

## Prospetto di emissione

28 agosto 2024

# Raiffeisen Futura Immo Fonds

Fondo d'investimento contrattuale di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare»

### Emissione di nuove quote 2024

Domicilio del fondo	Svizzera
Direzione del fondo	VERIT Investment Management AG, Zurigo
Banca depositaria	Banca Cantonale di Zurigo, Zurigo
Emissione	Massimo 493'058 nuove quote
Tipo di emissione	L'emissione viene effettuata in Svizzera su commissione (metodo «best effort») nell'ambito di un'offerta di opzione. Il numero esatto delle quote da emettere risulta dal numero delle sottoscrizioni pervenute. Le quote non sottoscritte non vengono emesse, per cui l'importo massimo indicato delle nuove quote da emettere e l'importo di emissione possono ridursi.
Periodo di sottoscrizione	Dal 4 settembre 2024 al 23 settembre 2024, ore 12.00 (CEST)
Rapporto di opzione	8 quote attuali autorizzano ad acquisire una nuova quota
Prezzo di acquisizione	CHF 95.79 netto per ogni nuova quota
Diritto alla distribuzione	Le nuove quote danno diritto alla distribuzione per l'esercizio annuale 2024/25.
Esercizio del diritto di opzione	<p>I diritti di opzione vengono riservati agli attuali investitori tramite la banca depositaria, assegnando un diritto di opzione per ogni quota attuale. L'esercizio dei diritti di opzione deve avvenire secondo le istruzioni della banca depositaria.</p> <p>I diritti di opzione non esercitati durante il periodo di opzione vengono rimborsati nella misura in cui i nuovi investitori sottoscriveranno le restanti quote.</p> <p>La direzione del fondo si riserva il diritto di esercitare dopo lo scadere del periodo di sottoscrizione i diritti di opzione non esercitati dietro pagamento del prezzo del diritto di opzione e del prezzo di acquisizione e, successivamente, di piazzare sul mercato le quote acquisite con la diligenza dovuta.</p>
Liberazione	26 settembre 2024

Distribuzione	La distribuzione delle quote del fondo è prevista esclusivamente in Svizzera.	
Valore / ISIN	Quote	22 518 230 / CH0225182309
	Diritti di opzione	136 637 484 / CH1366374846

Il presente prospetto di emissione, composto dalle condizioni di offerta e dal prospetto con il contratto del fondo integrato (insieme «prospetto di emissione»), costituisce la base esclusiva per tutte le sottoscrizioni nell'ambito dell'emissione di quote del Raiffeisen Futura Immo Fonds («fondo immobiliare»). Gli investitori interessati all'acquisto di quote del fondo immobiliare sono invitati a studiare attentamente il prospetto di emissione e a coinvolgere consulenti qualificati in caso di necessità.

Sono valide solo le informazioni contenute nel prospetto di emissione o nel contratto del fondo.

Il presente prospetto di emissione è stato redatto in conformità all'informazione professionale Emissione di quote di fondi immobiliari dell'Asset Management Association Switzerland (AMAS) del 25 maggio 2010 (aggiornata al 21 dicembre 2018) e, sulla base dell'art. 51 cpv. 3 della Legge federale sui servizi finanziari (LSerFi), non è stato né verificato né autorizzato da alcun organismo di controllo svizzero ai sensi dell'art. 52 LSerFi.

## Indice

---

Offerta di sottoscrizione.....	4
Indicazioni sul Raiffeisen Futura Immo Fonds .....	8
Indicazioni sulla direzione del fondo.....	11
Indicazioni sulla banca depositaria.....	12
Indicazioni su terzi .....	12
Rischi .....	13
Ulteriori informazioni .....	15

Allegato 1: Prospetto con il contratto del fondo integrato

Allegato 2: Rapporto annuale verificato al 31.03.2024

## Offerta di sottoscrizione

---

### Base giuridica

La VERIT Investment Management AG, in qualità di direzione del fondo, ha deciso di emettere un **massimo di 493'058 quote del Raiffeisen Futura Immo Fonds**. In questo modo il numero delle quote in circolazione aumenta da 3'944'464 a massimo 4'437'522.

Le nuove quote saranno offerte agli attuali proprietari di quote del Raiffeisen Futura Immo Fonds e ai nuovi investitori, qualora gli attuali investitori non abbiano esercitato il loro diritto di opzione, alle seguenti condizioni.

