

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°7

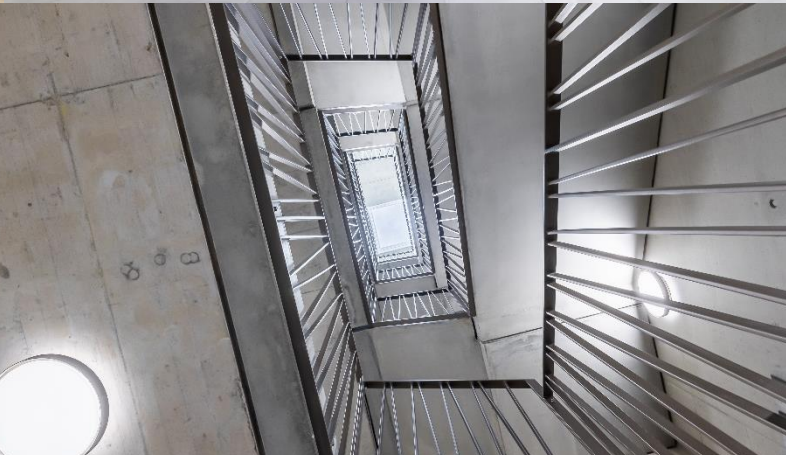
Au 31 mars 2026

Période du 01.01.2026 au 31.03.2026



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
SAINT-AUBIN – CONSTRUCTION EN COURS	8
POMY – PERMIS EN FORCE	8
MONTHHEY – PERMIS EN FORCE	9
MARLY – PERMIS DÉPOSÉ	10
PROSPECTIONS	11
À L'ÉTUDE	11
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	12
RAPPORT ANNUEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	12
CONTRACTING	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

BDO SA, Rte de Meyrin 123, 1215 Genève

Le mot du gestionnaire

La principale échéance de ce début d'année était la mise à l'enquête du projet de Marly, après le travail déployé à son développement l'année dernière. Cette mise à l'enquête a abouti à (fait rare) une absence d'opposition sur le projet déposé. Dans l'intervalle, le développement du projet se poursuit avec le team mandataire et en collaboration avec les autres Maîtres d'Ouvrage du Plan de Quartier.

En ce qui concerne les autres projets, un important travail de planification a été déployé sur Monthey et Pomy pour permettre un début des travaux encore cette année. Dans ce cadre et en parallèle du développement du projet, des efforts conséquents ont été également déployés pour les différents concepts de ces projets ainsi que leurs programmes.

Concernant le projet de Saint-Aubin, le délai de livraison annoncé a été respecté et les premiers locataires entrent pour le 1^{er} avril 2026. En ce qui concerne le budget, celui-ci a été fidèlement respecté et des optimisations ont même été identifiées en phase d'exécution.

Réalisée en parallèle de l'établissement du présent rapport, la clôture annuelle devrait confirmer les bons résultats de l'année passée (4% de performance au 31 mars 2025) avec une performance dans la continuité de l'exercice précédent (chiffres non audités et avant approbation du Conseil de Fondation), voire légèrement supérieure. La réduction durable du taux de perte sur loyer, déjà mise en évidence dans la clôture semestrielle, est une des composantes clés du maintien de cette performance, de même que l'amélioration de la marge EBIT, fruits d'un important travail de gestion des immeubles en exploitation.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.03.26
Froideville Construction neuve – terrain en DDP	3 immeubles 41 logements, dont 15 séniors 6 surfaces commerciales Chauffage : CAD	En exploitation depuis 2017 Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 19'440'000.- État locatif brut : CHF 906'864.- Rente DDP : CHF 70'400.-
Saxon (VS) Construction neuve – terrain en pleine propriété	3 immeubles 72 logements, dont 15 adaptés séniors 9 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En exploitation depuis 2022 Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 32'480'000.- État locatif brut : CHF 1'435'956.-
Lausanne Construction neuve et rénovation lourde – terrain en pleine propriété	2 immeubles 36 logements, dont 11 adaptés séniors 2 surfaces commerciales Chauffage : Gaz	En exploitation depuis 2023 Dernière valeur DCF (30.09.25) : CHF 18'502'000.- État locatif brut : CHF 589'140.-
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 (30.09.25) : CHF 42'975'000.- État locatif brut : CHF 1'776'840.-

