

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT NR. 5

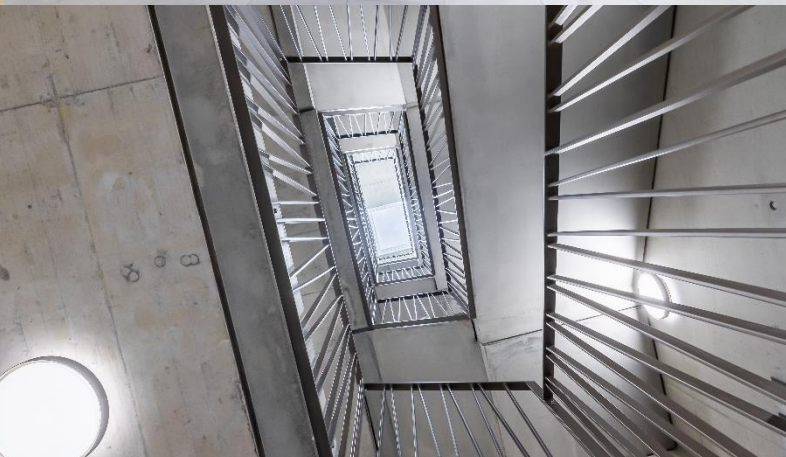
30. September 2025

Zeitraum vom 01.07.2025 bis 30.09.2025



GEFISWISS





INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	4
ORGANISATION	4
DAS WORT DES VERMÖGENSVERWALTERS	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
MONTHHEY – BAUBEWILLIGUNG ERTEILT, EINSPRACHEFRIST	9
MARLY – BAUGESUCH EINGEREICHT	9
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	10
WEITERE INFORMATIONEN ZUHANDEN DER INVESTOREN	11
HALBJAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
ENERGIEINDIKATOREN – PRÄSENTATION QUANTHOME	11
KAPITALERHÖHUNG	11

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 Genève

HAUPTBANK

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

KONTROLLSTELLE

Ernst & Young SA, Avenue de la Gare 39a, 1003 Lausanne

Das Wort des Verwalters

Im 2. Quartal 2025 setzte sich der Trend des Vorquartals fort, die Projekte schreiten gut voran.

In Marly wurde das Baugesuch fristgerecht eingereicht und wird jetzt von der Gemeinde geprüft. Parallel dazu wurde die Landumlegung für das gesamte Areal von allen beteiligten Bauherren unterzeichnet.

Für das Projekt in Pomy wurde, wie erwartet, am 16. September 2025 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Einsprachen sind keine eingegangen. Damit können die Planungsarbeiten fortgesetzt werden, mit dem Ziel, im nächsten Jahr mit dem Bau zu beginnen.

In Monthey dauern die Verhandlungen um die notarielle Vereinbarung noch an; wir sind jedoch zuversichtlich, dass es noch dieses Jahr zu einer Unterzeichnung kommt.

Schliesslich wurde Mitte Oktober in Zusammenarbeit mit Quanthome SA in Lausanne eine Konferenz zur Resilienz von Schweizer Immobilienfonds durchgeführt, an der wir die starke Positionierung der Anlagegruppe präsentieren konnten.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 30.09.25
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 Bewilligung rechtskräftig, im Bau	4 Gebäude 43 Wohnungen (gemäss ergänz. Baugesuch) 6 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Im Bau Letzter Wert DCF (30.09.25): CHF 15'390'000.– im Bau Soll-Mietertrag (brutto, theoretisch nach DCF): CHF 880'000.– Soll-Mietertrag (brutto, nach ergänz. Baugesuch): CHF 1'138'020.–
Pomy Neubau – Grundstück mit Baurecht Baubewilligung rechtskräftig seit 16.09.25	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 pendent vor Inkrafttreten	Ganzes Projekt (1/3 für PRISMA) 4 Gebäude 297 Wohnungen, davon 44 seniorengerecht und 35 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) Brutto-Soll-Mietertrag (theoretisch nach DCF): CHF 4'780'420.–
Marly Neubau – Grundstück im Direkteigentum Terminverkauf unterzeichnet, Baugesuch eingereicht	4 Gebäude 150 Wohnungen 2'000 m ² Gewerbeflächen Heizung: n/a	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 30.09.2025	Daten per 30.06.2025
Froideville		
Mietertrag:	CHF 897'675.–	CHF 903'310.–
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 905'520.–	CHF 904'920.–
Vakant auf 12 Monate:	0.86 %	0.18 %
Gestehungspreis (GP)	CHF 14'904'529.–	CHF 14'904'529.–
ME/GP	6.07 %	6.07 %
Verkehrswert (VW)	CHF 19'040'000.–	CHF 18'920'000.–
ME/VW	4.79 %	4.78 %

