PRISMA Fondation d'investissement
Anlagestiftung

PRISMA Previous
Responsible Residential Real Estate

Groupe de placements immobilier résidentiel Suisse

ISIN CH0298011104 | Valeur 29 801 110

Prospectus

Approuvé le	06.04.2023
Entrée en vigueur le	06.04.2023

SOMMAIRE

1. Introduction ... 3

2. Objectif et stratégie d'investissement ... 3

2.1. Objectif de placement ... 3
2.2. Stratégie d'investissement ... 3

3. Directives de placement spécifiques ... 4

3.1. Univers d'investissement ... 4
3.2. Placements autorisés ... 4
3.3. Restrictions de placements ... 4
3.4. Recours à des fonds étrangers ... 5
3.5. Liquidités ... 5

4. Structure du groupe de placements et parties impliquées ... 5

4.1. Conseil de Fondation ... 5
4.2. Direction administrative du groupe de placements immobilier ... 5
4.3. Comité de placement (CP) ... 5
4.4. Gérant du portefeuille ... 6
4.5. Experts chargés des estimations ... 6
4.6. Organe de révision ... 6

5. Parts ... 6

5.1. Structure et durée ... 6
5.2. Emission et rachat de parts ... 6
5.3. Emission de parts ... 6
5.4. Annonce de souscription ... 7
5.5. Prix d'émission ... 7
5.6. Période de détention ... 7
5.7. Délai de dénonciation et procédure de remboursement ... 7
5.8. Restrictions supplémentaires applicables lors de l'émission et du rachat de parts ... 7
5.9. Apports en nature ... 8
5.10. Commission d'émission et de rachat ... 8

6. Valorisation ... 8

7. Commissions | Frais | Dépenses ... 8

7.1. Management Fees ... 8
7.2. Commission pour la direction administrative ... 9
7.3. Commission pour le fonctionnement, la distribution, la direction opérationnelle et administrative de la Fondation ... 9
7.4. Gestion des constructions et développement de projets ... 9
7.5. Commission d'achat et de vente ... 9
7.6. Gérance des immeubles ... 9
7.7. Autres frais et dépenses ... 10

8. Risques ... 10

8.1. Risques liés à une liquidité insuffisante ... 10
8.2. Risques liés à la localisation ... 10
8.3. Risques liés aux investissements dans du terrain à bâtir ou des projets de construction ... 10
8.4. Risques liés à l'affectation des immeubles ... 10
8.5. Risques environnementaux ... 11
8.6. Risques d'estimation ... 11
8.7. Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt ... 11
8.8. Risques liés aux investissements dans des placements immobiliers cotés ... 11
8.9. Risques inhérents à la stratégie ... 11

9. Numéro de valeur / ISIN ... 11

10. Modifications ... 11

11. Entrée en vigueur ... 11

EN PRATIQUE

Gestion déléguée
GeFiswiss SA, Lausanne

Direction administrative du groupe de placements
Solutions & Funds SA, Morges

Banque dépositaire
Raiffeisen

Distribution
Key Investment Services SA, Morges

Auditeur
Ernst & Young, Lausanne

Numéro de valeur
29 801 110

Code ISIN
CH0298011104

Ticker Bloomberg
PRISPRV SW

Devise de référence
Francs suisses (CHF)

Date de lancement
11.12.2015

Date de fin d'exercice
31 mars

Benchmark
Aucun

Valorisation
Semestrielle

Publication des cours
Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission au lancement
CHF 1'000.-

Période de détention au lancement
5 ans

Commission d'émission
Entre 0.5% et 2% en faveur de la Fondation et des différents mandataires

Commission de rachat
1.0% en faveur du groupe de placements

TER KGAST GAV 31.03.2023

0.67%

Frais
Cf. Règlement sur les frais

Groupe de placements immobilier résidentiel Suisse offrant une mixité sociale et/ou intergénérationnelle incluant des logements adaptés et/ou protégés.

1. Introduction

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie des « biens immobiliers » au sens de l'art. 53, al. 1, let. c 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 immobilier résidentiel Suisse Previous offrant une mixité sociale et/ou intergénérationnelle incluant des logements adaptés et/ou protégés.

