

## Feuille d'information de base (FIB) selon annexe 9 OSFin

### But

Cette feuille d'information de base vous fournit des informations essentielles sur cet instrument financier (le «produit»). Il ne s'agit pas de matériel publicitaire. Ces informations sont prescrites par la loi, afin de vous aider à comprendre la nature, le risque, les coûts ainsi que les gains et pertes possibles avec ce produit et de le comparer avec d'autres.

### Produit

Nom du produit	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN, monnaie	CH0225182309, CHF
Créateur du produit	VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurich
Promoteur	Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall
Autorité de surveillance	L'auteur est assujéti à la surveillance prudentielle par l'autorité féd. de surveillance des marchés financiers FINMA.
Approbation du produit	Le contrat de fonds du Raiffeisen Futura Immo Fonds est soumis en vertu de l'art. 15, al. 1, let. a LPCC à l'obligation d'obtenir une approbation de la FINMA. Par décision du 2 septembre 2013, l'approbation a été octroyée.
Site web / Téléphone	www.verit-invest.ch, +41 44 555 77 11
Rédaction de la FIB	Ce document a été révisé le 12 décembre 2025.

### Avertissement

Vous envisagez d'acheter un produit qui est complexe et peut être difficile à comprendre.

### De quel type de produit s'agit-il?

Type	Le Raiffeisen Futura Immo Fonds est un fonds de placement de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale du 23 juin 2006 sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Les revenus sont distribués au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable.
Facteurs de rendement	Les principaux facteurs déterminant le rendement sont les revenus locatifs, les frais d'exploitation des immeubles, les variations de la valeur de marché des actifs sous-jacents et le coût du produit.
Calcul du rendement	Les différents rendements sont calculés conformément à l'«Information spécialisée Indice des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 de l'AMAS. Le rendement net augmente lorsque les revenus nets augmentent et les valeurs vénales des biens immobiliers demeurent inchangées.
Politique et objectifs de placement	Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit surtout dans des projets de nouvelles constructions, des bâtiments existants et des transformations durables, ainsi que dans des biens-fonds et autres placements immobiliers durables permis en vertu du contrat de fonds, notamment des immeubles d'habitation dans toute la Suisse. L'objectif de placement du Raiffeisen Futura Immo Fonds consiste principalement, dans le cadre des objectifs de durabilité, à réaliser un rendement régulier et stable tout en maintenant le capital à long terme.
Investissements immobiliers	La plupart des placements sont effectués directement, et non par le biais de sociétés immobilières. Au moins 60 % de la fortune du fonds sont investis dans des immeubles d'habitation. Alors que la propriété exclusive est visée, il est également possible de n'acquérir qu'une part de copropriété afin de diversifier les risques, lorsque la direction du fonds peut exercer une influence dominante. Sont donc permis l'acquisition d'immeubles en droit de superficie ainsi que celle de propriétés par étages.
Groupe cible des investisseurs	Le Raiffeisen Futura Immo Fonds convient aux investisseurs ayant un horizon de placement moyen à long, focalisé en première ligne sur un rendement régulier. Les investisseurs peuvent supporter les fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire des parts de fonds et ne dépendent pas d'une échéance déterminée pour la réalisation du placement.
Terme	Ce fonds immobilier existe pour une durée indéterminée. L'investisseur peut restituer sa part pour la fin de chaque exercice, moyennant un délai de préavis de douze mois, pour la valeur nette d'inventaire à ce moment-là.  La direction du fonds ou la banque dépositaire peuvent procéder à la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds moyennant un délai de préavis d'un mois.

