RAIFFEISEN

Kapitalerhöhung

Raiffeisen Futura Immo Fonds

August 2026

Für Anleger in der Schweiz

Investment Case

Warum der Raiffeisen Futura Immo Fonds

Wohnfokus & Diversifikation

Über 60% Ertrag aus Wohnnutzung, 46 Liegenschaften in allen Grossregionen der Schweiz – defensiv und breit abgestützt.

Starke Performance

Anlagerendite 6.38%, NAV +3.5% auf CHF 100.45 – getragen von Ertrag und Aufwertung.

Attraktive Bewertung

Agio von 12.25% – deutlich unter den Vergleichswerten kotierter Schweizer Immobilienfonds.

Stabile Ausschüttung

CHF 2.60 pro Anteil, konstant seit sieben Jahren; Ausschüttungsquote 81% mit aufgebauter Reserve.

Nachhaltigkeit mit Wirkung

CO_2 –14% auf 9.88 kg/m², 47.5% erneuerbar, REIDA-Beitritt, Inrate-Rating B– über Marktschnitt.

Solide Struktur

FINMA-reguliert, tiefe TER 0.62%, Depotbank ZKB, Prüfung PwC.

Daten per 31. März 2026

Anlageidee Immobilien Schweiz

Inhalt

1 **Kapitalerhöhung 2026**

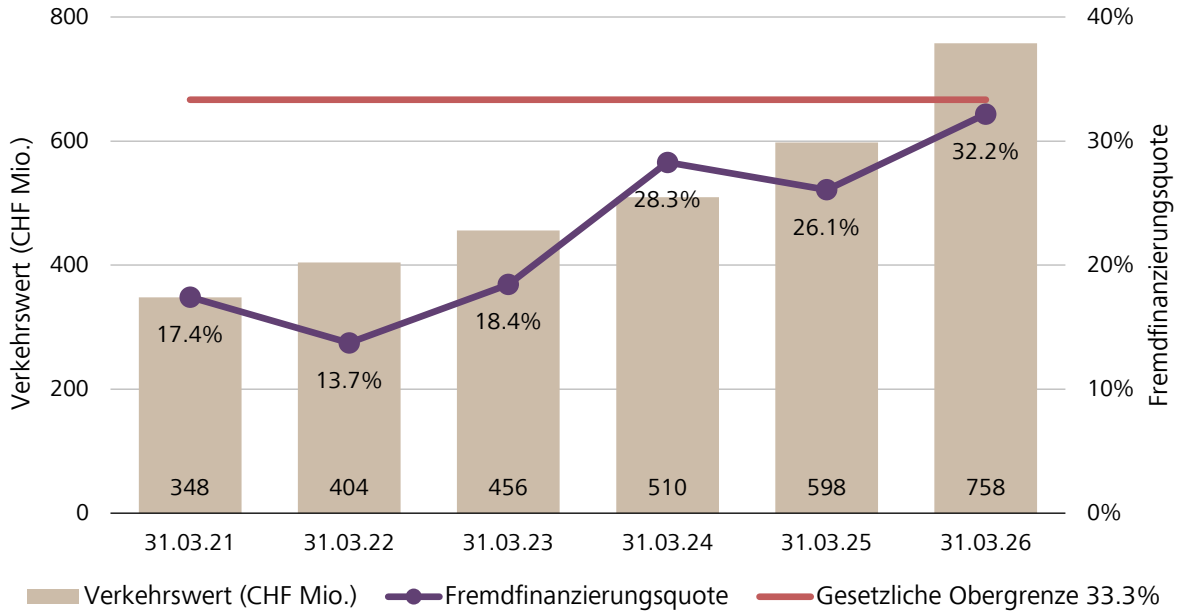
2 Aktuelle Situation im Immobilienmarkt

3 Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds

Warum die Kapitalerhöhung?

Drei Gründe, warum die Emission gerade jetzt sinnvoll ist

Portfoliowachstum und Fremdfinanzierungsquote



+27%

Das Portfolio ist stark gewachsen

Verkehrswert auf CHF 758 Mio., zehn Zukäufe in einem Jahr, Mieterträge +21%

32.2%

Finanziert wurde es mit Fremdkapital

Die Fremdfinanzierungsquote stieg dadurch von 26.1% auf 32.2%

~20%

Die Kapitalerhöhung schafft Luft

Sie führt die Quote Richtung Zielband und finanziert die nächsten Zukäufe

Die Kapitalerhöhung **stärkt die finanzielle Basis** des Fonds und schafft neuen Spielraum, um die erfolgreiche Arbeit der Fondsleitung der letzten Jahre fortzuführen und den **erfolgreichen Wachstumskurs** konsequent weiterzuentwickeln.

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Emission 2026

Details

Art der Emission	Emission wird kommissionsweise («best-effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt
Verwendung des Emissionserlöses	• **Reduktion der Fremdfinanzierung** • **Nutzung attraktiver Investitionsopportunitäten zur gezielten Erweiterung des Immobilienportfolios**
Emissionsvolumen	max. CHF 99’627’299
Anzahl bestehender Anteile	4’930’580
Anzahl neuer Anteile	max. 986’116 neue Anteile
Bezugspreis	CHF 101.03
Bezugsrechtshandel	Kein offizieller Bezugsrechtshandel
Bezugs- und Zeichnungsfrist	**1. bis 21. September 2026**
Liberierung	**29. September 2026**
Rechnungsjahr	1. April bis 31. März
Ertragsverwendung	Ausschüttung
Valor / ISIN	22 518 230 / CH0225182309
Anlegerkreis	Private und institutionelle Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz
Handel	Regelmässiger, ausserbörslicher Handel der Anteile über Raiffeisen Schweiz
Depotbank	Zürcher Kantonalbank

Anlageidee Immobilien Schweiz

Inhalt

1 Kapitalerhöhung 2026

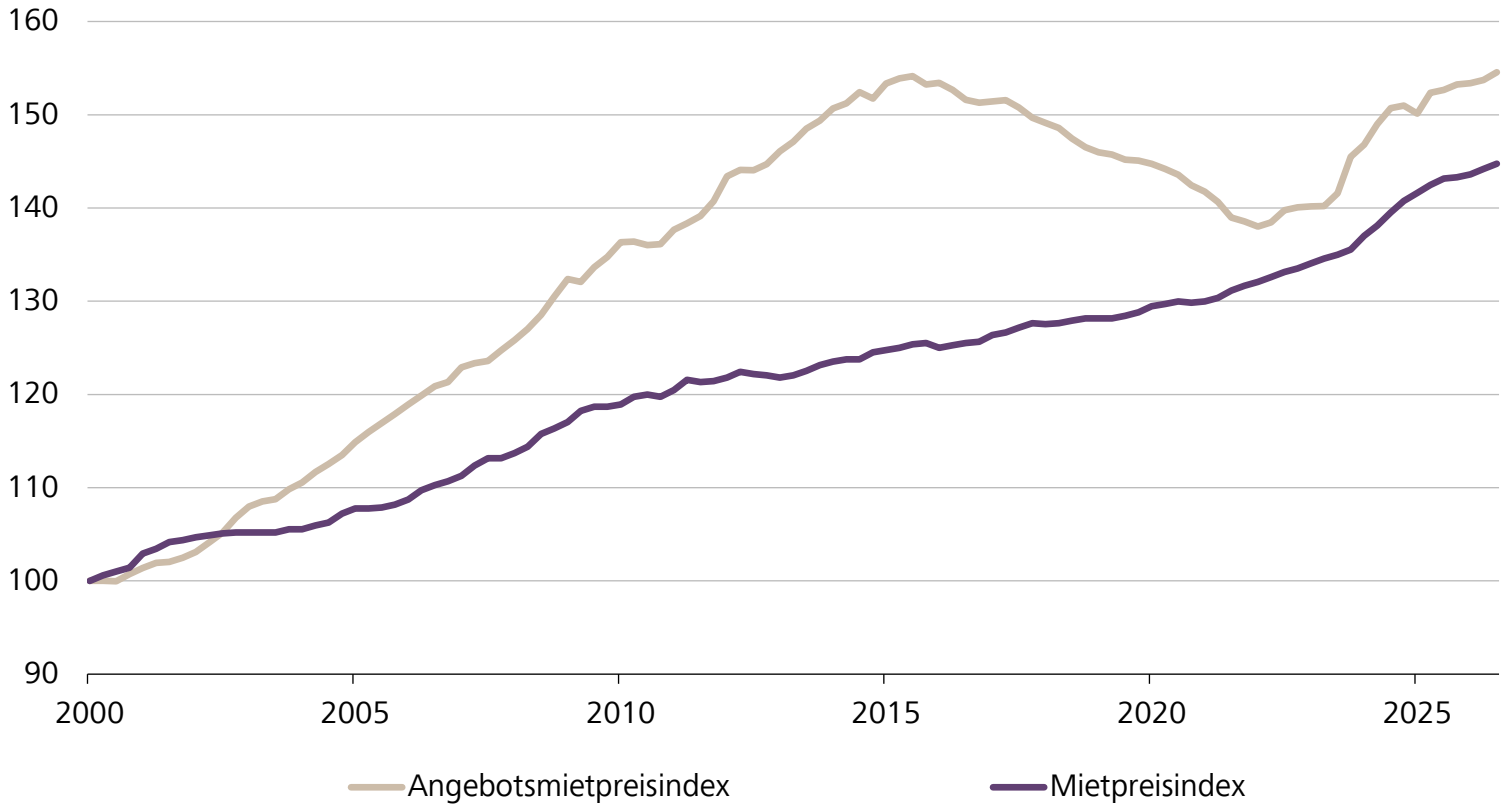
2 **Aktuelle Situation im Immobilienmarkt**

