PRISMA Previous
Responsible Residential Real Estate

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

Groupe de placements de la fondation de placement PRISMA relevant du type « groupe de placements immobiliers » au sens de l'art. 27 OFP.

Extrait du rapport annuel au 31 mars 2026 de la fondation de placement PRISMA

Direction administrative du groupe de placements :	**Solutions & Funds SA** Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Gestion déléguée :	**GEFISWISS SA** Rue de Bourg 20 1003 Lausanne
Banque dépositaire :	**Raiffeisen Moléson** Rue de l'Ancien Comté 27 1635 La Tour-de-Trême
Société d'audit :	**BDO SA** Route de Meyrin 123 CP 150 1215 Genève
Distribution :	**Key Investment Services (KIS) SA** Rue du Sablon 2 1110 Morges

CHIFFRES-CLÉS

		31.03.2026	31.03.2025
Fortune totale	CHF	190'115'584.42	166'879'908.72
Fortune nette	CHF	132'115'397.86	113'425'541.98
Valeur vénale des immeubles terminés [1]	CHF	113'397'000.00	130'631'757.00
Valeur vénale des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	54'568'889.00	17'310'000.00

Informations des années précédentes

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire d'une part	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
31.03.2024	91'358	CHF 103'557'023.14	CHF 1'133.53	CHF 0.00	CHF 14.15	CHF 14.15
31.03.2025	97'430	CHF 113'425'541.98	CHF 1'164.17	CHF 0.00	CHF 22.60	CHF 22.60
31.03.2026	110'693	CHF 132'115'397.86	CHF 1'193.53	CHF 0.00	CHF 24.30	CHF 24.30

Selon la directive CAFP n°1 « Calcul et publication des indices des groupes de placement immobilier investissant directement en Suisse »

	31.03.2026	31.03.2025
Taux de perte sur loyer [2]	5.80%	11.35%
Coefficient d'endettement	32.30%	20.62%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.25%	63.64%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA GAV)	0.56%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER ISA NAV)	0.88%	0.98%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.43%	3.84%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.39%	2.96%
Rendement sur distribution	2.04%	1.94%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99.80%	99.60%
Agio/Disagio	N/A	N/A
Rendement de placements	4.55%	4.00%

[1] Au 31.03.2025, la valeur vénale incluait les appartements PPE du projet Estavayer.

[2] Ce taux de perte sur loyer découle majoritairement des surfaces commerciales à Saxon et Estavayer.

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

COMPTE DE FORTUNE - PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Actifs		
Fonds de roulement		
Disponibilités	7'028'486.01	10'353'258.02
Créances à court terme	6'715'466.53 [1]	255'598.82
Comptes de régularisation de l'actif	8'405'742.88 [2]	8'329'294.88
Immobilier		
- Constructions commencées, y compris terrains	54'568'889.00	17'310'000.00
- Constructions terminées, y compris terrains	113'397'000.00 [3]	130'631'757.00
Fortune totale du groupe de placements	**190'115'584.42**	**166'879'908.72**
Passifs		
Fonds empruntés		
Engagements à court terme [4]	1'153'975.29	21'429'446.65
Compte de régularisation du passif	84'447.25	159'183.79
Dettes hypothécaires, y compris autres prêts et crédit à intérêt	54'259'958.30	30'500'000.00
Provisions	1'251'233.13	516'994.50
Fortune nette avant estimation des impôts latents	**133'365'970.45**	**114'274'283.78**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'250'572.59	-848'741.80
Fortune nette du groupe de placements	**132'115'397.86**	**113'425'541.98**

Variation de la fortune nette du groupe de placements	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
	CHF	**CHF**
Fortune nette du groupe de placements au début de l'exercice	113'425'541.98	103'557'023.14
Distributions	-2'258'711.80	-1'292'715.70
Solde des mouvements de parts	15'250'272.04	6'914'732.88
Résultat total de l'exercice	5'698'295.64	4'246'501.66
Fortune nette du groupe de placements à la fin de l'exercice	**132'115'397.86**	**113'425'541.98**

Nombre de parts en circulation	01.04.2025 31.03.2026	01.04.2024 31.03.2025
Nombre de parts en début de l'exercice	97'430	91'358
Nombre de parts émises	13'263	6'072
Nombre de parts rachetées	0	0
Nombre de parts à la fin de l'exercice	**110'693**	**97'430**
Valeur en capital par part	1'169.18 [5]	1'141.48 [6]
Produits net de l'exercice comptable par part	24.35	22.69
Valeur d'inventaire par part avant distribution	1'193.53	1'164.17
Distribution par part	24.30	22.60
Valeur d'inventaire par part après distribution	1'169.23	1'141.57

[1] Ce montant comprend un placement à terme de CHF 6'000'000.00.

