

**RAIFFEISEN**

Rapporto semestrale 2024

# Raiffeisen Futura Immo Fonds



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

In caso di divergenze tra la versione tedesca e la traduzione in italiano, fa fede la versione tedesca.

**Rapporto semestrale non verificato al 30 settembre 2024 per il periodo dal 1° aprile 2024 al 30 settembre 2024**

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

## Indice

Organizzazione	<b>4</b>
Cifre di riferimento	<b>5</b>
Conto semestrale	<b>7</b>
Inventario degli immobili	<b>10</b>
Ulteriori informazioni	<b>12</b>
Allegato	<b>13</b>

## Organizzazione

# Amministrazione e organi al 30 settembre 2024

<b>Direzione del fondo</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
	<b>Consiglio di amministrazione</b> Michèle Landtwing Leupi, presidente Ralph Kretschmer, vicepresidente Markus Fuchs Alexander Jenny
	<b>Direzione</b> Bernhard Klöpfer, CEO (fino al 30 settembre 2024) Renato Häusler, CIO Sandra Schmied, CFO
<b>Banca depositaria</b>	Banca Cantonale di Zurigo Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo
<b>Gestore patrimoniale</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
<b>Delega di compiti parziali</b> <i>Contabilità del fondo</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Amministrazione degli immobili</i>	Privera AG (dal 1° luglio 2024, fino a quella data Verit Immobilien AG) Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
<i>Rating di sostenibilità</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Friburgo
<b>Periti incaricati delle stime</b>	CBRE (Zurigo) AG Bärengasse 29, 8001 Zurigo  Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zurigo
<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160, 8050 Zurigo
<b>Market Making</b>	Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo
<b>Interlocutori</b>	Tutte le banche Raiffeisen Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz 9001 San Gallo Telefono +41 71 225 94 36, e-mail: <a href="mailto:fonds@raiffeisen.ch">fonds@raiffeisen.ch</a>
<b>Internet</b>	<a href="http://www.raiffeisen.ch">www.raiffeisen.ch</a> <a href="#">Link al sito del Fondo</a>
<b>Organo di pubblicazione</b>	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>
<b>Dati del fondo</b>	Data di lancio: 5 marzo 2014 Numero del titolo di credito: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

## Cifre di riferimento

## Il portafoglio a colpo d'occhio (in CHF)

Dati di base	30.09.2024	31.03.2024
Numero di quote in circolazione	4'437'522	3'944'464
Valore d'inventario netto per quota	94.25	95.45
Corso mercato secondario	106.25	104.25
Corso massimo del mercato secondario dal lancio	117.25	117.25
Corso minimo del mercato secondario dal lancio	97.00	97.00
Aggio/disaggio	12.73%	9.22%

Conto patrimoniale	30.09.2024	31.03.2024
Valore venale degli immobili	535'477'239	509'630'000
Patrimonio complessivo del fondo (GAV)	545'512'241	539'071'387
Capitali di terzi ottenuti	107'652'500	144'140'000
Coefficiente di indebitamento	20.10%	28.28%
Durata residua finanziamento di terzi in anni	2.09	1.81
Remunerazione del capitale di terzi	1.95%	2.14%
Patrimonio netto del fondo	418'257'869	376'510'447

Conto economico	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Canoni di locazione netti nominali (senza gli oggetti in stato di sviluppo)	11'161'221	9'818'030
Perdite sulla locazione	343'784	306'917
Tasso di perdita di pigioni	3.08%	3.13%
Manutenzione e riparazione	825'920	565'480
Reddito netto	6'469'916	4'889'050
Rendimento netto degli immobili realizzati	3.63%	3.46%

Rendimento e performance	01.04.2024–30.09.2024	01.04.2023–30.09.2023
Margine del risultato operativo (margine EBIT)	75.15%	71.58%
Redditività del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)	1.47%	1.43%
Rendimento degli investimenti	1.51%	1.47%
Performance	5.55%	-1.40%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	1.29%	1.32%
Quota parte del carico di gestione del fondo TER <sub>REF</sub> GAV	0.66%	0.72%
Quota parte del carico di gestione del fondo TER <sub>REF</sub> MV	0.87%	0.89%

