

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°5

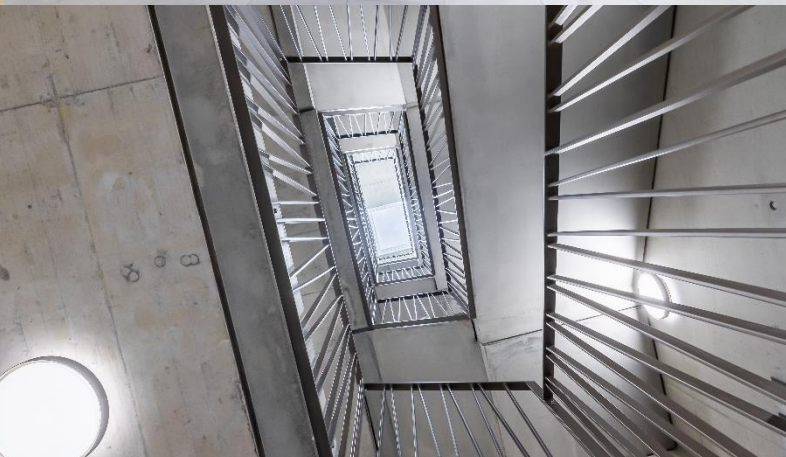
Au 30 septembre 2025

Période du 01.07.2025 au 30.09.2025



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
SAINT-AUBIN – CONSTRUCTION EN COURS	8
POMY – PERMIS EN FORCE	8
MONTHHEY – PERMIS DÉLIVRÉ, TRAITEMENT DES RECOURS	9
MARLY – PERMIS DÉPOSÉ	9
PROSPECTIONS	10
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS	11
RAPPORT SEMESTRIEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
INDICATEURS ÉNERGÉTIQUES – PRÉSENTATION QUANTHOME	11
AUGMENTATION DE CAPITAL	11
ANNEXES	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 deuxième trimestre s'est poursuivi sur la même tendance avec des projets qui avancent à bon train.

Concernant Marly, la demande de permis de construire a pu être déposée dans les délais prévus et est à présent en traitement auprès de la Commune. Dans l'intervalle, le remaniement parcellaire de toute la zone a été signé par les différents Maîtres de l'Ouvrage.

Pour le projet de Pomy, conformément à nos prédictions, le permis de construire exécutoire a été reçu le 16 septembre 2025, aucun opposant n'ayant fait recours. Les démarches de planification peuvent donc se poursuivre pour débiter les travaux l'année prochaine.

En ce qui concerne Monthey, les négociations de l'acte notarié sont encore en cours et nous sommes confiants de pouvoir finaliser sa signature encore cette année.

Enfin, fruit d'une collaboration avec Quanthome SA à Lausanne, une conférence a été organisée mi-octobre sur la résilience des fonds immobiliers Suisse, conférence lors de laquelle nous avons pu exposer l'excellent positionnement du groupe de placements.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.09.25
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 (30.09.25) : CHF 19'040'000.- État locatif brut : CHF 905'520.- 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 (30.09.25) : CHF 32'610'000.- État locatif brut : CHF 1'434'756.-
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 (30.09.25) : CHF 18'451'000.- État locatif brut : CHF 587'940.-
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 42'309'000.- État locatif brut : CHF 1'803'120.-

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.09.25
Saint-Aubin Construction neuve – terrain en pleine propriété Permis en force, travaux en cours	4 immeubles 43 logements (selon enquête comp.) 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 (théorique selon DCF) : CHF 880'000.- État locatif brut (sur base enquête comp.) : CHF 1'138'020.-
Pomy Construction neuve – terrain en DDP Permis entré en force le 16.09.25	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, recours en traitement avant entrée en force	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 (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.-
Marly Construction neuve – terrain en pleine propriété Ventes à terme signées, permis déposé à l'enquête	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

