

Einblick ins Fondsmanagement

Raiffeisen Futura Immo Fonds: 10-jährig und aktueller denn je

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert seit nunmehr 10 Jahren in Immobilien innerhalb der ganzen Schweiz, immer mit einem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit. Das Team von VERIT Investment Management begleitet den Fonds seit seiner Lancierung. Zum 10-jährigen Jubiläum werfen wir gemeinsam mit Bernhard Klöpfer, CEO von VERIT Investment Management, einen genaueren Blick auf den Fonds selbst, seine Entwicklung und ein Fondsmanagement im Sinne der Nachhaltigkeit.



FONDSMANAGER

VERIT Investment Management AG



Die VERIT Investment Management AG ist eine FINMA-akkreditierte Fondsleitungsgesellschaft und auf das Portfolio und Asset Management von Immobilien in der Schweiz spezialisiert. Zu unseren Kernkompetenzen zählen die Optimierung von Immobilienwerten, die Erarbeitung von Portfolio-Strategien und das Aufbereiten von Objekt-Businessplänen. Administrative Tätigkeiten für die Geschäfts- und Buchführung von Gesellschaften runden unser Dienstleistungsspektrum ab.

www.verit-invest.ch

Herr Klöpfer, Sie sind CEO der VERIT Investment Management AG. Was zeichnet den Raiffeisen Futura Immo Fonds aus? Der Raiffeisen Futura Immo Fonds zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er sich auf nachhaltige Schweizer Immobilien spezialisiert hat und sowohl für private wie auch für institutionelle Anlegerinnen und Anleger geeignet ist. Das Anlageziel des Fonds ist es, einen stabilen, laufenden Ertrag verbunden mit einer langfristigen Erhaltung des Kapitals zu gewährleisten. Der Fonds investiert in sogenannte «Core-Plus Liegenschaften», was bedeutet, dass diese einen guten Mix aus Makro- und Mikrolagekriterien erfüllen, sowie eine gute Objekt- bzw. Produktqualität besitzen. Das Portfolio des Fonds weist eine gute Diversifikation nach Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Region auf. Im Bereich der Nutzung wird speziell darauf geachtet, eine minimale Wohnquote von 60% einzuhalten. Kommerziell genutzte Liegenschaften werden zur Stärkung der Cashflow-Rendite akquiriert und runden das Portfolio ab.

Der Immobilienbestand wird durch die VERIT Investment Management AG laufend transformiert, um für alle Liegenschaften eine wirtschaftlich zukunftsfähige Positionierung zu gewährleisten und das Nachhaltigkeitsniveau des Portfolios zu steigern. Hierdurch werden durch uns marktfähige «Produkte», d.h. Liegenschaften für eine bestimmte Zielgruppe, zur Generierung stabiler Cashflows entwickelt. Bei allen Anlagen wird idealerweise in alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit, namentlich Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft investiert. Der Raiffeisen Futura Immo Fonds zeichnet sich aber nicht nur durch Zukäufe aus, sondern auch durch ein aktives Asset Management für die bestehenden Objekte. Das Portfolio wird laufend auf neue Aufwertungspotenziale überprüft, um Verbesserungen in Bezug auf die Produktqualität sowie im Bereich der Nachhaltigkeit zu realisieren mit dem Ziel einer aktiven Wertsteigerung. Diese Aufwertungspotenziale können sich durch Sanierungs- und Umnutzungsmöglichkeiten, sowie einer Nutzungsplanänderung oder Arondierungsmöglichkeiten ergeben. Durch diese Massnahmen werden zusätzliche Mieträge generiert, was für die Anlegerinnen und Anleger einen positiven Effekt hat.