### Tipo di emissione

L'emissione viene effettuata in Svizzera su commissione (metodo «best effort») nell'ambito di un'offerta di opzione. Il numero esatto delle quote da emettere risulta dal numero delle sottoscrizioni pervenute. Le quote non sottoscritte non vengono emesse, in tal modo l'importo massimo indicato delle nuove quote da emettere può ridursi. La direzione del fondo si riserva il diritto di acquisire eventuali quote non sottoscritte («restanti quote») dopo lo scadere del periodo di sottoscrizione o di piazzarle sul mercato insieme alla banca depositaria o a terzi con la diligenza dovuta e a condizioni da concordare (che riflettano il prezzo di acquisizione più il valore del diritto di opzione). Gli ordini di sottoscrizione degli investitori / dei nuovi investitori sono raccolti dalle loro rispettive banche durante il periodo di sottoscrizione. Al termine del periodo di sottoscrizione, la direzione del fondo comunica il numero effettivo di quote da emettere.

### Periodo di sottoscrizione

Dal 4 settembre 2024 al 23 settembre 2024, ore 12.00 (CEST) dichiarazioni di esercizio / sottoscrizioni pervenute oltre tale termine non possono essere prese in considerazione. L'esercizio dei diritti di opzione è irrevocabile.

La VERIT Investment Management AG si riserva il diritto di terminare in anticipo il periodo di sottoscrizione.

### Rapporto di opzione

8 quote attuali autorizzano ad acquisire una nuova quota contro pagamento del prezzo di acquisizione.

### Prezzo di acquisizione

**CHF 95.79** netto per ogni nuova quota

Il prezzo di acquisizione delle nuove quote è determinato conformemente al § 17 del contratto del fondo. Esso si basa sul valore di inventario netto per quota al 31 marzo 2024 e comprende la partecipazione ai ricavi correnti per il periodo dal 1° aprile 2024 fino alla data della liberazione del 26 settembre 2024 così come la commissione di emissione dell'1,5% a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori. Il prezzo di acquisizione si arrotonda a 1/100 dell'unità di conto.

Gli immobili del fondo sono stati stimati da periti indipendenti al 31 marzo 2024.

Il rapporto annuale del Raiffeisen Futura Immo Fonds al 31 marzo 2024 con valore di inventario netto è stato attestato dalla società di audit.

### Diritto alla distribuzione

Le nuove quote danno diritto alla distribuzione per l'esercizio annuale 2024/2025.

### Commercio delle quote

Il commercio fuori borsa delle quote avviene tramite la Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo. Per i dettagli si rimanda alla cifra 1.6 del prospetto con il contratto del fondo integrato del 8 marzo 2024.

### **Assegnazione dei diritti di opzione**

Il termine ultimo per l'assegnazione dei diritti di opzione è il 3 settembre 2024 (dopo la chiusura della negoziazione); dal 4 settembre 2024 le quote saranno commerciate come ex diritto di opzione.

### **Esercizio del diritto di opzione**

I diritti di opzione vengono riservati agli attuali investitori tramite la banca depositaria, assegnando un diritto di opzione per ogni quota attuale. L'esercizio dei diritti di opzione deve avvenire secondo le istruzioni della banca depositaria.

### **Diritti di opzione non esercitati**

I diritti di opzione non esercitati durante il periodo di opzione vengono rimborsati nella misura in cui i nuovi investitori sottoscriveranno le restanti quote. Se non vengono sottoscritte tutte le restanti quote, il rimborso dei diritti di opzione non esercitati avviene su una base pro rata. Il rimborso si calcola secondo quanto indicato nel capoverso «Prezzo del diritto di opzione per i nuovi investitori».

### **Negoziazione del diritto di opzione**

Non ha luogo alcuna negoziazione ufficiale del diritto di opzione.

### **Prezzo del diritto di opzione per i nuovi investitori**

Il calcolo del prezzo del diritto di opzione per i nuovi investitori si basa sulla media dei corsi di chiusura delle quote del Raiffeisen Futura Immo Fonds pagati nel commercio fuori borsa nel periodo dal 4 settembre 2024 al 23 settembre 2024 (periodo di sottoscrizione). Se in un giorno non viene raggiunto il prezzo pagato, in luogo del prezzo pagato mancante viene utilizzata la media del prezzo denaro e del prezzo lettera. Se non è stato fissato un prezzo lettera, viene considerato solo il prezzo denaro. Se non è stato fissato un prezzo denaro, viene considerato solo il prezzo lettera. Il prezzo del diritto di opzione si arrotonda a 1/100 dell'unità di conto.

$$\text{Prezzo del diritto di opzione}^* = \frac{\text{prezzo medio delle quote attuali} - \text{prezzo di acquisto di nuove quote}}{\text{rapporto di opzione}}$$

\*Laddove questa formula non fornisca un valore positivo, il valore del diritto d'opzione è pari a zero. Il prezzo del diritto d'opzione non può essere negativo.

L'importo pagato dai nuovi investitori per i diritti di opzione per la sottoscrizione delle restanti quote viene suddiviso pro rata tra i restanti diritti di opzione non esercitati.