## Cifre di riferimento

Cifre di riferimento rilevanti sul piano ambientale<sup>1</sup>

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>
<b>Superficie</b>				
Totale superficie riscaldata (SRC)	82'341	83'378	71'678	71'678
Totale superficie affittabile (VMF)	69'484	69'484	62'141	62'141
<b>Grado di copertura % (VMF)</b>	<b>93.96%</b>	<b>93.96%</b>	<b>87.88%</b>	<b>87.93%</b>
SRC di riferimento	77'691	78'483	62'993	65'878
VMF di riferimento	65'287	65'287	54'610	54'641
<b>Vettori energetici</b>				
Quota dei vettori energetici fossili rispetto al consumo energetico complessivo in %	n/a	70.55%	n/a	77.31%
Quota dei vettori energetici rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	27.40%	24.78%	14.85%	18.32%
Quota dei vettori energetici non rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	72.60%	75.22%	85.15%	81.68%
<b>Consumo energetico<sup>4</sup> in kWh</b>	<b>6'435'607</b>	<b>5'742'134</b>	<b>6'077'332</b>	<b>5'379'410</b>
<b>Intensità energetica</b>				
in kWh per m <sup>2</sup> SRC	82.84	73.16	96.48	81.66
in kWh per m <sup>2</sup> VMF	98.57	87.95	111.29	98.45
<b>Emissioni di gas serra<sup>5</sup></b>				
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 1+2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 1+2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 1+2	16.91	13.27	22.71	15.96
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 2	2.75	0.82	3.90	0.50

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

<sup>2</sup> Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i cui processi sono certificati mediante rapporto di tipo 2 ISAE 3000.

<sup>3</sup> Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i processi ai fini del calcolo secondo REIDA non fanno parte del rapporto di tipo 2 ISAE 3000.

<sup>4</sup> Senza elettricità del conduttore (Mieterstrom)

<sup>5</sup> Compensazione dell'impatto sul clima operata con il metodo DTA (differenza di temperatura accumulata)

## Conto semestrale

# Spiegazioni riguardo al rendiconto patrimoniale ed economico

**VERIT Investment Management AG, direzione del fondo del Raiffeisen Futura Immo Fonds, registra un solido primo semestre 2024/25. Sono stati acquistati due nuovi immobili, i ricavi da affitti sono cresciuti del 14 per cento attestandosi a CHF 10.8 mln. e l'aumento di capitale pari a CHF 47.2 mln. è stato integralmente sottoscritto.**

## Conto patrimoniale

Nei primi sei mesi dell'esercizio 2024/25 il patrimonio complessivo del fondo è aumentato di CHF 6.4 mln. e al 30 settembre 2024 ammontava a CHF 545.5 mln. A seguito dell'acquisto di due immobili a Soletta e Basilea, il portafoglio immobiliare ha incrementato il suo valore di CHF 24.92 mln. fino a raggiungere CHF 535.5 mln.

Dedotti gli impegni pari a CHF 116.8 mln. e le presumibili imposte di liquidazione ammontanti a CHF 10.4 mln., ne risulta un patrimonio netto del fondo di CHF 418.3 mln., che equivale quindi a un aumento dell'11 per cento (CHF 41.7 mln.) rispetto al 31 marzo 2024.

Nel settembre 2024, la direzione del fondo ha effettuato un aumento di capitale del fondo pari a CHF 47.2 mln. Complessivamente, sono state emesse 493'058 nuove quote; di conseguenza, il numero totale di quote circolanti è ora di 4'437'522. Dopo il pagamento del dividendo di CHF 2.60, il valore d'inventario netto per quota è sceso da CHF 95.45 al 31 marzo 2024 a CHF 94.25. Questo corrisponde a un rendimento degli investimenti dell'1.5 per cento.

## Conto economico

I ricavi da affitti sono aumentati di CHF 1.3 mln. a CHF 10.8 mln. A tale andamento positivo hanno contribuito i nuovi immobili acquistati nell'esercizio oggetto del rapporto e l'asset management attivo. Al 30 settembre 2024, il tasso di perdita di pigioni è pari al 3.08 per cento, mentre la quota di spazi vuoti alla data di riferimento è solo del 2.84 per cento.

