

# Prospectus d'émission

28.08.2024

## Raiffeisen Futura Immo Fonds

Fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier»

### Émission de nouvelles parts 2024

Domicile du fonds	Suisse
Direction du fonds	VERIT Investment Management AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich, Zurich
Émission	Au maximum 493'058 nouvelles parts
Type d'émission	L'émission est réalisée à la commission (méthode «best effort») dans le cadre d'une offre d'achat en Suisse. Le nombre exact de parts à émettre résulte de la quantité de souscriptions reçues. Les parts non souscrites ne sont pas émises, ce qui peut entraîner une réduction du maximum indiqué des nouvelles parts à émettre et du montant de l'émission.
Délai de souscription	Du 4 au 23 septembre 2024, 12h00 (HAEC)
Taux de souscription	Huit parts existantes donnent droit à l'acquisition d'une nouvelle part.
Prix de souscription	CHF 95.79 net par nouvelle part
Droit aux dividendes	Les nouvelles parts bénéficient d'un droit intégral aux dividendes pour l'exercice 2024/25.
Exercice des droits de souscription	<p>Les droits de souscription sont réservés par la banque dépositaire aux investisseurs actuels, chaque part existante s'en voyant attribuer un. L'exercice des droits de souscription doit être effectué selon les instructions de la banque dépositaire.</p> <p>Les droits de souscription non exercés durant le délai de souscription sont rémunérés au prorata des souscriptions de parts restantes par les nouveaux investisseurs.</p> <p>La direction du fonds se réserve d'exercer les droits de souscription non exercés à l'expiration du délai de souscription contre paiement du prix du droit de souscription et du prix de souscription, et de placer ensuite les parts acquises sur le marché.</p>
Libération	26 septembre 2024
Distribution	La distribution des parts de fonds est prévue en Suisse exclusivement.

Valeur / ISIN

Parts

22 518 230 / CH0225182309

Droits de souscription 136 637 484 / CH1366374846

Ce prospectus d'émission, composé des conditions d'offre et du prospectus avec contrat de fonds intégré (conjointement «le prospectus d'émission»), constitue la base exclusive pour toutes les souscriptions dans le cadre de l'émission de parts du Raiffeisen Futura Immo Fonds («fonds immobilier»). Les investisseurs intéressés par l'acquisition de parts du fonds immobilier sont invités à étudier le prospectus d'émission avec soin, et si nécessaire à faire appel à des conseillers qualifiés.

Ne sont valables que les informations contenues dans le prospectus d'émission ou le contrat de fonds.

Ce prospectus d'émission a été rédigé en conformité avec l'information spécialisée Émission de parts de fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018) et n'a été vérifié ou approuvé en vertu de l'art. 51 al. 3 de la loi sur les services financiers (LSFin) par aucun organe de contrôle suisse conformément à l'art. 52 LSFin.

## Table des matières

---

Offre de souscription .....	4
Informations sur le Raiffeisen Futura Immo Fonds .....	8
Informations sur la direction du fonds .....	11
Informations sur la banque dépositaire .....	12
Informations sur les tiers .....	12
Risques .....	13
Autres informations.....	15

Annexe 1: Prospectus avec contrat de fonds intégré

Annexe 2: Rapport annuel audité au 31.03.2024

# Offre de souscription

---

## Base légale

En tant que direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, VERIT Investment Management AG a décidé d'émettre **au maximum 493'058 parts du Raiffeisen Futura Immo Fonds**. Ainsi, le nombre de parts en circulation augmente de 3'944'464 à 4'437'522 au maximum.

Les nouvelles parts sont proposées aux titulaires actuels de parts du Raiffeisen Futura Immo Fonds et, si ceux-ci n'exercent pas leur droit de souscription, à de nouveaux investisseurs aux conditions énoncées ci-après.

## Type d'émission

L'émission est réalisée à la commission (méthode «best effort») dans le cadre d'une offre d'achat en Suisse. Le nombre exact de parts à émettre résulte de la quantité de souscriptions reçues. Les parts non souscrites ne sont pas émises, le maximum de nouvelles parts à émettre indiqué pouvant se réduire. La direction du fonds se réserve le droit, à l'expiration du délai de souscription, de reprendre les éventuelles parts non souscrites («parts restantes»), ou de placer celles-ci sur le marché avec la banque dépositaire ou des tiers, avec le soin requis, aux conditions à fixer alors (qui reflètent le prix de souscription plus la valeur du droit de souscription). Durant le délai de souscription, les ordres de souscription des (nouveaux) investisseurs sont reçus par les banques concernées. Au terme du délai de souscription, la direction du fonds communique le nombre de parts effectif à émettre.

## Délai de souscription

Du 4 au 23 septembre 2024, 12h00 (HAEC). Les déclarations d'exercice / souscriptions remises plus tard ne peuvent pas être prises en compte. L'exercice des droits de souscription est irrévocable.

VERIT Investment Management AG se réserve le droit de mettre un terme anticipé au délai de souscription.

## Taux de souscription

Huit parts existantes donnent droit à l'acquisition d'une nouvelle part contre paiement du prix de souscription.

## Prix de souscription

**CHF 95.79** net par nouvelle part

Le prix de souscription pour les nouvelles parts est fixé selon le § 17 du contrat de fonds. Il se base sur la valeur nette d'inventaire par part au 31 mars 2024 et comprend le rachat du rendement courant pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 à la libération le 26 septembre 2024, ainsi que la commission d'émission de 1,5 % en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs. Le prix de souscription est arrondi à 1/100 de l'unité de compte.

Les immeubles du fonds ont été estimés au 31 mars 2024 par les experts en estimation indépendants.

Le rapport annuel du Raiffeisen Futura Immo Fonds au 31 mars 2024 avec la valeur nette d'inventaire inscrite a été certifié par la société d'audit.

## Droit aux dividendes

Les nouvelles parts bénéficient d'un droit intégral aux dividendes pour l'exercice 2024/2025.

## Négoce des parts

Un négoce hors bourse des parts a lieu à travers Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall. Pour les détails, veuillez vous reporter au chiffre 1.6 du prospectus avec contrat de fonds intégré du 8 mars 2024.

### **Attribution des droits de souscription**

Le jour déterminant pour l'attribution des droits de souscription est le 3 septembre 2024 (après clôture du négoce); à partir du 4 septembre 2024, les parts sont négociées ex droit de souscription.

### **Exercice du droit de souscription**

Les droits de souscription sont réservés par la banque dépositaire aux investisseurs actuels, chaque part existante s'en voyant attribuer un. L'exercice des droits de souscription doit être effectué selon les instructions de la banque dépositaire.

### **Droits de souscription non exercés**

Les droits de souscription non exercés durant le délai de souscription sont rémunérés au prorata des souscriptions de parts résiduelles par les nouveaux investisseurs. Si toutes les parts restantes ne sont pas souscrites, les droits de souscription non exercés sont rémunérés au prorata. La rémunération se calcule conformément aux dispositions de l'alinéa «Prix du droit de souscription pour les nouveaux investisseurs».

### **Négoce des droits de souscription**

Il n'y a aucun négoce officiel des droits de souscription.

### **Prix du droit de souscription pour les nouveaux investisseurs**

Le calcul du prix du droit de souscription pour les nouveaux investisseurs se base sur la moyenne des cours de clôture des parts du Raiffeisen Futura Immo Fonds payés dans la période du 4 au 23 septembre 2024 dans le cadre du négoce hors bourse. Si un jour aucun cours payé n'est réalisé, on utilise en guise de remplacement la moyenne du cours acheteur et du cours vendeur en lieu et place du cours payé manquant. Si aucun cours vendeur n'est établi, on ne prend en compte que le cours acheteur. Si aucun cours acheteur n'est établi, on ne prend en compte que le cours vendeur. Le prix du droit de souscription est arrondi à 1/100 de l'unité de compte.

$$\text{Prix du droit de souscription}^* = \frac{\text{Prix moyen parts actuelles} - \text{Prix de souscription nouvelles parts}}{\text{Taux de souscription}}$$

\* Si cette formule ne donne pas de valeur positive, la valeur du droit de souscription est nulle. Le prix du droit de souscription ne peut pas être négatif.

Le montant payé par les nouveaux investisseurs pour les droits de souscriptions de parts restantes est réparti au prorata sur les droits de souscription non exercés.

## Attribution des parts

La direction du fonds décide de l'attribution et des éventuelles réductions. Le droit de souscription des investisseurs actuels demeure toutefois réservé.

## Libération

26 septembre 2024

## Titrisation / Livraison des titres

Les nouvelles parts ne sont pas titrisées, mais comptabilisées au nom de l'investisseur. Celui-ci ne peut pas exiger la remise d'une part. Dans le cadre de cette émission, seules des parts entières sont délivrées (pas de fractionnement possible).

Les parts sont compatibles avec SIX SIS AG et peuvent donc être livrées par le biais de celle-ci.

## Négoce des parts

Après la libération, les nouvelles parts du Raiffeisen Futura Immo Fonds peuvent être négociées. La direction du fonds assure par le biais de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, un négoce hors bourse régulier des parts.

Le nombre exact des nouvelles parts à émettre effectivement est communiqué le 25 septembre 2024 par la direction du fonds sur la plateforme électronique «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

## Affectation du produit de l'émission

Dans le cadre de la politique de placement, le produit de l'émission est investi surtout directement dans des valeurs immobilières durables dans toute la Suisse (§ 8 du contrat de fonds).

L'objectif de l'augmentation de capital est d'obtenir des fonds supplémentaires. Le produit de l'émission doit être utilisé pour consolider le portefeuille immobilier ainsi que pour développer les immeubles de manière durable et ciblée.

En outre, le capital doit être utilisé pour le remboursement d'emprunts externes.

## Restrictions de vente

La distribution des parts de fonds est prévue en Suisse exclusivement.

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions qui y sont en vigueur s'appliquent.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux USA et sur leurs territoires. Les parts du fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux citoyens américains ou aux personnes ayant leur domicile ou leur siège aux USA et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou les rendements, quelle que soit leur provenance, sont assujettis à l'impôt sur le revenu aux États-Unis, ainsi qu'aux personnes qui, selon la Regulation S de l'US Securities Acts de 1933 et/ou l'US Commodity Exchange Act sont réputées personnes américaines.

Dans certains pays et régions, la direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre aux personnes physiques et morales la vente, le courtage ou le transfert de parts.

## Numéro de valeur / ISIN

Raiffeisen Futura Immo Fonds	Parts de fonds	Droits de souscription
Numéro de valeur	22 518 230	136 637 484
ISIN	CH0225182309	CH1366374846

## Banque dépositaire

Banque Cantonale de Zurich, Zurich

**Droit applicable / For**

Droit suisse, Zurich

**Force majeure**

En tant que distributeurs, la direction du fonds et Raiffeisen Suisse société coopérative peuvent à tout moment avant la date de libération renvoyer à une date ultérieure l'émission des nouvelles parts ou y renoncer totalement en raison d'évènements importants de nature nationale ou internationale ou relevant de la politique monétaire, de la finance, de l'économie, de la politique ou de la technique de gestion, ou en cas de survenance d'évènements d'un autre genre qui compromettraient gravement le succès de l'offre.

**Calendrier**

Attribution de droits de souscription (après clôture du négoce)	3 septembre 2024
Négoce de parts ex droit de souscription	4 septembre 2024
Début du délai de souscription	4 septembre 2024
Fin du délai de souscription	23 septembre 2024, 12h00 (HAEC)
Communication du nombre effectif de nouvelles parts	25 septembre 2024
Libération	26 septembre 2024

# Informations sur le Raiffeisen Futura Immo Fonds

---

## Informations générales sur le fonds

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds est un fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

Il se base sur un contrat de placement collectif. Dans celui-ci, la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds au prorata des parts acquises par ce dernier et à gérer le fonds selon les dispositions de la loi et du contrat de fonds. La banque dépositaire participe au contrat dans la mesure des tâches qui lui sont déléguées par la loi et le contrat de fonds.

## Cercle d'investisseurs

Le cercle des investisseurs n'est pas restreint (§ 5 du contrat de fonds).

## Objectif et politique de placement

L'objectif de placement du Raiffeisen Futura Immo Fonds consiste principalement à réaliser un rendement tout en maintenant le capital à long terme.

Ce fonds immobilier investit surtout dans des projets de nouvelles constructions durables, des bâtiments existants et des transformations durables, ainsi que dans des biens fonciers et autres placements immobiliers permis en vertu du contrat de fonds, notamment des immeubles d'habitation dans toute la Suisse, en respectant le principe de la répartition des risques. Il doit répartir ses placements notamment selon l'objet, le type d'utilisation, l'âge, le bâti, la situation et la région. La plupart des placements sont effectués directement, et non par le biais de sociétés immobilières.

La durabilité des placements immobiliers se fonde sur l'appréciation d'une agence de notation indépendante, actuellement Inrate SA, Fribourg. Cette expertise doit avoir lieu périodiquement. Les critères appliqués entre autres sont énumérés au chiffre 1.9.2.2 du prospectus.

Vous trouverez des informations détaillées sur les principes de placement aux § 7 à 15 du contrat de fonds.

## Volume du fonds

Actifs nets du fonds au 31 mars 2024: CHF 376'510'447

## Valeur vénale des immeubles

Valeur vénale des immeubles au 31 mars 2024: CHF 509'630'000

## Autres indices

Valeur nette d'inventaire d'une part au 31 mars 2024: CHF 95.45

Nombre de parts en circulation au 31 mars 2024: 3'944'464

Charge hypothécaire au 31 mars 2024: CHF 144'140'000

## Modifications du capital depuis la création du fonds

Le fonds a été lancé le 5 mars 2014 avec un volume de souscription de quelque CHF 70 millions.

Depuis, ont eu lieu les augmentations de capital suivantes:

- 3 juillet 2015 (date de libération) d'environ CHF 52 millions;
- 10 juillet 2017 (date de libération) d'environ CHF 70 millions;
- 18 septembre 2018 (date de libération) d'environ CHF 56 millions;
- 17 septembre 2020 (date de libération) d'environ CHF 40 millions;
- 23 septembre 2021 (date de libération) d'environ CHF 40 millions;

- 27 septembre 2022 (date de libération) d'environ CHF 35 millions;
- 29 septembre 2023 (date de libération) d'environ CHF 20 millions.

