

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit dans l'immobilier dans toute la Suisse en prenant en compte des critères durables. Le fonds détient les placements immobiliers en « propriété foncière directe ». Il investit aussi bien dans les objets déjà construits que dans les projets de nouvelles constructions. L'accent est mis sur les immeubles d'habitation.

- Fonds immobilier d'investissement dans toute la Suisse géré activement
- La gestion de portefeuille est prise en charge par VERIT Investment Management AG
- La gestion des différents immeubles est prise en charge par Schaeppi Grundstücke AG

- Inrate établit une notation de la durabilité pour chaque immeuble
- 60% des placements au minimum sont effectués dans des immeubles d'habitation
- Les parts de fonds sont négociées hors bourse
- Approprié comme complément pour tous les objectifs de placement

VERIT Investment Management AG, Zurich

Performance nette (en %)

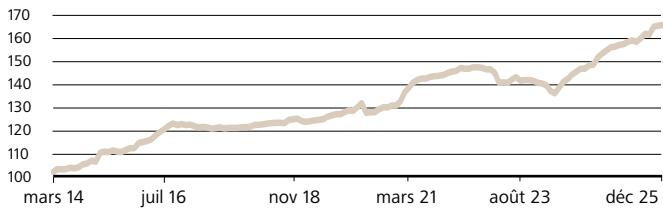
CHF	1 mois	2025 1.1.–31.12.	2024	2023	3a. p.a.	5a. p.a.
Fonds	0.2	6.6	13.4	-1.5	6.0	4.2

Données sur le risque

Volatilité *	3.3 %
Ratio de Sharpe (Taux Hors-Risque: 1.01 %) *	1.52

* annualisée sur 3 ans

Performance (distribution réinvestie)



Source: Marché secondaire Raiffeisen Suisse. La performance historique enregistrée ne constitue pas un indicateur des résultats actuels ou futurs. En outre, les données n'incluent pas les commissions et les frais prélevés lors de l'achat et de la vente de parts de fonds. Les données relatives à la performance reposent sur les cours acheteurs.

Répartition par région



- 25.1 % Espace Mitteland
- 23.7 % Suisse du Nord-Ouest
- 18.5 % Suisse orientale
- 13.9 % Zurich
- 10.7 % Tessin
- 8.1 % Suisse centrale

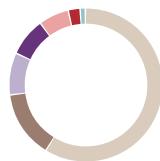
Valeur vénale par usage



- 71.4 % Usage d'habitation
- 28.6 % Usage commercial

Répartition par les types d'utilisation

(sur la base du revenu locatif cible au 31.12.2025)



- 61.3 % Usage d'habitation
- 13.3 % Bureau
- 7.7 % Vente
- 7.6 % Santé et éducation
- 6.5 % Parking
- 2.1 % Autres
- 1.5 % Gastronomie

Données sur le fonds en CHF

Domicile du fonds	Suisse
Direction du	VERIT Investment
Gestionnaire	Management AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque cantonale de Zurich, Zurich
Commission de gestion p.a.	0.45%*
Prix de lancement	100.00
Date de lancement	05.03.2014
Dernière distribution (ex)	14.07.2025
Distribution	2.60
Clôture de l'exercice	31 mars
Cotation	Hors bourse
Numéro de valeur	22'518'230
ISIN	CH0225182309

*max. 0.8%

Données actuelles en CHF

Cours de négocié hors bourse*	112.75
Plus haut depuis le lancement*	117.25
Plus bas depuis le lancement*	97.00

*Cours acheteur

Fortune totale du fonds en mio	764.21
Fortune nette du fonds en mio**	489.11
**Fortune totale du fonds moins le financement par l'emprunt et les taxes de liquidation	

Chiffres clés du rapport annuel (en %) *

Rendement de placement	4.49%
Rendement direct	2.35%
Coefficient d'endettement	26.07%
Taux des pertes sur loyer	3.09%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	69.61%
Rentabilité des fonds propres (ROE)	4.37%
Quote-part de distribution	90.40%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERrefGAV)	0.63%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERrefMV)	0.77%

*Rapport annuel au 31.03.2025

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 négocie 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.

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 (raiffeisen.ch/reglement-futura).

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 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 (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/fonds ainsi qu'à propos 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» (raiffeisen.ch/brocure-sur-les-risques) 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 ressortissants 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 (raiffeisen.ch/rapport). 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'exhaustivité 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 (raiffeisen.ch/brocure-sur-les-risques). 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.