PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

RAPPORT TRIMESTRIEL N°9

Au 30 septembre 2026

Période du 01.07.2026 au 30.09.2026

GEFISWISS





GEFISWISS

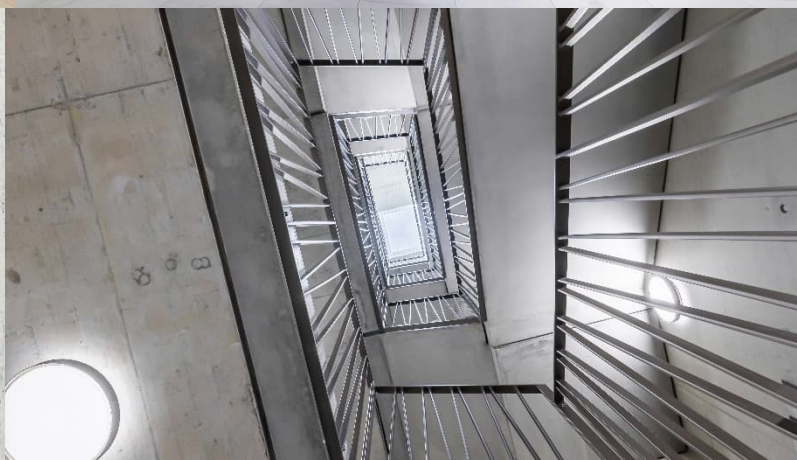












SOMMAIRE

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
MONTHEY – PERMIS EN FORCE 9
MARLY – PERMIS DÉPOSÉ 9
PROSPECTIONS 9
AUTRES COMMUNICATIONS INVESTISSEURS 12
RAPPORT ANNUEL (ÉTABLI PAR SOLUTIONS & FUNDS SA) 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, 1110 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 troisième trimestre 2026 a été marqué par des avancées importantes pour les projets de Pomy, Monthey et Marly, par la poursuite de la commercialisation du site de Saint-Aubin ainsi que l'activité de prospection.

Concernant le projet de Pomy, les fouilles archéologiques se poursuivent conformément au calendrier, tandis que la phase de préexécution progresse avec l'actualisation des offres et la consolidation du devis général. Un accord a également été trouvé avec la Commune sur les derniers éléments du droit de superficie, dont la signature devrait intervenir prochainement.

Pour ce qui est du projet de Monthey, une étape majeure a été franchie avec l'entrée en force des autorisations de construire. Le décapage de la terre végétale a pu être réalisé en septembre et les travaux préparatoires se poursuivent en vue d'un démarrage du chantier au printemps 2027. Les optimisations du projet et les appels d'offres en cours visent notamment à sécuriser les coûts de construction avant le lancement des travaux.

Enfin concernant le projet de Marly, la procédure d'obtention du permis suit son cours de même que le développement du projet et la finalisation du devis général. L'objectif est de pouvoir être prêt à débuter la construction au printemps 2027, de façon à lancer ce chantier dès l'obtention des autorisations nécessaires.

Enfin, nos activités de prospection se sont concentrées sur six opportunités d'investissement, principalement dans les cantons de Vaud, Fribourg et Valais.

Résumé du portefeuille

Immeubles en exploitation

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.09.26
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 : CHF 908'064.- Rente DDP : CHF 75'649.-
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 : CHF 1'448'916.-
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 (31.03.26) : CHF 18'502'000.- État locatif : CHF 589'380.-
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 (31.03.26) : CHF 42'975'000.- État locatif : CHF 1'780'560.-
Saint-Aubin Construction neuve – terrain en pleine propriété	4 immeubles 43 logements 6 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En exploitation depuis 2026 Dernière valeur DCF (31.03.26) : CHF 21'520'000.- [1] État locatif : CHF 1'176'540.-

[1] Au 31 mars 2026, il restait un solde à payer sur le prix de revient du projet, pris en compte dans la valorisation DCF.

