

RAIFFEISEN

Rapport annuel 2024/2025

Raiffeisen Futura Immo Fonds



FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE DE TYPE «FONDS IMMOBILIER»

En cas de différence entre la version allemande et les autres versions, la version allemande prime.

Rapport annuel audité au 31 mars 2025 pour la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025

La présente documentation ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription de parts, mais sert uniquement à des buts d'information. Les souscriptions de parts d'un fonds de placement de droit suisse n'ont lieu que sur la base du prospectus actuel avec contrat de fonds intégré, du rapport annuel et semestriel actuel ainsi que de la fiche d'information de base. Un investissement dans ce fonds comprend des risques qui sont expliqués dans le prospectus. Tous les documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, et de VERIT Investment Management AG, Zurich (direction du fonds). Nous vous recommandons en outre de contacter avant chaque placement votre conseiller à la clientèle ou autre consultant.

Contenu

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Organisation | 4 |
| Indices | 5 |
| Avant-propos de la direction du fonds | 8 |
| Raiffeisen Economic Research | 9 |
| Rapport de la direction du fonds | 11 |
| Comptes annuels | 20 |
| Inventaire des immeubles | 22 |
| Informations supplémentaires | 24 |
| Annexe | 26 |
| Rapport de la société d'audit | 29 |
| Attestations d'évaluation | 31 |

Organisation

Administration et organes au 31 mars 2025

Direction du fonds

VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Conseil d'administration

Michèle Landtwing Leupi, présidente
Ralph Kretschmer, vice-président
Markus Fuchs
Alexander Jenny

Direction

Alexander Jenny, directeur a.i. (CEO a.i.)
Renato Häusler, directeur des investissements (CIO)
Sandra Schmied, directeur financier (CFO)

Banque dépositaire

Banque cantonale de Zurich
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Gestionnaire de fortune

VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Délégation de tâches partielles

Comptabilité du fonds Huwiler Treuhand AG
Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Gérance d'immeubles

Privera AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Notation de durabilité

Inrate AG
Rue de Romont 2, 1700 Fribourg

Experts en estimation

CBRE (Zürich) AG
Bärenstrasse 29, 8001 Zurich

Wüest Partner SA
Bleicherweg 5, 8001 Zurich

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160, 8050 Zurich

Market Making

Raiffeisen Suisse société coopérative
Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall

Interlocuteur

Toutes les Banques Raiffeisen
Raiffeisen Suisse société coopérative
Raiffeisenplatz
9001 Saint-Gall
Téléphone +41 71 225 94 36, e-mail: fonds@raiffeisen.ch

Internet

www.raiffeisen.ch
[Lien vers le site web du fonds](#)

Organe de publication

www.swissfunddata.ch

Données du fonds

Date de lancement: 5 mars 2014
Numéro de valeur: 22518230
ISIN: CH0225182309

Indices

Aperçu¹

Valeur vénale immeubles

CHF 597.53 millions

Coefficient d'endettement

26.07 %

Taux de perte de loyers

3.09 %

Rendement net constructions achevées

3.54 %

Valeur vénale par usage



■ 67.2 % Usage d'habitation
■ 32.8 % Usage commercial

Valeur vénale par région



■ 27.8 % Suisse du Nord-Ouest
■ 25.5 % Espace Mittelland
■ 15.0 % Suisse orientale
■ 13.3 % Tessin
■ 12.3 % Suisse orientale
■ 6.1 % Zurich

Dividende par part

CHF 2.60

Rendement des placements

4.49 %

TER GAV

0.63 %

Émissions de gaz à effet de serre (SRE scopes 1+2)²

11.50 kg CO₂ par m²

Valeur vénale par type d'utilisation



■ 59.5 % Immeubles d'habitation
■ 30.9 % Immeubles à usage commercial
■ 9.6 % Immeubles à usage mixte

Revenu locatif du loyer net cible par utilisation



■ 59.1 % Appartements
■ 15.0 % Bureau
■ 7.7 % Vente
■ 6.9 % Santé et formation
■ 6.3 % Parking
■ 4.0 % Autres
■ 1.0 % Gastronomie

¹ Date de référence au 31.03.2025

² Selon REIDA

Indices (en CHF)

| Données de base | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nombre de parts en circulation | 4'437'522 | 3'944'464 |
| Valeur nette d'inventaire par part | 97.02 | 95.45 |
| Cours marché secondaire | 110.50 | 104.25 |
| Cours maximum marché secondaire depuis lancement | 117.25 | 117.25 |
| Cours minimum marché secondaire depuis lancement | 97.00 | 97.00 |
| Agio/Disagio | 13.90 % | 9.22 % |

| Compte de fortune | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Valeur vénale des biens fonciers | 597'529'000 | 509'630'000 |
| Fortune globale du fonds (GAV) | 607'817'244 | 539'071'387 |
| Capitaux empruntés | 155'802'500 | 144'140'000 |
| Coefficient d'endettement | 26.07 % | 28.28 % |
| Durée résiduelle financement externe en années | 1.56 | 1.81 |
| Rémunération financement externe | 1.56 % | 2.14 % |
| Fortune nette du fonds | 430'510'133 | 376'510'447 |

| Compte de résultat | 01.04.2024–31.03.2025 | 01.04.2023–31.03.2024 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Loyers nets dus (sans objets en développement) | 23'081'939 | 20'534'558 |
| Pertes de loyers | 712'859 | 629'382 |
| Taux de perte de loyers | 3.09 % | 3.06 % |
| Entretien et réparations | 1'826'911 | 1'387'162 |
| Revenu net | 12'201'613 | 9'143'512 |
| Rendement net des constructions terminées | 3.54 % | 3.54 % |

| Rendement et performance | 01.04.2024–31.03.2025 | 01.04.2023–31.03.2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Dividende par part | 2.60 | 2.60 |
| Rendement de distribution y c. gains en capital réalisés ¹ | 2.35 % | 2.49 % |
| Rendement de distribution | 2.35 % | 2.30 % |
| Quote-part de distribution | 90.40 % | 103.53 % |
| Marge d'exploitation (marge EBIT) | 69.61 % | 69.99 % |
| Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) | 4.37 % | 1.97 % |
| Rendement des placements | 4.49 % | 2.02 % |
| Performance | 9.77 % | 2.02 % |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 3.64 % | 1.89 % |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV) | 0.63 % | 0.71 % |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV) | 0.77 % | 0.95 % |

¹ Rendement de distribution compte tenu des gains en capital réalisés distribués au 31.03.2024.

Indices environnementaux¹

| | 01.01.2024–31.12.2024 | | 01.01.2023–31.12.2023 | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| | SIA ² | REIDA ³ | SIA ² | REIDA ³ |
| Surface | | | | |
| Surface de référence énergétique (SRE) totale | 108'867 | 110'200 | 82'341 | 83'378 |
| Surface locative (SL) totale | 91'867 | 91'867 | 69'484 | 69'484 |
| Taux de couverture (SL) | 94.57 % | 94.57 % | 93.96 % | 93.96 % |
| SRE déterminante | 103'556 | 104'153 | 77'691 | 78'483 |
| SL déterminante | 86'880 | 86'880 | 65'287 | 65'287 |
| Matières énergétiques | | | | |
| Part de matières énergétiques fossiles dans la consommation totale d'énergie | n.a. | 52.48 % | n.a. | 70.55 % |
| Part de matières énergétiques renouvelables dans la consommation totale d'énergie | 25.04 % | 28.17 % ⁴ | 27.40 % | 24.78 % |
| Part de matières énergétiques non renouvelables dans la consommation totale d'énergie | 74.96 % | 71.83 % | 72.60 % | 75.22 % |
| Consommation d'énergie⁵ en kWh | 9'761'545 | 11'045'436 | 6'435'607 | 5'742'134 |
| Intensité énergétique | | | | |
| en kWh par m ² SRE | 94.26 | 106.05 | 82.84 | 73.16 |
| en kWh par m ² SL | 112.36 | 127.13 | 98.57 | 87.95 |
| Émissions de gaz à effet de serre⁶ | | | | |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} scopes 1 et 2 | 1'489'765 | 1'197'631 | 1'103'800 | 866'452 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE scopes 1 et 2 | 14.39 | 11.50 | 14.21 | 11.04 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL scopes 1 et 2 | 17.15 | 13.78 | 16.91 | 13.27 |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} scope 1 | 1'238'708 | 1'080'869 | 924'000 | 813'084 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE scope 1 | 11.96 | 10.38 | 11.90 | 10.36 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL scope 1 | 14.26 | 12.44 | 14.15 | 12.45 |
| Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} scope 2 | 251'057 | 116'762 | 179'800 | 53'368 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE scope 2 | 2.42 | 1.12 | 2.31 | 0.68 |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL scope 2 | 2.89 | 1.34 | 2.75 | 0.82 |

¹ Calcul et certificat selon circulaires AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers», non vérifié.

² Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, qui fait certifier ses processus au moyen d'un rapport «lSAE 3000 type 2».

³ Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, les processus de calcul selon REIDA ne font pas partie du rapport «lSAE 3000 type 2».

⁴ La consommation d'énergie accrue selon REIDA dès 2024 résulte de la chaleur de l'environnement désormais prise en compte, contrairement à l'année précédente. Cela n'influence pas les émissions de CO₂, car elle est considérée comme renouvelable.

⁵ Sans électricité des locataires

⁶ Le calcul a été effectué selon la méthode DTA (différence de température accumulée), qui exclut les influences climatiques, permettant ainsi une estimation réaliste et comparable des besoins énergétiques.

Avant-propos de la direction du fonds

Chers investisseurs,

En tant que direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, nous pouvons jeter un coup d'œil rétrospectif sur un exercice dynamique – la onzième année depuis le lancement du fonds. Le monde est marqué par des tensions politiques, des guerres, une perte des valeurs démocratiques et par conséquent une incertitude économique qui n'épargne pas non plus la Suisse. Dans cet environnement complexe, notre fonds immobilier s'est avéré robuste et bien positionné. Nous avons le plaisir de pouvoir vous présenter un très bon résultat annuel. Celui-ci confirme notre stratégie, tout en renforçant notre position sur le marché.

L'exercice a été un succès à plusieurs égards: les chiffres finaux reflètent les objectifs clairs et l'efficacité de nos procédés, qui se concentrent en permanence sur les intérêts de nos investisseurs. Grâce à des rendements locatifs stables, une orientation stratégique sur un portefeuille immobilier de haute qualité ainsi qu'un développement du portefeuille géré avec soin, nous avons pu créer une base solide pour un rendement durable. Dans ce contexte, il y lieu de souligner notamment que la distribution est garantie cette année encore à un niveau réjouissant – une bonne performance pour vous, nos investisseurs.

À noter en particulier l'augmentation de capital couronnée de succès en septembre de la période sous revue, qui nous a permis d'acquérir quatre immeubles attractifs. Ces biens immobiliers existants s'insèrent stratégiquement et judicieusement dans notre portefeuille, et répondent à nos exigences en matière de qualité du site, de rentabilité et surtout de durabilité. Ils renforcent à long terme la substance du fonds et contribuent largement à sa stabilité et à sa performance économiques.

