

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°2

AU 31 DECEMBRE 2024

Période du 01.10.2024 au 31.12.2024



GEFISWISS





SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
ORGANISATION	4
LE MOT DU GESTIONNAIRE	5
RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE	5
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	5
PROJETS EN DÉVELOPPEMENT	6
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	6
PRINCIPAUX INDICES / STATISTIQUES TRIMESTRIELS	6
DÉVELOPPEMENTS	7
POMY	7
État d'avancement	7
Commentaires	8
MONTHÉY	8
État d'avancement	8
Commentaires	8
SAINT-AUBIN	9
État d'avancement	9
Commentaires	9
MARLY	10
État d'avancement	10
Commentaires	10
PROSPECTIONS	10
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	11
RAPPORT SEMESTRIEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
FICHES PROJET	11
FACTSHEET DURABILITÉ	11

Introduction

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (RRRE), groupe de placements de PRISMA Fondation dont le siège est à Morges, est un placement collectif de droit suisse réservé aux institutions de prévoyance conçu pour développer des quartiers durables et promouvoir l'habitat sénior dans un contexte intergénérationnel.

Le groupe de placements investit sa fortune dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers, comprenant notamment des logements dédiés aux séniors, des logements pour tout un chacun et quelques surfaces commerciales et/ou d'intérêt public venant compléter l'offre de services et dynamiser les quartiers.

PRISMA Previous RRRE participe ainsi directement à la mixité sociale et intergénérationnelle en répondant aux besoins démographiques. Le groupe de placements est lancé formellement depuis septembre 2015.

Organisation

DIRECTION DE FONDATION

Key Investment Services (KIS) SA, Rue du Sablon 2, 1100 Morges

GESTIONNAIRE DU GROUPE DE PLACEMENTS

GEFISWISS SA, Rue de Bourg 20, 1003 Lausanne

DÉLÉGUÉ DU GESTIONNAIRE

Monsieur Eric Valette, 1997 Haute-Nendaz

DIRECTION DE FONDS

Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges

EXPERTS IMMOBILIER

CBRE Switzerland SA, Rue Saint-Martin 26, 1005 Lausanne

CIFI SA – IAZI AG, Avenue de la Rasude 2, 1006 Lausanne

Wüest Partner SA, Rue du Stand 60-62, 1204 Genève

BANQUE PRINCIPALE

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

ORGANE DE RÉVISION

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

Le mot du gestionnaire

Les trois derniers mois de 2024 ont continué sur la même lancée que le trimestre précédent, à savoir que les états locatifs des immeubles en exploitation sont restés stables, avec toutefois trois signatures de baux commerciaux sur les sites d'Estavayer et de Saxon. Aucune résiliation n'est à déplorer et les taux de vacance ont diminué du même coup.

S'agissant du développement immobilier, les procédures administratives n'ont pas encore abouti pour les projets de Pomy et de Monthey. En revanche, le dernier trimestre de 2024 a été marqué par le succès de l'acquisition d'un terrain à Marly, permettant la construction de deux immeubles dans un PAD d'envergure pour un total d'environ 80 appartements et 2'000 m² de surfaces d'activités. Une promesse d'acquisition a également été reprise dans le même périmètre, permettant à terme de porter le total des logements à 150.

Le présent rapport présente la nouveauté de mentionner en page 10 un tableau des prospections, résumant les principales opportunités en cours d'analyse.

Finalement et dans le but de toujours plus renforcer leur empreinte durable, les quartiers d'Estavayer ainsi que de Froideville répondent désormais à la « Charte des Jardins », laquelle favorise la vie de la petite faune sauvage et prend soin de la nature et de la biodiversité. D'autres labellisations à fort ancrage environnemental sont en cours d'analyse et devraient être implémentés en 2025, permettant d'objectiver le positionnement durable du groupe de placement.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.12.24
Froideville		
Construction neuve – terrain en DDP	3 immeubles 41 logements dont 15 seniors 6 surfaces commerciales Chauffage : CAD	En exploitation depuis 2017 Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 18'810'000.- État locatif brut : CHF 904'920.- Rente DDP : CHF 70'400.-
Saxon (VS)		
Construction neuve – terrain en pleine propriété	3 immeubles 72 logements dont 15 adaptés seniors 9 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En exploitation depuis 2022 Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 32'040'000.- État locatif brut : CHF 1'433'328.-
Lausanne		
Construction neuve et rénovation lourde – terrain en pleine propriété	2 immeubles 36 logements dont 11 adaptés seniors 2 surfaces commerciales Chauffage : Gaz	En exploitation depuis 2023 Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 18'302'000.- État locatif brut : CHF 586'320.-
Estavayer-le-Lac (FR)		
Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 61 logements 13 surfaces commerciales (2 immeubles vendus en PPE) Chauffage : PAC	En exploitation depuis 2023 Dernière valeur DCF (30.09.24) : CHF 41'478'000.- État locatif brut : CHF 1'785'643.-

