Idée de placement Immobilier Suisse

Augmentation du capital du Raiffeisen Futura Immo Fonds

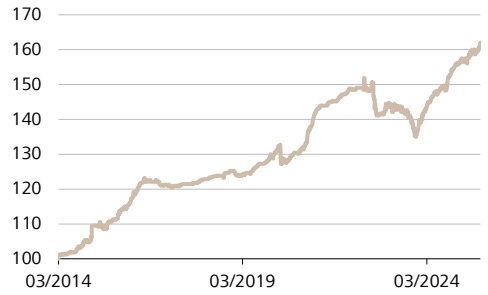
Après dix ans de succès, le fonds durable Raiffeisen Futura Immo Fonds prévoit une nouvelle augmentation du capital en septembre 2025 afin de pouvoir continuer à transformer et à étendre son portefeuille immobilier à l'avenir.

BUT DE L'AUGMENTATION DU CAPITAL

1. Poursuite de la constitution du portefeuille immobilier et transformation durable ciblée des immeubles existants
2. Remboursement des emprunts
3. Financement de rénovations et de projets de construction

EVOLUTION DU COURS INDEXÉ DU RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS

(Total Return, depuis sa création)



Sources: Bloomberg, Raiffeisen Suisse Centre d'investissement et de prévoyance

Pour que le fonds puisse continuer à croître à l'avenir, nous prévoyons en septembre 2025 une nouvelle augmentation du capital de l'ordre de 45 à 50 millions de francs. Le produit d'émission visé doit être utilisé pour l'élargissement du portefeuille immobilier ainsi que pour la transformation durable et ciblée des immeubles existants. Ces dernières années, le fonds a enregistré des afflux de capitaux constants et le portefeuille immobilier a pu être élargi et optimisé avec des immeubles durables et attractifs. Au 31 mars 2025, le fonds comprenait 36 biens immobiliers. Au cours de la dernière période sous revue et de l'année en cours, le fonds a su convaincre avec une solide évolution de la valeur et un rendement sur distribution attractif.

Situation actuelle

Evolution des taux d'intérêt

Un nouveau cycle a commencé sur le marché immobilier suisse. La hausse des taux d'intérêt liée à l'inflation appartient au passé. Au cours des douze derniers mois, les taux d'intérêt n'ont cessé de baisser en Suisse. Actuellement, ils sont même proches du niveau record d'avant le coronavirus. Une très faible dynamique des prix laisse supposer que les baisses de taux de la Banque nationale suisse ne sont pas encore terminées ou que les taux resteront au faible niveau actuel. Le secteur immobilier devrait être l'un des principaux bénéficiaires des conditions de financement à nouveau très favorables.

Marché locatif

En 2024, la population suisse a de nouveau connu une croissance supérieure à la moyenne. Le solde migratoire d'environ 84'000 personnes a certes enregistré un recul par rapport à l'exercice précédent marqué par des effets extraordinaires, mais il a de nouveau atteint un niveau record. Cette année encore, l'immigration reste étonnamment soutenue. Au premier trimestre, elle n'a reculé que de 3% par rapport à l'année précédente. La demande de logements devrait rester élevée dans les années à venir, car les derniers baby-boomers prendront leur retraite et leurs postes seront majoritairement repris par des immigrés. Dans le même temps, des dysfonctionnements internes qui se sont accumulés au fil des ans freinent la construction de logements. La sous-offre chronique qui en résulte continuera de peser sur le marché locatif. Il faut donc s'attendre à une hausse des loyers et des prix de l'immobilier pour les années à venir. Certes, on constate depuis quelques trimestres une reprise de l'activité de conception de projets dans le secteur de la construction de logements. En 2024, le nombre de logements figurant dans les demandes de permis de construire déposées a augmenté d'environ 7% par rapport à l'exercice précédent. Mais toutes les demandes de permis de construire sont loin d'être accordées et une part croissante des logements projetés concerne des constructions neuves de remplacement, qui ne créent finalement qu'une quantité limitée de logements supplémentaires. L'expansion prévue du parc immobilier n'est donc pas suffisante pour répondre à la demande de logements, et encore moins pour pallier la pénurie actuelle.

Par conséquent, il faut s'attendre à de faibles taux d'offre et à de courtes durées d'annonce, des signes clairs d'une demande excédentaire persistante. Les nouveaux loyers devraient donc continuer à connaître une croissance supérieure à la moyenne. En revanche, la hausse des prix des loyers en cours devrait ralentir, car la première baisse du taux d'intérêt de référence de mars 2025 devrait être suivie d'une seconde dans le courant de l'année. Par conséquent, certains locataires peuvent exiger une baisse de loyer.

POINTS CLÉS

- Augmentation du capital d'environ CHF 45 à 50 mio
- Délai de souscription: du 4 au 23 septembre 2025
- Rapport de souscription: 9 parts existantes donnent droit à une nouvelle part
- Prix de souscription: CHF 97.49 net par nouvelle part
- Prix théorique du droit: CHF 1.39
- Droit de distribution: les nouvelles parts confèrent un droit intégral aux distributions de dividendes pour l'exercice 2025/2026.
- Libération: 29 septembre 2025

L'augmentation du capital est attractive tant pour les investisseuses et investisseurs actuels que pour les nouveaux. Les porteuses et porteurs actuels disposent d'un droit préférentiel. Les nouveaux investisseurs et investisseuses ont la possibilité d'acheter des droits de souscription. En cas de demande importante, une attribution complète n'est toutefois pas garantie pour les nouveaux investisseurs et investisseuses.

