

## 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: 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

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

### Prix d'émission

USD 1'000

### VNI au 31.03.2026

Classe I: USD 906,83

Classe II: USD 898,89

Classe III: USD 908,84

### Fortune sous gestion

USD 68,3 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 31.03.2025

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

Les marchés actions mondiaux ont reculé au cours d'un trimestre volatil, marqué par les incertitudes liées aux politiques commerciales, les risques de disruption associés à l'intelligence artificielle (IA) et le conflit au Moyen-Orient. Les marchés ont fortement chuté en mars, à mesure que le conflit entre les États-Unis / Israël et l'Iran s'étendait dans la région. La hausse des prix de l'énergie a entraîné une remontée des anticipations d'inflation et a conduit les investisseurs à réévaluer les perspectives globales de taux d'intérêt.

L'immobilier coté mondial a fait preuve d'une relative résilience sur le trimestre, enregistrant une légère progression. La dynamique positive observée en janvier et février, portée par un repositionnement vers des secteurs plus défensifs et résilients face à l'IA, s'est inversée en mars sous l'effet des craintes de stagflation.

Au sein du secteur mondial des REITs, les performances ont fortement varié selon les segments, les REITs liés au résidentiel sous-performant. Les bailleurs résidentiels allemands ont été particulièrement affectés en mars, le marché ayant rapidement ajusté ses anticipations de taux. Aux États-Unis, les REITs d'appartements continuent d'absorber une offre élevée dans les régions du Sunbelt, dans un contexte de ralentissement de la croissance des loyers et de demande des ménages modérée. Les bailleurs de maisons individuelles ont également fait face à des vents contraires réglementaires (notamment un examen politique accru de la détention institutionnelle de logements), ce qui a pesé sur le sentiment. À l'inverse, les résidences pour seniors continuent d'afficher des taux d'occupation et une croissance des loyers solides, soutenus par le vieillissement de la population.

Nous continuons de détenir un portefeuille diversifié couvrant les appartements locatifs traditionnels, les maisons individuelles, les communautés de logements préfabriqués, les établissements pour personnes âgées ainsi que les opérateurs de logements étudiants.

Sur le marché américain, nous avons participé à l'introduction en bourse réussie de Janus Living, un REIT spécialisé exclusivement dans les résidences pour seniors, offrant une exposition favorable avec une structure sans levier et une capacité d'investissement significative. Par ailleurs, nous avons initié une position dans Mid-America Apartment Communities, un REIT d'appartements axé sur les régions du Sunbelt, en réallouant du capital depuis son concurrent UDR, compte tenu de notre conviction d'un point bas des fondamentaux dans ce segment. Nous avons également renforcé notre position dans Centurion Accommodation REIT, cotée à Singapour.

Au cours du 1er trimestre, le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate (Classe II) a enregistré une performance de -3,81% en USD.

Le bailleur britannique de logements étudiants Unite Group a constitué un principal facteur de sous-performance, dans un contexte locatif difficile marqué par une demande plus faible pour les universités de second rang et des situations locales de surcapacité. Les bailleurs allemands Vonovia et LEG Immobilien ont également pesé sur la performance, leurs cours restant fortement corrélés à l'évolution du rendement des Bunds, malgré des fondamentaux opérationnels solides. American Homes 4 Rent a également contribué négativement, le secteur des maisons individuelles faisant face à des incertitudes réglementaires.

Le secteur de la santé a été un contributeur clé à la performance, les fondamentaux des résidences pour seniors continuant de s'améliorer. Welltower, Ventas et Janus Living figurent parmi les positions ayant généré de la valeur. Irish Residential Properties a également progressé à la suite d'évolutions favorables de la réglementation locative, améliorant la capacité des bailleurs à capter la forte croissance des loyers.

Bien que les perspectives macroéconomiques restent incertaines, les fondamentaux immobiliers demeurent solides dans la plupart des segments. La demande pour des actifs de qualité reste résiliente et, combinée à une offre nouvelle en baisse, renforce le pouvoir de fixation des loyers pour de nombreux bailleurs. Les prix des actifs se sont ajustés ces dernières années, offrant un certain coussin face à un environnement de taux plus incertain.

