

RAIFFEISEN

Jahresbericht 2023/2024

Raiffeisen Futura Immo Fonds



ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART IMMOBILIENFONDS

Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2024 für die Periode vom 1. April 2023 bis 31. März 2024

Die vorliegende Dokumentation ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Anteilen, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Zeichnungen von Anteilen eines Anlagefonds schweizerischen Rechts erfolgen nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts mit integriertem Fondsvertrag, des aktuellen Jahres- und Halbjahresberichts sowie des Basisinformationsblatts. Ein Investment in diesen Fonds birgt Risiken, die im Prospekt erläutert sind. Alle Dokumente können kostenlos bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, und bei der VERIT Investment Management AG, Zürich (Fondsleitung), bezogen werden. Wir empfehlen Ihnen zudem, vor jeder Anlage Ihren Kundenberater oder andere Berater zu kontaktieren.

Inhalt

Organisation	4
Kennzahlen	5
Vorwort der Fondsleitung	7
Bericht der Fondsleitung	8
Jahresrechnung	20
Inventar der Liegenschaften	22
Weitere Informationen	24
Anhang	26
Bericht der Prüfgesellschaft	29
Bewertungstestate	31

Organisation

Organisation und Verwaltung per 31. März 2024

Fondsleitung	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
	Verwaltungsrat Michèle Landtwing Leupi, Präsidentin Ralph Kretschmer, Vizepräsident Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	Geschäftsleitung Bernhard Klöpfer, CEO Renato Häusler, CIO Sandra Schmied, CFO
Depotbank	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Vermögensverwalter	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
Delegation von Teilaufgaben	
<i>Fondsbuchhaltung</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>	VERIT Immobilien AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
<i>Nachhaltigkeitsrating</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Freiburg
Schätzungsexperten	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zürich Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Market Making	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen
Ansprechpartner	Alle Raiffeisenbanken Raiffeisen Schweiz Genossenschaft Raiffeisenplatz 9001 St. Gallen Telefon +41 71 225 94 36, E-Mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Link zur Website des Fonds
Publikationsorgan	www.swissfunddata.ch
Fondsdaten	Lancierungsdatum: 5. März 2014 Valorennummer: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

Kennzahlen

Portfolio auf einen Blick (in CHF)

Eckdaten	31.03.2024	31.03.2023
Ausstehende Anzahl Anteile	3'944'464	3'740'016
Nettoinventarwert pro Anteil	95.45	96.16
Kurs Sekundärmarkt	104.25	105.25
Höchster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	117.25	117.25
Tiefster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	97.00	100.00
Agio/Disagio	9.22%	9.45%

Vermögensrechnung	31.03.2024	31.03.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	509'630'000	455'910'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	539'071'387	462'206'604
Aufgenommene Fremdmittel	144'140'000	84'060'000
Fremdfinanzierungsquote	28.28%	18.44%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	1.81	1.35
Verzinsung Fremdfinanzierung	2.14%	1.66%
Nettofondsvermögen	376'510'447	359'658'070

Erfolgsrechnung	01.04.2023–31.03.2024	01.04.2022–31.03.2023
Soll-Nettomietzinsen (ohne Entwicklungsobjekte)	20'534'558	16'556'530
Mietausfälle	629'382	671'702
Mietzinsausfallrate	3.06%	4.06%
Unterhalt und Reparaturen	1'387'162	1'511'109
Nettoertrag	9'143'512	9'665'486
Nettorendite der fertigen Bauten	3.54%	n.a.

Rendite und Performance	01.04.2023–31.03.2024	01.04.2022–31.03.2023
Ausschüttung pro Anteil	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite inkl. Ausschüttung aus realisiertem Kapitalgewinn	2.49%	2.47%
Ausschüttungsrendite	2.30%	2.47%
Ausschüttungsquote	103.53%	100.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.99%	65.30%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.97%	-0.20%
Anlagerendite	2.02%	-0.22%
Performance	2.02%	-4.01%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.89%	-0.13%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.71%	0.73%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.95%	0.83%

Umweltrelevante Kennzahlen¹

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA ²	REIDA ³	SIA ²	REIDA ³
Fläche				
Energiebezugsfläche (EBF) Total	82'341	83'378	71'678	71'678
Vermietbare Fläche (VMF) Total	69'484	69'484	62'141	62'141
Abdeckungsgrad % (VMF)	93.96%	93.96%	87.88%	87.93%
EBF massgeblich	77'691	78'483	62'993	65'878
VMF massgeblich	65'287	65'287	54'610	54'641
Energieträger				
Anteil der fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	n.a.	70.55%	n.a.	77.31%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.40%	24.78%	14.85%	18.32%
Anteil der nicht erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	72.60%	75.22%	85.15%	81.68%
Energieverbrauch⁴ in kWh	6'435'607	5'742'134	6'077'332	5'379'410
Energieintensität				
in kWh pro m ² EBF	82.84	73.16	96.48	81.66
in kWh pro m ² VMF	98.57	87.95	111.29	98.45
Treibhausgasemissionen⁵				
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 1 und 2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 1 und 2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 1 und 2	16.91	13.27	22.71	15.96
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 2	2.75	0.82	3.90	0.50

¹ Berechnung und Ausweis gemäss AMAS-Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds und AMAS-Zirkular» und 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», ungeprüft

² Die Zahlen basieren auf Berechnungen von Signa-Terre, die ihre Prozesse mittels ISAE 3000 Typ 2-Bericht zertifizieren lassen.

³ Die Zahlen basieren auf Berechnungen von Signa-Terre, die Prozesse zur Berechnung nach REIDA sind nicht Teil des ISAE 3000 Typ 2-Berichts.

⁴ ohne Mieterstrom

⁵ mit ATD (Akkumulierte Temperatur Differenz) Methodik klimakompensiert

Vorwort der Fondsleitung

Liebe Anlegerinnen und Anleger

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds («Fonds») wurde vor zehn Jahren lanciert und genauso lange darf die VERIT Investment Management AG den Fonds schon begleiten. Ab Lancierung waren wir für das Asset- und Portfoliomanagement verantwortlich, seit 2017 durften wir zusätzlich die Fondsleitung übernehmen. Seitdem konnten wir durch den stetigen Zukauf von Liegenschaften das Fondsvermögen erheblich steigern. Trotz teilweise schwierigen Marktbedingungen ist es uns gelungen, den Fonds kontinuierlich weiterzuentwickeln und sein Profil weiter zu schärfen. Der Fonds hat seit Anbeginn einen langfristigen Fokus. Unser Ziel ist die nachhaltige Steigerung der Immobilienwerte durch aktives Asset-Management.

Das vergangene Jahr war für uns als Fondsmanager sowohl von Herausforderungen als auch von Chancen geprägt.

Die Börsenkurse der Schweizer Immobilienfonds sind bis zum Jahr 2022 über viele Jahre hinweg kontinuierlich angestiegen.¹ In den Jahren 2022 und 2023 hatte die SNB² den Leitzins in mehreren Schritten erhöht. Diese Zinserhöhungen hatten direkte Auswirkungen auf die Finanzierungskosten und es kam dadurch zu einem Einbruch der Börsenkurse der meisten Schweizer Immobilienfonds. Dieser Einbruch hat aus unserer Sicht Ende 2023 sein Ende erreicht. Die Herausforderungen, welche durch die hohen Zinsen für uns als Fondsleitung entstanden sind, haben sich mit einer überraschenden Zinssenkung durch die SNB im März 2024 etwas entschärft.

Wir verfolgen mit dem Fonds auch im aktuellen Marktumfeld weiter das Ziel, marktgerechte und stabile Cashflows zu generieren und diese nachhaltig zu steigern. Um die Ausschüttung und somit die Attraktivität des Fonds für Sie als Anlegerin und Anleger zu gewährleisten, arbeiten wir laufend an der Optimierung der Erträge, Kosten und insbesondere am aktiven Management der Refinanzierungen. Wir haben

uns dazu entschieden, beim Fonds den Fokus bis auf Weiteres vor allem auf die Transformation von Bestandesliegenschaften zu legen, und nur in Einzelfällen Entwicklungsprojekte durchzuführen. Zusätzlich optimieren wir die Erträge und Kosten für jedes einzelne Objekt im Portfolio und streben danach, das Leerstandsniveau weiterhin tief zu halten.

In den nächsten Jahren werden wir die eingeschlagene Ausrichtung des Fonds beibehalten. Auch werden wir weiter daran arbeiten, eine möglichst nachhaltige und attraktive Bruttorendite zu erzielen und die Transformation des Portfolios in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Nachhaltigkeit fortzuführen.

Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Jahresbericht die wichtigsten Ereignisse, Leistungen und Zahlen des vergangenen Jahres vorzustellen und einen Ausblick in die Zukunft zu geben.

Gerne möchten wir die Gelegenheit nutzen, Ihnen auf diesem Weg für Ihr anhaltendes Vertrauen zu danken. Wir freuen uns darauf, Ihnen auch in den kommenden Jahren eine attraktive Anlagemöglichkeit in Form eines sich stets weiterentwickelnden Raiffeisen Futura Immo Fonds anbieten zu können.

Freundliche Grüsse von der Fondsleitung

Bernhard Klöpfer, CEO
VERIT Investment Management AG

¹ z.B. ablesbar anhand der Entwicklung
SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT)

² Schweizerische Nationalbank (SNB)

Bericht der Fondsleitung

Marktüberblick und Ausblick

Wirtschaftliches Umfeld

Volkswirtschaft

Die weltweite Industrie befindet sich in einem Abschwung, der auch vor der Schweiz nicht haltmacht. Allerdings trifft es uns in einer geringeren Masse als unsere Nachbarländer. Der Dienstleistungssektor, der in der Schweiz im Vergleich zum Industriesektor deutlich grösser ist, zeigt hingegen nach wie vor eine erfreuliche Entwicklung. Diese Konstellation führt dazu, dass die Nachfrage nach Arbeitskräften immer noch hoch ist und nur langsam zurückgeht.¹

Zinsentwicklung

Im Jahr 2023 konnte in der Schweiz, wie auch weltweit, ein Rückgang der Inflation beobachtet werden. Der Finanzmarkt hatte diesen Rückgang der Inflation sowie eine mögliche Senkung der Leitzinsen aber bereits zu einem grossen Teil antizipiert. Die zehnjährigen Bundesobligationen sanken bereits im Januar 2023 von 1.3 Prozent auf 0.8 Prozent.²

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März 2024 überraschend die Zinswende eingeläutet und den Leitzins von 1.75 Prozent auf 1.5 Prozent gesenkt. Damit sind variable Hypotheken (SARON) günstiger geworden. In den Festhypotheken war die Erwartung auf eine Zinssenkung bereits zu einem guten Teil eingepreist und der Effekt der Leitzinssenkung fiel deshalb weniger stark aus.

