

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Administrateur

Credit Suisse Funds SA, Zurich

Distribution

Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur

Ernst & Young SA, Lausanne

Numéro de valeur

Classe I: 58142152

Classe II: 58142167

Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg

Classe I: PRRREIU SW

Classe II: PGRREIU 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

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 28.03.2024

Classe I: USD 879,45

Classe II: USD 871,89

Classe III: USD 879,57

Fortune sous gestion

USD 66,5 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 31.03.2023

Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Commentaire du gérant

Le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate a enregistré une performance de -1,24% au cours du trimestre.

Les actions mondiales ont bien commencé l'année, menées par les actions technologiques, avec un sentiment des investisseurs renforcé par des données macroéconomiques résilientes. Ce fut un trimestre plus difficile pour les actions immobilières cotées, qui ont chuté de 1,4% après un rallye de 15% lors du dernier trimestre de 2023, les investisseurs ayant modéré leurs attentes quant au rythme et aux calendriers des baisses de taux d'intérêt.

L'immobilier résidentiel a surpassé le secteur parent, les propriétaires de logements pour personnes âgées et de maisons unifamiliales ayant bien performé. Ce dernier a été soutenu par des fusions et acquisitions (M&A) dans le secteur, Blackstone ayant fait une offre pour le propriétaire américain Tricon Residential avec une prime de 30% par rapport au prix actuel des actions, soulignant la déconnexion que nous observons entre la valeur immobilière publique (REIT) et privée.

Les actions immobilières européennes ont déçu après une performance exceptionnelle à la fin de 2023, les propriétaires résidentiels allemands et les fournisseurs de logements pour étudiants ayant perdu certains gains.

Nous avons également vu d'autres preuves que les REITs continuent d'avoir accès au capital, beaucoup profitant de la baisse des coûts d'emprunt et du resserrement des écarts de crédit sur le marché des obligations non sécurisées. Il était encourageant de voir le propriétaire européen Vonovia revenir sur le marché des obligations non sécurisées et les REITs américains sont restés actifs, émettant pour 13 milliards de dollars d'obligations durant le trimestre. Ce capital sera utilisé à la fois pour répondre aux besoins de refinancement à venir, ainsi que pour capitaliser sur les opportunités d'acquisition potentielles qui pourraient émerger de la part des propriétaires immobiliers privés sans le même accès solide à la dette et aux capitaux propres.

Nous continuons à détenir un portefeuille diversifié comprenant des appartements locatifs traditionnels, des maisons unifamiliales, des communautés de logements préfabriqués, des établissements pour personnes âgées et des fournisseurs de logements étudiants. Au cours d'un trimestre assez calme en termes de changements de portefeuille, nous avons réduit la position du fonds dans les propriétaires de résidences étudiantes Unite et Empiric Student et avons redéployé le capital vers le propriétaire résidentiel allemand Vonovia et LEG.

En Europe, nous avons observé une performance faible des propriétaires résidentiels allemands TAG et Vonovia en raison de la hausse des rendements. Le fournisseur de logements pour seniors Aedifica a chuté car le sentiment des investisseurs dans ce secteur reste modéré, principalement en raison des préoccupations concernant la pression inflationniste sur les opérateurs ainsi que la baisse des valeurs immobilières. Les fournisseurs de logements pour étudiants Unite et Xior étaient faibles, malgré de solides fondamentaux, tout comme Ventas, propriétaire de soins de santé aux États-Unis.

Alors que certaines parties du marché immobilier continueront de subir des vents contraires en raison d'une économie ralentissante et de conditions financières plus restrictives, la confiance croissante dans le fait que nous avons atteint le pic des taux d'intérêt devrait s'avérer être un moment clé pour le secteur immobilier coté. Alors que le marché immobilier commercial privé peut dominer les gros titres des médias et est lent à ajuster les valeurs déclarées au paysage macroéconomique difficile, le marché coté a déjà réagi, entraînant des actions se négociant à de larges décotes par rapport aux valeurs d'actifs privés et «intégrant» l'impact de taux plus élevés - un renversement qui devrait donc bénéficier en premier lieu au marché des REIT.

Le secteur résidentiel coté est un secteur qui a généré des rendements à long terme attractifs, soutenus par des tendances démographiques favorables, une offre insuffisante de logements dans la plupart des marchés mondiaux (une situation qui devrait s'accroître dans les années à venir), et un désir pour des logements locatifs abordables et bien gérés. Des domaines tels que les logements pour étudiants, les locations de maisons unifamiliales, les communautés de retraités et les logements pour personnes âgées bénéficient tous de moteurs structurels de la demande, ce qui peut aider à atténuer l'impact d'une économie ralentissante.

