

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 31.03.2023

Classe I: USD 801,01
Classe II: USD 794,20
Classe III: USD 800,33

Fortune sous gestion

USD 60,1 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: 1,02%
Classe II: 1,00%
Classe III: 0,95%

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 trimestriel du gérant

L'impact de l'une des campagnes de resserrement monétaire les plus agressives jamais menées par la Réserve fédérale américaine (Fed) s'est manifesté par des signes de stress dans le système bancaire, avec les deuxièmes et troisièmes plus grandes faillites bancaires de l'histoire des États-Unis, et la fin de Credit Suisse - une institution bancaire mondiale vieille de 165 ans. Malgré cela, les marchés boursiers mondiaux ont progressé au cours de la période en raison de l'espoir que les risques systémiques seraient évités et que les banques centrales suspendraient la hausse de leurs taux d'intérêt plus tôt que prévu. Les valeurs immobilières cotées en bourse ont sous-performé les actions en général, car on craignait que le resserrement des conditions de prêt n'ait un impact disproportionné sur le secteur immobilier et n'entraîne une diminution de la disponibilité des capitaux et une augmentation du coût de la dette pour les sociétés immobilières. Dans ce contexte plus incertain, le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate a généré une performance de 0,16%.

Alors que l'accent est mis aujourd'hui sur les risques dans le secteur de l'immobilier commercial, et que le contexte actuel devrait s'avérer difficile pour certaines parties de ce secteur et pour les opérateurs surendettés qui le composent, les fondamentaux du secteur résidentiel sont restés solides. Nous observons toujours des niveaux d'occupation élevés et une augmentation des loyers, comme le montrent les résultats des entreprises pendant la période. En outre, le secteur résidentiel reste un domaine de prédilection pour les investisseurs qui continuent à s'éloigner des secteurs traditionnels plus difficiles tels que le commerce de détail et les bureaux.

Au cours du trimestre, les REITs résidentiels américains ont mieux résisté que les propriétaires commerciaux, en raison de leurs bilans moins endettés et de leurs fondamentaux plus solides. Les sociétés européennes de logements pour étudiants ont également enregistré de bonnes performances, compte tenu de leur profil plus défensif et des résultats qui ont mis en évidence l'accélération de la croissance des loyers dans le secteur. En revanche, la performance des sociétés européennes de logements collectifs en Allemagne et dans les pays nordiques a été faible en raison des inquiétudes suscitées par leurs niveaux d'endettement plus élevés. Dans le secteur résidentiel allemand, les bonnes performances opérationnelles ont été éclipsées par des réductions de dividendes visant à préserver les bilans, les investisseurs s'inquiétant de la situation financière et de l'accès au financement et demandant aux sociétés de prendre des mesures.

Nous continuons à détenir un portefeuille diversifié d'appartements locatifs traditionnels, de maisons individuelles, de communautés de maisons préfabriquées, d'établissements pour personnes âgées et de fournisseurs de logements pour étudiants.

Au cours du trimestre, nous avons réduit notre exposition au secteur résidentiel allemand et aux noms nordiques dans le cadre du rallye de début d'année, en sortant la petite participation dans Klarabo en Suède. Avec le produit de la vente, nous avons augmenté l'exposition au secteur du logement étudiant, en ajoutant Empiric au Royaume-Uni et le propriétaire européen Xior. Nous avons également ajouté le fournisseur de logements pour personnes âgées Care Property en Belgique à la suite d'une levée de fonds. Par ailleurs, nous avons ajouté Camden Property Trust dans le secteur des appartements aux États-Unis, en réduisant notre position dans son homologue UDR en raison d'une démographie favorable sur ses marchés de la Sunbelt et pour des raisons d'évaluation.

Nous avons observé de bonnes performances chez les fournisseurs de logements pour étudiants Empiric, Unite et Xior, qui ont tous fait preuve d'une accélération des perspectives de croissance des loyers dans un contexte de déséquilibre important entre l'offre et la demande. Le fournisseur de logements pour personnes âgées Welltower a également bien contribué, les fondamentaux opérationnels continuant à se rétablir, avec une occupation améliorée, des loyers en hausse et des coûts en baisse soutenant les résultats. Les propriétaires d'appartements traditionnels UDR et AvalonBay ont également réalisé des gains.

