

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, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 30.06.2025

Classe I: USD 1'010,63

Classe II: USD 1'001,85

Classe III: USD 1'012,07

Fortune sous gestion

USD 75,7 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

Le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate (Classe II) affiche une performance positive de 9,31% (USD) pour le deuxième trimestre.

L'immobilier coté mondial a progressé de 4,4% sur le trimestre, tout en sous-performant les marchés actions dans leur ensemble. Au sein du secteur, les REITs résidentiels ont surperformé, bénéficiant de leurs caractéristiques plus défensives sur le plan économique et de leurs flux de trésorerie plus prévisibles. Les valeurs européennes ont été particulièrement solides, avec des propriétaires d'immeubles résidentiels locatifs en Allemagne, des opérateurs de santé et des fournisseurs de logements étudiants enregistrant tous des rendements boursiers à deux chiffres grâce à un resserrement des rendements.

En revanche, les REITs nord-américains ont été plus faibles, notamment les propriétaires d'appartements et de maisons individuelles. Les loyers ont évolué de manière plus modérée qu'à l'accoutumée pour cette saison, alors que la région du Sunbelt continue d'absorber un afflux d'offres. Toutefois, les propriétaires résidentiels semblent avoir réussi à privilégier la rétention des locataires, entraînant des taux d'occupation élevés. Cela devrait contribuer à contenir les charges d'exploitation et à soutenir la croissance des revenus au cours des prochains trimestres.

Nous pensons que des sociétés comme AvalonBay (appartements) et American Homes for Rent (maisons individuelles) pourront accélérer le développement de leurs projets spécifiques, tandis que les promoteurs privés, plus contraints en capital, verront leur capacité d'investissement limitée, ce qui renforcera la croissance des bénéfices des acteurs cotés. Les données récentes sur les logements pour personnes âgées indiquent une forte croissance des loyers et des taux d'occupation au deuxième trimestre, tandis que les ajouts d'offre sont restés inférieurs à 1%, soulignant le déséquilibre marqué entre l'offre et la demande dans ce segment.

Malgré les gros titres sur les droits de douane en avril, et contrairement à d'autres secteurs lors de la saison des résultats du premier trimestre, les REITs ont affiché des résultats globalement solides, sans révision à la baisse des prévisions annuelles. Nous avons également observé une hausse des opérations de fusions et acquisitions en Europe, ce qui selon nous reflète la valeur attractive du segment coté. Dans le secteur des logements pour personnes âgées, Cofinimmo (Belgique) a conclu un accord avec son homologue Aedifica pour créer une plateforme à portée internationale. Dans le secteur étudiant, Unite a fait une offre sur son concurrent plus petit Empiric, via une transaction mixte en numéraire et en actions.

Les transactions ont été limitées durant la période, car nous étions satisfaits de l'équilibre du portefeuille. Nous avons renforcé notre position dans le groupe britannique Grainger (appartements), à la suite d'une faiblesse du cours, et avons accru notre exposition au bailleur résidentiel allemand TAG.

Aux États-Unis, nous avons initié une position dans Elme Communities, financée par la vente de LTC Properties. Elme détient un portefeuille bien situé d'appartements de catégorie B+ dans les régions de Washington DC et Atlanta. L'action se négociait à une décote significative par rapport à sa VNI au moment de l'achat.

En termes de performance durant le trimestre, les bailleurs résidentiels allemands Vonovia, LEG Immobilien et TAG Immobilien figurent parmi les principaux contributeurs positifs, grâce au caractère défensif de leurs activités. Les sociétés de logements étudiants Empiric Student Property et Xior Student Housing ont également apporté de la valeur. Ces contributions positives ont toutefois été partiellement contrebalancées par certaines positions aux États-Unis, notamment UDR, bailleur d'immeubles multi-familiaux, qui a pesé sur la performance. Ventas, propriétaire d'établissements médicaux et de santé aux États-Unis, a également pesé, en raison d'une guidance mal gérée lors de la publication des résultats.