## Assegnazione delle quote

Decisioni in merito all'assegnazione e a eventuali riduzioni spettano alla direzione del fondo. Tuttavia, il diritto di opzione degli attuali investitori è garantito.

## Liberazione

26 settembre 2024

## Certificazione / Consegna dei titoli

Le nuove quote non saranno cartolarizzate ma detenute in forma scritturale a nome dell'investitore. L'investitore non ha diritto di richiedere la consegna di una quota. Nell'ambito di questa emissione vengono emesse soltanto quote intere (non sono possibili frazionamenti).

Le quote sono idonee per SIX SIS SA e pertanto possono essere consegnate tramite SIX SIS SA.

## Commercio delle quote

Dopo la liberazione, le nuove quote del Raiffeisen Futura Immo Fonds possono essere commerciate. La direzione del fondo garantisce attraverso la Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo, un regolare commercio fuori borsa delle quote.

Il numero preciso delle nuove quote effettivamente da emettere sarà comunicato il 25 settembre 2024 dalla direzione del fondo sulla piattaforma digitale «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

## Utilizzo dei ricavi dell'emissione

I ricavi dell'emissione vengono investiti nell'ambito della politica di investimento, in prevalenza direttamente in valori immobiliari sostenibili in tutta la Svizzera (§ 8 del contratto del fondo).

L'obiettivo dell'aumento di capitale è l'acquisizione di ulteriori mezzi. Il ricavato dell'emissione sarà investito per l'ulteriore ampliamento del portafoglio immobiliare e per lo sviluppo sostenibile mirato degli immobili.

Inoltre, il capitale deve essere impiegato per il recupero di finanziamenti di terzi.

## Restrizioni di vendita

La distribuzione delle quote del fondo è prevista esclusivamente in Svizzera.

Per l'emissione e il riscatto di quote di questo fondo immobiliare all'estero si applicano le disposizioni ivi vigenti.

Le quote del presente fondo immobiliare non possono essere offerte, vendute o consegnate all'interno degli Stati Uniti o dei suoi territori. Le quote del fondo immobiliare non possono essere offerte, vendute o consegnate a cittadini degli Stati Uniti o a persone con domicilio o sede negli Stati Uniti e/o ad altre persone fisiche o giuridiche, il cui reddito e/o il cui ricavo, indipendentemente dalla provenienza, è soggetto all'imposta sul reddito statunitense, nonché a persone che secondo la Regulation S dello US Securities Act del 1933 e/o dello US Commodity Exchange Act nella versione vigente sono considerate persone statunitensi (US person).

La direzione del fondo e la banca depositaria possono vietare o limitare la vendita, l'intermediazione o il trasferimento di quote nei confronti di persone fisiche o giuridiche in determinati Paesi o territori.

## Numero di valore / ISIN

Raiffeisen Futura Immo Fonds	Quote del fondo	Diritti di opzione
Numero di valore	22 518 230	136 637 484
ISIN	CH0225182309	CH1366374846

## Banca depositaria

Banca Cantonale di Zurigo, Zurigo

**Diritto applicabile / Foro competente**

Diritto svizzero, Zurigo

**Forza maggiore**

La direzione del fondo e la Raiffeisen Svizzera società cooperativa, in qualità di distributori, hanno diritto di rimandare l'emissione di nuove quote a una data futura o di rinunciarvi totalmente in qualsiasi momento prima della data di liberazione a causa di eventi significativi nazionali o internazionali, di politica monetaria, di natura finanziaria, economica, politica o transazionale o in caso di insorgenza di eventi di altro tipo che potrebbero compromettere seriamente il successo dell'offerta.

**Panoramica delle scadenze**

Assegnazione dei diritti di opzione (dopo la chiusura della negoziazione)	3 settembre 2024
Commercio delle quote ex diritto di opzione	4 settembre 2024
Inizio del periodo di sottoscrizione	4 settembre 2024
Fine del periodo di sottoscrizione	23 settembre 2024, ore 12.00 (CEST)
Comunicazione del numero effettivo di nuove quote	25 settembre 2024
Liberazione	26 settembre 2024

# Indicazioni sul Raiffeisen Futura Immo Fonds

---

## Indicazioni generali sul fondo

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds è un fondo d'investimento contrattuale di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi dell'art. 25 segg. in combinazione con l'art. 58 segg. della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol).

Il fondo si basa su un contratto collettivo di investimento, nel quale la direzione del fondo si impegna a far partecipare l'investitore al fondo nella misura delle quote da lui acquistate e a gestire il fondo ai sensi delle disposizioni di legge e in conformità al contratto del fondo. La banca depositaria partecipa al contratto nell'ambito delle sue mansioni, stabilite dalla legge e dal contratto del fondo.

