

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur

UBS Switzerland AG, 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 31.12.2024

Classe I: USD 903,38

Classe II: USD 895,56

Classe III: USD 904,20

Fortune sous gestion

USD 68,8 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 -11,50%.

Les marchés actions mondiaux sont restés globalement stables au quatrième trimestre. Le mois de novembre s'est distingué comme le plus performant, porté par la victoire convaincante de Donald Trump à l'élection présidentielle américaine. Cette victoire a alimenté un rallye aux États-Unis, les investisseurs espérant que ses politiques économiques stimuleraient la croissance et réduiraient les impôts. Cependant, ces gains ont été effacés en décembre, suite aux déclarations plus restrictives de la Réserve fédérale américaine (Fed), entraînant une forte hausse des rendements des bons du Trésor américain, ce qui a pesé lourdement sur le moral des investisseurs. La Fed a indiqué qu'elle prévoyait de réduire les taux d'intérêt moins rapidement en 2025, car l'inflation mettait plus de temps à revenir sous l'objectif de 2%.

En Europe, les menaces de Donald Trump d'imposer des droits de douane contre l'UE, ainsi que les turbulences politiques en Allemagne et en France, ont freiné la confiance des investisseurs, entraînant de faibles rendements sur les marchés actions.

Dans l'ensemble, l'immobilier coté à l'échelle mondiale a sous-performé les marchés actions plus larges, enregistrant une baisse de 9,5%. Le ton plus ferme de la Fed concernant les futures baisses de taux a provoqué des secousses sur le marché obligataire en décembre, avec les rendements des obligations d'État américaines à 10 ans atteignant un sommet des six derniers mois à 4,57%.

Dans le secteur immobilier américain (REITs), le segment résidentiel a tiré son épingle du jeu. La hausse des taux d'intérêt de base devrait entraîner une augmentation des taux hypothécaires, un facteur favorable pour le marché locatif résidentiel. Les logements pour personnes âgées ont été en tête du secteur de la santé, portés par une demande soutenue et une augmentation du taux d'occupation. Les segments des appartements, des logements préfabriqués et des maisons individuelles ont tous surpassé la performance agrégée des REITs américains. La hausse des rendements obligataires et des taux hypothécaires a maintenu le ratio loyer/revenu nettement inférieur au ratio achat/revenu, ce qui a réduit le nombre de locataires quittant leur logement pour devenir propriétaires et soutenu les fondamentaux du marché locatif.

Nous avons procédé à des ajustements stratégiques dans notre exposition au secteur de la santé en réduisant nos positions dans Welltower (après une forte performance) et Sabra, tout en augmentant notre position dans Ventas, qui présente des opportunités à court terme intéressantes. Des investissements supplémentaires ont été réalisés dans UDR et American Homes 4 Rent, tandis que notre exposition au logement étudiant a été renforcée via Unite Group et Empiric au Royaume-Uni, ainsi que dans les maisons de retraite avec Target Healthcare.

En Europe, les propriétaires immobiliers résidentiels allemands, tels que LEG, TAG et Vonovia, ont souffert des craintes liées à la hausse des taux d'intérêt, malgré des résultats financiers solides. Les entreprises ont néanmoins maintenu leurs prévisions de valorisation, qui devraient rester stables, voire légèrement positives, au second semestre.

Dans le segment du logement étudiant, le groupe britannique Empiric a levé près de 10% de capital supplémentaire pour saisir de nouvelles opportunités de croissance.

Le marché japonais est resté relativement stable, malgré une forte dépréciation du yen, après que la Banque du Japon (Boj) a décidé de ne pas relever ses taux d'intérêt lors de sa réunion de décembre, adoptant ainsi une position plus accommodante. Nous avons optimisé notre exposition en transférant nos investissements des REITs résidentiels japonais de Nippon Accommodations vers Comforia Residential REIT, qui détient un portefeuille plus récent et de meilleure qualité, avec un potentiel de croissance des loyers à Tokyo et de nouvelles acquisitions.

Les investisseurs en immobilier coté ont rencontré des défis liés à la hausse des rendements obligataires et à l'incertitude économique. La faiblesse des valeurs résidentielles allemandes, combinée à une performance en demi-teinte des logements étudiants au Royaume-Uni et au Canada, a pesé sur les rendements du portefeuille.

