

PRISMA Redbrix Real Estate

Groupe de placements alternatif conformément à l'art. 53 al. 1 ch. e OPP 2,
investi en immobilier commercial étranger

ISIN CH0381582128 | Valeur 38 158 212

Prospectus

Approuvé le 20.07.2017

Entrée en vigueur le 11.12.2017

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. Octroi de crédits	5
3.5. Recours à des fonds étrangers	5
3.6. Liquidités	5
3.7. Requalification	5
4. Structure du groupe de placements et parties impliquées	5
4.1. Conseil de Fondation	5
4.2. Administration et comptabilité du groupe de placements	6
4.3. Gérant du portefeuille	6
4.4. Comité de placement (CP)	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	7
5.3. Emission de parts	7
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	8
5.9. Apports en nature	8
5.10. Commission d'émission et de rachat	8
6. Valorisation	8
7. Commissions, frais et dépenses	9
7.1. Management Fees	9
7.2. Commission pour l'administration et la comptabilité	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	9
8. Risques	10
8.1. Risque de requalification	10
8.2. Risques liés à une liquidité insuffisante	10
8.3. Risques liés à la localisation	10
8.4. Risques liés aux investissements dans du terrain à bâtir ou des projets de construction	10
8.5. Risques liés à l'affectation des immeubles	10
8.6. Risques environnementaux	10
8.7. Risques d'estimation	11
8.8. Risques liés à l'évolution des taux d'intérêt	11
8.9. Risques liés aux investissements dans des placements immobiliers cotés	11
8.10. Risques inhérents à la stratégie	11
8.11. Risques liés à la monnaie	11
8.12. Autres risques	11
9. Numéro de valeur / ISIN	11
10. Modifications	11
11. Entrée en vigueur	12

EN PRATIQUE

Gestion déléguée

Procimmo SA, Lausanne

Banque

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft

Distribution

Key Investment Services SA, Morges

Auditeur

Ernst & Young, Lausanne

Numéro de valeur

38158212

Code ISIN

CH0381582128

Ticker Bloomberg

PRREDRE SW

Devise de référence

Euro (EUR)

Date de lancement

11 décembre 2017

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

EUR 1'000.-

Période de détention au lancement

5 ans

Commission d'émission

Entre 2% et 3.5% en faveur des différents mandataires

Commission de rachat

Pas de commission de rachat

TER KGAST (ex ante)

1.35% (VNI)

Frais

Cf. Règlement sur les frais

Le groupe de placements alternatif investit principalement dans des immeubles commerciaux de type « halles industrielles modulables » étranger.

1. Introduction

Ce groupe de placements fait partie de la catégorie des «placements alternatifs» au sens de l'art. 53, al. 1, let. e 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 alternatif investi en immobilier commercial étranger « PRISMA Redbrix Real Estate ».

Le groupe de placements est géré par Procimmo SA.

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 revenus 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 alternatif PRISMA Redbrix Real Estate investit sa fortune à l'étranger, principalement dans des projets de construction avec un pilotage direct des projets (recherche, développement, réalisation).

Une fois construit, une gestion active du portefeuille immobilier contribue à améliorer durablement la rentabilité. Une part du rendement provient de la vente des lots issus des constructions.

Les sites sont choisis en fonction d'aspects comme les cycles du marché immobilier, le potentiel économique, les prévisions conjoncturelles et les contextes politiques, juridiques et fiscaux. Une grande attention est accordée à la situation macro et microéconomique des sites.

Le groupe de placements investit de manière prépondérante dans de l'immobilier de type « halles industrielles modulables », de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers.

L'objectif visé par PRISMA Redbrix Real Estate est de répondre à la demande soutenue de nombreuses industries / PME / personnes privées souhaitant acquérir ou louer des locaux de petite taille (environ 100 m²) pour y installer leur activité. Ce type de locaux n'est généralement pas disponible dans ces proportions. Nous répondons à un besoin clairement identifié dans un marché où il n'y a que peu de concurrence.

Le taux de vacances est sensiblement plus faible dans ce type de bien immobilier ce qui permet de dégager un rendement supérieur pour les investisseurs.

