



Fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo  
«Fondo immobiliare»

**Raiffeisen  
Futura Immo Fonds –  
Prospetto con contratto  
del fondo integrato.**



# Contenuto

Parte 1: Prospetto .....	4
1. Informazioni sul fondo immobiliare .....	4
1.1. Costituzione del fondo immobiliare in Svizzera .....	4
1.2. Norme fiscali rilevanti per il fondo immobiliare .....	4
1.3. Esercizio contabile .....	5
1.4. Società di controllo .....	5
1.5. Quote .....	5
1.6. Quotazione e commercio .....	5
1.7. Condizioni per l'emissione e il riscatto di quote del fondo .....	5
1.8. Utilizzo dei redditi .....	5
1.9. Obiettivo e politica d'investimento del fondo immobiliare .....	6
1.9.1. Obiettivo d'investimento .....	6
1.9.2. Politica d'investimento .....	6
1.9.2.1. Integrazione dei criteri ESG nel processo d'investimento .....	6
1.9.2.2. Selezione, manutenzione e modernizzazione degli immobili del fondo .....	6
1.9.3. L'impiego di derivati .....	10
1.10. Valore di inventario netto .....	10
1.11. Indennità e spese accessorie .....	10
1.11.1. Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo (estratto dal § 19 del contratto del fondo) .....	10
1.11.2. Total Expense Ratio .....	10
1.11.3. Pagamento di retrocessioni e sconti .....	10
1.11.4. Indennità e spese accessorie a carico degli investitori (estratto dal § 18 del contratto del fondo) .....	11
1.11.5. Accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement») e vantaggi monetari («soft commission») .....	11
1.12. Consultazione dei rapporti .....	11
1.13. Forma giuridica del fondo d'investimento .....	11
1.14. I rischi essenziali .....	11
1.15. Gestione del rischio di liquidità .....	12
2. Informazioni sulla direzione del fondo .....	12
2.1. Indicazioni generali sulla direzione del fondo .....	12
2.2. Ulteriori indicazioni sulla direzione del fondo .....	12
2.3. Organi amministrativi e direttivi .....	12
2.4. Capitale azionario sottoscritto e versato .....	12

2.5.	Trasferimento delle decisioni d'investimento e di altri compiti parziali .....	12
2.6.	Esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore .....	12
3.	informazioni sulla banca depositaria .....	13
3.1.	Indicazioni generali sulla banca depositaria .....	13
3.2.	Ulteriori indicazioni sulla banca depositaria .....	13
4.	Informazioni in merito ai terzi .....	13
4.1.	Uffici di pagamento.....	13
4.2.	Distributore.....	13
4.3.	Periti incaricati delle stime .....	13
5.	Ulteriori informazioni.....	14
5.1.	Avvertenze utili .....	14
5.2.	Pubblicazioni del fondo immobiliare.....	14
5.3.	Assicurazioni degli immobili.....	14
5.4.	Restrizioni di vendita .....	14
6.	Ulteriori informazioni d'investimento .....	14
6.1.	Risultati passati .....	14
6.2.	Profilo dell'investitore tipico.....	14
7.	Previsioni dettagliate .....	14
Parte 2: Contratto del fondo .....		16
I.	Basi.....	16
II.	Diritti e obblighi delle parti contraenti .....	16
III.	Direttive della politica d'investimento.....	20
IV.	Calcolo del valore d'inventario netto nonché emissione e riscatto di quote e periti incaricati delle stime .....	23
V.	Indennità e spese accessorie.....	24
VI.	Rendicontazione e revisione .....	26
VII.	Utilizzo del risultato e distribuzioni.....	26
VIII.	Pubblicazioni del fondo immobiliare.....	27
IX.	Riorganizzazione e scioglimento .....	27
X.	Modifica del contratto del fondo .....	30
XI.	Diritto applicabile e foro competente.....	30

Per semplificare la leggibilità si rinuncia alla differenziazione di sesso. I termini si riferiscono in linea di principio a tutti i sessi.

# Parte 1: Prospetto

Il presente prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base e l'ultimo Rapporto annuale e semestrale (se pubblicato successivamente all'ultimo Rapporto annuale) costituiscono la base per tutte le sottoscrizioni di quote del fondo immobiliare.

Sono valide solo le informazioni contenute nel prospetto, nel foglio informativo di base o nel contratto del fondo.

## 1. Informazioni sul fondo immobiliare

### 1.1. Costituzione del fondo immobiliare in Svizzera

«Raiffeisen Futura Immo Fonds» è un fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol). Il contratto del fondo è stato autorizzato per la prima volta il 2 settembre 2013 dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA.

### 1.2. Norme fiscali rilevanti per il fondo immobiliare

Il fondo immobiliare non possiede una personalità giuridica in Svizzera. Non è fondamentalmente soggetto a un'imposta sugli utili o sul capitale. Fanno eccezione i fondi immobiliari con proprietà fondiaria diretta. I redditi derivanti dalla proprietà fondiaria diretta sono soggetti, ai sensi della Legge federale sull'imposta federale diretta, all'imposizione fiscale per il fondo immobiliare stesso e, per questo, sono esenti dall'imposta per il detentore di quote. Anche i guadagni di capitale derivanti dalla proprietà fondiaria diretta sono imponibili solo per il fondo immobiliare.

La direzione del fondo può chiedere il rimborso per intero dell'imposta federale preventiva trattenuta sui redditi nazionali nel fondo immobiliare.

Le distribuzioni dei rendimenti del fondo immobiliare (a favore di investitori domiciliati in Svizzera e all'estero) sono soggette all'imposta federale preventiva (imposta alla fonte) del 35%. I redditi e i guadagni di capitale derivanti dalla proprietà fondiaria diretta e i guadagni di capitale derivanti dall'alienazione di partecipazioni e altri valori patrimoniali distribuiti con cedola separata, non sono soggetti ad alcuna imposta preventiva.

Gli investitori domiciliati in Svizzera possono chiedere il rimborso dell'imposta preventiva portata in deduzione mediante attestazione nella dichiarazione d'imposta rispettivamente con richiesta di rimborso separata dell'imposta preventiva.

Gli investitori domiciliati all'estero possono chiedere il rimborso dell'imposta preventiva secondo la convenzione per evitare le doppie imposizioni eventualmente in essere tra la Svizzera e il loro Paese di domicilio. In assenza di convenzione, non sussiste alcuna possibilità di rimborso.

L'imposizione fiscale e i restanti effetti di natura fiscale per l'investitore in caso di detenzione ovvero acquisto o vendita di quote del fondo variano in funzione delle prescrizioni delle normative fiscali vigenti nel Paese di domicilio dell'investitore. Per le rispettive informazioni si invitano gli investitori a rivolgersi ai relativi consulenti fiscali.

Il fondo immobiliare ha il seguente status fiscale:

Scambio internazionale automatico di informazioni in materia fiscale (scambio automatico di informazioni): il fondo immobiliare, per le finalità dello scambio automatico di informazioni in conformità allo standard comune di comunicazione e diligenza dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) per le informazioni relative ai conti finanziari (GMS) presso l'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC), si qualifica come istituto finanziario non soggetto all'obbligo di comunicazione.

FATCA:

Il fondo immobiliare è registrato presso le autorità fiscali statunitensi come Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution ai sensi degli articoli 1471–1474 dello U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, ivi inclusi i rispettivi atti normativi, «FATCA»).

Inoltre, sia i redditi che i guadagni di capitale, siano essi distribuiti o accumulati, possono essere parzialmente o interamente soggetti a una cosiddetta imposta dell'agente pagatore (ad es. Foreign Account Tax Compliance Act) a seconda del soggetto che detiene le quote direttamente o indirettamente.

Le informazioni fiscali derivano dalla base giuridica e dalla prassi attualmente note. Sono espressamente riservate eventuali modifiche della legislazione, della giurisprudenza ovvero degli atti normativi e della prassi delle autorità fiscali.

### **1.3. Esercizio contabile**

L'esercizio contabile dura dal 1° aprile al 31 marzo.

### **1.4. Società di controllo**

La Società di controllo è PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zurigo.

### **1.5. Quote**

Le quote non vengono cartolarizzate, bensì detenute in forma scritturale. Non può essere chiesta la consegna di un certificato di partecipazione nominativo o intestato a nome del titolare.

In conformità al contratto del fondo, la direzione del fondo ha il diritto, previa approvazione della banca depositaria e autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di creare, sospendere o fondere in ogni momento diverse classi di quote.

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.

### **1.6. Quotazione e commercio**

La direzione del fondo garantisce un regolare commercio fuori borsa delle quote del fondo immobiliare tramite Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo in qualità di market maker. Il commercio avviene giornalmente secondo gli orari di apertura del SIX Swiss Exchange.

La direzione del fondo pubblica il valore venale del patrimonio del fondo e il valore di inventario netto delle quote del fondo da esso derivante nel momento in cui vengono comunicati alla banca incaricata del regolare commercio fuori borsa delle quote sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch».

In corrispondenza di ogni giorno di negoziazione vengono pubblicati i prezzi del regolare commercio fuori borsa delle quote da parte del market maker sul sito web di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, «raiffeisen.ch».

Occorre tenere presente che i corsi che vengono a formarsi sul mercato potrebbero discostarsi dai valori di inventario netto delle quote. A ciò si aggiunge il fatto che l'andamento dei prezzi di mercato delle quote spesso riflette l'andamento generale dei mercati immobiliari e dei capitali, non l'andamento specifico del portafoglio del fondo immobiliare.

### **1.7. Condizioni per l'emissione e il riscatto di quote del fondo**

L'emissione delle quote è possibile in ogni momento. Essa può avvenire solo in tranches. La direzione del fondo determina il numero delle nuove quote da emettere, il rapporto di opzione per gli attuali investitori, il metodo di emissione per il diritto di opzione e le altre condizioni in un prospetto di emissione separato.

L'investitore può disdire la sua quota alla fine di un esercizio contabile, nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi. A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta durante un esercizio contabile (cfr. § 17 punto 2 contratto del fondo). Se l'investitore desidera il rimborso anticipato, deve farne richiesta per iscritto all'atto della disdetta. Il rimborso ordinario, al pari di quello anticipato, avviene entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile (cfr. § 5 punto 5 contratto del fondo).

Il valore di inventario netto del fondo immobiliare è calcolato al valore venale per la fine dell'esercizio contabile nonché con ogni emissione di quote.

Il prezzo di emissione si ottiene dal valore di inventario netto calcolato in considerazione dell'emissione, più la commissione di emissione. L'ammontare della commissione di emissione è riportato al seguente punto 1.11 del prospetto.

Il prezzo di riscatto si ottiene dal valore di inventario netto calcolato in considerazione del riscatto, meno la commissione di riscatto. L'ammontare della commissione di riscatto è riportato al seguente punto 1.11 del prospetto.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (tasse per cambiamento di proprietario, spese notarili, commissioni, courtage conformi al mercato, tasse, ecc.), che derivano a carico del fondo immobiliare a seguito dell'investimento dell'importo versato ovvero della vendita di una parte degli investimenti corrispondente alla quota disdetta, sono addebitate al patrimonio del fondo.

La direzione del fondo può sospendere in ogni momento l'emissione delle quote nonché rifiutare richieste di sottoscrizione o conversione di quote.

### **1.8. Utilizzo dei redditi**

Il reddito netto del fondo immobiliare viene distribuito agli investitori ogni anno, al più tardi entro quattro mesi dalla conclusione di un esercizio contabile nell'unità di

conto. La direzione del fondo può inoltre effettuare delle distribuzioni intermedie dei redditi.

Fino al 30% del reddito netto dell'esercizio annuale in corso, inclusi i redditi riportati da esercizi precedenti del fondo immobiliare possono essere riportati a nuovo. In questo caso, viene versato almeno il 70% del reddito netto inclusi i redditi riportati da esercizi contabili precedenti. Si può rinunciare alla distribuzione e il reddito netto totale può essere riportato nel nuovo esercizio del fondo immobiliare se:

- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno dell'1% del valore di inventario netto del fondo immobiliare, e
- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno di una unità dell'unità di conto del fondo immobiliare per quota.

I guadagni di capitale dall'alienazione di beni e diritti possono essere distribuiti oppure trattenuti per essere reinvestiti dalla direzione del fondo.

## **1.9. Obiettivo e politica d'investimento del fondo immobiliare**

### **1.9.1. Obiettivo d'investimento**

In considerazione degli obiettivi di sostenibilità descritti di seguito, l'obiettivo d'investimento di «Raiffeisen Futura Immo Fonds» consiste principalmente nel conseguire proventi stabili continui e nel preservare il capitale a lungo termine.

