

## Actualité des fonds

# Raiffeisen Futura Immo Fonds



17.05.2022

### Acquisition

## Centre pour l'innovation et les start-ups, Grammetstrasse 14, 4410 Liestal (BL)

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds a signé le 9 mars 2022 le contrat d'achat pour l'acquisition du Centre pour l'innovation et les start-ups «Tenum» à Liestal (BL). Le volume d'investissement s'élève à plus de 11 millions de francs. Le transfert de propriété remonte au 1er avril 2021.

### Emplacement

La ville de Liestal, chef-lieu du canton de Bâle-Campagne, est située à 15 km au sud-est de Bâle. Elle compte environ 15'000 habitants. L'augmentation de sa population de 3,5% ces trois dernières années était supérieure la moyenne, en comparaison à l'ensemble du territoire suisse (2,2%). La dynamique sur le marché de l'emploi est également supérieure à la moyenne, en comparaison au reste de la Suisse. Le taux d'offre (disponibilité superficielle par rapport au volume total) de surfaces locatives commerciales est inférieur de moitié à celui de la moyenne suisse.

L'immeuble se situe à la périphérie sud-est de Liestal dans une zone résidentielle et commerciale. L'objet est bien visible de l'autoroute A22, dont la prochaine bretelle d'accès est accessible en moins de 5 minutes de trajet. Un arrêt de bus est situé à 300 mètres. La gare de Liestal est à 1,5 kilomètre.

### Le Tenum

Le «Tenum» (acronyme en allemand de «Technique, énergie, durabilité, environnement et personnes») est un centre pour l'innovation et les start-ups fondé en 1992, spécialisé dans la durabilité et les technologies de l'environnement.

La construction du Tenum à Liestal a été conditionnée par le besoin d'établir une collaboration interdisciplinaire dans un bâtiment conçu selon les critères de durabilité.

### Infrastructure et prestations de services

Le Tenum est un centre d'innovation proposant des prestations de service complémentaires. Il offre aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'aux start-ups des locaux modernes, des prestations de service attractives et un concept énergétique sophistiqué dans un environnement de travail idéal et propice à l'innovation.

Les sociétés locataires disposent ainsi de surfaces de bureau et d'atelier aménageables de manière modulaire. Les locataires peuvent adapter leur surface à leurs besoins à court terme. Les sociétés locales bénéficient de l'infrastructure mise à leur disposition ainsi que des prestations de services collectives. Les bureaux peuvent être entièrement équipés si besoin et loués immédiatement.

Les locataires apprécient cet esprit de communauté, les possibilités de collaboration et d'échange, la flexibilité, la philosophie de durabilité et d'innovation, et aussi l'atmosphère animée.

### Bâtiment et architecture

Construit en 1992, le bâtiment a été conçu comme un immeuble administratif écologiquement durable, avec cinq étages pleins sur un socle. Les surfaces locatives

modulaires sont ordonnées autour d'un patio ajouré. Ce bâtiment se distingue par une architecture respectueuse de l'environnement, qui sépare clairement la structure portante, les installations techniques et les parties à parement, rendant possible le remplacement des différents éléments durant le cycle de vie de l'édifice (séparation de système).

Une attention particulière a été accordée à l'ensoleillement lors de la planification du Tenum Liestal. De sorte que la conception des différentes façades en fonction des points cardinaux débouche sur une exploitation optimale de la lumière du jour.

En 1992, le bâtiment a été récompensé par l'Office cantonal pour la planification locale et régionale avec la «Distinction pour les édifices de qualité», et était un pionnier en termes de durabilité à l'époque.

### Concept énergétique

Le concept énergétique du Tenum Liestal repose sur la déperdition minimale de la chaleur, une utilisation optimale des sources de chaleurs internes ainsi qu'une fourniture d'énergie utile respectueuse de l'environnement.

La façade modulaire à forte isolation en bois et des fibres de cellulose joue à cet égard un rôle central dans le concept énergétique. Le concept d'éclairage à trois niveaux dans les bureaux et le chauffage à copeaux de bois contribuent également au bon bilan énergétique du bâtiment.

Afin d'exploiter de manière optimale l'énergie solaire en tant que source énergétique inépuisable, des cellules solaires installées sur les façades est et sud jouent le rôle d'éléments d'ombrage et contribuent ainsi à la production d'énergie avec l'installation photovoltaïques installée sur le toit.

### Perspectives

Sur la base de l'approche globale qui combine le concept d'exploitation, une architecture durable et une technique du bâtiment innovante, la direction du fonds considère le Tenum comme un complément optimal du portefeuille et envisage de poursuivre l'exploitation et le développement du bâtiment sur la base de ses qualités.

### Caractéristiques de durabilité

Dans son état actuel, le bâtiment se caractérise par les éléments de durabilité suivants:

- Une bonne qualité du site, le parc d'innovation dispose d'une bonne accessibilité aux transports publics.
- L'ensemble du bâtiment commercial est librement accessible aux personnes à mobilité réduite.
- Surfaces locatives modulaires en raison d'un bon éclairage naturel ainsi que la séparation systématique de la structure portante et son extension.
- Compacité élevée et bonne efficacité superficielle du bâtiment.
- Conception architecturale respectueuse de l'environnement, dotée d'une séparation de système des parties du bâtiment, qui permet de remplacer différents éléments durant le cycle de vie de l'édifice.
- Centre pour l'innovation et les start-ups spécialisé dans la durabilité et les technologies de l'environnement.
- Un concept énergétique visant une déperdition minimale de chaleur grâce à une façade modulaire en bois à forte isolation.
- Approvisionnement énergétique avec un chauffage à copeaux de bois ainsi qu'une installation photovoltaïque.

Des mesures en vue d'améliorer la durabilité seront examinées dans le cadre d'un projet de rénovation ou de construction.

Le fonds mentionné dans cette publication est un fonds de droit suisse. Cette publication ne constitue en aucune manière une offre d'achat ou de souscription de parts. Les contenus publiés ici sont fournis à titre d'information et de publicité uniquement. Un investissement dans ce fonds comporte des risques qui sont décrits dans le prospectus. Les souscriptions sont réalisées uniquement sur la base du prospectus actuel ou du contrat de fonds et sur la base du prospectus simplifié auxquels est joint le dernier rapport annuel ou semestriel. Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, CH-9001 Saint-Gall et auprès de VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, CH-8008 Zurich. Cette publication ne constitue pas le résultat d'une analyse financière. Les « directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière » telles que définies par l'Association suisse des banquiers ne sont donc pas applicables. Pour plus d'informations cf. [www.raiffeisen.ch/indication-juridique](http://www.raiffeisen.ch/indication-juridique).