Il totale delle spese è aumentato di CHF 476'000, attestandosi a CHF 5.4 mln. Gli oneri supplementari sono riconducibili agli interessi ipotecari più elevati, aumentati di CHF 204'000 a CHF 1.51 mln. Gli oneri per la manutenzione e le riparazioni sono inoltre cresciuti di CHF 260'000 a CHF 826'000. Le spese per immobili, pari a CHF 520'000, sono maggiori di CHF 152'000 rispetto al periodo di riferimento. Ciò si contrappone alla riduzione della retribuzione regolamentare (commissione di gestione forfettaria, riduzione dello 0.55 per cento allo 0.45 per cento del GAV a partire dal 1° aprile 2024), tagliata di CHF 171'000 a CHF 1.22 mln.

Il Total Expense Ratio (TER) riferito al patrimonio complessivo del fondo (GAV) si è ridotto dello 0.72 per cento allo 0.66 per cento rispetto al 30 settembre 2023.

Il reddito netto risultante ammonta a CHF 6.5 mln. Gli utili di capitale realizzati si attestano a circa CHF 49'000; questi si ottengono dal conteggio finale dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare derivanti dall'immobile venduto nel 2021 a Basilea Campagna. Nell'esercizio, la perdita di capitale non realizzata ammonta a circa CHF 297'000 con un risultato economico globale di CHF 6.2 mln. (anno precedente CHF 5.4 mln.).

## Conto semestrale

## Conto patrimoniale

Attivi e passivi (in CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Averi bancari		
– a vista	1'911'986	6'737'014
Immobili		
– edifici abitativi	326'756'953	312'030'000
– immobili adibiti a uso commerciale	152'159'723	141'260'000
– costruzioni a utilizzazione mista	56'560'563	56'340'000
– terreni edificabili, inclusi gli stabili da demolire e gli immobili in costruzione	–	–
<b>Totale immobili</b>	<b>535'477'239</b>	<b>509'630'000</b>
Altri valori patrimoniali	8'123'017	22'704'373
<b>Patrimonio complessivo del fondo</b>	<b>545'512'241</b>	<b>539'071'387</b>
Impegni a breve termine		
– ipoteche fruttifere a breve termine e altri impegni garantiti da ipoteche	–38'450'000	–60'937'500
– prestiti e crediti fruttiferi a breve termine	–	–
– altri impegni a breve termine	–9'186'125	–8'898'756
Impegni a lungo termine		
– ipoteche fruttifere a lungo termine e altri impegni garantiti da ipoteche	–69'202'500	–83'202'500
– prestiti e crediti fruttiferi a lungo termine	–	–
– altri impegni a lungo termine	–	–
<b>Patrimonio netto del fondo ante imposte dovute stimate in caso di liquidazione</b>	<b>428'673'616</b>	<b>386'032'631</b>
./. Stima delle imposte dovute in caso di liquidazione	–10'415'747	–9'522'184
<b>Patrimonio netto del fondo</b>	<b>418'257'869</b>	<b>376'510'447</b>

Variazione del patrimonio netto del fondo (in CHF)	01.04.2024–30.09.2024 (6 mesi)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)
Patrimonio netto del fondo all'inizio dell'esercizio	376'510'447	359'658'070
./. Distribuzione	–10'255'606	–9'724'042
Saldo dei movimenti di quote	45'780'435	19'128'155
Risultato economico globale	6'222'594	7'448'264
<b>Patrimonio netto del fondo alla fine dell'esercizio</b>	<b>418'257'869</b>	<b>376'510'447</b>

Numero di quote in circolazione	01.04.2024–30.09.2024 (6 mesi)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)
Situazione all'inizio dell'esercizio	3'944'464	3'740'016
Quote emesse	493'058	204'448
Quote riscattate	–	–
<b>Situazione alla fine dell'esercizio</b>	<b>4'437'522</b>	<b>3'944'464</b>

Valore netto d'inventario per quota (in CHF)	30.09.2024	31.03.2024
Valore netto d'inventario per quota	94.25	95.45

