

MVSWIITERRA

Opusolo

Gruppo di investimento MV Svizzera

DUFOUR Investment Foundation

23 ottobre 2023

Questa versione del prospetto è stata tradotta in italiano a scopo di chiarezza. L'unica versione ufficiale e legalmente vincolante del prospetto è quella in tedesco.

1 Allgemeine Informationen

La Fondazione d'investimento DUFOUR Investment Foundation (DUFOUR), con sede a Zurigo, è soggetta supervisione della Commissione di vigilanza per la previdenza professionale OAK BV.

La fondazione di investimento DUFOUR Investment Foundation è rivolta alle istituzioni di previdenza professionale domiciliate in Svizzera esentate dall'imposta. Ha l'obiettivo di gestire collettivamente i fondi di previdenza affidati dai sottoscrittori.

Il prospetto qui presente riguarda il gruppo di investimento MV Svizzera.

Il gruppo di investimento MV Svizzera è strutturato come fondo di investimento aperto ("open-ended") e mira a un investimento a lungo termine con un orizzonte temporale illimitato (Evergreen). MV Svizzera opera in franchi svizzeri (CHF).

Il gruppo di investimento MV Svizzera è classificato nella categoria "Immobili" secondo l'articolo 53, comma 1, lettera c BVV2. I diritti sono considerati come investimenti collettivi (articolo 56 BVV2).

2 Concetto di investimento

2.1 Strategia di investimento

Il gruppo di investimento MV Svizzera consente agli investitori di investire in un portafoglio di fondi immobiliari svizzeri quotati orientato ai criteri di sostenibilità. Grazie alla valutazione periodica della sostenibilità dell'intero portafoglio del gruppo di investimento MV Svizzera, un investitore può notevolmente migliorare la sua rendicontazione e evidenziare sviluppi positivi in materia di sostenibilità in un registro delle prestazioni.

Il gruppo di investimento MV Svizzera è allineato con l'ipotesi che le considerazioni sulla sostenibilità guadagneranno sempre maggiore importanza per tutti i partecipanti del mercato immobiliare in futuro. Le tematiche legate alla sostenibilità avranno un impatto significativo sulla valutazione del valore degli immobili nei prossimi anni. I fondi immobiliari che affrontano queste sfide in anticipo possono anticipare meglio i rischi

sottostanti. Si prevede che una gestione dei rischi più efficace contribuirà a prevenire perdite di valore e sfruttare opportunità di mercato nei fondi immobiliari.

L'allocazione all'interno del gruppo di investimento MV Svizzera viene adattata in base al MV Sustainability Rating e alle dimensioni dei fondi immobiliari in modo che il MV Sustainability Rating del gruppo di investimento sia superiore a quello del benchmark corrispondente. Inoltre, MV Svizzera tiene conto del fatto che molti investitori professionali utilizzano SWIT come benchmark di performance per i loro investimenti indiretti in fondi immobiliari. Pertanto, il portafoglio MV Svizzera sarà composto principalmente da tutti i fondi contenuti nel SWIT (anche se con un'allocazione adattata).

Il gruppo di investimento MV Svizzera segue quindi una strategia di investimento sostenibile che può essere descritta come un'integrazione dei criteri ESG.

2.2 Obiettivi di investimento

Il gruppo di investimento MV Svizzera mira a ottenere un rating di sostenibilità superiore rispetto al benchmark rilevante SWIT e, idealmente, anche al benchmark di sostenibilità MV (Fonds). I rating di sostenibilità pertinenti vengono calcolati mensilmente e confrontati. Inoltre, a medio-lungo termine, si prevede che il portafoglio immobiliare indiretto raggiungerà un profilo rischio-rendimento migliore (rispetto, ad esempio, a un investimento nell'indice SXI Swiss Real Estate Funds Broad TR).

2.3 Linee guida per gli investimenti

Si applicano le seguenti linee guida per gli investimenti:

Articolo 1 - Base giuridica

In base all'articolo 6, comma 4, dello statuto e all'articolo 7, comma 2, del regolamento della fondazione, il consiglio di amministrazione ha emanato le linee guida per gli investimenti del gruppo di investimento MV Svizzera.

