

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Wertbeständig wachsen. Nachhaltig gewinnen.

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Investorenbrief die Entwicklung des Raiffeisen Futura Immo Fonds im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025/2026 zu präsentieren. Der Fonds blickt auf ein erfreuliches Jahr zurück: In einem regulatorisch anspruchsvollen, zugleich von tieferen Leitzinsen geprägten Marktumfeld konnten wir das Portfolio substanziell ausbauen, die Ertragsbasis stärken und die Nachhaltigkeitsleistung messbar verbessern. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 2.60 pro Anteil auf dem langjährig konstanten Niveau, was die nachhaltige Ertragsstabilität des Portfolios und unsere Disziplin im Immobilienmanagement unterstreicht.

Substanzielles Wachstum des Fondsvermögens

Das Gesamtfondsvermögen stieg im Berichtsjahr um CHF 162.1 Mio. auf CHF 769.9 Mio. Getragen wurde diese Entwicklung durch den Erwerb von zehn Liegenschaften in Aadorf, Altstätten, Biel, Binz, Burgdorf, Elgg, Malters, Münchwilen, Staufien und Thun sowie durch eine positive Wertentwicklung der Bestandesliegenschaften. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 26.8% auf CHF 757.8 Mio. Das Portfolio umfasst per Stichtag 46 Liegenschaften und ist mit einem Wohnanteil von über 60% schwergewichtig auf Wohnnutzung ausgerichtet. Trotz der Ausschüttung von CHF 2.60 stieg der Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 97.02 auf CHF 100.45. Die Anlagerendite beträgt 6.38%.

Wachsende und stabile Erträge

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 4.5 Mio. beziehungsweise 20% auf CHF 26.9 Mio. Zu dieser Entwicklung trugen sowohl die neu erworbenen Liegenschaften als auch ein aktives Asset Management mit gezielter Ausschöpfung von Mietzinspotenzialen bei. Die Mietzinsausfallrate lag mit 3.37% auf einem tiefen Niveau und bestätigt die Nachfragestärke und Qualität des Bestands. Die Leerstandsquote reduzierte sich per Stichtag auf 2.67%. Trotz höherer Erträge stiegen die Gesamtaufwendungen nur moderat um 2% auf CHF 11.5 Mio.; die Fondsbetriebsaufwandquote (TER GAV) verbesserte sich leicht auf 0.62%. Der Nettoertrag beträgt CHF 16.4 Mio., der Gesamterfolg CHF 29.7 Mio. gegenüber CHF 18.5 Mio. im Vorjahr.

«Wir wachsen nicht, weil Kapital verfügbar ist, sondern weil uns die Qualität der Objekte überzeugt. Diese konsequente Disziplin bildet den Kern unseres Anlageansatzes.»

Verlässliche Ausschüttung

Die Fondsleitung schüttet für das abgelaufene Geschäftsjahr unverändert CHF 2.60 pro Anteil aus, was einem Betrag von rund CHF 12.8 Mio. entspricht. Die Ausschüttungsquote beträgt 81.03%, die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses 2.31%. Der verbleibende Ertrag wird auf die neue Rechnung vorgetragen und stärkt die künftige Ertragsstabilität.



Messbare Fortschritte in der Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil unseres Anlageansatzes. Der Anteil erneuerbarer Energieträger am Gesamtenergieverbrauch stieg deutlich um 19.3 Prozentpunkte von 28.2% auf 47.5%. Die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) sanken um 14.1% auf 9.88 kg CO₂-Äquivalente pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (CO₂e/m² EBF) und liegen damit neu unter der Marke von 10 kg. Das Portfolio befindet sich auf Kurs, das angestrebte Ziel von 5.5 kg CO₂e/m² EBF bis 2035 zu erreichen. Per Januar 2026 ist die Fondsleitung der Real Estate Investment Data Association (REIDA) beigetreten und nimmt am CO₂-Benchmark teil, was künftig eine erweiterte Vergleichbarkeit der energetischen Performance schafft. Das Inrate-ESG-Rating des Immobilienportfolios im Raiffeisen Futura Immo Fonds liegt mit B- weiterhin über dem Schweizer Durchschnitt von C+.

Geplante Kapitalerhöhung im September 2026

Zur Finanzierung der weiteren Portfolioentwicklung beabsichtigt die Fondsleitung, vorbehaltlich der Entwicklungen am Kapitalmarkt, im September 2026 eine Kapitalerhöhung in der Grössenordnung von rund CHF 100 Mio. durchzuführen. Der Emissionserlös ist für den gezielten Ausbau des Immobilienportfolios, die nachhaltige Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaften sowie die Rückführung von Fremdkapital vorgesehen. Die genauen Konditionen, einschliesslich Emissionsvolumen, Bezugsverhältnis und Liberierungsdatum, werden kurz vor Beginn der Zeichnungsfrist bekannt gegeben. Bereits die im September 2025 durchgeführte Emission über rund CHF 48 Mio. stiess auf hohe Nachfrage und war deutlich überzeichnet, was das Vertrauen des Marktes in die Strategie und die Qualität des Portfolios widerspiegelt.

Ausblick

Der Ausblick bleibt, trotz der bestehenden Unsicherheiten, zuversichtlich. Die strukturell tiefe Leerwohnungsziffer in den Zentren und Agglomerationen stützt die Mietpreisentwicklung und sichert die Ertragsqualität unseres Portfolios. Wir setzen unseren konsequenten Ansatz fort: aktives Portfolio- und Asset Management mit klarem Fokus auf Substanz, Lage und Nachhaltigkeit, ergänzt durch gezielte Investitionen in den Bestand, insbesondere in Heizungssanierungen und Photovoltaikanlagen. Unser Fokus liegt auf langfristiger Wertschöpfung und nicht auf kurzfristigen Renditeoptimierungen.

Für Ihr Vertrauen und Ihre Treue danken wir Ihnen herzlich. Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung und freuen uns darauf, den eingeschlagenen Weg gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen.

Ihre Fondsleitung,
VERIT Investment Management AG


Nils Lins
CEO





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.

Weitere
Informationen
finden Sie unter
**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
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 bei Raiffeisen» sind in der entsprechenden [Broschüre](#) zu finden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung respektive 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, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen, bei den Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») 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 Finanzinstrumenten 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 Performance-Daten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann. Für die Berechnung der Fonds-Perfomancedaten 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 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 und 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 respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen und VERIT sind 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 weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.