

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 29.12.2023

Classe I: USD 898,12

Classe II: USD 890,42

Classe III: USD 898,01

Fortune sous gestion

USD 67,9 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

Le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate a enregistré une performance de 12,10% au cours du trimestre.

Les actions mondiales ont terminé l'année en force, la perspective d'un «atterrissage en douceur» se rapprochant à la suite d'une série d'indicateurs d'inflation modérés. Les investisseurs ont augmenté leurs paris sur la fin du cycle de hausse des taux, encouragés par des tonalités plus accommodantes des banques centrales. La Réserve fédérale américaine (Fed) a surpris le marché en signalant des baisses de taux de 75 points de base (pb) pour 2024.

Parmi les secteurs les plus performants du marché boursier, les actions immobilières cotées se sont distinguées, enregistrant une hausse de 15% au quatrième trimestre. Cette performance a été soutenue par la baisse des taux réels et le resserrement des écarts de crédit. Un dynamisme notable est venu d'Europe, où les actions immobilières ont connu une augmentation de 27% (en dollars américains). Les propriétaires résidentiels allemands, les fournisseurs de logements pour étudiants et les entreprises de soins de santé ont enregistré des gains importants. Aux États-Unis, les entreprises ayant un levier financier élevé et un fort intérêt pour la vente à découvert ont réalisé les gains les plus significatifs.

Les REIT résidentiels américains ont affiché un rendement de 9% au quatrième trimestre. Les fournisseurs de logements préfabriqués ont bien performé, portés par l'espoir que des taux d'intérêt plus bas soutiendraient des opérations de vente de maisons plus cycliques. Au Canada, les fondamentaux du logement pour personnes âgées se sont consolidés, avec une occupation et des tarifs proches des niveaux d'avant-Covid. Dans le secteur des appartements, une pression croissante sur l'offre se fait sentir dans les marchés du Sunbelt. Toutefois, une croissance persistante de l'emploi et une offre plus modérée soutiennent un pouvoir de fixation des prix stable pour les propriétaires d'appartements côtiers. Les propriétaires axés sur les soins de santé ont pris du retard au cours du trimestre, le marché se tournant vers des titres plus sensibles à l'économie. Nous restons néanmoins optimistes quant à l'avenir pour les propriétaires de maisons de soins infirmiers spécialisés et de logements pour personnes âgées, compte tenu de fondamentaux stables et d'une robuste opportunité de consolidation, alors que les propriétaires déploient leur coût relativement faible de fonds pour acquérir des propriétés à des rendements initiaux attractifs.

Nous maintenons 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. Durant cette période, nous avons ajouté une position chez le propriétaire résidentiel canadien Canadian Apartment Properties, attirés par la forte croissance des loyers de marché soutenue par une politique d'immigration dynamique au Canada et une croissance saine de l'emploi. Ce financement a été réalisé par la vente du propriétaire d'appartements Tricon Residential. En outre, nous avons augmenté notre participation dans Aedifica, un propriétaire belge de soins de santé, et dans Xior, un propriétaire de logements étudiants, via des augmentations de capital destinées à financer leur pipeline de développement et à réduire leur endettement. Nous avons également renforcé notre position dans IRES, un propriétaire irlandais de PRS, en raison de fondamentaux solides et du potentiel d'une révision stratégique pour libérer de la valeur. Nous avons réduit l'exposition du fonds aux résidences allemandes suite à leur renforcement et diminué notre exposition au propriétaire britannique de PRS, Grainger.

En Europe, les propriétaires résidentiels allemands tels que LEG, TAG et Vonovia ont affiché de solides performances en raison de la baisse des rendements. Les fournisseurs de logements pour personnes âgées, comme Chartwell Retirement et Aedifica, ont également réalisé des gains notables, ce dernier connaissant un soulagement après avoir été freiné par un sentiment négatif à l'égard de ses fondamentaux opérationnels qui ne se sont pas encore concrétisés. Dans d'autres domaines, l'exposition aux logements étudiants a connu une performance positive significative, bénéficiant de l'amélioration du contexte du marché. Seules deux entités du portefeuille ont connu des baisses au cours du trimestre, à savoir Advance Residence au Japon et Omega Healthcare aux États-Unis. Les propriétaires traditionnels d'appartements aux États-Unis ont enregistré des gains, mais sont restés en retrait par rapport à la tendance générale du secteur, avec des préoccupations concernant la nouvelle offre, notamment dans les marchés du Sunbelt.