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.03.26
Saint-Aubin Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 43 logements 6 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En cours de réalisation Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 21'520'000.- en cours de construction État locatif brut : CHF 1'138'020.-
Permis en force, travaux en cours		
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 en force Phase préexécution en cours		
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 41 vendus en PPE Surfaces commerciales sur certains rez Chauffage : CAD et PAC	En cours de développement Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 23'859'999.- en cours de construction, CHF 117'100'000.- après travaux (pour 100% des 3 immeubles locatifs) État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 4'780'420.
Permis délivré par la Commune, accord trouvé sur recours		
Marly Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 150 logements 2'000m ² surfaces commerciales Chauffage : PAC	En cours de développement Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 25'095'556.- en cours de construction (terrain uniquement) État locatif brut : n/a
Permis déposé à l'enquête		

Immeubles en exploitation

Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 31.03.2026	Données au 31.12.2025
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 897'755.-	CHF 896'674.-
État locatif (EL) :	CHF 906'864.-	CHF 905'520.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	0.99%	0.98%
Vacant actuel ¹	0%	0%
Prix de revient (PR)	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.08%	6.07%
Valeur vénale (VV)	CHF 19'440'000.-	CHF 19'040'000.-
EL/VV	4.67%	4.79%

¹ Par mesure de transparence et pour tenir compte du fait que le groupe de placement comporte des immeubles livrés récemment, cet indicateur est rajouté dès le présent rapport

Saxon		
Revenus locatifs :	CHF 1'299'449.-	CHF 1'302'651.- ²
État locatif (EL) :	CHF 1'435'956.-	CHF 1'434'756.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	9.51%	9.21%
Vacant actuel ³	8.83%	8.71%
Prix de revient (PR)	CHF 32'374'992.- ⁴	CHF 33'297'065.-
EL/PR	4.44%	4.31%
Valeur vénale (VV)	CHF 32'480'000.-	CHF 32'610'000.-
EL/VV	4.42%	4.40%
Lausanne		
Revenus locatifs :	CHF 576'318.-	CHF 574'512.-
État locatif (EL) :	CHF 589'140.-	CHF 587'940.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	2.18%	2.28%
Vacant actuel	2.24%	2.24%
Prix de revient (PR)	CHF 19'490'314.-	CHF 19'490'314.-
EL/PR	3.02%	3.02%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'502'000.-	CHF 18'451'000.-
EL/VV	3.18%	3.19%
Estavayer		
Revenus locatifs :	CHF 1'658'425.-	CHF 1'635'282.-
État locatif (EL) :	CHF 1'776'840.-	CHF 1'776'840 ⁵ .-
Perte sur loyer sur 12 mois :	6.66%	7.97%
Vacant actuel	5.53%	5.37%
Prix de revient (PR)	CHF 38'971'765.- ⁶	CHF 58'267'428.-
EL/PR	4.56%	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 42'975'000.-	CHF 42'309'000.-
EL/VV	4.14%	4.20%

² Le loyer consigné au 30.09.25 a été déconsigné.

³ Cette vacance est constituée de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, sur lesquelles nous avons décidé de réaliser des travaux de cloisonnement et de finition pour permettre une location.

⁴ La diminution par rapport à la période précédente vient de la mise en place d'un contracting au 31 mars 2026.

⁵ Le décompte de gestion comportait un sous-total supplémentaire, faussant le montant de l'état locatif qui a été ici corrigé.

⁶ Le prix de revient de la partie locative a été isolé dans le courant du premier trimestre 2026.

Développements

Par mesure de clarté, nous avons réorganisé la présentation des projets, désormais présentés comme suit :

- Construction en cours ;
- Permis en force (ou accord finalisé) ;
- Permis délivré, traitement des oppositions/recours (accord non finalisé) ;
- Permis déposé/à déposer ;

Saint-Aubin – construction en cours

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	.....	Réalisé
Bâtiments hors d'air	.....	Réalisé
Livraison appartements	.....	Mars-Juin 2026
Travaux de garantie	.....	Non débuté

Commentaires

Le projet arrive à sa fin et le trimestre écoulé a permis de planifier les réceptions des différents immeubles afin de préparer l'entrée des locataires dès le mois d'avril.

