Emissionsprospekt

28. August 2026

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Emission neuer Anteile 2026

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	VERIT Investment Management AG, Zürich
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Emission	Maximal 986’116 neue Anteile
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort» Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile sowie der Emissionsbetrag reduzieren können.
Bezugsfrist	1. September 2026 bis 21. September 2026, 12.00 Uhr (MESZ)
Bezugsverhältnis	5 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines neuen Anteils
Bezugspreis	CHF 101.03 netto je neuem Anteil
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2026/2027 voll ausschüttungsberechtigt.
Bezugsrechtsausübung	Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen. Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte werden in dem Umfang entgolten, wie durch Neuinvestoren Anteile über die freie Zeichnung gezeichnet werden. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, am Ende der Bezugsfrist über Bezugsrechte, die nicht von bestehenden Anlegern selbst ausgeübt oder für die freie Zeichnung von Neuinvestoren verwendet wurden, frei zu verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten nach freiem Ermessen mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Liberierung	29. September 2026	
Vertrieb	Der Vertrieb der Fondsanteile ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen.	
Valor / ISIN	Anteile	22 518 230 / CH0225182309
	Bezugsrechte	159 344 919 / CH1593449197

Dieser Emissionsprospekt, bestehend aus den Angebotsbedingungen und dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (zusammen «der Emissionsprospekt»), bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen im Rahmen der Emission von Anteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds («Immobilienfonds»). Am Erwerb von Anteilen des Immobilienfonds interessierte Anleger werden aufgefordert, den Emissionsprospekt sorgfältig zu studieren und nötigenfalls qualifizierte Berater beizuziehen.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Emissionsprospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot 4
Angaben über den Raiffeisen Futura Immo Fonds 8
Angaben über die Fondsleitung 11
Angaben über die Depotbank 12
Angaben über Dritte 12
Risiken 13
Weitere Informationen 15

Anhang 1: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag
Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2026

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die VERIT Investment Management AG als Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds hat beschlossen, **maximal 986'116 Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds** auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl umlaufender Anteile von 4'930'580 auf maximal 5'916'696.

Die neuen Anteile werden den bisherigen Inhabern von Anteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds zum Bezugspreis und, soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben, Neuinvestoren über eine freie Zeichnung zu dann festzulegenden Konditionen (welche den Bezugspreis zuzüglich des Wertes des Bezugsrechts reflektieren) sowie zu den nachstehend genannten Bedingungen angeboten.

Zudem behält sich die Fondsleitung das Recht vor, am Ende der Bezugsfrist über Bezugsrechte, die nicht von bestehenden Anlegern selbst ausgeübt oder für die freie Zeichnung von Neuinvestoren verwendet wurden, frei zu verfügen und die Anteile, die mit diesen Bezugsrechten gezeichnet werden können, zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten nach freiem Ermessen mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Art der Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile sowie der Emissionsbetrag reduzieren können.

Zeichnungsaufträge von Anlegern / Neuinvestoren werden während der Bezugsfrist von deren jeweiligen Banken entgegengenommen. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.

Bezugsfrist

1. September 2026 bis 21. September 2026, 12.00 Uhr (MESZ). Später eingereichte Ausübungserklärungen / Zeichnungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Die VERIT Investment Management AG behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist vorzeitig zu beenden.

Bezugsverhältnis

5 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines neuen Anteils gegen Bezahlung des Bezugspreises.

Bezugspreis

CHF 101.03 netto je neuem Anteil.

Der Bezugspreis für die neuen Anteile wird gemäss § 17 des Fondsvertrags festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil per 31. März 2026 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. April 2026 bis zur Liberierung am 29. September 2026 sowie die Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern von 1,5 % ein. Der Bezugspreis wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. März 2026 geschätzt.

Der Jahresbericht des Raiffeisen Futura Immo Fonds per 31. März 2026 mit ausgewiesenem Nettoinventarwert wurde durch die Prüfgesellschaft testiert.

Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2026/2027 voll ausschüttungsberechtigt.

Handel der Anteile

Ein ausserbörslicher Handel der Anteile erfolgt über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen. Für Details wird auf Ziffer 1.6 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag vom 27. März 2026 verwiesen.

Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 31. August 2026 (nach Handelsschluss); ab dem 1. September 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte werden in dem Umfang entgolten, wie durch Neuinvestoren über die freie Zeichnung Anteile gezeichnet werden. Werden nicht alle Anteile innerhalb der Bezugsfrist von Neuinvestoren gezeichnet, so erfolgt die Abgeltung der nicht ausgeübten Bezugsrechte auf einer pro-rata Basis. Die Abgeltung berechnet sich gemäss den Ausführungen im Abschnitt «Preis des Bezugsrechts für Neuinvestoren».

Bezugsrechtshandel

Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.

Preis des Bezugsrechts für Neuinvestoren

Grundlage für die Berechnung des Bezugsrechtspreises für Neuinvestoren ist der Durchschnitt der in der Zeit vom 1. September 2026 bis 21. September 2026 (Bezugsfrist) im ausserbörslichen Handel bezahlten Schlusskurse der Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds. Wird an einem Tag kein bezahlter Kurs erzielt, wird als Ersatz der Durchschnitt von Geldkurs und Briefkurs anstelle des fehlenden bezahlten Kurses verwendet. Sollte kein Briefkurs gestellt werden, so wird nur der Geldkurs berücksichtigt. Sollte kein Geldkurs gestellt werden, so wird nur der Briefkurs berücksichtigt. Der Bezugsrechtspreis wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.

$$\text{Bezugsrechtspreis}^* = \frac{\text{Durchschnittspreis bisherige Anteile - Bezugspreis neue Anteile}}{\text{Bezugsverhältnis}}$$

*Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechts null. Der Bezugsrechtspreis kann nicht negativ sein.

Werden über die freie Zeichnung weniger Anteile gezeichnet, als verfügbar sind, wird der Betrag, welcher durch Neuinvestoren für die Bezugsrechte für Zeichnungen von Anteilen bezahlt wird, pro-rata auf die nicht ausgeübten Bezugsrechte verteilt.

Zuteilung der Anteile

Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung. Das Bezugsrecht der bisherigen Anleger ist jedoch gewahrt.

Liberierung

29. September 2026

Verurkundung / Titellieferung

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteils zu verlangen. Im Rahmen dieser Emission werden nur ganze Anteile ausgegeben (keine Fraktionen möglich).

Die Anteile sind SIX SIS AG-fähig und können daher über die SIX SIS AG geliefert werden.

Handel der Anteile

Nach der Liberierung können die neuen Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds gehandelt werden. Die Fondsleitung stellt über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile sicher.

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird am 23. September 2026 durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch» bekannt gegeben.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert (§ 8 des Fondsvertrags).

Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel. Die zusätzlichen Mittel werden in einem ersten Schritt zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote eingesetzt. Anschliessend sollen sie insbesondere den weiteren Ausbau des Immobilienbestands sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Transformation bestehender Liegenschaften ermöglichen. Dazu zählen unter anderem energetische Sanierungen, Investitionen in erneuerbare Energien und weitere Massnahmen zur langfristigen Sicherung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios.

Verkaufsrestriktionen

Der Vertrieb der Fondsanteile ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Acts von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Valorennummer / ISIN

Raiffeisen Futura Immo Fonds	Fondsanteile	Bezugsrechte
Valorennummer	22 518 230	159 344 919
ISIN	CH0225182309	CH1593449197

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Schweizer Recht, Zürich

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft als Vertriebsträger haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der neuen Anteile auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben bzw. auf diese gänzlich zu verzichten.

Terminübersicht

Zuteilung Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	31. August 2026
Handel Anteile Ex-Bezugsrecht	1. September 2026
Beginn Bezugsfrist	1. September 2026
Ende Bezugsfrist	21. September 2026, 12.00 Uhr (MESZ)
Bekanntgabe effektive Anzahl neuer Anteile	23. September 2026
Liberierung	29. September 2026

Angaben über den Raiffeisen Futura Immo Fonds

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag. In diesem verpflichtet sich die Fondsleitung, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt (§ 5 des Fondsvertrags).

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Raiffeisen Futura Immo Fonds besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige nachhaltige Immobilienanlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen verteilen. Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften.

Die Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen stützt sich auf die Beurteilung einer unabhängigen Ratingagentur, zurzeit die Inrate AG, Freiburg. Diese Begutachtung hat periodisch zu erfolgen. Die dabei unter anderem angewandten Kriterien sind in Ziffer 1.9.2.2 des Prospektes aufgeführt.

Detaillierte Angaben zu den Anlagegrundsätzen sind in den § 7 bis 15 des Fondsvertrags enthalten.

Fondsvolumen

Nettofondsvermögen per 31. März 2026:	CHF 495’264’429

Verkehrswert der Liegenschaften

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. März 2026:	CHF 757’770’000

Weitere Kennzahlen

Nettoinventarwert eines Anteils per 31. März 2026:	CHF 100.45
Anzahl Anteile im Umlauf per 31. März 2026:	4’930’580
Hypothekarbelastung per 31. März 2026:	CHF 243’860’000

Kapitalveränderungen seit Gründung

Der Fonds wurde am 5. März 2014 mit einem Zeichnungsvolumen von rund CHF 70 Mio. lanciert.

Es haben seither die folgenden Kapitalerhöhungen stattgefunden:

- 3. Juli 2015 (Liberierungsdatum) um rund CHF 52 Mio.
- 10. Juli 2017 (Liberierungsdatum) um rund CHF 70 Mio.
- 18. September 2018 (Liberierungsdatum) um rund CHF 56 Mio.
- 17. September 2020 (Liberierungsdatum) um rund CHF 40 Mio.
- 23. September 2021 (Liberierungsdatum) um rund CHF 40 Mio.
- 27. September 2022 (Liberierungsdatum) um rund CHF 35 Mio.

- 29. September 2023 (Liberierungsdatum) um rund CHF 20 Mio.
- 26. September 2024 (Liberierungsdatum) um rund CHF 47 Mio.
- 29. September 2025 (Liberierungsdatum) um rund CHF 48 Mio.

Entwicklung Nettoinventarwert, ausserbörslicher Kurs und Ausschüttung pro Anteil

Datum	NAV	Kurs im ausserbörslichen Handel	Ausschüttung
05.03.2014 (Lancierung)	100.00 CHF/Anteil	101.00 CHF/Anteil	keine
31.03.2015	100.58 CHF/Anteil	109.25 CHF/Anteil	1.00 CHF/Anteil (28.05.2015)
31.03.2016	100.34 CHF/Anteil	114.00 CHF/Anteil	0.80 CHF/Anteil (20.06.2016)
31.03.2017	96.65 CHF/Anteil	114.75 CHF/Anteil	0.85 CHF/Anteil (20.06.2017)
31.03.2018	94.25 CHF/Anteil	109.25 CHF/Anteil	1.35 CHF/Anteil (19.06.2018)
31.03.2019	94.26 CHF/Anteil	105.00 CHF/Anteil	2.20 CHF/Anteil (18.06.2019)
31.03.2020	94.91 CHF/Anteil	105.75 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (16.06.2020)
31.03.2021	95.91 CHF/Anteil	114.00 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (25.06.2021)
31.03.2022	98.97 CHF/Anteil	113.25 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (23.06.2022)
31.03.2023	96.16 CHF/Anteil	105.25 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (12.07.2023)
31.03.2024	95.45 CHF/Anteil	104.25 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (15.07.2024)
31.03.2025	97.02 CHF/Anteil	110.50 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (17.07.2025)
31.03.2026	100.45 CHF/Anteil	112.75 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (13.07.2026)

Ein regelmässiger ausserbörslicher Handel der Fondsanteile ist seit dem 5. März 2014 über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, sichergestellt.

Fondsdomizil

Schweiz

Vergütungen

Vergütungen von Fondsleitung und Depotbank richten sich nach § 18 und 19 des Fondsvertrags.

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 % des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden mindestens 70 % des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer

Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

Bekanntmachungen

Weitere Informationen über den Fonds können im Internet über «www.raiffeisen.ch/immofonds» abgerufen werden. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht per 31. März 2026 können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden. Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform «https://www.swissfunddata.ch».

Weitere Angaben zum Fonds

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Raiffeisen Futura Immo Fonds verweisen wir auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 27. März 2026 (siehe Anhang 1).

Angaben über die Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die VERIT Investment Management AG verantwortlich. Sie wurde im Jahre 1963 gegründet und ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Für den Raiffeisen Futura Immo Fonds ist sie seit dessen Lancierung Anfang 2014 für die Vermögensverwaltung verantwortlich. Am 1. April 2017 hat sie zusätzlich die Fondsleitung des Immobilienfonds übernommen.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 1. August 2026 CHF 2'500'000.00. Das Aktienkapital ist in 25'000 Namenaktien à CHF 100.00 eingeteilt und voll liberiert. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die VERIT Holding AG, Zürich.

Verwaltungsrat der Fondsleitung:

- Michèle Landtwing Leupi
- Ralph Kretschmer
- Alexander Jenny
- Markus Fuchs

Die Geschäftsleitung obliegt Nils Linsi, Renato Häusler und Sandra Schmied.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 1. April 2026 nur den Raiffeisen Futura Immo Fonds, dessen Gesamtfondsvermögen per 31. März 2026 rund CHF 770 Mio. beträgt.

Die Fondsleitung erbringt keine Dienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen, die durch andere Fondsleitungen verwaltet werden.

Für weitere, ausführlichere Angaben zur Fondsleitung verweisen wir auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 27. März 2026 (siehe Anhang 1).

Angaben über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich und wurde am 15. Februar 1870 gegründet.

Die Zürcher Kantonalbank tätigt die Geschäfte einer Universalbank. Sie schliesst keine Eigengeschäfte ab, bei denen unverhältnismässige Risiken eingegangen werden.

Der Geschäftsbereich umfasst in geografischer Hinsicht in erster Linie den Wirtschaftsraum Zürich. Geschäfte in der übrigen Schweiz und im Ausland sind zulässig, sofern der Bank daraus keine unverhältnismässigen Risiken erwachsen. Die Einzelheiten der Geschäftstätigkeit werden durch das Geschäftsreglement geregelt.

Angaben über Dritte

Zahlstellen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich.

Postadresse: Postfach, CH-8010 Zürich

Telefon: 044 293 93 93

E-Mail: serviceline@zkb.ch

Vertreiber

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, CH-9001 St. Gallen.

Diese kann Untervertriebsträger ernennen.

Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich.

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG und CBRE (Schweiz) AG als ständige und unabhängige Schätzungsexperten beauftragt. Die Schätzungsexperten zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Schätzungswesen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der VERIT Investment Management AG, Zürich, und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

Risiken

Investitionsrisiken

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen und Wirtschaftsrisiken

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert ausschliesslich in Immobilien in der Schweiz, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig ist.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung / Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten

Mit dem Erstellen von Bauten sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekannten, erst nach dem Kauf zutage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Änderungen von Gesetzen und Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Mögliche Interessenkonflikte

Die VERIT Investment Management AG hat interne Weisungen erlassen und die notwendigen Massnahmen getroffen, um Interessenkonflikte zu verhindern beziehungsweise frühzeitig zu identifizieren und zu entschärfen. Trotzdem können Interessenkonflikte nicht ganz ausgeschlossen werden.

Preisbildung

Obwohl ein regelmässiger ausserbörslicher Handel über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft als Market Maker sichergestellt ist, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden ist. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Grössere Preisveränderungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Risiken aufgrund der «best effort» Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Sofern nicht alle Bezugsrechte ausgeübt werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation «Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Weitere Informationen

Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag 31. März 2026

Seit dem Fonds-Jahresabschluss per 31. März 2026 wurden folgende Immobilien beurkundet:

- Keine

Verantwortung für den Prospekt

VERIT Investment Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht per 31. März 2026 können im Internet unter «www.raiffeisen.ch/immofonds» und «www.swissfunddata.ch» abgerufen werden.

