

RAIFFEISEN

A photograph of a man in a plaid shirt and green gloves carrying a shovel over his shoulder, standing in a cornfield at sunset. The man is looking towards the right, and the background shows a line of trees under a warm, golden sky. The overall scene is peaceful and evokes a sense of rural life and agriculture.

Anlageidee Immobilien Schweiz

Kapitalerhöhung Raiffeisen Futura Immo Fonds

Anlageidee Immobilien Schweiz

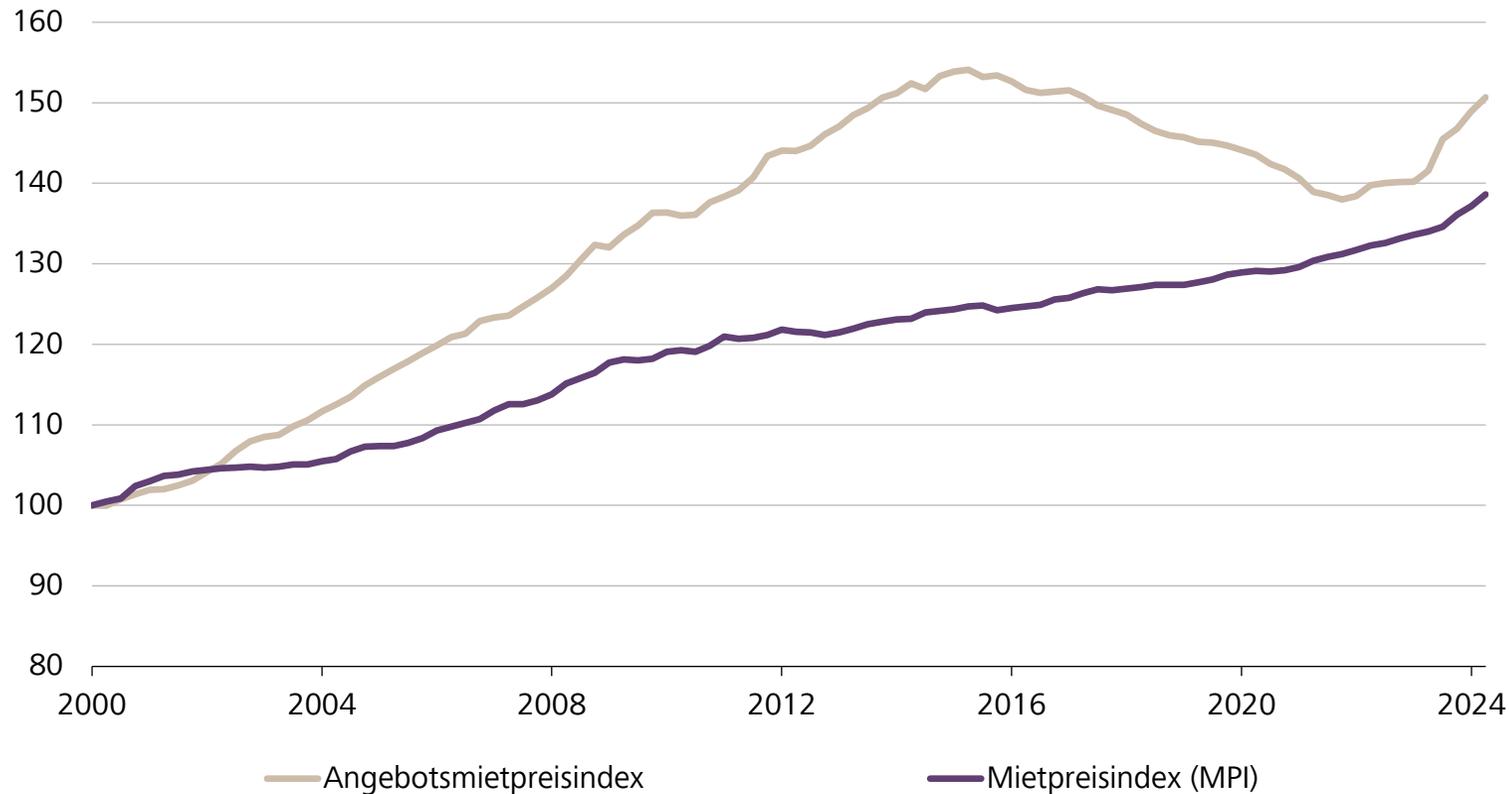
Agenda

- 1 Aktuelle Situation im Immobilienmarkt**
- 2 Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3 Kapitalerhöhung Raiffeisen Futura Immo Fonds

