

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°8

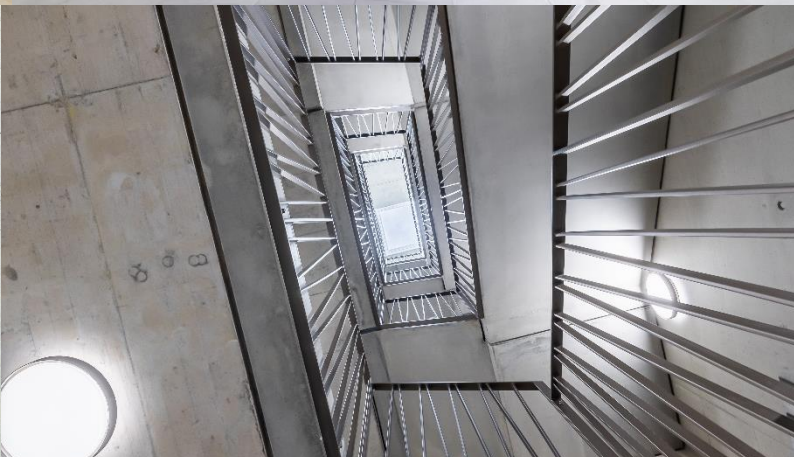
Au 30 juin 2026

Période du 01.04.2026 au 30.06.2026



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
POMY – PERMIS EN FORCE	8
MONTHÉY – PERMIS EN FORCE	9
MARLY – PERMIS DÉPOSÉ	9
PROSPECTIONS	10
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	11
RAPPORT ANNUEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	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

BDO SA, Rte de Meyrin 123, 1215 Genève

Le mot du gestionnaire

Le trimestre écoulé a vu la poursuite de l'activité de développement sur les projets de Pomy, Monthey et Marly, l'entrée des premiers locataires à Saint-Aubin, la poursuite de l'activité de prospection ainsi que la finalisation de la clôture au 31 mars 2026.

Au jour de l'établissement du présent rapport, le rapport annuel a été publié et les résultats obtenus pour cet exercice écoulé nous permettent de nous réjouir. En effet, la performance s'élève à 4.55%, ce qui constitue une confirmation par rapport à l'exercice précédent. Cette performance a permis pour la première fois de dépasser les 2% de rendement de distribution, alors que le portefeuille du groupe de placement reste en phase de constitution, avec trois projets d'envergure en cours de construction. Dans ce cadre, un dividende de CHF 24.30 par part a été versé en date du 31 juillet 2026. Enfin, le taux de perte sur loyer a pu être réduit de moitié par rapport à l'exercice précédent, ce qui a notamment permis d'améliorer l'EBIT qui s'est élevé à 72.25%.

Désormais, le portefeuille d'immeubles en exploitation a une valeur estimée à environ CHF 140'000'000.- pour un état locatif de CHF 5'900'000.- soit un rendement brut de 4.17% pour des immeubles neufs (moins de 10 ans pour Froideville qui est le premier site acquis et réalisé par le groupe de placements).

Sur ces immeubles, 75% du revenu locatif provient d'immeubles d'ores et déjà équipés d'un système de rafraîchissement, permettant de maintenir une température plus supportable en été. Au vu de l'actualité et de la hausse constante des températures, ceci constitue un avantage concurrentiel non négligeable à notre avis¹. À noter que l'entier des immeubles en cours de développement et de réalisation présents dans le portefeuille sera équipé d'un système de rafraîchissement également.

