

Emissionsprospekt

30. August 2023

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Emission neuer Anteile 2023

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	VERIT Investment Management AG, Zürich
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Emission	Maximal 415'557 neue Anteile
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise („best effort“ Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile sowie der Emissionsbetrag reduzieren können.
Bezugsfrist	6. September 2023 bis 26. September 2023, 12.00 Uhr (MESZ)
Bezugsverhältnis	9 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil
Bezugspreis	CHF 96.33 netto je neuen Anteil
Ausschüttungsberechtigung	Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2023/24 voll ausschüttungsberechtigt.
Bezugsrechtsausübung	<p>Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.</p> <p>Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte werden in dem Umfang entgolten, wie durch Neuinvestoren restliche Anteile gezeichnet werden.</p> <p>Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte gegen Bezahlung des Bezugspreises und des Bezugspreises auszuüben und die erworbenen Anteile danach mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.</p>
Liberierung	29. September 2023

Vertrieb	Der Vertrieb der Fondsanteile ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen.	
Valor / ISIN	Anteile	22 518 230 / CH0225182309
	Bezugsrechte	128 517 392 / CH1285173923

Dieser Emissionsprospekt, bestehend aus den Angebotsbedingungen und dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (zusammen „der Emissionsprospekt“), bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen im Rahmen der Emission von Anteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds („Immobilienfonds“). Am Erwerb von Anteilen des Immobilienfonds interessierte Anleger werden aufgefordert, den Emissionsprospekt sorgfältig zu studieren und nötigenfalls qualifizierte Berater beizuziehen.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Emissionsprospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

Zeichnungsangebot	4
Angaben über den Raiffeisen Futura Immo Fonds	8
Angaben über die Fondsleitung	11
Angaben über die Depotbank.....	12
Angaben über Dritte	12
Risiken	13
Weitere Informationen	15

Anhang 1: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 31.03.2023

Zeichnungsangebot

Rechtsgrundlage

Die VERIT Investment Management AG als Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo Fonds hat beschlossen, **maximal 415'557 Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds** auszugeben. Damit erhöht sich die Anzahl umlaufender Anteile von 3'740'016 auf maximal 4'155'573.

Die neuen Anteile werden den bisherigen Inhabern von Anteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds und, soweit bisherige Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben, Neuinvestoren zu den nachstehend genannten Bedingungen angeboten.

Art der Emission

Die Emission wird kommissionsweise („best effort“ Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die genaue Anzahl der auszugebenden Anteile ergibt sich aus der Anzahl der eingegangenen Zeichnungen. Nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich das angegebene Maximum der neu auszugebenden Anteile reduzieren kann. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile ("restliche Anteile") zu übernehmen oder diese zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt zu dann festzulegenden Konditionen (welche den Bezugspreis zuzüglich des Wertes des Bezugsrechts reflektieren) im Markt zu platzieren. Zeichnungsaufträge von Anlegern / Neuinvestoren werden während der Bezugsfrist von deren jeweiligen Banken entgegengenommen. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.

Bezugsfrist

6. September 2023 bis 26. September 2023, 12.00 Uhr (MESZ) später eingereichte Ausübungserklärungen / Zeichnungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

Die VERIT Investment Management AG behält sich das Recht vor, die Bezugsfrist vorzeitig zu beenden.

Bezugsverhältnis

9 bisherige Anteile berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil gegen Bezahlung des Bezugspreises.

Bezugspreis

CHF 96.33 netto je neuen Anteil

Der Bezugspreis für die neuen Anteile wird gemäss § 17 des Fondsvertrags festgelegt. Er basiert auf dem Nettoinventarwert je Anteil per 31. März 2023 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. April 2023 bis zur Liberierung am 29. September 2023 sowie die Ausgabe Kommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern von 1.5% ein. Der Bezugspreis wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. März 2023 geschätzt.

Der Jahresbericht des Raiffeisen Futura Immo Fonds per 31. März 2023 mit ausgewiesenem Nettoinventarwert wurde durch die Prüfgesellschaft testiert.

Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2023/2024 voll ausschüttungsberechtigt.

Handel der Anteile

Ein ausserbörslicher Handel der Anteile erfolgt über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen. Für Details wird auf Ziffer 1.6 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag vom 16. Mai 2023 verwiesen.

Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 5. September 2023 (nach Handelsschluss); ab dem 6. September 2023 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern durch die Depotbank eingebucht, wobei jedem bisherigen Anteil ein Bezugsrecht zugeteilt wird. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte werden in dem Umfang entgolten, wie durch Neuinvestoren restliche Anteile gezeichnet werden. Werden nicht alle restlichen Anteile gezeichnet, so erfolgt die Abgeltung der nicht ausgeübten Bezugsrechte auf einer pro-rata Basis. Die Abgeltung berechnet sich gemäss den Ausführungen im Abschnitt "Preis des Bezugsrechts für Neuinvestoren".

Bezugsrechtshandel

Es findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.

Preis des Bezugsrechts für Neuinvestoren

Grundlage für die Berechnung des Bezugsrechtspreises für Neuinvestoren ist der Durchschnitt der in der Zeit vom 6. September 2023 bis 26. September 2023 (Bezugsfrist) im ausserbörslichen Handel bezahlten Schlusskurse der Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds. Wird an einem Tag kein bezahlter Kurs erzielt, wird als Ersatz der Durchschnitt von Geldkurs und Briefkurs anstelle des fehlenden bezahlten Kurses verwendet. Sollte kein Briefkurs gestellt werden, so wird nur der Geldkurs berücksichtigt. Sollte kein Geldkurs gestellt werden, so wird nur der Briefkurs berücksichtigt. Der Bezugsrechtspreis wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.

$$\text{Bezugsrechtspreis}^* = \frac{\text{Durchschnittspreis bisherige Anteile} - \text{Bezugspreis neue Anteile}}{\text{Bezugsverhältnis}}$$

*Ergibt diese Formel keinen positiven Wert, dann ist der Wert des Bezugsrechtes null. Der Bezugsrechtspreis kann nicht negativ sein.

Der Betrag, welcher durch Neuinvestoren für die Bezugsrechte für Zeichnungen von restlichen Anteilen bezahlt wird, wird pro-rata auf die nicht ausgeübten Bezugsrechte verteilt.

Zuteilung der Anteile

Über die Zuteilung und allfällige Kürzungen entscheidet die Fondsleitung. Das Bezugsrecht der bisherigen Anleger ist jedoch gewahrt.

Liberierung

29. September 2023

Verurkundung / Titellieferung

Die neuen Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteils zu verlangen. Im Rahmen dieser Emission werden nur ganze Anteile ausgegeben (keine Fraktionen möglich).

Die Anteile sind SIX SIS AG-fähig und können daher über die SIX SIS AG geliefert werden.

Handel der Anteile

Nach der Liberierung können die neuen Anteile des Raiffeisen Futura Immo Fonds gehandelt werden. Die Fondsleitung stellt über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile sicher.

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile wird am 28. September 2023 durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform «www.swissfunddata.ch» bekannt gegeben.

Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz investiert (§ 8 des Fondsvertrags).

Ziel der Kapitalerhöhung ist die Gewinnung zusätzlicher Mittel. Der Emissionserlös soll für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sowie für die gezielte nachhaltige Entwicklung der Liegenschaften verwendet werden. Die Mittel dienen insbesondere der Finanzierung des Kaufs eines Wohn- und Geschäftshauses in Buchs SG und der Wohnüberbauung „Frohdörfli“ in Suhr AG.

Darüber hinaus soll das Kapital eingesetzt werden für die Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Verkaufsrestriktionen

Der Vertrieb der Fondsanteile ist ausschliesslich in der Schweiz vorgesehen.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Acts von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Valorenummer / ISIN

Raiffeisen Futura Immo Fonds	Fondsanteile	Bezugsrechte
Valorenummer	22 518 230	128 517 392
ISIN	CH0225182309	CH1285173923

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Schweizer Recht, Zürich

Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft als Vertriebsträger haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der neuen Anteile auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben bzw. auf diese gänzlich zu verzichten.

Terminübersicht

Zuteilung Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	5. September 2023
Handel Anteile Ex-Bezugsrecht	6. September 2023
Beginn Bezugsfrist	6. September 2023
Ende Bezugsfrist	26. September 2023, 12.00 Uhr (MESZ)
Bekanntgabe effektive Anzahl neuer Anteile	28. September 2023
Liberierung	29. September 2023

Angaben über den Raiffeisen Futura Immo Fonds

Allgemeine Angaben zum Fonds

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“ im Sinne von Art. 25 ff i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag. In diesem verpflichtet sich die Fondsleitung, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt (§ 5 des Fondsvertrags).

Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des „Raiffeisen Futura Immo Fonds“ besteht hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige nachhaltige Immobilienanlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen verteilen. Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften.

Die Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen stützt sich auf die Beurteilung einer unabhängigen Ratingagentur, zurzeit die Inrate AG, Freiburg. Diese Begutachtung hat periodisch zu erfolgen. Die dabei unter anderem angewandten Kriterien sind in Ziffer 1.9.2.2 des Prospektes aufgeführt.

Detaillierte Angaben zu den Anlagegrundsätzen sind in den § 7 bis 15 des Fondsvertrags enthalten.

Fondsvolumen

Nettofondsvermögen per 31. März 2023: CHF 359'658'070

Verkehrswert der Liegenschaften

Verkehrswert der Liegenschaften per 31. März 2023: CHF 455'910'000

Weitere Kennzahlen

Nettoinventarwert eines Anteils per 31. März 2023: CHF 96.16

Anzahl Anteile im Umlauf per 31. März 2023: 3'740'016

Hypothekarbelastung per 31. März 2023: CHF 84'060'000

Kapitalveränderungen seit Gründung

Der Fonds wurde am 5. März 2014 mit einem Zeichnungsvolumen von rund CHF 70 Mio. lanciert.

Es haben seither die folgenden Kapitalerhöhungen stattgefunden:

- 3. Juli 2015 (Liberierungsdatum) um rund CHF 52 Mio.
- 10. Juli 2017 (Liberierungsdatum) um rund CHF 70 Mio.
- 18. September 2018 (Liberierungsdatum) um rund CHF 56 Mio.
- 17. September 2020 (Liberierungsdatum) um rund CHF 40 Mio.
- 23. September 2021 (Liberierungsdatum) um rund CHF 40 Mio.
- 27. September 2022 (Liberierungsdatum) um rund CHF 35 Mio.

Entwicklung Nettoinventarwert, ausserbörslicher Kurs und Ausschüttung pro Anteil

Datum	NAV	Kurs im ausserbörslichen Handel	Ausschüttung
05.03.2014 (Lancierung)	100.00 CHF/Anteil	101.00 CHF/Anteil	keine
31.03.2015	100.58 CHF/Anteil	109.25 CHF/Anteil	1.00 CHF/Anteil (28.05.2015)
31.03.2016	100.34 CHF/Anteil	114.00 CHF/Anteil	0.80 CHF/Anteil (20.06.2016)
31.03.2017	96.65 CHF/Anteil	114.75 CHF/Anteil	0.85 CHF/Anteil (20.06.2017)
31.03.2018	94.25 CHF/Anteil	109.25 CHF/Anteil	1.35 CHF/Anteil (19.06.2018)
31.03.2019	94.26 CHF/Anteil	105.00 CHF/Anteil	2.20 CHF/Anteil (18.06.2019)
31.03.2020	94.91 CHF/Anteil	105.75 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (16.06.2020)
31.03.2021	95.91 CHF/Anteil	114.00 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (25.06.2021)
31.03.2022	98.97 CHF/Anteil	113.25 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (23.06.2022)
31.03.2023	96.16 CHF/Anteil	105.25 CHF/Anteil	2.60 CHF/Anteil (12.07.2023)

Ein regelmässiger ausserbörslicher Handel der Fondsanteile ist seit dem 5. März 2014 über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St.Gallen sichergestellt.

Fondsdomizil

Schweiz

Vergütungen

Vergütungen von Fondsleitung und Depotbank richten sich nach § 18 und 19 des Fondsvertrags.

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.

Verwendung des Erfolgs

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

Bekanntmachungen

Weitere Informationen über den Fonds können im Internet über «www.raiffeisen.ch/immofonds» abgerufen werden. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht per 31. März 2023 können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebssträgern kostenlos bezogen werden. Den Immobilienfonds betreffende Bekanntmachungen erfolgen auf der Internet-Plattform «www.swissfunddata.ch».

Weitere Angaben zum Fonds

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Raiffeisen Futura Immo Fonds verweisen wir auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 16. Mai 2023 (siehe Anhang 1).

Angaben über die Fondsleitung

Für die Fondsleitung zeichnet die VERIT Investment Management AG verantwortlich. Sie wurde im Jahre 1963 gegründet und ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich. Für den Raiffeisen Futura Immo Fonds ist sie seit dessen Lancierung Anfang 2014 für die Vermögensverwaltung verantwortlich. Am 1. April 2017 hat sie zusätzlich die Fondsleitung des Immobilienfonds übernommen.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 1. August 2023 CHF 2'500'000.00. Das Aktienkapital ist in 25'000 Namenaktien à CHF 100.00 eingeteilt und voll liberiert. Alleinaktionärin der Fondsleitung ist die VERIT Holding AG, Zürich.

Verwaltungsrat der Fondsleitung:

- Michèle Landtwing Leupi
- Ralph Kretschmer
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alexander Jenny
- Markus Fuchs

Die Geschäftsleitung obliegt Bernhard Klöpfer, Renato Häusler und Sandra Schmied.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 1. April 2023 nur den Raiffeisen Futura Immo Fonds, dessen Gesamtfondsvermögen per 31. März 2023 rund CHF 462 Mio. beträgt.

Die Fondsleitung erbringt keine Dienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen, die durch andere Fondsleitungen verwaltet werden.

Für weitere, ausführlichere Angaben zur Fondsleitung verweisen wir auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 16. Mai 2023 (siehe Anhang 1).

Angaben über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich und wurde am 15. Februar 1870 gegründet.

Die Zürcher Kantonalbank tätigt die Geschäfte einer Universalbank. Sie schliesst keine Eigengeschäfte ab, bei denen unverhältnismässige Risiken eingegangen werden.

Der Geschäftsbereich umfasst in geografischer Hinsicht in erster Linie den Wirtschaftsraum Zürich. Geschäfte in der übrigen Schweiz und im Ausland sind zulässig, sofern der Bank daraus keine unverhältnismässigen Risiken erwachsen. Die Einzelheiten der Geschäftstätigkeit werden durch das Geschäftsreglement geregelt.

Angaben über Dritte

Zahlstellen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zürich.

Postadresse: Postfach, CH-8010 Zürich

Telefon 044 293 93 93

E-Mail serviceline@zkb.ch

Vertreiber

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, CH-9001 St. Gallen.

Diese kann Untervertriebsträger ernennen.

Prüfgesellschaft

Als Prüfgesellschaft amtet PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich.

Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde CBRE (Schweiz) AG und Wüest Partner AG als ständige und unabhängige Schätzungsexperten beauftragt. Die Schätzungsexperten zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Schätzungswesen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der VERIT Investment Management AG, Zürich, und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

Risiken

Investitionsrisiken

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des Raiffeisen Futura Immo Fonds in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilswertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen und Wirtschaftsrisiken

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert ausschliesslich in Immobilien in der Schweiz, deren Wert von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig ist.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung / Inflation

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinseszinses, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben.

Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung, Bonitätsrisiken der Mieter, Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds per jeweiligem Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Erstellen von Bauten

Mit dem Erstellen von Bauten sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Immobilien und Projekte beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst nach dem Kauf zutage tretenden Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Änderungen von Gesetzen und Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Mögliche Interessenkonflikte

Die VERIT Investment Management AG hat interne Weisungen erlassen und die notwendigen Massnahmen getroffen, um Interessenskonflikte zu verhindern beziehungsweise frühzeitig zu identifizieren und zu entschärfen. Trotzdem können Interessenskonflikte nicht ganz ausgeschlossen werden.

Preisbildung

Obwohl ein regelmässiger ausserbörslicher Handel über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft als Market Maker sichergestellt ist, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden ist. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Grössere Preisveränderungen sind jederzeit möglich, insbesondere auch im Falle einer Verschiebung oder Nichtdurchführung dieser Emission.

