

# RAIFFEISEN

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

## **Idée de placement Immobilier Suisse**

Augmentation du capital Raiffeisen Futura Immo  
Fonds

# Idée de placement Immobilier Suisse

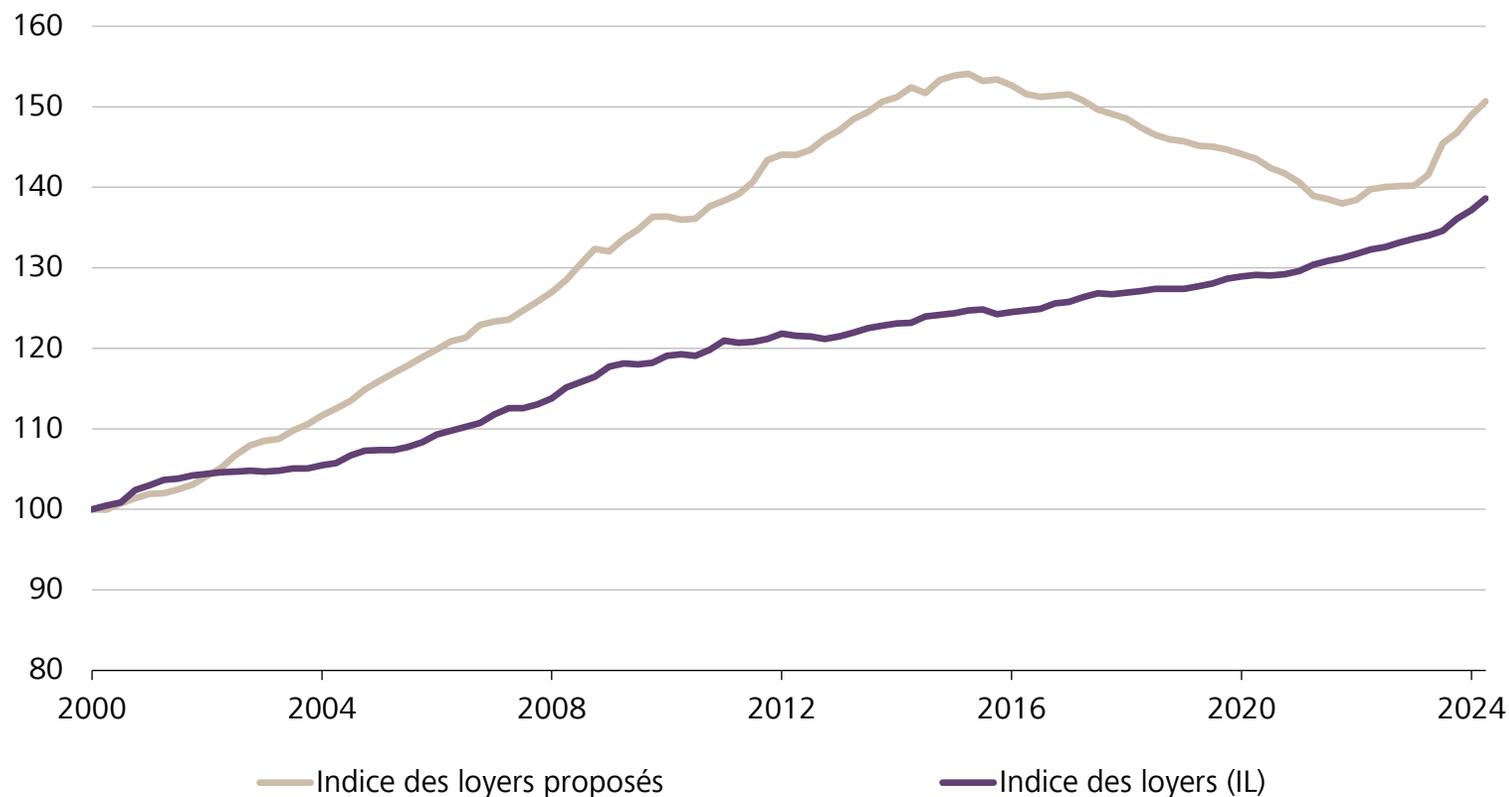
## Programme

- 1** Situation actuelle du marché immobilier
- 2** Mise en œuvre: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3** Augmentation du capital Raiffeisen Futura Immo Fonds

# La pénurie de logements fait augmenter les loyers

Les prix des loyers grimpent plus vite qu'ils ne l'ont fait depuis longtemps

## Evolution des loyers proposés et de l'indice des loyers selon l'OFS, indexée



- Entre mi-2023 et mi-2024, les **loyers proposés ont augmenté de 6,4% à l'échelle nationale**, soit la valeur la plus élevée depuis le lancement de l'indice en 1996.
- L'**indice des loyers** calculé par l'Office fédéral de la statistique, qui inclut les loyers proposés et les loyers établis de longue date, a **augmenté de près de 40% depuis 2000**.
- Cette **dynamique va se poursuivre** dans un avenir prévisible, car le logement reste une denrée rare en Suisse.

