

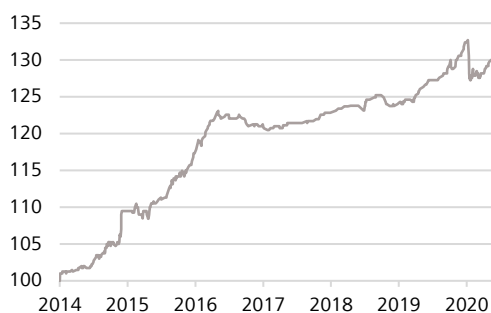
Idée de placement

Augmentation du capital du Raiffeisen Futura Immo Fonds



EVOLUTION DE LA VALEUR

INDEXÉE (TOTAL RETURN) DEPUIS LA DIFFUSION



Source: Bloomberg, Raiffeisen Suisse

But de l'augmentation du capital

- Le produit de l'augmentation du capital est utilisé à court terme pour le remboursement d'hypothèques.
- La réduction du financement externe permet à nouveau le financement de futures acquisitions par prêts hypothécaires.

Principales caractéristiques de l'augmentation du capital

- Augmentation du capital d'environ CHF 40 mio
- Délai de souscription: 24.08.2020 – 11.09.2020
- Rapport de souscription: 1 nouvelle part à condition de détenir 6 parts anciennes
- Prix d'achat: CHF 95.04 net par nouvelle part
- Prix théorique du droit: CHF 1.46
- Droit de distribution: les nouvelles parts confèrent le droit de participer pleinement aux distributions de dividendes pour l'exercice 2020 / 2021
- Libération: 17.09.2020

L'augmentation du capital est attractive aussi bien pour les investisseurs existants que pour les nouveaux investisseurs. Les actuels détenteurs de parts ont un droit préférentiel de souscription. Les nouveaux investisseurs ont la possibilité d'acheter des droits de souscription. Une attribution complète n'est toutefois pas garantie pour les nouveaux investisseurs en cas de forte demande.

Le marché immobilier suisse devrait connaître une période d'apaisement à la suite de la crise du coronavirus. Les fonds immobiliers restent cependant une catégorie de placement attractive pour les investisseurs avec un horizon de placement à long terme.

La crise du coronavirus a aussi laissé des traces sur le marché de l'immobilier suisse. En raison des mesures visant à contenir la pandémie, l'immigration est actuellement largement inférieure à sa moyenne à long terme. Compte tenu de la grande incertitude actuelle, les ressortissants nationaux se montrent en même temps plus réservés lors de l'acquisition d'un logement en propriété. Ces deux motifs génèrent une baisse de la demande de logements et entraînent en conséquence une hausse des taux de logements vacants. En outre, de nombreuses petites et moyennes entreprises connaissent des difficultés financières. Ceci se répercute par conséquent sur le marché de l'immobilier commercial, qui a connu en partie des pertes de loyers.

Du côté de l'offre, l'activité de construction continue à être soutenue par les taux d'intérêt bas et le bon niveau des commandes y afférent. En fin de compte, on peut supposer que les loyers seront légèrement sous pression en raison de la hausse des taux de vacance. Pour les prix des logements en propriété, en revanche, les baisses ne devraient être que légères. Le logement à usage propre reste attractif d'un point de vue financier. Le facteur déterminant devrait cependant être celui de l'accélération de la reprise de l'économie suisse et de l'évitement d'un second confinement.

Malgré la situation conjoncturelle actuellement trouble, le marché des immeubles de rapport ne devrait connaître que brièvement un léger apaisement à la suite de la crise du coronavirus. A longue échéance, l'immobilier reste très demandé et les placements immobiliers, en particulier pour les investisseurs institutionnels, n'ont pratiquement pas d'alternative. Les liquidités mondiales abondantes des banques centrales consolident l'environnement des faibles taux d'intérêt bien au-delà de 2020. En termes relatifs, les fonds immobiliers restent par conséquent attractifs par rapport aux obligations d'Etat et aux obligations d'entreprise. C'est ainsi que la différence entre le rendement annualisé sur distribution des fonds immobiliers et le rendement des «emprunts à dix ans de la Confédération» sur les cinq dernières années s'établit à environ 3%.

