Approfondimenti sulla gestione dei fondi

Raiffeisen Futura Immo Fonds: dieci anni e più attuale che mai

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe da dieci anni in immobili in tutta la Svizzera, sempre con un occhio di riguardo alla sostenibilità. Il team di VERIT Investment Management assiste il fondo fin dal suo lancio. In occasione del decimo anniversario, approfondiamo il fondo stesso, il suo sviluppo e la sua gestione in termini di sostenibilità con Bernhard Klöpfer, CEO di VERIT Investment Management.

GESTORE DEL FONDO

VERIT Investment Management AG

La VERIT Investment Management AG è una società di gestione di fondi accreditata dalla FINMA, specializzata nel Portfolio & Asset Management di immobili in Svizzera. Le nostre competenze principali comprendono l'ottimizzazione del valore degli immobili, lo sviluppo di strategie di portafoglio e la preparazione di business plan immobiliari. Le attività amministrative per la direzione e la contabilità delle società completano la nostra gamma di servizi.
www.verit-invest.ch

Signor Klöpfer, lei è CEO della VERIT Investment Management AG. Cosa caratterizza il Raiffeisen Futura Immo Fonds? Il Raiffeisen Futura Immo Fonds si caratterizza soprattutto per la sua specializzazione in immobili svizzeri sostenibili ed è adatto a investitori privati e istituzionali. L'obiettivo d'investimento del fondo è garantire proventi stabili e continuativi uniti alla conservazione del capitale nel lungo termine. Il fondo investe nei cosiddetti «immobili core-plus», il che significa che soddisfano un buon mix di criteri in relazione al macrocontesto e al microcontesto, con una buona qualità sia relativamente all'oggetto che al prodotto. Il portafoglio del fondo è ben diversificato in termini di tipo di utilizzo, età, struttura edile, ubicazione e regione. Nell'ambito dell'utilizzo, si presta particolare attenzione al mantenimento di una quota residenziale minima del 60%. Gli immobili a uso commerciale vengono acquisiti per rafforzare il rendimento del cash flow e completare il portafoglio.

Il portafoglio immobiliare viene continuamente trasformato dalla VERIT Investment Management AG per garantire che tutti gli immobili siano posizionati in modo da essere economicamente redditizi in futuro e per aumentare il livello di sostenibilità del portafoglio. Questo ci permette di sviluppare «prodotti» adatti al mercato, cioè immobili destinati a un gruppo target specifico, per generare cash flow stabili. Idealmente, tutti gli investimenti vengono effettuati in tutte e tre le dimensioni della sostenibilità, ossia economia, ecologia e società. Tuttavia, il Raiffeisen Futura Immo Fonds si caratterizza non solo per le acquisizioni, ma anche per la gestione attiva degli immobili esistenti. Il portafoglio viene costantemente riesaminato alla ricerca di nuovi potenziali rialzisti, al fine di realizzare miglioramenti in termini di qualità e sostenibilità del prodotto, con l'obiettivo di aumentare attivamente il valore. Questi potenziali rialzisti possono derivare da possibilità di risanamento e conversione, nonché da un cambiamento del piano di utilizzo o da possibilità di ampliamento. Queste misure generano un reddito da affitti aggiuntivo, con un effetto positivo per gli investitori.

Come è cambiato il fondo negli ultimi dieci anni? Dieci anni fa, si è avuto il coraggio di lanciare un fondo immobiliare sostenibile nonostante il difficile contesto di mercato. Dal 2014 sono successe molte cose ed è giusto dire che il coraggio dimostrato allora è stato ripagato. Nel corso degli anni, il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha registrato una crescita continua e ha sfidato le condizioni di mercato talvolta difficili. Il fondo è riuscito a mantenere una bassa volatilità nella maggior parte degli anni. Nonostante l'aumento del volume, si è rimasti fedeli all'obiettivo originario del fondo riuscendo, nel corso del tempo, ad affinare ulteriormente sia il profilo del fondo stesso sia l'idea della sostenibilità. Un altro sviluppo positivo per il fondo negli ultimi anni è stato quello della digitalizzazione. Grazie alle possibilità ampliate, oggi possiamo accedere sempre più rapidamente ai dati di mercato e di analisi del settore dell'economia immobiliare.

