

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°4

AU 30 juin 2025

Période du 01.04.2025 au 30.06.2025



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	8
POMY	8
MONTHÉY	8
SAINT-AUBIN	9
MARLY	10
PROSPECTIONS	11
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	11
RAPPORT SEMESTRIEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
INDICATEURS ÉNERGÉTIQUES – DONNÉES QUANTHOME	11
AUGMENTATION DE CAPITAL	11
ANNEXES	12

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 décembre 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

Ce premier trimestre de l'exercice 2025-2026 a été chargé de bonnes nouvelles pour le groupe de placement.

En premier lieu, un accord est intervenu avec les promettant-vendeurs du terrain de Marly, permettant ainsi de signer une vente à terme avec droit d'emption qui sécurise définitivement les conditions de cette opération. Pour mémoire, cette acquisition signée en décembre 2024 est constituée d'un terrain acquis en vente à terme et d'un second terrain faisant l'objet d'une promesse d'acquisition, désormais remplacée par une vente à terme. Cette signature permettra de déposer une seule demande de permis de construire pour l'intégralité du projet, dont le dépôt est planifié à fin septembre.

En ce qui concerne les projets en développement, le permis non exécutoire a été délivré par la Commune de Pomy à la suite de plusieurs mois de négociations avec les Autorités communales. Sous réserve d'un éventuel recours, le permis de Pomy entrera en force à l'échéance du délai légal. Concernant Monthey, e un accord a été trouvé avec les recourants contre le projet. Cet accord fera l'objet d'un acte notarié d'ici la fin de l'été pour permettre l'entrée en force définitive du permis. Les teams mandataires des deux projets ont été informés de ces démarches et se tiennent prêts à poursuivre sans délai la suite de ces projets.

Enfin les résultats de clôture définitifs et audités ont confirmé ce qui était annoncé dans le précédent rapport.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.06.25
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 (31.03.25) : CHF 18'920'000.- 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 (31.03.25) : CHF 31'880'000.- État locatif brut : CHF 1'433'220.-
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 (31.03.25) : CHF 18'354'000.- État locatif brut : CHF 586'860.-
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 (31.03.25) : CHF 41'980'000.- État locatif brut : CHF 1'778'520.-

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.06.25
Monthey (VS) Construction neuve – terrain en copropriété (1/3)	Intégralité du projet (1/3 pour PRISMA) 4 immeubles 297 logements, dont 44 adaptés séniors et 35 vendus en PPE Surfaces commerciales sur certains rez Chauffage : CAD et PAC	En cours de développement Dernière valeur DCF (31.03.25) : CHF 23'250'000.- en cours de construction, CHF 115'860'000.- 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 (31.03.24) : CHF 59'468'000.- après travaux État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 2'865'152. Permis non exécutoire délivré le 30.06.25
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 (31.03.25) : CHF 9'560'000.- en cours de construction État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 880'000.- État locatif brut (sur base enquête comp.) : CHF 1'138'020.- Permis en force, travaux en cours
Marly Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 150 logements 2'000m ² 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 Ventes à terme signées, permis à déposer

Immeubles en exploitation

Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 30.06.2025	Données au 31.03.2025
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 903'310.-	CHF 909'370.-
État locatif (EL) :	CHF 904'920.-	CHF 909'370.- ¹
Vacant sur 12 mois :	0.18%	0%
Prix de revient (PR)	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.07%	6.10%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'920'000.-	CHF 18'920'000.-
EL/VV	4.78%	4.81%

¹ Ce montant était erroné, il aurait dû être de CHF 904'920.- et a été causé par un problème informatique au niveau de la gérance