Wohnungsknappheit verteuert die Mieten

Mietpreise klettern so schnell wie lange nicht mehr

Entwicklung der Angebotsmieten und des BFS-Mietpreisindex, indexiert



- Zwischen Mitte 2023 und Mitte 2024 sind die **Angebotsmieten** landesweit um **6.4% gestiegen** – den höchsten Wert seit Lancierung des Index 1996.
- Der vom Bundesamt für Statistik berechnete **Mietpreisindex**, welcher Angebots- und Bestandesmieten inkludiert, ist **seit 2000** um fast **40% gestiegen**.
- Diese **Dynamik** wird auf absehbare Zeit **anhalten**, denn Wohnraum bleibt in der Schweiz knapp.

Quellen: Bundesamt für Statistik BFS, Raiffeisen Schweiz Economic Research

Vielversprechende Aussichten für Vermieter

Steigende Erträge und geringe Risiken

- Für die Vermieter ist die aktuelle Situation an den Märkten erfreulich.
- **Sinkende Leerstände** und **steigende Mieten** bedeuten für Besitzer von Renditeliegenschaften **steigende Erträge**.
- Einzig das im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit etwas **höhere Zinsniveau trübt die Aussichten** etwas.
- Angesichts des durch die Schweizerische Nationalbank bereits wieder eingeleiteten **Zinssenkungszyklus** ist das **Risiko für Preisrücksetzer** aber **gering**.