Mietmärkte

Mietwohnungsmarkt

Die Schweizer Bevölkerung wuchs im Jahr 2023 überdurchschnittlich. Für das Jahr 2023 wird von einer Nettozuwanderung von rund 100'000 Personen ausgegangen.³

Die Nettozuwanderung wäre damit auf Rekordniveau.⁴ Die robuste wirtschaftliche Entwicklung in der Schweiz in Kombination mit dem in weiten Teilen der Wirtschaft herrschenden Fachkräftemangel zieht nach wie vor sehr viele Menschen an. Damit wächst die Nachfrage nach Wohnraum wohl auch in Zukunft weiter an.

Das Angebot an Mietwohnungen ging weiter zurück. Die Leerstände der letzten Jahre wurden langsam abgebaut und die Angebotsquote für Mietwohnungen sank stark ab. Im 4. Quartal 2023 sank die Angebotsquote auf 4.1 Prozent, was dem niedrigsten Stand seit zehn Jahren entsprach.⁵

Die Fertigstellung neuer Mietwohnungen ist momentan auf dem tiefsten Stand seit 20 Jahren. Die Baubewilligungen für neue Wohnungen befinden sich ebenfalls auf einem 20-Jahres-Tief.⁶ Es werden also auch in den nächsten Jahren zu wenige Wohnungen gebaut werden.

Die wachsende Wohnungsnachfrage trifft damit auf ein sich weiter verknappendes Angebot. Das bedeutet, dass sich der Mangel an Mietwohnungen auch in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird und die Angebotsmieten sich entsprechend anpassen. Im Jahr 2023 sind die Angebotsmieten um 4.7 Prozent gestiegen. Wir gehen davon aus, dass sie auch mittelfristig weiter steigen werden.⁷

Neben den Angebotsmieten sind im Jahr 2023 auch die Bestandesmieten gestiegen. Dies geschah aufgrund einer zweimaligen Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes.

1 Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz, 1. Q 2024, S. 8

2 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, abgerufen am 23.04.2024

3 Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz, 1. Q 2024, S. 4

4 In den Jahren von 2017 bis 2022 betrug der Wanderungssaldo im Schnitt etwas mehr als 50'000 Personen pro Jahr.

5 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, abgerufen am 23.04.2024

6 Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz, 1. Q 2024, S. 5

7 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, abgerufen am 23.04.2024

Aus unserer Sicht ist in Anbetracht der Leitzinssenkung der SNB eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes in der nächsten Zeit als eher unwahrscheinlich anzusehen. Damit werden sich die weiter steigenden Angebotsmieten von der Entwicklung der Bestandsmieten entkoppeln.

Büroflächenmarkt

Auch in diesem Bereich ist die Erstellung neuer Flächen zurückgegangen. Die Anzahl der Baubewilligungen ist substantiell gesunken und die Angebotsquote ist ebenfalls zurückgegangen. Im Unterschied zu den Wohnflächen ist aber im Bürosegment trotz gestiegenen Beschäftigungszahlen die Nachfrage rückläufig. Durch Homeoffice und flexiblere Büromodelle zeigt sich eine Entkoppelung des Beschäftigungswachstums von der Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen.⁸

Retailflächenmarkt

Der stationäre Detailhandel ist schon seit vielen Jahren unter Druck. Die Entwicklung des Online-Handels und die gestiegene Attraktivität des Einkaufens im Ausland aufgrund des starken Frankenkurses haben dem Handel in der Schweiz in den vergangenen Jahren zugesetzt. Nach einem vorübergehenden Aufschwung des Handels am Ende der Covid-19-Pandemie hat sich das Kaufverhalten nun wieder normalisiert. Es zeigt sich erneut der starke Strukturwandel mit einer Konzentration auf grössere Anbieter und den Online-Handel. Die Umsätze des klassischen Handels stagnieren.⁹

Bei den Mieten für Verkaufsflächen wird für das Jahr 2023 schweizweit mit einem Rückgang um 1.4 Prozent gerechnet.¹⁰

Anlage- und Transaktionsmarkt

In den Jahren 2022 und 2023 wurden die Portfolios börsenkotierter Immobilienfonds teilweise deutlich abgewertet.¹¹ Am Transaktionsmarkt für Renditeimmobilien war für uns im Jahr 2023 hingegen nur eine leichte Abwertung der verkauften Objekte bzw. ein leichter Anstieg der Bruttorenditen erkennbar. Wir haben als Fondsmanager wahrgenommen, dass bei Bieterverfahren die Anzahl der Interessenten oft deutlich kleiner war als in den Vorjahren. Wir gehen daher davon aus, dass die Kaufnachfrage und damit die Anzahl der gehandelten Objekte deutlich gesunken ist und viele Akteure eine abwartende Position eingenommen haben.

Weiterer Ausblick

Seit November 2023 ist der SWIIT Index (SXI Real Estate Funds Broad TR) wieder angestiegen. Wir interpretieren dies so, dass der nach den Zinserhöhungen entstandene Pessimismus an den Märkten langsam einer optimistischen Stimmung weicht. Aus unserer Sicht bieten sich daher momentan bei indirekt gehaltenen Immobilien für langfristig orientierte Anlegerinnen und Anleger sehr gute Einstiegsmöglichkeiten.

⁸ WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, abgerufen am 23.04.2024

⁹ Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz, 1. Q 2024, S. 15

¹⁰ WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, abgerufen am 23.04.2024

¹¹ Raiffeisen Economic Research, Immobilien Schweiz, 1. Q 2024, S. 6

Anlage- und Nachhaltigkeitsstrategie

Anlagestrategie

Das Ziel des Raiffeisen Futura Immo Fonds («Fonds») besteht darin, in Schweizer Immobilien mit Nachhaltigkeitsschwerpunkt zu investieren. Aus diesen Investitionen sollen langfristig stabile Erträge für alle Anlegerinnen und Anleger generiert werden, während gleichzeitig ihr Kapital bewahrt wird. Der Fonds fokussiert sich grundsätzlich auf neuwertige Immobilien, genehmigte Bauprojekte sowie Bestandsobjekte mit Potenzial zur Wertsteigerung. Neben dem wirtschaftlichen Aspekt liegt das Augenmerk auf der ökologischen und sozialen Verträglichkeit der Liegenschaften. Der Fonds steht allen Investoren zur Verfügung.

Der Fonds investiert gezielt in so genannte «Core-Plus-Liegenschaften», die nicht nur klar definierte makro- und mikrolagebezogene Kriterien erfüllen, sondern auch eine sehr gute Objekt- und Produktqualität aufweisen.

Ein besonderer Fokus liegt auf Wohnimmobilien, die mindestens 60 Prozent des Portfolios ausmachen. Darüber hinaus werden gezielt auch kommerziell genutzte Immobilien erworben, um die Cashflow-Rendite zu optimieren und das Portfolio zu ergänzen. Dadurch kann eine

ausgewogene und robuste Anlagestrategie gewährleistet werden.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie des Raiffeisen Futura Immo Fonds basiert auf den folgenden fünf Grundsätzen:

Transformationsfokus

Wir verbessern kontinuierlich bestehende Immobilien, um zur Klimaneutralität des schweizerischen Immobilienbestands beizutragen. Daher investieren wir auch in Immobilien, die bei Erwerb noch nicht unseren Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Dies mit dem Ziel, sie zu transformieren.

Ganzheitliche Nachhaltigkeit

Unser Ansatz berücksichtigt alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft – während des gesamten Lebenszyklus der Immobilien.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers

Optimierung der Gesamtwirkung

Wir setzen unsere Ressourcen effizient ein, um mit den Investitionen die grösstmögliche Wirkung auf die Nachhaltigkeit des Portfolios zu erzielen.

Life-Cycle-Ansatz

Wir verbessern die Energiebilanz unserer Immobilien kontinuierlich und berücksichtigen dabei den gesamten Lebenszyklus, einschliesslich der grauen Energie für Bau und Entsorgung.

Unabhängige Nachhaltigkeitsbewertung

Wir lassen unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen von unabhängigen Drittunternehmen bewerten und messen. Dies schliesst auch eine jährliche Bewertung von CO₂-Emissionen und Wärmeverbrauch ein.

Mit der Nachhaltigkeitsagentur Inrate AG wird zusätzlich zur Ankaufsprüfung das «ESG Impact Rating for Real Estate» für Immobilienportfolios erstellt und mit anderen Fonds verglichen.

Vor jedem Kauf wird durch die Inrate AG die Einhaltung der folgenden Ausschlusskriterien überprüft.

- Ungenügende Energieeffizienz
- Gefährdung durch Naturgefahren
- Radon-Risiko
- Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr
- Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebietes

Zu den oben erwähnten Kriterien von Inrate hat sich die Fondsleitung die Überprüfung der Energieversorgung als zusätzliches Kriterium auferlegt, welches ebenfalls beim Ankauf überprüft wird.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers, Innenansicht

Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds

Portfolioübersicht

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hält per 31. März 2024 32 Liegenschaften. Im Geschäftsjahr wurden drei Liegenschaften erworben und eine Liegenschaft wurde verkauft.

Veränderung Marktwert

Mit den Zukäufen ist das Immobilienportfolio während des Geschäftsjahres um CHF 78.77 Mio. auf CHF 534.68 Mio. angestiegen. Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Zürich, Dohlenweg, per Ende des Geschäftsjahres reduzierte sich das Portfolio auf total CHF 509.63 Mio. Der Marktwert hat sich ohne Berücksichtigung der Zu- und Verkäufe (Like for Like) sehr leicht um 0.63 Prozent nach unten korrigiert.