Zürich, 28. August 2026

Die Fondsleitung

VERIT Investment Management AG

Anhang 1: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

vom 27. März 2026

Teil 1: Prospekt

Teil 2: Fondsvertrag

RAIFFEISEN

27. März 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Raiffeisen Futura Immo Fonds – Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Inhalt

Teil 1: Prospekt 4

1. Informationen über den Immobilienfonds 4

1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz 4

1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften 4

1.3. Rechnungsjahr 4

1.4. Prüfgesellschaft 5

1.5. Anteile 5

1.6. Kotierung und Handel 5

1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen 5

1.8. Verwendung der Erträge 5

1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds 6

1.9.1. Anlageziel 6

1.9.2. Anlagepolitik 6

1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess 6

1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften 6

1.9.3. Der Einsatz von Derivaten 9

1.10. Nettoinventarwert 9

1.11. Vergütungen und Nebenkosten 10

1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags) 10

1.11.2. Total Expense Ratio 10

1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten 10

1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags) 11

1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions») 11

1.12. Einsicht der Berichte 11

1.13. Rechtsform des Anlagefonds 11

1.14. Die wesentlichen Risiken 11

1.15. Liquiditätsrisikomanagement 12

2. Informationen über die Fondsleitung 12

2.1. Allgemeinte Angaben zur Fondsleitung 12

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung 12

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane 12

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital 12

2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben ... 12
2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten ... 12
3. Informationen über die Depotbank ... 13
3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank ... 13
3.2. Weitere Angaben zur Depotbank ... 13
4. Informationen über Dritte ... 13
4.1. Zahlstellen ... 13
4.2. Vertreiber ... 13
4.3. Schätzungsexperten ... 13
5. Weitere Informationen ... 14
5.1. Nützliche Hinweise ... 14
5.2. Publikationen des Immobilienfonds ... 14
5.3. Versicherungen der Immobilien ... 14
5.4. Verkaufsrestriktionen ... 14
6. Weitere Anlageinformationen ... 14
6.1. Profil des typischen Anlegers ... 14
7. Ausführliche Bestimmungen ... 14
Teil 2: Fondsvertrag ... 15
I. Grundlagen ... 15
II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien ... 15
III. Richtlinien der Anlagepolitik ... 18
IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten ... 22
V. Vergütungen und Nebenkosten ... 23
VI. Rechenschaftsablage und Prüfung ... 25
VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen ... 25
VIII. Publikationen des Immobilienfonds ... 26
IX. Umstrukturierung und Auflösung ... 26
X. Änderung des Fondsvertrags ... 29
XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand ... 29

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der «Raiffeisen Futura Immo Fonds» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde erstmals am 2. September 2013 von der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt.

1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch): Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (bspw. Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.3. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils von 1. April bis 31. März.

1.4. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5. Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines kann nicht verlangt werden.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.6. Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, als Market Maker sicher. Der Handel erfolgt täglich gemäss den offiziellen SIX Swiss Exchange Öffnungszeiten.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Nettoinventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch».

An jedem Handelstag werden die Preise des regelmässigen ausserbörslichen Handels der Anteile durch den Market Maker auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch», publiziert.

Es ist zu beachten, dass die sich marktmässig bildenden Kurse von den Nettoinventarwerten der Anteile abweichen können. Hinzu tritt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte, nicht die spezifische Entwicklung des Portefeuilles des Immobilienfonds reflektiert.

1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben, usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

1.8. Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss eines Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden

mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

• der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und

• der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1. Anlageziel

Das Anlageziel des «Raiffeisen Futura Immo Fonds» besteht unter Berücksichtigung der nachstehend beschriebenen Nachhaltigkeitsziele hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

.

Die einzelnen Nachhaltigkeitsziele und Ausschlusskriterien werden weiter unten in Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 detailliert dargestellt.

1.9.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige nachhaltige Immobilienanlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen verteilen. Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften.

1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess

Der Fonds verfolgt einen Nachhaltigkeitsansatz auf der Basis von ESG-Anlagekriterien. Das Kürzel ESG steht hierbei für Kriterien bei der Geldanlage in den Dimensionen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Der Fonds berücksichtigt dabei alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit.

Er hat die ESG-Anlagekriterien sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft als auch während des gesamten Lebenszyklus der Immobilien in den Anlageprozess integriert. Die ESG-Integration betrifft hierbei alle Arten von Liegenschaften.

Die ESG-Umsetzung kann im Rahmen eines hierfür ausgearbeiteten Modernisierungsplanes zeitlich gestaffelt erfolgen.

Die Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen stützt sich auf die Beurteilung von unabhängigen Ratingagenturen und Datenquellen. Die dabei unter anderem angewandten Kriterien sind in Ziff. 1.9.2.2 des Prospekts genannt.

1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften

Ausschlusskriterien

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert ausschliesslich in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substanzielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann. Bei Neubauten wird ein hohes Nachhaltigkeitsniveau und eine hohe Zukunftsfähigkeit der Objekte angestrebt, während beim Erwerb von Bestandesliegenschaften die Verbesserung der Nachhaltigkeitsqualität im Vordergrund steht.

Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen, sofern die entsprechenden Abweichungen nicht im Rahmen eines Modernisierungsplanes behoben werden können.

Vor jedem Kauf werden durch eine unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur (Inrate AG) die Einhaltung der folgenden Ausschlusskriterien überprüft:

• Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr: Ausschluss, falls die Distanz der Immobilie zu Bus-, Tramhaltestelle grösser als 600 Meter und die Distanz zu Bahnstation grösser als 1000 Meter ist.

• Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebiets: Ausschluss, falls sich das Objekt nicht in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit mehr als 2’000 Einwohnern befindet.

• Radonrisiko: Ausschluss, falls das Radonrisiko gemäss BAG „mittel" (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m3 in Gebäuden 1-20%) oder „hoch" (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m3 in Gebäuden grösser als 20%) und falls Empfehlungen des BAG für bauliche Gegenmassnahmen sowie Messungen nicht nachweislich umgesetzt wurden respektive umgesetzt werden.

• Gefährdung durch Naturgefahren: Ausschlusskriterium bei erheblicher Gefährdung (Naturgefahren).

• Altlasten: Ausschluss, falls belastet (ausser wenn keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind).

• Ungenügende Energieeffizienz:

• Bestandsbauten: Ausschluss, falls der Heizwärmebedarf Qh (Standard) nach SIA 380/1:2009 des Objekts den Neubau-Grenzwerte Qh,li der MuKEn 2014 überschreiten, die Luftdichtigkeit nicht nachgewiesen ist und es keine kontrollierte Aussenluftzufuhr gibt, ein Teil der Räume (Wohnbau) oder ein Grossteil der Räume (Geschäftsbauten) klimatisiert sind und keine energieeffizienten Geräte und Anlagen installiert sind, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Sanierungs-/Modernisierungsplan erstellt, welcher in den Objektlebenszyklus integriert wird.

• Nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung: Ausschluss, falls nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung (z.B. Dienstleistungen für Erwachsene oder Verkauf von Waffen).

Es besteht zudem noch ein Ausschlusskriterium, welches durch die Fondsleitung selbst überwacht wird:

• Energieversorgung:

• Neubauten: Ausschluss, falls der Hauptwärmeerzeuger fossile Energien nutzt (Heizöl, Erdgas) und keine ergänzende, regenerative Wärmequelle genutzt wird, mit welcher ein relevanter Anteil des Wärmebedarfs gedeckt wird (ca. 50% des Warmwasserbedarfs respektive 30% des Raumwärmebedarfs; Lösungen zur Nutzung von Abwärme sind ebenfalls möglich).

• Bestandsbauten: Ausschluss, falls die Wärmeversorgung des Objekts nicht mindestens die Anforderungen an Neubauten erfüllt, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Modernisierungsplan erstellt.

Bestehen Abweichungen in Bezug auf die Erfüllung der Ausschlusskriterien, so können diese durch einen verbindlichen Modernisierungsplan behoben werden. Dieser Modernisierungsplan schreibt eine Verbesserung bzw. einen Austausch, der für die Erfüllung der Ausschlusskriterien erforderlichen Gebäudebauteile gemäss deren Lebenszyklus verbindlich vor. So ist ein Ausgleich zwischen einer Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus des Gebäudes und einer Verschwendung von Ressourcen (graue Energie) sichergestellt.

Im Anschluss an die Prüfung der Ausschlusskriterien wird die Immobilie anhand eines Kriterienkatalogs mit rund 30 gewichteten Kriterien bewertet (SPIN-Bewertung[1]). Liegt die resultierende «Nachhaltigkeitsnote» – eine Punktzahl zwischen 1 und 100 – höher als für eine herkömmliche Liegenschaft (Schweizer Durchschnitt) mit gleicher Nutzung (Wohnen, Geschäft, Mischnutzung), kann die Immobilie in den Fonds aufgenommen werden. So wird sichergestellt, dass sich die Liegenschaften diesbezüglich vom Schweizer Durchschnitt abheben.

Bei Bestandsbauten müssen die Modernisierungsmassnahmen verbindlich innerhalb der im Modernisierungsplan gesetzten Frist umgesetzt werden, damit sie in der Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigt werden können. Die Bewertungen aller Liegenschaften werden zudem regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst, um allfälligen Modernisierungsmassnahmen oder veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

Die erreichte Nachhaltigkeitspunktzahl je Liegenschaft wird mit den aktuellen Marktwerten der Immobilien gewichtet, um das Fondsportfolio als Ganzes zu bewerten. Die Portfoliobewertung wird regelmässig aktualisiert, insbesondere dann, wenn neue Liegenschaften erworben oder bei Gebäuden im Fondsbestand umfangreiche bauliche Massnahmen umgesetzt werden.

Die oben aufgeführten Ausschlusskriterien gelten auch als Vorgabe für Neubauten. Für diese hat die Fondsleitung zudem einen baulichen Leitfaden entwickelt. Dieser basiert auf der Norm SIA 112/1[2] und den ecoBKP-Merkblättern für ökologisches Bauen[3].

[1] Abkürzung für «Sustainable Property Investment», vgl. im Detail www.raiffeisen.ch unter «Privatkunden/Anleger/Anlageprodukte /Anlagefonds/Immobilienfonds/Nachhaltige Immobilienfonds».

[2] Norm des Schweizerischen Architekten und Ingenieurvereins «Nachhaltiges Bauen - Hochbau - Verständigungsnorm zu SIA 112».

[3] Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan (BKP)» des Vereins ecobau.

Die Fondsleitung orientiert sich bei allen Baumassnahmen an diesem Leitfaden, um zu entscheiden, welche Materialien und Bauteile eingesetzt und welche Massnahmen mit welcher Priorität getroffen werden sollen. Im baulichen Leitfaden werden als negativ beurteilte Materialien und Bauteile von der Verwendung ausgeschlossen, wenn dies technisch machbar ist. Es gelten beispielsweise die folgenden Auflagen für Baumaterialien:

• Beton: Grundsätzlich soll für alle Anwendungen – sofern technisch möglich – Recycling-Beton eingesetzt werden, falls dieser im Umkreis von 25 km verfügbar ist.

• Holz und Holzwerkstoffe: Holz und Holzwerkstoffe stammen aus Schweizer oder aus nachhaltiger europäischer Produktion.

• Anstrichstoffe und Putze: Als Anstrichstoffe sind wasserverdünnbare Produkte oder – wo technisch machbar – Produkte ohne Lösemittel zu verwenden. Anstrichstoffe im Innenbereich dürfen nicht mit Biozidwirkstoffen (Algizide, Fungizide) zur Filmkonservierung ausgerüstet sein. Für bituminöse Voranstriche sind Produkte auf Wasserbasis zu verwenden.

• Dämmungen: Wärmedämmstoffe aus Kunststoffen dürfen keine halogenierten Treibmittel enthalten. Bleihaltige Schwerfolien und Schalldämmplatten dürfen nicht eingesetzt werden.

Ergänzend zur SPIN-Bewertung wird darüber hinaus von der Inrate AG ein «ESG Impact Rating for Real Estate»[4] für Immobilienportfolios erstellt.

Das Hauptziel der Inrate AG ist es, mit dem Rating die ESG-Auswirkungen von Schweizer Immobilienportfolios zu analysieren, zu bewerten und innerhalb des Immobiliensektors wie auch anderen Anlageklassen vergleichbar zu machen.

Asset Management

Für jede Liegenschaft wird im Rahmen des Asset Managements eine Objektstrategie und eine Unterhaltsplanung erarbeitet (in Ergänzung zu dem auf eine Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus fokussierten Modernisierungsplan). Diese beinhaltet neben den für einen Werterhalt und eine Steigerung des Immobilienwertes erforderlichen Unterhaltsmassnahmen auch die Nachhaltigkeitsthemen des Modernisierungsplanes.

Die Fondsleitung setzt das Budget für die Modernisierungsmassnahmen so ein, dass deren Wirkung über das gesamte Portfolio maximiert wird.

Der Fonds ist Teil des «ESG-IRRE» der unabhängigen Nachhaltigkeitsagentur Inrate AG. Die jährliche Bewertung wird von der Inrate AG unabhängig durchgeführt. Die Bewertung erfolgt anhand verschiedener Indikatoren, die die Dimensionen Umwelt (Environmental Impact), Soziales (Social Impact) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) umfassen. Die Indikatoren werden gewichtet und das Resultat wird auf einer Skala von A (starker positiver Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft) bis D (starker negativer Einfluss auf Umwelt und Gesellschaft) dargestellt.

Die Fondsleitung führt zusammen mit Signa Terre[5], einer Genfer Beratungsfirma im Bereich Energiemanagement, ein jährliches Monitoring (Immo Label) durch. Im Rahmen dieses Monitorings wird eine quantifizierte Analyse der CO_2-Emissionen (Scope 1[6]), des Energieverbrauchs erstellt. So kann das Fondsportfolio mit dem gesamten von Signa Terre betreuten Liegenschaftsportfolio in der Schweiz verglichen werden und die Fondsleitung Verbesserungspotenziale identifizieren und diese im Rahmen des Asset Managements umsetzen.

Die Fondsleitung hat folgende Themen identifiziert, auf welche sie bei den Bestandsliegenschaften Schwerpunkte setzt:

• Ersatz aller mit fossilen Brennstoffen betriebenen Anlagen für Heizung und Warmwasser sowie Verbesserung der Dämmung;

• Einsatz von Photovoltaikanlagen;

• Erhalt von Gebäudesubstanz (graue Energie) und Einbezug der Mieterschaft bei Renovationen und Umbauten;

• Verbesserung der Qualität von Grünflächen durch Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pestizide, Anlegen von Mager-/Blumenwiesen, generelle Förderung der Biodiversität und Steigerung der Attraktivität der Umgebung für die Mieterschaft;

• Regelmässiges Energie- und CO_2-Verbrauchsmonitoring;

[4] Kurz «ESG-IRRE»

[5] www.signa-terre.ch

[6] Grundlage dafür bietet die Terminologie des Green House Gas Protokolls. Diese umfasst nicht nur die direkten Emissionen der Fondsliegenschaften («Scope 1»), sondern auch die indirekten Emissionen aus eingekaufter Energie («Scope 2»). Vgl. https://allianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-geltungsbereiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen.

• Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des ordentlichen Unterhalts (z. B. Verwendung umweltfreundlicher Materialien).

Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl bei Bestandesliegenschaften als auch bei Neubauten alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft). Durch diese ESG-Integration strebt die Fondsleitung unter anderem die folgenden Ziele an:

a) Ökologie:

• Reduktion des CO_2-Ausstosses und des Energieverbrauchs im Betrieb wie auch bei Bau- und Sanierungsvorhaben z. B. durch energieeffiziente Bauweise, energetische Sanierungsmassnahmen, Ersatz von fossiler Wärmeerzeugung und der Nutzung erneuerbarer Energien

• Es wird angestrebt, dass jede Liegenschaft bis spätestens 20 Jahre nach deren Kauf klimaneutral sein soll

• Naturnahe Umgebungsgestaltung oder Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten

b) Ökonomie:

• Tiefe Bau- und Lebenszykluskosten bei Neubauten durch technikarme Gebäudekonzeption und flächeneffiziente Bauweise

• Lange Lebenszyklen der Gebäude z. B. durch Planung von Neubauten mit möglichst hoher Nutzungsflexibilität sowie der Nutzung langlebiger Produkte und Materialien

c) Gesellschaft:

• Hochwertige und zeitgemässe Architektur bei Neubauten durch Qualitätssicherungsverfahren in der Entwicklung und Planung

• Bereitstellung von Begegnungszonen bei Neubauten oder im Rahmen von Gesamtsanierungen

• Bei Neubauprojekten wird eine möglichst breite Durchmischung der Nutzungen und des Wohnungsmixes angestrebt

Die angestrebten Ziele werden durch die Fondsleitung einerseits durch die oben aufgeführten Ausschlusskriterien im Anlageprozess und andererseits durch spätere bauliche Massnahmen sowie Verbesserungen im Betrieb umgesetzt. Anderseits entwickelt die Fondsleitung das Thema Nachhaltigkeit permanent weiter und passt den Anlageprozess laufend an neue Erkenntnisse an.

Kann die Sanierung nicht innerhalb des im Modernisierungsplan vorgesehen Zeitraumes realisiert werden, so wird ein Verkauf der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger geprüft[7].

