

Prospectus d'émission

29.08.2025

Raiffeisen Futura Immo Fonds

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

Émission de nouvelles parts 2025

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 2025, 12h00 (HAEC)
Taux de souscription	Neuf parts existantes donnent droit à l'acquisition d'une nouvelle part.
Prix de souscription	CHF 97.49 net par nouvelle part
Droit aux dividendes	Les nouvelles parts bénéficient d'un droit intégral aux dividendes pour l'exercice 2025/26.
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 par de nouveaux investisseurs dans le cadre d'une souscription libre.</p> <p>La direction du fonds se réserve le droit, à l'issue du délai de souscription, de disposer librement des droits de souscription qui n'ont pas été exercés par les investisseurs existants ou utilisés par de nouveaux investisseurs dans le cadre d'une souscription libre, et de reprendre les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits de sous-</p>

	cription ou de placer celles-ci sur le marché avec la banque dépositaire ou des tiers, à sa seule discrétion et avec toute la diligence requise.
Libération	29 septembre 2025
Distribution	La distribution des parts de fonds est prévue en Suisse exclusivement.
Valeur / ISIN	Parts 22 518 230 / CH0225182309 Droits de souscription 147 671 374 / CH1476713743

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 15 avril 2025) 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 31.03.2025

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 4'437'522 à 4'930'580 au maximum.

Les nouvelles parts sont proposées au prix de souscription 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 dans le cadre d'une souscription libre aux conditions à fixer alors (qui reflètent le prix de souscription plus la valeur du droit de souscription) ainsi qu'aux conditions énoncées ci-après.

En outre, la direction du fonds se réserve le droit, à l'issue du délai de souscription, de disposer librement des droits de souscription qui n'ont pas été exercés par les investisseurs existants ou utilisés par de nouveaux investisseurs dans le cadre d'une souscription libre, et de reprendre les parts qui peuvent être souscrites avec ces droits de souscription ou de placer celles-ci sur le marché avec la banque dépositaire ou des tiers, à sa seule discrétion et avec toute la diligence requise.

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 2025, 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

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

Prix de souscription

CHF 97.49 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 2025 et comprend le rachat du rendement courant pour la période du 1^{er} avril 2025 à la libération le 29 septembre 2025, 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 2025 par les experts en estimation indépendants.

Le rapport annuel du Raiffeisen Futura Immo Fonds au 31 mars 2025 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 2025/2026.

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 17 mars 2025.

Attribution des droits de souscription

Le jour déterminant pour l'attribution des droits de souscription est le 3 septembre 2025 (après clôture du négoce); à partir du 4 septembre 2025, 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 par de nouveaux investisseurs dans le cadre d'une souscription libre. Si les parts ne sont pas toutes souscrites par de nouveaux investisseurs pendant le délai de souscription, 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 2025 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.

Si le nombre de parts souscrites dans le cadre de la souscription libre est inférieur au nombre de parts disponibles, le montant payé par les nouveaux investisseurs pour les droits de souscription concernant les souscriptions de parts 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

29 septembre 2025

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 2025 par la direction du fonds sur la plateforme électronique «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	147 671 374
ISIN	CH0225182309	CH1476713743

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 2025
Négoce de parts ex droit de souscription	4 septembre 2025
Début du délai de souscription	4 septembre 2025
Fin du délai de souscription	23 septembre 2025, 12h00 (HAEC)
Communication du nombre effectif de nouvelles parts	25 septembre 2025
Libération	29 septembre 2025

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 2025: CHF 430'510'133

Valeur vénale des immeubles

Valeur vénale des immeubles au 31 mars 2025: CHF 597'529'000

Autres indices

Valeur nette d'inventaire d'une part au 31 mars 2025: CHF 97.02

Nombre de parts en circulation au 31 mars 2025: 4'437'522

Charge hypothécaire au 31 mars 2025: CHF 155'802'500

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 ;
- 26 septembre 2024 (date de libération) d'environ CHF 47 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)
31.03.2025	CHF 97.02 / part	CHF 110.25 / part	CHF 2.60 / part (17.07.2025)

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^{er} 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». Le prospectus avec contrat de fonds intégré et le dernier rapport annuel au 31 mars 2025 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».

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 17 mars 2025 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^{er} avril 2017, elle a en outre repris la direction du fonds immobilier.

Au 1^{er} août 2025, 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 Nils Linsi, Renato Häusler et Sandra Schmied.

Au 1^{er} avril 2025, la direction du fonds ne gère en Suisse que le Raiffeisen Futura Immo Fonds, dont l'ensemble des actifs au 31 mars 2025 s'élève à quelque CHF 608 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 17 mars 2025 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 15 avril 2025) n'est pas adapté, raison pour laquelle le prix indiqué pour les parts de fonds (ex droit de souscription) pourrait paraître inadapté 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 31.03.2025

Depuis la clôture de l'exercice du fonds au 31 mars 2025, les biens immobiliers suivants ont été authentifiés:

- Florastrasse 1-5 à Bienne, valeur de marché CHF 9'800'000, entrée en possession 01.05.2025
- Malerweg 4 à Thoun, valeur de marché CHF 15'020'000, entrée en possession 30.06.2025
- Friedaustasse 11-15 à Aadorf, valeur de marché CHF 12'950'000, entrée en possession 30.07.2025

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 2025 peuvent être consultés sur Internet sous «www.raiffeisen.ch/immofonds» et «www.swissfunddata.ch».

Zurich, le 29 août 2025

La direction du fonds

VERIT Investment Management AG

Annexe 1: Prospectus avec contrat de fonds intégré

du 17 mars 2025

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	5
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)	11
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.	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	19
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	24
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 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^{er} 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/m³ dans les bâtiments) ou «élevé» (probabilité supérieure à 20 % d'un dépassement du niveau de référence du radon de 300 Bq/m³ 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_h (standard) selon SIA 380/1:2009 de l'objet dépasse la valeur limite pour les nouvelles constructions Q_{h,li} 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 SPIN¹). 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

¹ Abréviation de «Sustainable Property Investment», cf. en détail www.raiffeisen.ch sous «clients privés/investisseurs/produits de

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

ensemble. L'évaluation du portefeuille est régulièrement mise à jour, notamment lorsque de nouveaux immeubles sont acquis ou que d'importantes mesures de 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 112/1² et les fiches eco-CFC pour la construction écologique³.

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.

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-Terre⁴, 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 CO₂ (scope 1⁵) 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;

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

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

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

⁴ www.signa-terre.ch

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

- utilisation d'installations photovoltaïques;
- 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 CO₂;
- 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 CO₂ 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 efficace, 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 investisseurs⁶.

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 CO₂ 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

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

⁶ 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

construction à celles du portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds.

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
2023/24	0,71%	0,95%
2022/23	0,73%	0,83%
2021/22	0,72 %	0,78 %
2020/21	0,74 %	0,83 %

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 2024 à environ CHF 535,5 millions.

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

- Klausstrasse 48, 8008 Zurich
- 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
- Alexander Jenny
- Markus Fuchs

Direction:

- Alexander Jenny, CEO a.i.
- 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	Privera AG
Promotion des ventes	Raiffeisen Suisse société coopérative, St. Gall ⁷
Définition des critères de durabilité et surveillance de la notation de durabilité des immeubles	Inrate SA, Fribourg
Comptabilité du fonds	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
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

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

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 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

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: Julian Slickers 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 assujetti

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. 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.

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 contrevaletur 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 contrevaletur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale concernée 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 vérifie la propriété de la direction du fonds et tient des registres y relatifs lorsque les biens ne peuvent être gardés.
4. La banque dépositaire 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 gardent 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.
5. La banque dépositaire peut charger des dépositaires 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 appropriée. 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. Seule 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 débuter 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 cédulas 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. 1 bis 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) cédules 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 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 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 de dévaluation 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 débiter 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 temporis 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^{er} 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 reprenneur 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 reprenneur 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 réserve 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.

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

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

Ouvrons la voie



Annexe 2: Rapport annuel audité au 31.03.2025

RAIFFEISEN

Rapport annuel 2024/2025

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 2025 pour la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025

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	8
Raiffeisen Economic Research	9
Rapport de la direction du fonds	11
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 2025

Direction du fonds	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
	Conseil d'administration Michèle Landtwing Leupi, présidente Ralph Kretschmer, vice-président Markus Fuchs Alexander Jenny
	Direction Alexander Jenny, directeur a.i. (CEO a.i.) Renato Häusler, directeur des investissements (CIO) Sandra Schmied, directeur financier (CFO)
Banque dépositaire	Banque cantonale de Zurich Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Gestionnaire de fortune	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
Délégation de tâches partielles	
<i>Comptabilité du fonds</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Gérance d'immeubles</i>	Privera AG Klausstrasse 48, 8008 Zurich
<i>Notation de durabilité</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Fribourg
Experts en estimation	CBRE (Zürich) AG Bärengasse 29, 8001 Zurich Wüest Partner SA Bleicherweg 5, 8001 Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Birchstrasse 160, 8050 Zurich
Market Making	Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall
Interlocuteur	Toutes les Banques Raiffeisen Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz 9001 Saint-Gall Téléphone +41 71 225 94 36, e-mail: fonds@raiffeisen.ch
Internet	www.raiffeisen.ch Lien vers le site web du fonds
Organe de publication	www.swissfunddata.ch
Données du fonds	Date de lancement: 5 mars 2014 Numéro de valeur: 22518230 ISIN: CH0225182309