Bisherige Wertentwicklung

Eine Steigerung des Anteilskurses in der Vergangenheit stellt keinen Indikator für die laufende und zukünftige Entwicklung dar. Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Risiken aufgrund der «best effort» Emission

Die Emission wird kommissionsweise („best effort“ Methode) im Rahmen eines Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Sofern nicht alle Bezugsrechte ausgeübt werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation «Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

Weitere Informationen

Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag 31.03.2023

Seit dem Fonds-Jahresabschluss per 31. März 2023 wurden folgende Immobilien beurkundet:

- Pfarrer Künzleweg 1 in Zizers, Marktwert: CHF 31'320'000, Besitzesantritt: 24.05.2023
- Frohdörfli 1, 3 - 14, 16, 18, 20, 22, 24 in Suhr, Marktwert: CHF 36'350'000, Besitzesantritt: 30.06.2023
- Bahnhofstrasse 35a,37 und Grünaustrasse 24 in Buchs (SG), Marktwert: CHF 11'330'000, Besitzesantritt: 01.07.2023

Verantwortung für den Prospekt

VERIT Investment Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospektes und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Dokumente

Dieser Emissionsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag und der letzte Jahresbericht per 31. März 2023 können im Internet unter «www.raiffeisen.ch/immofonds» und «www.swissfunddata.ch» abgerufen werden.

Zürich, 30. August 2023

Die Fondsleitung

VERIT Investment Management AG

Anhang 1: Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

vom 16. Mai 2023

Teil 1: Prospekt

Teil 2: Fondsvertrag



Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art
«Immobilienfonds»

**Raiffeisen
Futura Immo Fonds –
Prospekt mit
integriertem Fondsvertrag.**



Inhalt

Teil 1: Prospekt	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz	4
1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	4
1.3. Rechnungsjahr	4
1.4. Prüfgesellschaft	5
1.5. Anteile	5
1.6. Kotierung und Handel	5
1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen	5
1.8. Verwendung der Erträge	5
1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	6
1.9.1. Anlageziel	6
1.9.2. Anlagepolitik	6
1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess	6
1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften	6
1.9.3. Der Einsatz von Derivaten	10
1.10. Nettoinventarwert	10
1.11. Vergütungen und Nebenkosten	10
1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)	10
1.11.2. Total Expense Ratio	10
1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten	10
1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)	11
1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)	11
1.12. Einsicht der Berichte	11
1.13. Rechtsform des Anlagefonds	11
1.14. Die wesentlichen Risiken	11
1.15. Liquiditätsrisikomanagement	12
2. Informationen über die Fondsleitung	12
2.1. Allgemeinte Angaben zur Fondsleitung	12
2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung	12
2.3. Verwaltungs- und Leitorgane	12
2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital	12

2.5.	Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben	12
2.6.	Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	12
3.	Informationen über die Depotbank	13
3.1.	Allgemeine Angaben zur Depotbank	13
3.2.	Weitere Angaben zur Depotbank	13
4.	Informationen über Dritte	13
4.1.	Zahlstellen	13
4.2.	Vertreiber	13
4.3.	Schätzungsexperten	13
5.	Weitere Informationen	14
5.1.	Nützliche Hinweise	14
5.2.	Publikationen des Immobilienfonds	14
5.3.	Versicherungen der Immobilien	14
5.4.	Verkaufsrestriktionen	14
6.	Weitere Anlageinformationen	14
6.1.	Bisherige Ergebnisse	14
6.2.	Profil des typischen Anlegers	14
7.	Ausführliche Bestimmungen	14
Teil 2: Fondsvertrag		15
I.	Grundlagen	15
II.	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	15
III.	Richtlinien der Anlagepolitik	18
IV.	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	22
V.	Vergütungen und Nebenkosten	23
VI.	Rechenschaftsablage und Prüfung	25
VII.	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	25
VIII.	Publikationen des Immobilienfonds	26
IX.	Umstrukturierung und Auflösung	26
X.	Änderung des Fondsvertrags	29
XI.	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	29

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der «Raiffeisen Futura Immo Fonds» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde erstmals am 2. September 2013 von der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt.

1.2. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Immobilienfonds selbst und sind dafür beim Anteilhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. mit separatem Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuerrechtlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch): Der Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Ferner können sowohl Erträge als auch Kapitalgewinne, ob ausgeschüttet oder thesauriert, je nach Person, welche die Anteile direkt oder indirekt hält, teilweise oder ganz einer sogenannten Zahlstellensteuer (bspw. Foreign Account Tax Compliance Act) unterliegen.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.3. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils von 1. April bis 31. März.

1.4. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

1.5. Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines kann nicht verlangt werden.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

1.6. Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, als Market Maker sicher. Der Handel erfolgt täglich gemäss den offiziellen SIX Swiss Exchange Öffnungszeiten.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Nettoinventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile betrauten Bank auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch».

An jedem Handelstag werden die Preise des regelmässigen ausserbörslichen Handels der Anteile durch den Market Maker auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch», publiziert.

Es ist zu beachten, dass die sich marktmässig bildenden Kurse von den Nettoinventarwerten der Anteile abweichen können. Hinzu tritt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte, nicht die spezifische Entwicklung des Portefeuilles des Immobilienfonds reflektiert.

1.7. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die

Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben, usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

1.8. Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss eines Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden

mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

1.9. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1. Anlageziel

Das Anlageziel des «Raiffeisen Futura Immo Fonds» besteht unter Berücksichtigung der nachstehend beschriebenen Nachhaltigkeitsziele hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.

Die Ressourcen und die Tragfähigkeit der Erde werden heute überbeansprucht, was unter anderem entscheidend zum Klimawandel und zum Verlust der biologischen Vielfalt beiträgt. Ebenso bestehen in vielen sozialen Bereichen Ungleichgewichte und Defizite.

Der Fonds will einen Beitrag zur Lösung der oben genannten Probleme leisten. Er setzt das Thema Nachhaltigkeit mit einem ganzheitlichen und zukunftsgerichteten Ansatz um und entwickelt es laufend weiter.

Dabei zeichnet sich immer deutlicher ab, dass Unternehmen und Organisationen mit einem Geschäftsmodell, das Lösungen in Form von Produkten oder Dienstleistungen für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise anbietet, aus Sicht von Investoren besser positioniert sind. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Immobilienanlagen. Daher ist die Fondsleitung überzeugt, dass Unternehmen, Vermögenswerte und Anlagestrategien, die zur Nachhaltigkeitstransformation beitragen, auch widerstandsfähiger gegenüber den damit verbundenen Veränderungen sind als traditionelle Akteure und Produkte.

Die einzelnen Nachhaltigkeitsziele und Ausschlusskriterien werden weiter unten in Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 detailliert dargestellt.

1.9.2. Anlagepolitik

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige nachhaltige Immobilienanlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen verteilen. Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften.

1.9.2.1. Einbezug der ESG-Kriterien in den Anlageprozess

Der Fonds verfolgt einen Nachhaltigkeitsansatz auf der Basis von ESG-Anlagekriterien. Das Kürzel ESG steht hierbei für Kriterien bei der Geldanlage in den Dimensionen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). Der Fonds berücksichtigt dabei alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit.

Er hat die ESG-Anlagekriterien sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft als auch während des gesamten Lebenszyklus der Immobilien in den Anlageprozess integriert. Die ESG-Integration betrifft hierbei alle Arten von Liegenschaften.

Die ESG-Umsetzung kann im Rahmen eines hierfür ausgearbeiteten Modernisierungsplanes zeitlich gestaffelt erfolgen.

Die Nachhaltigkeit der Immobilienanlagen stützt sich auf die Beurteilung von unabhängigen Ratingagenturen und Datenquellen. Die dabei unter anderem angewandten Kriterien sind in Ziff. 1.9.2.2 des Prospekts genannt.

1.9.2.2. Selektion, Unterhalt und Modernisierung der Fondsliegenschaften

Ausschlusskriterien

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert ausschliesslich in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substanzielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann. Bei Neubauten wird ein hohes Nachhaltigkeitsniveau und eine hohe Zukunftsfähigkeit der Objekte angestrebt, während beim Erwerb von

Bestandesliegenschaften die Verbesserung der Nachhaltigkeitsqualität im Vordergrund steht.

Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen, sofern die entsprechenden Abweichungen nicht im Rahmen eines Modernisierungsplanes behoben werden können.

Vor jedem Kauf werden durch eine unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur (Inrate AG) die Einhaltung der folgenden Ausschlusskriterien überprüft:

- Mangelnder Anschluss an den öffentlichen Verkehr: Ausschluss, falls die Distanz der Immobilie zu Bus-, Tramhaltestelle grösser als 600 Meter und die Distanz zu Bahnstation grösser als 1000 Meter ist.
- Geringe Grösse und Dichte des Siedlungsgebiets: Ausschluss, falls sich das Objekt nicht in einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet mit mehr als 2'000 Einwohnern befindet.
- Radonrisiko: Ausschluss, falls das Radonrisiko gemäss BAG „mittel“ (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m³ in Gebäuden 1-20%) oder „hoch“ (Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung des Radonreferenzwertes von 300 Bq/m³ in Gebäuden grösser als 20%) und falls Empfehlungen des BAG für bauliche Gegenmassnahmen sowie Messungen nicht nachweislich umgesetzt wurden respektive umgesetzt werden.
- Gefährdung durch Naturgefahren: Ausschlusskriterium bei erheblicher Gefährdung (Naturgefahren).
- Altlasten: Ausschluss, falls belastet (ausser wenn keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind).
- Ungenügende Energieeffizienz:
 - Bestandsbauten: Ausschluss, falls der Heizwärmebedarf Q_h (Standard) nach SIA 380/1:2009 des Objekts den Neubau-Grenzwerte Q_{h,li} der MuKE 2014 überschreiten, die Luftdichtigkeit nicht nachgewiesen ist und es keine kontrollierte Aussenluftzufuhr gibt, ein Teil der Räume (Wohnbau) oder ein Grossteil der Räume (Geschäftsbauten) klimatisiert sind und keine energieeffizienten Geräte und Anlagen installiert sind, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Sanierungs-/Modernisierungsplan erstellt, welcher in den Objektlebenszyklus integriert wird.

¹ Abkürzung für «Sustainable Property Investment», vgl. im Detail www.raiffeisen.ch unter

- Nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung: Ausschluss, falls nicht nachhaltige gewerbliche Nutzung (z.B. Dienstleistungen für Erwachsene oder Verkauf von Waffen).

Es besteht zudem noch ein Ausschlusskriterium, welches durch die Fondsleitung selbst überwacht wird.

- Energieversorgung:
 - Neubauten: Ausschluss, falls der Hauptwärmeerzeuger fossile Energien nutzt (Heizöl, Erdgas) und keine ergänzende, regenerative Wärmequelle genutzt wird, mit welcher ein relevanter Anteil des Wärmebedarfs gedeckt wird (ca. 50% des Warmwasserbedarfs respektive 30% des Raumwärmebedarfs; Lösungen zur Nutzung von Abwärme sind ebenfalls möglich).
 - Bestandsbauten: Ausschluss, falls die Wärmeversorgung des Objekts nicht mindestens die Anforderungen an Neubauten erfüllt, es sei denn, es wird für das Gebäude ein entsprechender Modernisierungsplan erstellt.

Bestehen Abweichungen in Bezug auf die Erfüllung der Ausschlusskriterien, so können diese durch einen verbindlichen Modernisierungsplan behoben werden. Dieser Modernisierungsplan schreibt eine Verbesserung bzw. einen Austausch, der für die Erfüllung der Ausschlusskriterien erforderlichen Gebäudebauteile gemäss deren Lebenszyklus verbindlich vor. So ist ein Ausgleich zwischen einer Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus des Gebäudes und einer Verschwendung von Ressourcen (graue Energie) sichergestellt.

Im Anschluss an die Prüfung der Ausschlusskriterien wird die Immobilie anhand eines Kriterienkatalogs mit rund 30 gewichteten Kriterien bewertet (SPIN-Bewertung¹). Liegt die resultierende «Nachhaltigkeitsnote» – eine Punktzahl zwischen 1 und 100 – höher als für eine herkömmliche Liegenschaft (Schweizer Durchschnitt) mit gleicher Nutzung (Wohnen, Geschäft, Mischnutzung), kann die Immobilie in den Fonds aufgenommen werden. So wird sichergestellt, dass sich die Liegenschaften diesbezüglich vom Schweizer Durchschnitt abheben.

Bei Bestandsbauten müssen die Modernisierungsmassnahmen verbindlich innerhalb der im Modernisierungsplan gesetzten Frist umgesetzt werden, damit sie in der Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigt werden können. Die Bewertungen aller Liegenschaften werden zudem regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst, um allfälligen Modernisierungsmassnahmen oder veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

«Privatkunden/Anleger/Anlageprodukte /Anlagefonds/Immobilienfonds/Nachhaltige Immobilienfonds».

Die erreichte Nachhaltigkeitspunktzahl je Liegenschaft wird mit den aktuellen Marktwerten der Immobilien gewichtet, um das Fondsportfolio als Ganzes zu bewerten. Die Portfoliobewertung wird regelmässig aktualisiert, insbesondere dann, wenn neue Liegenschaften erworben oder bei Gebäuden im Fondsbestand umfangreiche bauliche Massnahmen umgesetzt werden.

Die oben aufgeführten Ausschlusskriterien gelten auch als Vorgabe für Neubauten. Für diese hat die Fondsleitung zudem einen baulichen Leitfaden entwickelt. Dieser basiert auf der Norm SIA 112/1² und den ecoBKP-Merkblättern für ökologisches Bauen³.

Die Fondsleitung orientiert sich bei allen Baumassnahmen an diesem Leitfaden, um zu entscheiden, welche Materialien und Bauteile eingesetzt und welche Massnahmen mit welcher Priorität getroffen werden sollen. Im baulichen Leitfaden werden als negativ beurteilte Materialien und Bauteile von der Verwendung ausgeschlossen, wenn dies technisch machbar ist. Es gelten beispielsweise die folgenden Auflagen für Baumaterialien:

- Beton: Grundsätzlich soll für alle Anwendungen – sofern technisch möglich – Recycling-Beton eingesetzt werden, falls dieser im Umkreis von 25 km verfügbar ist.
- Holz und Holzwerkstoffe: Holz und Holzwerkstoffe stammen aus Schweizer oder aus nachhaltiger europäischer Produktion.
- Anstrichstoffe und Putze: Als Anstrichstoffe sind wasser verdünnbare Produkte oder – wo technisch machbar – Produkte ohne Lösemittel zu verwenden. Anstrichstoffe im Innenbereich dürfen nicht mit Biozidwirkstoffen (Algizide, Fungizide) zur Filmkonservierung ausgerüstet sein. Für bituminöse Voranstriche sind Produkte auf Wasserbasis zu verwenden.
- Dämmungen: Wärmedämmstoffe aus Kunststoffen dürfen keine halogenierten Treibmittel enthalten. Bleihaltige Schwerfolien und Schalldämmplatten dürfen nicht eingesetzt werden.

Ergänzend zur SPIN-Bewertung wird darüber hinaus anhand der Kriterien des SSREI (Swiss Sustainable Real

Estate Index⁴), einem Benchmark zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Schweizer Bestandesliegenschaften⁵, eine Einschätzung zum Status Quo und zur Beurteilung der Liegenschaft nach erfolgter Implementierung der Verbesserungsmassnahmen aufgezeigt. Diese initiale Beurteilung durch die Fondsleitung dient gleichzeitig als Grundlage für das Management der Liegenschaft nach deren Erwerb durch den Fonds.

Asset Management

Für jede Liegenschaft wird im Rahmen des Asset Managements eine Objektstrategie und eine Unterhaltsplanung erarbeitet (in Ergänzung zu dem auf eine Verbesserung des Nachhaltigkeitsniveaus fokussierten Modernisierungsplan). Diese beinhaltet neben den für einen Werterhalt und eine Steigerung des Immobilienwertes erforderlichen Unterhaltsmassnahmen auch die Nachhaltigkeitsthemen des Modernisierungsplanes.