En même temps, nous observons avec attention les évolutions géopolitiques et les risques économiques ainsi que leurs répercussions. La situation de nos jours tendue des relations internationales, le protectionnisme croissant et surtout l'actuelle guerre tarifaire entre divers acteurs de l'économie mondiale soulèvent des questions qui, jusqu'à présent, ne nous concernaient que superficiellement. Reste à voir si, et le cas échéant dans quelle mesure, d'éventuelles barrières commerciales impacteront

à l'avenir le secteur immobilier. Nous restons vigilants et flexibles.

À ce jour, ces incertitudes ne sont pas parvenues à toucher notre fonds immobilier. Et ce, grâce à une large diversification, la concentration sur les immeubles du portefeuille ainsi que la gestion prévoyante et l'optimisation de nos objets dans les domaines Exploitation, Développement et Durabilité. Selon notre perception, une durabilité complète présuppose, outre le remplacement des sources d'énergie fossile et la réduction des émissions de CO₂, un traitement équitable de nos locataires, la promotion de la biodiversité, l'intégration des artisans locaux et qualifiés impliquant des trajets de transport courts, et surtout une stratégie à long terme pour chaque bien immobilier et l'ensemble du portefeuille. Pour cette raison, nous maintenons le cap sur l'acquisition et la gestion active du portefeuille immobilier disposant d'un potentiel d'optimisation. Nous misons sur les valeurs durables et ciblons nos investissements sur la consolidation et le développement de notre portefeuille.

Le succès du Raiffeisen Futura Immo Fonds n'est pas dû uniquement à la gestion minutieuse du portefeuille immobilier. Sans l'engagement exceptionnel de la direction du fonds, VERIT Investment Management AG, et sans l'étroite collaboration avec les Banques Raiffeisen, cela n'aurait pas été possible. Nous remercions donc tout particulièrement l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs ainsi que nos partenaires, qui ont contribué avec leur grand engagement, leur expertise et leur responsabilité à la réussite de cet exercice 2024/2025. Leur dévouement constitue le fondement de notre succès commun.

Nous vous remercions, chers investisseurs, de votre confiance et de votre loyauté. Le prochain exercice également, nous mettrons tout en œuvre afin d'agir avec circonspection, fiabilité et clairvoyance pour vos intérêts.

Meilleures salutations
La direction

Perspectives de marché

Environnement économique

Économie nationale

L'économie suisse a relativement bien maîtrisé les dernières crises globales. Elle est portée par le secteur dominant des services, dont le poids est nettement supérieur à celui de l'industrie. Grâce à une croissance robuste de l'emploi et à une propension à consommer intacte, le secteur tertiaire poursuit sa croissance. En revanche, depuis plus de deux ans, l'industrie ne parvient pas à échapper à la récession globale. La politique douanière disruptive et erratique des États-Unis menace de prolonger cette phase de faiblesse d'une industrie axée sur l'exportation et de retarder la relance progressive de l'économie suisse.

Évolution des taux d'intérêt

Un nouveau cycle a commencé sur le marché suisse de l'immobilier. La hausse des intérêts due à l'inflation fait partie du passé. Au courant de l'année 2024, les intérêts n'ont cessé de baisser en Suisse. Actuellement, ils se rapprochent à nouveau des creux records de l'époque pré-Covid. Une dynamique des prix que très peu impactée laisse présager que les baisses de taux d'intérêts de la Banque nationale suisse ne sont pas encore terminées. Ces prochains mois, l'inflation pourrait glisser peu à peu dans le négatif. On ne saurait donc exclure des intérêts négatifs. Les taux de swap pour les durées jusqu'à quatre ans se situent déjà dans le négatif. Le secteur immobilier pourrait être l'un des principaux à profiter de ces conditions de financement à nouveau très favorables.

Marchés locatifs

Marché du logement locatif

En 2024, la population suisse a de nouveau enregistré une croissance supérieure à la moyenne. Si le solde migratoire de 87'000 personnes représentait un recul par rapport à l'année précédente marquée par des effets extraordinaires, il a tout de même atteint un nouveau pic. L'année en cours également, l'immigration reste étonnamment robuste. Au premier trimestre, elle n'était que de 3 % inférieure à l'année précédente. La demande de logements devrait rester élevée ces prochaines années, car les dernières cuvées de *boomers* prennent leur retraite et leurs emplois sont occupés en majorité par des immigrés.

Parallèlement, la construction de logements est freinée par des dysfonctionnements internes accumulés au fil des ans. La pénurie chronique qui en résulte marquera de son sceau le marché du logement locatif à l'avenir également. Il faut donc s'attendre à des hausses des loyers locatifs et des prix de l'immobilier s'étendant sur des années.

Certes, on constate depuis quelques trimestres une relance de l'activité de planification dans la construction de logements. En 2024, le nombre d'appartements en procédure d'autorisation de construire dépassait d'environ 7 % celui de l'année précédente. Cela étant, les demandes de permis sont loin d'être toutes accordées, et une part croissante des logements projetés concerne des nouvelles constructions de remplacement qui en fin de compte n'augmentent pas forcément les surfaces d'habitat. L'extension planifiée des logements ne suffit donc pas pour satisfaire la demande d'habitations, et encore moins à soulager la pénurie de logements qui sévit actuellement.

Par conséquent, il faut s'attendre à ce que les taux de l'offre restent bas, et les durées d'insertion courtes – des signes clairs d'un excédent persistant de la demande. Les nouvelles locations devraient donc connaître une croissance supérieure à la moyenne. En revanche, la hausse des prix devrait faiblir en ce qui concerne les locations existantes, car la première diminution du taux de référence de mars 2025 devrait être suivie d'une seconde en cours d'année. Cela permettrait à certains locataires d'exiger une réduction du loyer.

Marché des espaces de bureaux

La tendance du télétravail a dépassé son niveau maximum. Le balancier tend désormais vers une recrudescence du travail en présentiel. En combinaison avec la croissance substantielle de l'emploi de ces dernières années, la hausse des taux d'occupation des bureaux génère une reprise sensible de la demande de surfaces de bureaux. En 2024, ceci a entraîné – après un léger recul sur trois ans – une hausse notable des locations de bureaux. Cette évolution est favorisée par une activité de nouvelles constructions encore faible. Après avoir été plutôt mitigées pendant plusieurs années, les perspectives concernant les immeubles de bureaux se sont ainsi perceptiblement éclaircies tout récemment.

Marché des surfaces de détail

En 2024, les ménages ont pu, pour la première fois après une traversée du désert de deux ans, réaliser des gains de pouvoir d'achat effectifs. Ceux-ci vont poursuivre leur extension en cours d'année. Malgré un baromètre de la consommation maussade, cela devrait soutenir les ventes dans le commerce de détail, grâce notamment à la contribution d'une immigration robuste. Les défis structurels découlant du commerce en ligne subsistent toutefois en 2025 également, surtout dans le domaine *non-food*. La demande de surfaces de vente devrait ainsi rester discrète. Et en matière de loyers, après une stagnation en 2024, il n'y a pas encore lieu de s'attendre à une hausse en cours d'année.



Fichtenweg, Soleure

Rapport de la direction du fonds

Stratégie de placement et de durabilité

Au moyen d'investissements dans l'immobilier suisse, le Raiffeisen Futura Immo Fonds («fonds») poursuit l'objectif de réaliser à long terme des revenus stables tout en assurant le maintien du capital investi. Les immeubles du portefeuille disposant d'un potentiel de revalorisation, complétés par les objets neufs et les projets de construction approuvés, sont centraux.

Le fonds investit dans des immeubles «core-plus», à savoir des objets situés dans des emplacements en principe attractifs avec un potentiel de développement ou d'optimisation ciblé, qui remplissent des critères de macrosituation et de microsituation clairement définis. Outre les aspects économiques, des facteurs de durabilité écologique et sociale sont aussi pris en considération.

Grâce à son expérience de longue date dans le domaine de la transformation, une compréhension profonde des défis et opportunités de tels projets a été acquise. Cette expertise compte parmi les atouts essentiels de la direction du fonds. Celui-ci améliore de manière ciblée les biens immobiliers nécessitant des rénovations et augmente leur valeur par des mesures sélectives. La direction du fonds mise sur des solutions innovatrices et une planification prévoyante, afin d'assurer des résultats à long terme.

Dans le cadre du perfectionnement de la stratégie de durabilité, les objectifs y relatifs ont été remaniés et formulés de manière plus claire et précise, afin de permettre une mise en œuvre encore plus ciblée et mesurable. Ces adaptations servent à renforcer davantage l'orientation à long terme vers une durabilité écologique, sociale et économique, et à répondre aux exigences de nos investisseurs.

L'un des objectifs centraux est la réduction nette de nos émissions directes. D'ici 2035, nous aspirons à une réduction significative des émissions opérationnelles, dans le but clair d'atteindre d'ici 2045 la neutralité carbone dans le *scope 1*. En parallèle à cela, nous consolidons en permanence la part d'énergies renouvelables de notre consommation globale, poursuivant l'objectif d'augmenter celle-ci au minimum à la moitié d'ici 2035.

En ce qui concerne les projets de construction futurs également, nous misons sur des standards de durabilité intégraux, aspirant à des solutions associant des qualités économiques, écologiques et sociales.



Guntenfluhweg, Balsthal

Portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds

Aperçu du portefeuille

Rendement immobilier

En comparaison avec l'année précédente, les revenus ont pu être augmentés de 15 %. Cette évolution est due surtout à l'augmentation des recettes locatives, rendue possible par la mise en œuvre couronnée de succès des adaptations des taux de référence, des adaptations des loyers conformes au marché et l'acquisition d'autres immeubles.

Valeur marchande

La valeur du portefeuille a pu être augmentée de 17 %, à CHF 597.53 millions au total. Cette évolution est due à une légère revalorisation du portefeuille existant, ainsi qu'à quatre achats d'un volume total de CHF 80.40 millions.

Gestion du taux de vacance

Le taux de vacance, déjà bas l'année précédente, a pu être maintenu stable, à 3.09 %. Notamment au Tessin, il est resté au niveau visé. À Liestal, une réduction supplémentaire a été possible au début de l'exercice, qui en raison de deux congés s'est stabilisée vers la fin au niveau

de l'année précédente. Avec le repositionnement en cours, nous nous efforçons à moyen terme d'optimiser encore le taux de location.

