



PRISMA Previous

Responsible Residential Real Estate

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

Groupe de placements de la fondation de placement PRISMA relevant du type « groupe de placements immobiliers » au sens de l'art. 27 OFP

Extrait du rapport annuel au 31 mars 2024 de la fondation de placement PRISMA

Direction administrative du groupe de placements :

Solutions & Funds SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestion déléguée :

GEFISWISS SA
Rue de Bourg 20
1003 Lausanne

Banque dépositaire :

Raiffeisen Moléson
Rue de l'Ancien Comté 27
1635 La Tour-de-Trême

Société d'audit :

Ernst & Young SA
Avenue de la Gare 39 a
1003 Lausanne

Distribution :

Key Investment Services (KIS) SA
Rue du Sablon 2
1110 Morges

CHIFFRES-CLÉS

		31.03.2024	31.03.2023
Fortune totale	CHF	150'915'092.45	135'579'398.24
Fortune nette	CHF	103'557'023.14	110'004'437.70
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	129'674'563.00	68'579'000.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	12'663'333.00	56'488'816.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
31.03.2022	90'921	CHF 101'181'483.40	CHF 1'112.85	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
31.03.2023	98'294	CHF 110'004'437.70	CHF 1'119.14	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
31.03.2024	91'358	CHF 103'557'023.14	CHF 1'133.53	CHF 0.00	CHF 14.15	CHF 14.15

Indices calculés selon l'information destinée aux professionnels de la Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement, état au 1er septembre 2016

	31.03.2024	31.03.2023
Taux de perte sur loyer ¹	34.61%	37.57%
Coefficient d'endettement	17.60%	4.08%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) ²	54.36%	13.43%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV) ²	0.70%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV) ²	0.95%	0.77%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.29%	0.54%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.18%	0.55%
Rendement sur distribution	1.25%	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.16%	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement ³	1.29%	0.56%

¹ Les immeubles de Lausanne et Estavayer ayant été livrés respectivement en février et mai 2023, le processus de mise en valeur est encore en cours raison de l'important taux de perte sur loyer.

² Calculés sur les douze derniers mois.

³ Calculés sur la période sous revue.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE - PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate	31.03.2024	31.03.2023
	CHF	CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	4'021'091.72	2'673'008.71
Créances à court terme	259'088.45	129'091.25
Comptes de régularisation de l'actif	4'297'016.28 ¹	7'709'482.28
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	12'663'333.00	56'488'816.00
- Constructions terminées, y compris terrains	129'674'563.00	68'579'000.00
Fortune totale du groupe de placements	150'915'092.45	135'579'398.24
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	21'122'087.01 ²	18'864'578.74 ³
Compte de régularisation du passif	68'802.85	75'539.70
Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	25'058'150.95	5'100'000.00
Provisions	440'554.50	401'963.10
Fortune nette avant estimation des impôts latents	104'225'497.14	111'137'316.70
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-668'474.00 ⁴	-1'132'879.00
Fortune nette du groupe de placements	103'557'023.14	110'004'437.70
Variation de la fortune nette du groupe de placements	01.04.2023	01.04.2022
	31.03.2024	31.03.2023
	CHF	CHF
Fortune nette du groupe de placements au début de l'exercice	110'004'437.70	101'181'483.40
Solde des mouvements de parts	-7'762'355.04	8'235'963.45
Résultat total de l'exercice	1'314'940.48	586'990.85
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	103'557'023.14	110'004'437.70
Nombre de parts en circulation	01.04.2023	01.04.2022
	31.03.2024	31.03.2023
Nombre de parts en début de l'exercice	98'294	90'921
Nombre de parts émises	0	7'373
Nombre de parts rachetées	6'936 ⁵	0
Nombre de parts à la fin de l'exercice	91'358	98'294
Valeur en capital par parts	1'118.97 ⁶	1'116.70 ⁷
Produits net de l'exercice comptable par part	14.56	2.44
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'133.53	1'119.14
Distribution par part	14.15	0.00
Valeur nette d'inventaire après distribution	1'119.38	1'119.14

¹ Ce montant comprend les actifs transitoires en attente d'achats du fonds.

² Ce montant comprend les acomptes perçus concernant les ventes d'Estavayer-le-Lac pour un montant de CHF 20'460'244.50.

³ Ce montant comprend un crédit de construction pour le site Estavayer-le-Lac d'un montant de CHF 4'590'869.20 et les acomptes perçus concernant les ventes d'Estavayer-le-Lac pour un montant de CHF 13'803'681.

⁴ La méthode de calcul de l'impôt a été adaptée sur décision du Conseil de Fondation et les valeurs fiscales ont été adaptées selon les taxations des cantons

⁵ Un rachat de 6'886 parts a été effectué le 22 août 2023 sur la base des états financiers au 31.03.2023.