### Évolution de la valeur nette d'inventaire, cours hors bourse et dividende par part

Date	VAN	Cours dans le négoce hors bourse	Dividende
05.03.2014 (Lancement)	CHF 100.00 / part	CHF 101.00 / part	Aucun
31.03.2015	CHF 100.58 / part	CHF 109.25 / part	CHF 1.00 / part (28.05.2015)
31.03.2016	CHF 100.34 / part	CHF 114.00 / part	CHF 0.80 / part (20.06.2016)
31.03.2017	CHF 96.65 / part	CHF 114.75 / part	CHF 0.85 / part (20.06.2017)
31.03.2018	CHF 94.25 / part	CHF 109.25 / part	CHF 1.35 / part (19.06.2018)
31.03.2019	CHF 94.26 / part	CHF 105.00 / part	CHF 2.20 / part (18.06.2019)
31.03.2020	CHF 94.91 / part	CHF 105.75 / part	CHF 2.60 / part (16.06.2020)
31.03.2021	CHF 95.91 / part	CHF 114.00 / part	CHF 2.60 / part (25.06.2021)
31.03.2022	CHF 98.97 / part	CHF 113.25 / part	CHF 2.60 / part (23.06.2022)
31.03.2023	CHF 96.16 / part	CHF 105.25 / part	CHF 2.60 / part (12.07.2023)
31.03.2024	CHF 95.45 / part	CHF 104.25 / part	CHF 2.60 / part (15.07.2024)

Un négoce hors bourse régulier des parts de fonds est assuré depuis le 5 mars 2014 par le biais de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall.

### Domicile du fonds

Suisse

### Rémunérations

Les rémunérations de la direction du fonds et de la banque dépositaire se basent sur les § 18 et 19 du contrat de fonds.

### Exercice comptable

L'exercice comptable commence le 1<sup>er</sup> avril et finit le 31 mars.

### Emploi du résultat

Le revenu net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois à compter de la clôture de l'exercice comptable, dans l'unité de compte en francs suisses.

La direction du fonds peut par ailleurs procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30 % du revenu net de l'exercice en cours, y compris les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier, peuvent être reportés à nouveau. En tout cas, au moins 70 % du revenu net annuel, y compris les revenus reportés des exercices précédents, sont distribués. On peut renoncer à une distribution, et l'entier du revenu net peut être reporté à nouveau dans le fonds immobilier, lorsque

- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du fonds immobilier par part.

Les gains en capital issus de l'aliénation de choses et de droits peuvent être totalement ou partiellement distribués par la direction du fonds, ou retenus totalement ou partiellement aux fins de réinvestissement.

### **Communications**

Des informations supplémentaires sur le fonds peuvent être consultées sur le site Internet «[www.raiffeisen.ch/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/immofonds)». Le prospectus avec contrat de fonds intégré et le dernier rapport annuel au 31 mars 2024 sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. Les communications concernant le fonds immobilier se trouvent sur la plateforme Internet «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

### **Informations supplémentaires sur le fonds**

Pour de plus amples informations sur le Raiffeisen Futura Immo Fonds, nous vous renvoyons au prospectus avec contrat de fonds intégré du 8 mars 2024 en vigueur (cf. annexe 1).

## Informations sur la direction du fonds

---

La direction du fonds est sous la responsabilité de VERIT Investment Management AG. Fondée en 1963, celle-ci est une société anonyme sise à Zurich. Elle est responsable de la gestion de fortune du Raiffeisen Futura Immo Fonds depuis son lancement début 2014. Le 1<sup>er</sup> avril 2017, elle a en outre repris la direction du fonds immobilier.

Au 1<sup>er</sup> août 2024, le capital d'actions souscrit de la direction du fonds s'élève à CHF 2'500'000.00. Il est divisé en 25 000 actions nominatives à CHF 100.00 et entièrement libéré. L'actionnaire unique de la direction du fonds est VERIT Holding AG, Zurich.

Conseil d'administration de la direction du fonds:

- Michèle Landtwing Leupi;
- Ralph Kretschmer;
- Alexander Jenny;
- Markus Fuchs

La direction incombe à Bernhard Klöpfer, Renato Häusler et Sandra Schmied.

Au 1<sup>er</sup> avril 2024, la direction du fonds ne gère en Suisse que le Raiffeisen Futura Immo Fonds, dont l'ensemble des actifs au 31 mars 2024 s'élève à quelque CHF 539 millions.

La direction du fonds ne fournit pas de services pour les placements collectifs de capitaux gérés par d'autres directions de fonds.

Pour de plus amples informations sur la direction du fonds, nous vous renvoyons au prospectus avec contrat de fonds intégré du 8 mars 2024 en vigueur (cf. annexe 1).

## **Informations sur la banque dépositaire**

---

Fait fonction de banque dépositaire la Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.

Il s'agit d'un établissement autonome de droit cantonal public sis à Zurich et fondé le 15 février 1870.

La Banque Cantonale de Zurich exerce les activités d'une banque universelle. Elle ne conclut pas d'affaires pour propre compte représentant des risques disproportionnés.

Du point de vue géographique, son ressort comprend principalement l'espace économique zurichois. Les opérations dans le reste de la Suisse et à l'étranger sont permises pour autant qu'elles ne représentent pas un risque disproportionné pour la banque. Les détails de l'activité commerciale sont régis par le règlement interne.

## **Informations sur les tiers**

---

### **Agents payeurs**

Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zurich

Adresse postale: Case postale, CH-8010 Zurich

Téléphone: 044 293 93 93

E-mail: serviceline@zkb.ch

### **Distributeur**

Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, CH-9001 Saint-Gall

Celle-ci peut nommer des sous-distributeurs.

### **Société d'audit**

Fait fonction de société d'audit PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zurich.

### **Experts en estimation**

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a désigné CBRE (Suisse) SA et Wüest Partner SA comme experts en estimation permanents et indépendants. Les experts en estimation se distinguent par une longue expérience dans le domaine de l'estimation. L'exécution du mandat est réglée en détail par un contrat conclu entre VERIT Investment Management AG, Zurich, et l'expert en estimation.

# Risques

---

## Risques d'investissement

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds est soumis aux prescriptions en matière de protection des investisseurs de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Ces prescriptions peuvent à la rigueur diminuer les risques mentionnés, mais pas les exclure.

Les investisseurs qui envisagent avec cette émission l'achat de parts de fonds immobiliers du Raiffeisen Futura Immo Fonds devraient tenir compte des facteurs de risque ci-après, spécifiques mais pas exhaustifs. De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer une influence négative sur la rentabilité du fonds et l'évaluation de ses actifs et entraîner une diminution de la valeur des parts.

## Dépendance des évolutions conjoncturelles et des risques économiques

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit exclusivement dans des biens immobiliers sis en Suisse dont la valeur dépend de l'évolution conjoncturelle générale et des conditions-cadres économiques générales en Suisse.

## Modifications du marché suisse de l'immobilier

Des fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent apparaître aussi bien sur le marché des locataires que sur celui des propriétaires. Ces fluctuations ne doivent pas nécessairement être liées à l'évolution conjoncturelle générale. Une offre excédentaire peut aboutir à une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier, une pénurie de l'offre en revanche à une augmentation de ceux-ci. En outre, l'on ne saurait exclure que l'évolution de la valeur des immeubles soit très différente selon leur emplacement.

## Liquidités restreintes

Le marché suisse de l'immobilier se distingue en principe par des liquidités restreintes pouvant être plus ou moins marquées et entraîner des répercussions négatives sur l'évolution des prix. En raison des liquidités restreintes, il existe aussi le risque notamment que l'achat ou la vente à court terme (par ex. par la résiliation de nombreuses parts) de certains immeubles, objets ou parcs immobiliers d'une certaine taille à des conditions défavorables et/ou dans une situation de marché défavorable ne soit pas possible, si ce n'est avec des concessions correspondantes sur les prix.

## Évolution des taux d'intérêt / Inflation

Les modifications au niveau des intérêts du marché des capitaux, notamment du taux d'intérêt hypothécaire et de l'inflation ou des anticipations d'inflation, peuvent exercer une influence décisive sur la valeur et le prix de l'immobilier ainsi que sur l'évolution des revenus locatifs et les coûts de financement. Conformément au contrat de fonds, les charges maximales de tous les biens fonciers ne peuvent d'ailleurs excéder en moyenne un tiers de la valeur marchande. En revanche, afin de conserver les liquidités, elles peuvent être augmentées à titre provisoire et exceptionnel à la moitié de la valeur vénale, pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

## Évaluation des biens immobiliers

L'évaluation de biens immobiliers dépend de nombreux facteurs (par ex. évolution des loyers, risque d'insolvabilité des locataires, risques de vacance), étant sujette avant tout à une appréciation subjective de ces facteurs. Les valeurs de l'immobilier, fixées par le fonds pour chaque jour déterminant et vérifiées par les experts en estimation indépendants, peuvent donc s'écarter du prix à réaliser en cas de vente de l'immeuble. Le prix de vente se base sur l'offre et la demande au moment de la vente.

Malgré la diversification du portefeuille immobilier stipulée dans le contrat du fonds, les modifications des risques d'insolvabilité des locataires et de vacance, de l'évolution des loyers et d'autres facteurs peuvent exercer une influence considérable sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

## **Construction de bâtiments**

La construction de bâtiments est liée à tous les risques inhérents (qualité, coûts et délais) à la planification et à l'exécution d'un chantier. En outre, les investissements peuvent exiger jusqu'à l'achèvement des ressources considérables sur une période importante, et cela peut durer un certain temps pour que ces constructions produisent un rendement.

## **Risques environnementaux**

Lors de l'acquisition d'immeubles et de projets, la direction du fonds examine leurs risques environnementaux. La possibilité de déchets toxiques inconnus n'apparaissant qu'après l'achat ne peut toutefois être exclue.

## **Modifications de lois et prescriptions**

Les éventuelles modifications futures de lois, d'autres prescriptions ou de la pratique des autorités, notamment dans le domaine du droit fiscal ainsi que des droits du bail, de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction peuvent influencer sur les prix de l'immobilier, les coûts et les rendements, et partant sur l'évaluation des actifs du fonds et des parts.

## **Conflits d'intérêts possibles**

VERIT Investment Management AG a adopté des directives internes et pris les mesures nécessaires pour empêcher les conflits d'intérêts, respectivement pour les identifier à temps et les atténuer. Malgré cela, les conflits d'intérêts ne peuvent être entièrement exclus.

## **Tarifification**

Bien qu'un négoce hors bourse régulier soit assuré à travers Raiffeisen Suisse société coopérative en qualité de *market maker*, l'existence constante d'un marché suffisamment liquide pour les parts n'est pas certaine. Des liquidités insuffisantes peuvent influencer négativement sur la négociabilité et les cours des parts, et entraîner une volatilité accrue de ces derniers. On ne peut garantir que les parts sont négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire nette, ou en-dessus de ceux-ci; le cours de la part peut dans certains cas s'écarter considérablement de la valeur nette d'inventaire de la part (agio/di-sagio). Des modifications de prix plus importantes sont possibles en tout temps, surtout en cas de report ou de non-exécution de cette émission.

## **Évolution de la valeur jusqu'à présent**

L'augmentation du cours de la part dans le passé ne constitue pas un indicateur de l'évolution courante et future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et de la reprise des parts.

## **Risques dus à l'émission «best effort»**

L'émission est réalisée à la commission (méthode «best effort») dans le cadre d'une offre d'achat en Suisse. Si tous les droits de souscription ne peuvent être exercés et par conséquent le nombre maximum de parts n'est pas émis, le taux de souscription (conformément à l'information spécialisée «Émission de parts de fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018) n'est pas adapté, raison pour laquelle le prix indiqué pour les parts de fonds (ex droit de souscription) pourrait paraître inadéquat rétroactivement. Avec la conclusion de l'émission, une éventuelle influence sur le prix/cours par le taux de souscription n'a plus lieu d'être.

## Informations supplémentaires

---

### Acquisitions après la date de clôture du bilan 31.03.2024

Depuis la clôture de l'exercice du fonds au 31 mars 2024, les biens immobiliers suivants ont été authentifiés:

- Fichtenweg 30 / 36 à Soleure, valeur de marché CHF 14'530'000, entrée en possession 15.05.2024
- Altkircherstrasse 8, Herrengabenweg 81 à Bâle, valeur de marché CHF 11'120'000, entrée en possession 16.08.2024

### Responsabilité relative au prospectus

VERIT Investment Management AG assume la responsabilité de la teneur de ce prospectus d'émission et déclare par les présentes qu'à sa connaissance, les informations qu'il contient sont exactes et qu'aucun fait essentiel n'est omis.

### Documents

Ce prospectus d'émission, le prospectus avec contrat de fonds intégré et le dernier rapport annuel au 31 mars 2024 peuvent être consultés sur Internet sous «[www.raiffeisen.ch/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/immofonds)» et «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

Zurich, le 28 août 2024

La direction du fonds

VERIT Investment Management AG

# **Annexe 1: Prospectus avec contrat de fonds intégré**

---

du 8 mars 2024

**Partie 1: Prospectus**

**Partie 2: Contrat de fonds**



Fonds de placement de droit suisse du type  
«fonds immobilier»

**Raiffeisen  
Futura Immo Fonds –  
Prospectus avec  
contrat du fonds intégré.**



# Contenu

Partie 1: Prospectus .....	4
1. Informations sur le fonds immobilier .....	4
1.1. Création du fonds immobilier en Suisse .....	4
1.2. Règles fiscales déterminantes pour le fonds immobilier .....	4
1.3. Exercice comptable .....	4
1.4. Société d'audit .....	5
1.5. Parts .....	5
1.6. Cotation et négoce.....	5
1.7. Conditions pour l'émission et le rachat de parts de fonds .....	5
1.8. Emploi des revenus.....	5
1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier .....	6
1.9.1. Objectif de placement .....	6
1.9.2. Politique de placement .....	6
1.9.2.1. Intégration des critères ESG dans le processus de placement .....	6
1.9.2.2. Sélection, entretien et modernisation des immeubles du fonds .....	6
1.9.3. Utilisation de produits dérivés .....	10
1.10. Valeur nette d'inventaire .....	10
1.11. Rémunérations et frais accessoires .....	10
1.11.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds) .....	10
1.11.2. Total Expense Ratio .....	10
1.11.3. Paiement de rétrocessions et rabais .....	10
1.11.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (extrait du §18 du contrat de fonds)10	
1.11.5. Accords de partage de commissions («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»).....	11
1.12. Consultation des rapports.....	11
1.13. Forme juridique du fonds de placement .....	11
1.14. Les risques essentiels .....	11
1.15. Gestion du risque de liquidité .....	12
2. Renseignements sur la direction du fonds .....	12
2.1. Généralités sur la direction du fonds .....	12
2.2. Autres informations sur la direction du fonds .....	12
2.3. Organes d'administration et de direction .....	12
2.4. Capital souscrit et libéré .....	12

2.5.	Délégation des décisions de placement et autres tâches partielles .....	12
2.6.	Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier .....	12
3.	Informations sur la banque dépositaire .....	13
3.1.	Généralités sur la banque dépositaire.....	13
3.2.	Autres informations sur la banque dépositaire.....	13
4.	Informations sur les tiers.....	13
4.1.	Agents payeurs .....	13
4.2.	Distributeur .....	13
4.3.	Experts en estimation .....	13
5.	Informations supplémentaires.....	14
5.1.	Indications utiles .....	14
5.2.	Publications du fonds immobilier .....	14
5.3.	Assurances des biens immobiliers .....	14
5.4.	Restrictions de vente .....	14
6.	Autres informations relatives au placement .....	14
6.1.	Résultats précédents .....	14
6.2.	Profil de l'investisseur classique.....	14
7.	Dispositions détaillées .....	14
Partie 2: Contrat de fonds .....		15
I.	Principes .....	15
II.	Droits et obligations des parties contractantes .....	15
III.	Directives de la politique de placement .....	18
IV.	Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts en estimation ...	22
V.	Rémunérations et frais accessoires .....	23
VI.	Reddition des comptes et audit.....	25
VII.	Emploi du résultat et dividendes .....	25
VIII.	Publications du fonds immobilier .....	26
IX.	Restructuration et dissolution .....	26
X.	Modification du contrat de fonds .....	29
XI.	Droit applicable et for.....	29

Par souci de lisibilité, on renonce à la différenciation des genres. Les termes utilisés s'appliquent en principe à tous les sexes.