En ce qui concerne les mises à l'enquête complémentaires, nous n'avons pas encore reçu la délivrance de la seconde enquête complémentaire, mais avons un accord avec la Commune pour que cela n'ait pas d'impact sur les entrées des locataires, puisque cette enquête ne concerne que des places de parking. Les démarches se poursuivent entre le bureau d'architectes et les services cantonaux pour faire avancer cette problématique. Nous nous référons au précédent rapport pour le détail du contenu de la première enquête complémentaire, déjà obtenue. Au jour de l'établissement du présent rapport, les premiers locataires ont emménagé dans les bâtiments.

En ce qui concerne la mise en location, au jour de l'établissement du présent rapport, un total de 31 est à présent loué sur les 43. Pour les surfaces commerciales, 106 m² sont à présent loués sur un total de 1'060 m² et 85m² complémentaires font l'objet d'une négociation finale pour le bail à loyer. Plusieurs prospects sont en cours de discussion pour un total de 300m² supplémentaires actuellement. Nous constatons que la livraison des bâtiments a engendré une accélération des contacts et les locaux se louent mieux maintenant que les bâtiments sont achevés et peuvent être visités, comme nous l'avions anticipé dans le précédent rapport.

Pomy – permis en force

État d'avancement

Avant-projet	.....	Finalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	Permis en force
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 sujet de la taxe sur la plus-value a connu un dénouement partiel dans le sens où nous avons reçu dans le courant du trimestre une décision de taxation, qui sera suivie d'une décision de perception plus tard dans l'année une fois les travaux archéologiques réalisés. Cette décision est conforme à notre projection, le Canton ayant repris la contre-expertise réalisée à notre demande pour le calcul de la plus-value. Concernant les travaux archéologiques, la séance de planification s'est déroulée comme convenu et il est prévu un début de ces travaux dans le courant du prochain trimestre. Il reste actuellement à contractualiser les travaux de terrassement, ce qui sera fait d'ici à fin mai 2026.

Délivrance du permis : Le permis de construire est en force. La phase de préexécution bat son plein et les mandataires travaillent activement sur le projet actuellement. Une reprise du devis général est en cours, avec une mise à jour de l'entier des offres reçues puisque celles-ci datent de 2024 pour la plupart. En parallèle, une analyse du projet est réalisée pour identification des choix de matérialité et finalisation du descriptif de construction. Pour mémoire, le projet sera labellisé Minergie et une partie des bâtiments va être réalisé en structure mixte bois-béton.

Commercialisation : Comme annoncé lors du précédent rapport, un appel d'offres est en cours pour attribuer le mandat de mise en valeur. Dans ce cadre, 4 gérances ont été rencontrées et nous sommes en négociation avec les deux ayant fourni les meilleurs dossiers pour octroi du mandat. Dès le choix validé, nous allons pouvoir arrêter un état locatif cible à aujourd'hui et planifier la mise en valeur sur la durée de la réalisation. En parallèle, les discussions se poursuivent pour l'implémentation d'une garderie tel qu'annoncé dans le précédent rapport.

Monthey – permis en force

État d'avancement

Avant-projet	.....	Finalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en force
Permis de construire	.....	Permis en force
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 et les recours ont été traités avec un accord trouvé.

Poursuite du projet : La phase de préexécution s'est poursuivie durant le trimestre écoulé. Le projet étant en copropriété, différents points de clarification ont été demandés par les copropriétaires et la question d'une labellisation au niveau du quartier a notamment été proposée pour étude, en sus de la labellisation Minergie P envisagée pour les bâtiments. En l'état, le projet semble trop avancé pour satisfaire les exigences d'une labellisation à l'échelle du quartier, mais une analyse approfondie est en cours. Dans le même temps, une optimisation des plans est en cours avec pour objectif une simplification des techniques, une amélioration du ratio brut/net et une augmentation de la praticité des logements, dans l'idée de permettre une mise en location plus aisée.

Commercialisation / Mise en valeur : Le processus de mise en valeur n'a pas encore formellement débuté, puisque les plans définitifs sont nécessaires à ceci et car la mise sur le marché des appartements est attendue au plus tôt dans 36 mois vu l'ampleur de la réalisation. Un point sera fait ultérieurement à ce sujet, la volonté des copropriétaires est de pouvoir anticiper la mise en location des surfaces d'activités, conscients que ce type d'affectation demande une mise sur le marché le plus tôt possible.