Le risorse e la capacità di portata della Terra vengono oggi sovrautilizzate, il che contribuisce tra l'altro in modo decisivo al cambiamento climatico e alla perdita di biodiversità. Allo stesso modo, in molti ambiti sociali si registrano squilibri e deficit.

Il fondo apporterà un contributo alla soluzione dei problemi precedentemente illustrati. Promuove il tema della sostenibilità con un approccio globale e lungimirante, portandone avanti lo sviluppo in modo costante.

In tale contesto, emerge in modo sempre più evidente che le imprese e le organizzazioni con un modello aziendale che offre soluzioni sotto forma di prodotti o servizi per la transizione verso un'economia sostenibile godono di un migliore posizionamento agli occhi degli investitori. Ciò vale, in particolare, anche nel settore degli investimenti immobiliari. Pertanto, la direzione del fondo è convinta che le imprese, i valori patrimoniali e le strategie

d'investimento che contribuiscono alla trasformazione della sostenibilità siano più resistenti anche nei confronti dei cambiamenti a ciò associati rispetto agli attori e ai prodotti tradizionali.

I singoli obiettivi di sostenibilità e i criteri di esclusione sono descritti in modo dettagliato di seguito ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2.

### **1.9.2. Politica d'investimento**

Questo fondo immobiliare investe innanzitutto in progetti sostenibili di nuovi edifici, costruzioni esistenti e ristrutturazioni, in fondi e altri investimenti immobiliari sostenibili consentiti dal contratto del fondo, in particolare in immobili con destinazione residenziale in tutta la Svizzera, nel rispetto del principio della diversificazione del rischio. Deve diversificare i suoi investimenti in particolare in base a immobili, tipo di utilizzo, età, costruzione, posizione e regione. Gli investimenti sono in prevalenza diretti e non tramite società immobiliari.

#### **1.9.2.1. Integrazione dei criteri ESG nel processo d'investimento**

Il fondo persegue un approccio di sostenibilità sulla base dei criteri d'investimento ESG. L'abbreviazione ESG indica i criteri per l'investimento finanziario nelle dimensioni ambiente (Environment), sociale (Social) e gestione aziendale responsabile (Governance). In tale contesto, il fondo considera tutte e tre le dimensioni della sostenibilità.

Ha integrato, infatti, nel processo d'investimento i criteri d'investimento ESG sia per l'acquisto o la nuova costruzione di un immobile sia durante l'intero ciclo di vita degli immobili. L'integrazione ESG concerne tutte le tipologie di immobili.

L'attuazione ESG può avvenire in modo graduale nel tempo nell'ambito di un piano di modernizzazione elaborato a questo scopo.

La sostenibilità degli investimenti immobiliari si basa sulla valutazione di agenzie di rating indipendenti e fonti di dati. I criteri applicati, tra l'altro, sono indicati al punto 1.9.2.2 del prospetto.

#### **1.9.2.2. Selezione, manutenzione e modernizzazione degli immobili del fondo**

##### Criteri di esclusione

Raiffeisen Futura Immo Fonds investe esclusivamente in edifici con un elevato livello di sostenibilità o in edifici nei quali grazie alle misure di modernizzazione può essere

raggiunto un aumento sostanziale del livello di sostenibilità. Nelle nuove costruzioni si mira a un alto livello di sostenibilità e a una elevata sostenibilità degli oggetti, mentre per l'acquisto degli immobili esistenti è di primaria importanza il miglioramento della qualità della sostenibilità.

Ciascun immobile esistente deve soddisfare, all'atto dell'acquisto, uno standard minimo con riferimento alla sostenibilità, a condizione che gli scostamenti corrispondenti non possano essere eliminati nell'ambito di un piano di modernizzazione.

Prima di ogni acquisto, un'agenzia di rating di sostenibilità indipendente (Inrate SA) verifica il rispetto dei seguenti criteri di esclusione:

- Scarsi collegamenti con mezzi pubblici: esclusione, se la distanza dell'immobile dalla fermata del bus e del tram è superiore a 600 m e se la distanza dalla stazione ferroviaria è superiore a 1000 m.
- Grandezza e densità scarse dell'agglomerato: esclusione, se l'oggetto non si trova in un agglomerato correlato con più di 2000 abitanti.
- Rischio da radon: esclusione, se il rischio da radon secondo l'UFSP è «medio» (probabilità di un superamento del valore di riferimento del radon di 300 Bq/m<sup>3</sup> in edifici 1-20%) o «alto» (probabilità di un superamento del valore di riferimento del radon di 300 Bq/m<sup>3</sup> in edifici superiore al 20%) e se le raccomandazioni dell'UFSP per le contromisure costruttive e le misurazioni non sono state ovvero non vengono attuate in modo documentabile.
- Minaccia da pericoli naturali: criterio di esclusione per pericolo considerevole (pericoli naturali).
- Sito contaminato: esclusione, se gravato (eccetto nel caso in cui non siano attesi effetti dannosi o sgraditi).
- Efficienza energetica insufficiente:
  - Costruzioni esistenti: esclusione, se il fabbisogno di calore Q<sub>h</sub> (standard) secondo la SIA 380/1:2009 dell'oggetto supera i valori limite per le nuove costruzioni Q<sub>h</sub>, li del MoPEC 2014, l'impermeabilità non è documentata e non vi è alcun afflusso d'aria esterno controllato, una parte dei locali (edificio abitativo) o una grande parte dei locali (edifici abitativi) sono climatizzate e non sono installati apparecchi e impianti a risparmio energetico, a meno che venga redatto un piano di risanamento/modernizzazione corrispondente per l'edificio, il quale venga integrato nel ciclo di vita dell'oggetto.

<sup>1</sup> Abbreviazione per «Sustainable Property Investment», cfr. in dettaglio [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch) sotto «Clientela

- Utilizzo commerciale non sostenibile: esclusione in caso di utilizzo commerciale non sostenibile (ad es. servizi per adulti o vendita di armi).

Sussiste inoltre un ulteriore criterio di esclusione, il cui monitoraggio compete alla direzione del fondo stessa:

- Approvvigionamento di energia:
  - Nuove costruzioni: esclusione, se il generatore di calore principale utilizza energie fossili (olio da riscaldamento, gas naturale) e non viene utilizzata alcuna fonte di calore rigenerativa integrativa con cui venga coperta una quota rilevante del fabbisogno di riscaldamento (ca. 50% del fabbisogno di acqua calda rispettivamente 30% del fabbisogno di riscaldamento dei locali; sono possibili anche soluzioni per l'utilizzo di calore residuo).
  - Costruzioni esistenti: esclusione, se l'approvvigionamento di riscaldamento dell'oggetto non soddisfa almeno i requisiti per le nuove costruzioni, a meno che non venga redatto un piano di risanamento corrispondente per l'edificio.

In caso di scostamenti in relazione al soddisfacimento dei criteri di esclusione, questi possono essere eliminati tramite un piano di modernizzazione vincolante. Tale piano di modernizzazione prescrive un miglioramento ovvero uno scambio vincolante per il soddisfacimento dei criteri di esclusione per gli elementi costruttivi necessari secondo il relativo ciclo di vita. In tal modo, è garantita una compensazione tra un miglioramento del livello di sostenibilità dell'edificio e uno spreco delle risorse (energia grigia).

In seguito alla verifica dei criteri di esclusione, l'immobile viene valutato con l'ausilio di un catalogo dei criteri con circa 30 criteri ponderati (valutazione SPIN<sup>1</sup>). Se la «nota di sostenibilità» (una cifra tra 1 e 100) è superiore rispetto a un immobile normale (valore medio svizzero) con il medesimo utilizzo (abitazione, negozio, utilizzazione mista), l'immobile può essere accolto nel fondo. In tal modo, viene garantito che al riguardo gli immobili si differenzino dalla media svizzera.

Per le costruzioni esistenti, le misure di modernizzazione devono essere attuate in modo vincolante entro il termine fissato nel piano di modernizzazione affinché esse possano essere considerate nella valutazione di sostenibilità. Le valutazioni di tutti gli immobili vengono inoltre regolarmente verificate e adeguate in caso di necessità, per

privata/Investire/Prodotti d'investimento/Fondi d'investimento/Fondo immobiliare/Fondo immobiliare sostenibile».

tenere conto di eventuali misure di modernizzazione o della variazione di condizioni quadro.

Il punteggio di sostenibilità raggiunto per ogni immobile è ponderato con i valori di mercato attuali degli immobili per valutare il portafoglio del fondo nel suo complesso. La valutazione del portafoglio viene aggiornata regolarmente, in particolare in caso di acquisizione di nuovi immobili o di attuazione di ampie misure costruttive per edifici nel portafoglio del fondo.

I criteri di esclusione sopra riportati valgono anche come direttiva per le nuove costruzioni. Per queste, la direzione del fondo ha elaborato inoltre una guida per la costruzione. Questa si basa sulla norma SIA 112/1<sup>2</sup> e sulle guide informative ecoBKP per l'architettura ecosostenibile<sup>3</sup>.

Per tutte le misure costruttive, la direzione del fondo si basa su questa guida per decidere quali materiali ed elementi costruttivi impiegare e quali misure adottare e con quale priorità. Nella linea guida costruttiva vengono esclusi dall'utilizzo materiali ed elementi costruttivi valutati negativamente, ove ciò sia tecnicamente fattibile. Per i materiali costruttivi, si applicano ad esempio le seguenti clausole:

- Calcestruzzo: In linea di massima – ove tecnicamente possibile – per tutte le applicazioni deve essere impiegato il calcestruzzo riciclabile, se esso è disponibile in una cerchia di 25 km.
- Legno e derivati di legno: Il legno e i derivati del legno sono di produzione svizzera o europea sostenibile.
- Pitture e intonaci: Come pitture devono essere utilizzati prodotti idrodiluibili o – ove tecnicamente fattibile – prodotti senza solventi. Le pitture negli interni non devono contenere materiali biocidi (alghicidi, fungicidi) per la conservazione del rivestimento. Per le imprimiture a base bituminosa devono essere utilizzati prodotti a base d'acqua.
- Isolamenti: I materiali isolanti termici di materie plastiche non devono contenere propellenti alogenati. Non è consentito l'impiego di lamine pesanti contenenti piombo e pannelli antiacustici.

<sup>2</sup> Norma della Società svizzera degli ingegneri e architetti «Architettura ecosostenibile nel settore delle costruzioni - Norma utile alla comprensione della SIA 112».

<sup>3</sup> Guide informative sull'architettura ecosostenibile e sana secondo il codice dei costi di costruzione (CCC) dell'associazione ecobau.

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

<sup>5</sup> La base a tale scopo è offerta dalla terminologia del Greenhouse Gas Protocol. Questo non comprende solo le emissioni

A integrazione della valutazione SPIN, Inrate SA emette un «ESG Impact Rating for Real Estate» (in breve «ESG-IRRE») per il portafoglio immobiliare.

Con il rating, Inrate SA mira principalmente ad analizzare e a valutare gli effetti ESG del portafoglio immobiliare svizzero nonché a renderli comparabili all'interno sia del settore immobiliare che di altre classi d'investimento.

#### Asset Management

Per ogni immobile, nell'ambito dell'Asset Management, viene elaborata una strategia per gli oggetti e un piano di manutenzione (a integrazione del piano di modernizzazione incentrato sul miglioramento del livello di sostenibilità). Questa comprende, oltre alle misure di manutenzione necessarie per un mantenimento del valore e un aumento del valore dell'immobile, anche i temi di sostenibilità del piano di modernizzazione.

La direzione del fondo impiega il budget per le misure di modernizzazione in modo tale che la loro efficacia venga massimizzata per l'intero portafoglio.

Il Fondo è parte dell'«ESG-IRRE» dell'agenzia di rating di sostenibilità indipendente Inrate SA. La valutazione annuale viene eseguita in modo indipendente da Inrate SA. La valutazione avviene con l'ausilio di diversi indicatori, i quali comprendono le dimensioni ambiente (Environmental Impact), sociale (Social Impact) e gestione aziendale responsabile (Governance). Gli indicatori vengono ponderati e il risultato viene rappresentato su una scala da A (forte influenza positiva sull'ambiente e sulla società) a D (forte influenza negativa sull'ambiente e sulla società).