3 Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds

Wohnungsknappheit verteuert die Mieten

Mietpreise klettern so schnell wie lange nicht mehr

Entwicklung der Angebotsmieten und des BFS-Mietpreisindex, indexiert



- Die **Angebotsmieten steigen** aufgrund der anhaltend hohen Wohnraumknappheit weiter **kräftig an**.
- Der vom Bundesamt für Statistik berechnete **Mietpreisindex**, welcher Angebots- und Bestandesmieten inkludiert, ist **seit 2000** um über **40% gestiegen**.
- Diese **Dynamik** wird auf absehbare Zeit **anhalten**, denn Wohnraum bleibt in der Schweiz knapp.

Daten per 30. Juni 2026

Quellen: Bundesamt für Statistik BFS, Raiffeisen Schweiz Economic Research

RAIFFEISEN

Vielversprechende Aussichten für Vermieter

Ende der Preisberuhigung am Mietwohnungsmarkt in Sicht

- Anhaltendes **Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage** auf dem Wohnungsmarkt
- Historisch ging in der Regel ein derart **tiefes Leerstandsniveau** wie heute mit deutlich höheren **Mietpreisanstiegen** einher. Zudem dürften sich gestiegene Energiepreise durch den Konflikt im Nahen Osten zeitnah in **höheren Baupreisen** niederschlagen.
- Auch der **Markt für Retailflächen** zeigt sich trotz der anhaltenden Herausforderungen als **robust**. Dank einer soliden, oftmals auch branchenfremden Nachfrage vermieten sich leerstehende Verkaufsflächen weiterhin zu vernünftigen Preisen.
- Zu verdanken ist dies auch der Tatsache, dass **im Verkaufsflächensegment** – auch als Reaktion auf den Strukturwandel – seit längerem **wenig gebaut** wird.
- Die heterogene, aber intakte Nachfrage in Kombination mit der tiefen Bautätigkeit wirkt sich auch auf die Mieten aus, die sich solide entwickeln.

Quelle: Raiffeisen Schweiz Economic Research

Baureglulierung bremst den Wohnungsbau

Kein Ende der Knappheit in Sicht

- Seit einigen Jahren ist die **Knappheit** das alles dominierende Thema am Schweizer Wohnungsmarkt.
- Dennoch wird nicht ausreichend viel neuer Wohnraum produziert und die **Planungs- bzw. Bautätigkeit** verharrt auf **sehr tiefem Niveau**.
- Neben der Raumplanung bremsen auch andere, kontinuierlich zunehmende Ansprüche an neue Gebäude die Bautätigkeit. Wachsende gesellschaftliche Anforderungen, welche mit komplexeren Baugesetzgebungen und einer wachsenden Zahl an Baunormen einhergehen, erhöhen die **Hürden für die Bautätigkeit.**
- Während sich **Privatpersonen** schon seit einigen Jahren aus dem Wohnungsbau zunehmend zurückziehen, spüren auch die **professionellen Akteure** den stärker werdenden **regulatorischen Gegenwind**.
- In der Folge wird sich das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage nicht so schnell austarieren und **weiter steigende Wohnkosten** sind zu erwarten.

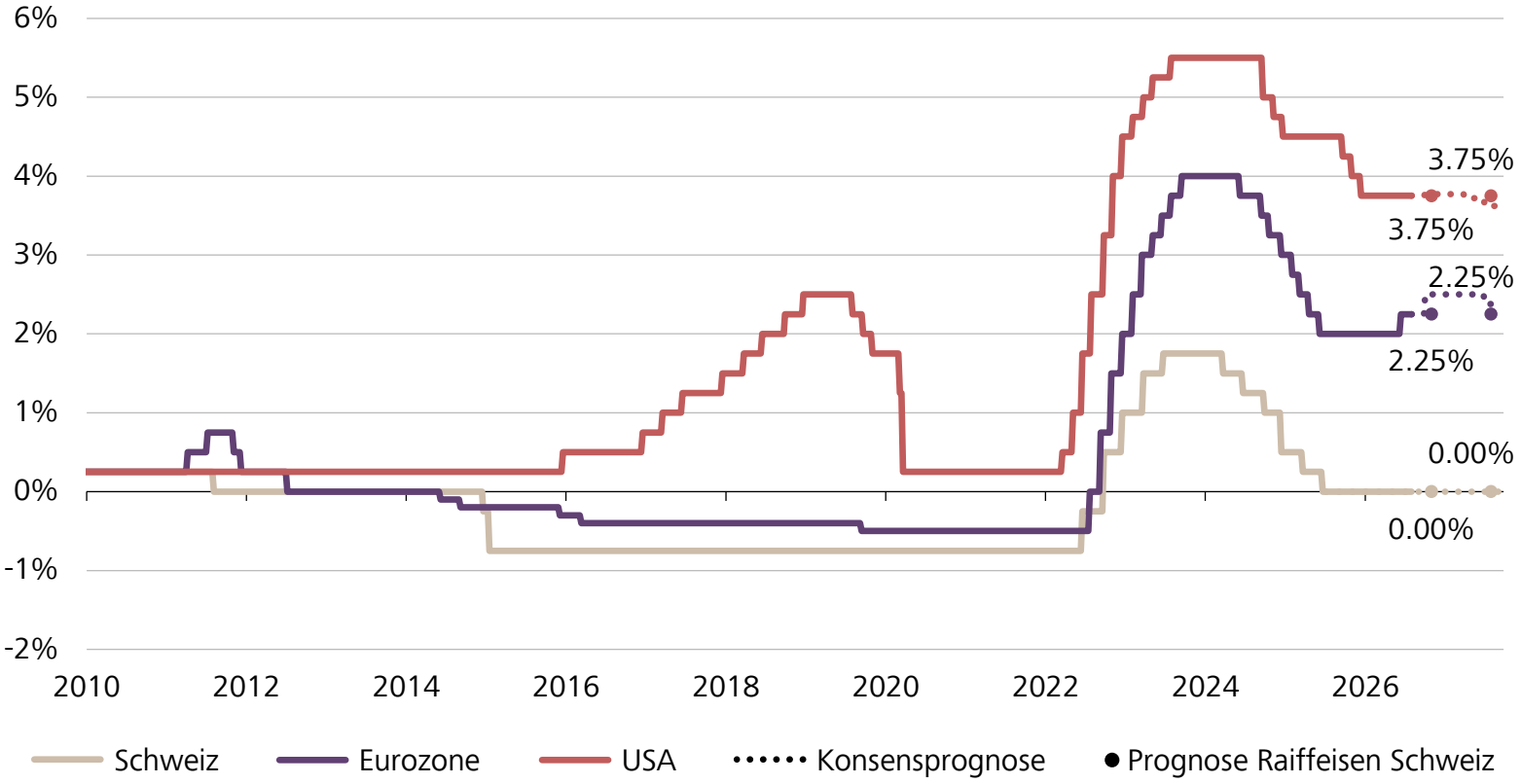
Quelle: Raiffeisen Schweiz Economic Research