Sources: Office fédéral de la statistique OFS, Economic Research Raiffeisen Suisse

# Les bailleurs ont le vent en poupe

Revenus croissants et risques faibles

- Pour les bailleurs, la situation actuelle sur les marchés est réjouissante.
- **Des taux de vacance en baisse** et des **loyers en hausse** signifient des **revenus en hausse** pour les propriétaires d'immeubles de rapport.
- Seul le **niveau des taux d'intérêt**, un peu plus élevé qu'avant le COVID, assombrit quelque peu les perspectives.
- Toutefois, compte tenu du **cycle de baisse des taux d'intérêt** déjà réamorcé par la Banque nationale suisse, le **risque de retournement des prix** est **faible**.



# Les obstacles à la construction augmentent

Les Suisses construisent de moins en moins souvent

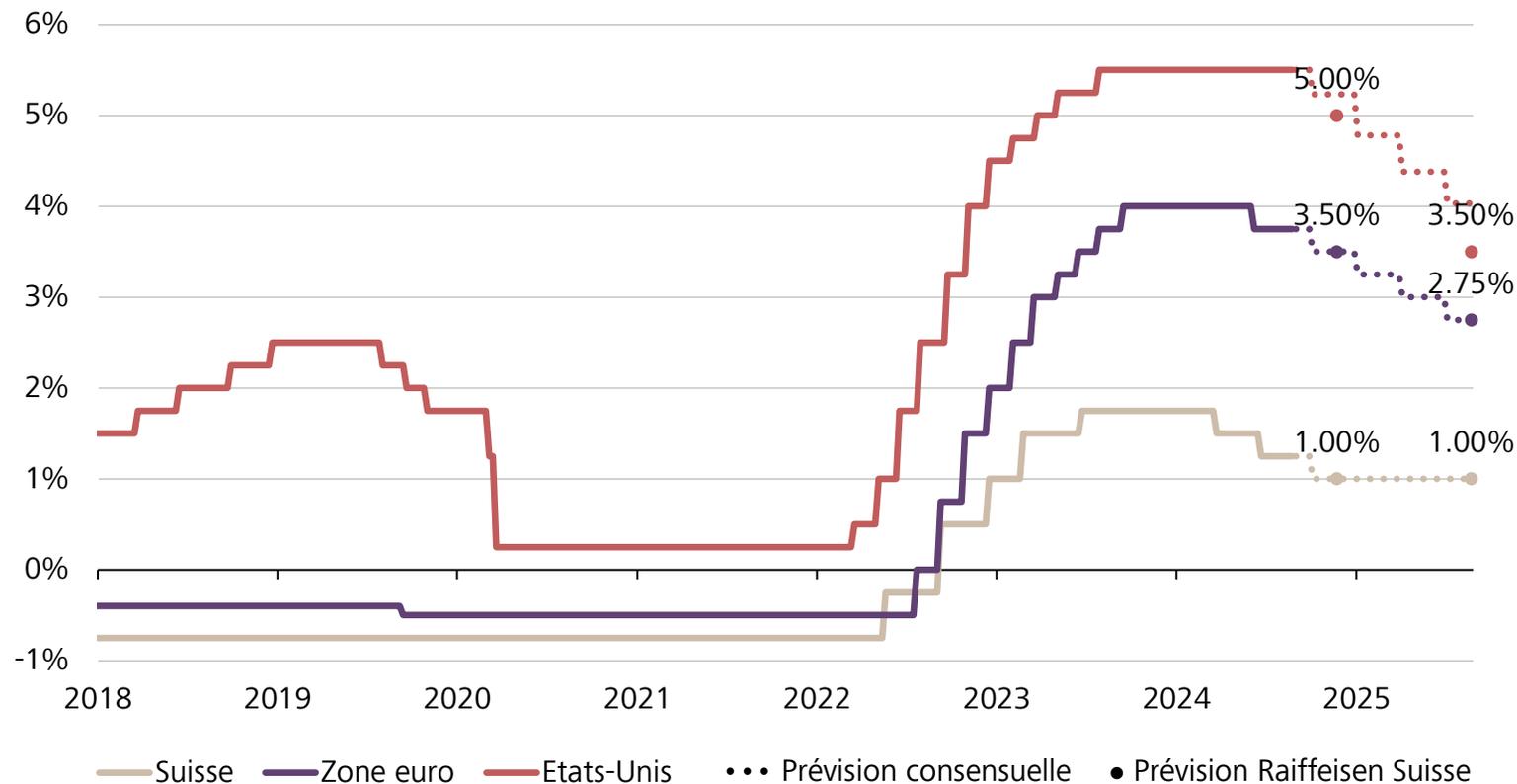
- En 2001, le taux des logements dans les demandes de permis de construire déposées par des personnes privées représentait encore près de 40% alors qu'en 2023, ce chiffre n'était plus que de 18%.
- S'agissant des maisons individuelles en 2023, il y avait pour la première fois **plus de demandes de permis de construire déposées par des maîtres d'ouvrage autres que les personnes privées.**
- **Des exigences financières élevées** et les **contraintes légales et réglementaires croissantes** dissuadent la population suisse de construire.
- Le **ralentissement structurel de la construction** ne sera pas surmonté de sitôt, ce qui, combiné à la **hausse de la demande**, fera grimper les prix. Cela fait de **l'immobilier un investissement attractif.**
- Même ceux qui ne possèdent ni maison ni appartement peuvent **participer** à cette **évolution du marché.** En investissant dans **des fonds immobiliers**, les investisseuses et investisseurs ont accès à un **portefeuille immobilier diversifié.**



