



Raiffeisen Futura Immo Fonds

Rapport semestriel 2019

RAIFFEISEN

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

**Rapport semestriel non audité au 30 septembre 2019 pour la période
du 1^{er} avril 2019 au 30 septembre 2019**

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

Cette documentation n'est pas une offre pour l'achat ou la souscription de parts, mais sert uniquement à des fins d'information. Les souscriptions de parts d'un fonds de placement de droit suisse se font sur la base du prospectus actuel, du contrat de fonds, le dernier rapport annuel et semestriel ainsi que du prospectus simplifié. Investir dans ce fonds comporte des risques, expliqués dans le prospectus. Tous les documents peuvent être retirés gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, et de VERIT Investment Management SA, Zurich (direction de fonds). En outre, nous vous conseillons de contacter votre conseiller client ou tout autre conseiller avant chaque investissement.

Sommaire

Organisation	4
Les chiffres principaux de la clôture semestrielle	5
Inventaire des immeubles	7
Indices	9
Autres informations	10

Organisation

Administration et autres organes

Direction de fonds VERIT Investment Management SA
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Conseil d'administration

- Dr. Thomas Wetzel, président
- Ralph Kretschmer, vice-président
- Zita Cotti
- Dr. Matthäus den Otter
- Janka Hemmen

Direction générale

- Philippe Brändle, CEO
- Michael Kirschner, Directeur Investment Management

Banque dépositaire Banque Cantonale de Zurich
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Gestion de fortune VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Administration du fonds VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

Société d'audit PricewaterhouseCoopers SA
Birchstrasse 160, 8050 Zurich

Pour de plus amples informations ...

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

Internet www.raiffeisen.ch

Les chiffres principaux de la clôture semestrielle

pour l'exercice comprenant la période du 1^{er} avril 2019 au 30 septembre 2019

Données de base

Date de lancement: 5 mars 2014
 Numéro de valeur: 22'518'230
 ISIN: CH0225182309

	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Total de la fortune nette du fonds en CHF	235'638'553	231'967'493	183'428'234
Parts émises	2'536'652	2'536'652	1'920'960
Valeur nette d'inventaire par part en CHF	92.89	91.45	95.49
Dividende par parts en CHF**	n.a.	n.a.	n.a.
Cours sur le marché secondaire en CHF	105.25	105.25	107.75
Cours le plus élevé sur le marché secondaire depuis le lancement en CHF	117.25	117.25	117.25
Cours le moins élevé sur le marché secondaire depuis le lancement en CHF*	100.00	100.00	100.00

* Les valeurs des années précédentes ont été ajustées de CHF 101.00 à CHF 100.00.

** Les valeurs des années précédentes portaient sur le dividende de l'exercice précédent et sont désormais désignées par «n.a.».

Compte de fortune (en CHF)

	30.09.2019	31.03.2019
Avoirs en banque		
– à vue	2'086'446	2'087'751
Immeubles		
– Immeubles d'habitation	154'425'811	139'337'000
– Immeubles à usage commercial	48'242'030	38'412'000
– Immeubles à usage mixte	54'736'465	54'056'000
– Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et les immeubles en construction	22'120'000	18'280'000
Autres actifs*	1'833'852	16'579'732
Fortune totale du fonds	283'444'604	268'752'484
Engagements à court terme		
– Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	–	–
– Prêts et crédits à court terme portant intérêt	–	–
– Autres engagements à court terme	–3'431'304	–3'456'599
Engagements à long terme		
– Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	–41'722'500	–23'792'500
– Prêts et crédits à long terme portant intérêt	–	–
– Autres engagements à long terme	–	–
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	238'290'800	241'503'385
./. Estimation des impôts dus en cas de liquidation	–2'652'247	–2'387'569
Fortune nette du fonds	235'638'553	239'115'816

* Les autres actifs au 31.03.2019 comprennent un versement anticipé de CHF 15'162'592 pour l'acquisition de l'immeuble à Vezia avec transfert de propriété après la date du bilan.

