

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe in immobili in tutta la Svizzera tenendo conto di criteri di sostenibilità. Il fondo detiene gli investimenti immobiliari in «proprietà fondiaria diretta» e investe in immobili nuovi ed esistenti, principalmente in immobili abitativi.

- Fondo immobiliare gestito attivamente, che investe in tutta la Svizzera
- La gestione del portafoglio è a cura di VERIT Investment Management AG
- L'amministrazione dei singoli immobili è a cura di Schaeppi Grundstücke AG
- Per ogni immobile viene emesso un rating di sostenibilità da Inrate
- Gli investimenti vengono effettuati per almeno il 60% in edifici abitativi
- Le quote del fondo verranno negoziate fuori borsa
- Adatto come integrazione per tutti gli obiettivi d'investimento

VERIT Investment Management AG, Zurigo

Performance netta (in %)

CHF	1 mese	2025 1.1.-30.11.	2024	2023	3 a. p.a.	5 a. p.a.
Fondo	0.2	6.3	13.4	-1.5	5.8	4.8

Dati sul rischio

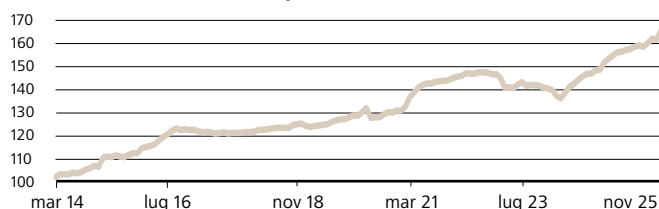
Volatilità * 3.3 %

Sharpe Ratio 1.45

(Tasso Risk-Free: 1.04 %) *

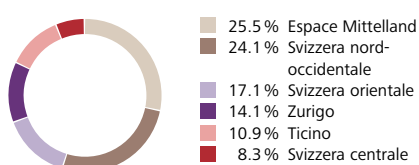
* 3 anni annualizzati

Performance (distr. ricapitalizzate)

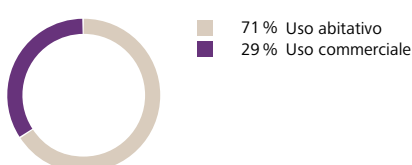


Fonte: Mercato secondario Raiffeisen Svizzera. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. I dati della performance non tengono conto delle commissioni e delle spese applicate di acquisto e vendita delle quote. I dati relativi alla performance si basano sui corsi denaro.

Ripartizione per regione

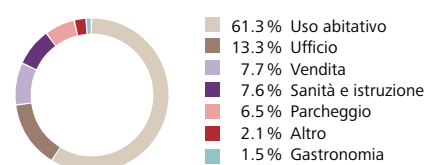


Valore venale per utilizzo



Ripartizione per tipi di utilizzo

(sulla base del reddito locativo target al 30.11.2025)



Informazioni sul fondo in CHF

Domicilio del Fondo	Svizzera
Direzione del	VERIT Investment Management AG Zurigo
Gestore di Portafoglio	VERIT Investment Management AG, Zurigo
Banca depositaria	Banca cantonale Zurighese, Zurigo
Spese manageriali p.a.	0.45%*
Prezzo di lancio	100.00
Data di lancio	05.03.2014
Ultima distribuzione (ex)	14.07.2025
Distribuzione	2.60
Relazione di bilancio del rendiconto ann.	31 marzo
Quotazione	Non quotato in borsa
Numero di valore	22'518'230
ISIN	CH0225182309
*massimo 0.8%	

Dati attuali in CHF

Corso di negoziazione non quotato in borsa*	112.50
Massimo dall'inizio*	117.25
Minimo dall'inizio*	97.00
NAV alla chiusura annuale	97.02
Aggio	13.73%
Patrimonio complessivo del fondo in mio	752.45
Patrimonio netto del fondo in mio**	487.74
*Corso denaro	
**Patrimonio complessivo del fondo al netto dei finanziamenti esterni e delle imposte di liquidazione	

Indici del rapporto annuale (in %) *

Rendimento dell'investimento	4.49%
Reddito della distribuzione degli utili	2.35%
Coefficiente di indebitamento	26.07%
Tasso di perdita sugli affitti	3.09%
Margine di utile operativo (EBIT)	69.61%
Redditività del capitale proprio (ROE)	4.37%
Quota di utile distribuito	90.40%
Spese operative del fondo (TERrefGAV)	0.63%
Spese operative del fondo (TERrefMV)	0.77%
*Rapporto annuale al 31.03.2025	

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 uniti 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.

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» ([raiffeisen.ch/regolamento-futura](https://www.raiffeisen.ch/regolamento-futura)).

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 (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](https://www.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» ([raiffeisen.ch/opuscolo-sui-rischi](https://www.raiffeisen.ch/opuscolo-sui-rischi)) 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 ([raiffeisen.ch/rapporto](https://www.raiffeisen.ch/rapporto)).

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 ([raiffeisen.ch/opuscolo-sui-rischi](https://www.raiffeisen.ch/opuscolo-sui-rischi)). 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.