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 2025 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

		30.09.2025	30.09.2024
Fortune totale	CHF	184'617'987.86	164'409'960.91
Fortune nette	CHF	115'581'322.59	111'228'600.68
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	132'410'000.00	129'854'634.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	23'236'667.00	12'663'333.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
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
30.09.2025	99'943	CHF 115'581'322.59	CHF 1'156.47	N/A	N/A	N/A

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

	30.09.2025	30.09.2024
Taux de perte sur loyer	5.60% [1]	13.16%
Coefficient d'endettement	29.56%	21.40%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	77.03%	64.88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.63%	0.65%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.94%	0.94%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.28%	1.86%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.81%	1.97%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placements [2]	1.31%	1.99%

[1] Ce taux de perte sur loyer découle majoritairement des surfaces commerciales à Saxon et Estavayer.

[2] 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	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	10'605'592.18	14'608'755.72
Créances à court terme	505'170.67	2'602'728.66
Comptes de régularisation de l'actif	17'860'558.01 [1]	4'680'509.53
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	23'236'667.00	12'663'333.00
- Constructions terminées, y compris terrains	132'410'000.00	129'854'634.00
Fortune totale du groupe de placements	**184'617'987.86**	**164'409'960.91**
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	21'592'469.15 [2]	21'164'898.79 [2]
Compte de régularisation du passif	93'652.69	66'776.94
Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	46'005'000.00	30'500'000.00
Provisions	496'863.95	499'020.50
Fortune nette avant estimation des impôts latents	**116'430'002.07**	**112'179'264.68**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-848'679.48	-950'664.00
Fortune nette du groupe de placements	**115'581'322.59**	**111'228'600.68**

Variation de la fortune nette du groupe de placements	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
	CHF	CHF
Fortune nette du groupe de placements au début de l'exercice	113'425'541.98	103'557'023.14
Distributions	-2'258'711.80	-1'292'715.70
Solde des mouvements de parts	2'925'563.95	6'914'732.88
Résultat total de l'exercice	1'488'928.46	2'049'560.36
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	**115'581'322.59**	**111'228'600.68**

Nombre de parts en circulation	01.04.2025 30.09.2025	01.04.2024 30.09.2024
Nombre de parts en début de l'exercice	97'430	91'358
Nombre de parts émises	2'513	6'072
Nombre de parts rachetées	0	0
Nombre de parts à la fin de l'exercice	**99'943**	**97'430**
Valeur en capital par part	1'142.91	1'129.52 [3]
Produits net de l'exercice comptable par part	13.57	12.11
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'156.47	1'141.63
Distribution par part	0.00	0.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'156.47	1'141.63

[1] Ce montant comprend les actifs transitoires en attente d'achats du fonds dont CHF 12'780'961.83 concernant un contrat de vente à terme du site de Marly. Et CHF 5'053'903.63 concernant le site de Pomy.

[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-realisés 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 2025 de CHF 1'141.57 et de CHF 1.33. (variation des impôts en cas de liquidation et du non-realisés de l'exercice en cours)

