

RAIFFEISEN

Rapporto semestrale 2023

Raiffeisen Futura Immo Fonds



FONDO D'INVESTIMENTO DI DIRITTO SVIZZERO DEL TIPO «FONDO IMMOBILIARE»

Rapporto semestrale non verificato al 30 settembre 2023 per il periodo dal 1° aprile 2023 al 30 settembre 2023

La presente documentazione non rappresenta un'offerta all'acquisto o alla sottoscrizione di quote, bensì serve unicamente a fini informativi. Le sottoscrizioni di quote di un fondo d'investimento di diritto svizzero avvengono soltanto sulla base del prospetto attuale con contratto del fondo integrato, del rapporto annuale o semestrale attuale nonché del foglio informativo di base. Un investimento in questi fondi comporta dei rischi, che sono spiegati nel prospetto. Tutti i documenti sono disponibili gratuitamente presso la Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo, e presso la VERIT Investment Management AG, Zurigo (direzione del fondo). Inoltre, prima di eseguire qualsiasi investimento vi consigliamo di contattare il vostro consulente clienti o altri consulenti.

Indice

Organizzazione	4
Cifre di riferimento	5
Conto semestrale	7
Inventario degli immobili	9
Ulteriori informazioni	11
Allegato	12

Organizzazione

Amministrazione e organi al 30 settembre 2023

Direzione del fondo	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
	Consiglio di amministrazione Michèle Landtwing Leupi, presidente Ralph Kretschmer, vicepresidente Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	Direzione Bernhard Klöpfer, CEO Renato Häusler, CIO Sandra Schmied, CFO
Banca depositaria	Banca Cantonale di Zurigo Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo
Gestore patrimoniale	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
Delega di compiti parziali <i>Contabilità del fondo</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Amministrazione degli immobili</i>	VERIT Immobilien AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
<i>Rating di sostenibilità</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Friburgo
Periti incaricati delle stime	CBRE (Zurigo) AG Bärengasse 29, 8001 Zurigo Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zurigo
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160, 8050 Zurigo
Market Making	Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo
Interlocutori	Tutte le banche Raiffeisen Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo Telefono +41 71 225 94 36, e-mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Link al sito del Fondo
Organo di pubblicazione	www.swissfunddata.ch
Dati del fondo	Data di lancio: 5 marzo 2014 Numero del titolo di credito: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

Cifre di riferimento

Il portafoglio a colpo d'occhio (in CHF)

Dati di base	30.09.2023	31.03.2023
Numero di quote in circolazione	3'944'464	3'740'016
Valore d'inventario netto per quota	94.94	96.16
Corso mercato secondario	100.75	105.25
Corso massimo del mercato secondario dal lancio	117.25	117.25
Corso minimo del mercato secondario dal lancio	100.00	100.00
Aggio/disaggio	6.12%	9.45%

Conto patrimoniale	30.09.2023	31.03.2023
Valore venale degli immobili	534'681'164	455'910'000
Patrimonio complessivo del fondo (GAV)	542'187'453	462'206'604
Capitali di terzi ottenuti	146'640'000	84'060'000
Coefficiente di indebitamento	27.43%	18.44%
Durata residua finanziamento di terzi in anni	2.25	1.35
Remunerazione del capitale di terzi	2.15%	1.66%
Patrimonio netto del fondo	374'477'138	359'658'070

Conto economico	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Canoni di locazione netti nominali (senza gli oggetti in stato di sviluppo)	9'818'030	8'013'246
Perdite sulla locazione	306'917	389'641
Tasso di perdita di pigioni	3.13%	4.86%
Manutenzione e riparazione	565'480	483'823
Reddito netto	4'889'050	5'157'519
Rendimento netto degli immobili realizzati	3.46%	n.a.