Nel corso degli anni, anche la Direzione del fondo e l'Asset Management nonché i comitati competenti hanno avuto lievi cambiamenti che hanno contribuito alla performance positiva del fondo. La VERIT Investment Management AG è responsabile del portafoglio e dell'Asset Management fin dal lancio del fondo e nel 2017 è stata autorizzata ad assumersene la responsabilità generale sotto forma di Direzione del fondo. Ci siamo posti l'obiettivo di continuare il percorso di successo del fondo e guardiamo con fiducia ai prossimi dieci anni.

COSA SIGNIFICA ESATTAMENTE

Macrocontesto?
Il macrocontesto descrive la qualità del mercato immobiliare di un comune in esame. Dipende, tra l'altro, dai collegamenti di trasporto regionali e sovraregionali, dalla centralità su larga scala e dal livello di tassazione. Il macrocontesto viene solitamente determinato utilizzando un rating comunale, in cui l'attrattiva di tutti i comuni della Svizzera viene determinata da un'agenzia di rating immobiliare indipendente.

Microcontesto?
Il microcontesto descrive la posizione dell'immobile all'interno di un comune. Valuta quindi le condizioni locali nelle immediate vicinanze di un immobile. Tra le altre cose si tratta di collegamenti di trasporto, vicinanza a negozi e strutture per il tempo libero, inquinamento acustico o topografia del fondo. Questi fattori possono essere determinati solo attraverso un sopralluogo.

Rendimento da variazioni di valore e rendimento da cash flow?
Il rendimento totale di un immobile è composto dal rendimento da cash flow e dal rendimento da variazioni di valore. Il rendimento da cash flow si calcola dividendo il provento netto di un immobile per il suo valore di mercato. Il rendimento da variazioni di valore si calcola dividendo la variazione di valore di un immobile per il suo valore di mercato.

Valutazione SPIN?
La valutazione SPIN (Sustainable Property Investment) della Inrate SA è un rating di sostenibilità che valuta la sostenibilità degli immobili sulla base di oltre 30 criteri individuali ponderati.

Come avviene la selezione degli immobili per il fondo? Un immobile deve soddisfare determinati requisiti per poter essere preso in considerazione per il Raiffeisen Futura Immo Fonds. Un importante criterio di acquisto è il rendimento che si può ottenere con un immobile. Acquistiamo solo immobili con i quali possiamo ottenere un rendimento in linea con il mercato, tenendo conto della nostra strategia di investimento e del rischio. Un altro requisito è un buon mix di criteri di macrocontesto e di microcontesto, nonché di qualità degli immobili risp. dei prodotti. Siamo interessati agli oggetti che si trovano in comuni con più di 5'000 abitanti o vicino ai centri urbani e che hanno un buon accesso alla rete di trasporto pubblico. Inoltre, cerchiamo in ogni immobile un certo potenziale di incremento del valore, che possiamo sviluppare gradualmente. Oltre alla nostra stima, la Inrate SA, un'agenzia indipendente di rating della sostenibilità, esamina l'oggetto sulla base dei criteri di esclusione definiti in materia di sostenibilità.

Cosa bisogna verificare prima di acquistare un immobile? Se un immobile supera la nostra verifica e quella della Inrate SA, il team di acquisizione effettua un esame dettagliato in merito all'acquisto («due diligence») e prepara un business case concreto, stimando i potenziali proventi e i costi previsti nell'ambito di un'analisi della redditività. Anche il mercato immobiliare locale viene analizzato in modo più dettagliato, con particolare attenzione all'andamento della domanda, ai locali sfitti e all'andamento dei proventi. A tal fine, si avvalgono di dati di mercato forniti da fornitori specializzati, che consentono loro di effettuare una valutazione fondata. In un'ulteriore fase, l'immobile viene ispezionato dal team di acquisizione, affiancato da un esperto di valutazione. Durante queste ispezioni vengono valutate le condizioni strutturali, l'eventuale fabbisogno di risanamento e i relativi costi. Sulla base di tutte queste analisi, viene elaborata una valutazione interna, che viene rivista e idealmente confermata dall'esperto di valutazione esterno e indipendente.

