

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

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: PGREIUU 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 30.12.2022

Classe I: USD 807,27

Classe II: USD 800,43

Classe III: USD 806,38

Fortune sous gestion

USD 60,3 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.

Commentaire trimestriel du gérant

Le groupe de placements a baissé de 0,58% au cours du quatrième trimestre.

Bien que l'année se soit avérée extrêmement difficile pour les marchés d'actions, le quatrième trimestre a apporté un certain répit aux marchés, les investisseurs trouvant un équilibre entre le resserrement continu de la politique des banques centrales et les premiers signes d'un ralentissement de l'inflation.

Les valeurs immobilières mondiales se sont redressées, augmentant de 6,9% au cours du trimestre, même si elles ont sous-performé les marchés actions. Aux États-Unis, les propriétaires d'appartements ont sous-performé, chutant de 5%, les investisseurs ayant vu au-delà de la très forte croissance des loyers observée en 2022 en identifiant un contexte plus difficile pour le secteur en 2023. En revanche, les sociétés américaines du secteur de la santé et de la construction de logements préfabriqués ont progressé. Les valeurs immobilières en Europe ont également rebondi par rapport à leurs plus bas niveaux de début octobre, au profit des propriétaires résidentiels allemands qui ont bénéficié d'un répit après une année médiocre en raison de problèmes d'endettement. Les fournisseurs de logements étudiants ont également progressé, soutenus par un taux d'occupation élevé et une croissance des loyers pour la nouvelle année universitaire. L'exposition au Japon a également contribué aux rendements, grâce à la force du yen.

Une dichotomie peut encore être observée sur la plupart de nos marchés mondiaux entre les fondamentaux opérationnels, qui restent très sains, et les marchés d'investissement, où l'activité de transaction reste globalement faible alors que nous entrons dans une phase de découverte des prix après l'impact de la hausse des coûts de financement. Les propriétaires résidentiels continuent de faire état de niveaux élevés d'occupation et de loyers en hausse. Alors que les rendements du marché sont susceptibles d'avoir augmenté d'environ 100 points de base, cela se reflète largement dans les cours des actions REITs, le secteur se négociant à des décotes historiquement élevées par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI).

Le portefeuille reste fortement diversifié, détenant des appartements locatifs traditionnels, des maisons individuelles, des communautés de maisons préfabriquées, des établissements pour personnes âgées et des fournisseurs de logements pour étudiants.

Au cours du trimestre, l'exposition à la location de maisons unifamiliales a été allégée par le biais de réductions dans Invitation Homes et American Homes 4 Rent, ainsi qu'une réduction du propriétaire de maisons préfabriquées Equity Lifestyle. Le produit des ventes a été utilisé pour financer une nouvelle position dans Chartwell Retirement Residences, un propriétaire canadien de logements pour personnes âgées. La reprise du logement pour personnes âgées au Canada semble accuser un retard d'un an par rapport au marché américain, principalement en raison des restrictions COVID plus onéreuses. Lorsque ces restrictions seront levées, une augmentation significative du taux d'occupation en 2023 et 2024 est prévue, ce qui devrait se traduire par une croissance intéressante du revenu net d'opérations (NOI) au cours de chacune des deux prochaines années. Par ailleurs, nous avons renforcé notre position dans les actions de préférence de Centerspace en raison de leur rendement attrayant. Le propriétaire résidentiel allemand TAG a été ajouté pour des raisons de valorisation.

Les secteurs non cycliques, tels que le logement étudiant, ont été une source de force, Unite et Empiric au Royaume-Uni ayant enregistré de bonnes performances dans un contexte de forte demande des étudiants pour la nouvelle année universitaire et de retour à une occupation complète après la pandémie. Les propriétaires allemands de logements LEG et Vonovia ont inversé la tendance à la baisse pour l'année grâce à l'amélioration des perspectives de taux d'intérêt, et le propriétaire britannique de logements sociaux Grainger a également enregistré de bonnes performances. Aux États-Unis, le propriétaire de logements pour personnes âgées Ventas a affiché de bons résultats. Parmi les détracteurs, citons les propriétaires d'appartements traditionnels.

