

RAIFFEISEN

Halbjahresbericht 2024

Raiffeisen Futura Immo Fonds



ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART IMMOBILIENFONDS

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. September 2024, für die Periode vom 1. April 2024 bis 30. September 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
Halbjahresrechnung	7
Inventar der Liegenschaften	10
Weitere Informationen	12
Anhang	13

Organisation

Verwaltung und Organe per 30. September 2024

Fondsleitung	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
	Verwaltungsrat Michèle Landtwing Leupi, Präsidentin Ralph Kretschmer, Vizepräsident Markus Fuchs Alexander Jenny
	Geschäftsleitung Bernhard Klöpfer, CEO (bis 30. September 2024) 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>	Privera AG (seit 1. Juli 2024, bis dahin 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 Valorenummer: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

Kennzahlen

Portfolio auf einen Blick (in CHF)

Eckdaten	30.09.2024	31.03.2024
Anzahl Anteile im Umlauf	4'437'522	3'944'464
Nettoinventarwert pro Anteil	94.25	95.45
Kurs Sekundärmarkt	106.25	104.25
Höchster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	117.25	117.25
Tiefster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	97.00	97.00
Agio/Disagio	12.73%	9.22%

Vermögensrechnung	30.09.2024	31.03.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	535'477'239	509'630'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	545'512'241	539'071'387
Aufgenommene Fremdmittel	107'652'500	144'140'000
Fremdfinanzierungsquote	20.10%	28.28%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	2.09	1.81
Verzinsung Fremdfinanzierung	1.95%	2.14%
Nettofondsvermögen	418'257'869	376'510'447

Erfolgsrechnung	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Soll-Nettomietzinsen (ohne Entwicklungsobjekte)	11'161'221	9'818'030
Mietausfälle	343'784	306'917
Mietausfallrate	3.08%	3.13%
Unterhalt und Reparaturen	825'920	565'480
Nettoertrag	6'469'916	4'889'050
Nettorendite der fertigen Bauten	3.63%	3.46%

Rendite und Performance	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.15%	71.58%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	1.47%	1.43%
Anlagerendite	1.51%	1.47%
Performance	5.55%	-1.40%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.29%	1.32%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.66%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.87%	0.89%

Kennzahlen

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+2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² EBF Scope 1+2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO _{2eq} pro m ² VMF Scope 1+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

Halbjahresrechnung

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

Die VERIT Investment Management AG, Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds, blickt auf ein solides erstes Halbjahr 2024/25 zurück. Es wurden zwei neue Liegenschaften erworben, die Mietzinseinnahmen stiegen um 14 Prozent auf CHF 10.8 Mio. und die Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 47.2 Mio. wurde vollständig gezeichnet.

Vermögensrechnung

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2024/25 ist das Gesamtfondsvermögen um CHF 6.4 Mio. gewachsen und beläuft sich per 30. September 2024 auf CHF 545.5 Mio. Das Liegenschaftsportfolio hat sich aufgrund des Kaufs von zwei Liegenschaften in Solothurn und Basel um CHF 24.92 Mio. auf CHF 535.5 Mio. erhöht.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 116.8 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 10.4 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 418.3 Mio. Dies hat somit gegenüber dem 31. März 2024 um 11 Prozent (CHF 41.7 Mio.) zugenommen.

Die Fondsleitung hat im September 2024 eine Kapitalerhöhung für den Fonds in der Höhe von CHF 47.2 Mio. durchgeführt. Insgesamt wurden 493'058 neue Anteile ausgegeben, somit sind neu total 4'437'522 Anteile im Umlauf. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist nach der Ausschüttung von CHF 2.60 von CHF 95.45 per 31. März 2024 auf CHF 94.25 gesunken. Dies entspricht einer Anlagerendite von 1.5 Prozent.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 1.3 Mio. auf CHF 10.8 Mio. Zu dieser positiven Entwicklung haben die im Berichtsjahr neu gekauften Liegenschaften und das aktive Asset Management beigetragen. Die Mietausfallrate liegt per 30. September 2024 bei 3.08 Prozent, die Leerstandsquote beträgt per Stichtag tiefe 2.84 Prozent.