Articolo 2 - Generale

I fondi affidati alla fondazione sono sempre investiti con cura e competenza, nel rispetto dei principi di sicurezza, rendimento e liquidità. È necessario garantire una distribuzione adeguata del rischio nel quadro del focus del gruppo di investimento MV Svizzera.

Non sono consentiti investimenti diretti in immobili né investimenti in fondi collettivi con struttura a fondo ombrello.

Nel gruppo di investimento è consentito il prestito di titoli a pagamento (Securities Lending). In tal caso, vanno rispettate le disposizioni della legge federale sui fondi collettivi di investimento (KAG) in modo analogo.

Articolo 3 - Focus degli investimenti

Il patrimonio del gruppo di investimento viene investito esclusivamente in fondi di investimento immobiliari quotati alla Borsa svizzera (SIX).

Il gruppo di investimento MV Svizzera si concentra sui seguenti due benchmark:

SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR (SWIIT)	Focus Performance
---	-------------------

l'Indice di Sostenibilità MV (Fonds) (MVNI)	Focus Sostenibilità
---	---------------------

Articolo 4 - Investimenti ammessi e restrizioni degli investimenti

Il gruppo di investimento investe in tutti i membri del SXI Swiss Real Estate Funds Broad TR, il che significa che non vi è esclusione di titoli individuali (ad esempio, a causa di un basso punteggio di sostenibilità).

Nell'allocazione dell'attivo nei titoli individuali del SWIIT, si presta attenzione a garantire che un titolo individuale riceva un'allocazione che è almeno il 25% dell'allocazione che quel titolo ha nel SWIIT (ad esempio, se un titolo individuale ha un'allocazione del 4% nel SWIIT, quel titolo avrà almeno un'allocazione del 1% nel MV Svizzera).

L'Active Share rispetto al SXI Swiss Real Estate Funds Broad TR non supererà il limite del 40%. L'indebitamento a livello di gruppo di investimento non è in linea di principio consentito, tranne che per un prestito tecnico a breve termine.

Articolo 5 - Liquidità

Il gruppo di investimento detiene fino al 15% dell'attivo del gruppo di investimento in forma di mezzi liquidi. Il superamento di questo limite massimo è consentito solo se causato da nuovi flussi di denaro. Tenendo conto delle condizioni di mercato attuali, il gestore del patrimonio si assicurerà di utilizzare tempestivamente in modo coerente con la strategia i mezzi liquidi.

Come mezzi liquidi si intendono:

- a) Conti bancari a vista e a termine con scadenza fino a dodici mesi;
- b) Strumenti del mercato monetario, se liquidi e valutabili, nonché quelli negoziati in borsa o in altri mercati regolamentati accessibili al pubblico;
- c) Fondi comuni di investimento che investono esclusivamente in liquidità o strumenti di mercato monetario;
- d) Crediti d'imposta di rimborso presso l'Amministrazione federale delle contribuzioni.

Articolo 6 - Valore netto dell'inventario

Il patrimonio netto del gruppo di investimento è determinato dal valore di mercato dei singoli fondi di investimento immobiliari, oltre ad altri attivi, al netto di eventuali passività.

Il valore netto dell'inventario di un diritto viene determinato dividendo l'attivo netto esistente nel gruppo di investimento al giorno del calcolo per il numero di diritti esistenti. Il calcolo del valore netto dell'inventario avviene giornalmente.