Informazioni sul conto patrimoniale	30.09.2024	31.03.2024
Importo del conto ammortamenti degli immobili in CHF	–	–
Importo del conto accantonamenti per riparazioni future in CHF	167'390	167'410
Importo del conto dei proventi non distribuiti da reinvestire in CHF	–	–
Numero delle quote disdette per la fine dell'esercizio contabile successivo	–	–
Valore dell'assicurazione di fabbricati degli immobili in CHF	407'344'825	387'384'674

## Conto semestrale

## Conto economico

Risultato (in CHF)	01.04.2024–30.09.2024 (6 mesi)	01.04.2023–30.09.2023 (6 mesi)
Redditi da averi bancari	150'214	–
Pigioni	10'817'436	9'511'113
Altri redditi	171'367	44'150
Acquisizione del diritto ai redditi netti correnti all'emissione di quote	749'448	276'005
<b>Totale dei redditi</b>	<b>11'888'465</b>	<b>9'831'268</b>
Interessi ipotecari e interessi di impegni garantiti da ipoteca	–1'509'733	–1'305'856
Interessi da diritto di superficie	–544	–449
Manutenzione e riparazione	–825'920	–565'480
Amministrazione degli immobili:		
– spese per immobili	–519'907	–367'893
– spese di amministrazione	–	–
Imposte sul capitale e imposte sugli utili	–899'636	–888'983
Spese di stima e di verifica	–4'700	–8'670
Spese bancarie	–4'320	–3'430
Ammortamenti sugli immobili	–	–
Accantonamenti per riparazioni future	–	–
Rimunerazioni regolamentari versate a:		
– direzione del fondo	–1'219'896	–1'391'333
– banca depositaria*	–	–
– amministrazione degli immobili	–416'802	–394'472
Altre spese	–17'092	–15'652
Versamento dei redditi netti correnti al riscatto di quote	–	–
<b>Totale spese</b>	<b>–5'418'549</b>	<b>–4'942'218</b>
<b>Reddito netto</b>	<b>6'469'916</b>	<b>4'889'050</b>
Utili e perdite di capitale realizzati	49'428	–
<b>Risultato economico realizzato</b>	<b>6'519'344</b>	<b>4'889'050</b>
Utili e perdite di capitale non realizzati incluse le imposte dovute in caso di liquidazione	–296'750	525'905
Acquisizione del diritto agli utili e alle perdite di capitale non realizzati correnti all'emissione di quote	–	–
<b>Risultato economico globale</b>	<b>6'222'594</b>	<b>5'414'955</b>

\* viene pagato dalla direzione del fondo dalla retribuzione regolamentare.

## Inventario degli immobili

## Valori immobiliari al 30 settembre 2024

Luogo, indirizzo	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa	Prezzo di costo		Valore venale		Ricavi da affitti netti (teorici)		Ricavi da affitti netti (effettivi)		Tasso di perdita di pigioni	
			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Edifici abitativi</b>																
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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 Soletta Fichtenweg 30–36	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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%
<b>Totale edifici abitativi</b>			<b>98'162</b>	<b>798</b>	<b>964</b>	<b>63'820</b>	<b>324'496'507</b>	<b>60.0</b>	<b>326'756'953</b>	<b>61.0</b>	<b>6'720'942</b>	<b>60.2</b>	<b>6'525'120</b>	<b>60.3</b>	<b>195'822</b>	<b>2.9%</b>

