



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

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



# Contenu

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

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

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

# Partie 1: Prospectus

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

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

## 1. Informations sur le fonds immobilier

### 1.1. Création du fonds immobilier en Suisse

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

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

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

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

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

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

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

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

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

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

FATCA:

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

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

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

### 1.3. Exercice comptable

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

## 1.4. Société d'audit

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

## 1.5. Parts

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

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

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

## 1.6. Cotation et négoce

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

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

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

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

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

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

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

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale pour la fin de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts.

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

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

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

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

## 1.8. Emploi des revenus

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Critères d'exclusion

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

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

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

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

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

- approvisionnement énergétique:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Gestion des actifs

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Objectifs de durabilité

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

##### a) Écologie:

réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie dans l'exploitation tout comme dans les projets de construction et de rénovation, par exemple via la construction énergétiquement 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 investisseurs<sup>6</sup>.

#### Mesure et rapports

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

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

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

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

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

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

### 1.9.3. Utilisation de produits dérivés

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

### 1.10. Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part découle de la valeur vénale de la fortune du fonds, moins les éventuels engagements du fonds immobilier et les impôts dus selon toute vraisemblance en cas de liquidation du fonds immobilier, le résultat étant divisé par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à 1/100.

### 1.11. Rémunérations et frais accessoires

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.11.2. Total Expense Ratio

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

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

### 1.11.3. Paiement de rétrocessions et rabais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Risques de durabilité

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

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

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

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

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

### 1.15. Gestion du risque de liquidité

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

## 2. Renseignements sur la direction du fonds

### 2.1. Généralités sur la direction du fonds

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

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

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

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

- Klausstrasse 48, 8008 Zurich
- www.verit-invest.ch

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

Conseil d'administration:

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

Direction:

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

### 2.4. Capital souscrit et libéré

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. Agents payeurs**

Banque cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich:

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

### **4.2. Distributeur**

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

Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall

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

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

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

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

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

## 5. Informations supplémentaires

### 5.1. Indications utiles

Numéro de valeur / ISIN: 22518230/CH0225182309

Unité de compte: Francs suisses

### 5.2. Publications du fonds immobilier

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

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

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

### 5.3. Assurances des biens immobiliers

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

### 5.4. Restrictions de vente

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

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

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

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

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

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

## 6. Autres informations relatives au placement

### 6.1. Résultats précédents

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

### 6.2. Profil de l'investisseur classique

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

## 7. Dispositions détaillées

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

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

# Partie 2: Contrat de fonds

## I. Principes

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

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

## II. Droits et obligations des parties contractantes

### § 2 Le contrat de fonds

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

### § 3 La direction du fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 4 La banque dépositaire

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

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

2. La banque dépositaire garantit que la contreva-leur lui est transférée dans les délais usuels en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier. Elle informe la direction du fonds si la contreva-leur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale 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. Seul la fusion est considérée comme une modification du contrat de fonds au sens du § 27.
3. Les différentes catégories de parts peuvent se distinguer en ce qui a trait notamment à la structure de coûts, la devise de référence, la couverture du risque de change, la distribution ou la thésaurisation des revenus, le montant minimal de placement ainsi que le cercle d'investisseurs.  
  
Les rémunérations et coûts ne sont imputés qu'à la catégorie de parts à laquelle revient une prestation déterminée. Les rémunérations et coûts qui ne peuvent être attribués sans équivoque à une catégorie de parts sont imputés aux différentes catégories de parts proportionnellement à leur part à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas divisé en catégories de parts.
5. Les parts ne sont pas titrisées mais inscrites dans les livres comptables. L'investisseur ne peut pas exiger la remise d'une part sociale.

## III. Directives de la politique de placement

### A. Principes de placement

## § 7 Respect des règles de placement

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

## § 8 Politique de placement et objectifs de durabilité

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

1. Elle s'efforce, en intégrant des critères de durabilité (ESG) dans le processus de placement, d'augmenter la durabilité des immeubles du fonds et d'assurer que celui-ci répond aux normes ESG mentionnées dans le prospectus. Les objectifs de durabilité poursuivis et leurs risques sont décrits dans ce dernier.
2. Mise en œuvre de la politique de placement: les critères de placement ESG s'appliquent aussi bien lors de l'achat ou de la construction d'un immeuble que durant tout son cycle de vie. L'intégration ESG concerne donc tous les genres d'immeubles.
3. Critères d'exclusion: le fonds investit dans des bâtiments à haut niveau de durabilité, ou dans des bâtiments dont le niveau de durabilité peut être substantiellement accru par des mesures de modernisation.
  - a) Chaque immeuble existant doit lors de son acquisition satisfaire à un standard minimum de durabilité. Avant chaque achat, le respect des critères d'exclusion est vérifié

par une agence indépendante de notation de durabilité désignée dans le prospectus.