Rendimento e performance	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Margine del risultato operativo (margine EBIT)	71.58%	68.64%
Redditività del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)	1.43%	1.05%
Rendimento degli investimenti	1.47%	1.07%
Performance	-1.40%	-1.12%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	1.32%	0.89%
Quota parte del carico di gestione del fondo TER _{REF} GAV	0.72%	0.72%
Quota parte del carico di gestione del fondo TER _{REF} MV	0.89%	0.78%

Cifre di riferimento

Cifre di riferimento rilevanti sul piano ambientale¹

	01.01.2022–31.12.2022			01.01.2021–31.12.2021
	KBOB ⁴	SIA ⁴	REIDA ⁵	
Superficie				
Totale superficie riscaldata (SRC)	71'678	71'678	71'678	
Totale superficie affittabile (VMF)	62'141	62'141	62'141	
Grado di copertura % (VMF)	87.88%	87.88%	87.93%	n.a.
SRC di riferimento	62'993	62'993	65'878	
VMF di riferimento	54'610	54'610	54'641	
Vettori energetici				
Quota dei vettori energetici fossili rispetto al consumo energetico complessivo in %	n.a.	n.a.	77.31%	n.a.
Quota dei vettori energetici rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	16.19%	14.85%	18.32%	n.a.
Quota dei vettori energetici non rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	83.81%	85.15%	81.68%	
Consumo energetico² in kWh	6'091'409	6'077'332	5'379'410	n.a.
Intensità energetica				
in kWh per m ² SRC	96.70	96.48	81.66	n.a.
in kWh per m ² VMF	111.54	111.29	98.45	n.a.
Emissioni di gas serra³				
Emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} Scope 1+2	1'227'281	1'240'000	871'900	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² SRC Scope 1+2	19.48	19.68	13.24	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² VMF Scope 1+2	22.47	22.71	15.96	n.a.
Emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} Scope 1	1'077'080	1'027'000	844'556	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² SRC Scope 1	17.10	16.30	12.82	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² VMF Scope 1	19.72	18.81	15.46	n.a.
Emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} Scope 2	150'201	213'000	27'344	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² SRC Scope 2	2.38	3.38	0.42	n.a.
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO _{2eq} per m ² VMF Scope 2	2.75	3.90	0.50	n.a.

¹ Calcolo e documentazione secondo la Circolare AMAS 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds und AMAS-Zirkular» e 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

² Senza elettricità del conduttore (Mietstrom)

³ Senza rettifica dei gradi giorno

⁴ Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i cui processi sono certificati mediante rapporto di tipo 1 ISAE 3402.

⁵ Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i processi ai fini del calcolo secondo REIDA non fanno parte del rapporto di tipo 1 ISAE 3402.

Conto semestrale

Conto patrimoniale

Attivi e passivi (in CHF)	30.09.2023	31.03.2023
Averi bancari		
– a vista	1'823'584	560'751
Immobili		
– edifici abitativi	336'555'437	269'330'000
– immobili adibiti a uso commerciale	141'535'727	129'990'000
– costruzioni a utilizzazione mista	56'590'000	56'590'000
– terreni edificabili, inclusi gli stabili da demolire e gli immobili in costruzione	–	–
Totale immobili	534'681'164	455'910'000
Altri valori patrimoniali	5'682'705	5'735'853
Patrimonio complessivo del fondo	542'187'453	462'206'604
Impegni a breve termine		
– ipoteche fruttifere a breve termine e altri impegni garantiti da ipoteche	–63'437'500	–64'060'000
– prestiti e crediti fruttiferi a breve termine	–	–
– altri impegni a breve termine	–10'260'498	–7'676'122
Impegni a lungo termine		
– ipoteche fruttifere a lungo termine e altri impegni garantiti da ipoteche	–83'202'500	–20'000'000
– prestiti e crediti fruttiferi a lungo termine	–	–
– altri impegni a lungo termine	–	–
Patrimonio netto del fondo ante imposte dovute stimate in caso di liquidazione	385'286'955	370'470'482
./. Stima delle imposte dovute in caso di liquidazione	–10'809'817	–10'812'412
Patrimonio netto del fondo	374'477'138	359'658'070

