

RAIFFEISEN

Rapport annuel 2023/2024

Raiffeisen Futura Immo Fonds



FONDS DE PLACEMENT DE DROIT SUISSE DE TYPE «FONDS IMMOBILIER»

En cas de différence entre la version allemande et les autres versions, la version allemande prime.

Rapport annuel audité au 31 mars 2024 pour la période du 1^{er} avril 2023 au 31 mars 2024

La présente documentation ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription de parts, mais sert uniquement à des buts d'information. Les souscriptions de parts d'un fonds de placement de droit suisse n'ont lieu que sur la base du prospectus actuel avec contrat de fonds intégré, du rapport annuel et semestriel actuel ainsi que de la fiche d'information de base. Un investissement dans ce fonds comprend des risques qui sont expliqués dans le prospectus. Tous les documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, et de VERIT Investment Management AG, Zurich (direction du fonds). Nous vous recommandons en outre de contacter avant chaque placement votre conseiller à la clientèle ou autre consultant.

Contenu

Organisation	4
Indices	5
Avant-propos de la direction du fonds	7
Rapport de la direction du fonds	8
Comptes annuels	20
Inventaire des immeubles	22
Informations supplémentaires	24
Annexe	26
Rapport de la société d'audit	29
Attestations d'évaluation	31

Organisation

Administration et organes au 31 mars 2024

Direction du fonds	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
	Conseil d'administration Michèle Landtwing Leupi, présidente Ralph Kretschmer, vice-président Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	Direction Bernhard Klöpfer, directeur (CEO) Renato Häusler, directeur des investissements (CIO) Sandra Schmied, directeur financier (CFO)
Banque dépositaire	Banque cantonale de Zurich Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Gestionnaire de fortune	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
Délégation de tâches partielles	
<i>Comptabilité du fonds</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Gérance d'immeubles</i>	VERIT Immobilien AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
<i>Notation de durabilité</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Fribourg
Experts en estimation	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zurich Wüest Partner SA Bleicherweg 5, 8001 Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Birchstrasse 160, 8050 Zurich
Market Making	Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall
Interlocuteur	Toutes les banques Raiffeisen Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz 9001 Saint-Gall Téléphone +41 71 225 94 36, e-mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Lien vers le site web du fonds
Organe de publication	www.swissfunddata.ch
Données du fonds	Date de lancement: 5 mars 2014 Numéro de valeur: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

Indices

Aperçu du portefeuille (en CHF)

Données de base	31.03.2024	31.03.2023
Nombre de parts en circulation	3'944'464	3'740'016
Valeur nette d'inventaire par part	95.45	96.16
Cours marché secondaire	104.25	105.25
Cours maximum marché secondaire depuis lancement	117.25	117.25
Cours minimum marché secondaire depuis lancement	97.00	100.00
Agio/Disagio	9.22 %	9.45 %

Compte de fortune	31.03.2024	31.03.2023
Valeur vénale des biens fonciers	509'630'000	455'910'000
Fortune globale du fonds (GAV)	539'071'387	462'206'604
Capitaux empruntés	144'140'000	84'060'000
Coefficient d'endettement	28.28 %	18.44 %
Durée résiduelle financement externe en années	1.81	1.35
Rémunération financement externe	2.14 %	1.66 %
Fortune nette du fonds	376'510'447	359'658'070

Compte de résultat	01.04.2023–31.03.2024	01.04.2022–31.03.2023
Loyers nets dus (sans objets en développement)	20'534'558	16'556'530
Pertes de loyers	629'382	671'702
Taux de perte sur loyer	3.06 %	4.06 %
Entretien et réparations	1'387'162	1'511'109
Revenu net	9'143'512	9'665'486
Rendement net des constructions terminées	3.54 %	n.a.

Rendement et performance	01.04.2023–31.03.2024	01.04.2022–31.03.2023
Dividende par part	2.60	2.60
Rendement de distribution y c. distribution du gain en capital réalisé	2.49 %	2.47 %
Rendement de distribution	2.30 %	2.47 %
Quote-part de distribution	103.53 %	100.61 %
Marge d'exploitation (marge EBIT)	69.99 %	65.30 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1.97 %	-0.20 %
Rendement des placements	2.02 %	-0.22 %
Performance	2.02 %	-4.01 %
Rendement du capital investi (ROIC)	1.89 %	-0.13 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.71 %	0.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.95 %	0.83 %

Indices environnementaux¹

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA ²	REIDA ³	SIA ²	REIDA ³
Surface				
Surface de référence énergétique (SRE) totale	82'341	83'378	71'678	71'678
Surface locative (SL) totale	69'484	69'484	62'141	62'141
Taux de couverture % (SL)	93.96 %	93.96 %	87.88 %	87.93 %
SRE déterminante	77'691	78'483	62'993	65'878
SL déterminante	65'287	65'287	54'610	54'641
Matières énergétiques				
Part de matières énergétiques fossiles dans la consommation totale d'énergie en %	n.a.	70.55 %	n.a.	77.31 %
Part de matières énergétiques renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	27.40 %	24.78 %	14.85 %	18.32 %
Part de matières énergétiques non renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	72.60 %	75.22 %	85.15 %	81.68 %
Consommation d'énergie⁴ en kWh	6'435'607	5'742'134	6'077'332	5'379'410
Intensité énergétique				
en kWh par m ² SRE	82.84	73.16	96.48	81.66
en kWh par m ² SL	98.57	87.95	111.29	98.45
Émissions de gaz à effet de serre⁵				
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} scopes 1 et 2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE scopes 1 et 2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL scopes 1 et 2	16.91	13.27	22.71	15.96
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} scope 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE scope 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL scope 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} scope 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE scope 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL scope 2	2.75	0.82	3.90	0.50

¹ Calcul et certificat selon circulaires AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers», non vérifié

² Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, qui fait certifier ses processus au moyen d'un rapport ISAE 3000 type 2.

³ Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, les processus de calcul selon REIDA ne font pas partie du rapport ISAE 3000 type 2.

⁴ Sans électricité des locataires

⁵ Compensé climatiquement avec la méthode ETC (écart de température cumulé)

Avant-propos de la direction du fonds

Chers investisseurs,

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds («fonds») a été lancé il y a dix ans, VERIT Investment Management AG ayant déjà pu accompagner le fonds dès le début. Dès le lancement, nous avons été responsables de la gestion des actifs et du portefeuille, et en 2017 nous avons pu prendre en charge la direction du fonds. Depuis lors, grâce à l'acquisition continue de propriétés, nous avons pu accroître considérablement la valeur des actifs du fonds. Malgré des conditions de marché parfois difficiles, nous sommes parvenus à développer le fonds en continu et à affiner davantage son profil. Depuis le début, le fonds est orienté vers le long terme. Notre objectif est l'augmentation durable des valeurs immobilières à travers un *asset management* actif.

Pour nous en tant que gestionnaires de fonds, l'année dernière a été marquée tant par des défis que par des opportunités.

Les cours boursiers des fonds immobiliers suisses ont connu des hausses continues pendant plusieurs années, jusqu'en 2022.¹ En 2022 et 2023, la BNS² avait augmenté le taux directeur en plusieurs étapes. Ces hausses des taux d'intérêt ont eu des répercussions directes sur les coûts de financement, ce qui a entraîné un effondrement des cours boursiers de la plupart des fonds immobiliers suisses. De notre point de vue, cet effondrement a trouvé son terme en 2023. Les défis qui en ont résulté pour nous comme direction du fonds en raison des taux d'intérêt élevés se sont amoindris grâce un abaissement surprenant des taux par la BNS en mars 2024.

Malgré le marché actuel, nous poursuivons l'objectif avec le fonds, de générer des flux de trésorerie conformes au marché et stables, et de les augmenter durablement. Afin de garantir les dividendes et par conséquent l'attractivité du fonds pour vous en tant qu'investisseur, nous travaillons en permanence à l'optimisation des rendements et des coûts ainsi qu'à la gestion active des refinancements, tout particulièrement. Nous avons décidé d'orienter le fonds,

jusqu'à nouvel ordre, vers la transformation d'immeubles existants, et de n'exécuter des projets de développement que dans des cas exceptionnels. De plus, nous optimisons les rendements et les coûts pour chaque objet du portefeuille et nous efforçons de maintenir bas le niveau de vacance.

Dans les prochaines années, nous maintiendrons l'orientation prise pour le fonds. Nous continuerons de travailler à la réalisation d'un rendement brut aussi durable et attractif que possible, et la poursuite de la transformation du portefeuille en termes de rentabilité et la durabilité.

Dans le présent rapport annuel, nous avons le plaisir de vous présenter les principaux événements, prestations et chiffres de l'année écoulée, et de vous donner une perspective sur l'avenir.

Nous profitons de cette occasion pour vous remercier de votre confiance sans faille. Nous nous réjouissons de pouvoir vous offrir, ces prochaines années également, une opportunité intéressante de placement sous forme d'un Raiffeisen Futura Immo Fonds en développement constant.

Meilleures salutations de la direction du fonds



Bernhard Klöpfer, directeur (CEO)
VERIT Investment Management AG

¹ Visible par ex. sur la base de l'évolution de SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT)

² Banque nationale suisse (BNS)

Rapport de la direction du fonds

Perspectives de marché

Environnement économique

Économie nationale

L'industrie mondiale se trouve dans une récession qui n'épargne pas la Suisse. Cela étant, nous sommes moins touchés que nos pays voisins. Le secteur des services, qui en Suisse est nettement plus important que celui de l'industrie, continue d'afficher une évolution réjouissante. Grâce à cette situation, la demande de main d'œuvre reste élevée et ne recule que lentement.¹

Évolution des taux d'intérêt

En 2023, une baisse de l'inflation a pu être observée en Suisse et dans le monde entier. Le marché financier avait toutefois déjà anticipé en grande partie ce recul, ainsi qu'une réduction possible des taux directeurs. Les obligations de la Confédération à dix ans ont déjà chuté en janvier 2023 de 1.3 % à 0.8 %.²

En mars 2024, la Banque nationale suisse (BNS) nous a surpris par une inversion de la courbe des taux, en réduisant le taux directeur de 1.75 % à 1.5 %. Les hypothèques à taux variable (SARON) sont ainsi devenues plus abordables. L'attente d'une baisse des taux était déjà en bonne partie intégrée dans les hypothèques à taux fixe, l'effet de la réduction du taux directeur s'en trouvant amenuisé.

