PRISMA Fondation d'investissement
Anlagestiftung

PRISMA Previous
Responsible Residential Real Estate

Groupe de placements immobilier résidentiel Suisse

ISIN CH0298011104 | Valeur 29 801 110

Directives de placement

Approuvé le	02.02.2022
Entrée en vigueur le	21.02.2022

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

Groupe de placements immobilier résidentiel Suisse

1. Univers d'investissement

Le groupe de placements investit dans l'immobilier résidentiel Suisse offrant une mixité sociale et/ou intergénérationnelle incluant des logements adaptés et/ou protégés, sur territoire suisse uniquement.

Les investissements peuvent prendre, sans restriction, la forme d'acquisition :

I. Les parcelles en propriété directe.

II. Les droits de superficie (droit distinct permanent) portant sur des terrains équipés, pour autant que ceux-ci puissent être transférés et enregistrés.

III. Les droits de copropriété, jusqu'à 30% de la fortune du groupe de placements, à moins que la Fondation ne s'assure la majorité des parts et des voix dans la copropriété.

IV. Des propriétés par étage.

V. Des parts de sociétés immobilières non cotées pour autant que la Fondation détienne l'ensemble des droits de votes.

VI. Des terrains en zone constructible, équipés, sans permis de construire ou des terrains à bâtir équipés et remplissant les conditions nécessaires à une construction dans un délai raisonnable, soit trente-six mois au maximum.

L'apport en nature est autorisé conformément aux dispositions des articles 10 al.2 ,20 et 41 al. 4 de l'Ordonnance sur les fondations de placements (OFP) et l'article 7 du Règlement.

2. Placements autorisés

Les placements sont autorisés dans les objets suivants :

I. Immeubles résidentiels offrant une mixité sociale en incluant des logements adaptés et/ou protégés représentant au minimum 20% des immeubles du groupe de placements (ces immeubles sont définis par les normes de construction SIA 500 (SN 521 500) – Construction sans obstacle).

II. Immeubles à usage mixte, exclu les immeubles à 100% commerciaux.

III. Terrains à bâtir équipés, conformément à l'article 1 chiffre VI.

Les investissements doivent être effectués dans des placements directs ou collectifs. Les investissements dans les placements collectifs se font par le biais d'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses ou d'autres véhicules de placements LPCC, ou de parts de fondations de placements, dont la fortune est principalement investie dans des biens immobiliers situés en Suisse, ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobiliers suisses côtés sur un marché réglementé.

3. Restrictions de placement

I. Les immeubles résidentiels doivent représenter au minimum 70% de la fortune immobilière du groupe de placements.

II. Les terrains à bâtir, les constructions en chantier et les objets immobiliers nécessitant un assainissement ne doivent pas dépasser ensemble plus de 30% de la fortune du groupe de placements.

III. Les immeubles à usage mixte n'excéderont pas 30% de la fortune du groupe de placements.

IV. Les investissements directs doivent être répartis sur au moins dix objets. Les complexes d'immeubles similaires ainsi que les objets situés sur des parcelles mitoyennes comptent comme un seul objet.

V. La valeur vénale d'un objet ne peut pas dépasser 15% de la fortune du groupe de placements.

VI. Les placements sont répartis de manière appropriée selon les régions, les emplacements, et les affectations.

VII. Des dérogations des chiffres I. à VI. ci-dessus sont tolérées durant une période maximale de cinq ans après le lancement du groupe de placements. En accord avec la CHS P, ces dérogations sont prolongées de deux ans, soit jusqu'au 31.03.2023.

VIII. Les limites par débiteur (10%) et par société (5%) fixées aux art. 54 et 54a OPP 2 doivent être respectées.

Les écarts doivent être mentionnés dans l'annexe aux comptes annuels.

4. Recours à des fonds étrangers

I. Autorisés pour pas plus d'un tiers de la valeur marchande de l'ensemble des biens immobiliers, détenus directement ou par l'intermédiaire de filiales, telle que retenue par les experts.

II. L'endettement peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de la valeur marchande s'il est nécessaire afin de garantir des liquidités et qu'il en va de l'intérêt des investisseurs.

III. Les immeubles pourront être grevés jusqu'à 80% de leur valeur d'évaluation ou, dans le cadre de la construction d'un immeuble en construction jusqu'à cent pourcent (100%) de la valeur de construction (non comprise la valeur du terrain qui ne peut alors pas être endetté) en crédit hypothécaire ou de construction.

5. Liquidités

I. Les liquidités disponibles peuvent être placées sur des comptes bancaires à vue ou à terme ainsi que dans des placements monétaires ayant une durée résiduelle de moins de 12 mois. Le rating à court terme du débiteur doit être au moins A-1 (Standard&Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch).

II. Afin d'assurer le financement de projets de construction, les liquidités peuvent également être investies dans des placements d'une durée résiduelle de 24 mois au maximum. Le rating du débiteur lors de l'achat du placement doit être au moins A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).

6. Entrée en vigueur

Les présentes directives de placement ont été approuvées le 02.02.2022 par le Conseil de fondation.

Les directives de placement peuvent être modifiées en tout temps. Les modifications seront soumises aux investisseurs sous une forme appropriée.

En cas de contestation, le texte français fait foi.