- b) Les critères d'exclusion sont énumérés dans le prospectus et constamment adaptés à l'évolution de la recherche. Leur description exacte se trouve dans le prospectus.
  - c) Il est possible d'acquérir un immeuble notwithstanding l'existence d'un critère d'exclusion, à condition d'élaborer un plan de modernisation obligatoire correspondant.
  - d) Chaque bien immobilier du portefeuille que le fonds souhaite acheter doit de plus être évalué en ce qui a trait à la durabilité par des experts indépendants sur la base de différents critères, et satisfaire à des exigences minimales. Celles-ci se fondent sur les valeurs moyennes pour les bâtiments existants et neufs en Suisse. Les immeubles que le fonds souhaite acheter doivent dépasser ces valeurs moyennes.
  - e) Si des interventions architecturales et/ou d'autres mesures permettent d'améliorer ultérieurement l'évaluation de la durabilité dans la mesure nécessaire, l'acquisition de l'immeuble est néanmoins possible. Après leur achèvement, les nouvelles constructions doivent également remplir les critères susmentionnés.
4. Évaluation de la durabilité: la direction du fonds fait évaluer pour la clôture de chaque exercice la durabilité des immeubles existants appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants désignés dans le prospectus.
  5. Gestion des actifs: dans le cadre de la gestion du portefeuille et des actifs, la direction du fonds analyse en permanence les potentiels d'amélioration du portefeuille immobilier pour divers facteurs de durabilité, et peut faire appel à cet effet à des experts indépendants. Il s'agit d'une part de comparer entre eux les différents immeubles existants du portefeuille. D'autre part, celui-ci est comparé à titre global avec des indices de référence (benchmarks) pertinents. L'intégration exacte des facteurs de durabilité dans le processus de placement et les indices de référence sont représentés dans le prospectus.
  6. Sont autorisés comme placements de ce fonds immobilier:

- a) biens fonciers suisses, y compris leurs annexes

Sont réputés biens fonciers:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 11 Opérations de pension**

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

### **§ 12 Produits dérivés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale pour la fin de l'exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier par des experts en estimation indépendants pour la clôture de l'exercice comptable ainsi que lors de l'émission de parts. À cet effet, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale comme experts en estimation indépendants.

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

3. Les placements négociés en bourse ou dans un autre marché réglementé ouvert au public sont évaluées aux cours actuels payés sur le marché

principal. Les autres placements ou ceux pour lesquels aucun cours actuel n'est disponible sont évalués au prix qui serait probablement réalisé s'ils étaient vendus avec diligence au moment de l'estimation (valeur vénale). Dans ce cas, la direction du fonds applique pour le calcul de la valeur vénale des modèles et principes d'évaluation convenables et reconnus dans la pratique.

4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer conformément au ch. 3.
5. Le montant des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe et qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public est déterminé comme suit: le prix d'évaluation de tels placements est ensuite ajusté au prix de remboursement sur la base du prix d'acquisition net en maintenant constamment le rendement de placement calculé sur cette base. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée au nouveau rendement du marché. À cet effet, on se fonde en règle générale, à défaut de prix du marché, sur l'évaluation d'instruments du marché monétaire revêtant les mêmes caractéristiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, validité).
6. Les avoirs bancaires sont évalués avec le montant de leur créance plus les intérêts échus. En cas de modifications importantes des conditions du marché, la base 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 débiteur une commission de rachat totale de 2 % au maximum de la valeur nette d'inventaire en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger. Le taux maximum actuellement déterminant figure dans le prospectus.

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

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

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

La commission de gérance forfaitaire comprend les prestations suivantes:

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

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

2. Outre la commission de gérance forfaitaire visée au § 19, ch. 1, la direction du fonds a par ailleurs droit aux rémunérations suivantes, qui ne sont pas comprises dans la commission de gérance forfaitaire:

- a) une commission de construction et de développement à la charge du fonds immobilier de 2 % maximum des frais de construction pour le travail occasionné dans le cadre des constructions, rénovations et transformations;
- b) une indemnité de courtage à la charge du fonds immobilier de 1 % maximum du prix d'achat ou de vente pour le travail occasionné dans le cadre de l'achat et de la vente de biens fonciers, à condition qu'aucun tiers n'ait été mandaté à cet effet;
- c) une commission de gérance d'immeubles à la charge du fonds immobilier de 5 % maximum des recettes de loyer brutes annuelles à titre de rémunération pour la gestion des différents biens immobiliers.

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

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

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

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

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

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

## VI. Reddition des comptes et audit

### § 20 Reddition des comptes

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

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

### § 21 Audit

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

## VII. Emploi du résultat et dividendes

### § 22

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

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

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

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

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

## VIII. Publications du fonds immobilier

### § 23

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

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

## IX. Restructuration et dissolution

### § 24 Fusion

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

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

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

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

## § 25 Conversion en une autre forme juridique

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

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

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

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

## § 26 Validité du fonds immobilier et dissolution

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

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

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

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

### **§ 27**

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

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

### **§ 28**

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

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

Ouvrons la voie

