

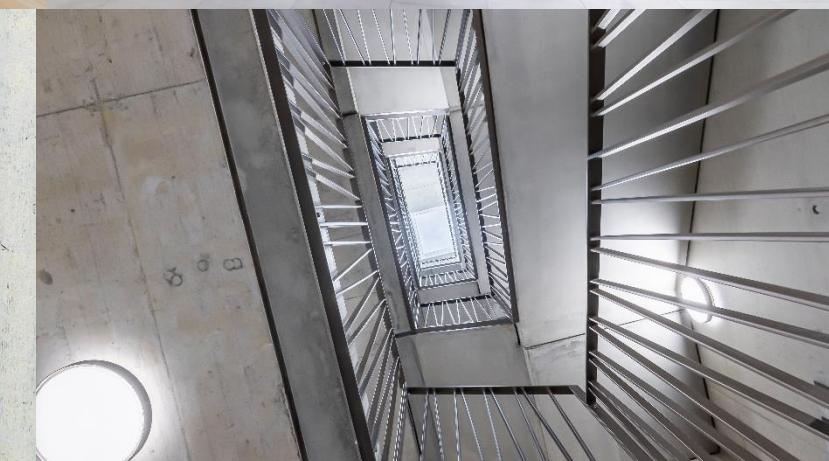
# PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

## RAPPORT TRIMESTRIEL N°6

Au 31 décembre 2025

Période du 01.10.2025 au 31.12.2025





## 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
MONTHEY – PERMIS EN FORCE	9
MARLY – PERMIS DÉPOSÉ	10
PROSPECTIONS	11
SIGNÉ	11
À L'ÉTUDE	11
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	12
RAPPORT SEMESTRIEL (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 séniors 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 fin de l'année a été particulièrement productive pour le groupe de placements. En effet, suite à l'obtention du permis pour Pomy au précédent trimestre, un accord a été notarié avec les recourants du projet de Monthey pour une levée de leur recours. Ainsi, l'année 2026 verra le lancement de ces deux réalisations en fin d'année, à l'issue de la phase de pré-exécution.

Pour ce qui est des autres projets, une confirmation a été obtenue sur la publication à l'enquête publique de la demande d'autorisation du projet de Marly au mois de janvier. Dans l'intervalle, le développement se poursuit avec la prochaine constitution du team mandataires.

Une convention a été signée pour un nouveau projet dans le Canton de Vaud. Cette acquisition, conditionnée au permis de construire, permettra de réaliser une promotion intégralement destinée à la PPE. En accord avec le Comité de placement, nous envisageons de signer quelques-unes de ces opérations ces prochaines années afin de soutenir la rentabilité du groupe de placements.

Les chiffres de la clôture au mois de septembre 2025 confirment la baisse durable du taux de perte sur loyers, résultat d'un important travail de mise en valeur des dernières surfaces commerciales encore vacantes dans le portefeuille. À ce sujet, il sera désormais porté une attention toute particulière à la proportion de ces surfaces, même dans les emplacements historiquement porteurs pour cette affectation. En effet, nous constatons une baisse générale de la demande pour ce genre de locaux et répercutons celle-ci sur l'offre des prochains projets.

Pour terminer, nous avons désormais le plaisir de faire partie de l'indice SSREI, avec un score encourageant (2.07) par rapport au benchmark de l'indice (1.72), apportant ainsi une validation externe à notre approche holistique concernant la durabilité.