Projets en développement

IMMEUBLE	RESUME	SITUATION AU 30.09.26
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 en force	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 Chauffage : CAD et PAC	En cours de développement Décapage effectué en septembre 2026. Début des travaux planifié en mars 2027 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 en cours de traitement par le canton	4 immeubles 144 logements 2'279m^2 surfaces commerciales Chauffage : PAC	En cours de développement Aucune opposition – dossier actuellement au SeCa Objectif : Début des travaux de démolition possibles (permis en force) dès le 01.04.2027 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 30.09.2026	Données au 30.06.2026
Froideville		
Revenus locatifs :	CHF 883'742.-	CHF 882'096.-
État locatif (EL) :	CHF 908'064.-	CHF 907'464.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	0.71%	0.97%
Vacant actuel	0%	2.43%
Prix de revient (PR)	CHF 14'921'529.-	CHF 14'904'529.-
EL/PR	6.09%	6.09%
Valeur vénale (VV)	CHF 19'440'000.-	CHF 19'440'000.-
EL/VV	4.67%	4.67%
Saxon		
Revenus locatifs :	CHF 1'331'364.-	CHF 1'336'007.-
État locatif (EL) :	CHF 1'448'916.-	CHF 1'442'196.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	8.48%	7.36%
Vacant actuel	8.66%	8.79%

Prix de revient (PR)	CHF 32'480'605.-	CHF 32'374'992.-
EL/PR	4.46%	4.45%
Valeur vénale (VV)	CHF 32'480'000.-	CHF 32'480'000.-
EL/VV	4.46%	4.44%
Lausanne		
Revenus locatifs :	CHF 577'372.-	CHF 569'738.-
État locatif (EL) :	CHF 589'380.-	CHF 589'140.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	2.4%	3.29%
Vacant actuel	2.24%	2.24%
Prix de revient (PR)	CHF 19'790'314.-	CHF 19'490'314.-
EL/PR	2.98%	3.02%
Valeur vénale (VV)	CHF 18'502'000.-	CHF 18'502'000.-
EL/VV	3.19%	3.18%
Estavayer		
Revenus locatifs :	CHF 1'627'980.-	CHF 1'658'470.-
État locatif (EL) :	CHF 1'780'560.-	CHF 1'780'440.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	5.22%	6.85%
Vacant actuel	4.26%	5.36%
Prix de revient (PR)	CHF 39'664'932.-	CHF 38'971'765.-
EL/PR	4.49%	4.57%
Valeur vénale (VV)	CHF 42'975'000.-	CHF 42'975'000.-
EL/VV	4.14%	4.14%
Saint-Aubin		
Revenus locatifs :	CHF 307'800.-	CHF 154'500.-
État locatif (EL) :	CHF 1'176'540.-	CHF 1'167'180.-
Perte sur loyer sur 12 mois :	73.8%[2]	86.7%[3]
Vacant actuel	45.68%	46.61%
Prix de revient (PR)	n/a[4]	n/a
EL/PR	n/a	n/a
Valeur vénale (VV)	CHF 21'520'000.-[5]	21'520'000.-[6]
EL/VV	n/a	n/a

[2] L'exploitation de l'immeuble a débuté au 1er avril 2026, raison d'une perte sur loyer annuelle si élevée.
[3] Idem.
[4] Prix de revient final actuellement non disponible en raison de la livraison récente de l'immeuble. Clôture en cours d'établissement
[5] Valeur vénale après déduction du solde du prix à payer. Factures finales pas entièrement reçues.
[6] Valeur vénale après déduction du solde du prix à payer. Factures finales pas entièrement reçues.

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	.....	Travaux en cours
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 troisième trimestre 2026, les fouilles archéologiques se sont poursuivies conformément au planning initial. Bien que la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) ait décidé d'approfondir les investigations dans certains secteurs du site, ces interventions complémentaires n'ont, à ce stade, pas eu d'incidence sur le calendrier prévu.

Préparation des travaux : En parallèle, la phase de préexécution se poursuit activement. Les entreprises ont été recontactées afin d'actualiser leurs offres et les premiers tableaux d'adjudication ont été transmis par l'architecte pour les premiers CFC. Leur analyse et leur validation sont actuellement en cours, en vue de consolider le devis général et de préparer la poursuite du chantier dès l'achèvement des travaux archéologiques prévu pour février 2027.

Aspects fonciers : Concernant la constitution du droit de superficie distinct et permanent (DDP), les derniers points en suspens ont pu être levés avec la Commune et un accord a été trouvé sur l'ensemble des éléments de l'acte. Sa signature devrait intervenir dans les prochaines semaines, une fois les dernières démarches foncières coordonnées avec le notaire et le géomètre.

Durabilité et certification : Les réflexions visant à renforcer les performances environnementales du projet se poursuivent, notamment avec notre mandataire STEEN Sustainable Energy SA. Une solution permettant de valoriser les bassins de récupération des eaux pluviales pour améliorer le rafraîchissement passif des logements est à l'étude. Des séances de coordination avec les mandataires concernés sont prévues afin d'organiser la faisabilité technique.

En parallèle, le prérapport de certification LEA a été reçu et confirme le niveau Gold attendu pour le bâtiment B2A, ainsi que les niveaux Gold et Silver pour d'autres typologies de logements.