Concernant ce portefeuille de projet détenu par le groupe de placement, ceux-ci amèneront le groupe de placement à CHF 300'000'000.- dans les 5 prochaines années. Dans le cadre des nouvelles acquisitions à l'étude, l'objectif est de maintenir la même croissance qualitative dans la sélection, en appliquant des critères de choix strict au niveau de la durabilité des immeubles à faire entrer dans le portefeuille. En effet, nous sommes convaincus que cela constituera également un avantage concurrentiel important à l'avenir et permettra de maintenir les rendements pour les investisseurs, en évitant d'engager du CAPEX pour des assainissements ou des rénovations énergétiques.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.06.26
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 (31.03.26) : CHF 19'440'000.- État locatif : CHF 907'464.- Rente DDP : CHF 75'649.-
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 (31.03.26) : CHF 32'480'000.- État locatif : CHF 1'442'196.-
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 (31.03.26) : CHF 18'502'000.- État locatif : CHF 589'140.-

¹ Voir l'article auquel nous avons participé dans Le Temps du 16 juillet 2026 : https://www.letemps.ch/economie/energie/face-a-la-canicule-la-renovation-energetique-montre-ses-limites?srltid=AfmBOqhn7nsEkhySRsVW_pAz1r2ppWtCuCTdSjlqANMpAiDHOkY56vr

**Estavayer-le-Lac
(FR)**Construction neuve
– terrain en pleine
propriété4 immeubles
61 logements
13 surfaces commerciales
(2 immeubles vendus en PPE)
Chauffage : PACEn exploitation depuis 2023
Dernière valeur DCF (31.03.26) :
CHF 42'975'000.-
État locatif : CHF 1'780'440.-**Saint-Aubin**Construction neuve
– terrain en pleine
propriété4 immeubles
43 logements
6 surfaces commerciales
Chauffage : PACEn exploitation depuis 2026
Dernière valeur DCF (31.03.26) :
CHF 21'520'000.-²
État locatif : CHF 1'167'180.-

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.06.26
Pomy Construction neuve – terrain en DDP Permis en force Phase préexécution en cours	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.
Monthey (VS) Construction neuve – terrain en copropriété (1/3) Permis délivré par la Commune, accord trouvé sur recours	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.
Marly Construction neuve – terrain en pleine propriété Permis déposé à l'enquête	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

Immeubles en exploitation

Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 30.06.2026	Données au 31.03.2026
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 882'096.-	CHF 897'755.-
État locatif (EL) :	CHF 907'464.-	CHF 906'864.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	0.97%	0.99%
Vacant actuel	2.43% ³	0%
Prix de revient (PR)	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-

² Au 31 mars 2026, il restait un solde à payer sur le prix de revient du projet, pris en compte dans la valorisation DCF.³ Cette vacance représente un appartement ainsi qu'une place de parking qui ont déjà été reloués en juillet 2026.

EL/PR	6.09%	6.08%
Valeur vénale (VV)	CHF 19'440'000.-	CHF 19'440'000.-
EL/VV	4.67%	4.67%
Saxon		
Revenus locatifs :	CHF 1'336'007.-	CHF 1'299'449.-
État locatif (EL) :	CHF 1'442'196.-	CHF 1'435'956.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	7.36% ⁴	9.51%
Vacant actuel	8.79%	8.83%
Prix de revient (PR)	CHF 32'374'992.-	CHF 32'374'992.-
EL/PR	4.45%	4.44%
Valeur vénale (VV)	CHF 32'480'000.-	CHF 32'480'000.-
EL/VV	4.44%	4.42%
Lausanne		
Revenus locatifs :	CHF 569'738.-	CHF 576'318.-
État locatif (EL) :	CHF 589'140.-	CHF 589'140.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	3.29%	2.18%
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 18'502'000.-
EL/VV	3.18%	3.18%
Estavayer		
Revenus locatifs :	CHF 1'658'470.-	CHF 1'658'425.-
État locatif (EL) :	CHF 1'780'440.-	CHF 1'776'840.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	6.85%	6.66%
Vacant actuel	5.36%	5.53%
Prix de revient (PR)	CHF 38'971'765.-	CHF 38'971'765.-
EL/PR	4.57%	4.56%
Valeur vénale (VV)	CHF 42'975'000.-	CHF 42'975'000.-
EL/VV	4.14%	4.14%
Saint-Aubin		
Revenus locatifs :	CHF 154'500.-	n/a
État locatif (EL) :	CHF 1'167'180.-	n/a
Perte sur loyer sur 12 mois :	86.7% ⁵	n/a
Vacant actuel	46.61%	n/a

⁴ Le taux de perte sur loyers est inférieur au taux de vacance, en raison du niveau élevé des paiements de loyers perçus à l'avance.

