

PRISMA Previous Responsible Residential Real Estate

QUARTALSBERICHT NR. 2

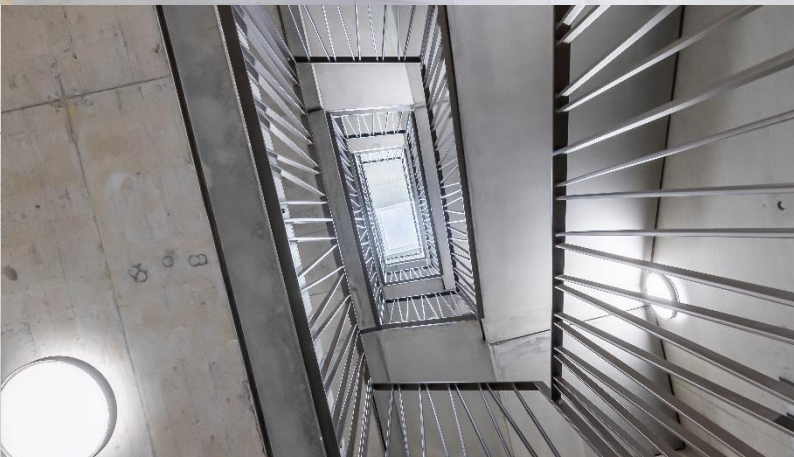
PER 31. DEZEMBER 2024

Zeitraum vom 01.10.2024 bis 31.12.2024



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
Kommentare	8
MONTHEY	8
Stand	8
Kommentare	8
SAINT-AUBIN	9
Stand	9
Kommentare	9
MARLY	10
Stand	10
Kommentare	10
POTENZIELLE AKQUISITIONEN	10
WEITERE INFORMATIONEN ZU HANDEN DER ANLEGER	11
HALBJAHRESBERICHT (ERSTELLT VON SOLUTIONS & FUNDS SA)	11
DATASHEETS	11
FACTSHEET NACHHALTIGKEIT	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

In den letzten drei Monaten des Jahres 2024 setzte sich der Trend des Vorquartals fort: Die Mieteinnahmen für bewirtschaftete Gebäude blieben nahezu unverändert, abgesehen von drei neu unterzeichneten Gewerbemietverträgen in Estavayer und Saxon. Es gab keine Kündigungen und die Leerstandsraten gingen zurück.

Im Bereich der Immobilienentwicklung sind die administrativen Verfahren für die Projekte in Pomy und Monthey noch nicht abgeschlossen. Im letzten Quartal des Jahres 2024 konnte ein Grundstück in Marly für den Bau von zwei Gebäuden in einem grossen DBP (Detailbebauungsplan) mit rund 80 Wohnungen und 2000 m² Gewerbefläche erworben werden. Im gleichen Perimeter wurde zudem ein Vorvertrag übernommen, der die Zahl der Wohnungen auf insgesamt 150 erhöht.

Dieser Bericht enthält neu auf Seite 10 eine Tabelle mit potenziellen Akquisitionen, in der die wichtigsten derzeit geprüften Investitionsmöglichkeiten zusammengefasst sind.

Die Quartiere von Estavayer und Froideville haben die Garten-Charta unterzeichnet, mit der naturfreundlicher Lebensraum für kleine Wildtiere geschaffen und die Biodiversität gefördert wird. Der Beitritt zur Charta ist ein weiterer Schritt hin zu mehr Nachhaltigkeit. Weitere Labels mit starkem Fokus auf Umweltanliegen werden derzeit geprüft und sollen bis 2025 umgesetzt werden, sodass die Anlagegruppe ihre nachhaltige Strategie konkretisieren kann.

