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 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

		31.03.2025	31.03.2024
Fortune totale	CHF	166'879'908.72	150'915'092.45
Fortune nette	CHF	113'425'541.98	103'557'023.14
Valeur vénale des immeubles terminés	CHF	130'631'757.00	129'674'563.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	17'310'000.00	12'663'333.00

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
31.03.2023	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
31.03.2025	97'430	CHF 113'425'541.98	CHF 1'164.17	CHF 0.00	CHF 22.60	CHF 22.60

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

	31.03.2025	31.03.2024
Taux de perte sur loyer	11.35% [1]	34.61% [2]
Coefficient d'endettement	20.62%	17.60%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.64%	54.36%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.67%	0.70%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.98%	0.95%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.84%	1.29%
Rendement du capital investi (ROIC)	2.96%	1.18%
Rendement sur distribution	1.94%	1.25%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.60%	97.16%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placements [3]	4.00%	1.29%

[1] Ce taux de perte sur loyer découle majoritairement des surfaces commerciales à Saxon et Estavayer. Plusieurs baux ayant été signés durant la période sous revue, il est attendu une poursuite de l'importante diminution au prochain exercice.

[2] Les immeubles de Lausanne et Estavayer ayant été livrés respectivement en février et mai 2023, le processus de mise en valeur était encore en cours au 31.03.2024.

[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	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
Fonds de roulement		
Disponibilités	10'353'258.02	4'021'091.72
Créances à court terme	255'598.82	259'088.45
Comptes de régularisation de l'actif	8'329'294.88 [1]	4'297'016.28
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	17'310'000.00	12'663'333.00
- Constructions terminées, y compris terrains	130'631'757.00	129'674'563.00
Fortune totale du groupe de placements	**166'879'908.72**	**150'915'092.45**
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme	21'429'446.65 [2]	21'122'087.01
Compte de régularisation du passif	159'183.79	68'802.85
Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	30'500'000.00	25'058'150.95
Provisions	516'994.50	440'554.50
Fortune nette avant estimation des impôts latents	**114'274'283.78**	**104'225'497.14**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-848'741.80 [3]	-668'474.00
Fortune nette du groupe de placements	**113'425'541.98**	**103'557'023.14**

Variation de la fortune nette du groupe de placements	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
	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	-7'762'355.04
Résultat total de l'exercice	4'246'501.66	1'314'940.48
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	**113'425'541.98**	**103'557'023.14**

Nombre de parts en circulation	01.04.2024 31.03.2025	01.04.2023 31.03.2024
Nombre de parts en début de l'exercice	91'358	98'294
Nombre de parts émises	6'072	0
Nombre de parts rachetées	0	6'936
Nombre de parts à la fin de l'exercice	**97'430**	**91'358**
Valeur en capital par part	1'141.48 [4]	1'118.97 [5]
Produits net de l'exercice comptable par part	22.69	14.56
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'164.17	1'133.53
Distribution par part	22.60	14.15
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'141.57	1'119.38

[1] Ce montant comprend les actifs transitoires en attente d'achats du fonds dont CHF 3'030'923.55 d'acompte concernant un contrat de vente à terme du site de Marly.

[2] Ce montant comprend les acomptes perçus concernant les ventes d'Estavayer-le-Lac pour un montant de CHF 20'490'244.50. et des travaux prévu pour l'immeuble la Pontaise pour un montant de CHF 505'535.00.

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

[4] Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2024 de CHF 1'119.38 et de CHF 36.13. (variation des impôts en cas de liquidation et du non-realisés de l'exercice en cours de CHF 34.92 et la variation calculée à l'augmentation de capital de CHF 1.21)

[5] 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-realisés de l'exercice en cours)