## Gruppo di investitori

Il gruppo di investitori non è limitato (§ 5 del contratto del fondo).

## Obiettivo e politica d'investimento

L'obiettivo di investimento del «Raiffeisen Futura Immo Fonds» consiste principalmente nel conseguire proventi stabili continui e conservare il capitale a lungo termine.

Questo fondo immobiliare investe innanzitutto in progetti di nuova costruzione sostenibili, costruzioni esistenti e ristrutturazioni, in fondi e altri investimenti immobiliari sostenibili consentiti dal contratto del fondo, in particolare in immobili a destinazione residenziale in tutta la Svizzera, nel rispetto del principio della diversificazione del rischio. Esso deve diversificare i suoi investimenti in particolare in base a oggetti immobiliari, tipologia di utilizzo, età, sostanza edilizia, posizione e regione. Gli investimenti sono in prevalenza diretti e non tramite società immobiliari.

La sostenibilità degli investimenti immobiliari si basa sulla valutazione di un'agenzia di rating indipendente, attualmente la Inrate SA di Friburgo. Tale perizia deve essere eseguita periodicamente. I criteri applicati, tra gli altri, sono indicati alla cifra 1.9.2.2 del prospetto.

Indicazioni dettagliate sui principi di investimento sono contenute nei capoversi dal 7 al 15 del contratto del fondo.

## Volume del fondo

Patrimonio netto del fondo al 31 marzo 2024: CHF 376'510'447

## Valore venale degli immobili

Valore venale degli immobili al 31 marzo 2024: CHF 509'630'000

## Altre cifre di riferimento

Valore di inventario netto di una quota al 31 marzo 2024: CHF 95.45

Numero di quote in circolazione al 31 marzo 2024: 3'944'464

Onere ipotecario al 31 marzo 2024: CHF 144'140'000

## Modifiche di capitale dalla fondazione

Il fondo è stato lanciato il 5 marzo 2014 con un volume di sottoscrizione pari a circa CHF 70 milioni.

Da allora sono avvenuti i seguenti aumenti di capitale:

- 3 luglio 2015 (data di liberazione) di circa CHF 52 milioni
- 10 luglio 2017 (data di liberazione) di circa CHF 70 milioni
- 18 settembre 2018 (data di liberazione) di circa CHF 56 milioni
- 17 settembre 2020 (data di liberazione) di circa CHF 40 milioni
- 23 settembre 2021 (data di liberazione) di circa CHF 40 milioni



- 27 settembre 2022 (data di liberazione) di circa CHF 35 milioni
- 29 settembre 2023 (data di liberazione) di circa CHF 20 milioni

#### Andamento del valore di inventario netto, corso fuori borsa e distribuzione per quota

Data	NAV	Corso nel commercio fuori borsa	Distribuzione
05.03.2014 (lancio)	100.00 CHF/quota	101.00 CHF/quota	nessuna
31.03.2015	100.58 CHF/quota	109.25 CHF/quota	1.00 CHF/quota (28.05.2015)
31.03.2016	100.34 CHF/quota	114.00 CHF/quota	0.80 CHF/quota (20.06.2016)
31.03.2017	96.65 CHF/quota	114.75 CHF/quota	0.85 CHF/quota (20.06.2017)
31.03.2018	94.25 CHF/quota	109.25 CHF/quota	1.35 CHF/quota (19.06.2018)
31.03.2019	94.26 CHF/quota	105.00 CHF/quota	2.20 CHF/quota (18.06.2019)
31.03.2020	94.91 CHF/quota	105.75 CHF/quota	2.60 CHF/quota (16.06.2020)
31.03.2021	95.91 CHF/quota	114.00 CHF/quota	2.60 CHF/quota (25.06.2021)
31.03.2022	98.97 CHF/quota	113.25 CHF/quota	2.60 CHF/quota (23.06.2022)
31.03.2023	96.16 CHF/quota	105.25 CHF/quota	2.60 CHF/quota (12.07.2023)
31.03.2024	95.45 CHF/quota	104.25 CHF/quota	2.60 CHF/quota (15.07.2024)

Dal 5 marzo 2014 la Raiffeisen Svizzera società cooperativa di San Gallo garantisce un regolare commercio fuori borsa delle quote del fondo.

#### Domicilio del fondo

Svizzera

#### Indennità

Le indennità della direzione del fondo e della banca depositaria si basano sui § 18 e 19 del contratto del fondo.

#### Esercizio contabile

L'esercizio contabile dura sempre dal 1° aprile al 31 marzo.

#### Utilizzo del risultato

Il reddito netto del fondo immobiliare viene distribuito agli investitori ogni anno, al più tardi entro quattro mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, nell'unità di conto franchi svizzeri.