Parmi les détracteurs figurent les propriétaires d'appartements traditionnels AvalonBay, UDR, Essex Property et Equity Residential, les investisseurs commençant à mettre en balance l'augmentation du coût de la vie et les niveaux d'occupation record, et ce que cela pourrait signifier pour les bénéfices en 2023.

Si l'immobilier n'est pas à l'abri de l'affaiblissement du paysage macroéconomique, sa capacité à fournir des flux de revenus plus fiables, des avantages en termes de diversification et une protection contre l'inflation à long terme, devrait apporter un certain réconfort. Dans le secteur résidentiel, les problèmes d'accessibilité liés à la hausse des coûts hypothécaires sont susceptibles d'entraîner une baisse des prix des logements 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 augmentations inflationnistes sur les locataires. Il est rassurant de constater que les bilans sont, en général, également en très bonne forme.

Le secteur résidentiel coté a généré des performances à long terme attrayantes grâce à des tendances démographiques favorables, une offre insuffisante de logements sur la plupart des marchés mondiaux (ce qui devrait 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 maisons unifamiliales, 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 actuels.

Alors que le marché de l'immobilier direct mettra du temps à s'adapter à la hausse des coûts de financement, le marché coté a déjà réagi, ce qui fait que les actions se négocient à des décotes historiquement élevées par rapport à la valeur des actifs précédents et reflètent déjà un environnement très incertain. Cela pourrait faire oublier les flux de revenus attrayants, fiables et croissants que de nombreuses sociétés immobilières résidentielles peuvent générer pour les investisseurs.

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

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: PGREIIU 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 30.12.2022

Classe I: USD 807,27

Classe II: USD 800,43

Classe III: USD 806,38

Fortune sous gestion

USD 60,3 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

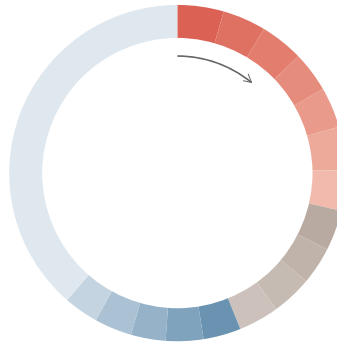
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,95%

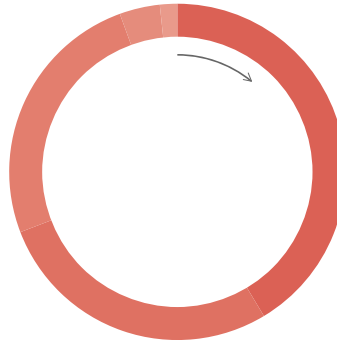
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



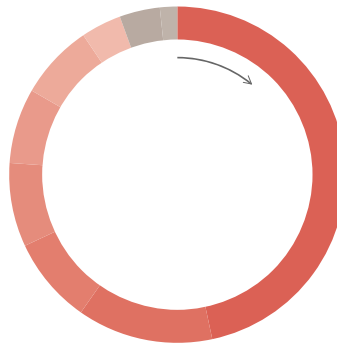
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	4,4%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4,2%
WELLTOWER INC REIT USD	4,1%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,0%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	4,0%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	4,0%
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	4,0%
UDR INC REIT USD	3,8%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3,8%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3,8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,8%
SUN COMMUNITIES INC REIT USD	3,8%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,5%
CAMDEN PROPERTY TRUST REIT	3,5%
NATL HEALTH INVESTORS INC REIT	3,5%
Autres	38,5%

Répartition sectorielle



Residential REITs	41,3%
Real Estate Operating Companies	27,8%
Health Care REITs	25,4%
Health Care Facilities	3,8%
Cash	1,6%

