

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Mantenere la rotta – investimento immobi- liare con lungimiranza

Stimate investitrici, stimati investitori,

chiunque sia mai andato in barca a vela conosce questa sensazione: un attimo prima l'imbarcazione scivola tranquilla sull'acqua, poi all'improvviso il vento si alza, cambia direzione o si placa del tutto. È in momenti come questi che si vede chi riesce davvero a mantenere la rotta, non perché il vento è favorevole, ma perché sa come regolare le vele in modo corretto. Anche nel mondo della finanza si verificano continuamente cambiamenti di questo tipo: eventi imprevedibili, nuove sfide, mutate condizioni quadro. Eppure, proprio come in mare, anche in questo caso non è la tempesta a decidere la meta', ma la reazione alla tempesta.

Con questa Lettera agli investitori ci accompagnerete in un breve viaggio informativo nel mondo del Raiffeisen Futura Immo Fonds.

Situazione attuale del mercato

L'economia svizzera, nel confronto internazionale, si sta dimostrando solida, sostenuta da un settore dei servizi dinamico, mentre l'industria permane sotto pressione a causa delle incertezze globali. Il costante calo dei tassi d'interesse in Svizzera sta creando un contesto estremamente favorevole per i finanziamenti, che stimola in particolare il difficile mercato immobiliare: la forte immigrazione si scontra con un'attività di costruzione strutturalmente insufficiente, che stimola ulteriormente la domanda. Mentre la domanda di superfici per uffici è in leggera ripresa grazie all'aumento dell'obbligo di lavoro in presenza, il settore del commercio al dettaglio, nonostante un moderato aumento del potere d'acquisto, continua a dover affrontare difficoltà strutturali.

«Il Raiffeisen Futura Immo Fonds consente agli investitori di partecipare attivamente, in una forte fase immobiliare, ai processi di trasformazione e sviluppo.»

Il mercato immobiliare, soprattutto in Svizzera, continua a mostrarsi solido e beneficia di numerosi aumenti di capitale di successo. L'indice SWIIT si mantiene su un livello stabilmente elevato, mentre l'aumento degli affitti offerti e la diminuzione della quota di sfitti sono sempre più visibili anche nelle zone B e C. Si tratta di condizioni ideali per il Raiffeisen Futura Immo Fonds, che lo scorso anno ha registrato una performance estremamente positiva.

Raiffeisen Futura Immo Fonds: uno sguardo al rapporto annuale
I proventi sono aumentati del 15% rispetto all'esercizio precedente, raggiungendo CHF 23.5 milioni, soprattutto grazie all'aumento dei ricavi da affitti in seguito all'adeguamento dei tassi d'interesse di riferimento, all'allineamento al mercato dei canoni di locazione e a ulteriori acquisti di immobili. Con la distribuzione, rimasta invariata, di CHF 2.60 per quota, con un rapporto di distribuzione del 90.4%, complessivamente sono stati versati agli investitori CHF 11.5 milioni.



Il valore di mercato del portafoglio è aumentato del 17% nell'esercizio 2024/25, arrivando a poco meno CHF 600 milioni. Questa crescita è attribuibile a una moderata rivalutazione del portafoglio esistente e a quattro nuove acquisizioni. Questi sviluppi, nel complesso, riflettono una crescita di successo e una gestione attiva del portafoglio.

Anche nel settore della sostenibilità sono stati fatti dei progressi: con misure mirate di ottimizzazione energetica è stato possibile aumentare del 14% la quota di energie rinnovabili nel portafoglio immobiliare del fondo. Al contempo si è ridotto significativamente l'uso di combustibili fossili (olio combustibile e gas combustibile rispettivamente del 49% e del 16%). Nonostante questi sviluppi positivi, si è registrato un leggero aumento delle emissioni di CO₂, pari al 5%. Ciò è dovuto principalmente all'acquisizione di un immobile a Suhr, che al momento dell'acquisto era ancora dotato di un impianto di riscaldamento a gas.