Der Fonds ist Teil des SSREI, einem Benchmark, welcher der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Immobilienbestandes Schweizer Institutioneller Investoren dient. Der SSREI verfolgt das Ziel, das Nachhaltigkeitsprofil von Bestandesliegenschaften abzubilden, eine entsprechende Bewertung zu vereinheitlichen, Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen und dem Markt einen Benchmark zur Verfügung zu stellen. Die jährliche Bewertung der einzelnen Liegenschaften des Portfolios wird durch die Fondsleitung selbst durchgeführt und stichprobenweise durch eine externe Prüfgesellschaft (SGS Société Générale de Surveillance SA) kontrolliert⁶.

Die SSREI-Bewertung zeigt konkrete Verbesserungspotentiale auf. Die Fondsleitung setzt das Budget für die Modernisierungsmassnahmen so ein, dass deren Wirkung über das gesamte Portfolio maximiert wird.

Die Fondsleitung führt zusammen mit Signa Terre⁷, einer Genfer Beratungsfirma im Bereich Energiemanagement, ein jährliches Monitoring (Immo Label) durch. Im Rahmen dieses Monitorings wird eine quantifizierte Analyse der CO₂-Emissionen (Scope 1⁸), des Energieverbrauchs erstellt. So kann das Fondsportfolio mit dem gesamten von Signa Terre betreuten Liegenschaftsportfolio in der

² Norm des Schweizerischen Architekten und Ingenieurvereins «Nachhaltiges Bauen - Hochbau - Verständigungsnorm zu SIA 112».

³ Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach Baukostenplan (BKP) des Vereins ecobau.

⁴ www.ssrei.ch

⁵ Der Index orientiert sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS Hochbau), www.snbs-hochbau.ch

⁶ www.sgs.ch

⁷ www.signa-terre.ch

⁸ Grundlage dafür bietet die Terminologie des Green House Gas Protokolls. Diese umfasst nicht nur die direkten Emissionen der Fondsliegenschaften («Scope 1»), sondern auch die indirekten Emissionen aus eingekaufter Energie («Scope 2»). Vgl. <https://allianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-gel-tungsbe-reiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen>.

Schweiz verglichen werden und die Fondsleitung Verbesserungspotenziale identifizieren und diese im Rahmen des Asset Managements umsetzen.

Die Fondsleitung hat folgende Themen identifiziert, auf welche sie bei den Bestandsliegenschaften Schwerpunkte setzt:

- Ersatz aller mit fossilen Brennstoffen betriebenen Anlagen für Heizung und Warmwasser sowie Verbesserung der Dämmung;
- Einsatz von Photovoltaikanlagen;
- Erhalt von Gebäudesubstanz (graue Energie) und Einbezug der Mieterschaft bei Renovationen und Umbauten;
- Verbesserung der Qualität von Grünflächen durch Verwendung einheimischer Pflanzen, Verzicht auf Pestizide, Anlegen von Mager-/Blumenwiesen, generelle Förderung der Biodiversität und Steigerung der Attraktivität der Umgebung für die Mieterschaft;
- Regelmässiges Energie- und CO₂-Verbrauchsmonitoring;
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des ordentlichen Unterhalts (z. B. Verwendung umweltfreundlicher Materialien).

Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung berücksichtigt sowohl bei Bestandesliegenschaften als auch bei Neubauten alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Gesellschaft). Durch diese ESG-Integration strebt die Fondsleitung unter anderem die folgenden Ziele an:

a) Ökologie:

- Reduktion des CO₂-Ausstosses und des Energieverbrauchs im Betrieb wie auch bei Bau- und Sanierungsvorhaben z. B. durch energieeffiziente Bauweise, energetische Sanierungsmassnahmen, Ersatz von fossiler Wärmeerzeugung und der Nutzung erneuerbarer Energien
- Es wird angestrebt, dass jede Liegenschaft bis spätestens 20 Jahre nach deren Kauf klimaneutral sein soll
- Naturnahe Umgebungsgestaltung oder Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten

b) Ökonomie:

- Tiefe Bau- und Lebenszykluskosten bei Neubauten durch technikarme Gebäudekonzeption und flächeneffiziente Bauweise

- Lange Lebenszyklen der Gebäude z. B. durch Planung von Neubauten mit möglichst hoher Nutzungsflexibilität sowie der Nutzung langlebiger Produkte und Materialien

c) Gesellschaft:

- Hochwertige und zeitgemässe Architektur bei Neubauten durch Qualitätssicherungsverfahren in der Entwicklung und Planung
- Bereitstellung von Begegnungszonen bei Neubauten oder im Rahmen von Gesamtanierungen
- Bei Neubauprojekten wird eine möglichst breite Durchmischung der Nutzungen und des Wohnungsmixes angestrebt

Die angestrebten Ziele werden durch die Fondsleitung einerseits durch die oben aufgeführten Ausschlusskriterien im Anlageprozess und andererseits durch spätere bauliche Massnahmen sowie Verbesserungen im Betrieb umgesetzt. Andererseits entwickelt die Fondsleitung das Thema Nachhaltigkeit permanent weiter und passt den Anlageprozess laufend an neue Erkenntnisse an.

Kann die Sanierung nicht innerhalb des im Modernisierungsplan vorgesehenen Zeitraumes realisiert werden, so wird ein Verkauf der Liegenschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger geprüft⁹.

Messung und Berichterstattung

Im Jahresbericht werden die für den Fonds als am wichtigsten erachteten Nachhaltigkeitsthemen besprochen sowie einzelne Messgrössen und die jährlichen Bewertungsergebnisse aufgezeigt. Der Jahresbericht umfasst insbesondere:

- a) Das Bewertungsergebnis für das Fondsportfolio (Indexwert) der jährlichen Bewertung des Portfolios des Raiffeisen Futura Immo Fonds im Rahmen des Swiss Sustainable Real Estate Index;
- b) Die relative Positionierung des Portfolios im Vergleich zu anderen von Signa-Terre bewerteten Immobilienportfolios in Bezug auf den CO₂-Ausstoss und den Wärmeverbrauch im Rahmen des jährlichen Monitorings (Immo Label);

⁹ Bei Neubauten, insbesondere bei Entwicklungsprojekten, welche von einer länger dauernden kommunalen Nutzungsplanung betroffen sind, lässt sich die konkrete Zeitdauer bis zur

Umsetzung von Nachhaltigkeitsmassnahmen im Voraus nur sehr schwer abschätzen.

c) Eine zusammenfassende Darstellung der von Inrate AG erstellten SPIN-Bewertung aller Bestandsliegenschaften des Portfolios im Vergleich zu einem Vergleichsportfolio aus Schweizer Durchschnittsbauten, in dem die Marktanteile hinsichtlich Gebäudenutzungen und Bauperioden gleich hoch sind, wie im Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds.

1.9.3. Der Einsatz von Derivaten

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 1/100 gerundet.

1.11. Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1. Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung	Max. 0.80% p.a. des Gesamtfondsvermögens
--	--

Die Kommission wird verwendet für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds, für das Advisory, für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben.

Eine detaillierte Aufstellung der in der pauschalen Verwaltungskommission enthaltenen Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 19 des Fondsvertrags ersichtlich.

Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 des Fondsvertrags Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

Kauf und Verkauf von Grundstücken	Max. 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises
Bau- und Entwicklungskommission	Max. 2% der Baukosten
Liegenschaftsverwaltungskommission	Max. 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio – TER REF) betrug:

Geschäftsjahr	TER REF GAV	TER REF MV
2021 /22	0.72%	0.78%
2020/21	0.74%	0.83%
2019/20	0.74%	0.79%

1.11.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Entschädigung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus bezahlen. Als hierfür vorausgesetzte Absatzförderung gilt insbesondere jede Tätigkeit, die darauf abzielt, den Absatz oder die Vermittlung von Fondsanteilen zu fördern, wie die Organisation von Road Shows, die Teilnahme an Veranstaltungen und Messen, die Herstellung von Werbematerial, die Schulung von Mitarbeitenden, etc.

Retrozessionen gelten nicht als Rabatte, auch wenn sie ganz oder teilweise letztendlich an die Anleger weitergeleitet werden.

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Absatzförderungstätigkeit erhalten können.

Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Absatzförderung in Bezug auf die kollektiven Kapitalanlagen dieser Anleger erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Absatzförderungstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

1.11.4. Vergütungen und Nebenkosten zu- lasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland max. 3%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder der Beauftragten für die Absatzförderung im In- und Ausland max. 2%.

1.11.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements» und geldwerte Vorteile («soft com- missions»))

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commissions» geschlossen.

1.12. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebern kostenlos in digitaler Form bezogen werden.

1.13. Rechtsform des Anlagefonds

Der Anlagefonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14. Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, beschränkter Liquidität des schweizerischen Immobilienmarktes, insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarkt- und Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung der Immobilien, inhärenten Risiken beim

Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u. a. Altlasten), der ungewissen Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, der Änderung von Gesetzen und/oder sonstigen Vorschriften sowie möglichen Interessenkonflikten. Zudem besteht das Risiko, dass die unter Ziff. 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargestellten Nachhaltigkeitsziele nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden können. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die in Ziffer 1.9.2.1 und 1.9.2.2 dargelegten Nachhaltigkeitsaspekte werden im Rahmen des Risikomanagements durch die Fondsleitung systematisch sowohl auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft als auch auf Portfolioebene berücksichtigt. Die Fondsleitung berücksichtigt dabei auch die Risiken, die sich aus der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien für das Fondsmanagement ergeben. Dabei gehört das Risiko, dass die vorstehend erwähnten Datenquellen und Ratings die Anforderungen an Objektivität, Unabhängigkeit, Offenlegung, Ressourcen und Glaubwürdigkeit nicht mehr erfüllen und/oder einzelne Bewertungen sich als zu subjektiv, fehlerhaft oder ungenau erweisen.

Durch die Fondsleitung werden laufend verschiedene Risiko-Szenarien analysiert und in ihrer Auswirkung auf das Portfolio eingeschätzt.

Aus heutiger Sicht ist insbesondere der Klimaschutz von hoher Relevanz. Der Fonds wird einerseits durch die zu erwartende Verschärfung von gesetzlichen und regulatorischen Vorschriften tangiert. Andererseits bestehen mögliche negative Auswirkungen auf die laufenden Unterhaltskosten und damit den Wert der Liegenschaften. So könnte beispielsweise ein rascherer Ersatz von Anlagen für Heizung und Warmwasser auf Basis fossiler Brennstoffe vorgeschrieben werden. Extremwetter könnte zusätzliche bauliche Massnahmen erfordern. Weitere Aspekte liegen im Bereich der Mobilität (Vermietbarkeit von Parkplätzen, Verfügbarkeit von Elektroladestationen) und der Versorgung mit Elektrizität (Netzstabilität, zeitweiser Stromausfall).

Sonstige wichtige Themen aus der Risikoperspektive sind der Übergang zur Kreislaufwirtschaft, welche beispielsweise Auswirkungen auf die Materialisierung (Einzelmaterialien und deren Kombination) haben und zu höheren, impliziten Rückbaukosten führen könnte. Der Schutz der Biodiversität kann ebenfalls zu zusätzlichen gesetzlichen Vorgaben führen (bspw. Bekämpfung invasiver Arten).

Die einzelnen Risiken werden entweder vermieden, in dem eine spezifische Liegenschaft gar nicht erst erworben wird (Ausschlusskriterien) oder reduziert, indem durch die Fondsleitung gezielt und proaktiv Modernisierungsmassnahmen auf der Ebene der einzelnen Liegenschaft oder auf Portfolioebene getroffen werden.

1.15. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Anlagefonds monatlich.

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung ist die VERIT Investment Management AG, Zürich, welche 1963 gegründet wurde. Sie ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich und seit 2014 im Fondsgeschäft tätig.

2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich die Summe der verwalteten Vermögen per 30. September 2022 auf rund CHF 436 Mio. belief.

Adresse und Internetseite der Fondsleitung sind:

- Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- www.verit-invest.ch

2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat:

- Michèle Landtwing Leupi, Verwaltungsratspräsidentin
- Ralph Kretschmer, Vizepräsident
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alex Jenny
- Markus Fuchs

Geschäftsleitung:

- Bernhard Klöpfer, CEO
- Renato Häusler, CIO

2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 2.5 Mio. Das Aktienkapital ist in Namensaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Die VERIT Holding AG, Zürich, ist Alleinaktionärin der Fondsleitung.

2.5. Übertragung der Anlageentscheide und weiterer Teilaufgaben

Delegierte Tätigkeit	Partner
Bewirtschaftung der Liegenschaften	VERIT Immobilien AG (Teil der Avobis Gruppe), Zürich
Absatzförderung und Marketing	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen ¹⁰
Definition der Nachhaltigkeitskriterien und die Überprüfung des Nachhaltigkeitsratings der Immobilien	Inrate AG, Freiburg
Fondsbuchhaltung	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Informatik und Personalwesen	VERIT Holding AG
Überprüfung Compliance	Integritas Compliance AG
Advisory (Beratung ohne Entscheidungsfähigkeit),	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen

Die gewählten Partner zeichnen sich durch langjährige Erfahrung und Expertise in ihren Gebieten aus.

Die genaue Ausführung der Aufträge regelt ein zwischen der Fondsleitung und den jeweiligen Partnern abgeschlossener Vertrag.

Der Fondsleitung steht es frei, im Rahmen der Gesetzgebung weitere Tätigkeiten an Dritte zu delegieren.

2.6. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

¹⁰ Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen kann Unterbeauftragte ernennen.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selbst auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selbst aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

3. Informationen über die Depotbank

3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Sie ist eine selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde am 15. Februar 1870 gegründet und ist als Universalbank tätig.

3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die Zürcher Kantonalbank deckt alle Bereiche des Bankgeschäfts ab, namentlich auch die Vermögensverwaltung.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- und Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Zentralverwahrung, soweit sie bei diesem Fonds zur Anwendung gelangt, bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den

Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1. Zahlstellen

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich:

- Postadresse: Postfach, 8010 Zürich
- Telefon: 044 293 93 93
- Telefax: 044 292 38 02
- E-Mail: serviceline@zkb.ch

4.2. Vertreter

Mit der Förderung der Absatztätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds sind folgende Institute beauftragt worden:

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen

Diese kann ihrerseits Unterbeauftragte für die Absatzförderung ernennen.

4.3. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- CBRE (Zürich) AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Yves Cachemaille und Sönke Thiedemann)
- Wüest Partner AG, Zürich (verantwortliche Personen innerhalb der juristischen Person: Matthias Weber, Julia Selberherr)

Die Schätzungsexperten zeichnen sich durch langjährige Erfahrung im Schätzungswesen aus. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung und den Schätzungsexperten abgeschlossener Vertrag.

5. Weitere Informationen

5.1. Nützliche Hinweise

Valorennummer / ISIN: 22518230 / CH0225182309
Rechnungseinheit: Schweizer Franken

5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuelle Informationen im Internet unter «raiffeisen.ch» abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch».

Die Veröffentlichung des Preises auf dem Sekundärmarkt (Geld- und Briefkurs des Market Makers) erfolgt monatlich auf der elektronischen Plattform «swissfunddata.ch» und an jedem Handelstag auf der Website von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, «raiffeisen.ch».

5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

5.4. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Absatzförderung vor: Schweiz.

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-

Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6. Weitere Anlageinformationen

6.1. Bisherige Ergebnisse

Geschäftsjahr	Performance ¹¹
2021/22	3.69%
2020/21	10.32%
2019/20	2.85%

6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufzählung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

¹¹ Gemäss der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Teil 2: Fondsvertrag

I. Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «Raiffeisen Futura Immo Fonds» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die VERIT Investment Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig. Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln. Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.
4. Verlangt das ausländische Recht eine Vereinbarung über Zusammenarbeit und Informationsaustausch mit den ausländischen Aufsichtsbehörden, so darf die Fondsleitung die Anlageentscheide nur an einen Vermögensverwalter im Ausland delegieren, wenn eine solche Vereinbarung zwischen der FINMA und den für die betreffenden Anlageentscheide relevanten ausländischen Aufsichtsbehörden besteht.
5. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrags bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 27).
6. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
7. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 des Fondsvertrags vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwart innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwart nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten, so dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann. Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige Vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige

Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und, ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in

begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahe stehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse des Anlegers ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs

gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche, wie auch die vorzeitige Rückzahlung, erfolgen innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung, der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Fondsleitung, die Depotbank und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle

Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrags im Sinne von § 27.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A. Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen

zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen drei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik und Nachhaltigkeitsziele

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds vorwiegend direkt in nachhaltige Immobilienwerte in der ganzen Schweiz.

