



**Geschäftshaus Via Battaglini 1 in Capriasca**

24.08.2018

## Erwerb

### Geschäftshaus «Via Battaglini 1», Capriasca (TI)

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat am 27. Juli 2018 den Kaufvertrag für den Erwerb der Geschäftsliegenschaft an der Via Battaglini 1 in Tesserete-Capriasca mit Besitzesantritt per 31. Juli 2018 unterzeichnet.

Capriasca liegt 6 km nördlich von Lugano im Kanton Tessin, hat rund 6'600 Einwohner und ist das lokale Zentrum der Region Capriasca und des Capriasca Tals. Der Ortsteil Tesserete ist das Zentrum von Capriasca und die Liegenschaft Via Battaglini 1 bildet das lokale Dienstleistungs- und Einkaufszentrum der Gemeinde.

Das freistehende Geschäftsgebäude befindet sich im historischen Zentrum von Capriasca. Ein Teil des lokalen Infrastrukturangebotes (Supermarkt, Ärzte, Optiker, Anwaltskanzlei, ein Cafe und Parkplätze) befindet sich innerhalb der Überbauung. Die Liegenschaft wurde 1991 erstellt.

Die Immobilie ist in einem guten und gepflegten Zustand. Im Herbst 2018 wird ein Parkdeck saniert. Nach Ablauf der Lebensdauer der Heizung wird auf ein nichtfossiles Heizsystem umgestellt. Neben diesen beiden Massnahmen besteht kurz- bis mittelfristig kein grösserer Sanierungsbedarf. Die zentrale Lage mit ausreichend Parkmöglichkeiten und Lagerflächen bietet den Mietern der Verkaufs- und Büroflächen gute Bedingungen für deren Geschäftstätigkeiten.

Das Geschäftshaus hat ein Sockel-, zwei Voll-, und ein Dachgeschoss. Die Liegenschaft mit einer Wohnung, 1049 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Gastrofläche, 513 m<sup>2</sup> Praxis- und Bürofläche, 739 m<sup>2</sup> Lagerfläche und 57 Parkplätzen (9 Tiefgaragen- und 48 Aussenplätze) ist mit langjährigen Mietverträgen vollvermietet.

Das Investitionsvolumen liegt bei rund CHF 10 Mio.

#### Anlagefokus des Futura Immo Fonds

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert schweizweit in nachhaltige Immobilien. Dabei wird jedes Objekt einer intensiven Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen, sodass eine Aufnahme nur unter Einhaltung der definierten Nachhaltigkeitskriterien erfolgen kann. Gemäss Anlagestrategie sind mindestens 60% des Immobilienvermögens in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert.

#### Nachhaltigkeitsmerkmale Geschäftshaus in Capriasca

- Beliebte Wohngemeinde mit regionaler Zentrumsfunktion und guter Anbindung nach Lugano
- Die Liegenschaft ist das lokale Gewerbezentrum der Gemeinde
- Guter Nutzungs- und Mietermix mit langfristigen Mietverträgen
- Gute Arbeits- und Wohnqualität mit Lifterschliessung
- Guter Zustand ohne grösseren mittelfristigen Investitionsbedarf
- Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit wird das Heizsystem in den kommenden Jahren auf ein nichtfossiles Brennsystem umgestellt