Marchés locatifs

Marché du logement locatif

En 2023, la croissance de la population suisse a été supérieure à la moyenne. Pour cette année, on présume une immigration nette de 100'000 personnes.³

Celle-ci se situerait donc à un niveau record.⁴ Le développement économique robuste de la Suisse, en combinaison avec la pénurie de main d'œuvre qualifiée régnant sur de larges secteurs de l'économie, continue d'attirer de nombreuses personnes. Ainsi, la demande de logements va certainement poursuivre sa croissance.

L'offre de logements locatifs a continué de reculer. Les vacances des dernières années ont été lentement réduites, et le taux de l'offre des logements locatifs a fortement baissé. Au quatrième trimestre 2023, celui-ci est tombé à 4.1 %, ce qui correspondait au niveau le plus bas depuis dix ans.⁵

La construction de nouveaux logements locatifs est au plus bas niveau de ces vingt dernières années. Il en va de même pour les permis de construire des nouveaux logements.⁶ Ainsi, ces prochaines années, on ne construira toujours pas assez de logements.

En conséquence, la demande croissante de logements fait face à une offre qui continue de se raréfier. Cela signifie que la pénurie de logements locatifs continuera de s'aggraver ces prochaines années, et que les loyers offerts s'adapteront en conséquence. En 2023, ceux-ci ont augmenté de 4.7 %. Nous partons de l'idée qu'ils poursuivront leur croissance à moyen terme également.⁷

Outre les loyers offerts, les loyers existants ont également augmenté en 2023. Cela s'est produit en raison d'une double hausse du taux de référence hypothécaire.

1 Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1^{er} T 2024, p. 8

2 Wüest Partner, Marché immobilier en Suisse 2024/1, consulté le 23.04.2024

3 Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1^{er} T 2024, p. 4

4 Entre 2017 et 2022, le solde migratoire était en moyenne de plus de 50'000 personnes par an.

5 Wüest Partner, Marché immobilier en Suisse 2024/1, consulté le 23.04.2024

6 Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1^{er} T 2024, p. 5

7 Wüest Partner, Marché immobilier en Suisse 2024/1, consulté le 23.04.2024

Nous considérons qu'avec la baisse des taux directeurs de la BNS, une augmentation supplémentaire du taux d'intérêt de référence dans un avenir proche est plutôt improbable. Ainsi, les loyers offerts toujours en hausse vont se dissocier de l'évolution des loyers existants.

Marché des espaces de bureaux

Dans ce domaine également, la construction de nouvelles surfaces a reculé. Le nombre de permis de construire a subi une baisse substantielle, le taux de l'offre ayant lui aussi reculé. À la différence des surfaces habitables, dans le segment des bureaux la demande est en baisse malgré la hausse des chiffres de l'emploi. Le télétravail et les modèles de bureau plus flexibles révèlent une rupture entre la croissance de l'emploi et la demande de surfaces de bureaux complémentaires.⁸

Marché des surfaces de détail

Le commerce de détail stationnaire est sous pression depuis de nombreuses années déjà. Le développement du commerce en ligne et l'attractivité accrue des achats à l'étranger en raison du cours élevé du franc suisse ont perturbé le marché en Suisse ces dernières années. Après une reprise passagère du commerce à la fin de la pandémie de Covid-19, le comportement d'achat s'est à présent de nouveau normalisé. Le fort changement structurel réapparaît avec une concentration sur les gros fournisseurs et le commerce en ligne. Les ventes du commerce classique stagnent.⁹

Concernant les locations de surfaces de vente, on table pour 2023 sur un recul de 1.4 % dans toute la Suisse.¹⁰

Marché des placements et transactions

En 2022 et 2023, une partie des portefeuilles de fonds immobiliers cotés en bourse ont subi une forte dévaluation.¹¹ Sur le marché des transactions pour les immeubles de rendement, nous n'avons en revanche pu discerner en 2023 qu'une légère dévalorisation des objets vendus et une légère hausse des rendements bruts. En tant que gestionnaires de fonds, nous avons observé que dans les procédures d'appel d'offres, le nombre de personnes intéressées était souvent nettement inférieur à celui des années précédentes. Nous partons du principe que la demande d'achats et par conséquent le nombre d'objets négociés a subi une baisse considérable, et que beaucoup d'acteurs ont opté pour l'attentisme.

Perspective complémentaire

Depuis novembre 2023, l'indice SWIIT (SXI Real Estate Funds Broad TR) s'est redressé. Nous interprétons cela dans le sens où le pessimisme sur les marchés faisant suite aux hausses des taux d'intérêt laisse lentement place à une humeur optimiste. À notre avis, donc, de très bonnes opportunités s'offrent actuellement au niveau des biens immobiliers pour les investisseurs orientés vers le long terme.

⁸ Wüest Partner, Marché immobilier en Suisse 2024/1, consulté le 23.04.2024

⁹ Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1^{er} T 2024, p. 15

¹⁰ Wüest Partner, Marché immobilier en Suisse 2024/1, consulté le 23.04.2024

¹¹ Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1^{er} T 2024, p. 6

Stratégie de placement et de durabilité

Stratégie de placement

L'objectif du Raiffeisen Futura Immo Fonds («fonds») consiste à investir dans des biens immobiliers suisses orientés vers la durabilité. Ces investissements sont censés générer à long terme des revenus stables pour tous les investisseurs, tout en préservant leur capital. Le fonds se focalise en principe sur les immeubles à l'état neuf, les projets de construction approuvés et les objets existants dotés d'un potentiel de revalorisation. Outre l'aspect économique, l'accent est placé sur la compatibilité écologique et sociale des immeubles. Le fonds est à la disposition de tous les investisseurs.

Le fonds investit de manière ciblée dans les immeubles dits «Core Plus», qui non seulement remplissent des critères clairement définis en ce qui a trait aux macrosituations et microsituations, mais aussi présentent une très bonne qualité d'objet et de produit.

L'accent est mis en particulier sur les immeubles d'habitation, qui représentent au moins 60 % du portefeuille. De plus, des immeubles à usage commercial sont aussi acquis spécifiquement afin d'optimiser le rendement des flux de trésorerie et de compléter le portefeuille. Cela per-

met de garantir une stratégie de placement solide et équilibrée.

Stratégie de durabilité

La stratégie de durabilité du Raiffeisen Futura Immo Fonds se base sur les cinq principes suivants:

Accent sur la transformation

Nous améliorons continuellement les biens immobiliers existants afin de contribuer à la neutralité climatique du parc immobilier suisse. Dès lors, nous investissons aussi dans des immeubles qui, lors de leur acquisition, ne remplissent pas encore nos critères de durabilité. Ceci dans le but de les transformer.

Durabilité globale

Notre approche prend en compte les trois dimensions de la durabilité tout au long du cycle de vie des immeubles: économie, environnement et société.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers

Optimisation de l'effet global

Nous utilisons nos ressources efficacement, afin que nos investissements génèrent un maximum d'impact sur la durabilité du portefeuille.

Approche Life Cycle

Nous améliorons en permanence le bilan énergétique de nos biens immobiliers, tout en tenant compte l'ensemble du cycle de vie, y compris l'énergie grise pour la construction et pour l'élimination des déchets.

Évaluation indépendante de la durabilité

Nous faisons évaluer et mesurer nos actions de durabilité par des entreprises tierces indépendantes. Cela inclut également une évaluation annuelle des émissions de CO₂ et de la consommation de chaleur.

Avec l'agence de durabilité Inrate AG, l'«ESG Impact notation for Real Estate» est établi pour les portefeuilles immobiliers en sus de l'examen de l'achat, et comparé avec d'autres fonds.

Avant chaque achat, Inrate AG vérifie l'observation des critères d'exclusion suivants:

- efficacité énergétique insuffisante;
- dangers liés aux risques naturels;
- risque RADON;
- desserte insuffisante par les transports publics;
- taille et densité réduites de la zone d'habitation.

En plus des critères susmentionnés d'Inrate, la direction du fonds s'est imposé le contrôle de l'approvisionnement en énergie comme critère supplémentaire, qui est également vérifié lors de l'achat.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers, vue intérieure

Portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds

Aperçu du portefeuille

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds possède 32 immeubles au 31 mars 2024. Au cours de l'exercice, trois immeubles ont été acquis, et un vendu.

Évolution de la valeur marchande

Avec les achats supplémentaires, le portefeuille immobilier a augmenté de CHF 78.77 millions, à CHF 534.68 millions. Avec la vente de l'immeuble au Dohlenweg à Zurich, le portefeuille s'est réduit à un total de CHF 509.63 millions. La valeur marchande a subi une très légère correction à la baisse de 0.63 % sans tenir compte des achats et des ventes (*like for like*).