1. Sie strebt an, durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Kriterien) in den Anlageprozess die Nachhaltigkeit der Fondsliegenschaften zu steigern und sicherzustellen, dass der Fonds den jeweiligen ESG-Standards – gemäss Prospekt – entspricht. Die angestrebten Nachhaltigkeitsziele und -risiken werden im Prospekt beschrieben.
2. Umsetzung der Anlagepolitik: Die ESG-Anlagekriterien kommen sowohl beim Kauf oder Neubau einer Liegenschaft zur Anwendung als auch während des gesamten Lebenszyklus' der Immobilien. Die ESG-Integration betrifft somit alle Arten von Liegenschaften.
3. Ausschlusskriterien: Der Fonds investiert in Gebäude mit hohem Nachhaltigkeitsniveau oder in Gebäude, bei denen durch Modernisierungsmassnahmen eine substantielle Steigerung des Nachhaltigkeitsniveaus erreicht werden kann.
 - a) Jede Bestandesliegenschaft muss beim Erwerb einem Mindeststandard in Bezug auf Nachhaltigkeit genügen. Vor jedem Kauf werden durch eine im Prospekt genannte, unabhängige Nachhaltigkeitsratingagentur die Einhaltung der Ausschlusskriterien geprüft.
 - b) Die Ausschlusskriterien werden im Prospekt aufgeführt und laufend an den aktuellen Stand der Forschung angepasst. Ihre genaue Beschreibung ist im Prospekt enthalten.
- c) Trotz Vorliegens eines Ausschlusskriteriums ist der Erwerb einer Liegenschaft unter der Bedingung möglich, dass ein entsprechender verbindlicher Modernisierungsplan erstellt wird.
- d) Jede Bestandsimmobilie, welche der Fonds erwerben möchte, muss zudem durch unabhängige Fachexpertinnen und -experten in Bezug auf Nachhaltigkeit anhand von verschiedenen Kriterien bewertet werden und definierten Mindestanforderungen genügen. Die Mindestanforderungen orientieren sich an den Durchschnittswerten für Bestandes- und Neubauten in der Schweiz. Liegenschaften, welche der Fonds erwerben möchte, müssen diese Durchschnittswerte überschreiten.
- e) Sollte durch bauliche und / oder sonstige Massnahmen eine nachträgliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsbewertung auf das erforderliche Mass möglich sein, ist der Erwerb der Liegenschaft trotzdem möglich. Neubauten müssen nach Fertigstellung ebenfalls den oben aufgeführten Kriterien genügen.
4. Nachhaltigkeitsbewertung: Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs die Nachhaltigkeit der zum Immobilienfonds gehörenden Bestandesliegenschaften durch im Prospekt genannte unabhängige Fachexpertinnen und -experten bewerten.
5. Asset Management: Die Fondsleitung analysiert im Rahmen des Portfolio- und Asset Managements laufend Verbesserungspotenziale des Immobilienportfolios bei verschiedenen Faktoren der Nachhaltigkeit und kann dazu auch unabhängige Fachexpertinnen und -experten beziehen. Hierbei werden einerseits die einzelnen Bestandesliegenschaften des Portfolios untereinander verglichen. Andererseits wird das Portfolio als Ganzes mit relevanten Branchen-Vergleichswerten (Benchmarks) verglichen. Die genaue Integration der Nachhaltigkeitsfaktoren in den Anlageprozess und die Benchmarks sind im Prospekt dargestellt.
6. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Inländische Grundstücke einschliesslich Zugehör

Als Grundstücke gelten:

- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
- Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht (kommerziell genutzte Liegenschaft);
- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl Wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20%, aber weniger als 60% des Liegenschaftsertrages ausmacht;
- Stockwerkeigentum;
- Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
- Baurechtsgrundstücke.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke im Inland ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen schweizerischen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie schweizerische Immobilieninvestmentgesellschaften und Zertifikate, die an einer Börse oder an einem

anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte auf inländische Grundstücke. Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.

Die Fondsleitung darf keine Anteile bzw. Aktien anderer kollektiven Kapitalanlagen erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist (verbundene Zielfonds).

7. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
8. Mindestens 60% des Immobilienvermögens werden in Wohnliegenschaften investiert. Dabei gelten als Wohnliegenschaften bestehende oder angefangene Bauten, Bauland, Baurechtsgrundstücke, Miteigentum sowie Stockwerkeigentum, deren Soll-Ertrag aus nicht-kommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) mindestens 80% beträgt. Anderenfalls erfolgt eine anteilige Zurechnung der Immobilienanlage zu den Wohnliegenschaften entsprechend ihrem prozentualen Soll-Ertrag aus nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen). Altersheime, Pflegeheime, Wohnheime, Seniorenresidenzen, Serviced Apartments, etc. werden den nichtkommerziellen Nutzungen (Wohnnutzungen) zugerechnet.
9. Die Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften gem. § 8 Ziff. 6 Bst. c des Fondsvertrags müssen zu mindestens 90% in inländische Grundstücke investieren.
10. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 des Fondsvertrags anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B. Anlagetechniken und -instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihegeschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung tätigt keine Derivatgeschäfte.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

C. Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Regionen zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%;
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;

- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
- e) Anlagen nach Bst. a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten.

Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb / Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (Verkehrswert). Die Fondsleitung wendet

in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markterendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbeitrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Prinzip der effektiv entstandenen Kosten. Angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Diese Bewertung wird jährlich einer Werthaltigkeitsprüfung unterzogen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 1/100 gerundet.

10. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risiko-adjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils

der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 17 Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen maximal 3% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen maximal 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Die Fondsleitung stellt zulasten des Immobilienfonds eine pauschale Verwaltungskommission von jährlich maximal 0.80% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird.

Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

In der pauschalen Verwaltungskommission sind folgende Leistungen enthalten:

- Kommission für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften;
- Kommission für die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds;
- Kommission für die Förderung des Absatzes des Immobilienfonds;
- Kommission für das Advisory des Immobilienfonds;
- Kommissionen der Depotbank für die Verwahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs, der Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben;
- Kommissionen für die Nachhaltigkeitsbeurteilungen;
- jährliche Gebühren und Kosten für Bewilligungen und die Aufsicht über den Immobilienfonds in der Schweiz;
- andere Gebühren der Aufsichtsbehörden;
- Druckkosten juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte;

- Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger;
- Gebühren, die im Zusammenhang mit einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds anfallen;
- Honorare der Prüfgesellschaft;
- Werbekosten.

Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

2. Die Fondsleitung hat zusätzlich zur pauschalen Verwaltungskommission gemäss § 19 Ziff. 1 Anspruch auf folgende Vergütungen, welche nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind:

- a) eine Bau- und Entwicklungskommission zulasten des Immobilienfonds von maximal 2% der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten;
- b) eine Vermittlungsentschädigung zulasten des Immobilienfonds von maximal 1% des Kauf- bzw. Verkaufspreises für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
- c) eine Liegenschaftsverwaltungskommissionen zulasten des Immobilienfonds von maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen als Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften.

Die effektiv angewandten Sätze der Bau- und Entwicklungskommissionen, der Vermittlungsentschädigung sowie der Liegenschaftsverwaltungskommissionen sind jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf:

- a) Rückerstattung der branchenüblichen Kommissionen Dritter beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für Erstvermietungen;
- b) Rückerstattung der Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten;

- c) Rückerstattung der Löhne, Sozialleistungen und öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Hauswarte;
 - d) Rückerstattung der Kosten für ausserordentliche Dispositionen, die sie im Interesse der Anleger treffen, insbesondere Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung von Rechten und Forderungen, welche dem Immobilienfonds zustehen;
 - e) Rückerstattung der Honorare Dritter (z. B. Bauherrenvertretung, Qualitätsprüfung, etc.) bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern, Abgaben, Anwaltshonorare, Notar- und Mutationsgebühren) sowie gegebenenfalls Aufwendungen für Due Diligence in Verbindung mit dem Kauf und/oder Verkauf von Grundstücken oder Immobiliengesellschaften, sofern und soweit es sich um Belange handelt, die das Leistungsprofil der Fondsleitung übersteigen und den Beizug von Spezialisten bedingen (z. B. Umwelt-, Altlasten- oder Nachhaltigkeitsstudien).

Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

4. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Retrozessionen zur Deckung der Absatzförderungs- und Vermittlungstätigkeit des Immobilienfonds bezahlen. Im Prospekt legt die Fondsleitung offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Retrozessionen bezahlt werden. Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen keine Rabatte zwecks Reduktion der dem Fonds belasteten Gebühr und Kosten.

VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.

2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. April bis 31. März.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die Vorschriften des Fondsvertrags, des KAG und der Standesregeln der AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

VII. Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenaus-schüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres inklusive vorgetragene Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds können auf neue Rechnung vorgetragen werden. In jedem Fall werden mindestens 70% des jährlichen Nettoertrages inklusive der vorgetragenen Erträge früherer Rechnungsjahre ausgeschüttet. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet werden und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung des Immobilienfonds vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds

weniger als 1% des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt und

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds pro Anteil beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedien oder elektronischen Medium. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrags unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschließlich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert des Immobilienfonds mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden halbjährlich nach Vorliegen des Jahres-, bzw. Halbjahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen

Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken,
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne,
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen,
 - die Rücknahmebedingungen,
 - die Laufzeit des Vertrags und die Voraussetzungen der Auflösung,

- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
 - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
 4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.
 5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
 7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung

der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.

8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
 - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlage Risiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der

- Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwertes,
- die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
 - das Publikationsorgan;
- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
 4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrags und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
 5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrags nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrags erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
 6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
 7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
 8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrags darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.

2. Für die Auslegung des Fondsvertrags ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 16. Mai 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Februar 2022.
4. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 litt. a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

X. Änderung des Fondsvertrags

§ 27

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrags können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 28

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven

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

Wir machen den Weg frei



Anhang 2: Geprüfter Jahresbericht per 31.03.2023

RAIFFEISEN

Jahresbericht 2022/2023

Raiffeisen Futura Immo Fonds



ANLAGEFONDS SCHWEIZERISCHEN RECHTS DER ART IMMOBILIENFONDS

Geprüfter Jahresbericht per 31. März 2023 für die Periode vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

Die vorliegende Dokumentation ist keine Offerte zum Kauf oder zur Zeichnung von Anteilen, sondern dient lediglich zu Informationszwecken. Zeichnungen von Anteilen eines Anlagefonds schweizerischen Rechts erfolgen nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts mit integriertem Fondsvertrag, des aktuellen Jahres- und Halbjahresberichts sowie des Basisinformationsblatts. Ein Investment in diesen Fonds birgt Risiken, die im Prospekt erläutert sind. Alle Dokumente können kostenlos bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, und bei der VERIT Investment Management AG, Zürich (Fondsleitung), bezogen werden. Wir empfehlen Ihnen zudem, vor jeder Anlage Ihren Kundenberater oder andere Berater zu kontaktieren.

Inhalt

Organisation	4
Kennzahlen	5
Bericht der Fondsleitung	6
Jahresrechnung	18
Inventar der Liegenschaften	20
Weitere Informationen	22
Anhang	24
Bericht der Prüfgesellschaft	26
Bewertungstestate	28

Organisation

Organisation und Verwaltung per 31. März 2023

Fondsleitung	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
	Verwaltungsrat ¹ Michèle Landtwing Leupi, Präsidentin Ralph Kretschmer, Vizepräsident Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	Geschäftsleitung ¹ Bernhard Klöpfer, CEO Renato Häusler, CIO Sandra Schmied, CFO
Depotbank	Zürcher Kantonalbank Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich
Vermögensverwalter	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
Delegation von Teilaufgaben	
<i>Fondsbuchhaltung</i>	Huwiler Treuhand AG (seit 1.10.2022) Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>	VERIT Immobilien AG Klausstrasse 48, 8008 Zürich
<i>Nachhaltigkeitsrating</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Fribourg
Schätzungsexperten	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zürich
	Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zürich
Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Market Making	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen
Ansprechpartner	Alle Raiffeisenbanken Raiffeisen Schweiz Genossenschaft Raiffeisenplatz 9001 St. Gallen Telefon +41 71 225 94 36, E-Mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Link zur Website des Fonds
Publikationsorgan	www.swissfunddata.ch
Fondsdaten	Lancierungsdatum: 5. März 2014 Valorennummer: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

¹ Unterjährige Wechsel sind im Anhang auf Seite 25 ersichtlich.

Kennzahlen

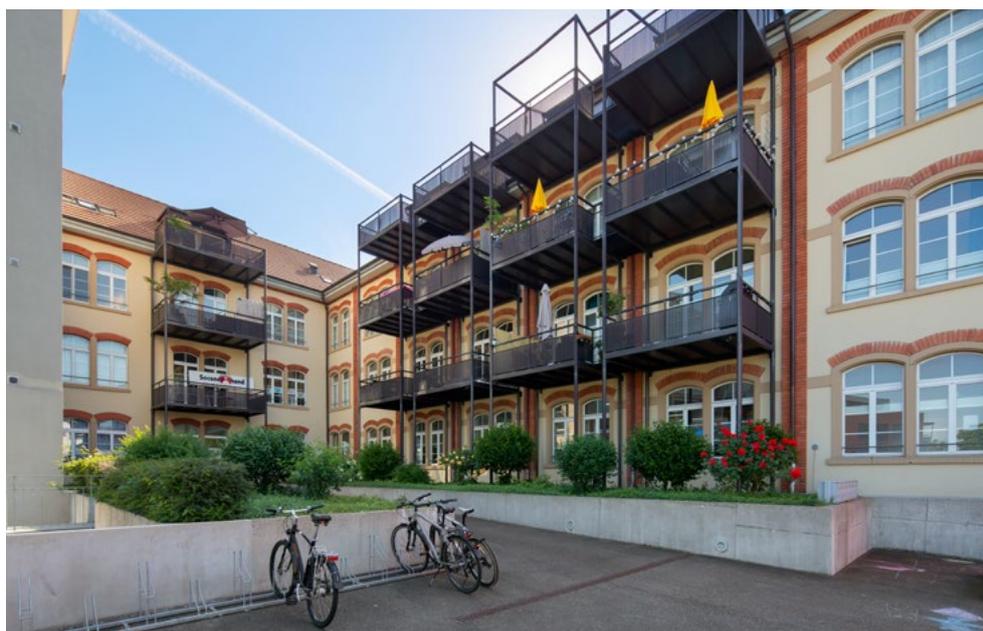
Portfolio auf einen Blick (in CHF)

Eckdaten	31.03.2023	31.03.2022
Ausstehende Anzahl Anteile	3'740'016	3'382'202
Nettoinventarwert pro Anteil	96.16	98.97
Kurs Sekundärmarkt	105.25	113.25
Höchster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	117.25	117.25
Tiefster Kurs Sekundärmarkt seit Lancierung	100.00	100.00
Agio/Disagio	9.45%	14.43%

Vermögensrechnung	31.03.2023	31.03.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	455'910'000	404'110'000
Gesamtfondsvermögen	462'206'604	409'037'276
Aufgenommene Fremdmittel	84'060'000	55'480'000
Fremdfinanzierungsquote	18.44%	13.73%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung in Jahren	1.35	0.14
Verzinsung Fremdfinanzierung	1.66%	0.09%
Nettofondsvermögen	359'658'070	334'725'206

Erfolgsrechnung	01.04.2022–31.03.2023	01.04.2021–31.03.2022
Soll-Nettomietzinsen (ohne Entwicklungsobjekte)	16'556'530	14'803'747
Mietausfälle	671'702	553'023
Mietzinsausfallrate	4.06%	3.74%
Unterhalt und Reparaturen	1'511'109	1'215'711
Nettoertrag	9'665'486	8'892'127

Rendite und Performance	01.04.2022–31.03.2023	01.04.2021–31.03.2022
Ausschüttung pro Anteil	2.60	2.60
Ausschüttungsrendite	2.47%	2.30%
Ausschüttungsquote	100.61%	98.89%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.30%	66.17%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-0.20%	5.92%
Anlagerendite	-0.22%	6.07%
Performance	-4.01%	3.69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0.13%	4.85%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} GAV	0.73%	0.72%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} MV	0.83%	0.78%



Zentralstrasse, Wohlen

Bericht der Fondsleitung

Marktüberblick

Zinsentwicklung und Mietzinsanpassungen

Seit Juni 2022 erfährt die Schweiz eine Erhöhung des Leitzinses durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) als Folge des weltweiten Anstiegs der Inflation. Die über lange Zeit expansive Geldpolitik, die enormen Hilfspakete, die Regierungen und Notenbanken im Kampf gegen die Corona-Pandemie geschnürt hatten, unterbrochene Lieferketten wie auch die Verteuerung von Rohstoffen und Nahrungsmitteln infolge des Krieges in der Ukraine haben zu diesem Anstieg der Inflation geführt.