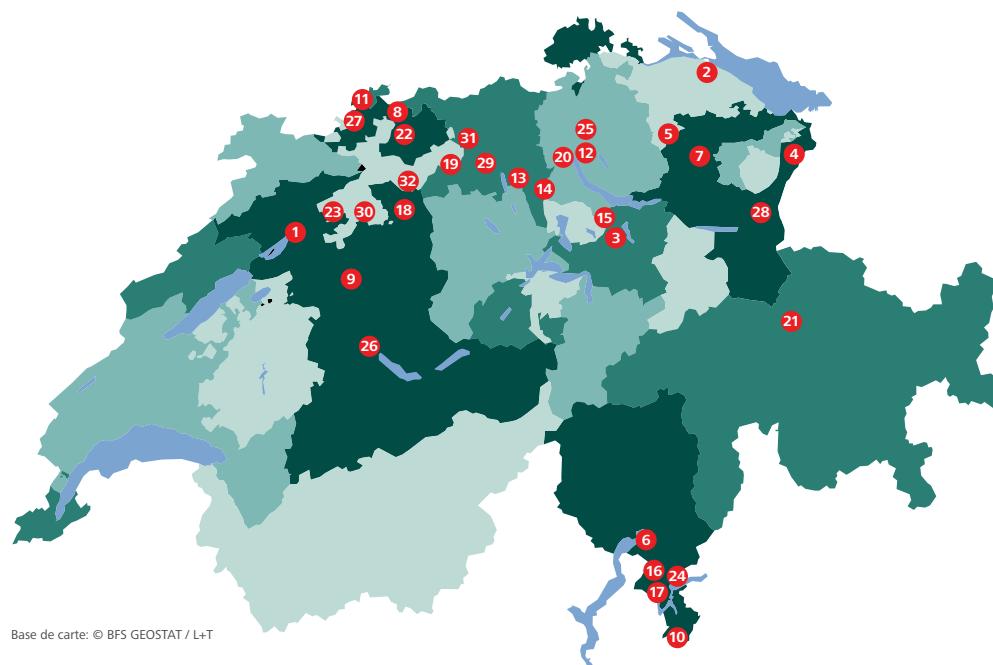
Gérance

La collaboration avec l'ancienne gérance a été résiliée avec effet au 31 mars 2025. Au 1^{er} avril 2025, c'est Schaeppi Grundstücke AG qui s'occupera des immeubles. Ce changement doit permettre d'augmenter encore la qualité de la gérance et de poursuivre l'optimisation des rendements sur les différents immeubles.

Optimisation du portefeuille

Malgré la revalorisation des immeubles, le rendement net a pu être maintenu à 3.54 %. Et ce, grâce à un *asset management* actif du portefeuille existant et des achats aux profils de rendement attractifs. Le gain d'appréciation du portefeuille a aussi pu être nettement augmenté par des achats ciblés.

Répartition géographique des immeubles du portefeuille



Grâce à la gestion professionnelle du portefeuille par la direction du fonds, le résultat net a pu être augmenté, ce qui a permis de réduire la quote-part de distribution à 90.4 % en dépit d'une distribution inchangée. Cela souligne la qualité améliorée du portefeuille. Le TER/GAV a été baissé de huit points de base, se situant désormais à 0.63 %.

Dans le domaine des données de durabilité, nous avons pu réaliser, avec 94.6 %, un degré de couverture légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Les émissions de gaz à effet de serre (en kg CO₂eq par m² SRE selon REIDA) ont enregistré une légère hausse, de 11.04 à 11.5. Ceci est dû à l'acquisition d'un immeuble à Suhr, qui en raison d'un chauffage au gaz de grande taille occasionnait une grosse consommation. L'immeuble a cependant été raccordé au chauffage urbain à l'automne 2024, ce qui permettra au cours des années à venir une nouvelle réduction des émissions de CO₂.

La direction du fonds se montre confiante dans l'avenir, s'efforçant de poursuivre cette évolution favorable et de perfectionner continuellement le produit dans l'intérêt des investisseurs.

Gestion des actifs

La section suivante offre un aperçu pratique du travail quotidien de l'*asset management*. Sur la base d'exemples concrets, nous montrons comment les stratégies immobilières sont développées et les mesures de valorisation mises en œuvre de manière ciblée.

Zurich, Hallwylstrasse 71

L'emménagement du nouveau locataire le 1^{er} août 2025 est imminent. Tous les préparatifs pour la reprise ont eu lieu, et l'aménagement du locataire prévu est en phase d'autorisation. Les mesures nécessaires sont à présent organisées en étroite coordination et selon un plan défini, afin d'assurer une transition en douceur et une mise en œuvre efficace.

Capriasca/Tesserete, Via Battaglini 1

La mise en service du nouveau chauffage à pellets et de l'installation PV s'est déroulée sans accrocs, et les dispositifs ont été utilisés de manière très efficiente la première année d'exploitation. Le rendement supplémentaire souhaité grâce à l'installation PV a pu être mis en œuvre durant l'exercice, et la consommation réduite.



Hauptstrasse, Einsiedeln

Bottighofen, Bahnweg 8/10

La nouvelle installation PV aménagée a permis, ici aussi, de conclure un nouveau contrat d'achat d'électricité, qui a un impact positif sur le rendement. Grâce à cet investissement, le *single tenant* peut acheter du courant durable à long terme, ce qui signalise également l'importance du site.

Therwil, Alemannenstrasse 14–18

Le taux de vacance, plutôt élevé au début de l'exercice, a pu être fortement réduit, et au 31 mars 2025 cet immeuble était entièrement loué. Grâce à une étroite collaboration avec la gérance, l'immeuble a pu être mieux placé sur le marché, des visites individuelles ayant permis de convaincre les locataires potentiels.

Aarau, Bahnhofstrasse 29/33

Ce nouvel immeuble acquis en décembre 2024 a déjà pu être optimisé davantage en termes de rendement locatif. Une surface d'entreposage vacante a pu être louée à un marchand de vins, et le bail d'un espace de bureaux a pu être prolongé avec un locataire existant à des conditions avantageuses. De plus, un autre locataire existant est sur le point de signer une prolongation du bail.

Liestal, Grammetstrasse 14

Au début de l'exercice, une grande surface a été louée avec succès à la ville de Liestal pour une durée de cinq ans. En raison de deux congés, le taux de vacance a retrouvé vers la fin de l'exercice le niveau de l'année précédente. Actuellement, le repositionnement de l'immeuble est en cours d'élaboration, tout comme la mise en œuvre de l'installation photovoltaïque prévue. La direction du fonds est confiante sur le fait que les mesures planifiées permettront d'augmenter l'intérêt du marché pour l'immeuble et le taux de location.

Acquisitions

Soleure (SO), Fichtenweg 30–36

Volume d'investissement: CHF 14.33 millions
Ce lotissement en bon état, presque entièrement loué, est situé dans un quartier résidentiel attrayant à l'ouest de Soleure, qui se distingue par de nombreuses aires de jeux et une forte biodiversité. Une Coop, plusieurs jardins d'enfants et la gare de Bellach se trouvent à quelques pas.

Le lotissement compte 32 appartements. Ceux-ci offrent une bonne taille, un *mix* de locataires équilibré et des plans de haute qualité. L'immeuble a été construit en 1980, et aussi bien l'enveloppe du bâtiment (2010) que l'intérieur (2018) ont été entièrement rénovés. Dans le cadre de ces rénovations, le chauffage au gaz a été remplacé par une pompe à chaleur.

Bâle (BS), Altkircherstrasse 8/ Herrengrabenweg 81

Volume d'investissement: CHF 10.34 millions
Cet immeuble se trouve dans un emplacement central à Bâle, non loin du parc Schützenmatt. Écoles, jardins d'enfants et commerces pour les besoins journaliers ainsi que les transports publics sont à proximité immédiate.

L'immeuble réalisé en 1972 en construction massive a été entièrement rénové en 2004 et 2016 et se trouve en excellent état. Ces dix prochaines années, aucun gros investissement n'est prévu. Le raccordement au réseau local de chauffage urbain, l' excellente accessibilité et l'usage mixte satisfont aux exigences de durabilité du fonds.

Les deux bâtiments mitoyens offrent au total 1'302 m² de surface de bureaux et huit appartements.

Aarau (AG), Bahnhofstrasse 29/33

Volume d'investissement: CHF 31.20 millions
Cet immeuble est situé dans un emplacement très central et bien fréquenté dans le centre commercial City-Märt, qui offre de nombreuses possibilités de shopping. La gare principale d'Aarau n'est qu'à quatre minutes à pied, et le raccordement aux transports publics est excellent.

Construit en 1971/1985, ce bâtiment a été régulièrement rénové. Grâce au chauffage urbain, les exigences de durabilité définies sont dépassées. En raison de son très bon état, aucune rénovation majeure n'est à prévoir ces dix prochaines années.

L'objet, qui comprend au total 2'308 m² de surface de bureaux (12 unités) ainsi que 1'393 m² de surface de vente (17 unités), est presque entièrement loué.

Balsthal (SO), Guntenfluhweg 24–34

Volume d'investissement: CHF 21.19 millions
Ce lotissement en bon état, presque entièrement loué, est situé dans un quartier résidentiel attrayant de Balsthal. La gare de Thalbrücke, les écoles et un supermarché se trouvent à quelques minutes à pied.

Construit en 2015, le lotissement comprend six bâtiments avec 39 appartements au total. Ceux-ci sont accessibles aux personnes handicapées, bien agencés et disposent d'espaces extérieurs privés.

Grâce à une façade isolée et un triple vitrage, l'immeuble satisfait aux exigences de durabilité du fonds. À moyen terme, le remplacement du chauffage au gaz existant par un système plus durable est prévu.



Bahnhofstrasse, Aarau

Rapport de durabilité

Rapport d'activité

Suhr (AG), Frohdörfl 1-24

Le raccordement prévu au chauffage urbain a pu être achevé avec succès. 18 nouvelles sous-stations ont été intégrées, et l'alimentation en eau chaude est passée d'un mode centralisé à un mode décentralisé. Cela réduit considérablement la consommation d'énergie ainsi que le risque de perte d'eau par des conduites défectueuses entre les bâtiments.

Avec ces mesures, le souci de transformation est promu encore davantage, et les immeubles existants sont optimisés de manière économique et durable.

Therwil (BL), Alemannenstrasse 14-18

Dans le cadre de la stratégie de transformation, cet immeuble également a été raccordé selon les plans au réseau de chauffage urbain, deux ans après son acquisition. Cette mesure était déjà définie lors de l'achat comme faisant partie du plan de durabilité et a pu être mise en œuvre avec succès. Ceci a permis d'atteindre un objectif de transformation essentiel et d'améliorer nettement l'efficience énergétique de l'immeuble.

Bottighofen (TG), Bahnweg 8/10

La nouvelle installation PV aménagée a été mise en œuvre de manière efficace et professionnelle

et représente un pas supplémentaire vers un approvisionnement en énergie durable. Le courant produit est livré directement sur place au *single tenant* dans le cadre d'un contrat de fourniture d'électricité à long terme à des conditions avantageuses. Cela permet non seulement d'assurer des rentrées stables, mais aussi de renforcer le positionnement écologique de l'immeuble.

Les installations PV sont des investissements tournés vers l'avenir qui contribuent largement à la réduction des émissions de CO₂ dans le portefeuille.

Langenthal (BE), Marktgasse 18

Le remplacement du chauffage au gaz existant par une pompe à chaleur moderne est prévu. Dans le cadre de cette reconversion, le système de refroidissement existant est intégré dans le nouveau système de chauffage et optimisé de manière ciblée par la pose d'une installation photovoltaïque. Ainsi, les espaces de bureaux peuvent être en grande partie refroidis les mois d'été par de l'énergie solaire autoproduite, ce qui implique aussi bien de l'efficience énergétique que des avantages écologiques. Actuellement, une demande de permis de construire est sur le point d'être déposée pour le projet, dont l'achèvement est prévu pour fin mars 2026.



Bahnweg, Bottighofen

Indices de durabilité

Notation du portefeuille

Pour le fonds, différentes méthodes de notation sont utilisées, afin d'effectuer une évaluation complète de la durabilité au niveau des objets et du portefeuille:

Inrate:

- notation de portefeuille «ESG-IRRE»: évaluation de l'ensemble du portefeuille en ce qui a trait à la durabilité et positionnement relatif par rapport à un portefeuille comparatif;
- évaluation SPIN Inrate: évaluation de l'objet individuel comme critère pour l'achat;

Signa-Terre:

- rapport de surveillance énergétique: examen du portefeuille en ce qui a trait aux émissions de CO₂ et à la consommation de chaleur pour l'amélioration du portefeuille.