Luogo, indirizzo	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa	Prezzo di costo		Valore venale		Ricavi da affitti netti (teorici)		Ricavi da affitti netti (effettivi)		Tasso di perdita di pigioni	
			m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Immobili adibiti a uso commerciale</b>																
4054 Basilea Altkircherstrasse 8, Herrengabenweg 81	Proprietà individuale	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 Basilea Bäumleingasse 22	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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 Zurigo Hallwylstrasse 71	Proprietà individuale	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%
<b>Totale immobili adibiti a uso commerciale</b>			<b>12'826</b>	<b>22</b>	<b>330</b>	<b>29'432</b>	<b>153'300'400</b>	<b>28.4</b>	<b>152'159'723</b>	<b>28.4</b>	<b>3'251'031</b>	<b>29.1</b>	<b>3'130'561</b>	<b>28.9</b>	<b>120'469</b>	<b>3.7%</b>
<b>Costruzioni a utilizzazione mista</b>																
4058 Basilea Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà individuale	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	Proprietà per piani	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%
<b>Totale costruzioni a utilizzazione mista</b>			<b>8'030</b>	<b>66</b>	<b>117</b>	<b>11'394</b>	<b>62'656'074</b>	<b>11.6</b>	<b>56'560'563</b>	<b>10.6</b>	<b>1'186'455</b>	<b>10.6</b>	<b>1'158'962</b>	<b>10.7</b>	<b>27'493</b>	<b>2.3%</b>
<b>di cui in proprietà per piani</b>			<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.3</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.3</b>	<b>289'427</b>	<b>2.6</b>	<b>280'898</b>	<b>2.6</b>	<b>8'529</b>	<b>2.9%</b>
<b>Totale</b>			<b>119'018</b>	<b>886</b>	<b>1'411</b>	<b>104'646</b>	<b>540'452'981</b>	<b>100.0</b>	<b>535'477'239</b>	<b>100.0</b>	<b>11'158'428</b>	<b>100.0</b>	<b>10'814'644</b>	<b>100.0</b>	<b>343'784</b>	<b>3.1%</b>
<b>di cui in proprietà per piani</b>			<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.3</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.3</b>	<b>289'427</b>	<b>2.6</b>	<b>280'898</b>	<b>2.6</b>	<b>8'529</b>	<b>2.9%</b>

## Ulteriori informazioni

### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche

#### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza nei dodici mesi successivi

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	31.08.2024 – 29.11.2024	7'200'000	1.70%
Anticipazione fissa	09.09.2024 – 09.03.2025	10'250'000	1.41%
Anticipazione fissa	20.06.2023 – 20.06.2025	12'000'000	2.39%
Anticipazione fissa	14.07.2023 – 14.07.2025	9'000'000	2.37%

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

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	01.10.2024 – 30.09.2026	7'000'000	1.29%
Anticipazione fissa	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Ipoteca a tasso fisso	30.06.2022 – 30.06.2027	11'000'000	1.60%
Anticipazione fissa	29.09.2023 – 29.09.2027	10'000'000	2.14%
Ipoteca a tasso fisso	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Anticipazione fissa	01.07.2023 – 30.06.2028	18'000'000	2.20%

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

Nessuno

**Totale** **107'652'500**

**Ø durata residua (anni)** **2.09**

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

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	03.01.2024 – 02.04.2024	5'000'000	1.91%
Anticipazione fissa	15.03.2024 – 15.04.2024	1'600'000	2.13%
Anticipazione fissa	15.04.2024 – 15.05.2024	1'600'000	1.94%
Anticipazione fissa	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Anticipazione fissa	15.05.2024 – 14.06.2024	1'400'000	1.95%
Anticipazione fissa	30.05.2024 – 14.06.2024	500'000	1.95%
SARON	28.03.2024 – 05.07.2024	1'760'000	1.61%
Anticipazione fissa	14.06.2024 – 12.07.2024	1'900'000	1.87%
Anticipazione fissa	24.05.2024 – 15.07.2024	14'000'000	1.87%
Anticipazione fissa	15.05.2024 – 15.07.2024	13'850'000	1.87%
Anticipazione fissa	18.07.2023 – 17.07.2024	9'725'000	2.35%
Anticipazione fissa	01.09.2023 – 30.08.2024	14'202'500	2.23%
Anticipazione fissa	09.08.2024 – 09.09.2024	10'250'000	1.70%
Anticipazione fissa	15.07.2024 – 26.09.2024	23'850'000	1.68%
Anticipazione fissa	18.07.2024 – 30.09.2024	9'725'000	1.60%
Anticipazione fissa	24.05.2024 – 30.09.2024	14'650'000	1.87%
Anticipazione fissa	31.08.2024 – 30.09.2024	7'000'000	1.70%

### Acquisti e vendite di terreni

#### Elenco degli acquisti e delle vendite di terreni nell'esercizio

Acquisti	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m <sup>2</sup>
Soletta (SO), Fichtenweg 30–36	Edifici abitativi	4073	4'124
Basilea (BS), Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81	Immobili adibiti a uso commerciale	1861	668
Vendite	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m <sup>2</sup>
Nessuno			

#### I cinque principali locatari (nessun rapporti di locazione >5% dei proventi complessivi di locazione)

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

# Allegato

## Informazioni sui derivati

Nessuna

## Indennità e spese accessorie a carico degli investitori

(estratto dal § 18 del contratto del fondo):

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

## Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

(estratto dal § 19 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di gestione della direzione del fondo (in % del patrimonio complessivo del fondo pro rata temporis nel calcolo dell'inventario netto, onere trimestrale). Essa è utilizzata per la direzione, l'Asset Management e l'esercizio del fondo immobiliare.	0.80% p.a.	0.45% p.a.

