

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 8, Herrengrabenweg 81 | 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 8, Herrengrabenweg 81 | 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 Konstanthaltung 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.

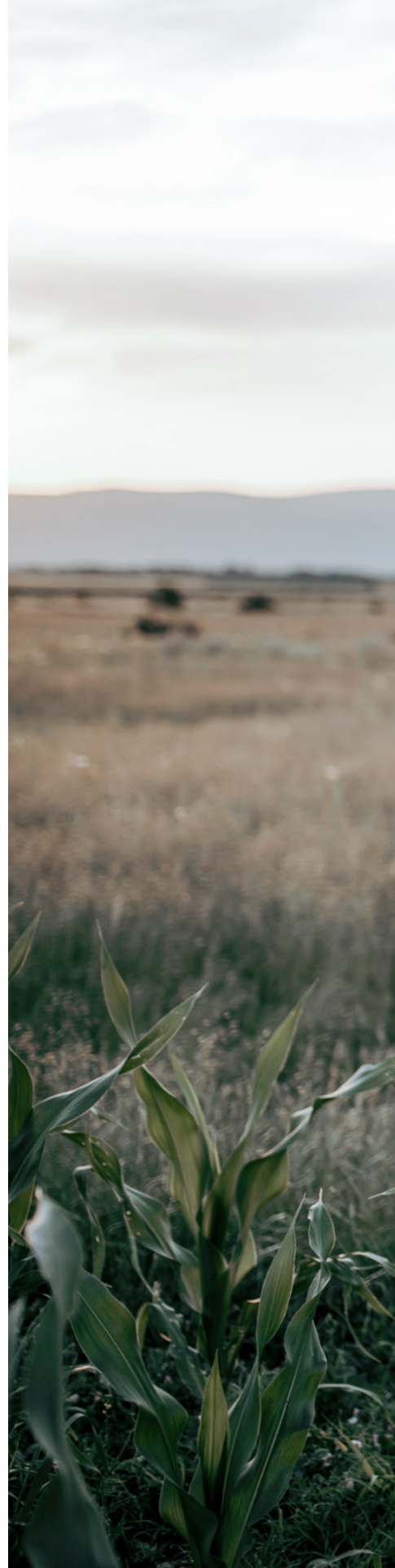
Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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