

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT Nr. 6

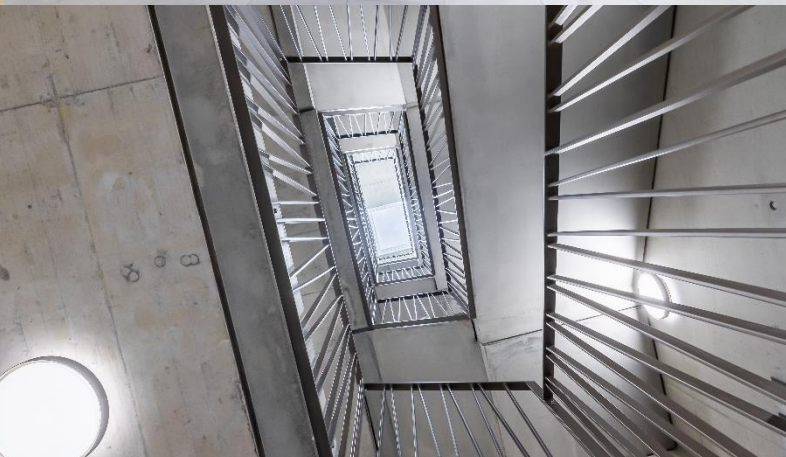
31. Dezember 2025

Zeitraum vom 01.10.2025 bis 31.12.2025



GEFISWISS





INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	4
ORGANISATION	4
DAS WORT DES VERWALTERS	5
ZUSAMMENFASSUNG DES PORTFOLIOS	5
BEWIRTSCHAFTETE IMMOBILIEN	5
PROJEKTE IN DER ENTWICKLUNGSPHASE	6
BEWIRTSCHAFTETE IMMOBILIEN	6
HAUPTINDIZES / QUARTALSSTATISTIKEN	6
ENTWICKLUNGEN	8
SAINT-AUBIN – IM BAU	8
POMY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	8
MONTHEY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	9
MARLY – BAUGESUCH EINGEREICHT	10
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	11
UNTERZEICHNET	11
IN PRÜFUNG	11
WEITERE INFORMATIONEN ZUHANDEN DER ANLEGER	12
HALBJAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	12
CONTRACTING	12

Einleitung

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate (RRRE) ist eine Anlagegruppe der PRISMA Anlagestiftung mit Sitz in Morges. Die kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht richtet sich an Vorsorgeeinrichtungen und hat zum Ziel, nachhaltige Quartiere zu entwickeln sowie seniorengerechte Wohnungen in einem generationenübergreifenden Umfeld zu fördern.

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in Immobilienwerte und -projekte, die sowohl seniorengerechte Wohnungen als auch traditionelle Wohnungen für alle Altersgruppen umfassen. Gewerbeflächen und/oder Lokale für Zwecke im öffentlichen Interesse ergänzen das Dienstleistungsangebot und beleben die Quartiere.

PRISMA Previous RRRE trägt mit ihren Investitionen direkt zur sozialen und intergenerationellen Durchmischung bei und erfüllt damit aktuelle demografische Bedürfnisse. Die Anlagegruppe wurde im Dezember 2015 formell lanciert.

Organisation

STIFTUNGSLEITUNG

Key Investment Services (KIS) AG, Rue du Sablon 2, 1110 Morges

VERWALTER DER ANLAGEGRUPPE

GEFISWISS SA, Rue de Bourg 20, 1003 Lausanne

DELEGIRTER DES VERWALTERS

Eric Valette, 1997 Haute-Nendaz

FONDSLEITUNG

Solutions & Funds SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges

IMMOBILIENEXPERTEN

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 Genf

HAUPTBANK

Banque Raiffeisen Moléson, Rue de l'Ancien Comté 27, 1635 La Tour-de-Trême

KONTROLLSTELLE

BDO SA, Rte de Meyrin 123, 1215 Genf

Das Wort des Verwalters

Das Jahresende verlief für die Anlagegruppe äusserst produktiv. Nach der Erteilung der Baubewilligung für das Projekt in Pomy im vorangegangenen Quartal wurden die Einsprachen in Monthey durch eine notariell beglaubigte Vereinbarung bereinigt. Somit können beide Projekte Ende 2026 im Anschluss an die Ausführungsplanung in Angriff genommen werden.