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

(estratto dal § 19 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di sviluppo e costruzione (in % dei costi di costruzione)	2.00%	2.00%
Indennità di intermediazione (in % del prezzo di acquisto o di vendita)	1.00%	1.00%
Commissione di gestione degli immobili (in % del reddito da locazione annuo lordo)	5.00%	3.73%

## Soft commissions

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

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

Acquisti di immobili	CHF 30.85 mln
Commesse edili e investimenti in immobili	–

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

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

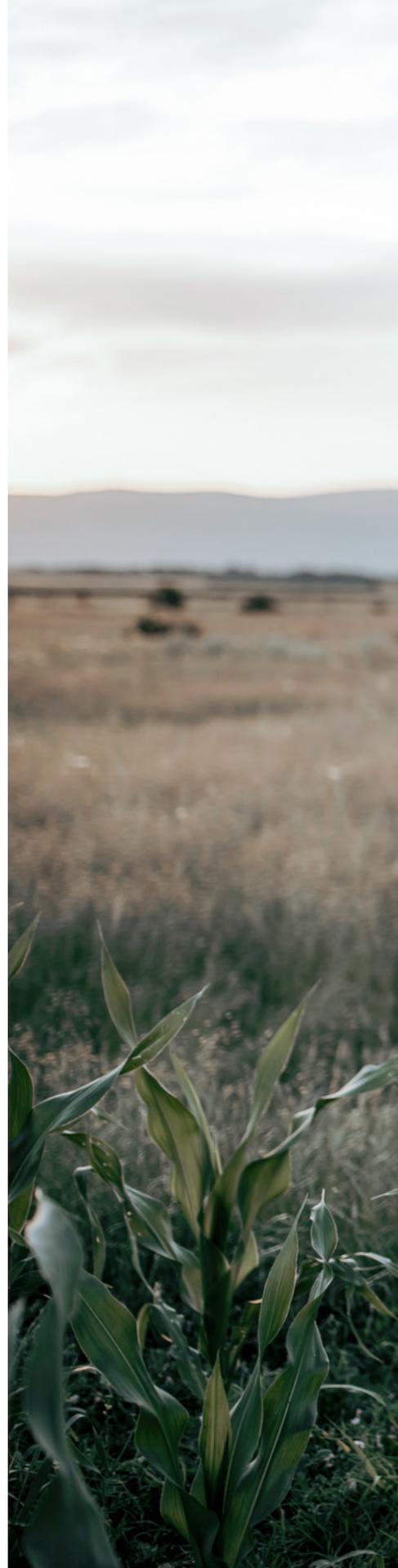
### **Questioni di particolare importanza economica o giuridica**

I costi per l'eliminazione del difetto all'immobile ad Einsiedeln sono stati oggetto di un procedimento a carico del venditore. Il relativo processo ha avuto inizio nell'aprile 2021. Gli eventuali risarcimenti ottenuti da tale procedimento costituirebbero un utile di capitale non realizzato.

Zita Cotti e Janka Hemmen non si sono più ricandidati in occasione dell'assemblea generale del 21 maggio 2024, di conseguenza non sono più membri del Consiglio di amministrazione.

Dal 1° ottobre 2024 Alexander Jenny ha assunto il ruolo di CEO (ad interim), subentrando pertanto a Bernhard Klöpfer che ha lasciato la direzione del fondo il 30 settembre 2024.

Il 1° luglio 2024 Privera SA ha preso in carico le attività commerciali di VERIT Immobilien AG. Le sedi di VERIT Immobilien AG con tutti i collaboratori sono state interamente integrate in Privera SA; in tal modo, è stato possibile garantire la gestione dei mandati da parte dei medesimi responsabili.



Con noi per nuovi orizzonti