Die Hürden beim Bauen nehmen zu

Schweizerinnen und Schweizer bauen immer seltener

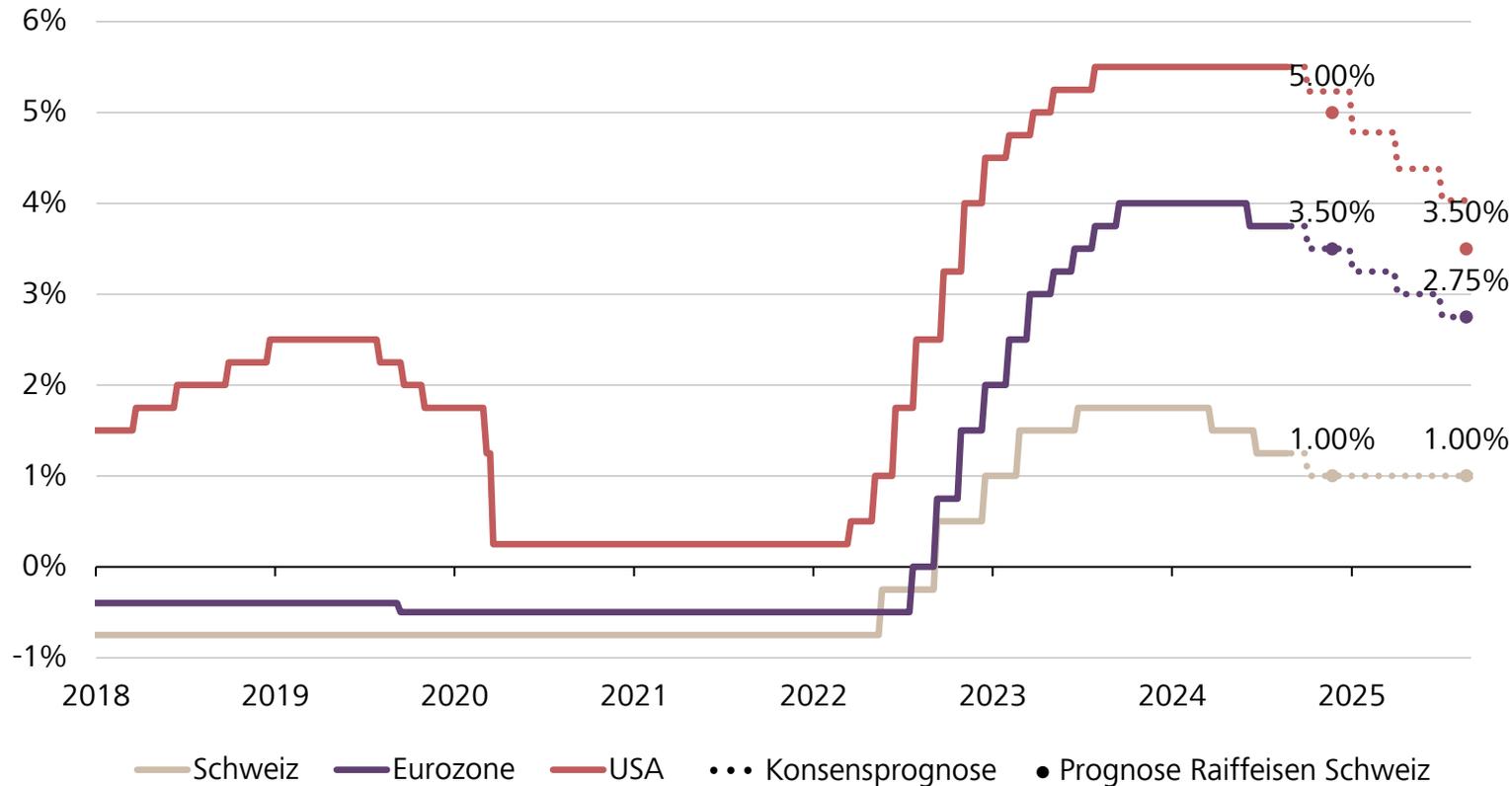
- 2001 entfielen noch fast 40% der Wohnungen in eingereichten Baugesuchen auf Privatpersonen, 2023 lag dieser Wert noch bei 18%.
- Bei Einfamilienhäusern wurden 2023 erstmals **mehr Baugesuche von anderen Bauherren als von Privatpersonen** eingereicht.
- **Hohe finanzielle Anforderungen** und die **zunehmenden rechtlichen und regulatorischen Auflagen** halten Schweizerinnen und Schweizer vom Bauen ab.
- Die **strukturelle Bauflaute** wird so schnell nicht überwunden sein, was zusammen mit der **steigenden Nachfrage** die Preise in die Höhe treibt. Dies macht **Immobilien zu einer attraktiven Wertanlage**.
- An dieser **Marktentwicklung** kann auch **teilhaben**, wer weder Haus noch Wohnung besitzt. Mit einer Investition in **Immobilienfonds** erhalten Anlegerinnen und Anleger Zugang zu einem **diversifizierten Immobilienportfolio**.



Zaghafte Zinswende

Geldpolitik bleibt (vorerst) restriktiv

Entwicklung der Leitzinsen, inkl. Raiffeisen Prognosen



- Die **Schweizerische Nationalbank (SNB)** hat im **März** und im **Juni** den Leitzins um **jeweils 25 Basispunkte gesenkt**.
- Auch die **Europäische Zentralbank (EZB)** hat die Zinswende eingeläutet. Sie **senkte** im **Juni** ihren Zinssatz erstmalig um **25 Basispunkte**.
- In den **USA** erwarten wir im **September** die **erste Zinssenkung** durch die EZB, ebenfalls um 25 Basispunkte.