Aperçu du portefeuille au 31 mars 2025

Au 31 mars 2025, le fonds comptait au total 36 biens immobiliers. Au cours de l'exercice écoulé, 4 immeubles supplémentaires ont été acquis. Ces transactions ont fait grimper le portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2024/2025, à 597,53 millions de francs (situation au 31 mars 2025). Au cours de l'exercice clôturé au 31 mars 2025, nous avons poursuivi l'optimisation du portefeuille. La stratégie du fonds a encore été renforcée et des achats à Soleure, Bâle-Ville, Aarau et Balsthal ont permis d'acquérir quatre immeubles attractifs au profil de rendement intéressant. Grâce aux achats, au taux de vacance stable dans le portefeuille, à diverses améliorations d'exploitation et à la stratégie de loyers cohérente, il a de nouveau été possible d'atteindre un rendement net attractif de 3,54%, malgré la légère hausse des valeurs de marché des immeubles.

Poursuite du développement du fonds

Nous observons de près les évolutions géopolitiques et les risques économiques ainsi que leurs conséquences. La situation actuellement tendue de la politique internationale, la montée du protectionnisme et, en particulier, les différends douaniers actuels entre différents acteurs de l'économie mondiale soulèvent des questions que nous n'avons eues qu'à traiter de manière marginale jusqu'à présent. Reste à savoir si et dans quelle mesure les éventuelles barrières commerciales auront des répercussions sur le secteur immobilier à l'avenir. Nous restons vigilants et flexibles.

Jusqu'à présent, ces incertitudes n'ont pas affecté notre fonds immobilier. Cela est dû à une large diversification, à la concentration sur les immeubles existants ainsi qu'à la gestion et à l'amélioration prévoyantes de nos objets dans les domaines de l'exploitation, du développement et de la durabilité. Pour nous, la durabilité globale signifie non seulement le remplacement des énergies fossiles et la réduction des émissions de CO_2, mais aussi un rapport juste avec nos locataires, la promotion de la biodiversité, la prise en compte des entreprises locales et qualifiées avec des trajets courts et surtout une stratégie à long terme pour chaque bien et l'ensemble du portefeuille immobilier. C'est pourquoi, nous mettons toujours l'accent sur l'acquisition et la gestion active d'immeubles existants présentant un potentiel d'amélioration. Nous misons sur des valeurs à long terme et investissons de manière ciblée dans l'extension et le développement de notre portefeuille.

Caractéristiques du fonds

- Fonds immobilier d'investissement dans toute la Suisse à gestion active
- La direction du fonds et la gestion du portefeuille sont assurées par VERIT Investment Management AG.
- Inrate établit un rating de durabilité pour chaque immeuble.
- Le fonds détient les placements immobiliers en «propriété foncière directe». Cela signifie que l'imposition s'effectue principalement au niveau du fonds. Les investisseuses et investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse sont donc exemptés de l'impôt sur la fortune pour la part investie dans l'immobilier, ainsi que de l'impôt sur le revenu en cas de distribution.

Nom	Raiffeisen Futura – Immo Fonds
ISIN	CH0225182309
Monnaie	CHF
Performance p.a.[1]	3,10%
Volatilité, annualisée[1]	3,80%
TER_{REF} GAV[2]	0,63%
Factsheet	

[1] sur 3 ans
[2] Gross Asset Value (au 31 mars 2025)

Sources: factsheet du fonds (au 31 juillet 2025), rapport annuel (au 31 mars 2025)

Editeur
Raiffeisen Suisse
Centre d'investissement et de prévoyance
Raiffeisenplatz
9001 Saint-Gall
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet
raiffeisen.ch/placements

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

Conseil
Contactez votre conseillère ou conseiller en placement ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales
Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions, d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (p. ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis. Le terme «Futura» désigne des instruments et services financiers durables. Vous trouverez des informations sur le thème «Placements durables avec Raiffeisen» dans la brochure correspondante.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Les fonds mentionnés sont des fonds soumis au droit suisse. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSFin. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple, les prospectus , le contrat de fonds et la feuille d'information de base [FIB] ainsi que les rapports annuels et semestriels). Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall («Raiffeisen Suisse») ou sur raiffeisen.ch/f/fonds ainsi qu'auprès de VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurich (ci-après «VERIT»). Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Ce document ne doit en aucun cas être mis à la disposition des personnes US, ni leur être remis ni être distribué aux Etats-Unis. Les fonds mentionnés dans le présent document ne sont pas autorisés à la vente aux Etats-Unis et ne peuvent y être ni proposés, ni vendus, ni livrés. Les données de performance indiquées sont des données historiques ne permettant pas de déduire l'évolution actuelle ou future. Les commissions et frais prélevés lors de l'émission et, le cas échéant, lors du rachat des parts n'ont pas été pris en compte dans le calcul des données de performance du fonds.

Ce document contient des déclarations prospectives. Celles-ci reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction. En raison des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen.

Le présent document ne repose pas sur une analyse financière. Les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» telles que définies par l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas au présent contenu. Raiffeisen Suisse, les Banques Raiffeisen et VERIT font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et des contenus présentés. Elles ne garantissent toutefois pas l'actualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des informations publiées dans ce document et elles déclinent toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) résultant de la diffusion et de l'utilisation de ce document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de Raiffeisen Suisse ou VERIT au moment de sa rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue de mettre à jour ce document. Toute responsabilité pour les conséquences fiscales éventuelles qui en résulteraient est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.