

RAIFFEISEN

Idea d'investimento Immobili Svizzera

Aumento di capitale Raiffeisen Futura Immo Fonds



Idea d'investimento Immobili Svizzera

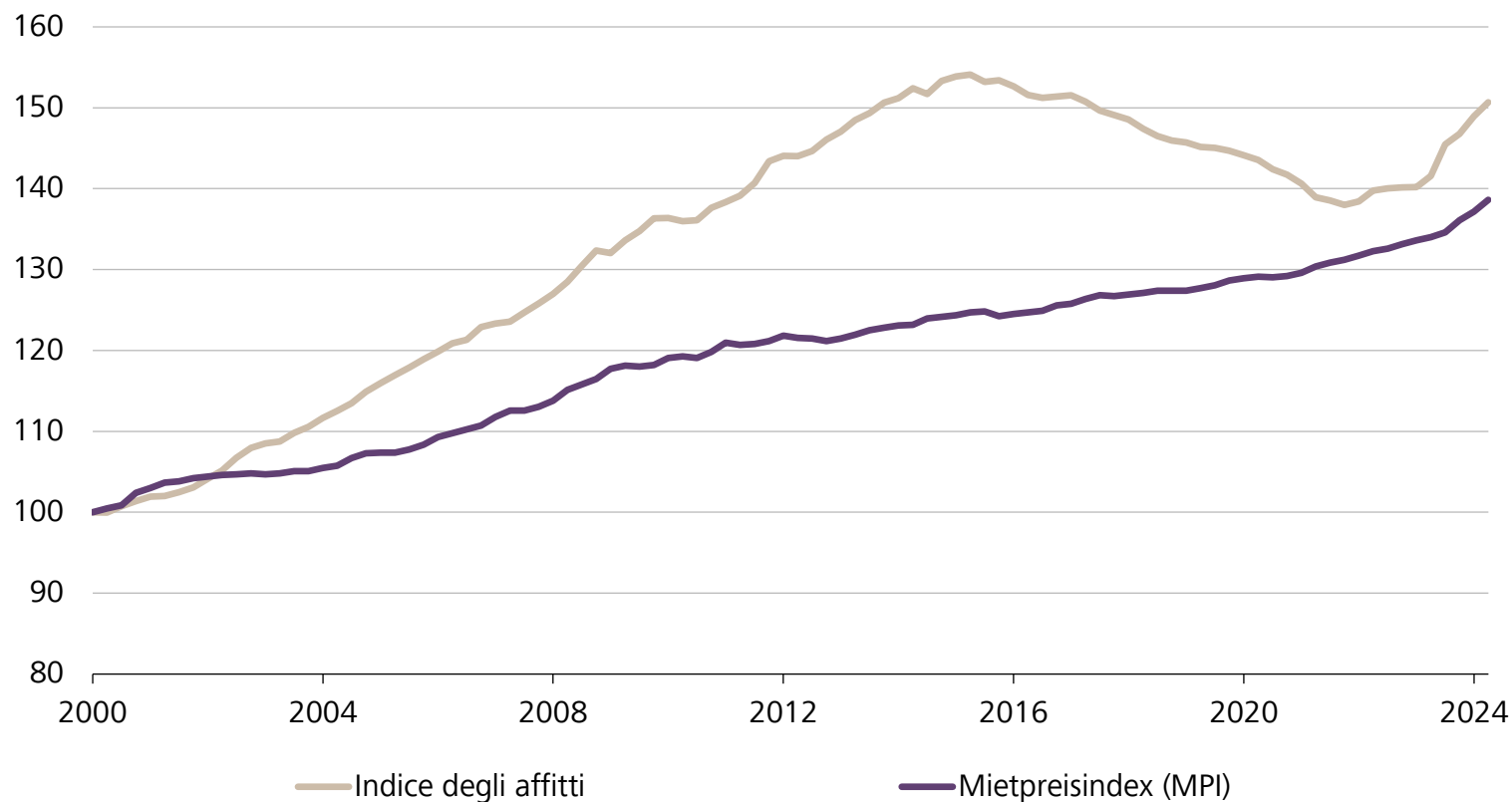
Agenda

- 1** **Situazione attuale del mercato immobiliare**
- 2** Attuazione: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3** Aumento di capitale Raiffeisen Futura Immo Fonds

La carenza di alloggi rende gli affitti più cari

Gli affitti stanno salendo a un ritmo tale che non si vedeva da molto tempo

Andamento degli affitti offerti e dell'indice degli affitti UST, indicizzati



- Tra la metà del 2023 e la metà del 2024, gli **affitti offerti** sono **aumentati** del **6.4%** a livello nazionale, il dato più alto da quando l'indice è stato lanciato nel 1996.
- L'**indice degli affitti** calcolato dall'Ufficio federale di statistica, che comprende gli affitti offerti e quelli esistenti, è **aumentato** di quasi il **40% dal 2000**.
- Questa **dinamica continuerà anche** nel prossimo futuro, dato che lo spazio abitativo in Svizzera continua a scarseggiare.