Für uns als Immobilieninvestor hat die Erhöhung der Leitzinsen mehrere Auswirkungen: Zum einen geht die Zinserhöhung mit einem Anstieg der Hypothekarzinsen und somit der Finanzierungskosten einher, was zu tendenziell tieferen Preisen am Transaktionsmarkt führt. Zum anderen ist mit der Zinserhöhung auch eine Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu erwarten. Dieser ist massgebend für Mietzinsanpassungen und ermöglicht potenzielle Mietzinserhöhungen.

Transaktionsmarkt

Im Rahmen von Portfoliobereinigungen gelangen zunehmend mehr und eher kleinere Liegenschaften auf den Markt. Aufgrund der steigenden Zinsen haben die Renditeerwartungen der Investoren zugenommen, was gerade bei Objekten an weniger attraktiven Lagen und von minderer Qualität die Nachfrage sinken lässt. Der Transaktionsmarkt erfährt so eine leichte Wertkorrektur.

Mietmärkte

Im Rahmen unserer Akquise- und Vermietungsaktivitäten sowie im Austausch mit relevanten Marktteilnehmern zeigen sich folgende Entwicklungen:

- **Mietwohnungsmarkt**

Eine weitere Abnahme des Wohnungsleerstands geht mit der weiteren Verknappung bei den Mietwohnungen in den meisten Regionen der Schweiz einher. Dies bewirkt einen Anstieg der Mietzinsen in Neubau und Bestand, wobei der Effekt auf die Bestandsmieten stark zeitverzögert stattfindet. Die höheren Anfangsmietzinsen bei Neuvermietungen erlauben einen leichten Anstieg der Nettoanfangsrenditen.



Bahnweg, Bottighofen

- **Büromarkt**

Generell lässt sich feststellen, dass sich der Büromarkt weiter in Richtung Mietermarkt entwickelt, was mehr Ausbaubeteiligungen, kürzere Mietvertragsdauern und vermehrte Mieterwechsel zur Folge hat. Ähnlich wie bei Mietwohnungen hat auch der Leerstand bei den Büroflächen vor allem an den besten und zentralsten (A-Lagen) sowie an den etwas weniger zentralen, aber immer noch attraktiven Standorten (B-Lagen) abgenommen. An besonders guten städtischen Standorten ist ein Anstieg der Büromietzinsen zu beobachten. Neben der Lage spielen auch die Qualität der Mietfläche in Bezug auf den Ausbaustandard, die Haustechnik sowie Nachhaltigkeitsaspekte eine Rolle. Ein Trend zu höheren Erwartungen der Mieter bezüglich der Qualität des Innenausbaus ist erkennbar.

- **Retailmarkt**

Wie im Wohnungs- und Büromarkt zeigt sich auch im Retailmarkt eine Reduktion des Leerstands. Der stationäre Detailhandel ist durch Covid und dessen Nachwirkungen stärker unter Druck geraten. Jedoch kann weder bei den zur Vermietung ausgeschriebenen Objekten noch bei den Leerständen

in den letzten drei Jahren ein covidbedingter Anstieg verzeichnet werden. Vor allem an B-Lagen mussten jedoch viele Eigentümer die Mietzinsen vorübergehend senken, um ihre Mieter zu halten. Wir gehen kurz- bis mittelfristig von einer horizontalen Marktbewegung aus, rechnen jedoch langfristig damit, dass sich nur Flächen an attraktiven Lagen mit innovativen Konzepten erfolgreich vermieten lassen werden. Der Markt wird sich zunehmend ausdifferenzieren, wozu auch hybride Konzepte beitragen werden. Ein hybrides Konzept bedeutet, dass innerhalb einer Mietfläche verschiedene Nutzungsarten miteinander verbunden und so Synergien generiert werden. Beispiele dafür sind ein Buchladen mit integriertem Café oder ein Kleiderladen, in dem abends Yogakurse angeboten werden.

Auch im Retailmarkt beobachten wir vermehrt Forderungen nach Ausbaubeteiligungen vor Abschluss von Mietverträgen und nach kürzeren Vertragsdauern sowie eine Zunahme der Mieterwechsel.



Churerstrasse, Altstätten

Anlagestrategie Fonds

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds investiert in Immobilien in der Schweiz mit dem Ziel, nachhaltig stabile Erträge bei langfristigem Erhalt des Kapitals für seine Anlegerinnen und Anleger zu erwirtschaften. Er investiert in neuwertige Immobilien, in bewilligte Bauprojekte sowie in Bestandsimmobilien mit Aufwertungspotenzial. Nebst der ökonomischen Wertschöpfung legt die Fondsleitung den Fokus auf die ökologische sowie die soziale Nachhaltigkeit der Liegenschaften. Der Fonds steht allen Anlegerinnen und Anlegern offen.

Die Objekte variieren zwischen reinen Wohnliegenschaften, kommerziell genutzten Liegenschaften (Büro und/oder wenig Retail) sowie gemischt genutzten Liegenschaften (Wohnen mit Büro und/oder wenig Retail). Im Sinne der Risikoverteilung diversifiziert der Fonds seine Anlagen nach Nutzungsart, Alter, Bausubstanz, Lage und Region. Unser Ziel ist, stets einen guten Mix aus den Kriterien Makro- und Mikro- lage sowie Objekt- bzw. Produktqualität zu erzielen. Durch aktives Portfolio und Asset Management verbessern wir unsere Liegenschaften stetig und steigern so deren Wert.

Je nach Zustand des Gebäudes oder Grundstücks werden unterschiedliche Investitionsstrategien verfolgt. Neuwertige Objekte müssen bei der Akquisition sämtliche Nachhaltigkeitskriterien der unabhängigen Ratingagentur Inrate AG erfüllen. Erfüllt ein Objekt zum Zeitpunkt des Erwerbs diese noch nicht vollständig, so werden in einem verbindlichen Modernisierungsplan entsprechende bauliche Massnahmen definiert. Jede Liegenschaft wird ausserdem auf Aufwertungspotenzial geprüft, das im Mehrjahresplan im Rahmen eines Bauprojekts berücksichtigt wird. Bei allen Strategien steht ein marktgerechtes Rendite- und Risikoverhältnis im Vordergrund, wozu die Marktschätzung unserer Schätzungsexperten unter Betrachtung des gesamten Lebenszyklus der Immobilien ausschlaggebend ist.



Im Brüel, Sirmach

Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds

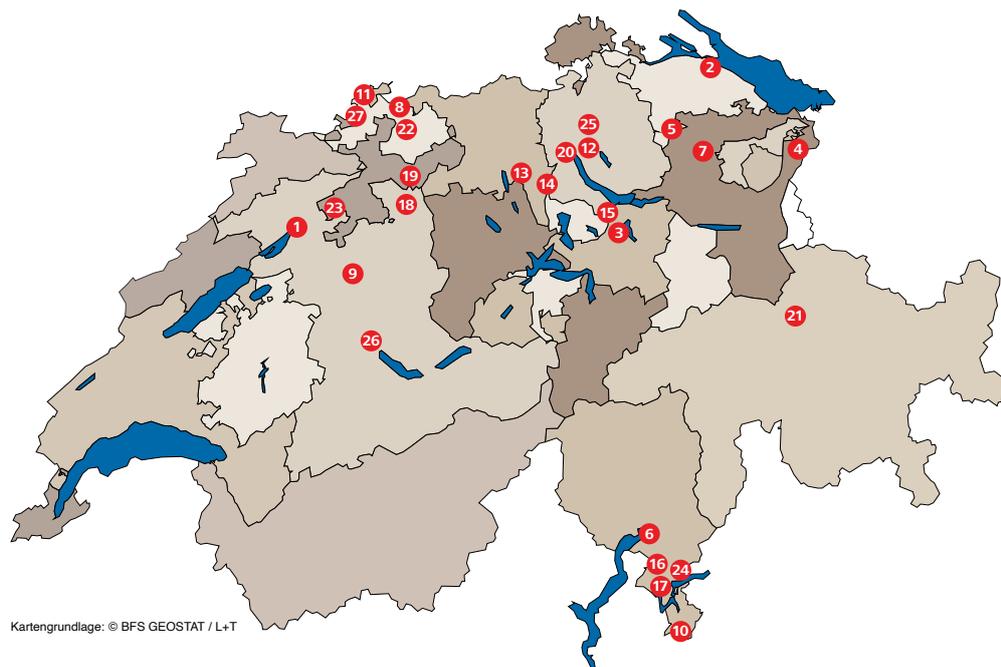
Portfolioübersicht

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnten fünf Liegenschaften an guten Lagen in den Kantonen Baselland, Bern, Solothurn, Tessin und Zürich mit 90 Wohnungen, 2'817 m² Büro- und 560 m² Retailflächen zu einem Kaufpreis von insgesamt CHF 60.4 Mio. gekauft werden. Durch die Zukäufe konnten die Mietzinseinnahmen um 6.35% auf CHF 15'884'828 gesteigert werden.

Der Marktwert des Portfolios hat sich ohne Berücksichtigung der Zukäufe (Like for Like) aufgrund der gestiegenen Zinsen und damit einhergehend der höheren Renditeerwartungen leicht nach unten korrigiert. Mit den Zukäufen konnte somit der Marktwert zum Vorjahr auf CHF 455'910'000 erhöht werden. In der Betrachtung der Gesamtwirtschaft zeigt sich, dass sich die Immobilienwerte im Verhältnis zu den übrigen Märkten relativ stabil halten. Dies ist insbesondere auf die stabilen Einnahmen der Mietzinserrträge, die gute Qualität des Immobilienportfolios sowie unser aktives Asset Management zurückzuführen.

Der Leerstand des Portfolios, der zu Beginn des Geschäftsjahrs aufgrund von zwei Akquisitionen mit grösserem Leerstand bei 5% lag, konnte mit gezielten Vermietungsmassnahmen und aktivem Asset Management auf unter 3% gegen Ende des Geschäftsjahrs gesenkt werden. Die Leerstandsquote über das gesamte abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich im Mittel auf 4.06%. Der stichtagsbezogene Leerstand konnte per Ende März 2023 auf 2.72% reduziert werden.

Geografische Verteilung der Portfolio-Liegenschaften



Nummerierung gemäss Inventar der Liegenschaften (siehe Seiten 20–21).

Asset Management

Wohlen, Zentralstrasse 20

Die gut erschlossene Erdgeschossfläche von 246m² konnte per 1. Januar 2023 an eine Kindertagesstätte mit einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren vermietet werden und ist zurzeit im Ausbau. Hiermit ist die Liegenschaft vollvermietet und leistet mit dieser Nutzung auch einen wichtigen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit des Quartiers.

Olten, Baslerstrasse 37/Ringstrasse 1

Dank der Vermietung der letzten, 160m² grossen Bürofläche per 1. Dezember 2022 ist die Liegenschaft vollvermietet und weist einen diversifizierten Mietermix auf. Die Liegenschaft verfügt über eine hervorragende Arbeitsplatzqualität dank der grosszügigen Belichtung der Flächen, des attraktiven Innenausbau und der exzellenten Lage mit nur 500 Metern Distanz zum Bahnhof Olten.

Liestal, Grammetstrasse 14

Das Innovations- und Start-up-Zentrum aus den 90er-Jahren wurde im März 2022 gekauft und wird mit einer aktiven Neupositionierung zum Treffpunkt lokaler KMUs weiterentwickelt. Der Nachhaltigkeitsgedanke wird mit der Erweite-

rung der vorhandenen Photovoltaikanlagen und der Erstellung bivalenter Elektroladestationen weitergeführt. Im Rahmen eines durchdachten Nutzungskonzepts werden sozial nachhaltige Begegnungszonen geschaffen.

Zürich, Dohlenweg 2, 4 und 6

Die drei Wohnhäuser aus dem Jahr 1927 befinden sich in fünf Minuten Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon und weisen eine Ausnutzungsreserve auf, die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie in drei Projektvarianten geprüft wurde:

- Variante 1: sanfte Sanierung des Bestands mit Ergänzungsneubau
- Variante 2: umfassende Sanierung mit Anbau
- Variante 3: Neubau

Die favorisierte Variante 1, bei der die kleineren bestehenden Wohnungen durch grössere Wohnungen in einem «Gartenhaus» ergänzt worden wären, musste aufgrund einer Auflage des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich wegen des einzuhaltenden Abstands zum eingedolten Binzmühlebach verworfen werden. Realisiert wird nun Variante 2, da die Erhaltung und die Ergänzung des Bestands in Bezug auf CO₂-Emissionen und Energieverbrauch ökologisch nachhaltiger sind



Marktgasse, Langenthal

als der Abriss und Neubau. Der Baubeginn wird für Herbst 2024 angestrebt.

Akquisitionen

Lugano (TI), Via Francesco Borromini 29

Die Wohnliegenschaft befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohnquartier in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof und zum Stadtzentrum von Lugano mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Liegenschaft aus dem Jahr 1991 wurde im Juni zu einem Kaufpreis von ca. CHF 11.7 Mio. erworben, ist in einem guten Zustand und verfügt über einen ausgewogenen Wohnungsmix aus 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen sowie eine solide Materialisierung. Die Wohnungen wurden laufend erneuert und bieten ein mittelfristig erzielbares Mietzinssteigerungspotenzial. Auf dem Flachdach des Gebäudes wurde 2015 eine Photovoltaikanlage installiert. Der Leerstand von 5% konnte innerhalb des Geschäftsjahrs vollständig abgebaut werden.

Grenchen (SO), Bettlachstrasse 64/66

Die beiden im Jahr 2019 erstellten und vollvermieteten Mehrfamilienhäuser wurden ebenfalls im Juni zum Kaufpreis von rund CHF 11.8 Mio. erworben. Sie liegen in Gehdistanz zum Zentrum und zum Bahnhof Grenchen Süd sowie in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle. Die Liegenschaft verfügt über 18 Wohnungen in gehobenem Ausbaustandard, verteilt auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die gut möblierten Grundrisse verfügen über eine grosszügige Belichtung und werden durch eine Erdsondenwärmepumpe beheizt.

Dietlikon (ZH), Claridenstrasse 3

Das vollvermietete Mehrfamilienhaus mit 16 Kleinwohnungen aus dem Jahr 1965 liegt in einem gepflegten Wohnquartier direkt neben dem Bahnhof. Zu Fuss erreichbar sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Schulhäuser. Die Liegenschaft verteilt sich auf zwei Parzellen, die bereits heute ein grosses Ausnutzungspotenzial aufweisen. Aufgrund der Sanierung des SBB-Bahnhofs und der neuen Tramlinienführung wird durch die Gemeinde im Rahmen eines politischen Prozesses eine Aufzonung geprüft. Erworben wurde die Liegenschaft im Juli für ca. CHF 8.7 Mio.



Bahnhofstrasse, Oberburg

Thun (BE), Frutigenstrasse 4/6

Die zentral gelegene Geschäfts- und Wohnliegenschaft wurde im Dezember für CHF 16.5 Mio. erworben. Sie liegt unweit des Bahnhofs Thun mit diversen Einkaufsgelegenheiten in der unmittelbaren Umgebung. Die beiden Liegenschaften mit Baujahr 1970 und 1991 befinden sich in gutem Zustand. Im Sockelgeschoss sind verschiedene Läden sowie ein Gastrobetrieb eingemietet. Die Obergeschosse bieten Büro- und Praxisflächen, und das Dachgeschoss bietet Platz für fünf Wohnungen. Die Kombination der unterschiedlichen Nutzungsarten und Wohnungsgrößen sorgt für einen nachhaltigen Mietermix und eine gute Einbindung ins Quartier. Die ansprechende Rendite bringt einen grossen Mehrwert für den Fonds.

