

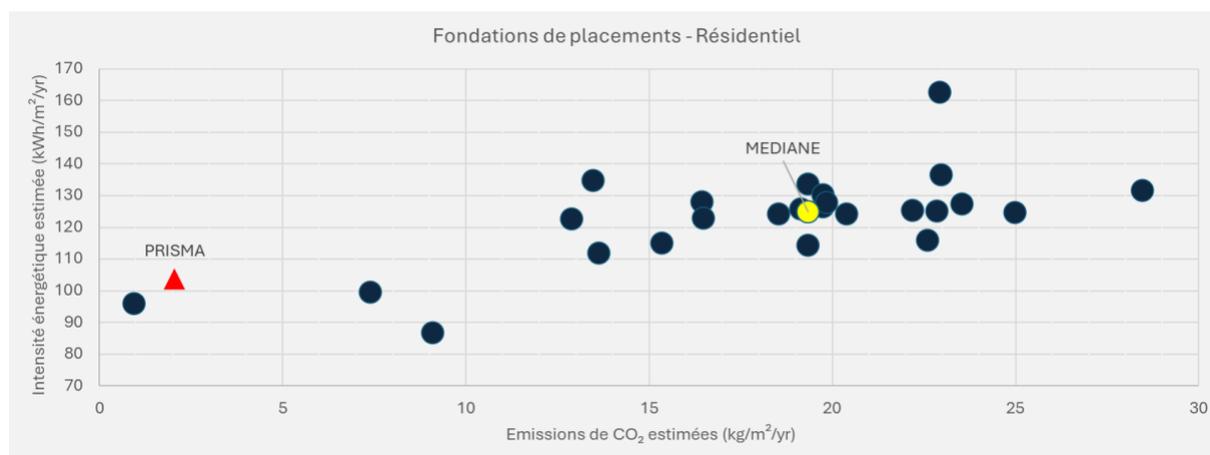
Investir durablement sans sacrifier la performance : le modèle PRISMA Previous RRRE face aux défis 2050

Dans un marché en pleine mutation, où la pression réglementaire, les attentes sociétales et les contraintes climatiques redéfinissent les priorités des investisseurs, GEFISWISS SA gère pour le compte de la fondation PRISMA le véhicule de placements PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (PRISMA Previous RRRE) qui se distingue par une approche fondamentalement intégrée, alliant exigence environnementale, performance économique et utilité sociale. Alors que pour les seuls véhicules d'investissements immobiliers 28 milliards de francs seront nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques de 2050¹, le compartiment confirme la pertinence de son positionnement différenciant dans l'immobilier durable.

Sur un marché immobilier suisse engagé dans une transition énergétique profonde, peu de véhicules affichent aujourd'hui une avance aussi nette que PRISMA Previous RRRE. Le groupe de placement démontre qu'une stratégie rigoureusement pensée en amont permet non seulement de répondre aux exigences climatiques de 2050, mais aussi de préserver, voire d'optimiser, la performance attendue par les investisseurs institutionnels.

L'ensemble des données présentées s'appuie sur l'analyse comparative réalisée par Quanthome, en collaboration avec le Center for Risk Management Lausanne (CRML, HEC Lausanne)

Des indicateurs énergétiques meilleurs que les standards du marché résidentiel
L'analyse consolidée du portefeuille réalisée par Quanthome est sans ambiguïté². Sur l'ensemble de ses actifs, PRISMA Previous RRRE enregistre des performances énergétiques et carbone nettement inférieures aux moyennes observées dans les portefeuilles des fondations suisses. L'intensité



Le véhicule de placements PRISMA PREVIOUS RRRE affiche **2.06 de kg/CO₂/m²**, les objectifs de la confédération en termes de CO₂ à l'horizon 2050 sont de **<3 kg/CO₂/m²**.