Le groupe de placements est géré par GeFiswiss SA., gestionnaire de fortune collective agréé FINMA, au sens de la LEFin.

Les statuts, le règlement de la Fondation, les directives de placement et le prospectus ainsi que le dernier rapport annuel de PRISMA peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation.

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.

2. Objectif et stratégie d'investissement

2.1. Objectif de placement

L'objectif de placement consiste à dégager un rendement stable à la construction puis à la gestion active des immeubles en portefeuille.

Grâce aux revenus locatifs, les placements immobiliers génèrent des produits réguliers et offrent des opportunités de plus-value. La classe d'actifs immobilier se caractérise d'une manière générale par une évolution stable et de faibles fluctuations de valeur. Les biens immobiliers n'ont qu'une faible corrélation avec les autres classes d'actifs et exercent globalement un effet stabilisateur sur un portefeuille diversifié. Les immeubles sont des objets fixes et leur négociabilité dépend de la situation, du type d'affectation, de la qualité de la construction ainsi que de la liquidité du marché. Le rendement immobilier dépend notamment de la conjoncture, de l'évolution démographique, de la situation de l'emploi et du niveau des taux d'intérêt.

2.2. Stratégie d'investissement

Le groupe de placements immobilier PREVIOUS investit en priorité dans des projets à construire ou en construction, avec le pilotage direct des projets (recherche, développement, réalisation). Une fois construit, une gestion active du portefeuille immobilier contribue à améliorer durablement la rentabilité. Les sites sont choisis en fonction d'aspects comme les cycles du marché immobilier, le potentiel économique, les prévisions conjoncturelles et les contextes politique, juridique et fiscal. Une grande attention est accordée à la situation macro et microéconomique des sites, à la desserte par les transports publics, la proximité des prestataires de services dans le domaine des séniors, et les commerces.

L'objectif est d'intégrer les appartements adaptés et/ou protégés avec des appartements ordinaires afin d'obtenir une mixité sociale et/ou intergénérationnelle. Les appartements adaptés et/ou protégés représentent au minimum 20% des immeubles du groupe de placements.

Les immeubles sont construits de manière qualitative, répondant aux normes SIA 500 (SN 521 500) – Construction sans obstacle ou autres permettant le maintien à domicile des personnes âgées par l'intégration de solutions domestiques et techniques (domotique). Toutefois ils doivent être conçus de manière réversible, avec possibilité d'être occupés par d'autres générations que les séniors. Ces facteurs influencent positivement la capacité bénéficiaire à long terme et le potentiel de plus-value et facilitent la location.

3. Directives de placement spécifiques

3.1. 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 la majorité 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 de la Fondation.

3.2. 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 3.1 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.

3.3. Restrictions de placements

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 PP, ces dérogations sont prolongées jusqu'au 31.03.2024.

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.

3.4. 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.

3.5. 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).

4. Structure du groupe de placements et parties impliquées

4.1. Conseil de Fondation

Le Conseil de fondation édicte les directives de placement. Il nomme la direction opérationnelle et administrative de la Fondation, actuellement KIS SA. Il élit également le comité de placement du groupe de placements immobilier PRISMA Previous.

Le contrôle du respect des directives de placement du groupe de placements immobilier Previous incombe au Comité de placement (CP) et à la direction administrative du groupe de placements. Le Conseil de fondation PRISMA et l'organe de révision doivent être informés immédiatement des éventuelles irrégularités, afin que des mesures correctives puissent être engagées sans délai si nécessaire.