Mietzinseinnahmen

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnte die Portfoliooptimierung weiter vorangetrieben werden. Die Strategie des Fonds wurde weiter gestärkt und es konnten mit den Zukäufen in Buchs (SG) und Suhr (AG) zwei wichtige Liegenschaften mit interessantem Renditeprofil

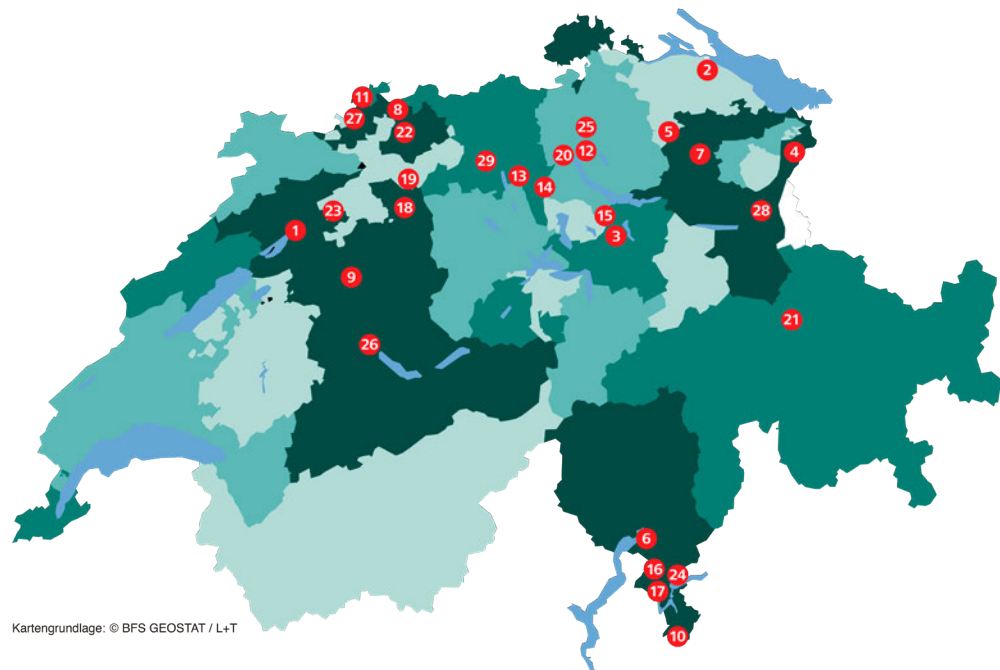
akquiriert werden. Auch die Übernahme der Liegenschaft in Zizers hat sich positiv auf die Ertragssituation ausgewirkt. Durch die Zukäufe, die weitere Reduktion der Leerstände im Portfolio, diverse Betriebsoptimierungen und die Mietzinserhöhungen durch Referenzzinsanpassungen konnten die Mietzinseinnahmen gegenüber dem letzten Geschäftsjahr um 25 Prozent gesteigert werden.

Referenzzinssatz

Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes wurden die bestehenden Mietverträge ordnungsgemäss erhöht. Diese Erhöhungen wurden von der Mieterschaft gut akzeptiert und die wenigen Anfechtungen konnten innert Wochenfrist erledigt werden. Dies zeigt, dass sich der Fonds mit Fokus auf Wohnnutzungen in einem sehr interessanten Investitionsbereich befindet.

Dank den Anpassungen konnte die Struktur der Referenzzinssätze über das gesamte Portfolio erhöht werden und somit sind über 80 Prozent der Wohnungsmietverträge auf dem aktuellen Stand von 1.75 Prozent.

Geografische Verteilung der Portfolioliegenschaften



Nummerierung gemäss Inventar der Liegenschaften (siehe Seiten 22–23).

Reduktion Leerstand

Dank dem aktiven Asset-Management und der richtigen Produktplatzierung konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr der Leerstand auf 3.06 Prozent reduziert werden. Insbesondere im anspruchsvollen Marktumfeld Tessin wurden wichtige Mietzinserfolge erzielt. Dies zeigt, dass man sich mit dem richtigen regionalen Partner und der passenden Strategie auch in einem kompetitiven Marktumfeld behaupten kann.

Des Weiteren wurde auch bei Liegenschaften in ländlichen Regionen eine starke Wohnungsnachfrage verzeichnet. Aufgrund dessen konnte der Leerstand auch in diesen Regionen reduziert werden.

Portfoliooptimierung

Die Steigerung der Nettorendite wurde von der Fondsleitung als wichtiges Ziel definiert. Durch aktives Asset-Management wurden die bestehenden Liegenschaften weiter optimiert und mit strategisch sinnvollen Käufen sowie Verkäufen ergänzt. Dadurch konnte die Rendite im Interesse der Anleger und Anlegerinnen weiter verbessert werden.

Asset-Management

Zürich, Hallwylstrasse 71f

Durch die nahtlose Neuvermietung an eine Stiftung im Bereich Aus- und Weiterbildung per August 2025 konnte die Ertragsstabilität des Fonds weiter gestärkt werden.

Der Mietvertrag wurde über eine Mietdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Dank der marktgerechten Neuvermietung konnte der Marktwert der Liegenschaft um fast 10 Prozent gesteigert werden.

Capriasca/Tesserte, Via Battaglini 1

Mit der Verlängerung des Mietvertrags mit dem Ankermieter bis Ende 2029 wurde die Lage- und Produktqualität der Liegenschaft bestätigt.

In Zusammenhang mit der Vertragsverlängerung wurde auch die Heizung ersetzt. Das Bauprojekt wird im nächsten Geschäftsjahr abgeschlossen.

Somit leistet die renditestarke Liegenschaft weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Ausschüttung des Fonds.



Wilerzelgstrasse, Wohlen

Mendrisio, Via al Gas 12/12a-g

Die Liegenschaft weist seit der Errichtung im Jahr 2019 einen verhältnismässig hohen Leerstand auf. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnte die Mietausfallrate von 10.4 Prozent auf 6.8 Prozent reduziert werden. Der Leerstand ist aufgrund des aktiven Asset-Managements zeitweise sogar auf unter 3 Prozent gesunken.

Gordola, Via Francesca 6a/6b/6c

Der hohe Leerstand von 7 Prozent zu Beginn des Geschäftsjahres konnte in Zusammenarbeit mit dem lokalen Bewirtschaftungspartner und der richtigen Produktstrategie im ersten Halbjahr stark reduziert werden. Gegen Ende des Geschäftsjahres wurde eine Vollvermietung erzielt.

Wohlen, Wilerzelgstrasse 2/2a/4

Dank einer proaktiven Kommunikation konnten nach Abschluss der Sanierung die Mieter gehalten werden. Basierend auf dieser Grundlage konnte der Vermietungsstand innerhalb von drei Monaten auf 100 Prozent erhöht werden.

Suhr (AG), Frohdörfli 1-24

Die Liegenschaft wurde per 1. Juli 2023 mit einem Leerstand von fünf Prozent für den Fonds erworben.

Dank der guten Implementierung der Liegenschaft, der professionellen Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung und der richtigen Liegenschaftsstrategie konnte innerhalb von sechs Monaten die Vollvermietung erzielt werden.

Akquisitionen

Käufe

Zizers (GR), Pfarrer-Künzleweg 11

Der Kaufvertrag für das Pflegeheim wurde im Jahr 2021 unterzeichnet und der Besitzeserwerb konnte im Frühling 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Kaufpreis der Liegenschaft betrug CHF 30.6 Mio. Durch den langjährigen Vertrag mit Tertianum als Single-Tenant verfügt der Fonds damit über eine weitere ertragsstabile Liegenschaft. Bei der Errichtung des Neubaus wurde auf die verschiedenen Aspekte der Nachhaltigkeit geachtet.

Die Liegenschaft verfügt über eine attraktive Gartenanlage und befindet sich an gut besonnener Lage.

Auf dem Areal befinden sich 15 Seniorenwohnungen, ein Gebäude für Demenzerkrankte mit insgesamt 60 Pflegezimmern sowie ein Restaurant.



Frohdörfli, Suhr (AG)

Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37

Das vollvermietete Wohn- und Geschäftshaus weist eine ausgezeichnete Mikrolage auf. In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befinden sich neben zahlreichen Einkaufsgelegenheiten auch einige Apotheken, Banken und Restaurants. Auch Schulen und Kindergärten sind fussläufig erreichbar.

Im vorderen Teil der Liegenschaft werden im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Verkaufsflächen und im 2.–4. Obergeschoss insgesamt sechs Wohnungen vermietet. Im hinteren Teil der Liegenschaft befinden sich Büro- und Praxisflächen.

Durch die Kompaktheit der Liegenschaft, den barrierefreien Zugang sowie die Anbindung an das Fernwärmenetz werden die Nachhaltigkeitsanforderungen des Fonds in vollem Masse erfüllt. Erworben wurde die Liegenschaft im Juli 2023 für rund CHF 11.3 Mio.

Suhr (AG), Frohdörfli 1–24

Die Wohnüberbauung wurde im Juli 2023 für CHF 35.8 Mio. erworben. Die Überbauung umfasst 18 Gebäude mit insgesamt 135 Wohnungen. Zur Liegenschaft gehören ausserdem einige Grünflächen und es ist eine Ausnüt-

zungsreserve vorhanden. Aktuell befinden sich 36 der 135 Wohnungen in saniertem Zustand. Die Sanierung der übrigen Wohnungen ist mittelfristig vorgesehen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird voraussichtlich im Herbst 2024 erfolgen.

Innerhalb von sechs Monaten seit dem Kauf konnte der Leerstand von fünf Prozent auf null reduziert werden. Dies spricht für die Produktqualität, das aktive Management und die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung vor Ort.