Indices

Aperçu¹

Valeur vénale immeubles

CHF 597.53 millions

Dividende par part

CHF 2.60

Coefficient d'endettement

26.07 %

Rendement des placements

4.49 %

Taux de perte de loyers

3.09 %

TER GAV

0.63 %

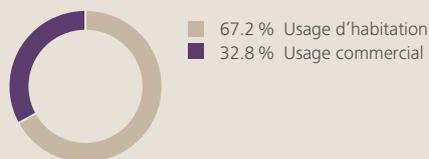
Rendement net constructions achevées

3.54 %

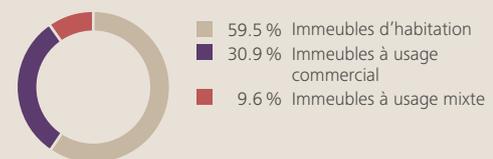
Émissions de gaz à effet de serre (SRE scopes 1+2)²

11.50 kg CO₂ par m²

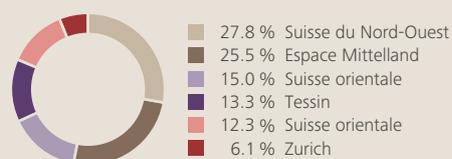
Valeur vénale par usage



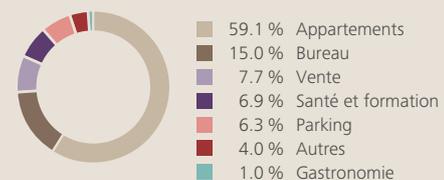
Valeur vénale par type d'utilisation



Valeur vénale par région



Revenu locatif du loyer net cible par utilisation



¹ Date de référence au 31.03.2025

² Selon REIDA

Indices (en CHF)

Données de base	31.03.2025	31.03.2024
Nombre de parts en circulation	4'437'522	3'944'464
Valeur nette d'inventaire par part	97.02	95.45
Cours marché secondaire	110.50	104.25
Cours maximum marché secondaire depuis lancement	117.25	117.25
Cours minimum marché secondaire depuis lancement	97.00	97.00
Agio/Disagio	13.90 %	9.22 %
Compte de fortune	31.03.2025	31.03.2024
Valeur vénale des biens fonciers	597'529'000	509'630'000
Fortune globale du fonds (GAV)	607'817'244	539'071'387
Capitaux empruntés	155'802'500	144'140'000
Coefficient d'endettement	26.07 %	28.28 %
Durée résiduelle financement externe en années	1.56	1.81
Rémunération financement externe	1.56 %	2.14 %
Fortune nette du fonds	430'510'133	376'510'447
Compte de résultat	01.04.2024–31.03.2025	01.04.2023–31.03.2024
Loyers nets dus (sans objets en développement)	23'081'939	20'534'558
Pertes de loyers	712'859	629'382
Taux de perte de loyers	3.09 %	3.06 %
Entretien et réparations	1'826'911	1'387'162
Revenu net	12'201'613	9'143'512
Rendement net des constructions terminées	3.54 %	3.54 %
Rendement et performance	01.04.2024–31.03.2025	01.04.2023–31.03.2024
Dividende par part	2.60	2.60
Rendement de distribution y c. gains en capital réalisés ¹	2.35 %	2.49 %
Rendement de distribution	2.35 %	2.30 %
Quote-part de distribution	90.40 %	103.53 %
Marge d'exploitation (marge EBIT)	69.61 %	69.99 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4.37 %	1.97 %
Rendement des placements	4.49 %	2.02 %
Performance	9.77 %	2.02 %
Rendement du capital investi (ROIC)	3.64 %	1.89 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} GAV)	0.63 %	0.71 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} MV)	0.77 %	0.95 %

¹ Rendement de distribution compte tenu des gains en capital réalisés distribués au 31.03.2024.

Indices environnementaux¹

	01.01.2024–31.12.2024		01.01.2023–31.12.2023	
	SIA ²	REIDA ³	SIA ²	REIDA ³
Surface				
Surface de référence énergétique (SRE) totale	108'867	110'200	82'341	83'378
Surface locative (SL) totale	91'867	91'867	69'484	69'484
Taux de couverture (SL)	94.57 %	94.57 %	93.96 %	93.96 %
SRE déterminante	103'556	104'153	77'691	78'483
SL déterminante	86'880	86'880	65'287	65'287
Matières énergétiques				
Part de matières énergétiques fossiles dans la consommation totale d'énergie	n.a.	52.48 %	n.a.	70.55 %
Part de matières énergétiques renouvelables dans la consommation totale d'énergie	25.04 %	28.17 % ⁴	27.40 %	24.78 %
Part de matières énergétiques non renouvelables dans la consommation totale d'énergie	74.96 %	71.83 %	72.60 %	75.22 %
Consommation d'énergie⁵ en kWh	9'761'545	11'045'436	6'435'607	5'742'134
Intensité énergétique				
en kWh par m ² SRE	94.26	106.05	82.84	73.16
en kWh par m ² SL	112.36	127.13	98.57	87.95
Émissions de gaz à effet de serre⁶				
Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} <i>scopes 1 et 2</i>	1'489'765	1'197'631	1'103'800	866'452
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE <i>scopes 1 et 2</i>	14.39	11.50	14.21	11.04
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL <i>scopes 1 et 2</i>	17.15	13.78	16.91	13.27
Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} <i>scope 1</i>	1'238'708	1'080'869	924'000	813'084
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE <i>scope 1</i>	11.96	10.38	11.90	10.36
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL <i>scope 1</i>	14.26	12.44	14.15	12.45
Émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} <i>scope 2</i>	251'057	116'762	179'800	53'368
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SRE <i>scope 2</i>	2.42	1.12	2.31	0.68
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO _{2eq} par m ² SL <i>scope 2</i>	2.89	1.34	2.75	0.82

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

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

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

⁴ La consommation d'énergie accrue selon REIDA dès 2024 résulte de la chaleur de l'environnement désormais prise en compte, contrairement à l'année précédente. Cela n'influence pas les émissions de CO₂, car elle est considérée comme renouvelable.

⁵ Sans électricité des locataires

⁶ Le calcul a été effectué selon la méthode DTA (différence de température accumulée), qui exclut les influences climatiques, permettant ainsi une estimation réaliste et comparable des besoins énergétiques.

Avant-propos de la direction du fonds

Chers investisseurs,

En tant que direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, nous pouvons jeter un coup d'œil rétrospectif sur un exercice dynamique – la onzième année depuis le lancement du fonds. Le monde est marqué par des tensions politiques, des guerres, une perte des valeurs démocratiques et par conséquent une incertitude économique qui n'épargne pas non plus la Suisse. Dans cet environnement complexe, notre fonds immobilier s'est avéré robuste et bien positionné. Nous avons le plaisir de pouvoir vous présenter un très bon résultat annuel. Celui-ci confirme notre stratégie, tout en renforçant notre position sur le marché.

L'exercice a été un succès à plusieurs égards: les chiffres finaux reflètent les objectifs clairs et l'efficacité de nos procédés, qui se concentrent en permanence sur les intérêts de nos investisseurs. Grâce à des rendements locatifs stables, une orientation stratégique sur un portefeuille immobilier de haute qualité ainsi qu'un développement du portefeuille géré avec soin, nous avons pu créer une base solide pour un rendement durable. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner notamment que la distribution est garantie cette année encore à un niveau réjouissant – une bonne performance pour vous, nos investisseurs.

À noter en particulier l'augmentation de capital couronnée de succès en septembre de la période sous revue, qui nous a permis d'acquérir quatre immeubles attractifs. Ces biens immobiliers existants s'insèrent stratégiquement et judicieusement dans notre portefeuille, et répondent à nos exigences en matière de qualité du site, de rentabilité et surtout de durabilité. Ils renforcent à long terme la substance du fonds et contribuent largement à sa stabilité et à sa performance économiques.

En même temps, nous observons avec attention les évolutions géopolitiques et les risques économiques ainsi que leurs répercussions. La situation de nos jours tendue des relations internationales, le protectionnisme croissant et surtout l'actuelle guerre tarifaire entre divers acteurs de l'économie mondiale soulèvent des questions qui, jusqu'à présent, ne nous concernaient que superficiellement. Reste à voir si, et le cas échéant dans quelle mesure, d'éventuelles barrières commerciales impacteront

à l'avenir le secteur immobilier. Nous restons vigilants et flexibles.

À ce jour, ces incertitudes ne sont pas parvenues à toucher notre fonds immobilier. Et ce, grâce à une large diversification, la concentration sur les immeubles du portefeuille ainsi que la gestion prévoyante et l'optimisation de nos objets dans les domaines Exploitation, Développement et Durabilité. Selon notre perception, une durabilité complète présuppose, outre le remplacement des sources d'énergie fossile et la réduction des émissions de CO₂, un traitement équitable de nos locataires, la promotion de la biodiversité, l'intégration des artisans locaux et qualifiés impliquant des trajets de transport courts, et surtout une stratégie à long terme pour chaque bien immobilier et l'ensemble du portefeuille. Pour cette raison, nous maintenons le cap sur l'acquisition et la gestion active du portefeuille immobilier disposant d'un potentiel d'optimisation. Nous misons sur les valeurs durables et ciblons nos investissements sur la consolidation et le développement de notre portefeuille.

Le succès du Raiffeisen Futura Immo Fonds n'est pas dû uniquement à la gestion minutieuse du portefeuille immobilier. Sans l'engagement exceptionnel de la direction du fonds, VERIT Investment Management AG, et sans l'étroite collaboration avec les Banques Raiffeisen, cela n'aurait pas été possible. Nous remercions donc tout particulièrement l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs ainsi que nos partenaires, qui ont contribué avec leur grand engagement, leur expertise et leur responsabilité à la réussite de cet exercice 2024/2025. Leur dévouement constitue le fondement de notre succès commun.

Nous vous remercions, chers investisseurs, de votre confiance et de votre loyauté. Le prochain exercice également, nous mettrons tout en œuvre afin d'agir avec circonspection, fiabilité et clairvoyance pour vos intérêts.

