

Idea d'investimento Immobili Svizzera

Aumento di capitale Raiffeisen Futura Immo Fonds

Una storia di successo decennale entra nella fase successiva. Il Raiffeisen Futura Immo Fonds sostenibile sta pianificando anche per il mese di settembre 2024 un aumento di capitale al fine di trasformare ed ampliare ulteriormente il proprio portafoglio immobiliare in futuro.



SCOPO DELL'AUMENTO DI CAPITALE

- 1 Ulteriore espansione del portafoglio immobiliare e trasformazione mirata e sostenibile degli immobili esistenti
- 2 Finanziamento dello stabile abitativo a Soletta e dello stabile abitativo e commerciale a Basilea
- 3 Finanziamento di risanamenti e progetti edilizi



ANDAMENTO DEL CORSO INDICIZZATO

(Total Return, dalla creazione del fondo)



Fonti: Bloomberg, Raiffeisen Svizzera Centro Investimenti & Previdenza

Per garantire che il fondo possa continuare a crescere in futuro, stiamo pianificando un ulteriore aumento di capitale di circa CHF 50 milioni a settembre 2024. Il ricavato dell'emissione auspicato sarà utilizzato per ampliare ulteriormente il portafoglio immobiliare e per la trasformazione in chiave sostenibile degli immobili esistenti. Negli ultimi anni il fondo ha registrato costanti afflussi di capitale che hanno consentito di accrescere e ottimizzare il portafoglio immobiliare con immobili interessanti. Al 31 marzo 2024 il fondo comprendeva 32 immobili. Dopo i difficili anni 2022/2023, il fondo convince per il solido andamento del valore e un interessante rendimento distribuito.

Situazione attuale

• Andamento dei tassi

Nel 2023 si è osservato un calo dell'inflazione, in Svizzera e nel mondo. Tuttavia, il mercato finanziario aveva già in gran parte anticipato questo calo dell'inflazione e una possibile riduzione dei tassi di riferimento. Le obbligazioni decennali della Confederazione erano già scese dall'1.30 allo 0.80 per cento tra gennaio e dicembre 2023. La Banca nazionale svizzera (BNS) ha sorprendentemente avviato l'inversione dei tassi a marzo e a giugno 2024, abbassando il tasso di riferimento dall'1.75 per cento all'1.25 per cento. Ciò ha reso più convenienti le ipoteche variabili (SARON). Nelle ipoteche fisse l'aspettativa di una riduzione dei tassi era già ampiamente scontata e l'effetto della riduzione del tasso di riferimento è stato quindi meno pronunciato.

• Mercato delle abitazioni in locazione

Chi cerca casa deve essere dotato di grande pazienza e di un budget altrettanto cospicuo. Gli affitti degli appartamenti sono aumentati enormemente. E non solo nelle città e negli agglomerati urbani. Tra la metà del 2023 e la metà del 2024, a livello nazionale, gli affitti offerti hanno registrato un incremento del 6.40 per cento. Si tratta del tasso di crescita annuale più alto dal 1996, anno di lancio dell'indice degli affitti offerti.

Per quanto riguarda gli affitti in essere, i margini di aumento sono inferiori in quanto dipendono, tra l'altro, dall'andamento del tasso d'interesse di riferimento ipotecario. Nel 2023 quest'ultimo è aumentato per ben due volte. Di conseguenza, molti locatori hanno aumentato gli affitti cosa che, insieme agli affitti offerti anch'essi superiori, ha causato un incremento significativo dell'indice degli affitti. L'indice degli affitti calcolato dall'Ufficio federale di statistica è rappresentativo del numero complessivo delle abitazioni e mostra chiaramente in che misura vivere in affitto è diventato più costoso: dal 2000, gli affitti sono aumentati in media di quasi il 40 per cento.

Questa dinamica continuerà anche nel prossimo futuro, dal momento che in Svizzera gli alloggi continuano a scarseggiare. Quasi i due terzi della popolazione necessitano di un appartamento in affitto, ma l'offerta non riesce a tenere il passo con la domanda. Attualmente in Svizzera si creano molte più famiglie che nuovi appartamenti.

Diversamente dai locatori, queste prospettive sono favorevoli per i proprietari. Il calo dei locali sfitti e l'aumento degli affitti significano proventi più consistenti per i proprietari di immobili a reddito. E se gli introiti crescono e i rischi diminuiscono, anche le valutazioni aumentano a parità di altre condizioni quadro. Queste prospettive sono offuscate solo dal fatto che ora i tassi d'interesse sono leggermente più alti rispetto a prima della pandemia di coronavirus. A causa dell'aumento dei costi di finanziamento, nel 2023 anche alcuni immobili a reddito a uso abitativo hanno subito un deprezzamento, seppur molto modesto. Tuttavia, dato che la Banca nazionale svizzera ha già avviato un nuovo ciclo di riduzione dei tassi d'interesse, il rischio di una battuta d'arresto dei prezzi è ora ridotto.