4.2. Direction administrative du groupe de placements immobilier

Solutions & Funds SA, est la direction administrative du groupe de placements immobilier. Ses tâches englobent :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire
- la tenue de la comptabilité du groupe de placements
- la détermination des prix d'émissions et de rachat
- le respect de la politique d'investissement et les directives de placement
- le suivi opérationnel avec les experts et la revue de plausibilité des valeurs DCF
- le contrôle du Registre Foncier (RF) et des factures

4.3. Comité de placement (CP)

Le CP est responsable de la mise en œuvre de la stratégie d'investissement et du choix des investissements du groupe de placements sur proposition du gérant de portefeuille. Le CP ratifie l'acquisition, la mise en gage et l'aliénation des immeubles et approuve, dans le cadre fixé par le Conseil de fondation, les mesures destinées à concrétiser des stratégies spécifiques à un objet. Le CP dispose d'un droit de veto sur les propositions faites par le gérant de portefeuille.

Le CP se compose d'au moins trois membres élus chacun pour un mandat d'une durée d'un an. Ces derniers sont rééligibles. Lors de la composition du CP, le Conseil de fondation PRISMA s'assure que les personnes choisies disposent de la formation et de l'expérience requises dans le domaine de l'immobilier et qu'elles jouissent d'une bonne réputation.

4.3 Comité de placement (CP), suite

Le Conseil de fondation PRISMA élit les membres du CP et valide leur rémunération. Le CP se constitue lui-même.

Le CP statue à la majorité des voix exprimées. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante. Les décisions peuvent être prises par voie circulaire. Le CP nomme un secrétaire chargé de coordonner les activités de cet organe et de tenir un procès-verbal des séances. Le CP établit des rapports d'activité périodiques à l'intention du Conseil de fondation, au minimum deux fois par an. Les membres du CP ne peuvent pas engager la Fondation d'investissement par leur signature.

4.4. Gérant du portefeuille

Le gérant du portefeuille est responsable de la constitution, de la tenue et de la gestion du portefeuille immobilier ainsi que de la réalisation et de la surveillance des transactions immobilières. Il établit en outre un rapport trimestriel sur la composition du portefeuille et la performance des placements. Il est responsable de la gérance immobilière et de l'entretien technique. Il peut également déléguer des tâches à des spécialistes sur place.

Le gérant doit être un gestionnaire de fortune collective autorisé FINMA au sens de la LEFin.

En ce moment et jusqu'à nouvel avis, le Conseil de fondation a chargé GeFIswiss SA, gestionnaire de fortune collective agréé FINMA, de la constitution et de la gestion du portefeuille immobilier.

4.5. Experts chargés des estimations

Le Conseil de Fondation mandate les experts immobiliers.

Le nom des experts permanents indépendants et des autres estimateurs immobiliers éventuellement mandatés sont mentionnés dans le rapport annuel.

4.6. Organe de révision

Les tâches de l'organe de révision sont décrites à l'art. 10 OFP.

5. Parts

5.1. Structure et durée

Le groupe de placements présente une structure ouverte et n'a pas de durée déterminée.

Les engagements fermes de capital pour un montant fixe sont admis.

Les appels de fonds sont validés par le CP.

5.2. Emission et rachat de parts

La direction de la Fondation d'investissement émet et rachète les parts.

5.3. Emission de parts

Les parts peuvent être émises à tout moment. L'émission est en principe effectuée par tranches ; la direction administrative du groupe de placements immobilier fixe le nombre de nouvelles parts à émettre, la date d'émission ainsi que les dates de décompte et de valeur d'entente avec le gérant du portefeuille.

Le prix d'émission doit en principe faire l'objet d'un règlement en espèces. Avec l'approbation de la direction administrative du groupe de placements immobilier, il peut également être réglé sous la forme d'un apport en nature.

La procédure est la suivante en ce qui concerne la réception de nouvelles promesses d'apport après la première émission :

- La possibilité d'effectuer de nouvelles promesses d'apport est d'abord offerte aux investisseurs existants du groupe de placements, proportionnellement à leur participation.
- Si des apports de capitaux supplémentaires sont nécessaires, la possibilité de faire des promesses d'apport est ensuite offerte aux nouveaux investisseurs.

5.4. Annonce de souscription

Les investisseurs du groupe de placements s'engagent envers ce dernier à effectuer un apport en capital irrévocable d'un montant fixe (promesse d'apport). Chaque investisseur doit faire une promesse écrite qui l'engage irrévocablement à répondre à l'appel de capital dans le délai fixé. La promesse d'apport est valable pendant 24 mois après réception de l'annonce de souscription.