Meilleures salutations
La direction

Perspectives de marché

Environnement économique

Économie nationale

L'économie suisse a relativement bien maîtrisé les dernières crises globales. Elle est portée par le secteur dominant des services, dont le poids est nettement supérieur à celui de l'industrie. Grâce à une croissance robuste de l'emploi et à une propension à consommer intacte, le secteur tertiaire poursuit sa croissance. En revanche, depuis plus de deux ans, l'industrie ne parvient pas à échapper à la récession globale. La politique douanière disruptive et erratique des États-Unis menace de prolonger cette phase de faiblesse d'une industrie axée sur l'exportation et de retarder la relance progressive de l'économie suisse.

Évolution des taux d'intérêt

Un nouveau cycle a commencé sur le marché suisse de l'immobilier. La hausse des intérêts due à l'inflation fait partie du passé. Au courant de l'année 2024, les intérêts n'ont cessé de baisser en Suisse. Actuellement, ils se rapprochent à nouveau des creux records de l'époque pré-Covid. Une dynamique des prix que très peu impactée laisse présager que les baisses de taux d'intérêts de la Banque nationale suisse ne sont pas encore terminées. Ces prochains mois, l'inflation pourrait glisser peu à peu dans le négatif. On ne saurait donc exclure des intérêts négatifs. Les taux de swap pour les durées jusqu'à quatre ans se situent déjà dans le négatif. Le secteur immobilier pourrait être l'un des principaux à profiter de ces conditions de financement à nouveau très favorables.

Marchés locatifs

Marché du logement locatif

En 2024, la population suisse a de nouveau enregistré une croissance supérieure à la moyenne. Si le solde migratoire de 87'000 personnes représentait un recul par rapport à l'année précédente marquée par des effets extraordinaires, il a tout de même atteint un nouveau pic. L'année en cours également, l'immigration reste étonnamment robuste. Au premier trimestre, elle n'était que de 3 % inférieure à l'année précédente. La demande de logements devrait rester élevée ces prochaines années, car les dernières cuvées de *boomers* prennent leur retraite et leurs emplois sont occupés en majorité par des immigrés.

Parallèlement, la construction de logements est freinée par des dysfonctionnements internes accumulés au fil des ans. La pénurie chronique qui en résulte marquera de son sceau le marché du logement locatif à l'avenir également. Il faut donc s'attendre à des hausses des loyers locatifs et des prix de l'immobilier s'étendant sur des années.

Certes, on constate depuis quelques trimestres une relance de l'activité de planification dans la construction de logements. En 2024, le nombre d'appartements en procédure d'autorisation de construire dépassait d'environ 7 % celui de l'année précédente. Cela étant, les demandes de permis sont loin d'être toutes accordées, et une part croissante des logements projetés concerne des nouvelles constructions de remplacement qui en fin de compte n'augmentent pas forcément les surfaces d'habitat. L'extension planifiée des logements ne suffit donc pas pour satisfaire la demande d'habitations, et encore moins à soulager la pénurie de logements qui sévit actuellement.

Par conséquent, il faut s'attendre à ce que les taux de l'offre restent bas, et les durées d'insertion courtes – des signes clairs d'un excédent persistant de la demande. Les nouvelles locations devraient donc connaître une croissance supérieure à la moyenne. En revanche, la hausse des prix devrait faiblir en ce qui concerne les locations existantes, car la première diminution du taux de référence de mars 2025 devrait être suivie d'une seconde en cours d'année. Cela permettrait à certains locataires d'exiger une réduction du loyer.

Marché des espaces de bureaux

La tendance du télétravail a dépassé son niveau maximum. Le balancier tend désormais vers une recrudescence du travail en présentiel. En combinaison avec la croissance substantielle de l'emploi de ces dernières années, la hausse des taux d'occupation des bureaux génère une reprise sensible de la demande de surfaces de bureaux. En 2024, ceci a entraîné – après un léger recul sur trois ans – une hausse notable des locations de bureaux. Cette évolution est favorisée par une activité de nouvelles constructions encore faible. Après avoir été plutôt mitigées pendant plusieurs années, les perspectives concernant les immeubles de bureaux se sont ainsi perceptiblement éclaircies tout récemment.

Marché des surfaces de détail

En 2024, les ménages ont pu, pour la première fois après une traversée du désert de deux ans, réaliser des gains de pouvoir d'achat effectifs. Ceux-ci vont poursuivre leur extension en cours d'année. Malgré un baromètre de la consommation maussade, cela devrait soutenir les ventes dans le commerce de détail, grâce notamment à la contribution d'une immigration robuste. Les défis structurels découlant du commerce en ligne subsistent toutefois en 2025 également, surtout dans le domaine *non-food*. La demande de surfaces de vente devrait ainsi rester discrète. Et en matière de loyers, après une stagnation en 2024, il n'y a pas encore lieu de s'attendre à une hausse en cours d'année.



Fichtenweg, Soleure

Rapport de la direction du fonds

Stratégie de placement et de durabilité

Au moyen d'investissements dans l'immobilier suisse, le Raiffeisen Futura Immo Fonds («fonds») poursuit l'objectif de réaliser à long terme des revenus stables tout en assurant le maintien du capital investi. Les immeubles du portefeuille disposant d'un potentiel de revalorisation, complétés par les objets neufs et les projets de construction approuvés, sont centraux.

Le fonds investit dans des immeubles «core-plus», à savoir des objets situés dans des emplacements en principe attractifs avec un potentiel de développement ou d'optimisation ciblé, qui remplissent des critères de macrosituation et de microsituation clairement définis. Outre les aspects économiques, des facteurs de durabilité écologique et sociale sont aussi pris en considération.

Grâce à son expérience de longue date dans le domaine de la transformation, une compréhension profonde des défis et opportunités de tels projets a été acquise. Cette expertise compte parmi les atouts essentiels de la direction du fonds. Celui-ci améliore de manière ciblée les biens immobiliers nécessitant des rénovations et augmente leur valeur par des mesures sélectives. La direction du fonds mise sur des solutions innovatrices et une planification prévoyante, afin d'assurer des résultats à long terme.

Dans le cadre du perfectionnement de la stratégie de durabilité, les objectifs y relatifs ont été remaniés et formulés de manière plus claire et précise, afin de permettre une mise en œuvre encore plus ciblée et mesurable. Ces adaptations servent à renforcer davantage l'orientation à long terme vers une durabilité écologique, sociale et économique, et à répondre aux exigences de nos investisseurs.

L'un des objectifs centraux est la réduction nette de nos émissions directes. D'ici 2035, nous aspirons à une réduction significative des émissions opérationnelles, dans le but clair d'atteindre d'ici 2045 la neutralité carbone dans le *scope* 1. En parallèle à cela, nous consolidons en permanence la part d'énergies renouvelables de notre consommation globale, poursuivant l'objectif d'augmenter celle-ci au minimum à la moitié d'ici 2035.

En ce qui concerne les projets de construction futurs également, nous misons sur des standards de durabilité intégraux, aspirant à des solutions associant des qualités économiques, écologiques et sociales.



Guntenfluhweg, Balsthal

Portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds

Aperçu du portefeuille

Rendement immobilier

En comparaison avec l'année précédente, les revenus ont pu être augmentés de 15 %. Cette évolution est due surtout à l'augmentation des recettes locatives, rendue possible par la mise en œuvre couronnée de succès des adaptations des taux de référence, des adaptations des loyers conformes au marché et l'acquisition d'autres immeubles.

Valeur marchande

La valeur du portefeuille a pu être augmentée de 17 %, à CHF 597.53 millions au total. Cette évolution est due à une légère revalorisation du portefeuille existant, ainsi qu'à quatre achats d'un volume total de CHF 80.40 millions.

Gestion du taux de vacance

Le taux de vacance, déjà bas l'année précédente, a pu être maintenu stable, à 3.09 %. Notamment au Tessin, il est resté au niveau visé. À Liestal, une réduction supplémentaire a été possible au début de l'exercice, qui en raison de deux congés s'est stabilisée vers la fin au niveau

de l'année précédente. Avec le repositionnement en cours, nous nous efforçons à moyen terme d'optimiser encore le taux de location.

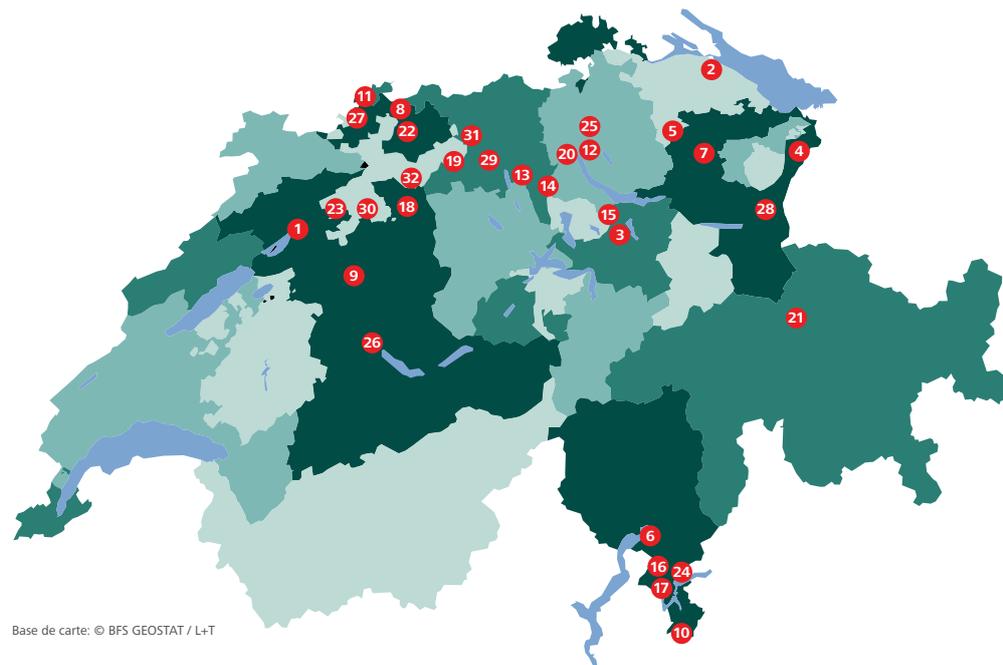
Gérance

La collaboration avec l'ancienne gérance a été résiliée avec effet au 31 mars 2025. Au 1^{er} avril 2025, c'est Schaeppi Grundstücke AG qui s'occupera des immeubles. Ce changement doit permettre d'augmenter encore la qualité de la gérance et de poursuivre l'optimisation des rendements sur les différents immeubles.