⁵ L'exploitation de l'immeuble a débuté au 1er avril 2026, raison d'une perte sur loyer annuelle si élevée. En rapportant le taux de perte sur loyer au trimestre écoulé, celui-ci serait de 52.9% car la mise en valeur est encore en cours.

Prix de revient (PR)	n/a ⁶	n/a
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	n/a ⁷	n/a
EL/VV	n/a	n/a

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.

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

Fouilles archéologiques : Durant le deuxième trimestre de 2026, les fouilles archéologiques ont débuté, courant mai, conformément au planning. Leur durée est estimée à six et sept mois et elles sont réalisées sous le suivi du Canton. Une séance de coordination hebdomadaire est organisée avec l'ensemble des intervenants concernés et notamment le Canton dans le but de respecter le planning initial et garantir un début des travaux dans les délais prévus. Au jour de l'établissement du présent rapport, le planning de celles-ci est respecté

Commercialisation : L'appel d'offres des régies pour la mise en valeur a été finalisé et nous avons pu adjudger ce mandat au jour de l'établissement du présent rapport. Un état locatif cible a été discuté et d'ententes avec la régie retenue, celui-ci sera arrêté ultérieurement, vraisemblablement à l'issue des fouilles archéologiques. Au vu du délai de réalisation, celui-ci ne sera validé définitivement qu'environ une année avant la livraison. En parallèle, les échanges avec le futur exploitant de la garderie se poursuivent et la faisabilité de son implémentation a été confirmée par le bureau d'architectes. Des discussions ont également été engagées avec différents acteurs locaux ayant manifesté un intérêt pour les surfaces d'activités du projet.

Concernant la future vie de quartier, des séances de coordination ont débuté avec différents partenaires pour proposer un concept d'animation au niveau de l'ensemble du quartier. Ces réflexions portent notamment sur l'élaboration d'un parcours didactique, développé avec la participation de l'ORIF (voisin direct du site), de l'animation des espaces communs (espace communautaire) ainsi que de la gouvernance de la vie de quartier.

Pour les logements seniors le travail de réflexion se poursuit afin d'obtenir le label LEA Gold sur certains appartements.

⁶ Prix de revient actuellement non disponible en raison de la livraison récente de l'immeuble. Clôture en cours d'établissement

⁷ Idem, valeur vénale non disponible. Clôture en cours d'établissement.

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. Conformément à cet accord, il est prévu la levée des recours pour le 21 juillet 2026 au plus tard.

Pré exécution du projet : Le développement du projet se poursuit en maintenant la volonté d'ouvrir le chantier en septembre 2026. Sur la question des labels, il a été entériné par les copropriétaires de maintenir l'objectif d'obtention du label Minergie-P, mais de renoncer à toute labellisation complémentaire afin de ne pas retarder le développement du projet. Dans le même temps, il a été décidé d'implémenter un maximum d'éléments de durabilité conformément au savoir-faire du gérant, en particulier en se calquant sur ce qui a été réalisé dans les autres immeubles du groupe de placement.

Un planning prévisionnel a été discuté avec le bureau d'architecte et celui-ci a pu être validé avec les copropriétaires au jour de l'établissement du présent rapport. Dans ce cadre, il est prévu le lancement du décapage de la parcelle en septembre, puis le terrassement dès début 2027. La prochaine étape concernant la planification du projet est de définir des jalons avec les différents mandataires, ce qui sera fait d'ici la fin de l'été.

En parallèle, pour profiter d'un changement de loi intervenu début 2026 dans le Canton du Valais, une mise à l'enquête complémentaire a été déposée permettant d'opérer une réduction du parking. L'objectif est de pouvoir diminuer d'un sous-sol ce parking, en maintenant le projet conforme aux normes VSS. Pour mémoire, il s'agissait de la première version du parking, qui avait été refusée en son temps par la Commune car non conforme au règlement communal.