[2] Ce montant comprend les actifs transitoires en attente d'achats du fonds dont CHF 5'899'703.68 concernant le site de Pomy et le produit net du contracting mis en place sur les sites de Saxon et Saint-Aubin pour un montant de CHF 2'089'294.00.

[3] au 31.03.2025, la valeur vénale incluait les appartements PPE du projet Estavayer.

[4] Au 31.03.2026, les acomptes perçus concernant les ventes d'Estavayer-le-Lac ont été comptabilisé au prix de revient de l'immeuble afin de calculer le gain sur cette vente.

[5] Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2025 de CHF 1'141.57 et de CHF 27.61. (variation des impôts en cas de liquidation et du non-realisés de l'exercice en cours de CHF 27.13 et la variation calculée à l'augmentation de capital de CHF 0.48)

[6] Correspond à la différence de la valeur d'inventaire net par part au 31 mars 2024 de CHF 1'119.38 et de CHF 22.10. (variation des impôts en cas de liquidation et du non-realisés de l'exercice en cours de CHF 20.89 et la variation calculée à l'augmentation de capital de CHF 1.21)

COMPTE DE RÉSULTAT	01.04.2025 31.03.2026 CHF	01.04.2024 31.03.2025 CHF
Revenu locatif net		
Revenu locatif prévisionnel (net); y compris charges non détachées	4'689'060.55	4'835'092.70
Perte de produit sur locaux vacants	-244'111.00	-526'923.50
Perte d'encaissement sur loyers et créances de charges	-27'787.85	-21'680.00
Revenu locatif net	**4'417'161.70**	**4'286'489.20**
Entretien des immeubles		
Maintenance	347'061.43	347'300.95
Remise en état	33'141.00	38'952.30
Charges d'exploitation		
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables	60.05	0.00
Pertes sur créances, variations de ducroires	12'264.80	7'083.00
Assurances	75'848.05	81'158.70
Honoraires de gestion	234'190.70	214'125.75
Frais de location et de publication d'annonces	21'476.60	15'098.45
Impôts et taxes	215'360.63	107'391.00
Autres charges d'exploitation	21'510.58	43'089.30
Résultat opérationnel	**3'456'247.86**	**3'432'289.75**
Autres revenus		
Intérêts actifs	41.70	1'682.30
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	484'326.18	70'450.61
Autres revenus	90'365.30	81'565.88
Frais de financement		
Intérêts hypothécaires	656'724.55	525'979.10
Intérêts sur droits de supercifie	75'649.00 [1]	70'400.00
Intérêts sur droits de supercifie année précédente	1'312.25 [2]	
Frais d'Administration		
Frais d'administration	178'195.92	164'709.40
Fonctionnement de PRISMA	60'069.97	54'092.59
Commission de distribution	120'139.95	108'185.17
Gestion déléguée	360'177.83	420'682.38
Frais d'estimation et de révision	35'773.00	27'475.95
Autres frais d'administration	21'341.99	37'656.84
Produit/frais des mutations de parts		
Participation des porteurs de parts entrants aux revenus courus	173'745.44	34'003.20
RÉSULTAT NET	**2'695'342.02**	**2'210'810.31**
Gains/(pertes) de capital réalisé(e)s	826'166.14	0.00
Gains/(pertes) de capital non réalisé(e)s	2'578'618.27	2'215'959.15
Variations impôts en cas de liquidation	-401'830.79	-180'267.80
RÉSULTAT TOTAL	**5'698'295.64**	**4'246'501.66**
Utilisation du résultat		
Résultat net	2'695'342.02	2'210'810.31
Gain en capital de l'exercice pouvant être distribué	826'166.14	0.00
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	46'697.48	37'805.17
Résultat disponible pour être réparti	**3'568'205.64**	**2'248'615.48**
Distribution revenus	2'689'839.90	2'201'918.00
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**2'689'839.90**	**2'201'918.00**
Report à compte à nouveau		
Revenu ordinaire	52'199.60	46'697.48
Gain en capital	826'166.14	0.00
Résultat total reporté à compte à nouveau	**878'365.74**	**46'697.48**

[1] Augmentation du droit de superficie dès le 1er semestre 2025.
[2] Concerne l'augmentation du droit de superficie au 31.03.2025.