Messung und Berichterstattung

Im Jahresbericht werden die für den Fonds als am wichtigsten erachteten Nachhaltigkeitsthemen besprochen sowie einzelne Messgrössen und die jährlichen Bewertungsergebnisse aufgezeigt. Der Jahresbericht umfasst insbesondere:

a) Das Ratingergebnis der jährlichen Bewertung für das Fondsportfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds im Rahmen des «ESG-IRRE» der Inrate AG;

b) Die relative Positionierung des Portfolios im Vergleich zu anderen von Signa-Terre bewerteten Immobilienportfolios in Bezug auf den CO_2-Ausstoss und den Wärmeverbrauch im Rahmen des jährlichen Monitorings (Immo Label);

c) Eine zusammenfassende Darstellung der von Inrate AG erstellten SPIN-Bewertung aller Bestandsliegenschaften des Portfolios im Vergleich zu einem Vergleichsportfolio aus Schweizer Durchschnittsbauten, in dem die Marktwertanteile hinsichtlich Gebäudenutzungen und Bauperioden gleich hoch sind, wie im Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds.

1.9.3. Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10. Nettoinventarwert

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 gerundet.

[7] Bei Neubauten, insbesondere bei Entwicklungsprojekten, welche von einer länger dauernden kommunalen Nutzungsplanung betroffen sind, lässt sich die konkrete Zeitdauer bis zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen im Voraus nur sehr schwer abschätzen.

1.11. Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung	Max. 0.80% p.a. des Gesamtfondsvermögens

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds, für das Advisory, für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Eine detaillierte Aufstellung der in der pauschalen Verwaltungskommission enthaltenen Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 19 des Fondsvertrags ersichtlich.

Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 des Fondsvertrags Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

Kauf und Verkauf von Grundstücken	Max. 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises
Bau- und Entwicklungskommission	Max. 2% der Baukosten
Liegenschaftsverwaltungskommission	Max. 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio – TER REF) betrug:

Geschäftsjahr	TER REF GAV	TER REF MV
2024/25	0.63%	0.77%
2023/24	0.71%	0.95%
2022/23	0.73%	0.83%
2021/22	0.72%	0.78%

1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als hierfür vorausgesetzte Absatzförderung gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Absatz oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Mitarbeitenden, etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Absatzförderungstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Absatzförderung in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Absatzförderungstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland max. 3%.

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder der Beauftragten für die Absatzförderung im In- und Ausland max. 2%.

1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» geschlossen.

1.12. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos in digitaler Form bezogen werden.

1.13. Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkter Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes, insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung der Immobilien, inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u. a. Altlasten), der ungewissen Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, der Änderung von Gesetzen und/oder sonstigen Vorschriften sowie möglichen Interessenkonflikten. Zudem besteht das Risiko, dass die unter Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargestellten Nachhaltigkeitsziele nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden können. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die in Ziffer 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargelegten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen des Risikomanagements durch die Fondsleitung systematisch sowohl auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft als auch auf Portfolioebene berücksichtigt. Die Fondsleitung berücksichtigt dabei auch die Risiken, die sich aus der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien für das Fondsmanagement ergeben. Dabei gehört das Risiko, dass die vorstehend erwähnten Datenquellen und Ratings die Anforderungen an Objektivität, Unabhängigkeit, Offenlegung, Ressourcen und Glaubwürdigkeit nicht mehr erfüllen und/oder einzelne Bewertungen sich als zu subjektiv, fehlerhaft oder ungenau erweisen.

Durch die Fondsleitung werden laufend verschiedene Risiko-Szenarien analysiert und in ihrer Auswirkung auf das Portfolio eingeschätzt.

Aus heutiger Sicht ist insbesondere der Klimaschutz von hoher Relevanz. Der Fonds wird einerseits durch die zu erwartende Verschärfung von gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften tangiert. Andererseits bestehen mögliche negative Auswirkungen auf die laufenden Unterhaltskosten und damit den Wert der Liegenschaften. So könnte beispielsweise ein rascherer Ersatz von Anlagen für Heizung und Warmwasser auf Basis fossiler Brennstoffe vorgeschrieben werden. Extremwetter könnte zusätzliche bauliche Massnahmen erfordern. Weitere Aspekte liegen im Bereich der Mobilität (Vermietbarkeit von Parkplätzen, Verfügbarkeit von Elektroladestationen) und der Versorgung mit Elektrizität (Netzstabilität, zeitweiser Stromausfall).

Sonstige wichtige Themen aus der Risikoperspektive sind der Übergang zur Kreislaufwirtschaft, welche beispielsweise Auswirkungen auf die Materialisierung (Einzelmaterialien und deren Kombination) haben und zu höheren, impliziten Rückbaukosten führen könnte. Der Schutz der Biodiversität kann ebenfalls zu zusätzlichen gesetzlichen Vorgaben führen (bspw. Bekämpfung invasiver Arten).

Die einzelnen Risiken werden entweder vermieden, in dem eine spezifische Liegenschaft gar nicht erst erworben wird (Ausschlusskriterien) oder reduziert, indem durch die Fondsleitung gezielt und proaktiv Modernisierungsmassnahmen auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft oder auf Portfolioebene getroffen werden.

1.15. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds monatlich.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeinte Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die VERIT Investment Management AG, Zürich, welche 1963 gegründet wurde. Sie ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und seit 2014 im Fondsgeschäft tätig.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen per 31. März 2025 auf rund CHF 597.5 Mio. belief.

Adresse und Internetseite der Fondsleitung sind:
- Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- www.verit-invest.ch

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat:
- Michèle Landtwing Leupi, Verwaltungsratspräsidentin
- Ralph Kretschmer, Vizepräsident
- Alexander Jenny
- Markus Fuchs

Geschäftsleitung:
- Nils Linsi, CEO
- Renato Häusler, CIO
- Sandra Schmied, CFO

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 2.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namensaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Die VERIT Holding AG, Zürich, ist Alleinaktionärin der Fondsleitung.

2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Delegierte Tätigkeit	Partner
Bewirtschaftung der Liegenschaften	Schaeppi Grundstücke AG
Absatzförderung	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen[8]
Definition der Nachhaltigkeitskriterien und die Überprüfung des Nachhaltigkeitsratings der Immobilien	Inrate AG, Freiburg
Fondsbuchhaltung	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Advisory (Beratung ohne Entscheidungsfähigkeit),	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen

Die gewählten Partner zeichnen sich durch langjährige Erfahrung und Expertise in ihren Gebieten aus.

Die genaue Ausführung der Aufträge regelt ein zwischen der Fondsleitung und den jeweiligen Partnern abgeschlossener Vertrag.

Der Fondsleitung steht es frei, im Rahmen der Gesetzgebung weitere Tätigkeiten an Dritte zu delegieren.

2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selbst auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die

[8] Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen kann Unterbeauftragte ernennen.

Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selbst aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Zürcher Kantonalbank deckt alle Bereiche des Bankgeschäfts ab, namentlich auch die Vermögensverwaltung.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- und Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Zentralverwahrung, soweit sie bei diesem Fonds zur Anwendung gelangt, bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstellen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich:
- Postadresse: Postfach, 8010 Zürich
- Telefon: 044 293 93 93
- Telefax: 044 292 38 02
- E-Mail: serviceline@zkb.ch

4.2. Vertreiber

Mit der Förderung der Absatztätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen

Diese kann ihrerseits Unterbeauftragte für die Absatzförderung ernennen.

4.3. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- CBRE (Zürich) AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Oliver Specker und Sönke Thiedemann)

- Wüest Partner AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Matthias Weber, Andreas Häni)

Die Schätzungsexperten zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Schätzungswesen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer / ISIN: 22518230 / CH0225182309
Rechnungseinheit: Schweizer Franken

5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter «raiffeisen.ch» abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch».

Die Veröffentlichung des Preises auf dem Sekundärmarkt (Geld- und Briefkurs des Market Makers) erfolgt monatlich auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch» und an jedem Handelstag auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch».

5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

5.4. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Absatzförderung vor: Schweiz.

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Bei- spiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Raiffeisen Futura Immo Fonds» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die VERIT Investment Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.

   Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss Bestimmungen von §25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 des Fondsvertrags vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.

8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

   Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

   Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.

3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten, so dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

   b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige

Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und, ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

   Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs

gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung, erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.

7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;

   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.

8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

   a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

   Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen

zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz.

1. Sie strebt an, durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Kriterien) in den Anlageprozess die Nachhaltigkeit der Fondsliegenschaften zu steigern und sicherzustellen, dass der Fonds den jeweiligen ESG-Standards – gemäss Prospekt – entspricht. Die angestrebten Nachhaltigkeitsziele und -risiken werden im Prospekt beschrieben.

2. Umsetzung der Anlagepolitik: Die ESG-Anlagekriterien kommen sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft zur Anwendung als auch während des gesamten Lebenszyklus' der Immobilien. Die ESG-Integration betrifft somit alle Arten von Liegenschaften.

3. Ausschlusskriterien: Der Fonds investiert in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substanzielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann.

   a) Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen. Vor jedem Kauf werden durch eine im Prospekt genannte, unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur die Einhaltung der Ausschlusskriterien geprüft.

   b) Die Ausschlusskriterien werden im Prospekt aufgeführt und laufend an den aktuellen Stand der Forschung angepasst. Ihre genaue Beschreibung ist im Prospekt enthalten.

   c) Trotz Vorliegens eines Ausschlusskriteriums ist der Erwerb einer Liegenschaft unter der Bedingung möglich, dass ein entsprechender verbindlicher Modernisierungsplan erstellt wird.

   d) Jede Bestandsimmobilie, welche der Fonds erwerben möchte, muss zudem durch unabhängige Fachexpertinnen und -experten in Bezug auf Nachhaltigkeit anhand von verschiedenen Kriterien bewertet werden und definierten Mindestanforderungen genügen. Die Mindestanforderungen orientieren sich an den Durchschnittswerten für Bestandes- und Neubauten in der Schweiz. Liegenschaften, welche der Fonds erwerben möchte, müssen diese Durchschnittswerte überschreiten.

   e) Sollte durch bauliche und / oder sonstige Massnahmen eine nachträgliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsbewertung auf das erforderliche Mass möglich sein, ist der Erwerb der Liegenschaft trotzdem möglich. Neubauten müssen nach Fertigstellung ebenfalls den oben aufgeführten Kriterien genügen.

4. Nachhaltigkeitsbewertung: Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs die Nachhaltigkeit der zum Immobilienfonds gehörenden Bestandesliegenschaften durch im Prospekt genannte unabhängige Fachexpertinnen und -experten bewerten.

5. Asset Management: Die Fondsleitung analysiert im Rahmen des Portfolio- und Asset Managements laufend Verbesserungspotenziale des Immobilienportfolios bei verschiedenen Faktoren der Nachhaltigkeit und kann dazu auch unabhängige Fachexpertinnen und -experten beiziehen. Hierbei werden einerseits die einzelnen Bestandsliegenschaften des Portfolios untereinander verglichen. Andererseits wird das Portfolio als Ganzes mit relevanten Branchen-Vergleichswerten (Benchmarks) verglichen. Die genaue Integration der Nachhaltigkeitsfaktoren in den Anlageprozess und die Benchmarks sind im Prospekt dargestellt.

6. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

a) Inländische Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht (kommerziell genutzte Liegenschaft);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Baurechtsgrundstücke.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke im Inland ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

c) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie schweizerische Immobilieninvestmentgesellschaften und Zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfand- rechte auf inländische Grundstücke. Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsleitung darf keine Anteile bzw. Aktien anderer kollektiven Kapitalanlagen erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist (verbundene Zielfonds).

7. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
8. Mindestens 60% des Immobilienvermögens werden in Wohnliegenschaften investiert. Dabei gelten als Wohnliegenschaften bestehende oder angefangene Bauten, Bauland, Baurechtsgrundstücke, Miteigentum sowie Stockwerkeigentum, deren Soll-Ertrag aus nicht-kommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) mindestens 80% beträgt. Anderenfalls erfolgt eine anteilige Zurechnung der Immobilienanlage zu den Wohnliegenschaften entsprechend ihrem prozentualen Soll-Ertrag aus nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen). Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Seniorenresidenzen, Serviced Appartments, etc. werden den nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) zugerechnet.
9. Die Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften gem. § 8 Ziff. 6 Bst. c des Fondsvertrags müssen zu mindestens 90% in inländische Grundstücke investieren.
10. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 des Fondsvertrags anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihegeschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung tätigt keine Derivatgeschäfte.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

   a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;

b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;

c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;

d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;

e) Anlagen nach Bst. a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres 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. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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 (Verkehrswert). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden 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 Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. 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.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.

8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.

9. 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 gerundet.

10. 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.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

   a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;

   b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

   Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

   Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

   b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

   c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

   d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 17 Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen maximal

3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen maximal 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung stellt zulasten des Immobilienfonds eine pauschale Verwaltungskommission von jährlich maximal 0.80% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird.

   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

   In der pauschalen Verwaltungskommission sind folgende Leistungen enthalten:

   - Kommission für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften;
   - Kommission für die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds;
   - Kommission für die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds;
   - Kommission für das Advisory des Immobilienfonds;
   - Kommissionen der Depotbank für die Verwahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben;
   - Kommissionen für die Nachhaltigkeitsbeurteilungen;
   - jährliche Gebühren und Kosten für Bewilligungen und die Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz;
   - andere Gebühren der Aufsichtsbehörden;
   - Druckkosten juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte;
   - Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
   - Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds anfallen;
   - Honorare der Prüfgesellschaft;
   - Werbekosten.

   Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

2. Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 1 Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

   a) eine Bau- und Entwicklungskommission zulasten des Immobilienfonds von maximal 2% der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten;

   b) eine Vermittlungsentschädigung zulasten des Immobilienfonds von maximal 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;

   c) eine Liegenschaftsverwaltungskommissionen zulasten des Immobilienfonds von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften.

   Die effektiv angewandten Sätze der Bau- und Entwicklungskommissionen, der Vermittlungsentschädigung sowie der Liegenschaftsverwaltungskommissionen sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

   Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf:

   a) Rückerstattung der branchenüblichen Kommissionen Dritter beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;

b) Rückerstattung der Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten;

c) Rückerstattung der Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Hauswarte;

d) Rückerstattung der Kosten für ausserordentliche Dispositionen, die sie im Interesse der Anleger treffen, insbesondere Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen;

e) Rückerstattung der Honorare Dritter (z. B. Bauherrenvertretung, Qualitätsprüfung, etc.) bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten.

3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren) sowie gegebenenfalls Aufwendungen für Due Diligence in Verbindung mit dem Kauf und/oder Verkauf von Grundstücken oder Immobiliengesellschaften, sofern und soweit es sich um Belange handelt, die das Leistungsprofil der Fondsleitung übersteigen und den Beizug von Spezialisten bedingen (z. B. Umwelt-, Altlasten- oder Nachhaltigkeitsstudien).

   Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

4. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Deckung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Retrozessionen bezahlt werden. Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr und Kosten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.

2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.

4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.

5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die Vorschriften des Fondsvertrags, des KAG und der Standesregeln der AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

   Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

   Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet

werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedien oder elektronischen Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrags unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert des Immobilienfonds mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des Jahres-, bzw. Halbjahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
   a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
   b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
      - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
      - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen

(Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,

- die Rücknahmebedingungen,
- die Laufzeit des Vertrags und die Voraussetzungen der Auflösung,

d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.

4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.

7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:

a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;

b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;

c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:

- die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwertes,

- die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,

- die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,

- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,

- die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,

- die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,

- das Publikationsorgan;

d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;

e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.

3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.

4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrags und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.

5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.

6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.

7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.

8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden,

insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.

5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrags darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrags

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrags können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutsche Fassung massgebend.

3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 16. Mai 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Februar 2022.

4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 litt. a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Informationen finden Sie unter **raiffeisen.ch/fonds**

Wir machen den Weg frei

Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2026

RAIFFEISEN

Jahresbericht 2025/2026

Raiffeisen Futura Immo Fonds

ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART IMMOBILIENFONDS

Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2026 für die Periode vom 1. April 2025 bis 31. März 2026

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**
Vorwort der Fondsleitung	**8**
Raiffeisen Economic Research	**10**
Bericht der Fondsleitung	**12**
Jahresrechnung	**22**
Inventar der Liegenschaften	**24**
Weitere Informationen	**27**
Anhang	**29**
Bericht der Prüfgesellschaft	**32**
Bewertungstestate	**35**

Organisation

Organisation und Verwaltung per 31. März 2026

Fondsleitung

VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8008 Zürich

Verwaltungsrat
Michèle Landtwing Leupi, Präsidentin
Ralph Kretschmer, Vizepräsident
Markus Fuchs
Alexander Jenny

Geschäftsleitung
Nils Linsi, CEO
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

Fondsbuchhaltung

Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftenverwaltung

Schaeppi Grundstücke AG
Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Nachhaltigkeitsrating

Inrate AG
Binzstrasse 23, 8045 Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5, 8001 Zürich

CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29, 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
Valorennummer: 22518230
ISIN: CH0225182309

Kennzahlen

Auf einen Blick[1]

Verkehrswert Liegenschaften

CHF 757.77 Mio.

