

PRISMA Global Residential Real Estate

Groupe de placements en immobilier indirect

Classe I ISIN CH0581421523 | N° Valeur 58142152

Classe II ISIN CH0581421671 | N° Valeur 58142167

Classe III ISIN CH0581421705 | N° Valeur 58142170

Directives de placement

Approuvé le 25.11.2020

Entrée en vigueur le 25.11.2020

Dispositions générales

Conformément à l'art. 11 des statuts de PRISMA Fondation suisse d'investissement, les directives de placement sont édictées par le Conseil de fondation.

Le Conseil de fondation se réserve le droit de modifier à tout moment et sans préavis les dispositions générales et les dispositions spécifiques des directives de placement. Les modifications seront communiquées de manière adéquate aux investisseurs. Les directives de placement sur les groupes de placements dans le domaine des placements alternatifs ou des biens immobiliers à l'étranger, et leurs modifications nécessitent un examen préalable par l'autorité de surveillance.

Les présentes dispositions de placement générales des directives de placement s'appliquent en sus des dispositions spécifiques aux groupes de placements. Il se peut que les dispositions spécifiques divergent des dispositions de placement générales. Celles-ci prévalent dans tous les cas sur les dispositions générales.

Principes généraux

1. Tous les groupes de placements sont régis par les principes et les directives énoncés par la loi et par l'autorité de surveillance concernant les placements de capitaux d'institutions de prévoyance. Les critères de placement applicables sont énoncés dans les dispositions correspondantes de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).
2. Il n'est possible de déroger aux directives de placement que ponctuellement et provisoirement, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et que le président l'approuve. Les dérogations sont indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.
3. Le placement de la fortune des groupes de placements satisfait aux critères de sécurité, de rendement et de liquidité. Le principe d'une répartition appropriée des risques s'applique à tous les groupes de placements conformément à la stratégie de placement poursuivie par chacun des groupes concernés.
4. Le recours aux instruments dérivés est autorisé pour autant qu'ils respectent les dispositions de l'art. 56a OPP 2.
5. Les liquidités peuvent être placées sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que de placements en papiers monétaires (y compris obligations d'une durée résiduelle maximale de 12 mois). L'exigence minimale concernant la solvabilité à court terme du débiteur est une notation A-2 (Standard & Poor's), P-2 (Moody's) ou équivalent. La détention de positions rétrogradées après leur achat est autorisée, pour autant qu'elle soit dans l'intérêt des investisseurs.
6. La prise de crédit est en principe interdite. Seule une prise de crédit à court terme et nécessaire sur le plan technique est autorisée (p. ex. pour financer des rachats de grande ampleur).
7. Dans le cas où une solvabilité (rating) minimale des placements est exigée pour les groupes de placements, les règles suivantes s'appliquent :
 - s'il n'existe pas de rating Standard & Poor's (S&P), le rating d'une autre agence de notation (e.g. Moody's ou Fitch) peut être utilisé ;
 - en l'absence de rating de ces agences, un rating bancaire comparable ou un rating implicite peut être pris en considération.
8. Sous réserve du respect de l'art. 30 OFP, les groupes de placements sont autorisés à investir dans des placements collectifs. Le placement collectif obligeant l'investisseur à effectuer des versements supplémentaires ou à donner des garanties ne sont pas autorisés. La part investie dans un placement collectif ne peut dépasser 20% de la fortune totale du groupe de placements. Ce pourcentage peut atteindre 100% dans le cas où le placement collectif est soumis à la surveillance de la FINMA, autorisé à la distribution en Suisse ou émis par une fondation de placement suisse. Les produits de fonds de fonds sont autorisés pour autant qu'ils ne prennent pas en compte eux-mêmes d'autres produits de fonds de fonds.
9. Les dividendes, intérêts ou autres revenus de la fortune placée sont réinvestis.
10. Des titres peuvent être prêtés à la banque dépositaire contre rémunération pour tous les groupes de placements (securities lending). La banque dépositaire veille à une parfaite exécution. Afin de garantir le droit à remboursement, la banque dépositaire fournit des sûretés sous la forme de titres dans un dépôt collatéral. Les prescriptions de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux s'appliquent par analogie (art. 55, al. 1, let. a LPCC, art. 76 OPCC, art. 1 ss OPC-FINMA).

Directives de placement spécifiques

1. Introduction

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

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

1.1. 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.

1.2. 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.

¹ Real Estate Investment Trusts.

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

1.3. 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.

En cas de contestation, le texte français fait foi.