Therwil (BL), Alemannenstrasse 14–18

Das vollvermietete Mehrfamilienhaus, erworben für CHF 11.7 Mio., Baujahr 1970, ist in gepflegtem Zustand und liegt in einem ruhigen Wohnquartier unweit einer Tramstation. Zu Fuss sind Naherholungsgebiete, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten erreichbar. Die Liegenschaft verfügt über 24 Wohnungen, verteilt auf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Sie wird innert Kürze an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Die Gemeinde Therwil hat vor Kurzem einen neuen Richtplan erarbeitet, auf dessen Grundlage die Zonenordnung angepasst werden soll, um die verordnete Innenverdichtung adäquat umzusetzen. Dies könnte längerfristig zu zusätzlichem Ausnutzungspotenzial für die Parzelle führen.



Hallwylstrasse, Zürich

Nachhaltigkeit

Der Klimawandel macht sich mit diversen Phänomenen weltweit, aber auch hierzulande bemerkbar. Die Verbrennung fossiler Brennstoffe, die Abholzung von Wäldern und die grossflächige Viehzucht beeinflussen zunehmend das Klima auf der Erde. Energie ist ein teures Gut, das es so effizient wie möglich und vorzugsweise erneuerbar produziert einzusetzen gilt.

Bereits seit seiner Lancierung im Jahr 2014 hat der Raiffeisen Futura Immo Fonds das Ziel, in nachhaltige Neubauprojekte, bestehende Bauten und Umbauten sowie Grundstücke und weitere Immobilienanlagen mit Potenzial zur Steigerung der Nachhaltigkeitsqualität zu investieren. Der Fonds will einen Beitrag zur Auflösung der ökologischen Ungleichgewichte leisten und setzt das Thema Nachhaltigkeit mit einer ganzheitlichen Strategie um, die wir laufend weiterentwickeln.

Erweiterung Fondsvertrag

Um Anlegerinnen und Anleger insbesondere vor Greenwashing – also dem missbräuchlichen Versprechen, Gelder in nachhaltigen Investitionen anzulegen – zu schützen, empfiehlt die eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA)

für Fonds, die eine Nachhaltigkeitsberichterstattung vornehmen, diese auch in den Fondsdokumenten auszuweisen. Aus diesem Grund haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie präzisiert und in unserem Fondsprospekt und im Fondsvertrag ausführlich erläutert.

Übergeordnete Strategie

Ganzheitlicher Ansatz

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds verfolgt in seinem Nachhaltigkeitsansatz der ESG-Anlagekriterien alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft, sowohl beim Kauf und beim Neubau als auch während des gesamten Lebenszyklus seiner Liegenschaften.

Laufende Verbesserung

Wir glauben, dass wir die bestehenden Liegenschaften in Bezug auf Nachhaltigkeit verbessern müssen, um Klimaneutralität im Schweizer Liegenschaftenbestand zu erreichen. In der Transformation und der stetigen Verbesserung unseres Liegenschaftsbestands sehen wir unseren Beitrag. Aus diesem Grund investiert der Fonds auch in Liegenschaften, die noch nicht seinen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, mit dem Ziel und der passenden Strategie, diese dorthin zu bringen.



Grammetstrasse, Liestal

Ressourceneffizienz

Die Nachhaltigkeitsmassnahmen werden gemäss ihrer Effektivität und Effizienz gewählt, in der Mehrjahresplanung priorisiert und umgesetzt.

Life-Cycle-Ansatz

Wir integrieren unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen in eine ganzheitliche Mehrjahresplanung, um die Life-Cycle-Kosten der Immobilie zu reduzieren. Durch die Optimierung über das ganze Portfolio können wir so den effizientesten Einsatz der Mittel planen.

Übergeordnete Ziele

Die übergeordneten Ziele des Raiffeisen Futura Immo Fonds umfassen alle drei Kategorien der Nachhaltigkeit:

Ökonomie

- Lange Lebenszyklen der Gebäude zum Beispiel durch die Planung von Neubauten mit möglichst hoher Nutzungsflexibilität und die Nutzung langlebiger Produkte und Materialien
- Hochwertige und zeitgemässe Architektur bei Neubauten durch Qualitätssicherungsverfahren in Entwicklung und Planung

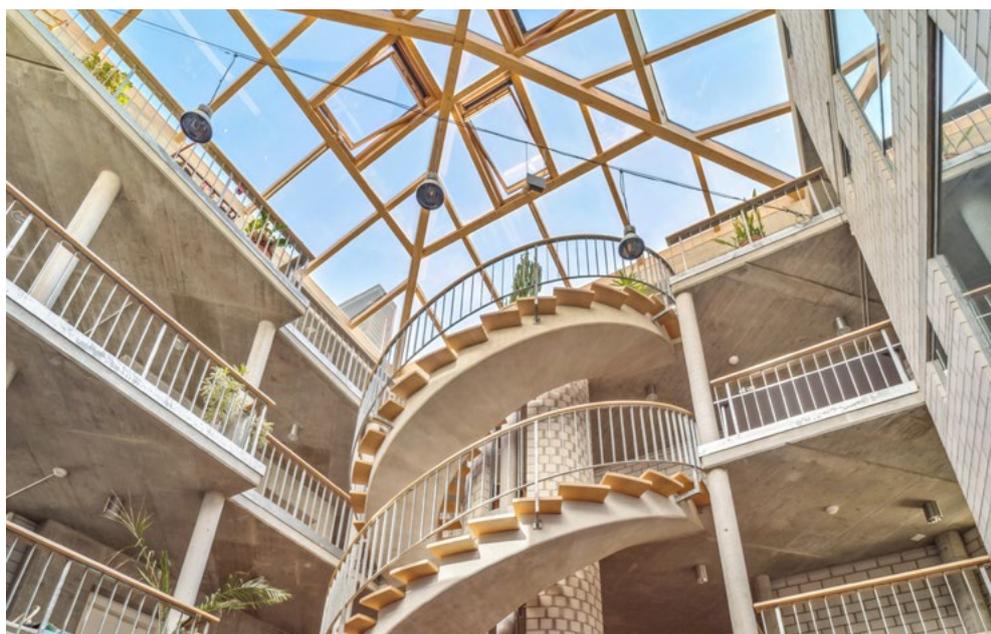
- Tiefe Bau- und Lebenszykluskosten bei Neubauten durch technikarme Gebäudekonzeption und flächeneffiziente Bauweise

Ökologie

- Reduktion des CO₂-Ausstosses und des Energieverbrauchs durch Bau- und Sanierungsvorhaben sowie durch Optimierungen des laufenden Betriebs
- Bestrebungen, dass jede Liegenschaft bis spätestens 20 Jahre nach deren Kauf klimaneutral sein soll
- Naturnahe Umgebungsgestaltung oder Dachbegrünungen bei Bestands- und Neubauten

Gesellschaft

- Bereitstellung von Begegnungszonen bei Neubauten oder im Rahmen von Gesamt-sanierungen
- Bei Neubauprojekten wird eine möglichst breite Durchmischung der Nutzungen und des Wohnungsmix angestrebt



Grammetstrasse, Liestal

Verbindlicher Modernisierungsplan bei der Akquise

Beim Erwerb von Bestandsliegenschaften steht die Verbesserung der Nachhaltigkeitsqualität im Vordergrund und wird mithilfe eines verbindlichen Modernisierungsplans festgelegt. Die Einhaltung unserer Nachhaltigkeitskriterien wird vor jedem Erwerb durch die unabhängige Ratingagentur Inrate AG überprüft. Die detaillierten Kriterien sind im Prospekt des Raiffeisen Futura Immo Fonds aufgeführt. Bei der Akquise von Neubauten legen wir Wert auf ein hohes, bereits realisiertes Nachhaltigkeitsniveau entsprechend unseren Ratings.

Berücksichtigung der Nachhaltigkeit im Rahmen der Unterhaltsplanung

Für jede Liegenschaft wird im Rahmen des Asset Managements eine Objektstrategie und eine Unterhaltsplanung definiert. Diese beinhaltet neben den für den Erhalt und die Steigerung des Immobilienwerts erforderlichen Unterhaltsmassnahmen auch die Nachhaltigkeitsthemen des Modernisierungsplans.

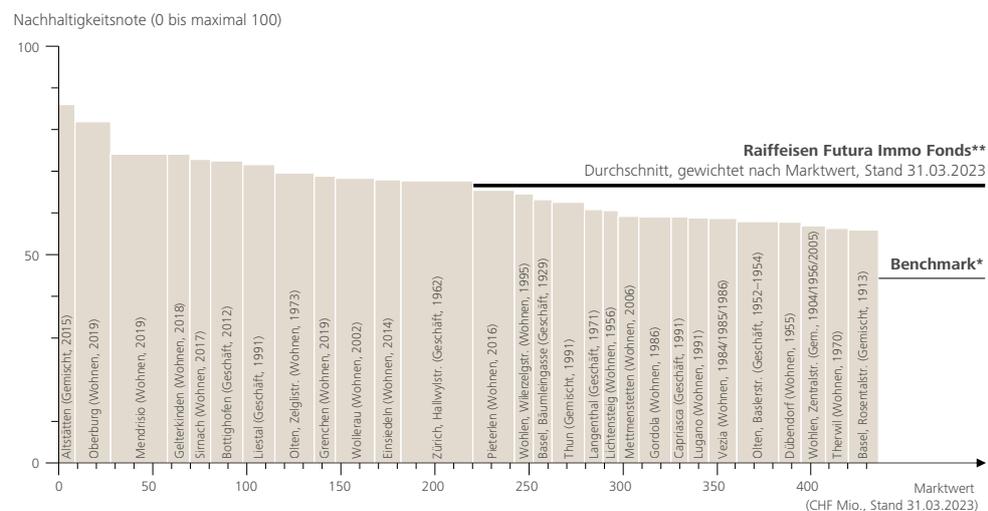
Monitoring der Nachhaltigkeitsleistung

Mit unseren Ratings und den entsprechenden Messungen wollen wir unser Portfolio in Bezug auf die Nachhaltigkeit stetig verbessern und durch Vergleichbarkeit Transparenz schaffen.

Für den Fonds werden folgende Ratings genutzt:

- Swiss Sustainable Real Estate Index: Bewertung des gesamten Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit und relative Positionierung zu einem Vergleichsportfolio
- Signa-Terre-Bewertung: Portfoliobetrachtung in Bezug auf CO₂-Ausstoss und Wärmeverbrauch mit Zeitfaktor zur Verbesserung des Portfolios
- Inrate-SPIN-Bewertung: Bewertung des Einzelobjekts als Kriterium für den Einkauf und relative Positionierung des Portfolios zu einem Vergleichsportfolio

Portfoliobewertung der Inrate AG im Vergleich zu ihrem Benchmark



* Benchmark: SPIN-Bewertung eines Vergleichsportfolios aus Schweizer Durchschnittsbauten, in dem die Marktveranteile hinsichtlich Gebäudenutzungen und Bauperioden gleich hoch sind wie im Portfolio des Raiffeisen Futura Immo Fonds (Stand 1. Quartal 2023).

** Im Fonds befinden sich zwei weitere Objekte (Zürich, Dohlenweg, Marktwert CHF 12 Mio., und Dietlikon, Claridenstrasse 3, Marktwert CHF 8 Mio.), die nicht in der Grafik aufgeführt sind. Die Neubau-/Entwicklungsprojekte werden nach der Erstellung beurteilt und im Portfolio dargestellt.

Durchgeführte Nachhaltigkeitsmassnahmen 2022/2023

Die folgenden Projekte sind Beispiele dafür, wie wir Nachhaltigkeit leben:

Olten (SO), Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9, und Wohlen (AG), Wilerzelgstrasse 2/2a/4

Für die Liegenschaften in Olten und Wohlen wurden mit einem Contracting-Modell die bestehenden Heizungen durch Erdsonden-Wärmepumpen ersetzt. Auf den Dächern wurden Photovoltaikanlagen erstellt, die Einstellhallen wurden mit Elektroladestationen erweitert und die Kellerdecken gedämmt. Ausserdem wurde in Olten die Umgebung nach Prinzipien der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit aufgewertet: Blumenwiesen und ein Insektenhotel unterstützen die Biodiversität; gedeckte Aufenthaltsorte, Spielplätze und Treffpunkte fördern den gesellschaftlichen Austausch und Zusammenhalt. Im Betrieb wurde neben dem kompletten Ersatz der Leuchtmittel durch LED die Aussenbeleuchtung für die Anwohner optimiert.

Oberburg (BE), Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16

Bei der Liegenschaft in Oberburg wurde in der bestehenden Einstellhalle die Erstellung von zehn Parkplätzen mit Elektroladestationen umgesetzt.

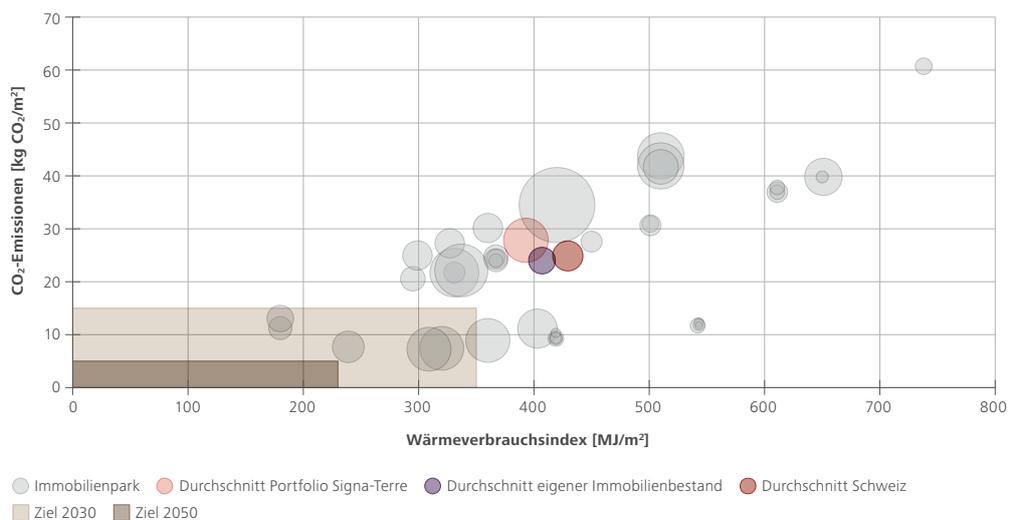
Liestal (BL), Grammetstrasse 14

Die in die Jahre gekommene Holzschnitzheizung der Liegenschaft Liestal wurde Ende letzten Jahres durch eine zeitgemässe Anlage ersetzt. Für das kommende Geschäftsjahr streben wir die Erweiterung der Photovoltaikanlage sowie den Ausbau von bivalenten Elektroladestationen an.

Ausblick 2023/2024

Weitere Projekte mit Photovoltaikanlagen und Heizungsersatz sind für das nächste Geschäftsjahr im Rahmen der Mehrjahres- und Modernisierungsplanung in Bearbeitung. Darunter befinden sich für den Sommer 2023 eine Photovoltaikanlage für die Liegenschaft in Bottighofen sowie der Ersatz einer Ölheizung durch eine Holzschnitzanlage für die Liegenschaft in Capriasca.

CO₂-Absenkungspfad nach Signa-Terre



Die Abbildung zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (über den Wärmeverbrauchsindex) und ihren CO₂-Emissionen pro m² (für den Wärme- und Allgemiestrom). Die Grösse der Blase ist proportional zur Energiebezugsfläche (EBF). Die beiden Rechtecke stellen die Ziele für 2030 und 2050 in Verbindung mit der Energiestrategie des Bundes dar.