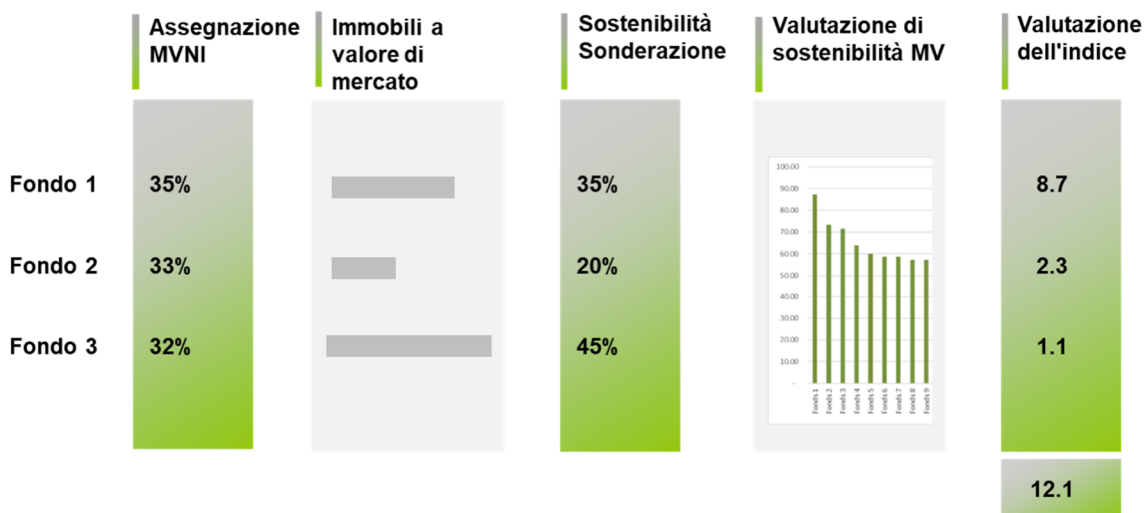
2.4 Benchmark

2.4.1 Sostenibilità benchmark

Come benchmark viene utilizzato l'Indice di Sostenibilità MV (Fonds). L'Indice di Sostenibilità MV viene regolarmente calcolato dal consulente di investimento. L'allocatione nella determinazione dell'Indice di Sostenibilità MV segue i risultati del rating di sostenibilità dei fondi immobiliari. La metodologia per il calcolo dell'Indice di Sostenibilità MV è descritta di seguito.

L'Indice di Sostenibilità MV (Fonds) (di seguito anche "MVNI") è composto dai fondi rappresentati nel SWIIT.

Rappresentazione schematica della metodologia di calcolo dell'Indice di Sostenibilità MV:



Le singole componenti per il calcolo del MVNI sono:

L'allocatione dell'MVNI Ponderazione in base al Rating di Sostenibilità MV (Rating più elevato = Allocatione più elevata)

Immobili a valore di mercato Secondo i rendiconti finanziari annuali e semestrali ufficiali di ciascun fondo

Ponderazione della sostenibilità (Assegnazione MVNI * Valore di mercato degli immobili) / Fondi totali (Assegnazione MVNI * Valore di mercato degli immobili)

Valutazione di sostenibilità MV Rating di sostenibilità per fondo

Valutazione dell'indice Ponderazione di sostenibilità * Rating di sostenibilità MV

Una caratteristica fondamentale dell'Indice di Sostenibilità è il fatto che i fondi con il miglior rating ricevono anche l'allocatione più elevata, mentre i fondi con un rating peggiore ricevono un'allocatione corrispondentemente minore.

Seguendo la natura di un indice, nessun fondo dell'universo SWIIT viene escluso, ma tutti i fondi ricevono un'allocatione nell'indice.

È previsto pubblicare i risultati dell'Indice di Sostenibilità MV mensilmente sul sito web del consulente di investimento.

In generale, l'advisor per gli investimenti propone al gestore del patrimonio eventuali modifiche all'allocatione. Queste proposte sono orientate agli obiettivi di investimento e mirano a garantirli. Il gestore del patrimonio prende poi la

decisione in autonomia se desidera attuare tali proposte.

2.4.2 Benchmark delle performance

La performance del gruppo di investimento MV Svizzera viene confrontata con la performance del SWIT nella forma del SXI Swiss Real Estate Fund Broad TR.

3 Organizzazione

3.1 Organizzazione del gruppo d'investimento

3.1.1 Riunione degli investitori

L'organo principale della fondazione è l'assemblea degli investitori, composta dai rappresentanti degli investitori stessi. L'assemblea degli investitori si riunisce in conformità al regolamento della fondazione, ma almeno una volta all'anno.

Per quanto riguarda i compiti e le competenze dell'assemblea degli investitori, facciamo riferimento agli statuti e al regolamento della fondazione DUFOUR Investment Foundation.