Die totalen Aufwendungen sind um CHF 476'000 auf CHF 5.4 Mio. gestiegen. Die Mehrausgaben sind auf die höheren Hypothekarzinsen zurückzuführen, die sich um CHF 204'000 auf CHF 1.51 Mio. erhöht haben. Des Weiteren sind die Kosten für den Unterhalt und die Reparaturen um CHF 260'000 auf CHF 826'000 gestiegen. Der Liegenschaftsaufwand ist mit CHF 520'000 um CHF 152'000 höher als in der Vergleichsperiode. Dem gegenüber steht die Reduktion der reglementarischen Vergütung (pauschale Verwaltungskommission, Reduktion per 1. April 2024 von 0.55 Prozent auf 0.45 Prozent des GAV), die um CHF 171'000 auf CHF 1.22 Mio. reduziert wurde.

Das Total Expense Ratio (TER) bezogen auf das Gesamtfondsvermögen (GAV) konnte im Vergleich zum 30. September 2023 von 0.72 Prozent auf 0.66 Prozent reduziert werden.

Der resultierende Nettoertrag beläuft sich auf CHF 6.5 Mio. Die realisierten Kapitalgewinne belaufen sich auf rund CHF 49'000, diese stammen aus der Schlussrechnung der Grundstückgewinnsteuer aus der 2021 verkauften Liegenschaft in Basel-Landschaft. Der nicht realisierte Kapitalverlust beläuft sich im Geschäftsjahr auf rund CHF 297'000, was zu einem Gesamterfolg von CHF 6.2 Mio. führt (Vorjahr CHF 5.4 Mio.).

Halbjahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven und Passiven (in CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Bankguthaben		
– auf Sicht	1'911'986	6'737'014
Grundstücke		
– Wohnbauten	326'756'953	312'030'000
– kommerziell genutzte Liegenschaften	152'159'723	141'260'000
– gemischte Bauten	56'560'563	56'340'000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	–	–
Total Grundstücke	535'477'239	509'630'000
Sonstige Vermögenswerte	8'123'017	22'704'373
Gesamtfondsvermögen	545'512'241	539'071'387
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–38'450'000	–60'937'500
– kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–9'186'125	–8'898'756
Langfristige Verbindlichkeiten		
– langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–69'202'500	–83'202'500
– langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– langfristige sonstige Verbindlichkeiten	–	–
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	428'673'616	386'032'631
./.. geschätzte Liquidationssteuern	–10'415'747	–9'522'184
Nettofondsvermögen	418'257'869	376'510'447

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	01.04.2024–30.09.2024 (6 Monate)	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	376'510'447	359'658'070
./.. Ausschüttung	–10'255'606	–9'724'042
Saldo aus Anteilverkehr	45'780'435	19'128'155
Gesamterfolg	6'222'594	7'448'264
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	418'257'869	376'510'447

Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2024–30.09.2024 (6 Monate)	01.04.2023–31.03.2024 (12 Monate)
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	3'944'464	3'740'016
Ausgegebene Anteile	493'058	204'448
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	4'437'522	3'944'464

Nettoinventarwert pro Anteil (in CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Nettoinventarwert pro Anteil	94.25	95.45

Informationen zur Vermögensrechnung	30.09.2024	31.03.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	167'390	167'410
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahrs gekündigten Anteile	–	–
Gebäudeversicherungswert der Immobilien in CHF	407'344'825	387'384'674

Halbjahresrechnung

Erfolgsrechnung

Erfolg (in CHF)	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
	(6 Monate)	(6 Monate)
Erträge der Bankguthaben	150'214	–
Mietzinseinnahmen	10'817'436	9'511'113
Sonstige Erträge	171'367	44'150
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	749'448	276'005
Total Erträge	11'888'465	9'831'268
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–1'509'733	–1'305'856
Baurechtszinsen	–544	–449
Unterhalt und Reparaturen	–825'920	–565'480
Liegenschaftsverwaltung:		
– Liegenschaftsaufwand	–519'907	–367'893
– Verwaltungsaufwand	–	–
Kapital- und Gewinnsteuern	–899'636	–888'983
Schätzungs- und Prüfaufwand	–4'700	–8'670
Bankspesen	–4'320	–3'430
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	–1'219'896	–1'391'333
– Depotbank*	–	–
– Immobilienverwaltung	–416'802	–394'472
Sonstige Aufwendungen	–17'092	–15'652
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwendungen	–5'418'549	–4'942'218
Nettoertrag	6'469'916	4'889'050
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	49'428	–
Realisierter Erfolg	6'519'344	4'889'050
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	–296'750	525'905
Einkauf in laufende nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Gesamterfolg	6'222'594	5'414'955

* wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt

Inventar der Liegenschaften

Liegenschaftenbestand per 30. September 2024

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Baujahr	Grundstück- fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		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	9'840'000	1.8	230'261	2.1	227'349	2.1	2'912	1.3%
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	Allein- eigentum	1965	2'108	16	14	640	8'720'246	1.6	8'200'000	1.5	102'336	0.9	102'336	0.9	–	0.0%
4460 Gelterkinder Zelgwasserweg 21/23	Allein- eigentum	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.1	12'700'000	2.4	260'655	2.3	259'326	2.4	1'329	0.5%
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	Allein- eigentum	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.1	16'840'000	3.1	410'486	3.7	398'166	3.7	12'320	3.0%
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	Allein- eigentum	2019	2'697	18	33	1'916	11'796'950	2.2	10'940'000	2.0	210'679	1.9	206'244	1.9	4'435	2.1%
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	Allein- eigentum	1956	3'247	27	38	2'546	9'352'590	1.7	8'170'000	1.5	199'292	1.8	186'874	1.7	12'418	6.2%
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	Allein- eigentum	1991	1'825	23	24	1'846	11'699'545	2.2	10'660'000	2.0	194'921	1.7	188'130	1.7	6'791	3.5%
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	Allein- eigentum	2019	6'281	86	94	3'686	28'701'437	5.3	29'190'000	5.5	579'358	5.2	529'169	4.9	50'189	8.7%
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	Allein- eigentum	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.0	10'720'000	2.0	221'771	2.0	219'620	2.0	2'151	1.0%
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	Allein- eigentum	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	2.9	18'260'000	3.4	369'991	3.3	364'052	3.4	5'939	1.6%
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglstrasse 7/9	Allein- eigentum	1974	5'591	56	83	4'916	20'384'065	3.8	20'036'844	3.7	445'713	4.0	429'651	4.0	16'062	3.6%
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	Allein- eigentum	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.0	22'000'000	4.1	496'999	4.5	485'734	4.5	11'265	2.3%
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	Allein- eigentum	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	1.6	10'890'000	2.0	237'055	2.1	235'234	2.2	1'821	0.8%
4500 Solothurn Fichtenweg 30–36	Allein- eigentum	1980/2010, 2018	4'124	32	66	2'962	14'314'719	2.7	14'420'000	2.7	231'708	2.1	215'214	2.0	16'494	7.1%
5034 Suhr Frohdörfli 1–24	Allein- eigentum	1961/1989/2020	20'137	135	120	8'094	36'191'404	6.7	36'425'569	6.8	880'310	7.9	875'936	8.1	4'374	0.5%
4106 Therwil Alemannenstrasse 14–18	Allein- eigentum	1970	3'329	24	29	1'940	11'738'718	2.2	11'380'000	2.1	227'728	2.0	201'842	1.9	25'886	11.4%
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	Allein- eigentum	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'411	2.9	14'290'000	2.7	286'669	2.6	280'624	2.6	6'045	2.1%
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	Allein- eigentum	1995	3'207	23	27	2'251	10'166'037	1.9	10'094'540	1.9	222'711	2.0	218'658	2.0	4'053	1.8%
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	Allein- eigentum	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.8	20'970'000	3.9	364'572	3.3	353'232	3.3	11'340	3.1%
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Allein- eigentum	1994/2023, 2010, 2022	7'659	80	40	7'185	30'588'994	5.7	30'730'000	5.7	547'728	4.9	547'728	5.1	–	0.0%
Total Wohnbauten			98'162	798	964	63'820	324'496'507	60.0	326'756'953	61.0	6'720'942	60.2	6'525'120	60.3	195'822	2.9%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Baujahr	Grundstück- fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins- einnahmen (Soll)		Nettomietzins- einnahmen (Ist)		Mietausfallrate	
			m ²				m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften																
4054 Basel Altkircherstrasse 9, Herrengrabenweg 61	Allein- eigentum	1972/2004/2016	668	8	18	1'930	10'388'378	1.9	10'500'000	2.0	58'260	0.5	58'260	0.5	–	0.0%
4051 Basel Bäumleingasse 22	Allein- eigentum	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	1.9	10'800'000	2.0	218'126	2.0	218'126	2.0	–	0.0%
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	Allein- eigentum	2012	2'369	–	116	3'335	18'552'613	3.4	17'263'529	3.2	542'412	4.9	542'412	5.0	–	0.0%
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	Allein- eigentum	1962/1999/2006	1'240	6	16	3'013	11'278'627	2.1	11'330'000	2.1	319'370	2.9	307'140	2.8	12'230	3.8%
6950 Capriasca Via Battaglini 1	Allein- eigentum	1991	2'397	1	58	2'542	10'184'274	1.9	9'055'128	1.7	246'621	2.2	232'035	2.1	14'585	5.9%
4900 Langenthal Marktgasse 18	Allein- eigentum	1971	746	–	6	2'442	9'947'912	1.8	9'680'128	1.8	230'277	2.1	230'277	2.1	–	0.0%
4410 Liestal Grammetstrasse 14	Allein- eigentum	1991	2'535	1	64	3'141	11'862'911	2.2	10'600'938	2.0	310'879	2.8	236'004	2.2	74'875	24.1%
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	Allein- eigentum	1954	813	1	1	3'644	17'634'520	3.3	15'400'000	2.9	386'103	3.5	377'074	3.5	9'029	2.3%
3600 Thun Frutigenstrasse 4/6	Allein- eigentum	1971	855	5	31	4'036	16'147'147	3.0	16'610'000	3.1	390'771	3.5	381'021	3.5	9'750	2.5%
8004 Zürich Hallwylstrasse 71	Allein- eigentum	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	6.8	40'920'000	7.6	548'214	4.9	548'214	5.1	–	0.0%
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			12'826	22	330	29'432	153'300'400	28.4	152'159'723	28.4	3'251'031	29.1	3'130'561	28.9	120'469	3.7%
Gemischte Bauten																
4058 Basel Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Allein- eigentum	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.3	16'460'000	3.1	314'210	2.8	301'976	2.8	12'234	3.9%
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	Allein- eigentum	1955	2'691	19	46	2'587	12'500'428	2.3	13'130'563	2.5	263'222	2.4	263'222	2.4	–	0.0%
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	Allein- eigentum	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	3.8	14'650'000	2.7	319'596	2.9	312'866	2.9	6'730	2.1%
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a–c	Stockwerk- eigentum	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'320'000	2.3	289'427	2.6	280'898	2.6	8'529	2.9%
Total gemischte Bauten			8'030	66	117	11'394	62'656'074	11.6	56'560'563	10.6	1'186'455	10.6	1'158'962	10.7	27'493	2.3%
davon im Stockwerkeigentum			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'320'000	2.3	289'427	2.6	280'898	2.6	8'529	2.9%
Total			119'018	886	1'411	104'646	540'452'981	100.0	535'477'239	100.0	11'158'428	100.0	10'814'644	100.0	343'784	3.1%
davon im Stockwerkeigentum			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'320'000	2.3	289'427	2.6	280'898	2.6	8'529	2.9%

