

Produktinformation

Kapitalerhöhung - Raiffeisen Futura Immo Fonds

Marktentwicklung

Ausgangslage

Aus Investorensicht erwirtschaften Immobilien als Anlage seit geraumer Zeit höhere Erträge als festverzinsliche Wertpapiere, was hauptsächlich an den historisch einzigartig tiefen Zinsen liegt. Die Kehrseite des günstigen Zinsumfeldes sind die hohen Bewertungen und die durch eine hohe Nachfrage induzierte Preisdynamik bei Renditeliegenschaften. Die divergierende Entwicklung von Preisen und Mieten führt dazu, dass die Bruttoanfangsrenditen rückläufig sind. Nichtsdestotrotz hat sich die relative Attraktivität von Immobilienanlagen in letzter Zeit erhöht und durch die Senkung des LIBOR-Zielbandes auf -1.25% bis -0.25% im Nachgang der Aufhebung des EUR/CHF-Mindestkurses zusätzlich akzentuiert. Da in absehbarer Zeit nicht mit substantiell höheren Zinsen zu rechnen ist, dürfte diese Konstellation auf absehbare Frist fortbestehen. Immobilienanlagen bleiben auch wegen der Renditespreads ein unverändert attraktiver Markt für Investitionen.

Anlagealternativen mit ähnlichem Ertrags-Risikoprofil sind im aktuellen Umfeld rar, weshalb Immobilien als Anlage nach wie vor empfehlenswert sind. Zudem sind Immobilien dank ihren guten Diversifikationseigenschaften allgemein ein unverzichtbarer Bestandteil eines Anlageportfolios. Unter Berücksichtigung segmentspezifischer Risiken besteht so die Möglichkeit, mit dem Raiffeisen Futura Immo Fonds von den Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt zu profitieren.

Performancechart der kotierten Schweizer Immobilienfonds (WUPIX-F) gegenüber Schweizer Aktien (SPI) und 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen (SBI 10 year). Indexiert 1997=100



Quelle: Wüest & Partner, Datastream

Renditen von direkten Immobilienanlagen

Im Jahr 2014 betrug die Gesamtrendite (Total Return) für direkte Immobilienanlagen über alle Liegenschaftskategorien 5.3 Prozent. Die beste Performance wurde erneut mit Wohnimmobilien erreicht, die eine Gesamtrendite von 6.1% erzielten. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds, welcher zu mindestens 60%, in Wohnliegenschaften investiert, profitiert von dieser relativen Attraktivität.

Segmentbetrachtung

Wohneigentum

Wir sehen die Entwicklungen im Wohneigentumsmarkt nicht als Resultat spekulativer Überhitzung, sondern als Folge des strukturellen Nachholbedarfs und der Verzerrungen im Zinsgefüge im Nachgang der Finanzkrise 2008 an. Aufgrund einer sich abzeichnenden Nachfragesättigung sowie greifender Regulierungsmassnahmen gehen wir von einer weiteren Beruhigung der Preisdynamik aus, die mittlerweile schon Tatsache ist. Der Superzyklus am Schweizer Immobilienmarkt für Wohneigentum hat seinen Zenit überschritten und die Dynamik flacht allmählich ab. Viele Zeichen deuten auf eine langsame Beruhigung hin.

Mietwohnungsmarkt

Der grosse Nachfrageüberhang nach Wohnraum hält auch die Mieten, insbesondere in urbanen Räumen, stabil. Aufgrund der demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen ist auch in der mittleren Frist mit einem Nachfrageüberhang zu rechnen. Das Leerstandsrisiko an Standorten mit guter Erreichbarkeit ist entsprechend gering. Ungleichgewichte bezüglich eines allfälligen Überangebots zeichnen sich in einzelnen ländlicheren Gebieten mit schlechter Erreichbarkeit ab.

Büromarkt

Der Büromarkt ist durch ein schwierig gewordenes Umfeld gekennzeichnet. Aufgrund dessen sind gerade international tätige Unternehmen und grosse Schweizer Konzerne bestrebt, ihre Flächennutzung effizienter auszugestalten. Diese Entwicklung ist mittlerweile weit fortgeschritten. Da die Bautätigkeit hoch ist, zeichnet sich an verschiedenen Standorten ein Überangebot ab. Es ist davon auszugehen, dass steigende Leerstände und der Druck auf die Mieten dort zu fallenden Renditen führen. Die Situation gestaltet sich jedoch lokal stark unterschiedlich aus. So bieten einzelne Standorte aufgrund ihrer Lage und der ansässigen Branchenstruktur nach wie vor Potential. Insbesondere in kleineren Büroflächenmärkten mit Fokus auf binnenmarktorientierte Branchen finden sich gute Anlagemöglichkeiten.

Produktinformation

Kapitalerhöhung - Raiffeisen Futura Immo Fonds

Produktinformationen

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds wurde im März 2014 lanciert. Es handelt sich um einen nachhaltigen Schweizer Immobilienfonds. Der Fonds investiert in der ganzen Schweiz in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und in Grundstücke. Das Schwergewicht liegt auf Wohnliegenschaften (mindestens 60%).

Produktdaten

Fondsleitung	Balfidor Fondsleitung AG, Basel
ISIN / Valor	CH0225182309 / 22'518'230
Anlagentyp	Ausschüttend
Währung	CHF
Domizil	Schweiz
Lancierungsdatum	05.03.2014
Management Fee	0.70% p.a.
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Portfolio und Real Estate Asset Management	VERIT Investment Management AG, Zürich
Liegenschaftsbewirtschafter	VERIT Immobilien AG, Zürich
Kapitalerhöhung	Rund CHF 50 Mio.

