

RAIFFEISEN

Rapport semestriel 2024

Raiffeisen Futura Immo Fonds



FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE DE TYPE « FONDS IMMOBILIER »

En cas de différence entre la version allemande et les autres versions, la version allemande prime.

Rapport semestriel non audité au 30 septembre 2024 pour la période du 1^{er} avril 2024 au 31 septembre 2024

La présente documentation ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription de parts, mais sert uniquement à des buts d'information. Les souscriptions de parts d'un fonds de placement de droit suisse n'ont lieu que sur la base du prospectus actuel avec contrat de fonds intégré, du rapport annuel et semestriel actuel ainsi que de la fiche d'information de base. Un investissement dans ce fonds comprend des risques qui sont expliqués dans le prospectus. Tous les documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, et de VERIT Investment Management AG, Zurich (direction du fonds). Nous vous recommandons en outre de contacter avant chaque placement votre conseiller à la clientèle ou autre consultant.

Contenu

Organisation	4
Indices	5
Comptes semestriels	7
Inventaire des immeubles	10
Informations supplémentaires	12
Annexe	13

Organisation

Administration et organes au 30 septembre 2024

Direction du fonds	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
	Conseil d'administration Michèle Landtwing Leupi, présidente Ralph Kretschmer, vice-président Markus Fuchs Alexander Jenny
	Direction Bernhard Klöpfer, directeur (CEO) (jusqu'au 30 septembre 2024) Renato Häusler, directeur des investissements (CIO) Sandra Schmied, directeur financier (CFO)
Banque dépositaire	Banque cantonale de Zurich Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Gestionnaire de fortune	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
Délégation de tâches partielles	
<i>Comptabilité du fonds</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Gérance d'immeubles</i>	Privera AG (depuis le 1 ^{er} juillet 2024, jusqu'à cette date VERIT Immobilien AG) Klausstrasse 48, 8008 Zurich
<i>Notation de durabilité</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Fribourg
Experts en estimation	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zurich Wüest Partner SA Bleicherweg 5, 8001 Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Birchstrasse 160, 8050 Zurich
Market Making	Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall
Interlocuteur	Toutes les banques Raiffeisen Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz 9001 Saint-Gall Téléphone +41 71 225 94 36, e-mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Lien vers le site web du fonds
Organe de publication	www.swissfunddata.ch
Données du fonds	Date de lancement: 5 mars 2014 Numéro de valeur: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

Indices

Aperçu du portefeuille (en CHF)

Données de base	30.09.2024	31.03.2024
Nombre de parts en circulation	4'437'522	3'944'464
Valeur nette d'inventaire par part	94.25	95.45
Cours marché secondaire	106.25	104.25
Cours maximum marché secondaire depuis lancement	117.25	117.25
Cours minimum marché secondaire depuis lancement	97.00	97.00
Agio/Disagio	12.73%	9.22%

Compte de fortune	30.09.2024	31.03.2024
Valeur vénale des immeubles fonciers	535'477'239	509'630'000
Fortune globale du fonds (GAV)	545'512'241	539'071'387
Capitaux empruntés	107'652'500	144'140'000
Coefficient d'endettement	20.10%	28.28%
Durée résiduelle financement externe en années	2.09	1.81
Rémunération financement externe	1.95%	2.14%
Fortune nette du fonds	418'257'869	376'510'447

Compte de résultat	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Loyers nets dus (sans objets en développement)	11'161'221	9'818'030
Pertes de loyers	343'784	306'917
Taux de perte sur loyer	3.08%	3.13%
Entretien et réparations	825'920	565'480
Revenu net	6'469'916	4'889'050
Rendement net des constructions terminées	3.63%	3.46%

Rendement et performance	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Marge d'exploitation (marge EBIT)	75.15%	71.58%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1.47%	1.43%
Rendement des placements	1.51%	1.47%
Performance	5.55%	-1.40%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.29%	1.32%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.66%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.87%	0.89%

Indices

Indices environnementaux¹

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA ²	REIDA ³	SIA ²	REIDA ³
Surface				
Surface de référence énergétique (SRE) totale	82'341	83'378	71'678	71'678
Surface locative (SL) totale	69'484	69'484	62'141	62'141
Taux de couverture % (SL)	93.96%	93.96%	87.88%	87.93%
SRE déterminante	77'691	78'483	62'993	65'878
SL déterminante	65'287	65'287	54'610	54'641
Matières énergétiques				
Part de matières énergétiques fossiles dans la consommation totale d'énergie en %	n/a	70.55%	n/a	77.31%
Part de matières énergétiques renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	27.40%	24.78%	14.85%	18.32%
Part de matières énergétiques non renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	72.60%	75.22%	85.15%	81.68%
Consommation d'énergie⁴ en kWh	6'435'607	5'742'134	6'077'332	5'379'410
Intensité énergétique				
en kWh par m ² SRE	82.84	73.16	96.48	81.66
en kWh par m ² SL	98.57	87.95	111.29	98.45
Émissions de gaz à effet de serre⁵				
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scopes</i> 1+2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scopes</i> 1+2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scopes</i> 1+2	16.91	13.27	22.71	15.96
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scope</i> 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scope</i> 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scope</i> 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scope</i> 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scope</i> 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scope</i> 2	2.75	0.82	3.90	0.50