COMPTE DE RÉSULTAT	01.04.2024 31.03.2025 CHF	01.04.2023 31.03.2024 CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	4'835'092.70	4'766'392.55
Perte de produit sur locaux vacants	-526'923.50 [1]	-1'596'820.50
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-21'680.00	-52'668.75
Revenu locatif net	**4'286'489.20**	**3'116'903.30**
Entretien des immeubles		
Maintenance	347'300.95	286'582.16
Remise en état	38'952.30	37'631.55
Charges d'exploitation		
Frais d'approvisionnement et d'élimination, taxes	0.00	4'185.00
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	0.00	-345.00
Pertes sur créances, variations de ducroires	7'083.00	-6'683.00
Assurances	81'158.70	44'009.05
Honoraires de gestion	214'125.75	169'665.15
Frais de location et de publication d'annonces	15'098.45	10'853.05
Impôts et taxes	107'391.00	107'391.00
Autres charges d'exploitation	43'089.30	11'057.12
Résultat opérationnel	**3'432'289.75**	**2'452'557.22**
Autres revenus		
Intérêts actifs	1'682.30	205.05
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	70'450.61	0.00
Autres revenus	81'565.88	140'707.14
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	525'979.10	368'280.35
Intérêts sur droits de supercifie	70'400.00	70'400.00
Frais d'Administration		
Frais d'administration	164'709.40	162'536.76
Fonctionnement de PRISMA	54'092.59	52'994.41
Commission de distribution	108'185.17	105'988.81
Gestion déléguée	420'682.38	447'772.78
Frais d'estimation et de révision	27'475.95	27'197.00
Autres frais d'administration	37'656.84	27'778.43
Produit/frais des mutations de parts		
Participation des porteurs de parts entrants aux revenus courus	34'003.20	0.00
RÉSULTAT NET	**2'210'810.31**	**1'330'520.87**
Gains/(pertes) de capital non réalisé(e)s	2'215'959.15	-479'994.30
Variations impôts en cas de liquidation	-180'267.80	464'405.00
RÉSULTAT TOTAL	**4'246'501.66**	**1'314'931.57**
Utilisation du résultat		
Résultat net	2'210'810.31	1'330'527.87
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	37'805.17	0.00
Résultat disponible pour être réparti	**2'248'615.48**	**1'330'527.87**
Distribution revenus	2'201'918.00	1'292'715.70
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**2'201'918.00**	**1'292'715.70**
Report à compte à nouveau		
Revenu ordinaire	46'697.48	37'805.17
Résultat total reporté à compte à nouveau	**46'697.48**	**37'805.17**

[1] la mise en exploitation du site d'Estavayer justifie la baisse de perte de produit sur vacant.

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	8'499'505	9'560'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	**Monthey**						
	Parcelle 871	7'261'000	7'750'000	0	0	0.00%	0.00%
Totaux		**15'760'505**	**17'310'000**	**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	Rendement brut sur valeur vénale[3]
		CHF	CHF	CHF	CHF		
FR	**Estavayer-le-Lac**						
	Champ de Lune	57'434'523	61'477'757	1'504'422	1'793'106	4.85%	4.27%
VD	**Lausanne**						
	Rue de la Pontaise 6A-B-C	19'478'314	18'354'000	592'815	586'320	3.01%	3.19%
	Froideville						
	Rue du Bas de La Fin 3A 3B 3C	14'904'529	18'920'000	920'450	904'920	6.07%	4.78%
VS	**Saxon**						
	lieu-dit "Gottefrey"	32'681'427	31'880'000	1'290'483	1'432'860	4.38%	4.49%
Totaux		**124'498'793**	**130'631'757**	**4'308'169**	**4'717'206**	**3.79%**	**3.61%**

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	15'760'505	17'310'000	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	124'498'793	130'631'757	4'308'169	4'717'206	3.79%	3.61%
Totaux	**140'259'298**	**147'941'757**	**4'308'169**	**4'717'206**	**3.36%**	**3.19%**

[1] Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2024 au 31.03.2025.

[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 31.03.2025
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
2.46%	18.02.2024	18.04.24	11'000'000	0	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
0.00% [1]			**11'000'000**	**22'000'000**	**33'000'000**	**0**
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	0	12'700'000		12'700'000
1.79%	31.05.2024	31.05.2027	0	12'700'000		12'700'000
1.30%	15.11.2017	31.08.2027	5'100'000	0		5'100'000
1.69% [1]			**5'100'000**	**25'400'000**	**0**	**30'500'000**
1.69% [1]		**2.14** [2]	**16'100'000**	**47'400'000**	**33'000'000**	**30'500'000**

[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.

	31.03.2025	31.03.2024
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	2.59%	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)	2.57%	2.80%
Taux d'actualisation de CBRE - 15 à 100 ans (Monthey)	3.32%	3.32%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Saint-Aubin)	2.87%	3.07%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Saint-Aubin)	3.53%	3.53%
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)	3.14%	3.60%
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

	31.03.2025	31.03.2024
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 :	4.43%	3.56%

[4] Ce taux est calculé trimestriellement sur la dernière valeur de la fortune immobilière en exploitation, diminué des dettes y relatives.
Calculé sur la NAV, ce taux s'élève à 0.37% et calculé sur la GAV, il s'élève à 0.25%.

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

18'207'062.00 CHF