

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT Nr. 3

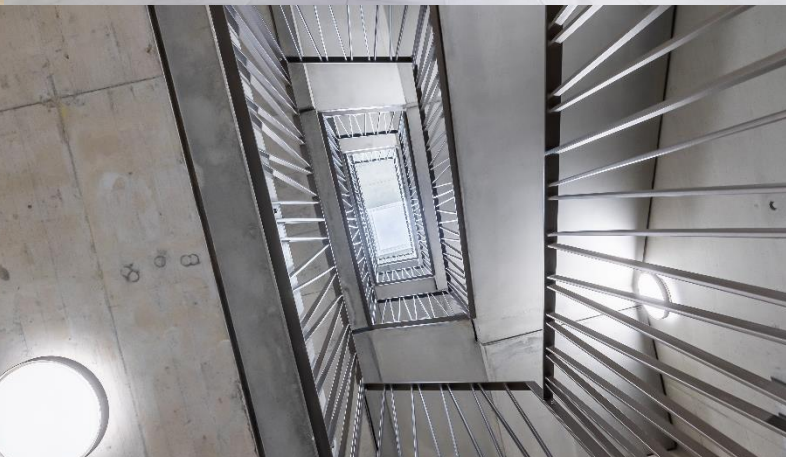
PER 31. März 2025

Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.03.2025



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	7
POMY	7
Stand	7
Kommentar	8
MONTHEY	8
Stand	8
Kommentar	8
SAINT-AUBIN	9
Stand	9
Kommentar	9
MARLY	9
Stand	9
Kommentar	10
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	10
WEITERE INFORMATIONEN ZU HANDEN DER ANLEGER	11
HALBJAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	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

IMMOBILIENEXPERTE

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

Zu Beginn des Jahres 2025 konnten für die Anlagegruppe mehrere wichtige Fortschritte verbucht werden.

Es wurde beschlossen, dem SSREI beizutreten, um den Anlegern eine unabhängige Drittsicht auf die Nachhaltigkeit des Portfolios zu bieten. Der SSREI dient der Zertifizierung von Immobilien und der Portfoliobewertung. Die Methode soll in Zukunft auch bei Projektentwicklungen und Akquisitionen verwendet werden.

In das Projekt in Marly wurde nach dem Kauf des Grundstücks Ende 2024 viel Arbeit investiert. Das Vorprojekt kommt parallel zu den Fortschritten des gesamten Quartiers voran. Ende 2025 soll das Baugesuch für die Gebäude eingereicht werden.

In Pomy und Monthey laufen die Verfahren. Wir sind zuversichtlich, dass die Baubewilligung in Monthey in den nächsten Monaten rechtskräftig wird und wir in Pomy die Baubewilligung erhalten.

Obwohl die definitiven Jahresergebnisse erst im Juli 2025 veröffentlicht werden, deuten die aktuellen Schätzungen auf ein solides Resultat 2024 hin. Sie zeigen, dass die Anlagegruppe auf Kurs ist und eine marktkonforme Rentabilität erzielt. Damit dies auch in den kommenden Jahren so bleibt und das Portfolio qualitativ weiterentwickelt werden kann, soll der gesamte Spielraum des Anlagereglements ausgeschöpft werden, insbesondere durch spezielle Angebote für Stockwerkeigentum (wie das z. B. in Estavayer getan wurde) oder durch den Erwerb bestehender strategiekonformer Liegenschaften.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.03.25
Froideville Neubau – Grundstück mit Baurecht	3 Gebäude 41 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 6 Gewerbeflächen Heizung: Fernwärme	Bewirtschaftet seit 2017 Letzter Wert DCF (31.03.25): CHF 18'920'000.– Brutto-Mieteinnahmen: CHF 909'920.– 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 (31.03.25): CHF 31'880'000.– Brutto-Mieteinnahmen: CHF 1'432'001.–
Lausanne Neubau und Sanierung – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude 36 Wohnungen, davon 11 seniorengerecht 2 Gewerbeflächen Heizung: Gas	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (31.03.25): CHF 18'354'000.– Brutto-Mieteinnahmen: CHF 587'180.–
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 (31.03.25): CHF 41'980'000.– Brutto-Mieteinnahmen: CHF 1'744'324.–

