

Raiffeisen Futura Immo Fonds

## Le fonds immobilier prend son envol

Chères investisseuses, chers investisseurs

La thématique de l'immobilier fait actuellement l'objet de discussions qui n'ont pas été aussi animées depuis longtemps. L'élément déclencheur est, entre autres, la résiliation en masse des célèbres «maisons Sugus» qui offrent à des centaines de personnes un logement abordable en plein cœur de Zurich. Début décembre, on a appris qu'environ 200 locataires devraient perdre leur logement d'ici fin mars 2025 en raison d'une rénovation centrale prévue, suivie d'une reconversion en appartements d'affaires coûteux. Cette nouvelle a provoqué un tollé non seulement chez les personnes concernées, mais aussi au sein du grand public. Ces événements ont relancé le débat sur la pénurie de logements et remis la protection des logements abordables au centre des préoccupations – des thématiques qui gagnent également en importance pour les investisseurs potentiels et pour nous, la direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds. En 2024, nous avons déjà développé le fonds de manière durable et prévoyons également d'autres investissements pour 2025 afin de rendre l'habitat en Suisse plus attractif. Nous vous invitons à jeter un coup d'œil sur ce que nous avons accompli et sur les opportunités à venir.

### Situation actuelle du marché

La Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur pour la quatrième fois consécutive afin de stabiliser l'inflation en Suisse. Lors de sa dernière réunion en décembre 2024, le taux directeur a été réduit de 50 points de base supplémentaires pour atteindre 0,5%.

La situation économique stable en Suisse a entraîné une demande accrue de biens immobiliers ces derniers mois, ce qui s'est notamment traduit par plusieurs augmentations du capital réussies pour les placements immobiliers. L'augmentation des liquidités ainsi que la confiance en une inflation durablement faible ont sensiblement stimulé le marché des transactions.

### «L'immobilier suisse est très prisé»

Cette dynamique positive du marché se reflète également dans le SXI Real Estate Funds Broad Index («SWIIT Index»), qui a atteint un nouveau sommet historique pour la première fois depuis trois ans.

### Augmentation du capital

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds a, lui aussi, pu profiter considérablement de la situation actuelle du marché. En collaboration étroite et professionnelle avec la direction de fonds, VERIT Investment Management AG, Raiffeisen Suisse société coopérative a réalisé une augmentation du capital extrêmement fructueuse, lors de laquelle un produit d'émission de 47,2 millions de francs a été entièrement souscrit. Ces afflux financiers ont permis de réduire le taux d'endettement à 20,1% au jour de référence du 30 septembre 2024 et d'acquérir en même temps un immeuble à usage artisanal très attractif à Aarau.



### Optimisation du portefeuille

Ces neuf derniers mois, la fortune totale du fonds a été nettement augmentée grâce à trois nouveaux achats, permettant d'accroître de CHF 55 millions la valeur de marché du portefeuille à désormais CHF 565 millions. Au jour de référence du 30.09.2024, la marge bénéficiaire d'exploitation s'est améliorée, passant de 70% à désormais 75,2%, tandis que le taux des charges d'exploitation du fonds (TER GAV) a pu être réduit, passant de 0,71% à un taux réjouissant de désormais 0,66%. Le succès de l'optimisation du portefeuille se reflète dans l'augmentation du rendement net du portefeuille immobilier ainsi que dans une hausse des recettes de loyer d'environ 14% par rapport à la période précédente. S'agissant de l'Asset Management, l'accent est maintenu sur l'accroissement des revenus grâce à une gestion efficace des logements vacants. Parallèlement, la durabilité des immeubles et de l'ensemble du portefeuille est continuellement encouragée par des projets de construction ciblés et une utilisation efficace des ressources.

### Perspectives et opportunités

La demande de logements en Suisse ne faiblit pas. L'offre à l'heure actuelle ne suffit pas à couvrir les besoins dans les villes et les agglomérations. Cela a conduit à l'un des taux de logements vacants les plus bas jamais enregistrés, soit seulement 1,05%. Le besoin de logements supplémentaires est évident, mais il est entravé par des coûts de construction et de terrains élevés, des obstacles politiques, des oppositions et une bureaucratie croissante dans les procédures d'autorisation de construire.

Cette situation de pénurie sur le marché du logement, associée à une immigration toujours stable, devrait continuer à entraîner une hausse des loyers en 2025, malgré une éventuelle baisse du taux d'intérêt de référence. C'est pourquoi nous nous attendons à ce que l'immobilier se revalorise de nouveau l'an prochain, après les dévaluations de ces dernières années.

En tant que direction de fonds, nous envisageons l'avenir avec optimisme et nous nous réjouissons de poursuivre le développement durable et économique du Raiffeisen Futura Immo Fonds dans l'intérêt de nos investisseuses et investisseurs.

Votre direction de fonds,  
VERIT Investment Management AG

Renato Häusler  
CIO

Sandra Schmied  
CFO



## 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 chez 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 LSFIn. 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.