

Aperçu de la gestion de fonds

Raiffeisen Futura Immo Fonds: dix ans et plus que jamais d'actualité

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit depuis maintenant dix ans dans des biens immobiliers dans toute la Suisse, en mettant toujours l'accent sur la durabilité. L'équipe de VERIT Investment Management accompagne le fonds depuis son lancement. A l'occasion de son dixième anniversaire, nous jetons un regard plus précis sur le fonds lui-même, son évolution et une gestion de fonds dans l'esprit de la durabilité, en compagnie de Bernhard Klöpfer, CEO de VERIT Investment Management.



GESTIONNAIRE DE FONDS

VERIT Investment Management AG



VERIT Investment Management AG est une société de gestion de fonds accréditée par la FINMA et spécialisée dans la gestion de portefeuilles et d'actifs immobiliers en Suisse. L'optimisation des valeurs immobilières, l'élaboration de stratégies de portefeuille et la préparation de business plans d'objets font partie de nos compétences clés. Les activités administratives pour la gestion commerciale et la comptabilité des sociétés complètent notre gamme de services.

www.verit-invest.ch

Monsieur Klöpfer, vous êtes CEO de VERIT Investment Management AG. Qu'est-ce qui caractérise le Raiffeisen Futura Immo Fonds? Le Raiffeisen Futura Immo Fonds se caractérise avant tout par le fait qu'il est spécialisé dans l'immobilier suisse durable et qu'il convient aussi bien aux investisseurs privés qu'aux investisseurs institutionnels. L'objectif de placement du fonds est d'assurer un revenu courant stable associé à une préservation du capital à long terme. Le fonds investit dans des immeubles dits «core plus», ce qui signifie qu'ils remplissent un bon mélange de critères de macro- et microlocalisation et qu'ils possèdent une bonne qualité d'objet ou de produit. Le portefeuille du fonds présente une bonne diversification en fonction du type d'utilisation, de l'âge, de la substance du bâtiment, de la situation et de la région. En ce qui concerne l'utilisation, une attention particulière est accordée au respect d'un taux minimal de 60% de logements. Des immeubles à usage commercial sont acquis pour renforcer le rendement du cash-flow et complètent le portefeuille.

Le parc immobilier est transformé en permanence par VERIT Investment Management AG afin de garantir un positionnement économiquement viable pour tous les immeubles et d'augmenter le niveau de durabilité du portefeuille. Nous développons ainsi des «produits» commercialisables, c'est-à-dire des biens immobiliers destinés à un groupe cible précis, afin de générer des revenus stables. Pour tous les placements, l'idéal est d'investir dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir l'économie, l'écologie et la société. Le Raiffeisen Futura Immo Fonds se distingue toutefois non seulement par des acquisitions, mais aussi par une gestion active des actifs pour les biens existants. Le portefeuille est constamment examiné afin d'identifier de nouveaux potentiels de valorisation et de réaliser des améliorations en termes de qualité des produits ainsi que dans le domaine de la durabilité, avec pour objectif une augmentation active de la valeur. Ces potentiels de valorisation peuvent résulter de possibilités d'assainissement et de changement d'affectation, ainsi que d'une modification du plan d'affectation ou de possibilités de regroupement. Ces mesures permettent de générer des revenus locatifs supplémentaires, ce qui a un effet positif pour les investisseuses et investisseurs.

Comment le contexte de placement a-t-il évolué ces derniers mois? Il y a maintenant dix ans, on a eu le courage de lancer un fonds immobilier durable malgré un contexte de marché difficile. Depuis 2014, les choses ont évolué et on peut dire que le courage de l'époque a porté ses fruits. Au fil des années, le Raiffeisen Futura Immo Fonds a connu une croissance continue et su résister aux conditions de marché parfois exigeantes. Le fonds a ainsi pu maintenir sa faible volatilité pendant la majorité des années. Malgré l'augmentation du volume, l'orientation initiale du fonds a été maintenue et, au fil des années, le profil du fonds et la notion de durabilité ont été affinés. Une évolution également positive pour le fonds a eu lieu ces dernières années dans le domaine de la numérisation. Grâce à l'élargissement des possibilités, nous pouvons aujourd'hui accéder de plus en plus rapidement à un nombre croissant de données de marché et d'analyses dans le domaine de l'économie immobilière.

