



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 semestriel au 30 septembre 2023 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

COMPTE DE FORTUNE - PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate	30.09.2023	30.09.2022
	CHF	CHF
<i>Actifs</i>		
Fonds de roulement		
- Disponibilités	5'008'481.37	4'601'851.29
- Créances à court terme	94'669.14	44'176.74
- Comptes de régularisation de l'actif	3'445'242.58 ¹	1'589'883.26
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	12'350'000.00	59'404'154.00
- Constructions terminées, y compris terrains	124'756'473.00	50'850'000.00
Fortune totale du groupe de placements	145'654'866.09	116'490'065.29
<i>Passifs</i>		
Fonds empruntés		
- Engagements à court terme	24'915'918.97 ²	8'449'300.39
- Compte de régularisation du passif	67'131.05	62'789.45
- Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	16'300'000.00	5'100'000.00
- Provisions	449'924.90	460'848.50
Fortune nette avant estimation des impôts latents	103'921'891.17	102'417'126.95
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-715'806.00 ³	-849'507.00
Fortune nette du groupe de placements	103'206'085.17	101'567'619.95
<i>Variation de la fortune nette du groupe de placements</i>	01.04.2023	01.04.2022
	30.09.2023	30.09.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du groupe de placements au début de l'exercice	110'004'437.70	101'181'483.40
Distributions	0.00	0.00
Solde des mouvements de parts	-7'706'398.04	0.00
Résultat total de l'exercice	908'045.51	386'136.55
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	103'206'085.17	101'567'619.95
<i>Nombre de parts en circulation</i>	01.04.2023	01.04.2022
	30.09.2023	30.09.2022
	CHF	CHF
Nombre de parts au début de l'exercice	98'294	90'921
Nombre de parts émises	0	0
Nombre de parts rachetées	6'886 ⁴	0
Nombre de parts à la fin de l'exercice	91'408	90'921
Valeur en capital par part	1'122.03 ⁵	1'116.24 ⁶
Produits net de l'exercice comptable par part	7.04	0.86
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'129.07	1'117.10
Distribution par part	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'129.07	1'117.10

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

² Ce montant comprend un crédit de construction pour le site Estavayer-le-Lac d'un montant de CHF 4'719'381.65. La limite de ce crédit est de CHF 12'500'000.00

Ce montant comprend aussi les acomptes perçues concernant les ventes d'Estavayer-le-Lac pour un montant de CHF 19'684'451

³ La méthode de calcul de l'impôt a été adaptée sur décision du Conseil de Fondation

⁴ Un rachat de 6'886 parts a été effectué le 22 août 2023 sur la base des états financiers au 31.03.2023

⁵ Correspond à la somme de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2023 de CHF 1'119.14 et à CHF 2.89 (variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice en cours)

⁶ Correspond à la somme de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2022 de CHF 1'112.85 et à CHF 3.39 (variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice)

COMPTE DE RESULTAT	01.04.2023	01.04.2022
	30.09.2023	30.09.2022
		CHF
<i>Revenu locatif net</i>		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	2'386'755.50	1'058'771.50
- Perte de produit sur locaux vacants	1'002'736.50 ¹	346'782.00
- Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	40'972.25	69'630.00
Revenus total des immeubles	1'343'046.75	642'359.50
<i>Entretien des immeubles</i>		
Maintenance	81'760.12	64'178.95
Remise en état	17'079.20	0.00
<i>Charges d'exploitation</i>		
Assurances	5'240.80	2'414.10
Honoraires de gestion et divers	74'645.85	32'879.65
Frais de location et de publications d'annonces	1'706.60	57'976.00
Impôts et taxes	58'402.00	41'145.00
Autres charges d'exploitation	81'052.98	5'638.99
Résultat opérationnel	1'023'159.20	438'126.81
<i>Autres revenus</i>		
Commissions rachat de parts	126'805.52 ²	0.00
Autres revenus locatifs	4'502.00	5'620.00
<i>Frais de financement</i>		
Intérêts hypothécaires	66'731.30	33'150.00
Intérêts sur droit de superficie	35'200.00	35'200.00
<i>Frais d'administration</i>		
Frais d'administration	83'209.88	77'987.85
Fonctionnement de PRISMA	27'168.86	25'364.67
Commission de distribution	54'337.72	50'729.35
Commission de gestion	227'088.27 ³	122'115.42
Frais d'estimation et de révision	17'393.00	20'971.30
Produit net de l'exercice comptable	643'337.69	78'228.22
Résultat réalisé	643'337.69	78'228.22
Variation gains/(pertes) de capital non-réalisé(e)s	-152'365.18	190'565.33
Variation impôts en cas de liquidation	417'073.00 ⁴	117'343.00
Résultat global de l'exercice comptable	908'045.51	386'136.55