Verkäufe

Zürich (ZH), Dohlenweg 2/4/6

Zum Abschluss des Geschäftsjahres konnte die Entwicklungsliegenschaft am Dohlenweg erfolgreich verkauft werden. Mit diesem Verkauf wurde die Fondsstrategie mit Fokus auf Bestandesliegenschaften umgesetzt. Die Portfoliooptimierung wird diesbezüglich mit dem Ziel weiter vorangetrieben, nachhaltig eine attraktive Rendite für unsere Investoren zu erwirtschaften.



Bahnhofstrasse, Buchs (SG)

Nachhaltigkeitsbericht

Tätigkeitsbericht

Capriasca

In Capriasca wurde die bestehende Ölheizung durch eine Pelletheizung ersetzt. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage erstellt. Dadurch konnte mit dem Ankermieter zusätzlich zur Verlängerung des Mietvertrags ein Stromliefervertrag abgeschlossen werden. Dank diesem Vertrag bezieht der Ankermieter den Strom zu attraktiven Konditionen und der Fonds kann die Investition mittels einem Zusatzertrag refinanzieren.

Suhr (AG), Frohdörfli 1–24

Der geplante Anschluss an die Fernwärme konnte weiter vorangetrieben und die nötigen Verträge unterzeichnet werden. Die Umstellung auf Fernwärme wird voraussichtlich im Herbst 2024 erfolgen. Zudem konnte die Zusammenarbeit mit einem Partner, der die Kommunikation mit den Mietern vor Ort verbessert, weiter gestärkt werden.

Für fremdsprachige Mieterinnen und Mieter wird die Korrespondenz der Bewirtschaftung in die entsprechende Landessprache übersetzt und zusätzlich werden Workshops durchgeführt, in denen beispielsweise die korrekte

Müllentsorgung und die Bedienung der Haushaltsgeräte gezeigt wird. Diese Zusammenarbeit leistet so einen wichtigen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit der Liegenschaft.

Olten (SO), Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9 und Wohlen (AG), Wilerzelgstrasse 2/2a/4

Die im Jahr 2022 initialisierten Projekte konnten im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Es handelte sich dabei um den Ersatz von Heizungen (Erdsonden-Wärmepumpen), Installationen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, Installationen von Elektroladestationen in den Tiefgaragen und in Olten zusätzlich um die ökologische Aufwertung der Umgebung.

Der durch die Photovoltaikanlage erzeugte Strom wird mittels ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) an die Mieterinnen und Mieter verkauft. Durch den hohen Eigenverbrauchsanteil wird die Rückspeisung an das lokale Stromnetz reduziert und die Liegenschaft erzielt dadurch eine höhere Rendite.

Zizers

Während der Bauphase wurde das Projekt mit einer Photovoltaikanlage erweitert. Auch hier konnte mit dem Single-Tenant ein separater



Gartenstrasse, Olten (SO)

Stromliefervertrag zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden. Dies führt zur Erwirtschaftung einer zusätzlichen Rendite. Die Liegenschaft verfügt zudem über eine Erdsonden- und eine Grundwasser-Wärmepumpe. Durch die neuwertige Bauweise erfüllt die Liegenschaft die höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen.

- *Inrate-SPIN-Bewertung*: Bewertung des Einzelobjekts als Kriterium für den Kauf
- *Signa-Terre-Bewertung*: Portfoliobetrachtung in Bezug auf CO₂-Ausstoss und Wärmeverbrauch zur Verbesserung des Portfolios

Ausblick

Für das kommende Geschäftsjahr sind weitere Projekte geplant. Dazu gehören eine Photovoltaikanlage in Bottighofen, ein Heizungsersatz inkl. Photovoltaikanlage in Langenthal, eine Photovoltaikanlage in Liestal sowie der Anschluss an die Fernwärme in Therwil.

Bei der Akquise wird durch den unabhängigen Partner Inrate vor jedem Erwerb die Einhaltung der Ausschlusskriterien geprüft. Die Partnerschaft zwischen Inrate und dem Fonds konnte erweitert werden, wobei nun auch das jährliche Portfoliorating über Inrate erfolgt. Somit wurde das bisherige Rating von «Swiss Sustainable Real Estate» (SSREI) durch Inrate abgelöst. Inrate hat die an der Schweizer Börse SIX kotierten Immobilienfonds bewertet und somit ein sehr attraktives Vergleichsuniversum geschaffen.

Kennzahlen Nachhaltigkeit

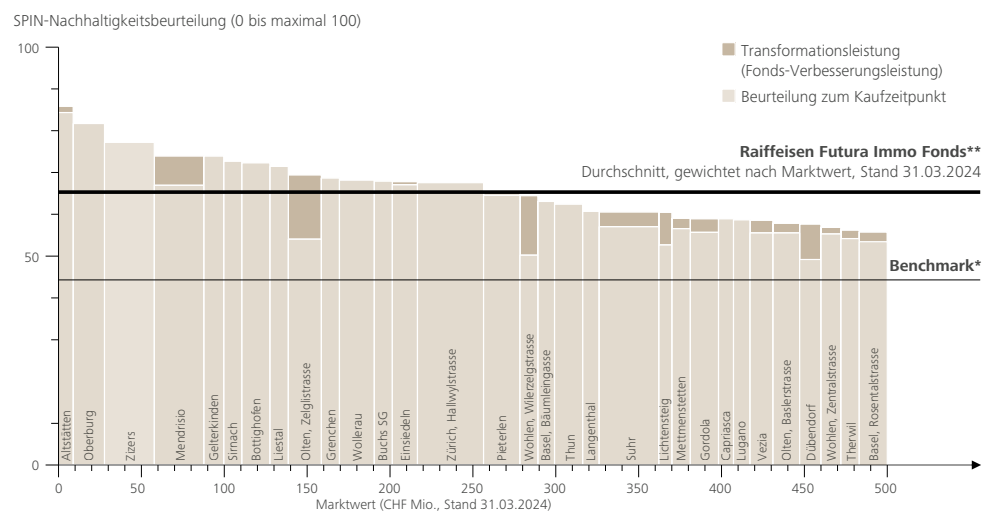
Portfoliorating

Für den Fonds werden folgende Ratings genutzt:

- *Inrate-Portfoliorating*: Bewertung des gesamten Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit und relative Positionierung zu einem Vergleichsportfolio

Zusätzlich wird dem Transformationsgedanken mehr Beachtung geschenkt und auch die Gewichtung der Kriterien sowie der Methodenbeschrieb entsprechen der Produktstrategie des Fonds in höherem Masse. Im Rahmen der Portfoliotransformation konnten wir seit dem Erwerb der Liegenschaften durch unsere Massnahmen über das ganze Portfolio gemäss der unten stehenden Grafik eine beachtliche Verbesserung erzielen, und durch die verbindlich

Portfoliobewertung der Inrate AG im Vergleich zu ihrem Benchmark



* Benchmark: SPIN-Bewertung eines Vergleichsportfolios aus Schweizer Durchschnittsbauten, in dem die Marktanteile hinsichtlich Gebäudenutzungen und Bauperioden gleich hoch sind wie im Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds (Stand 1. Quartal 2024).

** Im Jahr 2024 findet die Umstellung der Beurteilungsmethode von SPIN zu ESG-IRRE statt. Diese Darstellung basiert noch auf den SPIN-Bewertungen der Fonds-Objekte. Die Umstellung der Einzelobjektbeurteilungen anhand der neuen ESG-IRRE Methode wird 2024 realisiert. Im Fonds befindet sich zudem ein weiteres Objekt (Dietlikon, Claridenstrasse 3, Marktwert CHF 8 Mio.), das nicht in der Grafik aufgeführt ist. Das Entwicklungsprojekt wird nach dessen Erstellung beurteilt und im Portfolio dargestellt.

geplanten Massnahmen wird das Portfolio noch weiter optimiert.

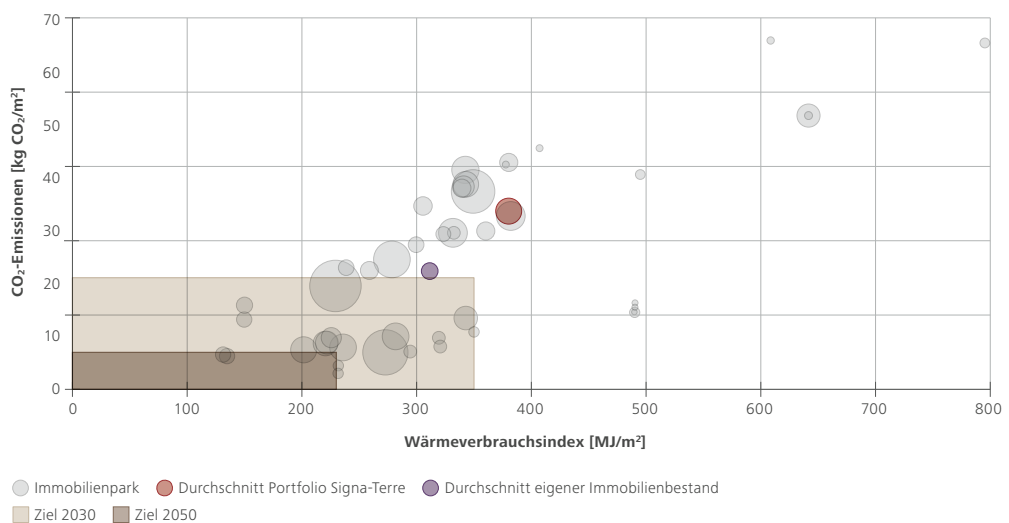
Verbrauchszahlen

Die Fondsleitung hat den Anspruch, den Fonds stetig weiterzuentwickeln und durch die Vergleichbarkeit Transparenz zu schaffen. So wurden bereits im Halbjahresbericht die umwelt-relevanten Kennzahlen gemäss AMAS für das Kalenderjahr 2022 offengelegt.

Diesbezüglich wird von unserem externen Partner Signa Terre jährlich ein Energiebericht erstellt, der gezielte Massnahmen zur Verbesserung der Verbräuche pro Liegenschaft enthält. Zudem werden sämtliche Verbräuche gemessen und nach Vorgabe der AMAS transparent veröffentlicht.

