

Raiffeisen Futura Immo Fonds

10 Jahre voller Taten- drang

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Möchte man von Google wissen, was sich 2014 alles in der Welt ereignet hat, so wird man mit einer Flut von Geschehnissen aus Politik, Sport und Umwelt überschwemmt: Die Gründung des Raiffeisen Futura Immo Fonds hat es leider nicht in die weltweite Berichterstattung geschafft, was die Wichtigkeit des Ereignisses für uns aber keinesfalls schmälert. Am 5. März 2014 wurde der Raiffeisen Futura Immo Fonds mit einer klaren Vision lanciert: Durch nachhaltige Investitionen im Schweizer Immobiliensektor stabile Renditen für unsere Anlegerinnen und Anleger zu erzielen. Heute, zehn Jahre nach der Gründung, blicken wir stolz auf eine Dekade des Wachstums und der erfolgreichen Umsetzung unserer Strategie zurück.

Rückblick auf die letzten zehn Jahre

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds zeichnet sich durch seine Fokussierung auf nachhaltige Immobilien in der gesamten Schweiz aus. Durch gezielte Investitionen in sogenannte «Core-Plus Liegenschaften» – Immobilien, die eine optimale Mischung aus Makro- und Mikrolagekriterien sowie eine hohe Objektqualität aufweisen – konnte der Fonds kontinuierlich wachsen. Wurde im ersten Jahresbericht noch ein Fondsvermögen von CHF 69 Mio. ausgewiesen, zeigt der aktuelle Bericht eine signifikante Steigerung auf mittlerweile CHF 539 Mio. Diese Summe verdeutlicht das Wachstum und die erfolgreiche Umsetzung der Fondsstrategie in den letzten zehn Jahren.

«Wir blicken zufrieden auf die letzten zehn Jahre zurück und optimistisch in die Zukunft.»

Highlights aus dem aktuellen Jahresbericht

Das vergangene Geschäftsjahr (01.04.2023 bis 31.03.2024) war von deutlichen Fortschritten geprägt:

- **Erhöhung der Soll-Nettomietzinsen**
Durch Zukäufe und Anpassungen der Mietzinsen konnte der Soll-Nettomietzins im Vergleich zum Vorjahr um 25 Prozent auf rund CHF 20.5 Mio. jährlich gesteigert werden.
- **Reduktion der Mietzinsausfallrate**
Die Mietzinsausfallrate sank um 25 Prozent auf 3.1 Prozent.
- **Steigerung der Betriebsgewinnmarge**
Die EBIT-Marge konnte um 7 Prozent gesteigert werden und liegt nun bei 70 Prozent.
- **Förderung erneuerbarer Energien**
Der Anteil erneuerbarer Energieträger am Gesamtenergieverbrauch wurde auf 25 Prozent erhöht – eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 35.3 Prozent. Zudem konnten die Treibhausgasemissionen pro Quadratmeter um 17 Prozent gesenkt werden.



Strategische Ausrichtung und Nachhaltigkeit

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds legt einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit – nicht nur bei der Investition in weitere Immobilien, sondern auch durch die kontinuierliche Transformation und Verbesserung des bestehenden Portfolios. Es wird dabei auf eine umfassende ESG-Strategie gesetzt, welche ökonomische, ökologische und soziale Aspekte integriert. Massnahmen wie die Installation von Photovoltaikanlagen und die Umstellung auf energieeffiziente Systeme tragen aktiv zur Reduktion der CO2-Emissionen in der Schweiz bei.

Reduzierte Verwaltungskommission

Eine weitere positive Entwicklung des Fonds ist die Reduzierung der Verwaltungskommission ab dem 1. April 2024 von 0.55 Prozent auf 0.45 Prozent, was sich positiv auf den Nettoertrag des Fonds auswirkt und somit den Anlegerinnen und Anlegern zugutekommt.

Ausblick und Chancen

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich weiterhin robust. Er ist aktuell von steigenden Hypothekenzinsen und einer Verknappung des Angebots an Mietwohnungen geprägt. Diese Verknappung stellt eine Herausforderung für wohnungssuchende Mieter dar, da sie zu steigenden Mietpreisen führt. Für den Raiffeisen Futura Immo Fonds bedeutet diese Situation jedoch steigende Mieterträge. Durch das überwiegende Investment in Wohnimmobilien profitiert der Fonds besonders von der erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen und den damit verbundenen steigenden Mietpreisen. Damit der Fonds auch zukünftig wachsen kann, ist im Spätsommer 2024 eine Kapitalerhöhung von rund CHF 50 Mio. geplant.

Aufgrund der erwähnten Entwicklungen beim Raiffeisen Futura Immo Fonds blicken wir optimistisch in die Zukunft und streben danach, allen langfristig orientierten Investorinnen und Investoren weiterhin eine attraktive Rendite bieten zu können.

Bernhard Klöpfer
Ihre Fondsleitung
CEO VERIT Investment Management AG





CHANCEN

- **Einfacher Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt**
Der Fonds bietet eine einfache Möglichkeit, an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilzunehmen.
- **Diversifiziert**
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.
- **Hoher 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.

Weitere
Informationen
finden Sie unter
[raiffeisen.ch/
fonds](https://www.raiffeisen.ch/fonds)

Detaillierte Zahlen zu Ihrem Fonds finden Sie im entsprechenden Factsheet

[Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

Stöbern Sie auch in unseren anderen [Publikationen](#). Den aktuellen Jahresbericht, das Produktblatt, das Basisinformationsblatt (BIB) sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie im Download-Bereich zum Raiffeisen Futura Immo Fonds unter [raiffeisen.ch/immofonds](https://www.raiffeisen.ch/immofonds) sowie bei [Swiss Fund Data](#).

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Business Partner Investment & Vorsorge Center
Raiffeisenplatz
9001 St.Gallen
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/anlegen
raiffeisen.ch/fonds

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere
aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre
lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

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 (SBVg) 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.