

RAIFFEISEN

Rapport semestriel 2023

Raiffeisen Futura Immo Fonds



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

Rapport semestriel non audité au 30 septembre 2023 pour la période du 1^{er} avril 2023 au 31 septembre 2023

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
Comptes semestriels	7
Inventaire des immeubles	9
Informations supplémentaires	11
Annexe	12

Organisation

Administration et organes au 30 septembre 2023

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 AG Bleicherweg 5, 8001 Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers AG 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	30.09.2023	31.03.2023
Nombre de parts en circulation	3'944'464	3'740'016
Valeur nette d'inventaire par part	94.94	96.16
Cours marché secondaire	100.75	105.25
Cours maximum marché secondaire depuis lancement	117.25	117.25
Cours minimum marché secondaire depuis lancement	100.00	100.00
Agio/Disagio	6.12%	9.45%

Compte de fortune	30.09.2023	31.03.2023
Valeur vénale des immeubles fonciers	534'681'164	455'910'000
Fortune globale du fonds (GAV)	542'187'453	462'206'604
Capitaux empruntés	146'640'000	84'060'000
Coefficient d'endettement	27.43%	18.44%
Durée résiduelle financement externe en années	2.25	1.35
Rémunération financement externe	2.15%	1.66%
Fortune nette du fonds	374'477'138	359'658'070

Compte de résultat	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Loyers nets dus (sans objets en développement)	9'818'030	8'013'246
Pertes de loyers	306'917	389'641
Taux de perte sur loyer	3.13%	4.86%
Entretien et réparations	565'480	483'823
Revenu net	4'889'050	5'157'519
Rendement net des constructions terminées	3.46%	n.a.

Rendement et performance	01.04.2023–30.09.2023	01.04.2022–30.09.2022
Marge d'exploitation (marge EBIT)	71.58%	68.64%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1.43%	1.05%
Rendement des placements	1.47%	1.07%
Performance	-1.40%	-1.12%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.32%	0.89%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.72%	0.72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.89%	0.78%

Indices

Indices environnementaux¹

	01.01.2022–31.12.2022			01.01.2021–31.12.2021
	KBOB ⁴	SIA ⁴	REIDA ⁵	
Surface				
Surface de référence énergétique (SRE) totale	71'678	71'678	71'678	
Surface locative (SL) totale	62'141	62'141	62'141	
Taux de couverture % (SL)	87.88%	87.88%	87.93%	n.a.
SRE déterminante	62'993	62'993	65'878	
SL déterminante	54'610	54'610	54'641	
Matières énergétiques				
Part de matières énergétiques fossiles dans la consommation totale d'énergie en %	n.a.	n.a.	77.31%	n.a.
Part de matières énergétiques renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	16.19%	14.85%	18.32%	n.a.
Part de matières énergétiques non renouvelables dans la consommation totale d'énergie en %	83.81%	85.15%	81.68%	
Consommation d'énergie² en kWh	6'091'409	6'077'332	5'379'410	n.a.
Intensité énergétique				
en kWh par m ² SRE	96.70	96.48	81.66	n.a.
en kWh par m ² SL	111.54	111.29	98.45	n.a.
Émissions de gaz à effet de serre³				
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scopes</i> 1+2	1'227'281	1'240'000	871'900	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scopes</i> 1+2	19.48	19.68	13.24	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scopes</i> 1+2	22.47	22.71	15.96	n.a.
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scope</i> 1	1'077'080	1'027'000	844'556	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scope</i> 1	17.10	16.30	12.82	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scope</i> 1	19.72	18.81	15.46	n.a.
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} <i>scope</i> 2	150'201	213'000	27'344	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SRE <i>scope</i> 2	2.38	3.38	0.42	n.a.
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2eq} par m ² SL <i>scope</i> 2	2.75	3.90	0.50	n.a.

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»

² Sans électricité des locataires

³ Sans correction selon degrés-jours de chauffage

⁴ Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, qui fait certifier ses processus au moyen d'un rapport ISAE 3402 type 1.

⁵ Les chiffres se basent sur les calculs de Signa-Terre, les processus de calcul selon REIDA ne font pas partie du rapport ISAE 3402 type 1.