Recettes locatives

L'optimisation du portefeuille a pu se poursuivre pendant l'exercice écoulé. La stratégie du fonds a été renforcée davantage, et deux immeubles bénéficiant d'un profil de rendement intéressant ont pu être acquis à Buchs (SG) et Suhr (AG). La reprise de l'immeuble à Zizers a, elle aussi, eu un im-

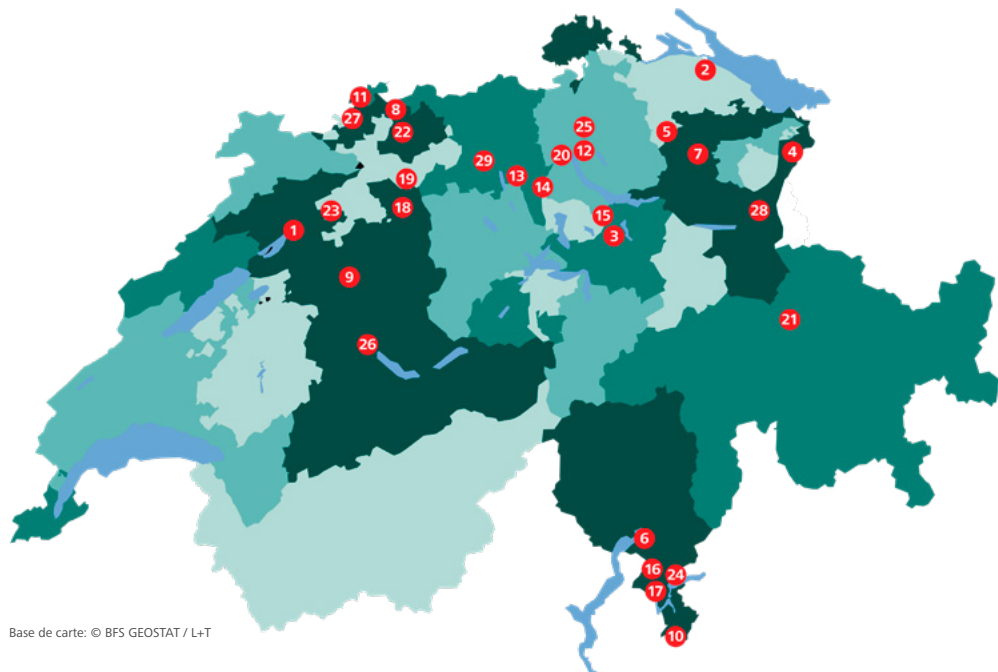
pact positif sur la situation des revenus. Les achats, la réduction supplémentaire des vacances dans le portefeuille, diverses optimisations d'exploitation et les augmentations de loyer par des adaptations du taux de référence ont permis d'augmenter les recettes locatives de 25 % par rapport au dernier exercice.

Taux de référence

Avec l'augmentation du taux de référence, les baux existants ont été augmentés en bonne et due forme. Ces hausses ont été bien acceptées par les locataires, les quelques contestations ayant pu être réglées dans le délai d'une semaine. Cela montre que le fonds orienté vers les usages d'habitation se trouve dans un domaine d'investissement très intéressant.

Grâce aux adaptations, la structure des taux de référence a pu être augmentée sur l'ensemble du portefeuille, de telle sorte que plus de 80 % des baux d'habitation sont au niveau actuel de 1.75 %.

Répartition géographique des immeubles du portefeuille



Numérotation selon inventaire des immeubles (voir pages 22–23)

Réduction du taux de vacance

Grâce à l'*asset management* actif et au bon placement des produits, le taux de vacance a pu être réduit à 3.06 % lors de l'exercice écoulé. Notamment au Tessin, environnement de marché délicat, les loyers encaissés étaient considérables. Cela montre qu'avec le bon partenaire régional et la stratégie appropriée, on peut s'imposer aussi dans un environnement de marché compétitif.

En outre, une forte demande de logements a aussi été enregistrée pour les immeubles dans les régions rurales. Grâce à cela, le taux de vacance a également pu être réduit dans ces régions.

Optimisation du portefeuille

L'augmentation du rendement net a été définie par la direction du fonds comme un objectif important. Les immeubles existants ont été optimisés encore davantage via un *asset management* actif, et complétés par des achats et des ventes stratégiquement judicieux. Cela a permis d'améliorer encore les rendements dans l'intérêt des investisseurs.

Gestion des actifs

Zurich, Hallwylstrasse 71f

La nouvelle location sans interruption à une fondation dans le domaine de la formation et du perfectionnement à partir d'août 2025 a permis de renforcer davantage la stabilité des revenus du fonds.

Le contrat de location a été conclu pour une durée de 20 ans. Grâce à cette nouvelle location conforme au marché, la valeur marchande de l'immeuble a pu être augmentée de près de 10 %.

Capriasca/Tesserete, Via Battaglini 1

En prolongeant le bail avec le locataire-clé jusqu'à fin 2029, la qualité de la situation et du produit de l'immeuble a été confirmée.

Dans le cadre de la prolongation du contrat, le chauffage a aussi été remplacé. Le projet de construction sera achevé au prochain exercice.

Ainsi, cet immeuble rentable continue de fournir une contribution importante au dividende du fonds.



Wilerzelgstrasse, Wohlen

Mendrisio, Via al Gas 12/12a-g

L'immeuble présente, depuis sa construction en 2019, un taux de vacance relativement élevé. Au cours de l'exercice clôturé, le taux de pertes de loyer a pu être réduit de 10.4 % à 6.8 %. Grâce à l'*asset management* actif, le taux de vacance s'est même retrouvé au-dessous des 3 %.

Gordola, Via Francesca 6a/6b/6c

Le taux de vacance élevé de 7 % au début de l'exercice a pu être fortement réduit en collaboration avec le partenaire d'exploitation local, grâce à la bonne stratégie de produit au premier semestre. Vers la fin de l'exercice, cet immeuble était entièrement loué.

Wohlen, Wilerzelgstrasse 2/2a/4

Grâce à une communication proactive, il a été possible de garder les locataires au terme de la rénovation. Sur cette base, le niveau de location a pu être augmenté à 100 % en l'espace de trois mois.

Suhr (AG), Frohdörfli 1-24

L'immeuble a été acquis au 1^{er} juillet 2023 pour le fonds, avec un taux de vacance de 5 %.

Grâce à la bonne implémentation de l'immeuble, à la collaboration professionnelle avec la gérance et à la bonne stratégie immobilière, l'immeuble était entièrement loué dans les six mois.

Acquisitions

Achats

Zizers (GR), Pfarrer-Künzleweg 11

Le contrat de vente pour la maison de soins a été signé en 2021 et l'entrée en possession a pu être conclue avec succès au printemps 2023. Le prix de vente de l'immeuble s'élevait à CHF 30.6 millions. Par le contrat de longue date avec Tertianum comme *single tenant*, le fonds dispose ainsi d'un immeuble supplémentaire à revenu stable. Lors de l'édification de la nouvelle construction, les différents aspects de la durabilité ont été pris en compte.

L'immeuble dispose d'un jardin attrayant et se trouve à un emplacement bien ensoleillé.

Le site comprend quinze appartements pour seniors, un bâtiment pour les personnes atteintes de démence avec un total de 60 chambres de soins, ainsi qu'un restaurant.



Frohdörfli, Suhr (AG)

Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37

Cet immeuble résidentiel et commercial entièrement loué présente une excellente microsituation. À proximité immédiate de l'immeuble se trouvent, outre de nombreux commerces, quelques pharmacies, banques et restaurants. Les écoles et crèches sont également accessibles à pied.

Dans la partie avant de l'immeuble, des surfaces de vente sont louées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, tandis que six appartements au total sont loués du 2^e au 4^e étages. La partie arrière de l'immeuble abrite des espaces de bureaux et de cabinets.

Avec la compacité de l'immeuble, l'entrée accessible aux personnes à mobilité réduite et le raccordement au réseau de chauffage urbain, les exigences du fonds en matière de durabilité sont intégralement satisfaites. L'immeuble a été acquis en juillet 2023 pour environ CHF 11.3 millions.

Suhr (AG), Frohdörfli 1–24

Ce complexe résidentiel a été acquis en 2023 pour CHF 35.8 millions. Il compte 18 bâtiments avec 135 appartements au total. L'immeuble comprend de plus quelques espaces verts, et

une réserve d'utilisation est disponible. Actuellement, 36 des 135 appartements sont rénovés. La rénovation des autres appartements est prévue à moyen terme. Le raccordement au réseau de chauffage urbain se fera probablement en automne 2024.

Dans les six mois qui ont suivi l'achat, le taux de vacance a pu être réduit de 5 % à zéro. Cela traduit la qualité du produit, la gestion active et la collaboration fructueuse avec la gérance sur place.

Ventes

Zurich (ZH), Dohlenweg 2/4/6

À la clôture de l'exercice, l'immeuble en développement au Dohlenweg a pu être vendu avec succès. Avec cette vente, la stratégie du fonds orientée vers les immeubles existants a été mise en œuvre. À cet égard, l'optimisation du portefeuille est maintenue dans le but de réaliser durablement un rendement attractif pour nos investisseurs.



Bahnhofstrasse, Buchs (SG)

Rapport de durabilité

Rapport d'activité

Capriasca

À Capriasca, le chauffage au mazout a été remplacé par un chauffage aux pellets. De plus, une installation photovoltaïque a été posée sur le toit. Cela a permis de conclure avec le locataire-clé un contrat de fourniture d'électricité, en sus de la prolongation du bail. Grâce à ce contrat, le locataire-clé achète le courant à des conditions avantageuses, et le fonds peut refinancer l'investissement au moyen d'un revenu complémentaire.

Suhr (AG), Frohdörfli 1–24

Le raccordement prévu au chauffage urbain a pu être poursuivi, et les contrats nécessaires ont été signés. La conversion au chauffage urbain est prévue pour l'automne 2024. En outre, la collaboration avec un partenaire qui améliore la communication avec les locataires sur place a pu être encore renforcée.

Pour les locataires de langue étrangère, la correspondance de la gérance est traduite dans la langue nationale correspondante, et des workshops sont par ailleurs réalisés, au cours desquels on montre par exemple l'élimination correcte des déchets et l'emploi des appareils

ménagers. Cette collaboration fournit ainsi une contribution importante à la durabilité sociale de l'immeuble.

Olten (SO), Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9 und Wohlen (AG), Wilerzelgstrasse 2/2a/4

Les projets initialisés en 2022 ont pu être menés à terme en 2023. Il s'agissait du remplacement de chauffages (pompes à chaleur avec sondes géothermiques), de la pose d'installations photovoltaïques sur les toits, de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les garages souterrains, et aussi de la valorisation écologique des alentours à Olten.

Le courant produit par l'installation photovoltaïque est vendu aux locataires au moyen du RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre). La part élevée de consommation propre permet de réduire la réinjection dans le réseau électrique local et ainsi d'accroître le rendement de l'immeuble.

