

# PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

## RAPPORT TRIMESTRIEL N°3

AU 31 MARS 2025

Période du 01.01.2025 au 31.03.2025



GEFISWISS





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>ORGANISATION</b>	<b>4</b>
<b>LE MOT DU GESTIONNAIRE</b>	<b>5</b>
<b>RÉSUMÉ DU PORTEFEUILLE</b>	<b>5</b>
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	5
PROJETS EN DÉVELOPPEMENT	6
<b>IMMEUBLES EN EXPLOITATION</b>	<b>6</b>
PRINCIPAUX INDICES / STATISTIQUES TRIMESTRIELS	6
<b>DÉVELOPPEMENTS</b>	<b>7</b>
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	9
État d'avancement	9
Commentaires	10
<b>PROSPECTIONS</b>	<b>10</b>
<b>AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS</b>	<b>11</b>
RAPPORT SEMESTRIEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
AUGMENTATION DE CAPITAL	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 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

Le début de l'année 2025 a permis de parvenir à plusieurs avancées significatives pour le groupe de placements.

Tout d'abord, il a été décidé de rejoindre le SSREI, afin de permettre aux investisseurs d'avoir une vision tierce et indépendante sur la durabilité du portefeuille. S'agissant d'un certificat des immeubles, de même qu'un outil d'évaluation du portefeuille, l'objectif est de pouvoir utiliser la méthodologie également pour le développement des projets et les acquisitions.

Par ailleurs, un important travail a été fourni sur le projet de Marly, suite à l'acquisition en fin d'année. L'avant-projet avance en parallèle aux démarches relatives au quartier dans son ensemble et l'objectif est de mettre à l'enquête les bâtiments d'ici à la fin de l'année 2025.

Également, les démarches se sont poursuivies pour l'obtention des permis de Pomy et Monthey, de sorte que nous sommes confiants de pouvoir obtenir l'entrée en force de Monthey et la délivrance du permis de Pomy ces prochains mois.

Enfin et même si les résultats de clôture définitifs ne sont publiés qu'au mois de juillet 2025, les estimations actuelles montrent un résultat solide pour l'année écoulée, confirmant que le groupe de placements a désormais atteint sa vitesse de croisière avec dès à présent une rentabilité en ligne avec les attentes du marché. Afin de maintenir ceci lors des prochains exercices tout en poursuivant le développement du portefeuille qualitativement, il est prévu d'utiliser toute la latitude permise par le règlement de placement, en particulier en réalisant quelques promotions PPE (comme cela a déjà été fait à Estavayer par exemple) ou en procédant à l'acquisition d'immeubles existants conformes à la stratégie.

## Résumé du portefeuille

### Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.03.25
<b>Froideville</b> 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 909'920.- Rente DDP : CHF 70'400.-
<b>Saxon (VS)</b> 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 1'432'001.-
<b>Lausanne</b> 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 587'180.-
<b>Estavayer-le-Lac (FR)</b> 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 1'744'324.-

## Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.12.24
<b>Monthey (VS)</b> 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 (31.03.25) : 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. <b>Permis délivré par la Commune, recours en traitement avant entrée en force</b>
<b>Pomy</b> 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. <b>Permis restant à délivrer par la Commune</b>
<b>Saint-Aubin</b> 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.- <b>Permis en force, travaux en cours</b>
<b>Marly</b> Construction neuve - terrain en pleine propriété	2 immeubles (+ promesse pour 2) 80 logements (+ promesse pour 70) 2'000m <sup>2</sup> 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 <b>Vente à terme et reprise de promesse signée, permis à déposer</b>

## Immeubles en exploitation

## Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 31.03.2025	Données au 31.12.2024
<b>Froideville</b>		
Revenus locatifs :	CHF 909'370.-	CHF 904'920.-
État locatif (EL) :	CHF 909'370.-	CHF 904'920.-
Vacant sur 12 mois :	0%	0%
Prix de revient (PR)*	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.10%	6.06%
Valeur vénale (VV)**	CHF 18'920'000.-	CHF 18'810'000.-
EL/VV	4.81%	4.81%