3.1.2 Consiglio di amministrazione

Il consiglio di fondazione è l'organo esecutivo supremo. A esso spettano tutte le funzioni che non sono espressamente riservate all'assemblea degli investitori o al revisore. Il consiglio di fondazione rappresenta la fondazione all'esterno. Il consiglio di fondazione è composto da almeno tre membri competenti, che devono essere persone fisiche. I membri del consiglio di fondazione sono eletti dall'assemblea degli investitori. In tal senso, la fondatrice, i suoi successori legali e le persone economicamente legate alla fondatrice possono rappresentare al massimo un terzo del consiglio di fondazione. Per la nomina dei membri del consiglio di fondazione, la fondatrice ha il diritto di proporre un terzo dei membri. Le persone incaricate della gestione o dell'amministrazione del patrimonio della fondazione non possono essere elette nel consiglio di fondazione. Se il consiglio di fondazione affida la gestione a terzi, questi ultimi non possono essere rappresentati nel consiglio di fondazione.

3.1.3 Amministratori delegati

Il consiglio di fondazione delega la gestione operativa alla Quantus AG, Zurigo. La gestione della fondazione si occupa delle attività quotidiane della fondazione nel rispetto degli statuti, del regolamento della fondazione, delle linee guida per gli investimenti e di ulteriori regolamenti speciali, direttive e disposizioni del consiglio di fondazione. Inoltre, la gestione coordina la collaborazione con il revisore e l'autorità di vigilanza.

3.1.4 Gestore del portafoglio

Il gestore del portafoglio è responsabile della gestione del patrimonio del gruppo di investimento nel rispetto delle linee guida per gli investimenti. Il gestore del portafoglio è rappresentato da Banque Bonhôte & Cie SA, Neuchâtel.

3.1.5 L'advisor per gli investimenti

L'advisor per gli investimenti fornisce al gestore del portafoglio le informazioni necessarie relative alle valutazioni di sostenibilità e calcola regolarmente la valutazione di sostenibilità MV per i portafogli. L'advisor per gli investimenti propone al gestore del portafoglio le allocazioni nel gruppo di investimento. L'advisor per gli investimenti è rappresentato da MV Invest AG, Zurigo. L'advisor ha 30 anni di esperienza nell'analisi dei fondi immobiliari e dispone dei dati necessari per calcolare le valutazioni di sostenibilità. Per ogni fondo immobiliare quotato presente nel SWIT e nell'Svizzera, l'advisor per gli investimenti calcola una valutazione di sostenibilità.

3.1.6 Revisore

Come revisore per la fondazione di investimento, è stata incaricata la Grant Thornton AG, Zurigo. I compiti del revisore sono definiti dall'articolo 10 delle Linee Guida sulle Fondazioni di Investimento. Questi includono l'ispezione per verificare il rispetto delle disposizioni statutarie, del regolamento della fondazione e delle linee guida per gli investimenti.

3.1.7 Banca depositaria

La banca depositaria del gruppo di investimento è Caceis Bank, Montrouge, responsabile della custodia e dell'amministrazione delle partecipazioni del gruppo di investimento. La banca depositaria è inoltre responsabile, tra le altre cose, dell'accettazione di sottoscrizioni e rimborsi di partecipazioni.

3.1.8 Amministratore/Compliance

L'amministratore del gruppo di investimento è Caceis (Switzerland) SA, Nyon, responsabile della contabilità e del calcolo del NAV del gruppo di investimento. L'amministratore si occupa anche di servizi di conformità, tra le altre cose.

4 Emissione e Rimborso di Partecipazioni

4.1 Emissione di partecipazioni

Le sottoscrizioni di partecipazioni nel gruppo di investimento mediante deposito possono essere effettuate in qualsiasi giorno di negoziazione. La richiesta deve essere ricevuta presso la banca depositaria della fondazione di investimento entro le ore 14:00. Le richieste pervenute in seguito verranno spostate al giorno di negoziazione successivo. La liquidazione avviene di solito il giorno di negoziazione successivo.

4.2 Prelievi di partecipazioni

I prelievi di partecipazioni nel gruppo di investimento possono essere richiesti in qualsiasi giorno di negoziazione. La richiesta deve essere ricevuta presso la banca depositaria entro le ore 14:00.

Le richieste di prelievo che non vengono ricevute in tempo presso la banca depositaria verranno automaticamente spostate al prossimo giorno di prelievo.

La liquidazione avviene di solito il giorno di negoziazione successivo.