Inrate

Avec B, l'actuelle notation Inrate du fonds se situe nettement au-dessus de la moyenne suisse de C+. La prestation de transformation a pu être augmentée à 6 % par rapport à l'année précédente.

Cette évolution est due notamment à des mesures de durabilité ciblées et à l'acquisition

d'immeubles appropriés. Grâce aux mesures mises en œuvre, les objets Olten et Bottighofen ont pu prendre des positions de leaders au sein du portefeuille.

Au moyen d'une optimisation systématique, les immeubles moins durables peuvent aussi fournir une contribution essentielle à l'évolution positive du portefeuille global.

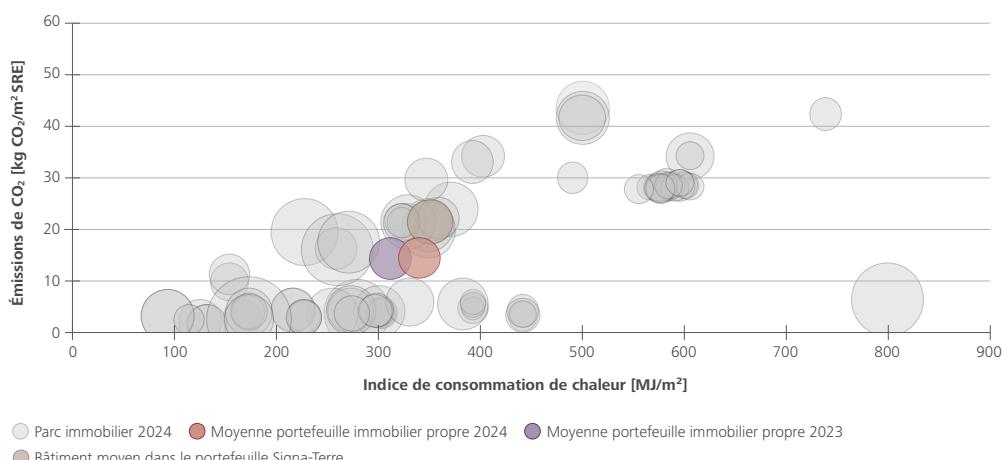
Signa-Terre

L'année en cours également, le rapport sur l'énergie a été rédigé par notre partenaire Signa-Terre. Avec un taux de couverture de 94.57 %, il a été possible de tirer de solides enseignements sur la performance énergétique du portefeuille.

En comparaison avec l'année précédente, nous parvenons aux conclusions suivantes:

- La part d'énergies renouvelables a été augmentée de 13.67 %.
- La part de la consommation liée au mazout a pu être réduite de 48.82 %, et celle liée au gaz de chauffage de 16.00 %.
- En raison du nouvel immeuble de Suhr (chauffage au gaz), les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté de 4.16 %, à 11.50 kg CO₂/m² SRE. Le raccordement effectué au chauffage urbain permettra de réduire fortement la consommation ces prochaines années.

Trajectoire de réduction du CO₂ selon Signa-Terre

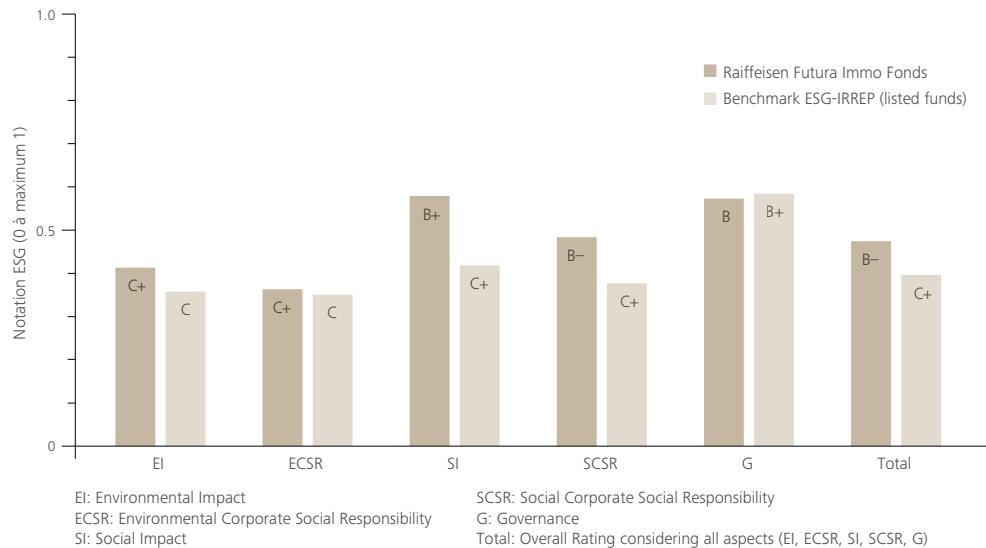


La figure montre la répartition des bâtiments selon leur consommation de chaleur (par le biais de l'indice de consommation de chaleur) et leurs émissions de CO₂ par m² (pour le courant thermique et général). La taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE).

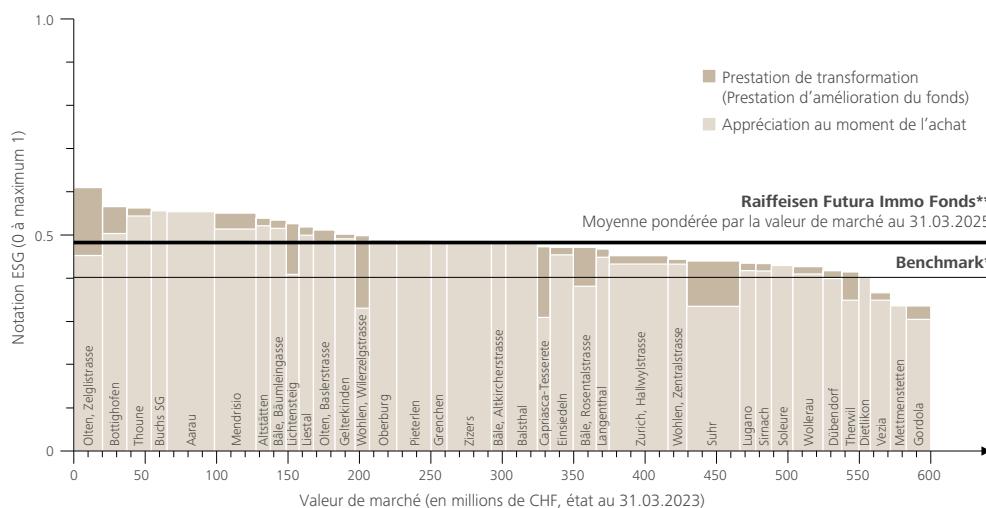
L'analyse se concentre notamment sur les indices REIDA, afin de garantir une comparabilité claire. À l'avenir, la trajectoire de réduction devra être encore davantage associée à notre planification pluriannuelle pour gérer et renforcer l'impact de manière plus ciblée. Le souci de transformation peut aussi impliquer un accroissement momentané des consommations dans les nouveaux immeubles. L'important est de suivre un plan d'optimisation clair.

Par ailleurs, des optimisations supplémentaires de l'exploitation sont prévues, dans le but d'améliorer continuellement tant l'efficience économique que l'impact durable des immeubles.

Évaluation de la durabilité portefeuille (selon aspects ESG et total)



Évaluation du portefeuille par Inrate AG en comparaison avec son indice de référence



Explications relatives au compte de fortune et de résultat

VERIT Investment Management AG, la direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, jette un coup d'œil rétrospectif sur un solide exercice 2024/25. Quatre nouveaux immeubles ont été acquis, les recettes locatives ont augmenté de 12 %, à CHF 22.4 millions, et l'augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions a été entièrement souscrite.

Compte de fortune

Dans l'exercice 2024/25, la fortune globale du fonds a augmenté de CHF 68.7 millions, s'élevant au 31 mars 2025 à CHF 607.8 millions. En raison de l'achat de quatre immeubles à Soleure, Bâle, Balsthal et Aarau et de revalorisations, le portefeuille d'immeubles s'est accru de CHF 87.9 millions, à CHF 597.5 millions. Les autres actifs sont retombés à un niveau normal par rapport à l'année précédente. Ils comprenaient alors encore un paiement de prix d'achat résiduel de CHF 16.5 millions résultant de la vente d'un immeuble.

Après déduction des engagements de CHF 163.6 millions et des impôts estimatifs de liquidation de CHF 13.2 millions, on obtient une fortune nette du fonds de CHF 430.5 millions, qui a donc augmenté de 14 % (CHF 54 millions) par rapport à l'année précédente.

En septembre 2024, la direction du fonds a procédé pour le fonds à une augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions. Au total, 493'058 nouvelles parts ont été émises. Ainsi, 4'437'522 parts au total sont désormais en circulation.

Après la distribution de CHF 2.60, la valeur nette d'inventaire par part a augmenté de CHF 95.45 au 31 mars 2024 à CHF 97.02. Cela correspond à un rendement des placements de 4.5 %.

Compte de résultat

Les recettes locatives ont augmenté de CHF 2.5 millions, à CHF 22.4 millions. Les nouveaux immeubles achetés durant l'exercice et

l'asset management actif ont contribué à cette évolution positive. Au 31 mars 2025, le taux de perte de loyers est de 3.09 %.

Avec CHF 11.3 millions, les dépenses totales n'ont enregistré qu'une croissance très modérée (0.4 %), en dépit de recettes locatives accrues. Cela est dû à la réduction des taux hypothécaires, des impôts sur le capital et le bénéfice et de la commission de gérance forfaitaire (CGF). Celle-ci a été réduite au 01.04.2024 de 0.55 % à 0.45 % de la GAV. Cela est compensé par des charges immobilières accrues et une hausse des dépenses pour entretien et réparations. En outre, des provisions pour réparations futures à hauteur de CHF 560'700 ont été constituées pour la première fois.

Le Total Expense Ratio (TER), en lien avec la fortune globale du fonds (GAV), a pu être réduit par rapport à l'année précédente de 0.71 % à 0.63 %.

Le résultat net qui en découle s'élève à CHF 12.2 millions. Les gains en capital réalisés s'élèvent à quelque CHF 36'000. Ils proviennent des immeubles vendus en 2021 et 2024. Les gains en capital non réalisés s'élèvent dans l'exercice à CHF 6.2 millions, ce qui aboutit à un résultat global de CHF 18.5 millions (année précédente CHF 7.4 millions).

Dividende

La direction du fonds a décidé de procéder pour l'exercice écoulé à une distribution inchangée de CHF 2.60 par part, soit CHF 11.5 millions, et de reporter le rendement résiduel d'environ CHF 665'000 sur le nouvel exercice. La quote-part de distribution correspond ainsi à 90.4 %. Avec les revenus du capital réalisés reportés, il en résulte un report à nouveau de CHF 5.28 millions. Le rendement de distribution sur la base du cours hors bourse (état au 31 mars 2025) s'élève à 2.35 %, et sur la base de la valeur liquidative on obtient un rendement de 2.68 %.