Marly – permis déposé

État d'avancement

Avant-projet	.....	Réalisé
Plan de quartier / PPA	.....	Plan de quartier en cours d'approbation
Permis de construire	.....	Demande d'autorisation déposée
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

Suite à la mise à l'enquête du projet, aucune opposition n'est à déplorer sur le projet lui-même. S'il s'agit d'une excellente nouvelle, il y a lieu de préciser que le PAD exigeait la légalisation d'un Plan d'Infrastructure et Mobilité (PIM) tel qu'indiqué dans le précédent rapport et que la mise à l'enquête de celui-ci a fait l'objet de quelques oppositions. Cette démarche étant gérée au niveau de la Commune, une séance est prévue dans le courant du prochain trimestre avec les opposants. Il pourra être fait un point sur ceci lors d'un prochain rapport, mais cette démarche n'a pour le moment pas d'impact sur notre réalisation puisque les travaux ne pourront commencer qu'au départ des actuels occupants des halles à détruire, départ planifié entre avril et décembre 2027.

En ce qui concerne le team mandataire, celui-ci a été constitué et ils ont déjà pu prendre en main le projet pour finaliser les prestations SIA nécessaires à la livraison du devis général pour la fin du prochain trimestre. En parallèle, un important travail de coordination est effectué pour également pouvoir livrer le descriptif de construction y-relatif.

Prospections

À l'étude

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissemen	Position
VS-T-002	Valais	Terrain	n/a	37 500 000,00 CHF	En cours
VS-T-005	Valais	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
FR-T-007	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-008	Fribourg	Terrain	94 logements	59 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-009	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-011	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-013	Vaud	Terrain	68 logements	18 450 000,00 CHF	Abandon
NE-I-003	Neuchâtel	Immeuble	31 logements / 2 cabinet med	13 700 000,00 CHF	Abandon
VD-I-011	Vaud	Immeuble	10 logements, une arcade	3 800 000,00 CHF	Abandon
VD-I-012	Vaud	Immeuble	10 appartements	n/a	Abandon
VD-T-016	Vaud	Terrain	56 appartements	n/a	Abandon
VS-T-011	Valais	Terrain	10 appartements	6 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-017	Vaud	Terrain	6 appartements	4 500 000,00 CHF	Abandon
VD-I-013	Vaud	Immeuble	7 appartements	3 220 000,00 CHF	Abandon
VD-I-014	Vaud	Immeuble	15 appartements / 4 commerces	7 380 000,00 CHF	Abandon
VD-T-018	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-I-004	Fribourg	Immeuble	10 logements	2 400 000,00 CHF	Abandon
FR-I-005	Fribourg	Immeubles	26 logements	15 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-019	Vaud	Terrain	106 logements	33 000 000,00 CHF	Abandon
FR-T-012	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-013	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-014	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-015	Vaud	Terrain	28 logements	n/a	Abandon
BE-T-003	Berne	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-016	Vaud	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
BE-I-001	Berne	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-017	Vaud	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
FR-T-015	Fribourg	Terrain	9 appartements / 5 villas	15 000 000,00 CHF	En cours
VS-I-002	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
NE-T-003	Neuchâtel	Terrain	21 appartements	n/a	En cours

Autres communications investisseurs

Rapport annuel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport annuel au 31 mars 2026 sera publié plus tard, après audit et approbation par le Conseil de Fondation. Il pourra être téléchargé sur www.swissfunddata.ch.

Contracting

La mise en place d'un contracting par la vente des installations de production énergétiques (thermique et photovoltaïque) a été effectuée pour les sites de Saxon et Saint-Aubin, comme cela a été fait pour l'immeuble d'Estavayer lors de l'exercice précédent, après approbation par le Comité de placement de PRISMA Previous RRRE.

Ces contractings ont permis de réduire le prix de revient des projets de Saxon et Saint-Aubin, en dégagant un gain en capital non réalisé.

Fait à Lausanne, le 18 mai 2026

GEFISWISS SA

Yann Patthey
CIO, Gérant du groupe de placements

Boris Clivaz
CEO

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