PUNTI CHIAVE

- Aumento di capitale nell'ordine di grandezza di circa CHF 50 milioni
- Periodo di sottoscrizione: 4 – 23 settembre 2024
- Rapporto di opzione: 8 quote attuali danno diritto all'acquisto di una nuova quota
- Prezzo di acquisto: CHF 95.79 netti per ogni nuova quota
- Prezzo teorico del diritto di opzione: CHF 1.03
- Autorizzazione di distribuzione: le nuove quote sono integralmente autorizzate alla distribuzione per l'esercizio 2024/2025
- Liberazione: 26 settembre 2024

L'aumento di capitale è interessante sia per gli investitori esistenti che per quelli nuovi. Gli attuali titolari di quote possiedono un diritto di prelazione. I nuovi investitori hanno la possibilità di acquistare diritti di opzione. Per i nuovi investitori, però, in caso di domanda elevata, non esiste alcuna garanzia di una piena aggiudicazione.

• Panoramica del portafoglio

Al 31 marzo 2024 il fondo contava 32 immobili. Nello scorso esercizio sono stati acquistati tre immobili e ne è stato venduto uno. A seguito delle transazioni, il portafoglio immobiliare è aumentato a CHF 509.63 milioni durante l'esercizio 2023/2024 (al 31 marzo 2024). Nell'esercizio concluso al 31 marzo 2024 sono stati compiuti ulteriori progressi nell'ottimizzazione del portafoglio. La strategia del fondo è stata ulteriormente rafforzata e, con gli acquisti di Buchs (SG) e Suhr (AG), sono stati acquisiti due importanti immobili con un interessante profilo di rendimento. Anche l'acquisizione della proprietà di Zizers (GR) ha avuto un impatto positivo sulla situazione dei proventi. Grazie alle acquisizioni, all'ulteriore riduzione dei locali sfitti nel portafoglio, alle varie ottimizzazioni operative e agli aumenti degli affitti dovuti agli adeguamenti dei tassi d'interesse di riferimento, i ricavi da affitti sono aumentati del 25 per cento rispetto all'esercizio precedente. Con l'aumento del tasso d'interesse di riferimento, i contratti di locazione in essere sono stati debitamente aumentati. Questi aumenti sono stati ben accettati dagli inquilini e le poche contestazioni sono state risolte nel giro di una settimana. Ciò dimostra che il fondo, che si concentra su immobili a uso abitativo, si trova in un settore d'investimento molto interessante. Grazie agli adeguamenti, la struttura dei tassi d'interesse di riferimento è stata aumentata per l'intero portafoglio, il che significa che oltre l'80 per cento dei contratti di locazione residenziale si trova all'attuale livello dell'1.75 per cento.

Ulteriore sviluppo del fondo

Da novembre 2023 l'indice SWIIT (SXI Real Estate Funds Broad TR) è tornato a salire. Interpretiamo questo dato nel senso che il pessimismo dei mercati a seguito dei rialzi dei tassi sta lentamente lasciando il posto a uno stato d'animo ottimista. A nostro avviso, gli investimenti in immobili attraverso un fondo immobiliare offrono attualmente ottime opportunità d'ingresso per gli investitori orientati al lungo termine. L'aumento del rendimento netto è stato definito come un obiettivo importante dalla direzione del fondo. Gli immobili esistenti sono stati ulteriormente ottimizzati attraverso un asset management attivo e integrati con acquisti e vendite strategicamente opportuni. Questo ha migliorato ulteriormente i rendimenti nell'interesse di chi investe. Un altro sviluppo positivo per il fondo è la riduzione della commissione di gestione dallo 0.55 per cento allo 0.45 per cento a partire dal 1° aprile 2024, cosa che avrà un impatto positivo sul reddito netto del fondo. Altri progetti sono previsti per l'esercizio in corso e per quelli a venire. Tra questi, un impianto fotovoltaico a Bottighofen, la sostituzione di un impianto di riscaldamento con impianto fotovoltaico a Langenthal, un impianto fotovoltaico a Liestal e il collegamento al teleriscaldamento a Therwil e Suhr.

Caratteristiche del fondo

- Fondo immobiliare gestito attivamente, che investe in tutta la Svizzera
- La direzione del fondo e la gestione del portafoglio è a cura di VERIT Investment Management AG
- Per ogni immobile viene emesso un rating di sostenibilità da Inrate
- Il fondo detiene gli investimenti immobiliari in «proprietà fondiaria diretta». Ciò significa che la tassazione avviene principalmente a livello di fondo. Per la parte investita in immobili, quindi, gli investitori privati con domicilio fiscale in Svizzera sono esenti dall'imposta sulla sostanza e, in caso di distribuzioni, dall'imposta sul reddito.

Nome	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN	CH0225182309
Valuta	CHF
Performance p.a.¹	0.90%
Volatilità, annualizzata	3.47%
TER_{REF} GAV²	0.71%
Scheda informativa	

¹ su 3 anni

² Gross Asset Value (dati al 31 marzo 2024)

Fonti: Scheda informativa (al 30 giugno 2024), rapporto annuale (al 31 marzo 2024)

Editore

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

Internet

raiffeisen.ch/investire

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). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati 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 con 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. 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/vifondi 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.