# Un timide revirement des taux d'intérêt

La politique monétaire reste (pour l'instant) restrictive

## Evolution des taux directeurs, y compris les prévisions de Raiffeisen



- La **Banque nationale suisse (BNS)** a baissé son taux directeur **de 25 points de base** en **mars** ainsi qu'en **juin**.
- La **Banque centrale européenne (BCE)** a également amorcé le revirement des taux. Elle a **baissé** son taux d'intérêt de **25 points de base** pour la première fois en **juin**.
- Aux **Etats-Unis**, nous attendons la **première baisse des taux d'intérêt** par la Fed en **septembre**, également de 25 points de base.

Sources: Bloomberg, CIO Office Raiffeisen Suisse

# Idée de placement Immobilier Suisse

## Programme

- 1 Situation actuelle du marché immobilier
- 2 **Mise en œuvre: Raiffeisen Futura Immo Fonds**
- 3 Augmentation du capital Raiffeisen Futura Immo Fonds

# VERIT Investment Management AG

Direction et équipe



**Bernhard Klöpfer (CEO)**  
Directeur



**Renato Häusler (CIO)**  
Responsable Gestion de  
portefeuille & Acquisition



**Sandra Schmied (CFO)**  
Responsable des finances, de la gestion  
des risques et des aspects réglementaires



**Matthäus den Otter**  
Gestionnaire de risque  
suppléant Gestion du fonds



**Milan Jarrell**  
Gestionnaire de portefeuille  
et d'actifs



**Samira Ben Brahim**  
Junior Asset & Transaction  
Manager



**Marius Hildebrandt**  
Asset & Transaction  
Manager



**Melanie Wälty**  
Assistante de direction

# Raiffeisen Futura Immo Fonds

## Profil du fonds

- Le Raiffeisen Futura Immo Fonds est un fonds spécialisé dans l'**immobilier durable**, destiné aux **investisseuses et investisseurs institutionnels** et **privés**.
- Le fonds a été **lancé en mars 2014**.
- **VERIT Investment Management** est le gérant de fortune depuis 2014 et dirige le fonds depuis 2017.
- Le fonds **vis** l'**immobilier résidentiel** ( $\geq 60\%$ ) dans toute la Suisse.
- L'objectif d'investissement du fonds est d'obtenir des **revenus constants** et stables ainsi que de **préserver le capital à long terme**.
- La direction du fonds s'efforce à **améliorer constamment** le rendement des immeubles grâce à une **gestion renforcée des actifs**.



# Raiffeisen Futura Immo Fonds

## Stratégie du fonds

<b>Emplacement</b>	De bonnes micro-situations dans des communes de plus de 5'000 habitants ou à proximité d'agglomérations, avec une bonne desserte par les transports publics
<b>Types d'utilisation</b>	Taux de résidence minimal de 60%, usage à titre commercial pour renforcer les rendements du cash-flow
<b>Types de biens immobiliers</b>	Biens immobiliers de longue date avec potentiel de revalorisation, biens immobiliers à l'état neuf et projets de construction approuvés
<b>Taille des objets</b>	A partir de CHF 10 millions, taille visée entre CHF 15 et 30 millions
<b>Estimation de la durabilité</b>	Réunir l'ensemble des critères d'exclusion et des critères SPIN d'Inrate AG pour les acquisitions, nouvel examen chaque année avec une estimation en termes de CO <sub>2</sub> et de consommation d'énergie
<b>Profil risque–rendement</b>	Biens immobiliers core-plus, mix équilibré non seulement des prérequis en matière de situation macro et micro mais aussi des critères concernant la qualité de l'objet et du produit, biens immobiliers durables ou ceux présentant du potentiel de transformation
<b>Rendement attendu</b>	Ratio risque-rendement conforme au marché pour toutes les stratégies d'investissement
<b>Financement externe</b>	Fourchette stratégique moyenne visée de 20% à 25% (maximum réglementaire 1/3 de la valeur de marché du portefeuille)