Variazione del patrimonio netto del fondo (in CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
Patrimonio netto del fondo all'inizio dell'esercizio	359'658'070	334'725'206
./. Distribuzione	–9'724'042	–8'793'725
Saldo dei movimenti di quote	19'128'155	34'482'565
Risultato economico globale	5'414'955	–755'976
Patrimonio netto del fondo alla fine dell'esercizio	374'477'138	359'658'070

Numero di quote in circolazione	01.04.2023–30.09.2023 (6 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
Situazione all'inizio dell'esercizio	3'740'016	3'382'202
Quote emesse	204'448	357'814
Quote riscattate	–	–
Situazione alla fine dell'esercizio	3'944'464	3'740'016

Valore netto d'inventario per quota (in CHF)	30.09.2023	31.03.2023
Valore netto d'inventario per quota	94.94	96.16

Informazioni sul conto patrimoniale	30.09.2023	31.03.2023
Importo del conto ammortamenti degli immobili in CHF	–	–
Importo del conto accantonamenti per riparazioni future in CHF	167'430	167'451
Importo del conto dei proventi non distribuiti da reinvestire in CHF	–	–
Numero delle quote disdetto per la fine dell'esercizio contabile successivo	–	–
Valore dell'assicurazione di fabbricati degli immobili in CHF	363'373'063	315'927'813

Conto semestrale

Conto economico

Risultato (in CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 mesi)	01.04.2022–30.09.2022 (6 mesi)
Redditi da averi bancari	–	–
Interessi negativi	–	–1'399
Pigioni	9'511'113	7'623'605
Altri redditi	44'150	–
Acquisizione del diritto ai redditi netti correnti all'emissione di quote	276'005	450'846
Totale dei redditi	9'831'268	8'073'052
Interessi ipotecari e interessi di impegni garantiti da ipoteca	–1'305'856	–239'645
Interessi da diritto di superficie	–449	–
Manutenzione e riparazione	–565'480	–483'823
Amministrazione degli immobili:		
– spese per immobili	–367'893	–367'910
– spese di amministrazione	–	–
Imposte sul capitale e imposte sugli utili	–888'983	–286'666
Spese di stima e di verifica	–8'670	–37'677
Spese bancarie	–3'430	–3'788
Ammortamenti sugli immobili	–	–
Accantonamenti per riparazioni future	–	–
Rimunerazioni regolamentari versate a:		
– direzione del fondo	–378'564	–328'587
– banca depositaria	–95'886	–86'582
– amministrazione degli immobili	–394'472	–330'135
– distributore/advisory	–789'686	–721'975
– altri servizi	–127'197	–25'129
Altre spese	–15'652	–3'616
Versamento dei redditi netti correnti al riscatto di quote	–	–
Totale spese	–4'942'218	–2'915'533
Reddito netto	4'889'050	5'157'519
Utili e perdite di capitale realizzati	–	–
Risultato economico realizzato	4'889'050	5'157'519
Utili e perdite di capitale non realizzati incluse le imposte dovute in caso di liquidazione	525'905	–1'293'213
Acquisizione del diritto agli utili e alle perdite di capitale non realizzati correnti all'emissione di quote	–	–
Risultato economico globale	5'414'955	3'864'307

Inventario degli immobili

Valori immobiliari al 30 settembre 2023

Luogo, indirizzo	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno m ²	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa m ²	Prezzo di costo		Valore venale ¹		Ricavi da affitti netti (teorici)		Ricavi da affitti netti (effettivi)		Tasso di perdita di pigioni	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Edifici abitativi																
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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 Zurigo Dohlenweg 2/4/6	Proprietà individuale	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
Totale edifici abitativi			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 Gli investimenti di valorizzazione dal 01.04 al 30.09.2023 vengono aggiunti ai valori venali al 31.03.2023.