Zizers

Pendant la phase de construction, le projet a été complété par une installation photovoltaïque. Ici aussi, un contrat de fourniture d'électricité distinct a pu être conclu avec le *single*



Gartenstrasse, Olten (SO)

tenant à des conditions avantageuses. Cela permet de réaliser un rendement supplémentaire. L'immeuble dispose en outre de deux pompes à chaleur, l'une à sonde géothermique, et l'autre sur nappe phréatique. Grâce à cette construction à l'état neuf, l'immeuble répond aux exigences de durabilité les plus élevées.

- *évaluation SPIN Inrate*: évaluation de l'objet individuel comme critère pour l'achat;
- *évaluation Signa-Terre*: examen du portefeuille en ce qui a trait aux émissions de CO₂ et à la consommation de chaleur pour l'amélioration du portefeuille.

Perspectives

Pour l'exercice à venir, d'autres projets sont prévus. Cela comprend une installation photovoltaïque à Bottighofen, un remplacement de chauffage incluant une installation photovoltaïque à Langenthal, une installation photovoltaïque à Liestal et le raccordement au chauffage urbain à Therwil.

Lors de la prospection, le partenaire indépendant Inrate vérifie avant chaque acquisition le respect des critères d'exclusion. Le partenariat entre Inrate et le fonds a pu être étendu, étant précisé qu'à présent, la notation annuelle du portefeuille est elle aussi effectuée par Inrate. Ainsi, la notation réalisée jusqu'ici par «Swiss Sustainable Real Estate» (SSREI) a été remplacée par celle d'Inrate. Celle-ci a évalué les fonds immobiliers cotés à la bourse suisse SIX, créant ainsi un univers comparatif très intéressant.

Indices de durabilité

Notation du portefeuille

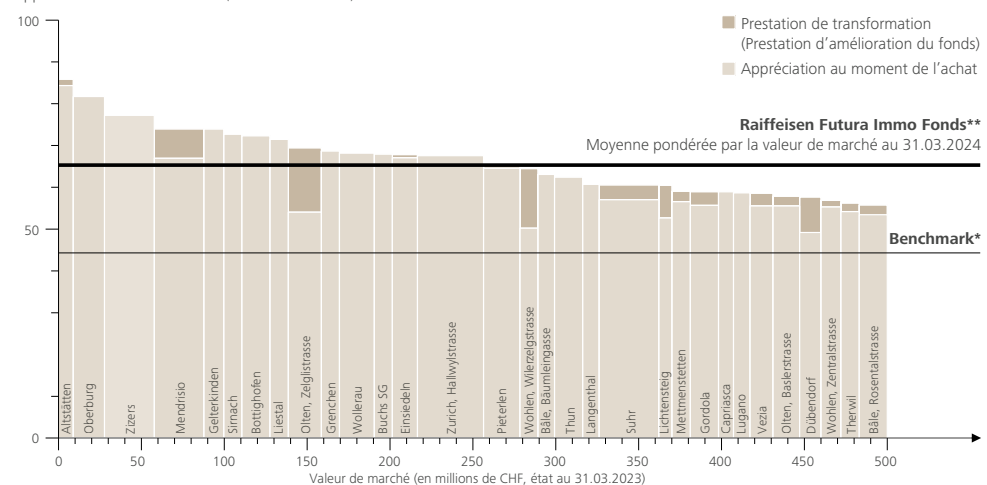
Pour le fonds, nous utilisons les notations suivantes:

- *notation du portefeuille Inrate*: évaluation de l'ensemble du portefeuille en ce qui a trait à la durabilité et positionnement relatif par rapport à un portefeuille comparatif;

En outre, le souci de transformation a été mieux pris en compte, la pondération des critères et la description de la méthode correspondant elles aussi davantage à la stratégie de produit du fonds. Dans le cadre de la transformation du portefeuille, nous sommes parvenus, depuis l'acquisition des immeubles, à réaliser une amélioration considérable grâce à nos mesures concernant l'ensemble du portefeuille selon le graphique ci-dessous, et les mesures contrai-

Évaluation du portefeuille par Inrate AG en comparaison avec son indice de référence

Appréciation de durabilité SPIN (0 à maximum 100)



* Benchmark: évaluation SPIN d'un portefeuille de comparaison composé de constructions suisses moyennes dans lequel les parts de valeur marchande compte tenu de l'utilisation des bâtiments et des périodes de construction sont égales à celles du portefeuille de Raiffeisen Futura Immo Fonds (état au 1^{er} trimestre 2024).

** En 2024, la méthode d'appréciation SPIN est remplacée par ESG-IRRE. Cette représentation se base encore sur les appréciations SPIN des objets du fonds. La conversion des appréciations d'objets individuels sur la base de la nouvelle méthode ESG-IRRE aura lieu en 2024. Le fonds contient de plus un autre objet (Dietlikon, Claridenstrasse 3, valeur marchande CHF 8 millions), qui ne figure pas dans le graphique. Après sa réalisation, le projet de développement sera apprécié et représenté dans le portefeuille.

gnantes planifiées permettront d'optimiser encore le portefeuille.

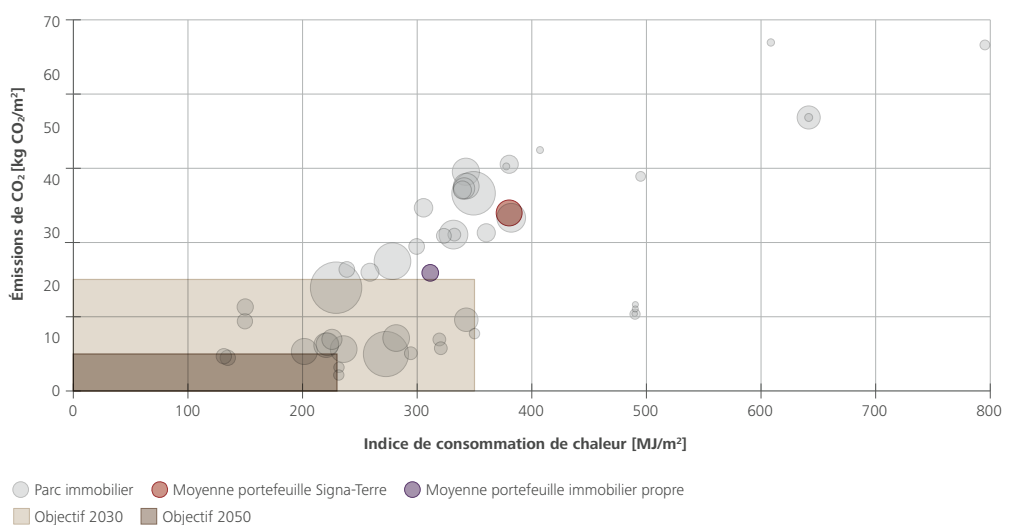
Chiffres de la consommation

La direction du fonds a la prétention de développer le fonds en permanence, et de créer de la transparence par la comparabilité. Ainsi, les indices environnementaux selon l'AMAS pour l'année civile 2022 ont déjà été publiés dans le rapport semestriel.

À cet égard, notre partenaire externe Signa-Terre établit chaque année un rapport sur l'énergie contenant des mesures ciblées pour améliorer la consommation par immeuble. En outre, toutes les consommations sont mesurées et publiées de manière transparente selon les directives de l'AMAS.

La part d'énergies renouvelables a pu être augmentée de 85 %, à 27 %, et les émissions de gaz à effet de serre réduites de 27 %, à 14.21 kgCO₂/m²SRE. L'intensité des émissions de gaz à effet de serre (*scopes 1 et 2*) a presque pu être divisée par deux ces trois dernières années. En 2021, celles-ci étaient de 27.94 kgCO₂/m² SRE, en 2023 encore de 11.04 kgCO₂/m² SRE (REIDA).

Trajectoire de réduction du CO₂ selon Signa-Terre



La figure montre la répartition des bâtiments selon leur consommation de chaleur (par le biais de l'indice de consommation de chaleur) et leurs émissions de CO₂ par m² (pour le courant thermique et général). La taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE). Les deux rectangles montrent les objectifs pour 2030 et 2050 en relation avec la Stratégie énergétique de la Confédération.

Explications relatives au compte de fortune et de résultat

Compte de fortune

La fortune globale du fonds a augmenté de CHF 76.86 millions et s'élève au 31 mars 2024 à CHF 539.07 millions. Le portefeuille d'immeubles s'est accru de CHF 53.72 millions, à CHF 509.63 millions. Cette augmentation se compose de l'achat de trois immeubles, d'une vente et d'une légère dévaluation du portefeuille (*like for like*) de CHF 2.74 millions. La vente a été réalisée fin mars 2024, raison pour laquelle à la date de référence l'acompte a augmenté l'avoir en banque à CHF 6.74 millions, et le paiement du solde du prix d'achat de CHF 16.5 millions figure comme créance dans les autres actifs.

Après déduction des engagements de CHF 153.04 millions et des impôts estimatifs de liquidation de CHF 9.52 millions, on obtient une fortune nette du fonds de CHF 376.51 millions, qui a donc augmenté de 4.7 % (CHF 16.85 millions) par rapport à l'année précédente.

En septembre 2023, la direction du fonds a procédé pour celui-ci à une augmentation de capital à hauteur de CHF 19.7 millions. Au total, 204'448 nouvelles parts ont été émises, ce qui correspond à un taux de souscription de 9:1. À la date de référence, 3'944'464 parts au total sont donc en circulation.

La valeur nette d'inventaire par part a chuté de CHF 96.16 à CHF 95.45, ce qui, compte tenu de la distribution de CHF 2.60 par part, correspond à un rendement des placements de 2.02 %.

Compte de résultat

Les recettes locatives ont augmenté de CHF 4.02 millions, à CHF 19.91 millions. Les nouveaux immeubles achetés durant l'exercice et l'*asset management* actif ont contribué à cette évolution positive. Avec 3.06 %, le taux de pertes de loyer est inférieur d'un point de pourcentage à celui de l'année précédente.