# Raiffeisen Futura Immo Fonds

## Stratégie de durabilité

La durabilité s'entend comme **principe directeur** global pour tous les investissements du fonds.



### Accent sur la transformation

Amélioration constante des immeubles de longue date



### Durabilité globale

Prise en considération des dimensions économique, écologique et sociétale



### Optimisation de l'impact global

Utilisation efficace des ressources pour produire le plus grand impact possible



### Approche du cycle de vie

Amélioration du bilan relatif au cycle de vie des biens immobiliers en tenant compte de l'énergie grise



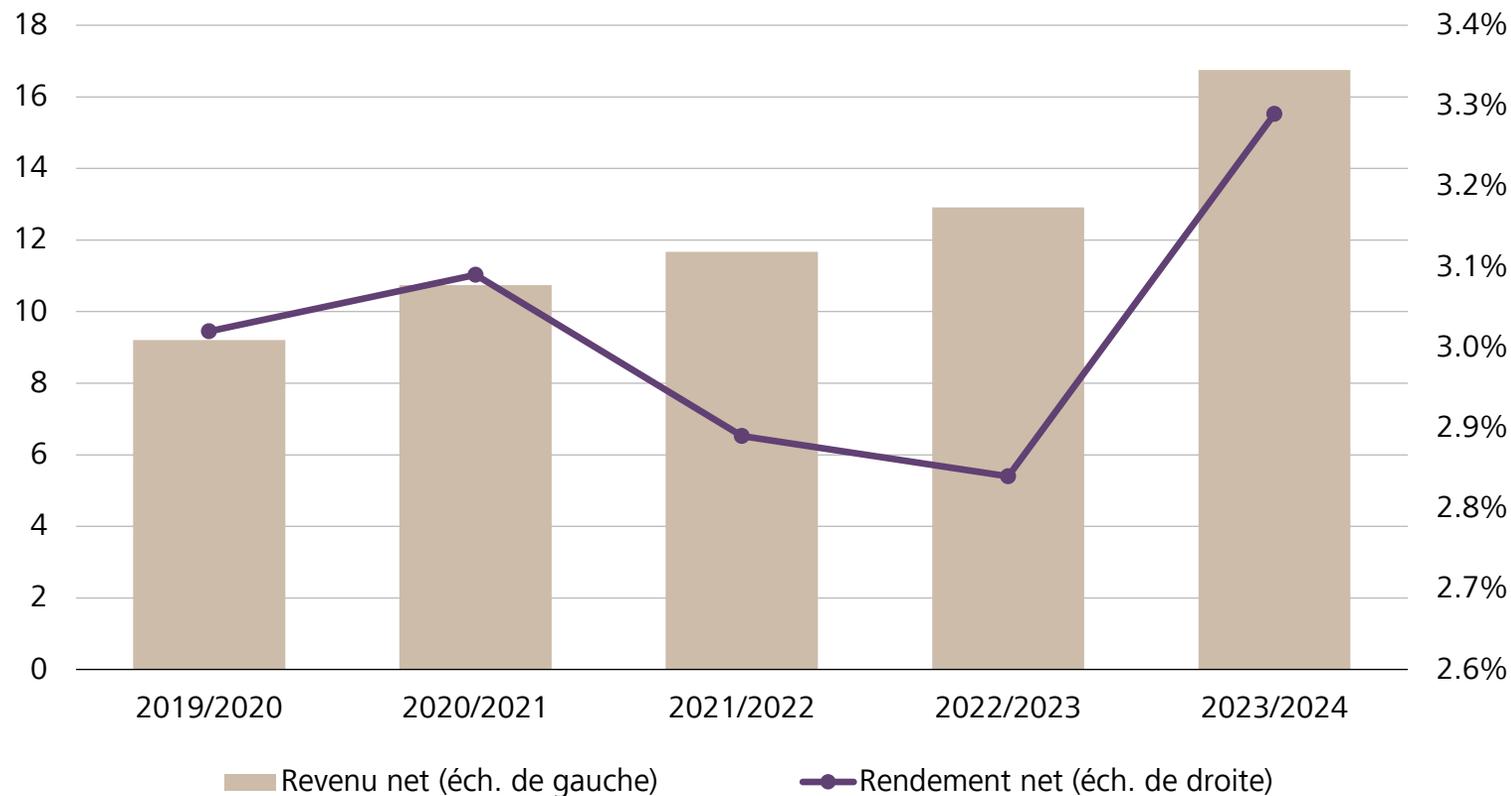
### Estimation indépendante de la durabilité