RAIFFEISEN

Nullzinsniveau in der Schweiz erreicht

Tiefes Zinsniveau stützt Immobilienanlagen

Entwicklung der Leitzinsen, inkl. Raiffeisen Prognosen



Daten per 31. Juli 2026

Quellen: Bloomberg, Raiffeisen Schweiz CIO Office

- Die **Schweizerische Nationalbank (SNB)** hat im **März 2024** die **Zinswende eingeläutet** und seither das Zinsniveau von 1.75% auf 0% gesenkt.
- Auch die **Europäische Zentralbank (EZB)** und **die US-Notenbank Fed** haben ihren Leitzins von Mitte 2024 bis 2025 gesenkt. Die **EZB** hat jüngst ihr Zinsniveau **leicht angehoben**.
- Wir gehen aktuell sowohl in der Schweiz wie auch in der Eurozone und den USA von **keinen weiteren Zinsschritten** aus.

RAIFFEISEN

Anlageidee Immobilien Schweiz

Inhalt

1 Kapitalerhöhung 2026

2 Aktuelle Situation im Immobilienmarkt

3 **Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds**

Strategie Raiffeisen Futura Immo Fonds

Core-Plus-Wohnimmobilien mit tiefer Verschuldung sichern nachhaltige Renditen

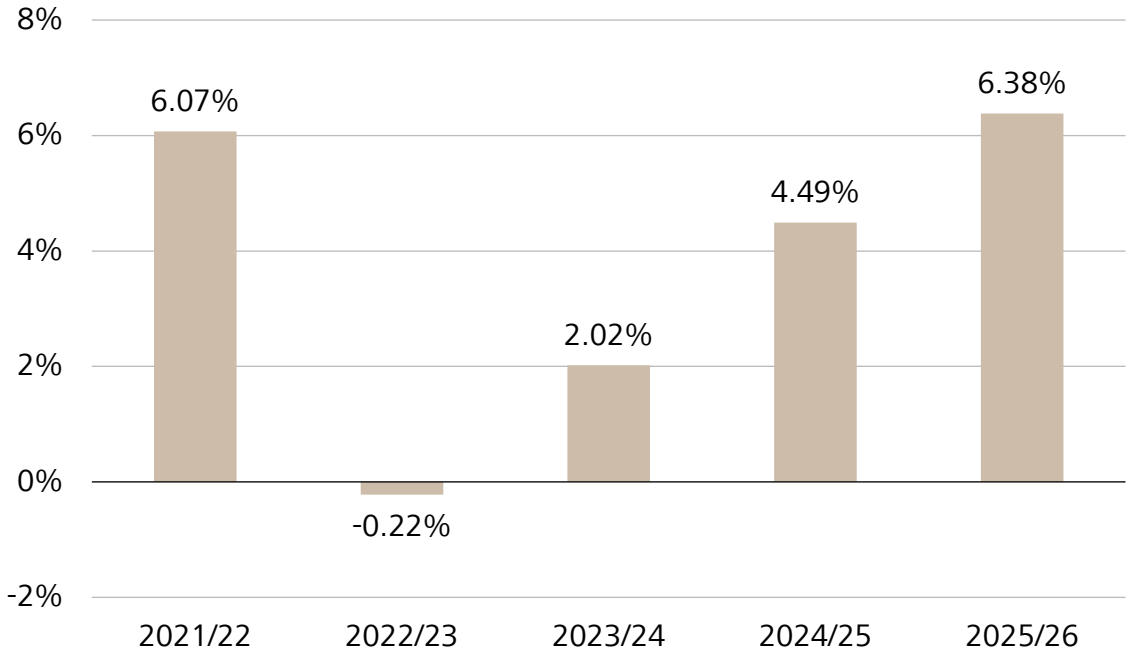
Lage	Gute Mikrolagen in Gemeinden mit mehr als 4’500 Einwohner oder in der Nähe zu Agglomeration, mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel
Nutzungsarten	Minimale Wohnquote von 60%, kommerzielle Nutzungen zur Stärkung der Cashflowrendite
Immobilienarten	Bestandsimmobilien mit Aufwertungspotenzial sowie neuwertige Immobilien und bewilligte Bauprojekte
Objektgrössen	Ab CHF 10 Mio., angestrebte Grösse zwischen CHF 15 und CHF 50 Mio.
Nachhaltigkeitsbewertung	Erfüllen aller Ausschluss- und SPIN-Kriterien der Inrate AG bei Akquisitionen, sowie jährliche Nachprüfung und Bewertung in Bezug auf CO_2- und Energieverbrauch
Risiko-Renditeprofil	Core-Plus Liegenschaften, guter Mix aus den Kriterien Makro- und Mikrolage sowie Objekt- bzw. Produktqualität, nachhaltige Liegenschaften bzw. Liegenschaften mit Transformationspotenzial
Renditeerwartung	Erzielung eines marktgerechten Rendite- und Risikoverhältnisses bei allen Investitionsstrategien
Fremdfinanzierung	Angestrebte strategische durchschnittliche Bandbreite von ca. 25% (+/- 5%) (regulatorisches Maximum 1/3 des Verkehrswertes des Portfolios)

