

## 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 30.09.2024

Classe I: USD 1'029,41

Classe II: USD 1'020,52

Classe III: USD 1'030,07

### Fortune sous gestion

USD 78,2 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 31.03.2024

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 +15,62%.

Les marchés actions mondiaux ont progressé au cours du troisième trimestre, alors que la Réserve fédérale américaine a entamé son cycle tant attendu de réduction des taux d'intérêt avec une baisse plus importante que prévu de 50 points de base, les ramenant à 5,0%. D'autres signes de ralentissement de l'inflation aux États-Unis, une deuxième baisse des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne et l'annonce par la Chine de mesures de relance significatives ont également soutenu les marchés. Le rallye boursier qui s'en est suivi a permis aux actions mondiales d'atteindre une série de records, compensant les fortes pertes enregistrées début août, lorsque des chiffres de l'emploi aux États-Unis plus faibles que prévu ont déclenché les craintes des investisseurs quant à une possible récession de l'économie américaine.

Les actions cotées du secteur immobilier ont significativement surperformé les marchés actions au sens large, offrant une performance impressionnante de 16,1% sur le troisième trimestre. Le secteur a été l'un des principaux bénéficiaires d'un mouvement vers des secteurs plus sensibles aux taux d'intérêt et économiquement plus défensifs.

Dans le sous-secteur résidentiel du mandat, les FPI américaines ont connu un trimestre particulièrement solide, avec les valeurs exposées au secteur des soins de santé et des résidences pour personnes âgées en tête. Les FPI d'appartements et de logements manufacturés ont également bien performé, mais les FPI de location de maisons individuelles ont été à la traîne, bien qu'elles aient réalisé une performance positive. Ces dernières ont souffert des préoccupations selon lesquelles la baisse des taux hypothécaires pourrait peser sur la demande, ainsi que de l'offre nouvelle. En Europe, les fournisseurs de logements pour étudiants ont bien performé grâce à une solide activité locative avant la nouvelle année universitaire, ce qui a entraîné une croissance des loyers supérieure aux attentes. Le groupe britannique coté Unite a également levé des capitaux dans une opération de financement bien soutenue pour stimuler la croissance. Les noms résidentiels allemands ont bien performé, avec un sentiment positif à l'égard du secteur, étant donné leur profil de flux de trésorerie plus défensif dans un contexte de ralentissement de la croissance et de positionnements extrêmes négatifs. Les FPI d'appartements japonais ont sous-performé en monnaie locale, mais ont bénéficié d'un Yen plus fort.

Nous continuons à détenir un portefeuille diversifié, comprenant des appartements locatifs traditionnels, des maisons individuelles, des communautés de logements manufacturés, des installations pour personnes âgées et des fournisseurs de logements pour étudiants.

Nous avons réduit notre exposition à l'Amérique du Nord après une très forte progression des FPI américaines, réallouant les capitaux en Europe en raison d'opportunités de valorisation relatives spécifiques aux actions. Ici, nous avons vendu notre participation dans National Health Investors et réduit notre position dans Welltower. Nous avons ajouté à notre portefeuille le bailleur britannique de logements locatifs privés Grainger et la FPI britannique spécialisée dans les maisons de soins Target Healthcare. Dans le secteur des soins de santé, nous avons également ajouté le bailleur belge Cofinimmo, compte tenu de la faible valorisation de ses actions et de l'amélioration des perspectives pour les résidences pour personnes âgées en Europe. Dans le secteur étudiant, nous avons réduit notre participation dans le bailleur européen Xior à la suite de bonnes performances et renforcé notre position dans Unite via leur levée de fonds pour financer une croissance interne et externe créatrice de valeur. Notre position en actions préférentielles dans le bailleur d'appartements Centespace est également arrivée à échéance au cours de la période.

Les bailleurs résidentiels allemands et les participations dans le secteur des résidences pour personnes âgées ont été des éléments clés de performance au cours du trimestre. Au niveau des actions, les bailleurs résidentiels allemands LEG, TAG et Vonovia ont été des contributeurs majeurs à la performance. Dans le secteur des soins de santé, notre exposition aux résidences pour personnes âgées/maisons de soins via Welltower, Sabra Healthcare, Chartwell Retirement Residences et Target Healthcare a également bénéficié de l'amélioration des perspectives et de la poursuite de l'amélioration de fondamentaux déjà solides. L'exposition aux logements étudiants, notamment dans Xior et Empiric Student, a également contribué à la performance.