Du côté de la direction du fonds et de l'Asset Management ainsi que des organes compétents, de légers changements ont également eu lieu au fil des ans, qui ont contribué à l'évolution positive du fonds. Depuis le lancement du fonds, VERIT Investment Management AG



QUE SIGNIFIE AU JUSTE

macro-situation?

La macro-situation décrit la qualité du marché immobilier d'une commune considérée. Elle dépend entre autres de la desserte régionale et suprarégionale par les transports, de la centralité à grande échelle et du niveau d'imposition. La macro-situation est généralement déterminée par un rating des communes, dans lequel l'attractivité de toutes les communes de Suisse est déterminée par une agence de rating immobilier indépendante.

micro-situation?

La micro-situation décrit la situation de l'immeuble au sein d'une commune. Elle évalue donc les conditions locales dans l'environnement immédiat d'un bien immobilier. Il s'agit entre autres de l'accès aux transports, de la proximité des commerces et des installations de loisirs, des nuisances sonores ou de la topographie du terrain. La plupart du temps, ces facteurs ne peuvent être appréhendés qu'au moyen d'une visite des lieux.

rendement des variations de valeur et rendement du cash-flow?

Le rendement total d'un bien immobilier se compose du rendement du cash-flow et du rendement de la variation de valeur. Le rendement du cash-flow est calculé en divisant le revenu net d'un bien immobilier par sa valeur de marché. Le rendement de la variation de valeur est calculé en divisant la variation de valeur d'un bien immobilier par la valeur de marché de ce bien.

évaluation SPIN?

Le SPIN (Sustainable Property Investment) d'Inrate SA est un rating de durabilité qui évalue la durabilité des biens immobiliers sur la base de plus de 30 critères individuels pondérés.

est responsable du portefeuille et de la gestion des actifs et a pu reprendre en 2017 la responsabilité globale du fonds sous la forme de la direction du fonds. Nous nous fixons pour objectif de poursuivre sur la voie du succès du fonds et envisageons les dix prochaines années avec confiance.

Comment procédez-vous pour sélectionner les objets pour le fonds? Un bien immobilier doit remplir certaines conditions afin d'entrer en ligne de compte pour le Raiffeisen Futura Immo Fonds. Un critère d'achat important est le rendement que l'on peut obtenir avec un bien immobilier. Nous n'achetons que des biens immobiliers qui nous permettent d'obtenir un rendement conforme au marché, dans le respect de notre stratégie d'investissement respective et en tenant compte du risque. Une autre exigence est le bon mélange des critères de macro- et micro-situation ainsi que de qualité de l'objet ou du produit. Nous nous intéressons à des objets qui se trouvent dans des communes soit comptant plus de 5'000 habitants, soit qui sont situées à proximité d'une agglomération et qui sont bien desservies par le réseau de transports publics. En outre, nous recherchons pour chaque bien immobilier un certain potentiel de plus-value que nous pouvons développer au fur et à mesure. En complément de notre évaluation, Inrate SA, une agence indépendante de notation de la durabilité, examine l'objet sur la base des critères d'exclusion définis en matière de durabilité.

Quels sont les éléments à vérifier avant d'acheter un bien immobilier? Si un objet réussit notre examen ainsi que celui d'Inrate SA, l'équipe d'acquisition procède à un examen détaillé de l'achat («due diligence») et élabore un business case concret. Dans ce cadre, les revenus potentiels et les coûts escomptés sont estimés dans le cadre d'une analyse de rentabilité. Le marché immobilier local est également analysé plus en détail, l'équipe portant une attention particulière à l'évolution de la demande, au taux de vacance et à l'évolution des revenus. Pour ce faire, ils utilisent les données du marché de fournisseurs spécialisés, ce qui leur permet d'effectuer une évaluation fondée. Dans un deuxième temps, l'équipe d'acquisition visite le bien immobilier, accompagnée à chaque fois par un expert en évaluation. Lors de ces visites, l'état de la construction ainsi que les éventuels besoins de rénovation et les coûts qui en découlent sont évalués. Sur la base de toutes ces analyses, une évaluation interne est établie, qui est vérifiée et idéalement confirmée par l'expert en évaluation externe et indépendant.

Lors de l'achat, tous les biens immobiliers doivent remplir tous les critères d'exclusion et de SPIN (voir encadré) d'Inrate SA. Pour les biens immobiliers qui nécessitent une revalorisation en termes de durabilité, nous définissons au moment de l'acquisition les mesures appropriées dans le cadre d'un plan de rénovation contraignant.

