PRISMA Global Residential Real Estate

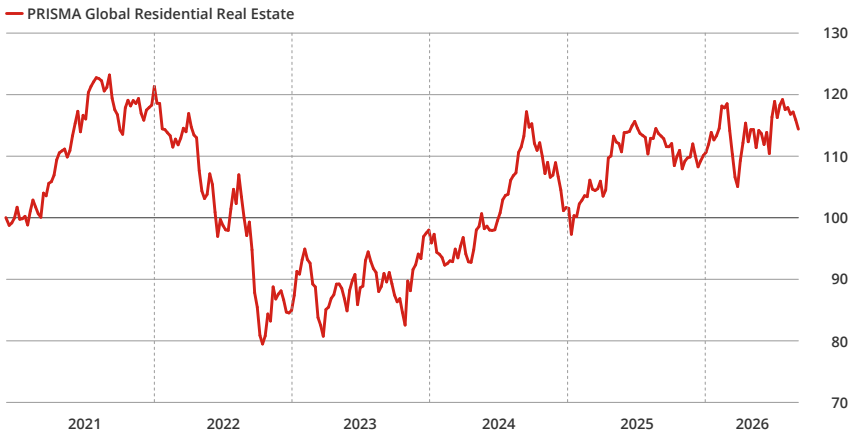
JANUS HENDERSON GLOBAL INVESTORS LIMITED, LONDRES

Gestion déléguée depuis le 25.11.2020

Ayant pour objectif de générer un rendement direct supérieur à celui des actions globales et des obligations «Investment Grade», ce groupe de placements investit de manière diversifiée dans des sociétés de participations immobilières cotées dans le monde entier (hors Suisse) avec une exposition minimale de 80% au segment résidentiel (appartements, maisons louées, résidences séniors, résidences d'étudiants, etc.). En raison d'une croissance régulière de leurs dividendes et de leur faible cyclicité, les actions immobilières résidentielles affichent une performance «total return» à long terme équivalente aux indices d'actions globaux.

PERFORMANCE INDEXÉE*

PRISMA Global Residential Real Estate (04.12.2020=100, 04.09.2026=114,40)



PERFORMANCES MENSUELLES*

Performances annuelles [%]	Performances mensuelles [%]												
	Janv.	Févr.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	
1,71												1,71	2020
19,30	-2,84	1,85	3,40	6,53	2,35	1,09	7,02	-0,56	-7,39	4,52	-2,54	5,36	2021
-29,98	-5,08	-2,75	3,03	-6,73	-0,85	-8,00	6,56	-6,26	-12,87	-1,52	3,41	-2,38	2022
15,35	9,78	-4,44	-4,52	4,85	-3,98	3,45	5,35	-2,59	-3,88	-3,72	9,81	6,03	2023
3,92	-3,56	-2,71	5,26	-1,63	3,60	0,90	4,23	7,50	3,20	-5,92	0,63	-6,53	2024
8,63	0,40	3,78	-0,24	5,78	1,66	1,65	-4,62	3,01	-0,38	-4,69	3,76	-1,22	2025
3,83	2,45	4,57	-10,22	7,43	-0,57	2,04	1,37	-2,30					2026

PERFORMANCES AU 4 SEPTEMBRE 2026*

	2023	2024	2025	2026	Depuis le 04.12.20	Vol. ann.
PRISMA Global Residential Real Estate	15,35%	3,92%	8,63%	3,41%	14,40%	15,68%

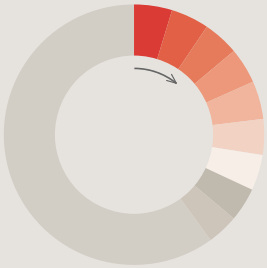
*Les performances se réfèrent à la classe II.

Copyright © 2026 PRISMA Fondation, tous droits réservés.

CARACTÉRISTIQUES

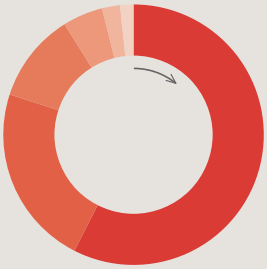
Classification OPP 2
Actions
Banque dépositaire
UBS Switzerland AG, Zurich
Administrateur
UBS Switzerland AG, Zurich
Distribution
Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Auditeur
BDO SA
Numéro de valeur
Classe I: 58142152
Classe II: 58142167
Classe III: 58142170
Ticker Bloomberg
Classe I: PRRREIU SW
Classe II: PGREIIU SW
Classe III: PRRRECI SW
Code ISIN
Classe I: CH0581421523
Classe II: CH0581421671
Classe III: CH0581421705
Devise de référence
Dollar US (USD)
Distribution
trimestrielle
Date de lancement
4 décembre 2020
Date de fin d'exercice
31 mars
Publication des cours
SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation
Prix d'émission
USD 1'000
VNI au 04.09.2026
Classe I: USD 974,81
Classe II: USD 966,37
Classe III: USD 977,41
Fortune sous gestion
USD 67,5 mio
Liquidité
hebdomadaire
Délai de souscription
jeudi 10h00
Délai de rachat de parts
jeudi 10h00
Date de règlement / souscription
T+3 (mercredi)
Date de règlement / rachat de parts
T+4 (jeudi)
Frais de souscription
aucun frais de souscription
Frais de rachat
les frais de remboursement sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts:
- 0,50% de 0 à 6 mois
- 0,25% de 6 à 12 mois
- 0% dès 12 mois
Commission de gestion
0,69% p.a. (hors TVA)
dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions
TER KGAST au 31.03.2026
Classe I: 0,97%
Classe II: 0,95%
Classe III: 0,87%