Wie hat sich der Fonds in den letzten 10 Jahren verändert? Vor nunmehr 10 Jahren hatte man den Mut, trotz schwierigem Marktumfeld einen nachhaltigen Immobilienfonds zu lancieren. Seit 2014 hat sich einiges entwickelt und es darf gesagt werden, dass sich der Mut von damals gelohnt hat. Im Laufe der Jahre konnte der Raiffeisen Futura Immo Fonds ein kontinuierliches Wachstum aufweisen und hat den zeitweise anspruchsvollen Marktbedingungen getrotzt. Dabei hat der Fonds in der Mehrheit der Jahre seine tiefe Volatilität beibehalten können. Trotz des wachsenden Volumens ist man der ursprünglichen Ausrichtung des Fonds treu geblieben und hat über die Jahre sowohl das Fondsprofil als auch den Nachhaltigkeitsgedanken weiter schärfen können. Eine für den Fonds ebenfalls positive Entwicklung ist in den vergangenen Jahren im Bereich der Digitalisierung erfolgt. Durch die erweiterten Möglichkeiten können wir heute immer schneller auf immer mehr Markt- und Analysedaten aus dem Bereich der Immobilienökonomie zugreifen.

Auf Seiten der Fondsleitung und dem Asset Management sowie den zuständigen Gremien haben sich über die Jahre ebenfalls leichte Veränderungen ergeben, die zu der positiven Entwicklung des Fonds beigetragen haben. Die VERIT Investment Management AG ist seit der



WAS BEDEUTET EIGENTLICH

Makrolage?

Die Makrolage beschreibt die Qualität des Immobilienmarktes einer betrachteten Gemeinde. Sie ist unter anderem von der regionalen und überregionalen Verkehrserschliessung, der grossräumigen Zentralität und dem Steuerniveau abhängig. Die Makrolage wird meist über ein Gemeinde-Rating ermittelt, in welchem die Attraktivität aller Gemeinden in der Schweiz durch eine unabhängige Immobilienratingagentur bestimmt wird.

Mikrolage?

Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb einer Gemeinde. Sie bewertet somit die lokalen Gegebenheiten in der unmittelbaren Umgebung einer Immobilie. Dies sind unter anderem die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, die Lärmbelastung oder die Topographie des Grundstückes. Diese Faktoren können meist nur mittels einer Ortsbegehung erfasst werden.

Wertänderungsrendite und Cashflow-Rendite?

Die Gesamtrendite einer Immobilie setzt sich aus der Cashflow-Rendite und der Wertänderungsrendite zusammen. Die Cashflow-Rendite wird ermittelt, indem der Nettoertrag einer Immobilie durch deren Marktwert dividiert wird. Die Wertänderungsrendite wird als Division der Wertänderung einer Immobilie durch den Marktwert dieser Immobilie berechnet.

SPIN-Bewertung?

Die SPIN (Sustainable Property Investment)-Bewertung der Inrate AG ist ein Nachhaltigkeits-Rating, welches die Nachhaltigkeit von Immobilien aufgrund von über 30 gewichteten Einzelkriterien eischiätzt.

Lancierung des Fonds für das Portfolio und das Asset Management zuständig und durfte im Jahr 2017 die Gesamtverantwortung für den Fonds in Form der Fondsleitung übernehmen. Wir setzen es uns zum Ziel, den erfolgreichen Kurs des Fonds fortzusetzen und sehen mit Zuversicht auf die nächsten 10 Jahre.

Wie gehen Sie bei der Auswahl der Objekte für den Fonds vor? Eine Immobilie muss einige Voraussetzungen mitbringen, um für den Raiffeisen Futura Immo Fonds überhaupt in Frage zu kommen. Ein wichtiges Kaufkriterium ist die mit einer Liegenschaft erzielbare Rendite. Wir kaufen nur Liegenschaften, mit denen wir eine marktgerechte Rendite erzielen können, unter Beachtung unserer jeweiligen Investitionsstrategie und unter Berücksichtigung des Risikos. Ein weiterer Anspruch ist der gute Mix aus den Kriterien der Makro- und Mikrolage sowie Objekt- bzw. Produktqualität. Dabei interessieren wir uns für Objekte, die sich in Gemeinden befinden, welche entweder mehr als 5'000 Einwohner zählen oder in Agglomerationsnähe gelegen sind und einen guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz aufweisen. Zusätzlich suchen wir bei jeder Liegenschaft nach einem gewissen Wertsteigerungspotenzial, welches wir nach und nach weiterentwickeln können. In Ergänzung zu unserer Einschätzung prüft die Inrate AG, eine unabhängige Nachhaltigkeits-Rating-Agentur, das Objekt auf Basis der definierten Ausschlusskriterien in Bezug auf Nachhaltigkeit.

