

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT Nr. 8

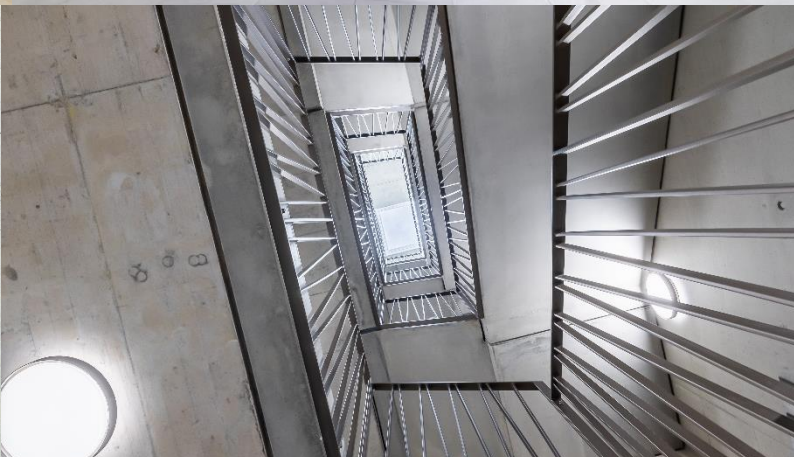
Per 30. Juni 2026

Zeitraum vom 01.04.2026 bis 30.06.2026



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
POMY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	8
MONTHEY – BAUBEWILLIGUNG RECHTSKRÄFTIG	9
MARLY – BAUGESUCH EINGEREICHT	10
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	11
WEITERE INFORMATIONEN ZU HANDEN DER ANLEGER	12
JAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	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, 1100 Morges

VERWALTER DER ANLAGEGRUPPE

GEFISWISS SA, Rue de Bourg 20, 1003 Lausanne

DELEGIERTER 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

Im vergangenen Quartal wurde die Projektentwicklung in Pomy, Monthey und Marly planmässig fortgesetzt und in Saint-Aubin konnten die ersten Mietwohnungen bezogen werden. Zudem wurde die Akquirierung weitergeführt und der Jahresabschluss per 31. März 2026 finalisiert.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Quartalsberichts lag der Jahresbericht bereits vor. Die Ergebnisse des abgeschlossenen Geschäftsjahres fallen erfreulich aus. Mit einem Wertzuwachs von 4.55% konnte das Vorjahresergebnis bestätigt werden. Erstmals wurde eine Ausschüttungsrendite von über 2% erzielt, obwohl sich das Portfolio mit drei grossen Bauprojekten weiterhin im Aufbau befindet. Als Folge davon wurden am 31. Juli 2026 CHF 24.30 pro Anteil ausgeschüttet. Zudem konnte die Mietausfallquote gegenüber dem Vorjahr halbiert werden, was eine Verbesserung der EBIT-Marge auf 72.25% zur Folge hatte.

Der Marktwert des Bestandsportfolios beläuft sich derzeit auf rund CHF 140 Mio. Bei jährlichen Mieterträgen von CHF 5.9 Mio entspricht dies einer Bruttorendite von 4.17% auf den Neubauten im Portfolio (das erste von der Anlagegruppe realisierte Projekt in Froideville ist knapp 10 Jahre alt).

75% der Mieterträge aus diesen Liegenschaften stammen von Immobilien, die mit einem Kühlsystem ausgestattet sind und in denen es auch während der Sommermonate erträglich ist. Angesichts der steigenden Temperaturen erachten wir dies als einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil.¹ Sämtliche Projekte, die sich derzeit in Entwicklung oder im Bau befinden, werden ebenfalls mit einem Kühlsystem ausgestattet.

Das Projektportfolio wird das Vermögen der Anlagegruppe in den kommenden fünf Jahren auf CHF 300 Mio. erhöhen. Auch bei den derzeit geprüften Akquisitionen streben wir ein qualitatives Wachstum an. Neue Liegenschaften werden nach strengen Nachhaltigkeitskriterien ausgewählt. Wir sind überzeugt, dass uns dieses Vorgehen langfristig einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil verschafft und den Investoren die entsprechenden Renditen sichert, ohne dass Investitionen (Capex) für Sanierungen und energetische Renovationen anfallen.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 30.06.26
Froideville Neubau – Grundstück mit Baurecht	3 Gebäude 41 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 6 Gewerbeflächen Heizung: Fernwärme	Bewirtschaftet seit 2017 Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 19'440'000.– Soll-Mietertrag: CHF 907'464.– Baurechtzins: CHF 75'649.–
Saxon (VS) Neubau – Grundstück im Direkt-eigentum	3 Gebäude 72 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 9 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Bewirtschaftet seit 2022 Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 32'480'000.– Soll-Mietertrag: CHF 1'442'196.–
Lausanne Neubau und Sanierung – Grundstück im Direkt-eigentum	2 Gebäude 36 Wohnungen, davon 11 seniorengerecht 2 Gewerbeflächen Heizung: Gas	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 18'502'000.– Soll-Mietertrag: CHF 589'140.–

