

RAIFFEISEN

Halbjahresbericht 2023

Raiffeisen Futura Immo Fonds



ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART IMMOBILIENFONDS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. September 2023, für die Periode vom 1. April 2023 bis 30. September 2023

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
Halbjahresrechnung	7
Inventar der Liegenschaften	9
Weitere Informationen	11
Anhang	12

Organisation

Verwaltung und Organe per 30. September 2023

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 Fribourg
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	30.09.2023	31.03.2023
Ausstehende Anzahl Anteile	3'944'464	3'740'016
Nettoinventarwert pro Anteil	94.94	96.16
Kurs Sekundärmarkt	100.75	105.25
Höchster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	117.25	117.25
Tiefster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	100.00	100.00
Agio/Disagio	6.12%	9.45%

Vermögensrechnung	30.09.2023	31.03.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	534'681'164	455'910'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	542'187'453	462'206'604
Aufgenommene Fremdmittel	146'640'000	84'060'000
Fremdfinanzierungsquote	27.43%	18.44%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	2.25	1.35
Verzinsung Fremdfinanzierung	2.15%	1.66%
Nettofondsvermögen	374'477'138	359'658'070

Erfolgsrechnung	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Soll-Nettomietzinsen (ohne Entwicklungsobjekte)	9'818'030	8'013'246
Mietausfälle	306'917	389'641
Mietausfallrate	3.13%	4.86%
Unterhalt und Reparaturen	565'480	483'823
Nettoertrag	4'889'050	5'157'519
Nettorendite der fertigen Bauten	3.46%	n.a.

Rendite und Performance	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.58%	68.64%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.43%	1.05%
Anlagerendite	1.47%	1.07%
Performance	-1.40%	-1.12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.32%	0.89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.89%	0.78%

Kennzahlen

Umweltrelevante Kennzahlen¹

	01.01.2022–31.12.2022		01.01.2021–31.12.2021	
	KBOB ⁴	SIA ⁴	REIDA ⁵	
Fläche				
Energiebezugsfläche (EBF) Total	71'678	71'678	71'678	
Vermietbare Fläche (VMF) Total	62'141	62'141	62'141	
Abdeckungsgrad % (VMF)	87.88%	87.88%	87.93%	n.a.
EBF massgeblich	62'993	62'993	65'878	
VMF massgeblich	54'610	54'610	54'641	
Energieträger				
Anteil der fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	n.a.	n.a.	77.31%	n.a.
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	16.19%	14.85%	18.32%	n.a.
Anteil der nicht erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	83.81%	85.15%	81.68%	
Energieverbrauch² in kWh	6'091'409	6'077'332	5'379'410	n.a.
Energieintensität				
in kWh pro m ² EBF	96.70	96.48	81.66	n.a.
in kWh pro m ² VMF	111.54	111.29	98.45	n.a.
Treibhausgasemissionen³				
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 1+2	1'227'281	1'240'000	871'900	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 1+2	19.48	19.68	13.24	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 1+2	22.47	22.71	15.96	n.a.
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 1	1'077'080	1'027'000	844'556	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 1	17.10	16.30	12.82	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 1	19.72	18.81	15.46	n.a.
Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} Scope 2	150'201	213'000	27'344	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 2	2.38	3.38	0.42	n.a.
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 2	2.75	3.90	0.50	n.a.

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»

² ohne Mieterstrom

³ ohne Bereinigung nach Heizgradtagen

⁴ Die Zahlen basieren auf Berechnungen von Signa-Terre, die ihre Prozesse mittels ISAE 3402 Typ 1-Bericht zertifizieren lassen.

⁵ Die Zahlen basieren auf Berechnungen von Signa-Terre, die Prozesse zur Berechnung nach REIDA sind nicht Teil des ISAE 3402 Typ 1-Berichts.

Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven und Passiven (in CHF)	30.09.2023	31.03.2023
Bankguthaben		
– auf Sicht	1'823'584	560'751
Grundstücke		
– Wohnbauten	336'555'437	269'330'000
– kommerziell genutzte Liegenschaften	141'535'727	129'990'000
– gemischte Bauten	56'590'000	56'590'000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	–	–
Total Grundstücke	534'681'164	455'910'000
Sonstige Vermögenswerte	5'682'705	5'735'853
Gesamtfondsvermögen	542'187'453	462'206'604
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–63'437'500	–64'060'000
– kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–10'260'498	–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	385'286'955	370'470'482
./.. geschätzte Liquidationssteuern	–10'809'817	–10'812'412
Nettofondsvermögen	374'477'138	359'658'070

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 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	5'414'955	–755'976
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	374'477'138	359'658'070

Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2023–30.09.2023 (6 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)	30.09.2023	31.03.2023
Nettoinventarwert pro Anteil	94.94	96.16