La direzione del fondo, in collaborazione con Signa Terre<sup>4</sup>, una società di consulenza di Ginevra attiva nel settore della gestione energetica, svolge un monitoraggio annuale (Immo Label). Nell'ambito di questo monitoraggio viene redatta un'analisi quantificata delle emissioni CO<sub>2</sub> (Scope 1<sup>5</sup>) del consumo energetico. Il portafoglio del fondo può essere pertanto comparato con quello completo del portafoglio immobiliare gestito da Signa Terre in Svizzera e la direzione del fondo può individuare

dirette degli immobili del fondo («Scope 1»), ma anche le emissioni indirette derivanti dall'energia acquistata («Scope 2»). Cfr. <https://al-lianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-geltung-sbe-reiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen>.

potenziali di miglioramento e attuarli nell'ambito dell'Asset Management.

La direzione del fondo ha individuato i seguenti temi, che essa considera punti chiave per gli immobili esistenti:

- sostituzione di tutti gli impianti di riscaldamento e di acqua calda alimentati con carburanti fossili nonché miglioramento dell'isolamento;
- impiego di impianti fotovoltaici;
- conservazione della sostanza dell'edificio (energia grigia) e coinvolgimento degli inquilini in caso di rinnovamenti e ristrutturazioni;
- miglioramento della qualità delle aree verdi grazie all'utilizzo di piante indigene, alla rinuncia di pesticidi, alla coltivazione di prati magri/fioriti, alla promozione generale della biodiversità e all'aumento dell'attrattiva dell'ambiente per gli inquilini;
- regolare monitoraggio del consumo di energia e di CO<sub>2</sub>;
- considerazione degli aspetti di sostenibilità nell'ambito della manutenzione ordinaria (ad es. utilizzo di materiali ecologici).

#### Obiettivi di sostenibilità

La direzione del fondo considera sia negli immobili esistenti sia negli edifici di nuova costruzione tutte e tre le dimensioni della sostenibilità (ecologia, economia, società). Tramite tale integrazione ESG, la direzione del fondo persegue, tra l'altro, i seguenti obiettivi:

##### a) Ecologia:

- Riduzione dell'emissione di CO<sub>2</sub> e del consumo energetico in azienda come pure per progetti di costruzione e risanamento ad es. tramite un modo di costruire a risparmio energetico, misure di risanamento energetico, sostituzione della produzione di calore fossile e l'utilizzo di energie rinnovabili
- L'obiettivo è che ogni immobile, al più tardi entro 20 anni dal relativo acquisto, diventi a impatto zero sul clima
- Progettazione dell'area circostante nel rispetto dell'ambiente o creazione di spazi verdi sui tetti per costruzioni nuove ed esistenti

##### b) Economia:

---

<sup>6</sup>Per le nuove costruzioni, in particolare per i progetti di sviluppo interessati da una pianificazione di destinazione comunale di più lunga durata, è molto difficile stimare in anticipo la durata

- Basse spese di costruzione e di ciclo di vita per le nuove costruzioni grazie a una progettazione di edifici poco tecnologica e un modo di costruire efficiente per le superfici
- Lunghi cicli di vita dell'edificio ad es. grazie alla pianificazione di nuove costruzioni con la flessibilità di destinazione più elevata possibile nonché all'utilizzo di prodotti e materiali di lunga durata

##### c) Società:

- Architettura di alto livello e moderna per le nuove costruzioni grazie a una procedura di garanzia della qualità nello sviluppo e nella progettazione
- Messa a disposizione di zone d'incontro per le nuove costruzioni o nell'ambito di risanamenti globali
- Per i progetti di nuove costruzioni si mira a una eterogeneità più ampia possibile delle destinazioni e del misto di appartamenti

Gli obiettivi perseguiti vengono attuati dalla direzione del fondo da un lato tramite i criteri di esclusione sopra riportati nel processo d'investimento e, dall'altro, attraverso misure costruttive successive nonché miglioramenti in azienda. Dall'altro, la direzione del fondo continua a sviluppare in modo permanente il tema della sostenibilità e adegua costantemente il processo d'investimento sulla base delle nuove conoscenze.

Qualora il risanamento non possa essere realizzato entro il periodo previsto nel piano di modernizzazione, viene verificata una vendita dell'immobile in considerazione degli interessi degli investitori<sup>6</sup>.

#### Misurazione e rendicontazione

Nel Rapporto annuale vengono esaminati i temi di sostenibilità prioritari per il fondo nonché illustrate singole grandezze di misura e i risultati annuali della valutazione. Il Rapporto annuale comprende, in particolare:

- a) Il risultato del rating della valutazione annuale per il portafoglio di Raiffeisen Futura Immo Fonds nell'ambito dell'«ESG-IRRE» di Inrate SA;
- b) il posizionamento relativo del portafoglio rispetto agli altri portafogli immobiliari valutati da Signa-Terre con riferimento all'emissione di CO<sub>2</sub> e al consumo termico nell'ambito del monitoraggio annuale (Immo Label);
- c) una rappresentazione sintetica della valutazione SPIN redatta da Inrate di tutti gli immobili esistenti del

temporale concreta fino all'attuazione delle misure di sostenibilità.

portafoglio rispetto a un portafoglio analogo comprendente costruzioni medie svizzere, in cui le quote del valore di mercato relative alla destinazione degli edifici e ai periodi di costruzione sono uguali a quelle del portafoglio di Raiffeisen Futura Immo Fonds.

### 1.9.3. L'impiego di derivati

La direzione del fondo non impiega derivati.

### 1.10. Valore di inventario netto

Il valore di inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100.

### 1.11. Indennità e spese accessorie

#### 1.11.1. Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo (estratto dal § 19 del contratto del fondo)

Commissione di amministrazione forfettaria della direzione del fondo	Max. 0,80% p.a. del patrimonio complessivo del fondo
--	--

La commissione viene utilizzata per la direzione, la gestione patrimoniale e la promozione della vendita del fondo immobiliare, per l'Advisory, per l'indennità della banca depositaria per i servizi da essa erogati, come la custodia del patrimonio del fondo, il disbrigo del traffico dei pagamenti e gli altri compiti di cui al § 19 del contratto del fondo.

Un elenco dettagliato delle indennità e spese accessorie contenute nella commissione di amministrazione forfettaria è riportato al § 19 del contratto del fondo.

Oltre alla commissione di gestione forfettaria prevista dal § 19 del contratto del fondo, la direzione del fondo ha diritto anche alle seguenti indennità, che non sono comprese nella commissione di amministrazione forfettaria:

Acquisto e vendita di fondi	Max. 1% del prezzo di acquisto o di vendita
Commissione di costruzione e sviluppo	Max. 2% dei costi di costruzione
Commissione di gestione dei beni fondiari	Max. 5% del ricavo lordo annuo da affitti

Inoltre al fondo immobiliare possono essere addebitate le ulteriori indennità e spese accessorie riportate al § 19 del contratto del fondo.

I tassi effettivamente applicati come commissione di amministrazione forfettaria figurano nel Rapporto annuale e semestrale.

### 1.11.2. Total Expense Ratio

Il coefficiente dei costi complessivi, correntemente addebitati al patrimonio del fondo (Total Expense Ratio – TER REF) ammontava a:

Esercizio annuale	TER REF GAV	TER REF 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. Pagamento di retrocessioni e sconti

La direzione del fondo e i relativi incaricati possono corrispondere retrocessioni a titolo di indennizzo dell'attività di vendita e di intermediazione di quote di fondi immobiliari in Svizzera o dalla Svizzera. In particolare, è considerata attività di vendita ogni attività intesa a promuovere la vendita o l'intermediazione di quote del fondo, come l'organizzazione di road show, la partecipazione a manifestazioni e fiere, la produzione di materiale pubblicitario, la formazione dei collaboratori, ecc.

Le retrocessioni non sono considerate sconti, anche se in ultima analisi vengono interamente o parzialmente inoltrate agli investitori.

I destinatari delle retrocessioni garantiscono una divulgazione trasparente e informano di propria iniziativa e gratuitamente l'investitore in merito all'ammontare delle indennità che potrebbero ricevere per la promozione dell'attività di vendita.

Su richiesta, i destinatari delle retrocessioni rendono noti gli importi effettivamente ricevuti che ottengono per la promozione della vendita con riferimento agli investimenti collettivi di capitale di tali investitori.

La direzione del fondo e i relativi incaricati non pagano alcuno sconto con riferimento all'attività di promozione della vendita in Svizzera o dalla Svizzera al fine di ridurre le tasse e i costi addebitati al fondo immobiliare a carico degli investitori.

#### **1.11.4. Indennità e spese accessorie a carico degli investitori (estratto dal § 18 del contratto del fondo)**

Commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o del distributore in Svizzera e all'estero max. 3%.

Commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o degli incaricati per la promozione della vendita in Svizzera e all'estero max. 2%.

#### **1.11.5. Accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement») e vantaggi monetari («soft commission»)**

La direzione del fondo non ha stipulato accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement»).

La direzione del fondo non ha stipulato accordi concernenti le cosiddette «soft commission».

#### **1.12. Consultazione dei rapporti**

Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base e il Rapporto annuale e semestrale sono disponibili gratuitamente in forma digitale presso la direzione del fondo, la banca depositaria e tutti i distributori.

#### **1.13. Forma giuridica del fondo d'investimento**

Il fondo d'investimento è un fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006.

Il fondo immobiliare si basa su un contratto collettivo di investimento (contratto del fondo) in cui la direzione del fondo si impegna a far partecipare l'investitore al fondo immobiliare nella misura delle quote del fondo da lui acquistate e a gestire il fondo in modo indipendente e a proprio nome ai sensi delle disposizioni di legge e in conformità al contratto del fondo. La banca depositaria partecipa al contratto del fondo nell'ambito delle sue mansioni, stabilite dalla legge e dal contratto del fondo.

#### **1.14. I rischi essenziali**

I rischi essenziali del fondo immobiliare consistono nella dipendenza dagli sviluppi congiunturali, nelle variazioni

dell'offerta e della domanda nel mercato immobiliare svizzero, nella liquidità limitata del mercato immobiliare svizzero, in particolare per grandi progetti immobiliari, nella modifica dei tassi del mercato dei capitali e ipotecari, nella valutazione soggettiva degli immobili, nei rischi intrinseci nell'ambito della costruzione di immobili, nei rischi ambientali (tra cui siti contaminati), nell'andamento incerto della concorrenza nel mercato immobiliare, nella modifica delle leggi e/o di altre prescrizioni nonché in possibili conflitti di interesse. Inoltre sussiste il rischio che gli obiettivi di sostenibilità illustrati ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2 non possano essere interamente o parzialmente attuati. Oltre a ciò, occorre tenere presente che un aumento del corso delle quote non rappresenta un indicatore di un andamento corrispondente in futuro.

#### Rischi di sostenibilità

Gli aspetti di sostenibilità riportati ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2 vengono considerati in modo sistematico dalla direzione del fondo nell'ambito della gestione del rischio sia sul piano del singolo immobile che a livello di portafoglio. In tale contesto, la direzione del fondo considera anche i rischi derivanti dalla considerazione dei criteri di sostenibilità per la gestione del fondo. Tra questi vi è il rischio che le fonti di dati e i rating sopra menzionati non soddisfino più i requisiti di obiettività, indipendenza, trasparenza, risorse e attendibilità e/o che singole valutazioni si rivelino troppo soggettive, errate o inesatte.

La direzione del fondo analizza costantemente diversi scenari di rischio e ne stima l'impatto sul portafoglio.

Dalla prospettiva attuale, in particolare la protezione del clima è di alta rilevanza. Il fondo è interessato, da un lato, dall'atteso inasprimento delle prescrizioni legali e regolamentari. Dall'altro, sussistono possibili effetti negativi sui costi correnti di manutenzione e, di conseguenza, sul valore degli immobili. Ad esempio, potrebbe essere prevista una più rapida sostituzione degli impianti per il riscaldamento e l'acqua calda con carburanti fossili. Condizioni meteorologiche estreme potrebbero richiedere misure costruttive aggiuntive. Ulteriori aspetti si riscontrano nel settore della mobilità (locazione di parcheggi, disponibilità di stazioni di ricarica elettrica) e dell'approvvigionamento di elettricità (stabilità della rete, mancanza intermittente di corrente).

Un altro tema importante dalla prospettiva del rischio è la transizione verso l'economia circolare, che ha ad esempio effetti sulla materializzazione (singoli materiali e relativa combinazione) e che potrebbe comportare costi di ripristino impliciti più elevati. Anche la protezione della

biodiversità può portare a prescrizioni legali aggiuntive (ad es. lotta alle specie invasive).

I singoli rischi vengono evitati, nel qual caso uno specifico immobile non viene in primo luogo acquisito (criteri di esclusione) o ridotti, tramite l'adozione in modo mirato e proattivo da parte della direzione del fondo di misure di modernizzazione a livello del singolo immobile o a livello del portafoglio.