¹ Siehe Artikel in der Tageszeitung Le Temps vom 16. Juli 2026: https://www.letemps.ch/economie/energie/face-a-la-canicule-la-renovation-energetique-montre-ses-limites?srsId=AfmBOoqh7nsEkhySRsVW_pAz1r2ppWtCuCTdSjlqANMpAiDHOkY56vr

Estavayer-le-Lac (FR)

Neubau – Grundstück im Direkt-eigentum

4 Gebäude
61 Wohnungen
13 Gewerbeflächen
(2 Gebäude im Stockwerkeigentum verkauft)
Heizung: Wärmepumpe

Bewirtschaftet seit 2023
Letzter Wert DCF (31.03.26):
CHF 42'975'000.–
Soll-Mietertrag: CHF 1'780'440.–

Saint-Aubin

Neubau – Grundstück im Direkt-eigentum

4 Gebäude
43 Wohnungen
6 Gewerbeflächen
Heizung: Wärmepumpe

Bewirtschaftet seit 2026
Letzter Wert DCF (31.03.26):
CHF 21'520'000.–²
Soll-Mietertrag: CHF 1'167'180.–

Projekte in der Entwicklungsphase

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 30.06.26
Pomy Neubau – Grundstück mit Baurecht Baubewilligung rechtskräftig Vorprojektphase läuft	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.–
MONTHHEY (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 (31.03.26): CHF 23'859'999.– im Bau, CHF 117'100'000.– nach Fertigstellung (für 100% der 3 Mietgebäude) Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 4'780'420.–
Marly Neubau – Grundstück im Direkt-eigentum Baugesuch eingereicht	4 Gebäude 150 Wohnungen 2'000 m ² Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert DCF (31.03.26): CHF 25'095'556.– im Bau (nur Grundstück) Soll-Mietertrag (brutto): n/a

Bewirtschaftete Immobilien

Hauptindizes / Quartalsstatistiken

	Daten per 30.06.2026	Daten per 31.03.2026
Froideville		
Mietertrag:	CHF 882'096.–	CHF 897'755.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 907'464.–	CHF 906'864.–
Mietverlust auf 12 Monate:	0.97%	0.99%

Aktuell vakant	2.43% ³	0%
Gestehungspreis (GP)	CHF 14'904'529.–	CHF 14'904'529.–
ME/GP	6.09%	6.08%
Verkehrswert (VW)	CHF 19'440'000.–	CHF 19'440'000.–
ME/VW	4.67%	4.67%
Saxon		
Mietertrag:	CHF 1'336'007.–	CHF 1'299'449.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'442'196.–	CHF 1'435'956.–
Mietverlust auf 12 Monate:	7.36% ⁴	9.51%
Aktuell vakant	8.79%	8.83%
Gestehungspreis (GP)	CHF 32'374'992.–	CHF 32'374'992.–
ME/GP	4.45%	4.44%
Verkehrswert (VW)	CHF 32'480'000.–	CHF 32'480'000.–
ME/VW	4.44%	4.42%
Lausanne		
Mietertrag:	CHF 569'738.–	CHF 576'318.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 589'140.–	CHF 589'140.–
Mietverlust auf 12 Monate:	3.29%	2.18%
Aktuell vakant	2.24%	2.24%
Gestehungspreis (GP)	CHF 19'490'314.–	CHF 19'490'314.–
ME/GP	3.02%	3.02%
Verkehrswert (VW)	CHF 18'502'000.–	CHF 18'502'000.–
ME/VW	3.18%	3.18%
Estavayer		
Mietertrag:	CHF 1'658'470.–	CHF 1'658'425.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'780'440.–	CHF 1'776'840.–
Mietverlust auf 12 Monate:	6.85%	6.66%
Aktuell vakant	5.36%	5.53%
Gestehungspreis (GP)	CHF 38'971'765.–	CHF 38'971'765.–
ME/GP	4.57%	4.56%
Verkehrswert (VW)	CHF 42'975'000.–	CHF 42'975'000.–
ME/VW	4.14%	4.14%
Saint-Aubin		
Mietertrag:	CHF 154'500.–	n/a
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'167'180.–	n/a

³ Bei dieser Vakanz handelt es sich um eine Wohnung sowie einen Parkplatz, die im Juli 2026 bereits wieder vermietet waren.