Fremdfinanzierungsquote

32.18%

Mietzinsausfallrate

3.37%

Nettorendite fertige Bauten

3.38%

Ausschüttung pro Anteil

CHF 2.60

Anlagerendite

6.38%

TER GAV

0.62%

Treibhausgasemissionen (EBF Scope 1+2)[2]

9.88 kg CO_{2eq} pro m^2

Verkehrswert nach Nutzung

71.9% Wohnnutzung
28.1% Kommerzielle Nutzung

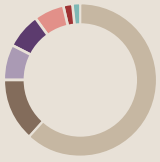
Verkehrswert nach Nutzungsart

61.9% Wohnbauten
27.8% Kommerziell genutzte Liegenschaften
10.3% Gemischte Bauten

Verkehrswert nach Regionen

24.9% Espace Mittelland
23.6% Nordwestschweiz
18.5% Ostschweiz
14.4% Zürich
10.5% Tessin
8.1% Zentralschweiz

Mietzinseinnahmen der Soll-Nettomiete nach Nutzung



61.8% Wohnen
13.2% Büro
7.7% Verkauf
7.3% Gesundheit & Bildung
6.5% Parkierung
2.1% Sonstige
1.4% Gastronomie

[1] Stichtag per 31.03.2026
[2] Nach REIDA

Kennzahlen (in CHF)

Eckdaten	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Anzahl Anteile im Umlauf	4'930'580	4'437'522	3'944'464
Nettoinventarwert pro Anteil	100.45	97.02	95.45
Kurs Sekundärmarkt	112.75	110.50	104.25
Höchster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	117.25	117.25	117.25
Tiefster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	97.00	97.00	97.00
Agio/Disagio	12.25%	13.90%	9.22%

Vermögensrechnung	**31.03.2026**	**31.03.2025**	**31.03.2024**
Verkehrswert der Liegenschaften	757'770'000	597'529'000	509'630'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	769'895'980	607'817'244	539'071'387
Aufgenommene Fremdmittel	243'860'000	155'802'500	144'140'000
Fremdfinanzierungsquote	32.18%	26.07%	28.28%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	0.76	1.56	1.81
Verzinsung Fremdfinanzierung	1.04%	1.56%	2.14%
Nettofondsvermögen	495'264'429	430'510'133	376'510'447

Erfolgsrechnung	**01.04.2025–31.03.2026**	**01.04.2024–31.03.2025**	**01.04.2023–31.03.2024**
Soll-Nettomietzinsen (ohne Entwicklungsobjekte)	27'852'035	23'081'939	20'534'558
Mietausfälle	939'885	712'859	629'382
Mietzinsausfallrate	3.37%	3.09%	3.06%
Unterhalt und Reparaturen	2'237'193	1'826'911	1'387'162
Nettoertrag	16'380'931	12'201'613	9'143'512
Nettorendite der fertigen Bauten	3.38%	3.54%	3.54%

Rendite und Performance	**01.04.2025–31.03.2026**	**01.04.2024–31.03.2025**	**01.04.2023–31.03.2024**
Ausschüttung pro Anteil	2.60	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite	2.31%	2.35%	2.30%
Ausschüttungsquote	81.03%	90.40%	103.53%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.23%	69.61%	69.99%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6.23%	4.37%	1.97%
Anlagerendite	6.38%	4.49%	2.02%
Performance	5.94%	9.77%	2.02%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.52%	3.64%	1.89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)	0.62%	0.63%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} MV)	0.82%	0.77%	0.95%

Umweltrelevante Kennzahlen[1]

REIDA[2]	**01.01.2025–31.12.2025**	**01.01.2024–31.12.2024**	**01.01.2023–31.12.2023**
Fläche			
Energiebezugsfläche m² (EBF) total	120’160	110’200	83’378
Vermietbare Fläche m² (VMF) total	100’524	91’867	69’484
Abdeckungsgrad (VMF)	**93.07%**	**94.57%**	**93.96%**
EBF massgeblich	111’486	104’153	78’483
VMF massgeblich	93’553	86’880	65’287
Energieträger			
Anteil der fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	48.20%	52.48%	70.55%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	47.49%	28.17%	24.78%
Anteil der nicht erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	52.51%	71.83%	75.22%
Energieverbrauch[3] **in kWh**	**10’714’566**	**11’045’436**	**5’742’134**
Energieintensität			
in kWh pro m² EBF	96.11	106.05	73.16
in kWh pro m² VMF	114.53	127.13	87.95
Treibhausgasemissionen[4]			
Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} Scope 1 und 2	1’100’973	1’197’631	866’452
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² EBF Scope 1 und 2	9.88	11.50	11.04
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² VMF Scope 1 und 2	11.77	13.78	13.27
Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} Scope 1	825’542	1’080’869	813’084
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² EBF Scope 1	7.40	10.38	10.36
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² VMF Scope 1	8.82	12.44	12.45
Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} Scope 2	275’431	116’762	53’368
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² EBF Scope 2	2.47	1.12	0.68
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_{2eq} pro m² VMF Scope 2	2.94	1.34	0.82

[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 Prozesse zur Berechnung nach REIDA sind nicht Teil des «ISAE 3000 Typ 2»-Berichts.

[3] ohne Mieterstrom

[4] mit ATD-Methodik (Akkumulierte Temperaturdifferenz), klimakompensiert

Vorwort der Fondsleitung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Nils Linsi, CEO

Es ist uns eine Freude, Ihnen den Jahresbericht des Raiffeisen Futura Immo Fonds für das vergangene Geschäftsjahr zu präsentieren. Dieser Bericht gibt Ihnen Einblicke in die Entwicklung Ihres Fonds, in das wirtschaftliche Umfeld, das unsere Entscheidungen geprägt hat, sowie in die strategische Ausrichtung, mit der wir Ihr Kapital langfristig erhalten und vermehren wollen. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds steht für eine Anlagephilosophie, die Stabilität, Transparenz und Verantwortung in den Vordergrund stellt – Werte, die unabhängig vom jeweiligen Marktumfeld die Grundlage nachhaltiger Immobilienanlagen bilden.

Der schweizerische Immobilienmarkt befand sich auch im vergangenen Jahr in einem regulatorisch anspruchsvollen Umfeld. Die politische Diskussion rund um Mietrecht, Raumplanung und Verdichtungsvorschriften hat an Intensität gewonnen. Volksinitiativen und parlamentarische Vorstösse, die in das Preisgefüge und die Vertragsfreiheit des Immobilienmarktes einzugreifen versuchen, verdienen eine kritische Beurteilung: Erfahrungsgemäss führen staatliche Eingriffe in Mietmärkte mittelfristig zu Angebotsverknappung, Qualitätsverlust und Fehlanreizen für Investitionen. Die Politik kann ökonomische Prozesse beeinflussen, jedoch nur begrenzt steuern; aufgrund von Wissens- und Anreizproblemen verfehlen Eingriffe oft ihre Ziele und erzeugen nicht selten zusätzliche Probleme. Wir verfolgen diese Entwicklungen aufmerksam und setzen uns für marktkonforme Rahmenbedingungen ein, die sowohl Mieterinnen und Mietern als auch Investorinnen und Investoren langfristig nützen.

Die Schweizer Volkswirtschaft bewies im Berichtsjahr Widerstandskraft, auch wenn das Wachstum leicht unter seinem langfristigen Potenzial blieb und handelspolitische Verwerfungen sowie ein erneuter Energiepreisschub infolge geopolitischer Eskalation die Konjunkturaussichten eintrübten. Die Binnenkonjunktur erwies sich dabei als tragende Stütze. Die Schweizerische Nationalbank hat ihren Leitzins im Verlauf des Jahres weiter gesenkt, was die Finanzierungskosten für Immobilienanlagen entlastet und die Attraktivität von Direktanlagen in Liegenschaften gegenüber zinssensitiven Alternativen erhöht hat. Die gestiegene Attraktivität aufgrund der tieferen Zinsen führt zu verstärkten Kapitalzuflüssen und damit zu wachsendem Anlagedruck. Kapitalerhöhungen bei Immobilienvehikeln weiten das Anlagekapital aus, während das Angebot begrenzt bleibt. Dieser zunehmende Druck verlangt von der

Frutigenstrasse, Thun

Fondsleitung eine noch diszipliniertere, auf Ertragsstabilität ausgerichtete Investitionspolitik. Die strukturell tiefe Leerwohnungsziffer in den Zentren und Agglomerationen stützt die Mietpreisentwicklung und sichert die Ertragsqualität unseres Portfolios. Der Büroflächenmarkt zeigte 2025 eine erfreuliche Entwicklung. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, flexibel nutzbaren Flächen war weiterhin robust, und die Mietpreisentwicklung verlief positiv. Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt damit attraktiv, stellt jedoch Investorinnen und Investoren, die auf Qualität und Disziplin setzen, vor ebenso grosse Chancen wie Herausforderungen.

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds blickt auf ein weiteres erfreuliches Geschäftsjahr zurück. Die Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger wurde auch im Berichtsjahr auf dem langjährig konstanten Niveau gehalten. Dies unterstreicht die nachhaltige Ertragsstabilität des Portfolios sowie die Disziplin im Immobilienmanagement. Im September 2025 haben wir erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt, die auf hohe Nachfrage stiess: Die Emission war deutlich überzeichnet, was das hohe Vertrauen des Marktes in unsere Strategie und in die Qualität des Portfolios widerspiegelt. Die neu zugeflossenen Mittel wurden gezielt für selektive Akquisitionen und die Weiterentwicklung des Bestands eingesetzt. Unser Ansatz bleibt dabei konsequent: aktives Portfolio- und Asset Management mit klarem Fokus auf Substanz, Lage und Nachhaltigkeit. Wir meiden kurzfristiges Renditedenken zugunsten langfristiger Wertschöpfung – im Einklang mit den ESG-Grundsätzen, die dem Futura-Label inhärent sind.

Wir danken Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, für Ihr Vertrauen und Ihre Treue. Ebenso gilt unser Dank den Mieterinnen und Mietern unserer Liegenschaften, die das wirtschaftliche Fundament dieses Fonds tragen, sowie unseren Partnern, Dienstleistern und Mitarbeitenden, die täglich zur Werterhaltung und Weiterentwicklung Ihrer Investition beitragen. Der Ausblick bleibt, bei aller gebotenen Vorsicht, zuversichtlich: Solide Rahmenbedingungen, ein qualitatives und geografisch diversifiziertes Portfolio sowie eine konsequente, langfristig orientierte Strategie bilden die Basis für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Fonds. Wir werden auch künftig auf übermässige Komplexität verzichten und uns auf das konzentrieren, was zählt: solide Substanz, stabile Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Ihnen gehörenden Kapital. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Nils Linsi, CEO
VERIT Investment Management AG

Raiffeisen Economic Research

Marktüberblick und Ausblick

Wirtschaftliches Umfeld

Volkswirtschaft

Trotz geopolitischen Spannungen und dem vom US-Präsidenten angezettelten Zollkonflikt zeigte sich die Schweizer Wirtschaft im vergangenen Jahr widerstandsfähig. Dank zollbedingt vorgezogenen Exporten lag das Wirtschaftswachstum lediglich leicht unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Jahr 2026 dürften diese vorgezogenen Exportumsätze jedoch fehlen. Zusätzlich belasten die durch den Iran-Krieg ausgelöste Ölkrise und ihre Folgewirkungen die Konjunktur. Gestützt wird die Schweizer Wirtschaft weiterhin von einer robusten Binnenkonjunktur. Solider Konsum, erneute Kaufkraftgewinne sowie ein sich belebender Bausektor tragen das Wachstum weiterhin. Mit einem erwarteten BIP-Wachstum von rund 1 Prozent dürfte die Wirtschaft im laufenden Jahr jedoch klar unter ihrem Potenzial bleiben.

Zinsentwicklung

Im Unterschied zu vielen anderen Ländern sah sich die Schweizerische Nationalbank im Jahr 2025 eher mit einer zu tiefen als mit einer zu hohen Inflation konfrontiert. Entsprechend hielten sich Befürchtungen über eine Rückkehr zu Negativzinsen über längere Zeit, was insbesondere die kurzfristigen Zinsen sinken liess. Die infolge des Iran-Kriegs gestiegenen Energiepreise haben mittlerweile jedoch weltweit einen erneuten Inflationsschub ausgelöst. In der Folge sind die Kapitalmarktzinsen – je nach Laufzeit – wieder leicht um rund 20 bis 30 Basispunkte angestiegen. Negativzinsen sind damit vorerst vom Tisch. Für die Nationalbank besteht in diesem Umfeld kein Handlungsbedarf, den herrschenden Leitzins von 0 Prozent anzupassen. Damit sind vorderhand auch keine grösseren Bewegungen bei den Kapitalmarktzinsen zu erwarten.

Mietmärkte

Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb insbesondere in urbanen Zentren und wirtschaftsstarken Agglomerationen hoch. Zwar verlor die Zuwanderung – wie bereits im Vorjahr – weiter an Dynamik, und die starken Mietpreisanstiege liessen die Wohnungssuchenden etwas zurückhaltender agieren. Dennoch setzte sich das strukturelle Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage fort. Hauptgründe dafür sind die weiterhin unzureichende Neubautätigkeit infolge ausufernder regulatorischer Vorgaben, begrenzter Baulandreserven sowie missbräuchlicher Einsprachen, die den Wohnungsbau zusätzlich behindern.

Die Aussichten für das laufende Jahr bleiben insgesamt vielversprechend. Aufgrund des Ausscheidens der Babyboomer aus dem Erwerbsleben dürfte die Zuwanderung – und damit auch die Wohnungsnachfrage – trotz schwachem Beschäftigungswachstum noch über mehrere Jahre auf einem respektablen Niveau bleiben. In Kombination mit einer weiterhin ungenügenden Wohnungsproduktion bleibt der Wohnungsmangel damit in weiten Teilen der Schweiz bestehen. Die Folge sind tiefe Leerstände sowie weiter steigende Angebotsmieten, was zusätzliche Wachstumspotenziale bei den Mieterträgen schafft.

Büroflächenmarkt

Im Segment der Büroimmobilien zeigte sich 2025 eine differenzierte Entwicklung. Während periphere Lagen und funktional überholte Objekte weiterhin unter Druck standen, verzeichneten moderne, zentral gelegene Flächen mit hoher Flexibilität und ESG-Konformität eine solide Nachfrage. Dies liess die Spitzenmieten zumeist weiter ansteigen.

Der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen und Desk-Sharing-Konzepten dämpfte zwar den Flächenbedarf, führte aufgrund der seit Jahren zögerlichen Bautätigkeit jedoch nicht zu einem spürbaren Anstieg der Leerstände. Im laufenden Jahr dürfte die Nachfrage nach Büroflächen angesichts der schwachen Beschäftigungsentwicklung zu wünschen übrig lassen. Nach einer längeren Phase rückläufiger Angebotsquoten ist 2026 mit einer anspruchsvolleren Vermarktung freier Büroflächen sowie einem graduellen Anstieg des Angebots zu rechnen. Die Angebotsmieten dürften nach einer rund zweijährigen Erholungsphase mehrheitlich nur noch seitwärts tendieren. Gleichzeitig dürfte sich die preisliche Ausdifferenzierung zwischen erstklassigen Standorten sowie B- und C-Lagen weiter akzentuieren.

Retailflächenmarkt

Der stark wachsende Online-Handel hält den Druck auf dem stationären Detailhandel aufrecht. Dennoch zeigt sich der Verkaufsflächenmarkt insgesamt widerstandsfähig. Eine wichtige Stütze bildet dabei der Lebensmittelhandel, der vom Strukturwandel der Absatzkanäle bislang weitgehend verschont geblieben ist. Zusätzliche Impulse liefern der anhaltende Convenience-Trend sowie die Nachfrage nach kleineren Verkaufsformaten. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche obsolete Verkaufsflächen umgenutzt und damit dem Markt entzogen. Diese Gesundschrumpfung hat das Entstehen eines strukturellen Angebotsüberhangs verhindert. Unterstützt wurde diese Entwicklung zusätzlich durch die seit Jahren geringe Neubautätigkeit im Verkaufsflächensegment – ebenfalls eine Reaktion auf den anhaltenden Strukturwandel. Dies verschaffte dem Markt Luft und trug dazu bei, dass die Angebotsmieten erstmals seit Beginn des Strukturwandels Mitte der 2010er-Jahre wieder eine stabile Erholungstendenz verzeichneten. Das Wachstumspotenzial bleibt in Anbetracht des noch nicht abgeschlossenen Strukturwandels allerdings begrenzt. Aus Vermietersicht kann das Marktumfeld immerhin als konstruktiv beurteilt werden.