### 1.15. Gestione del rischio di liquidità

La direzione del fondo garantisce un'adeguata gestione della liquidità. La direzione del fondo valuta la liquidità del fondo d'investimento con frequenza mensile.

## 2. Informazioni sulla direzione del fondo

### 2.1. Indicazioni generali sulla direzione del fondo

La direzione del fondo coincide con VERIT Investment Management AG, Zurigo fondata nel 1963. È una società anonima con sede a Zurigo e operativa nell'attività correlata ai fondi dal 2014.

### 2.2. Ulteriori indicazioni sulla direzione del fondo

La direzione del fondo amministra in Svizzera un investimento collettivo di capitale, per il quale la somma del patrimonio gestito al 30 settembre 2023 ammontava a circa CHF 534.7 mio.

Indirizzo e sito Internet della direzione del fondo sono:

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

### 2.3. Organi amministrativi e direttivi

Consiglio di amministrazione:

- Michèle Landtwing Leupi, Presidente del consiglio di amministrazione
- Ralph Kretschmer, Vicepresidente
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alex Jenny
- Markus Fuchs

Direzione:

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

### 2.4. Capitale azionario sottoscritto e versato

L'ammontare del capitale azionario sottoscritto della direzione del fondo ammonta a CHF 2,5 mio. Il capitale azionario è ripartito in azioni nominative e versato al 100%. VERIT Holding AG, Zurigo è azionista unica della direzione del fondo.

### 2.5. Trasferimento delle decisioni d'investimento e di altri compiti parziali

Attività delegata	Partner
Esercizio degli immobili	VERIT Immobilien AG (parte del Gruppo Avobis), Zurigo
Promozione delle vendite e marketing	Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo <sup>7</sup>
Definizione dei criteri di sostenibilità e la verifica del rating di sostenibilità degli immobili	Inrate AG, Friburgo
Contabilità del fondo	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Informatica e personale	VERIT Holding AG
Verifica della compliance	Integritas Compliance AG
Advisory (consulenza senza capacità decisionale),	Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo

I partner selezionati si distinguono per la loro pluriennale esperienza e competenza nei loro settori.

Un contratto stipulato tra la direzione del fondo e i rispettivi partner disciplina l'esatta esecuzione dei mandati.

La direzione del fondo ha la facoltà di delegare altre attività a terzi nell'ambito della legislazione.

### 2.6. Esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore

La direzione del fondo esercita i diritti di partecipazione e di creditore associati agli investimenti del fondo gestito, in modo indipendente ed esclusivamente nell'interesse

<sup>7</sup> Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo può nominare dei subincaricati.

degli investitori. Su richiesta, gli investitori ricevono dalla direzione del fondo informazioni in merito all'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore.

Per le attività di routine imminenti la direzione del fondo può decidere se esercitare autonomamente i diritti di partecipazione e di creditore o trasferire l'esercizio alla banca depositaria o a terzi nonché se rinunciare all'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore.

Per tutti gli altri punti all'ordine del giorno che potrebbero interessare in modo duraturo gli interessi degli investitori come, in particolare, per l'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore, che spettano alla direzione del fondo in qualità di azionista o creditrice della banca depositaria o di altre persone giuridiche a essa collegate, la direzione del fondo esercita il diritto di voto autonomamente o impartisce esplicite direttive. Al riguardo, può fare affidamento su informazioni di cui viene a conoscenza tramite la banca depositaria, il gestore patrimoniale, la Società o terzi oppure dalla stampa.

### **3. informazioni sulla banca depositaria**

#### **3.1. Indicazioni generali sulla banca depositaria**

La banca depositaria è la Banca Cantonale di Zurigo. È un ente di diritto pubblico cantonale indipendente con sede a Zurigo. La Banca Cantonale di Zurigo è stata fondata il 15 febbraio 1870 e opera in qualità di banca universale.

#### **3.2. Ulteriori indicazioni sulla banca depositaria**

La Banca Cantonale di Zurigo copre tutti i settori dell'attività bancaria, in particolare anche la gestione patrimoniale.

La banca depositaria può incaricare custodi terzi e centrali in Svizzera e all'estero della custodia del patrimonio del fondo, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata custodia. Per gli strumenti finanziari, il trasferimento può avvenire solo a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza. Fa eccezione la custodia obbligatoria presso un luogo in cui il trasferimento a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza non è possibile come, in particolare, a fronte di norme giuridiche cogenti o delle modalità del prodotto d'investimento.

La custodia ad opera di terzi o centrale, nella misura in cui trova applicazione per questo fondo, comporta che la direzione del fondo non abbia più la proprietà esclusiva, bensì la comproprietà in relazione ai titoli di credito depositati. Inoltre, qualora i custodi terzi o centrali non siano sottoposti a sorveglianza, non risponderebbero, sul piano organizzativo, ai requisiti in capo alle banche svizzere.

La banca depositaria risponde per i danni causati dall'incaricato, nella misura in cui non possa documentare di aver applicato, nella selezione, nell'istruzione e nel monitoraggio, la diligenza dovuta a fronte delle circostanze.

La banca depositaria è registrata presso le autorità fiscali statunitensi come Reporting Swiss Financial Institution ai sensi degli articoli 1471–1474 dello U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, ivi inclusi i rispettivi atti normativi, «FATCA»).

## **4. Informazioni in merito ai terzi**

### **4.1. Uffici di pagamento**

Banca Cantonale di Zurigo, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo:

- Indirizzo postale: Casella postale, 8010 Zurigo
- Telefono: 044 293 93 93
- Telefax: 044 292 38 02
- E-mail: [serviceline@zkb.ch](mailto:serviceline@zkb.ch)

### **4.2. Distributore**

Della promozione dell'attività di vendita con riferimento al fondo immobiliare sono stati incaricati i seguenti istituti:

Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo

Questa può, a sua volta, nominare subincaricati per la promozione della vendita.

### **4.3. Periti incaricati delle stime**

Con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, la direzione del fondo ha designato i seguenti periti indipendenti incaricati delle stime:

- CBRE (Zürich) AG, Zurigo (persone responsabili all'interno della persona giuridica: Yves Cachemaille e Sönke Thiedemann)

• Wüest Partner AG, Zurigo (persone responsabili all'interno della persona giuridica: Matthias Weber, Julia Selberherr)

I periti incaricati delle stime si distinguono per la loro pluriennale esperienza nel campo delle stime. Un contratto stipulato tra la direzione del fondo e i periti incaricati delle stime disciplina l'esatta esecuzione del mandato.

## 5. Ulteriori informazioni

### 5.1. Avvertenze utili

Numero di valore / ISIN: 22518230 / CH0225182309  
Unità di conto: Franco svizzero

### 5.2. Pubblicazioni del fondo immobiliare

Ulteriori informazioni sul fondo immobiliare sono contenute nell'ultimo Rapporto annuale e semestrale. Inoltre le informazioni aggiornate possono essere consultate in Internet all'indirizzo «raiffeisen.ch».

Nel caso di una modifica al contratto del fondo, di una sostituzione della direzione del fondo o della banca depositaria nonché dello scioglimento del fondo immobiliare, la pubblicazione ad opera della direzione del fondo avviene sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch».

La pubblicazione del prezzo sul mercato secondario (prezzo denaro e lettera del market maker) avviene mensilmente sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch» e in corrispondenza di ogni giorno di negoziazione sul sito web di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, «raiffeisen.ch».

### 5.3. Assicurazioni degli immobili

Gli immobili di proprietà di questo fondo immobiliare sono fondamentalmente assicurati contro i danni da incendio e infiltrazioni d'acqua nonché danni a seguito di cause rilevanti ai fini del diritto in materia di responsabilità civile. In tale copertura assicurativa sono incluse perdite dei redditi di locazione come spese successive associate a danni da incendio e infiltrazioni d'acqua.

### 5.4. Restrizioni di vendita

Per l'emissione e il riscatto di quote di questo fondo immobiliare all'estero si applicano le disposizioni ivi vigenti.

<sup>8</sup> In conformità alla «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» (informazione professionale relativa agli indici dei

a) L'autorizzazione per la promozione della vendita è presente per i seguenti Paesi: Svizzera.

b) Le quote del presente fondo immobiliare non possono essere offerte, vendute o consegnate all'interno degli Stati Uniti.

Le quote di questo fondo immobiliare non possono essere offerte né vendute o consegnate a cittadini degli Stati Uniti o a persone con domicilio negli Stati Uniti e/o a altre persone fisiche o giuridiche, il cui reddito e/o il cui ricavo, indipendentemente dalla provenienza, è soggetto all'imposta sul reddito statunitense, nonché a persone che secondo la Regulation S dello US Securities Act del 1933 e/o dello US Commodity Exchange Act nella versione vigente sono considerate persone statunitensi (US person).

La direzione del fondo e la banca depositaria possono vietare o limitare la vendita, l'intermediazione o il trasferimento di quote nei confronti di persone fisiche o giuridiche in determinati Paesi o territori.

## 6. Ulteriori informazioni d'investimento

### 6.1. Risultati passati

Esercizio annuale	Prestazione <sup>8</sup>
2022/23	-4.01%
2021/22	3.69%
2020/21	10.32%
2019/20	2.85%

### 6.2. Profilo dell'investitore tipico

Il fondo immobiliare è ideale per investitori con un orizzonte d'investimento da medio a lungo termine, orientati in primo luogo a un rendimento costante. Gli investitori possono sopportare oscillazioni temporanee del valore d'inventario delle quote del fondo e non fanno affidamento su una realizzazione dell'investimento a una data stabilita.

## 7. Previsioni dettagliate

Tutte le ulteriori indicazioni relative al fondo immobiliare, come ad esempio la valutazione del patrimonio del fondo, l'elenco di tutte le indennità e spese accessorie

fondi immobiliari) dell'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

addebitate all'investitore e al fondo immobiliare nonché l'utilizzo del risultato sono riportate in dettaglio nel contratto del fondo.

# Parte 2: Contratto del fondo

## I. Basi

### § 1 Denominazione; ragione sociale e sede della direzione del fondo e della banca depositaria

1. Con la denominazione «Raiffeisen Futura Immo Fonds» si fa riferimento a un fondo di investimento contrattuale del tipo «fondo immobiliare» (il «fondo immobiliare») ai sensi dell'art. 25 segg. in combinazione con l'art. 58 segg. della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol).
2. La direzione del fondo coincide con VERIT Investment Management AG, Zurigo.
3. La banca depositaria è la Banca Cantonale di Zurigo, Zurigo.

## II. Diritti e obblighi delle parti contraenti

### § 2 Il contratto del fondo

I rapporti giuridici tra gli investitori da un lato e la direzione del fondo nonché la banca depositaria dall'altro sono disciplinati dal presente contratto del fondo e dalle disposizioni vigenti della legislazione in materia di investimenti collettivi di capitale.

### § 3 La direzione del fondo

1. La direzione del fondo amministra il fondo immobiliare per conto degli investitori in modo indipendente e a proprio nome. In particolare, decide in merito all'emissione di quote, agli investimenti e alla relativa valutazione. Calcola il valore di inventario netto e stabilisce i prezzi di emissione e di riscatto nonché le distribuzioni degli utili. Rivendica tutti i diritti associati al fondo immobiliare.
2. La direzione del fondo e i relativi incaricati sono soggetti all'obbligo di fedeltà, diligenza e

informazione. Agiscono in modo indipendente e salvaguardano esclusivamente gli interessi degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie per una direzione ineccepibile. Rendono conto in merito agli investimenti collettivi di capitale da essi amministrati e informano in merito a tutte le commissioni e le spese addebitate direttamente o indirettamente agli investitori nonché in merito alle indennità affluite a terzi, in particolare provvigioni, sconti o altri vantaggi correlati ai valori patrimoniali.

3. La direzione del fondo può trasferire decisioni d'investimento e compiti parziali a terzi, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata amministrazione. Essa incarica esclusivamente soggetti che dispongono delle capacità, delle conoscenze e delle esperienze necessarie per tale attività e delle necessarie autorizzazioni. Istruisce e monitora con diligenza i terzi coinvolti. La direzione del fondo resta responsabile dell'adempimento degli obblighi rilevanti ai fini del diritto in materia di sorveglianza e nell'ambito del trasferimento dei compiti salvaguarda gli interessi degli investitori. Per la condotta dei soggetti ai quali ha trasferito i compiti, la direzione del fondo risponde allo stesso modo in cui risponde della propria condotta. Le decisioni d'investimento possono essere trasferite solo a gestori patrimoniali che dispongono delle autorizzazioni necessarie.