Commercialisation et vie de quartier : Une première séance de travail a été organisée avec la régie mandatée pour la mise en valeur du projet. Cette rencontre a permis de préciser nos attentes quant à la stratégie de commercialisation, avec un accent particulier sur la durabilité et les nombreux atouts et particularités du projet (logements LEA ; AMEX, espaces communs, etc.). Une attention spécifique devra être portée aux logements seniors afin de valoriser leur conception adaptée et évolutive. Une réflexion a également été demandée sur la mise en valeur des espaces communs, notamment de la salle communautaire de 260 m², qui constitue un véritable atout pour la future vie de quartier.

Enfin, le futur exploitant de la crèche a confirmé son intérêt pour le projet, permettant ainsi d'envisager l'avancement des études relatives aux aménagements spécifiques au cours des prochains mois.

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
Décapage de la terre végétale	Réalisé
Terrassements / remblayages	Objectif mars 2027
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

Permis de construire : Les derniers recours ont été écartés définitivement par le Conseil d'État et au jour de l'établissement du présent rapport, le délai de recours est échu sans que l'instance supérieure n'ait été sollicitée. Dans ce cadre, l'autorisation de construire est désormais en force et restons dans l'attente de l'envoi par la Commune du permis exécutoire. En ce qui concerne l'enquête complémentaire pour la suppression du troisième sous-sol, celle-ci a été obtenue sans qu'aucune opposition n'ait été déposée. Elle est donc entrée en force également.

Planification/Travaux : Afin de pouvoir réaliser le décapage de la terre végétale avant l'hiver, une demande de travaux anticipés avait été demandée à la commune courant septembre. Celle-ci l'ayant autorisé, les travaux ont pu être réalisés avec des conditions métrologiques favorables et les terrassements pourront s'enchaîner dès validations du devis général. Ce dernier est attendu pour fin novembre et devrait pouvoir être validé encore cette année, sinon en tout début 2027.

Dans l'intervalle, des optimisations ont été apportées sur l'ensemble des plans permettant une augmentation des mètres carrés locatifs. Une optimisation du sous-sol ainsi que des coordinations avec les techniques sont en cours pour disposer d'un dossier consolidé avant la fin de l'année 2026

Les appels d'offres en lien avec le terrassement et le gros-œuvre ont été transmis aux entreprises pour chiffrage. Les techniques CVSE sont en cours de rédaction pour un envoi aux entreprises d'ici fin novembre. L'objectif est de pouvoir adjuger l'ensemble de ces travaux avant le début des travaux planifié pour mars 2027, afin d'atteindre plus de 50% du budget adjugé et sécuriser le coût de construction.

Marly – permis déposé

État d'avancement

Avant-projet	Finalisé
PAD	Légalisé
PIM (Plan infrastructure mob.)	En cours de légalisation
Permis de construire	En cours d'obtention
Terrassements / remblayages	Non débuté
Gros œuvre	Non débuté
Bâtiments hors d'eau	Non débuté

Bâtiments hors d'air	.....	Non débuté
Livraison appartements	.....	Non débuté

Commentaires

Pour mémoire : Le dossier de mise à l'enquête a été déposé à la commune en date du 10 octobre 2025. La mise à l'enquête publique a été effectuée de mi-janvier à mi-février 2026 et aucune opposition n'a été déposée.

Procédure permis de construire : L'ensemble des services cantonaux ont transmis leur préavis au SeCa qui est actuellement en train de rédiger sa synthèse. Les préavis sont actuellement confidentiels et ne peuvent pas nous être transmis. En parallèle différentes démarches sont aussi en cours de procédure pilotées par l'ensemble du GMO ou la commune, nécessaire pour assurer la réussite du projet (PIM, infrastructures, ouvrage d'entrée). Il est possible que le permis des bâtiments soit délivré à condition de l'obtention du PIM qui fait actuellement l'objet d'un recours comme indiqué lors du précédent rapport. Les permis de démolir les bâtiments existants quant à eux sont d'ores et déjà en force, ce qui permettra de lancer ces travaux dès libération des immeubles par les occupants actuels, planifiés pour avril et décembre 2027.

Planification/Travaux : Le site du « Parc des falaises » comporte 15 bâtiments (8 à Bricks, 3 à Alfred Muller et 4 à PRISMA) ainsi que des parties communes (Ouvrage d'entrée) et d'un parc central qui sera livré à la commune. Différents accords ont été convenus ou en cours de validation. Dès obtention des premiers permis, une coordination importante restera à effectuer pour la planification des travaux et assurer les accès en fonction des travaux qui se réalisent.

