

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Le opportunità di un mercato pieno di sfide

Stimate investitrici, stimati investitori,

nell'ultima lettera agli investitori vi abbiamo portato a fare un piccolo viaggio in barca a vela attraverso il lago talvolta burrascoso del mercato immobiliare. Questa volta restiamo sulla terra ferma: insieme a voi ripercorriamo un 2025 di successi e gettiamo un breve sguardo al futuro.

Situazione attuale del mercato

Il ritorno a tassi bassi nel 2025 ha reso nuovamente più interessanti gli investimenti in immobili di reddito, determinando una forte domanda a fronte di un'offerta scarsa. Numerosi aumenti di capitale relativi a prodotti immobiliari rafforzano ora ulteriormente la pressione sugli investimenti e inaspriscono la concorrenza per gli oggetti d'investimento interessanti. Il mercato delle transazioni è quindi caratterizzato da una concorrenza intensa: gli oggetti di alta qualità rimangono rari e molto ambiti.

La maggior parte dei progetti riguardanti un aumento della tutela dei locatari e i diritti di prelazione è stata chiaramente respinta nel 2025 a livello cantonale e comunale. A breve termine non si prevedono pertanto ulteriori interventi normativi sul mercato immobiliare. Continuiamo a seguire da vicino l'abolizione del valore locativo e le sue conseguenze sul mercato immobiliare.

Da un lato, il mercato immobiliare svizzero beneficia del basso numero di locali sfitti e di una domanda elevata. Dall'altro cresce la pressione politica a causa del forte aumento dei prezzi delle abitazioni. L'ampliamento dell'offerta di spazi abitativi viene frenato dai crescenti ostacoli legali in materia edilizia e contribuisce quindi solo in misura limitata al raffreddamento del mercato.

Aumento di capitale riuscito

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha concluso con estremo successo l'aumento di capitale di CHF 48.1 milioni a settembre 2025. L'orientamento strategico sistematico del fondo immobiliare e la situazione favorevole del mercato hanno determinato un'elevata domanda, cosicché le richieste hanno nettamente superato il valore dell'emissione. Le risorse aggiuntive hanno consentito di ridurre la quota di finanziamento con capitale di terzi e allo stesso tempo hanno ampliato il margine di manovra finanziario per l'ulteriore crescita del portafoglio.

«L'interesse degli investitori per investimenti basati su immobili rimane ancora intatto.»

Ampliamento del portafoglio

Già nel primo semestre è stato possibile acquistare diversi immobili di elevato valore. Dopo la conclusione dell'aumento di capitale, la direzione del fondo è riuscita a investire le nuove risorse in altri sei oggetti. Questo ha permesso un'ottimizzazione mirata del portafoglio, un aumento della quota residenziale a oltre il 70% e un ulteriore ampliamento dell'allocazione regionale nella Svizzera tedesca in linea con il focus strategico.



Prospettive

Nei prossimi mesi il mercato immobiliare svizzero dovrebbe essere ancora caratterizzato da un'offerta scarsa e da una domanda forte, sia per gli oggetti d'investimento (immobili per investimenti di capitale) sia nel mercato degli appartamenti in locazione. Anche se l'attività edilizia è in leggera ripresa, non è ancora sufficiente a mitigare sensibilmente le carenze strutturali sul mercato immobiliare.

Il contesto rimane ancora interessante, ma pone gli investitori di fronte a notevoli sfide a causa dell'elevato fabbisogno di investimenti, dell'intensa pressione concorrenziale e di un'offerta di immobili intrinsecamente limitata. La direzione del fondo considera queste sfide come un'opportunità e le trasforma in prospettive di valore a lungo termine per i nostri investitori.

Ringraziamo tutti voi per la fiducia accordataci e per il vostro continuo supporto. Insieme, anche nel 2026 sfrutteremo le opportunità con una direzione chiara e un focus strategico. Quindi, lasciatevi sorprendere.

La Direzione dei fondi,
VERIT Investment Management SA

Nils Linsi
CEO





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 finalità esclusivamente pubblicitarie e informative di carattere generale e non è redatto in base alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane personalmente responsabile di richiedere eventuali chiarimenti, effettuare verifiche e consultare esperti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Le spiegazioni, le indicazioni e gli esempi menzionati hanno carattere generale e possono in alcuni casi discostarsi da quanto riportato. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi. Con il termine «Futura» si designano strumenti e servizi finanziari sostenibili. Le informazioni sul tema degli investimenti sostenibili sono riportate nell'opuscolo «[Investire in modo sostenibile presso Raiffeisen](#)».

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione personale 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 costituisce né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. e art. 58 segg. Lserfi. Le sole condizioni complete facenti fede e le informazioni dettagliate sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (ad es. prospetto, contratto del fondo, foglio informativo di base (FIB) o rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente presso Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo, presso le Banche Raiffeisen (di seguito denominate congiuntamente «Raiffeisen») o all'indirizzo raiffeisen.ch/fondi e da VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurigo (di seguito «VERIT»). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dopo aver letto attentamente i documenti di vendita giuridicamente vincolanti e l'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 vigenti in alcuni Paesi, le presenti informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovano in un Paese in cui gli strumenti finanziari o i servizi finanziari descritti nel presente documento sono autorizzati in misura limitata. Il presente documento non può essere messo a disposizione o consegnato a US Person né diffuso negli USA. I fondi di cui al presente documento non sono ammessi alla distribuzione negli USA, e non possono esservi offerti, venduti e consegnati. I dati di performance indicati sono dati storici da cui non è possibile trarre conclusioni sull'andamento attuale o futuro. Per il calcolo dei dati relativi alla performance del fondo non si è tenuto conto delle commissioni e dei costi sostenuti al momento dell'emissione ed eventualmente del riscatto delle quote.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen 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 «Direzive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questo documento. Raiffeisen e VERIT adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e dei 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 o di VERIT al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen e VERIT non sono tenuti ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità per eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.