Überlandstrasse, Dübendorf

Bericht der Fondsleitung

Anlage- und Nachhaltigkeitsstrategie

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds («Fonds») verfolgt das Ziel, durch Investitionen in Schweizer Immobilien langfristig stabile Erträge zu erzielen und gleichzeitig den Erhalt des eingesetzten Kapitals zu sichern. Im Zentrum stehen Bestandesliegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial, ergänzt durch neuwertige Objekte und genehmigte Bauvorhaben.

Der Fonds investiert in so genannte «Core-Plus-Liegenschaften», also Objekte in grundsätzlich attraktiven Lagen mit gezieltem Entwicklungs- oder Optimierungspotenzial, die klar definierte makro- und mikrolagebezogene Kriterien erfüllen. Neben wirtschaftlichen Aspekten werden auch ökologische und soziale Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

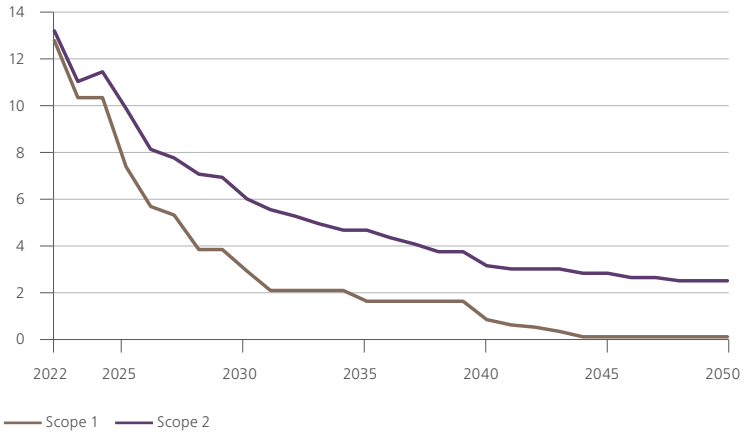
Dank der langjährigen Erfahrung im Bereich der Transformation wurde ein tiefes Verständnis für die Herausforderungen und Chancen solcher Projekte erarbeitet. Diese Expertise zählt zu den wesentlichen Stärken der Fondsleitung. Der Fonds verbessert gezielt sanierungsbedürftige Immobilien und erhöht deren Wert durch ausgewählte Massnahmen. Dabei setzt die Fondsleitung auf innovative Lösungen und vorausschauende Planung, um langfristige Erfolge zu sichern.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Nachhaltigkeitsziele überarbeitet und klarer sowie präziser formuliert, um eine noch zielgerichtetere und messbare Umsetzung zu ermöglichen. Diese Anpassungen dienen dazu, die langfristige Ausrichtung auf ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit weiter zu stärken und den Anforderungen unserer Anlegerinnen und Anleger gerecht zu werden.

Nachhaltigkeitsziele:

a) Reduktion der Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2) bis 2035 um 50 Prozent (Basis 2023) auf unter 5.5 kg CO_{2eq} pro m² EBF (nach AMAS/REIDA).
b) Bis 2045 Reduktion der Scope-1-Emissionen auf netto 0 kg CO_{2eq} pro m² EBF (nach AMAS/REIDA).
c) Bis 2035 sollen 50 Prozent des Energieverbrauchs aus erneuerbaren Energiequellen stammen.
d) Prüfung und Umsetzung von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität sowie zur Aufwertung der Umgebung bei drei Liegenschaften pro Jahr.
e) Alle Neubauten werden nach SNBS-Standards erstellt.

CO_2-Absenkpfad Treibhausgasemissionen nach Signa Terre
in kg CO_{2eq} pro m² EBF



Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds

Portfolioübersicht

Liegenschaftsertrag

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um 20 Prozent auf CHF 26.9 Mio. gesteigert werden. Diese Entwicklung ist insbesondere auf Transaktionen im Anschluss an die Kapitalerhöhung zurückzuführen, durch welche ein zusätzlicher Mehrertrag generiert wurde. Darüber hinaus konnten im Bestandsportfolio durch gezielte und strategische Anpassungen der Marktmieten weitere Ertragssteigerungen realisiert werden.

Marktwert

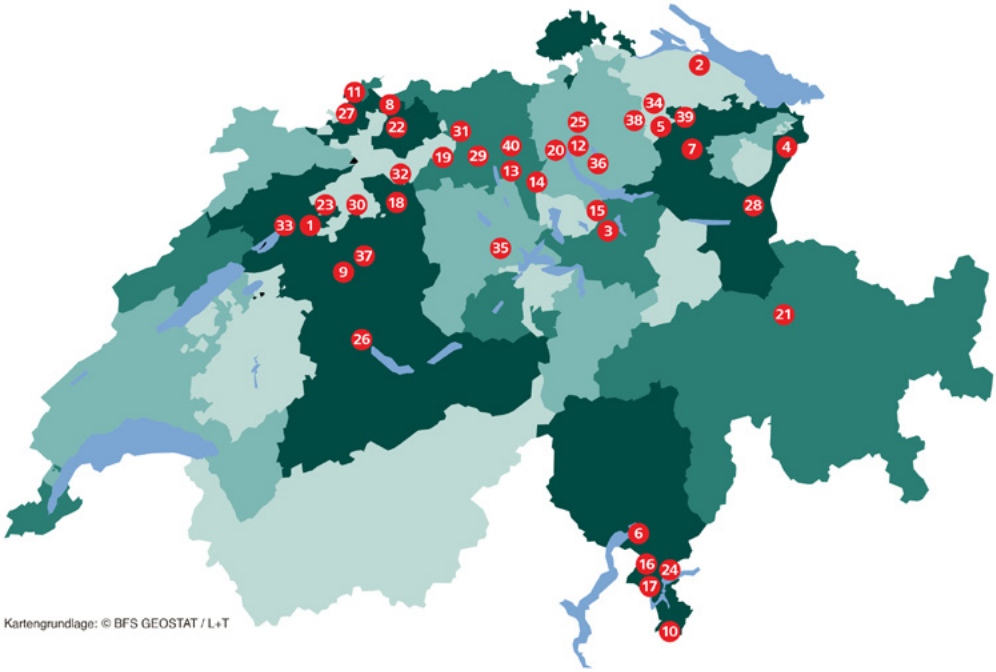
Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich dank zehn Zukäufen und einer positiven Wertentwicklung der Grundstücke um 26.8 Prozent auf CHF 757.77 Mio. Gleichzeitig wurde der Anteil der Liegenschaften im Kanton Zürich weiter erhöht, während jener im Tessin auf rund 10 Prozent reduziert wurde.

Leerstandsmanagement

Die durchschnittliche Mietausfallrate über das Geschäftsjahr liegt mit 3.37 Prozent leicht über dem Vorjahresniveau. Die leichte Erhöhung ist unter anderem auf den Wechsel der Liegenschaftsverwaltung zu Beginn des Geschäftsjahrs zurückzuführen.

Per Stichtag 31.03.2026 lag die Leerstandsquote bei 2.67 Prozent und damit unter dem Vorjahreswert. Dieses Ergebnis wurde durch gezielte Vermarktungsmassnahmen und optimierte Prozesse erzielt.

Geografische Verteilung der Portfolioliegenschaften



Nummerierung gemäss Inventar der Liegenschaften (siehe Seiten 24–26)

Bewirtschaftung
Der Wechsel der Immobilienbewirtschaftung wurde erfolgreich abgeschlossen. Das neue Bewirtschaftungsunternehmen hat den Betrieb vollständig übernommen und ist in die bestehenden Strukturen eingebunden. Die Fondsleitung sieht der weiteren Zusammenarbeit mit Zuversicht entgegen.

Die Ertragssituation wurde im Berichtsjahr gezielt verbessert, insbesondere durch die Ausschöpfung von Mietzinspotenzialen, betriebliche Effizienzgewinne sowie eine konsequente Steuerung der Bewirtschaftungskosten. Im kommenden Geschäftsjahr werden die eingeleiteten Massnahmen weitergeführt und durch zusätzliche Initiativen ergänzt.

Portfoliooptimierung
Der Wohnanteil im Portfolio konnte auf über 70 Prozent erhöht werden. Die mehrheitlich im Wohnsegment erfolgten Zukäufe trugen zur strategischen Fokussierung des Portfolios bei und ermöglichten zugleich eine stabile Nettorendite. Durch den gezielten Erwerb von Liegenschaften mit Ertragspotenzial werden die Voraussetzungen für zusätzliche Ertragssteigerungen im Bestand geschaffen und zugleich die Abhängigkeit vom Transaktionsmarkt reduziert.

Im Bereich Nachhaltigkeit konnten die Treibhausgasemissionen um 14.10 Prozent auf 9.88 kg CO_{2eq} pro m² EBF gesenkt werden. Die Energieintensität (kWh/m² EBF) konnte im Berichtszeitraum ebenfalls reduziert werden. Sie sank von ursprünglich 106.05 kWh/m² EBF auf 96.11 kWh/m² EBF, was einer signifikanten Verbesserung der Energieeffizienz entspricht und auf entsprechende Optimierungen im Energieverbrauch bzw. im operativen Betrieb hindeutet.

Künftig sind weitere Investitionen in den Bestand vorgesehen, insbesondere in Heizungssanierungen sowie in die Installation von Photovoltaikanlagen. Ergänzend dazu sollen durch betriebliche Optimierungen die Nebenkosten sowie die Aufwände auf Liegenschaftsebene nachhaltig reduziert werden.

Bäumleingasse, Basel

Asset Management

Die nachfolgenden Massnahmen verdeutlichen die erfolgreiche Umsetzung im Vermietungs- und Baumanagement sowie die damit verbundene Wertsteigerung innerhalb des Portfolios.

Aarau (AG), Bahnhofstrasse
Mit zwei bestehenden Mietern konnten Vertragsverlängerungen abgeschlossen werden, was die aktuelle Marktfähigkeit der Mietzinse bestätigt. Zudem besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Verkaufsflächen im Erdgeschoss.

Basel (BS), Bäumleingasse
Die Bürofläche im 5. Obergeschoss konnte zu attraktiven Konditionen erfolgreich wiedervermietet werden. Dies unterstreicht die weiterhin solide Nachfrage nach gut positionierten Büroflächen sowie die Wettbewerbsfähigkeit der Liegenschaft im aktuellen Marktumfeld.

Mendrisio (TI), Via al Gas
Für diese Liegenschaft konnte eine Vollvermietung erreicht werden. Die zwischenzeitlich hohe Fluktuation wurde durch eine enge Zusammenarbeit mit dem lokalen Bewirtschaftungspartner deutlich reduziert, was sich positiv auf den Leerstand auswirkte.

Thun (BE), Frutigenstrasse
Die Erdgeschossfläche konnte ohne Unterbruch und zu marktkonformen Konditionen wiedervermietet werden. Dies bestätigt die gute Drittverwendungsfähigkeit der Fläche sowie die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Langenthal (BE), Marktgasse
Für die Heizungssanierung und die Photovoltaikanlage liegt die Baubewilligung vor. Die Abstimmung mit den Nachbarparteien bezüglich der Heizungszentrale im Miteigentum ist noch ausstehend und wird zeitnah abgeschlossen. Die Umsetzung der Sanierung ist für Frühjahr/Sommer 2027 geplant.

Dübendorf (ZH), Überlandstrasse
Das Projekt umfasst eine umfassende Sanierung der Wohnungen inklusive Steigzonen (Küche/Bad), Heizsystem, Fenster und Dach. Die geplante Installation einer Photovoltaikanlage ergänzt die nachhaltige und zukunftsorientierte Positionierung der Liegenschaft und steigert gleichzeitig den Wohnkomfort für die Mieterschaft.

Wohlen (AG), Zentralstrasse
Die geplante Umnutzung von Büro- zu Wohnflächen befindet sich im Baubewilligungsverfahren. Trotz geringer Eingriffstiefe und bereits bestehender Wohnnutzung im Gebäude gestaltet sich der Prozess zeitaufwendig. Der Entscheid wird in den kommenden Monaten erwartet. Die Situation verdeutlicht, dass regulatorische Prozesse auch im Kontext von Wohnungsknappheit ihre eigene Dynamik und ihren eigenen Zeitrahmen haben.

Akquisitionen

Biel (BE), Florastrasse 1–5
Investitionsvolumen: CHF 9.4 Mio.
Die Liegenschaft befindet sich zentral nahe der Bieler Innenstadt in einem gut erschlossenen Quartier mit vielfältigem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Das 2011 erstellte Gebäude präsentiert sich in sehr gutem Zustand und verfügt über moderne Lüftungs- und Klimasysteme sowie zwei Treppenhäuser mit Liften. Grössere Sanierungen sind in den nächsten Jahren nicht erforderlich. Das vollvermietete Objekt umfasst zehn Wohnungen, 437 m² Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie 296 m² Büroflächen im 1. Obergeschoss.

Thun (BE), Malerweg 4
Investitionsvolumen: CHF 14.5 Mio.
Die Liegenschaft liegt direkt beim Bahnhof Thun in zentraler Lage, mit Altstadt und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz.

Das 1989 erstellte Gebäude ist in gutem, gepflegtem Zustand und über ein zentrales Treppenhaus mit zwei Liften erschlossen. Ein Ersatz der Gasheizung durch ein nachhaltiges System ist mittelfristig vorgesehen.

Das vollvermietete Objekt umfasst 16 Wohnungen, 1518 m² Büroflächen sowie 516 m² Retailflächen.

Aadorf (TG), Friedaustrasse 11–15
Investitionsvolumen: CHF 12.9 Mio.
Die nahezu vollvermietete Überbauung befindet sich im östlichen Teil von Aadorf in einem attraktiven Wohnquartier, angrenzend an die Landwirtschaftszone. Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten und Schule sind in Gehdistanz erreichbar. Der öffentliche Verkehr bietet direkte Verbindungen nach Winterthur.

Die Liegenschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen, 29 Einstellplätzen und zwei Aussenparkplätzen. Der Wohnungsmix ist sehr gut, viele Wohnungen sind hindernisfrei und verfügen über Aussenbereiche. Die 1974 erstellte und 2006 sanierte Liegenschaft erfüllt bereits heute die Nachhaltigkeitsanforderungen; vorgesehen sind der Ersatz der Ölheizung sowie eine Aufwertung des Aussenraums.

Malters (LU),
Muoshofstrasse 14/18/20/22/24
Investitionsvolumen: CHF 22.9 Mio.
Die vollvermietete Liegenschaft befindet sich im östlichen Teil von Malters, in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof (Direktverbindung nach Luzern), Einkaufsmöglichkeiten und Schule.

Die Überbauung besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit 57 Wohnungen und 60 Einstellplätzen. Das Wohnungsangebot ist ausgewogen und entspricht den aktuellen Marktanforderungen. Zudem sind die meisten Wohnungen hindernisfrei zugänglich und verfügen über private Aussenbereiche. Die Gebäude wurden 1982–1986 erstellt; eine umfassende Sanierung inklusive Heizungsersatz ist mittelfristig vorgesehen.

Binz (ZH), Zürichstrasse 244–246,
Investitionsvolumen: CHF 16.5 Mio.
Die vollvermietete Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage in einem gepflegten Wohnquartier mit guter Anbindung nach Zürich. Die Innenstadt von Zürich ist in weniger als 20 Minuten erreichbar, wodurch eine attraktive Kombination aus Ruhe und Stadtnähe besteht.

Die Liegenschaft umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit 30 Wohnungen sowie 31 Parkplätzen. Der Wohnungsmix ist ausgewogen und bietet Mietzinspotenzial. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1966 und wurden in den 1990er-Jahren teilweise modernisiert.
In den nächsten Jahren ist ein Heizungsersatz vorgesehen.

Brühlweg, Känelmattenweg, Pieterlen

Burgdorf (BE), Bahnhofstrasse 57–59,
Investitionsvolumen: CHF 8.3 Mio.
Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage mit guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Strassennetz.

Das Objekt wurde 1955 erstellt und zwischen 2017 und 2025 teilweise modernisiert. Es umfasst zwölf Wohnungen, rund 785 m² Büroflächen sowie 642 m² Gastroflächen. Die Liegenschaft bietet Transformationspotenzial, insbesondere hinsichtlich eines künftigen Heizungsersatzes und der Optimierung der Nutzflächen.

Elgg (ZH), Hertenstrasse 15/17a/17d,
Investitionsvolumen: CHF 12.8 Mio.
Die vollvermietete Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Elgg in einem familiengeprägten Quartier mit hoher Wohnqualität. Die Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof mit guter Anbindung Richtung Winterthur sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die 1969 erstellte Überbauung umfasst 29 Wohnungen und 38 Parkplätze. Abgesehen von einer Heizungssanierung im Jahr 2002 fanden keine grösseren Investitionen statt. Es besteht ein Mietzinspotenzial im Rahmen einer künftigen Gesamtsanierung.