Saxon		
Revenus locatifs :	CHF 1'201'217.- ²	CHF 1'204'015.-
État locatif (EL) :	CHF 1'433'220.-	CHF 1'432'001.-
Vacant sur 12 mois :	16.18% ³	15.92%
Prix de revient (PR)	CHF 32'728'067.-	CHF 32'728'067.-
EL/PR	4.38%	4.38%
Valeur vénale (VV)	CHF 31'880'000.-	CHF 31'880'000.-
EL/VV	4.50%	4.49%
Lausanne		
Revenus locatifs :	CHF 579'820.-	CHF 586'450.-
État locatif (EL) :	CHF 586'860.-	CHF 587'180.- ⁴
Vacant sur 12 mois :	1.20%	0.01%
Prix de revient (PR)	CHF 18'970'922.-	CHF 18'970'922.-
EL/PR	3.09%	3.10%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'354'000.-	CHF 18'354'000.-
EL/VV	3.20%	3.20%
Estavayer		
Revenus locatifs :	CHF 1'501'460.-	CHF 1'427'146.-
État locatif (EL) :	CHF 1'778'520.-	CHF 1'744'324.-
Vacant sur 12 mois :	15.72%	18.18%
Prix de revient (PR)	CHF 57'611'913.- ⁵	CHF 57'611'913.-
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 41'980'000.-	CHF 41'980'000.-
EL/VV	4.24%	4.16%

² Ce montant comprend CHF 79'000.- de loyers consignés, fermement contestés, dont la conciliation est prévue en octobre 2025

³ Deux baux ont été signés durant le trimestre, avec début au 01.07.25, ce qui impactera la vacance dès le prochain trimestre

⁴ Ce montant était erroné, il aurait dû être de CHF 586'860.- et a été causé par un problème informatique au niveau de la gérance

⁵ Estavayer : y compris les 34 appartements PPE, clôture de l'opération pas terminée.

Développements

Pomy

État d'avancement

Avant-projet	.....	Finalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	Délivré, délai de recours
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 : Deux enjeux cantonaux restaient à régler en début de trimestre, soit le montant de la taxe sur la plus-value et le niveau de participation du Canton quant aux travaux archéologiques. Au jour de l'établissement du présent rapport, le Canton s'est positionné définitivement sur ce deuxième enjeu (délai de recours échu), soit les travaux archéologiques. En effet, la Commune a reçu confirmation que le Canton participerait à hauteur de 50% des coûts engendrés par ces travaux (soit leur pratique usuelle), ce qui est conforme à nos projections et au contenu de l'avis de droit reçu en début d'année.

En revanche, un retour du Canton est toujours attendu pour la taxe sur la plus-value et une relance a été opérée par notre fiscaliste.

Délivrance du permis : La Commune a signé la convention la liant à PRISMA Fondation pour les questions de répartition des coûts liés à la taxe sur la plus-value et les fouilles archéologiques. Conformément à ce qui était annoncé au précédent trimestre, elle a ainsi délivré le permis de construire non exécutoire le 30 juin 2025 et a procédé à la levée des oppositions. Désormais, les opposants ont un délai de recours de 30 jours, à l'issue duquel le permis entrera définitivement en force. Nous avons prévu de rencontrer les opposants dans le courant du mois d'août et ainsi éviter, si possible, un recours de leur part. Dans tous les cas, conformément à une analyse juridique effectuée lors de la réception des oppositions, il apparaît que ces recourants n'ont même pas d'intérêts dignes de protection, étant situés trop loin de la parcelle.

La planification des travaux est maintenant en cours, également avec la Direction générale des Immeubles et du Patrimoine pour les travaux archéologiques, le but étant de réaliser les fouilles entre octobre et mars 2025 pour démarrer les travaux de construction en avril 2026.

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 n'est pas encore entré en force, car deux opposants ont fait recours.

Levée de recours : Tel qu'indiqué au trimestre précédent, la contrepartie demandée par les recourants est un report d'indice, ce qui a demandé une prise de position par la Commune. Cette possibilité n'ayant pas pu être tranchée au niveau juridique, une décision politique favorable a été rendue fin juin, rendant possible l'établissement d'une convention avec les recourants.

Au jour de l'établissement du présent rapport, les démarches sont en cours pour l'établissement d'une convention notariée prévoyant à la fois le report d'indice (servitude) et le retrait simultané des recours. Celle-ci devrait être signée d'ici la fin de l'été et permettre de poursuivre le projet.

Poursuite du projet : Conformément à la décision prise par les copropriétaires du projet, il est prévu de lancer formellement la phase d'exécution du projet dès que la convention notariée aura été signée. Dans ce cadre, les mandataires ont déjà été informés et une actualisation des équipes en charges est en cours de façon à pouvoir entamer ces démarches immédiatement à l'entrée en force du permis.

