

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Fonds de placement de droit suisse du type «fonds immobilier» (ci-après dénommé «le fonds immobilier»)

Prospectus simplifié

10 juin 2020

Direction du fonds:

VERIT Investment Management SA, Zurich

Banque dépositaire:

Banque Cantonale de Zurich, Zurich

1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un récapitulatif des informations essentielles relatives au fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont réglés de manière exhaustive dans le prospectus détaillé et le contrat de fonds. Ceux-ci règlent entre autres les droits de l'investisseur, les tâches et obligations de la direction du fonds et de la banque dépositaire ainsi que la politique de placement du fonds immobilier. Il est conseillé à l'investisseur de consulter le prospectus complet y compris le contrat de fonds. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur le compte de patrimoine et le compte de résultat. Ces documents sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs. En cas de différence entre la version allemande et les autres versions, seule la version allemande prime.

2. Informations sur le placement

2.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier est principalement la préservation à long terme du capital et la distribution de revenus appropriés. La direction du fonds n'offre cependant aucune garantie quant à la réalisation de cet objectif de placement.

2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit en première ligne dans des projets de nouvelles constructions durables, dans des constructions existantes et dans des travaux de transformation ainsi que dans des terrains et d'autres placements immobiliers durables autorisés conformément au contrat de fonds, en particulier des immeubles d'habitation sur tout le territoire suisse, dans le respect du principe de la répartition des risques. Le fonds doit répartir ses placements notamment en fonction des objets, de leur type d'utilisation, de leur âge, de la qualité des matériaux de construction, de la situation et des régions. Les placements ont majoritairement lieu directement et non par le biais de sociétés immobilières.

La direction du fonds n'utilise pas de dérivés.

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de mise ou de prise en pension.

Monnaie: franc suisse (CHF)

2.3 Profil de risque du fonds immobilier

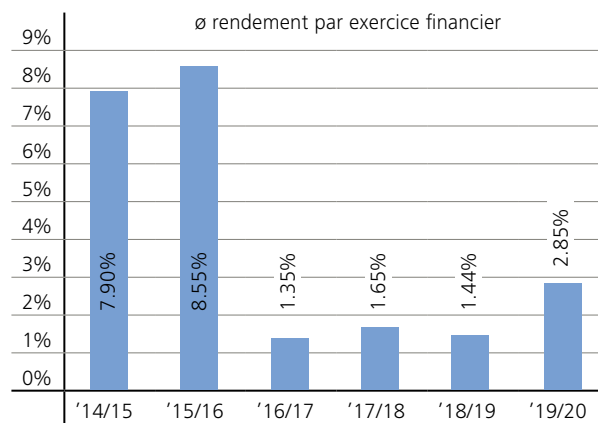
Les principaux risques du fonds immobilier sont fonction des aléas de la conjoncture, des évolutions de l'offre et de la demande sur le marché immobilier suisse, des restrictions de liquidités du marché immobilier suisse, en particulier pour les projets immobiliers importants, des variations des taux du marché des capitaux et des taux hypothécaires, de l'évaluation subjective des biens immobiliers, des risques inhérents à la construction, des risques environnementaux (entre autres pour les sites contaminés), de l'évolution incertaine de la concurrence sur le marché immobilier, des modifications de la législation et/ou des prescriptions ainsi que des éventuels conflits d'intérêts. La valeur des placements peut aussi bien augmenter que diminuer. Il se peut même que l'investisseur reçoive moins que son versement initial. Il convient en outre de noter qu'une hausse de la valeur nette d'inventaire ou du cours des parts dans le négoce hors bourse n'est pas un indice permettant de conclure à une évolution correspondante à l'avenir. Le prospectus complet contient des informations plus détaillées sur les risques mentionnés ici.

2.4 Performance du placement collectif de capital

La performance enregistrée par le passé ne donne pas d'indication sur l'évolution à venir de la valeur du fonds immobilier. Celle-ci dépend de l'évolution des placements du fonds immobilier et du succès de la mise en œuvre de la politique de placement par l'asset manager.

Rendement annuel moyen au 31.03.2020

3 dernières années	1.98%
5 dernières années	3.13%
10 dernières années	n/a



2.5 Profil de l'investisseur type

Le fonds immobilier convient à des investisseurs ayant un horizon de placement de moyen à long terme et cherchant en premier lieu un rendement régulier. Les investisseurs peuvent s'accommoder de fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire des parts de fonds et ne sont tenus à aucun délai précis pour la réalisation du placement.

2.6 Politique de distribution

Le résultat net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs en franc suisse chaque année au plus tard dans les quatre mois suivant le bouclage de l'exercice. Au moins 70% du produit net annuel, y compris les produits reportés d'exercices précédents,

sont distribués. Il est uniquement possible de renoncer à une distribution si le produit net de l'exercice en cours et les reports de produits d'exercices précédents représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire et moins d'un franc suisse par part. La direction du fonds peut par ailleurs effectuer des distributions intermédiaires de bénéfices. Les gains en capital résultant de l'aliénation de choses et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction du fonds ou conservés en tout ou partie pour être réinvestis.

2.7 Catégories de part

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds n'est pas subdivisé en catégories de part.