Les promesses de capital peuvent être appelées par la Fondation moyennant le respect d'un délai prédéfini, dans le cadre de l'engagement de souscription. La Fondation contacte immédiatement par écrit les investisseurs qui ne remplissent pas leur engagement dans le délai fixé et leur envoie une dernière sommation de virer le montant dû dans un délai d'au maximum 10 jours. L'investisseur est responsable des dommages occasionnés par le retard et doit s'acquitter d'un intérêt de 5% au moins sur le montant échu.

Dans le contrat de promesse de capital, la Fondation se réserve le droit, dans l'intérêt des investisseurs du groupe de placements, de poursuivre les débiteurs en demeure, et de reprendre de force les parts de l'investisseur en demeure avec un disagio et/ou de les transférer à d'autres investisseurs ayant des promesses de capital ouvertes.

5.5. Prix d'émission

Le prix d'émission d'une part correspond à la valeur nette d'inventaire d'une part, majoré des revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, des plus-value immobilières enregistrées suite aux achats effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission, des frais et taxes générés en moyenne par l'achat d'un placement à la suite de souscriptions de parts et de la commission d'émission.

5.6. Période de détention

Une période de détention de 5 ans à compter de la date de la fin du 1er exercice comptable est fixée pour ce groupe de placements. Pendant cette période, il n'est pas possible de présenter des parts au remboursement.

5.7. Délai de dénonciation et procédure de remboursement

A l'expiration de la période de détention et moyennant un préavis de 12 mois, les investisseurs peuvent demander le remboursement de l'intégralité ou d'une partie de leurs parts pour la fin d'un exercice annuel. Les demandes de remboursement reçues ne peuvent pas être retirées.

Toutes les demandes de remboursement reçues durant une période de dénonciation sont traitées sur un pied d'égalité. Si des demandes de remboursement ne peuvent pas être entièrement satisfaites faute de liquidités, elles sont reportées à la date de remboursement suivante. La direction administrative du groupe de placements immobilier peut rembourser des parts hors du délai de remboursement ou à une autre date si elle a la possibilité de les replacer auprès d'autres investisseurs. Tous les investisseurs sont traités sur un pied d'égalité.

Dans des circonstances exceptionnelles, en particulier lorsque les liquidités ne sont pas suffisantes, le rachat de parts peut être différé de deux ans au maximum. Si, après cette période, les parts ne peuvent être remboursées que moyennant d'importantes pertes sur les placements ou qu'un remboursement n'est pas possible faute de liquidités, d'autres options peuvent être envisagées ou le remboursement peut être reporté une nouvelle fois après consultation des investisseurs et information de l'autorité de surveillance.

Le prix de rachat d'une part correspond à la valeur nette d'inventaire d'une part après déduction des frais et taxes résultant de la vente des placements à la suite de la restitution de parts.

5.8. Restrictions supplémentaires applicables lors de l'émission et du rachat de parts

L'émission et le rachat de parts sont en outre soumis aux restrictions suivantes :

- En l'absence de possibilités de placement, le groupe de placements peut être temporairement fermé aux nouvelles souscriptions.
- Dans des cas justifiés, les investisseurs peuvent échanger des parts entre eux, à condition que la Fondation ait préalablement donné son accord.

5.9. Apports en nature

Un apport en nature n'est autorisé qu'aux conditions suivantes :

- Le prix des biens doit faire l'objet d'une évaluation par l'expert indépendant de la Fondation selon la méthode d'évaluation existante et des dispositions réglementaires. Un 2ème expert, indépendant du premier et de la fondation, examine la première évaluation et se prononce sur le prix. Le prix le plus bas est retenu pour l'acquisition.
- Chaque apport en nature fait l'objet d'un rapport indiquant le type de bien, le lieu le prix, le rendement brut, la valeur de référence du transfert et les droits émis en retour.
- Ce rapport est établi par l'organe de gestion du groupe de placements et validé par le Comité de Placement.