Zusammenfassung des Portfolios

Bewirtschaftete Immobilien

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.12.24
Froideville Neubau – Grundstück mit Baurecht	3 Gebäude 41 Wohnungen, davon 15 seniorengerecht 6 Gewerbeflächen Heizung: Fernwärme	Bewirtschaftet seit 2017 Letzter Wert DCF (31.03.24): CHF 18'810'000.- Brutto-Mieteinnahmen: CHF 904'920.- 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 (31.03.24): CHF 32'040'000.- Brutto-Mieteinnahmen: CHF 1'433'328.-
Lausanne Neubau und Sanierung – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude 36 Wohnungen, davon 11 seniorengerecht 2 Gewerbeflächen Heizung: Gas	Bewirtschaftet seit 2023 Letzter Wert DCF (31.03.24): CHF 18'302'000.- Brutto-Mieteinnahmen: CHF 586'320
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 (30.09.24): CHF 41'478'000.- Brutto-Mieteinnahmen: CHF 1'785'643.-

Projekte in der Entwicklungsphase

IMMOBILIE	ZUSAMMENFASSUNG	SITUATION AM 31.12.2024
MONTHHEY (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 (31.03.24): CHF 21'760'000.- im Bau, CHF 115'410'000.- 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 DCF (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 (31.03.24): CHF 5'410'000.- im Bau Brutto-Mieteinnahmen (theoretisch nach DCF): CHF 880'000.- Brutto-Mieteinnahmen (theoretisch nach ergänz. Baugesuch) CHF 1'050'000.- Bewilligung rechtskräftig, im Bau
Marly Neubau – Grundstück im Direkteigentum	2 Gebäude (+ Vorvertrag für 2) 80 Wohnungen (+ Vorvertrag für 70) 2'000m 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

	Angaben 31.12.2024	Angaben 30.09.2024
Froideville		
Mieteinnahmen:	CHF 904'920.-	CHF 904'920.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 904'920.-	CHF 904'920.-
Vakant auf 12 Monate:	0 %	0 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 14'904'529.-	CHF 14'904'529.-
ME/GP	6.06 %	6.06 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 18'810'000.-	CHF 18'810'000.-
ME/VW	4.81 %	4.81 %
Saxon*		

Mieteinnahmen:	CHF 1'212'070.-	CHF 1'206'875.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 1'429'253.-	CHF 1'433'328.-
Vakant auf 12 Monate:	15.10 %	15.80 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 32'446'048.-	CHF 32'446'048.-
ME/GP	4.42 %	4.42 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 32'040'000.-	CHF 32'040'000.-
ME/VW	4.47 %	4.47 %

Lausanne

Mieteinnahmen:	CHF 586'320.-	CHF 586'320.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 586'320.-	CHF 586'320.-
Vakant auf 12 Monate:	0 %	0 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 18'910'279.-	CHF 18'910'279.-
ME/GP	3.10 %	3.10 %
Verkehrswert (VW)**	CHF 18'302'000.-	CHF 18'302'000.-
ME/VW	3.20 %	3.20 %

Estavayer**

Mieteinnahmen:	CHF 1'242'328.-	CHF 1'078'065.-
Mieteinnahmen (ME):	CHF 1'740'566.-	CHF 1'740'906.-
Vakant auf 12 Monate:	28.6 %	38.07 %
Gestehungspreis (GP)*	CHF 56'351'706.-***(*)	CHF 56'351'706.-***(*)
ME/GP	n/a	n/a
Verkehrswert (VW)	CHF 41'478'000.-	CHF 41'478'000.-
ME/VW	4.19 %	4.20 %

* 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	.....	Durchgeführte Ausschreibungen
Bauhauptgewerbe	.....	Durchgeführte Ausschreibungen
Rohbau mit Dach	.....	Nicht angefangen

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

Kommentar

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

Seit dem letzten Bericht hat der Verwalter grosse Fortschritte bei der strittigen Mehrwertabgabe und der Kostenübernahme der archäologischen Grabungen durch den Kanton erzielt.