La direzione del fondo può inoltre effettuare delle distribuzioni intermedie dei redditi.

Fino al 30% del reddito netto dell'esercizio annuale in corso, inclusi i redditi riportati da esercizi precedenti del fondo immobiliare possono essere riportati a nuovo. In ogni caso, viene versato almeno il 70% del reddito netto annuale inclusi i redditi riportati da esercizi contabili precedenti. Si può rinunciare alla distribuzione e il reddito netto totale può essere riportato nel nuovo esercizio del fondo immobiliare se

- il reddito netto dell'esercizio in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno dell'1% del valore di inventario netto del fondo immobiliare, e
- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno di una unità dell'unità di conto del fondo immobiliare per quota.

Gli utili di capitale realizzati con l'alienazione di beni e diritti possono essere distribuiti interamente o in parte oppure trattenuti interamente o in parte per essere reinvestiti dalla direzione del fondo.

### **Comunicazioni**

Maggiori informazioni sul fondo sono consultabili in Internet su «[www.raiffeisen.ch/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/immofonds)». Il prospetto con il contratto del fondo integrato e l'ultimo rapporto annuale al 31 marzo 2024 sono disponibili gratuitamente presso la direzione del fondo, la banca depositaria e tutti i distributori. Le comunicazioni inerenti al fondo immobiliare avvengono tramite la piattaforma digitale «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

### **Ulteriori indicazioni sul fondo**

Per ulteriori indicazioni più esaustive relative al Raiffeisen Futura Immo Fonds si rinvia al prospetto con il contratto del fondo integrato in vigore dell'8 marzo 2024 (vedi allegato 1).

## Indicazioni sulla direzione del fondo

---

La VERIT Investment Management AG è responsabile della direzione del fondo. È stata fondata nel 1963 ed è una società anonima con sede a Zurigo. È responsabile della gestione patrimoniale del Raiffeisen Futura Immo Fonds dal suo lancio a inizio 2014. Il 1° aprile 2017 ha assunto anche la direzione del fondo immobiliare.

Al 1° agosto 2024 il capitale azionario sottoscritto della direzione del fondo ammonta a CHF 2'500'000.00. Il capitale azionario è suddiviso in 25'000 azioni nominali da CHF 100.00 cadauna interamente liberate. La VERIT Holding AG di Zurigo è azionaria unica della direzione del fondo.

Consiglio di amministrazione della direzione del fondo:

- Michèle Landtwing Leupi
- Ralph Kretschmer
- Alexander Jenny
- Markus Fuchs

La direzione del fondo è di competenza di Bernhard Klöpfer, Renato Häusler e Sandra Schmied.

Al 1° aprile 2024, la direzione del fondo gestisce in Svizzera soltanto il Raiffeisen Futura Immo Fonds, il cui patrimonio complessivo al 31 marzo 2024 ammonta a circa CHF 539 milioni.

La direzione del fondo non fornisce servizi per investimenti collettivi di capitale gestiti da altre direzioni di fondi.

Per ulteriori indicazioni più esaustive sulla direzione del fondo si rinvia al prospetto con il contratto del fondo integrato in vigore dell'8 marzo 2024 (vedi allegato 1).

## **Indicazioni sulla banca depositaria**

---

La Banca Cantonale di Zurigo, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo, funge da banca depositaria.

È stata fondata il 15 febbraio 1870 ed è un ente di diritto pubblico cantonale indipendente.

La Banca Cantonale di Zurigo svolge le operazioni di una banca universale. Non conclude operazioni per conto proprio che comportino rischi sproporzionati.

Dal punto di vista geografico, l'area di attività comprende innanzitutto lo spazio economico zurighese. Sono consentite operazioni nel resto della Svizzera e all'estero qualora per la banca non sussistano pericoli sproporzionati. I dettagli dell'attività commerciale sono disciplinati dal regolamento interno.

## **Indicazioni su terzi**

---

### **Uffici di pagamento**

Banca Cantonale di Zurigo, Bahnhofstrasse 9, CH-8001 Zurigo.

Indirizzo postale: Casella postale, CH-8010 Zurigo

Telefono: 044 293 93 93

E-mail: [serviceline@zkb.ch](mailto:serviceline@zkb.ch)

### **Distributore**

Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, CH-9001 San Gallo.

Essa può nominare dei sotto-distributori.

### **Società di audit**

La PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zurigo ricopre la funzione di società di audit.

### **Periti incaricati delle stime**

Previa autorizzazione dell'Autorità di vigilanza, la direzione del fondo ha incaricato la CBRE (Svizzera) SA e la Wüest Partner SA in qualità di periti indipendenti fissi incaricati delle stime. I periti incaricati delle stime si distinguono per la loro pluriennale esperienza nel campo delle stime. Un contratto stipulato tra la VERIT Investment Management AG, Zurigo e i periti incaricati delle stime disciplina l'esatta esecuzione del mandato.