Optimisation du portefeuille

Malgré la revalorisation des immeubles, le rendement net a pu être maintenu à 3.54 %. Et ce, grâce à un *asset management* actif du portefeuille existant et des achats aux profils de rendement attractifs. Le gain d'appréciation du portefeuille a aussi pu être nettement augmenté par des achats ciblés.

Répartition géographique des immeubles du portefeuille



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

Grâce à la gestion professionnelle du portefeuille par la direction du fonds, le résultat net a pu être augmenté, ce qui a permis de réduire la quote-part de distribution à 90.4 % en dépit d'une distribution inchangée. Cela souligne la qualité améliorée du portefeuille. Le TER/GAV a été baissé de huit points de base, se situant désormais à 0.63 %.

Dans le domaine des données de durabilité, nous avons pu réaliser, avec 94.6 %, un degré de couverture légèrement supérieur à celui de l'année précédente. Les émissions de gaz à effet de serre (en kg CO_{2eq} par m² SRE selon REIDA) ont enregistré une légère hausse, de 11.04 à 11.5. Ceci est dû à l'acquisition d'un immeuble à Suhr, qui en raison d'un chauffage au gaz de grande taille occasionnait une grosse consommation. L'immeuble a cependant été raccordé au chauffage urbain à l'automne 2024, ce qui permettra au cours des années à venir une nouvelle réduction des émissions de CO₂.

La direction du fonds se montre confiante dans l'avenir, s'efforçant de poursuivre cette évolution favorable et de perfectionner continuellement le produit dans l'intérêt des investisseurs.

Gestion des actifs

La section suivante offre un aperçu pratique du travail quotidien de l'*asset management*. Sur la base d'exemples concrets, nous montrons comment les stratégies immobilières sont développées et les mesures de valorisation mises en œuvre de manière ciblée.

Zurich, Hallwylstrasse 71

L'emménagement du nouveau locataire le 1^{er} août 2025 est imminent. Tous les préparatifs pour la reprise ont eu lieu, et l'aménagement du locataire prévu est en phase d'autorisation. Les mesures nécessaires sont à présent organisées en étroite coordination et selon un plan défini, afin d'assurer une transition en douceur et une mise en œuvre efficace.

Capriasca/Tesserete, Via Battaglini 1

La mise en service du nouveau chauffage à pellets et de l'installation PV s'est déroulée sans accroc, et les dispositifs ont été utilisés de manière très efficace la première année d'exploitation. Le rendement supplémentaire souhaité grâce à l'installation PV a pu être mis en œuvre durant l'exercice, et la consommation réduite.



Hauptstrasse, Einsiedeln

Bottighofen, Bahnweg 8/10

La nouvelle installation PV aménagée a permis, ici aussi, de conclure un nouveau contrat d'achat d'électricité, qui a un impact positif sur le rendement. Grâce à cet investissement, le *single tenant* peut acheter du courant durable à long terme, ce qui signale également l'importance du site.

Therwil, Alemannenstrasse 14–18

Le taux de vacance, plutôt élevé au début de l'exercice, a pu être fortement réduit, et au 31 mars 2025 cet immeuble était entièrement loué. Grâce à une étroite collaboration avec la gérance, l'immeuble a pu être mieux placé sur le marché, des visites individuelles ayant permis de convaincre les locataires potentiels.

Aarau, Bahnhofstrasse 29/33

Ce nouvel immeuble acquis en décembre 2024 a déjà pu être optimisé davantage en termes de rendement locatif. Une surface d'entreposage vacante a pu être louée à un marchand de vins, et le bail d'un espace de bureaux a pu être prolongé avec un locataire existant à des conditions avantageuses. De plus, un autre locataire existant est sur le point de signer une prolongation du bail.

Liestal, Grammetstrasse 14

Au début de l'exercice, une grande surface a été louée avec succès à la ville de Liestal pour une durée de cinq ans. En raison de deux congés, le taux de vacance a retrouvé vers la fin de l'exercice le niveau de l'année précédente. Actuellement, le repositionnement de l'immeuble est en cours d'élaboration, tout comme la mise en œuvre de l'installation photovoltaïque prévue. La direction du fonds est confiante sur le fait que les mesures planifiées permettront d'augmenter l'intérêt du marché pour l'immeuble et le taux de location.

Acquisitions

Soleure (SO), Fichtenweg 30–36

Volume d'investissement: CHF 14.33 millions

Ce lotissement en bon état, presque entièrement loué, est situé dans un quartier résidentiel attrayant à l'ouest de Soleure, qui se distingue par de nombreuses aires de jeux et une forte biodiversité. Une Coop, plusieurs jardins d'enfants et la gare de Bellach se trouvent à quelques pas.

Le lotissement compte 32 appartements. Ceux-ci offrent une bonne taille, un *mix* de locataires équilibré et des plans de haute qualité. L'immeuble a été construit en 1980, et aussi bien l'enveloppe du bâtiment (2010) que l'intérieur (2018) ont été entièrement rénovés. Dans le cadre de ces rénovations, le chauffage au gaz a été remplacé par une pompe à chaleur.

Bâle (BS), Altkircherstrasse 8/ Herrengabenweg 81

Volume d'investissement: CHF 10.34 millions

Cet immeuble se trouve dans un emplacement central à Bâle, non loin du parc Schützenmatt. Écoles, jardins d'enfants et commerces pour les besoins journaliers ainsi que les transports publics sont à proximité immédiate.

L'immeuble réalisé en 1972 en construction massive a été entièrement rénové en 2004 et 2016 et se trouve en excellent état. Ces dix prochaines années, aucun gros investissement n'est prévu. Le raccordement au réseau local de chauffage urbain, l'excellente accessibilité et l'usage mixte satisfont aux exigences de durabilité du fonds.

Les deux bâtiments mitoyens offrent au total 1'302 m² de surface de bureaux et huit appartements.

Aarau (AG), Bahnhofstrasse 29/33

Volume d'investissement: CHF 31.20 millions

Cet immeuble est situé dans un emplacement très central et bien fréquenté dans le centre commercial City-Märt, qui offre de nombreuses possibilités de shopping. La gare principale d'Aarau n'est qu'à quatre minutes à pied, et le raccordement aux transports publics est excellent.

Construit en 1971/1985, ce bâtiment a été régulièrement rénové. Grâce au chauffage urbain, les exigences de durabilité définies sont dépassées. En raison de son très bon état, aucune rénovation majeure n'est à prévoir ces dix prochaines années.

L'objet, qui comprend au total 2'308 m² de surface de bureaux (12 unités) ainsi que 1'393 m² de surface de vente (17 unités), est presque entièrement loué.

Balsthal (SO), Guntenfluhweg 24–34

Volume d'investissement: CHF 21.19 millions

Ce lotissement en bon état, presque entièrement loué, est situé dans un quartier résidentiel attrayant de Balsthal. La gare de Thalbrücke, les écoles et un supermarché se trouvent à quelques minutes à pied.

Construit en 2015, le lotissement comprend six bâtiments avec 39 appartements au total. Ceux-ci sont accessibles aux personnes handicapées, bien agencés et disposent d'espaces extérieurs privés.

Grâce à une façade isolée et un triple vitrage, l'immeuble satisfait aux exigences de durabilité du fonds. À moyen terme, le remplacement du chauffage au gaz existant par un système plus durable est prévu.



Bahnhofstrasse, Aarau

Rapport de durabilité

Rapport d'activité

Suhr (AG), Frohdörfli 1–24

Le raccordement prévu au chauffage urbain a pu être achevé avec succès. 18 nouvelles sous-stations ont été intégrées, et l'alimentation en eau chaude est passée d'un mode centralisé à un mode décentralisé. Cela réduit considérablement la consommation d'énergie ainsi que le risque de perte d'eau par des conduites défectueuses entre les bâtiments.

Avec ces mesures, le souci de transformation est promu encore davantage, et les immeubles existants sont optimisés de manière économique et durable.

Therwil (BL), Alemannenstrasse 14–18

Dans le cadre de la stratégie de transformation, cet immeuble également a été raccordé selon les plans au réseau de chauffage urbain, deux ans après son acquisition. Cette mesure était déjà définie lors de l'achat comme faisant partie du plan de durabilité et a pu être mise en œuvre avec succès. Ceci a permis d'atteindre un objectif de transformation essentiel et d'améliorer nettement l'efficacité énergétique de l'immeuble.

Bottighofen (TG), Bahnweg 8/10

La nouvelle installation PV aménagée a été mise en œuvre de manière efficace et professionnelle

et représente un pas supplémentaire vers un approvisionnement en énergie durable. Le courant produit est livré directement sur place au *single tenant* dans le cadre d'un contrat de fourniture d'électricité à long terme à des conditions avantageuses. Cela permet non seulement d'assurer des rentrées stables, mais aussi de renforcer le positionnement écologique de l'immeuble.

Les installations PV sont des investissements tournés vers l'avenir qui contribuent largement à la réduction des émissions de CO₂ dans le portefeuille.