Evaluation objective et comparaison du succès de nos mesures de durabilité par des fournisseurs indépendants

# Portefeuille immobilier

## Revenu net et rendement net

### Evolution du revenu net (en mio CHF) et du rendement net du portefeuille



- Augmentation de 30% à CHF 16,8 millions du revenu net au 31 mars 2024 en glissement annuel
- Augmentation de 45 points de base à 3,29% du rendement net au 31 mars 2024 en glissement annuel

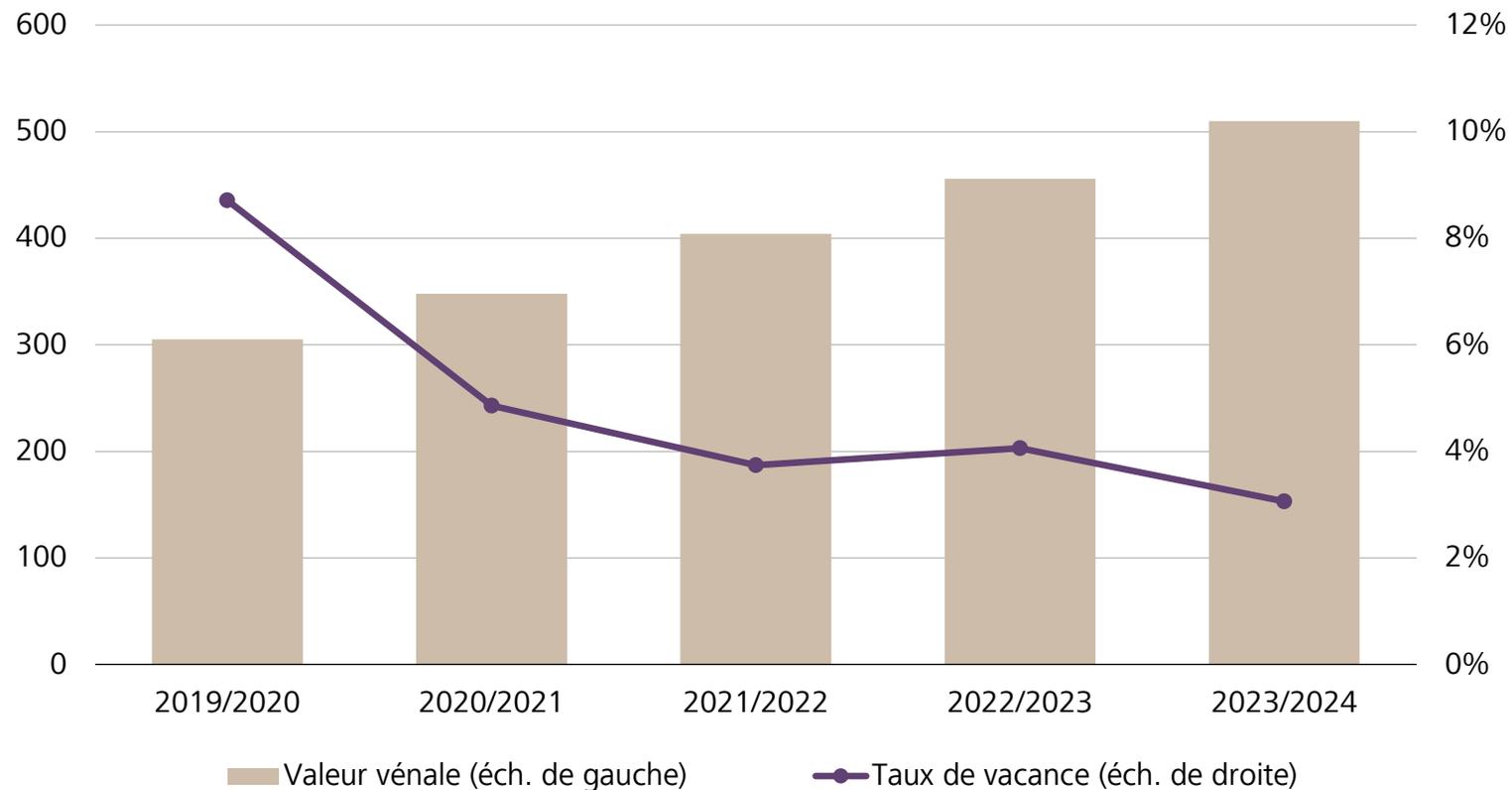
#### Points clés:

- Adaptation du taux d'intérêt de référence
- Réduction du nombre de logements vacants
- Transactions stratégiques

# Portefeuille immobilier

## Valeur vénale et taux de vacance

### Evolution de la valeur vénale (en mio CHF) et du taux de vacance du portefeuille



- Croissance saine de 12% de la valeur vénale en glissement annuel et de 40% en 5 ans à CHF 509,6 millions (au 31 mars 2024)
- Réduction de 8,71% à 3,06% du taux de vacance en 5 ans (au 31 mars 2024)

#### Points clés:

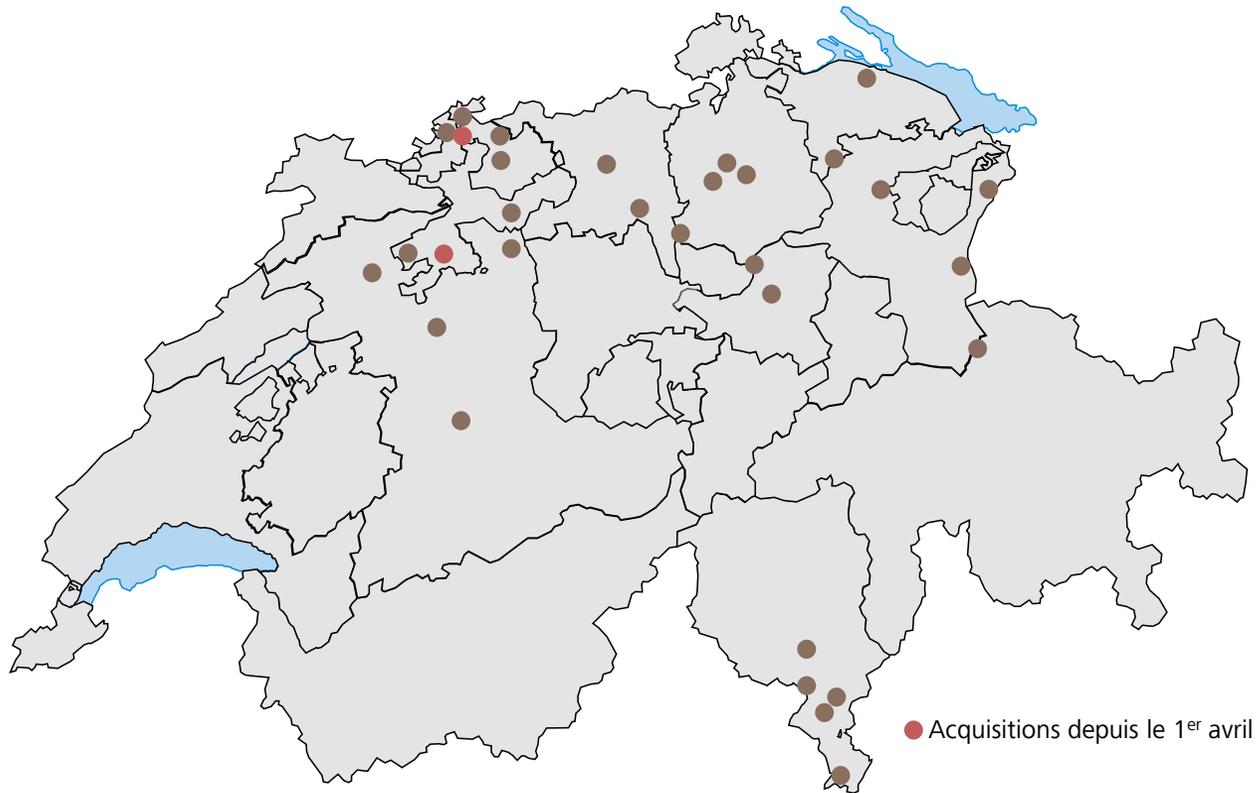
- Gestion renforcée des logements vacants
- Optimisation des coûts d'exploitation
- Une stratégie de produit claire

# Portefeuille immobilier

## Aperçu et utilisation

### Composition du portefeuille:

Au total, 34 immeubles dans 30 communes différentes



Valeur vénale, par région  
(au 31 mars 2024)



- Suisse du Nord-Ouest (23.6%)
- Plateau suisse (22.1%)
- Zurich (14.3%)
- Suisse centrale (7.0%)
- Suisse orientale (17.3%)
- Tessin (15.7%)

Valeur vénale, par utilisation  
(au 31 mars 2024)



- Résidentielle (69.1%)
- Commercial (30.9%)