<b>Saxon*</b>		
Revenus locatifs :	1'204'015.-	CHF 1'212'070.-
État locatif (EL) :	1'432'001.-	CHF 1'429'253.-
Vacant sur 12 mois :	15.92%	15.10%
Prix de revient (PR)*	CHF 32'728'067.-	CHF 32'446'048.-
EL/PR	4.38%	4.42%
Valeur vénale (VV)**	CHF 31'880'000.-	CHF 32'040'000.-
EL/VV	4.49%	4.47%
<b>Lausanne</b>		
Revenus locatifs :	CHF 586'450.-	CHF 586'320.-
État locatif (EL) :	CHF 587'180.-	CHF 586'320.-
Vacant sur 12 mois :	0.01%	0%
Prix de revient (PR)*	CHF 18'970'922.-	CHF 18'910'279.-
EL/PR	3.10%	3.10%
Valeur vénale (VV)**	CHF 18'354'000.-	CHF 18'302'000.-
EL/VV	3.20%	3.20%
<b>Estavayer**</b>		
Revenus locatifs :	CHF 1'427'146.-	CHF 1'242'328.-
État locatif (EL) :	CHF 1'744'324.-	CHF 1'740'566.-
Vacant sur 12 mois :	18.18%	28.6%
Prix de revient (PR)*	CHF 57'611'913.-***(*)	CHF 56'351'706.-***(*)
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 41'980'000.-	CHF 41'478'000.-
EL/VV	4.16%	4.19%

\* 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.

Comme indiqué lors du précédent rapport, un courrier a été envoyé au Canton avec la contre-expertise et la demande de revoir à la baisse la taxe sur la plus-value. Le Canton a accusé réception, mais n'a pas encore pris position, malgré une première relance.

Pour ce qui est de la prise en charge des travaux de fouille archéologique, malgré un courrier envoyé par la Commune directement au Canton, aucune prise de position n'a été obtenue par le Canton à ce jour. En revanche, nous avons fait réaliser un avis de droit sur la répartition de ces frais de façon à planifier avec la Commune leur prise en charge.

**Délivrance du permis :** En ce qui concerne ces deux problématiques, différentes discussions et échanges écrits ont eu lieu avec la Commune durant le trimestre écoulé. Dans ce cadre, une convention a été proposée par nos soins, dont le principe de fonctionnement est validé par la Commune. Ce fonctionnement est que le groupe de placements procède au paiement d'avance d'un certain nombre de rentes de DDP capitalisées, de façon à permettre à la Commune de bénéficier des liquidités nécessaires à la prise en charge des montants en jeux. La convention prévoit ainsi qu'en contrepartie, la délivrance du permis intervienne immédiatement après la signature.

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).

**Levée de recours :** Tel que mentionné lors du précédent rapport, une rencontre s'est déroulée avec les recourants, par l'intermédiaire de l'avocat mandaté par les copropriétaires. Dans ce cadre, les recourants ont posé leurs exigences et celles-ci sont actuellement analysées par la Commune sur la faisabilité juridique (report d'indice).

En parallèle de cette analyse, nous avons procédé à un second rendez-vous directement avec les recourants pour prévoir l'éventualité d'un refus de la Commune d'entrer en matière. Dans ce cadre, il apparaît qu'un accord peut être trouvé et devrait faire l'objet d'une convention dans le courant du trimestre suivant.

Ce projet étant réalisé en copropriété, il est prévu une rencontre des copropriétaires à mi-mai pour faire le point sur l'avancement du dossier. L'objectif sera d'obtenir un feu vert pour poursuivre le développement du projet, de façon à entamer la phase de préexécution qui a été suspendue depuis les recours.

Pour autant que les négociations aboutissent dans les délais convenus, le permis entrera en force et nous pourrons planifier le début des travaux pour atteindre une livraison des bâtiments dès 2028.

Le gestionnaire est toujours confiant sur la possibilité de trouver une solution à l'amiable avec les recourants et donc la prochaine levée des recours. En effet, les échanges intervenus laissent apparaître une solution satisfaisante pour toutes les parties.

## 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	.....	En cours de réalisation
Bâtiments hors d'eau	.....	Mai-Août 2025
Bâtiments hors d'air	.....	Mai-Août 2025
Livraison appartements	.....	Mars-Juin 2026
Travaux de garantie	.....	Non débuté

### Commentaires

Les travaux se poursuivent conformément au planning prévu, avec une mise hors d'eau et hors d'air des bâtiments d'ici la fin de l'été 2025.

La mise en valeur des surfaces commerciales et d'activités est en cours avec plusieurs intérêts marqués d'acteurs divers. En ce qui concerne les appartements, une première porte ouverte a eu lieu en fin de trimestre avec la présence de beaucoup d'intéressés.