In Marly hat uns die Gemeindeverwaltung zugesichert, dass das Baugesuch im Januar 2026 aufgelegt wird. Parallel dazu wird die Projektentwicklung weiter vorangetrieben. Nächste Etappe ist die Zusammenstellung eines Planerteams.

Im Kanton Waadt wurde eine Vereinbarung für ein neues Projekt unterzeichnet. Es sieht den Bau von Stockwerkeigentum vor, der Kauf erfolgt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung. In Abstimmung mit dem Anlageausschuss sollen in den nächsten Jahren mehrere solcher Projekte entstehen. Ziel ist es, die Rentabilität der Anlagegruppe zu stärken.

Die Zahlen aus dem Abschluss von September 2025 bestätigen den anhaltenden Rückgang der Mietausfallquote. Die intensive Vermarktung der noch leerstehenden Gewerbeflächen im Portfolio zeigt Wirkung. Da die Nachfrage nach Gewerbeflächen sinkt, wird ihrem Anteil künftig besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Wir werden diese Entwicklung bei den nächsten Projekten auf jeden Fall berücksichtigen.

Zu guter Letzt freuen wir uns, Ihnen mitzuteilen, dass wir neu Mitglied des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) sind. Mit einem Score von 2.07 liegen wir deutlich über der Benchmark des SSREI. Damit sieht sich unser ganzheitlicher Nachhaltigkeitsansatz auch von externer Stelle bestätigt.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.12.25
Froideville Neubau – Grundstück mit Baurecht	3 Gebäude 41 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 6 Gewerbeflächen Heizung: Fernwärme	Bewirtschaftet seit 2017 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 19'040'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 905'520.– Baurechtzins: CHF 70'400.–
Saxon (VS) Neubau – Grundstück im Direkteigentum	3 Gebäude 72 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 9 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Bewirtschaftet seit 2022 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 32'610'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'434'756.–
Lausanne Neubau und Sanierung – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude 36 Wohnungen, davon 11 seniorengerecht 2 Gewerbeflächen Heizung: Gas	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 18'451'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 587'940.–
Estavayer-le-Lac (FR) Neubau – Grundstück im Direkteigentum	4 Gebäude 61 Wohnungen 13 Gewerbeflächen (2 Gebäude im Stockwerkeigentum verkauft) Heizung: Wärmepumpe	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 42'309'000.– Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'803'120.–

Projekte in der Entwicklungsphase

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 30.09.25
Saint-Aubin Neubau – Grundstück im Direkteigentum Baubewilligung rechtskräftig, im Bau	4 Gebäude 43 Wohnungen 6 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Im Bau Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 15'390'000.– im Bau Soll-Mietertrag (brutto): CHF 1'138'020.–
Pomy Neubau – Grundstück mit Baurecht Baubewilligung rechtskräftig, Ausführungsvor- bereitung im Gang	11 Gebäude 127 Wohnungen 1 Gewerbefläche Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert (31.03.24): CHF 59'468'000.– nach Fertigstellung Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 2'865'152.–
Monthey (VS) Neubau – Grundstück im Miteigentum (1/3) Baubewilligung von der Gemeinde erteilt, Einsprache bereinigt	Ganzes Projekt (1/3 für PRISMA) 4 Gebäude 297 Wohnungen, davon 44 seniorengerecht und 41 im Stockwerkeigentum Gewerbeflächen in einigen Erdgeschossen Heizung: Fernwärme und Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 23'540'000.– im Bau, CHF 116'610'000.– nach Fertigstellung (für 100 % der 3 Mietgebäude) Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 4'780'420.–
Marly Neubau – Grundstück im Direkteigentum Baugesuch eingereicht	4 Gebäude 150 Wohnungen 2'000 m ² Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert DCF (02.12.24): CHF 21'027'263.– im Bau (nur Grundstück) Soll-Mietertrag (brutto): n/a