# Acquisitions

Immeuble d'habitation à Soleure

<b>Date d'achat</b>	15 mai 2024
<b>Nombre d'appartements</b>	4 appartements de 3,5 pièces / 16 de 4,5 pièces / 12 de 5,5 pièces
<b>Surface commerciale</b>	-
<b>Produit locatif théorique</b>	CHF 589'104
<b>Taux de vacance</b>	3,0%
<b>Année de construction / rénovation</b>	1980 / rénovation (2010 / 2018 / 2023)
<b>Durabilité</b>	Bonne estimation de la durabilité Chauffage: Pompe à chaleur à air extérieur disponible
<b>Coûts d'investissement</b>	CHF 14'330'000
<b>Rendement brut</b>	4,12% (coûts d'investissement)



**Motivation d'achat:** immeuble d'habitation attractif avec très bon mix de l'usage et de faibles coûts d'entretien



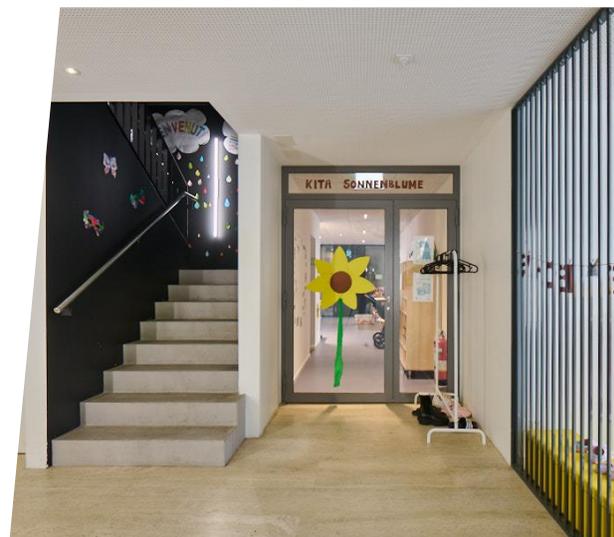
# Acquisitions

Immeuble commercial et d'habitation à Bâle

<b>Date d'achat</b>	16 août 2024
<b>Nombre d'appartements</b>	4 appartements de 1 pièce / 4 de 4 pièces
<b>Surface commerciale</b>	1'320 m <sup>2</sup> de bureaux, (WAULT 4,8 ans)
<b>Produit locatif théorique</b>	CHF 466'080
<b>Taux de vacance</b>	0,0%
<b>Année de construction / rénovation</b>	1972 / rénovation (2004 / 2016)
<b>Durabilité</b>	Très bonne estimation de la durabilité Chauffage: Chauffage urbain disponible
<b>Coûts d'investissement</b>	CHF 10'390'000
<b>Rendement brut</b>	4,48% (coûts d'investissement)



**Motivation d'achat:** immeuble durable très bien situé, entièrement loué avec un rendement brut attractif



# Durabilité

## Mesures

### Terminé

- Olten / Wohlen (AG): mise en service du chauffage par pompe à chaleur / installation photovoltaïque
- Zizers (GR): mise en service de l'installation photovoltaïque
- Capriasca (TI): remplacement du chauffage (pellet) et mise en place d'une installation photovoltaïque

### Perspectives

- Suhr (AG) / Therwil (BL): réalisation et mise en service du chauffage urbain
- Bottighofen (TG): réalisation et mise en service de l'installation photovoltaïque
- Langenthal (BE): planification du remplacement du chauffage et de l'installation PV



# Idée de placement Immobilier Suisse

## Programme

- 1 Situation actuelle du marché immobilier
- 2 Mise en œuvre: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3 Augmentation du capital Raiffeisen Futura Immo Fonds**

# Augmentation du capital 2024

## Détails

<b>Type d'émission</b>	L'émission se fait sur la base de commissions («best-effort basis») dans le cadre d'une offre de souscription en Suisse
<b>Volume d'émission</b>	CHF 47,23 mio max.
<b>Nombre de parts en circulation</b>	3'944'464
<b>Nombre de nouvelles parts</b>	max. 493'058 nouvelles parts
<b>Prix de souscription</b>	CHF 95.79
<b>Négoce des droits de souscription</b>	pas de négoce officiel des droits de souscription
<b>Délai de souscription</b>	du 4 au 23 septembre 2024
<b>Libération</b>	26 septembre 2024
<b>Exercice comptable</b>	1 <sup>er</sup> avril – 31 mars
<b>Affectation des revenus</b>	Distribution
<b>Valeur / ISIN</b>	22 518 230 / CH0225182309
<b>Cercle d'investisseurs</b>	investisseurs privés et institutionnels en Suisse
<b>Négoce</b>	négoce régulier, hors bourse, des parts via Raiffeisen Suisse
<b>Utilisation</b>	dans le cadre de la politique de placement, investissements directs dans des valeurs immobilières durables dans toute la Suisse