5.10. Commission d'émission et de rachat

- **Commission d'émission**
  La Fondation applique une commission d'émission comprise entre 0.5% et 2% en faveur de la Fondation et des mandataires afin de couvrir les différents frais liés à l'émission.
- **Commission de rachat**
  La Fondation applique une commission de rachat de 1.0% en faveur du groupe de placements.

6. Valorisation

La fortune nette du groupe de placements correspond à la valeur vénale des biens immobiliers et des autres actifs, après déduction des éventuels engagements ainsi que des impôts estimés qui seraient dus en cas de vente des immeubles.

La valeur nette d'inventaire du groupe de placements est calculée semestriellement sur la base des informations disponibles.

La valeur vénale d'un immeuble est calculée au moment de l'acquisition, puis lors de chaque calcul de valeur nette d'inventaire pour l'ensemble du portefeuille selon la méthode du cash-flow actualisé : Discounted Cashflow Method (DCF). Les projets de construction sont estimés sur la base de la valeur Discounted Cashflow Method (DCF) retenue par l'expert dans son expertise soumise au Comité de Placement et validée par ce dernier lors de la décision d'investissement. La différence entre le coût de construction et la valeur vénale selon DCF est prise en compte dans la détermination de la fortune nette du groupe de placements selon l'avancement du projet. La valeur vénale de l'immeuble est estimée une fois la construction achevée. Dans ce cadre, les exigences de l'art. 94 OPCC (cf. art. 41 al. 5 OFP) doivent être respectées :

- La direction de fonds et le gérant du portefeuille font vérifier par au moins un expert chargé des estimations si les coûts prévus des projets de construction sont appropriés et conformes au marché.
- Une fois la construction achevée, elles font estimer la valeur vénale de l'immeuble par au moins un expert.

L'expert visite les immeubles au moins une fois tous les trois ans.

Les immeubles détenus en propre sont évalués en général selon la Discounted Cashflow Method (DCF). Les placements collectifs sont évalués à la valeur du marché selon les méthodes prévues dans les règlements respectifs.

7. Commissions | Frais | Dépenses

Les frais et dépenses ci-après entraînent une diminution du rendement des parts pour l'investisseur.

7.1. Management Fees

Le gérant de la fortune immobilière prélève des honoraires de gestion calculés sur la fortune immobilière nette en exploitation (càd uniquement les bâtiments livrés auxquels l'on soustrait l'endettement propre à chaque bâtiment) en fonction du barème suivant :

- 0.50% par année sur la tranche de CHF 0 à 100 millions de la fortune immobilière nette en exploitation.
- 0.40% par année sur la tranche de CHF 100 millions à 300 millions de la fortune immobilière nette en exploitation.
- 0.30% par année sur la tranche de CHF 300 millions à 500 millions de la fortune immobilière nette en exploitation.
- 0.25% par année sur la tranche supérieure à CHF 500 millions de la fortune immobilière nette en exploitation.

Le montant est calculé sur la fortune du groupe de placements pro rata temporis à la fin de chaque trimestre sur la dernière valeur de la fortune immobilière nette en exploitation.

Pour le premier exercice, considéré comme période de lancement, GeFIswiss SA, le gérant de la fortune immobilière, renonce à cet honoraire de gestion.

7.2. Commission pour la direction administrative

La commission pour la direction administrative est payée trimestriellement.

La Fondation procédera par appel de fonds de la valeur nominale aux investisseurs ayant souscrit à l'émission initiale. Le premier bouclement aura lieu au plus tard dans les 18 mois suivant le lancement du groupe de placements.

La commission pour la direction administrative, prélevée sur la valeur nette d'inventaire (VNI), se décompose selon les tranches suivantes :

- 0.10% par année sur la tranche de CHF 0 à 100 millions de la fortune nette
- 0.09% par année sur la tranche de CHF 100 millions à 300 millions de la fortune nette
- 0.06% par année sur la tranche de CHF 300 millions à 500 millions de la fortune nette
- 0.05% par année sur la tranche supérieure à CHF 500 millions de la fortune nette

Elle sera prélevée la première fois lors du 1er bouclement annuel.

