



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 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

		30.09.2024	30.09.2023
Fortune totale	CHF	164'409'960.91	145'654'866.09
Fortune nette	CHF	111'228'600.68	103'206'085.17
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	129'854'634.00	124'756'473.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	12'663'333.00	12'350'000.00

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
30.09.2022	90'921	CHF 101'567'619.95	CHF 1'117.10	N/A	N/A	N/A
30.09.2023	91'408	CHF 103'206'085.17	CHF 1'129.07	N/A	N/A	N/A
30.09.2024	97'430	CHF 111'228'600.68	CHF 1'141.63	N/A	N/A	N/A

Selon la directive CAFD n°1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse ».

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de perte sur loyer	13.16%	43.73%
Coefficient d'endettement	21.40%	11.89%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.88%	51.97% ¹
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.65%	0.76%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.94%	0.95%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.86%	1.00% ¹
Rendement du capital investi (ROIC)	1.97%	0.95%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placement	1.99%	0.89%

¹ Au 30.09.2023, ces indices étaient calculés sur une période de douze 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.

COMPTE DE FORTUNE - PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate	30.09.2024	30.09.2023
	CHF	CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	14'608'755.72	5'008'481.37
Créances à court terme	2'602'728.66	94'669.14
Comptes de régularisation de l'actif	4'680'509.53 ¹	3'445'242.58
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	12'663'333.00	12'350'000.00
- Constructions terminées, y compris terrains	129'854'634.00	124'756'473.00
Fortune totale du groupe de placements	164'409'960.91	145'654'866.09
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	21'164'898.79 ²	20'196'537.32
Compte de régularisation du passif	66'776.94	4'786'512.70
Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	30'500'000.00	16'300'000.00
Provisions	499'020.50	449'924.90
Fortune nette avant estimation des impôts latents	112'179'264.68	103'921'891.17
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-950'664.00	-715'806.00
Fortune nette du groupe de placements	111'228'600.68	103'206'085.17
Variation de la fortune nette du groupe de placements		
	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
	CHF	CHF
Fortune nette du groupe de placements au début de l'exercice	103'557'023.14	110'004'437.70
Distributions	-1'292'715.70	0.00
Solde des mouvements de parts	6'914'732.88	-7'706'398.04
Résultat total de l'exercice	2'049'560.36	908'045.51
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	111'228'600.68	103'206'085.17
Nombre de parts en circulation		
	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Nombre de parts en début de l'exercice	91'358	98'294
Nombre de parts émises	6'072	0
Nombre de parts rachetées	0	6'886
Nombre de parts à la fin de l'exercice	97'430	91'408
Valeur en capital par parts	1'129.52 ³	1'122.03 ⁴
Produits net de l'exercice comptable par part	12.11	7.04
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'141.63	1'129.07
Valeur nette d'inventaire	1'141.63	1'129.07

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 20'490'244.50.

³ Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2024 de CHF 1'119.38 et de CHF 10.13.
(variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice en cours de CHF 8.93 et la variation calculée à l'augmentation de capital de CHF 1.21.)

⁴ Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2023 de CHF 1'119.14 et de CHF 2.89.
(variation des impôts en cas de liquidation et du non-réalisés de l'exercice en cours)

COMPTE DE RÉSULTAT	01.04.2024	01.04.2023
	30.09.2024	30.09.2023
	CHF	CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	2'510'507.00	2'386'755.50
Perte de produit sur locaux vacants	-322'071.50	-1'002'736.50
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-8'205.00	-40'972.25
Revenu locatif net	2'180'230.50	1'343'046.75
Entretien des immeubles		
Maintenance	-164'559.77	-81'760.12
Remise en état	-11'258.15	-17'079.20
Charges d'exploitation		
Pertes sur créances, variations de ducroires	0.00	3'910.00
Assurances	-31'028.65	-5'240.80
Honoraires de gestion	-90'579.10	-74'645.85
Frais de location et de publication d'annonces	-4'579.25	-5'616.60
Impôts et taxes	-53'696.00	-58'402.00
Autres charges d'exploitation	-37'969.84	-81'052.98
Résultat opérationnel	1'786'559.74	1'023'159.20
Autres revenus		
Intérêts actifs	1'213.90	0.00
Autres revenus	67'896.98	131'307.52
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	-263'077.91	-66'731.30
Intérêts sur droits de superficie	-35'200.00	-35'200.00
Frais d'Administration		
Frais d'administration	-81'058.18	-83'209.88
Fonctionnement de PRISMA	-26'399.92	-27'168.86
Commission de distribution	-52'799.84	-54'337.72
Gestion déléguée	-215'500.67	-227'088.27
Frais d'estimation et de révision	-15'996.75	-17'393.00
Autres frais d'administration	-20'123.54	0.00
Produit/frais des mutations de parts		
Participation des porteurs de parts entrants aux revenus courus	34'003.20	0.00
RÉSULTAT NET	1'179'517.01	643'337.69
Gains/(pertes) de capital non réalisé(e)s	1'152'233.35	-152'365.18
Variations impôts en cas de liquidation	-282'190.00	417'073.00
RÉSULTAT TOTAL	2'049'560.36	908'045.51