⁴ Aufgrund des hohen Betrags der im Voraus bezahlten Mieten liegt die Mietverlustquote unter der Vakanzquote.

Mietverlust auf 12 Monate:	86.7% ⁵	n/a
Aktuell vakant	46.61%	n/a
Gestehungspreis (GP)	n/a ⁶	n/a
ME/GP	n/a	n/a
Verkehrswert (VW)	n/a ⁷	n/a
ME/VW	n/a	n/a

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 bereinigt);
- Baugesuch eingereicht/wird eingereicht.

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
Garantiarbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Archäologische Ausgrabungen: Die archäologischen Ausgrabungen konnten wie geplant im Mai 2026 aufgenommen werden. Sie werden unter Aufsicht des Kantons durchgeführt und voraussichtlich sechs bis sieben Monate dauern. Um sicherzustellen, dass der Zeitplan eingehalten wird und die Bauarbeiten termingerecht beginnen können, findet wöchentlich eine Koordinationssitzung mit allen Projektbeteiligten, insbesondere dem Kanton, statt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung verliefen die Arbeiten planmässig.

Vermarktung: Das Ausschreibungsverfahren für die Vermarktung ist abgeschlossen und das entsprechende Mandat wurde inzwischen vergeben. Der Soll-Mietertrag wurde mit der beauftragten Liegenschaftsverwaltung diskutiert, wird aber zu einem späteren Zeitpunkt, voraussichtlich nach Abschluss der archäologischen Ausgrabungen und damit etwa ein Jahr vor der Fertigstellung, definitiv festgelegt. Parallel dazu werden die Gespräche mit dem künftigen KITA-Betreiber fortgeführt. Die Machbarkeit wurde vom Architekturbüro bestätigt. Zudem laufen Gespräche mit verschiedenen lokalen Akteuren, die Interesse an den Gewerbeflächen haben.

⁵ Das Gebäude wird seit 1. April 2024 bewirtschaftet, was den hohen Mietverlust über das Jahr erklärt. Auf das vergangene Quartal bezogen würde die Mietverlustquote bei 52.9% liegen, da die Vermarktung noch läuft.

⁶ Der Gestehungspreis liegt noch nicht vor, da das Gebäude erst gerade fertiggestellt wurde. Die Schlussabrechnung wird zurzeit erstellt.

⁷ Idem, Verkehrswert liegt noch nicht vor. Die Schlussabrechnung wird zurzeit erstellt.

Darüber hinaus haben Koordinationssitzungen mit verschiedenen Partnern zur Organisation des Quartierlebens stattgefunden. Im Fokus stehen die Einrichtung eines Lehrpfads in Zusammenarbeit mit dem benachbarten Ausbildungszentrum ORIF, die Gestaltung und Belebung der Gemeinschaftsbereiche sowie Leitung des Quartierlebens. Für die altersgerechten Wohnungen werden die Abklärungen zur Erlangung des LEA-Gold-Labels für einen Teil der Wohnungen weitergeführt.

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 erfolgreich bereinigt. Gemäss der Vereinbarung müssen die Einsprachen spätestens bis zum 21. Juli 2026 zurückgezogen werden.

Projektvorbereitung: Die Projektentwicklung schreitet planmässig voran. Der Baustart ist weiterhin für September 2026 vorgesehen. Die Miteigentümer haben beschlossen, am Ziel einer Minergie-P-Zertifizierung festzuhalten, auf zusätzliche Zertifizierungen jedoch zu verzichten, um den Projektfortschritt nicht zu verzögern. Unabhängig davon werden im Rahmen der Möglichkeiten der Bauherrschaft und aus Basis der Erfahrungen aus den übrigen Liegenschaften der Anlagegruppe möglichst viele Nachhaltigkeitsmassnahmen umgesetzt.

Ein provisorischer Terminplan wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro erarbeitet und mittlerweile von den Miteigentümern gutgeheissen. Demnach sollen die Rodungsarbeiten im September und die Erdarbeiten Anfang 2027 beginnen. Als nächstes werden bis Ende Sommer zusammen mit den beauftragten Planern die Meilensteine festgelegt.