Projekte in der Entwicklungsphase

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.12.24
MONTHEY (VS) Neubau – Grundstück im Miteigentum (1/3)	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 (31.03.25): CHF 23'250'000.- im Bau, CHF 115'860'000.- nach Fertigstellung (für 100 % der 3 Mietgebäude) Brutto-Mieteinnahmen (theoretisch nach DCF): CHF 4'780'420.- Von der Gemeinde erteilte Baubewilligung, Einsprache pendent vor Inkrafttreten
Pomy Neubau – Grundstück mit Baurecht	11 Gebäude 127 Wohnungen 1 Gewerbefläche Heizung: Wärmepumpe	In Entwicklung Letzter Wert (31.03.24): CHF 59'468'000.- nach Fertigstellung Brutto-Mieteinnahmen (theoretisch nach DCF): CHF 2'865'152.- Baugenehmigung der Gemeinde ausstehend
Saint-Aubin Neubau – Grundstück im Direkteigentum	4 Gebäude 43 Wohnungen (gemäss ergänz. Baugesuch) 6 Gewerbeflächen Heizung: Wärmepumpe	Im Bau Letzter Wert DCF (31.03.25): CHF 9'560'000.- im Bau Brutto-Mieteinnahmen (theoretisch nach DCF): CHF 880'000.- Brutto-Mieteinnahmen (nach ergänz. Baugesuch) CHF 1'138'020.- Bewilligung rechtskräftig, im Bau
Marly Neubau – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude (+ Vorvertrag für 2) 80 Wohnungen (+ Vorvertrag für 70) 2'000 m ² Gewerbeflächen Heizung: n/a	In Entwicklung Letzter Wert DCF (02.12.24): CHF 21'027'263.- im Bau (nur Grundstück) Brutto-Mieteinnahmen: n/a Terminverkauf und Übernahme des unterzeichneten Vorvertrags, Baubewilligung noch nicht eingereicht

Bewirtschaftete Immobilien

Hauptindizes / Quartalsstatistiken

	Daten per 31.03.2025	Daten per 31.12.2024
Froideville		
Mieteinnahmen:	CHF 909'370.-	CHF 904'920.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 909'370.-	CHF 904'920.-
Vakant auf 12 Monate:	0 %	0 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
ME/GP	6.10 %	6.06 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 18'920'000.-	CHF 18'810'000.-
ME/VW	4.81 %	4.81 %

Saxon*

Mieteinnahmen:	1'204'015.–	CHF 1'212'070.–
Mieteinnahmen (ME):	1'432'001.–	CHF 1'429'253.–
Vakant auf 12 Monate:	15.92 %	15.10 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 32'728'067.–	CHF 32'446'048.–
ME/GP	4.38 %	4.42 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 31'880'000.–	CHF 32'040'000.–
ME/VW	4.49 %	4.47 %

Lausanne

Mieteinnahmen:	CHF 586'450.–	CHF 586'320.–
Mieteinnahmen (ME):	CHF 587'180.–	CHF 586'320.–
Vakant auf 12 Monate:	0.01 %	0 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 18'970'922.–	CHF 18'910'279.–
ME/GP	3.10 %	3.10 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 18'354'000.–	CHF 18'302'000.–
ME/VW	3.20 %	3.20 %

Estavayer**

Mieteinnahmen:	CHF 1'427'146.–	CHF 1'242'328.–
Mieteinnahmen (ME):	CHF 1'744'324.–	CHF 1'740'566.–
Vakant auf 12 Monate:	18.18 %	28.6 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 57'611'913.–***(*)	CHF 56'351'706.–***(*)
ME/GP	n/a	n/a
Verkehrswert (VW)	CHF 41'980'000.–	CHF 41'478'000.–
ME/VW	4.16 %	4.19 %

* Saxon: offener Rechtsstreit mit dem Totalunternehmen, einige Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden gerade fertiggestellt und sind daher noch nicht vermietet. Die Wohnungen sind alle vermietet.

** Estavayer: Abnahme erfolgt zwischen Mai und September 2023, derzeit sind 60 Wohnungen vermietet, Wohnateliers in Wohnungen umgebaut. Laufende Arbeiten zur Fertigstellung der Geschäftsflächen im Dachgeschoss (Attika).

*** Estavayer: inkl. 34 Wohnungen im Stockwerkeigentum, Geschäft noch nicht abgeschlossen. (*) Contracting erfolgt im laufenden Halbjahr.

Entwicklungen

Pomy

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Baubewilligung der Gemeinde pendent
Aushub / Aufschüttungen	.....	Ausschreibungen erfolgt
Bauhauptgewerbe	.....	Ausschreibungen erfolgt
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen

Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Lieferung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Die administrative Bearbeitung des Baugesuchs ist abgeschlossen. Wir warten auf die Erteilung der Baubewilligung durch die Gemeinde.

Wie im letzten Bericht erwähnt, wurde dem Kanton ein Gegengutachten zugestellt mit der Bitte, die Mehrwertabgabe zu reduzieren. Der Kanton hat den Erhalt des Schreibens bestätigt, aber trotz erstmaligen Nachhaken noch nicht Stellung genommen.

Bezüglich der Kostenübernahme der archäologischen Grabungen hat die Gemeinde den Kanton angeschrieben, aber noch keine Stellungnahme erhalten. Wir haben jedoch ein Rechtsgutachten über die Verteilung dieser Kosten erstellen lassen, damit wir zusammen mit der Gemeinde die Kostenübernahme planen können.