Bewirtschaftete Immobilien

Hauptindizes / Quartalsstatistiken

	Daten per 31.12.2025	Daten per 30.09.2025
Froideville		
Mietertrag:	896'674.–	CHF 897'675.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 905'520.–	CHF 905'520.–
Mietverlust auf 12 Monate:	0.98 %	0.86 %
Aktuell vakant ¹	0 %	n/a
Gestehungspreis (GP)	CHF 14'904'529.–	CHF 14'904'529.–
ME/GP	6.07 %	6.07 %
Verkehrswert (VW)	CHF 19'040'000.–	CHF 19'040'000.–
ME/VW	4.79 %	4.79 %

¹ Dieser Indikator wurde hinzugefügt, um die Transparenz zu verbessern und um die kürzlich fertiggestellten Immobilien zu berücksichtigen.

Saxon

Mietertrag:	CHF 1'302'651.- ²	CHF 1'231'515.- ³
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'434'756.-	CHF 1'434'756.-
Mietverlust auf 12 Monate:	9.21 %	14.16 %
Aktuell vakant	8.71 %	n/a
Gestehungspreis (GP)	CHF 33'297'065.-	CHF 33'297'065.-
ME/GP	4.31 %	4.31 %
Verkehrswert (VW)	CHF 32'610'000.-	CHF 32'610'000.-
ME/VW	4.40 %	4.40 %

Lausanne

Mietertrag:	CHF 574'512.-	CHF 572'662.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 587'940.-	CHF 587'940.-
Mietverlust auf 12 Monate:	2.28 %	2.6 %
Aktuell vakant	2.24 %	n/a
Gestehungspreis (GP)	CHF 19'490'314.-	CHF 19'490'314.-
ME/GP	3.02 %	3.02 %
Verkehrswert (VW)	CHF 18'451'000.-	CHF 18'451'000.-
ME/VW	3.19 %	3.19 %

Estavayer

Mietertrag:	CHF 1'635'282.-	CHF 1'587'784.-
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'803'120.-	CHF 1'803'120.-
Mietverlust auf 12 Monate:	9.3 %	11.94 %
Aktuell vakant	5.29 %	n/a
Gestehungspreis (GP)	CHF 58'267'428.-	CHF 58'267'428.-
ME/GP	n/a	n/a
Verkehrswert (VW)	CHF 42'309'000.-	CHF 42'309'000.-
ME/VW	4.26 %	4.26 %

² Die per 30.09.25 auf einem Sperrkonto hinterlegte Miete wurde freigegeben.

³ In diesem Betrag sind auf einem Sperrkonto hinterlegte Mieten in Höhe von CHF 88'950.- enthalten, deren Rechtmässigkeit wir anfechten. Das Schlichtungsverfahren soll im Oktober 2025 stattfinden.

Entwicklungen

Wir haben die Darstellung der Projekte übersichtlicher gestaltet. Neu werden sie wie folgt präsentiert:

- Projekte im Bau
- Baubewilligung rechtskräftig
- Baubewilligung erteilt, Einsprachen in Bearbeitung (noch nicht beigelegt)
- Baugesuch eingereicht/wird eingereicht

Saint-Aubin – im Bau

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Abgeschlossen
Bauhauptgewerbe	.....	Abgeschlossen
Rohbau mit Dach	.....	Abgeschlossen
Rohbau mit Fenstern	.....	Abgeschlossen
Fertigstellung Wohnungen	.....	März – Juni 2026
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Die Bauarbeiten sind zum Jahresende in die Schlussphase eingetreten und verlaufen weiterhin planmässig.