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	31.08.2024 – 29.11.2024	7'200'000	1.70%
Fester Vorschuss	09.09.2024 – 09.03.2025	10'250'000	1.41%
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%

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	01.10.2024 – 30.09.2026	7'000'000	1.29%
Fester Vorschuss	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Festhypothek	30.06.2022 – 30.06.2027	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

Keine

Total		107'652'500	
Ø Restlaufzeit (Jahre)	2.09		

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

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 – 15.04.2024	1'600'000	2.13%
Fester Vorschuss	15.04.2024 – 15.05.2024	1'600'000	1.94%
Fester Vorschuss	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Fester Vorschuss	15.05.2024 – 14.06.2024	1'400'000	1.95%
Fester Vorschuss	30.05.2024 – 14.06.2024	500'000	1.95%
SARON	28.03.2024 – 05.07.2024	1'760'000	1.61%
Fester Vorschuss	14.06.2024 – 12.07.2024	1'900'000	1.87%
Fester Vorschuss	24.05.2024 – 15.07.2024	14'000'000	1.87%
Fester Vorschuss	15.05.2024 – 15.07.2024	13'850'000	1.87%
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%
Fester Vorschuss	09.08.2024 – 09.09.2024	10'250'000	1.70%
Fester Vorschuss	15.07.2024 – 26.09.2024	23'850'000	1.68%
Fester Vorschuss	18.07.2024 – 30.09.2024	9'725'000	1.60%
Fester Vorschuss	24.05.2024 – 30.09.2024	14'650'000	1.87%
Fester Vorschuss	31.08.2024 – 30.09.2024	7'000'000	1.70%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken in der Berichtsperiode