En revanche, les actions des propriétaires résidentiels allemands Vonovia et LEG ont été affaiblies à la suite de la réduction de leurs dividendes respectifs. De même, le propriétaire finlandais d'appartements Kojamo a enregistré des résultats mauvais en raison d'une baisse inattendue de la valeur de ses biens immobiliers.

Les marchés de l'immobilier font face à des vents contraires provenant d'une économie en ralentissement et de conditions financières plus restrictives. Dans ce contexte, nous pensons que l'importance de la gestion, de la qualité des actifs et du bilan reviennent au premier plan. Dans le secteur résidentiel, les problèmes d'accessibilité liés à l'augmentation des coûts des prêts hypothécaires devraient, selon nous, entraîner une baisse des prix de l'immobilier sur de nombreux marchés. Cependant, les propriétaires de logements locatifs dans lesquels nous investissons bénéficient de fondamentaux solides et sont donc généralement bien placés pour répercuter les hausses inflationnistes sur les locataires; cela est dû à la nature à court terme des contrats de location et les niveaux d'accessibilité qui sont généralement en ligne avec les normes historiques. Il est rassurant de constater que les bilans sont généralement en très bonne santé.

Le secteur résidentiel coté est un secteur qui a historiquement généré des rendements à long terme attrayants, soutenus par des tendances démographiques favorables, une pénurie de logements sur la plupart des marchés mondiaux (ce qui devrait probablement s'accroître dans les années à venir), et 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. Cela peut contribuer à atténuer les défis cycliques auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui.

Alors que le marché de l'immobilier direct met du temps à s'adapter au paysage macroéconomique difficile, le marché coté en bourse a déjà réagi, avec pour résultat des actions négociées à des décotes historiquement élevées reflétant un environnement très incertain. Cette situation peut faire oublier les flux de revenus attrayants, fiables et croissants que de nombreuses sociétés immobilières peuvent générer pour les investisseurs, ainsi que leur accès permanent au capital - ce qui, selon nous, devrait être récompensé au fil du temps.

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 31.03.2023

Classe I: USD 801,01

Classe II: USD 794,20

Classe III: USD 800,33

Fortune sous gestion

USD 60,1 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 31.03.2022

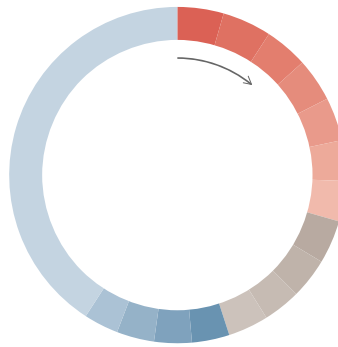
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,95%

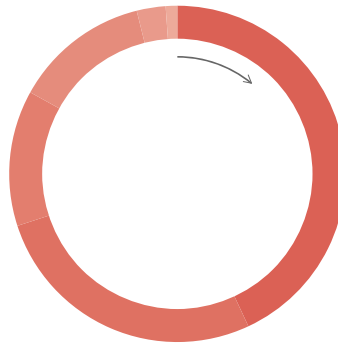
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



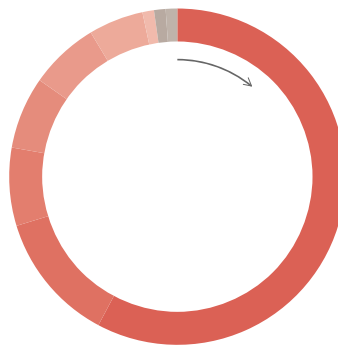
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,5%
WELLTOWER INC REIT USD	4,5%
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	4,4%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	4,1%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4,0%
CAMDEN PROPERTY TRUST REIT	4,0%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,0%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	4,0%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3,9%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	3,7%
SUN COMMUNITIES INC REIT USD	3,7%
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	3,7%
UDR INC REIT USD	3,5%
EQUITY RESIDENTIAL REIT USD	3,5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,5%
Autres	40,8%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	43,2%
Health Care REITs	26,7%
Single-Family Residential REITs	13,2%
Real Estate Operating Companies	13,1%
Health Care Facilities	2,7%
Cash	1,1%