# Rischi

---

## **Rischi di investimento**

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds sottostà alle disposizioni sulla protezione degli investitori previste nella Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale (LICoL) del 23 giugno 2006. Tali disposizioni possono tutt'al più ridurre i rischi menzionati, ma non escluderli.

Gli investitori che, in relazione a tale emissione, valutano l'acquisto di quote del fondo immobiliare della Raiffeisen Futura Immo Fonds dovrebbero considerare i seguenti specifici, ma non esaustivi fattori di rischio. Presi singolarmente o in combinazione, siffatti rischi possono influenzare negativamente la situazione di reddito e la valutazione del patrimonio del fondo e portare a una riduzione del valore delle quote.

## **Dipendenza dagli andamenti congiunturali e dai rischi economici**

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe esclusivamente in immobili in Svizzera, il cui valore dipende dall'andamento congiunturale generale e dalle condizioni quadro economiche generali in Svizzera.

## **Cambiamenti del mercato immobiliare svizzero**

Le fluttuazioni cicliche dell'offerta e della domanda possono presentarsi sia sul mercato degli inquilini sia su quello dei proprietari. Tali fluttuazioni non sono legate necessariamente all'andamento congiunturale generale. Un'eccedenza di offerta può condurre a una riduzione dei redditi da locazione e dei prezzi immobiliari, mentre una penuria di offerta può portare al relativo aumento. Inoltre non è da escludere che l'evoluzione del valore degli immobili vari a seconda del luogo di ubicazione.

## **Liquidità limitata**

Il mercato immobiliare svizzero è caratterizzato, in genere, da una liquidità limitata che può essere più o meno marcata e che può ripercuotersi negativamente sull'andamento dei prezzi. Inoltre, a causa della liquidità limitata, sussiste anche il rischio che soprattutto un acquisto o una vendita a breve termine (per esempio tramite la disdetta di numerose quote) di singoli immobili, di oggetti immobiliari più grandi o di portafogli immobiliari maggiori, in condizioni svantaggiose e/o in una situazione di mercato svantaggiosa, non sia possibile o lo sia soltanto con relative concessioni di prezzo.

## **Andamento degli interessi / inflazione**

I cambiamenti degli interessi del mercato dei capitali, in particolare del tasso d'interesse ipotecario e dell'inflazione o delle aspettative di inflazione possono influire in modo determinante sul valore e sul prezzo degli immobili, nonché sull'andamento dei redditi da locazione e sui costi di finanziamento. In conformità al contratto del fondo, l'onere massimo di tutti i fondi non può superare in media un terzo del valore venale, tuttavia, per garantire la liquidità, l'onere può essere aumentato temporaneamente in via eccezionale alla metà del valore venale, a condizione che gli interessi degli investitori siano garantiti.

## **Valutazione degli immobili**

La valutazione degli immobili dipende da numerosi fattori (come ad es. l'andamento del canone di locazione, i rischi di solvibilità dei locatori, i rischi di appartamenti vuoti) e sottostà non da ultimo a una certa stima soggettiva dei suddetti fattori. I valori degli immobili determinati dal fondo per un rispettivo giorno di riferimento e verificati da periti indipendenti incaricati delle stime possono pertanto differire dal prezzo previsto in caso di vendita dell'immobile. Il prezzo di vendita è determinato di volta in volta dall'offerta e dalla domanda al momento della vendita.

Nonostante la diversificazione del portafoglio immobiliare stabilita nel contratto del fondo, i cambiamenti dei rischi di solvibilità dei locatori, dei rischi di appartamenti vuoti, nonché dell'andamento del canone di locazione e di altri fattori possono influire in modo sostanziale sulla valutazione del patrimonio del fondo e delle quote.

## **Costruzione di immobili**

Alla costruzione di immobili sono legati tutti i rischi (rischi di qualità, rischi di costi e rischi di scadenze) inerenti alla pianificazione edilizia e all'esecuzione dei lavori. Inoltre, fino all'ultimazione dei lavori, gli investimenti possono richiedere mezzi importanti per un periodo di tempo più lungo e può passare molto tempo prima che le costruzioni in questione producano un rendimento.

### **Rischi ambientali**

In fase di acquisto, la direzione del fondo verifica i rischi rilevanti sul piano ambientale degli immobili e dei progetti in questione. Non può tuttavia essere esclusa la possibilità che siti contaminati sinora sconosciuti si rivelino tali soltanto dopo l'acquisto.