7.3. Commission pour le fonctionnement, la distribution, la direction opérationnelle et administrative de la Fondation

La commission pour le fonctionnement de la Fondation s'élève à 0.05% de la valeur nette d'inventaire.

La commission pour la distribution s'élève à 0.10% de la valeur nette d'inventaire.

La commission pour la direction opérationnelle et administrative de la Fondation se monte à 0,05% de la valeur nette d'inventaire.

7.4. Gestion des constructions et développement de projets

Le gérant du portefeuille applique au groupe de placements des honoraires de surveillance des projets de construction de maximum 4% du total des coûts pour le suivi des constructions, des rénovations et des transformations. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel.

7.5. Commission d'achat et de vente

Le gérant du portefeuille applique à Previous une commission de maximum 1% du montant total de la transaction pour la gestion des achats et des ventes de terrains et d'immeubles, ainsi que pour les apports en nature. Le taux effectivement appliqué est publié dans le rapport annuel. Ce taux peut être porté à 2% avec l'accord du comité de placement.

7.6. Gérance des immeubles

PRISMA Previous paie des honoraires de gérance de 5% maximum du revenu locatif annuel net pour la gérance individuelle de chacun des immeubles.

Ne sont pas compris dans les 5% les frais de première location ainsi que les frais relatifs aux rénovations.

7.7. Autres frais et dépenses

Les investissements dans des projets de construction ou la réalisation de nouvelles constructions ou de travaux de rénovation entraînent une diminution du rendement des parts du groupe de placements. Des frais et dépenses supplémentaires ainsi que des impôts peuvent également être facturés lors de l'achat ou la vente d'un bien-fonds.

Mis à part les dépenses immobilières ordinaires, des coûts facturés par des tiers (honoraires de gérance, frais de notaire et de justice, frais de révision, etc.) peuvent également être imputés au groupe de placements.

Des commissions de gestion supplémentaires sont dues sur les parts d'autres placements collectifs de capitaux achetés par le groupe de placements. Ces commissions sont inclues dans le ratio TER KGAST.

Les taux des commissions, frais et charges précitées peuvent être adaptés à la suite d'une modification des coûts ou de la situation du marché.

Le ratio TER KGAST est présenté dans le rapport annuel conformément aux directives en vigueur.

8. Risques

Le prix de rachat des parts dépend notamment de l'évolution future du portefeuille immobilier du groupe de placements. Dans le cas d'une évolution défavorable, il se peut que l'investisseur perde une partie ou même l'intégralité du capital engagé.

Les risques décrits ci-après ne sont pas les seuls à prendre en considération en relation avec l'activité du groupe de placements Previous. L'énumération des risques mentionnés dans ce prospectus n'est pas exhaustive et ne donne pas d'indication sur la probabilité de la survenance d'un risque ou sur les effets qui pourraient en découler. D'autres risques qui ne sont pas connus ou jugés pertinents actuellement peuvent également avoir une influence. Chacun de ces risques pourrait avoir un impact négatif sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité du groupe de placements.

Les risques encourus sont les suivants :

8.1. Risques liés à une liquidité insuffisante

Les investissements dans l'immobilier sont généralement peu liquides et ont un caractère à long terme. Pendant les cinq premières années à compter du premier appel de capital effectué par le groupe de placements, les investisseurs ne peuvent pas présenter leurs parts au rachat.

8.2. Risques liés à la localisation

Lors de la sélection des immeubles, le choix de la situation et le potentiel de développement de la localité jouent d'une manière générale un rôle important. L'attrait du bâtiment et le prix de l'immeuble dépendent aussi d'autres facteurs comme la desserte, le type d'affectation, la qualité de la construction et la fiscalité.

8.3. Risques liés aux investissements dans du terrain à bâtir ou des projets de construction

Des retards peuvent se produire en raison d'obligations imposées par les autorités ou de problèmes lors de la planification et de la réalisation de l'ouvrage. Lors de la planification, il existe un risque de dépassement du budget. Les éléments suivants peuvent avoir une influence négative sur la rentabilité d'un projet de construction et engendrer des frais d'entretien ou de rénovation plus élevés que prévu : erreurs de conception, défauts de construction ou malfaçons. Des manques à gagner peuvent survenir en cas de problèmes lors de la première location de nouveaux immeubles.

