

Basisinformationsblatt (BIB) gemäss Anhang 9 FIDLEV

Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (das „Produkt“) zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produktename	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN, Währung	CH0225182309, CHF
Produktehersteller	VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8034 Zürich
Sponsor	Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen
Aufsichtsbehörde	Der Ersteller unterliegt der prudenziellen Aufsicht durch die Eidg. Finanzmarktaufsicht FINMA.
Produktgenehmigung	Der Fondsvertrag des Raiffeisen Futura Immo Fonds unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 02. September 2013 wurde die Genehmigung erteilt.
Website / Telefon	www.verit-invest.ch, +41 44 555 77 11
Erstellung des BIB	Dieses Dokument wurde am 18. Dezember 2023 überarbeitet.

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art	Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Die Erträge werden spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres ausgeschüttet.
Renditefaktoren	Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produkts.
Ermittlung der Rendite	Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der AMAS. Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.
Anlagepolitik und -ziele	Der Raiffeisen Futura Immo Fonds 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. Das Anlageziel des Raiffeisen Futura Immo Fonds besteht im Rahmen der Nachhaltigkeitsziele hauptsächlich darin, einen stabilen laufenden Ertrag verbunden mit langfristiger Erhaltung des Kapitals zu erzielen.
Anlageobjekte	Die Anlagen erfolgen überwiegend direkt, nicht über Immobiliengesellschaften. Mindestens 60% des Immobilienvermögens werden in Wohnliegenschaften investiert. Während Alleineigentum angestrebt wird, kann zur Risikodiversifikation auch nur ein Miteigentumsanteil erworben werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Zulässig sind sodann Erwerb von Liegenschaften im Baurecht wie auch Erwerb von Stockwerkeigentum.
Anleger-Zielgruppe	Der Raiffeisen Futura Immo Fonds 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.
Laufzeit	Dieser Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.

Rückzahlung bei ausserordentlichen Umständen	<p>Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
Basiswerte	Wohn-, kommerzielle und gemischte Immobilien in der gesamten Schweiz.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Emittentenrisiko	Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgedeutert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.
Marktrisiko	Das Produkt kann im Umfang von bis zu einem Drittel des Verkehrswertes der Immobilien Kredite aufnehmen. Steigende Hypothekarzinsen bedeuten zusätzliche Kosten für das Produkt. Diese Kostensteigerung kann sich negativ auf die am Immobilienmarkt gezahlten Preise auswirken. Der Wert des Produktes korreliert direkt mit diesen Marktveränderungen. Steigt das Zinsniveau rasch an, könnten sich zudem Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Objekte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.
Liquiditätsrisiko	Die Erzielung des Marktpreises von Immobilien setzt oftmals einen längeren Verkaufsprozess voraus. Daher kann die Rücknahme der Anteile gegen Auszahlung von Geld geraume Zeit in Anspruch nehmen. Ein Verkauf unter Zeitdruck führt zudem zu einem tieferen Verkaufserlös.
Fremdwährungsrisiko	Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.
Kündigungs- und Wiederanlagerisiko	Da die Fondsleitung oder Depotbank die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von einem Monat herbeiführen kann, besteht das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.
Performance-Szenario	Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 3 und 7 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 in Anteile des Produkts anlegen. Das dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Diese entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung und basieren auf in der Vergangenheit erzielter Renditen. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten.

Anlage CHF 10'000		Anlagerendite	Wenn Sie nach	Wenn Sie nach	Wenn Sie nach
		p.a.	1 Jahr einlösen	3 Jahren einlösen	7 Jahren einlösen
Optimistisches Szenario	ohne Gesamtkosten	6,00%	10'600	11'910	15'036
	mit Gesamtkosten	6,00%	10'177	11'284	13'927
Mittleres Szenario	ohne Gesamtkosten	3,00%	10'300	10'927	12'299
	mit Gesamtkosten	3,00%	9'877	10'330	11'321
Pessimistisches Szenario	ohne Gesamtkosten	-1,00%	9'900	9'703	9'321
	mit Gesamtkosten	-1,00%	9'477	9'143	8'495

Was geschieht, wenn die VERIT Investment Management AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Fondsleitung keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Produkteherstellers betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern. Gebühren, die durch einen vorzeitigen Ausstieg anfallen können, sind in den ausgewiesenen Beträgen nicht enthalten. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Anlage CHF 10'000	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 7 Jahren einlösen
Szenarien Gesamtkosten	CHF 423	CHF 569	CHF 861
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	4,23%	1,90%	1,23%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Es werden keine weiteren Vertriebsgebühren dem Immobilienfonds belastet.

Einmalige Kosten	Einstiegskosten	1,50%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (effektiver Kommissionssatz bei der Ausgabe neuer Anteile).
	Ausstiegskosten	2,00%	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionssatz bei der Rücknahme von Anteilen).
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	0,00%	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0,73%	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (TER _{REF} GAV per 31.03.2023).

Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Mindesthaltdauer: Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 7 Jahre. Die Anleger können Ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung Ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Bei einer kurzen Haltedauer wirken sich die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen stärker auf die Gesamtpformance aus als bei einer längeren Dauer. Im Normalfall kann der Anleger jedoch das Produkt bzw. den Fonds auf dem Sekundärmarkt verkaufen.

Desinvestitionserfahren: Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. 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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Wie kann ich mich beschweren?

Sollten Sie eine Beschwerde zum Produkt, dem Hersteller des Produkts oder der Person haben, welche Ihnen das Produkt empfohlen oder verkauft hat, wenden Sie sich bitte an Ihren Kundenberater oder nehmen Sie Kontakt mit uns auf: Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen, E-Mail: fonds@raiffeisen.ch.

Sonstige wichtige Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den „Raiffeisen Futura Immo Fonds“, den Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos bei VERIT Investment Management AG angefordert werden oder sind online unter www.swissfunddata.ch abrufbar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: www.swissfunddata.ch; www.raiffeisen.ch/immofonds und www.fundinfo.com.