Le portefeuille a notamment souffert de la baisse des actions des entreprises de logement étudiant telles que Empiric Student, Unite Group et Xior, ainsi que de la contre-performance de l'acteur canadien Canadian Apartment Properties, impacté par la réduction des niveaux d'immigration annoncée par le gouvernement canadien afin de freiner la croissance démographique.

À l'inverse, certains investissements aux États-Unis ont eu un impact positif sur la performance, notamment les logements pour personnes âgées via Welltower, les appartements via AvalonBay Communities, et les maisons individuelles via American Homes 4 Rent, qui ont bénéficié d'une demande robuste et de perspectives favorables.

Nous maintenons une stratégie de diversification, avec une exposition équilibrée entre les appartements traditionnels, les maisons individuelles, les logements préfabriqués, les résidences pour personnes âgées et les logements étudiants. Cette approche nous permet de nous positionner de manière résiliente face aux évolutions du marché et aux différentes dynamiques régionales.

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur

UBS Switzerland AG, 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 31.12.2024

Classe I: USD 903,38

Classe II: USD 895,56

Classe III: USD 904,20

Fortune sous gestion

USD 68,8 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

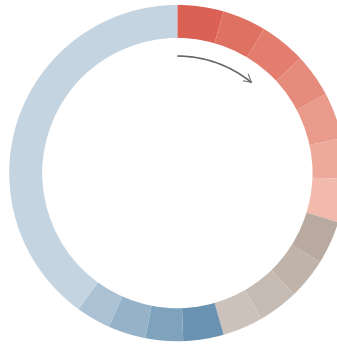
Classe I: 1,04%

Classe II: 1,02%

Classe III: 0,94%

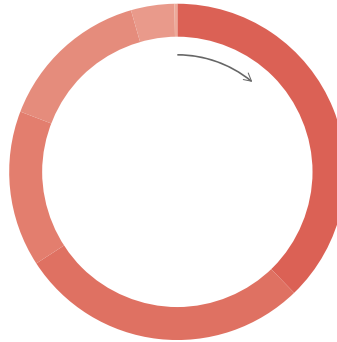
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



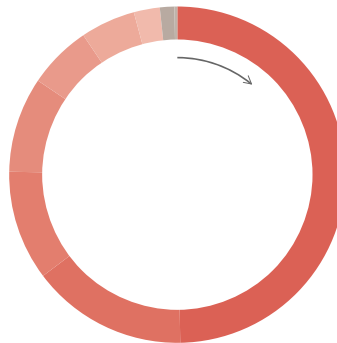
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,4%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4,3%
UDR INC REIT USD	4,3%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4,3%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,3%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4,2%
WELLTOWER INC REIT USD	4,1%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,1%
CHARTWELL RETIREMENT	4,0%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4,0%
VONOVIA SE ORD EUR	3,9%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3,8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,7%
INVITATION HOMES INC REIT USD	3,4%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	3,3%
Autres	40,1%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	37,6%
Health Care REITs	28,3%
Real Estate Operating Companies	14,9%
Single-Family Residential REITs	14,7%
Health Care Facilities	4,0%
Cash	0,4%

Répartition géographique



États-Unis	49,6%
Royaume-Uni	15,1%
Allemagne	10,6%
Belgique	9,0%
Canada	6,2%
Japon	5,3%
Irlande	2,6%
Finlande	1,2%
Cash	0,4%

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

Gestion déléguée / gérant

Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur

UBS Switzerland AG, 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 31.12.2024

Classe I: USD 903,38
Classe II: USD 895,56
Classe III: USD 904,20

Fortune sous gestion

USD 68,8 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

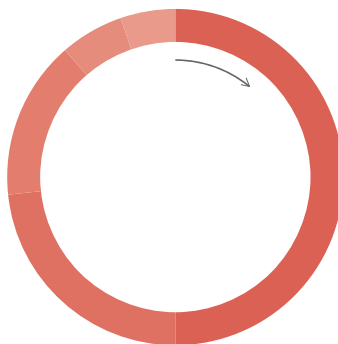
0,69% p.a. (hors TVA)
dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

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	49,9%
■ EUR	23,4%
■ GBP	15,1%
■ CAD	6,2%
■ JPY	5,3%
■ CHF	-0,0%