4.3 Rimborso in caso di mancanza di liquidità (Gating)

La direzione si riserva il diritto, in circostanze eccezionali, come ad esempio quando

- a) un mercato che costituisce la base per la valutazione di una parte sostanziale del patrimonio del fondo è chiuso o se il trading su tale mercato è limitato o sospeso; e/o
- b) un'emergenza politica, economica, militare, monetaria o di altra natura è in corso; e/o
- c) a causa di restrizioni sul commercio di valuta estera o di restrizioni su altre operazioni di trasferimento di attività, le operazioni per

il fondo di investimento diventano impraticabili; e/o

- d) un gran numero di quote vengono riscattate e ciò può compromettere in modo significativo gli interessi degli altri investitori;

Nell'interesse degli investitori rimanenti nel gruppo di investimento, è previsto ridurre tutte le richieste di riscatto (Gating) nei giorni in cui l'importo totale dei riscatti netti supera il 15% dell'attivo del gruppo di investimento. In queste circostanze, la direzione può decidere di ridurre tutte le richieste di riscatto in modo proporzionale e a proprio giudizio. La parte rimanente delle richieste di riscatto è considerata ricevuta per il giorno di valutazione successivo e verrà elaborata alle condizioni in vigore in quel giorno. Non è prevista una trattazione preferenziale delle richieste di riscatto rinviato.

La direzione comunica tempestivamente agli investitori la decisione sull'applicazione e sulla revoca del Gating

4.4 Prezzo di emissione di una partecipazione

Il prezzo di emissione di una partecipazione è determinato dal valore dell'inventario corrispondente per partecipazione, oltre a una commissione a favore del gruppo di investimento (protezione dalla diluizione)

4.5 Prezzo di rimborso di una partecipazione

Il prezzo di rimborso di una partecipazione è determinato dal valore dell'inventario corrispondente per partecipazione, al netto di una commissione a favore del gruppo di investimento (protezione dalla diluizione)

4.6 Protezione dalla diluizione

La protezione dalla diluizione tiene conto delle spese medie, come i costi di transazione, le commissioni e le imposte, associate all'emissione/rimborso delle partecipazioni o all'investimento/disinvestimento dei relativi fondi. L'importo della commissione a favore del gruppo di investimento è limitato al massimo dello 0,05% e viene adeguato alle condizioni di mercato.

4.7 Cessione di partecipazioni

Non è consentito un libero scambio di partecipazioni. La cessione di partecipazioni tra gli investitori è consentita in casi giustificati a condizione che sia ottenuta preventivamente l'approvazione della direzione.

4.8 Classe di partecipazioni

Viene emessa una classe di partecipazioni a capitalizzazione, che in linea di principio non effettua distribuzioni. Tutti i dividendi e i guadagni di capitale realizzati vengono reinvestiti dopo la deduzione dei costi correnti.

5 Struttura tariffaria

Le seguenti spese e oneri elencati di seguito comportano una riduzione del rendimento ottenibile dalla gruppo d'investimento sui diritti.

Si verificano i seguenti costi e oneri presso il gruppo d'investimento MV Svizzera:

- a) Per la gestione e l'amministrazione della fondazione e del gruppo di investimento, vengono addebitati al gruppo di investimento costi di gestione e amministrazione a carico del patrimonio netto. Le commissioni si applicano a livello del gruppo di investimento secondo il regolamento sulle commissioni e i costi e/o a livello dei fondi di destinazione utilizzati.
- b) I costi totali TER (senza includere i costi totali TER dei fondi di destinazione) sono indicativamente pari allo 0,29%. Si presume che il TER diminuirà all'aumentare degli Assets under Management (AuM).
- c) I costi totali (TER sintetico / TER-KGAST) del gruppo d'investimento ammontano indicativamente all'1,02%. Si presume che il TER-KGAST diminuirà all'aumentare degli Assets under Management (AuM).
- d) I costi completi (TEROAK) sono riportati annualmente nel rapporto annuale della fondazione d'investimento.

6 Avvisi di rischio

Il prezzo al quale verranno ritirati i diritti dipenderà, tra l'altro, dal modo in cui il portafoglio immobiliare detenuto indirettamente si svilupperà in futuro. In caso di sviluppi sfavorevoli, l'investitore corre il rischio di perdere in parte o completamente il capitale investito.