¹ «Les fonds devront investir 28 milliards pour atteindre les objectifs climatiques 2050», <https://immoday.ch/actualite/les-fonds-devront-investir-28-milliards-pour-atteindre-les-objectifs-climatiques-2050>

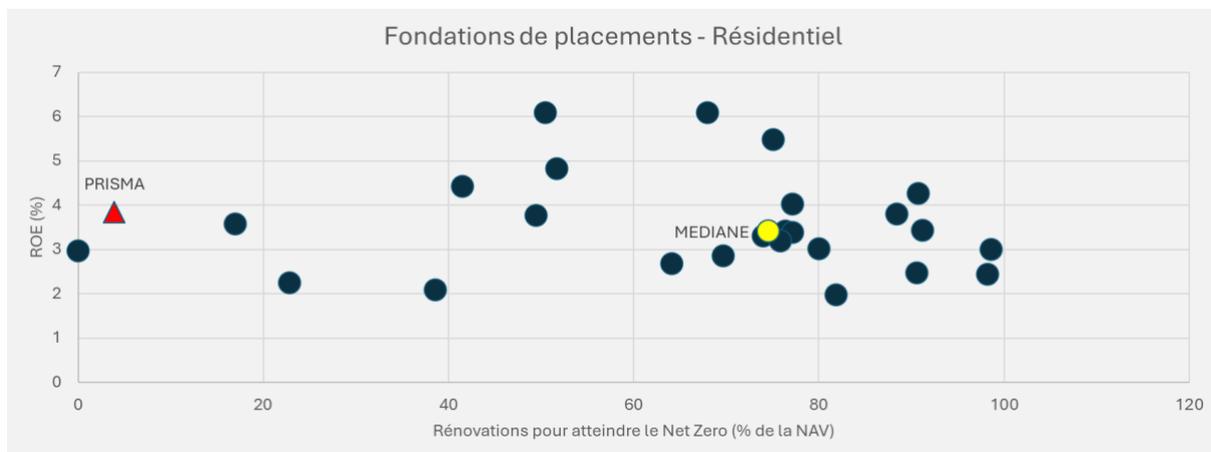
² L'analyse comparative présentée s'appuie sur les données fournies par Quanthome, en collaboration avec le CRML (HEC Lausanne), sur l'univers des **fondations de placement résidentielles suisses**.

énergétique au mètre carré comme les émissions de CO₂ standardisées placent le fonds dans le premier quartile du marché.

Surtout, le besoin résiduel en travaux de rénovation pour atteindre le Net Zéro reste marginal. Contrairement à une grande partie du secteur, le véhicule de placements n'aura pas à engager d'investissements lourds pour se mettre en conformité avec les exigences climatiques fédérales à l'horizon 2050. L'analyse Quanthome évalue le besoin de rénovation de PRISMA Previous RRRE à 3,95% de la valeur nette des actifs (NAV), contre une médiane de 75,9% observée au sein des fondations de placement résidentielles suisses. Une avance qui découle directement d'une stratégie de croissance qualitative, fondée exclusivement sur des immeubles neufs ou intégralement rénovés, certifiés Minergie® et SNBS dans la majorité des cas.

Un positionnement précurseur dans un marché en mutation

Le Center for Risk Management Lausanne (CRML) estime à près de 28 milliards de francs suisses le volume d'investissements nécessaires pour aligner le parc immobilier des véhicules d'investissements immobiliers aux objectifs climatiques 2050. De nombreux véhicules devront engager chaque année entre 1% et 4% de leur NAV, d'ici 2050, dans des programmes de rénovations énergétiques lourdes, au risque de générer des tensions croissantes sur les distributions.



Le véhicule de placements PRISMA PREVIOUS RRRE devra être affecté 3.95% de sa NAV d'ici à 2050 pour atteindre le net Zéro, soit 0.16% par année. Selon la médiane, les parcs résidentiels des fondations de placements devront affecter 74.58% de leur NAV pour atteindre le net zéro.

En intégrant dès l'origine ces exigences environnementales dans sa stratégie d'acquisition, PRISMA Previous RRRE supprime structurellement ce risque de dilution de performance future. Les charges correctives liées à la transition énergétique ont été absorbées en amont, garantissant une stabilité à long terme et une visibilité accrue pour les institutions de prévoyance.