Der Anteil der erneuerbaren Energien konnte um 85 Prozent auf 27 Prozent erhöht und die Treibhausgas-Emissionen um 27 Prozent auf 14.21 kgCO₂/m²EBF reduziert werden. Die Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) konnte über die letzten drei Jahre fast halbiert werden. Im Jahr 2021 lagen diese bei 27.94 kgCO₂/m² EBF, im Jahr 2023 noch bei 11.04 kgCO₂/m² EBF (REIDA).

CO₂-Absenkungspfad nach Signa-Terre



Die Abbildung zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (über den Wärmeverbrauchsindex) und ihren CO₂-Emissionen pro m² (für den Wärme- und Allgemiestrom). Die Grösse der Blase ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF). Die beiden Rechtecke stellen die Ziele für 2030 und 2050 in Verbindung mit der Energiestrategie des Bundes dar.

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen ist um CHF 76.86 Mio. gewachsen und beläuft sich per 31. März 2024 auf CHF 539.07 Mio. Das Liegenschaftsportfolio hat sich um CHF 53.72 Mio. auf CHF 509.63 Mio. erhöht. Diese Erhöhung setzt sich aus dem Kauf von drei Liegenschaften, einem Verkauf und einer leichten Abwertung des Portfolios (Like for Like) von CHF 2.74 Mio. zusammen. Der Verkauf wurde Ende März 2024 vollzogen, weshalb per Stichtag die Anzahlung das Bankguthaben auf CHF 6.74 Mio. erhöht hat und die Restkaufpreiszahlung von CHF 16.5 Mio. als Forderung in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wird.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 153.04 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 9.52 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 376.51 Mio., welches gegenüber dem Vorjahr um 4.7 Prozent (CHF 16.85 Mio.) zugenommen hat.

Die Fondsleitung hat im September 2023 eine Kapitalerhöhung für den Fonds in Höhe von CHF 19.7 Mio. durchgeführt. Insgesamt wurden 204'448 neue Anteile ausgegeben, was einem Bezugsverhältnis von 9:1 entspricht. Per Stichtag sind somit total 3'944'464 Anteile im Umlauf.

Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 96.16 auf CHF 95.45 gesunken, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil einer Anlagerendite von 2.02 Prozent entspricht.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 4.02 Mio. auf CHF 19.91 Mio. Zu dieser positiven Entwicklung haben die im Berichtsjahr neu gekauften Liegenschaften und das aktive Asset-Management beigetragen. Die Mietausfallrate ist mit 3.06 Prozent um 1 Prozentpunkt tiefer als im Vorjahr.

Die totalen Aufwendungen sind um CHF 4.58 Mio. auf CHF 11.25 Mio. gestiegen. Der Grossteil dieser Erhöhung ist auf die Hypothekenzinsen zurückzuführen, die um CHF

2.25 Mio. auf CHF 2.89 Mio. angestiegen sind. Dies zeigt sich auch in der Fremdfinanzierungsquote per Stichtag von 28.28 Prozent (Vorjahr 18.44 Prozent) und der durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen per 31. März 2024 von 2.14 Prozent (Vorjahr 1.66 Prozent). Die Kapital- und Gewinnsteuern haben sich um CHF 1.65 Mio. auf CHF 2.2 Mio. erhöht. Grund für diese Erhöhung waren diverse einmalige Aufrechnungen der Steuerbehörde sowie eine einmalige Steuerlast aus dem Verkauf der Liegenschaft in Zürich. Die Kosten für den Unterhalt und die Reparaturen haben sich um CHF 123'947 auf CHF 1.39 Mio. reduziert. Die reglementarischen Vergütungen haben um CHF 586'726 auf CHF 3.67 Mio. zugenommen.

Das Total Expense Ratio (TER) bezogen auf das Gesamtfondsvermögen (GAV) konnte mit 0.71 Prozent im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert werden (Vorjahr 0.73 Prozent).

Der resultierende Nettoertrag belief sich auf CHF 9.14 Mio. Der realisierte Kapitalgewinn aus dem Verkauf beliefen sich auf CHF 5.37 Mio. Die nicht realisierten Kapitalverluste beliefen sich im Geschäftsjahr auf CHF 7.06 Mio., was zu einem Gesamterfolg von CHF 7.45 Mio. führt.

Ausschüttung

Der Fonds erwirtschaftete einen Nettoertrag von CHF 9.14 Mio. Der zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinn des Rechnungsjahres von CHF 5.37 Mio. und der Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 324'003 erhöhen den für die Ausschüttung verfügbaren Erfolg auf CHF 14.84 Mio. Die Fondsleitung hat beschlossen, für das vergangene Geschäftsjahr eine unveränderte Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil, respektive CHF 10.26 Mio. vorzunehmen und den übrigen Ertrag von CHF 4.58 Mio. auf die neue Rechnung vorzutragen. Es werden CHF 9.47 Mio. aus dem Nettoertrag und CHF 789'000 aus den Kapitalgewinnen ausgeschüttet. Die Ausschüttungsquote entspricht damit 103.53 Prozent. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (Stand 31. März 2024) beträgt 2.49 Prozent (inkl. Ausschüttung der realisierten Kapitalgewinne), auf Basis des NAV ergibt sich eine Rendite von 2.72 Prozent.

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven und Passiven (in CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Bankguthaben		
– auf Sicht	6'737'014	560'751
Grundstücke		
– Wohnbauten	312'030'000	269'330'000
– kommerziell genutzte Liegenschaften	141'260'000	129'990'000
– gemischte Bauten	56'340'000	56'590'000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	–
Total Grundstücke	509'630'000	455'910'000
Sonstige Vermögenswerte	22'704'373	5'735'853
Gesamtfondsvermögen	539'071'387	462'206'604
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–60'937'500	–64'060'000
– kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–8'898'756	–7'676'122
Langfristige Verbindlichkeiten		
– langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–83'202'500	–20'000'000
– langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– langfristige sonstige Verbindlichkeiten	–	–
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	386'032'631	370'470'482
./.. geschätzte Liquidationssteuern	–9'522'184	–10'812'412
Nettofondsvermögen	376'510'447	359'658'070

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	359'658'070	334'725'206
./.. Ausschüttung	–9'724'042	–8'793'725
Saldo aus Anteilverkehr	19'128'155	34'482'565
Gesamterfolg	7'448'264	–755'976
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	376'510'447	359'658'070

Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	3'740'016	3'382'202
Ausgegebene Anteile	204'448	357'814
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	3'944'464	3'740'016

Nettoinventarwert pro Anteil (in CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Nettoinventarwert pro Anteil	95.45	96.16

Informationen zur Vermögensrechnung	31.03.2024	31.03.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	167'410	167'451
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–
Gebäudeversicherungswert der Immobilien in CHF	387'384'674	315'927'813

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

Erfolg (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)
Erträge der Bankguthaben	12	–
Negativzinsen	–	–1'399
Mietzinseinnahmen	19'905'176	15'884'828
Sonstige Erträge	209'174	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	276'005	450'846
Total Erträge	20'390'368	16'334'275
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–2'885'982	–632'158
Baurechtszinsen	–945	–
Unterhalt und Reparaturen	–1'387'162	–1'511'109
Liegenschaftenverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	–982'027	–762'371
– Verwaltungsaufwand	–	–
Kapital- und Gewinnsteuern	–2'178'296	–525'418
Schätzungsaufwand	–41'000	–146'374
Bankspesen	–6'405	–6'595
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	–779'276	–677'781
– Depotbank	–176'772	–158'163
– Immobilienverwaltung	–783'434	–661'894
– Absatzförderung/Advisory	–1'692'719	–1'463'726
– weitere Dienstleistungen	–235'414	–119'326
Sonstige Aufwendungen	–97'422	–3'875
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwendungen	–11'246'855	–6'668'789
Nettoertrag	9'143'512	9'665'486
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'368'057	–
Realisierter Erfolg	14'511'569	9'665'486
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	–7'063'305	–10'421'462
Einkauf in laufende nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Gesamterfolg	7'448'264	–755'976

Verwendung des Erfolgs (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'143'512	9'665'486
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	5'368'057	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahres	324'003	382'559
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	14'835'572	10'048'045
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	–10'255'606	–9'724'042
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	4'579'966	324'003

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung		
Ex-Datum	10.07.2024	12.07.2023
Zahlbar	15.07.2024	17.07.2023
Ausschüttung brutto je Anteil (in CHF)	2.60	2.60
Steuerfrei	2.60	2.60
– davon aus dem Nettoertrag	2.40	2.60
– davon aus realisierten Kapitalgewinnen	0.20	–
Steuerbar	–	–
Abzüglich 35% Eidg. Verrechnungssteuer	–	–
Ausschüttung netto je Anteil	2.60	2.60