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.12.24
Monthey (VS) Construction neuve - terrain en copropriété (1/3)	Intégralité du projet (1/3 pour PRISMA) 4 immeubles 297 logements, dont 44 adaptés seniors et 35 vendus en PPE Surfaces commerciales sur certains rez Chauffage : CAD et PAC	En cours de développement Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 21'760'000.- en cours de construction, CHF 115'410'000.- après travaux (pour 100% des 3 immeubles locatifs) État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 4'780'420. Permis délivré par la Commune, recours en traitement avant entrée en force
Pomy Construction neuve - terrain en DDP	11 immeubles 127 logements 1 surface commerciale Chauffage : PAC	En cours de développement Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 59'468'000.- après travaux État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 2'865'152. Permis restant à délivrer par la Commune
Saint-Aubin Construction neuve - terrain en pleine propriété	4 immeubles 43 logements (selon enquête comp.) 6 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En cours de réalisation Dernière valeur DCF (31.03.24) : CHF 5'410'000.- en cours de construction État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 880'000.- État locatif brut (théorique sur base enquête comp.) : CHF 1'050'000.- Permis en force, travaux en cours
Marly Construction neuve - terrain en pleine propriété	2 immeubles (+ promesse pour 2) 80 logements (+ promesse pour 70) 2'000m2 surfaces commerciales Chauffage : n/a	En cours de développement Dernière valeur DCF (02.12.24) : CHF 21'027'263.- en cours de construction (terrain uniquement) État locatif brut : n/a Vente à terme et reprise de promesse signée, permis à déposer

Immeubles en exploitation

Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 31.12.2024	Données au 30.09.2024
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 904'920.-	CHF 904'920.-
État locatif (EL) :	CHF 904'920.-	CHF 904'920.-
Vacant sur 12 mois :	0%	0%
Prix de revient (PR)*	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.06%	6.06%
Valeur vénale (VV)**	CHF 18'810'000.-	CHF 18'810'000.-
EL/VV	4.81%	4.81%
Saxon*		
Revenus locatifs :	CHF 1'212'070.-	CHF 1'206'875.-

État locatif (EL) :	CHF 1'429'253.-	CHF 1'433'328.-
Vacant sur 12 mois :	15.10%	15.80%
Prix de revient (PR)*	CHF 32'446'048.-	CHF 32'446'048.-
EL/PR	4.42%	4.42%
Valeur vénale (VV)**	CHF32'040'000.-	CHF32'040'000.-
EL/VV	4.47%	4.47%
Lausanne		
Revenus locatifs :	CHF 586'320.-	CHF 586'320.-
État locatif (EL) :	CHF 586'320.-	CHF 586'320.-
Vacant sur 12 mois :	0%	0%
Prix de revient (PR)*	CHF 18'910'279.-	CHF 18'910'279.-
EL/PR	3.10%	3.10%
Valeur vénale (VV)**	CHF 18'302'000.-	CHF 18'302'000.-
EL/VV	3.20%	3.20%
Estavayer**		
Revenus locatifs :	CHF 1'242'328.-	CHF 1'078'065.-
État locatif (EL) :	CHF 1'740'566.-	CHF 1'740'906.-
Vacant sur 12 mois :	28.6%	38.07%
Prix de revient (PR)*	CHF 56'351'706.-***(*)	CHF 56'351'706.-***(*)
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 41'478'000.-	CHF 41'478'000.-
EL/VV	4.19%	4.20%

* Saxon : litige avec l'entreprise totale en cours, certains locaux commerciaux au rez-de-chaussée font l'objet de travaux de finition et ne sont donc pas loués. Tous les logements loués.

** Estavayer : livraison intervenue de mai à septembre 2023, 60 logements loués sur 61 actuellement, appartements-ateliers transformés en logement. Travaux en cours pour finition des surfaces d'activité en attique.

*** Estavayer : y-compris les 34 appartements PPE, clôture de l'opération pas terminée. (*) Contracting mis en place pendant le semestre.