Nous pensons que nous sommes maintenant à un point d'inflexion pour l'immobilier sur la plupart des marchés mondiaux après une correction de deux ans dans le sillage de la hausse des taux d'intérêt. Avec la conviction que les taux d'intérêt ont atteint leur pic et que de nombreuses banques centrales les réduisent désormais, nous anticipons un contexte bien plus favorable pour l'immobilier.

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

Nous nous attendons à ce que les FPI publiques continuent de mener la reprise, stimulées par une exposition plus forte aux secteurs immobiliers gagnants, un effet de levier plus faible, et un coût et un accès au capital avantageux qui offrent une voie de croissance. Il est important de noter que les FPI publiques ont continué d'offrir des flux de revenus fiables et croissants, une caractéristique qui devrait continuer à récompenser les investisseurs.

## 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 30.09.2024

Classe I: USD 1'029,41

Classe II: USD 1'020,52

Classe III: USD 1'030,07

### Fortune sous gestion

USD 78,2 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 31.03.2024

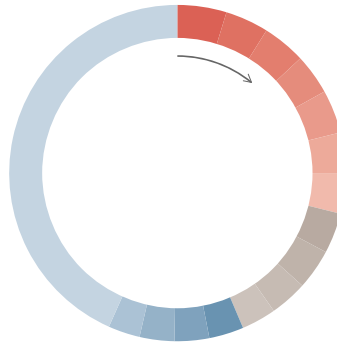
Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

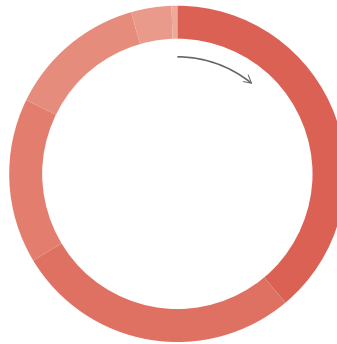
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

## Positions principales



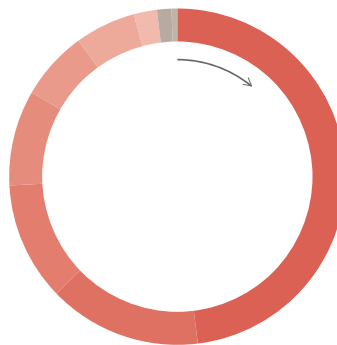
■ LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4,7%
■ SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,3%
■ VONOVIA SE ORD EUR	4,1%
■ EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,0%
■ TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4,0%
■ WELLTOWER INC REIT USD	3,9%
■ OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,9%
■ CHARTWELL RETIREMENT	3,9%
■ AVALONBAY COMMUNITIES INC	3,8%
■ AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3,6%
■ UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,5%
■ CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	3,4%
■ INVITATION HOMES INC REIT USD	3,3%
■ EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3,2%
■ GRAINGER PLC ORD GBP	3,2%
■ Autres	43,3%

## Répartition sectorielle



■ Multi-Family Residential REITs	39,0%
■ Health Care REITs	27,5%
■ Real Estate Operating Companies	15,9%
■ Single-Family Residential REITs	13,2%
■ Health Care Facilities	3,9%
■ Cash	0,6%

## Répartition géographique



■ États-Unis	48,1%
■ Royaume-Uni	14,6%
■ Allemagne	11,5%
■ Belgique	9,2%
■ Canada	6,5%
■ Japon	5,8%
■ Irlande	2,4%
■ Finlande	1,2%
■ Cash	0,6%

## 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 30.09.2024

Classe I: USD 1'029,41

Classe II: USD 1'020,52

Classe III: USD 1'030,07

### Fortune sous gestion

USD 78,2 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 31.03.2024

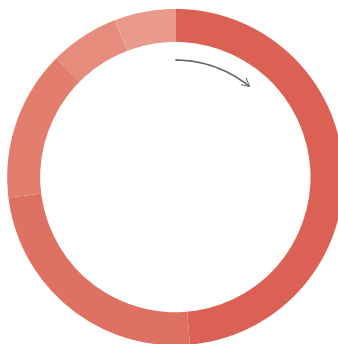
Classe I: 1,04%

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	48,5%
■ EUR	24,4%
■ GBP	14,7%
■ CAD	6,5%
■ JPY	5,9%