Bien que les perspectives macroéconomiques restent incertaines, les fondamentaux immobiliers demeurent solides dans la plupart des segments du marché. La demande pour des espaces de qualité reste résiliente. Combinée à une baisse de l'offre de nouveaux biens à louer, cette situation renforce le pouvoir de fixation des prix pour de nombreux bailleurs dans lesquels nous investissons.

Les prix des actifs se sont ajustés ces dernières années, et nous pensons qu'un environnement de taux d'intérêt en baisse devrait désormais être favorable aux valorisations.

Le secteur résidentiel coté a historiquement généré des rendements attractifs à long terme, portés par des tendances démographiques favorables, une pénurie structurelle de logements dans la plupart des marchés mondiaux (un phénomène qui devrait s'accroître dans les années à venir), et une demande croissante pour des logements locatifs abordables et bien gérés.

Les segments tels que les logements étudiants, la location de maisons individuelles, les communautés de retraités ou encore les résidences pour seniors bénéficient tous de moteurs structurels de demande, qui selon nous, peuvent aider à atténuer l'impact d'un environnement économique moins prévisible.

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, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 30.06.2025

Classe I: USD 1'010,63

Classe II: USD 1'001,85

Classe III: USD 1'012,07

Fortune sous gestion

USD 75,7 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

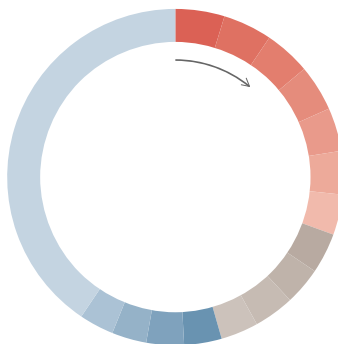
Classe I: 1,02%

Classe II: 1,00%

Classe III: 0,92%

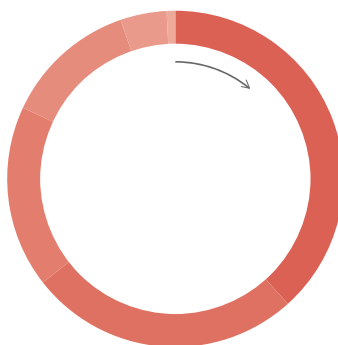
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



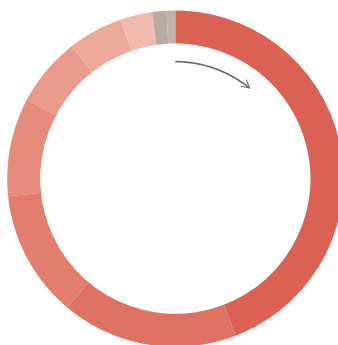
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4,8%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4,6%
VONOVIA SE ORD EUR	4,6%
CHARTWELL RETIREMENT	4,5%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4,1%
WELLTOWER INC	4,0%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	3,9%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,9%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3,8%
UDR INC REIT USD	3,7%
GRAINGER PLC ORD GBP	3,7%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3,6%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3,6%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,4%
VENTAS INC REIT USD	3,4%
Autres	40,5%

Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	38,2%
Health Care REITs	26,2%
Real Estate Operating Companies	17,4%
Single-Family Residential REITs	12,8%
Health Care Facilities	4,5%
Cash	0,8%

Répartition géographique



États-Unis	44,2%
Royaume-Uni	16,9%
Allemagne	12,3%
Belgique	9,3%
Canada	6,7%
Japon	5,4%
Irlande	2,9%
Finlande	1,5%
Cash	0,8%

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, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000

VNI au 30.06.2025

Classe I: USD 1'010,63

Classe II: USD 1'001,85

Classe III: USD 1'012,07

Fortune sous gestion

USD 75,7 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

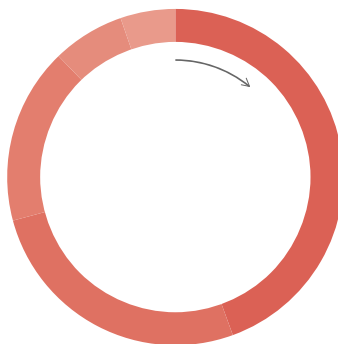
Classe I: 1,02%

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	44,6%
■ EUR	26,3%
■ GBP	17,0%
■ CAD	6,7%
■ JPY	5,4%