# Partie 1: Prospectus

Ce prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et le dernier rapport annuel, respectivement semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent la base de toutes les souscriptions de parts du fonds immobilier.

Ne sont valables que les informations contenues dans le prospectus, la feuille d'information de base ou le contrat de fonds.

## 1. Informations sur le fonds immobilier

### 1.1. Création du fonds immobilier en Suisse

«Raiffeisen Futura Immo Fonds» est un fonds de placement de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Le contrat de fonds a été approuvé par l'Autorité de surveillance des marchés financiers FINMA pour la première fois le 2 septembre 2013.

### 1.2. Règles fiscales déterminantes pour le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est soumis en principe ni à un impôt sur le rendement, ni à un impôt sur le capital. Constituent une exception les fonds immobiliers avec propriété foncière directe. Les revenus de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds immobilier lui-même et sont en revanche exonérés d'impôt chez le détenteur de part. Les gains en capital de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

La direction du fonds peut demander pour le fonds immobilier le remboursement intégral de l'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses.

Les distributions des revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35 %. Les revenus et gains en capital tirés de la propriété foncière directe et les gains en capital issus de l'aliénation de participations et autres actifs distribués avec un coupon séparé ne sont soumis à aucun impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit par mention dans la déclaration d'impôt, respectivement par demande séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé selon l'éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. À défaut de convention, il n'existe pas de possibilité de remboursement.

L'imposition et les autres conséquences fiscales pour l'investisseur qui détient, achète ou vend des parts de fonds se fondent sur les directives fiscales de son pays de domicile. Pour les renseignements y relatifs, les investisseurs s'adressent à leur conseiller fiscal.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Échange automatique de renseignements international en matière fiscale (échange automatique de renseignements): aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune de communication et de diligence de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements sur les comptes financiers (NCD) auprès de l'Administration fédérale des contributions (AFC), le fonds immobilier est qualifié d'établissement financier non déclarant.

FATCA:

Le fonds immobilier est annoncé aux autorités fiscales des États-Unis comme Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution au sens des sections 1471–1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y c. les ordonnances y relatives, «FATCA»).

En outre, aussi bien les revenus que les gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, selon la personne qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être assujettis partiellement ou totalement à un impôt dit «à l'agent payeur» (par ex. Foreign Account Tax Compliance Act).

Les considérations fiscales reposent sur la situation juridique et la pratique actuellement connues. Les modifications de la législation, de la jurisprudence ou des ordonnances et de la pratique des autorités fiscales demeurent expressément réservées.

### 1.3. Exercice comptable

L'exercice comptable commence le 1<sup>er</sup> avril et finit le 31 mars.

## 1.4. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zurich.

## 1.5. Parts

Les parts ne sont pas titrisées mais inscrites dans les livres comptables. La remise d'une part sociale nominative ou au porteur ne peut être exigée.

Selon le contrat de fonds, la direction du fonds a le droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou fusionner à tout moment différentes catégories de parts.

Le fonds immobilier n'est pas divisé en catégories de parts.

## 1.6. Cotation et négoce

La direction du fonds assure en tant que *market maker* un négoce régulier hors bourse des parts du fonds immobilier à travers Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall. Le négoce a lieu tous les jours aux heures d'ouverture officielles de SIX Swiss Exchange.

La direction du fonds divulgue la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur nette d'inventaire des parts de fonds qui en résulte, tout en les communiquant à la banque chargée du négoce hors bourse régulier des parts sur la plateforme électronique «swissfunddata.ch».

Chaque jour de négoce, le *market maker* publie sur le site web de Raiffeisen Suisse société coopérative, «raiffeisen.ch», les prix du négoce hors bourse régulier des parts.

Il convient de noter que les cours se formant en fonction du marché peuvent diverger des valeurs nettes d'inventaire des parts. À cela s'ajoute que l'évolution des prix du marché des parts reflète souvent l'évolution générale des marchés des capitaux et de l'immobilier, et non pas l'évolution spécifique du portefeuille du fonds immobilier.

## 1.7. Conditions pour l'émission et le rachat de parts de fonds

L'émission de parts est possible en tout temps. Elle n'est permise que par tranches. La direction du fonds détermine la quantité de nouvelles parts à émettre, le taux de souscription pour les investisseurs actuels, la méthode d'émission pour le droit de souscription et les autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut restituer sa part pour la fin de chaque exercice, moyennant un délai de préavis de douze mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser par anticipation les parts résiliées au cours d'un exercice (cf. § 17 ch. 2 contrat de fonds). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la résiliation. Le remboursement, qu'il soit ordinaire ou anticipé, a lieu dans les trois mois à compter de la clôture de l'exercice (cf. § 5 ch. 5 contrat de fonds).

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.

Le prix d'émission résulte de la valeur nette d'inventaire calculée dans l'optique de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure au ch. 1.11 du prospectus.

Le prix de rachat résulte de la valeur nette d'inventaire calculée dans l'optique du rachat, diminuée de la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure au ch. 1.11 du prospectus.

Les frais accessoires de l'achat et de la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, taxes, etc.) revenant au fonds immobilier en vertu du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont imputés à la fortune du fonds.

La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission des parts, et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.

## 1.8. Emploi des revenus

Le revenu net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois à compter de la clôture d'un exercice, dans l'unité de compte. La direction du fonds peut par ailleurs procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30 % du revenu net de l'exercice en cours, y compris les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier, peuvent être reportés à nouveau. En tout cas, au moins 70 % du revenu net annuel, y compris les revenus reportés des exercices précédents, sont distribués. On peut renoncer à une distribution, et l'entier du revenu net peut être reporté à nouveau dans le fonds immobilier, lorsque

- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que
- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du fonds immobilier par part.

Les gains en capital issus de l'aliénation de choses et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds, ou retenus aux fins de réinvestissement.

## **1.9. Objectif et politique de placement du fonds immobilier**

### **1.9.1. Objectif de placement**

L'objectif de placement du «Raiffeisen Futura Immo Fonds» consiste principalement, compte tenu des objectifs de durabilité décrits ci-après, à réaliser un rendement régulier et stable tout en maintenant le capital à long terme.

Les ressources et la durabilité de la Terre sont aujourd'hui surexploitées, ce qui contribue entre autres décisivement au changement climatique et à la perte de la diversité biologique. En outre, il existe dans de nombreux domaines sociaux des déséquilibres et déficits.

Le fonds veut fournir une contribution à la résolution des problèmes susmentionnés. Il met en œuvre le thème de la durabilité avec une approche globale et orientée vers l'avenir et le développe en permanence.

Cela étant, il est de plus en plus manifeste que les entreprises et organisations dont le modèle commercial offre des solutions sous forme de produits ou services pour la transition vers une économie durable sont mieux positionnées dans l'optique des investisseurs. Il en va ainsi notamment dans le domaine des placements immobiliers. La direction du fonds est donc convaincue que les entreprises, valeurs patrimoniales et stratégies de placement contribuant à la transformation de la durabilité sont aussi plus résilientes vis-à-vis des changements y relatifs que les acteurs et produits traditionnels.

Les différents objectifs de durabilité et critères d'exclusion sont présentés en détail ci-dessous aux ch. 1.9.2.1 et 1.9.2.2.

### **1.9.2. Politique de placement**

Ce fonds immobilier investit surtout dans des projets de nouvelles constructions durables, des bâtiments existants

et des transformations durables, ainsi que dans des biens fonciers et autres placements immobiliers permis en vertu du contrat de fonds, notamment des immeubles d'habitation dans toute la Suisse, en respectant le principe de la répartition des risques. Il doit répartir ses placements notamment selon l'objet, le type d'utilisation, l'âge, le bâti, la situation et la région. La plupart des placements sont effectués directement, et non par le biais de sociétés immobilières.

#### **1.9.2.1. Intégration des critères ESG dans le processus de placement**

Le fonds poursuit une approche durable sur la base de critères de placement ESG. Le sigle ESG désigne ici les critères lors du placement de l'argent dans les dimensions Environnement (Environment), Social (Social) et Gouvernance d'entreprise responsable (Governance). Le fonds tient compte à cet égard des trois dimensions de la durabilité.

Il a intégré dans le processus de placement les critères de placement ESG aussi bien lors de l'achat ou de la construction des immeubles que durant tout leur cycle de vie. L'intégration ESG concerne ainsi tous les genres d'immeubles.

La mise en œuvre d'ESG peut être échelonnée dans le cadre d'un plan de modernisation élaboré à cet effet.

La durabilité des placements immobiliers se fonde sur l'appréciation d'agences de notation indépendantes et des sources de données. Les critères appliqués entre autres à cet égard sont énumérés au ch. 1.9.2.2 du prospectus.

#### **1.9.2.2. Sélection, entretien et modernisation des immeubles du fonds**

##### Critères d'exclusion

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit exclusivement dans des bâtiments à haut niveau de durabilité, voire dont le niveau de durabilité peut être substantiellement accru par des mesures de modernisation. Pour les nouvelles constructions, le niveau de la durabilité et de la viabilité des objets doit être élevé, tandis que lors de l'acquisition d'immeubles existants, l'amélioration des critères de durabilité se situe au premier plan.

Chaque immeuble existant doit, lors de son acquisition, satisfaire à un standard minimum de durabilité, à moins que les écarts correspondants ne puissent être supprimés dans le cadre d'un plan de modernisation.

Avant chaque achat, une agence de notation de durabilité indépendante (Inrate SA) vérifie l'observation des critères d'exclusion suivants:

- desserte insuffisante par les transports publics: exclusion si la distance entre l'immeuble et un arrêt de bus ou de tram est supérieure à 600 m ou si celle entre l'immeuble et la gare est supérieure à 1000 m.
- taille et densité réduites de la zone d'habitation: exclusion si l'objet ne se trouve pas dans une zone d'habitation rattachée comptant plus de 2000 habitants.
- risque radon: exclusion si le risque radon selon l'OFSP est «moyen» (probabilité de 1-20 % d'un dépassement du niveau de référence du radon de 300 Bq/m<sup>3</sup> dans les bâtiments) ou «élevé» (probabilité supérieure à 20 % d'un dépassement du niveau de référence du radon de 300 Bq/m<sup>3</sup> dans les bâtiments) et si les recommandations de l'OFSP relatives aux méthodes de construction anti-radon et les mesures selon les preuves à disposition n'ont pas été ou ne sont pas mises en œuvre.
- dangers liés aux risques naturels: critère d'exclusion en présence d'une menace grave (risques naturels).
- sites contaminés: exclusion en cas de contamination (sauf si aucune répercussion nuisible ou incommode n'est à prévoir).
- efficacité énergétique insuffisante:
  - bâtiments existants: exclusion si le besoin de chauffage Q<sub>h</sub> (standard) selon SIA 380/1:2009 de l'objet dépasse la valeur limite pour les nouvelles constructions Q<sub>h,li</sub> du MoPEC 2014, que l'étanchéité à l'air n'est pas prouvée et qu'il n'y a pas d'apport contrôlé d'air extérieur, qu'une partie des pièces (immeubles d'habitation) ou une grande partie des pièces (immeubles commerciaux) est climatisée et qu'aucun appareil ni système énergétiquement efficace n'est installé, à moins qu'un plan de modernisation ou d'assainissement correspondant ne soit élaboré pour le bâtiment et intégré dans le cycle de vie de l'objet.
  - usage commercial non durable: exclusion en cas d'usage commercial non durable (p.ex. services pour adultes ou ventes d'armes).

Il existe entre outre un autre critère d'exclusion que la direction du fonds surveille elle-même:

- approvisionnement énergétique:

- nouvelles constructions: exclusion si le générateur de chaleur principal utilise des énergies fossiles (mazout, gaz naturel) et qu'aucune source de chaleur renouvelable complémentaire n'est utilisée couvrant une part importante du besoin en chaleur (env. 50 % du besoin d'eau chaude respectivement 30 % du besoin de chaleur ambiante; solutions pour l'utilisation de la chaleur perdue aussi possibles).
- bâtiments existants: exclusion si l'approvisionnement en chaleur de l'objet ne remplit pas les exigences légales vis-à-vis des nouvelles constructions, à moins qu'un plan de modernisation correspondant ne soit élaboré pour le bâtiment.

S'il existe des écarts en relation avec la réalisation des critères d'exclusion, ceux-ci peuvent être supprimés par un plan de modernisation obligatoire. Celui-ci prescrit obligatoirement une amélioration, respectivement un remplacement des éléments du bâtiment requis pour la réalisation des critères d'exclusion conformément à leur cycle de vie. Cela garantit une compensation entre une amélioration du niveau de durabilité du bâtiment et un gaspillage des ressources (énergie grise).

Après l'examen des critères d'exclusion, le bien immobilier est évalué sur la base d'un catalogue de critères avec environ 30 critères pondérés (évaluation SPIN<sup>1</sup>). Si la «note de durabilité» qui en résulte – un nombre de points compris entre 1 et 100 – se situe au-dessus de celle d'un immeuble traditionnel (moyenne suisse) de même usage (habitation, commerce, usage mixte), l'immeuble peut être intégré dans le fonds. Il est ainsi garanti que les immeubles se détachent de la moyenne suisse à cet égard.

Pour les bâtiments existants, les mesures de modernisation doivent obligatoirement être mises en œuvre dans le délai imparti par le plan de modernisation afin qu'elles puissent être prises en considération dans l'évaluation de la durabilité. De plus, les évaluations de tous les immeubles sont régulièrement contrôlées et adaptées au besoin afin de tenir compte d'éventuelles mesures de modernisation ou de conditions-cadres modifiées.