Un rachat de 50 parts a été effectué en date du 1er novembre 2023 sur la base des états financiers au 31.03.2023.

⁶ Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2023 de CHF 1'119.14 et de CHF 0.17

(variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice en cours)

⁷ Correspond à la somme de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2022 de CHF 1'112.85 et à CHF 3.85

(variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice)

COMPTE DE RÉSULTAT	01.04.2023	01.04.2022
	31.03.2024	31.03.2023
	CHF	CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	4'766'392.55	2'341'536.00
Perte de produit sur locaux vacants	-1'596'820.50 ¹	-761'083.00 ²
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-52'668.75	-118'550.00
Revenu locatif net	3'116'903.30	1'461'903.00
Entretien des immeubles		
Maintenance	286'582.16	176'599.85
Remise en état	37'631.55	0.00
Charges d'exploitation		
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	4'185.00	0.00
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	-345.00	0.00
Pertes sur créances, variations de ducroires	-6'683.00	-7'455.00
Assurances	44'009.05	33'439.25
Honoraires de gestion	169'665.15	85'180.35
Frais de location et de publication d'annonces	10'853.05	13'800.00
Impôts et taxes	107'391.00	102'759.00
Autres charges d'exploitation	11'057.12	58'005.49
Résultat opérationnel	2'452'557.22	999'574.06
Autres revenus		
Intérêts actifs	205.05	0.00
Autres revenus	140'707.14 ²	48'304.17
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	368'280.35 ³	66'300.00
Intérêts sur droits de superficie	70'400.00 ⁴	88'000.00
Frais d'Administration		
Frais d'administration	162'536.76	159'072.59
Fonctionnement de PRISMA	52'994.41	51'815.29
Commission de distribution	105'988.81	103'630.59
Gestion déléguée	447'772.78 ⁵	272'944.05
Frais d'estimation et de révision	27'197.00	47'428.30
Autres frais d'administration	27'778.43	24'693.48
Produit/frais des mutations de parts		
Participation des porteurs de parts entrants aux revenus courus	0.00	5'502.22
RÉSULTAT NET	1'330'520.87	239'496.15
Gains/(pertes) de capital non réalisé(e)s	-479'985.39	513'523.70
Variations impôts en cas de liquidation	466'405.00 ⁶	-166'029.00
RÉSULTAT TOTAL	1'314'940.48	586'990.85
Utilisation du résultat		
Résultat net	1'330'520.87	239'496.15
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	1'330'520.87	239'496.15
Distribution revenus	1'292'715.70	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'292'715.70	0.00
Report à compte à nouveau		
Revenu ordinaire	37'805.17	0.00
Résultat total reporté à compte à nouveau	37'805.17	0.00

¹ Correspond essentiellement aux vacants des immeubles de Lausanne et Estavayer mis en exploitation respectivement en décembre 2022 et mai 2023

² Correspond essentiellement aux vacants des immeubles de Saxon et Lausanne mis en exploitation respectivement en janvier 2022 et décembre 2022

² Correspond à des commissions suite aux échanges de part le 8 mai 2023 et aux rachats de part le 22 août 2023 et le 1er novembre 2023

³ Y compris les intérêts relatifs au crédit de construction

⁴ L'année dernière, suite au système de facturation de la commune, le montant était corrigé, la charges annuelle est de CHF 70'400.00

⁵ L'augmentation par rapport à l'exercice précédent découle de la mise en exploitation des immeubles de Saxon, Lausanne et Estavayer puisque une partie de la commission est calculée uniquement sur la fortune immobilière nette en exploitation

⁶ La méthode de calcul de l'impôt a été adaptée sur décision du Conseil de Fondation

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Constructions commencées y compris terrains

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Etat locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Rendement brut sur valeur vénale ³
		CHF	CHF	CHF	CHF		
FR	Saint-Aubin						
	Les Berges de la Petite-Glâne	5'395'204	5'410'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	Monthey						
	Parcelle 871	7'181'255	7'253'333	0	0	0.00%	0.00%
Totaux		12'576'459	12'663'333	0	0	0.00%	0.00%

