

PRISMA Global Residential Real Estate

Groupe de placements en immobilier indirect

Classe I ISIN CH0581421523 | Valeur 58142152

Classe II ISIN CH0581421671 | Valeur 58142167

Classe III ISIN CH0581421705 | Valeur 58142170

Prospectus

Approuvé le 25.11.2020

Entrée en vigueur le 25.11.2020

Groupe de placements immobilier indirect

1. Introduction

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie « participations » au sens de l'art. 53, al. 1, let. d OPP 2.

Les indications figurant dans ce prospectus se fondent sur les statuts, le règlement et les directives de placement de la Fondation d'investissement PRISMA (ci-après PRISMA), qui est l'émettrice du groupe de placements. Peuvent effectuer des placements auprès de la Fondation, les institutions de prévoyance, ainsi que d'autres institutions exonérées d'impôt domiciliées en Suisse dont le but est de servir la prévoyance professionnelle.

Le groupe de placements offre une exposition au secteur immobilier résidentiel mondial, hors Suisse.

L'objectif est de générer un rendement direct, sous forme de distributions, supérieur au rendement des obligations d'Etat et à celui des dividendes des marchés d'actions, tout en visant une croissance à long terme du capital en ligne avec le marché immobilier résidentiel mondial.

L'investissement s'effectue à travers des sociétés de participations immobilières cotées (REITs¹ ou équivalents).

Les principaux avantages des sociétés de participations immobilières sont les suivantes :

- Détention de propriétés immobilières mises en location ;
- Distribution de la quasi-totalité du bénéfice net aux actionnaires² ;
- En général, les loyers sont indexés à l'inflation ;
- Liquidité assurée par la cotation en Bourse.

2. Directives de Placement

2.1. Objectifs de placement

Le groupe de placements est géré activement dans le but de générer un rendement supérieur au rendement des obligations d'Etat et à celui des dividendes des marchés d'actions, tout en visant une croissance à long terme du capital en ligne avec le marché immobilier résidentiel mondial.

Le gérant délégué cherche à construire un portefeuille bien diversifié en sélectionnant les sociétés de participations immobilières ayant un potentiel de croissance bénéficiaire attractif.

EN PRATIQUE

Gestion déléguée

Janus Henderson Global Investors Limited,
Londres

Banque dépositaire

Credit Suisse, Zürich

Administrateur

Credit Suisse, Zürich

Distribution

Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur

Ernst & Young, Lausanne

Numéros de valeur

Classe I : 58142152

Classe II : 58142167

Classe III : 58142170

Tickers Bloomberg

Classe II : PGREIU SW

Codes ISIN

Classe I : CH0581421523

Classe II : CH0581421671

Classe III : CH0581421705

Devise de référence

Dollar US (USD)

Distributions

Trimestrielles

Date de lancement

04.12.2020

Date de fin d'exercice

31 mars

Publication des cours

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et
PRISMA Fondation

Prix d'émission

USD 1'000.-

Liquidité

Hebdomadaire

Délai souscription / rachat

Souscription : jeudi 10h00

Rachat de parts : jeudi 10h00

Date de règlement

Souscription : T+3

Rachat de parts : T+4

Frais de souscription / rachat

Aucun frais de souscription.

Les frais de rachat 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 *ex ante*

Classe I : 1.03%

Classe II : 1.00%

¹ Real Estate Investment Trusts.

² Dépend de la juridiction. REITs de droit américain : distribution minimale de 90% du bénéfice net de la société.

2.2. Univers de placement

- Les investissements dans le groupe de placements sont effectués via des sociétés de participations immobilières cotées en Bourse. L'investissement dans des « Preferred Shares » de sociétés immobilières est autorisé.
- L'univers géographique comprend tous les pays développés et émergents, sans la Suisse.
- Au minimum 80% du portefeuille doit être investi (indirectement) en immobilier résidentiel. Les sociétés immobilières dont l'objectif principal est l'investissement dans l'hôtellerie ou les hôpitaux sont exclues.