RAIFFEISEN

Performance & NAV-Entwicklung

Ertrag und Aufwertung treiben die Gesamtrendite

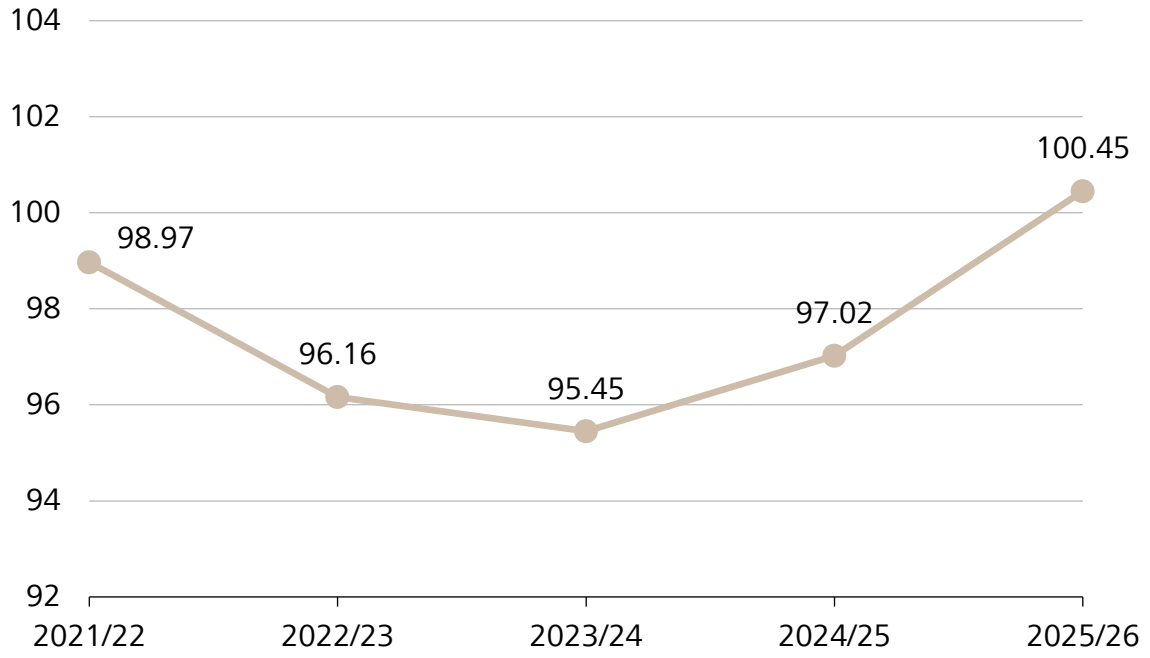
Anlagerendite pro Geschäftsjahr



5.94%
Performance 2025/26

6.38%
Anlagerendite

Nettoinventarwert pro Anteil, in CHF



3.38%
Nettorendite der fertigen Bauten

72.23%
EBIT-Marge

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Positionierung im Markt

Raiffeisen Futura Immo Fonds (RFIF) im Vergleich zum SWIIT-Index (kotierte Immobilienfonds)

Kennzahl	RFIF 2025/26	SWIIT / Peers	Einordnung
Agio	12.25%	~30% (Wohnfonds >40%)	deutlich tieferes Agio
Ausschüttungsrendite	2.31%	~2.27% (gewichtet)	marktkonform
Anlagerendite	6.38%	~6% – 9% (Spitzenfonds)	im oberen Feld
TER_{REF} (GAV)	0.62%	~0.7% – 0.8%	unterdurchschnittlich
Fremdfinanzierungsquote	32.18%	reg. Max. 33.3%	am oberen Rand
Wohnanteil	>70%	Segment «Wohnen»	defensiv positioniert

Fazit für Anleger: Der Raiffeisen Futura Immo Fonds bietet die Fundamentaldaten eines defensiven Wohnfonds bei deutlich tieferem Agio als der Marktdurchschnitt – ein attraktives Einstiegsprofil mit intaktem Yield-Spread gegenüber Eidgenossen.

Marktwerte SWIIT indikativ, Stand Q1 2026 (Quellen: SIX/SWIIT, alphaprop, investrends). RFIF ist nicht kotiert; Agio bezieht sich auf den ausserbörslichen Sekundärmarktkurs.

Der Fonds auf einen Blick

Factsheet per 31. März 2026

CHF 769.9 Mio. Gesamtfonds-vermögen (GAV)	**CHF 757.8 Mio.** Verkehrswert Portfolio	**CHF 100.45** Nettoinventarwert / Anteil
6.38% Anlagerendite 2025/26	**>70%** Wohnliegenschaften nach Verkehrswert	**46** Liegenschaften

Bruttorendite	4.13%
Nettorendite fertige Bauten	3.38%
Leerstand (per 31. Juli 2026)	2.56%
Mietertrag annualisiert	CHF 31.3 Mio.
Anzahl Wohnungen	1’210
Wertänderung like-for-like	+2.52%
Ø realer Diskontierungssatz	2.80%
Spanne	2.40% - 3.50%
Mietzinspotenzial Portfolio	~10%

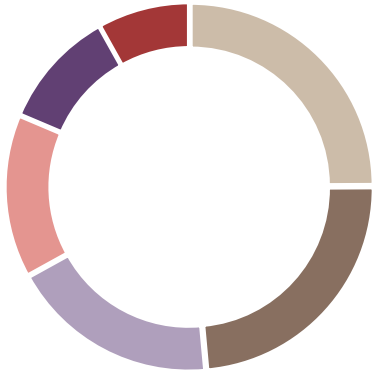
Anlageziel: stabile laufende Erträge und langfristige Kapitalerhaltung durch aktives Asset Management nachhaltiger Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz.

Quelle: VERIT Investment Management AG

Immobilienportfolio

Aktuelle Übersicht per 31. Juli 2026

Aufteilung* nach Regionen



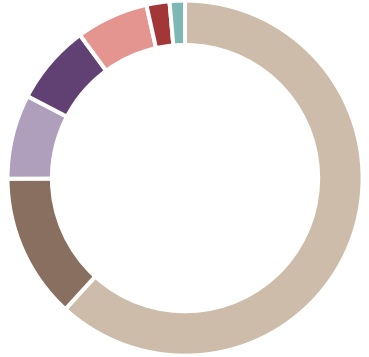
- Mittelland (24.9%)
- Nordwestschweiz (23.6%)
- Ostschweiz (18.4%)
- Zürich (14.4%)
- Tessin (10.5%)
- Zentralschweiz (8.1%)

Verkehrswert nach Nutzung

- Wohnnutzung (71.9%)
- Kommerzielle Nutzung (28.1%)

Aufteilung nach Nutzungsarten

(Basis Soll-Mietertrag per 31. Juli 2026)



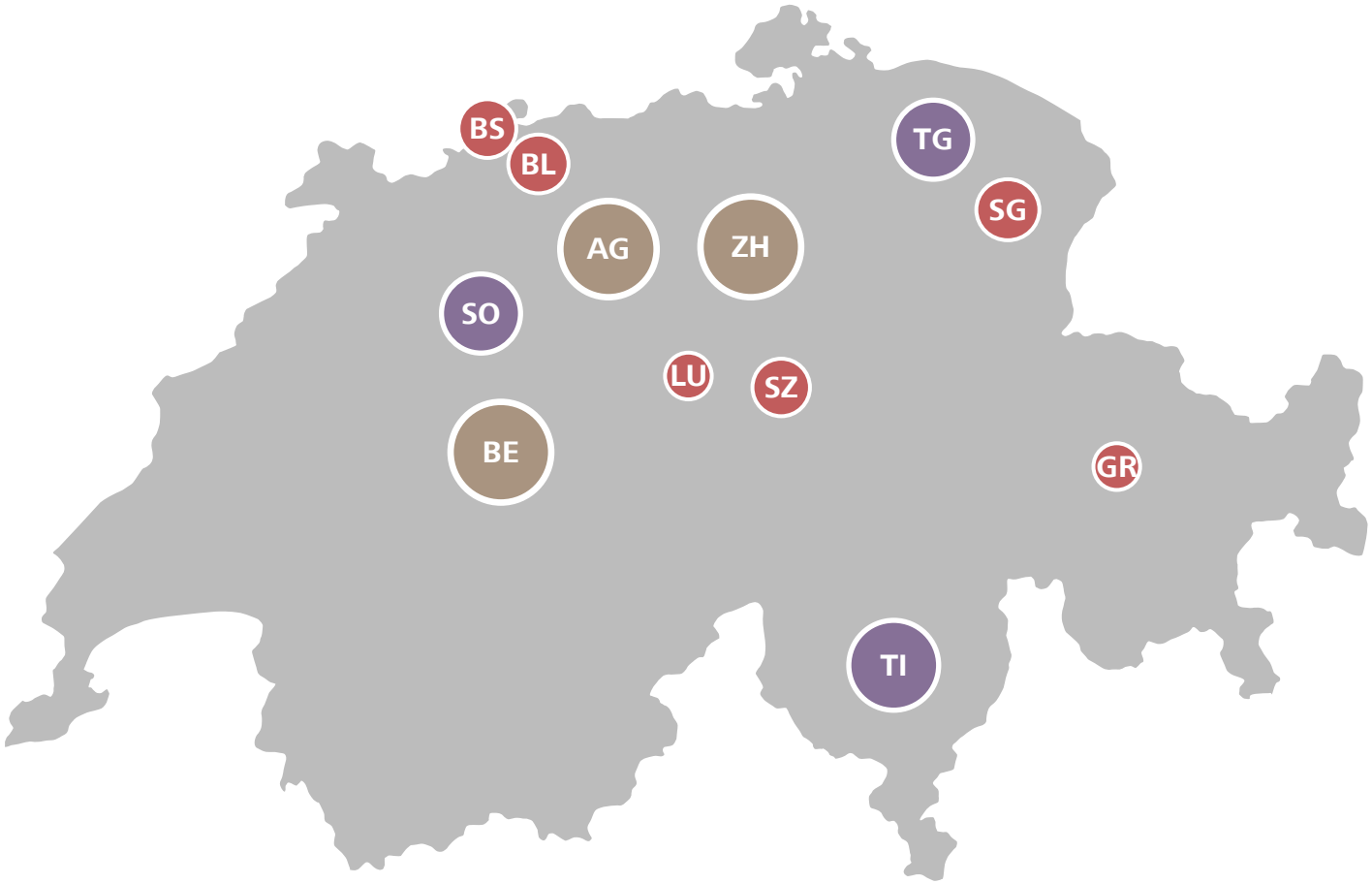
- Wohnnutzung (61.9%)
- Büro (13.1%)
- Verkauf (7.7%)
- Gesundheit & Bildung (7.3%)
- Parking (6.5%)
- Sonstiges (2.1%)
- Gastronomie (1.4%)