# Personne de contact et informations complémentaires

## **Raiffeisen Suisse**

Business Partner

Centre d'investissement et de prévoyance

Raiffeisenplatz

9001 Saint-Gall

[vertrieb\\_anlagen@raiffeisen.ch](mailto:vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch)

[www.raiffeisen.ch/f/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/f/immofonds)

## **VERIT Investment Management AG**

Bernhard Klöpfer (CEO)

Renato Häusler (CIO)

Sandra Schmied (CFO)

Klausstrasse 48

8034 Zurich

[bernhard.kloepfer@verit-invest.ch](mailto:bernhard.kloepfer@verit-invest.ch)

[renato.haeusler@verit-invest.ch](mailto:renato.haeusler@verit-invest.ch)

[sandra.schmied@verit-invest.ch](mailto:sandra.schmied@verit-invest.ch)

[www.verit-invest.ch](http://www.verit-invest.ch)

# 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](http://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.

# Annexe



# Raiffeisen Futura Immo Fonds

Chiffres clés des Comptes annuels au 31 mars 2024 et comparaison sur 5 ans

Chiffres clés des rapports annuels audités	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Valeur nette d'inventaire par part (CHF)	95.45	96.16	98.97	95.91	94.91
Distribution par part (en CHF)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
Rendement sur distribution	2,49%*	2,47%	2,30%	2,28%	2,46%
Performance	2,02%	-4,01%	3,69%	10,32%	2,85%
Agio	9,22%	9,45%	14,43%	18,86%	11,42%
Rendement des placements	2,02%	-0,22%	6,07%	3,90%	3,10%
Marge d'exploitation (marge EBIT)	69,99%	65,30%	66,17%	67,93%	68,41%
TER <sub>REF</sub> (GAV)	0,71%	0,73%	0,72%	0,74%	0,74%
Quote-part des capitaux externes	28,28%	18,44%	13,73%	17,42%	19,74%
Rémunération moyenne du financement externe (à la date de référence)	2,14%	1,66%	0,09%	0,41%	0,47%
Durée résiduelle des financements externes (en années)	1,81	1,35	0,14	0,08	0,16

\* y compris la distribution des bénéfices issus du gain en capital réalisé

Source: VERIT Investment Management AG

# Raiffeisen Futura Immo Fonds

## Opportunités et risques

### OPPORTUNITÉS

- **Une facilité d'accès au marché de l'immobilier suisse:** le fonds permet de participer facilement à l'évolution du marché immobilier suisse.
- **Diversification:** le fonds investit surtout dans les immeubles d'habitation (au moins 60%) mais aussi, à des fins de diversification, dans des immeubles à usage mixte et des immeubles à usage commercial.
- **Propriété foncière directe:** l'imposition a lieu uniquement au niveau du fonds. 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, également de l'impôt sur le revenu.
- **Gestion active:** le fonds est géré par des experts chevronnés en immobilier de VERIT Investment Management AG.
- **Protection de l'investisseur élevée:** le fonds est soumis à la loi sur les placements collectifs et le capital investi est réputé patrimoine spécial, ce qui vous protège en qualité d'investisseur.
- **Durabilité:** le fonds n'investit que dans des immeubles qui réunissent les critères strictes en matière de durabilité.
- **Négociabilité:** un négoce des parts sociales hors bourse et régulier par un market maker est garanti.
- **Possibilité de restitution:** les parts sociales peuvent être restituées en respectant un délai de résiliation de douze mois pour la fin d'une année et à leur valeur intrinsèque (VNI) à ce moment-là.

### RISQUES

- **Fluctuations de valeurs:** des valeurs immobilières baissières sont possibles en raison de la hausse des taux d'intérêt, de la baisse des loyers, de l'augmentation du nombre de locaux vacants, d'autres facteurs spécifiques au marché et de changements des réglementations.
- **Manque de transparence:** les biens immobiliers et les terrains sont des pièces uniques dont la valeur ne peut être estimée que de manière approximative, ce qui est la tâche des experts en estimation indépendants. Compte tenu du manque de transparence du marché immobilier, des connaissances précises de la situation locale sont nécessaires.
- **Valeur des parts:** la valeur des parts du fonds peut devenir inférieure au prix d'achat auquel vous avez acquis votre part.
- **Illiquidité:** catégorie de placement non liquide, les biens immobiliers nécessitent une période de vente appropriée et sont difficiles à vendre dans un contexte de marché défavorable.