

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Interessanti sul lungo termine.

Stimate investitrici, stimati investitori,

in occasione del primo Domino Day del 28 agosto 1998 su RTL, un'unica tessera innescò una reazione a catena che portò alla caduta di oltre 1.6 milioni di tessere colorate, rilevando un'opera d'arte dopo l'altra. I telespettatori assistettero quasi ipnotizzati allo spettacolo, trattenendo il fiato dinanzi ai passaggi particolarmente ardui, sussultando quando sembrava che la reazione a catena potesse fallire ed esultando insieme ai team al palesarsi di un'opera d'arte nascosta. Negli ultimi mesi, anche sul mercato immobiliare svizzero si è assistito a una reazione a catena e abbiamo seguito gli eventi quasi con la stessa trepidazione che, all'epoca, ci teneva incollati al televisore. Noi della Direzione del Raiffeisen Futura Immo Fonds ci occupiamo quotidianamente dell'evoluzione del mercato e delle relative conseguenze per i nostri investitori, analizzando con attenzione tanto le tessere del mosaico già cadute, quanto quelle che ancora devono cascare. In quest'ottica, desideriamo fornirvi una panoramica sugli accadimenti del mercato immobiliare e provare, insieme a voi, a capire cosa possiamo attenderci dal futuro.

L'aumento degli interessi e le conseguenze

In Svizzera, il tasso di riferimento è fissato dalla Banca nazionale svizzera (BNS) e incide direttamente sui costi di rifinanziamento delle banche. Di norma, quando la BNS innalza il tasso di riferimento, le banche trasferiscono questi rincari sui beneficiari di ipoteche. A giugno 2022 la BNS ha iniziato ad aumentare a più riprese il tasso di riferimento, come misura per fronteggiare l'incremento dell'inflazione su scala mondiale. Questa mossa ha portato a un notevole aumento dei tassi ipotecari sul mercato immobiliare e, quindi, anche dei costi di finanziamento. Di conseguenza, a partire dall'estate 2022 noi della Direzione del fondo abbiamo osservato per vari mesi, sul mercato delle transazioni per stabili abitativi, un aumento dei rendimenti ovvero una correzione dei prezzi.



«Sul mercato immobiliare si osservano più effetti sovrapposti.»

Lo sviluppo a medio termine del mercato immobiliare svizzero

Contestualmente alla correzione di mercato a seguito dell'aumento dei tassi d'interesse, sul mercato immobiliare svizzero si registra un altro effetto di senso contrario: una sempre maggiore riduzione dell'offerta di appartamenti in affitto disponibili, il cui numero è più che dimezzato negli ultimi due anni.¹ Sempre meno nuovi edifici arrivano sul mercato e il numero di domande di costruzione presentate permane a un basso livello.²

I motivi della carente attività legata alle nuove costruzioni sono da individuarsi in gran parte nell'insufficiente consolidamento urbano³, ostacolato dal conflitto tra gli interessi di diversi soggetti, con la presentazione di frequenti ricorsi contro i progetti edilizi. Nelle grandi città, a ciò spesso si aggiunge la mancanza della volontà politica di autorizzare gli aumenti della densità edificatoria, vale a dire l'innalzamento o l'ampliamento delle possibilità di utilizzo di un'area. Altre concause sono i limitati terreni disponibili per i nuovi edifici⁴ e il notevole aumento dei costi di costruzione e di finanziamento⁵.

A ciò si contrappone la domanda di spazi abitativi, incentivata dall'immigrazione sempre elevata⁶ e dal trend in direzione di nuclei familiari composti da una sola persona⁷.

1 Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.4

2 Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.6

3 L'incremento della densità costruttiva all'interno di un'area edilizia già esistente viene denominato consolidamento urbano.

4 La Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) persegue l'obiettivo di uno sviluppo più compatto degli insediamenti, per meglio sfruttare le superfici non utilizzate delle zone edificabili stabilite. La creazione di nuove zone edificabili è ammessa solo con forti limitazioni.