Répartition géographique



États-Unis	46,6%
Royaume-Uni	13,0%
Allemagne	8,5%
Suède	8,0%
Canada	7,3%
Belgique	7,2%
Japon	4,0%
Finlande	3,8%
Cash	1,6%

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

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: PGREIUI 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 30.12.2022

Classe I: USD 807,27

Classe II: USD 800,43

Classe III: USD 806,38

Fortune sous gestion

USD 60,3 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

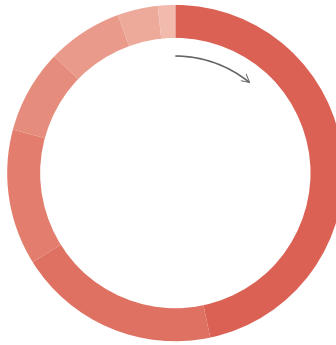
Classe I: 1,02%

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	46,6%
■ EUR	19,5%
■ GBP	13,0%
■ SEK	8,0%
■ CAD	7,3%
■ JPY	4,0%
■ Autres	1,6%

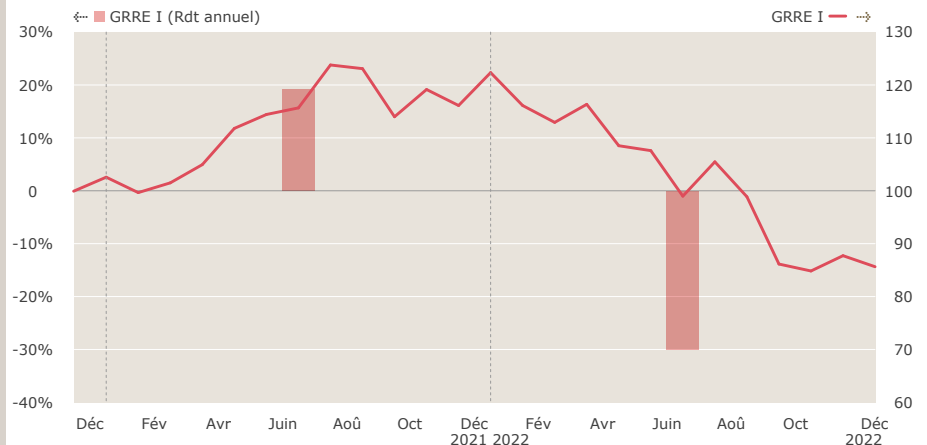
Performances mensuelles

2020-2022

Performances annuelles [%]	Performances mensuelles [%]													
	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc		
2,57													2,57	2020
19,27	-2,84	1,85	3,39	6,53	2,35	1,09	7,02	-0,56	-7,39	4,52	-2,54	5,35	2021	
-30,00	-5,08	-2,75	3,02	-6,73	-0,85	-8,00	6,56	-6,26	-12,87	-1,52	3,41	-2,38	2022	

Performance cumulée

2020-2022, 18.12.2020=100



CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2

Actions

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: PGREIUI 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 30.12.2022

Classe I: USD 807,27

Classe II: USD 800,43

Classe III: USD 806,38

Fortune sous gestion

USD 60,3 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

(18.12.2020 – 31.12.2022)						
	Performance cumulée	Moyenne arithmétique	Performance annualisée	Meilleur mois	Mois positifs	Moins bon mois
GRRE I	-14,36%	-0,48%	-7,17%	7,02%	48,00%	-12,87%

	4e trim. 2022	Drawdown maximum	Ratio gains:pertes	Ecart-type	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*
GRRE I	-0,59%	-31,46%	0,92	5,21%	18,07%	-0,42

*Taux sans risque: Libor 3M

Chiffres clés

(31.12.2022, fréquence: mensuelle)						
		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
1 an	(31.12.2021)	-30,00%	18,88%	-1,85	-30,65%	N/A

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
Depuis le lancement	(18.12.2020)	-7,17%	18,07%	-0,42	-31,46%	N/A

*Taux sans risque: Libor 3M