Comptes annuels

Compte de fortune

Actifs et passifs (en CHF)

| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Avoirs bancaires | | |
| – à vue | 1'399'618 | 6'737'014 |
| Biens fonciers | | |
| – immeubles d'habitation | 355'630'000 | 312'030'000 |
| – immeubles à usage commercial | 184'595'000 | 141'260'000 |
| – constructions à usage mixte | 57'304'000 | 56'340'000 |
| – terrains à bâtir, y c. bâtiments à démolir et constructions commencées | – | – |
| Total biens fonciers | 597'529'000 | 509'630'000 |
| Autres actifs | 8'888'626 | 22'704'373 |
| Fortune totale du fonds | 607'817'244 | 539'071'387 |
| Engagements à court terme | | |
| – hypothèques productives d'intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques | –64'650'000 | –60'937'500 |
| – prêts et crédits productifs d'intérêts à court terme | – | – |
| – autres engagements à court terme | –7'778'376 | –8'898'756 |
| – engagements à long terme | | |
| – hypothèques productives d'intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques | –91'152'500 | –83'202'500 |
| – prêts et crédits productifs d'intérêts à long terme | – | – |
| – autres engagements à long terme | –560'700 | – |
| Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation | 443'675'668 | 386'032'631 |
| ./. impôts estimatifs de liquidation | –13'165'535 | –9'522'184 |
| Fortune nette du fonds | 430'510'133 | 376'510'447 |

Modification de la fortune nette du fonds (en CHF)

| | 01.04.2024–31.03.2025 | 01.04.2023–31.03.2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | (12 mois) | (12 mois) |
| Fortune nette du fonds au début de la période sous revue | 376'510'447 | 359'658'070 |
| ./. dividende | –10'255'606 | –9'724'042 |
| Solde des mouvements de parts | 45'780'435 | 19'128'155 |
| Résultat global | 18'474'857 | 7'448'264 |
| Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue | 430'510'133 | 376'510'447 |

Nombre de parts en circulation

| | 01.04.2024–31.03.2025 | 01.04.2023–31.03.2024 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | (12 mois) | (12 mois) |
| État au début de la période sous revue | 3'944'464 | 3'740'016 |
| Parts émises | 493'058 | 204'448 |
| Parts reprises | – | – |
| État à la fin de la période sous revue | 4'437'522 | 3'944'464 |

Valeur nette d'inventaire par part (en CHF)

| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valeur nette d'inventaire par part | 97.02 | 95.45 |

Informations sur le compte de fortune

| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Montant du compte d'amortissement des biens fonciers en CHF | – | – |
| Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF | 728'073 | 167'410 |
| Montant du compte des revenus retenus aux fins de réinvestissement en CHF | – | – |
| Nombre de parts annoncées pour la fin du prochain exercice comptable | – | – |
| Valeur d'assurance des immeubles en CHF | 464'890'797 | 387'384'674 |

Comptes annuels

Compte de résultat

| Résultat (en CHF) | 01.04.2024–31.03.2025 (12 mois) | 01.04.2023–31.03.2024 (12 mois) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Rendements des avoirs bancaires | 151'989 | 12 |
| Recettes locatives | 22'369'079 | 19'905'176 |
| Autres revenus | 220'483 | 209'174 |
| Rachat des revenus nets lors de l'émission de parts | 749'448 | 276'005 |
| Total revenus | 23'491'000 | 20'390'368 |
| Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques | -2'665'585 | -2'885'982 |
| Rentes de droits de superficie ¹ | -1'141 | -945 |
| Entretien et réparations | -1'826'911 | -1'387'162 |
| Gérance d'immeubles | | |
| – charges immobilières | -1'204'422 | -982'027 |
| – charges administratives | – | – |
| Impôts sur le capital et le bénéfice | -1'452'231 | -2'178'296 |
| Charges d'estimation et d'audit | -52'850 | -41'000 |
| Frais bancaires | -7'557 | -6'405 |
| Amortissements de biens fonciers | – | – |
| Provisions pour réparations futures | -560'700 | – |
| Rémunérations réglementaires à: | | |
| – direction du fonds | -2'492'597 | -2'884'182 |
| – banque dépositaire ² | – | – |
| – gérance immobilière | -956'318 | -783'434 |
| Autres dépenses | -69'075 | -97'422 |
| Versement des revenus nets en cours lors de la reprise de parts | – | – |
| Total dépenses | -11'289'387 | -11'246'855 |
| Revenu net | 12'201'613 | 9'143'512 |
| Gains/Pertes de capital réalisé(e)s | 36'067 | 5'368'057 |
| Résultat réalisé | 12'237'680 | 14'511'569 |
| Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s y c. impôts de liquidation | 6'237'177 | -7'063'305 |
| Rachat de gains/pertes de capital courant(e)s non réalisé(e)s lors de l'émission de parts | – | – |
| Résultat global | 18'474'857 | 7'448'264 |

¹ Les redevances du droit de superficie se rapportent à un droit de surbâtiment souterrain garantissant l'accès au parking souterrain de l'immeuble situé Frutigenstrasse 4/6, Thoune.

² Est payé par la direction du fonds au moyen de la rémunération réglementaire

| Emploi du résultat (en CHF) | 01.04.2024–31.03.2025 (12 mois) | 01.04.2023–31.03.2024 (12 mois) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Résultat net de l'exercice comptable | 12'201'613 | 9'143'512 |
| Gains en capital destinés à la distribution de l'exercice comptable | 36'067 | 5'368'057 |
| Gains en capital destinés à la distribution d'exercices comptables écoulés | 4'579'164 | – |
| Report de l'année précédente | 802 | 324'003 |
| Résultat disponible pour la distribution | 16'817'646 | 14'835'572 |
| Résultat destiné à la distribution aux investisseurs | -11'537'557 | -10'255'606 |
| Revenu retenu aux fins de réinvestissement | – | – |
| Report sur le nouvel exercice | 5'280'088 | 4'579'966 |

Dividende pour l'exercice

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Comptes ordinaires | | |
| Date ex | 14.07.2025 | 10.07.2024 |
| Payable | 17.07.2025 | 15.07.2024 |
| Dividende brut par part (en CHF) | 2.60 | 2.60 |
| exempt d'impôt | 2.60 | 2.60 |
| – dont résultant du revenu net | 2.60 | 2.40 |
| – dont résultant des gains en capital réalisés | – | 0.20 |
| imposable | – | – |
| Moins 35 % impôt anticipé féd. | – | – |
| Dividende net par part | 2.60 | 2.60 |

Inventaire des immeubles

Portefeuille immobilier au 31 mars 2025

| Localité, adresse | N° de carte | Rapport de propriété | Année de construction | Surface du bien foncier | Quantité de logements | Quantité de places de parc | Surface locative | Coûts de revient | | Valeur vénale | | Recettes locatives nettes (visées) | Recettes locatives nettes (réelles) | Taux de perte de loyers | | | |
|---|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------|----------------|------------|
| | | | | | | | | m ² | m ² | CHF | % | | | | | | |
| Immeubles d'habitation | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9450 Altstätten Churerstrasse 5/7 | 4 | Propriété exclusive | 2015 | 1'440 | 23 | 32 | 2'161 | 10'607'999 | 1.8 | 10'140'000 | 1.7 | 461'647 | 2.0 | 457'530 | 2.0 | 4'117 | 0.9 |
| 4710 Balsthal Guentenfluhweg 24–34/34a | 32 | Propriété exclusive | 2015 | 7'239 | 40 | 61 | 4'100 | 21'189'724 | 3.6 | 22'150'000 | 3.7 | 70'820 | 0.3 | 73'270 | 0.3 | -2'450 | -3.5 |
| 8305 Dietlikon Claridenstrasse 3 | 25 | Propriété exclusive | 1965 | 2'108 | 16 | 14 | 640 | 8'725'135 | 1.5 | 8'260'000 | 1.4 | 204'672 | 0.9 | 204'432 | 0.9 | 240 | 0.1 |
| 4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23 | 8 | Propriété exclusive | 2018 | 2'632 | 24 | 31 | 1'899 | 11'142'229 | 1.9 | 13'490'000 | 2.3 | 521'008 | 2.3 | 509'170 | 2.3 | 11'838 | 2.3 |
| 6596 Gordola Via Francesca 6a–c | 6 | Propriété exclusive | 1986 | 7'089 | 53 | 70 | 4'839 | 16'653'015 | 2.8 | 16'820'000 | 2.8 | 824'484 | 3.6 | 801'262 | 3.6 | 23'222 | 2.8 |
| 2540 Granges Bettlachstrasse 64/66 | 23 | Propriété exclusive | 2019 | 2'697 | 18 | 33 | 1'916 | 11'796'950 | 2.0 | 11'130'000 | 1.9 | 423'727 | 1.8 | 419'042 | 1.9 | 4'685 | 1.1 |
| 9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4 | 7 | Propriété exclusive | 1956 | 3'247 | 27 | 38 | 2'546 | 9'352'590 | 1.6 | 8'200'000 | 1.4 | 401'162 | 1.7 | 387'484 | 1.7 | 13'678 | 3.4 |
| 6900 Lugano Via Francesco Borromini 29 | 24 | Propriété exclusive | 1991 | 1'825 | 23 | 24 | 1'846 | 11'699'545 | 2.0 | 10'620'000 | 1.8 | 391'506 | 1.7 | 378'355 | 1.7 | 13'151 | 3.4 |
| 6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g | 10 | Propriété exclusive | 2019 | 6'281 | 86 | 94 | 3'686 | 28'701'437 | 4.8 | 29'100'000 | 4.9 | 1'156'157 | 5.0 | 1'058'646 | 4.7 | 97'511 | 8.4 |
| 8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14 | 14 | Propriété exclusive | 2006 | 2'097 | 16 | 23 | 2'053 | 10'725'699 | 1.8 | 11'260'000 | 1.9 | 444'356 | 1.9 | 441'727 | 2.0 | 2'629 | 0.6 |
| 3414 Oberburg Bahnhofstrasse 5/7 | 9 | Propriété exclusive | 2019 | 2'539 | 44 | 39 | 2'704 | 15'710'845 | 2.7 | 19'090'000 | 3.2 | 745'382 | 3.2 | 737'296 | 3.3 | 8'086 | 1.1 |
| 4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9 | 19 | Propriété exclusive | 1974 | 5'591 | 56 | 83 | 4'916 | 20'399'669 | 3.4 | 20'220'000 | 3.4 | 893'496 | 3.9 | 855'270 | 3.8 | 38'226 | 4.3 |
| 2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13 | 1 | Propriété exclusive | 2016 | 4'773 | 51 | 61 | 4'768 | 21'474'485 | 3.6 | 23'300'000 | 3.9 | 995'676 | 4.3 | 964'322 | 4.3 | 31'354 | 3.1 |
| 8370 Sirmach Im Brüel 6/6a | 5 | Propriété exclusive | 2017 | 2'001 | 22 | 41 | 1'929 | 8'797'169 | 1.5 | 11'550'000 | 1.9 | 474'815 | 2.1 | 465'514 | 2.1 | 9'301 | 2.0 |
| 4500 Soleure Fichtenweg 30/32/34/36 | 30 | Propriété exclusive | 1980/2010, 2018 | 4'124 | 32 | 66 | 2'962 | 14'330'557 | 2.4 | 14'900'000 | 2.5 | 536'057 | 2.3 | 508'127 | 2.3 | 27'930 | 5.2 |
| 5034 Suhr Frohdörfl 1/3–24 | 29 | Propriété exclusive | 1961/1989/2020 | 20'137 | 135 | 120 | 8'094 | 36'476'784 | 6.2 | 37'270'000 | 6.2 | 1'775'097 | 7.7 | 1'771'189 | 7.9 | 3'909 | 0.2 |
| 4106 Therwil Alemannenstrasse 14/16/18 | 27 | Propriété exclusive | 1970 | 3'329 | 24 | 29 | 1'940 | 11'803'217 | 2.0 | 11'430'000 | 1.9 | 437'329 | 1.9 | 403'102 | 1.8 | 34'227 | 7.8 |
| 6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6 | 17 | Propriété exclusive | 1986 | 13'151 | 24 | 62 | 3'291 | 15'481'011 | 2.6 | 13'950'000 | 2.3 | 574'591 | 2.5 | 565'636 | 2.5 | 8'955 | 1.6 |
| 5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4 | 13 | Propriété exclusive | 1995 | 3'207 | 23 | 27 | 2'251 | 10'166'159 | 1.7 | 10'620'000 | 1.8 | 448'885 | 1.9 | 444'832 | 2.0 | 4'053 | 0.9 |
| 8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17 | 15 | Propriété exclusive | 2002 | 2'235 | 21 | 37 | 2'194 | 20'250'342 | 3.4 | 21'110'000 | 3.5 | 729'375 | 3.2 | 710'722 | 3.2 | 18'653 | 2.6 |
| 7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12 | 21 | Propriété exclusive | 1994/2023, 2010, 2022 | 7'659 | 80 | 40 | 7'185 | 30'591'118 | 5.2 | 31'020'000 | 5.2 | 1'097'244 | 4.8 | 1'097'244 | 4.9 | - | 0.0 |
| Total immeubles d'habitation | | | | 105'401 | 838 | 1'025 | 67'920 | 346'075'679 | 58.4 | 355'630'000 | 59.5 | 13'607'484 | 59.0 | 13'254'172 | 59.3 | 353'312 | 2.6 |