Informationen zur Vermögensrechnung	30.09.2023	31.03.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	167'430	167'451
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahrs gekündigten Anteile	–	–
Gebäudeversicherungswert der Immobilien in CHF	363'373'063	315'927'813

Halbjahresrechnung

Erfolgsrechnung

Erfolg (in CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 Monate)	01.04.2022–30.09.2022 (6 Monate)
Erträge der Bankguthaben	–	–
Negativzinsen	–	–1'399
Mietzinseinnahmen	9'511'113	7'623'605
Sonstige Erträge	44'150	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	276'005	450'846
Total Erträge	9'831'268	8'073'052
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–1'305'856	–239'645
Baurechtszinsen	–449	–
Unterhalt und Reparaturen	–565'480	–483'823
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	–367'893	–367'910
– Verwaltungsaufwand	–	–
Kapital- und Gewinnsteuern	–888'983	–286'666
Schätzungs- und Prüfaufwand	–8'670	–37'677
Bankspesen	–3'430	–3'788
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	–378'564	–328'587
– Depotbank	–95'886	–86'582
– Immobilienverwaltung	–394'472	–330'135
– Vertriebs-träger/Advisory	–789'686	–721'975
– weitere Dienstleistungen	–127'197	–25'129
Sonstige Aufwendungen	–15'652	–3'616
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwendungen	–4'942'218	–2'915'533
Nettoertrag	4'889'050	5'157'519
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	4'889'050	5'157'519
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	525'905	–1'293'213
Einkauf in laufende nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Gesamterfolg	5'414'955	3'864'307

Inventar der Liegenschaften

Liegenschaftenbestand per 30. September 2023

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Baujahr	Grundstück- fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert ¹		Nettomietzins- einnahmen (Soll)		Nettomietzins- einnahmen (Ist)		Mietausfallrate	
			m ²				m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Wohnbauten																
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Allein- eigentum	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.0	9'780'000	1.8	217'836	2.2	213'307	2.2	4'529	2.1
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	Allein- eigentum	1965	2'108	16	14	660	8'720'246	1.6	8'200'000	1.5	95'476	1.0	95'476	1.0	–	0.0
4460 Gelterkinder Zelgwasserweg 21/23	Allein- eigentum	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.1	12'600'000	2.4	244'125	2.5	227'066	2.4	17'059	7.0
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	Allein- eigentum	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.1	16'850'814	3.2	403'891	4.1	387'807	4.1	16'084	4.0
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	Allein- eigentum	2019	2'697	18	29	1'916	11'796'950	2.2	11'340'000	2.1	198'288	2.0	193'278	2.0	5'010	2.5
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	Allein- eigentum	1956	3'247	27	38	2'546	9'226'990	1.7	8'150'000	1.5	190'220	1.9	186'506	2.0	3'714	2.0
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	Allein- eigentum	1991	1'825	23	23	1'846	11'699'545	2.2	11'220'000	2.1	191'850	2.0	190'940	2.0	910	0.5
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	Allein- eigentum	2019	6'281	86	94	3'686	28'709'964	5.4	30'060'000	5.6	568'435	5.8	531'725	5.6	36'710	6.5
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	Allein- eigentum	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.0	10'675'000	2.0	204'417	2.1	204'237	2.1	180	0.1
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	Allein- eigentum	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.0	18'220'000	3.4	349'903	3.6	346'008	3.6	3'895	1.1
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglstrasse 7/9	Allein- eigentum	1974	5'591	56	83	4'916	20'311'475	3.8	20'769'236	3.9	416'730	4.2	401'338	4.2	15'393	3.7
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	Allein- eigentum	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.0	21'640'000	4.1	463'306	4.7	459'441	4.8	3'865	0.8
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	Allein- eigentum	2017	2'001	22	30	1'929	8'797'169	1.7	10'810'000	2.0	222'108	2.3	217'638	2.3	4'470	2.0
5034 Suhr Frohdörfli 1–24	Allein- eigentum	1961/1989/2020	23'666	135	125	8'114	35'773'880	6.7	36'350'000	6.8	427'218	4.4	406'153	4.3	21'065	4.9
4106 Therwil Alemannenstrasse 14–18	Allein- eigentum	1970	4'878	24	29	1'940	11'738'718	2.2	11'830'000	2.2	213'150	2.2	197'747	2.1	15'403	7.2
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	Allein- eigentum	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'011	2.9	14'715'000	2.8	284'661	2.9	282'126	3.0	2'535	0.9
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	Allein- eigentum	1995	3'207	23	27	2'246	10'065'571	1.9	10'060'388	1.9	212'126	2.2	209'057	2.2	3'069	1.4
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	Allein- eigentum	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.8	20'785'000	3.9	344'736	3.5	343'056	3.6	1'680	0.5
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Allein- eigentum	1994/2023, 2010, 2022	7'659	76	40	7'185	30'512'298	5.7	30'700'000	5.7	347'342	3.5	347'342	3.7	–	0.0
8050 Zürich Dohlenweg 2/4/6	Allein- eigentum	1927	2'188	17	–	1'080	16'859'101	3.2	21'800'000	4.1	108'029	1.1	104'416	1.1	3'613	3.3
Total Wohnbauten			77'638	779	887	61'973	326'256'139	61.4	336'555'437	62.9	5'703'846	58.1	5'544'663	58.3	159'182	2.8