Saxon

Mietertrag:	CHF 1'231'515.- ¹	CHF 1'201'217.- ²
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'434'756.-	CHF 1'433'220.-
Vakant auf 12 Monate:	14.16 %	16.18% ³
Gestehungspreis (GP)	CHF 33'297'065.-	CHF 32'728'067.-
ME/GP	4.31 %	4.38 %
Verkehrswert (VW)	CHF 32'610'000.-	CHF 31'880'000.-
ME/VW	4.40 %	4.50 %

Lausanne

Mietertrag:	CHF 572'662.-	CHF 579'820.-
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 587'940.-	CHF 586'860.-
Vakant auf 12 Monate:	2.6 %	1.20 %
Gestehungspreis (GP)	CHF 19'490'314.-	CHF 18'970'922.-
ME/GP	3.02 %	3.09 %
Verkehrswert (VW)	CHF 18'451'000.-	CHF 18'354'000.-
ME/VW	3.19 %	3.20 %

Estavayer

Mietertrag:	CHF 1'587'784.-	CHF 1'501'460.-
Soll-Mietertrag (ME):	CHF 1'803'120.-	CHF 1'778'520.-
Vakant auf 12 Monate:	11.94 %	15.72 %
Gestehungspreis (GP)	CHF 58'267'428.-	CHF 57'611'913.-
ME/GP	n/a	n/a
Verkehrswert (VW)	CHF 42'309'000.-	CHF 41'980'000.-
ME/VW	4.26 %	4.24 %

¹ 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.

² In diesem Betrag sind auf einem Sperrkonto hinterlegte Mieten in Höhe von CHF 79'000.- enthalten, deren Rechtmässigkeit wir anfechten. Das Schlichtungsverfahren soll im Oktober 2025 stattfinden.

³ Im Quartal wurden zwei Mietverträge abgeschlossen. Sie laufen am 01.07.25 an und wirken sich auf die Leerstandsquote ab dem nächsten Quartal aus.

Entwicklungen

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

- Projekte im Bau;
- Baubewilligung rechtskräftig;
- Baubewilligung erteilt, Einsprachefrist;
- 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 verlaufen planmässig, es gibt keine Verzögerungen. Wie im letzten Bericht festgehalten, wurde das zweite Baugesuch zur Optimierung des Projekts bei der Gemeinde eingereicht. Es wird im Oktober öffentlich aufgelegt.

Die Vermietung des Projekts läuft weiter, die ersten Mietverträge wurden unterzeichnet. Ein besonderer Fokus wird in den nächsten sechs Monaten auf die Gewerbeflächen gelegt, damit die Gebäude mit möglichst vielen vermieteten Geschäftslokalen geliefert 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: Das Thema der Mehrwertsteuer-Abgabe ist weiter offen. Bis Ende Oktober müssen dem Kanton die Belege eingereicht werden, damit er über die Steuerveranlagung entscheiden kann. Der Entscheid wird noch dieses Jahr erwartet. Im Hinblick auf die Kostenbeteiligung an den archäologischen Arbeiten und deren Planung fand im letzten Quartal eine Sitzung statt eine zweite soll bis Ende Jahr folgen.

Baubewilligung: Da keine Einsprachen eingegangen sind, wurde die **Baubewilligung am 16. September 2025 ausgestellt**. Zur Planung der weiteren SIA-Phasen, allen voran dem Beginn der archäologischen Grabungen, werden Sitzungen organisiert. Die aktualisierten Angebote sämtlicher Unternehmen liegen uns vor.

Aufgrund der geltenden Gesetze, insbesondere zum Gewässerschutz, sowie der schwierigen Koordination mit dem Kanton für die archäologischen Grabungen werden diese nicht vor April 2025 beginnen. Danach kann jedoch mit dem Bau begonnen werden.

Monthey – Baubewilligung erteilt, Einsprachefrist

Stand

Vorprojekt	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	Rechtskräftig
Baubewilligung	Ausgestellt, Einsprachefrist
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, sie ist jedoch noch nicht rechtskräftig, da zwei Einsprachen eingegangen sind (unverändert seit dem Vorquartal).