Qualora il diritto estero esiga un accordo concernente la collaborazione e lo scambio di informazioni con le autorità di vigilanza estere, la direzione del fondo può delegare le decisioni d'investimento solo a un gestore patrimoniale all'estero se è in essere un tale accordo tra la FINMA e le autorità di vigilanza estere rilevanti per le decisioni d'investimento in questione.

4. Con il consenso della banca depositaria, la direzione del fondo può presentare una modifica del presente contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza ai fini dell'approvazione (vedi § 27).
5. La direzione del fondo può fondere il fondo immobiliare con altri fondi immobiliari in conformità alle previsioni del § 24, convertirlo in un'altra forma giuridica di un investimento collettivo di capitale in conformità alle previsioni del § 25 o scioglierlo in conformità alle previsioni del § 26.

6. La direzione del fondo ha diritto alle indennità previste nei §§ 18 e 19 del contratto del fondo, alla liberazione dagli impegni dalla stessa assunti nel corretto adempimento dei propri compiti, e al rimborso delle spese da essa sostenute per l'adempimento di tali impegni.
7. La direzione del fondo risponde nei confronti dell'investitore in relazione al rispetto, da parte delle società immobiliari aderenti al fondo immobiliare, delle prescrizioni della LICol e del contratto del fondo.
8. La direzione del fondo nonché i relativi incaricati e le persone fisiche e giuridiche a essa collegate non possono assumere dal fondo immobiliare né cedere a quest'ultimo valori immobiliari.

In singoli casi motivati, l'autorità di vigilanza può concedere deroghe al divieto di concludere negozi con persone vicine, se la deroga è nell'interesse dell'investitore e, oltre alla stima dei periti permanenti incaricati delle stime del fondo immobiliare, un perito incaricato delle stime, indipendente da questi ultimi o dai loro datori di lavoro e dalla direzione del fondo nonché dalla banca depositaria del fondo immobiliare, attesta la conformità al mercato del prezzo di acquisto e di vendita del valore immobiliare e del costo delle operazioni.

Conclusa l'operazione, la direzione del fondo redige un rapporto contenente le indicazioni sui singoli valori immobiliari assunti o trasferiti e sul loro valore in corrispondenza del giorno di riferimento dell'assunzione o della cessione, il rapporto di stima dei periti permanenti incaricati delle stime nonché il rapporto sulla conformità al mercato del prezzo di acquisto o di vendita redatto dal perito indipendente incaricato delle stime ai sensi dell'art. 32a cpv. 1 lett. c OICol.

La Società di controllo, nell'ambito della propria revisione, conferma alla direzione del fondo il rispetto dell'obbligo di fedeltà particolare per gli investimenti immobiliari. Nel Rapporto annuale del fondo immobiliare, la direzione del fondo menziona le operazioni autorizzate con le persone vicine.

## § 4 La banca depositaria

1. La banca depositaria custodisce il patrimonio del fondo, in particolare le cartelle ipotecarie non

vincolate nonché le azioni delle società immobiliari. Provvede all'emissione e al riscatto delle quote del fondo nonché al traffico dei pagamenti per il fondo immobiliare. Per l'amministrazione corrente di valori immobiliari, può delegare la tenuta di conti a terzi.

2. La banca depositaria garantisce che per le operazioni riferite al patrimonio del fondo immobiliare, il controvalore venga trasferito entro i consueti termini. Essa informa la direzione del fondo, qualora il controvalore non venga rimborsato entro il consueto termine, e chiede alla controparte il rimborso per il valore patrimoniale in questione, ove ciò sia possibile.
3. La banca depositaria tiene le registrazioni e i conti necessari, in modo tale che possa distinguere in ogni momento tra loro gli oggetti patrimoniali custoditi dei singoli fondi d'investimento. Per gli oggetti patrimoniali che non possono essere presi in custodia, la banca depositaria verifica la proprietà della direzione del fondo e tiene le rispettive registrazioni.
4. La banca depositaria e i relativi incaricati sono soggetti all'obbligo di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in modo indipendente e salvaguardano esclusivamente gli interessi degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie per una direzione ineccepibile. Rendono conto in merito agli investimenti collettivi di capitale da essi custoditi e informano in merito a tutte le commissioni e le spese addebitate direttamente o indirettamente agli investitori nonché in merito alle indennità affluite a terzi, in particolare provvigioni, sconti o altri vantaggi correlati ai valori patrimoniali.
5. La banca depositaria può incaricare custodi terzi e centrali in Svizzera o all'estero della custodia del patrimonio del fondo, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata custodia. Essa verifica e monitora se il custode terzo o centrale da essa incaricato:
  - a) dispone di un'adeguata organizzazione aziendale, di garanzie finanziarie e delle qualifiche specialistiche necessarie per il tipo e la complessità degli oggetti patrimoniali che gli sono stati affidati;
  - b) è sottoposto a una regolare revisione esterna e con ciò viene garantito che gli

strumenti finanziari si trovino in suo possesso;

- c) custodisce gli oggetti patrimoniali ricevuti dalla banca depositaria in modo tale che essi possano essere identificati inequivocabilmente in ogni momento dalla banca depositaria, tramite regolari allineamenti, come appartenenti al patrimonio del fondo;
- d) rispetta le prescrizioni vigenti per la banca depositaria con riferimento all'assunzione dei compiti da essa delegati e al fine di evitare conflitti d'interesse.

La banca depositaria risponde per i danni causati dall'incaricato, nella misura in cui non possa documentare di aver applicato, nella selezione, nell'istruzione e nel monitoraggio, la diligenza dovuta a fronte delle circostanze.

Il prospetto contiene informazioni in merito ai rischi associati al trasferimento della custodia a custodi terzi e centrali.

Per gli strumenti finanziari, in conformità al capoverso precedente il trasferimento può avvenire solo a favore di custodi terzi o centrali sottoposti a sorveglianza. Fa eccezione la custodia obbligatoria presso un luogo in cui il trasferimento a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza non è possibile come, in particolare, a fronte di norme giuridiche cogenti o delle modalità del prodotto d'investimento. Gli investitori devono essere informati nel prospetto in merito alla custodia ad opera di custodi terzi o centrali non sottoposti a sorveglianza.

- 6. La banca depositaria provvede affinché la direzione del fondo osservi la legge e il contratto del fondo. Essa verifica se il calcolo del valore di inventario netto e dei prezzi di emissione e di riscatto delle quote nonché le decisioni d'investimento sono conformi alla legge e al contratto del fondo, e se il risultato viene utilizzato secondo quanto stabilito dal contratto del fondo. La banca depositaria non è responsabile della selezione degli investimenti che la direzione del fondo effettua nell'ambito delle prescrizioni d'investimento.
- 7. La banca depositaria ha diritto alle indennità previste nei §§ 18 e 19, alla liberazione dagli impegni dalla stessa assunti nel corretto adempimento dei propri compiti, e al rimborso delle

spese da essa sostenute per l'adempimento di tali impegni.

- 8. La banca depositaria nonché i relativi incaricati e le persone fisiche e giuridiche a essa collegate non possono assumere dal fondo immobiliare né cedere a quest'ultimo valori immobiliari. In singoli casi motivati, l'autorità di vigilanza può concedere deroghe al divieto di concludere negozi con persone vicine, se la deroga è nell'interesse dell'investitore e, oltre alla stima dei periti permanenti incaricati delle stime del fondo immobiliare, un perito incaricato delle stime, indipendente da questi ultimi o dai loro datori di lavoro e dalla direzione del fondo nonché dalla banca depositaria del fondo immobiliare, attesta la conformità al mercato del prezzo di acquisto e di vendita del valore immobiliare e del costo delle operazioni. La Società di controllo, nell'ambito della propria revisione, conferma alla direzione del fondo il rispetto dell'obbligo di fedeltà particolare per gli investimenti immobiliari.

## § 5 Gli investitori

- 1. Il gruppo di investitori non è limitato.
- 2. Con la stipula del contratto e il versamento in contanti, gli investitori acquisiscono un credito nei confronti della direzione del fondo alla partecipazione al patrimonio e al reddito del fondo immobiliare. Il credito degli investitori è basato su quote.
- 3. Gli investitori sono tenuti solo al versamento della quota da essi sottoscritta nel fondo immobiliare. È esclusa la loro responsabilità personale per impegni del fondo immobiliare.
- 4. Gli investitori ricevono in ogni momento dalla direzione del fondo informazioni in merito alle basi per il calcolo del valore d'inventario al netto per quota. Qualora gli investitori rivendichino un interesse a informazioni più dettagliate in merito a singole operazioni della direzione del fondo come l'esercizio dei diritti di partecipazione e in qualità di creditori o in merito alla gestione del rischio, la direzione del fondo fornisce loro in ogni momento anche le informazioni al riguardo. Gli investitori possono chiedere al tribunale presso la sede della direzione del fondo che la Società di controllo o un altro soggetto

competente esamini la fattispecie che necessita di chiarimento e trasmetta loro un rapporto in materia.

5. Gli investitori possono disdire il contratto del fondo alla fine di un esercizio contabile nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi e chiedere il versamento in contanti della loro quota del fondo immobiliare.

A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdette durante un esercizio contabile dopo la conclusione dello stesso (cfr. § 17 punto 2).

Il rimborso ordinario, al pari di quello anticipato, avvengono entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile.

6. Su richiesta, gli investitori sono obbligati a dimostrare alla direzione del fondo, alla banca depositaria e ai suoi incaricati di soddisfare rispettivamente di continuare a soddisfare i requisiti di legge o del contratto del fondo per la partecipazione al fondo immobiliare. Sono altresì obbligati a informare senza indugio la direzione del fondo, la banca depositaria e i suoi incaricati, non appena essi non soddisfano più questi requisiti.
7. Le quote di un investitore possono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:
  - a) ciò è necessario per la salvaguardia della reputazione della piazza finanziaria, in particolare per la lotta contro il riciclaggio di denaro;
  - b) l'investitore non soddisfa più i requisiti legali o contrattuali per la partecipazione a questo fondo immobiliare.
8. Inoltre, le quote di un investitore possono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:
  - a) la partecipazione dell'investitore al fondo immobiliare è idonea a pregiudicare in modo determinante gli interessi economici dei restanti investitori, in particolare se la partecipazione può produrre svantaggi fiscali per il fondo immobiliare in Svizzera o all'estero;

- b) gli investitori hanno acquistato o detengono le loro quote in violazione delle disposizioni di una legge svizzera o estera a loro applicabile, del contratto di questo fondo o del prospetto.

## § 6 Quote e classi di quote

1. La direzione del fondo può, previa approvazione della banca depositaria e autorizzazione dell'autorità di vigilanza, creare, sospendere o fondere in ogni momento diverse classi di quote. Tutte le classi di quote danno il diritto a partecipare al patrimonio indiviso del fondo, che per parte sua non è segmentato. Tale partecipazione può avvenire in varie forme sulla base di addebiti di spese specifici per le classi o distribuzioni o sulla base di redditi specifici per le classi; le diverse classi di quote possono pertanto presentare un valore netto d'inventario per quota differente. Per addebiti di spese specifici per le classi risponde il patrimonio del fondo immobiliare nel suo complesso.
2. Della creazione, della sospensione o della fusione di classi di quote viene data comunicazione nell'organo di pubblicazione. Solo la fusione è considerata modifica del contratto del fondo in conformità al § 27.
3. Le diverse classi di quote possono infatti differenziarsi con riferimento alla struttura delle spese, alla valuta di riferimento, alla copertura valutaria, alla distribuzione o all'accumulo dei redditi, all'investimento minimo nonché alla ricerca di investitori.

Le indennità e le spese vengono addebitate solo alla classe di quote a favore della quale affluisce una determinata prestazione. Le indennità e le spese che non possono essere assegnate univocamente a una classe di quote vengono addebitate alle singole classi di quote in rapporto al patrimonio del fondo.
4. Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.
5. Le quote non vengono cartolarizzate, bensì detenute in forma scritturale. L'investitore non ha diritto di chiedere la consegna di un certificato di partecipazione.

### III. Direttive della politica d'investimento

#### A. Principi d'investimento

##### § 7 Rispetto delle prescrizioni d'investimento

1. Nella selezione dei singoli investimenti e ai fini dell'attuazione della politica d'investimento in conformità al § 8, la direzione del fondo, nell'ottica di una diversificazione bilanciata del rischio, ottempera ai principi e alle limitazioni percentuali riportati di seguito. Questi si riferiscono al patrimonio del fondo in rapporto ai valori di mercato e devono essere costantemente osservati. Questo fondo immobiliare deve adempiere alle limitazioni d'investimento tre anni dopo la scadenza del periodo di sottoscrizione (lancio).
2. In caso di superamento delle limitazioni a seguito di variazioni di mercato, gli investimenti devono essere riportati alla misura consentita entro un termine adeguato a salvaguardia degli interessi degli investitori.