Les dépenses totales ont grimpé de CHF 4.58 millions, à CHF 11.25 millions. Cette augmentation est due principalement aux intérêts hypo-

thécaires, qui ont augmenté de CHF 2.25 millions, à CHF 2.89 millions. Cela se voit également dans le taux d'endettement à la date de référence de 28.28 % (année précédente 18.44 %) et les intérêts moyens des capitaux étrangers au 31 mars 2024 de 2.14 % (année précédente 1.66 %). Les impôts sur le capital et le bénéfice ont augmenté de CHF 1.65 million, à CHF 2.2 millions. Cette augmentation était due à diverses compensations uniques de l'administration fiscale ainsi qu'à une charge fiscale unique résultant de la vente de l'immeuble à Zurich. Les coûts pour l'entretien et les réparations ont baissé de CHF 123'947, à CHF 1.39 million. Les rémunérations réglementaires ont augmenté de CHF 586'726, à CHF 3.67 millions.

Avec 0.71 %, le Total Expense Ratio (TER), rapporté à la fortune globale du fonds (GAV), a pu être légèrement réduit par rapport à l'année précédente (0.73 %).

Le revenu net qui en a résulté s'élevait à CHF 9.14 millions. Le gain en capital réalisé par la vente s'élevait à CHF 5.37 millions. Les pertes de capital non réalisées se sont élevées dans l'exercice à CHF 7.06 millions, ce qui aboutit à un résultat global de CHF 7.45 millions.

Dividende

Le fonds a réalisé un revenu net de CHF 9.14 millions. Le gain en capital destiné à la distribution de l'exercice de CHF 5.37 millions et le bénéfice reporté de CHF 324'003 de l'année précédente augmentent le résultat disponible pour la distribution à CHF 14.84 millions. La direction du fonds a décidé de procéder pour l'exercice écoulé à une distribution inchangée de CHF 2.60 par part, respectivement CHF 10.26 millions, et de reporter le revenu restant de CHF 4.58 millions sur le nouveau compte. CHF 9.47 millions sont distribués sur le revenu net, et CHF 789'000 sur les gains en capital. La quote-part de distribution correspond donc à 103.53 %. Le rendement de distribution sur la base du cours hors bourse (état 31.03.2024) s'élève à 2.49 % (y c. distribution des gains en capital réalisés), la valeur liquidative donnant un rendement de 2.72 %.

Comptes annuels

Compte de fortune

Actifs et passifs (en CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Avoirs bancaires		
– à vue	6'737'014	560'751
Biens fonciers		
– immeubles d'habitation	312'030'000	269'330'000
– immeubles à usage commercial	141'260'000	129'990'000
– constructions à usage mixte	56'340'000	56'590'000
– terrains à bâtir, y c. bâtiments à démolir et constructions commencées	–	–
Total biens fonciers	509'630'000	455'910'000
Autres actifs	22'704'373	5'735'853
Fortune totale du fonds	539'071'387	462'206'604
Engagements à court terme		
– hypothèques productives d'intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–60'937'500	–64'060'000
– prêts et crédits productifs d'intérêts à court terme	–	–
– autres engagements à court terme	–8'898'756	–7'676'122
– engagements à long terme		
– hypothèques productives d'intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–83'202'500	–20'000'000
– prêts et crédits productifs d'intérêts à long terme	–	–
– autres engagements à long terme	–	–
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	386'032'631	370'470'482
./. impôts estimatifs de liquidation	–9'522'184	–10'812'412
Fortune nette du fonds	376'510'447	359'658'070

Modification de la fortune nette du fonds (en CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mois)
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	359'658'070	334'725'206
./. dividende	–9'724'042	–8'793'725
Solde des mouvements de parts	19'128'155	34'482'565
Résultat global	7'448'264	–755'976
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	376'510'447	359'658'070

Nombre de parts en circulation	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mois)
État au début de la période sous revue	3'740'016	3'382'202
Parts émises	204'448	357'814
Parts reprises	–	–
État à la fin de la période sous revue	3'944'464	3'740'016

Valeur nette d'inventaire par part (en CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Valeur nette d'inventaire par part	95.45	96.16

Informations sur le compte de fortune	31.03.2024	31.03.2023
Montant du compte d'amortissement des biens fonciers en CHF	–	–
Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF	167'410	167'451
Montant du compte des revenus retenus aux fins de réinvestissement en CHF	–	–
Nombre de parts annoncées pour la fin du prochain exercice comptable	–	–
Valeur d'assurance des immeubles en CHF	387'384'674	315'927'813

Comptes annuels

Compte de résultat

Résultat (en CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mois)
Rendements des avoirs bancaires	12	–
Intérêts négatifs	–	–1'399
Recettes locatives	19'905'176	15'884'828
Autres revenus	209'174	–
Rachat des revenus nets lors de l'émission de parts	276'005	450'846
Total revenus	20'390'368	16'334'275
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	–2'885'982	–632'158
Rentes de droits de superficie	–945	–
Entretien et réparations	–1'387'162	–1'511'109
Gérance d'immeubles		
– charges immobilières	–982'027	–762'371
– charges administratives	–	–
Impôts sur le capital et le bénéfice	–2'178'296	–525'418
Charges d'estimation	–41'000	–146'374
Frais bancaires	–6'405	–6'595
Amortissements de biens fonciers	–	–
Provisions pour réparations futures	–	–
Rémunérations réglementaires à:		
– direction du fonds	–779'276	–677'781
– banque dépositaire	–176'772	–158'163
– gérance immobilière	–783'434	–661'894
– promotion des ventes / advisory	–1'692'719	–1'463'726
– autres services	–235'414	–119'326
Autres dépenses	–97'422	–3'875
Versement des revenus nets en cours lors de la reprise de parts	–	–
Total dépenses	–11'246'855	–6'668'789
Revenu net	9'143'512	9'665'486
Gains/Pertes de capital réalisé(e)s	5'368'057	–
Résultat réalisé	14'511'569	9'665'486
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s y c. impôts de liquidation	–7'063'305	–10'421'462
Rachat de gains/pertes de capital courant(e)s non réalisé(e)s lors de l'émission de parts	–	–
Résultat global	7'448'264	–755'976

Emploi du résultat (en CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mois)
Résultat net de l'exercice comptable	9'143'512	9'665'486
Gains en capital destinés à la distribution de l'exercice comptable	5'368'057	–
Gains en capital destinés à la distribution d'exercices comptables écoulés	–	–
Report de l'année précédente	324'003	382'559
Résultat disponible pour la distribution	14'835'572	10'048'045
Résultat destiné à la distribution aux investisseurs	–10'255'606	–9'724'042
Revenu retenu aux fins de réinvestissement	–	–
Report sur le nouvel exercice	4'579'966	324'003

Dividende pour l'exercice

Comptes ordinaires		
Date ex	10.07.2024	12.07.2023
Payable	15.07.2024	17.07.2023
Dividende brut par part (en CHF)	2.60	2.60
exempt d'impôt	2.60	2.60
– dont résultant du revenu net	2.40	2.60
– dont résultant des gains en capital réalisés	0.20	–
imposable	–	–
Moins 35 % impôt anticipé féd.	–	–
Dividende net par part	2.60	2.60

Inventaire des immeubles

Portefeuille immobilier au 31 mars 2024

Localité, adresse	N° de carte	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives nettes (visées) ¹		Recettes locatives nettes (réelles) ¹		Taux de perte sur loyer		
				m ²			m ²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Immeubles d'habitation																		
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Propriété exclusive	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.1	9'840'000	1.9	442'365	2.2	431'096	2.2	11'269	2.5	
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Propriété exclusive	1965	2'108	16	14	640	8'720'246	1.7	8'200'000	1.6	195'130	1.0	195'130	1.0	–	0.0	
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	8	Propriété exclusive	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.2	12'700'000	2.5	497'039	2.4	466'303	2.4	30'736	6.2	
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	6	Propriété exclusive	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.2	16'840'000	3.3	809'699	4.0	792'595	4.0	17'104	2.1	
2540 Granges Bettlachstrasse 64/66	23	Propriété exclusive	2019	2'697	18	33	1'916	11'796'950	2.3	10'940'000	2.2	398'478	2.0	390'959	2.0	7'519	1.9	
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	7	Propriété exclusive	1956	3'247	27	38	2'546	9'352'590	1.8	8'170'000	1.6	383'286	1.9	364'027	1.8	19'259	5.0	
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Propriété exclusive	1991	1'825	23	24	1'846	11'699'545	2.3	10'660'000	2.1	385'279	1.9	382'602	1.9	2'677	0.7	
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	10	Propriété exclusive	2019	6'281	86	94	3'686	28'701'437	5.6	29'190'000	5.7	1'143'060	5.6	1'064'902	5.4	78'158	6.8	
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Propriété exclusive	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.1	10'720'000	2.1	419'025	2.1	418'305	2.1	720	0.2	
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	9	Propriété exclusive	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.1	18'260'000	3.6	708'270	3.5	692'096	3.5	16'174	2.3	
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9	19	Propriété exclusive	1974	5'591	56	83	4'916	20'367'222	4.0	20'020'000	3.9	844'346	4.1	811'424	4.1	32'922	3.9	
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Propriété exclusive	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.2	22'000'000	4.3	946'670	4.7	933'348	4.7	13'322	1.4	
8370 Sirmach Im Brüel 6/6a	5	Propriété exclusive	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	1.7	10'890'000	2.1	453'860	2.2	438'363	2.2	15'498	3.4	
5034 Suhr Frohdörfli 1–24	29	Propriété exclusive	1961/1989/ 2020	20'137	135	120	8'094	35'965'835	7.0	36'200'000	7.1	1'279'739	6.3	1'243'002	6.3	36'737	2.9	
4106 Therwil Alemannenstrasse 14–18	27	Propriété exclusive	1970	3'329	24	29	1'940	11'738'718	2.3	11'380'000	2.2	430'074	2.1	387'607	2.0	42'467	9.9	
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Propriété exclusive	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'411	3.0	14'290'000	2.8	569'332	2.8	564'157	2.9	5'175	0.9	
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Propriété exclusive	1995	3'207	23	27	2'251	10'101'497	2.0	10'030'000	2.0	432'352	2.1	429'283	2.2	3'069	0.7	
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Propriété exclusive	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.9	20'970'000	4.1	698'082	3.4	689'642	3.5	8'440	1.2	
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	21	Propriété exclusive	1994/2023, 2010, 2022	7'659	80	40	7'185	30'618'904	5.9	30'730'000	6.0	874'320	4.3	874'320	4.4	–	0.0	
Total immeubles d'habitation				94'038	766	898	60'858	309'904'745	60.1	312'030'000	61.2	11'910'404	58.5	11'569'160	58.6	341'244	2.9	

¹ La somme des revenus locatifs diffère des indications relatives au compte de résultat, car l'immeuble de Zurich, Dohlenweg, a été aliéné en cours d'année.