5 Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.4

6 Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.16

7 Aumenta le percentuali di nuclei familiari composti da una sola persona in Svizzera (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/it/home/statistiche/popolazione/famiglie/economie-domestiche.html>)

Le ripercussioni di questa situazione sono chiaramente visibili nell'andamento degli sfiti sul mercato svizzero degli appartamenti in locazione: dal 2020 il numero di appartamenti vuoti è fortemente diminuito e nel 2023 ha raggiunto un livello minimo provvisorio.⁸ Di conseguenza, gli affitti sono in costante aumento: nel 3° trimestre 2023, a livello nazionale i canoni di locazione offerti per gli appartamenti sono cresciuti del 2,75%.⁹ Considerato che allo stato attuale non si delineano miglioramenti della situazione, si prevede che l'offerta di appartamenti in locazione resterà scarsa anche nei prossimi anni, con conseguente nuovo incremento degli affitti sul medio termine.¹⁰

I nostri provvedimenti dopo l'aumento dei tassi

In reazione all'aumento dei tassi, noi della Direzione del fondo abbiamo definito possibili misure per incrementare la performance del fondo. La performance del portafoglio del fondo è formata dal rendimento per aumento di valore e dal rendimento del cash flow.¹¹ Il valore degli immobili e il rendimento per aumento di valore sono fortemente dipendenti dal livello dei tassi d'interesse e, quindi, dal mercato.

Il rendimento netto del cash flow¹² è invece un fattore su cui la Direzione del fondo può esercitare la propria influenza mediante una gestione attiva del portafoglio e degli asset. Il rendimento netto del cash flow è condizionato, da un lato, dalla composizione del portafoglio e, dall'altro, dall'andamento di proventi e costi dei singoli immobili.

Esercitare una gestione attiva del portafoglio per noi significa verificare e ottimizzare costantemente la composizione del portafoglio immobiliare del fondo. I rendimenti degli immobili di nuova acquisizione devono situarsi al di sopra di un rendimento target strategico, che viene definito dalla Direzione del fondo e che si basa sul mercato. Il rendimento target è stato adeguato al nuovo livello degli interessi.

Attraverso un Asset Management attivo si ottimizzano tanto il fronte dei proventi quanto quello dei costi dei singoli immobili del portafoglio, migliorando in tal modo il rendimento netto del cash flow. L'ottimizzazione dei proventi viene attuata sfruttando i singoli immobili in modo conforme al mercato ed effettuando interventi di risanamento volti a incrementarne il valore. Ottimizzazione dei costi significa gestire e migliorare tutti i costi per esercizio, finanziamento e manutenzione degli immobili attraverso una pianificazione globale e un costante processo di controlling.

In quanto fondo a distribuzione, il Raiffeisen Futura Immo Fonds ottimizza costantemente i propri oneri per interessi, al fine di mantenersi appetibile per gli investitori. In quest'ottica, la Direzione del fondo ha deciso di concentrarsi fino a nuovo avviso sugli interventi di trasformazione degli immobili del portafoglio, limitando i progetti di sviluppo esclusivamente a singoli casi: questi ultimi richiedono in una prima fase costi considerevoli per la realizzazione dell'edificio e il finanziamento ipotecario, mentre solamente a lavori ultimati permettono di ottenere reddito da affitto, con conseguente aumento del rendimento netto del cash flow.

Cosa significa tutto questo per il Raiffeisen Futura Immo Fonds?

Siamo dell'idea che gli effetti della correzione di mercato a seguito dell'aumento dei tassi d'interesse saranno ridimensionati dalla carenza di offerta nel settore degli appartamenti in locazione. Riteniamo pertanto che gli immobili a uso abitativo, in considerazione dell'aumentata mancanza di appartamenti in affitto e dei conseguenti incrementi dei costi degli affitti, diventeranno sempre più appetibili per gli investitori. Con una quota minima del 60%, il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe in prevalenza in immobili a uso abitativo, beneficiando così in modo particolare di questi trend del mercato immobiliare. La positiva evoluzione del fondo alla luce delle misure di ottimizzazione che abbiamo intrapreso comporta un ulteriore aumento dell'appetibilità del fondo per gli investitori orientati al lungo termine. A nostro avviso la situazione attuale offre buone possibilità di acquisto a chi investe e a chi intende iniziare a farlo. In quanto fondo non quotato in borsa, il Raiffeisen Futura Immo Fonds presenta una volatilità (vale a dire un'esposizione alle fluttuazioni) tendenzialmente bassa e ben si adatta a investitori privati.

Nel 1998 il Domino Day si concluse con un record mondiale e tanti volti radiosi sugli schermi. Il mercato immobiliare svizzero si trova invece tuttora in una fase di movimento e ci terrà con il fiato sospeso ancora un po'. Ci auguriamo di trascorrere insieme a voi un 2024 emozionante e redditizio e guardiamo al futuro con ottimismo.