Zur Erinnerung: Im Rahmen eines ersten ergänzenden Baugesuchs konnte die Anzahl Wohnungen auf 43 erhöht und der Soll-Mietertrag deutlich gesteigert werden. Die entsprechende Baubewilligung trat 2025 in Kraft. Für das zweite ergänzende Baugesuch zur weiteren Optimierung des Projekts wird im Januar 2026 eine Rückmeldung erwartet. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lag von der zuständigen Stelle eine negative Stellungnahme vor, die derzeit vom Architekturbüro bearbeitet wird. Wir sind zuversichtlich, dass das Problem zeitnah gelöst wird und die Gebäudeübergabe nicht verzögert. Ein Update folgt im nächsten Bericht.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurde die Vermarktung fortgesetzt und es konnten mehrere Mietverträge unterzeichnet werden. 17 der insgesamt 43 Wohnungen sind mittlerweile vermietet. Bei den Gewerbeflächen sind aktuell 40 m² von insgesamt 1'060 m² vermietet; für weitere 690 m² gibt es mehrere Interessenten. Die Fertigstellung der Gebäude wird die Vermarktung zusätzlich unterstützen, da die Wohnungen und Gewerbeflächen dann besichtigt werden können.

Pomy – Baubewilligung rechtskräftig

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Ausschreibungen erfolgt
Bauhauptgewerbe	.....	Ausschreibungen erfolgt
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen

Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Zur Erinnerung: Die Mehrwertsteuerabgabe war Ende 2025 noch nicht geregelt. Entgegen den Erwartungen lag trotz fristgerechter Einreichung der Belege noch immer kein Entscheid des Kantons vor. Wir haben die zuständige Behörde gemahnt und erwarten im Februar 2026 eine Antwort. Im Hinblick auf die Kostenbeteiligung an den archäologischen Arbeiten und deren Planung wurde die ursprünglich für Ende 2025 terminierte Sitzung auf Anfang 2026 verschoben. Dann soll die Kostenverteilung auf die Parteien geklärt und der Zeitplan für die Arbeiten im Jahr 2026 bestätigt werden.

Baubewilligung: Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Das Projekt wurde wieder aufgenommen und die Koordination der Auftragnehmer im Rahmen der Ausführungsplanung läuft. Parallel dazu wird der definitive Projektbeschreibung erstellt und die Realisierungsdetails werden definiert, damit in den kommenden Monaten Entscheidungen getroffen werden können.

Vermarktung: Zeitgleich mit der Projektentwicklung wurde eine Ausschreibung zur Auswahl der Liegenschaftsverwaltung gestartet, die das Projekt vermarkten soll. Die Angebote werden für März 2026 erwartet. Sobald die archäologischen Arbeiten gestartet sind, können wir mit der Vermarktung beginnen. Zudem laufen Gespräche über die Einrichtung einer KITA, die fast die gesamte Gewerbefläche des Projekts belegen würde.

Monthey – Baubewilligung rechtskräftig

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Zur Erinnerung: Die Gemeinde hat die Baubewilligung am 16. Juli 2024 erteilt und die Einsprachen wurden behandelt.

Bereinigung der Einsprachen: Die Verhandlungen zur Bereinigung der Einsprachen waren erfolgreich. Es wurde eine Vereinbarung für den Rückzug sämtlicher Einsprachen bis Ende 2025 unterzeichnet. Der formelle Rückzug soll bis spätestens Juli 2026 erfolgen und kann von den Einsprechern nicht widerrufen werden. Da die Vereinbarung notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen ist und nötigenfalls gegenüber der zuständigen Behörde geltend gemacht werden kann, ist die Baubewilligung als rechtskräftig zu betrachten.

Projektfortsetzung: Nach Unterzeichnung der Vereinbarung wurde das Projekt im Laufe des Quartals wieder aufgenommen. Es fanden mehrere Koordinationssitzungen zwischen Architekten und Auftragnehmern statt. Die Ausführungsplanung soll im Jahr 2026 fortgesetzt werden und der Baubeginn ist für September 2026 vorgesehen. In der Zwischenzeit wurden die projektspezifischen Arbeiten, insbesondere rechtliche Klärungen in Zusammenhang mit der Parzelle sowie die Vermarktung wieder aufgenommen. Ein Update folgt im nächsten Bericht.

Marly – Baugesuch eingereicht

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	In der Genehmigungsphase
Baubewilligung	.....	Baugesuch eingereicht
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Fertigstellung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Nach der Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde Marly haben wir die Zusage erhalten, dass es spätestens Ende 2026 öffentlich aufgelegt wird. Ein Update folgt im nächsten Bericht.