Localité, adresse	N° de carte	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier m²	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative m²	Coûts de revient		Valeur vénale		Recettes locatives nettes (visées) ¹		Recettes locatives nettes (réelles) ¹		Taux de perte sur loyer		
								CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Immeubles à usage commercial																		
4051 Bâle Bäumleingasse 22	11	Propriété exclusive	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.0	10'800'000	2.1	430'276	2.1	430'519	2.2	–244	–0.1	
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	2	Propriété exclusive	2012	2'369	–	116	3'335	18'229'084	3.5	16'940'000	3.3	1'082'101	5.3	1'082'101	5.5	–	0.0	
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	28	Propriété exclusive	1961/1989/2020	1'240	6	16	3'013	11'278'627	2.2	11'330'000	2.2	466'460	2.3	461'815	2.3	4'645	1.0	
6950 Capriasca Via Battaglini 1	16	Propriété exclusive	1991	2'397	1	58	2'542	10'129'146	2.0	9'000'000	1.8	488'849	2.4	467'694	2.4	21'155	4.3	
4900 Langenthal Marktgasse 18	18	Propriété exclusive	1971	746	–	6	2'442	9'927'784	1.9	9'660'000	1.9	446'964	2.2	446'993	2.3	–29	0.0	
4410 Liestal Grammetstrasse 14	22	Propriété exclusive	1991	2'535	1	64	3'141	11'861'973	2.3	10'600'000	2.1	641'708	3.2	443'643	2.2	198'065	30.9	
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19	Propriété exclusive	1954	813	1	1	3'644	17'634'520	3.4	15'400'000	3.0	767'701	3.8	747'073	3.8	20'628	2.7	
3600 Thoune Frutigenstrasse 4/6	26	Propriété exclusive	1971	855	5	31	4'036	16'497'147	3.2	16'610'000	3.3	759'446	3.7	734'171	3.7	25'275	3.3	
8004 Zurich Hallwylstrasse 71	20	Propriété exclusive	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	7.2	40'920'000	8.0	1'083'105	5.3	1'083'105	5.5	–	0.0	
Total immeubles à usage commercial				12'158	14	312	27'502	142'862'299	27.7	141'260'000	27.7	6'166'609	30.3	5'897'115	29.9	269'495	4.4	
Constructions à usage mixte																		
4058 Bâle Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11	Propriété exclusive	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.4	16'460'000	3.2	623'393	3.1	612'729	3.1	10'664	1.7	
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	12	Propriété exclusive	1955	2'691	19	46	2'587	12'279'865	2.4	12'910'000	2.5	507'408	2.5	507'412	2.6	–4	0.0	
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	3	Propriété exclusive	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	4.0	14'650'000	2.9	602'518	3.0	598'268	3.0	4'250	0.7	
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a–c	13	Propriété par étages	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	
Total constructions à usage mixte				8'030	66	117	11'394	62'435'511	12.1	56'340'000	11.1	2'274'685	11.2	2'259'655	11.5	15'031	0.7	
dont en propriété par étages				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	
Total				114'226	846	1'327	99'754	515'202'555	100.0	509'630'000	100.0	20'351'699	100.0	19'725'930	100.0	625'769	3.1	
dont en propriété par étages				3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0	

¹ La somme des revenus locatifs diffère des indications relatives au compte de résultat, car l'immeuble de Zurich, Dohlenweg, a été aliéné en cours d'année.

Valeur vénale par usage



69.1% Usage d'habitation
30.9% Usage commercial

Valeur vénale par type d'utilisation



56.3% Immeubles d'habitation
11.1% Immeubles à usage mixte
32.6% Immeubles à usage commercial

Valeur vénale par région



23.6% Suisse du Nord-Ouest
15.7% Tessin
22.1% Espace Mittelland
14.3% Zurich
17.3% Suisse orientale
7.0% Suisse centrale

Revenu locatif du loyer net cible par utilisation



56.8% Appartements
19.4% Bureau
6.7% Parking
13.6% Vente
1.1% Gastronomie
2.4% Autres

Informations supplémentaires

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance ces douze prochains mois

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	03.01.2024–02.04.2024	5'000'000	1.91 %
Avance à terme fixe	15.03.2024–14.04.2024	1'600'000	2.13 %
SARON	28.03.2024–27.04.2024	1'760'000	2.09 %
Avance à terme fixe	25.05.2023–24.05.2024	28'650'000	2.19 %
Avance à terme fixe	18.07.2023–17.07.2024	9'725'000	2.35 %
Avance à terme fixe	01.09.2023–30.08.2024	14'202'500	2.23 %

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance d'un à cinq ans

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	20.06.2023–20.06.2025	12'000'000	2.39 %
Avance à terme fixe	14.07.2023–14.07.2025	9'000'000	2.37 %
Avance à terme fixe	30.09.2023–30.09.2026	14'202'500	2.13 %
Hypothèque à taux fixe	30.06.2022–01.07.2027	11'000'000	1.60 %
Avance à terme fixe	29.09.2023–29.09.2027	10'000'000	2.14 %
Hypothèque à taux fixe	28.06.2022–28.06.2028	9'000'000	1.75 %
Avance à terme fixe	01.07.2023–30.06.2028	18'000'000	2.20 %

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits avec échéance après cinq ans

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Aucun			
Total		144'140'000	
Ø durée résiduelle (années)	1.81		

Remboursement hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Avance à terme fixe	09.01.2023–10.04.2023	9'000'000	1.41 %
Avance à terme fixe	09.03.2023–14.04.2023	6'900'000	1.73 %
Avance à terme fixe	14.04.2023–15.05.2023	6'400'000	1.89 %
Avance à terme fixe	15.05.2023–15.06.2023	6'100'000	1.90 %
Avance à terme fixe	21.06.2022–20.06.2023	12'000'000	0.27 %
Avance à terme fixe	10.04.2023–14.07.2023	9'000'000	1.84 %
Avance à terme fixe	15.06.2023–14.07.2023	5'700'000	2.20 %
Avance à terme fixe	14.07.2023–14.08.2023	4'700'000	2.17 %
Avance à terme fixe	01.07.2023–31.08.2023	28'405'000	2.08 %
Avance à terme fixe	14.08.2023–14.09.2023	4'700'000	2.17 %
Avance à terme fixe	08.03.2023–15.09.2023	9'400'000	1.95 %
Avance à terme fixe	17.03.2023–15.09.2023	26'760'000	1.80 %
Avance à terme fixe	15.09.2023–29.09.2023	36'160'000	2.17 %
Avance à terme fixe	31.08.2023–29.09.2023	14'202'500	2.10 %
Avance à terme fixe	15.09.2023–13.10.2023	4'100'000	2.29 %
Avance à terme fixe	13.10.2023–13.11.2023	3'600'000	2.20 %
Avance à terme fixe	13.11.2023–13.12.2023	3'600'000	2.19 %
Avance à terme fixe	29.09.2023–03.01.2024	6'760'000	2.13 %
Avance à terme fixe	13.12.2023–13.01.2024	2'900'000	2.17 %
Avance à terme fixe	12.01.2024–15.02.2024	1'900'000	2.18 %
Avance à terme fixe	15.02.2024–15.03.2024	1'600'000	2.18 %
SARON	03.01.2024–28.03.2024	6'760'000	2.09 %

Achats et ventes de biens fonciers

Liste des achats et ventes de biens fonciers dans la période sous revue

Achats	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m ²
Suhr, Frohdörfli 1–24	Immeubles d'habitation	305, 2084	20'137
Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37, Grünastrasse 24	Immeubles à usage commercial	3008	1'240
Zizers, Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Immeubles d'habitation	1547	7'659
Ventes	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m ²
Zurich, Dohlenweg 2/4/6	Immeubles d'habitation	1301, 1302, 1303	2'188

Cinq principaux locataires

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zurich (contrat de bail >5 % des recettes locatives totales)

Tertianum AG, Zizers (contrat de bail >5 % des recettes locatives totales)

HolidayCheck AG, Bottighofen (contrat de bail >5 % des recettes locatives totales)

Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

Annexe

Informations sur les produits dérivés

Aucune

Rémunérations et frais annexes à la charge des investisseurs

(Extrait du § 18 du contrat de fonds)

	maximale	effective
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de la promotion des ventes en Suisse et à l'étranger	3.00 %	1.50 %
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de la promotion des ventes en Suisse et à l'étranger	2.00 %	n.a.

Rémunérations et frais annexes à la charge de la fortune du fonds

(Extrait du § 19 du contrat de fonds)

	maximale	effective
Commission de gérance de la direction du fonds (en % de la fortune globale du fonds au prorata temporis lors du calcul de l'inventaire net, débit trimestriel). Celle-ci est utilisée pour la direction, la gestion des actifs et l'exploitation du fonds immobilier.	0.80 % l'an	0.55 % l'an

Outre la commission de gérance, la direction du fonds a droit à

(Extrait du § 19 du contrat de fonds):

	maximale	effective
Commission de développement et de construction (en % des frais de construction)	2.00 %	2.00 %
Indemnité de courtage (en % du prix de vente ou d'achat)	1.00 %	1.00 %
Commission de gérance d'immeubles (en % des recettes locatives annuelles brutes)	5.00 %	3.82 %

Soft Commissions

La direction du fonds n'a pas conclu d'accord concernant la rétrocession de «soft commissions».