Infolge einer Gesetzesänderung im Kanton Wallis, die Anfang 2026 in Kraft getreten ist, wurde ein ergänzendes Baugesuch eingereicht, um die Einstellhalle zu verkleinern. Konkret geht es darum, die Tiefgarage unter Einhaltung der VSSS-Norm um ein Stockwerk zu reduzieren. Damit wird auf jene Lösung zurückgegriffen, die ursprünglich vorgesehen war, seinerzeit jedoch aufgrund der damals geltenden kommunalen Vorschriften abgelehnt wurde.

Parallel dazu wurden zusammen mit einem Notar Überlegungen für eine geeignete grundstückrechtliche Organisation angestellt. Ziel ist eine Bewirtschaftung der Überbauung im Miteigentum, in dem die Miteigentümer über genügend Flexibilität verfügen, um ihren Anteil auf Wunsch weiterzuverkaufen.

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

Im Berichtsquartal haben die Gemeinde Marly sowie die drei Mitglieder der Baugemeinschaft über das weitere Vorgehen bezüglich der Einsprachen gegen den Mobilitätsinfrastrukturplan (MIP) diskutiert, dessen Verfahren parallel zum Baubewilligungsverfahren läuft. Per Quartalsende wurde gegen den Gemeindebeschluss, die Einsprachen zu bereinigen, nur ein Rekurs eingereicht. Dieser soll nun möglichst rasch bearbeitet werden, damit der PIM rechtskräftig werden kann.

Das Baugesuch wurde von der Gemeinde im letzten Kanton an den Kanton weitergeleitet, wo es derzeit geprüft wird. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen die Stellungnahmen von rund zwei Dritteln der zuständigen Fachstellen vor.

Wie im letzten Quartalsbericht angekündigt, hat das Planungsteam den Gesamtkostenvoranschlag erstellt. Im kommenden Quartal wird dieser im Hinblick auf eine schnellstmögliche Genehmigung überprüft und bereinigt, sodass unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung mit den ersten Ausschreibungen begonnen werden kann.

Mit dem Mieter, der nach dem Erwerb des Grundstücks noch auf dem Areal lebte, wurde eine Vereinbarung geschlossen, die inzwischen vom zuständigen Gericht bestätigt wurde. Um Verzögerungen zu vermeiden, wurde der Kontakt mit dem Mieter laufend aufrechterhalten. Im Juni bestätigte der Mieter schriftlich, dass er das Areal vertragsgemäss bis spätestens 31. März 2027 verlassen wird.

Potenzielle Akquisitionen

Prospection immobilière


GEFISWISS

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissement	Position
VS-T-002	Valais	Terrain	n/a	37 500 000,00 CHF	En cours
VS-T-005	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-005	Fribourg	Terrain	n/a	6 000 000,00 CHF	En cours
VD-T-018	Vaud	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-T-013	Fribourg	Terrain	n/a	n/a	En cours
FR-T-015	Fribourg	Terrain	9 appartements / 5 villas	15 000 000,00 CHF	Abandon
NE-T-003	Neuchâtel	Terrain	21 appartements	n/a	En cours
VD-I-018	Vaud	Immeuble	18 appartements	9 000 000,00 CHF	Abandon
VN-I-001	VD / NE	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
GE-I-004	GE	Immeuble	50 appartements, 1 garage, bureaux		Abandon
VD-I-019	VD	Immeuble	10 appartements	4 100 000,00 CHF	Abandon
GE-I-005	GE	Immeuble	26'000 m2	n/a	Abandon
TI-I-001	TI	Immeuble	20 appartements / 3 commerces	11 500 000,00 CHF	Abandon
VD-I-020	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-021	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-T-020	VD	Terrain	n/a	n/a	Abandon
FR-I-006	FR	Immeuble	27 logements	12 500 000,00 CHF	Abandon
VS-T-011	VS	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-I-022	VD	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
BE-I-002	BE	Immeuble	5 appartements	n/a	Abandon
VD-I-023	VD	Immeuble	5 appartements	n/a	Abandon
GE-I-006	GE	Immeuble	7 appartements	n/a	Abandon
VD-I-024	VD	Immeuble	12 appartements	n/a	Abandon
VD-I-025	VD	Immeuble	6 appartements / 1 commerce	n/a	Abandon
VS-I-003	VS	Immeuble	n/a	n/a	Abandon
VD-I-026	VD	Immeuble	9 logements	8 500 000,00 CHF	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

Weitere Informationen zuhanden der Anleger

Jahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

Der vom Stiftungsrat geprüfte und genehmigte Jahresbericht per 31. März 2026 wurde am 22. Juli 2026 veröffentlicht. Er steht auf www.swissfunddata.ch zum Download bereit.

Erstellt in Lausanne, am 31. Juli 2026

GEFISWISS SA

Yann Patthey
CIO, 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