Les fonds immobiliers restent donc un élément intéressant et judicieux de diversification du portefeuille. Le **Raiffeisen Futura Immo Fonds** offre la possibilité de mettre ceci en œuvre dans le cadre d'un placement durable et est, en raison de son faible agio, particulièrement attractif par rapport au marché global. Le fonds vise une diversification régionale et une mixité d'usage équilibrée entre les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux, avec un investissement minimum de 60% du patrimoine immobilier dans les immeubles d'habitation. La légère focalisation sur les immeubles d'habitation constitue, tant sur le court terme que sur le long terme, une orientation de gestion de fonds pertinente au niveau stratégique.

Les dernières transactions soulignent clairement cette stratégie. Au cours du dernier exercice, le sixième exercice, le portefeuille immobilier a pu être encore développé. C'est ainsi que trois immeubles entièrement destinés à la location et présentant une microsituation attractive ont été acquis pour une valeur de marché totale de 44 millions de francs – à savoir un immeuble d'habitation respectivement à Vezia (TI) et à Olten (SO), ainsi qu'un immeuble commercial à Langenthal (BE). En raison des achats et de l'achèvement de l'immeuble d'habitation à Mendrisio, le produit net a pu être augmenté de 19% pour atteindre environ 6,6 millions de francs.

Editeur

Raiffeisen Schweiz Investment Advisory
Raiffeisenplatz
9001 St-Gall
investmentsolutions@raiffeisen.ch

Internet

<http://www.raiffeisen.ch/placements>

Publications

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

Conseil

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

Mentions légales

Ce document n'est pas une offre.

Les contenus de cette publication sont exclusivement mis à disposition à des fins informatives et publicitaires. Ils ne constituent donc ni une offre au sens juridique, ni une incitation ou recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. La publication ne constitue ni une annonce de cotation ni un prospectus d'émission au sens des art. 652a ou 1156 CO. L'intégralité des conditions déterminantes ainsi que le détail des risques inhérents à ce produit figurent dans les documents de vente correspondants juridiquement contraignants (par ex. le prospectus, le contrat de fonds). En raison de restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants ou aux résidents d'un Etat dans lequel la distribution des produits décrits dans cette publication est limitée. La présente publication n'a pas pour vocation de fournir au lecteur un conseil en placement ni à l'aider à prendre ses décisions en matière d'investissement. Des investissements dans les placements décrits ici ne devraient être effectués que suite à un conseil à la clientèle et/ou à un examen minutieux des documents de vente obligatoires. Toute décision prise sur la base des présents documents l'est au seul risque de l'investisseur lui-même. Le Raiffeisen Futura Immo Fonds est un fonds de droit suisse. Le présent document ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription de parts. Les souscriptions ne sont effectuées que sur la base du prospectus d'émission pertinent, respectivement du prospectus / contrat de fonds actuel accompagné du dernier rapport annuel et, le cas échéant, du dernier rapport semestriel. Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, CH-9001 St-Gall et auprès de VERIT Investment Management AG, 8008 Zurich.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication. Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité liée aux pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de la présente publication ou des informations qu'elle contient, ou qui seraient en rapport avec sa distribution. Elle n'est surtout pas responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Il appartient au client de s'informer des éventuelles conséquences fiscales. Selon l'Etat de résidence, les conséquences fiscales sont susceptibles de varier. Raiffeisen Suisse et les Banques Raiffeisen déclinent toute responsabilité des conséquences fiscales éventuelles découlant de tout achat de titres.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière


La présente publication a été élaborée par Raiffeisen Suisse et n'est pas le résultat d'une analyse financière. Les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas à la présente publication.

Le fonds a été lancé en mars 2014. Il s'agit d'un fonds immobilier suisse durable ouvert au public. Il investit dans des projets de nouvelles constructions, des immeubles existants et des transformations dans toute la Suisse. L'accent est mis sur les immeubles d'habitation (au moins 60%).

Propriétés du fonds

- Fonds immobilier d'investissement dans toute la Suisse à gestion active
- La gestion de portefeuille est prise en charge par VERIT Investment Management AG
- Inrate établit une notation de la durabilité pour chaque immeuble
- Le fonds détient les placements immobiliers dans la «propriété foncière directe». C'est-à-dire que l'imposition est uniquement axée sur le fonds. Les investisseurs privés ayant leur domicile fiscal en Suisse sont ainsi 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

Raiffeisen Futura Immo Fonds

ISIN	CH0225182309	Factsheet 
Monnaie	CHF	
Performance ¹	2,57%	
Volatilité ²	4,14%	
TER _{REF} GAV ³	0,74%	

Source: Factsheet au 31.07.2020
¹ annualisée sur 3 ans

² Volatilité sur 360 jours

³ Total Expense Ratio au 31.03.2020