

## Raiffeisen Futura Immo Fonds

# Crescita con valore stabile. Guadagni con uno sguardo alla sostenibilità.

Stimate investitrici, stimati investitori,

con la presente Lettera agli investitori, siamo lieti di presentarvi l'andamento del Raiffeisen Futura Immo Fonds nell'esercizio 2025/2026 appena concluso. Il fondo ha alle spalle un anno soddisfacente: in un contesto di mercato caratterizzato da impegnativi vincoli normativi e al contempo da tassi di riferimento più bassi, siamo riusciti ad ampliare in modo sostanziale il portafoglio, a rafforzare la base dei proventi e a migliorare in modo misurabile la performance di sostenibilità. La distribuzione rimane a CHF 2.60 per quota, il livello su cui si attesta costantemente da molti anni, il che sottolinea la stabilità duratura dei proventi del portafoglio e la nostra disciplina nella gestione immobiliare.

### Crescita sostanziale del patrimonio del fondo

Nell'esercizio in rassegna, il patrimonio complessivo del fondo è aumentato di CHF 162.1 milioni, attestandosi a CHF 769.9 milioni. Questo andamento è stato trainato dall'acquisto di dieci immobili ad Aadorf, Altstätten, Bienne, Binz, Burgdorf, Elgg, Malters, Münchwilen, Staufe e Thun, nonché dall'andamento positivo del valore degli immobili già in portafoglio. Il valore venale del portafoglio immobiliare è aumentato del 26.8%, attestandosi a CHF 757.8 milioni. Al giorno di riferimento, il portafoglio comprende 46 immobili ed è orientato prevalentemente all'uso abitativo, con una quota residenziale superiore al 60%. Nonostante la distribuzione di CHF 2.60, il valore netto d'inventario per quota è aumentato da CHF 97.02 a CHF 100.45. Il rendimento dell'investimento ammonta al 6.38%.

### Ricavi crescenti e stabili

I ricavi da affitti sono aumentati di CHF 4.5 milioni, pari al 20%, attestandosi a CHF 26.9 milioni. A questo sviluppo hanno contribuito sia i nuovi immobili acquistati, sia un asset management attivo che sfrutta in modo mirato i potenziali di affitto. Con il 3.37%, il tasso di perdita di affitti si è attestato su un livello basso, confermando la forte domanda e la qualità del patrimonio. La percentuale di abitazioni vuote è scesa al 2.67% al giorno di riferimento. Nonostante i maggiori ricavi, le spese complessive hanno registrato una crescita solo moderata del 2%, attestandosi a CHF 11.5 milioni; la quota dei costi di gestione del fondo (TER GAV) è leggermente migliorata arrivando allo 0.62%. Il ricavo netto ammonta a CHF 16.4 milioni, il risultato complessivo a CHF 29.7 milioni rispetto ai CHF 18.5 milioni dell'esercizio precedente.

**«Non cresciamo perché c'è capitale disponibile, ma perché la qualità degli immobili ci convince. Questa disciplina sistematica forma il cuore del nostro approccio d'investimento.»**

### Distribuzione affidabile

Anche per l'esercizio appena concluso, la direzione del fondo distribuisce CHF 2.60 per quota, pari a un importo di circa CHF 12.8 milioni. La quota di distribuzione ammonta all'81.03%, il rendimento distribuito sulla base del corso fuori borsa al 2.31%. I ricavi restanti vengono riportati a nuovo e rafforzano la futura stabilità degli stessi.



### Progressi misurabili nella sostenibilità

La sostenibilità è parte integrante del nostro approccio d'investimento. La quota delle fonti di energia rinnovabili sul consumo energetico complessivo ha registrato un netto aumento di 19.3 punti percentuali, passando dal 28.2% al 47.5%. Le emissioni di gas serra (Scope 1 e 2) sono diminuite del 14.1%, portandosi a 9.88 kg di CO<sub>2</sub> equivalente per metro quadrato di superficie di riferimento energetico (CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE), e ora si fermano al di sotto della soglia di 10 kg. Il portafoglio è sulla buona strada per raggiungere l'obiettivo auspicato di 5.5 kg di CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE entro il 2035. A gennaio 2026, la direzione del fondo ha aderito alla Real Estate Investment Data Association (REIDA) e partecipa al benchmark CO<sub>2</sub>, garantendo così una maggiore comparabilità della performance energetica in futuro. Il rating ESG di Inrate riferito al portafoglio immobiliare nel Raiffeisen Futura Immo Fonds è B-, dunque ancora superiore alla media svizzera di C+.

### Aumento di capitale in programma a settembre 2026

Per finanziare l'ulteriore sviluppo del portafoglio, la direzione del fondo intende procedere a un aumento di capitale dell'ordine di circa CHF 100 milioni a settembre 2026, con riserva degli sviluppi sul mercato dei capitali. Il ricavato dell'emissione è destinato all'ampliamento mirato del portafoglio immobiliare, allo sviluppo sostenibile degli immobili esistenti e al rimborso del capitale di terzi. Il periodo di sottoscrizione ed esercizio dell'opzione va dal 1° al 21 settembre, con liberazione in data 29 settembre 2026. Vengono emesse al massimo 986'116 nuove quote a un prezzo di acquisto di CHF 101.03 netto per ogni nuova quota. Già l'emissione di circa CHF 48 milioni effettuata nel settembre 2025 ha incontrato una forte domanda e le sottoscrizioni sono state nettamente maggiori dell'offerta, a dimostrazione della fiducia del mercato nella strategia e nella qualità del portafoglio.

### Prospettive

Le prospettive rimangono ottimistiche, nonostante le attuali incertezze. Il numero di appartamenti sfiti strutturalmente basso nei centri e negli agglomerati sostiene l'andamento dei prezzi degli affitti e garantisce la qualità dei ricavi del nostro portafoglio. Portiamo avanti il nostro approccio sistematico: portfolio e asset management attivo con una marcata attenzione alla sostanza, all'ubicazione e alla sostenibilità, a cui si aggiungono investimenti mirati nel patrimonio e in particolare nei risanamenti degli impianti di riscaldamento e in impianti fotovoltaici. Ci concentriamo sulla creazione di valore a lungo termine e non su ottimizzazioni dei rendimenti a breve termine.

Vi ringraziamo per la fiducia e la fedeltà. Siamo lieti di proseguire insieme il percorso intrapreso.

La Direzione dei fondi,  
VERIT Investment Management SA

*N. Linsi*

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](https://www.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](https://www.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](mailto:vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch)

### Internet

[raiffeisen.ch/investire](http://raiffeisen.ch/investire)  
[raiffeisen.ch/fondi](http://raiffeisen.ch/fondi)

### Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni  
[raiffeisen.ch/mercati-opinioni](http://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](http://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](http://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 trovi 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 «Direttive 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.