Inventar der Liegenschaften

Liegenschaftenbestand per 31. März 2024

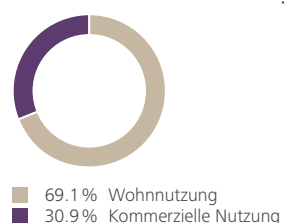
Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Grundstücksfläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll) ¹		Nettomietzins-einnahmen (Ist) ¹		Mietausfallrate		
				m ²				m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten																		
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Allein-eigentum	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.1	9'840'000	1.9	442'365	2.2	431'096	2.2	11'269	2.5	
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Allein-eigentum	1965	2'108	16	14	640	8'720'246	1.7	8'200'000	1.6	195'130	1.0	195'130	1.0	–	0.0	
4460 Gelterkinder Zelgwasserweg 21/23	8	Allein-eigentum	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.2	12'700'000	2.5	497'039	2.4	466'303	2.4	30'736	6.2	
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	6	Allein-eigentum	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.2	16'840'000	3.3	809'699	4.0	792'595	4.0	17'104	2.1	
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	23	Allein-eigentum	2019	2'697	18	33	1'916	11'796'950	2.3	10'940'000	2.2	398'478	2.0	390'959	2.0	7'519	1.9	
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	7	Allein-eigentum	1956	3'247	27	38	2'546	9'352'590	1.8	8'170'000	1.6	383'286	1.9	364'027	1.8	19'259	5.0	
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Allein-eigentum	1991	1'825	23	24	1'846	11'699'545	2.3	10'660'000	2.1	385'279	1.9	382'602	1.9	2'677	0.7	
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	10	Allein-eigentum	2019	6'281	86	94	3'686	28'701'437	5.6	29'190'000	5.7	1'143'060	5.6	1'064'902	5.4	78'158	6.8	
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Allein-eigentum	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.1	10'720'000	2.1	419'025	2.1	418'305	2.1	720	0.2	
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	9	Allein-eigentum	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.1	18'260'000	3.6	708'270	3.5	692'096	3.5	16'174	2.3	
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglstrasse 7/9	19	Allein-eigentum	1974	5'591	56	83	4'916	20'367'222	4.0	20'020'000	3.9	844'346	4.1	811'424	4.1	32'922	3.9	
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Allein-eigentum	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.2	22'000'000	4.3	946'670	4.7	933'348	4.7	13'322	1.4	
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	5	Allein-eigentum	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	1.7	10'890'000	2.1	453'860	2.2	438'363	2.2	15'498	3.4	
5034 Suhr Frohdörfli 1–24	29	Allein-eigentum	1961/1989/ 2020	20'137	135	120	8'094	35'965'835	7.0	36'200'000	7.1	1'279'739	6.3	1'243'002	6.3	36'737	2.9	
4106 Therwil Alemannenstrasse 14–18	27	Allein-eigentum	1970	3'329	24	29	1'940	11'738'718	2.3	11'380'000	2.2	430'074	2.1	387'607	2.0	42'467	9.9	
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Allein-eigentum	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'411	3.0	14'290'000	2.8	569'332	2.8	564'157	2.9	5'175	0.9	
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Allein-eigentum	1995	3'207	23	27	2'251	10'101'497	2.0	10'030'000	2.0	432'352	2.1	429'283	2.2	3'069	0.7	
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Allein-eigentum	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.9	20'970'000	4.1	698'082	3.4	689'642	3.5	8'440	1.2	
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	21	Allein-eigentum	1994/2023, 2010, 2022	7'659	80	40	7'185	30'618'904	5.9	30'730'000	6.0	874'320	4.3	874'320	4.4	–	0.0	
Total Wohnbauten				94'038	766	898	60'858	309'904'745	60.1	312'030'000	61.2	11'910'404	58.5	11'569'160	58.6	341'244	2.9	

¹ Die Summe der Mietzinseinnahmen weicht von den Angaben der Erfolgsrechnung ab, da die Liegenschaft Zürich, Dohlenweg unterjährig veräussert wurde.

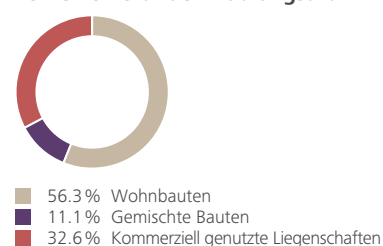
Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Grundstücksfläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll) ¹		Nettomietzins-einnahmen (Ist) ¹		Mietausfallrate		
				m ²			m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
4051 Basel		Allein-eigentum																
Bäumleingasse 22	11		1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.0	10'800'000	2.1	430'276	2.1	430'519	2.2	–244	–0.1	
8598 Bottighofen		Allein-eigentum																
Bahnweg 8/10	2		2012	2'369	–	116	3'335	18'229'084	3.5	16'940'000	3.3	1'082'101	5.3	1'082'101	5.5	–	0.0	
9470 Buchs		Allein-eigentum	1962/1999/															
Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	28		2006	1'240	6	16	3'013	11'278'627	2.2	11'330'000	2.2	466'460	2.3	461'815	2.3	4'645	1.0	
6950 Capriasca		Allein-eigentum																
Via Battaglini 1	16		1991	2'397	1	58	2'542	10'129'146	2.0	9'000'000	1.8	488'849	2.4	467'694	2.4	21'155	4.3	
4900 Langenthal		Allein-eigentum																
Marktgasse 18	18		1971	746	–	6	2'442	9'927'784	1.9	9'660'000	1.9	446'964	2.2	446'993	2.3	–29	0.0	
4410 Liestal		Allein-eigentum																
Grammetstrasse 14	22		1991	2'535	1	64	3'141	11'861'973	2.3	10'600'000	2.1	641'708	3.2	443'643	2.2	198'065	30.9	
4600 Olten		Allein-eigentum																
Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19		1954	813	1	1	3'644	17'634'520	3.4	15'400'000	3.0	767'701	3.8	747'073	3.8	20'628	2.7	
3600 Thun		Allein-eigentum																
Frutigenstrasse 4/6	26		1971	855	5	31	4'036	16'497'147	3.2	16'610'000	3.3	759'446	3.7	734'171	3.7	25'275	3.3	
8004 Zürich		Allein-eigentum																
Hallwylstrasse 71	20		1962	829	–	20	3'711	36'835'762	7.2	40'920'000	8.0	1'083'105	5.3	1'083'105	5.5	–	0.0	
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				12'158	14	312	27'502	142'862'299	27.7	141'260'000	27.7	6'166'609	30.3	5'897'115	29.9	269'495	4.4	
Gemischte Bauten																		
4058 Basel		Allein-eigentum																
Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11		1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.4	16'460'000	3.2	623'393	3.1	612'729	3.1	10'664	1.7	
8600 Dübendorf		Allein-eigentum																
Überlandstrasse 199a–c	12		1955	2'691	19	46	2'587	12'279'865	2.4	12'910'000	2.5	507'408	2.5	507'412	2.6	–4	0.0	
8840 Einsiedeln		Allein-eigentum																
Hauptstrasse 73/75/77/79	3		2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	4.0	14'650'000	2.9	602'518	3.0	598'268	3.0	4'250	0.7	
5610 Wohlen		Stockwerk-eigentum																
Zentralstrasse 20a–c	13		1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	
Total gemischte Bauten				8'030	66	117	11'394	62'435'511	12.1	56'340'000	11.1	2'274'685	11.2	2'259'655	11.5	15'031	0.7	
davon im Stockwerkeigentum				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	
Total				114'226	846	1'327	99'754	515'202'555	100.0	509'630'000	100.0	20'351'699	100.0	19'725'930	100.0	625'769	3.1	
davon im Stockwerkeigentum				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	

¹ Die Summe der Mietzinseinnahmen weicht von den Angaben der Erfolgsrechnung ab, da die Liegenschaft Zürich, Dohlenweg unterjährig veräussert wurde.

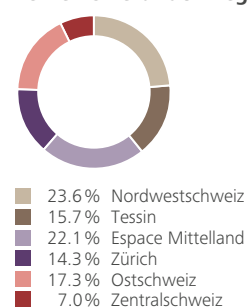
Verkehrswert nach Nutzung



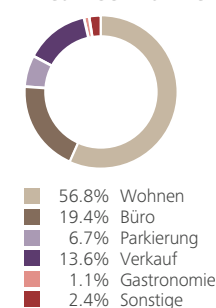
Verkehrswert nach Nutzungsart



Verkehrswert nach Regionen



Mietzinseinnahmen der Netto-Sollmieten nach Nutzung



Weitere Informationen

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite mit Fälligkeit in den nächsten zwölf Monaten

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	03.01.2024–02.04.2024	5'000'000	1.91%
Fester Vorschuss	15.03.2024–14.04.2024	1'600'000	2.13%
SARON	28.03.2024–27.04.2024	1'760'000	2.09%
Fester Vorschuss	25.05.2023–24.05.2024	28'650'000	2.19%
Fester Vorschuss	18.07.2023–17.07.2024	9'725'000	2.35%
Fester Vorschuss	01.09.2023–30.08.2024	14'202'500	2.23%

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite mit Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	20.06.2023–20.06.2025	12'000'000	2.39%
Fester Vorschuss	14.07.2023–14.07.2025	9'000'000	2.37%
Fester Vorschuss	30.09.2023–30.09.2026	14'202'500	2.13%
Festhypothek	30.06.2022–01.07.2027	11'000'000	1.60%
Fester Vorschuss	29.09.2023–29.09.2027	10'000'000	2.14%
Festhypothek	28.06.2022–28.06.2028	9'000'000	1.75%
Fester Vorschuss	01.07.2023–30.06.2028	18'000'000	2.20%

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite mit Fälligkeit nach fünf Jahren

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine			
Total		144'140'000	
Ø Restlaufzeit (Jahre)	1.81		

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	09.01.2023–10.04.2023	9'000'000	1.41%
Fester Vorschuss	09.03.2023–14.04.2023	6'900'000	1.73%
Fester Vorschuss	14.04.2023–15.05.2023	6'400'000	1.89%
Fester Vorschuss	15.05.2023–15.06.2023	6'100'000	1.90%
Fester Vorschuss	21.06.2022–20.06.2023	12'000'000	0.27%
Fester Vorschuss	10.04.2023–14.07.2023	9'000'000	1.84%
Fester Vorschuss	15.06.2023–14.07.2023	5'700'000	2.20%
Fester Vorschuss	14.07.2023–14.08.2023	4'700'000	2.17%
Fester Vorschuss	01.07.2023–31.08.2023	28'405'000	2.08%
Fester Vorschuss	14.08.2023–14.09.2023	4'700'000	2.17%
Fester Vorschuss	08.03.2023–15.09.2023	9'400'000	1.95%
Fester Vorschuss	17.03.2023–15.09.2023	26'760'000	1.80%
Fester Vorschuss	15.09.2023–29.09.2023	36'160'000	2.17%
Fester Vorschuss	31.08.2023–29.09.2023	14'202'500	2.10%
Fester Vorschuss	15.09.2023–13.10.2023	4'100'000	2.29%
Fester Vorschuss	13.10.2023–13.11.2023	3'600'000	2.20%
Fester Vorschuss	13.11.2023–13.12.2023	3'600'000	2.19%
Fester Vorschuss	29.09.2023–03.01.2024	6'760'000	2.13%
Fester Vorschuss	13.12.2023–13.01.2024	2'900'000	2.17%
Fester Vorschuss	12.01.2024–15.02.2024	1'900'000	2.18%
Fester Vorschuss	15.02.2024–15.03.2024	1'600'000	2.18%
SARON	03.01.2024–28.03.2024	6'760'000	2.09%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken in der Berichtsperiode

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m ²
Suhr, Frohdörfli 1–24	Wohnbauten	305, 2084	20'137
Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37, Grünastrasse 24	Kommerziell genutzte Liegenschaften	3008	1'240
Zizers, Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Wohnbauten	1547	7'659
Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m ²
Zürich, Dohlenweg 2/4/6	Wohnbauten	1301, 1302, 1303	2'188

Fünf grösste Mieter

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zürich (Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Tertianum AG, Zizers (Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

HolidayCheck AG, Bottighofen (Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

Anhang

Angaben über Derivate

Keine

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anlegerinnen und Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

	maximal	effektiv
Ausgabekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Absatzförderung im In- und Ausland	3.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Absatzförderung im In- und Ausland	2.00%	n.a.