Quellen: Bloomberg, Raiffeisen Schweiz CIO Office

Anlageidee Immobilien Schweiz

Agenda

- 1 Aktuelle Situation im Immobilienmarkt
- 2 Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds**
- 3 Kapitalerhöhung Raiffeisen Futura Immo Fonds

VERIT Investment Management AG

Geschäftsleitung & Team



Bernhard Klöpfer (CEO)
Geschäftsführer



Renato Häusler (CIO)
Leiter Portfoliomanagement
& Akquisition



Sandra Schmied (CFO)
Leiterin Finanzen, Risiko-
management & Regulatorisches



Dr. Matthäus den Otter
Stv. Risikomanager
Fondsadministration



Milan Jarrell
Portfolio- und Asset Manager



Samira Ben Brahim
Junior Asset & Transaction
Managerin



Marius Hildebrandt
Asset & Transaction
Manager



Melanie Wälty
Assistentin der Geschäftsleitung

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Fondsprofil

- Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ist ein auf **nachhaltige Immobilien** spezialisierter Immobilienfonds für **institutionelle** und **private Anlegerinnen und Anleger**.
- Der Fonds wurde im **März 2014 lanciert**.
- **VERIT Investment Management** ist seit 2014 Vermögensverwalter und seit 2017 Fondsleitung.
- Der Fonds **fokussiert** sich auf **Wohnimmobilien** ($\geq 60\%$) in der gesamten Schweiz.
- Stabile **laufende Erträge** verbunden mit einer **langfristigen Erhaltung des Kapitals** sind das Anlageziel des Fonds .
- Die Fondsleitung strebt eine **laufende Verbesserung** der Liegenschaften durch **aktives Asset Management** an.



Raiffeisen Futura Immo Fonds

Fondstrategie

Lage	Gute Mikrolagen in Gemeinden mit mehr als 5'000 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 30 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. Liegenschaft mit Transformationspotenzial
Renditeerwartung	Erzielung eines marktgerechten Rendite- und Risikoverhältnisses bei allen Investitionsstrategien
Fremdfinanzierung	Angestrebte strategische durchschnittliche Bandbreite von 20% bis 25% (regulatorisches Maximum 1/3 des Marktwertes des Portfolios)

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit wird als ein umfassendes **Leitprinzip** bei allen Investitionen des Fonds verstanden.



Transformationsfokus

Stetige Verbesserung von Bestandesliegenschaften



Ganzheitliche Nachhaltigkeit

Berücksichtigung der Dimensionen Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft



Optimierung der Gesamtwirkung

Effizienter Einsatz von Ressourcen, um die grösstmögliche Wirkung zu erzielen



Life-Cycle-Ansatz

Verbesserung der Bilanz über den Lebenszyklus der Immobilien unter Berücksichtigung der grauen Energie