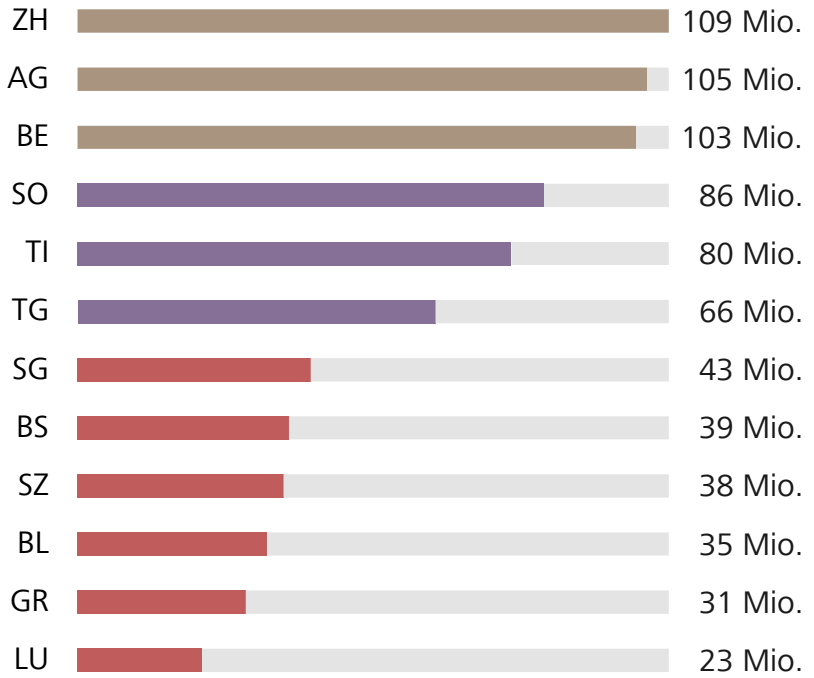
* Aufteilung nach Verkehrswert

Quellen: Raiffeisen Schweiz, VERIT Investment Management AG

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Geografische Allokation



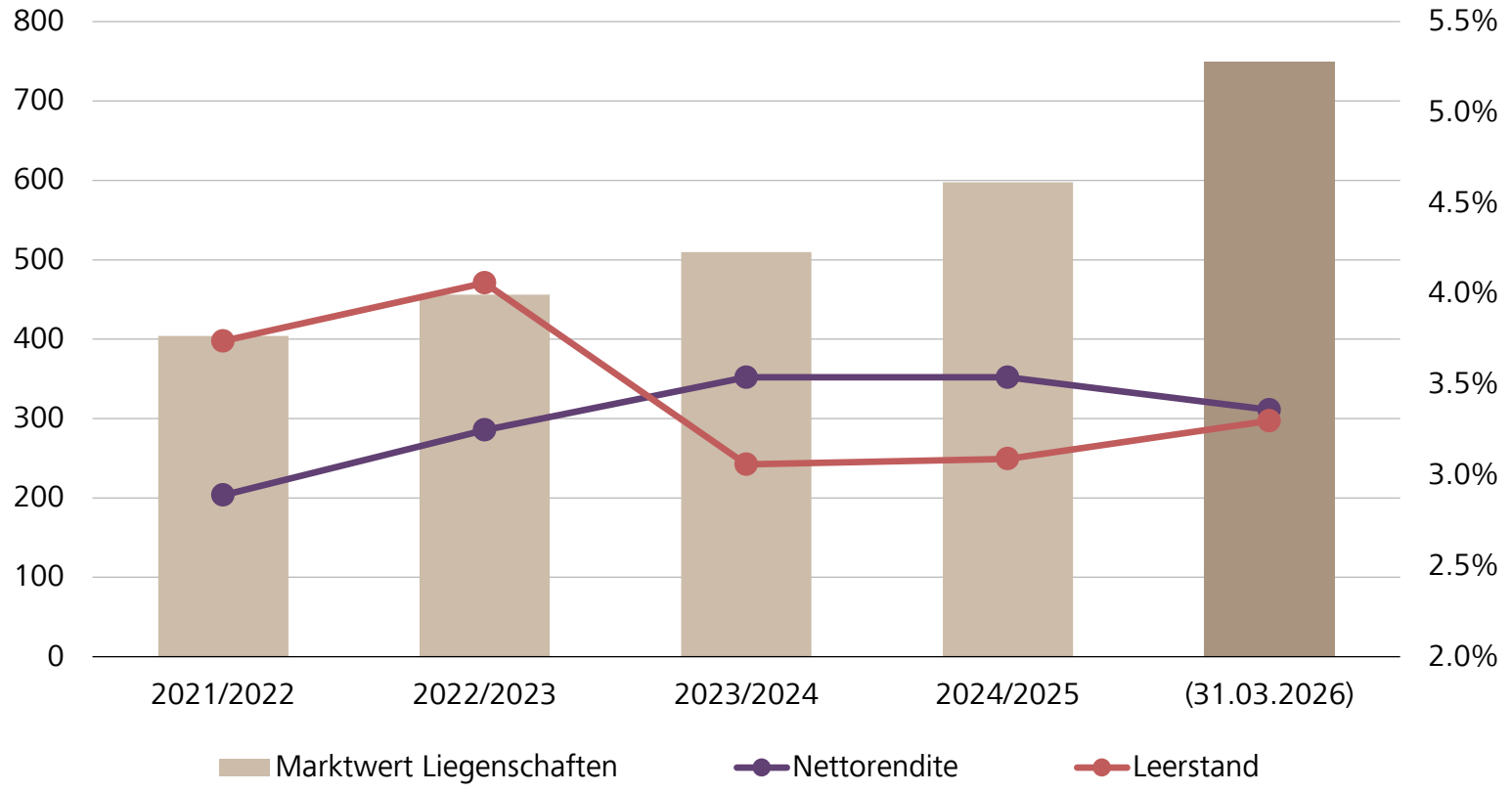


RAIFFEISEN

Dienstleistungen & Kompetenzen

Leistungsausweis: Portfoliomanagement

Entwicklung Marktwert (in Mio. CHF), Nettorendite und Leerstandsquote (Portfolio)



- **Wachstum des Portfoliomarktwertes** innerhalb eines Geschäftsjahres um 27% auf rund **CHF 758 Mio.** insbesondere durch Akquisitionen.
- Trotz starkem Wachstum und Erhöhung der Wohnquote konnte die **Nettorendite** aktuell bei **3.38%** stabilisiert werden.
- Leichte Erhöhung des **Leerstandes** zu Beginn des Geschäftsjahres durch **Bewirtschaftungswechsel**.
- **2.56% Leerstand** im Juli 2026.