Enfin, un travail de réflexion important a été entamé avec un notaire pour définir une organisation foncière adéquate dans le quartier. Celle-ci devra permettre une exploitation du quartier à terme en copropriété et maintenir une flexibilité suffisante des copropriétaires en cas de volonté de revente de leur part.

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

Le présent trimestre a permis une coordination avec la Commune de Marly et les trois membres du Groupement de Maîtres d'Ouvrage (GMO) au sujet des oppositions au Plan d'Infrastructure et Mobilité (PIM), dont la procédure se déroule en parallèle de celle du permis de construire. En fin de trimestre, un seul recours a été déposé contre la décision communale de retrait des oppositions. Il s'agira désormais de traiter ledit recours, afin d'obtenir l'entrée en force du PIM dans les meilleurs délais.

Concernant la procédure d'obtention du permis de construire, le dossier a été transmis au Canton par la Commune dans le courant du trimestre écoulé et les services cantonaux ont débuté leur analyse. Au jour de l'établissement du présent rapport, deux tiers des services cantonaux ont rendu réponse, dans les délais usuels.

Tel qu'indiqué lors du précédent trimestre, et conformément à notre planification, le devis général a pu être établi par le team mandataire. Dans ce cadre, il est prévu une analyse et un challenge de celui-ci lors du prochain trimestre, afin d'arriver à une validation et pouvoir lancer dès que possible les premiers appels d'offres dès l'obtention du permis.

Comme évoqué dans un précédent rapport, un locataire restait présent sur le site depuis l'acquisition du projet, avec lequel un accord avait été obtenu, accord entériné devant le Tribunal compétent. Dans le but d'éviter tout retard dans la réalisation, nous avons maintenu un contact régulier avec ledit locataire qui a confirmé par courrier courant juin que son déménagement serait effectif au terme convenu dans la convention, soit d'ici au 31 mars 2027.

Prospections

Prospection immobilière



GEFISWISS

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissement	Position
VS-T-002	Valais	Terrain	n/a	37 500 000,00 CHF	En cours
VS-T-005	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
VD-T-018	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-013	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-015	Fribourg	Terrain	9 appartements / 5 villas	15 000 000,00 CHF	Abandon
NE-T-003	Neuchâtel	Terrain	21 appartements	n/a	En cours
VD-I-018	Vaud	Immeuble	18 appartements	9 000 000,00 CHF	Abandon
VN-I-001	VD / NE	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
GE-I-004	GE	Immeuble	50 appartements, 1 garage, bureaux	n/a	Abandon
VD-I-019	VD	Immeuble	10 appartements	4 100 000,00 CHF	Abandon
GE-I-005	GE	Immeuble	26'000 m2	n/a	Abandon
TI-I-001	TI	Immeuble	20 appartements / 3 commerces	11 500 000,00 CHF	Abandon
VD-I-020	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-021	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-T-020	VD	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-I-006	FR	Immeuble	27 logements	12 500 000,00 CHF	Abandon
VS-T-011	VS	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-022	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
BE-I-002	BE	Immeuble	5 appartements	n/a	Abandon
VD-I-023	VD	Immeuble	5 appartements	n/a	Abandon
GE-I-006	GE	Immeuble	7 appartements	n/a	Abandon
VD-I-024	VD	Immeuble	12 appartements	n/a	Abandon
VD-I-025	VD	Immeuble	6 appartements / 1 commerce	n/a	Abandon
VS-I-003	VS	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-026	VD	Immeuble	9 logements	8 500 000,00 CHF	Abandon
FR-I-007	FR	Terrain	n/a	4 400 000,00 CHF	En cours
VD-I-027	VD	Immeuble	n/a	n/a	En cours

Autres communications investisseurs

Rapport annuel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport annuel au 31 mars 2026, audité et approuvé par le Conseil de Fondation vient d'être publié en date du 22 juillet 2026. Il est à votre disposition en téléchargement sur www.swissfunddata.ch.

Fait à Lausanne, le 31 juillet 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