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstückfläche in m ²
Solothurn (SO), Fichtenweg 30–36	Wohnbauten	4073	4'124
Basel (BS), Altkircherstrasse 9, Herrengrabenweg 61	Kommerziell genutzte Liegenschaften	1861	668

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstückfläche in m ²
Keine			

Fünf grösste Mieter (kein Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zürich
Tertianum AG, Zizers
HolidayCheck AG, Bottighofen
Associazione Genitore Il Girasole, Basel
Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

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.	0.45% 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%	3.73%

Soft Commissions

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

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

Grundstückkäufe	CHF 30.85 Mio.
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	–

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. 4 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 Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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.

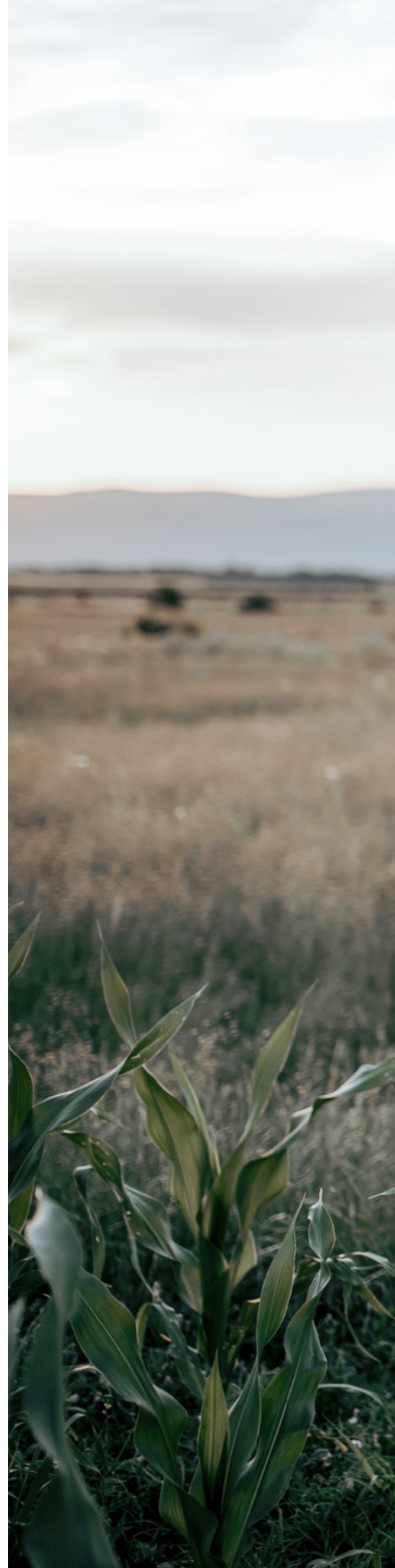
Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Zita Cotti und Janka Hemmen haben sich an der Generalversammlung vom 21. Mai 2024 nicht mehr zur Wiederwahl gestellt und sind somit nicht mehr Mitglied des Verwaltungsrats.

Seit 1. Oktober 2024 hat Alexander Jenny die Rolle des CEO (ad interim) übernommen und trat damit die Nachfolge von Bernhard Klöpfer an, der die Fondsleitung per 30. September 2024 verlassen hat.

Die Privera AG hat per 1. Juli 2024 die Geschäftsaktivitäten der VERIT Immobilien AG übernommen. Die Standorte der VERIT Immobilien AG mit sämtlichen Mitarbeitenden wurden vollumfänglich in die Privera AG integriert, wodurch die Betreuung der Mandate durch die gleichen Verantwortlichen sichergestellt werden konnte.



Wir machen den Weg frei