Variation de la fortune nette du fonds (en CHF)

	01.04.2019–30.09.2019 (6 mois)	01.04.2018–31.03.2019 (12 mois)
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	239'115'816	181'046'534
./. Distribution	–5'580'634	–2'593'296
Solde des mouvements des parts	–	57'196'522
Résultat total	2'103'372	3'466'056
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice	235'638'553	239'115'816

Nombre de parts en circulation

	01.04.2019–30.09.2019 (6 mois)	01.04.2018–31.03.2019 (12 mois)
Position au début de la période comptable	2'536'652	1'920'960
Parts émises	–	615'692
Parts rachetées	–	–
Position à la fin de la période comptable	2'536'652	2'536'652

Valeur nette d'inventaire par part (en CHF)

	30.09.2019	31.03.2019
Valeur nette d'inventaire par part	92.89	94.26

Informations concernant le bilan

	30.09.2019	31.03.2019
Montant du compte d'amortissement des immeubles en CHF	–	–
Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF	–	–
Montant du compte prévu pour être réinvesti en CHF	–	–
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	–	–
Valeur totale assurée de la fortune en CHF	180'972'274	180'972'274

Compte de résultat (en CHF)

	01.04.2019–30.09.2019 (6 mois)	01.04.2018–31.03.2019 (12 mois)
Produits des avoirs en banque	–	–
Taux d'intérêt négatifs	–6'268	–40'488
Loyers	5'101'502	8'572'010
Autres revenus	–	–
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	–	605'782
Total des revenus	5'095'233	9'137'304
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	111'999	171'756
Autres intérêts passifs	–	–
Entretien et réparations	329'822	588'621
Administration des immeubles		
– Frais liés aux immeubles	272'494	384'004
– Frais d'administration	–	–
Impôts directs	316'138	618'064
Frais d'estimation et d'audit	4'294	108'667
Frais bancaires	1'483	5'536
Amortissements sur les immeubles	–	–
Provisions pour réparations futures	–	–
Frais de publication, d'impression et autres frais	–	–
Rémunérations réglementaires versées:		
– à la direction	233'256	403'748
– à la banque dépositaire	62'032	95'000
– au gestionnaire de biens immobiliers	226'517	353'269
– à d'autres tiers	463'933	829'198
Autres charges	79	3'105
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	–	–
Total des charges	2'022'048	3'560'968
Résultat net	3'073'185	5'576'336
Gains et pertes en capitaux réalisés	–	–
Résultat réalisé	3'073'185	5'576'336
Gains et pertes en capitaux non réalisés y compris impôts de liquidation	–969'814	–747'574
Participation des souscripteurs aux gains et pertes en capitaux non réalisés courus	–	–1'362'707
Résultat total	2'103'372	3'466'056

Utilisation du résultat et distributions (en CHF)

	01.04.2019–30.09.2019 (6 mois)	01.04.2018–31.03.2019 (12 mois)
Le produit net de l'exercice comptable	3'073'185	5'576'336
Les gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	–	–
Les gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	–	–
Le report de l'année précédente	21'676	25'974
Le résultat disponible pour être réparti	3'094'861	5'602'310
Le résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	–	5'580'634
Le montant prévu pour être réinvesti	–	–
Le report à nouveau	3'094'861	21'676

Inventaire des immeubles

au 30.09.2019

Lieu, adresse	Structure de propriété	Année de construction	Surface du terrain m ²	Nombre d'appartements	Nombre de parkings	Surface locative m ²	Prix coûtant		Valeur vénale		Recettes de loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles d'habitation												
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Propriété exclusive	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	3.7	9'279'000	3.3	209'174	4.1
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	Propriété exclusive	2018	2'632	24	30	1'878	11'141'623	3.9	11'384'000	4.1	241'990	4.7
6596 Gordola Via Francesca 6a/6b/6c	Propriété exclusive	1986	7'089	53	73	4'839	16'511'630	5.7	17'295'000	6.2	391'273	7.7
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1/2/3/4	Propriété exclusive	1956	3'247	27	40	2'620	9'303'899	3.2	8'032'511	2.9	174'198	3.4
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	Propriété exclusive	2006	2'097	16	23	1'850	10'717'354	3.7	10'550'138	3.8	196'708	3.9
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	Propriété exclusive	2019	2'539	44	40	2'665	15'700'043	5.4	14'754'427	5.3	340'260	6.7
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	Propriété exclusive	2016	4'773	51	61	4'777	21'419'577	7.4	20'627'000	7.4	442'596	8.7
8370 Sirnach Im Brühl 6/6a	Propriété exclusive	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	3.0	9'936'000	3.6	211'241	4.1
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	Propriété exclusive	1986	13'151	24	63	3'794	15'351'546	5.3	14'900'000	5.3	148'033	2.9
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	Propriété exclusive	2002	2'235	21	37	2'100	20'242'790	7.0	20'160'000	7.2	313'775	6.2
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	Propriété exclusive	1995	3'207	23	28	2'211	9'890'756	3.4	9'434'000	3.4	202'440	4.0
4222 Zwingen Reckholderstrasse 44/46/48	Propriété exclusive	1992	1'743	20	24	2'063	8'664'136	3.0	8'073'736	2.9	192'261	3.8
Total immeubles d'habitation			46'154	348	492	32'887	158'348'521	54.8	154'425'811	55.2	3'063'949	60.1
Immeubles à usage commercial												
4051 Basel Bäumleingasse 22	Propriété exclusive	1929	374	–	–	1'640	10'468'257	3.6	10'409'000	3.7	200'647	3.9
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	Propriété exclusive	2012	2'369	–	116	3'335	18'226'004	6.3	18'223'000	6.5	526'076	10.3
6950 Capriasca Via Battaglini 1	Propriété exclusive	1991	2'397	1	57	2'429	9'700'764	3.4	9'780'030	3.5	237'836	4.7
4900 Langenthal Marktgasse 18	Propriété exclusive	1971	746	–	6	2'442	9'277'358	3.2	9'830'000	3.5	158'225	3.1
Total immeubles à usage commercial			5'886	1	179	9'846	47'672'383	16.5	48'242'030	17.3	1'122'784	22.0

