

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

BDO SA

Numéro de valeur

Classe I: 58142152

Classe II: 58142167

Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg

Classe I: PRREIUI 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

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Foundation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 31.12.2025

Classe I: USD 951,13

Classe II: USD 942,83

Classe III: USD 952,99

Fortune sous gestion

USD 71,5 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 31.03.2025

Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,92%

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

Au cours du 4ème trimestre, le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate (Classe II) a enregistré une performance de -1,22 % en USD. Les REITs mondiaux n'ont pas réussi à suivre le rythme des marchés plus larges. Malgré cela, les marchés immobiliers directs sous-jacents ont continué de se redresser, soutenus par la baisse des taux d'intérêt, l'amélioration des marges de crédit et la croissance des loyers dans la plupart des secteurs immobiliers. L'immobilier résidentiel a sous-performé les indices REITs globaux, enregistrant une baisse de 3,1 %.

Aux États-Unis, la dispersion a été élevée. Les REITs de santé ont continué d'afficher d'excellentes performances, en particulier dans le logement pour seniors, où la hausse des taux d'occupation et des loyers a généré la croissance organique la plus forte de tous les segments REITs. À l'inverse, les locations de maisons individuelles et les immeubles d'appartements ont été faibles, la croissance des loyers ayant déçu en raison d'un affaiblissement de la demande lié au ralentissement de la création d'emplois.

L'Europe a connu un trimestre difficile, les propriétaires britanniques de logements étudiants faisant face à un cycle de location plus complexe : l'augmentation du nombre d'étudiants ne s'est pas traduite par une hausse de la demande, ce qui a conduit les bailleurs à manquer leurs objectifs d'occupation (prévisions). Ailleurs, les propriétaires résidentiels allemands ont également subi des pertes, les investisseurs pénalisant les valeurs à faible rendement et le manque de cyclicité dans un contexte de hausse des rendements des Bunds.

Nous continuons de détenir un portefeuille diversifié comprenant des appartements locatifs traditionnels, des maisons individuelles, des communautés de logements préfabriqués, des résidences pour personnes âgées et des logements étudiants.

Les bailleurs britanniques spécialisés dans le logement étudiant, Unite Group et Empiric Student Property, ont pesé négativement sur la performance après avoir atteint des niveaux d'occupation inférieurs pour l'année académique. Le bailleur allemand TAG Immobilien a également contribué négativement, les investisseurs spéculant sur une hausse potentielle des coûts de construction en cas de cessez-le-feu entre la Russie et l'Ukraine.

Les principaux contributeurs positifs à la performance ont été les acteurs du secteur de la santé, Ventas et Welltower, qui ont bénéficié du renforcement des fondamentaux du logement pour seniors. Les propriétaires européens de résidences pour seniors, Aedifica et Cofinimmo, ont également contribué positivement, en amont de leur projet de fusion, soutenus par un fort intérêt des investisseurs.

L'activité de trading a été limitée sur la période, car nous sommes satisfaits de l'équilibre actuel du portefeuille. Nous avons renforcé notre position dans Aedifica en raison de notre forte conviction, ainsi que dans Centurion REIT à Singapour. Nous avons également ajusté notre exposition aux propriétaires américains de logements pour seniors après leurs performances exceptionnelles, en réduisant nos positions dans Welltower et Ventas. Les fonds dégagés ont été utilisés pour renforcer nos positions dans les appartements résidentiels après leur sous-performance.

Bien que les perspectives macroéconomiques restent incertaines, les fondamentaux immobiliers demeurent solides dans la plupart des secteurs. La demande pour des espaces de haute qualité reste résiliente et, combinée à la baisse des nouvelles livraisons, elle se traduit par un pouvoir de fixation des prix plus élevé pour de nombreux bailleurs dans lesquels nous investissons. Les prix des actifs se sont ajustés ces dernières années et nous estimons que la baisse des taux d'intérêt devrait soutenir les valorisations à partir de maintenant.

Le secteur résidentiel coté est un segment qui a généré des rendements attractifs à long terme, portés par des tendances démographiques favorables, une pénurie de logements dans la majorité des marchés mondiaux (une situation susceptible de s'accentuer dans les années à venir) et une demande croissante pour des logements locatifs abordables et bien gérés. Des segments tels que le logement étudiant, la location de maisons individuelles, les communautés de retraités et le logement pour seniors bénéficient de moteurs structurels de la demande, contribuant à atténuer l'impact d'un environnement économique plus incertain.

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

BDO SA

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

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 31.12.2025

Classe I: USD 951,13

Classe II: USD 942,83

Classe III: USD 952,99

Fortune sous gestion

USD 71,5 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 31.03.2025

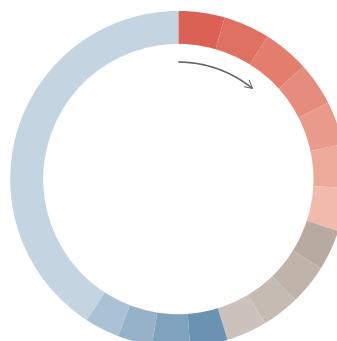
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,92%

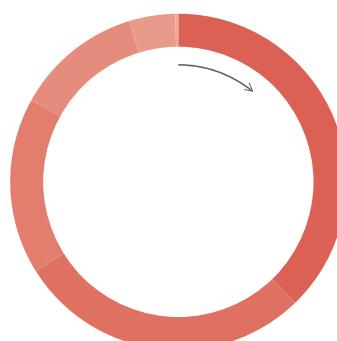
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



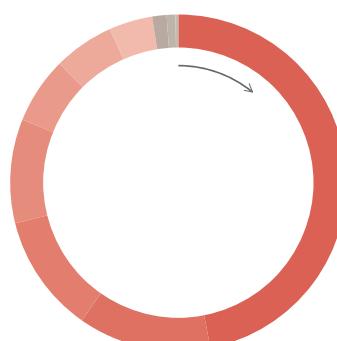
CHARTWELL RETIREMENT	4,5%
AEDIFICA REIT EUR	4,4%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,4%
VENTAS INC REIT USD	4,3%
WELLTOWER INC REIT USD	4,2%
VONOVIA SE ORD EUR	4,1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4,0%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	3,9%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,9%
UDR INC REIT USD	3,8%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3,8%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3,6%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	3,5%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	3,5%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3,3%
Autres	40,8%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	37,7%
Health Care REITs	28,5%
Real Estate Operating Companies	16,9%
Single-Family Residential REITs	12,0%
Health Care Facilities	4,5%
Cash	0,3%

Répartition géographique



États-Unis	46,9%
Royaume-Uni	12,9%
Allemagne	11,4%
Belgique	9,8%
Canada	6,4%
Japon	6,1%
Irlande	3,9%
Finlande	1,4%
Singapour	0,9%
Cash	0,3%

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

BDO SA

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

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA

Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 31.12.2025

Classe I: USD 951,13

Classe II: USD 942,83

Classe III: USD 952,99

Fortune sous gestion

USD 71,5 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 31.03.2025

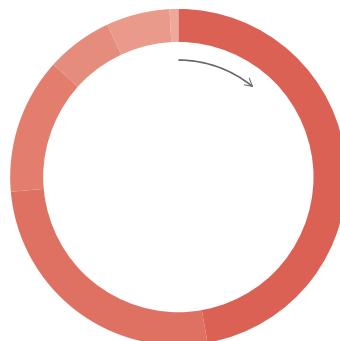
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,92%

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	47,1%
EUR	26,6%
GBP	12,9%
CAD	6,4%
JPY	6,1%
SGD	0,9%
CHF	0,0%