Baubewilligung: In Zusammenhang mit diesen beiden strittigen Punkten wurden im letzten Quartal mehrere Gespräche und Schriftwechsel mit der Gemeinde geführt. Dabei haben wir eine Vereinbarung vorgeschlagen, die im Grundsatz von der Gemeinde gutgeheissen wurde. Sie sieht vor, dass die Anlagegruppe einen bestimmten Teil der kapitalisierten Baurechtszinsen im Voraus bezahlt, damit die Gemeinde über die nötige Liquidität verfügt, um die geforderten Beträge zu begleichen. Im Gegenzug muss die Baubewilligung gemäss Vereinbarung unverzüglich nach der Unterzeichnung erteilt werden.

Der Verwalter geht davon aus, dass die Bewilligung in der ersten Jahreshälfte 2025 vorliegen wird, sofern wie oben erwähnt eine Einigung mit der Gemeinde erzielt wird. Wie im letzten Bericht vermerkt, bleibt noch die Behandlung einer allfälligen Einsprache, die wir jeder für eher unwahrscheinlich halten.

Monthey

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Bewilligung erteilt, Einsprache pendent
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Lieferung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Die Gemeinde hat die Baubewilligung am 16. Juli 2024 erteilt, sie ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Zwei Einsprachen wurden fristgerecht eingereicht und werden derzeit vom Staatsrat behandelt (Verfahren im Kanton Wallis, Vorstufe des Kantonsgerichts).

Aufhebung der Einsprachen: Wie im letzten Bericht erwähnt, hat ein Treffen mit dem Anwalt der Beschwerdeführer stattgefunden. Dieser hat die Forderungen präsentiert, die nun von der Gemeinde auf die rechtliche Machbarkeit (Übertragung der Ausnützung) geprüft werden.

Parallel zu dieser Prüfung haben wir uns direkt mit den Beschwerdeführern getroffen, für den Fall, dass die Gemeinde nicht auf die Beschwerde eintritt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Einigung möglich ist. Sie soll im nächsten Quartal in einem Vergleich festgehalten werden.

Da es sich um ein Miteigentumsprojekt handelt, ist für Mitte Mai eine Versammlung der Miteigentümer geplant, um den Stand des Dossiers zu besprechen. Ziel wird es sein, grünes Licht für die Weiterentwicklung des Projekts zu erhalten, damit die seit den Einsprachen unterbrochene Vorprojektphase beginnen kann.

Sofern die Verhandlungen innerhalb der vereinbarten Frist erfolgreich abgeschlossen werden, wird die Baubewilligung rechtskräftig und wir können den Baubeginn für eine Übergabe der Gebäude ab 2028 planen.

Der Verwalter bleibt zuversichtlich, dass eine einvernehmliche Lösung mit den Beschwerdeführern und damit eine baldige Aufhebung der Einsprachen erreicht werden kann. In den bisherigen Gesprächen hat sich eine für alle Parteien zufriedenstellende Lösung abgezeichnet.

Saint-Aubin

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Bewilligung rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Abgeschlossen
Bauhauptgewerbe	.....	Im Bau
Rohbau mit Dach	.....	Mai-August 2025
Rohbau mit Fenstern	.....	Mai-August 2025
Lieferung Wohnungen	.....	März – Juni 2026
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Die Arbeiten gehen planmässig weiter. Der Rohbau mit Dach, Fenstern und Türen sollte im Spätsommer 2025 fertiggestellt sein.

Die Erschliessung der Gewerbe- und Geschäftsflächen läuft. Mehrere Akteure zeigen grosses Interesse. Zur Vermietung der Wohnungen fand am Quartalsende ein erster Tag der offenen Tür statt, der von zahlreichen interessierten Personen besucht wurde.

Bei Verfassung dieses Berichts lag die Genehmigung für das erste ergänzende Bauchgesuch noch nicht vor. Die Dienststellen haben ihre Vorgutachten abgegeben und wir warten auf die Entscheidung des Regierungsrats. Sobald dieser vorliegt, werden wir ein zweites ergänzendes Baugesuch einreichen. Es betrifft die Entfernung einiger Untergeschosse und die Verbesserung der Aussenanlagen zur im Hinblick auf eine weitere Rationalisierung.