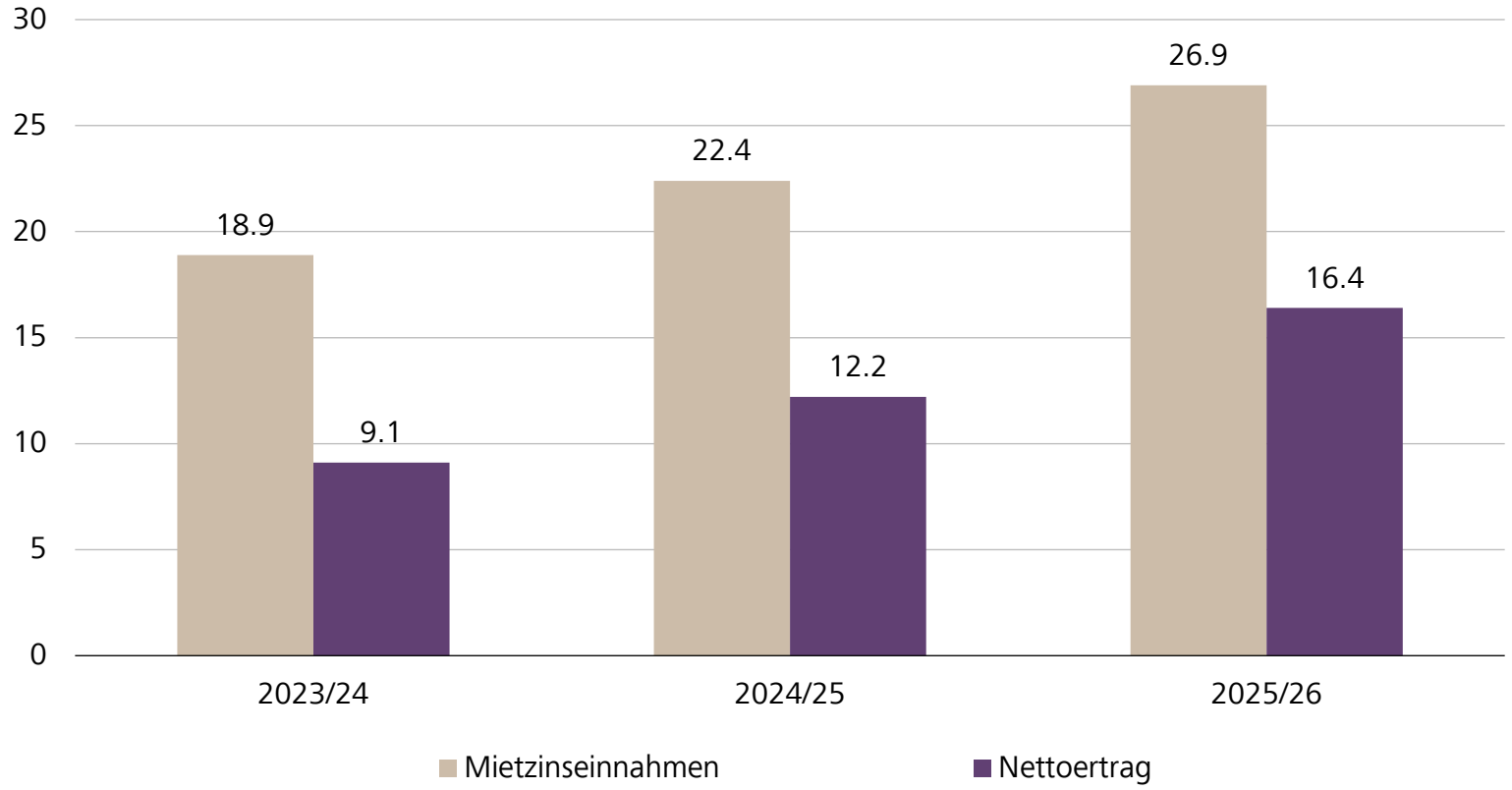
Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Ertragsentwicklung

Mietzinseinnahmen und Nettoertrag im Aufwärtstrend

Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge), in Mio. CHF



- **Mietzinseinnahmen +20%** auf CHF 26.9 Mio. – getragen von Zukäufen und aktivem Asset Management
- **Nettoertrag CHF 16.4 Mio.** (+34%); Gesamterfolg CHF 29.7 Mio. gegenüber CHF 18.5 Mio. im Vorjahr
- **Aufwendungen nur +2%** dank tieferer Hypothekarzinsen und Kostendisziplin
- **Ausschüttungsquote 81%** – Ertragsreserve von rund CHF 4.2 Mio. auf neue Rechnung vorgetragen

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Nachhaltigkeit (ESG)

Messbare Fortschritte und klarer Absenkpfad

9.88	47.5%	96.11	B–
kg CO_2eq/m² · Scope 1+2	**erneuerbare Energie**	**kWh/m² Energieintensität**	**Inrate ESG-Rating**
-14.1% ggü. Vorjahr	Vorjahr: 28.2%	Vorjahr: 106.05	über dem Schweizer Durchschnitt (C+)

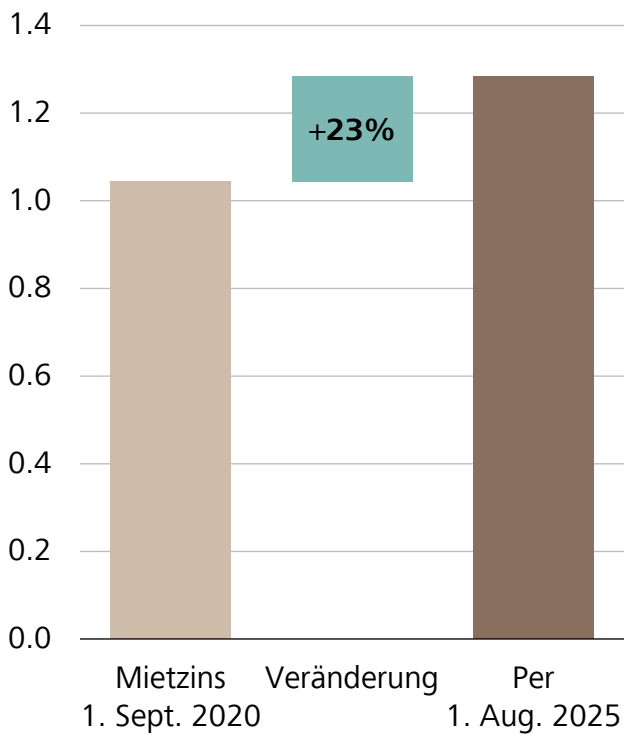
- **Nachhaltigkeitsziele:** Scope 1+2 -50% bis 2035 (<5.5 kg CO_2/m²), Scope 1 Netto-Null bis 2045, 50% erneuerbar bis 2035, Neubauten nach SNBS-Standard
- **REIDA-Beitritt** per Januar 2026; Teilnahme am CO_2-Benchmark und Ausweis nach REIDA-Methodik schafft Marktvergleichbarkeit
- **Unabhängige Bewertung** durch Inrate AG (ESG-IRRE, SPIN) und Signa Terre (Energiemonitoring); Absenkpfad bis 2040 in der Mehrjahresplanung verankert
- **«Futura»-Label** – Nachhaltigkeit als verbindliches Leitprinzip über den gesamten Lebenszyklus (Transformationsfokus statt Neubau-Bias)

Dienstleistungen & Kompetenzen

Leistungsausweis: Assetmanagement

Schaffung von Mehrwert, Liegenschaft Hallwylstrasse 71, Zürich

Entwicklung Mietzins, in Mio. CHF



- Steigerung des Marktwertes um **CHF 6 Mio.** seit Kauf im Jahr 2020
- **Steigerung des Mietzinses** um **23%** auf CHF 1.29 Mio.
- Per 1. August 2025 wurde der **WAULT*** auf **20 Jahre erhöht**.