Constructions terminées y compris terrains

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Etat locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Rendement brut sur valeur vénale ³
		CHF	CHF	CHF	CHF		
FR	Estavayer-le-Lac	⁴	⁴			⁵	
	Champ de Lune (exploitation en avril 2023)	58'329'534	60'522'563	540'869	1'735'395	0.00%	4.27%
VD	Lausanne						
	Rue de la Pontaise 6A-B-C (exploitation en décembre 2022)	18'857'220	18'302'000	544'908	564'274	2.99%	3.08%
	Froideville						
	Rue du Bas de La Fin 3A 3B 3C (exploitation en mars 2017)	14'904'529	18'810'000	872'327	903'630	6.06%	4.80%
VS	Saxon						
	lieu-dit "Gottfrey" (exploitation en janvier 2022)	32'203'655	32'040'000	1'211'469	1'432'368	4.45%	4.47%
Totaux		124'294'937	129'674'563	3'169'572	4'635'667	4.46%	4.22%

Récapitulation

	Prix de revient	Valeur vénale	Revenus bruts réalisés ¹	Etat locatif théorique ²	Rendement brut sur prix de revient ³	Rendement brut sur valeur vénale ³
	CHF	CHF	CHF	CHF		
Constructions commencées y compris terrains	12'576'459	12'663'333	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	124'294'937	129'674'563	3'169'572	4'635'667	4.46%	4.22%
Totaux	136'871'396	142'337'896	3'169'572	4'635'667	3.98%	3.79%

¹ Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2023 au 31.03.2024

² Etat locatif théorique annuel

³ Sur état locatif théorique annuel

⁴ Les montants incluent également les immeubles vendus en PPE

⁵ Le rendement sur le prix de revient n'est pas calculé puisque les coûts de constructions ne sont pas encore finalisés.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Terrains achetés

Canton	Localité	Adresse	Date ¹	Date de jouissance	Prix d'achat CHF
FR	Saint-Aubin	Les Berges de la Petite Glâne	31.03.2023	31.03.2023	4'750'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

¹ Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2023	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.57% *	18.08.2023	18.11.2023		5'600'000	5'600'000	
2.57% *	18.08.2023	18.11.2023		5'600'000	5'600'000	
2.51% *	29.11.2023	20.02.2024		9'000'000	9'000'000	
2.46% *	18.02.2024	18.04.2024		11'000'000		11'000'000
2.65% ¹	01.01.2022	31.03.2025	4'590'869	4'367'282		8'958'151
2.55% ²			4'590'869	35'567'282	20'200'000	19'958'151
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
1.30% *	15.11.2017	31.08.2027	5'100'000			5'100'000
1.30% ²			5'100'000	0	0	5'100'000
2.29% ²		1.08³	9'690'869	35'567'282	20'200'000	25'058'151

* Taux fixe.

¹ Ce crédit de construction concernant Estavayer est ouvert auprès de la BCF et sera transformé en hypothèque en 2025.

² Taux moyen pondéré.

³ Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

ANNEXE

Valorisation

La valeur vénale d'un immeuble est calculée au moment de l'acquisition, puis tous les 6 mois pour l'ensemble du portefeuille selon la méthode du cash-flow actualisé : Discounted Cash Flow Method (DCF). Les projets de construction sont estimés sur la base de la valeur Discounted Cash Flow 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, ils 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.

	31.03.2024	31.03.2023
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	2.81%	3.36%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Froideville)	3.33%	3.36%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 14 ans (Monthey)	2.80%	3.35%
Taux d'actualisation de CBRE - 15 à 100 ans (Monthey)	3.32%	3.35%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Saint-Aubin)	3.07%	
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Saint-Aubin)	3.53%	
Taux d'actualisation moyen pondéré de Wüest Partner AG (Saxon)	3.30%	3.20%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Estavayer)	3.60%	3.60%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Lausanne)	2.69%	2.69%

Concernant les taux d'actualisation des experts, il y a lieu de préciser que pour les projets évalués par CBRE, la différence du taux d'escompte est consécutive à l'évolution des taux de financement sur les marchés hypothécaires respectivement du taux moyen sur 10-15 ans.

N. B.: les flux de trésorerie nette sont actualisés

Devoir de publication

	31.03.2024	31.03.2023
Taux appliqué durant l'exercice pour la gestion ⁴ :	0.50%	0.50%
Taux appliqué durant l'exercice pour la surveillance des projets de construction par rapport au total des coûts pour le suivi des rénovations et des transformations ⁵ :	3.00% et 4.00%	3.00% et 4.00%
Taux appliqué durant l'exercice pour les prestations de gérance immobilière :	3.56%	4.10%

⁴ Ce taux est calculé trimestriellement sur la dernière valeur de la fortune immobilière en exploitation, diminué des dettes y relatives.

⁵ Pour la construction à Saint-Aubin, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 4.00% par rapport à l'avancée des travaux.
Pour la construction à Estavayer, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 4.00% par rapport à l'avancée des travaux.
Pour l'immeuble à Monthey, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 3.00% par rapport à l'avancée des travaux.

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.

Mandats de construction et investissements dans les immeubles	CHF
	15'313'437.00