2.3. Restrictions de placement

- Le portefeuille doit être bien diversifié et contenir au minimum 25 sociétés de participations immobilières.
- Aucune position individuelle ne peut représenter plus de 5% de la fortune du groupe de placements.
- Au maximum 15% de la fortune peut être placée dans des sociétés de participations immobilières cotées sur des places boursières de pays émergents.
- Le risque de change n'est pas couvert.
- Les investissements dans des placements collectifs sont interdits.
- Les placements assortis d'une obligation d'effectuer des versements supplémentaires sont interdits.
- Le groupe de placements est en principe totalement investi. Il est possible que le gérant s'écarte temporairement de ce principe si les conditions de marché l'exigent.
- Le groupe de placements n'est pas autorisé à emprunter des capitaux étrangers et ne peut donc créer un effet de levier supplémentaire.

3. Compliance Monitoring

Le respect strict des limites fixées est assuré par le biais d'un « compliance monitoring », qui est un mandat spécifique conféré par la Fondation à la banque dépositaire.

4. Souscriptions et rachats de parts

Les parts peuvent être souscrites chaque vendredi (T), l'ordre devant parvenir à la Fondation signé jusqu'au jeudi avant 10h00. L'institution de prévoyance susmentionnée confirme, par la signature du bulletin de souscription, être au bénéfice d'une exonération fiscale dans son canton de domicile conformément aux dispositions légales. Elle reconnaît avoir reçu et accepté les statuts, le règlement ainsi que les directives de placement de PRISMA Fondation suisse d'investissement. Toute annonce de souscription est irrévocable dès 10h00 le jeudi. Le paiement doit être effectué le 3^{ème} jour ouvrable suivant la date de la VNI, soit en général le mercredi suivant (T+3).

Le rachat de parts peut se faire chaque vendredi (T), l'ordre devant parvenir à la Fondation signé jusqu'au jeudi avant 10h00. Le remboursement sera effectué le 4^{ème} jour ouvrable suivant la date de la VNI, soit en général le jeudi suivant (T+4).

5. Frais de remboursement des parts

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
- 0.00% : dès 12 mois

6. Classes

Le groupe de placements offre trois classes à tarification différenciée aux investisseurs, qui sont disponibles selon les critères suivants :

- Classe I : montant d'investissement inférieur à USD 10 millions ;
- Classe II : montant d'investissement compris entre USD 10 millions et 30 millions, ou montant total investi dans la fondation PRISMA dépassant les CHF 50 millions.
- Classe III : montant d'investissement supérieur à USD 30 millions.

7. Facteurs de risque

Tout véhicule d'investissement possède le risque de perdre, au plus, la totalité du capital investi.

- Les placements en immobilier indirect à travers des véhicules d'investissement cotés présentent une corrélation plus importante avec les marchés financiers (notamment les actions) que les placements immobiliers directs.
- Les placements en immobilier indirect étranger présentent des risques additionnels (fluctuation de la devise, cycle économique, politique monétaire, réglementation, etc.) par rapport à l'immobilier indirect suisse.
- Les sociétés de participation immobilières peuvent se négocier en Bourse avec une prime (« agio ») par rapport à la valeur intrinsèque des immeubles qu'elles détiennent. Cette prime fluctue dans le temps et a un impact sur la performance réalisée.
- Les sociétés de participations immobilières ont recours en général à des capitaux étrangers pour financer leurs acquisitions immobilières. Cela augmente le risque de perte en cas de baisse marquée du marché immobilier.
- Les hausses de taux peuvent avoir un effet négatif sur la performance du groupe de placements.

8. Informations aux membres

Les rapports annuels de la fondation PRISMA ainsi que les dernières versions du Prospectus, des Directives de Placement de ses groupes de placements sont disponibles sur son site internet : www.prisma-fondation.ch .

PRISMA publie également, pour chaque groupe de placements investi en valeurs mobilières, un rapport de performance mensuel, ainsi qu'un rapport trimestriel et annuel plus complets, également disponibles sur son site internet.

Enfin, PRISMA publie les VNI hebdomadaires, ainsi que la performance YTD (« year-to-date ») et depuis le lancement de tous ses groupes de placements. Ce document est envoyé aux membres de la fondation, et est également disponible sur son site internet.

De plus, les cours des groupes de placements sont publiés sur Telekurs, Bloomberg, Reuters et Morningstar.

En cas de contestation, le texte français fait foi.