Langenthal (BE), Marktgasse 18

Le remplacement du chauffage au gaz existant par une pompe à chaleur moderne est prévu. Dans le cadre de cette reconversion, le système de refroidissement existant est intégré dans le nouveau système de chauffage et optimisé de manière ciblée par la pose d'une installation photovoltaïque. Ainsi, les espaces de bureaux peuvent être en grande partie refroidis les mois d'été par de l'énergie solaire autoproduite, ce qui implique aussi bien de l'efficacité énergétique que des avantages écologiques. Actuellement, une demande de permis de construire est sur le point d'être déposée pour le projet, dont l'achèvement est prévu pour fin mars 2026.



Bahnweg, Bottighofen

Indices de durabilité

Notation du portefeuille

Pour le fonds, différentes méthodes de notation sont utilisées, afin d'effectuer une évaluation complète de la durabilité au niveau des objets et du portefeuille:

Inrate:

- notation de portefeuille «ESG-IRRE»: évaluation de l'ensemble du portefeuille en ce qui a trait à la durabilité et positionnement relatif par rapport à un portefeuille comparatif;
- évaluation SPIN Inrate: évaluation de l'objet individuel comme critère pour l'achat;

Signa-Terre:

- rapport de surveillance énergétique: examen du portefeuille en ce qui a trait aux émissions de CO₂ et à la consommation de chaleur pour l'amélioration du portefeuille.

Inrate

Avec B, l'actuelle notation Inrate du fonds se situe nettement au-dessus de la moyenne suisse de C+. La prestation de transformation a pu être augmentée à 6 % par rapport à l'année précédente.

Cette évolution est due notamment à des mesures de durabilité ciblées et à l'acquisition

d'immeubles appropriés. Grâce aux mesures mises en œuvre, les objets Olten et Bottighofen ont pu prendre des positions de leaders au sein du portefeuille.

Au moyen d'une optimisation systématique, les immeubles moins durables peuvent aussi fournir une contribution essentielle à l'évolution positive du portefeuille global.

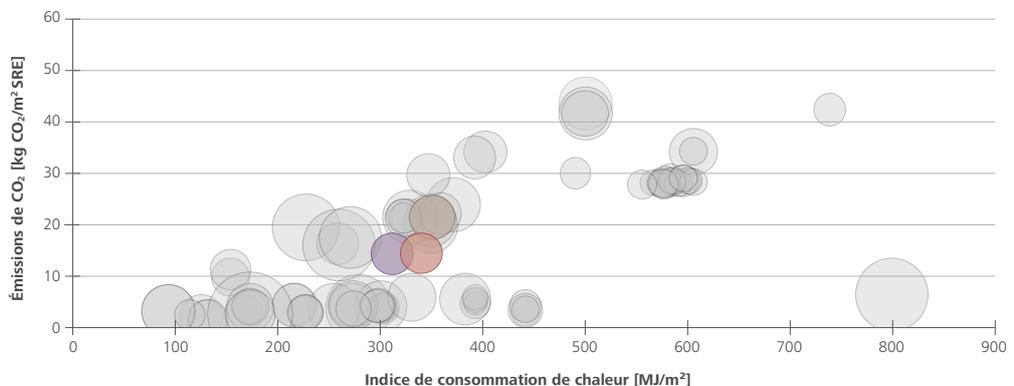
Signa-Terre

L'année en cours également, le rapport sur l'énergie a été rédigé par notre partenaire Signa-Terre. Avec un taux de couverture de 94.57 %, il a été possible de tirer de solides enseignements sur la performance énergétique du portefeuille.

En comparaison avec l'année précédente, nous parvenons aux conclusions suivantes:

- La part d'énergies renouvelables a été augmentée de 13.67 %.
- La part de la consommation liée au mazout a pu être réduite de 48.82 %, et celle liée au gaz de chauffage de 16.00 %.
- En raison du nouvel immeuble de Suhr (chauffage au gaz), les émissions de gaz à effet de serre ont augmenté de 4.16 %, à 11.50 kg CO₂/m² SRE. Le raccordement effectué au chauffage urbain permettra de réduire fortement la consommation ces prochaines années.

Trajectoire de réduction du CO₂ selon Signa-Terre



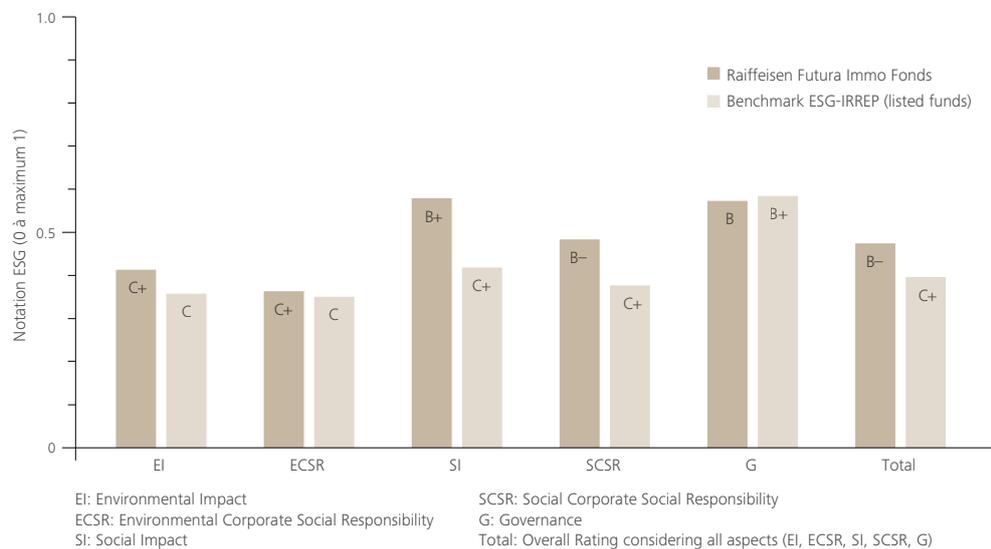
- Parc immobilier 2024
- Moyenne portefeuille immobilier propre 2024
- Moyenne portefeuille immobilier propre 2023
- Bâtiment moyen dans le portefeuille Signa-Terre

La figure montre la répartition des bâtiments selon leur consommation de chaleur (par le biais de l'indice de consommation de chaleur) et leurs émissions de CO₂ par m² (pour le courant thermique et général). La taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE).

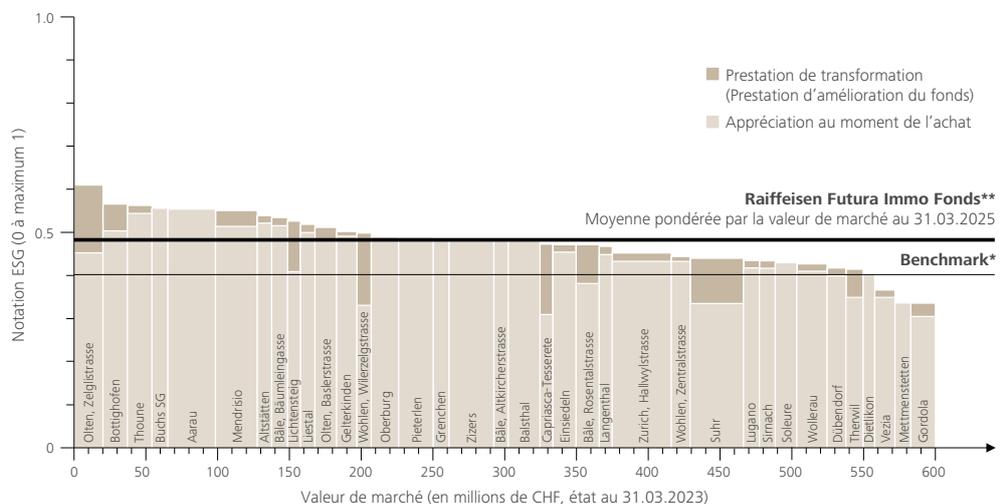
L'analyse se concentre notamment sur les indices REIDA, afin de garantir une comparabilité claire. À l'avenir, la trajectoire de réduction devra être encore davantage associée à notre planification pluriannuelle pour gérer et renforcer l'impact de manière plus ciblée. Le souci de transformation peut aussi impliquer un accroissement momentané des consommations dans les nouveaux immeubles. L'important est de suivre un plan d'optimisation clair.

Par ailleurs, des optimisations supplémentaires de l'exploitation sont prévues, dans le but d'améliorer continuellement tant l'efficacité économique que l'impact durable des immeubles.

Évaluation de la durabilité portefeuille (selon aspects ESG et total)



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



* Benchmark: évaluation Inrate-ESG-IRRE des fonds immobiliers cotés en Suisse (état décembre 2024)

** Appréciations d'objets individuels sur la base de la méthode ESG-IRRE

Explications relatives au compte de fortune et de résultat

VERIT Investment Management AG, la direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, jette un coup d'œil rétrospectif sur un solide exercice 2024/25. Quatre nouveaux immeubles ont été acquis, les recettes locatives ont augmenté de 12 %, à CHF 22.4 millions, et l'augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions a été entièrement souscrite.

Compte de fortune

Dans l'exercice 2024/25, la fortune globale du fonds a augmenté de CHF 68.7 millions, s'élevant au 31 mars 2025 à CHF 607.8 millions. En raison de l'achat de quatre immeubles à Soleure, Bâle, Balsthal et Aarau et de revalorisations, le portefeuille d'immeubles s'est accru de CHF 87.9 millions, à CHF 597.5 millions. Les autres actifs sont retombés à un niveau normal par rapport à l'année précédente. Ils comprenaient alors encore un paiement de prix d'achat résiduel de CHF 16.5 millions résultant de la vente d'un immeuble.

Après déduction des engagements de CHF 163.6 millions et des impôts estimatifs de liquidation de CHF 13.2 millions, on obtient une fortune nette du fonds de CHF 430.5 millions, qui a donc augmenté de 14 % (CHF 54 millions) par rapport à l'année précédente.