Que signifie la durabilité dans le contexte d'un fonds immobilier? Que faites-vous, en tant que gestionnaire de fonds, pour rendre le fonds durable? La stratégie de durabilité du Raiffeisen Futura Immo Fonds repose sur cinq principes:

1. Transformation plutôt que construction: Nous sommes convaincus que nous devons constamment améliorer les immeubles existants en termes de durabilité afin d'atteindre la neutralité climatique dans le parc immobilier suisse. C'est là que nous voyons notre contribution. C'est pourquoi le fonds investit également dans des immeubles qui ne répondent pas encore entièrement aux critères de durabilité au moment de leur acquisition, avec l'objectif et la stratégie appropriée de les satisfaire dans un délai prévisible.

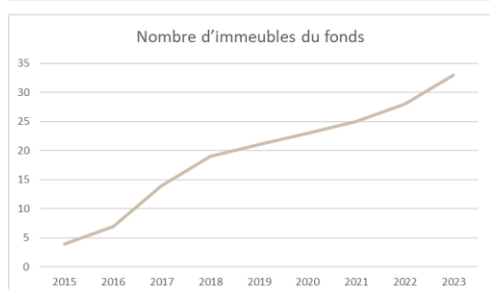
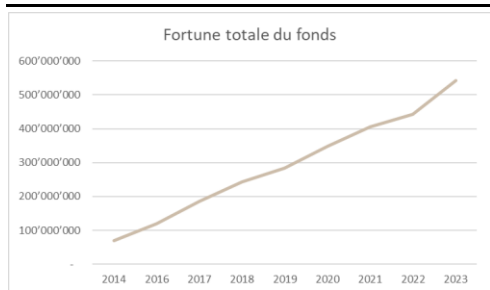
2. Compréhension globale: Dans son approche de la durabilité, le Raiffeisen Futura Immo Fonds poursuit les trois dimensions de la durabilité: l'économie, l'écologie et la société. Ces critères sont respectés lors de l'achat, de la construction et tout au long du cycle de vie des biens immobiliers.

3. Optimisation de l'impact global: Nous voulons que nos investissements dans la durabilité aient le plus grand «impact» sur le portefeuille. Nous utilisons nos ressources de manière efficace en évaluant chaque mesure de durabilité en fonction de son impact sur l'ensemble du portefeuille.

4. Approche du cycle de vie: Nous travaillons constamment à l'amélioration du bilan énergétique de nos biens immobiliers, en tenant compte de l'ensemble de leur cycle de vie. Nous prenons également en compte l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie qui a été ou sera utilisée non seulement pendant l'exploitation, mais aussi pendant la construction ou pour l'élimination ultérieure du bien immobilier. Le renouvellement permanent de nos biens immobiliers ainsi que toutes les mesures de durabilité sont intégrés dans une planification pluriannuelle.



GRAPHIQUE THÉMATIQUE



Source: VERIT Investment Management AG, Situation au 31.12.2023

5. Evaluation de la durabilité: Nous faisons mesurer et évaluer nos mesures de durabilité par des entreprises tierces indépendantes; en ce qui concerne les émissions de CO₂ et la consommation de chaleur, cela se fait par exemple chaque année. Dans le cadre de l'évaluation SPIN, l'agence de durabilité Inrate SA évalue nos biens immobiliers par rapport à un portefeuille de référence. En outre, notre portefeuille fait partie d'un indice de durabilité immobilière.

Les mesures mises en œuvre dans le cadre de cette stratégie sont par exemple l'installation de trois systèmes photovoltaïques pour la production d'électricité ou la mise en place de stations de recharge pour la mobilité électrique. Les premières revalorisations écologiques des espaces extérieurs ont été réalisées et les ampoules et les appareils ménagers sont progressivement remplacés par la catégorie d'efficacité énergétique la plus élevée. A moyen terme, d'autres améliorations seront mises en œuvre dans le sens de la durabilité. Celles-ci comprennent le remplacement de trois installations de chauffage à énergie fossile par des pompes à chaleur ou des chauffages à pellets, l'installation de trois autres installations photovoltaïques, ainsi qu'une nouvelle extension des stations de recharge bidirectionnelles.