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	.....	Réalisé
Gros œuvre	.....	Réalisé
Bâtiments hors d'eau	.....	En cours de réalisation
Bâtiments hors d'air	.....	En cours de réalisation
Livraison appartements	.....	Mars-Juin 2026
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Le chantier poursuit son avancée conformément au planning prévu et ne souffre d'aucun retard. Au jour de l'établissement du présent rapport, le permis de construire complémentaire a été délivré par le préfet, nous permettant de procéder à la dépose de la seconde mise à l'enquête complémentaire, toujours dans un souci d'amélioration et d'optimisation financière du projet.

En ce qui concernant la mise en valeur, nous avons capitalisé sur l'expérience acquise à Estavayer avec des mesures importantes en amont et les portes ouvertes ont confirmé l'intérêt du marché pour le projet, de même que sur les prix de location. Par ailleurs, nous sommes à bout touchant avec un acteur de la grande distribution pour une surface au rez-de-chaussée.

En ce qui concerne le budget, les dernières adjudications ayant porté le pourcentage de travaux adjugés à plus de 90%, le prix de revient prévisionnel est respecté et nous sommes confiants qu'il le restera jusqu'à l'échéance de la réalisation.

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

Comme annoncé lors du précédent rapport, nous avons poursuivi les démarches de négociations des parcelles faisant l'objet d'une promesse de vente. Dans ce cadre, il a été possible de finaliser ces négociations et de signer courant juin un acte de vente à terme, sécurisant définitivement les conditions de l'acquisition. Cette excellente nouvelle pour le développement du groupe de placement permet par ailleurs de déposer à l'enquête une seule demande pour les 4 bâtiments et optimiser ainsi les surfaces entre ces différents lots (reports d'indices).

Durant ce trimestre, les séances de coordination entre les différents Maîtres de l'Ouvrage se sont poursuivies, avec principalement le sujet de SNBS Quartier et la finalisation du dossier du PIM, qui a pu être déposé à l'examen préalable au jour de l'établissement du présent rapport. Les permis de démolition des halles existantes ont par ailleurs été obtenus au jour de l'établissement du présent rapport.

En ce qui concerne le dernier locataire présent sur site et comme annoncé dans le précédent rapport, une convention mettant fin définitive au bail à loyer a été signée par les parties puis ratifiée par le Tribunal des baux de l'arrondissement de la Sarine. Sur cette base, il a été convenu un départ du site au plus tard le 31 mars 2027, en adéquation avec la planification du projet.

Prospections

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissement	Position
VD-T-001	Vaud	Terrain	10 logements	n/a	En cours
NE-T-001	Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	En cours
VS-T-001	Valais	Terrain			Abandon
VD-T-004	Vaud	Terrain	62 logements	38 115 000.00 CHF	Abandon
FR-T-001	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VS-T-002	Valais	Terrain	n/a	37 500 000.00 CHF	En cours
NE-T-002	Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-002	Fribourg	Terrain	90 logements	n/a	Abandon
VS-T-003	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-006	Vaud	Terrain	101 Logements	n/a	Abandon
BE-T-002	Berne	Terrain	21 logements / 2 bureaux	n/a	Abandon
VS-I-001	Valais	Immeuble	25 logements	n/a	Abandon
VS-T-004	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-I-003	Fribourg	Immeubles	48 logements	n/a	Abandon
FR-T-003	Fribourg	Terrain	32 logements	n/a	Abandon
VS-T-005	Valais	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-007	Vaud	Terrain	12 logements	10 260 000.00 CHF	Abandon
VD-I-005	Vaud	Immeuble	n/a	22 800 000.00 CHF	Abandon
FR-T-004	Fribourg	Terrain	n/a	17 600 000.00 CHF	En cours
VD-I-006	Vaud	Immeuble	25 logements	26 700 000.00 CHF	Abandon
VD-I-007	Vaud	Immeuble	20 logements	6 290 000.00 CHF	Abandon
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000.00 CHF	En cours
FR-T-006	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	En cours

Autres communications investisseurs

Rapport semestriel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport annuel au 31 mars 2025 a été publié le 23 juillet 2025, il peut être téléchargé sur www.swissfunddata.ch.