Nel paragrafo seguente vi illustriamo in modo più dettagliato gli sviluppi di tale immobile.

Un immobile in primo piano: Suhr

L'immobile acquistato nell'estate 2023 a Suhr, originariamente dotato di riscaldamento a gas e con una quota di locali sfitti del 5%, in breve tempo è stato trasformato dalla direzione del fondo, sia dal punto di vista energetico che sociale. Dopo soli 6 mesi l'immobile è stato completamente affittato e nell'arco di 16 mesi si è realizzato l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento. La produzione di acqua calda decentralizzata nelle singole unità abitative migliora ulteriormente l'efficienza energetica, riducendo in modo mirato le perdite di calore e di acqua.

In linea con una concezione globale della sostenibilità, in collaborazione con un partner locale, si è portata avanti anche l'offerta già esistente di supporto agli inquilini. Sono inclusi servizi di traduzione, assistenza pratica quotidiana e workshop.

Tali processi di trasformazione mirati indicano l'elevato livello di capacità di attuazione della direzione del fondo e mostrano come una gestione professionale possa contribuire concretamente a un ammodernamento sostenibile del parco immobiliare svizzero.

La vostra occasione: aumento di capitale 2025

A fine estate 2025 il Raiffeisen Futura Immo Fonds intende effettuare un aumento di capitale di circa CHF 45-50 milioni. L'obiettivo è quello di promuovere l'ulteriore espansione del portafoglio orientato verso immobili sostenibili, sviluppando ulteriormente gli immobili esistenti per preservarne il valore e riducendo in modo mirato alcune posizioni di capitali di terzi.

In questo modo gli investitori hanno l'opportunità di entrare a far parte di una strategia d'investimento orientata al futuro e di contribuire attivamente all'ulteriore sviluppo sostenibile del fondo.

«Non possiamo cambiare il vento, ma possiamo spostare le vele.»

Questa citazione riassume perfettamente ciò che ci guida in un contesto di mercato difficile: la capacità di gestire con lungimiranza e flessibilità, anche se non possiamo cambiare le condizioni quadro esterne. Abbiamo orientato le vele in modo consapevole: attraverso specifiche misure strategiche, allocazioni lungimiranti e uno sviluppo coerente. In questo modo ci assicuriamo che il fondo mantenga una rotta stabile anche quando i venti cambiano, per essere pronti a cogliere nuove opportunità e a navigare con sicurezza in acque agitate.

La Direzione dei fondi,
VERIT Investment Management SA

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left appears to be "R.H." followed by a short horizontal line and a large letter "F". The second signature on the right appears to be "Sandra Schmied".

Renato Häusler
CIO

Sandra Schmied
CFO



OPPORTUNITÀ

- **Partecipazione**

Il fondo offre la possibilità di partecipare in modo semplice all'andamento del mercato immobiliare svizzero.

- **Diversificazione**

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.

- **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.

Ulteriori informazioni sono disponibili su raiffeisen.ch/fondi

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

[Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

Date un'occhiata anche alle altre nostre [pubblicazioni](#). L'attuale rapporto annuale, la scheda prodotto, il foglio informativo di base (FIB) e ulteriori informazioni sul fondo sono disponibili nel settore di download del Raiffeisen Futura Immo Fonds su raiffeisen.ch/i/immofonds e su Swiss Fund Data.

Per eventuali domande rivolgetevi al vostro consulente alla clientela.

Editore

Raiffeisen Svizzera
Centro Investimenti & Previdenza
Raiffeisenplatz
9001 San Gallo
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/investire
raiffeisen.ch/fondi

Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni
raiffeisen.ch/mercati-opinioni

Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:
raiffeisen.ch/web/la+mia+banca

Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitaria 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). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionate hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi. 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 presso Raiffeisen».

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. L'SerFi. 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/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](#).

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.