

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Croître dans le respect des valeurs. Gagner durablement.

Chères investisseuses, chers investisseurs

Nous sommes heureux de vous présenter, dans cette lettre aux investisseurs, l'évolution du Raiffeisen Futura Immo Fonds au cours de l'exercice écoulé 2025/2026. Le fonds a connu une année réjouissante: dans un contexte de marché exigeant d'un point de vue réglementaire, marqué en même temps par des taux directeurs plus bas, nous avons pu développer considérablement le portefeuille, renforcer la base de rendement et améliorer de manière mesurable la performance en matière de durabilité. Avec CHF 2.60 par part, la distribution reste constante depuis de nombreuses années, ce qui souligne la stabilité durable des rendements du portefeuille et notre discipline dans la gestion immobilière.

Croissance substantielle de la fortune du fonds

La fortune totale du fonds a augmenté de 162,1 millions de francs durant l'exercice sous revue pour s'établir à 769,9 millions de francs. Cette évolution a été portée par l'acquisition de dix immeubles à Aadorf, Altstätten, Bienne, Binz, Berthoud, Elgg, Malters, Münchwilen, Staufien et Thoune, ainsi que par une évolution positive de la valeur des immeubles existants. La valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 26,8% pour s'établir à 757,8 millions de francs. Au jour de référence, le portefeuille comprend 46 immeubles et est fortement orienté vers l'habitation avec une part d'habitation de plus de 60%. Malgré la distribution de CHF 2.60, la valeur nette d'inventaire par part est passée de CHF 97.02 à CHF 100.45. Le rendement des placements s'élève à 6,38%.

Revenus en hausse et stables

Les recettes de loyer ont augmenté de 4,5 millions de francs, soit de 20%, pour atteindre 26,9 millions de francs. Les nouvelles acquisitions d'immeubles et la gestion active des biens immobiliers avec une exploitation ciblée des potentiels de loyers ont contribué à cette évolution. Le taux de perte de loyer était faible, à 3,37%, ce qui confirme la vigueur de la demande et la qualité du portefeuille. Le taux de vacance a diminué à 2,67% au jour de référence. Malgré la hausse des produits, les charges totales n'ont augmenté que modérément de 2% pour s'établir à 11,5 millions de francs; le taux des charges d'exploitation des fonds (TER GAV) s'est légèrement amélioré pour atteindre 0,62%. Le produit net s'élève à 16,4 millions de francs, et le résultat global à 29,7 millions de francs contre 18,5 millions de francs à l'exercice précédent.

«Notre croissance n'est pas due à la disponibilité de capital, mais parce que nous sommes convaincus par la qualité des objets. Cette discipline rigoureuse est au cœur de notre approche de placement.»

Distribution fiable

Pour l'exercice écoulé, la direction du fonds continue de distribuer CHF 2.60 par part, ce qui correspond à un montant d'environ 12,8 millions de francs. Le taux de distribution est de 81,03%, le rendement sur distribution basé sur le cours hors bourse est de 2,31%. Le produit restant est reporté au nouvel exercice et renforce la stabilité future des produits.



Des progrès mesurables en matière de durabilité

La durabilité fait partie intégrante de notre approche de placement. La part des sources d'énergie renouvelables dans la consommation totale d'énergie a nettement augmenté de 19,3 points de pourcentage, passant de 28,2% à 47,5%. Les émissions de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2) ont baissé de 14,1% à 9,88 kg d'équivalent CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique (CO₂e/m² SRE) et se situent donc désormais sous la barre des 10 kg. Le portefeuille est en bonne voie pour atteindre l'objectif visé de 5,5 kg CO₂e/m² SRE d'ici 2035. En janvier 2026, la direction du fonds a rejoint la Real Estate Investment Data Association (REIDA) et participe à l'indice de référence CO₂, ce qui permettra de comparer la performance énergétique sur une base plus large. Avec la note B-, le rating ESG d'Inrate du portefeuille immobilier du Raiffeisen Futura Immo Fonds reste supérieur à la moyenne suisse de C+.

Augmentation du capital prévue en septembre 2026

Afin de financer le futur développement du portefeuille, la direction du fonds prévoit, sous réserve d'une évolution favorable du marché des capitaux, de procéder en septembre 2026 à une augmentation du capital d'environ 100 millions de francs. Le produit de l'émission sera utilisé pour l'extension ciblée du portefeuille immobilier, le développement durable des immeubles existants et le remboursement des fonds étrangers. Le délai de souscription va du 1er au 21 septembre, avec libération le 29 septembre 2026. Au maximum, 986'116 nouvelles parts seront émises au prix de souscription de CHF 101.03 net par nouvelle part. L'émission d'environ 48 millions de francs réalisée en septembre 2025 avait déjà suscité une forte demande et était nettement sursouscrite, ce qui reflète la confiance du marché dans la stratégie et la qualité du portefeuille.

Perspectives

Malgré les incertitudes actuelles, les perspectives sont encourageantes. Le taux de vacance structurellement faible dans les centres-villes et les agglomérations soutient l'évolution des loyers et garantit la qualité des revenus de notre portefeuille. Nous poursuivons notre approche cohérente: gestion active du portefeuille et des biens immobiliers avec une concentration claire sur la substance, l'emplacement et la durabilité, complétée par des investissements ciblés dans le portefeuille, en particulier dans des rénovations de chauffage et des installations photovoltaïques. Nous mettons l'accent sur la création de valeur à long terme et non sur l'amélioration des rendements à court terme. Nous vous remercions de votre confiance et de votre fidélité et nous nous réjouissons de poursuivre avec vous sur cette voie.

Votre direction de fonds,
VERIT Investment Management AG

N. Linsi

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](https://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.