Comptes semestriels

Compte de fortune

Actifs et passifs (en CHF)	30.09.2023	31.03.2023
Avoirs bancaires		
– à vue	1'823'584	560'751
Biens fonciers		
– immeubles d'habitation	336'555'437	269'330'000
– immeubles à usage commercial	141'535'727	129'990'000
– constructions à usage mixte	56'590'000	56'590'000
– terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et constructions commencées	–	–
Total biens fonciers	534'681'164	455'910'000
Autres actifs	5'682'705	5'735'853
Fortune totale du fonds	542'187'453	462'206'604
Engagements à court terme		
– hypothèques productives d'intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–63'437'500	–64'060'000
– prêts et crédits productifs d'intérêts à court terme	–	–
– autres engagements à court terme	–10'260'498	–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	385'286'955	370'470'482
./. impôts estimatifs de liquidation	–10'809'817	–10'812'412
Fortune nette du fonds	374'477'138	359'658'070

Modification de la fortune nette du fonds (en CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 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	5'414'955	–755'976
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	374'477'138	359'658'070

Nombre de parts en circulation	01.04.2023–30.09.2023 (6 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)	30.09.2023	31.03.2023
Valeur nette d'inventaire par part	94.94	96.16

Informations sur le compte de fortune	30.09.2023	31.03.2023
Montant du compte d'amortissement des biens fonciers en CHF	–	–
Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF	167'430	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	363'373'063	315'927'813

Comptes semestriels

Compte de résultat

Résultat (en CHF)	01.04.2023–30.09.2023 (6 mois)	01.04.2022–30.09.2022 (6 mois)
Rendements des avoirs bancaires	–	–
Intérêts négatifs	–	–1'399
Recettes locatives	9'511'113	7'623'605
Autres revenus	44'150	–
Rachat des revenus nets lors de l'émission de parts	276'005	450'846
Total revenus	9'831'268	8'073'052
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	–1'305'856	–239'645
Rentes de droits de superficie	–449	–
Entretien et réparations	–565'480	–483'823
Gérance d'immeubles:		
– charges immobilières	–367'893	–367'910
– charges administratives	–	–
Impôts sur le capital et le bénéfice	–888'983	–286'666
Charges d'estimation et d'audit	–8'670	–37'677
Frais bancaires	–3'430	–3'788
Amortissements de biens fonciers	–	–
Provisions pour réparations futures	–	–
Rémunérations réglementaires à :		
– direction du fonds	–378'564	–328'587
– banque dépositaire	–95'886	–86'582
– gérance immobilière	–394'472	–330'135
– distributeur/ <i>advisory</i>	–789'686	–721'975
– autres services	–127'197	–25'129
Autres dépenses	–15'652	–3'616
Versement des revenus nets en cours lors de la reprise de parts	–	–
Total dépenses	–4'942'218	–2'915'533
Revenu net	4'889'050	5'157'519
Gains/Pertes de capital réalisé(e)s	–	–
Résultat réalisé	4'889'050	5'157'519
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s y compris impôts de liquidation	525'905	–1'293'213
Rachat de gains/pertes de capital courant(e)s non réalisé(e)s lors de l'émission de parts	–	–
Résultat global	5'414'955	3'864'307