Key Points:

- Klare Objektstrategie
- Strategisches Asset Management
- Hohe Verhandlungskompetenz

* WAULT steht für Weighted Average Unexpired Lease Term (gewichtet nach dem verbleibenden Mieterlös) und misst im gewerblichen Immobilienmarkt die durchschnittliche Restlaufzeit von Mietverträgen in Jahren.

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Dienstleistungen & Kompetenzen

Akquisitionen im Geschäftsjahr 2025/26

Beurkundet

Bern

Beurkundet

Lugano

- **10** abgeschlossene **Zukäufe** im Geschäftsjahr 2025/26 mit einem Verkehrswert von ~ **CHF 145 Mio**. (Bruttorendite 3.92%).
- Erhöhung der Quote der Wohnliegenschaften (nach Verkehrswert) seit Geschäftsjahr 2025/26 um **4.7%** auf **71.9%.**
- Liegenschaften mit **Transformationspotenzial** (nachhaltig und wirtschaftlich) bieten mittelfristig weiteres Investitionspotenzial im Bestand.
- In den Regionen **Nordwestschweiz** und **Tessin** wurde der Anteil **reduziert** und in der **Ostschweiz, Zürich** und **Zentralschweiz** weiter **erhöht**.
- Kumuliertes **Mietzinspotenzial** über die 10 Liegenschaften von rund **CHF 1.2 Mio.** (~21.5%).
- **Zwei** weitere **Liegenschaften** erfolgreich beurkundet.

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Burgdorf BE: Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**1955**
Anzahl Wohnungen	**12**
Gewerbefläche	**1’360 m²**
Sollmietertrag	**CHF 457’404**
Leerstand	**0%**
Marktwert	**CHF 8’750’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**5.23%**
Gestehungskosten	**CHF 8’328’991**

Kaufmotivation: Eine zentral gelegene Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit sehr gutem Nutzungsmix und attraktiver Rendite

Nachhaltigkeit: Mikrolage und Nutzungsmix sehr gut, nachhaltiges Heizungssystem mittelfristig geplant

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Binz ZH: Wohnliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**1966**
Anzahl Wohnungen	**30**
Gewerbefläche	**-**
Sollmietertrag	**CHF 576’806**
Leerstand	**1.9%**
Marktwert	**CHF 19’050’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**3.03%**
Gestehungskosten	**CHF 16’494’588**

Kaufmotivation: Eine attraktive Wohnliegenschaft mit viel Mietzinspotenzial an sehr guter Lage

Nachhaltigkeit: Hohe Grundrissqualität, nachhaltiges Heizungssystem mittelfristig geplant

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Elgg ZH: Wohnliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**1966**
Anzahl Wohnungen	**29**
Gewerbefläche	**-**
Sollmietertrag	**CHF 529’968**
Leerstand	**4.6%**
Marktwert	**CHF 14’060’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**3.77%**
Gestehungskosten	**CHF 12’888’272**

Kaufmotivation: Eine Liegenschaft mit guter Lage und hohem nachhaltigen Transformationspotenzial

Nachhaltigkeit: Kompakte Bauweise, nachhaltiges Heizungssystem mittelfristig geplant

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Staufen AG: Wohn- und Geschäftsliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**2018**
Anzahl Wohnungen	**15**
Gewerbefläche	**296 m²**
Sollmietertrag	**CHF 304’434**
Leerstand	**0.2%**
Marktwert	**CHF 8’500’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**3.58%**
Gestehungskosten	**CHF 8’385’723**

Kaufmotivation: Eine attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft in einem sehr guten Zustand an zentraler Lage

Nachhaltigkeit: Sehr gute Nachhaltigkeitsbeurteilung (Heizung: Wärmepumpe)

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Münchwilen TG: Wohnliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**1994**
Anzahl Wohnungen	**44**
Gewerbefläche	**-**
Sollmietertrag	**826’065**
Leerstand	**0.7%**
Marktwert	**CHF 22’300’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**3.70%**
Gestehungskosten	**CHF 22’395’287**

Kaufmotivation: Eine attraktive Wohnliegenschaft an guter Mikrolage mit tiefen Unterhaltskosten

Nachhaltigkeit: Vielseitiger Nutzungsmix, nachhaltiges Heizungssystem mittelfristig geplant

RAIFFEISEN

Akquisitionen Q4 2025

Altstätten SG: Wohnliegenschaft

Kaufdatum	**Q4 2025**
Baujahr	**1964**
Anzahl Wohnungen	**40**
Gewerbefläche	**-**
Sollmietertrag	**511’920**
Leerstand	**0.3%**
Marktwert	**CHF 12’000’000**
Bruttorendite (berechnet auf Marktwert)	**4.26%**
Gestehungskosten	**CHF 11’952’769**

Kaufmotivation: Eine Wohnliegenschaft mit gutem Nutzungsmix und attraktiver Rendite

Nachhaltigkeit: Kompakte Grundrisse, Fernwärmeanschluss mittelfristig geplant

RAIFFEISEN

VERIT Investment Management AG

Team

Nils Linsi
CEO

Renato Häusler
CIO

Sandra Schmied
CFO

Shayma Lamsallak
Controllerin Immobilien

Milan Jarrell
Portfolio- & Asset Manager

Samira Ben Brahim
Asset & Transaction Managerin

Marius Hildebrandt
Asset & Transaction Manager

Melanie Wälty
Assistentin der Geschäftsleitung

Kontakt und weitere Informationen

Raiffeisen Schweiz
Investment & Vorsorge Center
Raiffeisenplatz
9001 St. Gallen
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch
www.raiffeisen.ch/immofonds

VERIT Investment Management AG
Nils Linsi (CEO)
nils.linsi@verit-invest.ch
Renato Häusler (CIO)
renato.haeusler@verit-invest.ch
Sandra Schmied (CFO)
sandra.schmied@verit-invest.ch
Klausstrasse 48
8008 Zürich
www.verit-invest.ch

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben. Mit «Futura» werden nachhaltige Finanzinstrumente und -dienstleistungen gekennzeichnet. Informationen zum Thema «Nachhaltiges Anlegen mit Raiffeisen» sind in der entsprechenden Broschüre zu finden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräusserung von Finanzinstrumenten dar. Erwähnte Fonds sind Fonds nach Schweizer Recht. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z.B. Prospekt, Fondsvertrag und Basisinformationsblatt (BIB) jeweils mit den Jahres- und Halbjahresberichten) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen («Raiffeisen Schweiz») oder unter raiffeisen.ch/fonds sowie bei der VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zürich (nachfolgend «VERIT») bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumente oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Dieses Dokument darf weder US-Personen zur Verfügung gestellt noch an sie ausgehändigt oder in den USA verbreitet werden. Die in diesem Dokument erwähnten Fonds sind in den USA nicht zum Vertrieb zugelassen und dürfen dort weder angeboten noch verkauft oder dahin ausgeliefert werden. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann. Für die Berechnung von Fonds-Performancedaten wurden die bei der Ausgabe und gegebenenfalls bei der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Dieses Dokument ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung finden demzufolge auf dieses Dokument keine Anwendung. Raiffeisen Schweiz und die Raiffeisenbanken sowie VERIT unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.