Un portefeuille en croissance maîtrisée

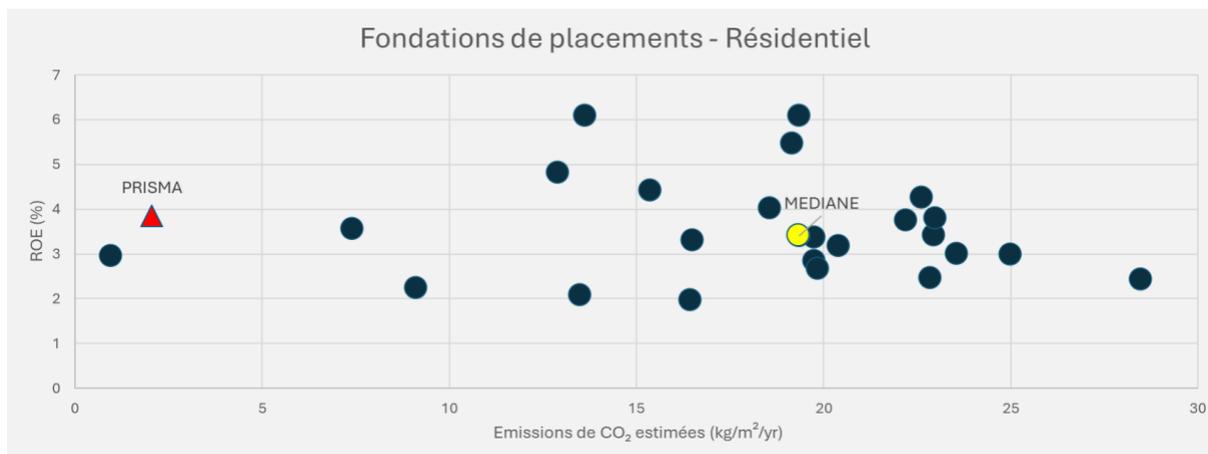
Actuellement, le fonds exploite déjà plus de 210 logements répartis sur des sites livrés à Froideville, Saxon, Lausanne et Estavayer-le-Lac. La dynamique de croissance est soutenue par un pipeline solide : plus de 500 logements supplémentaires sont en cours de développement ou de construction à Saint-Aubin, Pomy, Monthey et Marly, avec des livraisons échelonnées jusqu'en 2029.

A terme, le portefeuille devrait dépasser les 280 millions de francs sous gestion, avec un rendement locatif brut cible de 4,13%. Des performances alignées avec les attentes du marché institutionnel, tout en offrant une visibilité accrue grâce à des flux exclusivement locatifs et une exposition nulle aux risques de vacance liés à des restructurations énergétiques.

Une réponse adaptée aux mutations démographiques du marché suisse

Au-delà des seuls aspects énergétiques, PRISMA Previous RRRE adresse également l'une des grandes mutations structurelles du marché suisse : le vieillissement de la population. Le fonds intègre systématiquement au moins 20% de logements adaptés aux seniors, selon un cahier des charges renforcé au-delà des normes SIA 500, permettant de répondre durablement aux besoins spécifiques d'une population vieillissante.

Durabilité assumée, performance au rendez-vous



Le véhicule de placements PRISMA PREVIOUS RRRE affiche **2.06 de kg/CO₂/m²** pour un ROE de **3.84%**. La **médiane** des parcs **résidentiels** des fondations de placements en termes d'émission de CO₂ se trouve à **19.34 kg/CO₂/m²** pour un ROE médian de **3.4%**.

Cette approche, portée et mise en œuvre par GEFISWISS SA, confirme qu'il est possible de concilier exigences environnementales et performance financière. Le compartiment PRISMA PREVIOUS RRRE présente des performances énergétiques exemplaires tout en générant un rendement sur fonds propres (ROE) supérieur aux standards des véhicules immobiliers résidentiels suisses. Une démonstration concrète qu'une transition énergétique anticipée constitue aujourd'hui un levier durable de création de valeur.

Le compartiment PRISMA Previous RRRE est actuellement ouvert aux souscriptions, jusqu'au 10 juillet 2025.

Pour tout complément d'information :

Distribution

Key Investment Services (KIS) SA
Gauthier Wüthrich
Rue du Sablon 2
1110 Morges
T+41 (0) 21 804 80 70

Asset Manager

GEFISWISS SA
Sébastien Buchs
Rue de Bourg 20
1003 Lausanne
+41 (0) 21 613 80 70