Immeubles en exploitation

Principaux indices / statistiques trimestriels

	Données au 30.09.2025	Données au 30.06.2025
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 897'675.-	CHF 903'310.-
État locatif (EL) :	CHF 905'520.-	CHF 904'920.-
Vacant sur 12 mois :	0.86%	0.18%
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 18'920'000.-
EL/VV	4.79%	4.78%

Saxon

Revenus locatifs :	CHF 1'231'515.- ¹	CHF 1'201'217.- ²
État locatif (EL) :	CHF 1'434'756.-	CHF 1'433'220.-
Vacant sur 12 mois :	14.16%	16.18% ³
Prix de revient (PR)	CHF 33'297'065.-	CHF 32'728'067.-
EL/PR	4.31%	4.38%
Valeur vénale (VV)	CHF 32'610'000.-	CHF 31'880'000.-
EL/VV	4.40%	4.50%

Lausanne

Revenus locatifs :	CHF 572'662.-	CHF 579'820.-
État locatif (EL) :	CHF 587'940.-	CHF 586'860.-
Vacant sur 12 mois :	2.6%	1.20%
Prix de revient (PR)	CHF 19'490'314.-	CHF 18'970'922.-
EL/PR	3.02%	3.09%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'451'000.-	CHF 18'354'000.-
EL/VV	3.19%	3.20%

Estavayer

Revenus locatifs :	CHF 1'587'784.-	CHF 1'501'460.-
État locatif (EL) :	CHF 1'803'120.-	CHF 1'778'520.-
Vacant sur 12 mois :	11.94%	15.72%
Prix de revient (PR)	CHF 58'267'428.-	CHF 57'611'913.-
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 42'309'000.-	CHF 41'980'000.-
EL/VV	4.26%	4.24%

¹ Ce montant comprend CHF 88'950.- de loyers consignés, fermement contestés, dont la conciliation est prévue en octobre 2025

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

Développements

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

- Construction en cours ;
- Permis en force ;
- Permis délivré, traitement des oppositions/recours ;
- 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 se poursuit conformément au planning et sans retard. Comme indiqué dans le précédent rapport, la seconde mise à l'enquête d'optimisation du projet a pu être déposée auprès de la Commune et sera mise à l'enquête courant octobre.

Les démarches de mise en location du projet se poursuivent avec la signature des premiers baux. Un effort particulier sera fait dans les 6 prochains mois pour les surfaces commerciales, de façon à livrer les bâtiments avec un maximum de ces surfaces louées.

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 avec une échéance à fin octobre pour revenir au Canton avec les pièces justificatives lui permettant de rendre une décision de taxation. Vraisemblablement, cette décision devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2025. Concernant la prise en charge des travaux archéologiques, de même que la

planification de ceux-ci, une séance s'est tenue durant le trimestre écoulé et une deuxième est planifiée d'ici la fin de l'année.

Délivrance du permis : En date du 16 septembre 2025, **le permis de construire est entré en force**, puisqu'aucun recours n'a été formulé par les opposants. Des séances sont désormais organisées pour planifier la suite des phases SIA, à commencer par le début des fouilles archéologiques et la mise à jour des offres de toutes entreprises et déjà en notre possession.

En raison des lois en vigueur liées notamment à la protection des eaux ainsi qu'à cause de la complexité de la coordination entre le Canton et nous-mêmes pour les fouilles archéologiques, ces travaux ne pourront débuter avant avril 2025, puis le chantier du projet pourra démarrer immédiatement à la suite.

Monthey – permis délivré, traitement des recours

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 (inchangé depuis précédent trimestre).

Levée de recours : Les négociations sur le contenu de l'acte notarié se poursuivent avec les recourants. Ces démarches prennent du temps puisque l'un des recourants est une PPE, qui doit se réunir avant de pouvoir prendre une décision à son sujet. Au jour de l'établissement du présent rapport, nous attendons une validation de l'acte et une signature de celui-ci d'ici à la fin de l'année 2025.