Répartition géographique



États-Unis	57,7%
Royaume-Uni	12,4%
Japon	7,6%
Belgique	6,8%
Allemagne	6,7%
Canada	5,4%
Suède	1,1%
Finlande	1,1%
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 31.03.2023

Classe I: USD 801,01

Classe II: USD 794,20

Classe III: USD 800,33

Fortune sous gestion

USD 60,1 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 31.03.2022

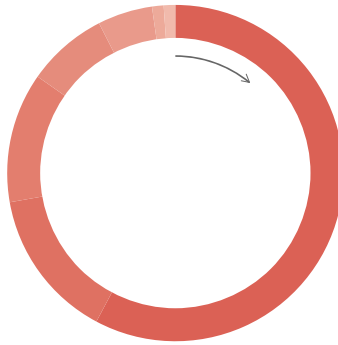
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,95%

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	57,7%
■ EUR	14,6%
■ GBP	12,4%
■ JPY	7,6%
■ CAD	5,4%
■ SEK	1,1%
■ Autres	1,0%

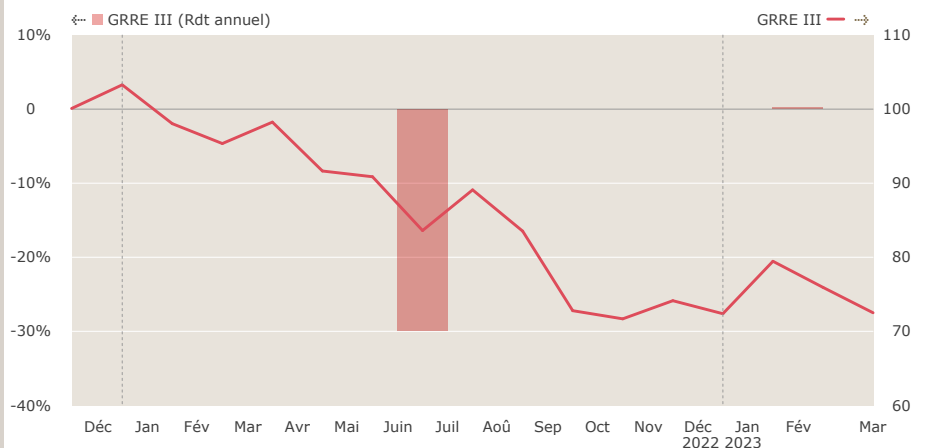
Performances mensuelles

2021-2023

Performances annuelles [%]	Performances mensuelles [%]													
	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc		
3,28													3,28	2021
-29,93	-5,07	-2,74	3,03	-6,72	-0,85	-7,99	6,56	-6,25	-12,86	-1,51	3,42	-2,37		2022
0,18	9,79	-4,43	-4,52											2023

Performance cumulée

2021-2023, 10.12.2021=100



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 31.03.2023

Classe I: USD 801,01

Classe II: USD 794,20

Classe III: USD 800,33

Fortune sous gestion

USD 60,1 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 31.03.2022

Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,95%

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.

Analyse comparative

(10.12.2021 – 31.03.2023)						
	Performance cumulée	Moyenne arithmétique	Performance annualisée	Meilleur mois	Mois positifs	Moins bon mois
GRRE III	-27,50%	-1,83%	-21,43%	9,79%	31,25%	-12,86%

	1er trim. 2023	Drawdown maximum	Ratio gains:pertes	Ecart-type	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*
GRRE III	0,18%	-30,59%	0,45	5,85%	20,25%	-1,19

*Taux sans risque: Libor 3M

Chiffres clés

(31.03.2023, fréquence: mensuelle)						
		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
1 an	(31.03.2022)	-26,20%	22,12%	-1,37	-27,04%	N/A

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
Depuis le lancement	(10.12.2021)	-21,43%	20,25%	-1,19	-30,59%	N/A

*Taux sans risque: Libor 3M