Le nombre de points de durabilité atteint par les différents immeubles est pondéré par leur valeur marchande actuelle afin d'évaluer le portefeuille du fonds dans son ensemble. L'évaluation du portefeuille est régulièrement mise à jour, notamment lorsque de nouveaux immeubles sont acquis ou que d'importantes mesures de

<sup>1</sup> Abréviation de «Sustainable Property Investment», cf. en détail [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch) sous «clients privés/investisseurs/produits de

placement/fonds de placement/fonds immobiliers/fonds immobiliers durables».

construction sont mises en œuvre dans les bâtiments du portefeuille du fonds.

Les critères d'exclusion énumérés ci-dessus servent aussi de directive pour les nouvelles constructions. Pour celles-ci, la direction du fonds a en outre élaboré un guide de construction. Celui-ci se fonde sur la norme SIA 112/1<sup>2</sup> et les fiches eco-CFC pour la construction écologique<sup>3</sup>.

Pour toutes les mesures de construction, la direction du fonds se fonde sur ce guide pour décider quels matériaux et éléments peuvent être utilisés et quelles mesures doivent être prises avec quelle priorité. Dans le guide de construction, les matériaux et éléments évalués négativement sont exclus de l'utilisation si cela est techniquement faisable. Pour les matériaux de construction par exemple, on applique les contraintes suivantes:

- béton: en principe, il faut utiliser du béton recyclé – si techniquement possible – dans tous les cas, si celui-ci est disponible dans un rayon de 25 km.
- bois et matériaux dérivés: le bois et les matériaux dérivés sont issus de la production suisse ou européenne durable.
- enduits et crépis: comme enduits, il faut utiliser des produits hydrodiluable ou – si techniquement faisable – sans solvants. À l'intérieur, les enduits ne peuvent pas contenir d'agents biocides (algicides, fongicides) pour conserver le film. Pour les couches d'apprêt bitumineuses, il faut utiliser des produits à base d'eau.
- isolations: les isolants thermiques en plastique ne peuvent pas contenir d'agents propulseurs halogénés. L'utilisation de films lourds et de panneaux acoustiques contenant du plomb est défendue.

En complément à l'évaluation SPIN, Inrate SA élabore un «ESG Impact Rating for Real Estate» (abrégé «ESG-IRRE») pour les portefeuilles immobiliers.

L'objectif principal d'Inrate SA est d'analyser et d'évaluer avec la notation les impacts ESG de portefeuilles immobiliers suisses et de les rendre comparables aussi bien dans le secteur immobilier que dans d'autres catégories de placement.

<sup>2</sup> Norme de la Société suisse des ingénieurs et des architectes «Construction durable - Bâtiment - Norme de compréhension à la norme SIA 112».

<sup>3</sup> Fiches de construction saine et écologique selon le code des frais de construction (CFC) de l'association ecobau.

<sup>4</sup> [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch)

<sup>5</sup> On se fonde à cet effet sur la terminologie du Green House Gas Protocol. Celle-ci ne comprend pas que les émissions

## Gestion des actifs

Pour chaque immeuble, une stratégie d'objet et une planification d'entretien sont élaborées dans le cadre de la gestion des actifs (en complément au plan de modernisation focalisé sur une amélioration du niveau de durabilité). Celles-ci contiennent, outre les mesures d'entretien requises pour le maintien de la valeur et l'augmentation de la valeur immobilière, les thèmes de durabilité du plan de modernisation.

La direction du fonds emploie le budget des mesures de modernisation de manière à ce que leur effet soit maximisé sur l'ensemble du portefeuille.

Le fonds fait partie de l'«ESG-IRRE» de l'agence de durabilité indépendante Inrate SA. L'évaluation annuelle est réalisée en toute autonomie par Inrate SA. Elle a lieu sur la base de différents indicateurs englobant les dimensions Environnement (Environmental Impact), Social (Social Impact) et Gestion d'entreprise responsable (Governance). Les indicateurs sont pondérés et le résultat est reproduit sur une échelle de A (forte influence positive sur l'environnement et la société) à D (forte influence négative sur l'environnement et la société).

La direction du fonds réalise chaque année avec Signa-Terre<sup>4</sup>, une société genevoise de conseil dans le domaine de la gestion de l'énergie, un monitoring annuel (Immo Label). Dans le cadre de ce monitoring, une analyse quantifiée des émissions de CO<sub>2</sub> (scope 1<sup>5</sup>) et de la consommation d'énergie est réalisée. Ainsi, le portefeuille du fonds peut être comparé avec l'entier du portefeuille d'immeubles de Signa-Terre en Suisse, et la direction du fonds peut identifier des potentiels d'amélioration et les mettre en œuvre dans le cadre de la gestion des actifs.

La direction du fonds a identifié les thèmes ci-après, qu'elle met au premier plan concernant les immeubles existants:

- remplacement de toutes les installations opérées aux combustibles fossiles pour le chauffage et l'eau chaude ainsi que l'amélioration de l'isolation;
- utilisation d'installations photovoltaïques;

directes des immeubles du fonds («scope 1»), mais aussi les émissions indirectes de l'énergie achetée («scope 2»). Cf. <https://allianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-geltungsbe-reiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen>.

- maintien de la substance du bâtiment (énergie grise) et prise en compte des locataires en cas de rénovations et transformations;
- amélioration de la qualité des espaces verts en utilisant des plantes indigènes, renonciation aux pesticides, aménagement de prairies maigres / fleuries, promotion générale de la biodiversité et augmentation de l'attractivité des alentours pour les locataires;
- monitoring régulier de la consommation d'énergie et de CO<sub>2</sub>;
- prise en considération des aspects de durabilité dans le cadre de l'entretien ordinaire (par ex. emploi de matériaux écologiques).

#### Objectifs de durabilité

La direction du fonds tient compte, aussi bien pour les immeubles existants que pour les nouvelles constructions, des trois dimensions de la durabilité (écologie, économie, société). Par cette intégration ESG, la direction du fonds poursuit entre autres les objectifs suivants:

##### a) Écologie:

réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie dans l'exploitation tout comme dans les projets de construction et de rénovation, par exemple via la construction énergétiquement efficiente, les mesures d'assainissement énergétique, le remplacement de la production thermique fossile et l'utilisation d'énergies renouvelables

- l'objectif est que chaque immeuble soit climatiquement neutre d'ici 20 ans au plus tard après son achat
- aménagements extérieurs proches de la nature ou toits végétalisés pour les bâtiments existants et neufs

##### b) Économie:

- bas coûts de construction et de cycle de vie pour les nouvelles constructions grâce à une conception de bâtiment à faible contenu technologique et une méthode de construction efficace en surface
- longs cycles de vie des bâtiments, par exemple grâce à la planification des nouvelles constructions dotées d'une flexibilité d'utilisation maximale et à l'emploi de produits et matériaux durables

##### c) Société:

- architecture contemporaine de qualité des nouvelles constructions grâce à une procédure d'assurance qualité dans le développement et la planification
- création de zones de rencontres dans les nouvelles constructions ou dans le cadre d'assainissements généraux
- pour les projets de construction, on aspire à une mixité aussi grande que possible des utilisations et des logements

La direction du fonds met en œuvre les objectifs poursuivis, d'une part, à travers les critères susmentionnés d'exclusion dans le processus de placement, et, d'autre part, au moyen de mesures de construction ultérieures et d'améliorations dans l'exploitation. Par ailleurs, la direction du fonds développe en permanence le thème de la durabilité et adapte constamment le processus de placement aux nouvelles connaissances.

Si l'assainissement ne peut avoir lieu dans le délai prévu par le plan de modernisation, une vente de l'immeuble est examinée en tenant compte des intérêts des investisseurs<sup>6</sup>.

#### Mesure et rapports

Dans le rapport annuel, les thèmes de durabilité considérés comme les plus importants pour le fonds sont discutés, et les différents indicateurs et les résultats des évaluations annuelles sont présentés. Le rapport annuel comprend notamment:

a) le résultat de la notation de l'évaluation annuelle pour le portefeuille du fonds de Raiffeisen Futura Immo Fonds dans le cadre de l'«ESG-IRRE»;

b) le positionnement relatif du portefeuille par comparaison avec les autres portefeuilles immobiliers évalués par Signa-Terre en ce qui concerne les émissions de CO<sub>2</sub> et la consommation de chaleur dans le cadre du monitoring annuel (Label Immo);

c) une présentation synthétique de l'évaluation SPIN réalisée par Inrate SA de tous les immeubles existants du portefeuille par comparaison avec un portefeuille de référence tiré des constructions suisses moyennes, dans lequel les parts de la valeur de marché sont équivalentes en termes d'utilisations de bâtiment et de périodes de construction à celles du portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds.

<sup>6</sup> Pour les nouvelles constructions, notamment pour des projets de développement qui sont concernés par un plan d'affectation communale de longue durée, il est très difficile d'estimer à

l'avance la durée concrète jusqu'à la mise en œuvre des mesures de durabilité.

### 1.9.3. Utilisation de produits dérivés

La direction du fonds n'utilise pas de produits dérivés.

### 1.10. Valeur nette d'inventaire

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.

### 1.11. Rémunérations et frais accessoires

#### 1.11.1. Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gérance forfaitaire de la direction du fonds	Max. 0,80% par an de la fortune globale du fonds
--	--

La commission est employée pour la direction, la gestion de fortune et la promotion des ventes du fonds immobilier, l'*advisory*, la rémunération de la banque dépositaire pour les services qu'elle fournit, tels que la conservation de la fortune du fonds, la réalisation du trafic des paiements et les autres tâches énumérées au § 19 du contrat de fonds.

Une liste détaillée des rémunérations et frais accessoires contenus dans la commission de gérance forfaitaire figure au § 19 du contrat de fonds.

Outre la commission de gérance forfaitaire visée au § 19 du contrat de fonds, la direction du fonds a par ailleurs droit aux rémunérations suivantes, qui ne sont pas comprises dans la commission de gérance forfaitaire:

Achat et vente de biens fonciers	Max. 1% du prix de vente ou d'achat
Commission de construction et de développement	Max. 2% des frais de construction
Commission de gérance d'immeuble	Max. 5% des recettes de loyer brutes annuelles

En outre, le fonds immobilier peut se voir facturer les autres rémunérations et frais accessoires mentionnés au § 19 du contrat de fonds.

Le taux de la commission de gérance forfaitaire effectivement appliqué figure dans le rapport annuel et semestriel.

### 1.11.2. Total Expense Ratio

Le coefficient des coûts totaux débités continuellement à la fortune du fonds (*total expense ratio* – TER REF) s'élevait à:

Exercice	TERREF GAV	TERREF MV
2022/23	0,73%	0,83%
2021/22	0,72 %	0,78 %
2020/21	0,74 %	0,83 %
2019/20	0,74 %	0,79 %

### 1.11.3. Paiement de rétrocessions et rabais

La direction du fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour la rémunération de l'activité de promotion des ventes et de courtage en Suisse ou depuis la Suisse. Est réputée activité de promotion des ventes présumée à cet effet notamment toute activité visant à encourager la vente ou le courtage de parts de fonds, comme l'organisation de *road shows*, la participation à des manifestations et salons, la fabrication de matériel publicitaire, la formation de collaborateurs, etc.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles finissent par être transférées, totalement ou partiellement, aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une divulgation transparente et informent l'investisseur gratuitement de leur propre initiative du montant des indemnités qu'ils peuvent obtenir pour l'activité de promotion des ventes.

Sur demande, les bénéficiaires des rétrocessions divulguent les montants effectivement reçus pour la promotion des ventes en relation avec les placements collectifs de ces investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires ne payent pas de remise sur l'activité de promotion des ventes en Suisse ou depuis la Suisse afin de réduire les commissions et frais grevés sur le fonds immobilier et imputés aux investisseurs.

#### 1.11.4. Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs (extrait du §18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou du distributeur en Suisse et à l'étranger max. 3 %.

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou du mandataire pour la promotion des ventes en Suisse et à l'étranger max. 2 %

### **1.11.5. Accords de partage de commissions («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)**

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de partage de commissions («commission sharing agreements»).

Elle n'a pas non plus conclu d'accords concernant des «soft commissions».

### **1.12. Consultation des rapports**

Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuel, respectivement semestriel sont disponibles gratuitement sous forme numérique auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

### **1.13. Forme juridique du fonds de placement**

Le fonds est un fonds de placement de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux.

Le fonds immobilier se base sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) dans lequel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier au prorata des parts de fonds acquises par celui-ci et à le gérer pour son propre compte et en son nom selon les dispositions de la loi et du contrat de fonds. La banque dépositaire participe au contrat dans la mesure des tâches qui lui sont déléguées par la loi et le contrat de fonds.

### **1.14. Les risques essentiels**

Les risques essentiels du fonds immobilier consistent dans la dépendance des évolutions conjoncturelles, les modifications de l'offre et de la demande sur le marché immobilier suisse, la liquidité limitée du marché immobilier suisse notamment pour les projets immobiliers de grande taille, la modification des taux du marché des capitaux et hypothécaire, l'évaluation subjective des biens immobiliers, les risques inhérents lors de la construction de bâtiments, les risques environnementaux (par ex. déchets toxiques), l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, la modification des lois et/ou autres directives ainsi que les conflits d'intérêt possibles. Il existe en outre le risque que les objectifs de durabilité présentés aux ch. 1.9.2.1 et 1.9.2.2 ne puissent être (entièrement) mis en œuvre. De plus, il faut garder à l'esprit qu'une

hausse du cours des parts sociales n'est pas l'indice d'une évolution future dans ce sens.

#### Risques de durabilité

La direction du fonds tient compte systématiquement des aspects de durabilité mentionnés aux chiffres 1.9.2.1 et 1.9.2.2 dans le cadre de la gestion des risques, aussi bien sur le plan de l'immeuble individuel que sur celui du portefeuille. À cet égard, la direction du fonds tient également compte des risques résultant de la prise en considération des critères de durabilité pour la gestion du fonds. Cela comprend le risque que les sources de données et notations susmentionnées ne remplissent plus les exigences en matière d'objectivité, d'indépendance, de divulgation, de ressources et de crédibilité et/ou que certaines évaluations s'avèrent trop subjectives, erronées ou imprécises.

La direction du fonds analyse constamment les différents scénarios de risque, estimant leur impact sur le portefeuille.

Actuellement, la protection du climat notamment revêt une importance particulière. D'une part, le fonds est affecté par le renforcement attendu des directives légales et réglementaires. D'autre part, il existe de possibles répercussions négatives sur les frais d'entretien courants et par conséquent sur la valeur des immeubles. Par exemple, un remplacement plus rapide des installations de chauffage et de production d'eau chaude à base de combustibles fossiles pourrait être imposé. Les phénomènes météorologiques extrêmes pourraient requérir des mesures de construction supplémentaires. D'autres aspects se situent dans le domaine de la mobilité (potentiel de location de places de parc, disponibilité de bornes de recharge pour véhicules électriques) et de l'approvisionnement en électricité (stabilité du réseau, panne temporaire de courant).