Anhang

Mehrjahresplanung / Capex

Bauprojekte in den kommenden Jahren

Kanton	Ort	Adresse	Projekt	Status	Aktueller KV	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32
BE	Langenthal	Marktgasse 18	PV-Anlage	03_Bauprojekt	100'000	100'000					
BE	Langenthal	Marktgasse 18	Heizungsersatz	03_Bauprojekt	800'000	300'000	500'000				
TG	Aadorf	Friedaustrasse 11 - 15	Ersatz Heizung und PV-Anlage	03_Bauprojekt	750'000	750'000					
ZH	Dübendorf	Überlandstrasse 199a/199b/199c	Gesamtsanierung	02_Vorprojekt	6'000'000	1'500'000	4'000'000	500'000			
TI	Gordola	Via Francesca 6a/6b/6c	Heizung/PV/Dach	02_Vorprojekt	1'800'000	900'000	900'000				
BE	Pieterlen	Brühlweg 11/13, Känelmattenweg 14	PV-Anlage	01_Machbarkeitsstudie	590'000		590'000				
SZ	Wollerau	Wächlenstrasse 13/15/17	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	750'000				50'000	700'000	
ZH	Mettmenstetten	Obere Fischbachstr. 10/14	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	500'000		50'000	450'000			
TI	Vezia	Via ai Platani 2/4/6	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	500'000			50'000	450'000		
BS	Basel	Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	500'000		50'000	450'000			
ZH	Dietlikon	Claridenstrasse 3	Neubau	01_Machbarkeitsstudie	8'000'000	250'000	2'500'000	3'500'000	1'750'000		
BE	Thun	Frutigenstrasse 4/6	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	250'000				250'000		
BE	Thun	Frutigenstrasse 4/6	Sanierung Whg	01_Machbarkeitsstudie	250'000	250'000					
SG	Buchs	Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	Umnutzung	01_Machbarkeitsstudie	200'000		200'000				
SO	Solothurn	Fichtenweg 30-36	PV-Anlage	01_Machbarkeitsstudie	500'000		500'000				
BE	Biel	Florastrasse 1-5	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	150'000		150'000				
BE	Thun	Malerweg 4	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	250'000					250'000	
LU	Malters	Muoshofstrasse 14/18/20/22/24	Gesamtsanierung	01_Machbarkeitsstudie	10'000'000		500'000	4'500'000	4'500'000	500'000	
TG	Münchwilen	Buchenacker 22-28, Unterer Buchenacker 7	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	500'000		500'000				
SG	Altstätten	Nordstrasse 12	Heizungsersatz	01_Machbarkeitsstudie	220'000	20'000	200'000				
ZH	Binz	Zürichstrasse 244-246	Umfassende Sanierung	00_Strategische Planung	4'500'000				500'000	3'000'000	1'000'000
	Portfolio		Biodiversität	01_Machbarkeitsstudie	300'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
	Portfolio		Betriebsoptimierung	01_Machbarkeitsstudie	850'000	500'000	350'000				
					38'260'000	**4'620'000**	**11'040'000**	**9'500'000**	**7'550'000**	**4'500'000**	**1'050'000**

Hinweis: Die Baukosten der Mehrjahresplanung sind als Schätzung zu verstehen und können sich im Rahmen der Bauprojekte verändern.

Quelle: VERIT Investment Management AG

Marktumfeld & Ausblick

Rückenwind aus Zinsumfeld und Wohnungsknappheit

Zinsumfeld

- SNB-Leitzins bei 0% – seit Juni 2025 bestätigt
- Energiepreisschub hält Kapitalmarktzinsen leicht erhöht; Negativzinsen vorerst vom Tisch
- Tiefe Finanzierungskosten stützen Immobilien-Attraktivität

Wohnungsmarkt

- Strukturelle Knappheit; Leerstand Mietwohnungen ~1.0%
- Angebotsmieten weiter steigend, Neubautätigkeit unzureichend
- Zuwanderung stützt Nachfrage über mehrere Jahre

Sektor & Fonds

- Rekord-Kapitalzuflüsse 2025 (~CHF 9 Mrd.); SWIIT-Agio ~30%
- Yield-Spread zu Eidgenossen (~0.3%) bleibt attraktiv
- Fokus verschiebt sich auf Qualität und operative Stärke

Ausblick: Solide Rahmenbedingungen, ein qualitativ und geografisch diversifiziertes Portfolio sowie eine disziplinierte, langfristig orientierte Strategie bilden die Basis für nachhaltige Weiterentwicklung.

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Kennzahlen Jahresabschluss per 31. März 2026 & 5-Jahresvergleich

Kennzahlen geprüfte Jahresberichte	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	100.45	97.02	95.45	96.16	98.97	95.91
Ausschüttung pro Anteil (CHF)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite	2.31%	2.35%	2.49%*	2.47%	2.30%	2.28%
Performance	5.94%	9.77%	2.02%	-4.01%	3.69%	10.32%
Agio	12.25%	13.90%	9.22%	9.45%	14.43%	18.86%
Anlagerendite	6.38%	4.49%	2.02%	-0.22%	6.07%	3.90%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.23%	69.61%	69.99%	65.30%	66.17%	67.93%
TER_{REF} (GAV)	0.62%	0.63%	0.71%	0.73%	0.72%	0.74%
Fremdfinanzierungsquote	32.18%	26.07%	28.28%	18.44%	13.73%	17.42%
Ø Verzinsung Fremdfinanzierung (per Stichtag)	1.04%	1.56%	2.14%	1.66%	0.09%	0.41%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	0.76	1.56	1.81	1.35	0.14	0.08

* inkl. Ausschüttung aus real. Kapitalgewinn

Quelle: VERIT Investment Management AG

RAIFFEISEN

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Chancen & Risiken

CHANCEN

- **Partizipation:** Der Fonds bietet eine einfache Möglichkeit, an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilzunehmen.
- **Diversifikation:** Der Fonds investiert mehrheitlich in Wohnliegenschaften (mindestens 60%) sowie zur Diversifikation auch in Bauten mit gemischter Nutzung und in kommerziell genutzte Liegenschaften.
- **Direkter Grundbesitz:** Besteuerung erfolgt nur auf Fondsebene. Private Anlegerinnen und Anleger sind für den in Immobilien investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommenssteuer befreit.
- **Aktive Verwaltung:** Der Fonds wird von erfahrenen Immobilienexperten der VERIT Investment Management AG verwaltet.
- **Anlegerschutz:** Der Fonds ist dem Kollektivanlagegesetz unterstellt und das investierte Kapital gilt als Sondervermögen, was Sie als Anleger entsprechend schützt.
- **Nachhaltigkeit:** Der Fonds investiert nur in Liegenschaften, welche die strengen Nachhaltigkeitsvoraussetzungen erfüllen.
- **Handelbarkeit:** Ein regelmässiger ausserbörslicher Handel der Anteilsscheine über einen Market Maker ist sichergestellt.
- **Rückgabemöglichkeit:** Die Anteilsscheine können unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist jeweils per Jahresende zum inneren Wert (NAV) zu diesem Zeitpunkt zurückgegeben werden.

RISIKEN

- **Wertschwankungen:** Sinkende Immobilienwerte aufgrund von Zinsanstiegen, sinkenden Mieten, erhöhten Leerständen, anderer marktspezifischer Faktoren und regulatorischer Neuerungen sind möglich.
- **Intransparenz:** Liegenschaften und Grundstücke sind Unikate, deren Wert sich nur approximativ schätzen lässt, was die Aufgabe der unabhängigen Schätzungsexperten ist. Aufgrund der Intransparenz des Immobilienmarktes sind genaue Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten erforderlich.
- **Anteilswert:** Der Fonds-Anteilswert kann unter den Kaufpreis fallen, zu dem Sie Ihren Anteil erworben haben.
- **Illiquidität:** Immobilien sind eine illiquide Anlageklasse, welche einen angemessenen Verkaufszeitraum benötigen und sich in einem schlechten Marktumfeld nur schwer veräussern lassen.