En septembre 2024, la direction du fonds a procédé pour le fonds à une augmentation de capital à hauteur de CHF 47.2 millions. Au total, 493'058 nouvelles parts ont été émises. Ainsi, 4'437'522 parts au total sont désormais en circulation.

Après la distribution de CHF 2.60, la valeur nette d'inventaire par part a augmenté de CHF 95.45 au 31 mars 2024 à CHF 97.02. Cela correspond à un rendement des placements de 4.5 %.

Compte de résultat

Les recettes locatives ont augmenté de CHF 2.5 millions, à CHF 22.4 millions. Les nouveaux immeubles achetés durant l'exercice et

l'*asset management* actif ont contribué à cette évolution positive. Au 31 mars 2025, le taux de perte de loyers est de 3.09 %.

Avec CHF 11.3 millions, les dépenses totales n'ont enregistré qu'une croissance très modérée (0.4 %), en dépit de recettes locatives accrues. Cela est dû à la réduction des taux hypothécaires, des impôts sur le capital et le bénéfice et de la commission de gérance forfaitaire (CGF). Celle-ci a été réduite au 01.04.2024 de 0.55 % à 0.45 % de la GAV. Cela est compensé par des charges immobilières accrues et une hausse des dépenses pour entretien et réparations. En outre, des provisions pour réparations futures à hauteur de CHF 560'700 ont été constituées pour la première fois.

Le Total Expense Ratio (TER), en lien avec la fortune globale du fonds (GAV), a pu être réduit par rapport à l'année précédente de 0.71 % à 0.63 %.

Le résultat net qui en découle s'élève à CHF 12.2 millions. Les gains en capital réalisés s'élèvent à quelque CHF 36'000. Ils proviennent des immeubles vendus en 2021 et 2024. Les gains en capital non réalisés s'élèvent dans l'exercice à CHF 6.2 millions, ce qui aboutit à un résultat global de CHF 18.5 millions (année précédente CHF 7.4 millions).

Dividende

La direction du fonds a décidé de procéder pour l'exercice écoulé à une distribution inchangée de CHF 2.60 par part, soit CHF 11.5 millions, et de reporter le rendement résiduel d'environ CHF 665'000 sur le nouvel exercice. La quote-part de distribution correspond ainsi à 90.4 %. Avec les revenus du capital réalisés reportés, il en résulte un report à nouveau de CHF 5.28 millions. Le rendement de distribution sur la base du cours hors bourse (état au 31 mars 2025) s'élève à 2.35 %, et sur la base de la valeur liquidative on obtient un rendement de 2.68 %.

Comptes annuels

Compte de fortune

Actifs et passifs (en CHF)	31.03.2025	31.03.2024
Avoirs bancaires		
– à vue	1'399'618	6'737'014
Biens fonciers		
– immeubles d'habitation	355'630'000	312'030'000
– immeubles à usage commercial	184'595'000	141'260'000
– constructions à usage mixte	57'304'000	56'340'000
– terrains à bâtir, y c. bâtiments à démolir et constructions commencées	–	–
Total biens fonciers	597'529'000	509'630'000
Autres actifs	8'888'626	22'704'373
Fortune totale du fonds	607'817'244	539'071'387
Engagements à court terme		
– hypothèques productives d'intérêts à court terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–64'650'000	–60'937'500
– prêts et crédits productifs d'intérêts à court terme	–	–
– autres engagements à court terme	–7'778'376	–8'898'756
– engagements à long terme		
– hypothèques productives d'intérêts à long terme et autres engagements garantis par des hypothèques	–91'152'500	–83'202'500
– prêts et crédits productifs d'intérêts à long terme	–	–
– autres engagements à long terme	–560'700	–
Fortune nette du fonds avant impôts estimatifs de liquidation	443'675'668	386'032'631
./ impôts estimatifs de liquidation	–13'165'535	–9'522'184
Fortune nette du fonds	430'510'133	376'510'447

Modification de la fortune nette du fonds (en CHF)	01.04.2024–31.03.2025 (12 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	376'510'447	359'658'070
./ dividende	–10'255'606	–9'724'042
Solde des mouvements de parts	45'780'435	19'128'155
Résultat global	18'474'857	7'448'264
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	430'510'133	376'510'447

Nombre de parts en circulation	01.04.2024–31.03.2025 (12 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
État au début de la période sous revue	3'944'464	3'740'016
Parts émises	493'058	204'448
Parts reprises	–	–
État à la fin de la période sous revue	4'437'522	3'944'464

Valeur nette d'inventaire par part (en CHF)	31.03.2025	31.03.2024
Valeur nette d'inventaire par part	97.02	95.45

Informations sur le compte de fortune	31.03.2025	31.03.2024
Montant du compte d'amortissement des biens fonciers en CHF	–	–
Montant du compte de provisions pour réparations futures en CHF	728'073	167'410
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	464'890'797	387'384'674

Comptes annuels

Compte de résultat

Résultat (en CHF)	01.04.2024–31.03.2025 (12 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
Rendements des avoirs bancaires	151'989	12
Recettes locatives	22'369'079	19'905'176
Autres revenus	220'483	209'174
Rachat des revenus nets lors de l'émission de parts	749'448	276'005
Total revenus	23'491'000	20'390'368
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-2'665'585	-2'885'982
Rentes de droits de superficie ¹	-1'141	-945
Entretien et réparations	-1'826'911	-1'387'162
Gérance d'immeubles		
– charges immobilières	-1'204'422	-982'027
– charges administratives	–	–
Impôts sur le capital et le bénéfice	-1'452'231	-2'178'296
Charges d'estimation et d'audit	-52'850	-41'000
Frais bancaires	-7'557	-6'405
Amortissements de biens fonciers	–	–
Provisions pour réparations futures	-560'700	–
Rémunérations réglementaires à:		
– direction du fonds	-2'492'597	-2'884'182
– banque dépositaire ²	–	–
– gérance immobilière	-956'318	-783'434
Autres dépenses	-69'075	-97'422
Versement des revenus nets en cours lors de la reprise de parts	–	–
Total dépenses	-11'289'387	-11'246'855
Revenu net	12'201'613	9'143'512
Gains/Pertes de capital réalisé(e)s	36'067	5'368'057
Résultat réalisé	12'237'680	14'511'569
Gains/Pertes de capital non réalisé(e)s y c. impôts de liquidation	6'237'177	-7'063'305
Rachat de gains/pertes de capital courant(e)s non réalisé(e)s lors de l'émission de parts	–	–
Résultat global	18'474'857	7'448'264

¹ Les redevances du droit de superficie se rapportent à un droit de subrêtement souterrain garantissant l'accès au parking souterrain de l'immeuble situé Frutigenstrasse 4/6, Thoune.

² Est payé par la direction du fonds au moyen de la rémunération réglementaire

Emploi du résultat (en CHF)	01.04.2024–31.03.2025 (12 mois)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mois)
Résultat net de l'exercice comptable	12'201'613	9'143'512
Gains en capital destinés à la distribution de l'exercice comptable	36'067	5'368'057
Gains en capital destinés à la distribution d'exercices comptables écoulés	4'579'164	–
Report de l'année précédente	802	324'003
Résultat disponible pour la distribution	16'817'646	14'835'572
Résultat destiné à la distribution aux investisseurs	-11'537'557	-10'255'606
Revenu retenu aux fins de réinvestissement	–	–
Report sur le nouvel exercice	5'280'088	4'579'966

Dividende pour l'exercice

Comptes ordinaires		
Date ex	14.07.2025	10.07.2024
Payable	17.07.2025	15.07.2024
Dividende brut par part (en CHF)	2.60	2.60
exempt d'impôt	2.60	2.60
– dont résultant du revenu net	2.60	2.40
– 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 2025

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)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte de loyers			
								CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Immeubles d'habitation																			
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Propriété exclusive	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	1.8	10'140'000	1.7	461'647	2.0	457'530	2.0	4'117	0.9		
4710 Balsthal Guntenfluhweg 24–34/34a	32	Propriété exclusive	2015	7'239	40	61	4'100	21'189'724	3.6	22'150'000	3.7	70'820	0.3	73'270	0.3	-2'450	-3.5		
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Propriété exclusive	1965	2'108	16	14	640	8'725'135	1.5	8'260'000	1.4	204'672	0.9	204'432	0.9	240	0.1		
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	8	Propriété exclusive	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	1.9	13'490'000	2.3	521'008	2.3	509'170	2.3	11'838	2.3		
6596 Gordola Via Francesca 6a–c	6	Propriété exclusive	1986	7'089	53	70	4'839	16'653'015	2.8	16'820'000	2.8	824'484	3.6	801'262	3.6	23'222	2.8		
2540 Granges Bettlachstrasse 64/66	23	Propriété exclusive	2019	2'697	18	33	1'916	11'796'950	2.0	11'130'000	1.9	423'727	1.8	419'042	1.9	4'685	1.1		
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1–4	7	Propriété exclusive	1956	3'247	27	38	2'546	9'352'590	1.6	8'200'000	1.4	401'162	1.7	387'484	1.7	13'678	3.4		
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Propriété exclusive	1991	1'825	23	24	1'846	11'699'545	2.0	10'620'000	1.8	391'506	1.7	378'355	1.7	13'151	3.4		
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a–g	10	Propriété exclusive	2019	6'281	86	94	3'686	28'701'437	4.8	29'100'000	4.9	1'156'157	5.0	1'058'646	4.7	97'511	8.4		
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Propriété exclusive	2006	2'097	16	23	2'053	10'725'699	1.8	11'260'000	1.9	444'356	1.9	441'727	2.0	2'629	0.6		
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 5/7	9	Propriété exclusive	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	2.7	19'090'000	3.2	745'382	3.2	737'296	3.3	8'086	1.1		
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9	19	Propriété exclusive	1974	5'591	56	83	4'916	20'399'669	3.4	20'220'000	3.4	893'496	3.9	855'270	3.8	38'226	4.3		
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Propriété exclusive	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	3.6	23'300'000	3.9	995'676	4.3	964'322	4.3	31'354	3.1		
8370 Sirnach Im Brül 6/6a	5	Propriété exclusive	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	1.5	11'550'000	1.9	474'815	2.1	465'514	2.1	9'301	2.0		
4500 Soleure Fichtenweg 30/32/34/36	30	Propriété exclusive	1980/ 2010, 2018	4'124	32	66	2'962	14'330'557	2.4	14'900'000	2.5	536'057	2.3	508'127	2.3	27'930	5.2		
5034 Suhr Frohdörfli 1/3–24	29	Propriété exclusive	1961/1989/ 2020	20'137	135	120	8'094	36'476'784	6.2	37'270'000	6.2	1'775'097	7.7	1'771'189	7.9	3'909	0.2		
4106 Therwil Alemannenstrasse 14/16/18	27	Propriété exclusive	1970	3'329	24	29	1'940	11'803'217	2.0	11'430'000	1.9	437'329	1.9	403'102	1.8	34'227	7.8		
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Propriété exclusive	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'011	2.6	13'950'000	2.3	574'591	2.5	565'636	2.5	8'955	1.6		
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Propriété exclusive	1995	3'207	23	27	2'251	10'166'159	1.7	10'620'000	1.8	448'885	1.9	444'832	2.0	4'053	0.9		
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Propriété exclusive	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'342	3.4	21'110'000	3.5	729'375	3.2	710'722	3.2	18'653	2.6		
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	21	Propriété exclusive	1994/2023, 2010, 2022	7'659	80	40	7'185	30'591'118	5.2	31'020'000	5.2	1'097'244	4.8	1'097'244	4.9	–	0.0		
Total immeubles d'habitation				105'401	838	1'025	67'920	346'075'679	58.4	355'630'000	59.5	13'607'484	59.0	13'254'172	59.3	353'312	2.6		

