

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 29.09.2023

Classe I: USD 807,93

Classe II: USD 801,02

Classe III: USD 807,64

Fortune sous gestion

USD 60,9 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

Les marchés boursiers mondiaux ont reculé au troisième trimestre, les investisseurs ayant revu leurs prévisions de taux d'intérêt à la hausse «higher for longer». Au cours de ce trimestre, le rendement des bons du Trésor américain à 10 ans a augmenté de 80 points de base pour atteindre 4,6%, son niveau le plus élevé depuis début 2007. Les valeurs immobilières cotées dans le monde ont sous-performé, les REIT américaines et australiennes ayant particulièrement mal performé. Les valeurs résidentielles allemandes ont affiché de solides performances, se redressant après avoir atteint leur niveau le plus bas. De même, les fournisseurs de logements pour personnes âgées ont enregistré une solide performance.

Malgré les incertitudes macroéconomiques, les résultats des REIT au deuxième trimestre ont été majoritairement positifs, environ 90% des sociétés américaines ayant atteint ou dépassé leurs prévisions pour 2023. Les résultats des REIT d'appartements ont été solides, en raison d'un paysage de l'emploi plus solide que prévu, bien que les taux de location soient en repli. Les sociétés de location de maisons unifamiliales ont enregistré certains des meilleurs résultats parmi les REIT, car elles ont bénéficié du manque de ventes de maisons, les personnes concernées étant «bloquées» par des taux hypothécaires existants nettement inférieurs à ceux actuels, ce qui a favorisé la demande de location et stimule les taux d'occupation et de location. De même, les résidences pour seniors continuent d'enregistrer des gains d'occupation après une lente reprise après Covid, avec une croissance des loyers désormais proche des sommets du cycle, aidée par des tendances démographiques favorables. Il est aussi notable de voir Unite, le fournisseur de logements étudiants, lever 300 millions de livres sterling pour financer des projets de croissance.

Avec le coût croissant de la dette, le nombre de transactions reste limité. Les vendeurs restent fixés sur des valorisations élevées tandis que les acheteurs sont réticents à prendre trop de levier. Les bilans des REIT résidentielles restent dans l'ensemble très sains, caractérisés par un faible endettement, des profils d'échéance de la dette bien échelonnés et un accès aux capitaux toujours favorable. Contrairement à ce qui a été annoncé, les émissions de titres de créance des REIT américaines depuis le début de l'année et jusqu'au troisième trimestre ont été supérieures de 18% à la moyenne à long terme. Il est encourageant de constater que les REIT ont commencé à utiliser leur accès au capital pour acquérir des biens immobiliers de grande qualité.

Nous continuons de détenir un portefeuille diversifié d'appartements locatifs traditionnels, de maisons unifamiliales, de communautés de logements préfabriqués, de résidences pour seniors et de fournisseurs de logements étudiants.

Au cours du trimestre, nous avons accru notre exposition aux fournisseurs de logements étudiants britanniques Empiric Student et Unite, les résultats et les visites de propriétés confirmant la solidité des fondamentaux sous-jacents sur les marchés clés. Ce dernier point a fait l'objet d'un placement visant à financer une croissance relative axée sur le développement. En Europe, nous avons vendu le propriétaire suédois d'appartements Balder à la suite d'un rebond de la performance et compte tenu de l'absence de dividende. Par ailleurs, nous avons réduit la part du propriétaire de logements pour seniors Sabra en raison d'une légère surperformance, et le produit de la vente a été redéployé dans Invitation Homes, un fournisseur de location de logements unifamiliaux.

Les sociétés résidentielles allemandes LEG, TAG et Vonovia ont enregistré de bonnes performances, les résultats ayant mis en évidence la résilience et la croissance de leurs revenus locatifs, et les positions extrêmement négatives ont commencé à s'inverser. Les sociétés américaines du secteur de la santé Sabra, Omega Healthcare et Chartwell Retirement ont également enregistré des gains notables grâce au renforcement de l'environnement professionnel des résidences pour seniors. Le propriétaire de logements étudiants, Empiric, s'est également bien comporté, la croissance élevée des loyers ne montrant aucun signe d'affaiblissement.

En revanche, notre exposition traditionnelle aux appartements multifamiliaux aux États-Unis s'est dégradée, car les bons résultats ont été pénalisés par une baisse des loyers. Le fournisseur européen de soins de santé Aedifica a également reculé en raison des inquiétudes concernant le risque pour les opérateurs sur des marchés tels que l'Allemagne.

Le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate a enregistré une performance de -1,36% au cours du trimestre.