D'autres thèmes importants dans la perspective du risque sont le passage à l'économie circulaire, qui pourrait avoir par exemple des répercussions sur la matérialisation (différents matériaux et leur combinaison) et entraîner des frais de démantèlement implicites plus élevés. La protection de la biodiversité peut aussi entraîner des directives légales supplémentaires (par ex. lutte contre les espèces envahissantes).

Les différents risques sont soit évités en renonçant d'emblée à acheter un immeuble (critères d'exclusion), soit réduits par la direction du fonds en prenant de manière ciblée et proactive des mesures de modernisation au niveau des différents immeubles ou du portefeuille.

### 1.15. Gestion du risque de liquidité

La direction du fonds assure une gestion du risque de liquidité adéquate. Elle apprécie la liquidité du fonds de placement tous les mois.

## 2. Renseignements sur la direction du fonds

### 2.1. Généralités sur la direction du fonds

La direction du fonds est VERIT Investment Management AG, Zurich, qui a été fondée en 1963. Il s'agit d'une société anonyme sise à Zurich et gérant des fonds depuis 2014.

### 2.2. Autres informations sur la direction du fonds

La direction du fonds gère en Suisse un placement collectif de capitaux, la somme des fortunes gérées s'élevant au 30 septembre 2023 à environ CHF 534,7 millions.

L'adresse et le site Internet de la direction du fonds sont:

- Klausstrasse 48, 8008 Zurich
- [www.verit-invest.ch](http://www.verit-invest.ch)

### 2.3. Organes d'administration et de direction

Conseil d'administration:

- Michèle Landtwing Leupi, présidente du conseil d'administration
- Ralph Kretschmer, vice-président
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alex Jenny
- Markus Fuchs

Direction:

- Bernhard Klöpfer, CEO
- Renato Häusler, CIO
- Sandra Schmied, CFO

### 2.4. Capital souscrit et libéré

Le capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève à CHF 2,5 millions. Il est réparti en actions nominatives et

libéré à 100 %. VERIT Holding AG, Zurich, est actionnaire unique de la direction du fonds.

### 2.5. Délégation des décisions de placement et autres tâches partielles

Activité déléguée	Partenaires
Gérance des immeubles	VERIT Immobilien AG (appartenant au groupe Avobis), Zurich
Promotion des ventes et marketing	Raiffeisen Suisse société coopérative, St. Gall <sup>7</sup>
Définition des critères de durabilité et surveillance de la notation de durabilité des immeubles	Inrate SA, Fribourg
Comptabilité du fonds	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Informatique et ressources humaines	VERIT Holding AG
Surveillance de la conformité	Integritas Compliance AG
Advisory (conseil sans pouvoir décisionnel),	Raiffeisen Suisse société coopérative, St. Gall

Les partenaires sélectionnés se distinguent par une expertise et une expérience de longue date dans leurs domaines respectifs.

L'exécution précise des mandats est régie par un contrat conclu entre la direction du fonds et les partenaires respectifs.

La direction du fonds est libre, dans le cadre de la législation, de déléguer d'autres activités à des tiers.

### 2.6. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier, dans le cadre des placements des fonds gérés, de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ces derniers obtiennent sur demande auprès de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

Dans les affaires régulières en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits précités ou d'en

<sup>7</sup> Raiffeisen Suisse société coopérative, St. Gall, peut désigner pour sa part des sous-traitants.

déléguer l'exercice à la banque dépositaire ou à des tiers, ou encore de renoncer à l'exercice de ces droits.

Pour tous les autres points de l'ordre du jour qui pourraient affecter durablement les intérêts des investisseurs, comme notamment lors de l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes morales proches, la direction du fonds exerce le droit de vote elle-même ou donne des instructions expresses. Elle peut à cet effet se fonder sur des informations obtenues de la banque dépositaire, du gestionnaire de fortune, de la société ou de tiers, voire par le biais de la presse.

### **3. Informations sur la banque dépositaire**

#### **3.1. Généralités sur la banque dépositaire**

La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich. Il s'agit d'un établissement autonome de droit cantonal public sis à Zurich. La Banque cantonale de Zurich a été fondée le 15 février 1870 et opère comme banque universelle.

#### **3.2. Autres informations sur la banque dépositaire**

La Banque cantonale de Zurich couvre tous les domaines du secteur bancaire, notamment aussi la gestion de fortune.

La banque dépositaire peut charger des dépositaires tiers et centraux en Suisse et à l'étranger de conserver la fortune du fonds, dans la mesure où cela est dans l'intérêt d'une garde appropriée. Pour les instruments financiers, la délégation ne peut être faite qu'à des dépositaires tiers et centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde obligatoire en un lieu où la délégation à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance n'est pas possible, en vertu notamment de dispositions légales impératives ou des modalités du produit de placement.

En raison de la garde par des dépositaires tiers ou centraux, dans la mesure où elle s'applique pour ce fonds, la direction du fonds n'a plus la propriété exclusive des titres déposés, mais plus que la copropriété. Si de surcroît les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à la surveillance, il se peut qu'ils ne satisfassent pas, sous

l'angle organisationnel, aux exigences posées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle ne puisse prouver qu'elle a fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans le choix, l'instruction et la surveillance.

La banque dépositaire est annoncée aux autorités fiscales des États-Unis comme Reporting Swiss Financial Institution au sens des sections 1471–1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y c. les ordonnances y relatives, «FATCA»).

## **4. Informations sur les tiers**

### **4.1. Agents payeurs**

Banque cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich:

- Adresse postale: Case postale, 8010 Zurich
- Téléphone: 044 293 93 93
- Fax: 044 292 38 02
- E-Mail: [serviceline@zkb.ch](mailto:serviceline@zkb.ch)

### **4.2. Distributeur**

La promotion de l'activité de vente concernant le fonds immobilier a été confiée aux établissements suivants:

Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall

Celle-ci peut désigner pour sa part des sous-traitants pour la promotion des ventes.

### **4.3. Experts en estimation**

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts en estimation indépendants suivants:

- CBRE (Zurich) AG, Zurich (personnes responsables au sein de la personne morale: Yves Cachemaille et Sönke Thiedemann)
- Wüest Partner AG, Zurich (personnes responsables au sein de la personne morale: Matthias Weber, Julia Selberherr)

Les experts en estimation se distinguent par une longue expérience dans le domaine de l'estimation. L'exécution précise du mandat est régie par un contrat conclu entre la direction du fonds et les experts en estimation.

## 5. Informations supplémentaires

### 5.1. Indications utiles

Numéro de valeur / ISIN: 22518230/CH0225182309

Unité de compte: Francs suisses

### 5.2. Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel, respectivement semestriel. En outre, il est possible de consulter les informations actuelles sur Internet sous «raiffeisen.ch».

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire et de dissolution du fonds immobilier, la publication par la direction du fonds a lieu sur la plateforme électronique «swissfunddata.ch».

La publication du prix sur le marché secondaire (cours acheteur et vendeur du *market maker*) a lieu mensuellement sur la plateforme électronique «swissfunddata.ch» et chaque jour de négoce sur le site web de Raiffeisen Suisse société coopérative, «raiffeisen.ch».

### 5.3. Assurances des biens immobiliers

Les biens immobiliers qui sont la propriété de ce fonds immobilier sont en principe assurés contre les dégâts d'incendie et d'eau ainsi que les dommages résultant de causes relevant de la responsabilité civile. Les pertes de loyer comme frais consécutifs à des dégâts d'incendie et d'eau sont incluses dans cette couverture d'assurance.

### 5.4. Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions qui y sont en vigueur s'appliquent.

a) Il existe une autorisation pour la promotion des ventes dans les pays suivants: Suisse.

b) Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux USA.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux citoyens américains ou aux personnes ayant leur domicile aux USA ou à d'autres personnes physiques ou morales dont le revenu et/ou

rendement, quelle qu'en soit la provenance, est assujéti à l'impôt sur le revenu aux États-Unis, ainsi qu'aux personnes qui, selon la Regulation S du US Securities Act de 1933 et/ou le US Commodity Exchange Act de la version actuelle, sont réputées personnes américaines.

Dans certains pays et régions, la direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou restreindre vis-à-vis de personnes physiques ou morales la vente, le courtage ou le transfert de parts.

## 6. Autres informations relatives au placement

### 6.1. Résultats précédents

Exercice	Performance <sup>8</sup>
2022/23	-4,01%
2021/22	3,69 %
2020/21	10,32 %
2019/20	2,85 %

### 6.2. Profil de l'investisseur classique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs ayant un horizon de placement moyen à long terme, focalisés en première ligne sur un rendement régulier. Les investisseurs peuvent supporter les fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire des parts de fonds et ne dépendent pas d'une échéance déterminée pour la réalisation du placement.

## 7. Dispositions détaillées

Toutes les autres informations sur le fonds immobilier telles que l'évaluation de la fortune du fonds, l'énumération de toutes les rémunérations et frais accessoires débités à l'investisseur et au fonds immobilier ainsi que l'emploi du résultat ressortent en détail du contrat de fonds.

<sup>8</sup> Conformément à l'information spécialisée Indice des fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

# Partie 2: Contrat de fonds

## I. Principes

### § 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la désignation «Raiffeisen Futura Immo Fonds», il existe un fonds de placement contractuel du type «fonds immobilier» (le «fonds immobilier») au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est VERIT Investment Management AG, Zurich.
3. La banque dépositaire est la Banque cantonale de Zurich, Zurich.

## II. Droits et obligations des parties contractantes

### § 2 Le contrat de fonds

Les rapports juridiques entre les investisseurs, d'une part, et la direction du fonds et la banque dépositaire, d'autre part, sont régis par le présent contrat de fonds et les dispositions applicables de la législation relative aux placements collectifs.

### § 3 La direction du fonds

1. La direction du fonds gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs de manière indépendante et en son nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire et fixe les prix d'émission et de rachat ainsi que les distributions de bénéfices. Elle fait valoir tous les droits appartenant au fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière

indépendante et défendent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion impeccable des affaires. Ils établissent des comptes rendus sur les placements collectifs qu'ils gèrent et informent sur l'ensemble des commissions et frais débités directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les rémunérations reçues de tiers, notamment commissions, rabais ou autres avantages appréciables en argent.

3. La direction du fonds peut déléguer des décisions de placement et des tâches partielles à des tiers, dans la mesure où cela est dans l'intérêt d'une bonne gestion. Elle mandate exclusivement des personnes disposant pour cette activité des capacités, connaissances et expériences nécessaires et des autorisations requises. Elle instruit et surveille avec soin les tiers engagés. La direction du fonds demeure responsable de l'exécution des obligations de surveillance et défend les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction du fonds répond des actes de personnes auxquelles elle a délégué des tâches, comme de ses propres actes. Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'aux gestionnaires de fortune disposant des autorisations requises.

Lorsque le droit étranger exige un accord sur la coopération et l'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction du fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que s'il existe un tel accord entre la FINMA et les autorités de surveillance étrangères compétentes pour les décisions de placement concernées.

4. La direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, soumettre pour approbation à l'autorité de surveillance une modification de ce contrat de fonds (voir § 27).
5. La direction du fonds peut fusionner le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24, le convertir en une autre forme juridique applicable à un placement collectif selon les dispositions du § 25 ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction du fonds a droit aux rémunérations prévues aux §§ 18 et 19 du contrat de fonds, à l'exonération des engagements qu'elle a souscrits dans l'exécution correcte de ses tâches et

au remboursement des dépenses qu'elle a effectuées dans le cadre de l'exécution de ces engagements.

7. La direction du fonds répond envers l'investisseur du fait que les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier respectent les directives de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni lui en céder.

L'autorité de surveillance peut, dans certains cas justifiés, autoriser des exceptions à l'interdiction de faire des opérations avec des personnes proches, lorsque les exceptions sont dans l'intérêt des investisseurs et qu'en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ceux-ci, respectivement de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché du prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transactions.

Après la conclusion de la transaction, la direction du fonds élabore un rapport avec des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou transférées et leur valeur à la date de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation des experts en estimation permanents ainsi que le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou de vente de l'expert en estimation indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c OPCC.

Dans le cadre de son examen de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté spécial en matière de placements immobiliers. La direction du fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les opérations autorisées avec des personnes proches.

## § 4 La banque dépositaire

1. La banque dépositaire conserve la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle s'occupe de l'émission et du rachat

des parts de fonds ainsi que du trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire gérer des comptes par des tiers pour la gestion courante de valeurs immobilières.

2. La banque dépositaire garantit que la contreva- leur lui est transférée dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contreva- leur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale con- cernée pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire tient les registres et comptes requis afin de pouvoir distinguer en tout temps les actifs en garde des différents fonds de placement. La banque dépositaire véri- fie la propriété de la direction du fonds et tient des registres y relatifs lorsque les biens ne peu- vent être gardés.
4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indé- pendante et défendent exclusivement les inté- rêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion im- peccable des affaires. Ils établissent des comptes rendus sur les placements collectifs qu'ils gar- dent et informent sur l'ensemble des commis- sions et frais débités directement ou indirecte- ment aux investisseurs ainsi que sur les rémuné- rations reçues de tiers, notamment commissions, rabais ou autres avantages appréciables en ar- gent.
5. La banque dépositaire peut charger des déposi- taires tiers et centraux en Suisse ou à l'étranger de conserver la fortune du fonds, dans la mesure où cela est dans l'intérêt d'une garde appro- priée. Elle vérifie et surveille si le dépositaire tiers ou central qu'elle a mandaté
  - a) dispose d'une organisation opérationnelle appropriée, de garanties financières et des qualifications professionnelles requises pour la nature et la complexité des actifs qui lui ont été confiés;
  - b) est soumis à un examen externe régulier qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;

- c) garde les actifs reçus de la banque dépositaire de telle sorte que la banque dépositaire puisse les identifier en tout temps et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
- d) respecte les directives applicables à la banque dépositaire concernant l'accomplissement des tâches qui lui sont déléguées et l'évitement des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire répond du dommage causé par le mandataire, à moins qu'elle ne puisse prouver qu'elle a fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans le choix, l'instruction et la surveillance.

Le prospectus contient des explications sur les risques liés à la délégation de la garde à des dépositaires tiers et centraux.

Pour les instruments financiers, la délégation au sens du paragraphe précédent ne peut être faite qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde obligatoire en un lieu où la délégation à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance n'est pas possible, en vertu notamment de dispositions légales impératives ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être informés dans le prospectus de la garde par des dépositaires tiers ou centraux non soumis à la surveillance.

- 6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds. Elle vérifie si le calcul de la valeur nette d'inventaire et du prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions de placement correspondent à la loi et au contrat de fonds et si le résultat est employé conformément au contrat de fonds. La banque dépositaire ne répond pas du choix des placements que la direction du fonds effectue dans le cadre des règles de placement.
- 7. La banque dépositaire a droit aux rémunérations prévues aux §§ 18 et 19, à l'exonération des engagements qu'elle a souscrits dans l'exécution correcte de ses tâches et au remboursement des dépenses qu'elle a effectuées dans le cadre de l'exécution de ces engagements.