| Localité, adresse | N° de carte | Rapport de propriété | Année de construction | Surface du bien foncier | Quantité de logements | Quantité de places de parc | Surface locative | Coûts de revient | | Valeur vénale | | Recettes locatives nettes (visées) | Recettes locatives nettes (réelles) | Taux de perte de loyers | | | |
|---|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------|--------------------|----------------|--------------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------|----------------|------------|
| | | | | | | | | m ² | m ² | CHF | % | | | | | | |
| Immeubles à usage commercial | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5000 Arau | | Propriété exclusive | 1971 | 1'374 | – | 1 | 4'335 | 31'204'307 | 5.3 | 32'760'000 | 5.5 | 394'399 | 1.7 | 377'109 | 1.7 | 17'290 | 4.4 |
| Bahnhofstrasse 29/31/33, Kasinostrasse 40 | 31 | Propriété exclusive | 1972/2004/2016 | 668 | 8 | 18 | 1'930 | 10'396'183 | 1.8 | 10'590'000 | 1.8 | 292'104 | 1.3 | 292'104 | 1.3 | – | 0.0 |
| 4054 Bâle | | Propriété exclusive | 1929 | 374 | – | – | 1'638 | 10'468'257 | 1.8 | 10'900'000 | 1.8 | 440'538 | 1.9 | 429'840 | 1.9 | 10'698 | 2.4 |
| Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81 | 11 | Propriété exclusive | 2012 | 2'369 | – | 116 | 3'335 | 18'549'902 | 3.1 | 17'370'000 | 2.9 | 1'084'824 | 4.7 | 1'084'824 | 4.9 | – | 0.0 |
| 8598 Bottighofen | | Propriété exclusive | 1962/1999/2006 | 1'240 | 6 | 16 | 3'013 | 11'278'627 | 1.9 | 11'465'000 | 1.9 | 636'460 | 2.8 | 613'860 | 2.7 | 22'600 | 3.6 |
| Bahnweg 8/10 | 2 | Propriété exclusive | 1991 | 2'397 | 1 | 58 | 2'542 | 10'184'274 | 1.7 | 8'750'000 | 1.5 | 494'430 | 2.1 | 466'082 | 2.1 | 28'348 | 5.7 |
| 9470 Buchs | | Propriété exclusive | 1954 | 746 | – | 6 | 2'442 | 9'919'767 | 1.7 | 9'390'000 | 1.6 | 464'416 | 2.0 | 464'416 | 2.1 | – | 0.0 |
| Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24 | 28 | Propriété exclusive | 1971 | 2'535 | 1 | 64 | 3'141 | 11'860'223 | 2.0 | 10'050'000 | 1.7 | 638'560 | 2.8 | 446'326 | 2.0 | 192'234 | 30.1 |
| 6950 Capriasca | | Propriété exclusive | 1955 | 813 | 1 | 1 | 3'644 | 17'634'520 | 3.0 | 15'430'000 | 2.6 | 760'241 | 3.3 | 737'271 | 3.3 | 22'970 | 3.0 |
| Via Carlo Battaglini 1 | 16 | Propriété exclusive | 1921 | 855 | 5 | 31 | 4'036 | 16'147'147 | 2.7 | 16'910'000 | 2.8 | 786'278 | 3.4 | 768'200 | 3.4 | 18'078 | 2.3 |
| 4900 Langenthal | | Propriété exclusive | 1962 | 829 | – | 20 | 3'711 | 36'835'762 | 6.2 | 40'980'000 | 6.9 | 1'098'549 | 4.8 | 1'098'549 | 4.9 | – | 0.0 |
| Marktgasse 18 | 18 | Propriété exclusive | 1971 | 746 | – | 6 | 2'442 | 9'919'767 | 1.7 | 9'390'000 | 1.6 | 464'416 | 2.0 | 464'416 | 2.1 | – | 0.0 |
| 4410 Liestal | | Propriété exclusive | 1991 | 2'397 | 1 | 58 | 2'542 | 10'184'274 | 1.7 | 8'750'000 | 1.5 | 494'430 | 2.1 | 466'082 | 2.1 | 28'348 | 5.7 |
| Grammetstrasse 14 | 22 | Propriété exclusive | 1991 | 2'535 | 1 | 64 | 3'141 | 11'860'223 | 2.0 | 10'050'000 | 1.7 | 638'560 | 2.8 | 446'326 | 2.0 | 192'234 | 30.1 |
| 4600 Olten | | Propriété exclusive | 1954 | 813 | 1 | 1 | 3'644 | 17'634'520 | 3.0 | 15'430'000 | 2.6 | 760'241 | 3.3 | 737'271 | 3.3 | 22'970 | 3.0 |
| Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1 | 19 | Propriété exclusive | 1971 | 855 | 5 | 31 | 4'036 | 16'147'147 | 2.7 | 16'910'000 | 2.8 | 786'278 | 3.4 | 768'200 | 3.4 | 18'078 | 2.3 |
| 3600 Thun | | Propriété exclusive | 1921 | 829 | – | 20 | 3'711 | 36'835'762 | 6.2 | 40'980'000 | 6.9 | 1'098'549 | 4.8 | 1'098'549 | 4.9 | – | 0.0 |
| Frutigenstrasse 4/6 | 26 | Propriété exclusive | 1962 | 746 | – | 6 | 2'442 | 9'919'767 | 1.7 | 9'390'000 | 1.6 | 464'416 | 2.0 | 464'416 | 2.1 | – | 0.0 |
| 8004 Zurich | | Propriété exclusive | 1971 | 2'397 | 1 | 58 | 2'542 | 10'184'274 | 1.7 | 8'750'000 | 1.5 | 494'430 | 2.1 | 466'082 | 2.1 | 28'348 | 5.7 |
| Hallwylstrasse 71 | 20 | Propriété exclusive | 1991 | 2'535 | 1 | 64 | 3'141 | 11'860'223 | 2.0 | 10'050'000 | 1.7 | 638'560 | 2.8 | 446'326 | 2.0 | 192'234 | 30.1 |
| Total immeubles à usage commercial | | | | 14'200 | 22 | 331 | 33'767 | 184'478'967 | 31 | 184'595'000 | 31 | 7'090'799 | 31 | 6'778'581 | 30 | 312'218 | 4.4 |
| Constructions à usage mixte | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4058 Bâle | | Propriété exclusive | 1913 | 1'016 | 18 | – | 2'843 | 17'556'955 | 3.0 | 16'130'000 | 2.7 | 634'610 | 2.7 | 619'040 | 2.8 | 15'570 | 2.5 |
| Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183 | 11 | Propriété exclusive | 1955 | 2'691 | 19 | 46 | 2'587 | 12'459'556 | 2.1 | 12'900'000 | 2.2 | 526'445 | 2.3 | 521'337 | 2.3 | 5'108 | 1.0 |
| 8600 Dübendorf | | Propriété exclusive | 2014 | 1'212 | 19 | 10 | 2'611 | 20'429'884 | 3.4 | 15'600'000 | 2.6 | 640'291 | 2.8 | 633'560 | 2.8 | 6'731 | 1.1 |
| Überlandstrasse 199a-c | 12 | Propriété exclusive | 1904/1956 | 3'111 | 10 | 61 | 3'353 | 12'219'986 | 2.1 | 12'674'000 | 2.1 | 579'518 | 2.5 | 560'628 | 2.5 | 18'890 | 3.3 |
| 8840 Einsiedeln | | Propriété exclusive | 1973/75/77/79 | 8'030 | 66 | 117 | 11'394 | 62'666'381 | 10.6 | 57'304'000 | 9.6 | 2'380'864 | 10.3 | 2'334'565 | 10.4 | 46'299 | 1.9 |
| Hauptstrasse 73/75/77/79 | 3 | Propriété exclusive | 1921 | 1'212 | 19 | 10 | 2'611 | 20'429'884 | 3.4 | 15'600'000 | 2.6 | 640'291 | 2.8 | 633'560 | 2.8 | 6'731 | 1.1 |
| 5610 Wohlen | | Propriété par étages | 1971 | 829 | – | 20 | 3'711 | 36'835'762 | 6.2 | 40'980'000 | 6.9 | 1'098'549 | 4.8 | 1'098'549 | 4.9 | – | 0.0 |
| Zentralstrasse 20/20a-c | 13 | Propriété par étages | 1904/1956 | 746 | – | 6 | 2'442 | 9'919'767 | 1.7 | 9'390'000 | 1.6 | 464'416 | 2.0 | 464'416 | 2.1 | – | 0.0 |
| Total constructions à usage mixte | | | | 8'030 | 66 | 117 | 11'394 | 62'666'381 | 10.6 | 57'304'000 | 9.6 | 2'380'864 | 10.3 | 2'334'565 | 10.4 | 46'299 | 1.9 |
| dont en propriété par étages | | | | 3'111 | 10 | 61 | 3'353 | 12'219'986 | 2.1 | 12'674'000 | 2.1 | 579'518 | 2.5 | 560'628 | 2.5 | 18'890 | 3.3 |
| Total | | | | 127'631 | 926 | 1'473 | 113'081 | 593'221'027 | 100.0 | 597'529'000 | 100.0 | 23'079'146 | 100.0 | 22'367'318 | 100.0 | 711'829 | 3.1 |
| dont en propriété par étages | | | | 3'111 | 10 | 61 | 3'353 | 12'219'986 | 2.1 | 12'674'000 | 2.1 | 579'518 | 2.5 | 560'628 | 2.5 | 18'890 | 3.3 |