Au jour de l'établissement du présent rapport, le permis de construire pour la première enquête complémentaire n'a pas encore été obtenu. Les préavis des services ont été rendus et nous sommes dans l'attente d'une décision du préfet. Dès celle-ci rendue, nous déposerons une seconde complémentaire nous permettant de rationaliser davantage les immeubles, avec la suppression de certains souterrains et une amélioration des aménagements extérieurs.

## 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, plusieurs séances de coordination sont intervenues entre les différents Maîtres d'Ouvrage du quartier. Ces séances, mensuelles, permettent un développement concerté du projet et ont permis de finaliser les démarches relatives au remaniement parcellaire qui sera déposé prochainement. C'est également l'occasion d'anticiper certains enjeux d'un projet d'une telle envergure, avec notamment des échanges au sujet de la planification du chantier ou la certification SNBS Quartier.

Dans ce cadre également, les demandes de permis de démolition et dépollution ont été déposées à l'enquête et nous attendons un retour ces prochains mois. Il est également prévu une mise à l'enquête du Plan d'Infrastructure et Mobilité (PIM), d'ici cet été également.

En concertation avec les autres propriétaires du quartier, une procédure a été lancée contre le dernier locataire encore présent sur site, de façon à s'assurer son départ préalablement au début du chantier. Des discussions informelles sont menées également en parallèle pour favoriser le départ de ce locataire dans les délais.

En parallèle, nous avons poursuivi les démarches de développement de l'avant-projet. Il est prévu de finaliser cette étape d'ici l'été 2025 et le planning prévoit toujours une mise à l'enquête d'ici la fin de l'année 2025.

Finalement, des négociations ont été entreprises avec la société propriétaire des parcelles objets de la promesse de vente. L'objectif est de pouvoir finaliser l'acquisition directe de ces parcelles encore cette année et les négociations sont en bonne voie dans ce sens.

## Prospections

Canton	Nature de l'objet	Avancement procédure	Nb lots	Montant investissement
Vaud	Terrain, DDP	Permis à déposer	n/a	n/a
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	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
Berne	Terrain	Permis de construire en force	30 logements	
Vaud	Immeuble	En exploitation	50 logements	20 000 000.00 CHF
Vaud	Terrain	Permis à déposer	10 logements	12 000 000.00 CHF

## Autres communications investisseurs

### Rapport semestriel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport annuel au 31 mars 2025 devrait être publié début juillet 2025.

Il pourra être téléchargé sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Les premiers chiffres montrent une rentabilité conforme aux attentes, qui permettra une distribution plus importante que lors du précédent exercice. La signature de plusieurs baux commerciaux durant l'exercice sur les sites d'Estavayer et Saxon a permis une importante réduction des vacants, ce qui a fait augmenter les produits d'exploitation. Par ailleurs, la mise en place du contracting sur l'immeuble d'Estavayer a dégagé un gain en capital intéressant, confirmant l'intérêt de ce procédé pour les investisseurs. Enfin, le travail de reprise et de mise à jour du projet de Saint-Aubin a permis d'améliorer substantiellement le nombre de m<sup>2</sup> locatif et du même coup sa valeur DCF, engendrant une plus-value qui se retrouve désormais dans les comptes.

### Augmentation de capital

Au vu des nouvelles acquisitions et du développement des projets actuellement présents dans le portefeuille, une augmentation de capital est prévue dans le courant du mois de juillet.

Cette augmentation de capital permettra de :

- Financer les développements et constructions en cours, en particulier le projet de Saint-Aubin à court terme puis Pomy et Monthey ;
- Paiement du solde des dernières acquisitions (Marly) ;
- Acquérir les prospections sécurisées par le gestionnaire, en particulier dans le Nord-Vaudois (promotion PPE), l'Ouest lausannois (immeuble rénové) et en Valais (terrain dans un PQ d'importance) ;
- Conserver le taux d'endettement au niveau actuel ;
- Poursuivre la prospection ;

Compte tenu du but de cette augmentation, le groupe de placements envisage de lever entre 40 et 50 millions, à libérer pour le 24 juillet 2025.

De plus amples informations peuvent être obtenues auprès du distributeur exclusif de PRISMA Fondation, KIS SA.

Fait à Lausanne, le 30 avril 2025

#### GEFISWISS SA



Yann Patthey

Directeur adjoint, 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](http://www.gefiswiss.ch)