Für die Mehrwertabgabe wurde ein Gegengutachten in Auftrag gegeben, das beim Verfassen dieses Berichts bereits vorlag. Der Bericht soll dem Kanton zu Beginn des ersten Quartals 2025 zugestellt werden. Damit soll ein kantonaler Entscheid erwirkt werden, der die Mehrwertabgabe senkt. Das besagte Gutachten wurde von einem unabhängigen Dritten auf der Grundlage des vom Kanton erstellten Pflichtenhefts erstellt, sodass auf dieses Gutachten eingetreten werden muss.

Zur Regelung der Kostenübernahme für die archäologischen Grabungen fand im Oktober ein Treffen mit dem Kanton, dem mit der Projektentwicklung beauftragten Architekturbüro und dem Bauingenieurbüro statt. Dabei wurde vereinbart, dass sich der Kanton und die Auftragnehmer koordinieren und gemeinsam nach möglichen Einsparungsmöglichkeiten suchen. Die Gesamtkosten konnten inzwischen ermittelt werden. Der Kanton wird voraussichtlich im ersten Quartal 2025 über eine finanzielle Beteiligung an den Grabungsarbeiten entscheiden, sodass der Verwalter die Gespräche mit der Gemeinde im Hinblick auf die Übernahme der verbleibenden Kosten abschliessen kann.

Die beiden hängigen Punkte stehen kurz vor einer Lösung und sollten bald zu einer Einigung mit der Gemeinde über die Erteilung der Baubewilligung führen.

Der Verwalter geht davon aus, dass die Baubewilligung in der ersten Hälfte des Jahres 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 jedoch für eher unwahrscheinlich halten.

Monthey

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Bewilligung erteilt, Einsprache pendent
Aushub / Aufschüttungen	.....	Nicht angefangen
Rohbau	.....	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 aber noch nicht rechtskräftig. Es wurden fristgerecht zwei Einsprachen eingereicht, diese werden derzeit vom Staatsrat behandelt (Verfahren im Kanton Wallis, Vorstufe des Kantonsgerichts).

Das geplante Treffen mit den Beschwerdeführern konnte aus Gründen, auf die der Verwalter keinen Einfluss hat, nicht innerhalb der im letzten Bericht angegebenen Frist stattfinden. Es soll im ersten Quartal 2025 nachgeholt werden und wurde von den Beschwerdeführern grundsätzlich befürwortet.

Gleichzeitig kam die rechtliche Analyse des Projekts zum Schluss, dass es solide ist und keine Schwächen aufweist, die von den Beschwerdeführern im weiteren Verlauf des Verfahrens zu ihren Gunsten genutzt werden könnten.

Da es sich um ein Miteigentumsprojekt handelt, ist für Februar ein Treffen der Miteigentümer geplant, um den Stand des Dossiers zu besprechen und über die weitere Strategie zu entscheiden. Wie im letzten Bericht erwähnt, sollen die Behandlung der Einsprachen und die Projektentwicklung parallel laufen, damit die Einsprachen nicht zu allzu grossen Verzögerungen führen.

Der Verwalter ist zuversichtlich, dass eine einvernehmliche Lösung mit den Beschwerdeführern und damit eine baldige Aufhebung der Einsprachen erreicht werden kann.

Saint-Aubin

Stand

Vorprojekt	.....	Abgeschlossen
Quartierplan / PPA	.....	Quartierplan rechtskräftig
Baubewilligung	.....	Bewilligung rechtskräftig
Aushub / Aufschüttungen	.....	Im Bau
Rohbau	.....	Im Bau
Rohbau mit Dach	.....	Mai-August 2025
Rohbau mit Fenstern	.....	Mai-August 2025
Lieferung Wohnungen	.....	November-März 2025-26
Garantearbeiten	.....	Nicht angefangen

Kommentar

Im Herbst 2024 wurde mit den Erdarbeiten begonnen, derzeit befinden sich die Gebäude im Rohbau. Der Rohbau mit Dach, Fenstern und Türen soll im Spätsommer 2025 fertiggestellt sein.