Parallel dazu wurden die Ausschreibungen für die Vergabe der Bauleistungen initiiert. Die Angebote werden voraussichtlich Anfang 2026 vorliegen. Die Erfahrungen aus anderen Projekten haben gezeigt, dass es von Vorteil ist, wenn die öffentliche Auflage des Baugesuchs möglichst früh erfolgt und die Projektentwicklung während der administrativen Bearbeitung fortgesetzt werden kann. So können die Auftragnehmer weiterarbeiten und die Wartezeit bis zur Erteilung der Baubewilligung wird effizient genutzt.

Der MIP für das Gesamtprojekt wurde eingereicht. Die Gemeinde prüft derzeit die eingegangenen Einsprachen.

Parallel dazu erfolgt eine regelmässige Abstimmung mit den übrigen Bauherrschaften zur Koordination der gemeinsamen Arbeiten, insbesondere im Hinblick auf die Zertifizierung als SNBS-Areal.

Potenzielle Akquisitionen

Unterzeichnet

Im Berichtsquartal wurde eine neue Vereinbarung für den Bau von 10 Wohnungen im Stockwerkeigentum unterzeichnet. Um unser Know-how, insbesondere aus dem Projekt von Estavayer, optimal zu nutzen, wurde in Abstimmung mit dem Anlageausschuss beschlossen, für Stockwerkeigentum kleinere Projekte zu realisieren. Der Fokus soll auf Liegenschaften mit rechtskräftiger Baubewilligung gelegt werden, damit der Erwerb des Grundstücks, der Bau und der Verkauf der Einheiten möglichst kurzfristig erfolgen können und so die IRR maximiert wird.

Der Standort bleibt vorerst vertraulich; weitere Informationen folgen im nächsten Bericht.

Da der Erwerb der Liegenschaft an die rechtskräftige Erteilung der Baubewilligung geknüpft ist, wird bis zu deren Eintritt kein Kapital gebunden.

In Prüfung

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissements	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 / ecoles / 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

Weitere Informationen zuhanden der Anleger

Jahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

Der Jahresbericht per 30. September 2025 wurde im November 2025 veröffentlicht und ist unter www.swissfunddata.ch abrufbar.

Contracting

Die Liegenschaftsverwaltung für Saxon und Saint-Aubin prüft derzeit die Einführung eines Energie-Contractings, das auf dem Verkauf von Energieproduktionsanlagen (Wärme- und Photovoltaik) basiert. Ein vergleichbares Contracting wurde letztes Jahr in Estavayer realisiert. Für beide Anlagen liegen Angebote vor, die derzeit geprüft werden. Ziel ist es, sowohl einen marktgerechten Verkaufspreis für die Anlagen als auch für die Mieterschaft tragbare kWh-Tarife sicherzustellen und die Vermietbarkeit nicht zu beeinträchtigen.

Für die Anlagegruppe bietet dieses Modell zwei Vorteile: Zum einen werden die Investitionskosten reduziert (und damit der latente Kapitalgewinn erhöht), zum anderen werden Betrieb und Unterhalt der Anlagen an einen Drittanbieter ausgelagert. Diese Massnahme hat keinen Einfluss auf den DCF-Wert der Liegenschaften, da sich die Situation mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz vergleichen lässt.

Erstellt in Lausanne, am 6. Februar 2026

GEFISWISS SA

Yann Patthey

Stellv. Direktor, Verwalter der Anlagegruppe

Boris Clivaz

CEO

HINWEIS: Wie alle Immobilienprojekte entwickeln sich auch die Projekte dieser Anlagegruppe kontinuierlich weiter. Der vorliegende Quartalsbericht ist eine Momentaufnahme, die auf den zum Quartalsstichtag bekannten Elementen mitsamt dem Stand ihrer Entwicklung und den damit zusammenhängenden finanziellen Aspekten beruht. Der Verwalter hat keinen Einfluss auf die administrativen Verfahren für die Erteilung einer Baubewilligung.



GEFISWISS SA
Rue de Bourg 20 B
1003 Lausanne
www.gefiswiss.ch