Remboursement dans des cas exceptionnels	<p>Les parts d'un investisseur sont obligatoirement reprises par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif lorsque</p> <p>a) cela est nécessaire pour sauvegarder la réputation de la place financière, notamment pour la lutte contre le blanchiment d'argent,</p> <p>b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles de participation à ce fonds immobilier.</p> <p>En outre, les parts d'un investisseur peuvent être obligatoirement reprises par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire au prix de rachat respectif lorsque</p> <p>a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de compromettre considérablement les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsqu'elle peut engendrer des inconvénients fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger,</p> <p>b) des investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une législation suisse ou étrangère qui leur est applicable, de ce contrat de fonds ou du prospectus.</p> <p>La direction du fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, ajourner provisoirement et à titre exceptionnel le remboursement des parts lorsque</p> <p>a) un marché constituant la base de l'évaluation d'une partie importante de la fortune du fonds est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu,</p> <p>b) il existe une urgence politique, économique, militaire, monétaire, etc.,</p> <p>c) en raison de restrictions du trafic de devises ou d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les opérations deviennent inexécutables pour le fonds immobilier,</p> <p>d) de nombreuses parts sont résiliées, ce qui peut compromettre considérablement les intérêts des autres investisseurs.</p>
Valeurs de base	Immeubles résidentiels, commerciaux et mixtes dans toute la Suisse

#### Quels sont les risques, et qu'est-ce que je pourrais recevoir en contrepartie?

Risque émetteur	La fortune du produit est en vertu de la loi séparée de celle de l'émetteur. Ainsi, la fortune du fonds ne répond pas des engagements de ce dernier.
Risque de marché	Le produit peut prendre des crédits à hauteur d'un tiers de la valeur vénale des biens immobiliers. Des intérêts hypothécaires en hausse signifient des coûts complémentaires pour le produit. Cette hausse des coûts peut avoir un impact négatif sur les prix payés sur le marché immobilier. La valeur du produit est en corrélation directe avec ces changements du marché. Si le niveau des intérêts augmente rapidement, il pourrait en outre survenir des problèmes lors du refinancement, de sorte que les objets devraient être liquidés à des prix défavorables.
Risque de liquidité	L'atteinte du prix du marché de biens immobiliers présuppose souvent un processus de vente de longue haleine. Par conséquent, la reprise des parts contre paiement comptant peut prendre assez longtemps. En outre, une vente sous pression temporelle entraîne une diminution du produit de la vente.
Risque de change	Tous les immeubles sont situés en Suisse. Les évaluations, les flux monétaires issus d'engagements et les avoirs et créances liquides sont en francs suisses. Il n'y a donc pas de risque de change systématique.
Risque de résiliation et de réinvestissement	Étant donné que la direction du fonds ou la banque dépositaire peut procéder à tout moment, moyennant un préavis d'un mois, à la dissolution du fonds immobilier, il y a le risque de devoir accepter de l'argent. Afin de maintenir le profil de risque de la fortune globale du fonds, l'investisseur doit trouver une nouvelle possibilité de placement. En outre, il peut arriver qu'un grand nombre d'investisseurs fasse des demandes simultanées de rachat. Dans un cas extrême, cela entraîne la dissolution du produit. Une telle pression à la vente aura un impact négatif sur le produit réalisable de la vente.
Scénario de performance	Le tableau ci-après montre combien vous pourriez récupérer l'année prochaine ainsi que les trois et sept suivantes selon différents scénarios, si vous placez CHF 10 000 en parts du produit. Les scénarios présentés montrent comment votre placement pourrait évoluer. Ceux-ci correspondent à une estimation de l'évolution future des valeurs et se basent sur des rendements réalisés autrefois. Le montant que vous recevrez effectivement dépendra de l'évolution du marché, et de votre durée de détention du produit.

Placement CHF 10 000		Rendement	Si vous rachetez	Si vous rachetez	Si vous rachetez
		des placements p.a.	après 1 an	après 3 ans	après 7 ans
<b>Scénario optimiste</b>	sans coût total	6,00 %	10'600	11'910	15'036
	avec coût total	6,00 %	10'187	11'316	14'011
<b>Scénario médian</b>	sans coût total	3,00 %	10'300	10'927	12'299
	avec coût total	3,00 %	9'887	10'361	11'398
<b>Scénario pessimiste</b>	sans coût total	-1,00 %	9'900	9'703	9'321
	avec coût total	-1,00 %	9'487	9'173	8'563

### Que se passe-t-il si VERIT Investment Management AG n'est pas en mesure de procéder au paiement?

Les investisseurs qui ont placé leur fortune dans ce produit ne risquent pas de pertes financières en cas de défaut de paiement de la direction du fonds, car les actifs du fonds sont réputés patrimoine distinct et ne sont pas concernés par la possibilité d'une insolvabilité du créateur du produit.