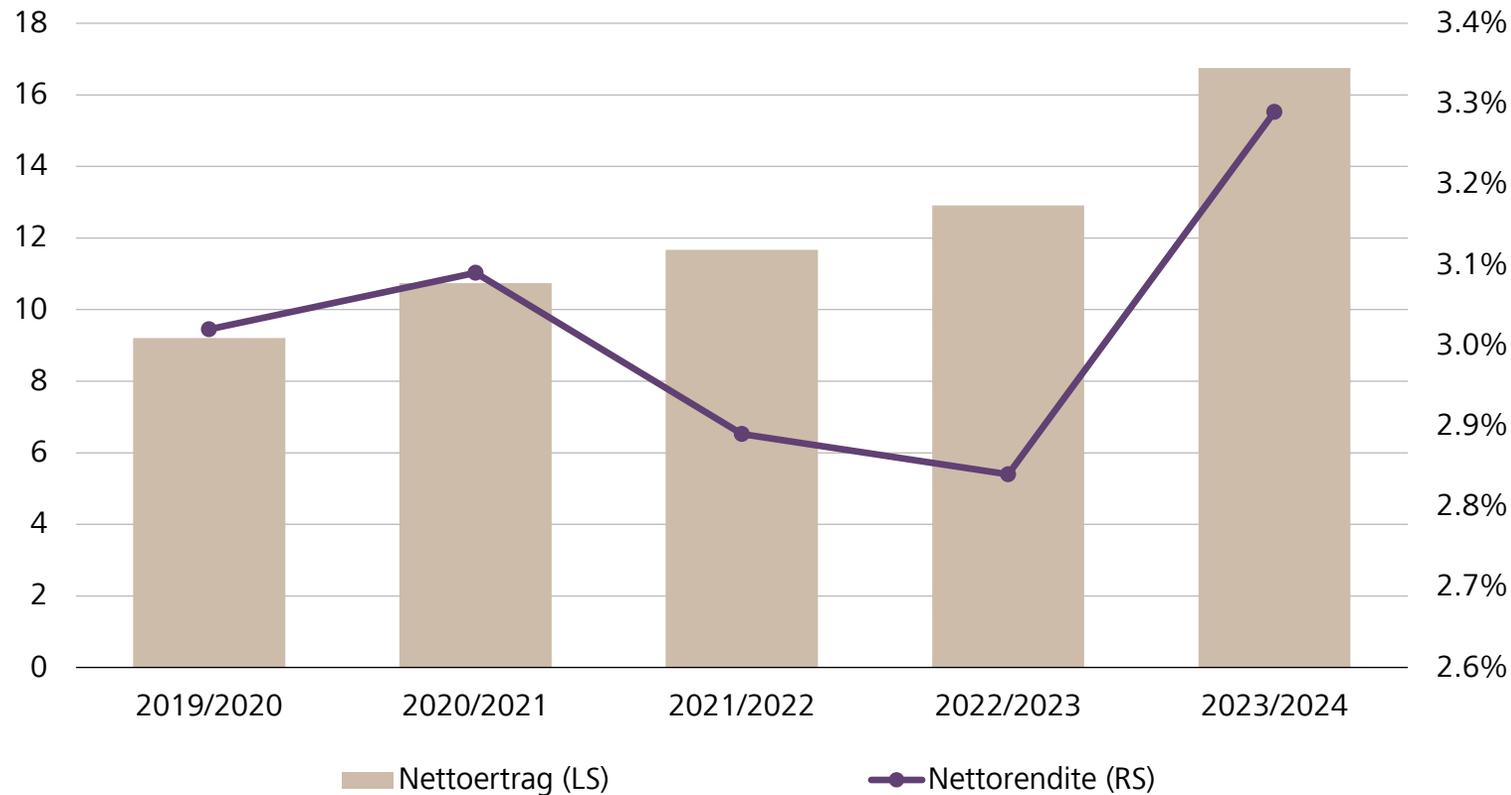
Unabhängige Nachhaltigkeitsbewertung

Objektive Bewertung und Vergleich des Erfolges unserer Nachhaltigkeitsmassnahmen durch unabhängigen Anbieter

Immobilienportfolio

Nettoertrag und Nettoendite

Entwicklung Nettoertrag (in Mio. CHF) und Nettoendite Portfolio



- Erhöhung des Nettoertrages per 31. März 2024 gegenüber dem Vorjahr um 30% auf CHF 16.8 Millionen
- Erhöhung der Nettoendite per 31. März 2024 gegenüber dem Vorjahr um 45 Basispunkte auf 3.29%