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)		Recettes locatives nettes (réelles)		Taux de perte de loyers		
								CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
								m²	m²	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Immeubles à usage commercial																		
5000 Aarau Bahnhofstrasse 29/31/33, Kasinostrasse 40	31	Propriété exclusive	1971	1'374	–	1	4'335	31'204'307	5.3	32'760'000	5.5	394'399	1.7	377'109	1.7	17'290	4.4	
4054 Bâle Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81	11	Propriété exclusive	1972/2004/ 2016	668	8	18	1'930	10'396'183	1.8	10'590'000	1.8	292'104	1.3	292'104	1.3	–	0.0	
4051 Bâle Bäumleingasse 22	11	Propriété exclusive	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	1.8	10'900'000	1.8	440'538	1.9	429'840	1.9	10'698	2.4	
8598 Bottighofen Bahnweg 8/10	2	Propriété exclusive	2012	2'369	–	116	3'335	18'549'902	3.1	17'370'000	2.9	1'084'824	4.7	1'084'824	4.9	–	0.0	
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	28	Propriété exclusive	1962/1999/ 2006	1'240	6	16	3'013	11'278'627	1.9	11'465'000	1.9	636'460	2.8	613'860	2.7	22'600	3.6	
6950 Capriasca Via Carlo Battaglini 1	16	Propriété exclusive	1991	2'397	1	58	2'542	10'184'274	1.7	8'750'000	1.5	494'430	2.1	466'082	2.1	28'348	5.7	
4900 Langenthal Marktgassee 18	18	Propriété exclusive	1971	746	–	6	2'442	9'919'767	1.7	9'390'000	1.6	464'416	2.0	464'416	2.1	–	0.0	
4410 Liestal Grammetstrasse 14	22	Propriété exclusive	1991	2'535	1	64	3'141	11'860'223	2.0	10'050'000	1.7	638'560	2.8	446'326	2.0	192'234	30.1	
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19	Propriété exclusive	1954	813	1	1	3'644	17'634'520	3.0	15'430'000	2.6	760'241	3.3	737'271	3.3	22'970	3.0	
3600 Thoune Frutigenstrasse 4/6	26	Propriété exclusive	1971	855	5	31	4'036	16'147'147	2.7	16'910'000	2.8	786'278	3.4	768'200	3.4	18'078	2.3	
8004 Zurich Hallwylstrasse 71	20	Propriété exclusive	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	6.2	40'980'000	6.9	1'098'549	4.8	1'098'549	4.9	–	0.0	
Total immeubles à usage commercial				14'200	22	331	33'767	184'478'967	31	184'595'000	31	7'090'799	31	6'778'581	30	312'218	4.4	
Constructions à usage mixte																		
4058 Bâle Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11	Propriété exclusive	1913	1'016	18	–	2'843	17'556'955	3.0	16'130'000	2.7	634'610	2.7	619'040	2.8	15'570	2.5	
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a–c	12	Propriété exclusive	1955	2'691	19	46	2'587	12'459'556	2.1	12'900'000	2.2	526'445	2.3	521'337	2.3	5'108	1.0	
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	3	Propriété exclusive	2014	1'212	19	10	2'611	20'429'884	3.4	15'600'000	2.6	640'291	2.8	633'560	2.8	6'731	1.1	
5610 Wohlen Zentralstrasse 20/20a–c	13	Propriété par étages	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'219'986	2.1	12'674'000	2.1	579'518	2.5	560'628	2.5	18'890	3.3	
Total constructions à usage mixte				8'030	66	117	11'394	62'666'381	10.6	57'304'000	9.6	2'380'864	10.3	2'334'565	10.4	46'299	1.9	
dont en propriété par étages				3'111	10	61	3'353	12'219'986	2.1	12'674'000	2.1	579'518	2.5	560'628	2.5	18'890	3.3	
Total				127'631	926	1'473	113'081	593'221'027	100.0	597'529'000	100.0	23'079'146	100.0	22'367'318	100.0	711'829	3.1	
dont en propriété par étages				3'111	10	61	3'353	12'219'986	2.1	12'674'000	2.1	579'518	2.5	560'628	2.5	18'890	3.3	

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	31.03.2025–30.04.2025	500'000	0.85 %
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	07.03.2025–30.09.2025	10'250'000	0.89 %
Avance à terme fixe	18.12.2024–30.09.2025	10'000'000	0.80 %
Avance à terme fixe	27.02.2025–30.09.2025	10'500'000	0.92 %
Hypothèque à taux fixe	30.11.2024–28.11.2025	2'400'000	1.25 %
Avance à terme fixe	27.02.2025–27.02.2026	10'000'000	0.87 %

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	01.10.2024–30.09.2026	7'000'000	1.29 %
Avance à terme fixe	30.09.2023–30.09.2026	14'202'500	2.13 %
Avance à terme fixe	13.12.2024–30.09.2026	10'000'000	0.94 %
Hypothèque à taux fixe	30.11.2024–29.11.2026	2'400'000	1.11 %
Hypothèque à taux fixe	30.06.2022–30.06.2027	11'000'000	1.60 %
Avance à terme fixe	29.09.2023–29.09.2027	10'000'000	2.14 %
Hypothèque à taux fixe	13.12.2024–30.09.2027	9'550'000	0.95 %
Hypothèque à taux fixe	28.06.2022–28.06.2028	9'000'000	1.75 %
Avance à terme fixe	01.07.2023–30.06.2028	18'000'000	2.20 %

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

Type de crédit	Durée	Montant en CHF	Taux d'intérêt en %
Aucun			
Total		155'802'500	
Ø durée résiduelle (années)	1.56		

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	03.01.2024–02.04.2024	5'000'000	1.91 %
Avance à terme fixe	15.03.2024–15.04.2024	1'600'000	2.13 %
Avance à terme fixe	15.04.2024–15.05.2024	1'600'000	1.94 %
Avance à terme fixe	25.05.2023–24.05.2024	28'650'000	2.19 %
Avance à terme fixe	15.05.2024–14.06.2024	1'400'000	1.95 %
Avance à terme fixe	30.05.2024–14.06.2024	500'000	1.95 %
SARON	28.03.2024–05.07.2024	1'760'000	1.61 %
Avance à terme fixe	14.06.2024–12.07.2024	1'900'000	1.87 %
Avance à terme fixe	24.05.2024–15.07.2024	14'000'000	1.87 %
Avance à terme fixe	15.05.2024–15.07.2024	13'850'000	1.87 %
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 %
Avance à terme fixe	09.08.2024–09.09.2024	10'250'000	1.70 %
Avance à terme fixe	15.07.2024–26.09.2024	23'850'000	1.68 %
Avance à terme fixe	18.07.2024–30.09.2024	9'725'000	1.60 %
Avance à terme fixe	24.05.2024–30.09.2024	14'650'000	1.87 %
Avance à terme fixe	31.08.2024–30.09.2024	7'000'000	1.70 %
Avance à terme fixe	31.08.2024–29.11.2024	7'200'000	1.70 %
Avance à terme fixe	30.11.2024–31.12.2024	1'400'000	1.30 %
Avance à terme fixe	01.01.2025–31.01.2025	1'400'000	1.10 %
Avance à terme fixe	01.02.2025–28.02.2025	1'400'000	0.95 %
Avance à terme fixe	01.03.2025–31.03.2025	1'000'000	0.95 %

Achats et ventes de biens fonciers

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

Achats	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m ²
Soleure (SO), Fichtenweg 30/32/34/36	Immeubles d'habitation	4073	4'124
Bâle (BS), Altkircherstrasse 8, Herrengabenweg 81	Immeubles à usage commercial	1861	668
Balsthal (SO), Guntenfluhweg 24-34/34a	Immeubles d'habitation	3850	7'239
Aarau (AG), Bahnhofstrasse 29/31/33, Kasinostrasse 40	Immeubles à usage commercial	1504.1505	1'374

Ventes	Type de bâtiment	N° RF	Surface du bien foncier en m ²
--------	------------------	-------	---

Aucun

Cinq principaux locataires (pas de bail > 5 % des recettes locatives globales)

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zurich

Tertianum AG, Zizers

HolidayCheck AG, Bottighofen

Arzthaus.ch AG, Aarau

Associazione Genitori Il Girasole, Bâle

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	0.45 % l'an

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

(Extrait du § 19 du contrat de fonds):

	maximale	effective
Commission de développement et de construction (en % des frais de construction)	2.00 %	2.00 %
Indemnité de courtage (en % du prix de vente ou d'achat)	1.00 %	1.00 %
Commission de gérance d'immeubles (en % des recettes locatives annuelles brutes)	5.00 %	4.14 %

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

	31.03.2025
Achats de biens fonciers	–
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 2025 s'élève à 3.81 %, le plus bas étant de 2.69 % et le plus haut de 5.00 %.