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

Constructions commencées y compris terrains

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	Etat locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]
FR	**Marly**						
	Route de Fribourg 24-26-28	23'983'125	25'095'556	0	0	0.00%	0.00%
	Saint-Aubin						
	Les Berges de la Petite-Glâne	19'527'209	21'520'000	0	0	0.00%	0.00%
VS	**Monthey**						
	Parcelle 871	7'464'877	7'953'333	0	0	0.00%	0.00%
Totaux		**50'975'211**	**54'568'889**	**0**	**0**	**0.00%**	**0.00%**

Constructions terminées y compris terrains

Canton	Localité / Adresse	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	Etat locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]
FR	**Estavayer-le-Lac**						
	Champ de Lune	39'642'765	42'975'000	1'658'425	1'776'840	4.48%	4.13%
VD	**Lausanne**						
	Rue de la Pontaise 6A-B-C	19'790'314	18'502'000	576'318	589'140	2.98%	3.18%
	Froideville						
	Rue du Bas de La Fin 3A 3B 3C	14'921'529	19'440'000	910'758	906'864	6.08%	4.66%
VS	**Saxon**						
	lieu-dit "Gottefrey"	32'374'992	32'480'000	1'299'449	1'441'836	4.45%	4.44%
Totaux		**106'729'600**	**113'397'000**	**4'444'950**	**4'714'680**	**4.42%**	**4.16%**

Récapitulation

	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Revenus bruts réalisés[1] CHF	Etat locatif théorique[2] CHF	Rendement brut sur prix de revient[3]	Rendement brut sur valeur vénale[3]
Constructions commencées y compris terrains	50'975'211	54'568'889	0	0	0.00%	0.00%
Constructions terminées y compris terrains	106'729'600	113'397'000	4'444'950	4'714'680	4.42%	4.16%
Totaux	**157'704'811**	**167'965'889**	**4'444'950**	**4'714'680**	**2.99%**	**2.81%**

[1] Revenus bruts réalisés pour la période du 01.04.2025 au 31.03.2026.

[2] Etat locatif théorique annuel.

[3] Sur état locatif théorique annuel.

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

Achats

Immeubles achetés

Canton	Localité	Adresse	Date[1]	Date de jouissance	Prix d'achat CHF
FR	Marly	Route de Fribourg 24-26-28	02.10.25	31.07.25	21'195'923.35

Ventes

Aucune vente sur la période sous revue.

[1] Date de transfert de propriété inscrite au Registre Foncier.

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.03.2025	Tiré	Remboursé	Capital au 31.03.2026
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
1.50% [1]	01.01.2026	31.03.2026		8'254'958	0	8'254'958
1.50% [2]			**0**	**8'254'958**	**0**	**8'254'958**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
1.75%	31.03.2024	31.03.2027	12700000	0	0	12'700'000
1.79%	31.05.2024	31.05.2027	12700000	0	0	12'700'000
0.90%	18.07.2025	31.05.2027	0	4100000	0	4'100'000
0.85%	25.09.2025	31.05.2027	0	7'100'000	0	7'100'000
1.30%	15.11.2017	31.08.2027	5'100'000	0	0	5'100'000
1.00%	23.07.2025	31.08.2027	0	1'100'000	0	1'100'000
3.00%	23.09.2025	31.08.2028	0	3'205'000	0	3'205'000
1.57% [2]			**30'500'000**	**15'505'000**	**0**	**46'005'000**
1.56% [2]		**1.05 [3]**	**30'500'000**	**23'759'958**	**0**	**54'259'958**

[1] Ce crédit de construction concernant Saint-Aubin est ouvert auprès de la BCF et sera transformé en hypothèque.
[2] Taux moyen pondéré.
[3] Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers (en année).