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung

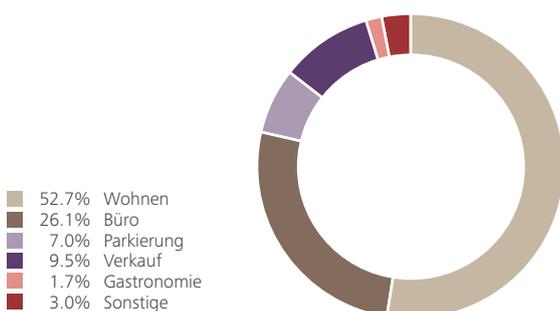
Das Gesamtfondsvermögen ist um CHF 53.17 Mio. gewachsen und beläuft sich per 31.03.2023 auf CHF 462.21 Mio. Das Liegenschaftsportfolio hat sich um CHF 51.8 Mio. auf CHF 455.91 Mio. erhöht. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus dem Kauf von fünf Liegenschaften und einer leichten Abwertung des Portfolios von CHF 11.2 Mio. Hauptgrund für die Abwertung ist der höhere Verzinsungsanspruch am Markt, der den Diskontierungssatz erhöht und als Resultat den Marktwert reduziert.

Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 91.74 Mio. und geschätzten Liquidationssteuern von CHF 10.81 Mio. ergibt sich ein Nettofondsvermögen von CHF 359.66 Mio., das somit gegenüber dem Vorjahr um 7.45% (CHF 24.93 Mio.) zugenommen hat.

Die Fondsleitung hat im September 2022 eine Kapitalerhöhung für den Fonds von CHF 35.46 Mio. durchgeführt. Insgesamt wurden 357'814 neue Anteile ausgegeben, was einem Bezugsverhältnis von 8:1 entspricht. Per Stichtag sind somit total 3'740'016 Anteile im Umlauf.

Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von CHF 98.97 auf CHF 96.16 gesunken, was unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil einer Anlagerendite von -0.22% entspricht. Diese Reduktion ist vor allem auf die bereits erwähnte Abwertung des Liegenschaftsportfolios zurückzuführen.

Mietzinseinnahmen in Prozent der Netto-Solllmieten nach Nutzung (Stichtag 31.03.2023)



Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 1.63 Mio. auf CHF 15.88 Mio. Zu dieser positiven Entwicklung haben die im Berichtsjahr neu gekauften Liegenschaften und das aktive Asset Management der Fondsleitung beigetragen. Die Mietausfallrate ist mit 4.06% leicht höher als im Vorjahr, die Leerstandsquote beträgt per Stichtag tiefe 2.72%.

Die totalen Aufwendungen sind um CHF 850'020 auf CHF 6.67 Mio. gestiegen. Der Grossteil dieser Erhöhung ist auf die Hypothekarzinsen zurückzuführen, die um CHF 458'540 auf CHF 632'158 gestiegen sind. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Verzinsung der Fremdfinanzierungen per 31.03.2023 von 1.66% wider (Vorjahr 0.09%). Die Kosten für den Unterhalt und für Reparaturen haben sich um CHF 295'398 auf CHF 1.51 Mio. erhöht. Die Kapital- und Gewinnsteuern sind um CHF 325'202 zurückgegangen und beliefen sich auf CHF 525'418. Die reglementarischen Vergütungen haben um CHF 365'741 auf CHF 3.08 Mio. zugenommen.

Die Total Expense Ratio (TER) bezogen auf das Gesamtfondsvermögen (GAV) konnte mit 0.73% im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden (0.72%).

Der resultierende Nettoertrag belief sich auf CHF 9.67 Mio. Die nicht realisierten Kapitalverluste beliefen sich im Geschäftsjahr auf CHF 10.42 Mio., was zu einem Gesamterfolg von CHF -755'976 führt. Die nicht realisierten Kapitalverluste sind auf die bereits erläuterten Abwertungen des Portfolios zurückzuführen.

Ausschüttung

Im Endergebnis erwirtschaftete der Fonds einen Nettoertrag von CHF 9.67 Mio. Der Gewinnvortrag des Vorjahrs von CHF 382'559 erhöht den zur Ausschüttung erzielbaren Erfolg auf CHF 10.05 Mio. bzw. CHF 2.69 pro Anteil. Die Fondsleitung hat beschlossen, für das vergangene Geschäftsjahr eine unveränderte Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil respektive CHF 9.72 Mio. vorzunehmen. Die Ausschüttungsquote entspricht damit 100.61%. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (Stand 31.03.2023) beträgt 2.47%, auf Basis des NAV ergibt sich eine Rendite von 2.70%.

Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Aktiven und Passiven (in CHF)	31.03.2023	31.03.2022
Bankguthaben		
– auf Sicht	560'751	613'138
Grundstücke		
– Wohnbauten	269'330'000	230'585'000
– kommerziell genutzte Liegenschaften	129'990'000	115'280'000
– gemischte Bauten	56'590'000	58'245'000
– Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	–
Sonstige Vermögenswerte	5'735'853	4'314'138
Gesamtfondsvermögen	462'206'604	409'037'276
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–64'060'000	–55'480'000
– kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–7'676'122	–7'236'072
Langfristige Verbindlichkeiten		
– langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–20'000'000	–
– langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	–	–
– langfristige sonstige Verbindlichkeiten	–	–
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	370'470'482	346'321'204
./. geschätzte Liquidationssteuern	–10'812'412	–11'595'998
Nettofondsvermögen	359'658'070	334'725'206

Veränderung des Nettofondsvermögens (in CHF)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)	01.04.2021–31.03.2022 (12 Monate)
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	334'725'206	283'833'116
./. Ausschüttung	–8'793'725	–7'694'510
Saldo aus Anteilverkehr	34'482'565	39'449'135
Gesamterfolg	–755'976	19'137'466
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	359'658'070	334'725'206

Anzahl Anteile im Umlauf	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)	01.04.2021–31.03.2022 (12 Monate)
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	3'382'202	2'959'427
Ausgegebene Anteile	357'814	422'775
Zurückgenommene Anteile	–	–
Stand am Ende der Berichtsperiode	3'740'016	3'382'202

Nettoinventarwert pro Anteil (in CHF)	31.03.2023	31.03.2022
Nettoinventarwert pro Anteil	96.16	98.97

Informationen zur Vermögensrechnung	31.03.2023	31.03.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke in CHF	–	–
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen in CHF	167'451	167'862
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge in CHF	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahrs gekündigten Anteile	–	–
Gebäudeversicherungswert der Immobilien in CHF	315'927'813	255'111'102

Jahresrechnung

Erfolgsrechnung

Erfolg (in CHF)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)	01.04.2021–31.03.2022 (12 Monate)
Erträge der Bankguthaben	–	–
Negativzinsen	–1'399	–26'019
Mietzinseinnahmen	15'884'828	14'250'724
Sonstige Erträge	–	–
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	450'846	486'191
Total Erträge	16'334'275	14'710'896
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	632'158	173'618
Unterhalt und Reparaturen	1'511'109	1'215'711
Liegenschaftenverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	762'371	762'118
– Verwaltungsaufwand	–	–
Kapital- und Gewinnsteuern	525'418	850'620
Schätzungs- und Prüfaufwand	146'374	91'452
Bankspesen	6'595	10'102
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– Fondsleitung	677'781	609'643
– Depotbank	158'163	139'384
– Immobilienverwaltung	661'894	601'105
– Vertriebs-träger/Advisory	1'463'726	1'202'791
– weitere Dienstleistungen	119'326	162'226
Sonstige Aufwendungen	3'875	–
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwendungen	6'668'789	5'818'769
Nettoertrag	9'665'486	8'892'127
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	182'876
Realisierter Erfolg	9'665'486	9'075'003
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste einschliesslich Liquidationssteuern	–10'421'462	10'062'463
Einkauf in laufende nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste bei der Ausgabe von Anteilen	–	–
Gesamterfolg	–755'976	19'137'466

Verwendung des Erfolgs (in CHF)	01.04.2022–31.03.2023 (12 Monate)	01.04.2021–31.03.2022 (12 Monate)
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	9'665'486	8'892'127
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahrs	–	182'876
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des Vorjahrs	382'559	101'281
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10'048'045	9'176'284
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	9'724'042	8'793'725
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	324'003	382'559

Ausschüttung für das Geschäftsjahr

Ordentliche Rechnung		
Ex-Datum	12.07.2023	23.06.2022
Zahlbar	17.07.2023	28.06.2022
Ausschüttung brutto je Anteil (in CHF)	2.60	2.60
Steuerfrei	2.60	2.60
Steuerbar	–	–
Abzüglich 35% Eidg. Verrechnungssteuer	–	–
Ausschüttung netto je Anteil	2.60	2.60

Inventar der Liegenschaften

Liegenschaftenbestand per 31. März 2023

Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Grundstückfläche	Anzahl Wohnungen	Anzahl Parkplätze	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-einnahmen (Soll)		Nettomietzins-einnahmen (Ist)		Mietausfallrate		
				m ²				CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Wohnbauten																		
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Allein-eigentum	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.3	9'780'000	2.2	435'334	2.6	404'043	2.5	31'291	7.2	
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Allein-eigentum	1965	2'108	16	14	660	8'720'246	1.9	8'200'000	1.8	169'978	1.0	167'880	1.1	2'098	1.2	
4460 Gelterkinder Zelgwasserweg 21/23	8	Allein-eigentum	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.5	12'600'000	2.8	491'592	3.0	479'326	3.0	12'266	2.5	
6596 Gordola Via Francesca 6a-c	6	Allein-eigentum	1986	7'089	53	70	4'839	16'651'843	3.7	16'850'000	3.7	806'588	4.9	773'971	4.9	32'618	4.0	
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	23	Allein-eigentum	2019	2'697	18	29	1'916	11'796'950	2.6	11'340'000	2.5	298'119	1.8	298'119	1.9	-	0.0	
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1-4	7	Allein-eigentum	1956	3'247	27	38	2'546	9'226'990	2.0	8'150'000	1.8	383'156	2.3	353'485	2.2	29'671	7.7	
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Allein-eigentum	1991	1'825	23	23	1'846	11'699'545	2.6	11'220'000	2.5	272'198	1.6	269'033	1.7	3'165	1.2	
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a-g	10	Allein-eigentum	2019	6'281	86	94	3'686	28'719'108	6.3	30'060'000	6.6	1'128'484	6.8	1'011'236	6.4	117'248	10.4	
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Allein-eigentum	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.4	10'675'000	2.3	408'924	2.5	404'498	2.5	4'426	1.1	
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	9	Allein-eigentum	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.5	18'220'000	4.0	698'266	4.2	696'956	4.4	1'310	0.2	
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglstrasse 7/9	19	Allein-eigentum	1974	5'591	56	83	4'916	20'152'239	4.5	20'610'000	4.5	825'093	5.0	774'858	4.9	50'234	6.1	
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Allein-eigentum	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.7	21'640'000	4.8	926'637	5.6	909'481	5.7	17'156	1.9	
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	5	Allein-eigentum	2017	2'001	22	30	1'929	8'797'169	1.9	10'810'000	2.4	443'148	2.7	432'688	2.7	10'460	2.4	
4106 Therwil Alemannenstrasse 14-18	27	Allein-eigentum	1970	4'878	24	29	1'940	11'738'718	2.6	11'830'000	2.6	106'581	0.6	95'431	0.6	11'150	10.5	
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Allein-eigentum	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'011	3.4	14'715'000	3.2	569'382	3.4	554'837	3.5	14'545	2.6	
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Allein-eigentum	1995	3'207	23	27	2'246	10'050'183	2.2	10'045'000	2.2	422'056	2.5	403'165	2.5	18'891	4.5	
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Allein-eigentum	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	4.5	20'785'000	4.6	693'897	4.2	687'807	4.3	6'090	0.9	
8050 Zürich Dohlenweg 2/4/6	20	Allein-eigentum	1927	2'188	17	-	1'080	16'556'702	3.7	21'800'000	4.8	207'312	1.3	207'312	1.3	-	0.0	
Total Wohnbauten				69'979	568	722	46'674	259'501'269	57.3	269'330'000	59.1	9'286'743	56.1	8'924'125	56.2	362'617	3.9	

Ort, Adresse	Karte Nr.	Eigentumsverhältnis	Baujahr	Grundstück-	Anzahl	Anzahl	Mietfläche	Gestehungskosten		Verkehrswert		Nettomietzins-		Nettomietzins-		Mietausfallrate	
				fläche				Wohnungen	Parkplätze	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
				m ²				CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften																	
4051 Basel Bäumleingasse 22	11	Allein-	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.3	10'825'000	2.4	411'750	2.5	410'768	2.6	982	0.2
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	2	Allein-	2012	2'369	–	116	3'335	18'226'004	4.0	16'900'000	3.7	1'052'152	6.4	1'052'152	6.6	–	0.0
6950 Capriasca Via Battaglini 1	16	Allein-	1991	2'397	1	58	2'542	9'856'445	2.2	9'250'000	2.0	483'598	2.9	481'970	3.0	1'628	0.3
4900 Langenthal Marktgasse 18	18	Allein-	1971	746	–	6	2'442	9'968'979	2.2	9'830'000	2.2	444'056	2.7	444'070	2.8	–15	0.0
4410 Liestal Grammetstrasse 14	22	Allein-	1991	2'535	1	60	3'229	11'815'628	2.6	11'750'000	2.6	655'696	4.0	446'917	2.8	208'779	31.8
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19	Allein-	1954	813	1	1	3'644	17'599'397	3.9	17'235'000	3.8	751'804	4.5	709'669	4.5	42'135	5.6
3600 Thun Frutigenstrasse 4/6	26	Allein-	1971	855	5	34	4'166	16'478'273	3.6	16'760'000	3.7	186'399	1.1	178'749	1.1	7'650	4.1
8004 Zürich Hallwylstrasse 71	20	Allein-	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	8.1	37'440'000	8.2	1'052'702	6.4	1'052'702	6.6	–	0.0
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				10'918	8	295	24'707	131'248'745	29.0	129'990'000	28.5	5'038'156	30.4	4'776'997	30.1	261'159	5.2
Gemischte Bauten																	
4058 Basel Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11	Allein-	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.9	16'810'000	3.7	604'138	3.6	582'028	3.7	22'110	3.7
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	12	Allein-	1955	2'691	19	46	2'587	12'268'027	2.7	12'650'000	2.8	499'121	3.0	499'121	3.1	–	0.0
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	3	Allein-	2014	1'212	19	10	2'611	20'339'884	4.5	14'620'000	3.2	587'456	3.5	581'321	3.7	6'135	1.0
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a–c	13	Stockwerk-	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.7	12'510'000	2.7	540'916	3.3	521'236	3.3	19'680	3.6
Total gemischte Bauten				8'030	66	117	11'394	62'378'672	13.8	56'590'000	12.4	2'231'631	13.5	2'183'706	13.7	47'925	2.1
davon im Stockwerkeigentum				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.7	12'510'000	2.7	540'916	3.3	521'236	3.3	19'680	3.6
Total				88'927	642	1'134	82'775	453'128'686	100.0	455'910'000	100.0	16'556'530	100.0	15'884'828	100.0	671'702	4.1
davon im Stockwerkeigentum				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.7	12'510'000	2.7	540'916	3.3	521'236	3.3	19'680	3.6

Verkehrswert nach Nutzung



67.9% Wohnnutzung
32.1% Kommerzielle Nutzung

Verkehrswert nach Nutzungsart



59.1% Wohnbauten
12.4% Gemischte Bauten
28.5% Kommerziell genutzte Liegenschaften

Verkehrswert nach Regionen



18.9% Nordwestschweiz
18.0% Tessin
25.4% Espace Mittelland
19.9% Zürich
10.0% Ostschweiz
7.8% Zentralschweiz

Weitere Informationen

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite mit Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	09.01.2023 – 10.04.2023	9'000'000	1.41%
Fester Vorschuss	09.03.2023 – 14.04.2023	6'900'000	1.73%
Fester Vorschuss	31.12.2022 – 20.06.2023	12'000'000	1.25%
Fester Vorschuss	08.03.2023 – 15.09.2023	9'400'000	1.95%
Fester Vorschuss	17.03.2023 – 15.09.2023	26'760'000	1.80%
Festhypothek	30.06.2022 – 01.07.2027	11'000'000	1.60%

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite mit Fälligkeit nach fünf Jahren

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Total		84'060'000	
Ø Restlaufzeit (Jahre)	1.35		