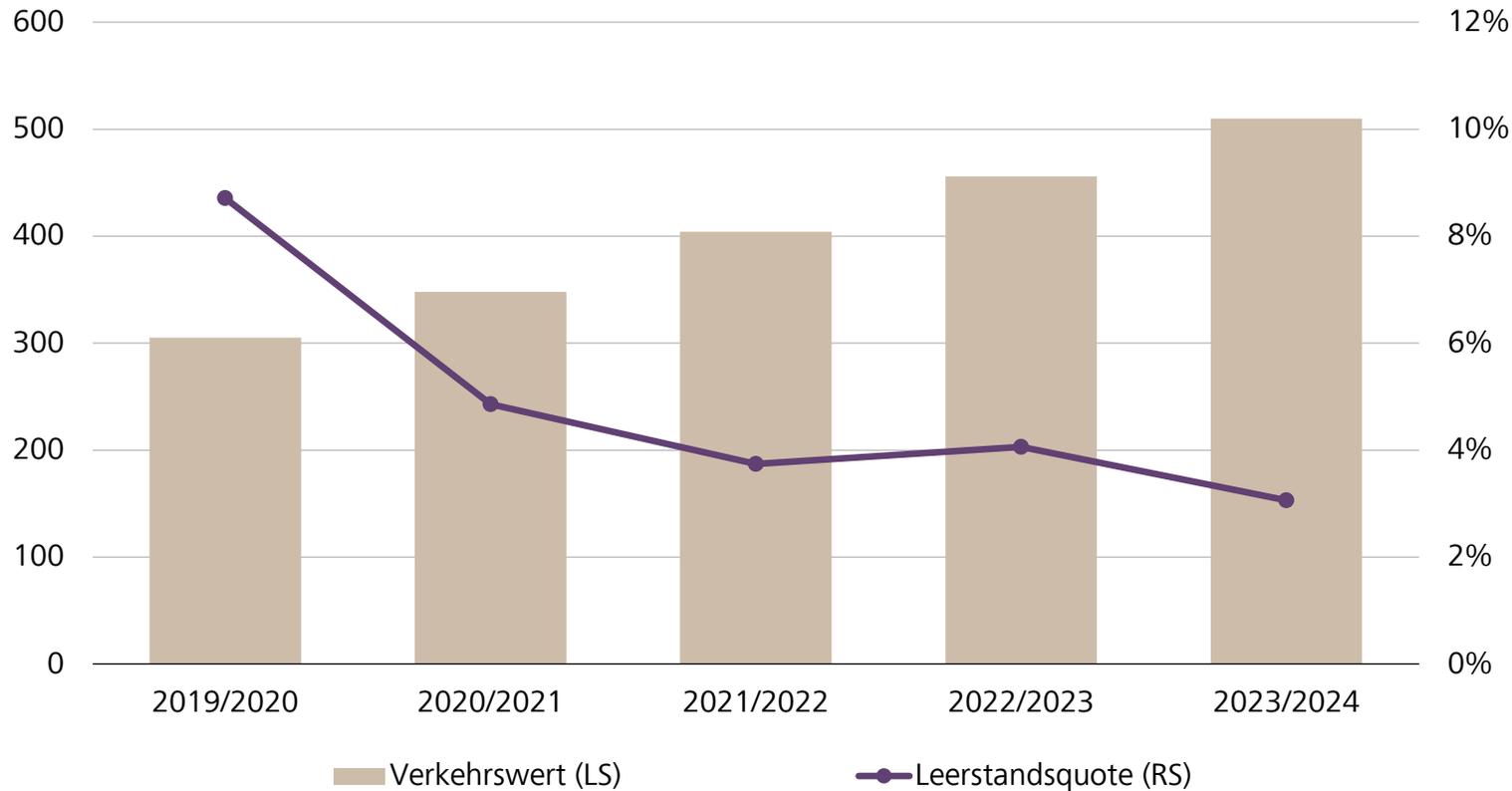
Key Points:

- Anpassung Referenzzinssatz
- Reduktion Leerstand
- Strategische Transaktionen

Immobilienportfolio

Verkehrswert und Leerstandsquote

Entwicklung Verkehrswert (in Mio. CHF) und Leerstandsquote Portfolio



- Gesundes Wachstum Verkehrswert um 12% zum Vorjahr und 40% innerhalb von 5 Jahren auf CHF 509.6 Millionen (per 31. März 2024)
- Reduktion Leerstandsquote innerhalb von 5 Jahren von 8.71% auf 3.06% (per 31. März 2024)

Key Points:

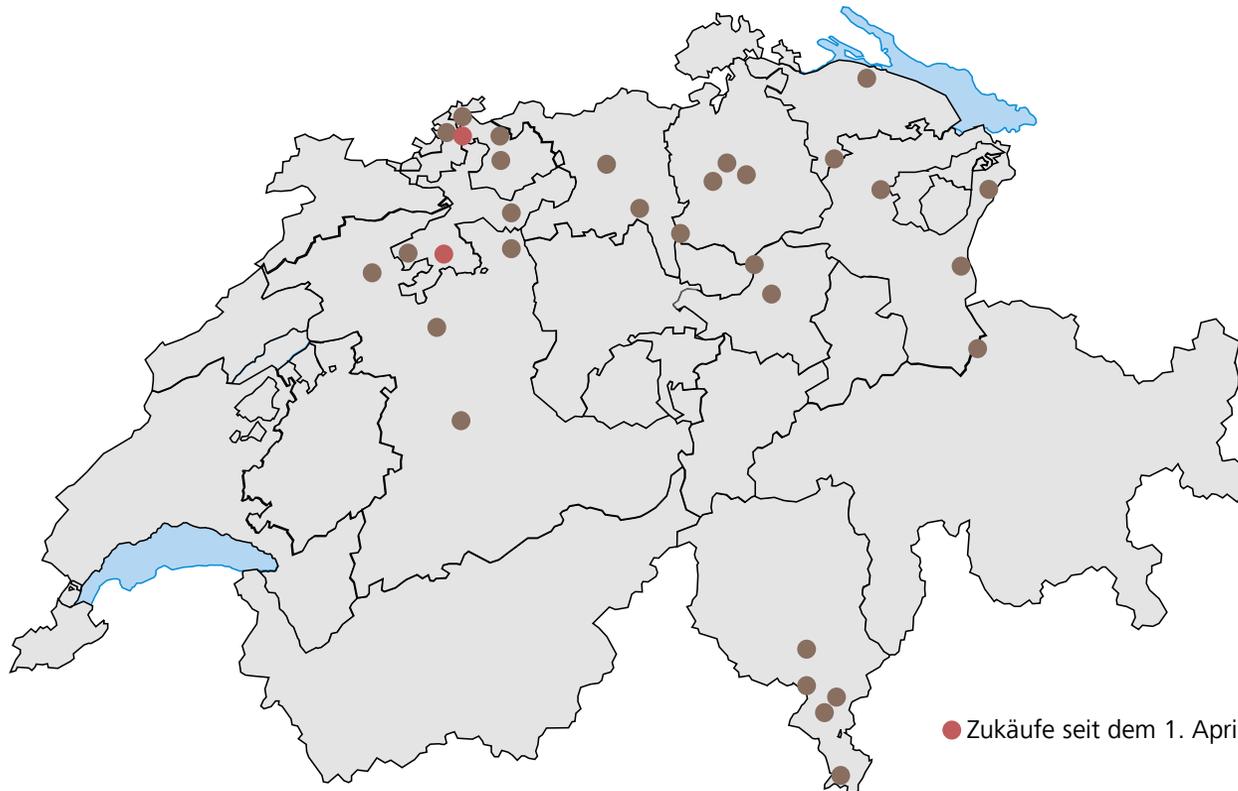
- Aktives Leerstandsmanagement
- Optimierung Betriebskosten
- Klare Produktstrategie

Immobilienportfolio

Übersicht & Nutzung

Zusammensetzung des Portfolios:

Insgesamt 34 Liegenschaften in 30 verschiedenen Gemeinden



Verkehrswert nach Regionen
(per 31. März 2024)



- Nordwestschweiz (23.6%)
- Mittelland (22.1%)
- Zürich (14.3%)
- Zentralschweiz (7.0%)
- Ostschweiz (17.3%)
- Tessin (15.7%)

Verkehrswert nach Nutzung
(per 31. März 2024)



- Wohnnutzung (69.1%)
- Kommerzielle Nutzung (30.9%)

Akquisitionen

Wohnliegenschaft Solothurn

Kaufdatum	15. Mai 2024
Anz. Wohnungen	4 x 3.5 Zi-Whg / 16 x 4.5 Zi-Whg / 12 x 5.5 Zi-Whg
Gewerbefläche	-
Sollmietertrag	CHF 589'104
Leerstand	3.0%
Baujahr / Sanierung	1980 / Sanierung (2010/2018/2023)
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeitsbeurteilung gut erfüllt Heizung: Aussenluft-Wärmepumpe vorhanden
Anlagekosten	CHF 14'330'000
Bruttorendite	4.12% (Anlagekosten)



Kaufmotivation: Attraktive Wohnliegenschaft mit sehr gutem Nutzungsmix und tiefen Unterhaltskosten