Développements

Pomy

État d'avancement

Avant-projet	.....	Finalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	En attente d'octroi par la Commune
Terrassements / remblayages	.....	Soumissions effectuées
Gros œuvre	.....	Soumissions effectuées
Bâtiments hors d'eau	.....	Non débuté
Bâtiments hors d'air	.....	Non débuté

Livraison appartements	.....	Non débuté
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Pour mémoire : Le traitement du dossier d'autorisation de construire est arrivé à son terme d'un point de vue administratif puisque nous attendons uniquement la délivrance du permis par la Commune.

Depuis le précédent rapport, des avancées importantes ont été obtenues par le gestionnaire au niveau des problématiques de taxe sur la plus-value et de prise en charge des travaux de fouilles archéologiques par le Canton.

En ce qui concerne la taxe sur la plus-value, une contre-expertise a été commandée et d'ores et déjà obtenue au jour de l'établissement du présent rapport. Il est prévu un envoi au Canton en début de premier trimestre 2025 dans l'optique d'obtenir une décision cantonale revoyant à la baisse la taxe sur la plus-value. Ladite expertise a été réalisée par un tiers indépendant, sur la base du cahier des charges établis par le Canton lui-même, de sorte que cette expertise soit recevable.

Pour ce qui est de la prise en charge des travaux de fouille archéologiques, une rencontre est intervenue courant octobre avec le Canton, le bureau d'architecte en charge du développement du projet ainsi que le bureau d'ingénieur civil également. Il a été convenu diverses coordinations entre le Canton et les mandataires concernés pour identifier des pistes d'économies éventuelles. Au jour de l'établissement du présent rapport, il apparaît que les économies imaginées ne sont malheureusement pas possibles. Ainsi et maintenant que les frais globaux ont pu être déterminés, le Canton devrait se positionner au cours du premier trimestre 2025 sur son pourcentage de participation au financement de ces travaux, permettant au gestionnaire de finaliser les discussions de prise en charge du solde de ces frais avec la Commune.

Ces deux points étant en passe d'être traités, ils devraient déboucher prochainement sur un accord avec la Commune au sujet de la délivrance du permis.

Le gestionnaire estime toujours une délivrance du permis au cours du premier semestre 2025, sous réserve d'un accord avec la Commune tel qu'indiqué ci-dessus. Comme indiqué dans le précédent rapport, il restera ensuite le traitement d'un éventuel recours, dont nous estimons la probabilité de se produire à faible.

Monthey

État d'avancement

Avant-projet	.....	Finalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	Permis délivré, recours en traitement
Terrassements / remblayages	.....	Non débuté
Gros œuvre	.....	Non débuté
Bâtiments hors d'eau	.....	Non débuté
Bâtiments hors d'air	.....	Non débuté
Livraison appartements	.....	Non débuté
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Pour mémoire : Le permis de construire a été délivré par la Commune en date du 16 juillet 2024 mais celui-ci n'est pas encore entré en force. Deux opposants ayant fait recours durant le délai requis, ceux-ci sont en cours de traitement auprès du Conseil d'État (procédure propre au Canton du Valais, préalable au Tribunal Cantonal).

La rencontre prévue avec les recourants n'a pas pu être organisée dans les délais indiqués dans le précédent rapport pour des raisons indépendantes de la volonté du gestionnaire. Celle-ci devrait se dérouler au cours du premier trimestre 2025 et son principe a été validé par les recourants.

Dans le même temps, l'analyse juridique du projet a conclu à la solidité de celui-ci puisqu'il ne présente pas de faiblesse qui pourrait être exploitée par les recourants plus tard dans la procédure éventuelle.

Ce projet étant réalisé en copropriété, il est prévu une rencontre des copropriétaires au mois de février pour faire le point sur l'avancement du dossier et décider de la stratégie à mettre en place pour la suite. L'objectif étant, comme indiqué dans le précédent rapport, de mener en parallèle le traitement des recours et le développement du projet, de sorte à limiter l'impact des recours sur le planning.

Le gestionnaire est confiant sur la possibilité de trouver une solution à l'amiable avec les recourants et donc la prochaine levée des recours.

Saint-Aubin

État d'avancement

Avant-projet	.....	Réalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	Permis en force
Terrassements / remblayages	.....	Travaux en cours de réalisation
Gros œuvre	.....	En cours de réalisation
Bâtiments hors d'eau	.....	Mai-Août 2025
Bâtiments hors d'air	.....	Mai-Août 2025
Livraison appartements	.....	Novembre-Mars 2025-26
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Les travaux de terrassement ont débuté en automne 2024 et le gros œuvre est en cours de réalisation. Il est prévu que les bâtiments soient hors d'eau et hors d'air d'ici la fin de l'été 2025.