Le groupe de placements investit sa fortune dans des valeurs immobilières à l'étranger. Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du groupe est investie dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant y compris dans des propriétés par étages. Au maximum un tiers de la fortune du groupe de placements peut être investie dans des maisons

d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie.

3. Directives de placement spécifiques

3.1. Univers d'investissement

Le groupe de placements alternatif PRISMA Redbrix Real Estate investit principalement dans des immeubles commerciaux de type « halles industrielles modulables » étranger de taille moyenne, aux abords des agglomérations et notamment le long des axes autoroutiers.

Les investissements peuvent prendre 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 vingt-quatre mois au maximum.
- VII. Des immeubles commerciaux déjà construits.

3.2. Placements autorisés

Les investissements doivent être effectués dans des placements directs, indirects ou collectifs.

Les investissements dans les placements indirects se font par le biais d'acquisitions de sociétés immobilières non cotées suisses ou étrangères dont la fortune est principalement investie dans des biens immobiliers situés à l'étranger.

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 suisses, dont la fortune est principalement investie dans des biens immobiliers situés à l'étranger, ainsi que d'actions de sociétés d'investissements immobilières suisses ou étrangères cotées sur un marché réglementé.

La fondation mettra en place une structure adaptée pour le compte du groupe de placements PRISMA Redbrix Real Estate. Cette structure prendra la forme d'une holding suisse détenue à 100% par la Fondation. La holding détiendra à 100% les sociétés immobilières.

3.3. Restrictions de placements

- I. Les immeubles commerciaux doivent représenter au minimum 66% de la fortune immobilière du groupe de placements.
- II. Les terrains à bâtir et les constructions ne doivent pas dépasser ensemble plus de 30% de la fortune du groupe de placements.
- III. Les immeubles à usage mixte, les parkings, les hôtels et les immeubles d'habitation et les terrains à bâtir et les immeubles en droit de superficie n'excéderont pas 33% 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. Le groupe de placements investira sur tout le territoire allemand en ciblant l'axe Francfort – Bâle.
- VII. Les investissements du groupe de placements devront respecter la limite de 10% par débiteur et 5% par société.
- VIII. 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.

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

3.4. Octroi de crédits

Le groupe de placements peut accorder des crédits pour le compte du groupe de placements immobilier PRISMA Redbrix Real Estate.

3.5. Recours à des fonds étrangers

- I. Le groupe de placements peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
- II. 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.

3.6. 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).

3.7. Requalification

Lors de son bouclage annuel, et si les conditions d'endettement sont réunies, le groupe de placements alternatif PRISMA Redbrix Real Estate pourra être requalifié, avec l'accord de la CHS PP, en groupe de placements Immobilier. Le prospectus et les directives de placement seront adaptés en conséquence.

Les conditions sont les suivantes :

- I. Le taux d'endettement ne devra pas être de plus d'un tiers de la valeur marchande de l'ensemble des biens immobiliers, détenus directement ou par l'intermédiaire de filiales ou de placements collectifs, 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.

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 de la Fondation, actuellement Key Investment Services SA. Il élit également le Comité de placement du groupe de placements alternatif PRISMA Redbrix Real Estate.

Le contrôle du respect des directives de placement du groupe de placements PRISMA Redbrix Real Estate incombe au Comité de placement (CP). 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.

Avant tout investissement proposé par le gérant, Le Comité de placement vérifie que celui-ci ne contrevient pas aux dispositions légales.

4.2. Administration et comptabilité du groupe de placements

PROCIMMO SA est responsable de l'administration et de la comptabilité du groupe de placements. Ses tâches englobent :

- le calcul de la valeur nette d'inventaire en collaboration avec les experts
- la tenue de la comptabilité du groupe de placements y compris l'élaboration des états financiers et le calcul des chiffres clés obligatoires
- la détermination des prix d'émissions et de rachat en collaboration avec le CP
- 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. 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 semestriel 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 Conseil de fondation a chargé Procimmo SA de la constitution et de la gestion du portefeuille immobilier.