Obligations contractuelles de paiement après la date de clôture du bilan pour les achats de biens fonciers ainsi que pour les contrats de construction et les investissements dans des immeubles

	31.03.2024
Achats de biens fonciers	13'850'000
Contrats de construction et investissements dans des immeubles	–

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale pour la fin de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants pour la clôture de l'exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. À cet effet, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale comme experts en estimation indépendants. L'inspection des biens fonciers par les experts en estimation est répétée au moins tous les trois ans.
3. Les évaluations des immeubles pour le fonds sont effectuées selon la méthode *discounted cash flow* (DCF). À cet effet, la valeur de marché d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les revenus nets attendus à l'avenir, escomptés à la date de référence. L'escompte est effectué par immeuble en fonction du marché et avec un ajustement au risque, c'est-à-dire en tenant compte de ses chances et risques individuels. Pour les «constructions commencées», la méthode DCF s'applique également. Elle se base sur l'évaluation du projet à l'achèvement établie dans la phase préparatoire, étant précisé que le moment est avancé à la date actuelle d'évaluation et que les frais de construction encore à échoir ainsi que les revenus locatifs ne rentrant qu'ultérieurement sont pris en considération dans la période sous revue.
4. Les placements négociés en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public sont évalués aux cours actuels payés sur le marché principal. Les autres placements ou ceux pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement réalisé en cas de vente effectuée avec soin au moment de l'estimation. Dans ce cas, la direction du fonds applique pour le calcul de la valeur vénale des modèles et principes d'évaluation convenables et reconnus dans la pratique.
5. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au ch. 4.
6. Le montant des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public est déterminé comme suit: le prix d'évaluation de tels placements est ensuite ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net en maintenant constamment le rendement de placement calculé sur cette base. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. À cet effet, on se fonde en règle générale, à défaut de prix du marché, sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire revêtant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
7. Les avoirs postaux et bancaires sont évalués avec le montant de leur créance plus les intérêts échus. En cas de modifications importantes des conditions du marché ou de la qualité de crédit, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée à la nouvelle situation.
8. La valeur nette d'inventaire d'une part découle de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les éventuels engagements du fonds immobilier et les impôts dus selon toute vraisemblance en cas de liquidation du fonds immobilier, le résultat étant divisé par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 1/100 de l'unité de compte.
9. L'attestation d'évaluation des experts en estimation se trouve aux pages 31–33.

Taux d'escompte

Le taux d'escompte nominal moyen de tous les immeubles évalués au 31 mars 2024 s'élève à 3.87 %, le plus bas étant de 3.29 % et le plus haut de 5.1 %.

Questions revêtant une importance économique ou juridique particulière

- Les coûts de la suppression des défauts de l'immeuble d'Einsiedeln sont réclamés au vendeur. Le procès y relatif a commencé en avril 2021. Des paiements d'indemnités résultant d'un gain de cause dans ce procès entraîneraient un gain en capital non réalisé pour le fonds.

Dans l'exercice 2023/2024, le contrat du fonds a été complété comme suit:

§ 8 (...) et objectifs de durabilité

1. Elle s'efforce, en intégrant des critères de durabilité (ESG) dans le processus de placement, d'augmenter la durabilité des immeubles du fonds et d'assurer que celui-ci répond aux normes ESG mentionnées dans le prospectus. Les objectifs de durabilité poursuivis et leurs risques sont décrits dans ce dernier.
2. Mise en œuvre de la politique de placement: les critères de placement ESG s'appliquent aussi bien lors de l'achat ou de la construction d'un immeuble que durant tout son cycle de vie. L'intégration ESG concerne donc tous les genres d'immeubles.
3. Critères d'exclusion: le fonds investit dans des bâtiments à haut niveau de durabilité, ou dans des bâtiments dont le niveau de durabilité peut être substantiellement accru par des mesures de modernisation.
 - a. Chaque immeuble existant doit, lors de son acquisition, satisfaire à un standard minimum de durabilité. Avant chaque achat, le respect des critères d'exclusion est vérifié par une agence indépendante de notation de durabilité désignée dans le prospectus.
 - b. Les critères d'exclusion sont énumérés dans le prospectus et constamment adaptés à l'évolution de la recherche. Leur description exacte se trouve dans le prospectus.
 - c. Il est possible d'acquérir un immeuble nonobstant l'existence d'un critère d'exclusion, à condition d'élaborer un plan de modernisation obligatoire correspondant.
 - c. Chaque bien immobilier du portefeuille que le fonds souhaite acheter doit de plus être évalué en ce qui a trait à la durabilité par des experts indépendants sur la base de différents critères, et satisfaire à des exigences minimales définies. Celles-ci se fondent sur les valeurs moyennes pour les bâtiments existants et neufs en Suisse. Les immeubles que le fonds souhaite acheter doivent dépasser ces valeurs moyennes.
 - e. Si des interventions architecturales et/ou d'autres mesures permettent d'améliorer ultérieurement l'évaluation de la durabilité dans la mesure nécessaire, l'acquisition de l'immeuble est néanmoins possible. Après leur achèvement, les nouvelles constructions doivent également remplir les critères susmentionnés.
4. Évaluation de la durabilité: la direction du fonds fait évaluer pour la clôture de chaque exercice la durabilité des immeubles existants appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants désignés dans le prospectus.
5. Gestion des actifs: dans le cadre de la gestion du portefeuille et des actifs, la direction du fonds analyse en permanence les potentiels d'amélioration du portefeuille immobilier pour divers facteurs de durabilité, et peut faire appel à cet effet à des experts indépendants. Il s'agit d'une part de comparer entre eux les différents immeubles existants du portefeuille. D'autre part, celui-ci est comparé à titre global avec des indices de référence (benchmarks) pertinents. L'intégration exacte des facteurs de durabilité dans le processus de placement et les indices de référence sont représentés dans le prospectus.

Les modifications sont entrées en vigueur le 16 mai 2023.

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels du fonds de placement au 31 mars 2024

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds
VERIT Investment Management AG, Zurich

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement Raiffeisen Futura Immo Fonds – comprenant le compte de fortune au 31 mars 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 4, 5 et 20 à 28 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, boîte postale, 8050 Zurich
Téléphone: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Joachim Fink

Zurich, 28 juin 2024

Attestations d'évaluation

Estimation de la valeur de marché des immeubles



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich
Tel +41 (0) 44 226 30
Fax +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

Certificat d'Evaluation

Instruction

Raiffeisen Futura Immo Fonds a mandaté CBRE (Zurich) AG pour réaliser une mise à jour de la valeur de marché de chacune des 32 propriétés du fonds. L'estimation de la valeur de marché du portefeuille est effectuée dans le cadre du reporting financier en date du 31.03.2024. La valeur de marché est déterminée au niveau de chaque propriété. La valeur totale du portefeuille résulte de la somme des valeurs de marché de chaque propriété.

Standards d'évaluation

Les expertises ont été effectuées dans le but de déterminer la valeur de marché actuelle (valeur vénale) des différents immeubles au sens de l'art. 92 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux et des directives pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Les valeurs de marché ont été déterminées en conformité avec la norme Swiss Valuation Standard (SVS). Les projets en cours de construction sont évalués "à leur valeur vénale" comme stipulé dans l'art. 86 KKV-FINMA.

Méthode d'évaluation

Les objets à évaluer sont des immeubles de rendement. Les valeurs de marché de ces objets de rendement ont été estimées au moyen de la méthode DCF.

Selon la méthode DCF, l'ensemble des charges et revenus générés par l'investissement immobilier au cours de la période retenue (dans notre cas 10 ans) sont pris en compte afin de déterminer le revenu net (Cash-Flow) de l'objet pour chaque année. Différents paramètres tels que l'évolution des loyers, la vacance structurelle, les charges d'exploitations et d'entretiens ainsi que les investissements futurs sont pris en compte sur la période. Le revenu locatif annuel potentiel est estimé sur une période de 10 ans en considérant les loyers réalisables et leur progression vers les loyers de marché. Les coûts liés aux pertes de loyers et à la vacance, les coûts d'exploitation (frais administratifs et d'assurance, etc.) et les coûts liés au bâtiment (coûts d'entretien et rénovations) sont déduits du revenu locatif annuel potentiel. Les Cash-Flows annuels qui en résultent sont actualisés à la date d'évaluation. Pour établir la valeur résiduelle à partir de la onzième année, une valeur escomptée à la date de l'évaluation est calculée (avec un taux de capitalisation en terme réelle).

La méthode DCF est également utilisée pour les "constructions en cours". Les futurs loyers sont pris en compte pour estimer la valeur de marché du projet de développement fini. Les coûts de construction restant à payer viennent en déduction pour estimer la valeur du projet à la date d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

A condition qu'il n'existe pas de circonstances inhabituelles dont nous n'avons pas connaissance et sur la base des commentaires et hypothèses formulés dans les expertises, CBRE estime la valeur de marché au 31.03.2024 des 32 propriétés du portefeuille Raiffeisen Futura Immo Fonds à **CHF 509'630'000**. En détail, les propriétés sont évaluées comme suit :

Eléments comparatifs	31.03.2024	31.03.2023
Valeur de marché totale	CHF 509'630'000	CHF 455'910'000
Nombre de propriétés	32	30
Rendement brut pondéré de la valeur de marché (A1)	4.35%	4.04%
Rendement net pondéré de la valeur de marché (A1)	3.56%	3.31%
Taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché (réelle) :	3.02%	2.92%

Lors de la dernière clôture au 31.03.2023, 30 propriétés ont été évaluées. Une propriété (**Zürich, Dohlenweg 2/4/6**) a depuis été vendue. Les nouvelles propriétés évaluées dans le portefeuille sont **Zizers, Pfarrer-Künzleweg 1, Suhr, Frohdörfli 1-28**, et **Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a-37/Grünaustrasse 24**.

Commentaire de l'expert sur l'évolution des valeurs

Pour lutter contre l'inflation en Suisse, la BNS (Banque nationale suisse) a relevé pour la première fois en juin 2022 le niveau des taux directeurs après des années de politique de taux négatifs. A la date de référence du 31 mars 2024, le taux directeur est de 1,5% (après une baisse de 25 points de base en mars 2024). Le contexte des taux d'intérêt a une influence significative sur les marchés immobiliers. Il est possible que les placements alternatifs deviennent - en termes relatifs - plus attrayants et que les coûts de financement de l'immobilier augmentent. Cela peut impliquer une baisse de la demande de paiement sur le marché immobilier, qui peut également se manifester avec un certain retard en raison du comportement relativement inerte du marché immobilier.