- 8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni lui en céder. L'autorité de surveillance peut, dans certains cas justifiés, autoriser des exceptions à l'interdiction de faire des opérations avec des personnes proches, lorsque les exceptions sont dans l'intérêt des investisseurs et qu'en plus de l'estimation des experts en estimation permanents du fonds immobilier, un expert en estimation indépendant de ceux-ci, respectivement de leurs employeurs et de la direction du fonds ainsi que de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché du prix d'achat et de vente de la valeur immobilière ainsi que des frais de transactions. Dans le cadre de son examen de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté spécial en matière de placements immobiliers.

## § 5 Les investisseurs

- 1. Le cercle des investisseurs n'est pas restreint.
- 2. Ceux-ci obtiennent, avec la conclusion du contrat et le paiement au comptant, une créance vis-à-vis de la direction du fonds sous la forme d'une participation à la fortune et au rendement du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
- 3. Ceux-ci ne sont tenus qu'au paiement de la part au fonds immobilier qu'ils ont souscrite. Leur responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier est exclue.
- 4. Les investisseurs obtiennent à tout moment auprès de la direction du fonds des renseignements sur les bases pour le calcul de la valeur nette d'inventaire par part. Si les investisseurs font valoir un intérêt à des indications précises sur certaines opérations de la direction du fonds, comme l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier ou la gestion des risques, la direction du fonds leur fournit aussi en tout temps des renseignements y relatifs. Ils peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou une autre personne compétente examine les faits à clarifier et leur adresse un rapport y afférent.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin de chaque exercice moyennant un délai de préavis de douze mois et demander le paiement au comptant de leur part au fonds immobilier.

La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser par anticipation les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci (cf. § 17 ch. 2).

Le remboursement, qu'il soit ordinaire ou anticipé, a lieu dans les trois mois à compter de la clôture de l'exercice.

6. Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à leurs mandataires qu'ils satisfont (encore) aux conditions légales et à celles du contrat de fonds relatives à la participation au fonds immobilier. En outre, ils sont tenus d'informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire et leurs mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur sont obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, au prix de rachat respectif, lorsque
  - a) cela est nécessaire pour sauvegarder la réputation de la place financière, notamment pour la lutte contre le blanchiment d'argent;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles de participation à ce fonds immobilier.
8. En outre, les parts d'un investisseur peuvent être obligatoirement rachetées par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, au prix de rachat respectif, lorsque
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de compromettre considérablement les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsqu'elle peut engendrer des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;
  - b) des investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une législation suisse ou étrangère qui leur est

applicable, de ce contrat de fonds ou du prospectus.

## § 6 Parts et catégories de parts

1. La direction du fonds a le droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, de créer, supprimer ou fusionner à tout moment différentes catégories de parts. Toutes les catégories de parts donnent droit à participer à la fortune du fonds indivise, qui pour sa part n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison de charges, de dividendes ou de rendements spécifiques à certaines catégories, les différentes catégories de parts pouvant dès lors afficher une valeur nette d'inventaire par part différente. Le fonds immobilier répond sur l'intégralité de sa fortune des charges spécifiques à certaines catégories.
2. La création, la suppression ou la fusion de catégories de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul la fusion est considérée comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes catégories de parts peuvent se distinguer en ce qui a trait notamment à la structure de coûts, la devise de référence, la couverture du risque de change, la distribution ou la thésaurisation des revenus, le montant minimal de placement ainsi que le cercle d'investisseurs.  
  
Les rémunérations et coûts ne sont imputés qu'à la catégorie de parts à laquelle revient une prestation déterminée. Les rémunérations et coûts qui ne peuvent être attribués sans équivoque à une catégorie de parts sont imputés aux différentes catégories de parts proportionnellement à leur part à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas divisé en catégories de parts.
5. Les parts ne sont pas titrisées mais inscrites dans les livres comptables. L'investisseur ne peut pas exiger la remise d'une part sociale.

## III. Directives de la politique de placement

### A. Principes de placement

## § 7 Respect des règles de placement

1. Lors du choix des différents placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans l'esprit d'une répartition équilibrée des risques les principes et limites de pourcentages énumérés ci-après. Ceux-ci portent sur la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent toujours être observés. Ce fonds immobilier doit respecter les restrictions d'investissement trois ans après l'expiration du délai de souscription (lancement).
2. Si les limites sont dépassées en raison de changements sur le marché, les placements sont ramenés dans un délai convenable à la mesure admissible, tout en préservant les intérêts des investisseurs.

## § 8 Politique de placement et objectifs de durabilité

La direction du fonds investit la plus grande partie de la fortune de ce fonds immobilier directement dans des valeurs immobilières durables dans toute la Suisse.

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 notwithstanding l'existence d'un critère d'exclusion, à condition d'élaborer un plan de modernisation obligatoire correspondant.
  - d) 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. 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.
  6. Sont autorisés comme placements de ce fonds immobilier:

- a) biens fonciers suisses, y compris leurs annexes

Sont réputés biens fonciers:

- les bâtiments résidentiels au sens d'immeubles destinés à l'habitation;
- les immeubles destinés exclusivement ou principalement à des fins commerciales; la part commerciale est prépondérante lorsque son rendement représente au moins 60 % du rendement de l'immeuble (à utilisation commerciale);
- les bâtiments à usage mixte servant des buts aussi bien résidentiels que commerciaux; il y a usage mixte lorsque le rendement de la part commerciale représente plus de 20 %, mais moins de 60 % du rendement de l'immeuble;
- la propriété par étages;
- les terrains à bâtir (y c. objets à démolir) et les immeubles en cours de construction; les biens fonciers non bâtis doivent être viabilisés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débiter avant l'expiration de la validité du permis de construire concerné;
- les terrains en droit de superficie.

La copropriété usuelle de biens fonciers est permise si la direction du fonds peut exercer une influence dominante, c'est-à-dire si elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix;

- b) les participations à des sociétés immobilières et les créances envers ces sociétés, sises en Suisse, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente ou la location et l'affermage de leurs propres biens fonciers en Suisse, lorsque le fonds immobilier détient au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c) les parts détenues dans d'autres fonds immobiliers suisses (y c. Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés d'investissement immobilier et certificats suisses négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
- d) les cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobilier contractuels sur des

biens fonciers suisses. Les biens fonciers sont inscrits au registre foncier au nom de la direction du fonds avec mention de l'appartenance au fonds immobilier.

La direction du fonds ne peut pas acquérir de parts ou d'actions d'autres placements collectifs qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (fonds cibles liés).

7. La direction du fonds peut faire ériger des constructions pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pour le temps de la préparation, de la construction ou de la rénovation du bâtiment, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux usuel du marché pour les terrains à bâtir et les bâtiments en construction, à condition que les coûts ne dépassent pas la valeur vénale estimée.
8. Au moins 60 % de la fortune du fonds sont investis dans des immeubles d'habitation. Sont réputés immeubles d'habitation les bâtiments existants ou en construction, les terrains à bâtir, les terrains en droit de superficie, la copropriété ainsi que la propriété par étages dont le rendement théorique de l'utilisation non commerciale (usage d'habitation) est d'au moins 80 %. Sinon, il y a une imputation proportionnelle du placement immobilier aux immeubles d'habitation correspondant à son taux de rendement théorique de l'utilisation non commerciale (usage d'habitation). Les maisons de retraite, maisons de soins, homes, résidences pour personnes âgées, Serviced Apartments, etc. sont affectés à l'utilisation non commerciale (usage d'habitation).
9. Les fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier selon § 8, ch. 6, let. c du contrat de fonds doivent investir au moins 90 % dans des biens fonciers suisses.
10. La direction du fonds assure une gestion du risque de liquidité adéquate. Les détails sont publiés dans le prospectus.

## § 9 Sécurisation des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Afin de sécuriser les engagements, la direction du fonds doit détenir une part appropriée de la fortune du fonds en avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres devises dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. Sont réputés engagements les crédits contractés, les engagements résultant de la marche des affaires ainsi que tous les engagements issus de parts résiliées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance d'une validité ou d'une durée résiduelle de douze mois au maximum.
4. Sont considérés comme avoirs disponibles à court terme la caisse et les avoirs bancaires à vue et à terme d'une durée de validité de douze mois au maximum ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit doivent tenir compte du plafond de l'engagement autorisé selon le § 14 ch. 2 du contrat de fonds.
5. Pour sécuriser de futurs projets de construction, il est possible de détenir des valeurs mobilières à taux fixe d'une validité ou d'une durée résiduelle pouvant aller jusqu'à 24 mois.

## **B. Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction du fonds ne pratique pas de prêts de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de pension**

La direction du fonds ne réalise pas d'opérations de pension.

### **§ 12 Produits dérivés**

La direction du fonds ne réalise pas d'opérations sur dérivés.

### **§ 13 Souscription et octroi de crédits**

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières, des cédules hypothécaires ou autres droits de gage immobilier contractuels.
2. La direction du fonds peut contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

## **§ 14 Mise en gage des biens fonciers**

1. La direction du fonds peut mettre en gage des biens fonciers et transférer les droits de gage à titre de sûreté.
2. Le nantissement de l'ensemble des biens fonciers ne doit toutefois pas dépasser un tiers en moyenne de la valeur vénale. Pour conserver la liquidité, le nantissement peut être temporairement et à titre exceptionnel augmenté à la moitié de la valeur vénale, dans la mesure où les intérêts des investisseurs sont garantis. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position sur les conditions conformément à l'art. 96 al. 1bis OPCC dans le cadre de son contrôle du fonds immobilier.

## **C. Restrictions d'investissement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs restrictions**

1. Il faut répartir les placements selon l'objet, le type d'utilisation, l'âge, le bâti, la situation et la région.
2. Les placements sont à répartir sur au moins dix biens fonciers. Les lotissements réalisés selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul bien foncier.
3. La valeur vénale d'un bien foncier ne peut représenter plus de 25 % de la fortune du fonds.
4. Dans le cadre de l'exécution de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds observe en outre les restrictions d'investissement suivantes concernant la fortune du fonds:
  - a) terrains à bâtir, y c. bâtiments à démolir et constructions en cours: maximum 30 %;

- b) terrains en droit de superficie: maximum 30 %;
- c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: maximum 10 %;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissement immobilier: maximum 25 %;
- e) placements selon let. a et b ci-dessus au total: maximum 40 %.

## **IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts en estimation**

### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et engagement d'experts en estimation**

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 doit être répétée au moins tous les trois ans. En cas d'acquisition / aliénation de biens fonciers, la direction du fonds les fait estimer au préalable. En cas d'aliénation, une nouvelle estimation n'est pas nécessaire si l'estimation existante n'a pas plus de trois mois et que les conditions n'ont pas subi de changements importants.

3. Les placements négociés en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public sont évaluées 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 s'ils étaient vendus avec diligence au moment de l'estimation (valeur vénale). 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.

4. 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. 3.
5. Le montant des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe et qui ne sont pas négociées en bourse ou sur 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, validité).
6. Les avoirs 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.
7. L'évaluation des biens fonciers pour le fonds immobilier a lieu selon l'actuelle directive AMAS pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation de biens fonciers non bâtis a lieu selon le principe des coûts effectifs. Les constructions en cours sont à évaluer à leur valeur vénale. Cette évaluation est soumise chaque année à un test de dépréciation.
9. 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.

10. 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.

## § 17 Émission et rachat de parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais ne peut être effectuée que par tranches. La direction du fonds offre de nouvelles parts en priorité aux investisseurs actuels.
2. Le rachat de parts a lieu conformément au § 5 ch. 5. La direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts résiliées au cours d'un exercice après la clôture de celui-ci lorsque
  - a) l'investisseur le demande par écrit lors de sa résiliation;
  - b) tous les investisseurs qui souhaitaient un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.

En outre, la direction du fonds assure, à travers une banque ou un négociant en valeurs mobilières, un négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts de fonds immobiliers. Le prospectus régit les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts se base sur la valeur nette d'inventaire par part calculée selon le § 16.

Lors de l'émission et du rachat de parts, la valeur nette d'inventaire peut être augmentée d'une commission d'émission selon le § 18, respectivement une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires de l'achat et de la vente des placements (notamment courtages, commissions, impôts, taxes, honoraires d'avocat, frais de notaire et droits de mutation usuels du

marché) revenant au fonds immobilier en vertu du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part résiliée sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission des parts, et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. La direction du fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, ajourner provisoirement et à titre exceptionnel le remboursement des parts lorsque
  - a) un marché constituant la base de l'évaluation d'une partie importante de la fortune du fonds est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
  - b) il existe une urgence politique, économique, militaire, monétaire, etc.;
  - c) en raison de restrictions du trafic de devises ou d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les opérations deviennent inexécutables pour le fonds immobilier;
  - d) de nombreuses parts sont résiliées, ce qui peut compromettre considérablement les intérêts des autres investisseurs.
6. La direction du fonds communique la décision sur le report immédiatement à la société d'audit, à l'autorité de surveillance ainsi que de manière appropriée aux investisseurs.
7. Tant que le remboursement de parts est suspendu pour les raisons mentionnées au § 17, ch. 5, let. a à c, aucune émission de parts n'a lieu.

## V. Rémunérations et frais accessoires

### § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

1. Lors de l'émission de parts, l'investisseur peut se voir débiter une commission d'émission de 3 % au maximum de la valeur nette d'inventaire en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger. Le taux maximum actuellement déterminant figure dans le prospectus.

2. Lors du rachat de parts, l'investisseur peut se voir débiteur d'une commission de rachat totale de 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger. Le taux maximum actuellement déterminant figure dans le prospectus.

## § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. La direction du fonds facture au fonds immobilier chaque année une commission de gérance correspondant au maximum à 0,80 % de la fortune globale du fonds. Cette commission, imputée à la fortune du fonds au prorata temporel lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire, est versée tous les trimestres.

Le taux de commission de gérance effectivement appliqué figure dans le rapport annuel et semestriel.

La commission de gérance forfaitaire comprend les prestations suivantes:

- commission pour le suivi du fonds immobilier et des sociétés immobilières;
- commission pour la gestion de fortune du fonds immobilier;
- commission pour la promotion des ventes du fonds immobilier;
- commission pour l'*advisory* du fonds immobilier;
- commissions de la banque dépositaire pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements, le versement du rendement annuel aux investisseurs et les autres tâches mentionnées au § 4 du contrat de fonds;
- commissions pour les évaluations de la durabilité;
- taxes et frais annuels liés aux autorisations et à la surveillance du fonds immobilier en Suisse;
- autres émoluments des autorités de surveillance;
- frais d'impression des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels;

- frais pour la publication des tarifs et des communiqués aux investisseurs;
- frais liés à une éventuelle cotation du fonds immobilier;
- honoraires de la société d'audit;
- coûts publicitaires.