¹ Wertvermehrnde Investitionen von 01.04.–30.09.2023 werden den Verkehrswerten per 31.03.2023 hinzuaddiert.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Baujahr	Grundstück- fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert ¹		Nettomietzins- einnahmen (Soll)		Nettomietzins- einnahmen (Ist)		Mietausfallrate	
			m ²				m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften																
4051 Basel Bäumleingasse 22	Allein- eigentum	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.0	10'825'000	2.0	213'742	2.2	213'986	2.2	–244	–0.1
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	Allein- eigentum	2012	2'369	–	116	3'335	18'226'004	3.4	16'900'000	3.2	539'689	5.5	539'689	5.7	–	0.0
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	Allein- eigentum	1962/1999/2006	1'240	6	16	3'013	11'281'076	2.1	11'330'000	2.1	154'729	1.6	153'154	1.6	1'575	1.0
6950 Capriasca Via Battaglini 1	Allein- eigentum	1991	2'397	1	58	2'542	10'002'125	1.9	9'395'680	1.8	244'096	2.5	236'946	2.5	7'150	2.9
4900 Langenthal Marktgasse 18	Allein- eigentum	1971	746	–	6	2'442	9'915'790	1.9	9'830'000	1.8	222'403	2.3	222'432	2.3	–29	0.0
4410 Liestal Grammetstrasse 14	Allein- eigentum	1991	2'535	1	60	3'229	11'850'300	2.2	11'784'672	2.2	324'889	3.3	210'546	2.2	114'343	35.2
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	Allein- eigentum	1954	813	1	1	3'644	17'634'771	3.3	17'270'375	3.2	383'059	3.9	373'369	3.9	9'690	2.5
3600 Thun Frutigenstrasse 4/6	Allein- eigentum	1971	855	5	34	4'166	16'478'273	3.1	16'760'000	3.1	373'789	3.8	361'789	3.8	12'000	3.2
8004 Zürich Hallwylstrasse 71	Allein- eigentum	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	6.9	37'440'000	7.0	539'332	5.5	539'332	5.7	–	0.0
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			12'158	14	311	27'720	142'692'358	26.9	141'535'727	26.5	2'995'728	30.5	2'851'243	30.0	144'485	4.8
Gemischte Bauten																
4058 Basel Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Allein- eigentum	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.3	16'810'000	3.1	307'909	3.1	304'909	3.2	3'000	1.0
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	Allein- eigentum	1955	2'691	19	46	2'587	12'272'397	2.3	12'650'000	2.4	250'502	2.6	250'502	2.6	–	0.0
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	Allein- eigentum	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	3.8	14'620'000	2.7	297'120	3.0	296'870	3.1	250	0.1
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a–c	Stockwerk- eigentum	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0
Total gemischte Bauten			8'030	66	117	11'394	62'428'042	11.8	56'590'000	10.6	1'118'457	11.4	1'115'207	11.7	3'250	0.3
davon im Stockwerkeigentum			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0
Total			97'826	859	1'315	101'087	531'376'540	100.0	534'681'164	100.0	9'818'030	100.0	9'511'113	100.0	306'917	3.1
davon im Stockwerkeigentum			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0

¹ Wertvermehrnde Investitionen von 01.04.–30.09.2023 werden den Verkehrswerten per 31.03.2023 hinzuaddiert.

Weitere Informationen

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

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 %
Festhypothek	30.06.2022 – 01.07.2027	11'000'000	1.60%
Festhypothek	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Fester Vorschuss	14.07.2023 – 14.07.2025	9'000'000	2.37%
Fester Vorschuss	29.09.2023 – 29.09.2027	10'000'000	2.14%
Fester Vorschuss	29.09.2023 – 03.01.2024	6'760'000	2.13%
Fester Vorschuss	15.09.2023 – 14.10.2023	4'100'000	2.29%
Fester Vorschuss	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Fester Vorschuss	20.06.2023 – 20.06.2025	12'000'000	2.39%
Fester Vorschuss	01.07.2023 – 30.06.2028	18'000'000	2.20%
Fester Vorschuss	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Fester Vorschuss	01.09.2023 – 30.08.2024	14'202'500	2.23%
Fester Vorschuss	18.07.2023 – 17.07.2024	9'725'000	2.35%