Fonti: Ufficio federale di statistica UST, Raiffeisen Svizzera Economic Research

Prospettive promettenti per i locatori

Proventi in crescita e rischi ridotti

- L'attuale situazione dei mercati è favorevole ai locatori.
- **Il calo dei locali sfitti** e **l'aumento degli affitti** comportano **un aumento dei proventi** per i proprietari di immobili a reddito.
- Solo il **livello dei tassi di interesse** leggermente più alto rispetto al periodo pre-coronavirus offusca un po' le prospettive.
- Tuttavia, considerando che la Banca Nazionale Svizzera ha già reintrodotta un **ciclo di tagli dei tassi d'interesse**, il **rischio di una battuta d'arresto dei prezzi è basso**.



Gli ostacoli alla costruzione sono in aumento

Gli svizzeri costruiscono sempre meno

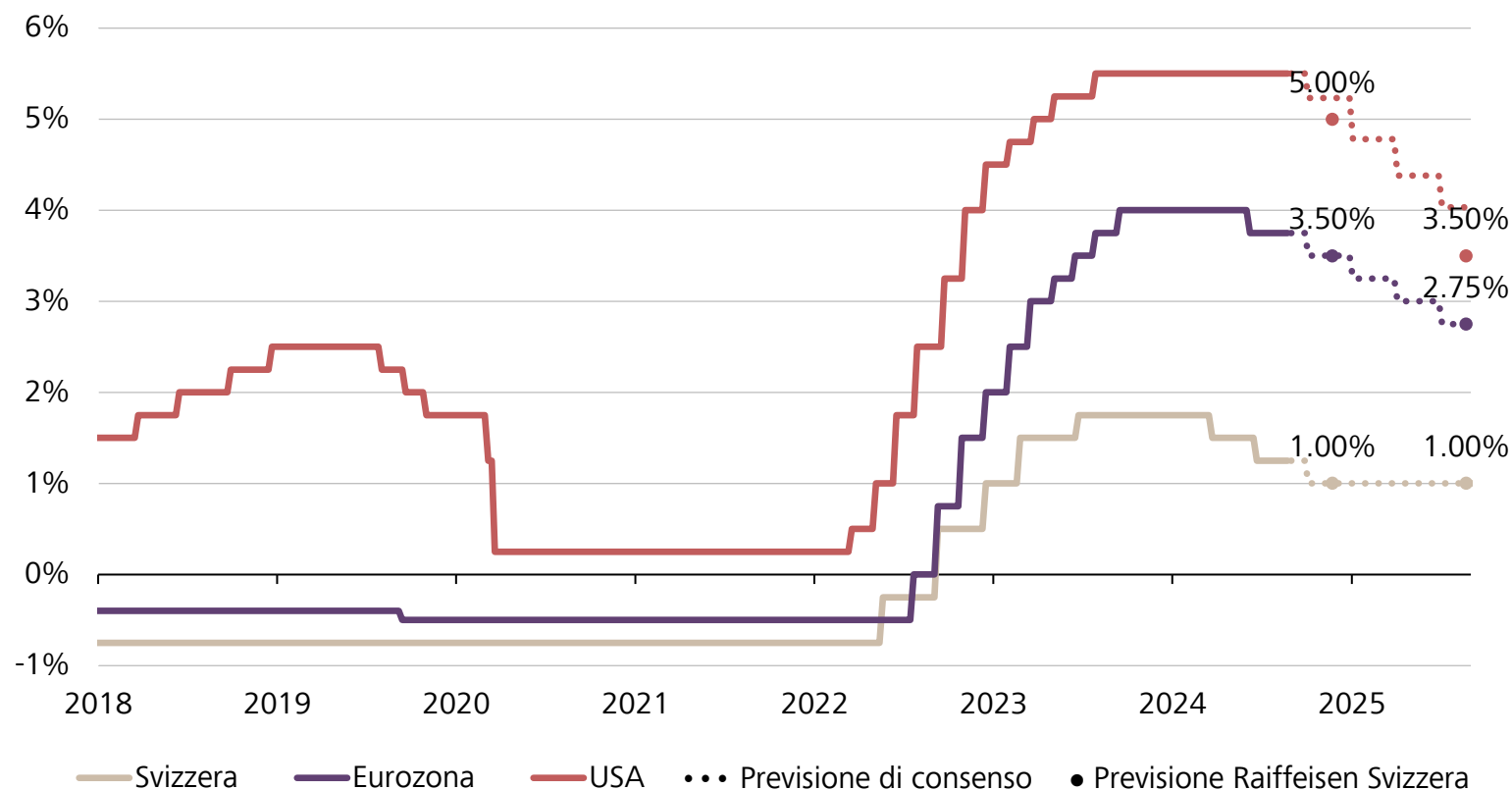
- Nel 2001, quasi il 40% delle domande di costruzione presentate per gli appartamenti proveniva da persone private, nel 2023 questo valore era del 18%.
- Per quanto riguarda le case unifamiliari, nel 2023 sono state presentate per la prima volta **più domande di costruzione da parte di altri committenti che da persone private.**
- Gli **elevati requisiti finanziari** e i **crescenti requisiti legali e regolamentari** scoraggiano gli svizzeri dal costruire.
- La **persistente debolezza dell'edilizia** non sarà superata a breve e questo, insieme all'**aumento della domanda**, fa lievitare i prezzi. Ciò rende **gli immobili un interessante investimento di valore.**
- Anche chi non possiede una casa o un appartamento può **partecipare** a questo **sviluppo del mercato.** L'investimento in **fondi immobiliari** consente agli investitori di accedere a un **portafoglio immobiliare diversificato.**