Inventaire des immeubles

au 30.09.2019

Lieu, adresse	Structure de propriété	Année de construction	Surface du terrain m ²	Nombre d'appartements	Nombre de parkings	Surface locative m ²	Prix coûtant		Valeur vénale		Recettes de loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles à usage mixte												
4058 Basel Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Propriété exclusive	1913	1'016	18	–	2'480	17'163'720	5.9	16'491'465	5.9	287'154	5.6
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a/199b/199c	Propriété exclusive	1955	2'691	19	50	2'498	12'267'627	4.2	12'415'000	4.4	249'752	4.9
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	Propriété exclusive	2014	1'212	19	10	2'656	18'338'420	6.4	13'020'000	4.7	104'129	2.0
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a/20b/20c	Propriété par étage	1904/1956	3'111	11	60	3'289	12'207'417	4.2	12'810'000	4.6	264'038	5.2
Total immeubles à usage mixte			8'030	67	120	10'923	59'977'184	20.8	54'736'465	19.6	905'073	17.7
dont en propriété par étage			3'111	11	60	3'289	12'207'417	4.2	12'810'000	4.6	264'038	5.2
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et les immeubles en construction												
6850 Mendrisio* Via al Gas 12/12a/12b/12c/12d/12e/12f/12g	Propriété exclusive	2019	6'281	86	97	3'849	23'013'677	8.0	22'120'000	7.9	9'696	0.2
Total terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et les immeubles en construction			6'281	86	97	3'849	23'013'677	8.0	22'120'000	7.9	9'696	0.2
Total			66'351	502	888	57'505	289'011'765	100.0	279'524'306	100.0	5'101'502	100.0
dont en propriété par étage			3'111	11	60	3'289	12'207'417	4.2	12'810'000	4.6	264'038	5.2

* L'immeuble d'habitation à Mendrisio est réalisée en plusieurs étapes. A la date du rapport 65 appartements étaient complétés et 21 étaient en construction.

Indices

		au 30.09.2019	au 31.03.2019
Quote-part de perte sur loyer			
Loyers nets previsionnels (sans immeuble en developpement)	CHF	5'488'979	9'232'997
Pertes sur loyer	CHF	387'478	660'987
Loyers nets effectif	CHF	5'101'502	8'572'010
Quote-part de perte sur loyer		7.06%	7.16%
Coefficient d'endettement			
Fonds empruntés	CHF	41'722'500	23'792'500
Valeur vénale des biens-fonds	CHF	279'524'306	250'085'000
Coefficient d'endettement		14.93%	9.51%
Rendement sur distribution		n.a.	2.10%
Coefficient de distribution		n.a.	100.08%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)			
Bénéfice d'exploitation	CHF	3'501'323	5'760'375
Loyers	CHF	5'101'502	8'572'010
Marge de bénéfice d'exploitation		68.63%	67.20%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF})			
TER_{REF} (GAV)		0.74%	0.75%
TER_{REF} (MV)		0.73%	0.74%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » ROE			
Résultat total	CHF	2'103'372	3'466'056
Fortune nette du fonds au début de la période + solde du négoce de parts	CHF	239'115'816	238'243'056
Marge de bénéfice d'exploitation		0.88%	1.45%
Agio ou disagio		13.31%	11.39%
Performance		2.36%	1.44%
Rendement du placement			
NAV au début de la période sous revue	CHF	94.26	94.25
NAV à la fin de la période sous revue	CHF	92.89	94.26
Distribution	CHF	2.20	1.35
Rendement du placement		0.90%	1.46%
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)			
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	1'991'372	2'688'518
Fortune moyenne totale du fonds	CHF	278'529'194	237'998'893
ROIC		0.71%	1.13%