La Direzione del fondo
Bernhard Klöpfer
CEO di VERIT Investment Management AG



⁸ FPREview Mercati immobiliari svizzeri 2024, T1, pag.15, fig. 2.4.12

⁹ Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.13

¹⁰ Immobili in Svizzera – 4T 2023, Raiffeisen Economic Research, pag.13

¹¹ Qui utilizziamo un calcolo semplificato a livello di portafoglio. Secondo l'associazione di settore AMAS, la performance del fondo è definita come variazione del valore netto d'inventario (NAV) per ogni quota di fondo e della distribuzione lorda per ogni quota.

¹² Il rendimento netto del cash flow si ottiene dividendo il cash flow netto per il valore iniziale degli immobili dell'anno preso in considerazione.

Dati dettagliati relativi al vostro fondo sono consultabili nella rispettiva scheda informativa:

- Raiffeisen Futura Immo Fonds

Date un'occhiata anche alle altre nostre **pubblicazioni**. Le relative schede prodotto e il foglio informativo di base (FIB) sono disponibili su **raiffeisen.ch/i/fondi**.

Per eventuali domande rivolgetevi al vostro consulente alla clientela.

Opportunità

- **Accesso semplice al mercato immobiliare svizzero:** il fondo offre la possibilità di partecipare in modo semplice all'andamento del mercato immobiliare svizzero.
- **Diversificato:** il fondo investe principalmente in stabili abitativi (almeno il 60%) e, ai fini della diversificazione, anche in costruzioni a uso promiscuo e in immobili a uso commerciale.
- **Proprietà fondiaria diretta:** la tassazione avviene esclusivamente a livello di fondo. Per la parte investita in immobili gli investitori privati sono esenti dall'imposta sulla sostanza e, in caso di distribuzioni, dall'imposta sul reddito.
- **Gestione attiva:** il fondo è gestito da affermati esperti immobiliari di VERIT Investment Management AG.
- **Elevata protezione degli investitori:** il fondo è soggetto alla Legge sugli investimenti collettivi e il capitale investito è considerato patrimonio speciale, il che vi tutela in quanto investitori.
- **Sostenibilità:** il fondo investe esclusivamente in immobili che soddisfano i severi requisiti di sostenibilità.
- **Negoziabilità:** tramite un market maker è garantita una regolare negoziazione fuori borsa delle quote.
- **Possibilità di restituzione:** le quote possono essere restituite alla fine di ogni anno, nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi, al valore intrinseco (NAV) di quel dato momento.

Rischi

- **Oscillazioni di valore:** sono possibili cali del valore degli immobili a seguito di rialzi dei tassi, riduzioni degli affitti, aumenti della percentuale di locali sfitti, altri fattori specifici al mercato e novità normative.
- **Mancanza di trasparenza:** immobili e fondi sono unità a se stanti il cui valore è stimabile solo approssimativamente; tale compito spetta ai periti indipendenti incaricati delle stime. A causa della mancanza di trasparenza del mercato immobiliare, è necessaria una conoscenza precisa delle condizioni locali.
- **Valore della quota:** il valore della quota del fondo può scendere sotto il prezzo d'acquisto cui l'avete acquistata.
- **Illiquidità:** gli immobili sono una classe d'investimento illiquida che richiede un periodo di vendita adeguato e che è difficile vendere in un contesto di mercato negativo.

Maggiori
informazioni sono
disponibili su
**raiffeisen.ch/i/
fondi**

Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Con il termine «Futura» si contraddistinguono strumenti e servizi finanziari sostenibili. Le informazioni sul tema della sostenibilità sono riportate nell'opuscolo «Investire in modo sostenibile con Raiffeisen» (**raiffeisen.ch/regolamento-futura**). Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. I fondi citati sono fondi di diritto svizzero. In particolare, il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. LSerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto, contratto del fondo e foglio informativo di base (FIB) unitamente a rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo («Raiffeisen Svizzera») o all'indirizzo **raiffeisen.ch/i/fondi** e a VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurigo (di seguito «VERIT»). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «**Rischi nel commercio di strumenti finanziari**» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Il presente documento non può essere reso disponibile né consegnato a US Person né diffuso negli USA. I fondi di cui al presente documento non sono ammessi alla distribuzione negli USA, dove non possono essere offerti, né venduti, né consegnati. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro. Ai fini del calcolo dei dati relativi alla performance del fondo non si è tenuto conto delle commissioni e dei costi sostenuti al momento dell'emissione e in caso di riscatto delle quote. Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen (disponibile all'indirizzo **report.raiffeisen.ch/it**). Il presente documento non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questo documento. Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen e VERIT adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare, non rispondono di eventuali perdite derivanti dai rischi intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera o VERIT al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.