Inversione dei tassi esitante

La politica monetaria rimane restrittiva (per il momento)

Andamento dei tassi di riferimento, incluse le previsioni di Raiffeisen



- La **Banca Nazionale Svizzera (BNS)** ha **abbassato** il tasso di riferimento di 25 punti base a **marzo** e a **giugno**.
- Anche la **Banca Centrale Europea (BCE)** ha annunciato un'inversione di tendenza per i tassi di interesse. A **giugno** ha **abbassato** per la prima volta il tasso d'interesse di **25 punti base**.
- Negli **Stati Uniti** ci aspettiamo che la Fed **tagli i tassi di interesse per la prima volta a settembre**, sempre di 25 punti base.

Fonti: Bloomberg, Raiffeisen Svizzera CIO Office

Idea d'investimento Immobili Svizzera

Agenda

- 1 Situazione attuale del mercato immobiliare
- 2 Attuazione: Raiffeisen Futura Immo Fonds**
- 3 Aumento di capitale Raiffeisen Futura Immo Fonds

VERIT Investment Management AG

Direzione e team



Bernhard Klöpfer (CEO)
Amministratore



Renato Häusler (CIO)
Responsabile Gestione del
portafoglio & Acquisizione



Sandra Schmied (CFO)
Responsabile Finanza, Gestione
dei rischi e aspetti regolamentari



Matthäus den Otter
Vice Risk manager
Amministrazione del fondo



Milan Jarrell
Portfolio e asset manager



Samira Ben Brahim
Junior Asset &
Transaction Manager



Marius Hildebrandt
Asset &
Transaction Manager



Melanie Wälty
Assistente alla direzione

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Profilo del fondo

- Il Raiffeisen Futura Immo Fonds è un fondo immobiliare specializzato in **immobili sostenibili** per **investitori istituzionali** e **privati**.
- Il fondo è stato **lanciato nel marzo 2014**
- **VERIT Investment Management** è gestore patrimoniale dal 2014 e direzione del fondo dal 2017
- Il fondo **si concentra** su **immobili a uso abitativo** ($\geq 60\%$) in tutta la Svizzera.
- L'obiettivo d'investimento del fondo sono **proventi costanti**, combinati con la **conservazione del capitale a lungo termine**.
- La direzione del fondo si impegna a **migliorare continuamente** gli immobili attraverso una **gestione attiva degli asset**.