Le secteur résidentiel coté a historiquement généré des rendements attractifs à long terme, soutenus par des tendances démographiques favorables, une pénurie de logements dans la plupart des marchés mondiaux, susceptible de s'accroître dans les années à venir, ainsi qu'une demande croissante pour des logements locatifs abordables et bien gérés. Des segments tels que le logement étudiant, la location de maisons individuelles, les résidences de retraite et les résidences pour seniors bénéficient de moteurs de demande structurels, 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: 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

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

### Prix d'émission

USD 1'000

### VNI au 31.03.2026

Classe I: USD 906,83  
Classe II: USD 898,89  
Classe III: USD 908,84

### Fortune sous gestion

USD 68,3 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

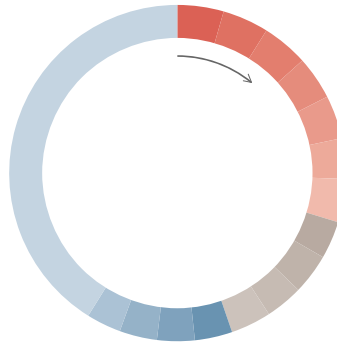
0,69% p.a. (hors TVA)  
dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

### TER KGAST au 31.03.2025

Classe I: 1,02%  
Classe II: 1,00%  
Classe III: 0,92%

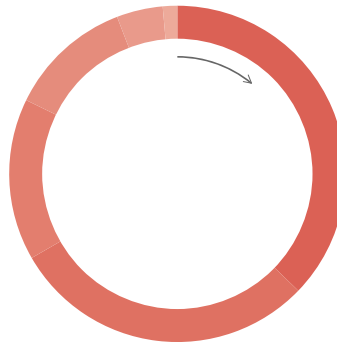
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, PRISMA Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

## Positions principales



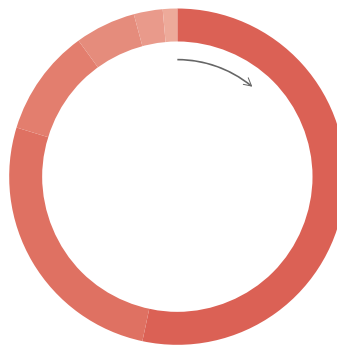
AEDIFICA REIT EUR	4,4%
CHARTWELL RETIREMENT	4,4%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	4,3%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4,2%
WELLTOWER INC REIT USD	4,1%
VENTAS INC REIT USD	4,1%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3,9%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3,8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3,8%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3,7%
VONOVIA SE ORD EUR	3,7%
JANUS LIVING INC CL-A-1	3,7%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	3,7%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3,6%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3,4%
Autres	41,1%

## Répartition sectorielle



Multi-Family Residential REITs	37,2%
Health Care REITs	29,4%
Real Estate Operating Companies	15,7%
Single-Family Residential REITs	11,9%
Health Care Facilities	4,4%
Cash	1,3%

## Répartition géographique



Amérique du Nord	53,4%
Europe	26,1%
Royaume-Uni	10,3%
Japon	6,0%
Région Pacifique	2,7%
Cash	1,3%

## 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: 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

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

### Prix d'émission

USD 1'000

### VNI au 31.03.2026

Classe I: USD 906,83  
Classe II: USD 898,89  
Classe III: USD 908,84

### Fortune sous gestion

USD 68,3 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

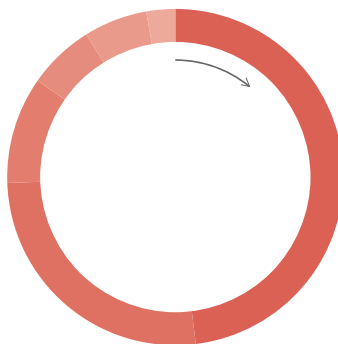
0,69% p.a. (hors TVA)  
dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

### TER KGAST au 31.03.2025

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	48,2%
■ EUR	26,3%
■ GBP	10,3%
■ CAD	6,3%
■ JPY	6,1%
■ SGD	2,8%
■ CHF	-0,0%