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

² Correspond à des commissions suite aux échanges de part le 8 mai 2023 et aux rachat de part le 22 août 2023

³ 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

⁴ La méthode de calcul de l'impôt a été adaptée sur décision du Conseil de Fondation

Inventaire des immeubles au 30 septembre 2023Constructions commencées y compris terrains

Canton	Localité Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	sur valeur vénale ³
FR	Saint-Aubin Les Berges de la Petite Glâne	5'362'310	5'290'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	Monthey Parcelle 871	6'901'112	7'060'000	0	0	0.00%	0.00%
		12'263'422	12'350'000	0	0	0%	0%

Constructions terminées y compris terrains

Canton	Localité Adresse/Lieu dit	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	sur valeur vénale ³
FR	Estavayer-le-Lac Champ de Lune (exploitation en avril 2023)	53'325'752 ⁴	55'566'473 ⁴	150'268	1'760'160	- ⁵	4.33%
VD	Lausanne Rue de la Pontaise 6A-B-C (exploitation en décembre 2022)	18'805'816	18'220'000	258'663	589'320	3.13%	3.23%
	Froideville Rue du Bas de La Fin 3A3B3C (exploitation en mars 2017)	14'902'245	18'680'000	424'787	832'960	5.59%	4.46%
VS	Saxon lieu-dit "Gottfrey" (exploitation en janvier 2022)	32'016'190	32'290'000	550'302	1'444'728	4.51%	4.47%
		119'050'003	124'756'473	1'384'019	4'627'168	3.89%	3.71%

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF ¹	Etat locatif théorique en CHF ²	Rendement brut sur prix de revient ³	sur valeur vénale ³
Constructions commencées y compris terrains	12'263'422	12'350'000	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	119'050'003	124'756'473	1'384'019	4'627'168	3.89%	3.71%
	131'313'425	137'106'473	1'384'019	4'627'168	3.52%	3.37%

¹ Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2023 au 30.09.2023² Etat locatif théorique annuel³ Sur état locatif théorique annuel⁴ Les montants incluent également les immeubles vendus en PPE⁵ 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 d'avoins durant l'exercice du 1er avril 2023 au 30 septembre 2023Achats

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit	Montant
FR	Saint-Aubin	Les Berges de la Petite Glâne	4'750'000.00

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

Détail des dettes

Taux	Désignation	Début	Échéance	Montant au 31.03.2023	Tiré	Remboursé	Montant au 30.09.2023
Dettes à court terme							
2.57%	Avance à terme fixe	18.08.2023	18.11.2023	-	5'600'000	-	5'600'000
2.57%	Avance à terme fixe	18.08.2023	18.11.2023	-	5'600'000	-	5'600'000
Total dettes à court terme							11'200'000
Dettes à long terme							
1.30%	Crédit hypothécaire	15.11.2017	31.08.2027	5'100'000	-	-	5'100'000
Total dettes à long terme							5'100'000
2.17%	Taux moyen pondéré	Totaux		5'100'000	11'200'000	-	16'300'000

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.

	30.09.2023	30.09.2022
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	3.33%	3.14%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Froideville)	3.33%	3.33%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 14 ans (Monthey)	3.32%	3.20%
Taux d'actualisation de CBRE - 15 à 100 ans (Monthey)	3.32%	3.39%
Taux d'actualisation moyen pondéré de Wüest Partner AG (Saxon)	3.25%	3.20%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Estavayer)	3.60%	3.65%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Lausanne)	2.69%	2.89%

Concernant les taux d'actualisation des experts, il y a lieu de préciser que pour les projets évalués par IAZI, les taux ont légèrement baissé malgré l'environnement de hausse générale puisque la prime de risque liée à la réalisation des travaux a été supprimée au vu de la livraison des immeubles. Ceci n'est pas applicable aux autres immeubles.

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

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

	30.09.2023	30.09.2022
Taux de perte sur loyer	43.73% ¹	32.75% ²
Coefficient d'endettement	11.89%	4.63%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	48.76%	10.70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ISA (GAV)} ³	0.76%	0.65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{ISA (NAV)} ³	0.95%	0.72%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) ³	1.00%	0.38%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) ³	0.95%	0.39%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Rendement de placement	0.89%	1.18%

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 L'immeuble de Saxon ayant été livré au mois de janvier 2022, le processus de mise en valeur était encore en cours au 30.09.2022, raison de l'important taux de perte sur loyer.

³ Calculé sur 12 mois

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.

Devoir de publication

	30.09.2023	30.09.2022
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 gestion immobilière :	3.54%	4.61%

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 Saxon, 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 Lausanne, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 3.00% 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'immeuble ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

CHF 5'295'973.00