Les marchés immobiliers sont confrontés à une conjoncture peu favorable en raison d'un ralentissement de l'économie et de conditions financières plus restrictives. Dans ce contexte, l'importance de la gestion et de la qualité des actifs et du bilan passent au premier plan. Dans le secteur résidentiel, les problèmes d'accessibilité causés par la hausse des coûts hypothécaires sont susceptibles d'entraîner une baisse des prix de l'immobilier sur de nombreux marchés. Cependant, les propriétaires locatifs dans lesquels nous investissons constatent des fondamentaux solides et sont donc généralement bien placés pour répercuter les hausses inflationnistes sur les locataires, compte tenu de la nature à court terme des contrats de location et des niveaux d'accessibilité généralement conformes aux normes historiques. Il est rassurant de constater que les bilans soient en général également en très bonne forme.

Le secteur résidentiel coté en bourse a généré des rendements attractifs à long terme, grâce à des tendances démographiques favorables, à une offre insuffisante de logements sur la plupart des marchés mondiaux (ce qui devrait s'accroître dans les années à venir) et à un désir de logements locatifs abordables et bien gérés. Des secteurs tels que le logement étudiant, la location de logements unifamiliaux, les communautés de retraités et les résidences pour personnes âgées bénéficient tous de moteurs structurels de la demande, qui peuvent contribuer à atténuer les défis cycliques auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui.

Alors que le marché du capital-investissement et de l'immobilier commercial peut faire les gros titres des médias et tarde à ajuster les valeurs déclarées au contexte macroéconomique difficile, le marché coté a déjà réagi, ce qui a permis aux actions de se négocier à des décotes historiquement importantes par rapport à la valeur des actifs privés et de «prendre en compte» un environnement très incertain. Les REIT publiques continuent d'offrir des flux de revenus fiables et croissants, des bilans solides, un accès démontré aux capitaux, des biens immobiliers de grande qualité et des équipes de gestion astucieuses. D'après les niveaux de prix qui, selon nous, reflètent la réalité économique d'aujourd'hui, nous pensons que ces caractéristiques devraient récompenser les investisseurs en leur offrant un revenu et une croissance réels au fil du temps, comme ils l'ont fait par le passé.

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 29.09.2023

Classe I: USD 807,93

Classe II: USD 801,02

Classe III: USD 807,64

Fortune sous gestion

USD 60,9 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

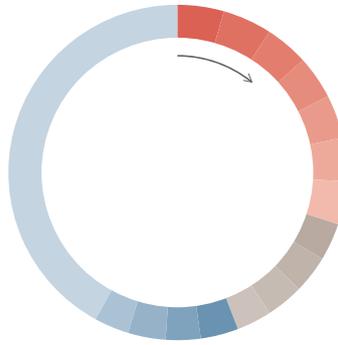
Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

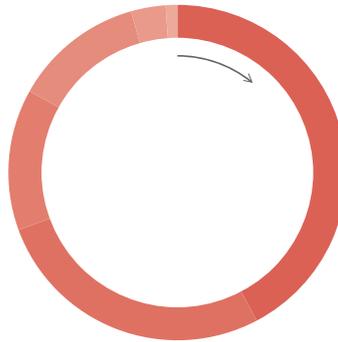
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



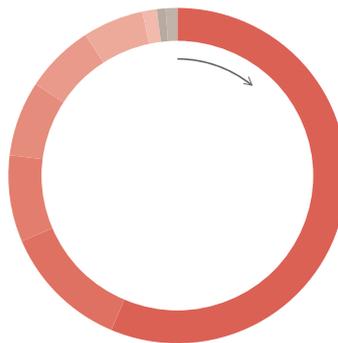
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,6%
WELLTOWER INC REIT USD	4,6%
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	4,3%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4,2%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4,2%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,0%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3,7%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	3,6%
CAMDEN PROPERTY TRUST REIT	3,6%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,5%
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3,5%
XIOR STUDENT HOUSING NV REIT	3,5%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	3,5%
EQUITY RESIDENTIAL REIT USD	3,4%
Autres	41,9%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	42,3%
Health Care REITs	27,2%
Real Estate Operating Companies	13,6%
Single-Family Residential REITs	12,6%
Health Care Facilities	3,3%
Cash	1,1%

Répartition géographique



États-Unis	56,4%
Royaume-Uni	12,1%
Allemagne	8,6%
Japon	7,2%
Belgique	6,7%
Canada	5,8%
Irlande	1,4%
Finlande	0,8%
Cash	1,1%

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 29.09.2023

Classe I: USD 807,93
Classe II: USD 801,02
Classe III: USD 807,64

Fortune sous gestion

USD 60,9 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

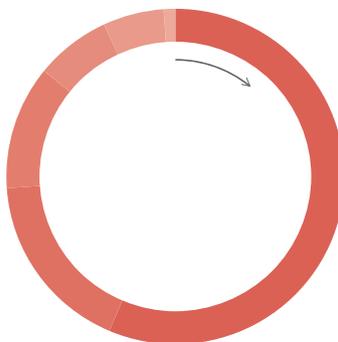
0,69% p.a. (hors TVA)
dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

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	56,4%
■ EUR	17,4%
■ GBP	12,1%
■ JPY	7,2%
■ CAD	5,8%
■ Autres	1,1%