Münchwilen (TG), Buchenacker 22–28,
Investitionsvolumen: CHF 22.4 Mio.
Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Wohnlage mit guter Anbindung an ÖV und Autobahn sowie Nähe zu Naherholungsgebieten. Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur sind gut erreichbar.

Die 1994 erstellte, vollvermietete Überbauung umfasst 44 Wohnungen und 55 Parkplätze. Die Grundrisse sind kompakt und der Wohnungsmix ausgewogen. Mittelfristig sind der Ersatz der fossilen Heizung sowie die Realisierung von Mietzinspotenzial vorgesehen.

Staufen (AG), Aarauerstrasse 29
Investitionsvolumen: CHF 8.4 Mio.
Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Staufen in einem gemischten Quartier mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen sowie ein Naherholungsgebiet sind in Gehdistanz, ein Lebensmittelhändler liegt in unmittelbarer Nähe. ÖV-Anbindung und Autobahnanschluss sind sehr gut.

Die 2018 erstellte Liegenschaft präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Sie umfasst 15 moderne Kleinwohnungen, 26 Parkplätze sowie 300 m² vielseitig nutzbare Gastrofläche. Die Beheizung erfolgt über eine Wärmepumpe und entspricht den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards.

Altstätten (SG), Nordstrasse 12
Investitionsvolumen: CHF 11.9 Mio.
Die Liegenschaft befindet sich im östlichen Teil von Altstätten in einem attraktiven Wohnquartier. Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof befinden sich in Gehdistanz, der Autobahnanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die 1964 erstellte Liegenschaft wurde laufend unterhalten (u. a. Fenster 2006, Flachdach 2008). Sie umfasst 40 Wohnungen sowie 48 Parkplätze. Die Beheizung erfolgt aktuell über Öl und Gas; der Ersatz durch ein erneuerbares System ist vorgesehen.

Nachhaltigkeitsbericht

Tätigkeitsbericht

Per Januar 2026 ist die Fondsleitung der REIDA (Real Estate Investment Data Association) beigetreten und nimmt neu am CO_2-Benchmark von REIDA teil. Die Verbrauchszahlen werden bereits heute nach der REIDA-Methodik ausgewiesen. Die Benchmark-Teilnahme schafft künftig eine erweiterte Vergleichsmöglichkeit der energetischen Performance des Portfolios mit dem Markt.

Langenthal (BE), Marktgasse 18
Das Bauprojekt wurde zwischenzeitlich bewilligt und im Zuge dessen in seinem Umfang erweitert, wobei insbesondere die Photovoltaikanlage entsprechend ausgebaut wurde, um die Energieerzeugung zu erhöhen und weiter zu optimieren.

Die Umsetzung des erweiterten Vorhabens ist unter Berücksichtigung der bestehenden Lieferfristen sowie der anspruchsvollen und vielschichtigen Miteigentumsverhältnisse derzeit für das Frühjahr/Sommer 2027 geplant. Diese Rahmenbedingungen erfordern eine sorgfältige Koordination und Abstimmung aller beteiligten Parteien, was sich entsprechend auf den vorgesehenen Zeitplan auswirkt.

Aadorf (TG), Friedaustrasse 11–15
Die Planung der Erdsondenanlage wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Umsetzung der entsprechenden Massnahmen ist bis Herbst 2026 vorgesehen. Die Realisierung der Biodiversitätsmassnahmen erfolgt im darauffolgenden Jahr.

Dübendorf (ZH), Überlandstrasse 199a–c
Die Machbarkeitsanalyse wurde erfolgreich abgeschlossen und bildet die Grundlage für die geplanten Sanierungsmassnahmen. Vorgesehen sind die umfassende Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder sowie der Ersatz der bestehenden Heizungsanlage durch ein modernes Heizsystem mit erneuerbaren Energieträgern.

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage wird im Rahmen des Vorprojekts vertieft geprüft. Als nächste Schritte sind der Start des Vorprojekts sowie die Ausarbeitung und Einreichung des Baugesuchs vorgesehen, um die Projektumsetzung strukturiert weiterzuführen.

Friedaustrasse, Aadorf

Kennzahlen Nachhaltigkeit

Portfoliorating

Für den Fonds kommen verschiedene Ratingmethoden zum Einsatz, um die Nachhaltigkeit auf Objekt- und Portfolioebene umfassend zu bewerten:

Inrate:

- «ESG-IRRE»-Portfoliorating: Bewertung des gesamten Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit und relative Positionierung zu einem Vergleichsportfolio
- Inrate-SPIN-Bewertung: Bewertung des Einzelobjekts als Kriterium für den Einkauf

Signa Terre:

- Energieüberwachungsbericht: Portfoliobetrachtung in Bezug auf CO_2-Ausstoss und Wärmeverbrauch mit Zeitfaktor zur Verbesserung des Portfolios

Inrate

Das aktuelle Inrate-Rating des Fonds liegt wie im letzten Geschäftsjahr mit B– über dem Schweizer Durchschnitt von C+. Die Transformationsleistung (Verbesserungsleistung des Fonds) konnte im Vergleich zum Vorjahr um 2.43 Prozentpunkte auf 8.43 Prozent gesteigert werden.

Das Rating konnte auf konstantem Niveau gehalten werden. Gleichzeitig wurde das Transformationspotenzial durch gezielte Zukäufe geeigneter Liegenschaften weiter gesteigert. Einen zusätzlich vorteilhaften Beitrag leistete die Umstellung der Energieversorgung der Liegenschaft in Suhr von Gas auf Fernwärme, wodurch sowohl die Nachhaltigkeit als auch die Gesamtbewertung des Portfolios weiter verbessert werden konnten.

Signa Terre

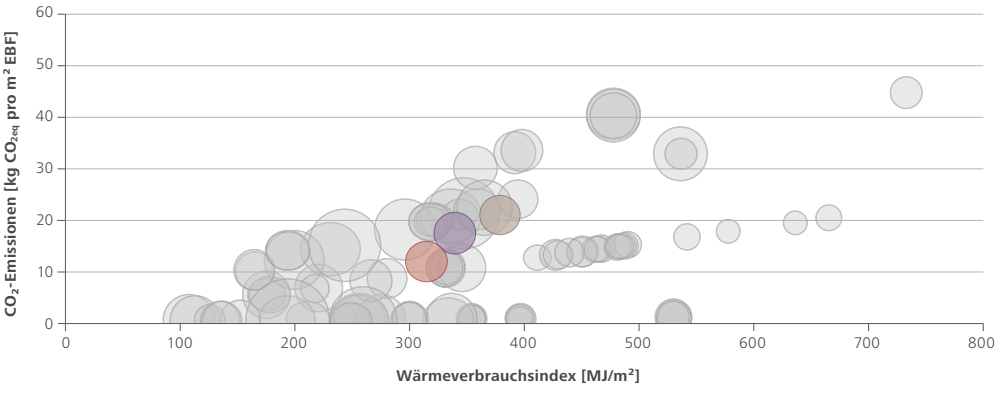
Auch im laufenden Jahr wurde der Energiebericht durch unseren Partner Signa Terre erstellt. Dank einem Abdeckungsgrad von 93.07 Prozent konnten erneut fundierte Erkenntnisse zur energetischen Performance des Portfolios gewonnen werden.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich folgende Erkenntnisse:

- Der Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch wurde um 19.3 Prozentpunkte von 28.2 Prozent auf 47.5 Prozent deutlich erhöht.
- Die Energieintensität wurde von 106.05 auf 96.11 kWh pro m² EBF reduziert.
- Die Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) wurden um 14.10 Prozent auf 9.88 kg CO_{2eq} pro m² EBF reduziert.

Der CO_2-Ausstoss liegt neu unter 10 kg CO_{2eq} pro m² EBF. Damit befindet sich das Portfolio auf Kurs, das angestrebte Ziel von 5.5 kg CO_{2eq} pro m² EBF bis 2035 zu erreichen.

CO_2-Absenkpfad nach Signa Terre



[1] Umfasst Gebäude, die während des gesamten Geschäftsjahres (01.01.–31.12.2025) im Bestand waren; ausgenommen sind Liegenschaften ohne Verbrauchsdaten (siehe Abdeckungsgrad).

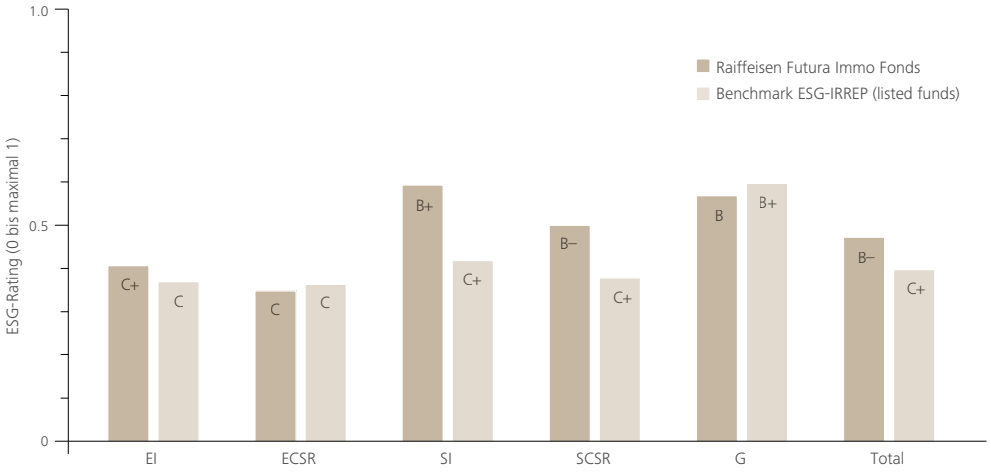
Die Abbildung zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (über den Wärmeverbrauchsindex) und ihren CO_2-Emissionen pro m² (für den Wärme- und Allgemeinstrom). Die Grösse der Blase ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF).

Durch den REIDA-Beitritt und die Teilnahme am CO_2-Benchmark wurde der Fokus auf die umweltrelevanten Kennzahlen weiter geschärft. Der Absenkpfad ist in die Mehrjahresplanung bis 2040 integriert, womit die zur Zielerreichung erforderlichen Sanierungsmassnahmen klar definiert sind.

Die Anwendung der methodischen Grundlagen von REIDA zur Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen stellt deren transparenten und vergleichbaren Ausweis im Geschäftsbericht sicher. Die Mehrjahresplanung bis 2040 definiert den Absenkpfad und gibt den Sanierungsmassnahmen einen klaren zeitlichen Rahmen.

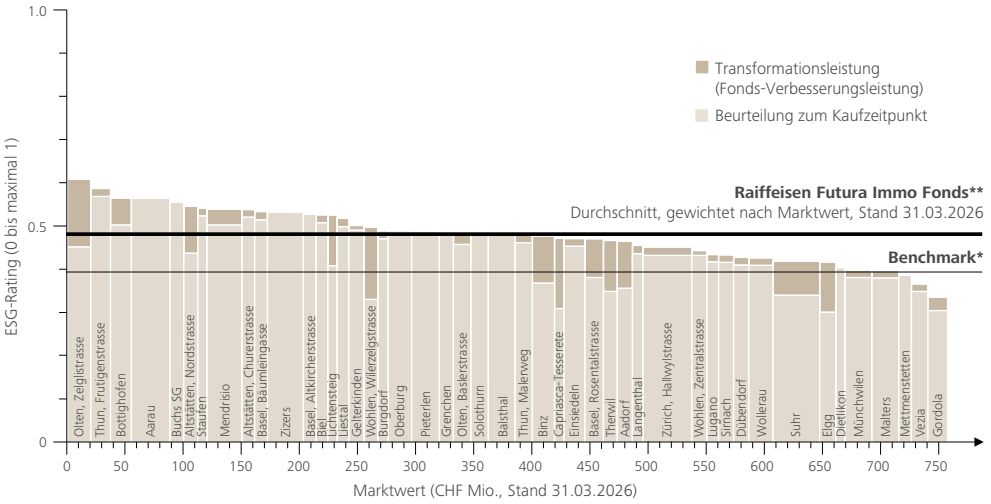
Zusätzlich sind weitere Betriebsoptimierungen geplant, mit dem Ziel, sowohl die wirtschaftliche Effizienz als auch die nachhaltige Wirkung der Liegenschaften kontinuierlich zu verbessern.

Nachhaltigkeitsbeurteilung Portfolio der Inrate AG (nach ESG-Aspekten und Total)



EI: Environmental Impact
ECSR: Environmental Corporate Social Responsibility
SI: Social Impact
SCSR: Social Corporate Social Responsibility
G: Governance
Total: Overall Rating considering all aspects (EI, ECSR, SI, SCSR, G)

Portfoliobewertung der Inrate AG im Vergleich zu ihrem Benchmark



* Benchmark: Inrate-ESG-IRRE-Beurteilung der kotierten Immobilienfonds in der Schweiz
** Einzelobjektbeurteilungen anhand ESG-IRRE-Methode

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

Die VERIT Investment Management AG als Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds blickt auf ein solides Jahr 2025/26 zurück. Im Berichtszeitraum konnten zehn neue Liegenschaften erworben und die Mietzinseinnahmen um 20 Prozent auf CHF 26.9 Mio. gesteigert werden. Die im September 2025 erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von CHF 47.4 Mio. wurde deutlich überzeichnet.

Vermögensrechnung

Im Geschäftsjahr 2025/26 nahm das Gesamtfondsvermögen um CHF 162.1 Mio. zu und belief sich per 31. März 2026 auf CHF 769.9 Mio. Das Liegenschaftsportfolio hat sich aufgrund des Kaufs von zehn Liegenschaften in Aadorf, Altstätten, Biel, Binz, Burgdorf, Elgg, Malters, Münchwilen, Staufen, Thun und einer positiven Wertentwicklung der Grundstücke um CHF 160.2 Mio. auf CHF 757.8 Mio. erhöht.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 254.9 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 19.8 Mio. resultiert ein Nettofondsvermögen von CHF 495.3 Mio. Dieses hat gegenüber dem Vorjahr um 15 Prozent beziehungsweise CHF 64.8 Mio. zugenommen.

Die Fondsleitung hat im September 2025 eine Kapitalerhöhung für den Fonds in Höhe von CHF 47.4 Mio. durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 493’058 neue Anteile ausgegeben, wodurch sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile auf insgesamt neu 4’930’580 erhöhte.

Nach der Ausschüttung von CHF 2.60 stieg der Nettoinventarwert pro Anteil per 31. März 2026 von CHF 97.02 auf CHF 100.45. Dies entspricht einer Anlagerendite von 6.38 Prozent.

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 4.5 Mio. auf CHF 26.9 Mio. Zu dieser erfreulichen Entwicklung trugen sowohl die im Berichtsjahr neu erworbenen Liegenschaften als auch das aktive Asset Management bei. Die Mietausfallrate lag per 31. März 2026 bei 3.37 Prozent.

Trotz höheren Mietzinseinnahmen erhöhten sich die gesamten Aufwendungen nur moderat um 2 Prozent auf CHF 11.5 Mio. Hierzu beigetragen haben die tieferen Hypothekarzinsen und die Auflösung der Rückstellungen für künftige Reparaturen in der Höhe von CHF 560’700. Dem gegenüber standen höhere Liegenschaftsaufwände sowie höhere Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen.

Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV) konnte im Vergleich zum 31. März 2025 von 0.63 Prozent auf 0.62 Prozent gesenkt werden, was einer Reduktion um einen Basispunkt entspricht.

Der resultierende Nettoertrag beträgt CHF 16.4 Mio. Die nicht realisierten Kapitalgewinne belaufen sich im Geschäftsjahr auf CHF 13.4 Mio. Daraus resultiert ein Gesamterfolg von CHF 29.7 Mio. gegenüber CHF 18.5 Mio. im Vorjahr.

Ausschüttung

Die Fondsleitung hat beschlossen, für das abgelaufene Geschäftsjahr eine unveränderte Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil respektive CHF 12.8 Mio. vorzunehmen und den verbleibenden Ertrag von rund CHF 4’226’280 auf die neue Rechnung vorzutragen. Die Ausschüttungsquote beträgt 81.03 Prozent. Bezogen auf den ausserbörslichen Kurs per 31. März 2026 ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2.31 Prozent, welche auf Basis des Nettoinventarwerts bei 2.59 Prozent liegt.