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais accessoires

Rémunérations et frais accessoires	2017/18	2018/19	2019/20
Rémunérations et frais accessoires directs encourus par l'investisseur lors de l'acquisition et du rachat de parts			
Commission d'émission maximale	3.0%	3.0%	3.0%
Commission de rachat maximale	2.0%	2.0%	2.0%
Rémunérations et frais accessoires imputés à la fortune du fonds			
Commission de gestion forfaitaire maximale de la direction du fonds	0.8%	0.8%	0.8%
Autres rémunérations et frais annexes	Selon § 20 points 2 et 3 du contrat de fonds		
Frais en cours à la charge de la fortune du fonds (Total Expense Ratio – TER REF)			
TER REF – Fortune totale du fonds (GAV)	0.79%	0.75%	0.74%
TER REF – Valeur de marché (MV)	0.75%	0.74%	0.79%

Conformément aux dispositions du prospectus, la direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds. Ils ne paient pas de rabais pour réduire les coûts et les taxes débités du fonds immobilier et à la charge de l'investisseur.

3.2 Convention de partage des frais et avantages pécuniaires («soft commissions»)

Aucune convention n'a été conclue concernant le partage des frais.

La direction du fonds n'a pas conclu de convention concernant les rétrocessions sous forme desdites «soft commissions».

3.3 Fiscalité (fonds immobilier)

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique. Il est soumis à la législation suisse. Conformément à celle-ci, le fonds immobilier n'est en principe assujéti ni à l'impôt sur le revenu ni sur le capital.

Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent une exception. Les produits résultant de la propriété foncière directe sont assujettis selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés en principe de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital résultant de la propriété foncière directe ne sont également assujettis qu'à l'imposition auprès du fonds immobilier.

Les explications fiscales se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence ou des textes et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

3.4 Fiscalité (investisseurs ayant leur domicile fiscal en Suisse)

Les distributions de produits du fonds immobilier aux investisseurs domiciliés en Suisse sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les éventuels gains en capital résultant de la propriété foncière directe et distribués avec un coupon séparé ainsi que les gains en capital résultant de l'aliénation de sociétés immobilières et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé. Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé retenu par notification dans leur déclaration d'impôts, ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur résultant de la détention, de l'achat ou de la vente de parts du fonds immobilier sont déterminées selon les prescriptions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs sont priés de s'adresser à leur conseiller fiscal.

3.5 Fiscalité (investisseurs ayant leur domicile fiscal à l'étranger)

Les distributions de produits du placement collectif de capitaux aux investisseurs domiciliés à l'étranger sont assujetties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les éventuels produits ou gains en capital résultant de la propriété foncière directe distribués avec un coupon séparé ou figurant séparément dans le décompte pour l'investisseur ainsi que les gains en capital résultant de l'aliénation de participa-

tions et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas assujettis à l'impôt anticipé.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt à la source, le cas échéant dans le cadre de conventions de double imposition (CDI) conclues avec la Suisse.

Par ailleurs, les revenus aussi bien que les gains en capital, qu'ils soient redistribués ou thésaurisés, en fonction de la personne qui détient directement ou indirectement les parts, peuvent être assujettis partiellement ou intégralement à un soi-disant impôt à l'agent payeur (par exemple Foreign Account Tax Compliance Act).

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur résultant de la détention, de l'achat ou de la vente de parts du fonds immobilier sont déterminées selon les prescriptions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour tout renseignement à ce sujet, les investisseurs sont priés de s'adresser à leur conseiller fiscal.

Ce fonds immobilier est assorti du statut fiscal suivant:

Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements):

le fonds immobilier est qualifié d'institut financier non déclaré au sens de la norme commune de déclaration et de diligence de l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) concernant les renseignements relatifs aux comptes financiers (NCD).

FATCA:

le fonds immobilier a été déclaré auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution au sens des Sections 1471–1474 de l'U.S. Internal Revenue code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris le décret y afférent, «FATCA»).

4. Informations relatives au négoce

4.1 Publication du prix

La valeur nette d'inventaire est publiée tous les jours où des émissions et des rachats de parts de fonds

sont effectués. Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées à tout moment sur le site web «www.swissfunddata.ch». Les prix du négoce régulier hors bourse des parts sont publiés sur le site web «www.raiffeisen.ch».

4.2 Modalités d'acquisition et de rachat de parts

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut se faire que par tranches. La direction du fonds détermine dans un prospectus d'émission distinct le nombre de nouvelles parts qu'il est prévu d'émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit de souscription et les autres conditions. L'investisseur peut résilier sa part de fonds à la fin de chaque exercice, en respectant un délai de préavis de 12 mois. La

direction du fonds peut, à certaines conditions, rembourser de manière anticipée les parts résiliées au cours d'un exercice. Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit en faire la demande par écrit lors de la résiliation. Le remboursement, qu'il soit ordinaire ou anticipé, a lieu dans les deux mois qui suivent le bouclage de l'exercice. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et chaque jour où des parts de fonds sont émises.

La direction du fonds assure un négoce hors bourse des parts de fonds immobilier par le biais de Raiffeisen Suisse société coopérative, Saint-Gall, en tant que market maker. Il est négocié chaque jour conformément aux heures d'ouverture officielles du SIX Swiss Exchange.

5. Présentation sommaire du fonds immobilier

Date de lancement du fonds immobilier	5 mars 2014 selon le droit suisse
Exercice	du 1 ^{er} avril au 31 mars
Numéro de valeur	22518230
ISIN	CH0225182309
Durée	illimitée
Groupe financier prestataire (promoteur et distributeur)	Raiffeisen Suisse société coopérative Raiffeisenplatz 9001 Saint-Gall
Direction du fonds	VERIT Investment Management SA Klausstrasse 48 8008 Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich Bahnhofstrasse 9 8001 Zurich
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA Birchstrasse 160 8050 Zurich
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne
Interlocuteur	VERIT Investment Management SA Klausstrasse 48 8008 Zurich