¹ Calcul et certificat selon circulaires AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers», non vérifié

² Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, qui fait certifier ses processus au moyen d'un rapport ISAE 3000 type 2.

³ Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, les processus de calcul selon REIDA ne font pas partie du rapport ISAE 3000 type 2.

⁴ Sans électricité des locataires

⁵ Compensé climatiquement avec la méthode ETC (écart de température cumulé)

Comptes semestriels

Explications relatives au compte de fortune et de résultat

VERIT Investment Management AG, direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, a pu enregistrer un solide premier semestre 2024/25. Deux nouveaux immeubles ont été acquis, les recettes locatives se sont accrues de 14 pour cent, à CHF 10.8 millions, et l'augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions a été entièrement souscrite.

Compte de fortune

Les six premiers mois de l'exercice 2024/25, la fortune globale du fonds s'est accrue de CHF 6.4 millions, s'élevant au 30 septembre 2024 à CHF 545.5 millions. En raison de l'achat de deux immeubles à Soleure et Bâle, le portefeuille d'immeubles a augmenté de CHF 24.92 millions, à CHF 535.5 millions.

Après déduction des engagements de CHF 116.8 millions et des impôts estimatifs de liquidation de CHF 10.4 millions, on obtient une fortune nette du fonds de CHF 418.3 millions. Celle-ci a donc augmenté de 7.45 pour cent (CHF 41.7 millions) par rapport au 31 mars 2024.

En septembre 2024, la direction du fonds a procédé pour celui-ci à une augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions. Au total, 493'058 nouvelles parts ont été émises, de sorte que désormais 4'437'522 parts sont en circulation. Après la distribution de CHF 2.60, la valeur nette d'inventaire par part a chuté de CHF 95.45 au 31 mars 2024 à CHF 94.25. Cela correspond à un rendement des placements de 1.5 pour cent.

Compte de résultat

Les recettes locatives ont augmenté de CHF 4.02 millions, à CHF 10.8 millions. Les nouveaux immeubles achetés durant l'exercice et l'asset management actif ont contribué à cette évolution positive. Au 30 septembre 2024, le taux de pertes de loyer était de 3.08 pour cent, le taux de vacance s'élevant à la date de référence à 2.84 pour cent.

Les dépenses totales ont grimpé de CHF 476'000, à CHF 5.4 millions. Les dépenses supplémentaires sont dues aux intérêts hypothécaires plus élevés, qui se sont accrues de CHF 204'000 à CHF 1.51 millions. En outre, les frais d'entretien et de réparations ont augmenté de CHF 260'000, à CHF 826'000. Avec CHF 520'000, les charges immobilières ont grimpé de CHF 152'000 par rapport à la période de référence. À cela s'oppose la réduction de la rémunération réglementaire (commission de gérance forfaitaire, réduction de 0.55 pour cent à 0.45 pour cent de la GAV dès le 1^{er} avril 2024), qui a diminué de CHF 171'000, à CHF 1.22 millions.

Le Total Expense Ratio (TER), en lien avec la fortune globale du fonds (GAV), a pu être réduit en comparaison au 30 septembre 2023 de 0.72 pour cent à 0.66 pour cent.

Le rendement net résultant s'élève à CHF 6.5 millions. Les gains en capital réalisés s'élèvent à quelque CHF 49'000; ils proviennent du décompte final de l'impôt sur les gains immobiliers de l'immeuble à Bâle-Campagne vendu en 2021. La perte de capital non réalisée s'élève dans l'exercice à CHF 297'000, ce qui entraîne un résultat global de CHF 6.2 millions (année précédente CHF 5.4 millions).