Raiffeisen Futura Immo Fonds

Strategia del fondo

Posizione	Buone micro-locazioni in comuni con più di 5'000 abitanti o vicino a centri urbani, con buoni collegamenti di trasporto pubblico
Tipi di utilizzo	Quota residenziale minima del 60%, usi commerciali per rafforzare il rendimento del cash flow
Tipi di immobili	Immobili esistenti con potenziale di rivalutazione, immobili nuovi e progetti di costruzione approvati
Entità	A partire da CHF 10 mln., entità target tra CHF 15 e CHF 30 mln.
Valutazione della sostenibilità	Adempimento di tutti i criteri di esclusione e SPIN di Inrate SA per le acquisizioni, nonché revisione e valutazione annuale per quanto riguarda il consumo di CO ₂ e di energia
Profilo rischio-rendimento	Immobili core-plus, buon mix di criteri di macro e micro-posizione e di qualità della proprietà e del prodotto, immobili sostenibili o con potenziale di trasformazione
Rendimento atteso	Conseguimento di un rapporto rischio-rendimento in linea con il mercato per tutte le strategie di investimento
Finanziamento con capitale di terzi	Obiettivo strategico medio compreso tra il 20% e il 25% (massimo regolamentare 1/3 del valore di mercato del portafoglio)

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Strategia di sostenibilità

La **sostenibilità** è intesa come un **principio guida** globale per tutti gli investimenti del fondo.



Focus sulla trasformazione

Miglioramento costante degli immobili esistenti



Sostenibilità globale

Attenzione alle dimensioni di economia, ecologia e società



Ottimizzazione dell'impatto complessivo

Uso efficiente delle risorse per ottenere il massimo impatto possibile



Approccio al ciclo di vita

Miglioramento del bilancio nel ciclo di vita degli immobili, tenendo conto dell'energia grigia



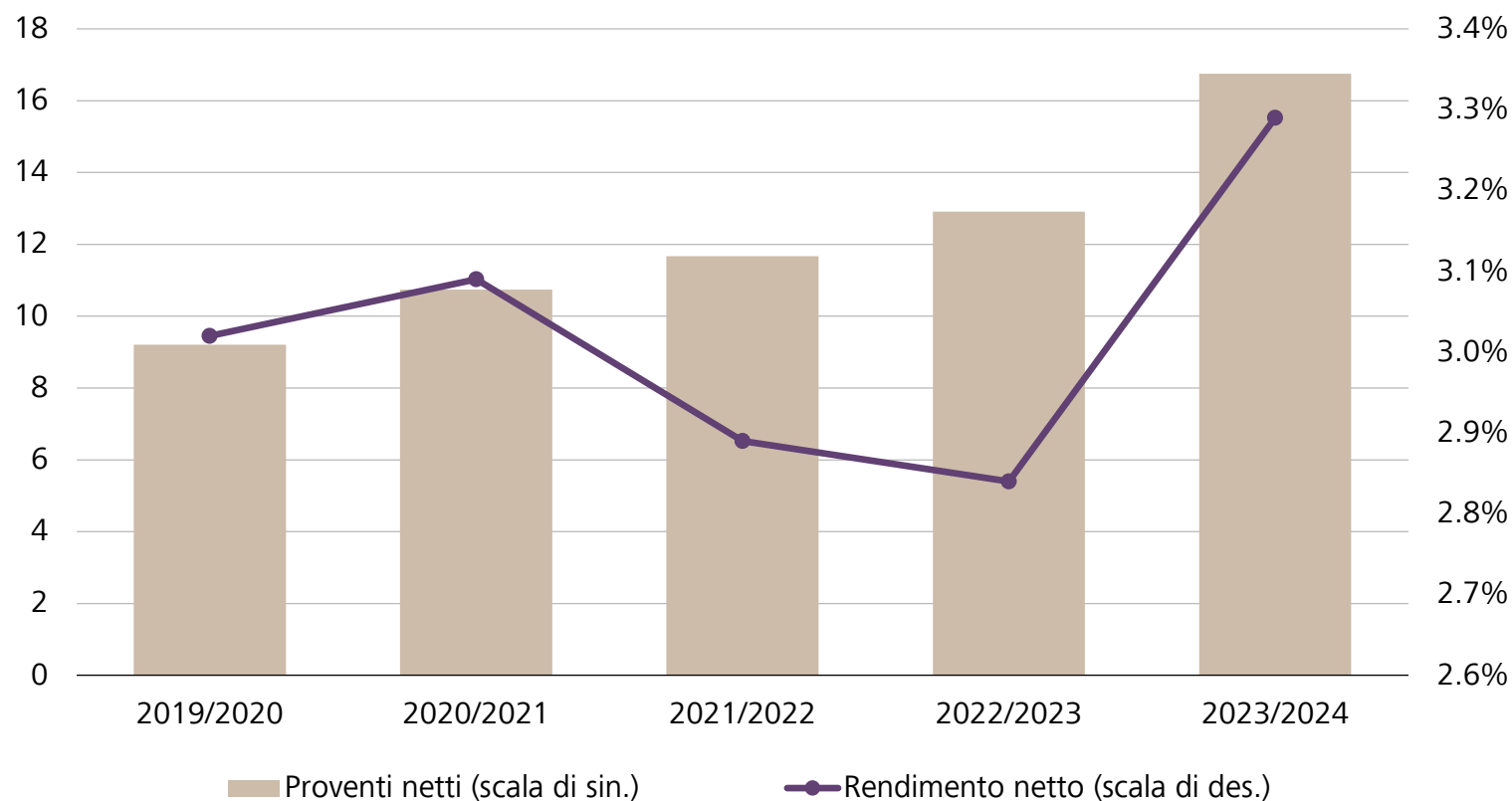
Valutazione indipendente della sostenibilità