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven und Passiven (in CHF)

	31.03.2026	31.03.2025
Bankguthaben		
– auf Sicht	2’110’285	1’399’618
Grundstücke		
– Wohnbauten	469’350’000	355’630’000
– kommerziell genutzte Liegenschaften	210’030’000	184’595’000
– gemischte Bauten	78’390’000	57’304’000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	–
Total Grundstücke	**757’770’000**	**597’529’000**
Sonstige Vermögenswerte	10’015’694	8’888’626
Gesamtfondsvermögen	**769’895’980**	**607’817’244**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–181’810’000	–64’650’000
– kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–11’018’555	–7’778’376
Langfristige Verbindlichkeiten		
– langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–62’050’000	–91’152’500
– langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– langfristige sonstige Verbindlichkeiten	–	–560’700
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**515’017’425**	**443’675’668**
./. geschätzte Liquidationssteuern	–19’752’996	–13’165’535
Nettofondsvermögen	**495’264’429**	**430’510’133**

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)

	01.04.2025–31.03.2026 (12 Monate)	01.04.2024–31.03.2025 (12 Monate)
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	430’510’133	376’510’447
./. Ausschüttung	–11’537’557	–10’255’606
Saldo aus Anteilverkehr	46’554’536	45’780’435
Gesamterfolg	29’737’317	18’474’857
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**495’264’429**	**430’510’133**

Anzahl Anteile im Umlauf

	01.04.2025–31.03.2026 (12 Monate)	01.04.2024–31.03.2025 (12 Monate)
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	4’437’522	3’944’464
Ausgegebene Anteile	493’058	493’058
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	**4’930’580**	**4’437’522**

Nettoinventarwert pro Anteil (in CHF)

	31.03.2026	31.03.2025
Nettoinventarwert pro Anteil	100.45	97.02

Informationen zur Vermögensrechnung

	31.03.2026	31.03.2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	167’330	728’073
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	–	–
Gebäudeversicherungswert der Immobilien in CHF	575’268’693	464’890’797

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

Erfolg (in CHF)

	01.04.2025–31.03.2026 (12 Monate)	01.04.2024–31.03.2025 (12 Monate)
Erträge der Bankguthaben	4’162	151’989
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	26’912’150	22’369’079
Sonstige Erträge	180’860	220’483
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	803’685	749’448
Total Erträge	**27’900’857**	**23’491’000**
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	–2’453’601	–2’665’585
Baurechtszinsen	–1’051	–1’141
Unterhalt und Reparaturen	–2’237’193	–1’826’911
Liegenschaftenverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	–1’484’538	–1’204’422
– Verwaltungsaufwand	–	–
Kapital- und Gewinnsteuern	–1’408’121	–1’452’231
Schätzungs- und Prüfaufwand	–142’300	–52’850
Bankspesen	–37’102	–7’557
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	560’700	–560’700
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	–3’066’052	–2’492’597
– Depotbank[1]	–	–
– Immobilienverwaltung	–1’077’712	–956’318
Sonstige Aufwendungen	–172’956	–69’075
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwendungen	**–11’519’926**	**–11’289’387**
Nettoertrag	**16’380’931**	**12’201’613**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	36’067
Realisierter Erfolg	**16’380’931**	**12’237’680**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	13’356’386	6’237’177
Einkauf in laufende nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Gesamterfolg	**29’737’317**	**18’474’857**

[1] Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt

Verwendung des Erfolgs (in CHF)

	01.04.2025–31.03.2026 (12 Monate)	01.04.2024–31.03.2025 (12 Monate)
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16’380’931	12’201’613
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	36’067
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	4’615’231	4’579’164
Vortrag des Vorjahres	664’858	802
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**21’661’019**	**16’817’646**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	–12’819’508	–11’537’557
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	**8’841’511**	**5’280’088**

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung		
Ex-Datum	08.07.2026	14.07.2025
Zahlbar	13.07.2026	17.07.2025
Ausschüttung brutto je Anteil (in CHF)	**2.60**	**2.60**
Steuerfrei	2.60	2.60
– davon aus dem Nettoertrag	2.60	2.60
– davon aus realisierten Kapitalgewinnen	–	–
Steuerbar	–	–
Abzüglich 35% Eidg. Verrechnungssteuer	–	–
Ausschüttung netto je Anteil	2.60	2.60

Inventar der Liegenschaften

Liegenschaftenbestand per 31. März 2026

Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentums-verhältnis	Baujahr	Grundstücks-fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll)		Nettomietzins-einnahmen (Ist)*		Mietausfallrate	
				m²			m²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Wohnbauten																	
8355 Aadorf Friedaustrasse 11–15	34	Allein-eigentum	1974	4’700	28	31	2’583	12’918’906	1.8	13’000’000	1.7	334’236	1.2	328’756	1.2	5’480	1.6
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Allein-eigentum	2015	1’440	23	32	2’161	10’607’999	1.5	10’810’000	1.4	463’264	1.7	453’260	1.7	10’004	2.2
9450 Altstätten Nordstrasse 12	4	Allein-eigentum	1964	4’138	40	48	3’030	11’952’769	1.6	12’000’000	1.6	170’550	0.6	170’016	0.6	534	0.3
4710 Balsthal Guntenfluhweg 24–34/34a	32	Allein-eigentum	2015	7’239	40	61	4’100	21’187’247	2.9	22’660’000	3.0	894’659	3.2	869’379	3.2	25’280	2.8
8122 Binz Zürichstrasse 244–246	36	Allein-eigentum	1966	4’025	30	31	2’580	16’494’588	2.3	19’050’000	2.5	241’251	0.9	236’700	0.9	4’551	1.9
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Allein-eigentum	1965	2’108	16	14	640	8’730’496	1.2	8’430’000	1.1	204’729	0.7	203’949	0.8	780	0.4
8353 Elgg Hertenstrasse 15/17a–d	38	Allein-eigentum	1969	4’243	29	38	2’347	12’888’272	1.8	14’060’000	1.9	221’068	0.8	210’858	0.8	10’210	4.6
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	8	Allein-eigentum	2018	2’632	24	31	1’899	11’142’229	1.5	13’920’000	1.8	525’428	1.9	519’642	1.9	5’786	1.1
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	6	Allein-eigentum	1986	7’089	53	70	4’839	16’669’845	2.3	17’030’000	2.3	821’459	2.9	799’819	3.0	21’640	2.6
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	23	Allein-eigentum	2019	2’697	18	33	1’916	11’791’952	1.6	11’400’000	1.5	426’119	1.5	385’695	1.4	40’424	9.5
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	7	Allein-eigentum	1956	3’247	27	38	2’546	9’324’372	1.3	8’410’000	1.1	403’974	1.5	400’549	1.5	3’425	0.8
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Allein-eigentum	1991	1’825	23	24	1’846	11’699’545	1.6	10’650’000	1.4	396’883	1.4	381’803	1.4	15’080	3.8
6102 Malters Muoshofstrasse 14/18/20/22/24	35	Allein-eigentum	1982, 1984, 1986	9’212	57	60	4’464	22’906’520	3.1	23’000’000	3.0	453’733	1.6	441’942	1.6	11’791	2.6
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	10	Allein-eigentum	2019	6’281	86	94	3’686	28’701’437	3.9	29’550’000	3.9	1’163’547	4.2	1’124’553	4.2	38’994	3.4
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Allein-eigentum	2006	2’097	16	23	2’053	10’725’699	1.5	11’640’000	1.5	444’242	1.6	441’402	1.6	2’840	0.6
9542 Münchwilen Buchenacker 22–28, Unterer Buchenacker 7	39	Allein-eigentum	1994	5’740	44	55	4’367	22’395’287	3.1	22’300’000	2.9	344’549	1.2	342’025	1.3	2’524	0.7
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 5/7	9	Allein-eigentum	2019	2’539	44	39	2’704	15’710’845	2.1	19’770’000	2.6	749’920	2.7	712’226	2.6	37’695	5.0
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9	19	Allein-eigentum	1974	5’591	56	83	4’916	20’399’669	2.8	20’850’000	2.8	908’515	3.3	878’753	3.3	29’761	3.3
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Allein-eigentum	2016	4’773	51	61	4’768	21’474’485	2.9	24’460’000	3.2	996’099	3.6	943’506	3.5	52’593	5.3
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	5	Allein-eigentum	2017	2’001	22	41	1’929	8’797’169	1.2	12’430’000	1.6	475’383	1.7	443’116	1.6	32’268	6.8
4500 Solothurn Fichtenweg 30/32/34/36	30	Allein-eigentum	1980/ 2010, 2018	4’124	32	66	2’962	14’330’557	2.0	15’820’000	2.1	611’232	2.2	596’664	2.2	14’568	2.4

Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentums-verhältnis	Baujahr	Grundstücks-fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll)		Nettomietzins-einnahmen (Ist)*		Mietausfallrate	
				m²			m²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
5034 Suhr Frohdörfli 1/3–24	29	Allein-eigentum	1961/1989/2020	20’137	135	120	8’094	36’525’895	5.0	39’430’000	5.2	1’812’521	6.5	1’792’837	6.7	19’685	1.1
4106 Therwil Alemannenstrasse 14/16/18	27	Allein-eigentum	1970	3’329	24	29	1’940	11’816’080	1.6	11’380’000	1.5	446’423	1.6	432’158	1.6	14’265	3.2
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Allein-eigentum	1986	13’151	24	62	3’291	15’481’011	2.1	14’010’000	1.9	578’436	2.1	567’999	2.1	10’437	1.8
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Allein-eigentum	1995	3’207	23	27	2’251	10’166’159	1.4	11’680’000	1.5	452’320	1.6	452’320	1.7	–	0.0
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Allein-eigentum	2002	2’235	21	37	2’194	20’250’342	2.8	20’890’000	2.8	729’401	2.6	725’831	2.7	3’570	0.5
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	21	Allein-eigentum	1994/2023, 2010, 2022	7’659	80	40	7’185	30’591’118	4.2	30’720’000	4.1	1’102’863	4.0	1’102’863	4.1	–	0.0
Total Wohnbauten				**137’459**	**1’066**	**1’288**	**87’291**	**445’680’492**	**60.8**	**469’350’000**	**62.0**	**16’372’803**	**58.8**	**15’958’618**	**59.3**	**414’184**	**2.5**
Kommerziell genutzte Liegenschaften																	
5000 Aarau Bahnhofstrasse 29/31/33, Kasinostrasse 40	31	Allein-eigentum	1971	1’374	–	1	4’335	31’203’059	4.3	33’030’000	4.4	1’547’755	5.6	1’496’065	5.6	51’690	3.3
4054 Basel Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81	11	Allein-eigentum	1972/2004/2016	668	8	18	1’930	10’396’183	1.4	11’220’000	1.5	470’068	1.7	470’068	1.7	–	0.0
4051 Basel Bäumleingasse 22	11	Allein-eigentum	1929	374	–	–	1’638	10’468’257	1.4	11’160’000	1.5	415’416	1.5	392’348	1.5	23’068	5.6
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	2	Allein-eigentum	2012	2’369	–	116	3’335	18’550’972	2.5	18’140’000	2.4	1’084’824	3.9	1’084’795	4.0	29	0.0
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	28	Allein-eigentum	1962/1999/2006	1’240	6	16	3’013	11’278’627	1.5	11’940’000	1.6	639’982	2.3	635’482	2.4	4’500	0.7
3400 Burgdorf Bahnhofstrasse 57–59	37	Allein-eigentum	1955	1’009	12	–	2’490	8’328’991	1.1	8’750’000	1.2	190’493	0.7	190’493	0.7	–	0.0
6950 Capriasca Via Carlo Battaglini 1	16	Allein-eigentum	1991	2’397	1	58	2’542	10’184’274	1.4	8’540’000	1.1	473’697	1.7	449’441	1.7	24’256	5.1
4900 Langenthal Marktgasse 18	18	Allein-eigentum	1971	746	–	6	2’442	9’940’833	1.4	9’290’000	1.2	467’356	1.7	467’356	1.7	–	0.0
4410 Liestal Grammetstrasse 14	22	Allein-eigentum	1991	2’535	1	64	3’141	11’859’680	1.6	9’500’000	1.3	623’987	2.2	402’439	1.5	221’548	35.5
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19	Allein-eigentum	1954	813	1	1	3’644	17’634’520	2.4	15’000’000	2.0	756’337	2.7	653’582	2.4	102’755	13.6
3600 Thun Frutigenstrasse 4/6	26	Allein-eigentum	1971	855	5	31	4’036	16’151’629	2.2	16’380’000	2.2	797’386	2.9	763’502	2.8	33’884	4.2
3600 Thun Malerweg 4	26	Allein-eigentum	1989	1’156	16	51	3’532	14’474’386	2.0	14’680’000	1.9	556’830	2.0	545’585	2.0	11’245	2.0
8004 Zürich Hallwylstrasse 71	20	Allein-eigentum	1962	829	–	20	3’711	36’835’762	5.0	42’400’000	5.6	572’316	2.1	572’316	2.1	–	0.0
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				**16’365**	**50**	**382**	**39’789**	**207’307’171**	**28**	**210’030’000**	**28**	**8’596’446**	**31**	**8’123’470**	**30**	**472’976**	**5.5**

Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentums-verhältnis	Baujahr	Grundstücks-fläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll)		Nettomietzins-einnahmen (Ist)*		Mietausfallrate	
				m²			m²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Gemischte Bauten																	
4058 Basel Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11	Alleineigentum	1913	1'016	18	–	2'843	17'556'955	2.4	16'500'000	2.2	648'243	2.3	641'573	2.4	6'670	1.0
2502 Biel Florastrasse 1–5	33	Alleineigentum	2011	639	10	10	1'728	9'494'668	1.3	9'830'000	1.3	374'152	1.3	368'587	1.4	5'565	1.5
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	12	Alleineigentum	1955	2'691	19	46	2'587	12'487'833	1.7	13'740'000	1.8	530'857	1.9	501'701	1.9	29'156	5.5
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	3	Alleineigentum	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	2.8	17'370'000	2.3	631'096	2.3	629'679	2.3	1'417	0.2
5604 Staufen Aarauerstrasse 29	40	Alleineigentum	2018	1'690	15	26	806	8'385'723	1.1	8'500'000	1.1	126'848	0.5	126'848	0.5	–	0.0
5610 Wohlen Zentralstrasse 20/20a–c	13	Stockwerkeigentum	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'220'454	1.7	12'450'000	1.6	571'592	2.1	561'675	2.1	9'917	1.7
Total gemischte Bauten				**10'359**	**91**	**153**	**13'928**	**80'530'517**	**11.0**	**78'390'000**	**10.3**	**2'882'787**	**10.4**	**2'830'062**	**10.5**	**52'725**	**1.8**
davon im Stockwerkeigentum				**3'111**	**10**	**61**	**3'353**	**12'220'454**	**1.7**	**12'450'000**	**1.6**	**571'592**	**2.1**	**561'675**	**2.1**	**9'917**	**1.7**
Total				**164'183**	**1'207**	**1'823**	**141'008**	**733'518'179**	**100.0**	**757'770'000**	**100.0**	**27'852'035**	**100.0**	**26'912'150**	**100.0**	**939'885**	**3.4**
davon im Stockwerkeigentum				**3'111**	**10**	**61**	**3'353**	**12'220'454**	**1.7**	**12'450'000**	**1.6**	**571'592**	**2.1**	**561'675**	**2.1**	**9'917**	**1.7**

* Entspricht den Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) gemäss der Mindestgliederung der Vermögensrechnung bzw. Bilanz und Erfolgsrechnung von Immobilienfonds nach Anhang 3 der Kollektivanlagenverordnung-FINMA (KKV-FINMA).