## Résumé du portefeuille

### Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 31.12.25
<b>Froideville</b>		
Construction neuve - terrain en DDP	3 immeubles 41 logements, dont 15 séniors 6 surfaces commerciales Chauffage : CAD	En exploitation depuis 2017 Dernière valeur DCF (30.09.25) : CHF 19'040'000.- État locatif brut : CHF 905'520.- Rente DDP : CHF 70'400.-
<b>Saxon (VS)</b>		
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 (30.09.25) : CHF 32'610'000.- État locatif brut : CHF 1'434'756.-
<b>Lausanne</b>		
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 18'451'000.- État locatif brut : CHF 587'940.-
<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 (30.09.25) : CHF 42'309'000.- État locatif brut : CHF 1'803'120.-

## Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.09.25
<b>Saint-Aubin</b>		
Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 43 logements 6 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En cours de réalisation Dernière valeur DCF (30.09.25) : CHF 15'390'000.- en cours de construction État locatif brut : CHF 1'138'020.-
<b>Permis en force, travaux en cours</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 en force Phase pré-exécution en cours</b>		
<b>Monthevy (VS)</b>		
Construction neuve – terrain en copropriété (1/3)	Intégralité du projet (1/3 pour PRISMA) 4 immeubles 297 logements, dont 44 adaptés séniors et 41 vendus en PPE Surfaces commerciales sur certains rez	En cours de développement Dernière valeur DCF (30.09.25) : CHF 23'540'000.- en cours de construction, CHF 116'610'000.- après travaux (pour 100% des 3 immeubles locatifs) État locatif brut (théorique selon DCF) : CHF 4'780'420.
<b>Permis délivré par la Commune, accord trouvé sur recours</b>	Chauffage : CAD et PAC	
<b>Marly</b>		
Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 150 logements 2'000m <sup>2</sup> surfaces commerciales Chauffage : PAC	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>Permis déposé à l'enquête</b>		

## Immeubles en exploitation

### Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 31.12.2025	Données au 30.09.2025
<b>Froideville</b>		
Revenus locatifs :	896'674.-	CHF 897'675.-
État locatif (EL) :	CHF 905'520.-	CHF 905'520.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	0.98%	0.86%
Vacant actuel <sup>1</sup>	0%	n/a
Prix de revient (PR)	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.07%	6.07%
Valeur vénale (VV)	CHF 19'040'000.-	CHF 19'040'000.-
EL/VV	4.79%	4.79%

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

**Saxon**

Revenus locatifs :	CHF 1'302'651.- <sup>2</sup>	CHF 1'231'515.- <sup>3</sup>
État locatif (EL) :	CHF 1'434'756.-	CHF 1'434'756.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	9.21%	14.16%
Vacant actuel	8.71%	n/a
Prix de revient (PR)	CHF 33'297'065.-	CHF 33'297'065.-
EL/PR	4.31%	4.31%
Valeur vénale (VV)	CHF 32'610'000.-	CHF 32'610'000.-
EL/VV	4.40%	4.40%

**Lausanne**

Revenus locatifs :	CHF 574'512.-	CHF 572'662.-
État locatif (EL) :	CHF 587'940.-	CHF 587'940.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	2.28%	2.6%
Vacant actuel	2.24%	n/a
Prix de revient (PR)	CHF 19'490'314.-	CHF 19'490'314.-
EL/PR	3.02%	3.02%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'451'000.-	CHF 18'451'000.-
EL/VV	3.19%	3.19%

**Estavayer**

Revenus locatifs :	CHF 1'635'282.-	CHF 1'587'784.-
État locatif (EL) :	CHF 1'803'120.-	CHF 1'803'120.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	9.3%	11.94%
Vacant actuel	5.29%	n/a
Prix de revient (PR)	CHF 58'267'428.-	CHF 58'267'428.-
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 42'309'000.-	CHF 42'309'000.-
EL/VV	4.26%	4.26%

<sup>2</sup> Le loyer consigné au 30.09.25 a été déconsigné<sup>3</sup> Ce montant comprend CHF 88'950.- de loyers consignés, fermement contestés, dont la conciliation est prévue en octobre 2025

## 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 chantier est entré dans la dernière ligne droite en cette fin d'année et continue à se dérouler conformément au planning.