Inventaire des immeubles

Portefeuille immobilier au 30 septembre 2023

Localité, adresse	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier m ²	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative m ²	Coûts de revient		Valeur vénale ¹		Recettes locatives nettes (visées)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte sur loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles d'habitation																
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	Propriété exclusive	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.0	9'780'000	1.8	217'836	2.2	213'307	2.2	4'529	2.1
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	Propriété exclusive	1965	2'108	16	14	660	8'720'246	1.6	8'200'000	1.5	95'476	1.0	95'476	1.0	–	0.0
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	Propriété exclusive	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.1	12'600'000	2.4	244'125	2.5	227'066	2.4	17'059	7.0
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	Propriété exclusive	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.1	16'850'814	3.2	403'891	4.1	387'807	4.1	16'084	4.0
2540 Granges Bettlachstrasse 64/66	Propriété exclusive	2019	2'697	18	29	1'916	11'796'950	2.2	11'340'000	2.1	198'288	2.0	193'278	2.0	5'010	2.5
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	Propriété exclusive	1956	3'247	27	38	2'546	9'226'990	1.7	8'150'000	1.5	190'220	1.9	186'506	2.0	3'714	2.0
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	Propriété exclusive	1991	1'825	23	23	1'846	11'699'545	2.2	11'220'000	2.1	191'850	2.0	190'940	2.0	910	0.5
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	Propriété exclusive	2019	6'281	86	94	3'686	28'709'964	5.4	30'060'000	5.6	568'435	5.8	531'725	5.6	36'710	6.5
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	Propriété exclusive	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.0	10'675'000	2.0	204'417	2.1	204'237	2.1	180	0.1
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	Propriété exclusive	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.0	18'220'000	3.4	349'903	3.6	346'008	3.6	3'895	1.1
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglstrasse 7/9	Propriété exclusive	1974	5'591	56	83	4'916	20'311'475	3.8	20'769'236	3.9	416'730	4.2	401'338	4.2	15'393	3.7
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	Propriété exclusive	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.0	21'640'000	4.1	463'306	4.7	459'441	4.8	3'865	0.8
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	Propriété exclusive	2017	2'001	22	30	1'929	8'797'169	1.7	10'810'000	2.0	222'108	2.3	217'638	2.3	4'470	2.0
5034 Suhr Frohdörfli 1–24	Propriété exclusive	1961/1989/2020	23'666	135	125	8'114	35'773'880	6.7	36'350'000	6.8	427'218	4.4	406'153	4.3	21'065	4.9
4106 Therwil Alemannenstrasse 14–18	Propriété exclusive	1970	4'878	24	29	1'940	11'738'718	2.2	11'830'000	2.2	213'150	2.2	197'747	2.1	15'403	7.2
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	Propriété exclusive	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'011	2.9	14'715'000	2.8	284'661	2.9	282'126	3.0	2'535	0.9
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	Propriété exclusive	1995	3'207	23	27	2'246	10'065'571	1.9	10'060'388	1.9	212'126	2.2	209'057	2.2	3'069	1.4
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	Propriété exclusive	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.8	20'785'000	3.9	344'736	3.5	343'056	3.6	1'680	0.5
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Propriété exclusive	1994/2023, 2010, 2022	7'659	76	40	7'185	30'512'298	5.7	30'700'000	5.7	347'342	3.5	347'342	3.7	–	0.0
8050 Zurich Dohlenweg 2/4/6	Propriété exclusive	1927	2'188	17	–	1'080	16'859'101	3.2	21'800'000	4.1	108'029	1.1	104'416	1.1	3'613	3.3
Total immeubles d'habitation			77'638	779	887	61'973	326'256'139	61.4	336'555'437	62.9	5'703'846	58.1	5'544'663	58.3	159'182	2.8

¹ Les investissements générant une plus-value du 01.04 au 30.09.2023 sont ajoutés aux valeurs vénales au 31.03.2023.

Localité, adresse	Rapport de propriété	Année de construction	Surface du bien foncier m ²	Quantité de logements	Quantité de places de parc	Surface locative m ²	Coûts de revient		Valeur vénale ¹		Recettes locatives nettes (visées)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte sur loyer	
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles à usage commercial																
4051 Bâle Bäumleingasse 22	Propriété exclusive	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.0	10'825'000	2.0	213'742	2.2	213'986	2.2	–244	–0.1
8598 Bottighofen Bahnhofstrasse 8/10	Propriété exclusive	2012	2'369	–	116	3'335	18'226'004	3.4	16'900'000	3.2	539'689	5.5	539'689	5.7	–	0.0
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	Propriété exclusive	1962/1999/2006	1'240	6	16	3'013	11'281'076	2.1	11'330'000	2.1	154'729	1.6	153'154	1.6	1'575	1.0
6950 Capriasca Via Battaglini 1	Propriété exclusive	1991	2'397	1	58	2'542	10'002'125	1.9	9'395'680	1.8	244'096	2.5	236'946	2.5	7'150	2.9
4900 Langenthal Marktgassee 18	Propriété exclusive	1971	746	–	6	2'442	9'915'790	1.9	9'830'000	1.8	222'403	2.3	222'432	2.3	–29	0.0
4410 Liestal Grammetstrasse 14	Propriété exclusive	1991	2'535	1	60	3'229	11'850'300	2.2	11'784'672	2.2	324'889	3.3	210'546	2.2	114'343	35.2
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	Propriété exclusive	1954	813	1	1	3'644	17'634'771	3.3	17'270'375	3.2	383'059	3.9	373'369	3.9	9'690	2.5
3600 Thoune Frutigenstrasse 4/6	Propriété exclusive	1971	855	5	34	4'166	16'478'273	3.1	16'760'000	3.1	373'789	3.8	361'789	3.8	12'000	3.2
8004 Zurich Hallwylstrasse 71	Propriété exclusive	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	6.9	37'440'000	7.0	539'332	5.5	539'332	5.7	–	0.0
Total immeubles à usage commercial			12'158	14	311	27'720	142'692'358	26.9	141'535'727	26.5	2'995'728	30.5	2'851'243	30.0	144'485	4.8
Constructions à usage mixte																
4058 Bâle Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	Propriété exclusive	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.3	16'810'000	3.1	307'909	3.1	304'909	3.2	3'000	1.0
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	Propriété exclusive	1955	2'691	19	46	2'587	12'272'397	2.3	12'650'000	2.4	250'502	2.6	250'502	2.6	–	0.0
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	Propriété exclusive	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	3.8	14'620'000	2.7	297'120	3.0	296'870	3.1	250	0.1
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a–c	Propriété par étages	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0
Total constructions à usage mixte			8'030	66	117	11'394	62'428'042	11.8	56'590'000	10.6	1'118'457	11.4	1'115'207	11.7	3'250	0.3
dont en propriété par étages			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0
Total			97'826	859	1'315	101'087	531'376'540	100.0	534'681'164	100.0	9'818'030	100.0	9'511'113	100.0	306'917	3.1
dont en propriété par étages			3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.3	12'510'000	2.3	262'926	2.7	262'926	2.8	–	0.0

