

## Raiffeisen Futura Immo Fonds

# 10 ans de dynamisme

Chères investisseuses, chers investisseurs

Si l'on souhaite que Google nous dise tout ce qui s'est passé dans le monde en 2014, on est submergé par un flot d'événements politiques, sportifs et environnementaux: la création du fonds Raiffeisen Futura Immo n'a malheureusement pas fait l'objet d'une couverture médiatique mondiale, mais cela ne diminue en rien l'importance de l'événement pour nous. Le 5 mars 2014, le fonds Raiffeisen Futura Immo a été lancé avec une vision claire: réaliser des rendements stables pour nos investisseurs grâce à des investissements durables dans le secteur immobilier suisse. Aujourd'hui, dix ans après la création du fonds, nous sommes fiers d'évoquer une décennie de croissance et de mise en œuvre réussie de notre stratégie.

### Rétrospective des dix dernières années

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds se distingue par sa focalisation sur l'immobilier durable dans toute la Suisse. Grâce à des investissements ciblés dans des immeubles dits «core-plus» – des immeubles qui présentent un mélange optimal de critères de macro et de micro-situation ainsi qu'une qualité d'objet élevée – le fonds a pu croître de manière continue. Alors que le premier rapport annuel faisait état d'une fortune du fonds de 69 millions de francs suisses, le rapport actuel montre une augmentation significative qui atteint désormais 539 millions de francs suisses. Cette somme illustre la croissance et la mise en œuvre réussie de la stratégie du fonds ces dix dernières années.

**«Nous jetons un regard satisfait sur les dix dernières années, qui se veut aussi optimiste pour l'avenir.»**

### Points forts du rapport annuel actuel

L'exercice écoulé (du 01.04.2023 au 31.03.2024) a été marqué par des progrès significatifs:

- **Augmentation des loyers nets théoriques**  
Grâce à des achats supplémentaires et à des adaptations des baux, le loyer net théorique a pu être augmenté de 25% en glissement annuel, pour atteindre environ CHF 20,5 millions par an.
- **Réduction du taux de défaillance des loyers**  
Le taux de défaillance des loyers a diminué de 25% pour atteindre 3,1%.
- **Augmentation de la marge bénéficiaire d'exploitation**  
La marge EBIT a pu être augmentée de 7% et se situe désormais à 70%.
- **Promotion des énergies renouvelables**  
La part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie a été portée à 25%, soit une augmentation de 35,3% par rapport à l'année précédente. De plus, les émissions de gaz à effet de serre par mètre carré ont été réduites de 17%.



### Orientation stratégique et durabilité

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds met fortement l'accent sur la durabilité, non seulement en investissant dans d'autres immeubles, mais aussi en transformant et en améliorant continuellement le portefeuille établi. Il s'appuie pour cela sur une stratégie ESG globale qui intègre les aspects économiques, écologiques et sociaux. Des mesures telles que l'installation de panneaux photovoltaïques et le passage à des systèmes efficaces sur le plan énergétique contribuent à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> en Suisse.

### Réduction de la commission de gestion

Une autre évolution positive du fonds est la réduction de la commission de gestion de 0,55% à 0,45% à partir du 1er avril 2024, ce qui a un effet positif sur le rendement net du fonds et profite donc aux investisseuses et investisseurs.

### Perspectives et opportunités

Le marché immobilier suisse continue de faire preuve de robustesse. Il est actuellement marqué par une hausse des taux d'intérêt hypothécaires et une raréfaction de l'offre de logements locatifs. Cette pénurie représente un défi pour les locataires à la recherche d'un logement, car elle entraîne une hausse des loyers. Pour le Raiffeisen Futura Immo Fonds, cette situation signifie toutefois des revenus locatifs en hausse. En investissant principalement dans l'immobilier résidentiel, le fonds profite particulièrement de la demande accrue de logements locatifs et de la hausse des loyers qui en résulte. Pour que le fonds puisse continuer à croître à l'avenir, une augmentation du capital d'environ CHF 50 millions est prévue à la fin de l'été 2024.

Compte tenu des évolutions susmentionnées pour le Raiffeisen Futura Immo Fonds, nous envisageons l'avenir avec optimisme et nous nous efforçons de continuer à offrir un rendement attractif à l'ensemble des investisseuses et des investisseurs orientés sur le long terme.

**Bernhard Klöpfer**  
Votre direction du fonds  
CEO VERIT Investment Management





## OPPORTUNITÉS

- **Une facilité d'accès au marché immobilier suisse**  
Le fonds permet de participer facilement à l'évolution du marché immobilier suisse.
- **Diversification**  
Le fonds investit surtout dans les immeubles d'habitations (au moins 60%) mais aussi, à des fins de diversification, dans des immeubles à usage mixte et des biens à usage commercial.
- **Propriété foncière directe**  
L'imposition a lieu uniquement au niveau du fonds. Les investisseurs privés sont exonérés de l'impôt sur la fortune et, en cas de distribution, de l'impôt sur le revenu pour la part investie dans l'immobilier.
- **Gestion active**  
Le fonds est géré par des experts chevronnés de l'immobilier de VERIT Investment Management AG.
- **Protection élevée des investisseurs**  
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 investit uniquement dans des immeubles qui répondent à des exigences strictes en termes de durabilité.
- **Négociabilité**  
Un négoce hors bourse régulier des parts sociales par un market maker est garanti.
- **Possibilité de restitution**  
Les parts sociales peuvent être restituées en respectant un délai de résiliation de 12 mois pour la fin d'une année et à la 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 immeubles et terrains sont des biens uniques dont la valeur est évaluée uniquement à titre approximatif par les experts chargés des estimations. En raison 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 passer au-dessous du prix d'achat auquel vous avez acquis votre part.
- **Non liquidité**  
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.

Vous trouverez  
des informations  
supplémentaires sur  
[raiffeisen.ch/f/  
fonds](https://raiffeisen.ch/f/fonds)

### Vous trouverez des chiffres plus détaillés sur votre fonds dans la factsheet correspondante

[Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

N'hésitez pas non plus à parcourir nos autres [publications](#). Vous trouverez le rapport annuel actuel, la fiche produit, la fiche d'informations de base (FIB) ainsi que d'autres informations sur le fonds dans la zone de téléchargement du Raiffeisen Futura Immo Fonds sous [raiffeisen.ch/f/immofonds](https://raiffeisen.ch/f/immofonds) ainsi que chez [Swiss Fund Data](#).

Pour toute question, merci de bien vouloir vous adresser à votre conseillère ou votre conseiller clientèle.

### Editeur

Raiffeisen Suisse  
Business Partner  
Centre d'investissement & de prévoyance  
Raiffeisenplatz  
9001 Saint-Gall  
[vertrieb\\_anlagen@raiffeisen.ch](mailto:vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch)

### Internet

[raiffeisen.ch/placements](http://raiffeisen.ch/placements)  
[raiffeisen.ch/f/fonds](http://raiffeisen.ch/f/fonds)

### Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications  
[raiffeisen.ch/marches-opinions](http://raiffeisen.ch/marches-opinions)

### Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale  
[raiffeisen.ch/web/ma+banque](http://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](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.