Bien que certaines parties des marchés immobiliers continuent à subir des vents contraires dus à un ralentissement économique et à des conditions financières plus restrictives, la confiance croissante en un pic des taux d'intérêt devrait marquer un tournant pour le secteur de l'immobilier coté. Alors que le marché immobilier commercial privé occupe une place prépondérante dans les médias et est lent à ajuster les valeurs déclarées au contexte macroéconomique difficile, le marché coté a déjà réagi. Cela a conduit à une négociation des actions à de larges décotes par rapport aux valeurs des actifs privés et à une 'prise en compte' de l'impact de taux plus élevés. Un renversement de cette tendance devrait donc bénéficier en premier lieu au marché des REIT.

Le secteur résidentiel coté a historiquement généré des rendements à long terme attractifs, soutenus par des tendances démographiques favorables, une pénurie de logements dans la plupart des marchés mondiaux (qui devrait probablement s'accroître dans les années à venir), et un désir pour des logements locatifs abordables et bien gérés.

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 29.12.2023

Classe I: USD 898,12

Classe II: USD 890,42

Classe III: USD 898,01

Fortune sous gestion

USD 67,9 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%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

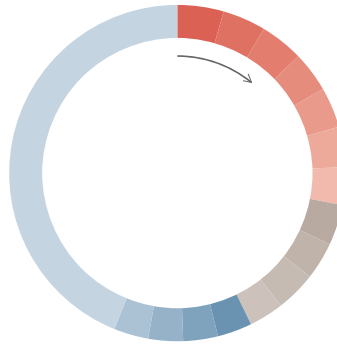
Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

Classe III: 0,94%

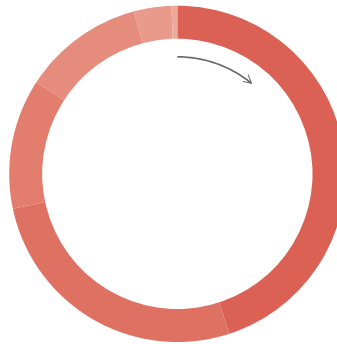
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



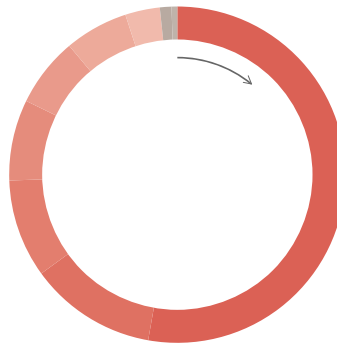
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,5%
AEDIFICA REIT EUR	4,1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,0%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	3,9%
WELLTOWER INC REIT USD	3,9%
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	3,9%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3,8%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	3,8%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,7%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,7%
CHARTWELL RETIREMENT	3,4%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,4%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3,3%
NATL HEALTH INVESTORS INC REIT	3,3%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	3,3%
Autres	43,9%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	45,0%
Health Care REITs	26,7%
Single-Family Residential REITs	12,4%
Real Estate Operating Companies	11,8%
Health Care Facilities	3,4%
Cash	0,7%

Répartition géographique



États-Unis	52,8%
Royaume-Uni	12,1%
Allemagne	9,5%
Belgique	8,0%
Japon	6,4%
Canada	6,1%
Irlande	3,3%
Finlande	1,1%
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 29.12.2023

Classe I: USD 898,12

Classe II: USD 890,42

Classe III: USD 898,01

Fortune sous gestion

USD 67,9 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

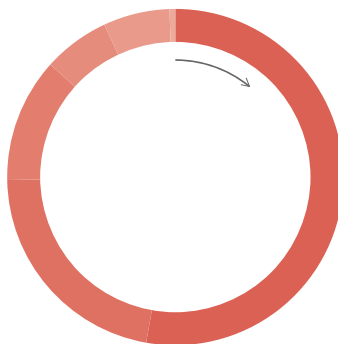
Classe I: 1,04%

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	52,8%
■ EUR	21,9%
■ GBP	12,1%
■ JPY	6,4%
■ CAD	6,1%
■ Autres	0,7%