### **Modifiche di leggi e disposizioni**

Possibili future modifiche di legge o di altre disposizioni o della prassi delle Autorità, in particolare nell'ambito del diritto fiscale, locativo, della protezione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e del diritto di costruzione possono avere un'influenza sui prezzi immobiliari, sui costi e sui rendimenti e di conseguenza sulla valutazione del patrimonio del fondo e delle quote.

### **Possibili conflitti di interesse**

La VERIT Investment Management AG ha emanato direttive interne e adottato le misure necessarie per evitare o identificare tempestivamente e gestire i conflitti d'interesse. Ciononostante i conflitti di interesse non possono essere del tutto esclusi.

### **Formazione dei prezzi**

Nonostante un regolare commercio fuori borsa tramite la Raiffeisen Svizzera società cooperativa in qualità di market maker, non vi è certezza che sussista sempre un mercato sufficientemente liquido per le quote. Una liquidità insufficiente può influire negativamente sulla negoziabilità e sui corsi delle quote e portare a un aumento della volatilità dei corsi. Non può essere garantito che le quote siano negoziate al o oltre il prezzo di emissione oppure al valore di inventario netto; in alcune circostanze, il corso delle quote può differire considerevolmente dal valore d'inventario netto della quota (aggio/disaggio). I cambiamenti di prezzo di una certa importanza sono possibili in ogni momento, in particolare anche in caso di rinvio o di mancata esecuzione dell'emissione in questione.

### **Andamento passato del valore**

Un aumento del corso delle quote avvenuto in passato non è indicatore per l'andamento attuale o futuro. I dati di prestazione non tengono conto delle commissioni e dei costi da sostenere in caso di vendita e di riscatto delle quote.

### **Rischi sulla base dell'emissione «best effort»**

L'emissione viene effettuata in Svizzera su commissione (metodo «best effort») nell'ambito di un'offerta di opzione. Qualora non vengano esercitati tutti i diritti di opzione e di conseguenza non venga emesso il numero massimo di quote, il rapporto di opzione (in accordo con l'informazione professionale «Emissione di quote di fondi immobiliari» dell'Asset Management Association Switzerland (AMAS) del 25 maggio 2010 (aggiornata al 21 dicembre 2018) non viene adeguato, per cui il prezzo offerto per le quote del fondo (ex diritto di opzione) a posteriori potrebbe apparire inadeguato. Una volta conclusa l'emissione, decade una possibile influenza del rapporto di opzione sul prezzo/corso.

## Ulteriori informazioni

---

### Acquisizioni dopo la chiusura del bilancio del 31.03.2024

Dalla chiusura d'esercizio del fondo del 31 marzo 2024 sono stati documentati i seguenti immobili:

- Fichtenweg 30 / 36 a Soletta, valore di mercato CHF 14'530'000, presa del possesso 15.05.2024
- Altkircherstrasse 8, Herrengrabenweg 81 a Basilea, valore di mercato CHF 11'120'000, presa del possesso 16.08.2024

### Responsabilità per il prospetto

La VERIT Investment Management AG si assume la responsabilità del contenuto di questo prospetto di emissione e dichiara che, per quanto a sua conoscenza, le indicazioni in esso contenute sono corrette e non sono stati omessi fatti rilevanti.

### Documenti

Il presente prospetto di emissione, il prospetto con il contratto del fondo integrato e l'ultimo rapporto annuale al 31 marzo 2024 sono consultabili in Internet agli indirizzi «[www.raiffeisen.ch/immofonds](http://www.raiffeisen.ch/immofonds)» e «[www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)».

Zurigo, 28 agosto 2024

La direzione del fondo

VERIT Investment Management AG

## **Allegato 1: Prospetto con il contratto del fondo integrato**

---

dell'8 marzo 2024

**Parte 1: Prospetto**

**Parte 2: Contratto del fondo**





Fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo  
«Fondo immobiliare»