Al momento dell'acquisto tutti gli immobili devono soddisfare tutti i criteri di esclusione e SPIN (ved. riquadro) della Inrate SA. Per gli immobili che necessitano di una rivalutazione in termini di sostenibilità, definiamo le misure appropriate come parte di un piano di ammodernamento vincolante al momento dell'acquisto.

Cosa significa sostenibilità nel contesto di un fondo immobiliare? Cosa state facendo come Direzione del fondo per renderlo sostenibile? La strategia di sostenibilità del Raiffeisen Futura Immo Fonds si basa su cinque principi:

1. Trasformazione anziché nuova costruzione: siamo convinti di dover migliorare continuamente la sostenibilità dei nostri immobili esistenti per raggiungere la neutralità climatica del portafoglio immobiliare svizzero. Per noi questo è il nostro contributo. Per questo motivo il fondo investe anche in immobili che non soddisfano ancora pienamente i criteri di sostenibilità al momento dell'acquisto, con l'obiettivo di, e la strategia appropriata per, soddisfare tali criteri entro un termine prevedibile.

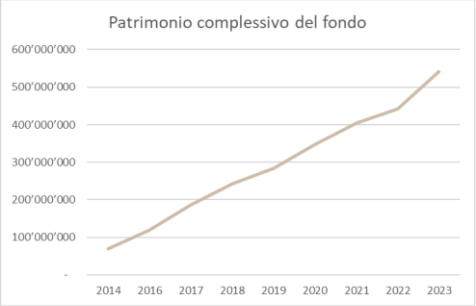
2. Comprensione olistica: nel suo approccio alla sostenibilità, il Raiffeisen Futura Immo Fonds persegue tutte e tre le dimensioni della sostenibilità, ovvero l'economia, l'ecologia e la società. Questi criteri vengono osservati al momento dell'acquisto e della costruzione di nuovi immobili, nonché durante l'intero ciclo di vita dell'immobile.

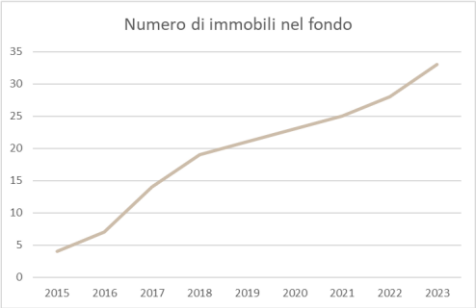
3. Ottimizzazione dell'effetto complessivo: con i nostri investimenti nella sostenibilità vogliamo ottenere il massimo «impatto» sul portafoglio. Utilizziamo le nostre risorse in modo efficiente valutando ogni misura di sostenibilità in base al suo impatto sul portafoglio complessivo.

4. Approccio al ciclo di vita: lavoriamo costantemente per migliorare il bilancio energetico dei nostri immobili, tenendo conto dell'intero ciclo di vita. Teniamo conto anche dell'energia grigia, cioè l'energia che è stata o sarà utilizzata non solo durante l'uso, ma anche durante la costruzione e per il successivo smaltimento dell'immobile. La modernizzazione continua dei nostri immobili e tutte le misure di sostenibilità sono integrate in una pianificazione pluriennale.

5. Valutazione della sostenibilità: le nostre misure di sostenibilità vengono misurate e valutate da società terze indipendenti; per quanto riguarda le emissioni di CO_2 e il consumo di

CHART SULL'ARGOMENTO





Fonte: VERIT Investment Management AG, al 31 dicembre 2023

calore, ad esempio, ciò avviene a cadenza annuale. Nell'ambito della valutazione SPIN, i nostri immobili vengono valutati dall'agenzia di sostenibilità Inrate SA rispetto a un portafoglio comparabile. Inoltre, il nostro portafoglio fa parte di un indice di sostenibilità immobiliare.

Le misure attuate nell'ambito di questa strategia comprendono l'installazione di tre impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e l'installazione di stazioni di ricarica per i veicoli elettrici. Sono stati effettuati i primi miglioramenti ecologici alle strutture esterne, e l'illuminazione e gli elettrodomestici verranno gradualmente portati alla massima categoria di efficienza energetica. Ulteriori miglioramenti in termini di sostenibilità saranno attuati nel medio termine. Questi includono la sostituzione di tre sistemi di riscaldamento a combustibile fossile con pompe di calore o riscaldamento a pellet, l'installazione di altri tre impianti fotovoltaici e l'ulteriore espansione delle stazioni di ricarica bidirezionali.