Comptes semestriels

Compte de fortune

Actifs et passifs (en CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Avoirs bancaires		
– à vue	1'911'986	6'737'014
Biens fonciers		
– immeubles d'habitation	326'756'953	312'030'000
– immeubles à usage commercial	152'159'723	141'260'000
– constructions à usage mixte	56'560'563	56'340'000
– terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et constructions commencées	–	–
Total biens fonciers	535'477'239	509'630'000
Autres actifs	8'123'017	22'704'373
Fortune totale du fonds	545'512'241	539'071'387
Engagements à court terme		
– hypothèques productives d'intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–38'450'000	–60'937'500
– prêts et crédits productifs d'intérêts à court terme	–	–
– autres engagements à court terme	–9'186'125	–8'898'756
Engagements à long terme		
– hypothèques productives d'intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–69'202'500	–83'202'500
– prêts et crédits productifs d'intérêts à long terme	–	–
– autres engagements à long terme	–	–
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	428'673'616	386'032'631
./. impôts estimatifs de liquidation	–10'415'747	–9'522'184
Fortune nette du fonds	418'257'869	376'510'447

Modification de la fortune nette du fonds (en CHF)	01.04.2024–30.09.2024 (6 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	376'510'447	359'658'070
./. dividende	–10'255'606	–9'724'042
Solde des mouvements de parts	45'780'435	19'128'155
Résultat global	6'222'594	7'448'264
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	418'257'869	376'510'447

Nombre de parts en circulation	01.04.2024–30.09.2024 (6 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
État au début de la période sous revue	3'944'464	3'740'016
Parts émises	493'058	204'448
Parts reprises	–	–
État à la fin de la période sous revue	4'437'522	3'944'464

Valeur nette d'inventaire par part (en CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Valeur nette d'inventaire par part	94.25	95.45

Informations sur le compte de fortune	30.09.2024	31.03.2024
Montant du compte d'amortissement des biens fonciers en CHF	–	–
Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF	167'390	167'410
Montant du compte des revenus retenus aux fins de réinvestissement en CHF	–	–
Nombre de parts annoncées pour la fin du prochain exercice comptable	–	–
Valeur d'assurance des immeubles en CHF	407'344'825	387'384'674

Comptes semestriels

Compte de résultat

Résultat (en CHF)	01.04.2024–30.09.2024 (6 mois)	01.04.2023–30.09.2023 (6 mois)
Rendements des avoirs bancaires	150'214	–
Recettes locatives	10'817'436	9'511'113
Autres revenus	171'367	44'150
Rachat des revenus nets lors de l'émission de parts	749'448	276'005
Total revenus	11'888'465	9'831'268
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	–1'509'733	–1'305'856
Rentes de droits de superficie	–544	–449
Entretien et réparations	–825'920	–565'480
Gérance d'immeubles:		
– charges immobilières	–519'907	–367'893
– charges administratives	–	–
Impôts sur le capital et le bénéfice	–899'636	–888'983
Charges d'estimation et d'audit	–4'700	–8'670
Frais bancaires	–4'320	–3'430
Amortissements de biens fonciers	–	–
Provisions pour réparations futures	–	–
Rémunérations réglementaires à:		
– direction du fonds	–1'219'896	–1'391'333
– banque dépositaire*	–	–
– gérance immobilière	–416'802	–394'472
Autres dépenses	–17'092	–15'652
Versement des revenus nets en cours lors de la reprise de parts	–	–
Total dépenses	–5'418'549	–4'942'218
Revenu net	6'469'916	4'889'050
Gains/Pertes de capital réalisé(e)s	49'428	–
Résultat réalisé	6'519'344	4'889'050
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s y compris impôts de liquidation	–296'750	525'905
Rachat de gains/pertes de capital courant(e)s non réalisé(e)s lors de l'émission de parts	–	–
Résultat global	6'222'594	5'414'955

* Est payé comme rémunération réglementaire par la direction du fonds.

Inventaire des immeubles

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2024

Localité, adresse	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier m ²	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative m ²	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives nettes (visées)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte sur loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles d'habitation																
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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 Granges Bettlachstrasse 64/66	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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 Soleure Fichtenweg 30–36	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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 immeubles d'habitation			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%

Localité, adresse	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier m ²	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative m ²	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives nettes (visées)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte sur loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles à usage commercial																
4054 Bâle Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81	Propriété exclusive	1929	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 Bâle Bäumleingasse 22	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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 Thoune Frutigenstrasse 4/6	Propriété exclusive	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 Zurich Hallwylstrasse 71	Propriété exclusive	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 immeubles à usage commercial			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%
Constructions à usage mixte																
4058 Bâle Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété exclusive	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	Propriété par étages	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 constructions à usage mixte			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%
dont en propriété par étages			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%
dont en propriété par étages			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%

Informations supplémentaires

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance ces douze prochains mois