Valutazione oggettiva e confronto del successo delle nostre misure di sostenibilità da parte di fornitori indipendenti

Portafoglio immobiliare

Proventi netti e rendimento netto

Evoluzione dei proventi netti (in milioni di CHF) e del rendimento netto del portafoglio



- Aumento del 30% dei proventi netti al 31 marzo 2024 rispetto all'esercizio precedente, che salgono a CHF 16.8 milioni
- Aumento del rendimento netto al 31 marzo 2024 rispetto all'esercizio precedente di 45 punti base, al 3.29%

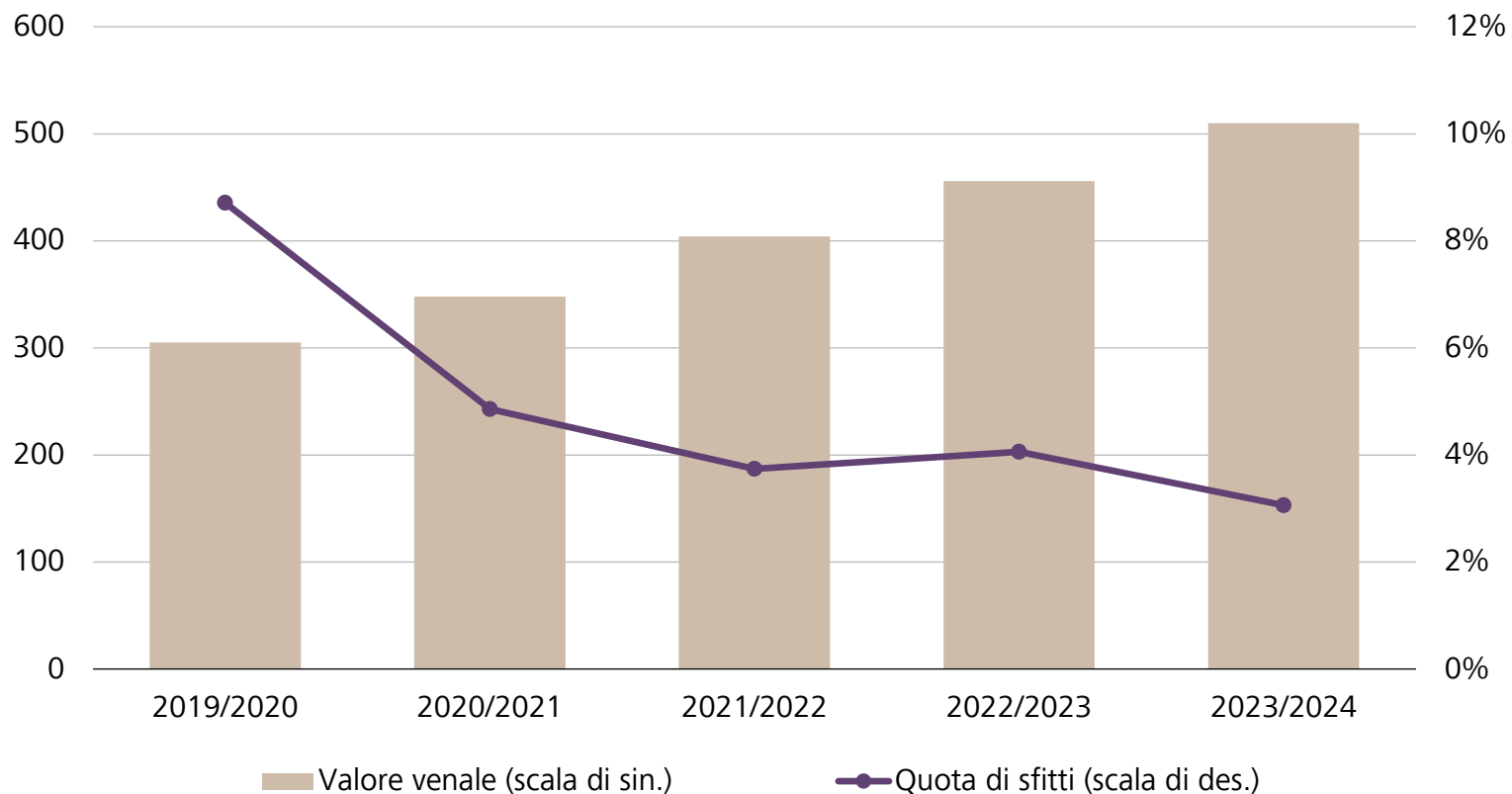
Punti chiave:

- Adeguamento del tasso d'interesse di riferimento
- Riduzione dei locali sfitti
- Transazioni strategiche

Portafoglio immobiliare

Valore venale e quota di sfitti

Andamento del valore venale (in milioni di CHF) e della quota di sfitti del portafoglio



- Robusta crescita del valore venale del 12% rispetto all'esercizio precedente e del 40% in 5 anni, fino a CHF 509.6 milioni (al 31 marzo 2024)
- Riduzione della quota di sfitti nell'arco di 5 anni dall'8.71% al 3.06% (al 31 marzo 2024)

Punti chiave:

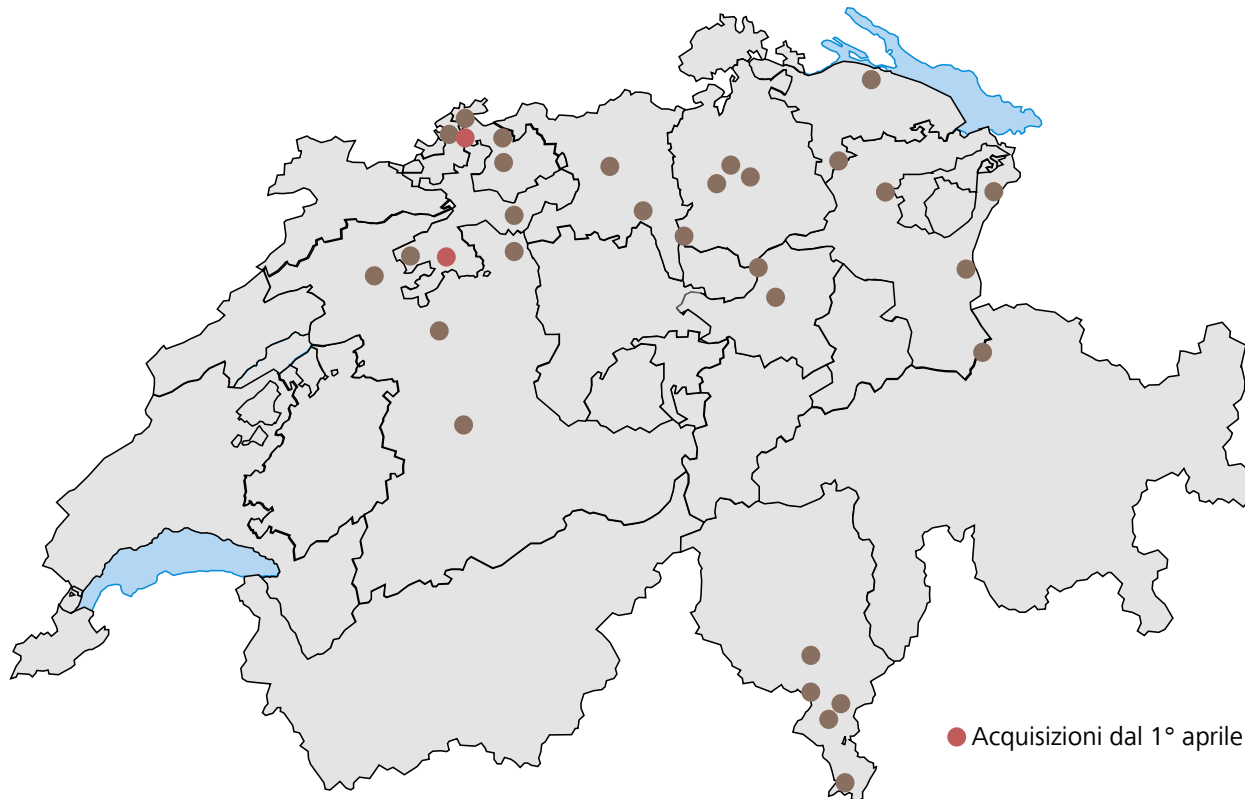
- Gestione attiva degli sfitti
- Ottimizzazione dei costi d'esercizio
- Una chiara strategia di prodotto