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	28.02.2026 – 30.04.2026	5’875’000	0.52
Fester Vorschuss	28.02.2026 – 29.05.2026	10’000’000	0.55
Fester Vorschuss	16.09.2025 – 16.06.2026	11’150’000	0.65
Fester Vorschuss	31.12.2025 – 30.06.2026	2’000’000	0.66
Fester Vorschuss	11.11.2025 – 30.06.2026	22’000’000	0.63
Fester Vorschuss	30.07.2025 – 30.06.2026	6’290’000	0.69
Fester Vorschuss	16.01.2026 – 16.07.2026	4’030’000	0.67
Fester Vorschuss	27.02.2026 – 31.08.2026	19’900’000	0.64
Fester Vorschuss	16.09.2025 – 16.09.2026	11’150’000	0.69
Fester Vorschuss	29.09.2025 – 29.09.2026	6’000’000	0.71
Fester Vorschuss	30.03.2026 – 30.09.2026	6’000’000	0.80
Fester Vorschuss	17.01.2026 – 30.09.2026	6’297’500	0.58
Fester Vorschuss	03.12.2025 – 30.09.2026	5’875’000	0.55
Fester Vorschuss	29.11.2025 – 30.09.2026	2’400’000	0.55
Fester Vorschuss	11.11.2025 – 30.09.2026	22’950’000	0.66
Fester Vorschuss	30.07.2025 – 30.09.2026	6’290’000	0.75
Fester Vorschuss	13.12.2024 – 30.09.2026	10’000’000	0.94
Festhypothek	01.10.2024 – 30.09.2026	7’000’000	1.29
Festhypothek	30.09.2023 – 30.09.2026	14’202’500	2.13
Festhypothek	30.11.2024 – 28.11.2026	2’400’000	1.11

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 %
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	13.12.2024 – 30.09.2027	9’550’000	0.95
Festhypothek	03.05.2025 – 30.04.2028	4’500’000	0.83
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

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine			
Total		**243’860’000**	
Ø Restlaufzeit (Jahre)	**0.76**		

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	31.03.2025 – 30.04.2025	500'000	0.85
Fester Vorschuss	01.05.2025 – 30.05.2025	500'000	0.65
Fester Vorschuss	31.05.2025 – 04.06.2025	500'000	0.65
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
Fester Vorschuss	20.06.2025 – 29.09.2025	4'000'000	0.68
Fester Vorschuss	30.06.2025 – 29.09.2025	7'000'000	0.61
Fester Vorschuss	14.07.2025 – 29.09.2025	9'000'000	0.59
Fester Vorschuss	18.12.2024 – 30.09.2025	10'000'000	0.80
Fester Vorschuss	27.02.2025 – 30.09.2025	10'500'000	0.92
Fester Vorschuss	07.03.2025 – 30.09.2025	10'250'000	0.89
Festhypothek	03.05.2025 – 30.09.2025	4'700'000	0.68
Fester Vorschuss	16.07.2025 – 16.10.2025	4'932'000	0.60
Fester Vorschuss	20.06.2025 – 31.12.2025	4'000'000	0.67
Fester Vorschuss	17.07.2025 – 16.01.2026	6'297'500	0.53
Fester Vorschuss	16.10.2025 – 16.01.2026	4'932'000	0.60
Fester Vorschuss	27.02.2025 – 27.02.2026	10'000'000	0.87
Fester Vorschuss	11.11.2025 – 27.02.2026	22'000'000	0.60
Fester Vorschuss	03.12.2025 – 27.02.2026	5'875'000	0.50
Fester Vorschuss	30.06.2025 – 30.03.2026	7'000'000	0.65

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken in der Berichtsperiode

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m²
Biel (BE), Florastrasse 1–5	Kommerziell genutzte Liegenschaften	1773	639
Thun (BE), Malerweg 4	Kommerziell genutzte Liegenschaften	1932	1'156
Aadorf (TG), Friedaustrasse 11–15	Wohnbauten	859	4'700
Malters, Muoshofstrasse 14/18/20/22/24	Wohnbauten	1844, 1845, 1846, 1847, 1615, 1862, 1870	9'212
Binz, Zürichstrasse 244–246	Wohnbauten	5505	4'025
Elgg, Hertenstrasse 15/17a–d	Wohnbauten	EL3024/EL4734	4'243
Münchwilen, Buchenacker 22–28, Unterer Buchenacker 7	Wohnbauten	1029, 893	5'740
Staufen, Aarauerstrasse 29	Gemischte Bauten	441, 858	1'690
Burgdorf, Bahnhofstrasse 57–59	Kommerziell genutzte Liegenschaften	461	1'009
Altstätten, Nordstrasse 12	Wohnbauten	2866	4'138

Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstücksfläche in m²
Keine			

Fünf grösste Mieter (kein Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Stiftung Juventus Schulen, Zürich
Tertianum AG, Zizers
HolidayCheck AG, Bottighofen
Arzthaus.ch AG, Aarau
Associazione Genitore II Girasole, Basel

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 Absatzförderung im In- und Ausland	3.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Absatzförderung 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 für die Leitung, das Asset Management und den Betrieb des Immobilienfonds verwendet.	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%
Liegenschaftenverwaltungskommission (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	3.87%

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

	31.03.2026
Grundstückskäufe	–
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	–

Grundsätze für die Bewertung und die Berechnung des Nettoinventarwerts

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertinnen und -experten 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, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Für die «angefangenen Bauten» kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Die 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 offenstehenden 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 zu 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 offenstehenden 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 offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, 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.
9. Per Bilanzstichtag 31. März 2026 wurde eine Neubewertung der Immobilienanlagen durchgeführt. Das Bewertungstestat der Schätzungsexperten ist weiter hinten zu finden.

Diskontierungssatz

Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfälliger Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2.80% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 3.50% reicht.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

- Die Kosten für die Mängelbehebung der Liegenschaft in Einsiedeln werden beim Verkäufer der Liegenschaft eingeklagt. Der Prozess diesbezüglich begann im April 2021. Erfolgreich eingeklagte Entschädigungszahlungen aus diesem Verfahren würden für den Fonds zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn führen.
- Nils Linsi, CEO, hat seine Stelle am 18. August 2025 angetreten und Alexander Jenny (CEO ad interim) abgelöst.
- Die Privera AG hat per 1. Juli 2024 die Geschäftsaktivitäten der VERIT Immobilien AG übernommen und hat im Geschäftsjahr 2024/25 das Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds betreut. Die Bewirtschaftung des Portfolios wurde per 1. April 2025 an die Schaeppi Grundstücke AG übergeben.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 31. März 2026 des Anlagefonds

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung VERIT Investment Management AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Raiffeisen Futura Immo Fonds – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 6 und 22 bis 31) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Patrick Strobl
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 29. Juni 2026

Bwertungstestate

Marktwertschätzung der Liegenschaften

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

VERIT Investment Management AG
Fondsleitung
Klausstrasse 48
8008 Zürich

Zürich, 31. März 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An die Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds.

Auftrag
Im Auftrag der Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds (RFIF) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die vom RFIF gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. März 2026 bewertet.

Referenz-Nummer
118715.2601

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahrs durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert («Fair Value») zu bewerten.
Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für den RFIF akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) und den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Die Bewertungen entsprechen den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und erfolgen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV).

Definition des Marktwertes
In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. als der unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag wahrscheinlich erzielbare Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notariatskosten, bleiben damit unberücksichtigt. Der Marktwert wird somit entsprechend dem Paragraphen 25 des IFRS Accounting Standard 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.
Die Bewertung zum Marktwert setzt zudem voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt).

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertet die Immobilien des RFIF mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre werden überprüft und wenn nötig die Terminierung wie auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre (sofern zugestellt), die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bei «angefangenen Bauten» bzw. Bauprojekten kommt ebenfalls die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Allfällige Anlagekosten (Erstellungskosten, Kosten für Bauherrenleistungen, Vermietungskosten, Risiko-Gewinn-Komponente) sowie die später fliessenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum werden dabei in einem angemessenen Zeithorizont berücksichtigt.

Beim vorliegend zur Anwendung kommenden Bewertungsverfahren wird somit ein einkommensbasierter Ansatz, mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Methode, angewendet.

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (u.a. Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise, Standard und Zustand, Mikro- und Makrolage) eingehend analysiert. Die per Bewertungsstichtag leerstehenden Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. April 2025 bis 31. März 2026 wurden sämtliche Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. April 2025 bis 31. März 2026 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

Erwerb (nach Ort):	Aadorf, Friedaustrasse 11–15 Altstätten, Nordstrasse 12 Biel, Florastrasse 1–5 Binz, Zürichstrasse 244–246 Burgdorf, Bahnhofstrasse 57–59 Elgg, Hertenstrasse 15/17a–d Malters, Muoshofstrasse 14/18/20/22/24 Münchwilen, Buchenacker 22–28, Unterer Buchenacker 7 Staufen, Aarauerstrasse 29 Thun, Malerweg 4
Verkauf:	Keine

Bewertungsergebnis
Per 31. März 2026 wurden von Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 46 Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller 46 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. März 2026 wird auf CHF 757'770'000 geschätzt. Gegenüber der Vorbewertung per Stichtag 31. März 2025 hat sich der Wert – stark getrieben durch den Erwerb von Liegenschaften – somit um CHF 160'241'000 respektive +26.82% verändert.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfälliger Zukäufe und exkl. angefangener Bauten) wird mit 2.80% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.40% bis 3.50% reicht. Die aktuelle Bruttorendite (Annuität) dieser Liegenschaften liegt bei 4.44%.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)
Per Stichtag 31. März 2026 wird der Marktwert der 36 bereits per Bilanzstichtag 31. März 2025 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») auf CHF 612'600'000 geschätzt. Die Wertveränderung liegt gegenüber der Vorbewertung per Stichtag 31. März 2025 brutto bei rund CHF 15'071'000 respektive +2.52% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Raiffeisen Futura Immo Fonds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Bewertungshonorar
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 31. März 2026

Wüest Partner AG

Matthias Weber | Partner
Chartered Surveyor MRICS
RICS Registered Valuer

Andreas Häni | Partner
Chartered Surveyor MRICS |
RICS Registered Valuer

Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der VERIT Investment Management AG per 31. März 2026.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Nachhaltigkeitsbewertung

ESG Impact Rating: Portfolio "Raiffeisen Futura Immo Fonds"

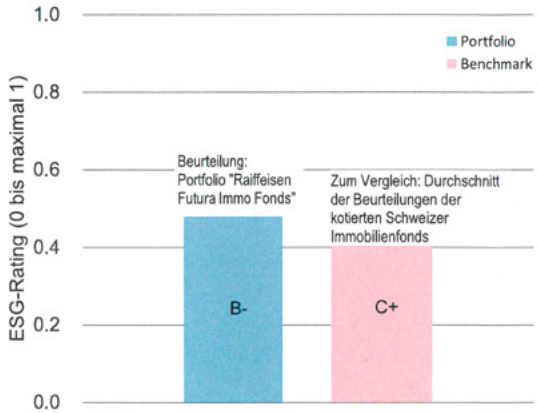
Inrate ESG-IRRE-Bewertung

Damit eine Immobilie in den Fonds aufgenommen werden kann, wird sie hinsichtlich definierter Ausschlusskriterien geprüft und gemäss der Inrate ESG Impact Rating Methode für Real Estate bewertet. Einzig Objekte, welche die hohen Anforderungen in Bezug auf einen umfassenden Katalog an Nachhaltigkeitskriterien erfüllen und nicht gegen die definierten Ausschlusskriterien verstossen, werden in den Fonds aufgenommen.

Immobilien im Fonds wurden auf folgende Ausschlusskriterien geprüft

1	Ungenügende Energieeffizienz	√ nicht verletzt
2	Gefährdung durch Naturgefahren	√ nicht verletzt
3	Radon-Risiko	√ nicht verletzt
4	Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr	√ nicht verletzt
5	Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebiets	√ nicht verletzt
6	Altlasten	√ nicht verletzt
7	Nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung	√ nicht verletzt

Der "Raiffeisen Futura Immo Fonds" erreicht ein Gesamtrating von B- für das Geschäftsjahr 2025/26.



Berücksichtigte Liegenschaften im Rating:

Pieterlen	Vezia	Biel
Einsiedeln	Langenthal	Thun, Malerweg
Sirnach	Olten, Zelglistr.	Aadorf
Altstätten, Churerstr.	Zürich, Hallwylstr.	Malters
Gordola	Olten, Baslerstr.	Binz
Bottighofen	Liestal	Burgdorf
Lichtensteig	Lugano	Elgg
Gelterkinden	Grenchen	Münchwilen
Oberburg	Dietlikon	Staufen
Mendrisio	Thun, Frutigenstr.	Altstätten, Nordstr.
Basel, Bäumleingasse	Therwil	
Basel, Rosentalstr.	Zizers	
Dübendorf	Suhr	
Wohlen, Wilerzelgstr.	Buchs SG	
Wollerau	Solothurn	
Mettmenstetten	Basel, Altkircherstr.	
Wohlen, Zentralstr.	Aarau	
Capriasca-Tesserete	Balsthal	

Zur Methodik ESG Impact Rating für Immobilien und der Ansatz des Futura Raiffeisen Fonds:
Das ESG Immobilien Rating von Inrate erfasst die Nachhaltigkeitswirkung von Immobilienportfolios und bewertet das Ausmass des Beitrags des Portfolios auf Basis der investierten Immobilien. Unter Beitrag zur Nachhaltigkeit werden die direkten und indirekten Auswirkungen (Kosten und Nutzen) des Immobilienportfolios auf Umwelt und Gesellschaft verstanden, die nicht durch Zahlungen ausgeglichen werden und sich auch auf unbeteiligte Dritte auswirken (Externalität).

Das Rating gibt an, zu welchem Ausmass das bewertete Immobilienportfolio zur Nachhaltigkeit beiträgt, relativ zu anderen wirtschaftlichen Aktivitäten (Mass der Nachhaltigkeit). Die Nachhaltigkeitsbewertung des ESG-Ratings von Inrate umfasst die Aspekte Umwelt, Soziales und Governance. In den Aspekten Umwelt und Soziales fliessen die Eigenschaften der Immobilie in die Bewertung ein, wie auch das Immobilienmanagement.

Datengrundlage: Die Daten für das ESG-Impact-Rating für Immobilien stammen aus Jahresberichten, objektspezifischen Daten und weiteren relevanten Berichten (z.B. Energieüberwachungsbericht). Der Datenerhebungsprozess umfasst auch objektspezifische Datenbankabfragen (hauptsächlich externe Quellen verschiedener Bundesämter, z.B. Bundesamt für Umwelt, Amt für Raumentwicklung, Bundesamt für Statistik) und einen ESG-Fragebogen.

Ausschlusskriterien: In einem ersten Schritt werden die Objekte hinsichtlich der (nicht kompensierbaren) Ausschlusskriterien geprüft.

Kriterienkatalog: Die Beurteilung umfasst die Aspekte "Environmental Impact", "Environmental CSR", "Social Impact", "Social CSR" und "Governance" und umfasst insgesamt 46 Einzelkriterien. Insgesamt kann ein maximaler Score von 1 erreicht werden. Die Einstufung erfolgt entlang einer 12-teiligen Skala von A+ bis D-.

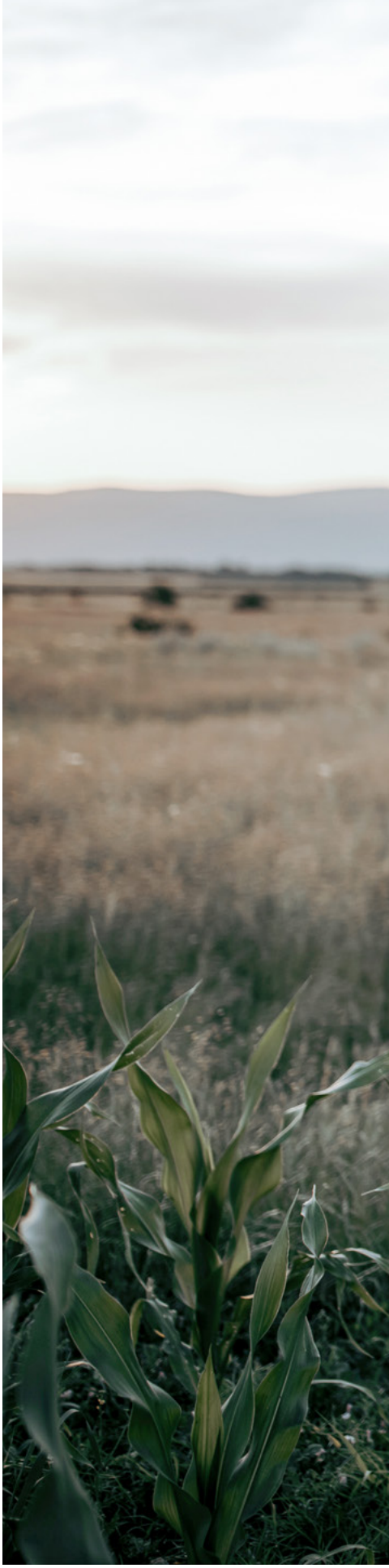
Minimalanforderungen: Für die Aufnahme in den "Raiffeisen Futura Immo Fonds" wurden Minimalanforderungen definiert, die einem Vergleichswert für eine gute Nachhaltigkeitperformance entsprechen. Die bei der Objektbewertung erhaltenen Scores können auf Stufe der Kriterien kompensiert werden, d.h. ein geringer Wert führt NICHT zu einem Ausschluss. Erst die aggregierte Gesamtbewertung eines Objekts muss zwingend über der Summe der Minimalanforderungen liegen. Auf dieser Stufe entsprechen die aggregierten Vergleichswerte einer Minimalanforderung, die zwingend erfüllt sein muss.

Inrate hat die Beurteilung des Portfolios "Raiffeisen Futura Immo Fonds" als unabhängige Rating-Agentur vorgenommen.

Zürich, 18.05.2026 — Ort/Datum

Daniel Djordjevic

Inrate – Ihr Partner für Nachhaltige Anlagelösungen
Inrate AG, Binzstrasse 23, 8045 Zürich, +41 58 344 00 20, info@inrate.com
www.inrate.com



Wir machen den Weg frei