Questions revêtant une importance économique ou juridique particulière

- Les coûts de la suppression des défauts de l'immeuble d'Einsiedeln ont été 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.
- Zita Cotti et Janka Hemmen ne se sont plus présentés à la réélection à l'assemblée générale du 21.05.2024, ayant par conséquent quitté le conseil d'administration avec effet au 21.05.2024.
- Le 01.10.2024, Alexander Jenny a assumé la fonction de CEO (*ad interim*). Le nouveau CEO, Nils Linsi, entrera en fonction le 18.08.2025.
- Privera AG a repris au 01.07.2024 les activités commerciales de VERIT Immobilien AG et s'est occupée dans l'exercice 2024/25 du portefeuille du Raiffeisen Futura Immo Fonds. La gérance du portefeuille a été transmise avec effet au 01.04.2025 à Schaeppli Grundstücke AG.

Rapport de la société d'audit

Rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels du fonds de placement au 31 mars 2025



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 2025, 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, 6 et 20 à 28) sont conformes à la LPCC, 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 AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau 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
Réviseur responsable

Patrick Strobl

Zürich, 3 juillet 2025

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

Mandat

Raiffeisen Futura Immo Fonds a mandaté CBRE (Zurich) AG pour réaliser une mise à jour de la valeur de marché de chacune des 36 propriétés du fonds. L'estimation de la valeur de marché du portefeuille est effectuée dans le cadre du reporting financier en date du 31.03.2025. 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 OPCC-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'exploitation et d'entretien 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 termes réels). La valeur terminale est ainsi actualisée à la date de valorisation.

La méthode DCF est également utilisée pour les « constructions en cours ». L'évaluation du projet à l'achèvement constitue la base de cette méthode. Les coûts de construction et les marges de risque, les coûts de financement ainsi que les revenus locatifs qui ne seront générés qu'ultérieurement pendant la période concernée sont pris en compte conformément à l'horizon chronologique.

Résultats de l'évaluation

À 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 31.03.2025 des propriétés du portefeuille Raiffeisen Futura Immo Fonds à **CHF 597'529'000**. En détail, les propriétés sont évaluées comme suit :

Éléments comparatifs	31.03.2025	31.03.2024
Valeur de marché totale	CHF 597'529'000	CHF 509'630'000
Nombre de propriétés	36	32
Rendement brut pondéré de la valeur de marché (A1)	4.36%	4.35%
Rendement net pondéré de la valeur de marché (A1)	3.52%	3.56%
Taux de capitalisation pondéré de la valeur de marché (réelle) :	3.00%	3.02%

Au 31.03.2024 (année précédente), 32 biens immobiliers ont été évalués. Aucun immeuble n'a été vendu. Les nouveaux immeubles évalués dans le portefeuille sont les suivants : **Soleure, Fichtenweg 30-36 ; Bâle, Altkircherstrasse 8 ; Aarau Bahnhofstrasse 29,33 et Balsthal, Guntenfluhweg 24-34.**

Commentaire de l'expert sur l'évolution des valeurs

Le contexte des taux d'intérêt en Suisse a connu des fluctuations en peu de temps. À la date de clôture du 31 mars 2025, le taux directeur est de 0,25% (après une baisse de 25 points de base en mars 2025). Les taux d'intérêt exercent une influence significative sur les marchés immobiliers. En plus du taux directeur, d'autres facteurs tels que les conditions de financement (Bâle III), l'évolution des marchés des capitaux et des biens (commerce mondial) ainsi que l'évolution des placements alternatifs (obligations de la Confédération) sont toutefois également importants. Nous observons une volatilité augmentée.

Globalement, depuis la dernière évaluation, plus de capitaux ont été investis sur le marché immobilier suisse. Cela se répercute également sur le comportement de la demande lors des appels d'offres. On observe une plus grande liquidité pour les propriétés « core » et en particulier pour les immeubles d'habitation. Cela a permis aux valeurs immobilières de remonter après les baisses de prix précédentes. Comme les données fondamentales dans le domaine du logement en Suisse sont toujours considérées positives, les loyers ont également augmenté en conséquence. À l'inverse, les biens immobiliers moins bien situés et nécessitant des travaux de rénovation, principalement en dehors du segment résidentiel, ont tendance à être sous pression au niveau des prix. Les attentes en termes de prix de vente ne correspondent pas toujours à la disposition des demandeurs à payer.

Volatilité accrue du marché

Les facteurs externes continuent d'avoir un impact sur certains marchés immobiliers et il existe encore une certaine polarisation entre les immeubles de placement de qualité supérieure et les immeubles de placement secondaires. Toutefois, certains signes indiquent que les valeurs du capital se stabilisent dans certains secteurs. L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement lorsque les conditions de marché fluctuent. Il est important de noter que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons de surveiller de près l'évaluation tout en continuant à suivre la manière dont les marchés réagissent à l'environnement actuel.

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.

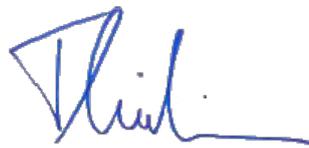
Indépendance et confidentialité

CBRE (Zürich) AG confirme que les évaluations des immeubles 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, 16. April 2025



Julian SLICKERS MRICS
Director
RICS Registered Valuer
T: +41 61 204 40 60



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer
T: +41 44 226 30 08

Évaluation de la durabilité

ESG Impact Rating: portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds»

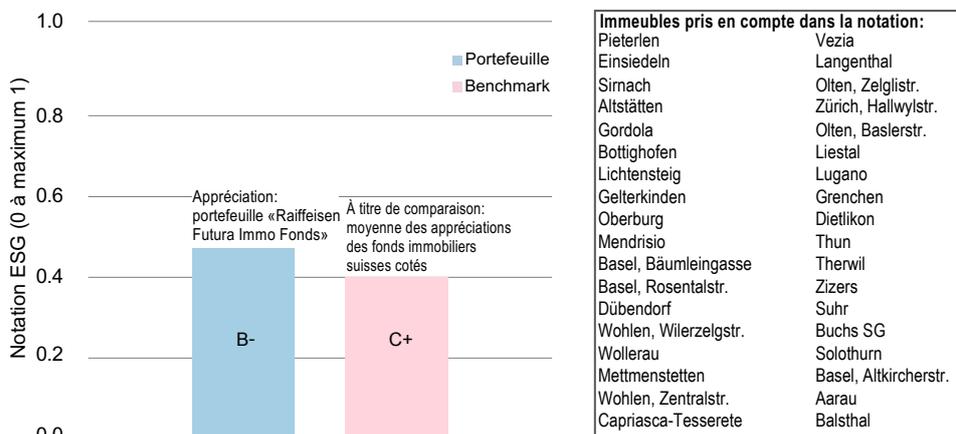
Évaluation ESG IRRE Inrate

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 2024.



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 minimales: 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.

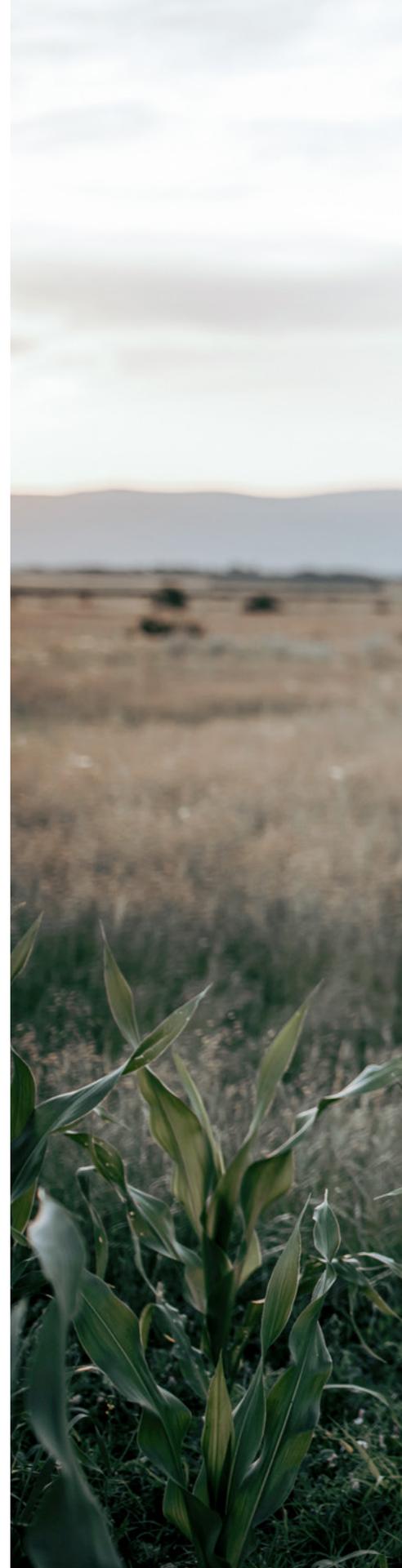
Inrate a procédé à l'appréciation du portefeuille «Raiffeisen Futura Immo Fonds» en tant qu'agence de notation indépendante.

11.6.2025
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