Les prestations fournies par les sociétés immobilières aux membres de leur administration, à la direction et au personnel sont imputées aux rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit conformément au § 19.

2. Outre la commission de gérance forfaitaire visée au § 19, ch. 1, la direction du fonds a par ailleurs droit aux rémunérations suivantes, qui ne sont pas comprises dans la commission de gérance forfaitaire:
  - a) une commission de construction et de développement à la charge du fonds immobilier de 2 % maximum des frais de construction pour le travail occasionné dans le cadre des constructions, rénovations et transformations;
  - b) une indemnité de courtage à la charge du fonds immobilier de 1 % maximum du prix d'achat ou de vente pour le travail occasionné dans le cadre de l'achat et de la vente de biens fonciers, à condition qu'aucun tiers n'ait été mandaté à cet effet;
  - c) une commission de gérance d'immeubles à la charge du fonds immobilier de 5 % maximum des recettes de loyer brutes annuelles à titre de rémunération pour la gestion des différents biens immobiliers.

Les taux réellement appliqués aux commissions de construction et de développement, à l'indemnité de courtage ainsi que ceux appliqués aux commissions de gérance d'immeubles figurent dans le rapport annuel.

La direction du fonds et la banque dépositaire ont droit en outre au remboursement

- a) des commissions de tiers conformes au marché pour l'achat et la vente de biens fonciers et pour les premières locations;
- b) des honoraires des experts en estimation indépendants;

- c) des salaires, prestations sociales et taxes de droit public pour les concierges;
  - d) des frais liés aux dispositions extraordinaires prises dans l'intérêt des investisseurs, notamment les frais d'avocat et de justice en lien avec l'exercice des droits et des créances qui reviennent au fonds immobilier;
  - e) des honoraires de tiers (par ex. représentation du maître d'ouvrage, contrôle de qualité, etc.) lors de la construction de bâtiments, de rénovations et de transformations.
3. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte tous les frais accessoires découlant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente de placements (notamment courtages, commissions, taxes, honoraires d'avocat, frais de notaire et droits de mutation usuels sur le marché) ainsi que les éventuelles dépenses liées à la due diligence en relation avec l'achat et/ou la vente de biens fonciers ou de sociétés immobilières, si et dans la mesure où il s'agit de questions qui dépassent le cadre du profil des prestations de la direction du fonds et qui requièrent le recours à des spécialistes (par ex. études environnementales, sur des sites contaminés ou sur la durabilité).

Ces frais sont directement imputés sur la valeur d'achat ou de vente des placements concernés.

4. La direction du fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour la couverture de l'activité de promotion des ventes et de courtage du fonds immobilier. La direction du fonds divulgue dans le prospectus si et à quelles conditions des rétrocessions sont payées. La direction du fonds et ses mandataires ne payent pas de remise aux fins de réduction des taxes et frais à la charge du fonds.

## VI. Reddition des comptes et audit

### § 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.

2. L'exercice comptable commence le 1<sup>er</sup> avril et finit le 31 mars.
3. Dans les quatre mois à compter de la clôture de l'exercice, la direction du fonds publie un rapport annuel vérifié du fonds immobilier.
4. Dans les deux mois à compter de l'expiration de la première moitié de l'exercice, la direction du fonds publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'accès de l'investisseur selon le § 5 ch. 4 demeure réservé.

### § 21 Audit

La société d'audit vérifie si la direction du fonds et la banque dépositaire ont respecté les directives du contrat de fonds, de la LPCC et des règles déontologiques d'AMAS. Un bref compte rendu de la société d'audit portant sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## VII. Emploi du résultat et dividendes

### § 22

1. Le revenu net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois à compter de la clôture de l'exercice comptable, dans l'unité de compte en francs suisses.

La direction du fonds peut par ailleurs procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30 % du revenu net de l'exercice en cours, y compris les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier, peuvent être reportés à nouveau. En tout cas, au moins 70 % du revenu net annuel, y compris les revenus reportés des exercices précédents, sont distribués. On peut renoncer à une distribution, et l'entier du revenu net peut être reporté à nouveau dans le fonds immobilier, lorsque

- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et que

- le revenu net de l'exercice courant et les revenus reportés d'exercices précédents du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du fonds immobilier par part.
2. Les gains en capital issus de l'aliénation de choses et de droits peuvent être totalement ou partiellement distribués par la direction du fonds, ou retenus totalement ou partiellement aux fins de réinvestissement.

## VIII. Publications du fonds immobilier

### § 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être annoncé dans l'organe de publication.
2. L'organe de publication divulgue notamment des résumés des changements essentiels du contrat de fonds en renvoyant aux services auprès desquels la teneur des changements peut être obtenue gratuitement, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou la fusion de catégories de parts ainsi que la liquidation du fonds immobilier. Les modifications qui sont nécessaires en vertu de la loi et n'affectent pas les droits des investisseurs ou sont d'une nature exclusivement formelle peuvent être exemptées de l'obligation de publication avec le consentement de l'autorité de surveillance.
3. La direction du fonds publie, dans le média imprimé ou électronique figurant dans le prospectus, les prix d'émission et de rachat ainsi que la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier en indiquant la mention «hors commissions» à chaque émission et rachat de parts. Les valeurs nettes d'inventaire sont consultables à tout moment au moyen du support électronique indiqué dans le prospectus et sont mises à jour chaque semestre suivant la présentation des comptes annuels ou semestriels.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la feuille d'information de base et les rapports annuel, respectivement semestriel sont disponibles

gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

## IX. Restructuration et dissolution

### § 24 Fusion

1. La direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, fusionner des fonds immobiliers en transférant à la date de la fusion les actifs et engagements du ou des fonds immobilier(s) à transférer au fonds immobilier repreneur. Les investisseurs du fonds immobilier transférant reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur pour le montant correspondant. À la date de la fusion, le fonds immobilier transférant est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier repreneur s'applique aussi au fonds immobilier transférant.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être fusionnés que si:
  - a) leurs contrats respectifs le prévoient;
  - b) ils sont gérés par la même direction du fonds;
  - c) les contrats de fonds correspondants sont en principe concordants quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés au placement;
    - l'emploi du revenu net et des gains en capital;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, commissions, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs;
    - les conditions de rachat;
    - la validité du contrat et les conditions de la dissolution;
  - d) le même jour, les fortunes des fonds immobiliers intéressés sont évaluées, le rapport

d'échange calculé et les valeurs patrimoniales et les engagements repris;

- e) ni le fonds immobilier ni les investisseurs n'encourent de frais y relatifs.
- 3. S'il est probable que la fusion prendra plus d'un jour, l'autorité de surveillance peut autoriser un report temporaire du remboursement des parts des fonds immobiliers intéressés.
- 4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications du contrat de fonds et la fusion envisagés avec le plan de fusion à l'autorité de surveillance aux fins de contrôle. Le plan de fusion contient des informations sur les motifs de la fusion, la politique de placement des fonds immobiliers intéressés et les éventuelles différences entre les fonds immobiliers repreneur et transférant, les calculs du rapport d'échange, les éventuelles différences dans les rémunérations, les éventuelles conséquences fiscales pour les fonds immobiliers ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente selon le droit des placements collectifs.
- 5. La direction du fonds divulgue les modifications envisagées du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2 ainsi que la fusion envisagée et sa date avec le plan de fusion au moins deux mois avant la date de référence qu'elle a fixée dans les organes de publication des fonds immobiliers intéressés. Cela étant, elle signale aux investisseurs qu'ils peuvent soulever, auprès de l'autorité de surveillance et dans les 30 jours à compter de la dernière publication, des objections contre les modifications envisagées du contrat de fonds ou demander le remboursement de leurs parts.
- 6. La société d'audit vérifie immédiatement l'exécution correcte de la fusion et s'exprime à ce sujet dans un rapport à l'attention de la direction du fonds et de l'autorité de surveillance.
- 7. La direction du fonds annonce à l'autorité de surveillance la conclusion de la fusion et divulgue sans tarder l'exécution de la fusion, la confirmation de la société d'audit sur la réalisation correcte de l'opération et le rapport d'échange dans des organes de publication des fonds immobiliers intéressés.
- 8. La direction du fonds mentionne la fusion dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier

repreneur et dans l'éventuel rapport semestriel devant être réalisé auparavant. Pour le fonds immobilier transférant, il faut établir un rapport de clôture vérifié au cas où la fusion n'intervient pas à la date de clôture ordinaire de l'exercice.

## § 25 Conversion en une autre forme juridique

1. La direction du fonds peut, avec le consentement de la banque dépositaire, transformer des fonds immobiliers en compartiments d'une SICAV conformément au droit suisse, les actifs et passifs du ou des fonds immobilier(s) converti(s) étant transférés, au moment de la conversion, au compartiment d'investissement d'une SICAV. Les investisseurs du fonds immobilier converti reçoivent des parts du compartiment d'investissement de la SICAV d'une valeur correspondante. Le jour de la conversion, le fonds immobilier converti est dissous sans liquidation et le règlement de placement de la SICAV s'applique aux investisseurs du fonds immobilier converti qui deviennent investisseurs du compartiment d'investissement de la SICAV.
2. Le fonds immobilier ne peut être converti en compartiment d'une SICAV que si:
  - a) le contrat de fonds prévoit un tel cas et le règlement de placement de la SICAV le stipule expressément;
  - b) le fonds immobilier et le compartiment sont gérés par la même direction du fonds;
  - c) le contrat de fonds et le règlement de placement de la SICAV concordent en principe quant aux dispositions suivantes:
    - la politique de placement (y compris la liquidité), les techniques de placement (prêt de titres, opérations de pension et de prise en pension, produits financiers dérivés), les emprunt et octroi de crédit, l'engagement d'actifs du placement commun, la répartition des risques et les risques de placement, le type de placements collectifs, le cercle des investisseurs, les catégories de part / d'actions et le calcul de la valeur nette d'inventaire,
    - l'affectation des produits nets et des plus-values résultant de l'aliénation de biens et de droits;

- l'affectation des résultats et les rapports,
  - la nature, le montant et le calcul de l'ensemble des rémunérations, frais d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires relatifs à l'acquisition et à la cession de placements (frais de courtage, taxes, impôts) qui peuvent être imputés sur la fortune du fonds ou la SICAV, les investisseurs ou les actionnaires, sous réserves des frais accessoires spécifiques à la forme juridique de la SICAV,
  - les conditions d'émission et de rachat,
  - la validité du contrat ou de la SICAV,
  - l'organe de publication;
- d) l'évaluation des valeurs patrimoniales des placements collectifs intéressés, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et engagements sont effectués le même jour;
- e) aucun frais n'est imputé au fonds immobilier ou à la SICAV, respectivement aux investisseurs et actionnaires.
3. La FINMA peut approuver la suspension des rachats pour une période déterminée s'il est prévisible que la conversion ne se fera pas à un seul jour.
4. Avant la publication prévue, la direction du fonds doit soumettre pour examen à la FINMA les modifications prévues au contrat de fonds et la conversion prévue, accompagnés du plan de conversion. Le plan de conversion contient des informations sur les motifs de la conversion, la politique de placement relative aux placements collectifs concernés et les éventuelles différences entre le fonds immobilier converti et le compartiment de la SICAV, les calculs du rapport d'échange, les éventuelles différences dans la rémunération, les éventuelles conséquences fiscales pour les placements collectifs ainsi que la prise de position de la société d'audit du fonds immobilier.
5. La direction du fonds divulgue les éventuelles modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2 ainsi que la conversion prévue et sa date avec le plan de conversion au moins deux mois avant la date de référence qu'elle a fixée dans l'organe de publication du fonds immobilier converti. Cela étant, elle signale aux investisseurs

qu'ils peuvent soulever, auprès de l'autorité de surveillance et dans les 30 jours à compter de la publication ou de la communication, des objections contre les modifications envisagées du contrat de fonds ou demander le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit du fonds immobilier, respectivement de la SICAV (si elle diffère) vérifie immédiatement la bonne exécution de la conversion et en fait rapport à la direction du fonds, de la SICAV et à la FINMA.
7. La direction du fonds annonce immédiatement à la FINMA la fin de la conversion et transmet à la FINMA la confirmation de la société d'audit relative à l'exécution correcte de la transaction ainsi que le rapport de conversion à l'organe de publication des fonds immobiliers intéressés.
8. La direction du fonds ou de la SICAV mentionne la conversion dans le rapport annuel suivant du fonds immobilier, respectivement de la SICAV ainsi que dans un rapport semestriel éventuellement publié antérieurement.

## § 26 Validité du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier existe pour une durée indéterminée.
2. La direction du fonds ou la banque dépositaire peuvent procéder à la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un délai de préavis d'un mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment si, un an au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, prolongé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, il ne dispose pas d'une fortune nette d'au moins cinq millions de francs suisses (ou contrevalet).
4. La direction du fonds communique immédiatement à l'autorité de surveillance la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après avoir résilié le contrat de fonds, la direction du fonds peut immédiatement liquider le fonds immobilier. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, celui

doit être immédiatement liquidé. Le paiement du produit de la liquidation aux investisseurs est délégué à la banque dépositaire. Si la liquidation prend plus de temps, le produit peut être versé en montants partiels. Avant le paiement final, la direction du fonds doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance.

sur l'art. 35a, al. 1, let. a – g OPCC et constate leur licéité.

## **X. Modification du contrat de fonds**

### **§ 27**

Si le présent contrat de fonds doit être modifié ou s'il existe l'intention de changer de direction du fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur a la possibilité de soulever des objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours après la publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'examen et la constatation de la licéité par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds, les investisseurs peuvent par ailleurs demander le paiement de leurs parts en espèces, en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le § 23 ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication avec le consentement de l'autorité de surveillance.