Le réseau anergie de STEEN Sustainable Energy SA sera implémenté dans ce quartier, fournissant chauffage et rafraîchissement en émettant moins de 5kg de CO₂/m², en accord avec la politique énergétique 2050 de l'OFEN. De plus, des panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur l'entier des toitures, assurant une production locale d'électricité renouvelable. Un contracting sera mis en place pour ces installations, permettant à PRISMA Previous RRRE de réduire le prix de revient des immeubles et au contracteur de fournir aux résidents l'énergie produite localement et de façon renouvelable au prix du marché.

La mise en valeur des surfaces commerciales et d'activités est en cours et se poursuivra avec les logements seniors puis les logements standards courant 2025.

Le projet de base prévoyait 33 logements et 6 surfaces commerciales. Le gestionnaire a retravaillé celui-ci pour améliorer la rentabilité du projet et une enquête complémentaire a été déposée pour un projet mis à jour de 43 appartements et 12 surfaces commerciales. La Commune a validé la possibilité de lancer les travaux avant l'obtention de cette nouvelle autorisation de construire, puisqu'elle a validé le dossier qui est à présent en cours d'analyse auprès des services cantonaux.

Marly

État d'avancement

Avant-projet	.....	Réalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en cours d'approbation
Permis de construire	.....	Demande d'autorisation à déposer
Terrassements / remblayages	.....	Non débuté
Gros œuvre	.....	Non débuté
Bâtiments hors d'eau	.....	Non débuté
Bâtiments hors d'air	.....	Non débuté
Livraison appartements	.....	Non débuté
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Au cours du trimestre écoulé, le gestionnaire a procédé à la signature d'un acte de vente à terme pour 2 parcelles sis dans le périmètre du PAD (Plan d'Aménagement de Détail) Parc des Falaises à Marly (FR). Dans le même temps, la transaction a permis la reprise d'une promesse de vente pour 2 parcelles supplémentaires dans le même PAD. Ainsi, il a été possible de sécuriser plus de 15'000 m² SPd (hors-sol) permettant la réalisation à terme de près de 150 appartements (locatifs et PPE) et 2'000m² de surfaces d'activités.

La réalisation de ces bâtiments devrait se dérouler en deux étapes distinctes, en fonction de la libération des halles industrielles existantes et de la planification nécessaire des infrastructures au niveau de l'ensemble du PAD, de même que la coordination de cette réalisation avec les autres propriétaires du périmètre.

Le développement du projet suit son cours et il est prévu une dépose de la demande de permis de construire au troisième trimestre 2025.

Prospections

Canton	Nature de l'objet	Avancement procédure	Nb lots	Montant investissement
Vaud	Terrain, DDP	Permis à déposer	n/a	n/a
Vaud	Immeuble	En exploitation	40 logements	15 000 000,00 CHF
Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	n/a
Vaud	Terrain	PQ en force	n/a	8 000 000,00 CHF
Vaud	Terrain	n/a	62 logements	35 000 000,00 CHF
Fribourg	Terrain	n/a	n/a	
Valais	Terrain	PQ à déposer	n/a	37 500 000,00 CHF
Fribourg	Immeuble	En exploitation	78 logements	31 700 000,00 CHF
Vaud	Terrain	Permis à déposer (conditionnel)	10 logements	12 000 000,00 CHF

Autres communications investisseurs

Rapport semestriel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport semestriel au 30 septembre 2024 a été publié début décembre 2024.

Il peut être téléchargé sur www.swissfunddata.ch.

Fiches projet

Nous vous remettons en annexe du présent rapport la fiche projet de Saint-Aubin.

Factsheet durabilité

Par décision du Comité de placement du 2 octobre 2024, il a été convenu d'établir un factsheet dédié à l'aspect durable du groupe de placements.

Ce factsheet est disponible sur le site de PRISMA Fondation à l'adresse suivante : https://www.prisma-fondation.ch/fr/pdf/factsheet/Prisma_Factsheet_Imm_Previous.pdf.

Fait à Lausanne, le 31 janvier 2025

GEFISWISS SA



Yann Patthey

Directeur adjoint, Gérant du groupe de placements



César Pidoux

Directeur adjoint, Relations investisseurs

NOTA: Comme tout projet immobilier, ceux développés par ce véhicule de placement sont amenés à évoluer continuellement. Le présent rapport trimestriel constitue un arrêt sur image basé sur les éléments connus à la date du trimestre, sous les différents angles de développement des projets et des aspects financiers. Le gestionnaire n'a aucune emprise sur les différentes procédures administratives liées à l'obtention des éventuels permis.



GEFISWISS SA
Rue de Bourg 20B
1003 Lausanne
www.gefiswiss.ch