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-Clâne	6'071'093	5'410'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	Monthey						
	Parcelle 871	7'215'577	7'253'333	0	0	0.00%	0.00%
Totaux		13'286'671	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						
	Champ de Lune (exploitation en avril 2023)	56'351'706 ⁴	60'702'634 ⁴	724'894	1'737'066	4.78% ⁵	4.19%
VD	Lausanne						
	Rue de la Pontaise 6A-B-C (exploitation en décembre 2022)	18'910'279	18'302'000	300'980	586'320	3.10%	3.20%
	Froideville						
	Rue du Bas de La Fin 3A 3B 3C (exploitation en mars 2017)	14'904'529	18'810'000	467'990	904'920	6.07%	4.81%
VS	Saxon						
	lieu-dit "Gottfrey" (exploitation en janvier 2022)	32'446'048	32'040'000	694'572	1'433'328	4.42%	4.47%
Totaux		122'612'563	129'854'634	2'188'436	4'661'634	4.54%	4.21%

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	13'286'671	12'663'333	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	122'612'563	129'854'634	2'188'436	4'661'634	4.54%	4.21%
Totaux	135'899'233	142'517'967	2'188'436	4'661'634	4.02%	3.78%

¹ Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2024 au 30.09.2024.

² Etat locatif théorique annuel.

³ Sur état locatif théorique annuel.

⁴ Les montants incluent également les immeubles vendus en PPE et la mise en place d'un contracting (thermique et photovoltaïque).

⁵ Le rendement sur le prix de revient est estimatif puisque les coûts de constructions ne sont pas encore clôturés.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Aucun achat sur la période sous revue.

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2024	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2024
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.65%	01.01.2022	01.04.2024	8'958'151		8'958'151	0
2.46% *	18.02.2024	18.04.2024	11'000'000		11'000'000	0
2.20% *	18.04.2024	18.05.2024	0	11'000'000	11'000'000	0
2.20% *	18.05.2024	31.05.2024	0	11'000'000	11'000'000	0
			19'958'151	22'000'000	41'958'151	0
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
1.75% *	01.04.2024	31.03.2027		12'700'000		12'700'000
1.79% *	31.05.2024	31.05.2027		12'700'000		12'700'000
1.69% ¹			5'100'000	25'400'000		30'500'000
1.69% ¹		2.64 ²	25'058'151	47'400'000	41'958'151	30'500'000

* Taux fixe.

¹ Taux moyen pondéré.

² 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 ou 12 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.

	30.09.2024 ¹	30.09.2023
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	2.81%	3.33%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Froideville)	3.33%	3.33%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 14 ans (Monthey)	2.80%	3.32%
Taux d'actualisation de CBRE - 15 à 100 ans (Monthey)	3.32%	3.32%
Taux d'actualisation moyen pondéré de Wüest Partner AG (Saxon)	3.30%	3.25%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Estavayer)	3.66%	3.60%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Lausanne)	2.69%	2.69%

¹ Les taux d'actualisation sont ceux au 31.03.2024 car les immeubles n'ont pas été réévalués selon décision du Comité de placement, sauf le site d'Estavayer qui modifie son taux de 3.60% au 31.03.2024 à 3.66% au 30.09.2024.

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

Devoir de publication

	30.09.2024	30.09.2023
Taux appliqué durant l'exercice pour la gestion ² :	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 ³ :	3.00% et 4.00%	3.00% et 4.00%
Taux appliqué durant l'exercice pour les prestations de gérance immobilière :	2.80%	3.54%

² Ce taux est calculé trimestriellement sur la dernière valeur de la fortune immobilière en exploitation, diminué des dettes y relatives.

³ 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

15'975'366.00 CHF