Beheizt und gekühlt werden die Gebäude über das Energienetz der STEEN Sustainable Energy SA. Dadurch werden im Einklang mit der Energiepolitik 2050 des BFE weniger als 5 kg CO²/m² ausgestossen. Zusätzlich werden auf allen Dächern Solaranlagen installiert, die vor Ort erneuerbaren Strom produzieren. Für diese Anlagen wird ein Contracting eingerichtet, mit dem PRISMA Previous RRRE die Gestehungskosten der Gebäude senken und der Contractor die Bewohnerinnen und Bewohner mit lokal erzeugter erneuerbarer Energie zu Marktpreisen versorgen kann.

Die Erschliessung der Gewerbeflächen läuft und wird mit den Seniorenwohnungen und anschliessend mit den Standardwohnungen im Laufe des Jahres 2025 fortgesetzt.

Das ursprüngliche Bauvorhaben sah 33 Wohnungen und 6 Gewerbeflächen vor. Der Verwalter hat das Projekt überarbeitet, um dessen Rentabilität zu verbessern, worauf ein ergänzendes Baugesuch für das aktualisierte Projekt mit 43 Wohnungen und 12 Gewerbeflächen eingereicht wurde. Die Gemeinde hat das zusätzliche Baugesuch bereits genehmigt und grünes Licht für den Baubeginn erteilt, auch wenn die neue Baubewilligung noch nicht vorliegt. Das ergänzende Baugesuch wird derzeit von den zuständigen kantonalen Ämtern geprüft.

Marly

Stand

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

Kommentar

Im vergangenen Quartal unterzeichnete der Verwalter einen Kaufvertrag auf Termin für zwei Parzellen im Perimeter des DBP (Detailbebauungsplan) Parc des Falaises in Marly (FR). Mit dieser Transaktion konnte gleichzeitig ein Vorvertrag für zwei weitere Parzellen im gleichen DBP übernommen werden. Damit wurden über 15'000 m² BGF (Brutto-Grundfläche) gesichert, auf der rund 150 Miet- und Eigentumswohnungen und rund 2'000 m² Gewerbefläche entstehen.

Die Realisierung der Gebäude soll in zwei Etappen erfolgen. Der Zeitplan hängt davon ab, wann die bestehenden Industriehallen frei werden und die Planung der Infrastruktur für den gesamten DBP sowie die Koordination der Überbauung mit den anderen Eigentümern des Perimeters abgeschlossen sind.

Die Entwicklung des Projekts läuft und das Baugesuch soll im dritten Quartal 2025 eingereicht werden.

Potenzielle Akquisitionen

Canton	Nature de l'objet	Avancement procédure	Nb lots	Montant investissement
Vaud	Terrain, DDP	Permis à déposer	n/a	n/a
Vaud	Immeuble	En exploitation	40 logements	15 000 000,00 CHF
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	
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

Weitere Informationen zuhanden der Anleger

Halbjahresbericht (erstellt von Solutions & Funds SA)

Der Halbjahresbericht per 30. September 2024 wurde Anfang Dezember 2024 veröffentlicht.

Er kann unter www.swissfunddata.ch heruntergeladen werden.

Datasheet

In der Beilage finden sie das Datasheet des Projekts in Saint-Aubin.

Factsheet Nachhaltigkeit

Am 2. Oktober 2024 hat der Anlageausschuss beschlossen, ein Factsheet zu den Nachhaltigkeitsaspekten der Anlagegruppe zu erstellen.

Dieses Factsheet ist auf der Website der PRISMA Anlagestiftung verfügbar:

https://www.prisma-fondation.ch/de/pdf/factsheet/Prisma_Factsheet_Imm_Previous.pdf.

Erstellt in Lausanne, am 31. Januar 2025

GEFISWISS SA

Yann Patthey

Stellv. Direktor, Verwalter der Anlagegruppe

César Pidoux

Stellv. Direktor, Investor Relations

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