##### § 8 Politica d'investimento e obiettivi di sostenibilità

La direzione del fondo investe prevalentemente il patrimonio di questo fondo immobiliare direttamente in valori immobiliari sostenibili in tutta la Svizzera.

1. L'obiettivo è aumentare la sostenibilità degli immobili del fondo tramite l'integrazione dei criteri di sostenibilità (criteri ESG) nel processo d'investimento e garantire che il fondo soddisfi i rispettivi standard ESG-in conformità al prospetto. Gli obiettivi e i rischi di sostenibilità perseguiti sono descritti nel prospetto.
2. Attuazione della politica d'investimento: I criteri d'investimento ESG trovano applicazione sia per l'acquisto o la nuova costruzione di un immobile sia durante l'intero ciclo di vita degli immobili. Di conseguenza, l'integrazione ESG concerne tutte le tipologie di immobili.
3. Criteri di esclusione: Il fondo investe in edifici con un elevato livello di sostenibilità o in edifici nei quali grazie alle misure di modernizzazione

può essere raggiunto un aumento sostanziale del livello di sostenibilità.

- a) Ciascun immobile esistente deve soddisfare, all'atto dell'acquisto, uno standard minimo con riferimento alla sostenibilità. Prima di ciascun acquisto viene verificato il rispetto dei criteri di esclusione da parte di un'agenzia di rating di sostenibilità indipendente menzionata nel prospetto.
  - b) I criteri di esclusione sono riportati nel prospetto e vengono adeguati costantemente allo stato attuale della ricerca. La loro descrizione esatta è contenuta nel prospetto.
  - c) Nonostante la presenza di un criterio di esclusione, l'acquisto di un immobile è possibile a condizione che venga redatto un piano di modernizzazione vincolante corrispondente.
  - d) Ciascun immobile esistente che il fondo desidera acquistare deve essere inoltre valutato da periti indipendenti con riferimento alla sostenibilità sulla base di diversi criteri e soddisfare requisiti minimi definiti. I requisiti minimi si basano sui valori medi per costruzioni nuove ed esistenti in Svizzera. Gli immobili che il fondo desidera acquistare devono superare tali valori medi.
  - e) Qualora, tramite misure costruttive e/o di altro tipo, dovesse essere possibile un miglioramento successivo della valutazione di sostenibilità nella misura necessaria, l'acquisto dell'immobile è comunque possibile. Le nuove costruzioni devono soddisfare i criteri sopra indicati anche dopo l'ultimazione.
4. Valutazione di sostenibilità: Alla fine di ogni esercizio, la direzione del fondo fa verificare la sostenibilità degli immobili esistenti appartenenti al fondo immobiliare a periti indipendenti menzionati nel prospetto.
  5. Asset Management: Nell'ambito della gestione del portafoglio e dell'Asset Management, la direzione del fondo analizza costantemente i potenziali di miglioramento del portafoglio immobiliare sulla base di diversi fattori di sostenibilità e a tale scopo può anche coinvolgere periti indipendenti. In tale contesto vengono, da un lato, comparati i singoli immobili esistenti del portafoglio e, dall'altro, il portafoglio viene confrontato

nel suo complesso con i valori comparativi settoriali rilevanti (benchmark). L'esatta integrazione dei fattori di sostenibilità nel processo d'investimento e i benchmark sono descritti nel prospetto.

6. Questo fondo immobiliare può effettuare investimenti in:

a) fondi svizzeri ivi inclusi accessori

Sono considerati fondi:

- Edifici abitativi intesi come immobili, che adempiono a finalità abitative;
- Immobili che adempiono esclusivamente o per una parte prevalente a finalità commerciali; la quota commerciale è prevalente se il reddito da essa derivante costituisce almeno il 60% del reddito derivante dall'immobile (immobile adibito a uso commerciale);
- Costruzioni con un utilizzo misto, che adempiono sia a finalità abitative che commerciali; è presente un utilizzo misto se il reddito derivante dalla quota commerciale costituisce più del 20%, ma meno del 60% del reddito derivante dall'immobile;
- Proprietà per piani;
- Terreni edificabili (incl. stabili da demolire) e immobili in costruzione; i fondi non edificati devono essere accessibili ed essere idonei a un'edificazione immediata nonché disporre di un'autorizzazione edilizia giuridicamente valida per la relativa edificazione. È necessario poter iniziare l'esecuzione dei lavori di costruzione prima della scadenza della durata di validità della rispettiva autorizzazione edilizia;
- Fondi gravati da un diritto di superficie.

La comproprietà ordinaria dei fondi è consentita nella misura in cui la direzione del fondo possa esercitare un'influenza dominante, ossia se dispone della maggioranza delle quote di comproprietà e dei voti.

b) Partecipazioni in società immobiliari e crediti nei confronti di tali aziende con sede in Svizzera, il cui scopo è unicamente l'acquisto e la vendita o la locazione e l'affitto di fondi propri in Svizzera, nella misura in cui almeno due terzi del relativo capitale e dei voti nel fondo immobiliare siano uniti.

c) Quote di altri fondi immobiliari svizzeri (compresi i Real Estate Investment Trusts) e di società svizzere d'investimento immobiliare e certificati, quotate in borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico.

d) Cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali su fondi svizzeri. I fondi sono iscritti a nome della direzione del fondo con annotazione dell'appartenenza al fondo immobiliare nel registro fondiario.

La direzione del fondo non può acquistare quote o azioni di altri investimenti collettivi di capitale che siano amministrati direttamente o indirettamente dalla stessa o da una società con cui essa è collegata a seguito dell'amministrazione o del controllo comune o a seguito di una partecipazione diretta o indiretta essenziale (fondi di destinazione collegati).

7. La direzione del fondo può chiedere la costruzione di immobili per conto del fondo. In tal caso, per la durata della preparazione, della costruzione o del risanamento dell'edificio, essa può accreditare al conto economico del fondo immobiliare per terreni edificabili e immobili in costruzione un interesse per il periodo d'avviamento al tasso di mercato, nella misura in cui ciò non si traduca in spese eccedenti il valore venale stimato.
8. Almeno il 60% del patrimonio immobiliare è investito in immobili con destinazione residenziale. In tale contesto, sono considerati immobili con destinazione residenziale immobili esistenti o in costruzione, terreni edificabili, fondi gravati da un diritto di superficie, comproprietà nonché proprietà per piani, il cui reddito teorico derivante da usi non commerciali (abitativi) ammonti ad almeno l'80%. In caso contrario avviene un'imputazione proporzionale dell'investimento immobiliare agli immobili con destinazione residenziale in conformità al relativo reddito teorico percentuale derivante da usi non commerciali (abitativi). Sono attribuiti agli usi non commerciali (abitativi) le case per anziani, le case di cura, i pensionati, le residenze per anziani, i Serviced Apartments, ecc.
9. In conformità al § 8 punto 6 lett. c del contratto del fondo, i fondi immobiliari e le società

d'investimento immobiliare devono investire per almeno il 90% in fondi svizzeri.

10. La direzione del fondo garantisce un'adeguata gestione della liquidità. I dettagli sono riportati nel prospetto.

## **§ 9 Garanzia degli impegni e mezzi disponibili a breve termine**

1. Ai fini della garanzia degli impegni, la direzione del fondo deve detenere una parte adeguata del patrimonio del fondo in mezzi disponibili a breve termine. Essa può detenere tali valori mobiliari e mezzi nell'unità di conto del fondo immobiliare nonché in altre valute in cui sono intestati gli impegni.
2. Sono considerati impegni i crediti accesi, gli impegni derivanti dall'andamento degli affari nonché tutti gli impegni derivanti dalle quote disdette.
3. Sono considerati valori mobiliari a breve scadenza a interesse fisso i diritti di credito con una durata o una durata residua fino a 12 mesi.
4. Sono considerati mezzi disponibili a breve termine la cassa e gli averi bancari a vista e a termine con durate fino a 12 mesi nonché i limiti di credito accordati a tasso fisso fino al 10% del patrimonio netto del fondo. I limiti di credito devono essere imputati al limite più elevato della costituzione in pegno consentita in conformità al § 14 punto 2 del contratto del fondo.
5. Ai fini della garanzia degli imminenti progetti edilizi, possono essere detenuti valori mobiliari a tasso fisso con una durata o una durata residua fino a 24 mesi.

## **B. Tecniche e strumenti d'investimento**

### **§ 10 Prestito di valori mobiliari**

La direzione del fondo non effettua operazioni di prestito di valori mobiliari.

### **§ 11 Operazioni pensionistiche**

La direzione del fondo non effettua operazioni pensionistiche.

### **§ 12 Derivati**

La direzione del fondo non effettua operazioni in derivati.

### **§ 13 Accensione e concessione di crediti**

1. La direzione del fondo non può concedere crediti per conto del fondo immobiliare, ad eccezione di crediti nei confronti di società immobiliari, cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali.
2. La direzione del fondo non può accendere crediti per conto del fondo immobiliare.

### **§ 14 Aggravio dei fondi**

1. La direzione del fondo può costituire fondi in pegno e cedere i diritti di pegno a titolo di garanzia.
2. L'onere che grava su tutti i fondi non può superare in media un terzo del valore venale. Per mantenere la liquidità, l'onere può temporaneamente ed eccezionalmente essere aumentato fino alla metà del valore venale, purché gli interessi degli investitori siano garantiti. In tal caso la Società di controllo deve prendere posizione nell'ambito della revisione del fondo immobiliare riguardo ai requisiti ai sensi dell'articolo 96 cpv. 1bis OICol.

## **C. Limitazioni d'investimento**

### **§ 15 Diversificazione del rischio e relative limitazioni**

1. Gli investimenti devono essere diversificati in base agli immobili, al relativo tipo di utilizzo, alla relativa età, costruzione, posizione e regione.
2. Gli investimenti devono essere ripartiti su almeno dieci fondi. Gli agglomerati che sono stati costruiti secondo i medesimi principi costruttivi nonché le parcelle confinanti sono considerati un unico fondo.
3. Il valore venale di un fondo non può ammontare a più del 25% del patrimonio del fondo.
4. Inoltre, nel perseguire la politica d'investimento in conformità al § 8, la direzione del fondo

ottempera alle seguenti limitazioni d'investimento sul patrimonio del fondo:

- a) terreni edificabili, inclusi gli stabili da demolire e gli immobili in costruzione fino a un massimo del 30%;
- b) fondi gravati da un diritto di superficie fino a un massimo di 30%;
- c) cartelle ipotecarie e altri diritti di pegno immobiliare contrattuali fino a un massimo del 10%;
- d) quote in altri fondi immobiliari e società d'investimento immobiliare fino a un massimo del 25%;
- e) investimenti secondo lett. a e b di cui sopra insieme fino a un massimo del 40%.

## **IV. Calcolo del valore d'inventario netto nonché emissione e riscatto di quote e periti incaricati delle stime**

### **§ 16 Calcolo del valore di inventario netto e coinvolgimento di periti incaricati delle stime**

1. Il valore di inventario netto del fondo immobiliare è calcolato in franchi svizzeri al valore venale per la fine dell'esercizio contabile nonché con ogni emissione di quote.
2. La direzione del fondo fa verificare alla fine di ogni esercizio nonché all'emissione di quote il valore venale dei fondi appartenenti al fondo immobiliare da parte di periti indipendenti incaricati delle stime. Al riguardo la direzione del fondo incarica con l'approvazione dell'autorità di vigilanza almeno due persone fisiche o una persona giuridica in qualità di periti indipendenti incaricati delle stime.

Il sopralluogo dei fondi da parte dei periti incaricati delle stime deve essere ripetuto almeno ogni tre anni. In caso di acquisizione / alienazione di fondi, la direzione del fondo chiede preliminarmente una stima dei fondi. Nel caso di

alienazioni non è necessaria una nuova stima, a condizione che la stima esistente non sia antecedente a oltre 3 mesi e la situazione non sia essenzialmente cambiata.