Luogo, indirizzo	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa	Prezzo di costo		Valore venale ¹		Ricavi da affitti netti (teorici)		Ricavi da affitti netti (effettivi)		Tasso di perdita di pigioni	
			m ²			m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immobili adibiti a uso commerciale																
4051 Basilea Bäumleingasse 22	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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 Grammetsstrasse 14	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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 Zurigo Hallwylstrasse 71	Proprietà individuale	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
Totale immobili adibiti a uso commerciale			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
Costruzioni a utilizzazione mista																
4058 Basilea Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà per piani	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
Totale costruzioni a utilizzazione mista			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
di cui in proprietà per piani			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
Totale			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
di cui in proprietà per piani			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 Gli investimenti di valorizzazione dal 01.04 al 30.09.2023 vengono aggiunti ai valori venali al 31.03.2023.

Ulteriori informazioni

Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche

Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza da uno a cinque anni

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Ipoteca a tasso fisso	30.06.2022 – 01.07.2027	11'000'000	1.60%
Ipoteca a tasso fisso	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Anticipazione fissa	14.07.2023 – 14.07.2025	9'000'000	2.37%
Anticipazione fissa	29.09.2023 – 29.09.2027	10'000'000	2.14%
Anticipazione fissa	29.09.2023 – 03.01.2024	6'760'000	2.13%
Anticipazione fissa	15.09.2023 – 14.10.2023	4'100'000	2.29%
Anticipazione fissa	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Anticipazione fissa	20.06.2023 – 20.06.2025	12'000'000	2.39%
Anticipazione fissa	01.07.2023 – 30.06.2028	18'000'000	2.20%
Anticipazione fissa	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Anticipazione fissa	01.09.2023 – 30.08.2024	14'202'500	2.23%
Anticipazione fissa	18.07.2023 – 17.07.2024	9'725'000	2.35%

Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza dopo cinque anni

Nessuno

Totale		146'640'000	
Ø durata residua (anni)	2.25		

Rimborso delle ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	21.06.2022 – 20.06.2023	12'000'000	0.27%
Anticipazione fissa	09.01.2023 – 10.04.2023	9'000'000	1.41%
Anticipazione fissa	10.04.2023 – 14.07.2023	9'000'000	1.84%
Anticipazione fissa	08.03.2023 – 15.09.2023	9'400'000	1.95%
Anticipazione fissa	09.03.2023 – 14.04.2023	6'900'000	1.73%
Anticipazione fissa	17.03.2023 – 15.09.2023	26'760'000	1.80%
Anticipazione fissa	15.09.2023 – 29.09.2023	36'160'000	2.17%
Anticipazione fissa	14.04.2023 – 15.05.2023	6'400'000	1.89%
Anticipazione fissa	15.05.2023 – 15.06.2023	6'100'000	1.90%
Anticipazione fissa	15.06.2023 – 14.07.2023	5'700'000	2.20%
Anticipazione fissa	14.07.2023 – 14.08.2023	4'700'000	2.17%
Anticipazione fissa	14.08.2023 – 14.09.2023	4'700'000	2.17%
Anticipazione fissa	01.07.2023 – 31.08.2023	28'405'000	2.08%
Anticipazione fissa	31.08.2023 – 29.09.2023	14'202'500	2.10%

Acquisti e vendite di terreni

Elenco degli acquisti e delle vendite di terreni nell'esercizio

Acquisti	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m ²
Suhr, Frohdörfli 1–24	Edifici abitativi	305, 2084	23'666
Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37, Grünastrasse 24	Immobili adibiti a uso commerciale	3008	1'240
Zizers, Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Edifici abitativi	1547	7'659
Vendite	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m ²
Nessuno			

I cinque principali locatari

HolidayCheck AG, Bottighofen (rapporto di locazione > 5% dei redditi da locazione complessivi)

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zurigo (rapporto di locazione > 5% dei redditi da locazione complessivi)

Tertianum AG, Zizers

Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

Allegato

Informazioni sui derivati

Nessuna

Indennità e spese accessorie a carico degli investitori

(estratto dal § 18 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero	3.00%	1.50%
Commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero	2.00%	n.a.

Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

(estratto dal § 19 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di gestione della direzione del fondo (in % del patrimonio complessivo del fondo pro rata temporis nel calcolo dell'inventario netto, onere trimestrale). Essa è utilizzata per la direzione, l'Asset Management e l'esercizio del fondo immobiliare.	0.80% p.a.	0.55% p.a.

Oltre alla commissione di gestione, la direzione del fondo ha diritto a

(estratto dal § 19 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di sviluppo e costruzione (in % dei costi di costruzione)	2.00%	2.00%
Indennità di intermediazione (in % del prezzo di acquisto o di vendita)	1.00%	1.00%
Commissione di gestione degli immobili (in % del reddito da locazione annuo lordo)	5.00%	4.12%

Soft commissions

La direzione del fondo non ha stipulato accordi in merito alle retrocessioni sotto forma di cosiddette «soft commission».

Impegni di pagamento contrattuali dopo la data di bilancio per gli acquisti di immobili nonché per le commesse edili e gli investimenti in immobili

	30.09.2023
Acquisti di immobili	–
Commesse edili e investimenti in immobili	20'000

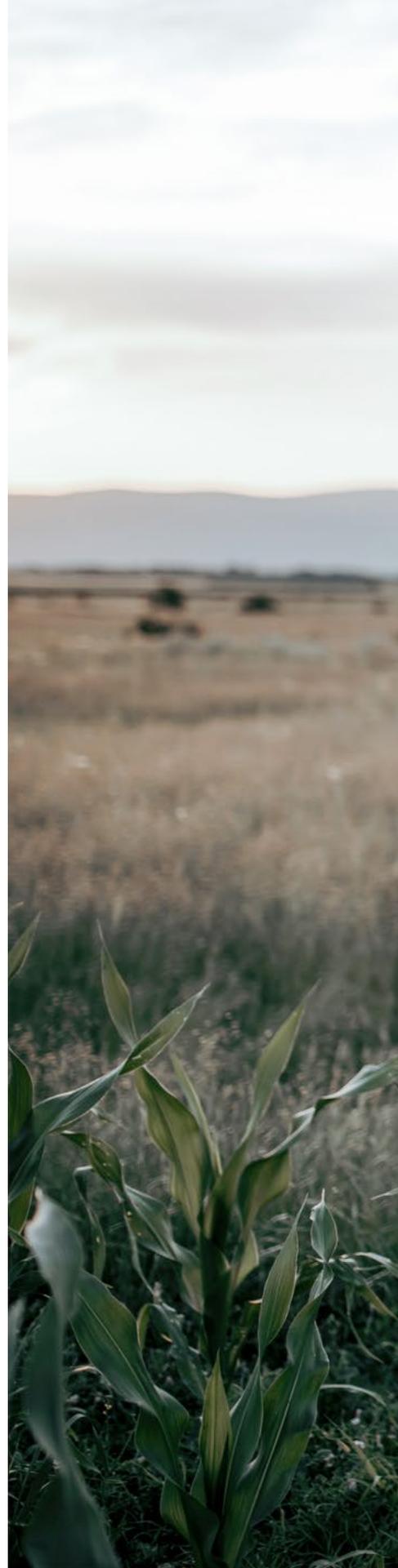
Principi per la valutazione e il calcolo del valore d'inventario netto