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	31.08.2024 – 29.11.2024	7'200'000	1.70%
Avance à terme fixe	09.09.2024 – 09.03.2025	10'250'000	1.41%
Avance à terme fixe	20.06.2023 – 20.06.2025	12'000'000	2.39%
Avance à terme fixe	14.07.2023 – 14.07.2025	9'000'000	2.37%

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance d'un à cinq ans

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	01.10.2024 – 30.09.2026	7'000'000	1.29%
Avance à terme fixe	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Hypothèque à taux fixe	30.06.2022 – 30.06.2027	11'000'000	1.60%
Avance à terme fixe	29.09.2023 – 29.09.2027	10'000'000	2.14%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Avance à terme fixe	01.07.2023 – 30.06.2028	18'000'000	2.20%

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance après cinq ans

Aucune

Total	107'652'500
Ø durée résiduelle (années)	2.09

Remboursement hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	03.01.2024 – 02.04.2024	5'000'000	1.91%
Avance à terme fixe	15.03.2024 – 15.04.2024	1'600'000	2.13%
Avance à terme fixe	15.04.2024 – 15.05.2024	1'600'000	1.94%
Avance à terme fixe	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Avance à terme fixe	15.05.2024 – 14.06.2024	1'400'000	1.95%
Avance à terme fixe	30.05.2024 – 14.06.2024	500'000	1.95%
SARON	28.03.2024 – 05.07.2024	1'760'000	1.61%
Avance à terme fixe	14.06.2024 – 12.07.2024	1'900'000	1.87%
Avance à terme fixe	24.05.2024 – 15.07.2024	14'000'000	1.87%
Avance à terme fixe	15.05.2024 – 15.07.2024	13'850'000	1.87%
Avance à terme fixe	18.07.2023 – 17.07.2024	9'725'000	2.35%
Avance à terme fixe	01.09.2023 – 30.08.2024	14'202'500	2.23%
Avance à terme fixe	09.08.2024 – 09.09.2024	10'250'000	1.70%
Avance à terme fixe	15.07.2024 – 26.09.2024	23'850'000	1.68%
Avance à terme fixe	18.07.2024 – 30.09.2024	9'725'000	1.60%
Avance à terme fixe	24.05.2024 – 30.09.2024	14'650'000	1.87%
Avance à terme fixe	31.08.2024 – 30.09.2024	7'000'000	1.70%

Achats et ventes de biens fonciers

Liste des achats et ventes de biens fonciers dans la période sous revue

Achats	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m²
Soleure (SO), Fichtenweg 30–36	Immeubles d'habitation	4073	4'124
Bâle (BS), Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81	Immeubles à usage commercial	1861	668
Ventes	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m²

Aucune

Cinq locataires principaux (pas de bail > 5 % des recettes locatives totales)

Schweizerische Textilschule STF Genossenschaft, Zurich
Tertianum AG, Zizers
HolidayCheck AG, Bottighofen
Associazione Genitore Il Girasole, Bâle
Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

Annexe

Informations sur les dérivés

Aucune

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

(Extrait du § 18 du contrat de fonds):

	maximale	effective
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou du distributeur en Suisse et à l'étranger	3.00%	1.50%
Commission de reprise en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou du distributeur en Suisse et à l'étranger	2.00%	n.a.

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

(Extrait du § 19 du contrat de fonds):

	maximale	effective
Commission de gérance de la direction du fonds (en % de la fortune totale du fonds au <i>pro rata temporis</i> lors du calcul de l'inventaire net, débit trimestriel). Celle-ci est utilisée pour la direction, la gestion des actifs et l'exploitation du fonds immobilier.	0.80% l'an	0.45% l'an

Outre la commission de gérance, la direction du fonds a droit à

(Extrait du § 19 du contrat de fonds):

	maximale	effective
Commission de développement et de construction (en % des frais de construction)	2.00%	2.00%
Indemnité de courtage (en % du prix de vente ou d'achat)	1.00%	1.00%
Commission de gérance d'immeubles (en % des recettes locatives annuelles brutes)	5.00%	3.73%

Soft Commissions

La direction du fonds n'a pas conclu d'accord concernant la rétrocession de « soft commissions ».

Obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour les achats de biens fonciers ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans des immeubles

Achats de biens fonciers	CHF 30.85 millions
Contrats de construction et investissements dans des immeubles	–

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale pour la fin de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants pour la clôture de l'exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. À cet effet, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale comme experts en estimation indépendants. L'inspection des biens fonciers par les experts en estimation est répétée au moins tous les trois ans.
3. Les évaluations des immeubles pour le fonds sont effectuées selon la méthode *discounted cash flow* (DCF). À cet effet, la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir, escomptés à la date de référence. L'escompte est effectué par immeuble en fonction du marché et avec un ajustement au risque, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels. Pour les constructions commencées, la méthode DCF s'applique également. Elle se base sur l'évaluation du projet à l'achèvement établie dans la phase préparatoire, étant précisé que le moment est avancé à la date actuelle d'évaluation et que les frais de construction encore à échoir ainsi que les revenus locatifs ne rentrant qu'ultérieurement sont pris en considération dans la période sous revue.
4. Les placements négociés en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou ceux pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement réalisé en cas de vente effectuée avec soin au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds applique, pour le calcul de la valeur vénale, des modèles et principes d'évaluation convenables et reconnus dans la pratique.
5. Les placements collectifs ouverts sont évalués avec leur prix de reprise ou leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au point 4.
6. Le montant des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public est déterminé comme suit : le prix d'évaluation de tels placements est ajusté successivement au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net en maintenant constamment le rendement de placement calculé sur cette base. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. À cet effet, on se fonde en règle générale, à défaut de prix du marché, sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire revêtant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
7. Les avoirs postaux et bancaires sont évalués avec le montant de leur créance plus les intérêts échus. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée à la nouvelle situation.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part découle de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les éventuels engagements du fonds immobilier et les impôts dus selon toute vraisemblance en cas de liquidation du fonds immobilier, le résultat étant divisé par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 1/100 de l'unité de compte.

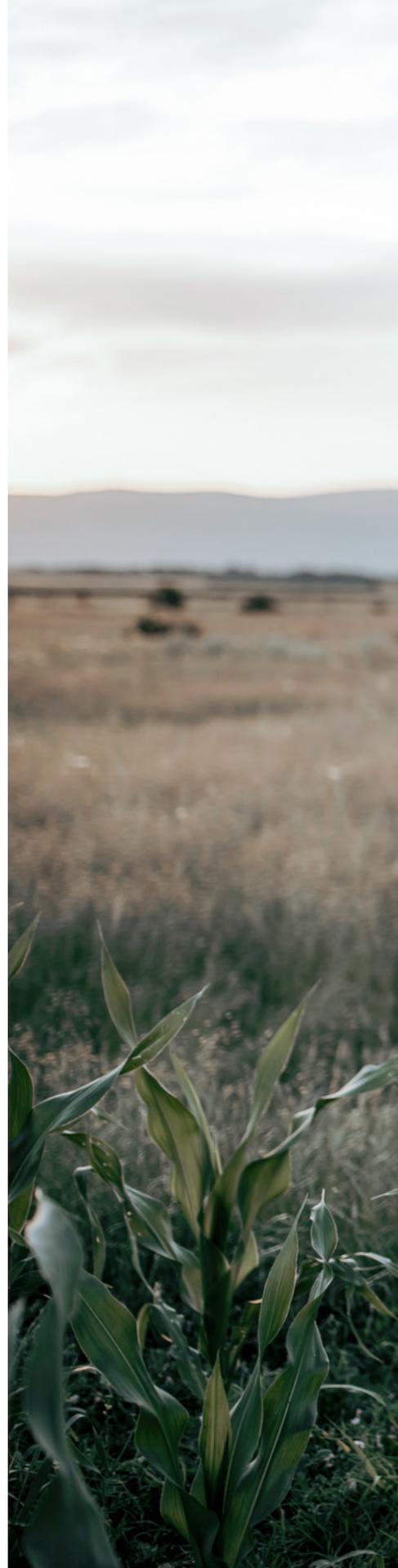
Questions revêtant une importance économique ou juridique particulière

Les coûts de la suppression des défauts de l'immeuble d'Einsiedeln ont été réclamés au vendeur de l'immeuble. Le procès y relatif a commencé en avril 2021. Les éventuels paiements d'indemnités résultant d'un gain de cause dans ce procès entraîneraient un gain en capital non réalisé.

Zita Cotti et Janka Hemmen ne se sont pas représentées aux élections à l'assemblée générale du 21 mai 2024, et ne sont donc plus membres du conseil d'administration.

Depuis le 1^{er} octobre 2024, Alexander Jenny a assumé le rôle de CEO (*ad interim*), succédant ainsi à Bernhard Klöpfer, qui a quitté la direction du fonds le 30 septembre 2024.

Privera AG a repris avec effet au 1^{er} juillet 2024 les activités commerciales de VERIT Immobilien AG. Les sites de VERIT Immobilien AG avec toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs ont été totalement intégrés dans Privera AG, la gestion des mandats ayant pu être assurée par les mêmes responsables.



Ouvrons la voie