¹ Les investissements générant une plus-value du 01.04 au 30.09.2023 sont ajoutés aux valeurs vénables au 31.03.2023.

Informations supplémentaires

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Hypothèques ouvertes 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 %
Hypothèque à taux fixe	30.06.2022 – 01.07.2027	11'000'000	1.60%
Hypothèque à taux fixe	28.06.2022 – 28.06.2028	9'000'000	1.75%
Avance à terme fixe	14.07.2023 – 14.07.2025	9'000'000	2.37%
Avance à terme fixe	29.09.2023 – 29.09.2027	10'000'000	2.14%
Avance à terme fixe	29.09.2023 – 03.01.2024	6'760'000	2.13%
Avance à terme fixe	15.09.2023 – 14.10.2023	4'100'000	2.29%
Avance à terme fixe	25.05.2023 – 24.05.2024	28'650'000	2.19%
Avance à terme fixe	20.06.2023 – 20.06.2025	12'000'000	2.39%
Avance à terme fixe	01.07.2023 – 30.06.2028	18'000'000	2.20%
Avance à terme fixe	30.09.2023 – 30.09.2026	14'202'500	2.13%
Avance à terme fixe	01.09.2023 – 30.08.2024	14'202'500	2.23%
Avance à terme fixe	18.07.2023 – 17.07.2024	9'725'000	2.35%

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

Aucun

Total	146'640'000
Ø durée résiduelle (années)	2.25

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	21.06.2022 – 20.06.2023	12'000'000	0.27%
Avance à terme fixe	09.01.2023 – 10.04.2023	9'000'000	1.41%
Avance à terme fixe	10.04.2023 – 14.07.2023	9'000'000	1.84%
Avance à terme fixe	08.03.2023 – 15.09.2023	9'400'000	1.95%
Avance à terme fixe	09.03.2023 – 14.04.2023	6'900'000	1.73%
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	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	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	14.08.2023 – 14.09.2023	4'700'000	2.17%
Avance à terme fixe	01.07.2023 – 31.08.2023	28'405'000	2.08%
Avance à terme fixe	31.08.2023 – 29.09.2023	14'202'500	2.10%

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	23'666
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
Aucune			

Cinq principaux locataires

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

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

Tertianum AG, Zizers

Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

Annexe

Informations sur les dérivés

Aucune

Rémunérations et frais accessoires 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 du distributeur en Suisse et à l'étranger	3.00%	1.50%
Commission de reprise en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou du distributeur en Suisse et à l'étranger	2.00%	n.a.

Rémunérations et frais accessoires 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 totale du fonds au <i>pro rata temporis</i> 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%	4.12%

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

	30.09.2023
Achats de biens fonciers	–
Contrats de construction et investissements dans des immeubles	20'000

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 avec leur prix de reprise ou leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au point 3.
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 ajusté successivement 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, 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.

Questions revêtant une importance économique ou juridique particulière

Par publication du 21 mars 2023 sur la plateforme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch), les investisseurs ont été informés par la direction du fonds et la banque dépositaire des modifications prévues du contrat de fonds. L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a approuvé par décision du 10 mai 2023 les modifications demandées du contrat de fonds. Celles-ci sont entrées en vigueur le 16 mai 2023. Elles concernent la spécification et l'explication détaillée de la stratégie de durabilité dans le prospectus et le contrat du fonds. En outre, le contrat de fonds a été adapté aux dispositions légales modifiées (introduction de la loi fédérale sur les services financiers [LSFin] et de la loi fédérale sur les établissements financiers [LEFin], révision de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux [LPCC]) ainsi que les documents de fonds types de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Les coûts de la suppression des défauts de l'immeuble d'Einsiedeln sont réclamés au vendeur de l'immeuble. 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. Concernant l'immeuble de Capriasca, des défauts de construction ont été constatés au niveau de garage, que la venderesse s'était engagée à rénover. Ces défauts seront supprimés d'ici fin 2023 par la venderesse.



Ouvrons la voie