L'incertitude liée à la hausse des taux d'intérêt ainsi que celle liée aux augmentations de capital ont entraînés une hausse du volume des offres auprès d'un cercle d'investisseurs réduit. En outre, les coûts de financement plus élevés, les exigences accrues en matière d'efficacité énergétique ainsi que la nette augmentation des coûts de construction ont poussé les rendements vers le haut et donc les prix des transactions vers le bas. Globalement, cela suit le principe que les prix de l'immobilier ont la tendance d'être sous pression lors d'une hausse des taux d'intérêt. Le marché immobilier suisse a néanmoins fait preuve de résilience. De plus, nous observons une demande de plus en plus sélective de la part des investisseurs. C'est pourquoi les variations de valeur ne sont pas nécessairement équivalentes sur tout le portefeuille. L'immeuble à Zurich, Hallwylstrasse 71 reporte une variation de valeur positive depuis la dernière clôture grâce à la signature du nouveau bail de l'unique locataire contraire à l'évolution du marché. Les éléments positifs des immeubles restants du portefeuille actualisés lors de la clôture ont eu un impact moins significatif sur les valeurs de marché. La variation de valeur négative calculée sur tout le portefeuille ne permet pas de tirer des conclusions sur la qualité des immeubles ou des activités d'asset management, mais reflète en principe de manière cohérente les changements observées sur le marché immobilier.

Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur les pressions inflationnistes mondiales actuelles (conduisant à des taux d'intérêt plus élevés) qui ont augmenté le potentiel de mouvements négatifs de la valeur du capital et d'une volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme. En Suisse, le taux d'inflation est toutefois resté inférieur à 2% depuis juin 2023. L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer au cours de périodes de volatilité accrue. Une décision de prêt ou d'investissement doit tenir compte de ce niveau accru de volatilité et de la possibilité d'une détérioration des conditions de marché.

Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Nous recommandons que l'évaluation soit suivie de près, car nous continuons à observer la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements.

Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation. Par "durabilité" est entendu la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la gouvernance des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif. Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

Indépendance et confidentialité

CBRE (Zürich) AG confirme que les évaluations des immeubles, représentant une partie du portefeuille de Raiffeisen Futura Immo Fonds, ont été effectuées sans l'influence de tiers et uniquement conformément au mandat décrit ci-dessus. Nous confirmons que les honoraires de Raiffeisen Futura Immo Fonds ne dépassent pas 10% du chiffre d'affaires de CBRE (Zürich) AG.

Zürich, 1. April 2024



Yves Cachemaille MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 21 560 73 50

E: yves.cachemaille@cbre.com



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

Évaluation de la durabilité

ESG Impact Rating: portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds»

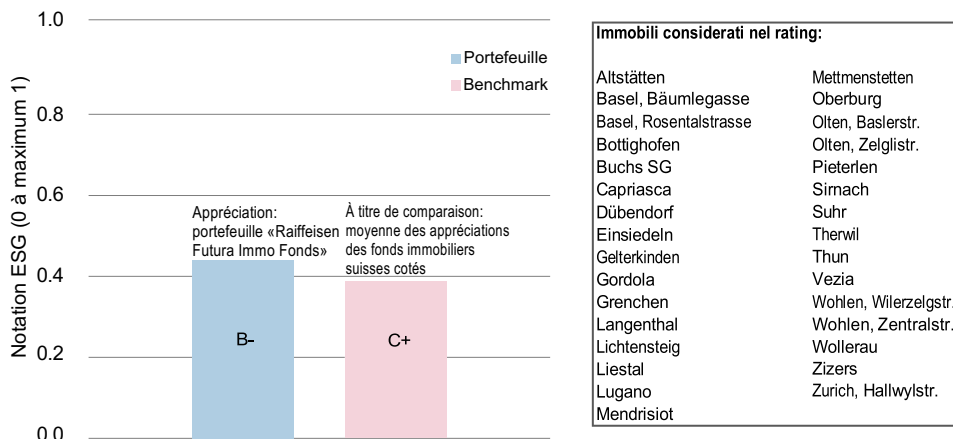
Évaluation ESG IRRE Inrate

Pour qu'un bien immobilier puisse être admis dans le fonds, il est examiné eu égard à des critères d'exclusion définis et évalué selon la méthode ESG Impact Rating for Real Estate d'Inrate. Seuls les objets satisfaisant aux exigences élevées en relation avec un catalogue complet des critères de durabilité et n'enfreignant pas les critères d'exclusion définis sont admis dans le fonds.

Les immeubles du fonds ont été vérifiés quant aux critères d'exclusion suivants

1	efficacité énergétique insuffisante	✓	Non enfreint
2	dangers liés aux risques naturels	✓	Non enfreint
3	risque radon	✓	Non enfreint
4	desserte insuffisante par les transports publics	✓	Non enfreint
5	taille et densité réduites de la zone d'habitation	✓	Non enfreint
6	sites contaminés	✓	Non enfreint
7	usage commercial non durable	✓	Non enfreint

Le «Raiffeisen Futura Immo Fonds» obtient une notation globale de B- pour l'exercice 2023.



Concernant la méthode ESG Impact Rating pour biens immobiliers et l'approche de Futura Raiffeisen Fonds:

La notation ESG des immeubles par Inrate comprend l'impact sur la durabilité de portefeuilles immobiliers et évalue l'ampleur de la contribution du portefeuille sur la base des biens immobiliers acquis. Par «contribution à la durabilité», on entend les répercussions directes et indirectes (coûts et avantages) du portefeuille immobilier sur l'environnement et la société qui ne sont pas compensées par des paiements et ont également un impact sur les tiers non impliqués (externalité).

La notation indique dans quelle mesure le portefeuille immobilier évalué contribue à la durabilité, par rapport à d'autres activités économiques (étendue de la durabilité). L'évaluation de la durabilité de l'ESG Rating d'Inrate comprend les aspects Environnement, Social et Gouvernance. Les aspects Environnement et Social incluent les caractéristiques du bien immobilier, tout comme la gestion immobilière.

Base de données: les données pour l'ESG Impact Rating pour biens immobiliers proviennent de rapports annuels, de données spécifiques à un objet et d'autres rapports déterminants (par ex. rapport de surveillance énergétique). Le processus de collecte de données comprend également des consultations de banques de données spécifiques à des objets (principalement sources externes de différents offices fédéraux, par ex. de l'environnement, du développement territorial et de la statistique) et un questionnaire ESG.

Critères d'exclusion: dans une première étape, les objets sont examinés eu égard aux critères d'exclusion (non compensables).

Catalogue de critères: l'appréciation comprend les aspects «Environmental Impact», «Environmental CSR», «Social Impact», «Social CSR» et «Governance», et compte 46 critères individuels au total. Globalement, un score maximum de 1 peut être atteint. L'appréciation se fait alors sur une échelle à douze niveaux, de A+ à D-.

Exigences minimale: pour l'admission au sein du «Raiffeisen Futura Immo Fonds», des exigences minimales correspondant à une valeur comparative pour une bonne performance de durabilité ont été définies. Les scores obtenus lors de l'évaluation de l'objet peuvent être compensés au niveau des critères, c'est-à-dire qu'une valeur basse n'entraîne PAS une exclusion. Seule l'évaluation globale agrégée d'un objet doit impérativement être supérieure à la somme des exigences minimales. À ce niveau, les valeurs comparatives agrégées correspondent à une exigence minimale qui doit impérativement être satisfaite.

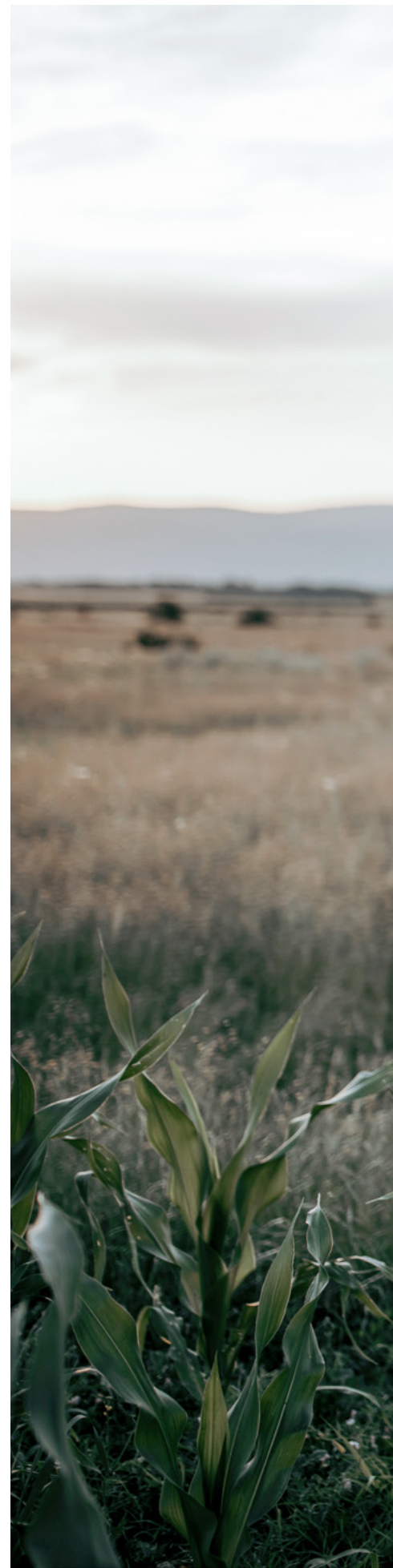
Inrate a procédé à l'appréciation du portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds» en tant qu'agence de notation indépendante.

28.5.2024
Lieu/Date

Christoph Müller



Inrate – Votre partenaire en solutions de placement durables
Inrate AG, Binzstrasse 23, 8045 Zurich, +41 58 344 00 20, info@inrate.com
www.inrate.com



Ouvrons la voie