Aufhebung der Einsprachen: Die Verhandlungen mit den Beschwerdeführern zum Inhalt der notariellen Vereinbarung laufen. Da es sich bei einem Beschwerdeführer um eine Stockwerkeigentümerschaft handelt, deren Mitglieder gemeinsam entscheiden müssen, nehmen die Verhandlungen relativ viel Zeit in Anspruch. Wir gehen davon aus, dass die notarielle Vereinbarung in Kürze genehmigt und bis Ende 2025 unterzeichnet wird.

Fortsetzung des Projekts: Gemäss dem Beschluss der Miteigentümer soll mit der Ausführungsphase begonnen werden, sobald die notarielle Vereinbarung unterzeichnet ist (unverändert seit dem letzten 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

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts hat die Anlagegruppe sämtliche Parzellen erworben. Anfang Oktober wurden im Rahmen der Projektentwicklungsphase die Baugesuche für die vier Lose im Besitz der Anlagegruppe eingereicht. Das Projekt wird demnächst öffentlich aufgelegt.

Parallel dazu haben im Lauf des Quartals alle am Projekt beteiligten Bauherren, die Gemeinde und der lokale Netzbetreiber die Landumlegung unterzeichnet. Sie wurde inzwischen im Tagebuch des Grundbuchamts veröffentlicht. Mit dieser abgeschlossenen Etappe kommt das Projekt einen grossen Schritt voran, denn die Unterzeichnung war Voraussetzung für die Realisierung des Projekts.

In den kommenden Monaten liegt der Fokus auf der Ausarbeitung der nächsten Projektetappen, insbesondere auf der Koordination der gemeinsamen Arbeiten.

Potenzielle Akquisitionen

Code	Canton	Nature de l'objet	Nb lots	Montant investissemen	Position
VD-T-001	Vaud	Terrain	10 logements	n/a	En cours
NE-T-001	Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	En cours
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
GJN-I-001	GE / JU / NE	Immeubles	112 logements / 3 commerces	28 250 000,00 CHF	Abandon
FR-T-008	Fribourg	Terrain	94 logements	59 000 000,00 CHF	En cours
VS-T-006	Valais	Terrain	21 logements	15 900 000,00 CHF	Abandon
VS-T-007	Valais	Terrain	58 logements	26 280 000,00 CHF	En cours
GFV-I-001	GE / FR / VD	Immeubles	n/a	181 126 000,00 CHF	Abandon
GE-I-001	GE	Immeubles	114 logements	40 518 000,00 CHF	Abandon
VD-I-008	Vaud	Immeuble	25 logements	8 200 000,00 CHF	Abandon
VS-T-008	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VD-T-008	Vaud	Terrain	42 logements	32 000 000,00 CHF	Abandon
FR-T-009	Fribourg	Immeuble	32 logements	9 500 000,00 CHF	Abandon
FR-T-010	Vaud	Terrain	12 logements / 2 commerces	22 000 000,00 CHF	Abandon
VD-T-009	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-010	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-T-011	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VD-I-009	Vaud	Immeuble	12 logements	8 700 000,00 CHF	Abandon
VD-T-012	Vaud	Terrain	n/a	n/a	En cours
VS-T-009	Valais	Terrain	n/a	n/a	Abandon
VS-T-010	Valais	Terrain	n/a	n/a	En cours
FVS-I-001	FR / VD / VS	Immeubles	100 logements	37 500 000,00 CHF	Abandon

Weitere Informationen zuhanden der Investoren

Halbjahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

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

Energieindikatoren – Präsentation Quanthome

Am 14. Oktober hielten Quanthome SA, die PRISMA Anlagestiftung und wir einen Vortrag zur Resilienz von Immobilienfonds im Kontext verschiedener Aspekte der nachhaltigen Entwicklung. Die beiden Präsentationen liegen diesem Bericht bei. Interessierten präsentieren wir das Thema auf Anfrage gerne auch persönlich. Bitte wenden Sie sich hierzu an einen der Unterzeichnenden oder per E-Mail an previous@gefiswiss.ch.

Kapitalerhöhung

Am Tag der Berichterstellung war die zweite Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Die beschafften Mittel dienen der Weiterentwicklung der Anlagegruppe und die Sicherung neuer Anlagemöglichkeiten. Wir werden in einem der nächsten Berichte einen Überblick über die Entwicklung der Anlagegruppe geben.

Erstellt in Lausanne, am 31. Oktober 2025

GEFISWISS SA

Yann Patthey
Stellv. Direktor, Verwalter der Anlagegruppe

Boris Clivaz
CEO

HINWEIS: Wie alle Immobilienprojekte entwickeln sich auch die von diesem Anlageprodukt entwickelten Projekte 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 beruhen. 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