Comment évaluez-vous l'environnement de marché actuel? L'environnement de marché actuel est toujours marqué par les augmentations du taux directeur par la Banque nationale suisse (BNS) depuis juin 2022, qui ont eu un impact direct sur les coûts de refinancement des banques et donc sur les coûts des hypothèques. À la suite de la hausse des taux d'intérêt, des corrections de prix ont eu lieu d'une part sur le marché des transactions immobilières. D'autre part, tant les fonds cotés en bourse que les fonds non cotés ont majoritairement subi des corrections de prix. Un deuxième effet contraire peut être observé: une raréfaction croissante de l'offre de logements locatifs disponibles. Il y a de moins en moins de nouvelles constructions sur le marché, ce qui est en grande partie dû à une densification interne insuffisante, c'est-à-dire à une utilisation insuffisante des surfaces libres dans les constructions existantes. Le nombre de demandes de permis de construire déposées stagne donc à un niveau bas. En revanche, la demande de logements augmente. Les conséquences sont clairement visibles dans l'évolution du taux de vacance sur le marché suisse du logement locatif, qui a atteint un niveau provisoirement bas en 2023. Cela a pour conséquence que les loyers continuent d'augmenter. Comme aucune amélioration fondamentale de la situation ne se dessine à l'heure actuelle, il faut s'attendre à ce que l'offre de logements locatifs reste à un faible niveau dans les années à venir. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que les loyers continuent d'augmenter à moyen terme.

Comment positionnez-vous le Raiffeisen Futura Immo Fonds dans cet environnement? En tant que gestionnaire d'actifs, nous nous concentrons sur le long terme. Nous considérons l'augmentation active de la valeur des biens immobiliers par une gestion active des actifs comme un marathon et non comme un sprint. Dans l'environnement de marché actuel, notre objectif est de générer des revenus stables et conformes au marché et de les augmenter durablement. En tant que fonds à distribution, le Raiffeisen Futura Immo Fonds optimise en permanence ses revenus, ses coûts et notamment ses charges d'intérêts afin de garantir son attractivité pour les investisseurs. Jusqu'à nouvel ordre, nous avons décidé de nous concentrer principalement sur la transformation des immeubles existants et de ne réaliser des projets de développement que dans des cas isolés. De plus, grâce à une gestion active des actifs, nous optimisons en permanence les revenus et les coûts de chaque objet du portefeuille d'immeubles et nous efforçons de maintenir le faible niveau de vacances. Nous avons à cet effet une stratégie d'objet claire pour chacun de nos immeubles, dans laquelle nous définissons comment l'immeuble sera positionné et développé. Pour ce faire, nous cérons des biens immobiliers qui ne correspondent plus à notre stratégie et achetons des objets qui soutiennent nos objectifs. En raison de l'évolution positive du marché de la location, nous pensons pouvoir continuer à augmenter le niveau de rendement des immeubles. Si vous vous intéressez de plus près à ce sujet et à ses tenants et aboutissants, je vous recommande la lettre aux investisseurs que nous avons eu le plaisir de rédiger au début de cette année pour le Raiffeisen Futura Immo Fonds (cliquez [ici](#)).

A quels investisseurs et investisseurs les fonds s'adresse-t-il? Le Raiffeisen Futura Immo Fonds convient en principe à tous les investisseurs et investisseurs qui privilégient un horizon de placement à moyen ou long terme en mettant l'accent sur un revenu courant. Cela signifie qu'ils peuvent supporter des fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire des parts de fonds et ne sont pas tributaires d'une réalisation du placement à une date donnée.



OPPORTUNITÉS

- **Une facilité d'accès au marché immobilier suisse:** 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 élevée 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.
- **Non liquidité:** 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.

Des questions?

Votre conseiller se tient à votre entière disposition.

Editeur

Raiffeisen Suisse
Business Partner CI&P
Raiffeisenplatz
9001 Saint-Gall
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/placements
raiffeisen.ch/fonds-immobilier

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

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 et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). «Futura» est utilisé pour désigner les instruments et services financiers durables. Vous trouverez de plus amples informations concernant la thématique «Placements durables avec Raiffeisen» dans la brochure correspondante (disponible sur raiffeisen.ch/reglement-futura). 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 de 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 le prospectus, le contrat de fonds et la fiche d'informations de base (FIB), accompagnés à chaque fois des rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall («Raiffeisen Suisse») ou sur raiffeisen.ch/fi/fonds ou 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 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 performances indiquées se basent sur 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 déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et 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 (disponible sur report.raiffeisen.ch). Ce 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 document. Raiffeisen Suisse et les Banques Raiffeisen ainsi que VERIT font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies 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 sauraient 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 Suisse ou VERIT au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.