COMPTE DE RÉSULTAT	01.04.2025 30.09.2025 CHF	01.04.2024 30.09.2024 CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	2'337'373.55	2'510'507.00
Perte de produit sur locaux vacants	-128'375.00	-322'071.50
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-2'450.00	-8'205.00
Revenu locatif net	**2'206'548.55**	**2'180'230.50**
Entretien des immeubles		
Maintenance	-63'303.90	-164'559.77
Remise en état	-103'768.00	-11'258.15
Charges d'exploitation		
Pertes sur créances, variations de ducroires	5'570.00	0.00
Assurances	-10'692.80	-31'028.65
Honoraires de gestion	-108'001.20	-90'579.10
Frais de location et de publication d'annonces	-7'917.67	-4'579.25
Impôts et taxes	-57'861.55	-53'696.00
Autres charges d'exploitation	-21'258.31	-37'969.84
Résultat opérationnel	**1'839'315.12**	**1'786'559.74**
Autres revenus		
Intérêts actifs	41.70	1'213.90
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	206'456.66	0.00
Autres revenus	15'011.08	67'896.98
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	-270'074.99	-263'077.91
Intérêts sur droits de supercifie	-37'824.50	-35'200.00
Frais d'Administration		
Frais d'administration	-85'486.90	-81'058.18
Fonctionnement de PRISMA	-28'740.43	-26'399.92
Commission de distribution	-57'480.86	-52'799.84
Gestion déléguée	-194'620.16	-215'500.67
Frais d'estimation et de révision	-20'715.96	-15'996.75
Autres frais d'administration	-27'074.10	-20'123.54
Produit/frais des mutations de parts		
Participation des porteurs de parts entrants aux revenus courus	17'058.53	34'003.20
RÉSULTAT NET	**1'355'865.19**	**1'179'517.01**
Gains/(pertes) de capital non réalisé(e)s	133'000.95	1'152'233.35
Variations impôts en cas de liquidation	62.32	-282'190.00
RÉSULTAT TOTAL	**1'488'928.46**	**2'049'560.36**

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	14'474'721	15'390'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	**Monthey**						
	Parcelle 871	7'380'149	7'846'667	0	0	0.00%	0.00%
Totaux		**21'854'870**	**23'236'667**	**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	58'267'428	62'309'000	817'465	1'803'120	4.77%	4.26%
VD	**Lausanne**						
	Rue de la Pontaise 6A-B-C	19'490'314	18'451'000	291'418	586'860	3.01%	3.18%
	Froideville						
	Rue du Bas de La Fin 3A 3B 3C	14'921'529	19'040'000	457'480	905'040	6.07%	4.75%
VS	**Saxon**						
	lieu-dit "Gottefrey"	33'297'065	32'610'000	642'636	1'434'756	4.31%	4.40%
Totaux		**125'976'337**	**132'410'000**	**2'208'999**	**4'729'776**	**3.75%**	**3.57%**

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	21'854'870	23'236'667	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	125'976'337	132'410'000	2'208'999	4'729'776	3.75%	3.57%
Totaux	**147'831'207**	**155'646'667**	**2'208'999**	**4'729'776**	**3.20%**	**3.04%**

[1] Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2025 au 30.09.2025.

[2] Etat locatif théorique annuel.

[3] Sur état locatif théorique annuel.

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 31.03.2025	Tiré	Remboursé	Capital au 30.09.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
0.85%	16.09.2025	16.12.2025	0	7'100'000	0	7'100'000
0.85%[1]			**0**	**7'100'000**	**0**	**7'100'000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
1.75%	31.03.2024	31.03.2027	12'700'000	0	0	12'700'000
1.79%	31.05.2024	31.05.2027	12'700'000	0	0	12'700'000
1.30%	15.11.2017	31.08.2027	5'100'000	0	0	5'100'000
0.90%	19.07.2025	31.05.2027	0	4'100'000	0	4'100'000
1.00%	12.06.2025	31.08.2027	0	1'100'000	0	1'100'000
0.90%	01.10.2025	01.10.2028	0	3'205'000	0	3'205'000
1.52%[1]			**30'500'000**	**8'405'000**	**0**	**38'905'000**
1.42%[1]		**1.52[2]**	**30'500'000**	**15'505'000**	**0**	**46'005'000**

[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 acheveé, ils font estimer la valeur veńale de l'immeuble par au moins un expert.

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

	30.09.2025	30.09.2024
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	2.22%	2.81%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Froideville)	3.33%	3.33%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 14 ans (Monthey)	2.20%	2.80%
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%	3.30%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Estavayer)	3.66%	3.66%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Lausanne)	2.69%	2.69%

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

Devoir de publication

	30.09.2025	30.09.2024
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 :	3.53%	2.80%

[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 declôture du bilan pour les achats d'immeuble ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

46'386'791.67 CHF