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Kreditart	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	27.01.2022 – 27.04.2022	21'100'000	0.06%
Fester Vorschuss	28.02.2022 – 27.05.2022	6'000'000	0.06%
Fester Vorschuss	03.03.2022 – 03.06.2022	900'000	0.05%
Fester Vorschuss	08.03.2022 – 08.06.2022	12'000'000	0.05%
Fester Vorschuss	30.11.2021 – 30.06.2022	4'480'000	0.33%
Fester Vorschuss	29.03.2022 – 30.06.2022	11'000'000	0.09%
Fester Vorschuss	27.04.2022 – 27.07.2022	21'100'000	0.11%
Fester Vorschuss	30.06.2022 – 29.07.2022	3'000'000	0.28%
Fester Vorschuss	21.06.2022 – 30.09.2022	12'000'000	0.27%
Fester Vorschuss	30.09.2022 – 31.12.2022	12'000'000	0.80%
Fester Vorschuss	27.07.2022 – 27.09.2022	21'100'000	0.29%
Fester Vorschuss	27.05.2022 – 27.09.2022	6'000'000	0.12%
Fester Vorschuss	03.06.2022 – 27.09.2022	900'000	0.12%
Fester Vorschuss	08.06.2022 – 27.09.2022	12'000'000	0.12%
Fester Vorschuss	30.06.2022 – 27.09.2022	11'000'000	0.28%
Fester Vorschuss	29.07.2022 – 29.09.2022	2'700'000	0.30%
Fester Vorschuss	08.08.2022 – 08.11.2022	500'000	0.48%
Fester Vorschuss	08.08.2022 – 08.11.2022	8'000'000	0.35%
Fester Vorschuss	29.09.2022 – 08.11.2022	2'700'000	0.79%
Fester Vorschuss	08.11.2022 – 08.12.2022	9'500'000	0.84%
Fester Vorschuss	27.09.2022 – 09.01.2023	8'000'000	1.00%
Fester Vorschuss	27.09.2022 – 09.01.2023	9'000'000	0.96%
Fester Vorschuss	08.12.2022 – 08.03.2023	9'400'000	1.22%
Fester Vorschuss	09.01.2023 – 09.03.2023	8'000'000	1.39%
Fester Vorschuss	15.12.2022 – 17.03.2023	11'460'000	1.25%
Fester Vorschuss	16.12.2022 – 17.03.2023	15'300'000	1.30%

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Aufstellung der Käufe und Verkäufe von Grundstücken in der Berichtsperiode

Käufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstückfläche in m ²
Lugano, Via Francesco Borromini 29	Wohnbauten	1714	1'825
Grenchen, Bettlachstrasse 64/66	Wohnbauten	4417	2'697
Dietlikon, Claridenstrasse 3	Wohnbauten	3251, 3274	2'108
Thun, Frutigenstrasse 4/6	Kommerziell genutzte Liegenschaften	405, 1515	855
Therwil, Alemannenstrasse 14	Wohnbauten	514, 2504, 2507	4'878
Verkäufe	Gebäudeart	GB-Nr.	Grundstückfläche in m ²
Keine			

Fünf grösste Mieter

HolidayCheck AG, Bottighofen (Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Schweizerische Textilfachschule, Zürich (Mietverhältnis >5% der gesamten Mieteinnahmen)

Coop Società Cooperativa Direzione Immobili, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

Bader AG Büro Design, Langenthal

Anhang

Angaben über Derivate

Keine

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

	maximal	effektiv
Ausgabekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträger im In- und Ausland	3.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten von Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträger im In- und Ausland	2.00%	n.a.

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

	maximal	effektiv
Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens pro rata temporis bei der Berechnung des Nettoinventars, Belastung vierteljährlich). Diese wird verwendet für die Leitung, das Asset Management und den Betrieb des Immobilienfonds.	0.80% p.a.	0.55% p.a.

Die Fondsleitung hat neben der Verwaltungskommission Anspruch auf
(Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

	maximal	effektiv
Entwicklungs- und Baukommission (in % der Baukosten)	2.00%	2.00%
Vermittlungsentschädigung (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	1.00%	1.00%
Liegenschaftenverwaltungskommission (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	4.00%

Soft Commissions

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarung bezüglich Retrozessionen in Form von sogenannter Soft Commissions abgeschlossen.

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.03.2023
Grundstückkäufe	28'900'000
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	1'960'000

Grundsätze für die Bewertung und die Berechnung des Nettoinventarwerts

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahrs sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.
3. Die Bewertungen der Liegenschaften für den Fonds erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in der Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, das heisst unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Für die «angefangenen Bauten» kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Basis bildet dabei die im Vorfeld erstellte Projektbewertung per Fertigstellung, wobei der Zeitpunkt auf den aktuellen Bewertungsstichtag vorverschoben und die noch anfallenden Baukosten sowie die erst später fließenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum berücksichtigt werden.

4. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind zu dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
5. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 4 bewerten.
6. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, die nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessive dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
7. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
8. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 1/100 der Rechnungseinheit gerundet.
9. Das Bewertungstestat der Schätzungsexperten ist auf Seite 28–30 zu finden.

Diskontierungssatz

Der durchschnittliche nominale Diskontierungssatz aller per 31. März 2023 bewerteten Liegenschaften liegt bei 3.76%, wobei der tiefste bei 3.22% und der höchste bei 5.05% liegt.

Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

- Alex Jenny und Markus Fuchs sind per 23.05.2022 in den Verwaltungsrat der Fondsleitung gewählt worden und treten damit die Nachfolge von Thomas Wetzel (Präsident) und Matthäus Den Otter an, die den Verwaltungsrat verlassen haben. Das Präsidium wurde von Michèle Landtwing Leupi übernommen.
- Seit 01.03.2023 ist Renato Häusler CIO und tritt damit die Nachfolge von Michael Kirschner an, der die Fondsleitung am 28.02.2023 verlassen hat.
- Seit 01.03.2023 ist Sandra Schmied CFO und tritt damit die Nachfolge von Ueli Wildhaber an, der die Fondsleitung per 31.01.2023 verlassen hat.
- Die Kosten für die Mängelbehebung der Liegenschaft in Einsiedeln werden beim Verkäufer der Liegenschaft eingeklagt. Der Prozess diesbezüglich begann im April 2021. Erfolgreich eingeklagte Entschädigungszahlungen aus diesem Verfahren würden für den Fonds zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn führen.

Bericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung per 31. März 2023 des Anlagefonds

Kurzbericht der kollektivanlagenge- setzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung VERIT Investment Management
AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Raiffeisen Futura Immo Fonds – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolgs und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4,5 und 18 bis 25 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Sascha Hirling
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 28. Juni 2023

Bewertestate

Marktwertschätzung der Liegenschaften



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich
Telefon +41 (0) 44 226 30
Fax +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

BEWERTUNGSTESTAT

Auftrag

Raiffeisen Futura Immo Fonds hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 30 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.03.2023.

Bewertungsstandards

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne von Art. 92 der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie in Anlehnung an die Definition des Swiss Valuation Standards (SVS) zu ermitteln. Die angefangenen Bauten werden gemäss Art. 86 KKV-FINMA „zum Verkehrswert“ bewertet.

Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden für die Dauer von 10 Jahren die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Kosten aufgrund Leerstand und Mietausfälle, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Berechnung des Restwertes ab dem elften Jahr kommt eine statische Kapitalisierung des Exit-Cash-Flows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird dabei auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Für die „angefangenen Bauten“ kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Basis bildet dabei die Projektbewertung per Fertigstellung. Noch anfallende Baukosten sowie die erst später fliessenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum werden dabei gemäss Zeithorizont berücksichtigt.

Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. März 2023 auf gerundet CHF 455'910'000 und im Detail wie folgt ein:

Nummer	Anschrift		Marktwert CHF	
L-00001	2542	Pieterlen	Brühlweg, Känelmattenweg 14	18'220'000
L-00002	8840	Einsiedeln	Hauptstrasse 73/75/77/79	30'060'000
L-00003	8370	Sirnach	Im Brüel 6/6a	10'825'000
L-00004	9450	Altstätten	Churerstrasse 5/7	16'810'000
L-00005	6596	Gordola	Via Francesca 6	12'650'000
L-00006	8598	Bottighofen	Bahnweg 8/10	10'045'000
L-00007	9620	Lichtensteig	Schleusenstrasse 1-4	20'785'000
L-00008	4460	Gelterkinden	Zelgwasserweg 21/23	10'675'000
L-00009	3414	Oberburg	Bahnhofstrasse 5,7	12'510'000
L-00010	6850	Mendrisio	Via al Gas 12	9'250'000
L-00011	4051	Basel	Bäumleingasse 22	14'715'000
L-00013	4058	Basel	Rosentalstrasse 71	9'830'000
L-00014	8600	Dübendorf	Überlandstrasse 199a,b,c	20'610'000
L-00015	5610	Wohlen	Wilerzelgstrasse 2,2a, 4	37'440'000
L-00016	8832	Wollerau	Wächlenstrasse 13,15,17	21'800'000
L-00017	8932	Mettmenstetten	Obere Fischbachstrasse 10/14	17'235'000
L-00018	5610	Wohlen	Zentralstrasse 20	11'750'000
L-00019	6950	Capriasca	Via Battaglioni 1	11'220'000
L-00020	6943	Vezia	Via ai Platani 2/4/6	11'340'000
L-00021	4900	Langenthal	Marktgasse 18	8'200'000
L-00022	4600	Olten	Zelglistrasse 7,9/Gartenstrassen 26,28,30	16'760'000
L-00023	8004	Zürich	Hallwylstr. 71	11'830'000
L-00024	8050	Zürich	Dohlenweg 2,4,6	18'220'000
L-00025	4600	Olten	Baslerstrasse 37	30'060'000
L-00026	4410	Liestal	Grammetstrasse 14	10'825'000
L-00027	6900	Lugano	Via Francesco Borromini 29	16'810'000
L-00028	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 64,66	12'650'000
L-00029	8305	Dietlikon	Claridenstrasse 3	10'045'000
L-00030	3600	Thun	Frutigenstrasse 4,6	20'785'000
L-00031	4106	Therwil	Alemannstrasse 14,18	10'675'000
Total			455'910'000	

Per 31.03.2022 wurden 25 Liegenschaften bewertet. 5 Liegenschaften wurden seitdem zum Portfolio hinzugefügt.

Kommentar des Schätzungsexperten zur Wertentwicklung

Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB im Juni 2022 erstmals die Leitzinsen nach Jahren der Negativzinspolitik an. Per Stichtag 31.03.2023 steht der Leitzins bei 1.5% – somit wurde dieser Zinssatz in weniger als einem Jahr um 225 Basispunkte angehoben. Die Zinslandschaft hat einen signifikanten Einfluss auf die Immobilienmärkte. Möglicherweise werden Alternativenanlagen - relativ gesehen - attraktiver und Finanzierungskosten für Immobilien steigen. Dies kann zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft im Immobilienmarkt führen.

Der Kursfall an den Aktienmärkten im Laufe des Jahres 2022 führte bei einigen institutionellen Anlegern in der Schweiz zum Überschreiten der maximal zulässigen Immobilienquote. Die Verunsicherung durch die Zinsanhebungen sowie schwieriger zu platzierende Kapitalerhöhungen führten zu einem deutlich erhöhtem Angebotsvolumen bei einem nun kleineren Investorenkreis. Darüber hinaus haben höhere Finanzierungskosten, erhöhte Anforderungen für Energieeffizienz und deutlich gestiegene Baukosten die Ankaufrenditen nach oben und die Transaktionspreise somit im Vergleich zum Vorjahr nach unten bewegt. Insgesamt erfolgt dies der grundsätzlichen Logik, dass bei steigenden Zinsen Immobilienpreise tendenziell unter Druck kommen. Dennoch konnten per Stichtag 31.12.2022 vereinzelt positive Wertänderungsrenditen in den Geschäftsberichten einiger institutioneller Investoren beobachtet werden. Es gilt zu beachten, dass derartige positive Wertänderungen im Jahr 2022 vorwiegend durch Abschlüsse von Instandsetzungsmassnahmen, Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten oder im Einzelfall auch durch Nachholeffekte zustande gekommen sind. Für das vorliegende Portfolio liegen diese wertsteigernden Umstände nur in geringem Umfang vor. Die ermittelte negative Wertänderung erlaubt in keiner Weise eine Aussage zur Qualität der Liegenschaften oder der Asset-Management-Aktivitäten, sondern spiegelt lediglich konsistent die Veränderungen am Immobilienmarkt wider.

Erhöhte Marktvolatilität

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus weltweitem Inflationsdruck, höheren Zinssätzen, den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine und den anhaltenden Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie in einigen Märkten das Potenzial für eine grössere Volatilität auf den Immobilienmärkten kurz- bis mittelfristig erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Bitte beachten Sie, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Wir empfehlen, die Bewertungsergebnisse im weiteren Zeitverlauf hinsichtlich möglicher Volatilität genau zu beobachten.

Überlegungen zur Nachhaltigkeit

Wo immer es angebracht ist, sind Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes. Unter "Nachhaltigkeit" versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Unternehmensverantwortung, die sich auf die Bewertung eines Vermögenswerts auswirken können oder tatsächlich auswirken. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können. Dazu gehören wichtige Umweltrisiken wie Hochwasser, Energieeffizienz und Klima ebenso wie Fragen der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Erwägungen sowie die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit kann sich auf den Wert eines Vermögenswerts auswirken. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wertrelevante Auswirkungen der Nachhaltigkeit vorhanden sind, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften des Teilportfolios des Raiffeisen Futura Immo Fonds ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar für Raiffeisen Futura Immo Fonds den Umsatz von 10% von CBRE (Zürich) AG nicht übersteigt.

Zürich, 1. April 2023



Julian SLICKERS
Associate Director
Bewertungsexperte SVIT

T: +41 61 204 40 60

E: julian.slickers@cbre.com



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

Nachhaltigkeitsbewertung



SSREI-STATEMENT

Verifikation der Bewertung des Immobilienportfolios Raiffeisen Futura Immo Fonds der VERIT Investment Management AG

UMFANG UND METHODIK

Die SSREI AG wurde von der VERIT Investment Management AG beauftragt, eine unabhängige Prüfung ihres Immobilienportfolios gemäss der dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) zugrundeliegenden Taxonomie durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst **24 Liegenschaften** mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von total 68'466 m². Dies entspricht **84%** des Gesamtportfolios.

Basis für die Prüfung waren dabei die vom Auftraggeber im SSREI-Portfoliobewertungstool erfassten Daten. Gegenstand der Bewertung sind 36 gleichgewichtete Indikatoren. Für jeden Indikator kann maximal die Note 3 erreicht werden. Die Korrektheit, der vom Auftraggeber zur Prüfung zur Verfügung gestellten Unterlagen, wurde vorausgesetzt und nicht verifiziert.

Die Prüfung beinhaltet folgende Stufen:

- **VERIFIKATION STUFE 2 (Überwachung)**: Es fanden seit der Indexaufnahme stichprobenweise Prüfungen des Immobilienportfolios statt, welche bisher **≈17%** des Geltungsbereichs umfassen. Die Stichprobe stellt eine repräsentative Auswahl des Immobilienportfolios in Bezug auf Grösse, Nutzung, Alter und Region dar.
- **ZERTIFIZIERUNG** des Prüfprozesses durch die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS).

KOMPETENZEN UND UNABHÄNGIGKEIT DES PRÜFGREMIUMS

Das Prüfungsgremium setzt sich aus ausgewiesenen Fachexperten der verschiedenen Bewertungsbereiche zusammen. Hiermit wird bestätigt, dass kein Mitglied des Prüfungsgremiums an der Nachweisführung und/oder Selbstbewertung des Immobilienportfolios durch den Auftraggeber teilgenommen hat.

RESULTAT

Das Immobilienportfolio Raiffeisen Futura Immo Fonds der VERIT Investment Management AG erreichte am 3. Mai 2023 einen SSREI-Wert von **1.80**.

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Auf der Grundlage der oben beschriebenen qualitativen Methodik konnte kein Sachverhalt erkannt werden, aus welchem geschlossen werden müsste, dass die von der VERIT Investment Management AG offengelegte Bewertung inkorrekt sein sollte. Sämtliche Diskrepanzen zwischen der zugrundeliegenden Selbstbeurteilung und der Einschätzung des Prüfungsgremiums konnten während dem Prüfprozess aufgearbeitet und bereinigt werden.

Elvira Bieri, Geschäftsführerin SSREI AG



Wir machen den Weg frei