Akquisitionen

Wohn- und Geschäftsliegenschaft Basel

Kaufdatum	16. August 2024
Anz. Wohnungen	4 x 1 Zi-Whg / 4 x 4 Zi-Whg
Gewerbefläche	1'320m ² Büro, (WAULT 4.8 Jahre)
Sollmietertrag	CHF 466'080
Leerstand	0.0%
Baujahr / Sanierung	1972 / Sanierung (2004/2016)
Nachhaltigkeit	Sehr gute Nachhaltigkeitsbeurteilung Heizung: Fernwärme vorhanden
Anlagekosten	CHF 10'390'000
Bruttorendite	4.48% (Anlagekosten)



Kaufmotivation: Nachhaltige Liegenschaft an sehr guter Mikrolage, vollvermietet mit einer attraktiven Bruttorendite



Nachhaltigkeit

Massnahmen

Abgeschlossen

- Olten/Wohlen (AG): Inbetriebnahme Heizung Wärmepumpe/PV
- Zizers (GR): Inbetriebnahme PV-Anlage
- Capriasca (TI): Ersatz Heizung (Pellet) und Installation PV-Anlage

Ausblick

- Suhr (AG) / Therwil (BL): Umsetzung und Inbetriebnahme Fernwärme
- Bottighofen (TG): Umsetzung und Inbetriebnahme PV-Anlage
- Langenthal (BE): Planung Ersatz Heizung und Installation PV-Anlage



Anlageidee Immobilien Schweiz

Agenda

- 1 Aktuelle Situation im Immobilienmarkt
- 2 Umsetzung: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3 Kapitalerhöhung 2024**

Kapitalerhöhung 2024

Details

Art der Emission	Emission wird kommissionsweise («best-effort basis») im Rahmen eines Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt
Emissionsvolumen	max. CHF 47.23 Mio.
Anzahl bestehender Anteile	3'944'464
Anzahl neuer Anteile	max. 493'058 neue Anteile
Bezugspreis	CHF 95.79
Bezugsrechtshandel	kein offizieller Bezugsrechtshandel
Zeichnungsfrist	4. bis 23. September 2024
Liberierung	26. September 2024
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
Verwendung	im Rahmen der Anlagepolitik, direkte Investitionen in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz

Kontakt und weitere Informationen

Raiffeisen Schweiz

Business Partner

Investment & Vorsorge Center

Raiffeisenplatz

9001 St. Gallen

vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

www.raiffeisen.ch/immofonds

VERIT Investment Management AG

Bernhard Klöpfer (CEO)

Renato Häusler (CIO)

Sandra Schmied (CFO)

Klausstrasse 48

8034 Zürich

bernhard.kloepfer@verit-invest.ch

renato.haeusler@verit-invest.ch

sandra.schmied@verit-invest.ch

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 (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.

Anhang



Raiffeisen Futura Immo Fonds

Kennzahlen Jahresabschluss per 31. März 2024 & 5-Jahresvergleich

Kennzahlen geprüfte Jahresberichte	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Nettoinventarwert pro Anteil (CHF)	95.45	96.16	98.97	95.91	94.91
Ausschüttung pro Anteil (CHF)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite	2.49%*	2.47%	2.30%	2.28%	2.46%
Performance	2.02%	-4.01%	3.69%	10.32%	2.85%
Agio	9.22%	9.45%	14.43%	18.86%	11.42%
Anlagerendite	2.02%	-0.22%	6.07%	3.90%	3.10%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.99%	65.30%	66.17%	67.93%	68.41%
TER_{REF} (GAV)	0.71%	0.73%	0.72%	0.74%	0.74%
Fremdfinanzierungsquote	28.28%	18.44%	13.73%	17.42%	19.74%
Ø Verzinsung Fremdfinanzierung (per Stichtag)	2.14%	1.66%	0.09%	0.41%	0.47%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	1.81	1.35	0.14	0.08	0.16

* inkl. Ausschüttung aus real. Kapitalgewinn

Quelle: VERIT Investment Management AG

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Chancen & Risiken



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 mit Steuerdomizil in der Schweiz 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 klaren 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.