Il est important de noter que les REIT publics ont continué à offrir des flux de revenus fiables et croissants, soutenus par des bilans solides, une plus grande exposition à des propriétés de haute qualité dans des zones de croissance structurelle, et des équipes de gestion astucieuses. À partir des niveaux de prix que nous estimons refléter la réalité économique actuelle, nous pensons que ces caractéristiques peuvent récompenser les investisseurs par des revenus courants et une croissance au fil du temps, comme cela a historiquement été le cas.

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Administrateur

Credit Suisse Funds SA, Zurich

Distribution

Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur

Ernst & Young SA, Lausanne

Numéro de valeur

Classe I: 58142152

Classe II: 58142167

Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg

Classe I: PRRREIU SW

Classe II: PGRREIU 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

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 28.03.2024

Classe I: USD 879,45

Classe II: USD 871,89

Classe III: USD 879,57

Fortune sous gestion

USD 66,5 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 31.03.2023

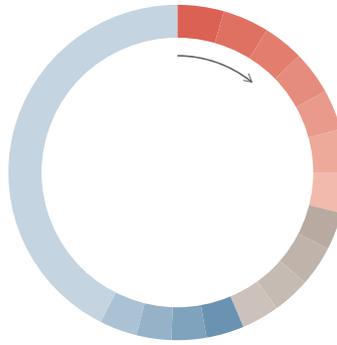
Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

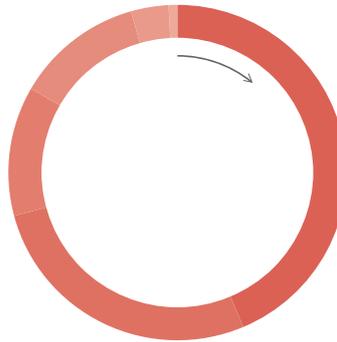
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



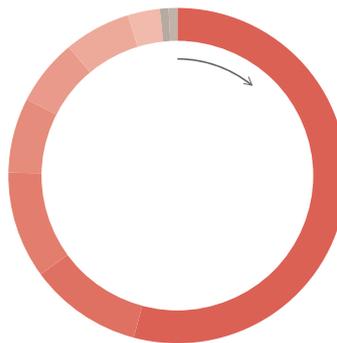
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4,5%
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,3%
WELLTOWER INC REIT USD	4,1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,0%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4,0%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,0%
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	3,9%
NATL HEALTH INVESTORS INC REIT	3,8%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,7%
AEDIFICA REIT EUR	3,7%
CHARTWELL RETIREMENT	3,6%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,6%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3,4%
INVITATION HOMES INC REIT USD	3,4%
VONOVIA SE ORD EUR	3,4%
Autres	42,6%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	43,5%
Health Care REITs	27,2%
Single-Family Residential REITs	12,5%
Real Estate Operating Companies	12,4%
Health Care Facilities	3,6%
Cash	0,7%

Répartition géographique



États-Unis	54,1%
Royaume-Uni	10,8%
Allemagne	10,2%
Belgique	7,3%
Japon	6,5%
Canada	6,2%
Irlande	3,1%
Finlande	1,0%
Cash	0,7%

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich

Administrateur

Credit Suisse Funds SA, Zurich

Distribution

Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur

Ernst & Young SA, Lausanne

Numéro de valeur

Classe I: 58142152

Classe II: 58142167

Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg

Classe I: PRRREIU SW

Classe II: PGREIU 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

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 28.03.2024

Classe I: USD 879,45

Classe II: USD 871,89

Classe III: USD 879,57

Fortune sous gestion

USD 66,5 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 31.03.2023

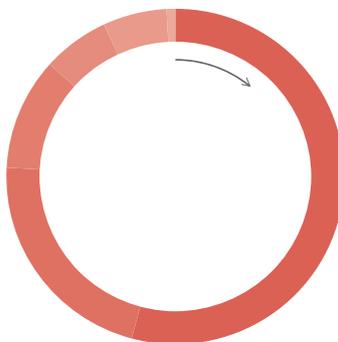
Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Répartition monétaire



■ USD	54,1%
■ EUR	21,6%
■ GBP	10,8%
■ JPY	6,5%
■ CAD	6,2%
■ Autres	0,7%