Was muss vor dem Kauf einer Immobilie alles geprüft werden? Wenn ein Objekt unsere Prüfung sowie diejenige der Inrate AG positiv abschliesst, führt das Akquisitionsteam eine detaillierte Kaufprüfung (»Due Diligence«) durch und erarbeitet einen konkreten Business-Case. Dabei werden im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsanalyse die potenziellen Erträge und die zu erwartenden Kosten geschätzt. Auch der lokale Immobilienmarkt wird genauer analysiert, wobei das Team ein besonderes Augenmerk auf die Nachfrageentwicklung, den Leerstand und die Ertragsentwicklung wirft. Dafür verwenden sie die Marktdaten von spezialisierten Anbietern, was ihnen eine fundierte Auswertung ermöglicht. In einem weiteren Schritt wird die Immobilie durch das Akquisitionsteam besichtigt, wobei es jeweils durch einen Bewertungsexperten begleitet wird. Bei diesen Besichtigungen werden der bauliche Zustand sowie der mögliche Sanierungsbedarf und die damit einhergehenden Kosten eingeschätzt. Aufgrund all dieser Analysen wird eine interne Einschätzung erstellt, welche durch den externen, unabhängigen Bewertungsexperten überprüft und idealerweise bestätigt wird.

Alle Liegenschaften müssen beim Kauf sämtliche Ausschluss- und SPIN-Kriterien (siehe Box) der Inrate AG erfüllen. Für Liegenschaften, welche in Bezug auf Nachhaltigkeit einer Aufwertung bedürfen, legen wir zum Zeitpunkt des Erwerbs die geeigneten Massnahmen im Rahmen eines verbindlichen Modernisierungsplans fest.

Was bedeutet Nachhaltigkeit im Kontext eines Immobilienfonds? Was unternehmen Sie als Fondsleitung, um den Fonds nachhaltig zu gestalten? Die Nachhaltigkeitsstrategie des Raiffeisen Futura Immo Fonds basiert auf fünf Grundsätzen:

1. Transformation statt Neubau: Wir sind überzeugt, dass wir die bestehenden Liegenschaften in Bezug auf Nachhaltigkeit stetig verbessern müssen, um Klimaneutralität im Schweizer Liegenschaftsbestand zu erreichen. Darin sehen wir unseren Beitrag. Aus diesem Grund investiert der Fonds auch in Liegenschaften, die zum Zeitpunkt des Erwerbs den Nachhaltigkeitskriterien noch nicht vollständig entsprechen, mit dem Ziel und der passenden Strategie, diese in einer absehbaren Frist zu erfüllen.

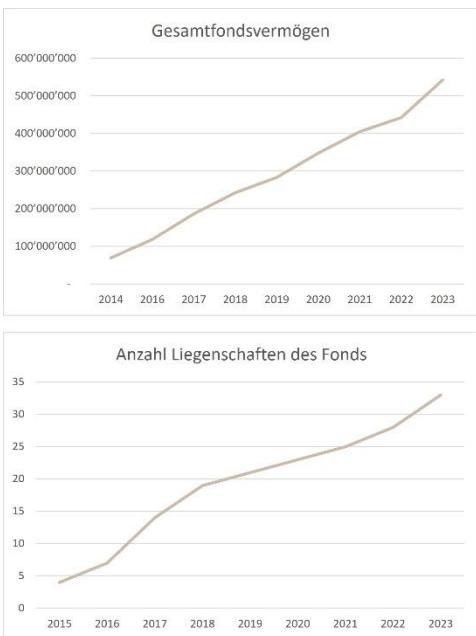
2. Ganzheitliches Verständnis: Der Raiffeisen Futura Immo Fonds verfolgt in seinem Nachhaltigkeitsansatz alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: die Ökonomie, die Ökologie und die Gesellschaft. Diese Kriterien werden sowohl beim Kauf, beim Neubau als auch während des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften beachtet.