Ce rapport démontre une rentabilité désormais conforme aux attentes et une progression de la distribution en ligne avec l'objectif d'atteindre 3% à terme. Les vacants ont significativement diminué comme nous le soulignons lors du dernier rapport trimestriel, grâce à l'important travail fourni au niveau de la mise en location des dernières surfaces commerciales vacantes.

Indicateurs énergétiques – Données Quanthome

Courant juin, nous avons publié un communiqué (repris par Allnews.ch le 19 juin 2020 : www.allnews.ch/prisma-previous-rrre) concernant l'adéquation de notre modèle aux défis 2050. Nous remettons celui-ci en annexe pour de plus amples informations.

Augmentation de capital

Au jour de l'établissement du présent rapport, l'augmentation de capital a été clôturée sans atteindre l'objectif maximum de CHF 40'000'000.- que nous nous étions fixés. Pour mémoire, ce montant se décomposait de la manière suivante :

- Environ CHF 20-25'000'000.- pour permettre l'acquisition d'un immeuble existant dans l'Ouest lausannois ;
- Environ CHF 15-20'000'000.- pour permettre la poursuite du développement du groupe de placement (paiement des terrains de Marly, financement des travaux en cours, autres prospections) ;

Même si cet immeuble existant était à notre avis intéressant pour le développement du groupe de placement, car idéalement placé et dégagant une rentabilité conforme au marché, décision a été prise par le Comité de placement

d'y renoncer. Les motivations de ce refus sont notamment le fait qu'il aurait péjoré à court terme le bilan d'émission de CO2 du groupe de placement et que la qualité de réalisation n'était pas comparable au reste du portefeuille.

À la suite de ce refus, il n'était donc plus nécessaire (ni souhaitable afin de ne pas diluer la performance à court terme) de lever les fonds pour cette acquisition, mais uniquement ceux nécessaires pour Marly et les travaux en cours et à lancer.

Puisque plusieurs investisseurs ont par ailleurs clairement indiqué vouloir patienter sur l'obtention des permis de construire de Pomy et Monthey pour souscrire, décision a été prise en accord avec le distributeur exclusif de PRISMA Fondation, KIS SA, de prolonger les démarches de levée de capitaux. Pour ce faire, il a été décidé d'une nouvelle période de souscription du 15 au 31 octobre 2025 avec une libération des parts prévues le 5 novembre 2025.

Entre-temps, le permis de construire non exécutoire de Pomy a été délivré et un accord pour Monthey a été trouvé. De plus, la clôture des comptes s'est achevée début juillet (cf. point ci-dessus concernant le rapport semestriel), permettant désormais à KIS SA de pouvoir démontrer les avancées significatives au niveau de la rentabilité du groupe de placement.

Afin de permettre la poursuite du développement du groupe de placement, nous avons pris les mesures suivantes :

- Augmentation des crédits hypothécaires sur les immeubles existants, tout en restant dans les limites imposées par le prospectus ;
 - o Ces crédits ont été souscrits à des conditions particulièrement avantageuses et permettront d'une part de faire face aux échéances à court terme (paiement du terrain de Marly en particulier), mais auront également pour conséquence d'augmenter quelque peu l'effet de levier et donc la rentabilité du groupe de placement ;
 - o Cette augmentation a été rendue possible par la politique prudente au niveau du levier, maintenue depuis le lancement du groupe de placement ;
- Le projet de Saint-Aubin fait appel à un crédit de construction, ce qui n'implique aucune mesure à prendre à court terme;
- Temporalisation des acquisitions du Nord-vaudois et du Valais, que nous avons réussi à obtenir grâce aux bonnes relations que nous entretenons avec les contreparties portant ces projets ;

Pour toute information complémentaire concernant la levée de fonds, merci de vous adresser à KIS SA.

Fait à Lausanne, le 31 juillet 2025

GEFISWISS SA

Yann Patthey
Directeur adjoint, Gérant du groupe de placements

Boris Clivaz
CEO

Annexes

- *Communiqué « Investir durablement sans sacrifier la performance : le modèle PRISMA Previous RRRE face aux défis 2050 »*

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