Autres informations

Hypothèques en cours, autres engagements garantis par des hypothèques et prêts et crédits assortis d'une échéance de un à cinq ans

Type de crédit	Montant nominal en CHF			Condition d'intérêts	Terme		
	31.03.2019	Souscription	Remboursement		30.09.2019	de	à
Hypothèque fixe	5'292'500	–	–70'000	5'222'500	1.73%	01.10.17	30.06.20
Hypothèque variable*	3'000'000	–	–	3'000'000	0.45%	27.03.19	27.03.24
Hypothèque variable*	15'500'000	–	–	15'500'000	0.45%	29.03.19	29.03.24
Hypothèque variable*	–	1'800'000	–	1'800'000	0.45%	10.05.19	10.05.24
Hypothèque variable*	–	9'200'000	–	9'200'000	0.45%	11.06.19	11.06.24
Hypothèque variable*	–	6'000'000	–	6'000'000	0.45%	20.06.19	20.06.24
Hypothèque variable*	–	1'000'000	–	1'000'000	0.45%	29.08.19	29.08.24
Total	23'792'500	18'000'000	–70'000	41'722'500	0.61%		
Ø Durée résiduelle (années)**				0.23			

* Hypothèque LIBOR avec droit de résiliation mensuel.

** Pour les hypothèques Libor avec un droit de résiliation mensuel, une durée résiduelle de 30 jours est prise en compte.

Hypothèques en cours, autres engagements garantis par des hypothèques et prêts et crédits assortis d'une échéance après cinq ans

Type de crédit	CHF nominal	Condition d'intérêts	de	à
Aucun				

Les achats et ventes de terrains

Liste des achats et ventes de biens dans l'exercice

Achats	Type de construction	No° RF	Terrain m²
Langenthal, Marktgasse 18	Immeubles à usage commercial	1684	746
Vezia, Via ai Platani 2/4/6	Immeubles d'habitation	590/591/592	13'151
Ventes	Type de construction	No° RF	Terrain m²
Aucun			

Ratio loyers > 5% du total des loyers perçus

HolidayCheck AG, Bottighofen

Informations sur les dérivés

Aucune

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

(Extrait du § 19 du contrat de fonds)

	maximale	effective
Commission d'émission de parts en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	3,00%	n.a.
Commission de rachat de parts en faveur de la direction de fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	2,00%	n.a.

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

(Extrait du § 20 du contrat de fonds)

	maximale	effective
Commission de gestion de la direction de fonds (en % de la fortune totale du fonds pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire, débit trimestriel). Elle est utilisée pour la direction, l'asset management et la distribution du fonds immobilier.	0,80% p.a.	0,55% p.a.

Outre la commission de gestion, la direction de fonds a droit à

(Extrait du § 20 du contrat de fonds)

	maximale	effective
Commission de développement et de construction (en % des coûts des travaux)	3.00%	3.00%
Indemnité d'intermédiation (en % du prix d'achat ou de vente)	1.00%	1.00%
Commission de gestion d'immeubles (en % des revenus locatifs annuels bruts)	5.00%	3.64%

Soft Commissions

La direction du fonds n'a pas conclu des conventions concernant des « soft commissions ».

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

	30.09.2019	
Achats d'immeubles	CHF	0
Mandats de construction et les investissements dans des immeubles	CHF	5'507'658

Délégation de tâches

La gérance des immeubles est déléguée à :

VERIT Immobilien SA
Klausstrasse 48, 8008 Zurich

La notation de durabilité est déléguée à :

Inrate SA
Rue de Romont 2, 1700 Fribourg

Le Market Making est délégué à :

Raiffeisen Suisse société coopérative
Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall

Experts chargés des estimations

Avec l'approbation des autorités de surveillance, la direction de fonds a désigné les experts indépendants chargés des estimations ci-dessous :

- CBRE (Zurich) SA, Zurich

Bases de l'évaluation et du calcul de la valeur nette d'inventaire

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à 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 selon le chiffre 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie au 1/100^e d'unité de compte près.
8. Les évaluations des immeubles pour le fonds sont effectuées selon la méthode «discounted cash flow» (DCF). La valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets à attendre à l'avenir, escomptés au jour de référence. L'escompte est effectué par immeuble conformément au marché et ajusté en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte des opportunités et risques individuels.

Evénements revêtant une importance économique ou légale particulière

Aucun