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

	maximal	effektiv
Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens pro rata temporis bei der Berechnung des Nettoinventars, Belastung vierteljährlich). Diese wird für die Leitung, das Asset-Management und den Betrieb des Immobilienfonds verwendet.	0.80% p.a.	0.55% p.a.

Die Fondsleitung hat neben der Verwaltungskommission Anspruch auf
(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

	maximal	effektiv
Entwicklungs- und Baukommission (in % der Baukosten)	2.00%	2.00%
Vermittlungsentschädigung (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	1.00%	1.00%
Liegenschaftenverwaltungskommission (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	3.82%

Soft Commissions

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarung bezüglich Retrozessionen in Form von so genannter Soft Commissions abgeschlossen.

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.03.2024
Grundstückskäufe	13'850'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	–

Grundsätze für die Bewertung und die Berechnung des Nettoinventarwerts

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertinnen und -experten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Für die «angefangenen Bauten» kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Die Basis bildet dabei die im Vorfeld erstellte Projektbewertung per Fertigstellung, wobei der Zeitpunkt auf den aktuellen Bewertungsstichtag vorverschoben und die noch anfallenden Baukosten sowie die erst später fließenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum berücksichtigt werden.
4. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind zu dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
5. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 4 bewerten.
6. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem, aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
7. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.
9. Das Bewertungstestat der Schätzungsexpertinnen und -experten ist auf Seite 31–33 zu finden.

Diskontierungssatz

Der durchschnittliche nominale Diskontierungssatz aller per 31. März 2024 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.87%, wobei der tiefste bei 3.29% und der höchste bei 5.1% liegt.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

- Die Kosten für die Mängelbehebung der Liegenschaft in Einsiedeln werden beim Verkäufer der Liegenschaft eingeklagt. Der Prozess diesbezüglich begann im April 2021. Erfolgreich eingeklagte Entschädigungszahlungen aus diesem Verfahren würden für den Fonds zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn führen.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde der Fondsvertrag wie folgt ergänzt:

§ 8 (...) und Nachhaltigkeitsziele

1. Sie strebt an, durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Kriterien) in den Anlageprozess die Nachhaltigkeit der Fondsliegenschaften zu steigern und sicherzustellen, dass der Fonds den jeweiligen ESG-Standards – gemäss Prospekt – entspricht. Die angestrebten Nachhaltigkeitsziele und -risiken werden im Prospekt beschrieben.
2. Umsetzung der Anlagepolitik: Die ESG-Anlagekriterien kommen sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft zur Anwendung als auch während des gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Die ESG-Integration betrifft somit alle Arten von Liegenschaften.
3. Ausschlusskriterien: Der Fonds investiert in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substantielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann.
- a. Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen. Vor jedem Kauf werden durch eine im Prospekt genannte, unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur die Einhaltung der Ausschlusskriterien geprüft.
- b. Die Ausschlusskriterien werden im Prospekt aufgeführt und laufend an den aktuellen Stand der Forschung angepasst. Ihre genaue Beschreibung ist im Prospekt enthalten.
- c. Trotz dem Vorliegen eines Ausschlusskriteriums ist der Erwerb einer Liegenschaft unter der Bedingung möglich, dass ein entsprechender verbindlicher Modernisierungsplan erstellt wird.
- d. Jede Bestandsimmobilie, welche der Fonds erwerben möchte, muss zudem durch unabhängige Fachexpertinnen und -experten in Bezug auf Nachhaltigkeit anhand von verschiedenen Kriterien bewertet werden und definierten Mindestanforderungen genügen. Die Mindestanforderungen orientieren sich an den Durchschnittswerten für Bestandes- und Neubauten in der Schweiz. Liegenschaften, welche der Fonds erwerben möchte, müssen diese Durchschnittswerte überschreiten.
- e. Sollte durch bauliche und/oder sonstige Massnahmen eine nachträgliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsbewertung auf das erforderliche Mass möglich sein, ist der Erwerb der Liegenschaft trotzdem möglich. Neubauten müssen nach Fertigstellung ebenfalls den oben aufgeführten Kriterien genügen.
4. Nachhaltigkeitsbewertung: Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres die Nachhaltigkeit der zum Immobilienfonds gehörenden Bestandesliegenschaften durch im Prospekt genannte unabhängige Fachexpertinnen und -experten bewerten.
5. Asset-Management: Die Fondsleitung analysiert im Rahmen des Portfolio- und Asset-Managements laufend Verbesserungspotenziale des Immobilienportfolios bei verschiedenen Faktoren der Nachhaltigkeit und kann dazu auch unabhängige Fachexpertinnen und -experten beiziehen. Hierbei werden einerseits die einzelnen Bestandesliegenschaften des Portfolios untereinander verglichen. Andererseits wird das Portfolio als Ganzes mit relevanten Branchen-Vergleichswerten (Benchmarks) verglichen. Die genaue Integration der Nachhaltigkeitsfaktoren in den Anlageprozess und die Benchmarks sind im Prospekt dargestellt.

Die Änderungen sind am 16. Mai 2023 in Kraft getreten.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 31. März 2024 des Anlagefonds

Kurzbericht der kollektivanlagenge- setzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung VERIT Investment Management
AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Raiffeisen Futura Immo Fonds – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seiten 4, 5 und 20 bis 28 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG



Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer



Joachim Fink

Zürich, 28. Juni 2024

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 KAG

Bewertestate

Marktwertschätzung der Liegenschaften



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich
Tel +41 (0) 44 226 30
Fax +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

BEWERTUNGSTESTAT

Auftrag

Raiffeisen Futura Immo Fonds hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung in deutscher Sprache für die 32 Liegenschaften des Fonds zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.03.2024. Die Marktwerte werden grundsätzlich einzeln, d.h. auf Liegenschaftsebene, innerhalb des Gesamtportfolios ermittelt. Der Gesamtwert des Portfolios ergibt sich folglich aus der Summe der zu schätzenden Einzelwerte.

Bewertungsstandards

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne von Art. 92 der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie in Anlehnung an die Definition der Swiss Valuation Standards (SVS) zu ermitteln. Die angefangenen Bauten werden gemäss Art. 86 KKV-FINMA „zum Verkehrswert“ bewertet.

Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cash Flow-Methode (DCF) geschätzt.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden für die Dauer von 10 Jahren die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Kosten aufgrund Leerstand und Mietausfälle, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Berechnung des Restwertes ab dem elften Jahr kommt eine statische Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Exit-Cash Flows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird dabei auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Für die „angefangenen Bauten“ kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Basis bildet dabei die Projektbewertung per Fertigstellung. Noch anfallende Gestehungskosten und Risikomargen, Finanzierungskosten sowie die erst später fließenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum werden dabei gemäss Zeithorizont berücksichtigt.

Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. März 2024 auf **CHF 509'630'000** und im Detail wie folgt ein:

Kennzahl	31.03.2024	31.03.2023
Marktwert	CHF 509'630'000	CHF 455'910'000
Anzahl bewertete Liegenschaften	32	30
Marktwertgewichtete Bruttorendite (J1)	4.35%	4.04%
Marktwertgewichtete Nettorendite (J1)	3.56%	3.31%
Marktwertgewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)	3.02%	2.92%

Per 31.03.2023 (Vorjahr) wurden 30 Liegenschaften bewertet. Eine Liegenschaft (**Zürich, Dohlenweg 2/4/6**) wurde seitdem verkauft. Neu ins Portfolio bewertet wurde eine Liegenschaft in **Zizers, Pfarrer-Künzleweg 1**, eine Liegenschaft in **Suhr, Frohdörfli 1-28** sowie eine Liegenschaft in **Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a-37/Grünaustrasse 24**.

Kommentar des Schätzungsexperten zur Wertentwicklung

Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB (Schweizerische Nationalbank) im Juni 2022 erstmals die Leitzinsen nach Jahren der Negativzinspolitik an. Per Stichtag 31.03.2024 steht der Leitzins bei 1.5% (nach einer Senkung im März 2024 um 25 Basispunkte). Die Zinslandschaft hat einen signifikanten Einfluss auf die Immobilienmärkte. Möglicherweise werden Alternativenanlagen - relativ gesehen - attraktiver und Finanzierungskosten für Immobilien steigen. Dies kann zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft im Immobilienmarkt führen, welche sich durch das relativ träge Verhalten am Immobilienmarkt auch erst verzögert zeigen kann.

Die Verunsicherung durch die Zinsanhebungen sowie schwieriger zu platzierende Kapitalerhöhungen führten zu einem deutlich erhöhtem Angebotsvolumen bei einem kleineren Investorenkreis. Darüber hinaus haben höhere Finanzierungskosten, erhöhte Anforderungen für Energieeffizienz und deutlich gestiegene Baukosten die Ankaufrenditen nach oben und die Transaktionspreise somit nach unten bewegt. Insgesamt erfolgt dies der grundsätzlichen Logik, dass bei steigenden Zinsen Immobilienpreise tendenziell unter Druck kommen. Der Schweizerische Immobilienmarkt zeigt sich grundsätzlich resilient. Jedoch ist im Marktumfeld eine zunehmend selektive Nachfrage von Investoren zu beobachten. Daher zeigen sich Wertbewegungen nicht zwingend synchron über alle Liegenschaften eines Portfolios. Bei der Liegenschaft in Zürich, Hallwylstrasse 71 konnte ein neuer Mietvertrag (Single-Tenant) über eine lange Laufzeit abgeschlossen werden. Bei dieser Liegenschaft hat es dadurch, unabhängig von der Marktentwicklung, eine signifikante Aufwertung zur Folge. Für das übrige zu bewertende Portfolio liegen solche wertsteigernden Umstände lediglich in geringem Umfang vor. Die ermittelte negative Wertänderung über das gesamte Portfolio erlaubt keinen Rückschluss zur Qualität der Liegenschaften oder der Asset-Management-Aktivitäten, sondern spiegelt grundsätzlich konsistent die Veränderungen am Immobilienmarkt wider.