Come valuta l'attuale contesto di mercato? L'attuale contesto di mercato è ancora caratterizzato dagli aumenti del tasso di riferimento effettuati dalla BNS a partire dal giugno 2022, che hanno avuto un impatto diretto sui costi di rifinanziamento delle banche e quindi anche sul costo delle ipoteche. A seguito degli aumenti dei tassi d'interesse, si sono verificate correzioni dei prezzi sul mercato delle transazioni immobiliari. D'altra parte, la maggior parte dei fondi quotati e non quotati ha subito correzioni di prezzo. Un secondo effetto opposto è la crescente carenza di appartamenti in affitto disponibili. Sempre meno nuovi edifici vengono immessi sul mercato, il che è in gran parte dovuto a un'insufficiente densificazione interna, cioè a un utilizzo inadeguato delle aree libere all'interno degli edifici esistenti. Il numero di domande di costruzione presentate è quindi fermo a un livello basso. D'altra parte, la domanda di spazio abitativo è in aumento. Le conseguenze sono chiaramente visibili nell'andamento del tasso di locali sfitti sul mercato svizzero degli appartamenti in affitto, che ha raggiunto un minimo temporaneo nel 2023. Ciò significa che gli affitti continueranno a crescere. Poiché al momento non ci sono segnali di miglioramenti sostanziali della situazione, si può presumere che l'offerta di appartamenti in affitto rimarrà a un livello basso nei prossimi anni. Di conseguenza, si può prevedere che gli affitti continueranno a crescere nel medio termine.

Come si posiziona il Raiffeisen Futura Immo Fonds in questo contesto? In qualità di Asset Manager, ci concentriamo sul lungo termine. Per noi l'aumento attivo dei valori immobiliari attraverso l'Asset Management attivo è una maratona, non uno sprint. Il nostro obiettivo nell'attuale contesto di mercato è quello di generare cash flow stabili e in linea con il mercato e di aumentarli in modo sostenibile. In qualità di fondo a distribuzione, il Raiffeisen Futura Immo Fonds ottimizza costantemente i propri proventi, i costi e, in particolare, i propri oneri per interessi, al fine di garantire la propria attrattiva per gli investitori. Per il momento abbiamo deciso di concentrarci principalmente sulla trasformazione degli immobili esistenti e di realizzare progetti di sviluppo solo in singoli casi. Inoltre, ottimizziamo continuamente i proventi e i costi per ogni singolo oggetto nel portafoglio attraverso un Asset Management attivo e cerchiamo di mantenere un basso tasso di locali sfitti. A tal fine abbiamo una chiara strategia immobiliare per ciascuno dei nostri immobili, in cui definiamo il posizionamento e l'ulteriore sviluppo dell'immobile. Vendiamo gli immobili che non sono più in linea con la nostra strategia e acquistiamo quelli che supportano i nostri obiettivi di portafoglio. Grazie all'andamento positivo del mercato degli affitti, riteniamo che saremo in grado di aumentare ulteriormente il livello di proventi degli immobili. Se siete interessati ad approfondire questo tema e il suo contesto, vi consiglio di leggere la Lettera agli investitori che abbiamo avuto la possibilità di redigere per il Raiffeisen Futura Immo Fonds all'inizio di quest'anno (cliccate qui).

Per quali investitori è adatto il fondo? Il Raiffeisen Futura Immo Fonds è generalmente adatto a tutti gli investitori che prediligono un orizzonte d'investimento di medio-lungo termine con un'attenzione particolare ai proventi correnti. Ciò significa che possono far fronte a oscillazioni temporanee del valore d'inventario delle quote del fondo e non sono legati a una determinata scadenza per la realizzazione dell'investimento.

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.

Domande?
Il vostro consulente è a vostra disposizione.

Editore
Raiffeisen Svizzera
Business Partner CI&P
Raiffeisenplatz
9001 San Gallo
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet
raiffeisen.ch/investire
raiffeisen.ch/fondo-immobiliare

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 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.