Informations supplémentaires

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance ces douze prochains mois

| Type de crédit | Durée | Montant en CHF | Taux d'intérêt en % |
|------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Avance à terme fixe | 31.03.2025–30.04.2025 | 500'000 | 0.85 % |
| Avance à terme fixe | 20.06.2023–20.06.2025 | 12'000'000 | 2.39 % |
| Avance à terme fixe | 14.07.2023–14.07.2025 | 9'000'000 | 2.37 % |
| Avance à terme fixe | 07.03.2025–30.09.2025 | 10'250'000 | 0.89 % |
| Avance à terme fixe | 18.12.2024–30.09.2025 | 10'000'000 | 0.80 % |
| Avance à terme fixe | 27.02.2025–30.09.2025 | 10'500'000 | 0.92 % |
| Hypothèque à taux fixe | 30.11.2024–28.11.2025 | 2'400'000 | 1.25 % |
| Avance à terme fixe | 27.02.2025–27.02.2026 | 10'000'000 | 0.87 % |

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance d'un à cinq ans

| Type de crédit | Durée | Montant en CHF | Taux d'intérêt en % |
|------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Avance à terme fixe | 01.10.2024–30.09.2026 | 7'000'000 | 1.29 % |
| Avance à terme fixe | 30.09.2023–30.09.2026 | 14'202'500 | 2.13 % |
| Avance à terme fixe | 13.12.2024–30.09.2026 | 10'000'000 | 0.94 % |
| Hypothèque à taux fixe | 30.11.2024–29.11.2026 | 2'400'000 | 1.11 % |
| Hypothèque à taux fixe | 30.06.2022–30.06.2027 | 11'000'000 | 1.60 % |
| Avance à terme fixe | 29.09.2023–29.09.2027 | 10'000'000 | 2.14 % |
| Hypothèque à taux fixe | 13.12.2024–30.09.2027 | 9'550'000 | 0.95 % |
| Hypothèque à taux fixe | 28.06.2022–28.06.2028 | 9'000'000 | 1.75 % |
| Avance à terme fixe | 01.07.2023–30.06.2028 | 18'000'000 | 2.20 % |

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance après cinq ans

| Type de crédit | Durée | Montant en CHF | Taux d'intérêt en % |
|-----------------------------|-------|--------------------|---------------------|
| Aucun | | | |
| Total | | 155'802'500 | |
| Ø durée résiduelle (années) | 1.56 | | |

Remboursement hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits

| Type de crédit | Durée | Montant en CHF | Taux d'intérêt en % |
|---------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Avance à terme fixe | 03.01.2024–02.04.2024 | 5'000'000 | 1.91 % |
| Avance à terme fixe | 15.03.2024–15.04.2024 | 1'600'000 | 2.13 % |
| Avance à terme fixe | 15.04.2024–15.05.2024 | 1'600'000 | 1.94 % |
| Avance à terme fixe | 25.05.2023–24.05.2024 | 28'650'000 | 2.19 % |
| Avance à terme fixe | 15.05.2024–14.06.2024 | 1'400'000 | 1.95 % |
| Avance à terme fixe | 30.05.2024–14.06.2024 | 500'000 | 1.95 % |
| SARON | 28.03.2024–05.07.2024 | 1'760'000 | 1.61 % |
| Avance à terme fixe | 14.06.2024–12.07.2024 | 1'900'000 | 1.87 % |
| Avance à terme fixe | 24.05.2024–15.07.2024 | 14'000'000 | 1.87 % |
| Avance à terme fixe | 15.05.2024–15.07.2024 | 13'850'000 | 1.87 % |
| Avance à terme fixe | 18.07.2023–17.07.2024 | 9'725'000 | 2.35 % |
| Avance à terme fixe | 01.09.2023–30.08.2024 | 14'202'500 | 2.23 % |
| Avance à terme fixe | 09.08.2024–09.09.2024 | 10'250'000 | 1.70 % |
| Avance à terme fixe | 15.07.2024–26.09.2024 | 23'850'000 | 1.68 % |
| Avance à terme fixe | 18.07.2024–30.09.2024 | 9'725'000 | 1.60 % |
| Avance à terme fixe | 24.05.2024–30.09.2024 | 14'650'000 | 1.87 % |
| Avance à terme fixe | 31.08.2024–30.09.2024 | 7'000'000 | 1.70 % |
| Avance à terme fixe | 31.08.2024–29.11.2024 | 7'200'000 | 1.70 % |
| Avance à terme fixe | 30.11.2024–31.12.2024 | 1'400'000 | 1.30 % |
| Avance à terme fixe | 01.01.2025–31.01.2025 | 1'400'000 | 1.10 % |
| Avance à terme fixe | 01.02.2025–28.02.2025 | 1'400'000 | 0.95 % |
| Avance à terme fixe | 01.03.2025–31.03.2025 | 1'000'000 | 0.95 % |

Achats et ventes de biens fonciers

Liste des achats et ventes de biens fonciers dans la période sous revue

| Achats | Type de bâtiment | N° RF | Surface du bien foncier en m ² |
|---|------------------------------|-----------|---|
| Soleure (SO), Fichtenweg 30/32/34/36 | Immeubles d'habitation | 4073 | 4'124 |
| Bâle (BS), Altkircherstrasse 8, Herrengrabweg 81 | Immeubles à usage commercial | 1861 | 668 |
| Balsthal (SO), Guntenfluhweg 24–34/34a | Immeubles d'habitation | 3850 | 7'239 |
| Aarau (AG), Bahnhofstrasse 29/31/33, Kasinostrasse 40 | Immeubles à usage commercial | 1504.1505 | 1'374 |

| Ventes | Type de bâtiment | N° RF | Surface du bien foncier en m ² |
|--------|------------------|-------|---|
| Aucun | | | |

Cinq principaux locataires (pas de bail >5 % des recettes locatives globales)

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zurich

Tertianum AG, Zizers

HolidayCheck AG, Bottighofen

Arzthaus.ch AG, Aarau

Associazione Genitori Il Girasole, Bâle

Annexe

Informations sur les produits dérivés

Aucune

Rémunérations et frais annexes à la charge des investisseurs

(Extrait du § 18 du contrat de fonds)

| | maximale | effective |
|---|----------|-----------|
| Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de la promotion des ventes en Suisse et à l'étranger | 3.00 % | 1.50 % |
| Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de la promotion des ventes en Suisse et à l'étranger | 2.00 % | n.a. |

Rémunérations et frais annexes à la charge de la fortune du fonds

(Extrait du § 19 du contrat de fonds)

| | maximale | effective |
|--|-------------|-------------|
| Commission de gérance de la direction du fonds (en % de la fortune globale du fonds au prorata temporis lors du calcul de l'inventaire net, débit trimestriel). Celle-ci est utilisée pour la direction, la gestion des actifs et l'exploitation du fonds immobilier. | 0.80 % l'an | 0.45 % l'an |

Outre la commission de gérance, la direction du fonds a droit à

(Extrait du § 19 du contrat de fonds):

| | maximale | effective |
|--|----------|-----------|
| Commission de développement et de construction (en % des frais de construction) | 2.00 % | 2.00 % |
| Indemnité de courtage (en % du prix de vente ou d'achat) | 1.00 % | 1.00 % |
| Commission de gérance d'immeubles (en % des recettes locatives annuelles brutes) | 5.00 % | 4.14 % |

Soft Commissions

La direction du fonds n'a pas conclu d'accord concernant la rétrocession de «soft commissions».

Obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour les achats de biens fonciers ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans des immeubles

| | 31.03.2025 |
|--|------------|
| Achats de biens fonciers | — |
| Contrats de construction et investissements dans des immeubles | — |

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale pour la fin de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants pour la clôture de l'exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. À cet effet, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale comme experts en estimation indépendants. L'inspection des biens fonciers par les experts en estimation est répétée au moins tous les trois ans.
3. Les évaluations des immeubles pour le fonds sont effectuées selon la méthode *discounted cash flow* (DCF). À cet effet, la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir, escomptés à la date de référence. L'escompte est effectué par immeuble en fonction du marché et avec un ajustement au risque, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels. Pour les «constructions commencées», la méthode DCF s'applique également. Elle se base sur l'évaluation du projet à l'achèvement établie dans la phase préparatoire, étant précisé que le moment est avancé à la date actuelle d'évaluation et que les frais de construction encore à échoir ainsi que les revenus locatifs ne rentrant qu'ultérieurement sont pris en considération dans la période sous revue.
4. Les placements négociés en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou ceux pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement réalisé en cas de vente effectuée avec soin au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds applique pour le calcul de la valeur vénale des modèles et principes d'évaluation convenables et reconnus dans la pratique.
5. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au ch. 4.
6. Le montant des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public est déterminé comme suit: le prix d'évaluation de tels placements est ensuite ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net en maintenant constamment le rendement de placement calculé sur cette base. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. À cet effet, on se fonde en règle générale, à défaut de prix du marché, sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire revêtant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
7. Les avoirs postaux et bancaires sont évalués avec le montant de leur créance plus les intérêts échus. En cas de modifications importantes des conditions du marché ou de la qualité de crédit, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée à la nouvelle situation.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part découle de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les éventuels engagements du fonds immobilier et les impôts dus selon toute vraisemblance en cas de liquidation du fonds immobilier, le résultat étant divisé par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 1/100 de l'unité de compte.
9. L'attestation d'évaluation des experts en estimation se trouve aux pages 31–33.

Taux d'escompte

Le taux d'escompte nominal moyen de tous les immeubles évalués au 31 mars 2025 s'élève à 3.81 %, le plus bas étant de 2.69 % et le plus haut de 5.00 %.

Questions revêtant une importance économique ou juridique particulière

- Les coûts de la suppression des défauts de l'immeuble d'Einsiedeln ont été réclamés au vendeur. Le procès y relatif a commencé en avril 2021. Des paiements d'indemnités résultant d'un gain de cause dans ce procès entraîneraient un gain en capital non réalisé pour le fonds.
- Zita Cotti et Janka Hemmen ne se sont plus présentés à la réélection à l'assemblée générale du 21.05.2024, ayant par conséquent quitté le conseil d'administration avec effet au 21.05.2024.
- Le 01.10.2024, Alexander Jenny a assumé la fonction de CEO (*ad interim*). Le nouveau CEO, Nils Linsi, entrera en fonction le 18.08.2025.
- Privera AG a repris au 01.07.2024 les activités commerciales de VERIT Immobilien AG et s'est occupée dans l'exercice 2024/25 du portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds. La gérance du portefeuille a été transmise avec effet au 01.04.2025 à Schaeppi Grundstücke AG.

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels du fonds de placement au 31 mars 2025



Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds VERIT Investment Management AG, Zurich

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Raiffeisen Futura Immo Fonds – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4, 6 et 20 à 28) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NACH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes..
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Patrick Strobl

Zürich, 3 juillet 2025

Attestations d'évaluation

Estimation de la valeur de marché des immeubles



CBRE (Zürich) AG
Bäengasse 29
CH-8001 Zürich
Tel +41 (0) 44 226 30
Fax +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

Certificat d'Evaluation

Mandat

Raiffeisen Futura Immo Fonds a mandaté CBRE (Zurich) AG pour réaliser une mise à jour de la valeur de marché de chacune des 36 propriétés du fonds. L'estimation de la valeur de marché du portefeuille est effectuée dans le cadre du reporting financier en date du 31.03.2025. La valeur de marché est déterminée au niveau de chaque propriété. La valeur totale du portefeuille résulte de la somme des valeurs de marché de chaque propriété.