Pour mémoire, grâce à une première mise à l'enquête complémentaire, nous avons pu augmenter le nombre de logements (43 désormais) et améliorer significativement l'état locatif. Cette première complémentaire est entrée en force en cours d'année. En ce qui concerne la seconde mise à l'enquête complémentaire d'optimisation du projet, un retour était attendu au mois de janvier 2026. Au jour de l'établissement du présent rapport, un préavis négatif a été reçu du service compétent et est en cours de traitement par le bureau d'architectes. Nous sommes confiants de régler cette problématique rapidement, qui ne devrait pas impacter la date de livraison des immeubles. Un point sera fait à ce sujet lors du prochain rapport.

Au jour de l'établissement du présent rapport, les démarches de mise en location du projet se poursuivent avec la signature des baux. En ce qui concerne les appartements, un total de 17 est à présent loué sur les 43. Pour les surfaces commerciales, 40 m<sup>2</sup> sont à présent loués sur un total de 1'060 m<sup>2</sup> et plusieurs contacts sont en cours pour un total de 690 m<sup>2</sup> supplémentaires. La livraison des immeubles permettra d'apporter un appui complémentaire avec la possibilité de visiter les logements et les surfaces d'activités.

### 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 est encore ouvert en fin d'année 2025. Contrairement à ce qui était escompté initialement, aucune décision n'est intervenue de la part du Canton malgré la transmission dans le délai indiqué des pièces justificatives. Une relance a été communiquée à l'Autorité compétente et nous attendons un retour courant février 2026. Concernant la prise en charge des travaux archéologiques, de même que la planification de ceux-ci, la séance initialement planifiée en fin d'année a été décalée au début 2026. Dans ce cadre, cette séance devrait permettre de trancher sur les coûts à prendre en charge par les parties et de valider la planification des travaux courant 2026.

**Délivrance du permis :** Le **permis de construire est en force**. Le projet a été relancé depuis et la coordination des mandataires est en cours dans le cadre de la phase de pré-exécution. Parallèlement, le descriptif définitif de même que les matérialités sont en cours d'élaboration, afin de finaliser les différents choix ces prochains mois.

**Commercialisation :** En parallèle des démarches liés au projet, un appel d'offres a été lancé pour sélectionner la régie en charge de la mise en valeur du projet, avec un retour des offres prévues pour mars 2026. Par la suite et une fois les fouilles archéologiques démarrées, nous pourrons débuter la phase de mise en valeur. Des discussions sont également en cours pour l'implémentation d'une garderie dans l'intervalle, qui prendrait la quasi-totalité des surfaces d'activités du projet.

## 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.

**Levée de recours :** Comme envisagé lors du précédent rapport, les négociations ont abouti à la signature d'une convention de retrait de recours pour l'intégralité des recourants à fin 2025. Dans ce cadre, il est prévu un retrait formel des recours d'ici au mois de juillet 2026 au plus tard, sans possibilité de retour en arrière pour les recourants. Ainsi, **le permis peut être considéré comme en force**, la convention ayant été notariée, inscrite au registre foncier et nous permettant le cas échéant de nous en prévaloir pour requérir le retrait du recours auprès de l'Autorité compétente.

**Poursuite du projet :** La convention ayant été signée, le projet a pu être relancé encore au cours de ce trimestre avec diverses séances de coordination entre les architectes et les mandataires du projet. Il est prévu la poursuite de la phase de pré-exécution durant l'année 2026, avec un début des travaux de terrassement attendu en septembre 2026. Dans

l'intervalle, les démarches annexes au projet ont repris, en particulier l'organisation juridique de la parcelle et la phase de mise en valeur. Un point pourra être fait à ce sujet lors du prochain rapport.

## 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 dossier ayant été déposé auprès de la Commune de Marly, nous avons pu faire confirmer la mise à l'enquête publique des immeubles pour la fin janvier 2026. Nous pourrons ainsi faire le point sur celle-ci lors du prochain rapport.