Marly

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan in der Genehmigungsphase
Baubewilligung	.....	Baubewilligung noch nicht eingereicht
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Bauhauptgewerbe	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen
Rohbau mit Fenstern	.....	Nicht angefangen
Lieferung Wohnungen	.....	Nicht angefangen
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Im vergangenen Quartal fanden mehrere Koordinationssitzungen zwischen den verschiedenen Bauherren des Quartiers statt. Diese monatlichen Sitzungen ermöglichen einerseits eine koordinierte Projektentwicklung und andererseits die Erledigung der Formalitäten für die einzureichende Güterzusammenlegung. Sie bieten zudem Gelegenheit bestimmte Herausforderungen eines Projekts dieser Grössenordnung vorausschauend anzugehen, insbesondere durch den Austausch über die Bauplanung oder die Zertifizierung als SNBS-Areal.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Abbruch- und Sanierungsgesuche eingereicht. Eine Antwort wird in den kommenden Monaten erwartet. Bis zum Sommer soll auch der Mobilitätsinfrastrukturplan (MIP) zur Genehmigung eingereicht werden.

In Absprache mit den anderen Eigentümern des Quartiers wurde ein Verfahren gegen den letzten noch vor Ort lebenden Mieter eingeleitet, um sicherzustellen, dass er vor Beginn der Bauarbeiten auszieht. Parallel dazu werden informelle Gespräche geführt, um ihm zum rechtzeitigen Auszug zu bewegen.

Daneben wurde auch die Entwicklung des Vorprojekts vorangetrieben. Es soll bis im Sommer 2025 fertig sein. Der Zeitplan sieht weiterhin eine Baueingabe bis Ende 2025 vor.

Schliesslich wurden Verhandlungen mit der Eigentümergesellschaft der im Vorvertrag enthaltenen Parzellen aufgenommen. Diese Parzellen sollen noch in diesem Jahr direkt erworben werden. Die Verhandlungen sind auf gutem Weg.

Potenzielle Akquisitionen

Canton	Nature de l'objet	Avancement procédure	Nb lots	Montant investissement
Vaud	Terrain, DDP	Permis à déposer	n/a	n/a
Neuchâtel	Terrain	n/a	n/a	n/a
Vaud	Terrain	PQ en force	n/a	8 000 000.00 CHF
Vaud	Terrain	n/a	62 logements	35 000 000.00 CHF
Fribourg	Terrain	n/a	n/a	n/a
Valais	Terrain	PQ à déposer	n/a	37 500 000.00 CHF
Fribourg	Immeuble	En exploitation	78 logements	31 700 000.00 CHF
Vaud	Terrain	Permis à déposer (conditionnel)	10 logements	12 000 000.00 CHF
Berne	Terrain	Permis de construire en force	30 logements	
Vaud	Immeuble	En exploitation	50 logements	20 000 000.00 CHF
Vaud	Terrain	Permis à déposer	10 logements	12 000 000.00 CHF

Weitere Informationen zuhanden der Anleger

Halbjahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

Der Halbjahresbericht per 31. März 2025 soll Anfang Juli 2025 veröffentlicht werden.

Er wird unter www.swissfunddata.ch zur Verfügung stehen.

Die ersten Zahlen entsprechen den Erwartungen. Die erzielten Renditen ermöglichen eine höhere Gewinnausschüttung als im Vorjahr. Durch den Abschluss mehrerer gewerblicher Mietverträge an den Standorten Estavayer und Saxon im Geschäftsjahr konnten die Leerstände erheblich reduziert und die Betriebserträge gesteigert werden. Darüber hinaus resultierte aus der Einführung des Contracting für das Gebäude in Estavayer ein interessanter Kapitalgewinn. Er zeigt, wie attraktiv diese Vertragsform für Investoren ist. Schliesslich konnte durch die Übernahme und Aktualisierung des Projekts in Saint-Aubin die vermietbare Fläche und damit der DCF-Wert deutlich erhöht werden. Der dadurch entstandene Mehrwert schlägt sich in den Büchern nieder.

Kapitalerhöhung

Angesichts der Neuakquisitionen und der Projektentwicklungen im Portfolio soll im Juli 2025 eine Kapitalerhöhung durchgeführt werden.

Ziel dieser Kapitalerhöhung ist es:

- Die laufenden Entwicklungs- und Bauprojekte, zunächst in Saint- Aubin, dann in Pomy und Monthey zu finanzieren;
- Der Restbetrag der letzten Akquisitionen (Marly) zu begleichen;
- Die vom Verwalter gesicherten Akquisitionsprojekte zu erwerben, insbesondere im Nord-Vaudois (Stockwerkeigentum), im Westen von Lausanne (renoviertes Gebäude) und im Wallis (Grundstück in einem wichtigen QP);
- Den Verschuldungsgrad auf dem aktuellen Niveau zu halten;
- Die Suche nach neuen Liegenschaften fortzusetzen.

Unter Berücksichtigung des Zwecks dieser Aufstockung beabsichtigt die Anlagegruppe, CHF 40 bis 50 Mio. aufzunehmen, die bis zum 24. Juli 2025 zu liberieren sind.

Weitere Informationen sind bei KIS AG, dem exklusiven Vertriebspartner der PRISMA Anlagestiftung, erhältlich.

Erstellt in Lausanne, am 30. April 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