Standards d'évaluation

Les expertises ont été effectuées dans le but de déterminer la valeur de marché actuelle (valeur vénale) des différents immeubles au sens de l'art. 92 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux et des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Les valeurs de marché ont été déterminées en conformité avec la norme Swiss Valuation Standard (SVS). Les projets en cours de construction sont évalués "à leur valeur vénale" comme stipulé dans l'art. 86 OPCC-FINMA.

Méthode d'évaluation

Les objets à évaluer sont des immeubles de rendement. Les valeurs de marché de ces objets de rendement ont été estimées au moyen de la méthode DCF.

Selon la méthode DCF, l'ensemble des charges et revenus générés par l'investissement immobilier au cours de la période retenue (dans notre cas 10 ans) sont pris en compte afin de déterminer le revenu net (Cash-Flow) de l'objet pour chaque année. Différents paramètres tels que l'évolution des loyers, la vacance structurelle, les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les investissements futurs sont pris en compte sur la période. Le revenu locatif annuel potentiel est estimé sur une période de 10 ans en considérant les loyers réalisables et leur progression vers les loyers de marché. Les coûts liés aux pertes de loyers et à la vacance, les coûts d'exploitation (frais administratifs et d'assurance, etc.) et les coûts liés au bâtiment (coûts d'entretien et rénovations) sont déduits du revenu locatif annuel potentiel. Les Cash-Flows annuels qui en résultent sont actualisés à la date d'évaluation. Pour établir la valeur résiduelle à partir de la onzième année, une valeur escomptée à la date de l'évaluation est calculée (avec un taux de capitalisation en termes réels). La valeur terminale est ainsi actualisée à la date de valorisation.

La méthode DCF est également utilisée pour les « constructions en cours ». L'évaluation du projet à l'achèvement constitue la base de cette méthode. Les coûts de construction et les marges de risque, les coûts de financement ainsi que les revenus locatifs qui ne seront générés qu'ultérieurement pendant la période concernée sont pris en compte conformément à l'horizon chronologique.

Résultats de l'évaluation

À condition qu'il n'existe pas de circonstances inhabituelles dont nous n'avons pas connaissance et sur la base des commentaires et hypothèses formulés dans les expertises, CBRE estime la valeur de marché au 31.03.2025 des propriétés du portefeuille Raiffeisen Futura Immo Fonds à **CHF 597'529'000**. En détail, les propriétés sont évaluées comme suit :

| Eléments comparatifs | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Valeur de marché totale | CHF 597'529'000 | CHF 509'630'000 |
| Nombre de propriétés | 36 | 32 |
| Rendement brut pondéré de la valeur de marché (A1) | 4.36% | 4.35% |
| Rendement net pondéré de la valeur de marché (A1) | 3.52% | 3.56% |
| Taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché (réelle) : | 3.00% | 3.02% |

Au 31.03.2024 (année précédente), 32 biens immobiliers ont été évalués. Aucun immeuble n'a été vendu. Les nouveaux immeubles évalués dans le portefeuille sont les suivants : **Soleure, Fichtenweg 30-36 ; Bâle, Altkircherstrasse 8 ; Aarau Bahnhofstrasse 29,33 et Balsthal, Guntenfluhweg 24-34**.

Commentaire de l'expert sur l'évolution des valeurs

Le contexte des taux d'intérêt en Suisse a connu des fluctuations en peu de temps. À la date de clôture du 31 mars 2025, le taux directeur est de 0,25% (après une baisse de 25 points de base en mars 2025). Les taux d'intérêt exercent une influence significative sur les marchés immobiliers. En plus du taux directeur, d'autres facteurs tels que les conditions de financement (Bâle III), l'évolution des marchés des capitaux et des biens (commerce mondial) ainsi que l'évolution des placements alternatifs (obligations de la Confédération) sont toutefois également importants. Nous observons une volatilité augmentée.

Globalement, depuis la dernière évaluation, plus de capitaux ont été investis sur le marché immobilier suisse. Cela se répercute également sur le comportement de la demande lors des appels d'offres. On observe une plus grande liquidité pour les propriétés « core » et en particulier pour les immeubles d'habitation. Cela a permis aux valeurs immobilières de remonter après les baisses de prix précédentes. Comme les données fondamentales dans le domaine du logement en Suisse sont toujours considérées positives, les loyers ont également augmenté en conséquence. À l'inverse, les biens immobiliers moins bien situés et nécessitant des travaux de rénovation, principalement en dehors du segment résidentiel, ont tendance à être sous pression au niveau des prix. Les attentes en termes de prix de vente ne correspondent pas toujours à la disposition des demandeurs à payer.

Volatilité accrue du marché

Les facteurs externes continuent d'avoir un impact sur certains marchés immobiliers et il existe encore une certaine polarisation entre les immeubles de placement de qualité supérieure et les immeubles de placement secondaires. Toutefois, certains signes indiquent que les valeurs du capital se stabilisent dans certains secteurs. L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement lorsque les conditions de marché fluctuent. Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons de surveiller de près l'évaluation tout en continuant à suivre la manière dont les marchés réagissent à l'environnement actuel.

Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation. Par "durabilité" est entendu la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques,

la santé, le bien-être ainsi que la gouvernance des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif. Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

Indépendance et confidentialité

CBRE (Zürich) AG confirme que les évaluations des immeubles du portefeuille de Raiffeisen Futura Immo Fonds, ont été effectuées sans l'influence de tiers et uniquement conformément au mandat décrit ci-dessus. Nous confirmons que les honoraires de Raiffeisen Futura Immo Fonds ne dépassent pas 10% du chiffre d'affaires de CBRE (Zürich) AG.

Zürich, 16. April 2025



Julian SLICKERS MRICS

Director

RICS Registered Valuer

T: +41 61 204 40 60

Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS

Senior Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

Évaluation de la durabilité

ESG Impact Rating: portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds»

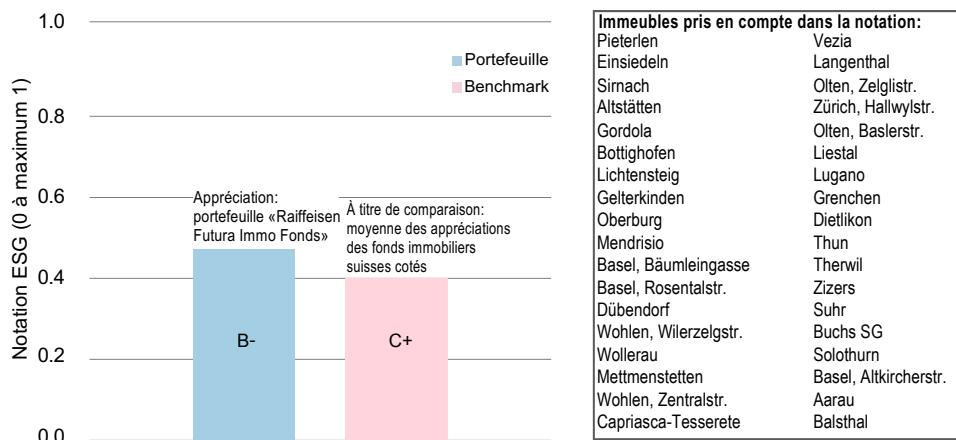
Évaluation ESG IRRE Inrate

Pour qu'un bien immobilier puisse être admis dans le fonds, il est examiné eu égard à des critères d'exclusion définis et évalué selon la méthode ESG Impact Rating for Real Estate d'Inrate. Seuls les objets satisfaisant aux exigences élevées en relation avec un catalogue complet des critères de durabilité et n'enfreignant pas les critères d'exclusion définis sont admis dans le fonds.

Les immeubles du fonds ont été vérifiés quant aux critères d'exclusion suivants

- | | |
|--|--|
| 1 efficacité énergétique insuffisante | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 2 dangers liés aux risques naturels | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 3 risque radon | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 4 desserte insuffisante par les transports publics | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 5 taille et densité réduites de la zone d'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 6 sites contaminés | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |
| 7 usage commercial non durable | <input checked="" type="checkbox"/> Non enfreint |

Le «Raiffeisen Futura Immo Fonds» obtient une notation globale de B- pour l'exercice 2024.



Concernant la méthode ESG Impact Rating pour biens immobiliers et l'approche de Futura Raiffeisen Fonds:
La notation ESG des immeubles par Inrate comprend l'impact sur la durabilité de portefeuilles immobiliers et évalue l'ampleur de la contribution du portefeuille sur la base des biens immobiliers acquis. Par «contribution à la durabilité», on entend les répercussions directes et indirectes (coûts et avantages) du portefeuille immobilier sur l'environnement et la société qui ne sont pas compensées par des paiements et ont également un impact sur les tiers non impliqués (externalité).

La notation indique dans quelle mesure le portefeuille immobilier évalué contribue à la durabilité, par rapport à d'autres activités économiques (étendue de la durabilité). L'évaluation de la durabilité de l'ESG Rating d'Inrate comprend les aspects Environnement, Social et Gouvernance. Les aspects Environnement et Social incluent les caractéristiques du bien immobilier, tout comme la gestion immobilière.

Base de données: les données pour l'ESG Impact Rating pour biens immobiliers proviennent de rapports annuels, de données spécifiques à un objet et d'autres rapports déterminants (par ex. rapport de surveillance énergétique). Le processus de collecte de données comprend également des consultations de banques de données spécifiques à des objets (principalement sources externes de différents offices fédéraux, par ex. de l'environnement, du développement territorial et de la statistique) et un questionnaire ESG.

Critères d'exclusion: dans une première étape, les objets sont examinés eu égard aux critères d'exclusion (non compensables).

Catalogue de critères: l'appréciation comprend les aspects «Environmental Impact», «Environmental CSR», «Social Impact», «Social CSR» et «Governance», et compte 46 critères individuels au total. Globalement, un score maximum de 1 peut être atteint. L'appréciation se fait alors sur une échelle à douze niveaux, de A+ à D-.

Exigences minimales: pour l'admission au sein du «Raiffeisen Futura Immo Fonds», des exigences minimales correspondant à une valeur comparative pour une bonne performance de durabilité ont été définies. Les scores obtenus lors de l'évaluation de l'objet peuvent être compensés au niveau des critères, c'est-à-dire qu'une valeur basse n'entraîne PAS une exclusion. Seule l'évaluation globale agrégée d'un objet doit impérativement être supérieure à la somme des exigences minimales. À ce niveau, les valeurs comparatives agrégées correspondent à une exigence minimale qui doit impérativement être satisfaite.

Inrate a procédé à l'appréciation du portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds» en tant qu'agence de notation indépendante.

11.6.2025

C. Müller
Christoph Müller



Inrate – Votre partenaire en solutions de placement durables

Inrate AG, Binzstrasse 23, 8045 Zurich, +41 58 344 00 20, info@inrate.com
www.inrate.com



Ouvrons la voie