1. Il valore netto d'inventario del fondo immobiliare è calcolato in franchi svizzeri al valore venale per la fine dell'esercizio nonché con ogni emissione di quote.
2. La direzione del fondo fa verificare alla fine di ogni esercizio nonché all'emissione di quote il valore venale dei fondi appartenenti al fondo immobiliare da parte di periti indipendenti incaricati delle stime. Al riguardo la direzione del fondo incarica con l'approvazione dell'Autorità di vigilanza almeno due persone fisiche o una persona giuridica in qualità di periti incaricati delle stime. Il sopralluogo dei fondi da parte dei periti indipendenti incaricati delle stime deve essere ripetuto almeno ogni tre anni.
3. Le valutazioni degli immobili per il fondo avvengono secondo il metodo Discounted-Cashflow (DCF). In tale contesto il valore di mercato di un immobile è determinato dalla somma di tutti i redditi netti attesi in futuro scontati per la data di riferimento. Lo sconto avviene per immobile in modo conforme al mercato e adeguato ai rischi, ossia considerando le sue opportunità e i suoi rischi individuali. Il metodo DCF si applica anche agli immobili in costruzione. La base è costituita dalla valutazione del progetto allestita in anticipo per ultimazione, tenuto conto che la data è anticipata al giorno di riferimento per la valutazione e i costi di costruzione da sostenere nonché le pigioni in entrata solo in un secondo momento sono presi in considerazione nel periodo di riferimento.
4. Gli investimenti negoziati in borsa o in un altro mercato regolamentato aperto al pubblico vanno valutati sulla base dei corsi attuali pagati sul mercato principale. Gli altri investimenti o gli investimenti per i quali non sono disponibili corsi attuali vanno valutati con il prezzo presumibilmente ottenuto in caso di vendita accurata al momento della stima. In questo caso, per l'accertamento del valore venale, la direzione del fondo applica modelli e principi di valutazione appropriati e riconosciuti nella prassi.
5. Gli investimenti collettivi di capitale aperti vengono valutati sulla base del loro prezzo di riscatto o del valore d'inventario netto. Se sono negoziati regolarmente in borsa o in un altro mercato regolamentato aperto al pubblico, la direzione del fondo li può valutare ai sensi della cifra 3.
6. Il valore dei valori mobiliari a breve scadenza a interesse fisso che non sono negoziati in borsa o in un altro mercato regolamentato aperto al pubblico è determinato come segue: il prezzo di valutazione di tali investimenti è allineato gradualmente al prezzo di rimborso, sulla base del prezzo netto di acquisto, mantenendo costante il rendimento degli investimenti calcolato. In caso di importanti mutamenti delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei singoli investimenti viene adeguata al rendimento del mercato. In caso di mancanza del prezzo di mercato attuale, di regola ci si basa sulla valutazione degli strumenti del mercato monetario con le stesse caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).
7. Gli averi del conto postale e bancari sono valutati in base all'ammontare del loro credito inclusi gli interessi maturati. In caso di mutamenti importanti delle condizioni di mercato o della solvibilità, la base di valutazione per gli averi bancari a termine è adattata alle nuove circostanze.
8. Il valore d'inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100 dell'unità di calcolo.

Questioni di particolare importanza economica o giuridica

Con pubblicazione del 21 marzo 2023 sulla piattaforma elettronica di Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) gli investitori sono stati informati dalla direzione del fondo e dalla banca depositaria in merito alle previste modifiche del contratto del fondo. L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) ha autorizzato le modifiche richieste del contratto del fondo con decisione del 10 maggio 2023. Le modifiche hanno acquistato efficacia in data 16 maggio 2023. Le modifiche hanno ad oggetto la precisazione e la descrizione dettagliata della strategia di sostenibilità nel prospetto del fondo e nel contratto del fondo. Inoltre, il contratto del fondo è stato adeguato alle disposizioni legali modificate (introduzione della Legge federale sui servizi finanziari (LSerFi), della Legge federale sugli istituti finanziari (LisFI), revisione della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale (LiCol)) nonché ai modelli di documenti del fondo di Asset Management Association Switzerland (AMAS).

I costi per l'eliminazione del difetto all'immobile ad Einsiedeln sono oggetto di un procedimento a carico del venditore. Il relativo processo ha avuto inizio nell'aprile 2021. I risarcimenti ottenuti da tale procedimento costituirebbero un utile di capitale non realizzato per il fondo. Nell'immobile sito a Capriasca sono stati accertati difetti al parcheggio che la venditrice si era impegnata a rinnovare. I difetti verranno eliminati dai venditori entro la fine del 2023.



Con noi per nuovi orizzonti