

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Un marché exigeant comme opportunité

Chères investisseuses, chers investisseurs

Dans notre dernière lettre aux investisseurs, nous vous avons emmené faire une petite escapade en voile sur le lac parfois agité du marché immobilier. Cette fois-ci, nous restons à quai, sur des bases solides: nous faisons le point avec vous sur les réussites de l'année 2025 et jetons un petit coup d'œil sur l'avenir.

Situation actuelle du marché

En 2025, le retour à des taux bas a de nouveau augmenté l'attrait des investissements dans l'immobilier de rapport et a conduit à une forte demande alors que l'offre était limitée. De nombreuses augmentations du capital de produits immobiliers renforcent désormais la pression sur les placements et intensifient la concurrence pour les objets de placement attractifs. La concurrence sur le marché des transactions est par conséquent intensive: les objets haut de gamme restent rares et très disputés.

Les cantons et les communes ont rejeté en 2025 la plus grande partie des projets de protection renforcée des locataires et de droits de préemption. A court terme, il ne faut donc s'attendre à aucune intervention réglementaire supplémentaire sur le marché immobilier. Nous continuons de suivre de près les nouvelles sur la suppression de la valeur locative et ses répercussions sur le marché immobilier.

D'une part, le marché du logement en Suisse profite d'un faible taux de vacance et d'une forte demande. D'autre part, la pression politique s'accroît en raison de la forte hausse des prix de l'immobilier. L'expansion de l'offre de logements est freinée par les obstacles croissants liés au droit de la construction et ne contribue donc que de manière limitée au refroidissement du marché.

Augmentation du capital réussie

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds a achevé avec succès l'augmentation du capital de 48,1 millions de francs en septembre 2025. L'orientation stratégique cohérente du fonds immobilier ainsi que la situation favorable du marché ont entraîné une forte demande, si bien que l'émission a été nettement sursouscrite. Ces ressources supplémentaires ont permis de réduire le taux d'endettement tout en élargissant la marge de manœuvre financière pour la croissance du portefeuille.

«L'intérêt des investisseuses et investisseurs pour les possibilités de placement basées sur l'immobilier demeure inchangé.»

Extension du portefeuille

Nous avons déjà réussi à acquérir plusieurs immeubles de grande qualité au premier semestre. A la suite de l'augmentation du capital, la direction du fonds est parvenue à investir les nouveaux fonds dans six objets supplémentaires. Le portefeuille a ainsi été optimisé de manière ciblée, la part de logement a été portée à plus de 70% et l'allocation régionale en Suisse alémanique a encore été développée de manière stratégique.



Perspectives

Au cours des prochains mois, le marché immobilier suisse devrait rester marqué par une offre limitée et une demande toujours forte, tant pour les objets de placement (immobilier destiné au placement du capital) que pour les logements locatifs. Bien que l'activité de construction soit en légère reprise, elle reste insuffisante pour atténuer nettement les contraintes structurelles du marché du logement.

Le marché demeure attractif, mais il pose des défis considérables aux investisseurs en raison des besoins d'investissement élevés, de la forte concurrence et de l'offre limitée d'immeubles. Notre direction de fonds perçoit ces défis comme des opportunités et les transforme en perspectives de valeur à long terme pour nos investisseurs.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien continu. Ensemble, nous continuerons en 2026 de saisir les opportunités, avec une orientation claire et un centrage stratégique. Alors, ouvrons la voie

Votre direction de fonds,
VERIT Investment Management AG

Nils Linsi
CEO





OPPORTUNITÉS

- **Participation**

Le fonds permet de participer facilement à l'évolution du marché immobilier suisse.

- **Diversification**

Le fonds investit surtout dans les immeubles d'habitations (au moins 60%) mais aussi, à des fins de diversification, dans des immeubles à usage mixte et des biens à usage commercial.

- **Propriété foncière directe**

L'imposition a lieu uniquement au niveau du fonds. Les investisseurs privés sont exonérés de l'impôt sur la fortune et, en cas de distribution, de l'impôt sur le revenu pour la part investie dans l'immobilier.