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

Keine

Total	146'640'000
Ø Restlaufzeit (Jahre)	2.25

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	21.06.2022 – 20.06.2023	12'000'000	0.27%
Fester Vorschuss	09.01.2023 – 10.04.2023	9'000'000	1.41%
Fester Vorschuss	10.04.2023 – 14.07.2023	9'000'000	1.84%
Fester Vorschuss	08.03.2023 – 15.09.2023	9'400'000	1.95%
Fester Vorschuss	09.03.2023 – 14.04.2023	6'900'000	1.73%
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	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	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	14.08.2023 – 14.09.2023	4'700'000	2.17%
Fester Vorschuss	01.07.2023 – 31.08.2023	28'405'000	2.08%
Fester Vorschuss	31.08.2023 – 29.09.2023	14'202'500	2.10%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken in der Berichtsperiode

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstückfläche in m ²
Suhr, Frohdörfli 1–24	Wohnbauten	305, 2084	23'666
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.	Grundstückfläche in m ²
Keine			

Fünf grösste Mieter

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

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

Tertianum AG, Zizers

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 Vertriebssträger im In- und Ausland	3.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträger 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 verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Betrieb des Immobilienfonds.	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%
Liegenschafts-Verwaltungskommission (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	4.12%

Soft Commissions

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarung bezüglich Retrozessionen in Form von so genannten «Soft Commissions» abgeschlossen.

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

30.09.2023

Grundstückkäufe	–
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	20'000

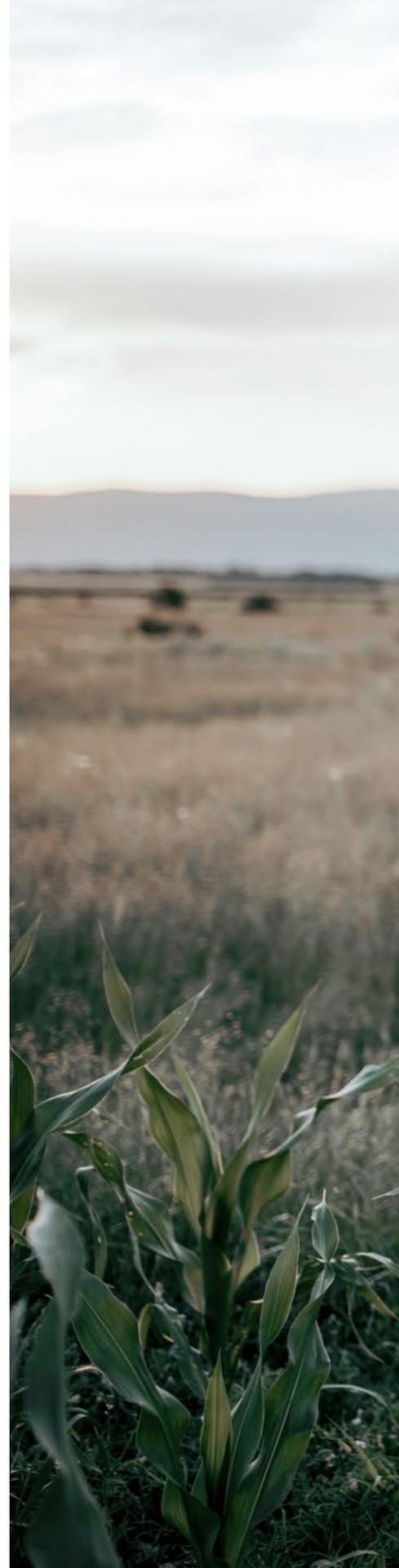
Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwerts

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahrs sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten 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, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Für die angefangenen Bauten kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. 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 offen stehenden 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 mit 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 offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
6. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv 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, Ausgabebewährung, 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.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Mit Veröffentlichung vom 21. März 2023 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) wurden die Anleger und Anlegerinnen von der Fondsleitung und der Depotbank über geplante Änderungen des Fondsvertrages informiert. Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) hat die beantragten Änderungen des Fondsvertrages, mit Verfügung vom 10. Mai 2023 genehmigt. Die Änderungen traten per 16. Mai 2023 in Kraft. Die Änderungen betreffen die Präzisierung und ausführliche Erläuterung der Nachhaltigkeitsstrategie im Fondsprospekt und im Fondsvertrag. Ausserdem wurde der Fondsvertrag an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen (Einführung des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG), des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute (FINIG), Revision des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)) sowie die Musterfondsdokumente der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst.

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. Bei der Liegenschaft in Capriasca wurden Baumängel am Parkdeck festgestellt, zu dessen Renovation sich die Verkäuferin verpflichtet hatte. Die Mängel werden bis Ende 2023 von der Verkäuferschaft behoben.



Wir machen den Weg frei