

Idée de placement Immobilier Suisse

Augmentation du capital du Raiffeisen Futura Immo Fonds

Une success story qui dure depuis dix ans se poursuit. Le fonds durable Raiffeisen Futura Immo Fonds prévoit également une augmentation de capital en septembre 2024 afin de pouvoir continuer à transformer et à développer le portefeuille immobilier à l'avenir.

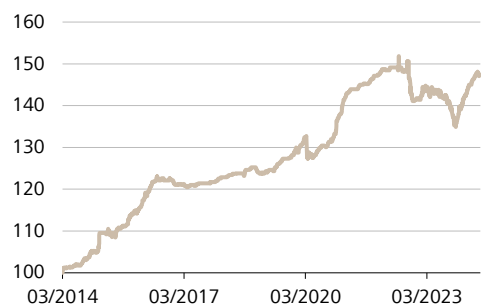


OBJECTIF DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL

- 1 Poursuite du développement du portefeuille immobilier et transformation durable ciblée des immeubles existants
- 2 Financement de l'immeuble d'habitation à Soleure et de l'immeuble d'habitation et commercial à Bâle
- 3 Financement de rénovations et de projets de construction



EVOLUTION DU COURS INDEXÉE (Total Return, depuis le lancement)



Sources: Bloomberg, Raiffeisen Suisse Centre d'investissement et de prévoyance

Afin que le fonds puisse continuer à croître à l'avenir, nous prévoyons une nouvelle augmentation du capital de l'ordre de 50 millions de CHF en septembre 2024. Le produit de l'émission visé doit être utilisé pour poursuivre le développement du portefeuille immobilier ainsi que pour la transformation durable ciblée des immeubles existants. Le fonds a enregistré des entrées de capitaux constantes au cours des dernières années et le portefeuille immobilier a pu être développé et optimisé avec des biens immobiliers attractifs. Au 31 mars 2024, le fonds comptait 32 immeubles. Après les défis des années 2022 et 2023, le fonds convainc par une solide évolution de sa valeur et un rendement sur distribution attractif.

Situation actuelle

• Evolution des taux

En 2023, un recul de l'inflation a été observé en Suisse, comme dans le reste du monde. Le marché financier avait toutefois déjà anticipé en grande partie ce recul de l'inflation ainsi qu'une possible baisse des taux directeurs. Les obligations de la Confédération à dix ans avaient déjà baissé de 1,30% à 0,80% entre janvier et décembre 2023. La Banque nationale suisse (BNS) a créé la surprise en mars ainsi qu'en juin 2024 en abaissant son taux directeur de 1,75% à 1,25%. Les hypothèques à taux variable (SARON) sont ainsi devenues plus avantageuses. Dans les hypothèques à taux fixe, l'attente d'une baisse des taux était déjà en bonne partie intégrée dans les prix, et l'effet de la baisse du taux directeur a donc été moins important.

• Marché de la location

Pour trouver un logement, il faut avoir de l'endurance et un budget conséquent. Les loyers des logements ont massivement augmenté, et pas seulement dans les villes et les grandes agglomérations. A l'échelle nationale, les loyers proposés ont augmenté de 6,40% entre le milieu de l'année 2023 et le milieu de l'année 2024. Il s'agit du taux de croissance annuel le plus élevé depuis le lancement de l'indice des loyers proposés en 1996.

Pour les loyers existants, la marge de manœuvre pour les augmentations est plus faible, car elle dépend, entre autres, de l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence. En 2023, ce dernier a augmenté deux fois. Par la suite, de nombreux bailleurs ont augmenté les loyers, ce qui, associé aux loyers proposés, également plus élevés, a considérablement fait gonfler l'indice des loyers. Cet indice calculé par l'Office fédéral de la statistique est représentatif de l'ensemble du parc de logements et met en évidence l'ampleur du renchérissement des logements en location: depuis l'an 2000, les loyers ont augmenté en moyenne de près de 40%.

Cette dynamique va se poursuivre dans un avenir proche, car les logements restent une denrée rare en Suisse. En effet, près des deux tiers de la population ont besoin d'un logement en location, mais l'offre ne parvient pas à suivre la demande. En Suisse, le nombre de ménages créés est à l'heure actuelle nettement supérieur à celui des nouveaux logements construits.

Ces perspectives sont prometteuses pour les bailleurs, contrairement à celles des locataires. Pour les propriétaires d'immeubles de rapport, la baisse des taux de vacance et la hausse des loyers sont synonymes de revenus en hausse. Et si les recettes augmentent et que les risques diminuent, alors, toutes choses égales par ailleurs, les valorisations augmentent également. Ce tableau est noirci uniquement par le niveau des taux d'intérêt, qui est aujourd'hui légèrement plus élevé qu'avant la pandémie de coronavirus. En raison de l'augmentation des coûts de financement, même les immeubles de rapport résidentiels ont enregistré en partie une dépréciation en 2023, mais qui est demeurée très modeste. Toutefois, vu le cycle de baisse des taux d'intérêt déjà relancé par la Banque nationale suisse, le risque de voir les prix baisser est désormais faible.



PRINCIPAUX POINTS

- Augmentation du capital à hauteur de CHF 50 mio env.
- Délai de souscription: 4 – 23 septembre 2024
- Rapport de souscription: 8 parts actuelles donnent droit à une nouvelle part
- Prix d'achat: CHF 95.79 net par nouvelle part
- Prix indicatif du droit: CHF 1.03
- Droit aux distributions: Les nouvelles parts donnent droit à une distribution intégrale pour l'exercice 2024 / 2025
- Libération: 26 septembre 2024

L'augmentation du capital est intéressante à la fois pour les investisseuses et investisseurs actuels et nouveaux. Les détentrices et détenteurs actuels de parts ont un droit préférentiel de souscription. Les nouveaux investisseuses et investisseurs ont la possibilité d'acheter des droits de souscription. Aucune attribution complète n'est toutefois garantie pour les nouveaux investisseuses et investisseurs en cas de forte demande.