3. Optimierung der Gesamtwirkung: Wir wollen mit unseren Investitionen in die Nachhaltigkeit die grösste «Wirkung» auf das Portfolio erzielen. Wir setzen unsere Mittel effizient ein, indem wir jede Nachhaltigkeitsmaßnahme nach ihrer Auswirkung auf das Gesamtportfolio bewerten.

4. Lebenszyklusansatz: Wir arbeiten stetig an der Verbesserung der Energiebilanz unserer Immobilien und berücksichtigen dabei den gesamten Lebenszyklus. Dabei berücksichtigen wir auch die graue Energie, d.h. die Energie, die nicht nur während der Nutzung, sondern



CHART ZUM THEMA



Quelle: VERIT Investment Management AG, Stand 31.12.2023

auch schon während dem Bau bzw. für die spätere Entsorgung der Liegenschaft aufgewendet wurde bzw. aufgewendet werden wird. Die laufende Erneuerung unserer Immobilien sowie sämtliche Nachhaltigkeitsmassnahmen werden in einer Mehrjahresplanung integriert.

5. Nachhaltigkeits-Bewertung: Wir lassen unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen durch unabhängige Drittunternehmen messen und bewerten; in Bezug auf die CO2-Emissionen und den Wärmeverbrauch erfolgt dies beispielsweise jährlich. Im Rahmen der SPIN-Bewertung werden unsere Liegenschaften durch die Nachhaltigkeitsagentur Inrate AG relativ zu einem Vergleichsportfolio eingeschätzt. Außerdem ist unser Portfolio Teil eines Immobilien-Nachhaltigkeitsindexes.

Umgesetzte Massnahmen innerhalb dieser Strategie sind zum Beispiel die Installation von drei Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung oder die Anbringung von Ladestationen für Elektromobilität. Es wurden erste ökologische Aufwertungen der Außenanlagen durchgeführt und bei Leuchtmitteln und Haushaltsgeräten wird nach und nach auf die höchste Energieeffizienz-Kategorie umgerüstet. Mittelfristig werden weitere Verbesserungen im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt. Diese beinhalten den Austausch von drei fossilen Heizanlagen durch Wärmepumpen oder Pellet-Heizung, die Installation von weiteren drei Photovoltaik-Anlagen, sowie einen weiteren Ausbau von bidirektionalen Ladestationen.

Wie schätzen Sie das aktuelle Marktumfeld ein? Das aktuelle Marktumfeld ist immer noch geprägt durch die Erhöhungen des Leitzinses durch die SNB seit Juni 2022. Diese hatten direkte Auswirkungen auf die Refinanzierungskosten der Banken und somit auch auf die Kosten für Hypotheken. Als Folge der Zinserhöhungen kam es einerseits am Transaktionsmarkt für Immobilien zu Preiskorrekturen. Andererseits haben sowohl die börsenkotierten als auch die nicht-börsenkotierten Fonds in der Mehrheit Preiskorrekturen erfahren. Als ein zweiter gegenläufiger Effekt kann eine zunehmende Verknappung des Angebots an verfügbaren Mietwohnungen beobachtet werden. Es kommen immer weniger Neubauten auf den Markt, was zu einem grossen Teil an einer ungenügenden Innenverdichtung, d.h. einer ungenügenden Nutzung freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauungen, liegt. Die Zahl der eingereichten Baugesuche stagniert somit auf tiefem Niveau. Dem gegenüber steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Die Folgen kann man deutlich an der Leerstandsentwicklung am Schweizer Mietwohnungsmarkt sehen, welche im Jahr 2023 einen vorläufigen Tiefstand erreichte. Dies hat wiederum zur Folge, dass die Mieten weiter ansteigen. Da sich zum jetzigen Zeitpunkt keine grundlegenden Verbesserungen der Situation abzeichnen, ist davon auszugehen, dass das Angebot an Mietwohnungen auch in den nächsten Jahren auf tiefem Niveau verbleibt. Folglich kann erwartet werden, dass die Mieten mittelfristig weiter ansteigen.