En parallèle, les appels d'offres ont été lancé pour constituer le team mandataire et ceux-ci devraient aboutir en début d'année 2026. Sur la base de notre expérience dans les nombreux autres projets gérés, nous avons en effet estimé nécessaire d'aboutir à une mise à l'enquête le plus rapidement possible, puis de poursuivre le développement du projet durant le traitement administratif de la demande. Cette façon de procéder a le mérite de mettre à profit au maximum l'attente induite par le traitement administratif du permis, en permettant aux mandataires d'avancer sur le projet à ce moment-là.

D'un point de vue de l'ensemble du projet, la mise à l'enquête du PIM s'est achevée et la Commune est en cours de traitement des oppositions habituelles. Une coordination régulière a lieu en parallèle ave les autres Maîtres de l'Ouvrage du projet pour les ouvrages communs et les aspects globaux, en particulier la certification SNBS Quartier.

## Prospections

### Signé

Une nouvelle opportunité a été signée durant ce trimestre, permettant la réalisation de 10 logements en PPE. Afin de capitaliser sur notre savoir-faire, notamment démontré dans le cadre de la réalisation d'Estavayer, il a été convenu d'entente avec le Comité que des projets à la taille plus contenue seraient visées pour ce type d'opération. L'objectif est de viser des projets avec des permis en force, permettant d'acquérir le terrain, construire et revendre les lots sur du court terme afin de maximiser le TRI réalisé.

L'emplacement du projet doit être maintenu confidentiel pour le moment et nous pourrons donner davantage d'information lors d'un prochain rapport.

Dans tous les cas, l'acquisition est conditionnée à l'obtention du permis, ce qui n'implique aucune immobilisation de capital avant la réalisation de cette condition.

### À l'étude

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissement	Position
NE-T-001	Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	Abandon
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	En cours
FR-T-008	Fribourg	Terrain	94 logements	59 000 000,00 CHF	En cours
VS-T-007	Valais	Terrain	58 logements	26 280 000,00 CHF	Abandon
VD-T-009	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-010	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-011	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VS-T-010	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-013	Vaud	Terrain	68 logements	18 450 000,00 CHF	En cours
VD-I-010	Vaud	Immeuble	10 logements	9 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-014	Vaud	Terrain	38 logements	23 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-015	Vaud	Terrain	38 logements / écoles / EHC	60 000 000,00 CHF	Abandon
NE-I-001	Neuchâtel			n/a	Abandon
NE-I-002	Neuchâtel		5 logements / commerce	n/a	Abandon
FR-T-011	Fribourg	Terrain	46 logements	31 000 000,00 CHF	Abandon
GE-I-002	Genève	Immeuble	n/a	6 500 000,00 CHF	Abandon
GE-I-003	Genève	Immeuble	6 logements	2 850 000,00 CHF	Abandon
NE-I-003	Neuchâtel	Immeuble	31 logements / 2 cabinet med	13 700 000,00 CHF	En cours

## Autres communications investisseurs

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

Le rapport annuel au 30 septembre 2025 a été publié courant novembre 2025, il peut être téléchargé sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

#### Contracting

La mise en place d'un contracting par la vente des installations de production énergétiques (thermique et photovoltaïque) est en cours d'étude par le gestionnaire pour les sites de Saxon et Saint-Aubin, comme cela a été fait pour l'immeuble d'Estavayer lors de l'exercice précédent. Des offres ont été reçues pour ces deux installations et sont en cours d'étude afin de s'assurer d'un prix conforme pour les installations elles-mêmes mais également d'un tarif du kWh supportables par les locataires par la suite, afin de ne pas influer négativement sur la capacité à louer ces logements.

Pour le groupe de placements, cette opportunité aura le double avantage de réduire le prix de revient de l'installation (donc augmenter le gain en capital non réalisé fait sur l'opération) et d'externaliser la fourniture d'énergie, de même que l'entretien de ces installations à un tiers. Nous précisons également que cette opération est sans influence sur la valeur DCF des immeubles puisque l'immeuble se retrouve dans la même situation que s'il était relié à un réseau de chauffage à distance (CAD) par exemple.

Fait à Lausanne, le 6 février 2026

#### 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)