Le devis général est en cours de finalisation, après plusieurs séances de clarification et d'optimisation. L'objectif est de pouvoir valider celui-ci encore cette année.

Une séance kick-off pour engager la phase SIA 41 est planifiée avec les mandataires le 13 novembre 2026, qui formalisera le lancement de la phase appel d'offres.

Enfin, la date du début des travaux n'est actuellement pas encore définie. Le lancement des travaux de construction sera défini en fonction de l'obtention des permis en force et la coordination nécessaire avec les deux autres Maîtres d'Ouvrages. Il a été mentionné aux mandataires un objectif de pouvoir début au plus tôt les travaux au 1er juin 2027 pour les deux premiers bâtiments.

Prospections

Au cours du trimestre écoulé, nos activités de prospection se sont principalement concentrées sur l'analyse et le suivi de six opportunités, dont deux situées en Valais et quatre autres réparties entre les cantons de Vaud et de Fribourg.

Concernant les deux opportunités en Valais, celles-ci s'inscrivent dans le cadre de projets de développement immobilier d'une certaine envergure, pour lesquels un à deux immeubles pourraient être réservés à la Fondation. Ces projets se trouvent encore à un stade préliminaire, les procédures de dépôt des plans de quartier devant intervenir au cours des prochains mois.

S'agissant des quatre autres opportunités, celles-ci présentent des caractéristiques et des degrés de maturité différents :

- Un immeuble résidentiel récent et existant, pour lequel une offre d'acquisition a été formulée. Nous sommes actuellement dans l'attente d'un retour du propriétaire.
- Un projet immobilier situé dans le canton de Fribourg, pour lequel une offre a également été déposée au mois de juillet. Les discussions avec les parties concernées se poursuivent.
- Un projet de développement d'un futur immeuble résidentiel, en cours d'analyse avec pour objectif la formulation d'une offre d'ici à la mi-novembre.
- Une parcelle de dimension relativement modeste, sur laquelle se trouve un immeuble existant présentant un certain degré de protection au titre du patrimoine architectural. Malgré les contraintes potentielles liées

à cette classification, la localisation du bien pourrait présenter un intérêt stratégique justifiant la poursuite de son analyse.

Prospection immobilière

GEFISWISS

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
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
FR-T-013	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	Abandon
NE-T-003	Neuchâtel	Terrain	21 appartements	n/a	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
VS-T-012	VS	Terrain	153 logements / 1000 m2 commerces	n/a	Abandon
VS-T-013	VS	Terrain	n/a	n/a	En cours
JU-T-001	JU	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-016	FR	Terrain	n/a	n/a	En cours
GE-I-007	GE	Immeuble	n/a	14 600 000,00 CHF	Abandon
VD-I-028	VD	Immeuble	17 appartements + 6 bureaux	10500000	Abandon
CHD-I-001	CH D	Immeuble	123 lots	50 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-021	VD	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VS-T-014	VS	Terrain	133 appartements	n/a	Abandon
VD-T-022	VD	Terrain	7 lots	n/a	En cours
VD-I-029	VD	Immeuble	8 lots	2 200 000,00 CHF	Abandon
VS-T-015	VS	Terrain	129 lots	80 000 000,00 CHF	En cours
GE-I-008	GE	Immeuble	14 lots + 3 bureaux	n/a	Abandon
VD-T-023	VD	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-I-030	VD	Immeuble	n/a	57 500 000,00 CHF	Abandon
VD-I-031	VD	Immeuble	87 lots	n/a	Abandon
VD-T-024	VD	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
VD-T-025	VD	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-032	VD	Immeuble	n/a	47 500 000,00 CHF	Abandon
VN-I-002	VD / NE	Immeuble	74 lots	32 250 000,00 CHF	Abandon
VD-I-033	VD	Immeuble	n/a	7 800 000,00 CHF	Abandon
VD-I-034	VD	Immeuble	70 lots	25 000 000,00 CHF	En cours
ZH-I-001	ZH	Immeuble	15 lots	9 800 000,00 CHF	Abandon
VD-I-035	VD	Immeuble	n/a	28 650 000,00 CHF	Abandon
GVF-I-001	GE/VD/FR	Immeuble	44 lots	19 500 000,00 CHF	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 a été publié en date du 22 juillet 2026. Il est à votre disposition en téléchargement sur www.swissfunddata.ch.

Fait à Lausanne, le 6 novembre 2026

GEFISWISS SA



Yann Patthey
CIO, Gérant du groupe de placements



Jenna Carvalho
Asset Manager, Fondée de pouvoir

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