## **XI. Droit applicable et for**

### **§ 28**

1. Le fonds immobilier est régi par le droit suisse, notamment la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi que l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014. Le for est le siège de la direction du fonds.
2. Pour l'interprétation du contrat de fonds, la version allemande est déterminante.
3. Le présent contrat de fonds prend effet le 16 mai 2023 et remplace le contrat de fonds du 1er février 2022.
4. En approuvant le contrat de fonds, la FINMA examine exclusivement les dispositions fondées

Vous  
trouverez des  
informations sur  
[raiffeisen.ch/  
f/fonds](https://www.raiffeisen.ch/f/fonds)

Ouvrons la voie



## **Annexe 2: Rapport annuel audité au 31.03.2024**

---

**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<sup>er</sup> 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

<b>Direction du fonds</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
	<b>Conseil d'administration</b> Michèle Landtwing Leupi, présidente Ralph Kretschmer, vice-président Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	<b>Direction</b> Bernhard Klöpfer, directeur (CEO) Renato Häusler, directeur des investissements (CIO) Sandra Schmied, directeur financier (CFO)
<b>Banque dépositaire</b>	Banque cantonale de Zurich Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
<b>Gestionnaire de fortune</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
<b>Délégation de tâches partielles</b>	
<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
<b>Experts en estimation</b>	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zurich  Wüest Partner SA Bleicherweg 5, 8001 Zurich
<b>Société d'audit</b>	PricewaterhouseCoopers SA Birchstrasse 160, 8050 Zurich
<b>Market Making</b>	Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall
<b>Interlocuteur</b>	Toutes les banques Raiffeisen Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz 9001 Saint-Gall Téléphone +41 71 225 94 36, e-mail: <a href="mailto:fonds@raiffeisen.ch">fonds@raiffeisen.ch</a>
<b>Internet</b>	<a href="http://www.raiffeisen.ch">www.raiffeisen.ch</a> <a href="#">Lien vers le site web du fonds</a>
<b>Organe de publication</b>	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>
<b>Données du fonds</b>	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 <sub>REF</sub> GAV)	0.71 %	0.73 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	0.95 %	0.83 %

# Indices environnementaux<sup>1</sup>

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>
<b>Surface</b>				
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
<b>Taux de couverture % (SL)</b>	<b>93.96 %</b>	<b>93.96 %</b>	<b>87.88 %</b>	<b>87.93 %</b>
SRE déterminante	77'691	78'483	62'993	65'878
SL déterminante	65'287	65'287	54'610	54'641
<b>Matières énergétiques</b>				
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 %
<b>Consommation d'énergie<sup>4</sup> en kWh</b>	<b>6'435'607</b>	<b>5'742'134</b>	<b>6'077'332</b>	<b>5'379'410</b>
<b>Intensité énergétique</b>				
en kWh par m <sup>2</sup> SRE	82.84	73.16	96.48	81.66
en kWh par m <sup>2</sup> SL	98.57	87.95	111.29	98.45
<b>Émissions de gaz à effet de serre<sup>5</sup></b>				
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> 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 <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SRE scopes 1 et 2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SL scopes 1 et 2	16.91	13.27	22.71	15.96
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> scope 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SRE scope 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SL scope 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> scope 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SRE scope 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2eq</sub> par m <sup>2</sup> SL scope 2	2.75	0.82	3.90	0.50

<sup>1</sup> 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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Sans électricité des locataires

<sup>5</sup> 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.<sup>1</sup> En 2022 et 2023, la BNS<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.<sup>1</sup>

### 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 %.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

Celle-ci se situerait donc à un niveau record.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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.<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.<sup>8</sup>

### 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.<sup>9</sup>

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

## Marché des placements et transactions

En 2022 et 2023, une partie des portefeuilles de fonds immobiliers cotés en bourse ont subi une forte dévaluation.<sup>11</sup> 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.

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

<sup>9</sup> Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1<sup>er</sup> T 2024, p. 15

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

<sup>11</sup> Raiffeisen Economic Research, Immobilier en Suisse, 1<sup>er</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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-

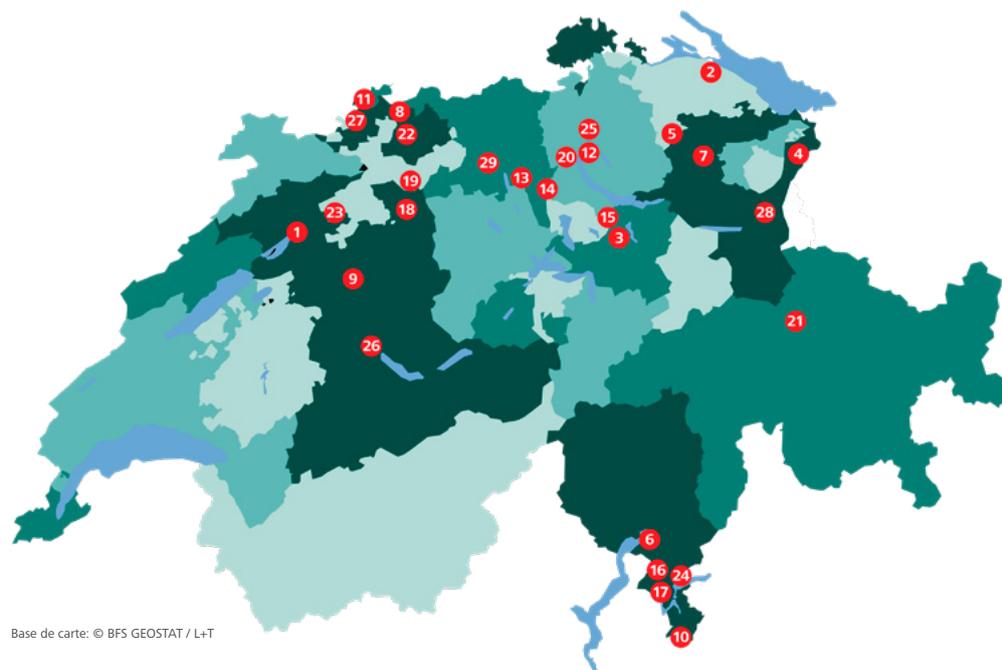
pact positif sur la situation des revenus. Les achats, la réduction supplémentaire des vacances dans le portefeuille, diverses optimisations d'exploitation et les augmentations de loyer par des adaptations du taux de référence ont permis d'augmenter les recettes locatives de 25 % par rapport au dernier 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> étage, tandis que six appartements au total sont loués du 2<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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

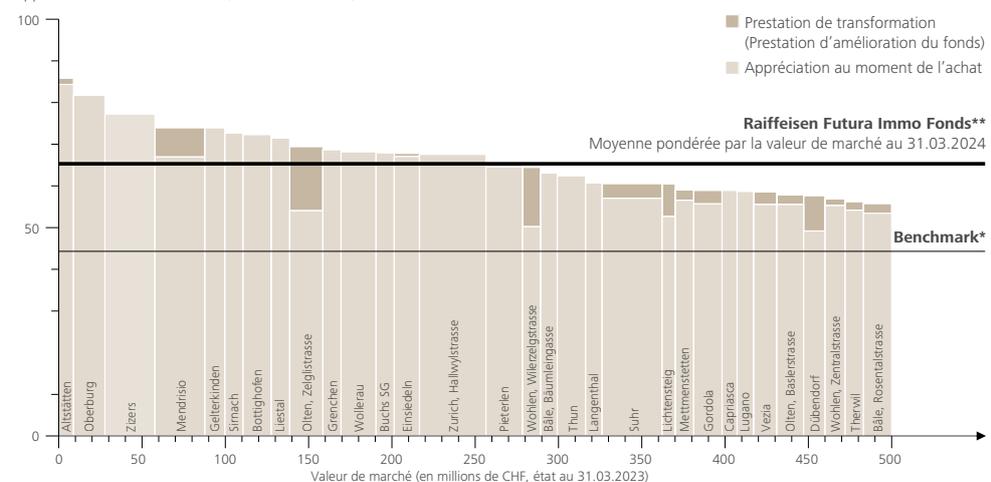
Pour le fonds, nous utilisons les notations suivantes:

- *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<sup>er</sup> 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.

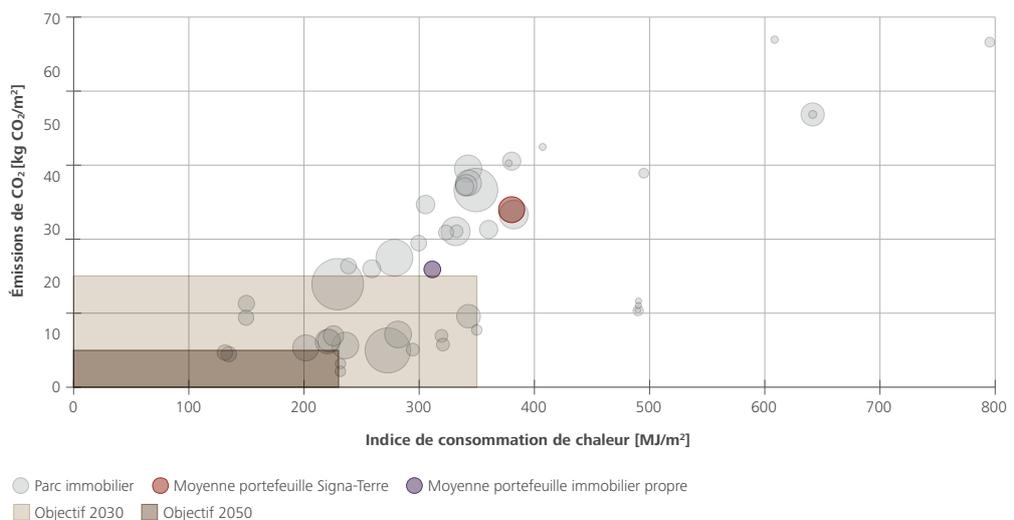
## Chiffres de la consommation

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 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>SRE. 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 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE, en 2023 encore de 11.04 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE (REIDA).

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> (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	–	–
<b>Total biens fonciers</b>	<b>509'630'000</b>	<b>455'910'000</b>
Autres actifs	22'704'373	5'735'853
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>539'071'387</b>	<b>462'206'604</b>
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	–	–
<b>Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation</b>	<b>386'032'631</b>	<b>370'470'482</b>
./. impôts estimatifs de liquidation	–9'522'184	–10'812'412
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>376'510'447</b>	<b>359'658'070</b>

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
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>376'510'447</b>	<b>359'658'070</b>

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	–	–
<b>État à la fin de la période sous revue</b>	<b>3'944'464</b>	<b>3'740'016</b>

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
<b>Total revenus</b>	<b>20'390'368</b>	<b>16'334'275</b>
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	–	–
<b>Total dépenses</b>	<b>–11'246'855</b>	<b>–6'668'789</b>
<b>Revenu net</b>	<b>9'143'512</b>	<b>9'665'486</b>
Gains/Pertes de capital réalisé(e)s	5'368'057	–
<b>Résultat réalisé</b>	<b>14'511'569</b>	<b>9'665'486</b>
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	–	–
<b>Résultat global</b>	<b>7'448'264</b>	<b>–755'976</b>

Emploi du résultat (en CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mois)
<b>Résultat net de l'exercice comptable</b>	<b>9'143'512</b>	<b>9'665'486</b>
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
<b>Résultat disponible pour la distribution</b>	<b>14'835'572</b>	<b>10'048'045</b>
Résultat destiné à la distribution aux investisseurs	–10'255'606	–9'724'042
Revenu retenu aux fins de réinvestissement	–	–
<b>Report sur le nouvel exercice</b>	<b>4'579'966</b>	<b>324'003</b>

## Dividende pour l'exercice

Comptes ordinaires		
Date ex	10.07.2024	12.07.2023
Payable	15.07.2024	17.07.2023
<b>Dividende brut par part (en CHF)</b>	<b>2.60</b>	<b>2.60</b>
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) <sup>1</sup>		Recettes locatives nettes (réelles) <sup>1</sup>		Taux de perte sur loyer	
				m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Immeubles d'habitation</b>																	
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
<b>Total immeubles d'habitation</b>				<b>94'038</b>	<b>766</b>	<b>898</b>	<b>60'858</b>	<b>309'904'745</b>	<b>60.1</b>	<b>312'030'000</b>	<b>61.2</b>	<b>11'910'404</b>	<b>58.5</b>	<b>11'569'160</b>	<b>58.6</b>	<b>341'244</b>	<b>2.9</b>

<sup>1</sup> 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) <sup>1</sup>		Recettes locatives nettes (réelles) <sup>1</sup>		Taux de perte sur loyer		
								CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
<b>Immeubles à usage commercial</b>																		
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	
<b>Total immeubles à usage commercial</b>				<b>12'158</b>	<b>14</b>	<b>312</b>	<b>27'502</b>	<b>142'862'299</b>	<b>27.7</b>	<b>141'260'000</b>	<b>27.7</b>	<b>6'166'609</b>	<b>30.3</b>	<b>5'897'115</b>	<b>29.9</b>	<b>269'495</b>	<b>4.4</b>	
<b>Constructions à usage mixte</b>																		
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	
<b>Total constructions à usage mixte</b>				<b>8'030</b>	<b>66</b>	<b>117</b>	<b>11'394</b>	<b>62'435'511</b>	<b>12.1</b>	<b>56'340'000</b>	<b>11.1</b>	<b>2'274'685</b>	<b>11.2</b>	<b>2'259'655</b>	<b>11.5</b>	<b>15'031</b>	<b>0.7</b>	
<b>dont en propriété par étages</b>				<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.4</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.4</b>	<b>541'366</b>	<b>2.7</b>	<b>541'246</b>	<b>2.7</b>	<b>120</b>	<b>0.0</b>	
<b>Total</b>				<b>114'226</b>	<b>846</b>	<b>1'327</b>	<b>99'754</b>	<b>515'202'555</b>	<b>100.0</b>	<b>509'630'000</b>	<b>100.0</b>	<b>20'351'699</b>	<b>100.0</b>	<b>19'725'930</b>	<b>100.0</b>	<b>625'769</b>	<b>3.1</b>	
<b>dont en propriété par étages</b>				<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.4</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.4</b>	<b>541'366</b>	<b>2.7</b>	<b>541'246</b>	<b>2.7</b>	<b>120</b>	<b>0.0</b>	

<sup>1</sup> 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			
<b>Total</b>		<b>144'140'000</b>	
<b>Ø durée résiduelle (années)</b>	<b>1.81</b>		

#### 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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](http://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»

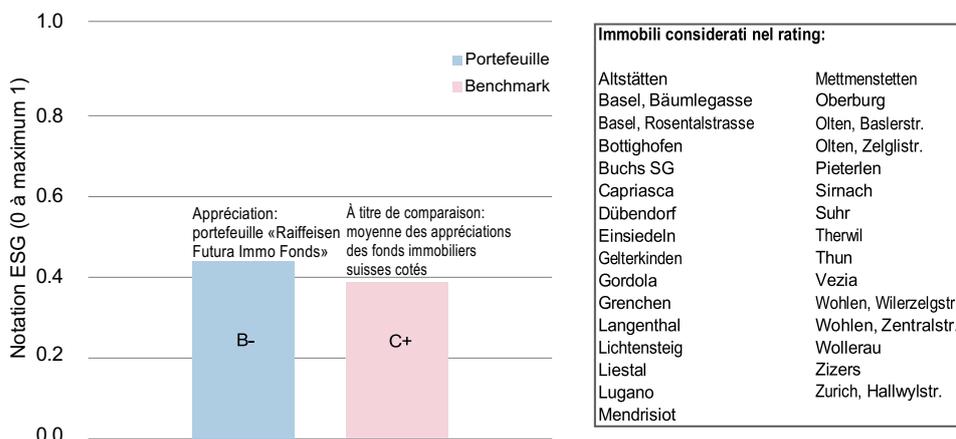
### Évaluation ESG IRRE Inrate

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