4.4. Comité de placement (CP)

Le CP est responsable du respect de la stratégie d'investissement et du choix des investissements du groupe de placements. Le CP décide de l'acquisition, de la mise en gage et de 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 se compose d'au moins trois membres élus chacun pour un mandat d'une durée d'un an. Ces derniers sont rééligibles tacitement. 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.

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.

4.5. 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.

5.2. Emission et rachat de parts

La direction opérationnelle 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; lorsque le gérant souhaite réaliser une augmentation de capital, il la propose au CP qui valide l'augmentation de capital, 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 et en accord avec la direction opérationnelle.

Le prix d'émission doit en principe faire l'objet d'un règlement en espèces. Avec l'approbation du CP, 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 frais et taxes générés en moyenne par l'achat d'un placement à la suite de souscriptions de parts.

5.6. Période de détention

Il n'est pas possible de présenter des parts au remboursement avant la fin du cinquième exercice comptable, le 31 mars 2022.

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 opérationnelle du groupe de placements 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 direction opérationnelle de 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 Conseil de fondation.

5.10. Commission d'émission et de rachat

- **Commission d'émission**
La Fondation applique une commission d'émission comprise entre 2.0% et 3.5% en faveur de différents mandataires.
- **Commission de rachat**
La Fondation n'applique pas de commission de rachat.

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 tous les 12 mois 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. 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 :

- Le gestionnaire fait 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, le gestionnaire fait 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 et dépenses

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

7.1. Management Fees

Des honoraires de gestion de maximum 1.00% par année de la valeur nette d'inventaire sont prélevés pour le gérant de la fortune immobilière. Le montant est calculé sur la fortune net du groupe de placements pro rata temporis à la fin de chaque trimestre sur la dernière valeur nette d'inventaire calculée.

7.2. Commission pour l'administration et la comptabilité

La commission pour l'administration et la comptabilité de PRISMA Redbrix Real Estate est prélevée lors du bouclement annuel ou lors d'un calcul de la valeur nette d'inventaire destinée à une augmentation de capital.

La commission pour l'administration et la comptabilité du groupe de placements se monte à 0,15% de la valeur nette d'inventaire de PRISMA Redbrix Real Estate. 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 3% 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 PRISMA Redbrix Real Estate une commission de maximum 2% du montant total de la transaction (TVA en sus) 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.

7.6. Gérance des immeubles

Les prestations de gérance immobilière fournies par des tiers sont facturées au groupe de placements sur la base de contrats distincts. Le taux moyen annuel appliqué est mentionné dans le rapport annuel.

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, courtiers, 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 achetées par le groupe de placements. Ces commissions sont incluses dans le ratio TER KGAST.

Les taux des commissions, frais et charges précités 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 PRISMA Redbrix Real Estate. 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. Risque de requalification

Les investissements fait par PRISMA Redbrix Real Estate se concentrent sur l'immobilier. Ce groupe de placements, qualifié d'alternatif lors de son lancement, pourra être requalifié en placements Immobilier lorsque le portefeuille d'immeubles aura atteint sa taille optimale.

8.2. Risques liés à une liquidité insuffisante

Les investissements dans l'immobilier sont généralement peu liquides et ont un caractère à long terme. Les investisseurs ne peuvent pas présenter leurs parts au rachat avant la fin du cinquième exercice comptable, le 31 mars 2022.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

Le taux d'endettement étant supérieur à 33%, une évolution négative des taux pourrait avoir un impact plus important qu'un groupe de placements immobilier standard sur la performance du fonds.

8.9. Risques liés aux investissements dans des placements immobiliers cotés

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

8.10. 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.

8.11. Risques liés à la monnaie

La monnaie de référence du groupe de placements PRISMA Redbrix Real Estate est l'Euro (EUR).

8.12. Autres risques

De parts la situation géographique des investissements immobiliers, le groupe de placements PRISMA Redbrix Real Estate est soumis à des risques politiques, juridique et fiscaux.

9. Numéro de valeur / ISIN

- Numéro de valeur : 38158212
- ISIN : CH0381582128

10. Modifications

Les modifications du prospectus peuvent être proposées à la direction opérationnelle 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 11.12.2017 par décision du Conseil de fondation.

En cas de contestation, le texte français fait foi.