Nel caso di investimenti in fondi immobiliari, esistono in particolare i seguenti rischi:

6.1 Conflitto di interessi

A causa del limitato mercato immobiliare indiretto in Svizzera, non è escluso che le parti coinvolte in relazione al gruppo di investimento (come la direzione, il gestore del portafoglio, la banca depositaria e l'amministratore) possano operare in una capacità simile anche per altri gruppi di investimento/fondi comuni d'investimento che perseguono una politica di investimento simile o uguale a quella di questo gruppo di investimento.

6.2 Rischio di liquidità

La direzione valuta regolarmente la liquidità del gruppo di investimento in diverse situazioni e documenta tali valutazioni. La direzione ha identificato in particolare rischi di liquidità sia a livello delle singole attività, in relazione alla loro realizzabilità, sia a livello del gruppo di investimento in relazione alle richieste di rimborso. I rischi di liquidità identificati possono essere adeguatamente affrontati stabilendo la frequenza di rimborso del gruppo di investimento appropriata per la politica di investimento e valutando i fondi immobiliari utilizzando approcci riconosciuti nei mercati per la misurazione del rischio di liquidità.

6.3 Rischio di mercato

Il gruppo di investimento comporta vari rischi di mercato. Il valore di un diritto può quindi subire notevoli fluttuazioni al rialzo e al ribasso. Non vi è alcuna garanzia che l'obiettivo di investimento sarà raggiunto.

6.3.1 Rischi legati all'ambiente dei tassi d'interesse

Una modifica dei tassi di interesse principali da parte della banca centrale può influenzare i tassi di sconto e i tassi di interesse ipotecari a medio termine. Ciò può comportare cambiamenti sfavorevoli sia nella situazione dei rendimenti (potenziale di locazione) sia nella struttura dei costi (finanziamenti esterni) dei fondi di investimento immobiliare. Tassi di sconto più alti portano inoltre, ceteris paribus, a valori patrimoniali più bassi.

6.3.2 Rischi legati alle fluttuazioni di mercato

Le comuni fluttuazioni di mercato sono riscontrabili anche nei fondi immobiliari quotati. La volatilità dei fondi immobiliari è superiore a quella di un investimento basato sul valore patrimoniale netto (NAV).

Di conseguenza, si raccomanda di investire in questo gruppo di investimenti solo agli investitori con un orizzonte temporale a lungo termine..

7 Imposte

In quanto i suoi redditi e patrimoni sono esclusivamente finalizzati alla previdenza professionale, la fondazione di investimento è esentata dalle imposte dirette federali, cantonali e comunali (Art. 80 cpv. 2 della Legge federale sulla previdenza professionale, il 25 giugno 1982 [LPP] in relazione all'Art. 23 cpv. 1 lettera d della Legge federale sulla coordinazione delle imposte dirette cantonali e comunali, il 14 dicembre 1990 [LCC] nonché l'Art. 56 lettera e della Legge federale sull'imposta federale diretta, il 14 dicembre 1990 [LIFD]).

Le distribuzioni di reddito della fondazione di investimento sono effettuate senza alcuna detrazione di imposta federale sulle transazioni. La fondazione di investimento ha il diritto di richiedere il rimborso dell'imposta federale sulle transazioni dovuta da una categoria di investimento.

8 Ulteriori informazioni

8.1 Informazioni per gli investitori

Gli investitori vengono informati trimestralmente attraverso una relazione trimestrale sullo stato degli affari e ricevono annualmente il rapporto annuale con il bilancio certificato dal revisore contabile. Questa documentazione e ulteriori informazioni per gli investitori sono consultabili sul sito web della fondazione di investimento.

8.2 Modifiche

Il Consiglio di Fondazione è responsabile di apportare eventuali modifiche o integrazioni a questo prospetto. Le modifiche o integrazioni verranno comunicate agli investitori senza preventiva richiesta, sia in forma fisica (cartacea) sia in forma elettronica, ad esempio mediante pubblicazione del prospetto sul sito web della Fondazione d'investimento.

8.3 Entrata in vigore

Questo prospetto entra in vigore con la delibera del Consiglio di fondazione del 23 ottobre 2023.