- **Gestion active**

Le fonds est géré par des experts chevronnés de l'immobilier de VERIT Investment Management AG.

- **Protection des investisseurs**

Le fonds est soumis à la loi sur les placements collectifs et le capital investi est réputé patrimoine spécial, ce qui vous protège en qualité d'investisseur.

- **Durabilité**

Le fonds investit uniquement dans des immeubles qui répondent à des exigences strictes en termes de durabilité.

- **Négociabilité**

Un négoce hors bourse régulier des parts sociales par un market maker est garanti.

- **Possibilité de restitution**

Les parts sociales peuvent être restituées en respectant un délai de résiliation de 12 mois pour la fin d'une année et à la valeur intrinsèque (VNI) à ce moment-là.



RISQUES

- **Fluctuations de valeurs**

Des valeurs immobilières baissières sont possibles en raison de la hausse des taux d'intérêt, de la baisse des loyers, de l'augmentation du nombre de locaux vacants, d'autres facteurs spécifiques au marché et de changements des réglementations.

- **Manque de transparence**

Les immeubles et terrains sont des biens uniques dont la valeur est évaluée uniquement à titre approximatif par les experts chargés des estimations. En raison du manque de transparence du marché immobilier, des connaissances précises de la situation locale sont nécessaires.

- **Valeur des parts**

La valeur des parts du fonds peut passer au-dessous du prix d'achat auquel vous avez acquis votre part.

- **Illiquidité**

Catégorie de placement non liquide. Les biens immobiliers nécessitent une période de vente appropriée et sont difficiles à vendre dans un contexte de marché défavorable.

**Vous trouverez
des informations
supplémentaires sur
raiffeisen.ch/f/fonds**

Vous trouverez des chiffres plus détaillés sur votre fonds dans la factsheet correspondante

[Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

N'hésitez pas non plus à parcourir nos autres [publications](#). Vous trouverez le rapport annuel actuel, la fiche produit, la fiche d'informations de base (FIB) ainsi que d'autres informations sur le fonds dans la zone de téléchargement du Raiffeisen Futura Immo Fonds sous raiffeisen.ch/f/immofonds ainsi que chez [Swiss Fund Data](#).

Pour toute question, merci de bien vouloir vous adresser à votre conseillère ou votre conseiller clientèle.

Editeur

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

Internet

raiffeisen.ch/placements
raiffeisen.ch/f/fonds

Publications

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

Conseil

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

Mentions légales

Le présent 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 et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (p. ex. conseillers fiscaux, en assurance 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. «Futura» désigne les instruments et services financiers durables. De plus amples informations concernant la thématique «Placements durables chez Raiffeisen» figurent dans la [brochure](#) correspondante.

Le présent 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 de droit suisse. Le présent 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 LSF. 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 (p. ex. le prospectus, le contrat de fonds, la feuille d'information de base (FIB) ou les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall, auprès des Banques Raiffeisen (ci-après dénommées collectivement «Raiffeisen») 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 ressortissants et ressortissantes d'un Etat dans lequel l'autorisation des instruments ou services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Le présent document ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes US ni être diffusé aux Etats-Unis. Les fonds mentionnés dans le présent document ne peuvent être distribués aux Etats-Unis et ne doivent pas y être proposés, vendus, ou livrés. Les données de performance indiquées constituent des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures. Les commissions et frais prélevés lors de l'émission et, le cas échéant, lors du rachat des parts n'ont pas été pris en considération dans le calcul des données de performance de fonds.

Le présent document contient des projections qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen au moment de sa rédaction. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des projections. 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 constitue pas le résultat d'une analyse financière. Les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» telles que définies par l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas au présent document. Raiffeisen et VERIT prennent toutes les mesures raisonnables pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations publiées dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne peuvent par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen ou de VERIT au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen et VERIT ne sont pas tenues d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles en découlant est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou en partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.