8.4. Risques liés à l'affectation des immeubles

Le produit locatif d'un immeuble est soumis aux fluctuations de la conjoncture et aux restrictions découlant du droit du bail. Les besoins de surfaces à louer dépendent en général de la situation économique et de l'évolution démographique. Ces facteurs ont une influence directe sur le taux de vacance et sur d'éventuelles pertes sur loyers sur les immeubles. Les immeubles sont en outre exposés à un risque administratif accru et à des contraintes techniques.

8.5. Risques environnementaux

Les risques environnementaux sont évalués au moment de l'acquisition d'un immeuble ou avant le début de la réalisation d'un projet immobilier. Si une pollution ou d'autres problèmes environnementaux sont constatés, les coûts qui pourraient en résulter sont pris en compte lors de l'analyse du risque et dans le calcul du prix d'achat ou justifient au contraire une renonciation à l'achat, à moins qu'un dédommagement soit convenu avec le vendeur.

La possibilité de contaminations apparaissant ultérieurement ne peut cependant pas être exclue totalement. Il pourrait en résulter des coûts d'assainissement non prévus qui auraient un impact sur la valorisation du groupe de placements.

8.6. Risques d'estimation

L'estimation des immeubles dépend de nombreux facteurs et est sujette à une appréciation subjective de divers facteurs. Cela signifie que la valeur des immeubles confirmée par les experts à la date de référence peut diverger du montant que l'on pourrait effectivement en tirer, car le prix de vente dépend de l'offre et de la demande au moment de la transaction.

8.7. Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt

Les variations des taux d'intérêt sur le marché des capitaux ont une influence directe sur les taux hypothécaires et le taux d'escompte. Ces derniers peuvent à leur tour avoir des répercussions directes sur les coûts globaux de financement, sur l'évolution des produits locatifs et sur la valeur des immeubles.

8.8. Risques liés aux investissements dans des placements immobiliers cotés

Les participations dans des sociétés immobilières cotées sont plus volatiles que les placements immobiliers directs.

8.9. Risques inhérents à la stratégie

Le groupe de placements peut investir dans des objets à développer et se charge de l'entretien et de la remise en état des immeubles. Il peut aussi développer des projets ou réaliser des projets de construction ou de transformation, par exemple des travaux d'agrandissement. Il s'efforce ce faisant de limiter au maximum les risques de construction en concluant des conventions dans ce sens avec l'entreprise. Ces conventions prévoient typiquement un échelonnement des paiements d'après l'avancement des travaux. Le groupe de placements cherche par ailleurs à obtenir des garanties de bonne exécution. Cependant, des retards, des dépassements de budget, la non-exécution de prestations de construction, des hypothèques légales des artisans et entrepreneurs et tous les risques de défaillance et coûts supplémentaires qui en découleraient peuvent malgré tout survenir en relation avec ces activités. Il existe en outre un risque qu'il ne soit pas possible de trouver d'utilisateur adéquat au terme des travaux de transformation ou de rénovation ou du développement du potentiel. Ces mesures exigent de la part du groupe de placements des investissements considérables qui ne sont rentables qu'après un certain temps, et il n'est absolument pas possible d'avoir une garantie que des produits pourront effectivement être dégagés. Tous ces facteurs peuvent avoir une influence négative sur les affaires, la rentabilité et la situation financière du groupe de placements.

9. Numéro de valeur / ISIN

- Numéro de valeur : 29 801 110
- ISIN : CH0298011104

10. Modifications

Les modifications du prospectus peuvent être proposées à la direction de la Fondation. Elles n'entrent en vigueur qu'une fois approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est mis immédiatement à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placements.

11. Entrée en vigueur

Le présent prospectus entre en vigueur le 06.04.2023 par décision du Conseil de fondation.

En cas de contestation, le texte français fait foi.