3. Gli investimenti negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico vanno valutati sulla base dei corsi attuali pagati sul mercato principale. Gli altri investimenti o gli investimenti per i quali non sono disponibili corsi attuali vanno valutati con il prezzo presumibilmente ottenuto in caso di vendita accurata al momento della stima (valore venale). In questo caso, per l'accertamento del valore venale, la direzione del fondo applica modelli e principi di valutazione appropriati e riconosciuti nella prassi.
4. Gli investimenti collettivi di capitale aperti vengono valutati sulla base del loro prezzo di riscatto o del valore di inventario netto. Se sono negoziati regolarmente in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico, la direzione del fondo li può valutare in conformità alla cifra 3.
5. Il valore dei valori mobiliari a breve scadenza a interesse fisso che non sono negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico è determinato come segue: Il prezzo di valutazione di tali investimenti è allineato gradualmente al prezzo di rimborso, sulla base del prezzo netto di acquisto, mantenendo costante il rendimento degli investimenti calcolato. In caso di importanti mutamenti delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei singoli investimenti viene adeguata al rendimento del mercato. In caso di mancanza del prezzo di mercato attuale, di regola ci si basa sulla valutazione degli strumenti del mercato monetario con le stesse caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).
6. Gli averi del conto bancario sono valutati in base all'ammontare del loro credito inclusi gli interessi scaduti. In caso di mutamenti importanti delle condizioni di mercato o della solvibilità, la base di valutazione per gli averi bancari a termine è adattata alle nuove circostanze.
7. La valutazione dei fondi per il fondo immobiliare avviene secondo la direttiva AMAS vigente per i fondi immobiliari.
8. La valutazione di fondi non edificati avviene secondo il principio delle spese effettivamente derivate. Gli immobili in costruzione devono essere

valutati al valore venale. Tale valutazione viene sottoposta ogni anno a una verifica con riferimento al valore intrinseco.

9. Il valore di inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100.
10. Le valutazioni degli immobili per il fondo avvengono secondo il metodo Discounted-Cashflow (DCF). In tale contesto il valore di mercato di un immobile è determinato dalla somma di tutti i redditi netti attesi in futuro scontati per il giorno di riferimento. Lo sconto avviene per immobile in modo conforme al mercato e adeguato ai rischi, ossia considerando le sue opportunità e i suoi rischi individuali.

## § 17 Emissione e riscatto di quote nonché negoziazione

1. L'emissione delle quote è possibile in ogni momento, tuttavia può avvenire solo in tranche. La direzione del fondo offre nuove quote dapprima agli attuali investitori.
2. Il riscatto di quote avviene in conformità al § 5 punto 5. La direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta durante un esercizio contabile dopo la conclusione dello stesso, se:
  - a) l'investitore ne fa richiesta per iscritto all'atto della disdetta;
  - b) è possibile soddisfare tutti gli investitori che hanno fatto richiesta di un rimborso anticipato.

Inoltre, tramite una banca o un commerciante di valori mobiliari, la direzione del fondo garantisce un regolare commercio in o fuori borsa delle quote del fondo immobiliare. I dettagli sono disciplinati nel prospetto.

3. Il prezzo di emissione e di riscatto delle quote si basa sul valore di inventario netto per quota calcolato conformemente al § 16.

All'atto dell'emissione e del riscatto di quote, è possibile aggiungere al valore di inventario netto

una commissione di emissione conformemente al § 18 rispettivamente trattenere sul valore di inventario netto una commissione di riscatto conformemente al § 18.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (ossia courtage conformi al mercato, commissioni, imposte, tasse, onorari dell'avvocato, spese notarili e di mutazione), che derivano a carico del fondo immobiliare a seguito dell'investimento dell'importo versato ovvero della vendita di una parte degli investimenti corrispondente alla quota disdetta, sono addebitate al patrimonio del fondo.

4. La direzione del fondo può sospendere in ogni momento l'emissione delle quote nonché rifiutare richieste di sottoscrizione o conversione di quote.
5. La direzione del fondo, nell'interesse della globalità degli investitori, può rinviare temporaneamente ed eccezionalmente il rimborso delle quote se:
  - a) un mercato, il quale costituisce la base per la valutazione di una parte importante del patrimonio del fondo, è chiuso o se la negoziazione su un tale mercato è limitata o sospesa;
  - b) sussiste un'emergenza politica, economica, militare, monetaria o di altro tipo;
  - c) a causa di limitazioni della negoziazione delle divise o di limitazioni di altri trasferimenti di valori patrimoniali, le operazioni per il fondo immobiliare divengono ineseguibili;
  - d) vengono riscattate numerose quote e ciò potrebbe pregiudicare gli interessi dei restanti investitori.
6. La direzione del fondo comunica immediatamente la decisione in merito al rinvio alla Società di controllo, all'autorità di vigilanza nonché, in modo opportuno, agli investitori.
7. Fintantoché il rimborso delle quote è rinviato per i motivi di cui al § 17 punto 5 lett. a - c, non ha luogo alcuna emissione di quote.

## V. Indennità e spese accessorie

## § 18 Indennità e spese accessorie a carico degli investitori

1. All'atto dell'emissione di quote, all'investitore può essere addebitata una commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero cumulativamente pari a un massimo del 3% del valore di inventario netto. Il tasso massimo di riferimento attuale è riportato nel prospetto.
2. All'atto del riscatto di quote, all'investitore può essere addebitata una commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero cumulativamente pari a un massimo del 2% del valore di inventario netto. Il tasso massimo di riferimento attuale è riportato nel prospetto.

## § 19 Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

1. La direzione del fondo fattura a carico del fondo immobiliare una commissione di amministrazione forfettaria annuale pari ad un massimo dello 0,80% del patrimonio complessivo del fondo, addebitata e versata su base trimestrale pro rata temporis al momento di ogni calcolo del valore di inventario netto del patrimonio del fondo.

I tassi effettivamente applicati come commissione di amministrazione figurano nel Rapporto annuale e semestrale.

Nella commissione di amministrazione forfettaria sono comprese le seguenti prestazioni:

- commissione per la gestione del fondo immobiliare e delle società immobiliari;
- commissione per la gestione patrimoniale del fondo immobiliare;
- commissione per la promozione della vendita del fondo immobiliare;
- commissione per l'Advisory del fondo immobiliare;
- commissioni della banca depositaria per la custodia del patrimonio del fondo, il disbrigo

del traffico dei pagamenti, del versamento del rendimento annuo agli investitori e gli altri compiti di cui al § 4 del contratto del fondo;

- commissioni per le valutazioni di sostenibilità;
- tasse annuali e spese per le autorizzazioni e la vigilanza sul fondo immobiliare in Svizzera;
- altre tasse versate all'autorità di vigilanza;
- spese di stampa dei documenti giuridici nonché dei rapporti annuali e semestrali;
- spese di pubblicazione dei prezzi e di pubblicazione delle comunicazioni agli investitori;
- tasse dovute in relazione a un'eventuale quotazione del fondo immobiliare;
- onorari della Società di controllo;
- spese pubblicitarie.

Le prestazioni delle società immobiliari ai membri della loro amministrazione, alla direzione e al personale sono imputate alle indennità cui la direzione del fondo ha diritto in virtù del § 19.

2. Oltre alla commissione di gestione forfettaria prevista dal § 19 punto 1, la direzione del fondo ha diritto anche alle seguenti indennità, che non sono comprese nella commissione di amministrazione forfettaria:
  - a) una commissione di costruzione e sviluppo a carico del fondo immobiliare pari a non più del 2% dei costi di costruzione per l'impegno profuso in relazione alla costruzione, al rinnovo e alla ristrutturazione di immobili;
  - b) un'indennità di intermediazione a carico del fondo immobiliare pari a non più dell'1% del prezzo di compravendita per l'impegno profuso in relazione all'acquisto e alla vendita di fondi, sempre che l'incarico in tal senso non sia stato affidato a terzi;
  - c) una commissione di gestione degli immobili a carico del fondo immobiliare per un importo massimo pari al 5% del ricavo lordo annuo da affitti a titolo di indennità per la gestione dei singoli immobili.

Le tariffe effettivamente applicate della costruzione e dello sviluppo, dell'indennità di intermediazione nonché delle commissioni di gestione

dei beni fondiari si evincono di volta in volta dal Rapporto annuale.

La direzione del fondo e la banca depositaria hanno inoltre diritto a:

- a) rimborso delle commissioni standard in favore di terzi per l'acquisto e la vendita di fondi e per prime locazioni;
  - b) rimborso degli onorari dei periti indipendenti incaricati delle stime;
  - c) rimborso dei salari, delle prestazioni e degli oneri di diritto pubblico per i portinai;
  - d) rimborso delle spese relative a disposizioni straordinarie adottate nell'interesse degli investitori, in particolare spese processuali e onorari di avvocati sostenuti in relazione alle rivendicazioni di diritti e crediti spettanti al fondo immobiliare;
  - e) rimborso degli onorari di terzi (ad es. rappresentanza del committente, esame della qualità ecc.) per la costruzione di immobili, i rinnovamenti e le ristrutturazioni.
3. Il fondo immobiliare si fa inoltre carico di tutte le spese accessorie risultanti dalla gestione del patrimonio del fondo per l'acquisto e la vendita di investimenti (ossia courtage conformi al mercato, commissioni, imposte, tasse, onorari dell'avvocato, spese notarili e di mutazione) nonché eventuali spese per due diligence in relazione all'acquisto e/o la vendita di beni fondiari o società immobiliari, a condizione che e nella misura in cui si tratti di questioni che vanno al di là del profilo delle prestazioni della direzione del fondo e comportino il ricorso a specialisti (ad es. studi sull'ambiente, su siti contaminati o sulla sostenibilità).

Queste spese sono imputate direttamente al prezzo di acquisto o di vendita degli investimenti interessati.

4. La direzione del fondo e i relativi incaricati possono corrispondere retrocessioni a titolo di copertura dell'attività di vendita e di intermediazione del fondo immobiliare. Nel prospetto la direzione del fondo comunica se e a quali condizioni vengono pagate le retrocessioni. La direzione del fondo e i rispettivi incaricati non pagano alcuno sconto per la riduzione delle tasse e dei costi addebitati al fondo.

## **VI. Rendicontazione e revisione**

### **§ 20 Rendicontazione**

1. L'unità di conto del fondo immobiliare è il franco svizzero.
2. L'esercizio contabile dura dal 1° aprile al 31 marzo.
3. Entro quattro mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, la direzione del fondo pubblica un Rapporto annuale certificato del fondo immobiliare.
4. Entro due mesi dalla conclusione del primo semestre dell'esercizio contabile, la direzione del fondo pubblica un Rapporto semestrale.
5. Resta impregiudicato il diritto di informazione dell'investitore in conformità al § 5 punto 4.

### **§ 21 Revisione**

La Società di controllo verifica se la direzione del fondo e la banca depositaria si sono attenute alle prescrizioni del contratto del fondo, della LI-Col e delle regole deontologiche di AMAS. Nel Rapporto annuale viene incluso un rapporto sintetico della Società di controllo sul conto annuale pubblicato.

## **VII. Utilizzo del risultato e distribuzioni**

### **§ 22**

1. Il reddito netto del fondo immobiliare viene distribuito agli investitori ogni anno, al più tardi entro quattro mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, nell'unità di conto franchi svizzeri.

La direzione del fondo può inoltre effettuare delle distribuzioni intermedie dei redditi.

Fino al 30% del reddito netto dell'esercizio annuale in corso, inclusi i redditi riportati da esercizi precedenti del fondo immobiliare possono essere riportati a nuovo. In questo caso, viene versato almeno il 70% del reddito netto inclusi i redditi riportati da esercizi contabili precedenti. Si può rinunciare alla distribuzione e il reddito netto

totale può essere riportato nel nuovo esercizio del fondo immobiliare se:

- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno dell'1% del valore di inventario netto del fondo immobiliare, e
  - il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno di una unità dell'unità di conto del fondo immobiliare per quota.
2. I guadagni di capitale dall'alienazione di beni e diritti possono essere distribuiti interamente o in parte oppure trattenuti interamente o in parte per essere reinvestiti dalla direzione del fondo.

## VIII. Pubblicazioni del fondo immobiliare

### § 23

1. L'organo di pubblicazione del fondo immobiliare è il mezzo di stampa o il mezzo elettronico menzionato nel prospetto. La sostituzione di un organo di pubblicazione deve essere indicata nell'organo di pubblicazione.
2. Nell'organo di pubblicazione vengono pubblicate, in particolare, le sintesi di modifiche essenziali del contratto del fondo con indicazione dei punti presso i quali le modifiche della formulazione sono disponibili gratuitamente, la sostituzione della direzione del fondo e/o della banca depositaria, la creazione, la sospensione o la fusione di classi di quote nonché la liquidazione del fondo immobiliare. Eventuali modifiche necessarie per legge che non pregiudicano i diritti degli investitori o che sono esclusivamente di natura formale possono essere escluse dall'obbligo di pubblicazione con l'approvazione dell'autorità di vigilanza.
3. La direzione del fondo pubblica, sul mezzo di stampa o sul mezzo elettronico indicato nel prospetto, i prezzi di emissione e di riscatto delle quote e/o il valore di inventario netto del fondo immobiliare con la dicitura «commissioni escluse» a ogni emissione e riscatto di quote. I valori di inventario netto sono consultabili in

qualsiasi momento sul mezzo elettronico indicato nel prospetto e sono aggiornati semestralmente, dopo la pubblicazione del conto annuale o semestrale.

4. Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base nonché il Rapporto annuale e semestrale sono disponibili gratuitamente presso la direzione del fondo, la banca depositaria e tutti i distributori.

## IX. Riorganizzazione e scioglimento

### § 24 Fusione

1. Con l'approvazione della banca depositaria, la direzione del fondo può fondere fondi immobiliari, mediante il trasferimento, alla data della fusione, dei valori patrimoniali e degli impegni del o dei fondi cedenti al fondo immobiliare ricevente. Gli investitori del fondo immobiliare cedente ricevono quote del fondo immobiliare ricevente per l'ammontare corrispondente. Alla data della fusione, il fondo immobiliare cedente viene sciolto senza liquidazione e il contratto di fondo immobiliare del fondo immobiliare ricevente trova applicazione anche per il fondo immobiliare cedente.
2. I fondi immobiliari possono essere oggetto di fusione solo se:
  - a) ciò sia previsto dai contratti dei fondi corrispondenti;
  - b) essi vengono amministrati dalla medesima direzione del fondo;
  - c) i contratti dei fondi corrispondenti concordano fundamentalmente con riferimento alle seguenti previsioni:
    - la politica d'investimento, le tecniche d'investimento, la diversificazione del rischio nonché i rischi associati all'investimento,
    - l'utilizzo del reddito netto e dei guadagni di capitale,
    - il tipo, l'ammontare e il calcolo di tutte le indennità, delle commissioni di emissione e di riscatto nonché delle spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (courtage, commissioni, spese), che

possono essere addebitate al patrimonio del fondo o agli investitori,

- le condizioni di riscatto,
  - la durata del contratto e i requisiti di scioglimento,
- d) lo stesso giorno avviene la valutazione del patrimonio dei fondi immobiliari aderenti, il calcolo del rapporto di conversione e l'assunzione dei valori patrimoniali e degli impegni;
- e) da ciò non derivino spese né a carico dei fondi immobiliari né a carico degli investitori.
3. Qualora sia probabile che la fusione richieda più di un giorno, l'autorità di vigilanza può autorizzare un rinvio a tempo determinato del rimborso delle quote dei fondi immobiliari aderenti.
4. La direzione del fondo presenta, almeno un mese prima della pubblicazione prevista, le modifiche previste del contratto del fondo nonché la fusione prevista unitamente al piano di fusione all'autorità di vigilanza ai fini dell'esame. Il piano di fusione contiene informazioni sui motivi della fusione, sulla politica d'investimento dei fondi immobiliari aderenti e sulle eventuali differenze tra il fondo immobiliare ricevente e cedente, sul calcolo del rapporto di conversione, sulle eventuali differenze nelle indennità, sulle eventuali conseguenze fiscali per i fondi immobiliari nonché la presa di posizione della Società di controllo competente ai sensi del diritto in materia di investimenti collettivi di capitale.
5. La direzione del fondo pubblica le modifiche previste del contratto del fondo in conformità al § 23 punto 2 nonché la fusione prevista e la data corrispondente unitamente al piano di fusione almeno due mesi prima del giorno di riferimento da essa stabilita negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti. Al riguardo, richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che essi, entro 30 giorni dall'ultima pubblicazione, possono sollevare obiezioni contro le modifiche previste del contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza o esigere il rimborso delle loro quote.
6. La Società di controllo verifica immediatamente il regolare svolgimento della fusione e rilascia un parere in merito all'interno di un rapporto

destinato alla direzione del fondo e all'autorità di vigilanza.

7. La direzione del fondo comunica all'autorità di vigilanza la conclusione della fusione e pubblica senza indugio l'esecuzione della fusione, la conferma della Società di controllo sul regolare svolgimento nonché il rapporto di conversione negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti.
8. La direzione del fondo menziona la fusione nel Rapporto annuale successivo del fondo immobiliare ricevente e nel Rapporto semestrale da redigersi eventualmente in via anticipata. Per il fondo immobiliare cedente dovrà essere redatto un rapporto di chiusura certificato, se la fusione non rientra nel conto annuale ordinario.

## § 25 Conversione in un'altra forma giuridica

1. Con l'approvazione della banca depositaria, la direzione del fondo può convertire fondi immobiliari in comparti di una SICAV di diritto svizzero, nel qual caso gli attivi e i passivi del/dei fondo/i immobiliare/i convertito/i vengono trasferiti al comparto di investitori di una SICAV in corrispondenza della data della conversione. Gli investitori del fondo immobiliare convertito ricevono quote del comparto di investitori della SICAV con un valore corrispondente. Alla data della conversione il fondo immobiliare convertito viene sciolto senza liquidazione, e il regolamento d'investimento della SICAV trova applicazione per gli investitori del fondo immobiliare convertito, i quali divengono investitori del comparto di investitori della SICAV.
2. Il fondo immobiliare può essere convertito in un comparto di una SICAV solo se:
- a) il contratto del fondo lo prevede e il regolamento d'investimento della SICAV lo riporta espressamente;
  - b) il fondo immobiliare e il comparto vengono amministrati dalla stessa direzione del fondo;
  - c) il contratto del fondo e il regolamento d'investimento della SICAV concordano sostanzialmente con riferimento alle seguenti previsioni:

- la politica d'investimento (ivi inclusa la liquidità), le tecniche d'investimento (prestito titoli, operazioni pensionistiche e operazioni pensionistiche inverse, derivati finanziari), accensione e concessione di un credito, costituzione in pegno di valori patrimoniali dell'investimento collettivo, diversificazione del rischio e rischi di investimento, il tipo di investimento collettivo di capitale, la cerchia di investitori, le classi di quote/azioni e il calcolo del valore di inventario netto,
  - l'utilizzo di ricavi netti e di utili di alienazione derivanti dall'alienazione di oggetti e diritti,
  - l'utilizzo del risultato e la rendicontazione,
  - il tipo, l'ammontare e il calcolo di tutte le indennità, degli sconti di emissione e di riscatto nonché delle spese accessorie per l'acquisto e l'alienazione di investimenti (commissioni di intermediazione, tasse, imposte), che possono essere addebitate al patrimonio del fondo o alla SICAV, agli investitori o agli azionisti, fatte salve eventuali spese accessorie della SICAV in funzione della forma giuridica,
  - le condizioni per l'emissione e il riscatto,
  - la durata del contratto o della SICAV,
  - l'organo di pubblicazione;
- d) la valutazione dei valori patrimoniali degli investimenti collettivi di capitale aderenti, il calcolo del rapporto di conversione e il trasferimento dei valori patrimoniali e degli impegni avvengono lo stesso giorno;
- e) a carico del fondo immobiliare o della SICAV ovvero degli investitori o degli azionisti non derivano spese.
3. La FINMA può autorizzare la sospensione del riscatto per un determinato periodo di tempo se si prevede che la conversione richieda più di un giorno.
4. La direzione del fondo deve presentare alla FINMA, prima della pubblicazione prevista, le modifiche pianificate del contratto del fondo e la conversione pianificata unitamente al piano di conversione ai fini dell'esame. Il piano di conversione contiene informazioni sui motivi della conversione, sulla politica d'investimento degli investimenti collettivi di capitale interessati e sulle eventuali differenze tra il fondo immobiliare convertito e il comparto della SICAV, sul calcolo del rapporto di conversione, sulle eventuali differenze nell'indennità, sulle eventuali conseguenze fiscali per gli investimenti collettivi di capitale nonché la presa di posizione della Società di controllo del fondo immobiliare.
5. La direzione del fondo pubblica eventuali modifiche del contratto del fondo in conformità al § 23 punto 2 nonché la conversione pianificata e la data prevista in relazione al piano di conversione almeno due mesi prima della data da essa stabilita nella pubblicazione del fondo immobiliare convertito. Al riguardo, richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che essi, entro 30 giorni dalla pubblicazione ovvero comunicazione, possono sollevare obiezioni contro le modifiche previste del contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza o esigere il rimborso delle loro quote.
6. La Società di controllo del fondo immobiliare ovvero della SICAV (se diverse) verifica immediatamente il regolare svolgimento della conversione e trasmette alla direzione del fondo, alla SICAV e alla FINMA un rapporto in materia.
7. La direzione del fondo comunica immediatamente alla FINMA la conclusione della conversione e inoltra alla FINMA la conferma della Società di controllo in merito al regolare svolgimento dell'operazione e il rapporto di conversione nell'organo di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti.
8. La direzione del fondo o la SICAV menziona la conversione nel Rapporto annuale successivo del fondo immobiliare ovvero della SICAV e in un eventuale Rapporto semestrale di precedente pubblicazione.

## § 26 Durata del fondo immobiliare e scioglimento

1. Il fondo immobiliare è costituito a tempo indeterminato.
2. La direzione del fondo o la banca depositaria possono portare alla liquidazione del fondo immobiliare mediante disdetta del contratto del fondo con un termine di disdetta di un mese.
3. Il fondo immobiliare può essere sciolto mediante disposizione dell'autorità di vigilanza, in

particolare se esso, al più tardi un anno dopo la scadenza del periodo di sottoscrizione (lancio) o di un periodo più lungo, prorogato dall'autorità di vigilanza su richiesta della banca depositaria e della direzione del fondo, non dispone di un patrimonio netto di almeno 5 milioni di franchi svizzeri (o controvalore).

4. La direzione del fondo rende immediatamente noto lo scioglimento all'autorità di vigilanza e ne dà comunicazione nell'organo di pubblicazione.
5. Dopo l'avvenuta disdetta del contratto del fondo, la direzione del fondo può liquidare immediatamente il fondo immobiliare. Qualora l'autorità di vigilanza abbia disposto lo scioglimento del fondo immobiliare, questo deve essere fatto immediatamente oggetto di liquidazione. Il versamento del ricavo della liquidazione agli investitori viene trasferito alla banca depositaria. Qualora la liquidazione dovesse richiedere un periodo più lungo, il ricavo può essere versato in importi parziali. Prima del pagamento finale, la direzione del fondo deve ottenere l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza.

## **X. Modifica del contratto del fondo**

### **§ 27**

Qualora il presente contratto del fondo dovesse essere modificato o sussista l'intenzione di sostituire la direzione del fondo o la banca depositaria, l'investitore ha la possibilità, entro 30 giorni dalla pubblicazione corrispondente, di sollevare obiezioni presso l'autorità di vigilanza. Nella pubblicazione la direzione del fondo informa gli investitori comunicando a quali modifiche del contratto del fondo si estendono la verifica e l'accertamento della conformità alla legge ad opera della FINMA. Oltre a ciò, in caso di modifica del contratto del fondo, gli investitori possono esigere il versamento delle loro quote in contanti nel rispetto del termine contrattuale. Restano impregiudicati i casi conformemente al § 23 punto 2, che sono esclusi dall'obbligo di pubblicazione con l'approvazione dell'autorità di vigilanza.

## **XI. Diritto applicabile e foro competente**

### **§ 28**

1. Il fondo immobiliare è assoggettato al diritto svizzero, in particolare alla Legge federale del 23 giugno 2006 sugli investimenti collettivi di capitale, all'ordinanza del 22 novembre 2006 sugli investimenti collettivi di capitale nonché all'ordinanza FINMA sugli investimenti collettivi di capitale del 27 agosto 2014. Il foro competente coincide con la sede della direzione del fondo.
2. Per l'interpretazione del contratto del fondo il riferimento è costituito dalla versione in lingua tedesca.
3. Il presente contratto del fondo acquista efficacia in data 16 maggio 2023 e sostituisce il contratto del fondo del 1° febbraio 2022.
4. Nell'ambito dell'approvazione del contratto del fondo, la FINMA verifica esclusivamente le previsioni ai sensi dell'art. 35a cpv. 1 lett. a – g LICoI e ne accerta la conformità alla legge.

Informazioni  
possono essere  
trovate su  
[raiffeisen.ch/  
i/fondi](https://www.raiffeisen.ch/i/fondi)



Con noi per nuovi orizzonti