### Quels sont les coûts?

La diminution du rendement (*reduction in yield* – RIY) montre l'impact du coût total que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir du placement. Le coût total inclut les coûts uniques, courants et complémentaires. Les présents montants correspondent aux coûts cumulés du produit pour trois durées de détention. Les montants indiqués n'incluent pas les frais qui peuvent résulter d'une sortie anticipée. Dans les chiffres indiqués, il est présumé que vous investissez CHF 10 000. Ces chiffres sont des estimations et peuvent varier à l'avenir. La personne qui vous vend ce produit ou vous le conseille peut vous facturer d'autres coûts. Le cas échéant, elle vous informe de ceux-ci et vous montre l'impact de tous les coûts sur votre placement au cours du temps.

Placement CHF 10 000	Si vous rachetez après 1 an	Si vous rachetez après 3 ans	Si vous rachetez après 7 ans
Scénarios coût total	CHF 413	CHF 539	CHF 791
Impacts sur le rendement (RIY) par an	4,13 %	1,80 %	1,13 %

### Composition des coûts

Le tableau ci-dessous reflète ce qui suit:

- l'impact des différents types de coûts chaque année sur le rendement que vous pourriez obtenir du placement à la fin de la durée de détention;
- le contenu des différentes catégories de coûts.

Il n'est plus facturé de frais de distribution au fonds immobilier.

<b>Coûts uniques</b>	<b>Coûts d'entrée</b>	1,50 %	Impact des frais que vous devez payer lorsque vous effectuez votre placement (taux de commission effectif lors de l'émission de nouvelles parts).
	<b>Coûts de sortie</b>	2,00 %	Impact des frais encourus lorsque vous révoquez votre placement (taux de commission maximum lors du rachat de parts).
<b>Coûts récurrents</b>	<b>Frais de transaction du portefeuille</b>	0,00 %	Impact des frais encourus lorsque nous achetons et vendons des placements sous-jacents du produit.
	<b>Autres coûts récurrents</b>	0,63 %	Impact des frais que nous vous prélevons chaque année pour la gestion des placements (TER <sub>REF</sub> GAV au 31.03.2025).

### Combien de temps dois-je détenir le placement, et puis-je retirer de l'argent prématurément?

Durée de détention minimale: le produit n'a pas de terme fixe. Nous recommandons la détention du placement pendant au moins sept ans. Les investisseurs peuvent résilier leur part pour la fin d'un exercice moyennant un délai de préavis de douze mois et demander le paiement au comptant de leur part au fonds immobilier. En cas de courte durée de détention, les commissions d'émission et de rachat ont plus d'impact sur la performance globale qu'en cas de durée supérieure. Normalement, l'investisseur peut toutefois vendre le produit ou le fonds sur le marché secondaire.

Procédure de désinvestissement: La direction du fonds peut à certaines conditions rembourser prématurément les parts résiliées au cours d'un exercice. Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit l'exiger par écrit lors de la résiliation. Le remboursement, qu'il soit ordinaire ou anticipé, a lieu dans les deux mois à compter de la clôture de l'exercice.

### Comment puis-je me plaindre?

Si vous avez une réclamation concernant le produit, son créateur ou la personne qui vous l'a recommandé ou vendu, veuillez vous adresser à votre conseiller à la clientèle ou prendre contact avec:

Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall, e-mail: [fonds@raiffeisen.ch](mailto:fonds@raiffeisen.ch).

### Autres informations importantes

Cette feuille d'information de base ne contient pas toutes les informations sur ce produit. D'autres informations sur le «Raiffeisen Futura Immo Fonds», le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré et les rapports annuel et semestriel actuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de VERIT Investment Management AG, ou alors consultés en ligne sous [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit, et ne remplacent pas une consultation individuelle de la banque ou du conseiller de l'investisseur. La dernière version de cette feuille d'information de base est disponible sous: [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), [www.raiffeisen.ch/f/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/f/immofonds) et [www.fundinfo.com](http://www.fundinfo.com).