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 (inchangé depuis le dernier 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

Au jour de l'établissement du présent rapport, l'intégralité des parcelles a pu être acquise par le groupe de placement. Dans ce cadre, la phase de développement du projet a permis de déposer tout début octobre les demandes de permis de construire pour les 4 lots propriété du groupe de placement. Le projet sera donc mis à l'enquête publique prochainement.

En parallèle, le remaniement parcellaire a pu être signé, dans le courant du trimestre, par l'entier des Maîtres de l'Ouvrage du projet ainsi que la Commune et le gestionnaire de réseau local et ce remaniement est désormais publié au journal du Registre Foncier. Ceci est une grande avancée dans la vie du projet, puisqu'il était un prérequis à sa réalisation et la signature marque ainsi la réussite d'une étape cruciale au niveau de sa planification.

Ces prochains mois seront dédiés à la planification des prochaines étapes du projet, avec notamment la coordination au niveau des ouvrages communs.

Prospections

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissemen	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-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
GJN-I-001	GE / JU / NE	Immeubles	112 logements / 3 commerces	28 250 000,00 CHF	Abandon
FR-T-008	Fribourg	Terrain	94 logements	59 000 000,00 CHF	En cours
VS-T-006	Valais	Terrain	21 logements	15 900 000,00 CHF	Abandon
VS-T-007	Valais	Terrain	58 logements	26 280 000,00 CHF	En cours
GFV-I-001	GE / FR / VD	Immeubles	n/a	181 126 000,00 CHF	Abandon
GE-I-001	GE	Immeubles	114 logements	40 518 000,00 CHF	Abandon
VD-I-008	Vaud	Immeuble	25 logements	8 200 000,00 CHF	Abandon
VS-T-008	Valais	Terrain		n/a	Abandon
VD-T-008	Vaud	Terrain	42 logements	32 000 000,00 CHF	Abandon
FR-T-009	Fribourg	Immeuble	32 logements	9 500 000,00 CHF	Abandon
FR-T-010	Vaud	Terrain	12 logements / 2 commerces	22 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-009	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-010	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-011	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-I-009	Vaud	Immeuble	12 logements	8 700 000,00 CHF	Abandon
VD-T-012	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VS-T-009	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VS-T-010	Valais	Terrain	n/a	n/a	En cours
FVS-I-001	FR / VD/ VS	Immeubles	100 logements	37 500 000,00 CHF	Abandon

Autres communications investisseurs

Rapport semestriel (établi par Solutions & Funds SA)

Le rapport annuel au 30 septembre 2025 sera publié courant novembre 2025, il pourra être téléchargé sur www.swissfunddata.ch.

Indicateurs énergétiques – Présentation Quanthome

En date du 14 octobre, une conférence a été donnée par la société Quanthome SA, PRISMA Fondation et nous-mêmes, au sujet de la résilience des fonds immobiliers eu égard à diverses problématiques de développement durable. Les deux présentations diffusées sont annexées au présent rapport. Si par ailleurs vous souhaitez approfondir le sujet, nous organisons volontiers une présentation sur demande auprès de l'un des soussignés ou en écrivant à previous@gefiswiss.ch.

Augmentation de capital

Au jour de l'établissement du présent rapport, la seconde augmentation de capital a été clôturée avec succès. Les capitaux levés permettront la poursuite du développement du groupe de placements et la sécurisation de nouvelles opportunités. Nous ferons un point sur le développement du groupe de placement dans l'un des prochains rapports.

Fait à Lausanne, le 31 octobre 2025

GEFISWISS SA

Yann Patthey
Directeur adjoint, Gérant du groupe de placements

Boris Clivaz
CEO

Annexes

- Présentation 14 octobre 2025 – Quanthome SA
- Présentation 14 octobre 2025 – PRISMA Fondation/GEFISWISS SA

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