• Vue d'ensemble du portefeuille


Au 31 mars 2024, le fonds détenait 32 biens immobiliers. Au cours du dernier exercice, trois immeubles ont été acquis et un immeuble a été vendu. Grâce à ces transactions, le portefeuille immobilier a augmenté au cours de l'exercice 2023 / 2024. pour atteindre 509,63 millions de CHF (état au 31 mars 2024). Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2024, le fonds a poursuivi l'optimisation de son portefeuille. La stratégie du fonds a encore été renforcée et les achats de Buchs (SG) et de Suhr (AG) ont permis d'acquérir deux immeubles importants présentant un profil de rendement intéressant. La reprise de l'immeuble de Zizers (GR) a également eu un effet positif sur la situation des revenus. Grâce aux acquisitions, à la réduction du nombre de logements vacants dans le portefeuille, à diverses optimisations de l'exploitation et aux hausses de loyer dues aux adaptations des taux d'intérêt de référence, les revenus locatifs ont pu être augmentés de 25% par rapport à l'exercice précédent. Avec l'augmentation du taux d'intérêt de référence, les contrats de bail existants ont été dûment augmentés. Ces augmentations ont été bien acceptées par les locataires et les quelques contestations ont pu être réglées en l'espace d'une semaine. Cela montre que le fonds, qui se concentre sur les utilisations résidentielles, se trouve dans un domaine d'investissement très intéressant. Grâce à ces ajustements, la structure des taux d'intérêt de référence a pu être augmentée sur l'ensemble du portefeuille et, par conséquent, plus de 80% des contrats de bail de logements sont au niveau actuel de 1,75%.

Evolution future du fonds

Depuis novembre 2023, l'indice SWIIT (SXI Real Estate Funds Broad TR) est reparti à la hausse. Nous interprétons cela comme le fait que le pessimisme qui s'est installé sur les marchés après les hausses de taux d'intérêt fait lentement place à un sentiment d'optimisme. De notre point de vue, les placements dans des biens immobiliers par le biais d'un fonds immobilier offrent donc actuellement de très bonnes possibilités d'entrée pour les personnes désireuses d'investir sur le long terme. L'augmentation du rendement net a été définie comme un objectif important par la direction du fonds. Grâce à une gestion active des actifs, les biens immobiliers existants ont continué à être optimisés et complétés par des achats et des ventes stratégiquement judicieux. Le rendement a ainsi pu être encore amélioré dans l'intérêt des investisseurs. Une autre évolution positive du fonds est la réduction de la commission de gestion de 0,55% à 0,45% à partir du 1^{er} avril 2024, ce qui a un effet positif sur le revenu net du fonds. D'autres projets sont prévus pour l'exercice en cours et les suivants. Il s'agit notamment d'une installation photovoltaïque à Bottighofen, d'un remplacement de chauffage incluant une installation photovoltaïque à Langenthal, d'une installation photovoltaïque à Liestal et du raccordement au chauffage urbain à Therwil et Suhr.

Caractéristiques du fonds

- Fonds immobilier à gestion active investissant dans toute la Suisse
- La direction du fonds et la gestion de portefeuille sont assurées par VERIT Investment Management AG
- Inrate établit un rating de durabilité pour chaque immeuble
- Le fonds détient les placements immobiliers en «propriété foncière directe». En d'autres termes, l'imposition a lieu principalement au niveau du fonds. Ainsi, les investisseurs privés ayant leur domicile fiscal en Suisse sont exonérés de l'impôt sur la fortune pour la part investie dans l'immobilier et, en cas de distribution, de l'impôt sur le revenu.

Nom	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN	CH0225182309
Monnaie	CHF
Performance p.a.¹	0.90%
Volatilité, annualisée¹	3.47%
TER_{REF} GAV²	0.71%
Factsheet	

¹ sur 3 ans

² Gross Asset Value (données au 31 mars 2024)

Sources: Factsheet du fonds (au 30 juin 2024), rapport annuel au 31 mars 2024)

Editeur

Raiffeisen Suisse
Centre d'investissement & de prévoyance
Raiffeisenplatz
9001 Saint-Gall
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/placements

Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications
raiffeisen.ch/marches-opinions

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis. «Futura» est utilisé pour désigner les instruments et services financiers durables. Vous trouverez de plus amples informations concernant la thématique «Placements durables avec Raiffeisen» dans la [brochure](#) correspondante.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Les fonds mentionnés sont des fonds de droit suisse. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LFin. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple le prospectus, le contrat de fonds et la fiche d'informations de base (FIB), accompagnés à chaque fois des rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall («Raiffeisen Suisse») ou sur raiffeisen.ch/f/fonds ou auprès de VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurich (ci-après «VERIT»). Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Ce document ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes US ni être diffusé aux Etats-Unis. Les fonds mentionnés dans le présent document ne peuvent être distribués aux Etats-Unis et ne doivent pas y être proposés, vendus, ou livrés. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures. Les commissions et frais prélevés lors de l'émission et, le cas échéant, lors du rachat des parts n'ont pas été pris en considération dans le calcul des données de performance de fonds.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le [rapport de gestion du Groupe Raiffeisen](#).

Ce document ne repose pas sur une analyse financière. Les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» telles que définies par l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas au présent document. Raiffeisen Suisse et les Banques Raiffeisen ainsi que VERIT font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse ou VERIT au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.