

## News fondi

# Raiffeisen Futura Immo Fonds



17.05.2022

### Acquisto

## Centro per l'innovazione e le start up, Grammetstrasse 14, 4410 Liestal (BL)

Il 9 marzo 2022, il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha firmato il contratto di compravendita per l'acquisto del centro per l'innovazione e le start up «Tenum» di Liestal (BL). Il volume d'investimento ammonta a oltre CHF 11 milioni. L'entrata in possesso della proprietà è avvenuta il 1° aprile 2021.

### Posizione

Liestal si trova 15 km a sudest di Basilea ed è il capoluogo del Canton Basilea Campagna. La città conta circa 15'000 abitanti. La crescita demografica degli ultimi tre anni, pari al 3.5%, è stata superiore alla media nel confronto nazionale (2.2%). Anche la crescita dell'occupazione è superiore alla media del resto della Svizzera. La quota di offerta (disponibilità di superfici rispetto alla consistenza totale) delle superfici commerciali in affitto è la metà rispetto alla media svizzera.

L'immobile è ubicato nella periferia sudorientale di Liestal, in una zona residenziale e commerciale. L'oggetto è ben visibile dall'autostrada A22, la cui uscita più vicina è raggiungibile in meno di 5 minuti di auto. Una fermata dell'autobus dista 300 metri. La stazione di Liestal si trova a 1.5 km di distanza.

### Il Tenum

Il «Tenum» (acronimo in tedesco di tecnica, energia, sostenibilità, ambiente e persone) è un centro per l'innovazione e le start up fondato nel 1992, la cui attività è focalizzata prevalentemente sul settore della sostenibilità e delle tecnologie ambientali. La costruzione del Tenum a Liestal nasce

dall'esigenza di favorire una collaborazione interdisciplinare in un edificio concepito in base a criteri di sostenibilità.

### Infrastruttura e servizi

Il Tenum è gestito come centro per l'innovazione con servizi integrativi. Grazie ai suoi spazi di lavoro moderni, a servizi interessanti e a un concetto energetico ben congegnato, offre alle piccole e medie imprese nonché alle start up un ambiente di lavoro ideale e stimolante in grado di generare innovazione.

Alle aziende locatarie vengono messi a disposizione uffici e spazi di laboratorio divisibili in modo flessibile. I locatari possono adeguare temporaneamente il proprio fabbisogno di spazio. Le aziende che vi hanno sede usufruiscono dell'infrastruttura messa a disposizione e dei servizi utilizzati in comune. All'occorrenza gli uffici possono essere completamente arredati e affittati per un uso immediato.

I locatari apprezzano lo spirito di comunità, la possibilità di collaborazione e di scambio, la flessibilità, la filosofia della sostenibilità e dell'innovazione e l'atmosfera vivace che caratterizzano il luogo.

### Edificio e architettura

Il fabbricato realizzato nel 1992 come edificio adibito a uffici ecologico e sostenibile comprende cinque piani e un piano seminterrato. Le superfici flessibili in locazione sono

disposte intorno a un atrio centrale. L'edificio è caratterizzato da una modalità costruttiva a basso impatto ambientale che separa in modo coerente la struttura portante, l'impiantistica e le parti rivestite dell'edificio e consente la sostituzione di singoli elementi nel ciclo di vita dell'edificio (separazione dei sistemi).

Nella progettazione del Tenum Liestal è stata attribuita grande importanza alla luce naturale. La strutturazione delle facciate, diverse a seconda dell'esposizione, è il risultato di un uso ottimale della luce naturale.

Nel 1992 la costruzione ha ottenuto dall'ufficio per la pianificazione urbanistica e regionale del Canton Basilea Campagna il premio all'edilizia «Auszeichnung für gute Bauten» ed era per l'epoca all'avanguardia per quanto riguarda la sostenibilità.

### Concetto energetico

Il concetto energetico del Tenum di Liestal si basa su perdite minime di calore, un uso ottimale delle fonti di calore interne e una fornitura ecologica dell'energia utile.

Nel concetto energetico una funzione essenziale è svolta dagli elementi di facciata in legno altamente isolati con fibra di cellulosa. Al buon bilancio energetico dell'edificio contribuiscono inoltre il concetto di illuminazione a tre livelli negli uffici e l'impianto di riscaldamento a cippato.

Al fine di sfruttare il sole come fonte energetica infinita, le celle solari sulla facciata est e sud fungono da elementi di ombreggiamento e contribuiscono alla produzione di energia elettrica insieme all'impianto fotovoltaico installato sul tetto.

### Prospettive

A causa dell'approccio globale, che combina tra loro concetto operativo, architettura sostenibile e tecnologia edilizia innovativa, la direzione del fondo ritiene che il Tenum sia un'integrazione ottimale per il portafoglio e, tenendo conto delle sue qualità, intende continuare a gestire e sviluppare ulteriormente l'edificio.

### Caratteristiche di sostenibilità

Nello stato attuale l'immobile presenta le seguenti caratteristiche di sostenibilità:

- Buona qualità dell'ubicazione, il parco dell'innovazione dispone di un buon collegamento al trasporto pubblico
- L'intero edificio commerciale non presenta barriere architettoniche
- Superfici in affitto divisibili in modo flessibile grazie a una buona illuminazione naturale e alla separazione rigorosa tra struttura portante e finiture interne
- Elevata compattezza e buona efficienza delle superfici dell'edificio
- Metodo costruttivo a basso impatto ambientale con separazione dei sistemi delle parti dell'edificio che consente la sostituzione di singoli elementi nel ciclo di vita dell'edificio
- Centro per l'innovazione e le start up con attività focalizzata prevalentemente sul settore della sostenibilità e delle tecnologie ambientali
- Concetto energetico basato su perdite di calore minime con elementi di facciata in legno ad alto isolamento
- Approvvigionamento energetico con un impianto di riscaldamento a cippato e un impianto fotovoltaico

In aggiunta si stanno valutando misure per il miglioramento della sostenibilità nell'ambito di un progetto di costruzione o di ristrutturazione.

Il fondo menzionato in questa pubblicazione è soggetto al diritto svizzero. La presente pubblicazione non rappresenta un'offerta di acquisto o sottoscrizione di quote. I contenuti qui pubblicati hanno solo scopo informativo e pubblicitario. Un investimento in questo fondo comporta rischi che sono illustrati nel prospetto. Le sottoscrizioni vengono effettuate unicamente in base all'attuale prospetto, al contratto del fondo e al prospetto semplificato, ai quali è allegato l'ultimo rapporto annuale o semestrale. Questi documenti possono essere richiesti gratuitamente presso Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, CH-9001 San Gallo e presso VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, CH-8008 Zurigo. La presente pubblicazione non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive sulla garanzia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri non trovano pertanto nessuna applicazione. Per ulteriori informazioni vedi [www.raiffeisen.ch/indicazione-giuridica](http://www.raiffeisen.ch/indicazione-giuridica)