ANNEXE

Valorisation

La valeur vénale d'un immeuble est calculée au moment de l'acquisition, puis tous les 6 ou 12 mois pour l'ensemble du portefeuille selon la méthode du cash-flow actualisé : Discounted Cash Flow Method (DCF). Les projets de construction sont estimés sur la base de la valeur Discounted Cash Flow Method (DCF) retenue par l'expert dans son expertise soumise au Comité de Placement et validée par ce dernier lors de la décision d'investissement. La différence entre le coût de construction et la valeur vénale selon DCF est prise en compte dans la détermination de la fortune nette du groupe de placements selon l'avancement du projet. La valeur vénale de l'immeuble est estimée une fois la construction achevée. Dans ce cadre, les exigences de l'art. 94 OPCC (cf. art. 41 al. 5 OFP) doivent être respectées :

- la direction de fonds et le gérant du portefeuille font vérifier par au moins un expert chargé des estimations si les coûts prévus des projets de construction sont appropriés et conformes au marché.

- une fois la construction acheveé, ils font estimer la valeur veńale de l'immeuble par au moins un expert.

L'expert visite les immeubles au moins une fois tous les trois ans.

	31.03.2026	31.03.2025
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Froideville)	2.20%	2.59%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Froideville)	3.32%	3.33%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 14 ans (Monthey)	2.20%	2.57%
Taux d'actualisation de CBRE - 15 à 100 ans (Monthey)	3.32%	3.32%
Taux d'actualisation de CBRE - 1 à 10 ans (Saint-Aubin)	2.55%	2.87%
Taux d'actualisation de CBRE - 11 à 100 ans (Saint-Aubin)	3.54%	3.53%
Taux d'actualisation moyen pondéré de Wüest Partner AG (Saxon)	3.30%	3.30%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Estavayer)	3.52%	3.14%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Lausanne)	2.70%	2.69%
Taux d'actualisation de IAZI, Informations-und Ausbildungszentrum für Immobilien AG (Marly)	3.35%	-

N. B.: les flux de trésorerie nette sont actualisés

Devoir de publication

	31.03.2026	31.03.2025
Taux appliqué durant l'exercice pour la gestion [4] :	0.50%	0.50%
Taux appliqué durant l'exercice pour la surveillance des projets de construction par rapport au total des coûts pour le suivi des rénovations et des transformations [5] :	3.00% et 4.00%	3.00% et 4.00%
Taux appliqué durant l'exercice pour les prestations de gérance immobilière :	4.99%	4.43%

[4] Ce taux est calculé trimestriellement sur la dernière valeur de la fortune immobilière en exploitation, diminué des dettes y relatives.
Calculé sur la NAV, ce taux s'élève à 0.27% et calculé sur la GAV, il s'élève à 0.20%.

[5] Pour la construction à Saxon, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 4.00% par rapport à l'avancée des travaux.
Pour l'immeuble à Lausanne, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 3.00% par rapport à l'avancée des travaux.
Pour la construction à Estavayer, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 4.00% par rapport à l'avancée des travaux.
Pour l'immeuble à Monthey, des honoraires selon la norme SIA 102 ont été prélevés, à hauteur de 3.00% par rapport à l'avancée des travaux.

Restrictions de placement

Au 31.03.2026 les points I. IV et V de la Directive de placement ne sont pas respectés:

Point I : Les immeubles résidentiels doivent représenter au minimum 70% de la fortune immobilière du groupe de placements.
- Au 31 mars 2026 le taux est 67.51%.

Point IV : Les investissements directs doivent être répartis sur au moins dix objets. Les complexes d'immeubles similaires ainsi que les objets situés sur des parcelles mitoyennes comptent comme un seul objet.
- Au 31 mars 2026 les investissements sont répartis sur 7 objets.

Point V : La valeur vénale d'un objet ne peut pas dépasser 15% de la fortune du groupe de placements.
- Au 31 mars 2026, le site d'Estavayer-le-Lac représente 22.60% de la fortune du groupe de placements et le site de Saxon représente 17.08%.

Des dérogations des chiffres I. à VI. de l'article « 3.3 Restrictions de placements » du prospectus sont tolérées durant une période maximale de cinq ans après le lancement du groupe de placements. En accord avec la CHS PP, ces dérogations sont prolongées jusqu'au 31.03.2027.

Montant total des engagements de paiements contractuels au jour declôture du bilan pour les achats d'immeuble ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

CHF 93'866'752.96