Portafoglio immobiliare

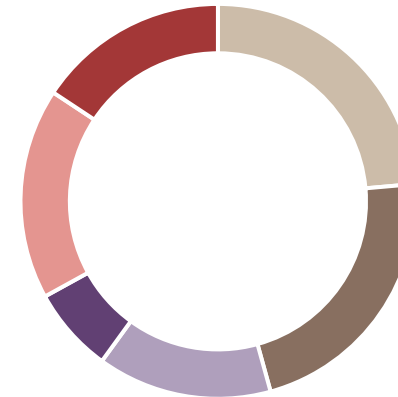
Panoramica e utilizzo

Composizione del portafoglio:

Un totale di 34 immobili in 30 comuni diversi



Valore venale per regioni
(al 31 marzo 2024)



- Svizzera nord-occidentale (23.6%)
- Altopiano ((22.1%)
- Zurigo (14.3%)
- Svizzera centrale (7.0%)
- Svizzera orientale (17.3%)
- Tessin (15.7%)

Valore venale in base all'utilizzo
(al 31 marzo 2024)



- Abitazione (69.1%)
- Comerciale (30.9%)

Acquisizioni

Stabile abitativo Soletta

Data di acquisto	15 maggio 2024
N. appartamenti	4 appartamenti da 3.5 stanze/16 appartamenti da 4.5 stanze/12 appartamenti da 5.5 stanze
Superficie commerciale	-
Reddito teorico da affitti	CHF 589'104
Locale sfitto	3.0%
Anno di costruzione/ risanamento	1980 / risanamento (2010/2018/2023)
Sostenibilità	Valutazione di sostenibilità: ben realizzata Riscaldamento: pompa di calore ad aria esterna
Costi d'investimento	CHF 14'330'000
Rendimento lordo	4,12% (costi d'investimento)



Motivazione all'acquisto: interessante stabile abitativo con un ottimo mix di destinazione d'uso e bassi costi di manutenzione



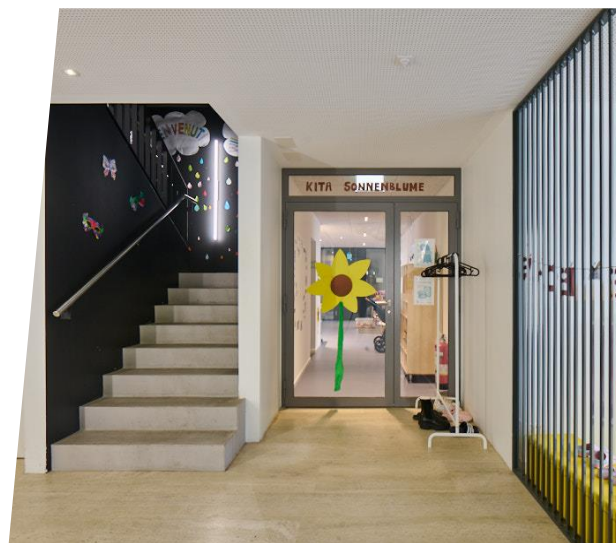
Acquisizioni

Stabile residenziale e commerciale a Basilea

Data di acquisto	16 agosto 2024
N. appartamenti	4 appartamenti di 1 stanza/4 appartamenti di 4 stanze
Superficie commerciale	1'320m ² Ufficio, (WAULT 4.8 anni)
Reddito teorico da affitti	CHF 466'080
Locale sfitto	0.0%
Anno di costruzione/ risanamento	1972 / risanamento (2004/2016)
Sostenibilità	Valutazione di sostenibilità molto buona Riscaldamento: teleriscaldamento presente
Costi d'investimento	CHF 10'390'000
Rendimento lordo	4.48% (costi d'investimento)