POSITIONS PRINCIPALES



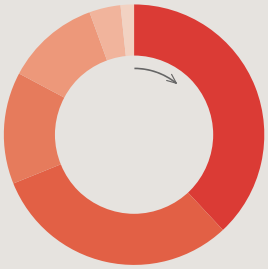
WELLTOWER INC REIT USD	4,7%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	4,7%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC REIT GBP	4,5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT USD	4,5%
JANUS LIVING INC CL-A-1	4,5%
AEDIFICA REIT EUR	4,5%
VENTAS INC REIT USD	4,4%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS REIT	4,1%
CHARTWELL RETIREMENT RESIDENCES	3,9%
Autres	60,1%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Amérique du Nord	57,4%
Europe	22,6%
Royaume-Uni	11,1%
Japon	4,9%
Région Pacifique	2,3%
Cash	1,7%

RÉPARTITION SECTORIELLE



Multi-Family Residential REITs	38,2%
Health Care REITs	30,7%
Real Estate Operating Companies	13,8%
Single-Family Residential REITs	11,7%
Health Care Facilities	3,9%
Cash	1,7%

STRATÉGIE & PORTEFEUILLE

[+] Univers d'investissement: monde ex-CH;
[+] Minimum 80% d'exposition à l'immobilier résidentiel;
[+] Pas de sociétés focalisées sur l'hôtellerie ou les hôpitaux;
[+] Total de 72 REITs éligibles: USA 68%, Europe 24%;
[+] Portefeuille: env. 30 titres sélectionnés par le gérant;
[+] Nombre d'appartements sous-jacents: > 1 million;
[+] Endettement moyen: 30-40%;
[+] Croissance estimée des dividendes: 2-4% p.a.

CARACTÉRISTIQUES DES REITS (REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS)

[+] Sociétés cotées en Bourse détenant de l'immobilier en direct;
[+] Doivent distribuer au minimum 90% de leurs revenus nets (loyers – frais courants);
[+] Le rendement direct, en général supérieur aux obligations / actions;
[+] Indexation des loyers à l'inflation;
[+] Sécurité accrue des cash flows dans le résidentiel vs. commercial.

N.B.: Les indices nationaux et globaux de REITs sont composés à 80% d'immobilier commercial

LA FONDATION D'INVESTISSEMENT PRISMA ENTRE PROFESSIONNELS DE LA PRÉVOYANCE

PRISMA est une fondation d'investissement à but non lucratif créée en 2000 sous l'impulsion d'institutions de prévoyance du 2e pilier. Aujourd'hui, PRISMA figure comme l'une des rares institutions en Suisse pilotée par des professionnels de la prévoyance pour des professionnels de la prévoyance. La Fondation compte un grand nombre de membres-investisseurs, auxquels elle offre avec la plus grande transparence la gestion d'une gamme de placements diversifiée et innovante. Architecture ouverte, PRISMA gère des approches et des techniques de gestion spécialisées avec un ratio rendement/risque attrayant et répondant aux attentes spécifiques des caisses de pension.

Avec une volonté affirmée de ne pas reproduire ce qui existe déjà, PRISMA propose des solutions d'investissement spécifiques et novatrices.

GROUPES DE PLACEMENTS

Actions
PRISMA ESG SPI® Efficient
PRISMA Global Residential Real Estate
PRISMA ESG Sustainable SOCIETY
PRISMA ESG Global Emerging Markets Equities
PRISMA Systematic European Small Caps
PRISMA Systematic China All Shares

Obligations
PRISMA ESG World Convertible Bonds
PRISMA Global High Yield
PRISMA Global Bonds

Produits Alternatifs
PRISMA ESG Private Equity Co-Invest 1
PRISMA ESG Private Equity Co-Invest 2
PRISMA Alternative Multi-Manager
PRISMA SHARP
PRISMA BEYONDER

Immobilier
PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate
PRISMA Redbrix Real Estate

PRISMA Fondation - Rue du Sablon 2 - 1110 Morges - Tél. 0848 106 106 - info@prisma-fondation.ch - www.prisma-fondation.ch

Ce document commercial est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue pas un conseil en investissement de produits financiers. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document peuvent n'être que partielles. Elles peuvent être subjectives et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. Toutes ces données ont été établies de bonne foi sur la base d'informations de marché. Pour ceux de ces éléments qui proviennent de sources d'information externes, leur exactitude ne saurait être garantie. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La responsabilité de PRISMA Fondation ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. Il est recommandé aux investisseurs qui envisagent d'investir dans ce produit, de ne pas fonder leur décision sur les seuls éléments contenus dans ce document. Tous les documents constituant la base légale dans le cadre d'un éventuel placement peuvent être obtenus sans frais auprès de PRISMA Fondation.

Copyright © 2026 PRISMA Fondation, tous droits réservés.