Erhöhte Marktvolatilität

Wir weisen Sie auf den derzeitigen weltweiten Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) hin, der das Potenzial für negative Kapitalwertbewegungen und eine erhöhte Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. In der Schweiz lag die Teuerungsrate seit Juni 2023 jedoch unter der 2%-Marke. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten

erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Kredit- und Investitionsentscheidungen sollten diese erhöhte Volatilität und das Potenzial für sich verschlechternde Marktbedingungen widerspiegeln. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überwachen, da wir weiterhin beobachten, wie die Märkte auf sich entwickelnde Ereignisse reagieren.

Überlegungen zur Nachhaltigkeit

Wo immer es angebracht ist, sind Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes. Unter "Nachhaltigkeit" versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Unternehmensverantwortung, die sich auf die Bewertung eines Vermögenswerts auswirken können oder tatsächlich auswirken. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können. Dazu gehören wichtige Umweltrisiken wie Hochwasser, Energieeffizienz und Klima ebenso wie Fragen der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Erwägungen sowie die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit kann sich auf den Wert eines Vermögenswerts auswirken. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wertrelevante Auswirkungen der Nachhaltigkeit vorhanden sind, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften des Teilportfolios des Raiffeisen Futura Immo Fonds ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar für Raiffeisen Futura Immo Fonds den Umsatz von 10% von CBRE (Zürich) AG nicht übersteigt.

Zürich, 1. April 2024



Yves Cachemaille MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 21 560 73 50

E: yves.cachemaille@cbre.com



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

Nachhaltigkeitsbewertung

ESG Impact Rating: Portfolio "Raiffeisen Futura Immo Fonds"

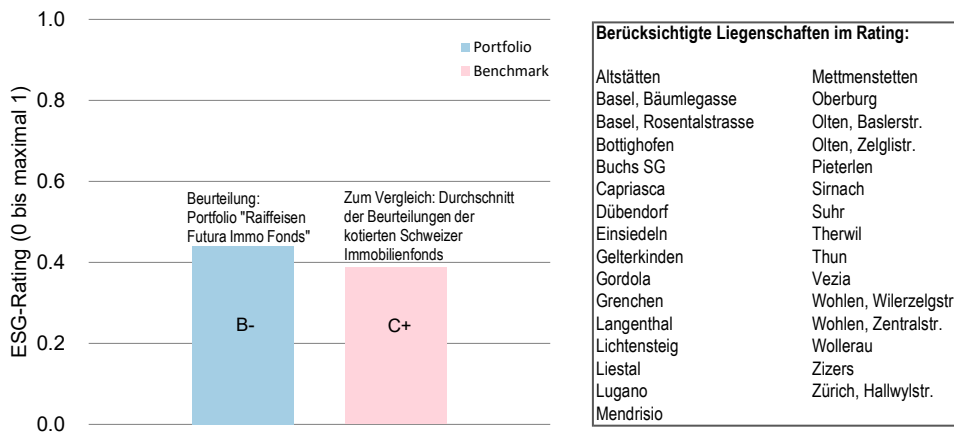
Inrate ESG-IRRE-Bewertung

Damit eine Immobilie in den Fonds aufgenommen werden kann, wird sie hinsichtlich definierter Ausschlusskriterien geprüft und gemäss der Inrate ESG Impact Rating Methode für Real Estate bewertet. Einzig Objekte, welche die hohen Anforderungen in Bezug auf einen umfassenden Katalog an Nachhaltigkeitskriterien erfüllen und nicht gegen die definierten Ausschlusskriterien verstossen, werden in den Fonds aufgenommen.

Immobilien im Fonds wurden auf folgende Ausschlusskriterien geprüft

1	Ungenügende Energieeffizienz	✓	nicht verletzt
2	Gefährdung durch Naturgefahren	✓	nicht verletzt
3	Radon-Risiko	✓	nicht verletzt
4	Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr	✓	nicht verletzt
5	Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebiets	✓	nicht verletzt
6	Altlasten	✓	nicht verletzt
7	Nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung	✓	nicht verletzt

Der "Raiffeisen Futura Immo Fonds" erreicht ein Gesamtrating von B- für das Geschäftsjahr 2023.



Zur Methodik ESG Impact Rating für Immobilien und der Ansatz des Futura Raiffeisen Fonds:
Das ESG Immobilien Rating von Inrate erfasst die Nachhaltigkeitswirkung von Immobilienportfolios und bewertet das Ausmass des Beitrags des Portfolios auf Basis der investierten Immobilien. Unter Beitrag zur Nachhaltigkeit werden die direkten und indirekten Auswirkungen (Kosten und Nutzen) des Immobilienportfolios auf Umwelt und Gesellschaft verstanden, die nicht durch Zahlungen ausgeglichen werden und sich auch auf unbeteiligte Dritte auswirken (Externalität).

Das Rating gibt an, zu welchem Ausmass das bewertete Immobilienportfolio zur Nachhaltigkeit beiträgt, relativ zu anderen wirtschaftlichen Aktivitäten (Mass der Nachhaltigkeit). Die Nachhaltigkeitsbewertung des ESG-Ratings von Inrate umfasst die Aspekte Umwelt, Soziales und Governance. In den Aspekten Umwelt und Soziales fliessen die Eigenschaften der Immobilie in die Bewertung ein, wie auch das Immobilienmanagement.

Datengrundlage: Die Daten für das ESG-Impact-Rating für Immobilien stammen aus Jahresberichten, objektspezifischen Daten und weiteren relevanten Berichten (z.B. Energieüberwachungsbericht). Der Datenerhebungsprozess umfasst auch objektspezifische Datenbankabfragen (hauptsächlich externe Quellen verschiedener Bundesämter, z.B. Bundesamt für Umwelt, Amt für Raumentwicklung, Bundesamt für Statistik) und einen ESG-Fragebogen.

Ausschlusskriterien: In einem ersten Schritt werden die Objekte hinsichtlich der (nicht kompensierbaren) Ausschlusskriterien geprüft.

Kriterienkatalog: Die Beurteilung umfasst die Aspekte "Environmental Impact", "Environmental CSR", "Social Impact", "Social CSR" und "Governance" und umfasst insgesamt 46 Einzelkriterien. Insgesamt kann ein maximaler Score von 1 erreicht werden. Die Beurteilung erfolgt dann entlang einer 12-teiligen Skala von A+ bis D-.

Minimalanforderungen: Für die Aufnahme in den "Raiffeisen Futura Immo Fonds" wurden Minimalanforderungen definiert, die einem Vergleichswert für eine gute Nachhaltigkeitperformance entsprechen. Die bei der Objektbewertung erhaltenen Scores können auf Stufe der Kriterien kompensiert werden, d.h. ein geringer Wert führt NICHT zu einem Ausschluss. Erst die aggregierte Gesamtbewertung eines Objekts muss zwingend über der Summe der Minimalanforderungen liegen. Auf dieser Stufe entsprechen die aggregierten Vergleichswerte einer Minimalanforderung, die zwingend erfüllt sein muss.

Inrate hat die Beurteilung des Portfolios "Raiffeisen Futura Immo Fonds" als unabhängige Rating-Agentur vorgenommen.

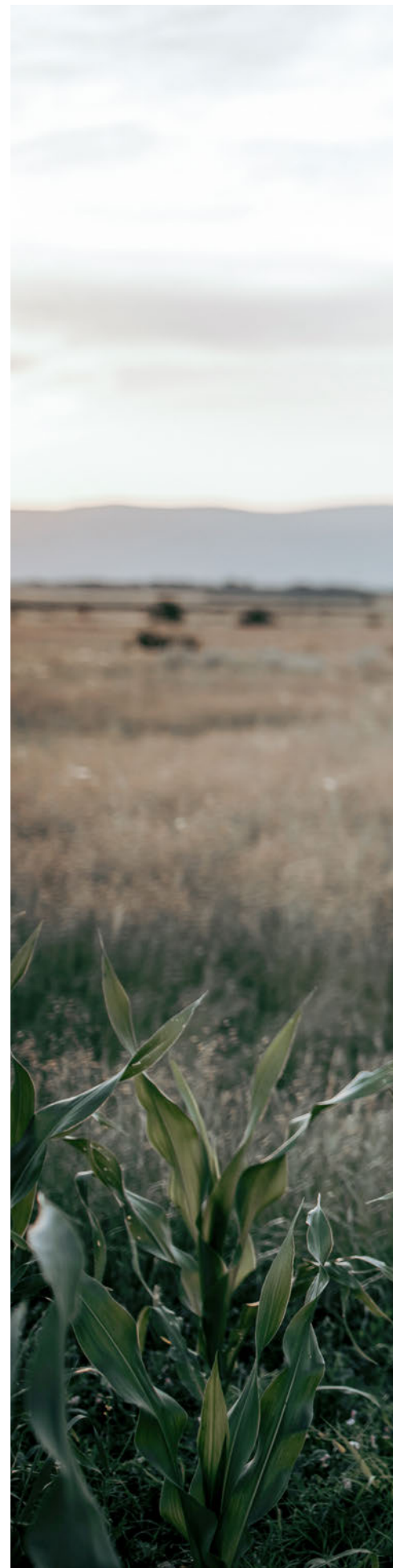
28.5.2024
Ort/Datum

Christoph Müller
Christoph Müller



Inrate – Ihr Partner für Nachhaltige Anlagelösungen

Inrate AG, Binzstrasse 23, 8045 Zürich, +41 58 344 00 20, info@inrate.com
www.inrate.com



Wir machen den Weg frei