Wie positionieren Sie den Raiffeisen Futura Immo Fonds in diesem Umfeld? Wir haben als Asset Manager einen langfristigen Fokus. Wir sehen die aktive Steigerung der Immobilienwerte durch aktives Asset Management als einen Marathon und nicht als Sprint. Unser Ziel im aktuellen Marktumfeld ist die Generierung von marktgerechten und stabilen Cash-flows sowie deren nachhaltige Steigerung. Als ausschüttender Fonds optimiert der Raiffeisen Futura Immo Fonds seine Erträge, Kosten und insbesondere seinen Zinsaufwand laufend, um die Attraktivität für die Anlegerinnen und Anleger zu gewährleisten. Wir haben uns dazu entschieden, den Fokus bis auf Weiteres vor allem auf die Transformation von Bestandesliegenschaften zu legen und nur in Einzelfällen Entwicklungsprojekte durchzuführen. Zusätzlich optimieren wir durch aktives Asset Management die Erträge und Kosten für jedes einzelne Objekt im Portfolio kontinuierlich und streben danach, das tiefe Leerstandsniveau weiter zu halten. Wir haben hierzu eine klare Objektstrategie für jede unserer Liegenschaften, in der wir definieren, wie die Liegenschaft positioniert und weiterentwickelt wird. Hierbei veräussern wir Liegenschaften, welche nicht mehr unserer Strategie entsprechen und kaufen Objekte, welche unsere Portfolio-Ziele unterstützen. Aufgrund der positiven Entwicklung des Mietmarktes gehen wir davon aus, dass wir das Ertragsniveau der Liegenschaften weiter steigern können. Wenn Sie sich näher für dieses Thema und seine Hintergründe interessieren, empfehle ich Ihnen den Investorenbrief, den wir Anfang dieses Jahres für den Raiffeisen Futura Immo Fonds erstellen durften (klicken Sie [hier](#)).

Für welche Anlegerinnen und Anleger ist der Fonds geeignet? Der Raiffeisen Futura Immo Fonds eignet sich grundsätzlich für alle Anlegerinnen und Anleger, die einen mittel- bis langfristigen Anlagehorizont mit Fokus auf einen laufenden Ertrag bevorzugen. Das heisst sie können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.



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:** Es sind markt-, branchen-, unternehmens- und zinsbedingte Wertschwankungen möglich. Obligationen erleiden Kursverluste, wenn die Zinsen steigen, wenn ein Schuldner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und womöglich auch, wenn seine Kreditwürdigkeit herabgestuft wird. Obligationen mit tieferer Kreditqualität bergen in der Regel ein höheres Zahlungsaufallrisiko als solche mit höherer Kreditqualität.
- **Schwellenländer und Derivate:** Die Fonds können in Schwellenländer investieren, wo soziale, politische und wirtschaftliche Unsicherheiten herrschen können, die operativen und aufsichtsrechtlichen Rahmenbedingungen von den in Industrieländern üblichen Standards abweichen können und die Kapitalmärkte nicht unbedingt anerkannt, geregelt, regelmässig geöffnet, der Öffentlichkeit zugänglich und liquid sind. Der Einsatz von Derivaten macht die Fonds von der Qualität der involvierten Gegenparteien sowie der Entwicklung der zu Grunde liegenden Märkte und Basisinstrumente abhängig.
- **Anlageentscheide:** Die Fonds berücksichtigen Nachhaltigkeitskriterien. Somit sind die Fondsmanager bei ihren Anlageentscheiden gebunden, was den Fonds Wert beeinträchtigen oder begünstigen kann. Weder die Analysen der einzelnen Schuldner auf ihre Werte noch die aktiven Anlageentscheide der Fondsmanager bieten eine Erfolgsgarantie.
- **Anteilswert:** Der Fonds-Anteilswert kann unter den Kaufpreis fallen, zu dem Sie Ihren Anteil erworben haben.

Fragen?

Ihr Berater ist gerne
für Sie da.

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Business Partner I&VC
Raiffeisenplatz
9001 St. Gallen
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/anlegen
raiffeisen.ch/immfonds

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 Bezug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Mit «Futura» werden nachhaltige Finanzinstrumente und -dienstleistungen gekennzeichnet. Informationen zum Thema «Nachhaltiges Anlegen mit Raiffeisen» sind in der entsprechenden Broschüre (raiffeisen.ch/futura-regelwerk) 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 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 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 (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) 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.