Investitionsphase

Seit Lancierung des Fonds im März 2014 konnte der Fonds sein Portfolio mit der Akquisition von fünf nachhaltigen Liegenschaften (zwei Bestandesliegenschaften und drei Bauprojekte) erfolgreich aufbauen.

Nachhaltigkeit

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds verfolgt einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz und bewertet Objekte sowohl hinsichtlich der sozialen als auch der ökologischen Dimension – Standortqualität, Wohnqualität und Ressourceneffizienz. Die unabhängige Rating-Agentur Inrate AG erstellt für jedes Objekt ein Nachhaltigkeits-Rating und nur Objekte, welche definierte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, werden in den Fonds aufgenommen.

Beirat

Der Beirat besteht aus sechs unabhängigen Immobilien-Experten, welche alle über eine langjährige Erfahrung im Immobilien-Bereich verfügen. Nebst der periodischen Beurteilung des schweizerischen Immobilienmarktes und der Anlagestrategie des Fonds, gibt er auch Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Portfolios ab.

Grund der Kapitalerhöhung

Durch die Kapitalerhöhung gewinnt der Fonds zusätzliche Mittel zur Finanzierung weiterer Liegenschaftskäufe und der anstehenden Investitionen in Neubauprojekte.

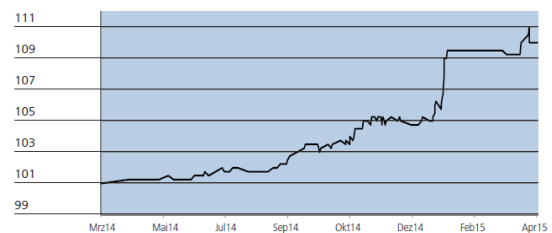
Emissionskonditionen

Bezugsfrist	08.06.2015 – 26.06.2015, 12.00 Uhr
Bezugsverhältnis	4 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von 3 neuen Anteilen
Bezugspreis	CHF 100.96 netto je neuen Anteil
Theoretischer Anrechtspreis	CHF 3.55
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2015/2016 voll ausschüttungsberechtigt.
Liberierung	03.07.2015

Die bisherigen Anteilsinhaber besitzen ein Vorbezugsrecht. Neue Anleger haben die Möglichkeit, Bezugsrechte zu zeichnen. Es besteht jedoch keine Garantie auf eine Vollzuteilung.

Fondsperformance

Wertentwicklung (ausserbörslich, Ausschüttung reinvestiert)



Quelle: Sekundärmarkt Raiffeisen Schweiz. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei Kauf und Verkauf der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Performancedaten basieren auf den Geldkursen.

Chancen & Nutzen

- Senkung des Gesamtrisikos des Portfolios und Verbesserung des Risiko-Ertrags-Verhältnisses (Portfolio-Diversifikation).
- Möglichkeit, zukünftig von einer attraktiven und stabilen Ausschüttungsrendite zu profitieren.
- Umfassender Nachhaltigkeitsansatz schafft Mehrwert.

Risiken

- Negative Kursentwicklung z.B. aufgrund stark steigender Zinsen oder anderer negativen Entwicklungen am Immobilienmarkt.
- Nach erfolgter Kapitalerhöhung verfügt der Fonds über eine hohe Liquidität, welche erst über einen gewissen Zeitraum abgebaut wird.

Anlageeignung

- Der Fonds eignet sich für Anleger, die in ihrem Anlageuniversum bewusst auch die Anlageklasse „Immobilien Schweiz“ berücksichtigen wollen.

Steuern

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hält die einzelnen Liegenschaften im direkten Grundbesitz. Beim direkten Besitz erfolgt eine Besteuerung nur auf Fondsebene. Private Anlegerinnen und Anleger sind für den investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommensteuer befreit.


Produktinformation

Kapitalerhöhung - Raiffeisen Futura Immo Fonds

Liegenschaften-Portfolio

	Ort	Baujahr	Grundstück- fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Gewerbe m2	Wohnen m2
	Pieterlen (BE)	2015/2016	4'773 m2	51	60	---	4'927 m2
	Bottighofen (TG)	2012	2'369 m2	---	116	3'329 m2	---
	Einsiedeln (SZ)	2014	1'210 m2	19	5	450 m2	2'195 m2
	Altstätten (SG)	2015	1'482 m2	23	32	363 m2	1'766 m2
	Sirmach (TG)	2017	2'002 m2	22	30	---	1'869 m2

Geplante Investitionen

	Bellinzona (TI)	2017	2'003 m2	28	35	---	2'568 m2
---	----------------------------	------	----------	----	----	-----	-------------

Weitere Informationen zum Fonds finden Sie auf www.raiffeisen.ch/immofonds.

Rechtlicher Hinweis

Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Diese Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf diese Publikation keine Anwendung. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ist ein Fonds nach schweizerischem Recht. Dies ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Anteilen. Käufe erfolgen nur auf der Grundlage des relevanten Emissionsprospektes, resp. des aktuellen Prospektes/Fondsvertrages, dem der letzte Jahresbericht und gegebenenfalls der letzte Halbjahresbericht beigelegt sind. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, CH-9001 St.Gallen und Balfidor Fondsleitung AG, 4002 Basel bezogen werden.