Motivazione all'acquisto: immobile sostenibile in un'ottima micro-localizzazione, interamente affittato con un rendimento lordo interessante



Sostenibilità

Misure

Concluse

- Olten/Wohlen (AG): messa in funzione della pompa di calore/FV
- Zizers (GR): messa in funzione dell'impianto fotovoltaico
- Capriasca (TI): sostituzione del riscaldamento (pellet) e installazione di un impianto fotovoltaico

Previste

- Suhr (AG) / Therwil (BL): realizzazione e messa in funzione del teleriscaldamento
- Bottighofen (TG): realizzazione e messa in funzione dell'impianto fotovoltaico
- Langenthal (BE): pianificazione della sostituzione del riscaldamento e dell'installazione di un impianto fotovoltaico



Idea d'investimento Immobili Svizzera

Agenda

- 1 Situazione attuale del mercato immobiliare
- 2 Attuazione: Raiffeisen Futura Immo Fonds
- 3 Aumento di capitale Raiffeisen Futura Immo Fonds**

Aumento di capitale 2024

Dettagli

Tipo di emissione	L'emissione viene effettuata su commissione (sulla base di un «best effort») nell'ambito di un'offerta di sottoscrizione in Svizzera
Volume di emissione	max. CHF 47.23 milioni
Numero di quote in essere	3'944'464
Numero di nuove quote	max. 493'058 nuove quote
Prezzo d'acquisto	CHF 95.79
Negoziazione dei diritti di opzione	Nessuna negoziazione ufficiale dei diritti d'opzione
Periodo di sottoscrizione	4 al 23 settembre 2024
Liberazione	26 Settembre 2024
Esercizio	1° aprile al 31 marzo
Impiego dei proventi	Distribuzione
Valore/ISIN	22 518 230/CH0225182309
Cerchia degli investitori	Investitori privati e istituzionali in Svizzera
Negoziazione	Negoziazione periodica e fuori borsa delle quote tramite Raiffeisen Svizzera
Uso	Nell'ambito della politica d'investimento, investimenti diretti in valori immobiliari sostenibili in tutta la Svizzera

Contatti e ulteriori informazioni

Raiffeisen Svizzera

Business Partner

Centro Investimenti & Previdenza

Raiffeisenplatz

9001 San Gallo

vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

www.raiffeisen.ch/immofonds

VERIT Investment Management AG

Bernhard Klöpfer (CEO)

Renato Häusler (CIO)

Sandra Schmied (CFO)

Klausstrasse 48

8034 Zurigo

bernhard.kloepfer@verit-invest.ch

renato.haeusler@verit-invest.ch

sandra.schmied@verit-invest.ch

www.verit-invest.ch

Informazioni 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/it/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](#).

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.

Allegato



Raiffeisen Futura Immo Fonds

Indici chiusura annuale al 31 marzo 2024 e confronto a 5 anni

Indici relazioni annuali revisionate	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Valore netto d'inventario per quota (CHF)	95.45	96.16	98.97	95.91	94.91
Distribuzione per quota (CHF)	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
Rendimento distribuito	2.49%*	2.47%	2.30%	2.28%	2.46%
Performance	2.02%	-4.01%	3.69%	10.32%	2.85%
Aggio	9.22%	9.45%	14.43%	18.86%	11.42%
Rendimento degli investimenti	2.02%	-0.22%	6.07%	3.90%	3.10%
Margine di utile aziendale (margine EBIT)	69.99%	65.30%	66.17%	67.93%	68.41%
TER _{REF} (GAV)	0.71%	0.73%	0.72%	0.74%	0.74%
Quota di finanziamento con capitale di terzi	28.28%	18.44%	13.73%	17.42%	19.74%
Ø remunerazione sul finanziamento con capitale di terzi (al giorno di riferimento)	2.14%	1.66%	0.09%	0.41%	0.47%
Durata residua dei finanziamenti di terzi (in anni)	1.81	1.35	0.14	0.08	0.16

* incl. distribuzione da utile di capitale real

Fonte: VERIT Investment Management AG

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Opportunità e rischi

OPPORTUNITÀ

- **Accesso semplice al mercato immobiliare svizzero:** 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 con domicilio fiscale in Svizzera 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 tutela 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 solo in immobili che soddisfano i chiari 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:** gli immobili e i fondi sono oggetti unici il cui valore può essere stimato solo approssimativamente, compito che spetta ai periti indipendenti. 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 acquisita.
- **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.