**Raiffeisen  
Futura Immo Fonds –  
Prospetto con contratto  
del fondo integrato.**



# Contenuto

Parte 1: Prospetto	4
1. Informazioni sul fondo immobiliare	4
1.1. Costituzione del fondo immobiliare in Svizzera	4
1.2. Norme fiscali rilevanti per il fondo immobiliare	4
1.3. Esercizio contabile	5
1.4. Società di controllo	5
1.5. Quote	5
1.6. Quotazione e commercio	5
1.7. Condizioni per l'emissione e il riscatto di quote del fondo	5
1.8. Utilizzo dei redditi	5
1.9. Obiettivo e politica d'investimento del fondo immobiliare	6
1.9.1. Obiettivo d'investimento	6
1.9.2. Politica d'investimento	6
1.9.2.1. Integrazione dei criteri ESG nel processo d'investimento	6
1.9.2.2. Selezione, manutenzione e modernizzazione degli immobili del fondo	6
1.9.3. L'impiego di derivati	10
1.10. Valore di inventario netto	10
1.11. Indennità e spese accessorie	10
1.11.1. Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo (estratto dal § 19 del contratto del fondo)	10
1.11.2. Total Expense Ratio	10
1.11.3. Pagamento di retrocessioni e sconti	10
1.11.4. Indennità e spese accessorie a carico degli investitori (estratto dal § 18 del contratto del fondo)	11
1.11.5. Accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement») e vantaggi monetari («soft commission»)	11
1.12. Consultazione dei rapporti	11
1.13. Forma giuridica del fondo d'investimento	11
1.14. I rischi essenziali	11
1.15. Gestione del rischio di liquidità	12
2. Informazioni sulla direzione del fondo	12
2.1. Indicazioni generali sulla direzione del fondo	12
2.2. Ulteriori indicazioni sulla direzione del fondo	12
2.3. Organi amministrativi e direttivi	12
2.4. Capitale azionario sottoscritto e versato	12

2.5.	Trasferimento delle decisioni d'investimento e di altri compiti parziali .....	12
2.6.	Esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore .....	12
3.	informazioni sulla banca depositaria .....	13
3.1.	Indicazioni generali sulla banca depositaria .....	13
3.2.	Ulteriori indicazioni sulla banca depositaria .....	13
4.	Informazioni in merito ai terzi .....	13
4.1.	Uffici di pagamento.....	13
4.2.	Distributore.....	13
4.3.	Periti incaricati delle stime .....	13
5.	Ulteriori informazioni.....	14
5.1.	Avvertenze utili .....	14
5.2.	Pubblicazioni del fondo immobiliare.....	14
5.3.	Assicurazioni degli immobili.....	14
5.4.	Restrizioni di vendita .....	14
6.	Ulteriori informazioni d'investimento .....	14
6.1.	Risultati passati .....	14
6.2.	Profilo dell'investitore tipico.....	14
7.	Previsioni dettagliate .....	14
Parte 2: Contratto del fondo .....		16
I.	Basi.....	16
II.	Diritti e obblighi delle parti contraenti .....	16
III.	Direttive della politica d'investimento.....	20
IV.	Calcolo del valore d'inventario netto nonché emissione e riscatto di quote e periti incaricati delle stime .....	23
V.	Indennità e spese accessorie.....	24
VI.	Rendicontazione e revisione .....	26
VII.	Utilizzo del risultato e distribuzioni.....	26
VIII.	Pubblicazioni del fondo immobiliare.....	27
IX.	Riorganizzazione e scioglimento .....	27
X.	Modifica del contratto del fondo .....	30
XI.	Diritto applicabile e foro competente.....	30

Per semplificare la leggibilità si rinuncia alla differenziazione di sesso. I termini si riferiscono in linea di principio a tutti i sessi.

# Parte 1: Prospetto

Il presente prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base e l'ultimo Rapporto annuale e semestrale (se pubblicato successivamente all'ultimo Rapporto annuale) costituiscono la base per tutte le sottoscrizioni di quote del fondo immobiliare.

Sono valide solo le informazioni contenute nel prospetto, nel foglio informativo di base o nel contratto del fondo.

## 1. Informazioni sul fondo immobiliare

### 1.1. Costituzione del fondo immobiliare in Svizzera

«Raiffeisen Futura Immo Fonds» è un fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol). Il contratto del fondo è stato autorizzato per la prima volta il 2 settembre 2013 dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA.

### 1.2. Norme fiscali rilevanti per il fondo immobiliare

Il fondo immobiliare non possiede una personalità giuridica in Svizzera. Non è fondamentalmente soggetto a un'imposta sugli utili o sul capitale. Fanno eccezione i fondi immobiliari con proprietà fondiaria diretta. I redditi derivanti dalla proprietà fondiaria diretta sono soggetti, ai sensi della Legge federale sull'imposta federale diretta, all'imposizione fiscale per il fondo immobiliare stesso e, per questo, sono esenti dall'imposta per il detentore di quote. Anche i guadagni di capitale derivanti dalla proprietà fondiaria diretta sono imponibili solo per il fondo immobiliare.

La direzione del fondo può chiedere il rimborso per intero dell'imposta federale preventiva trattenuta sui redditi nazionali nel fondo immobiliare.

Le distribuzioni dei rendimenti del fondo immobiliare (a favore di investitori domiciliati in Svizzera e all'estero) sono soggette all'imposta federale preventiva (imposta alla fonte) del 35%. I redditi e i guadagni di capitale derivanti dalla proprietà fondiaria diretta e i guadagni di capitale derivanti dall'alienazione di partecipazioni e altri valori patrimoniali distribuiti con cedola separata, non sono soggetti ad alcuna imposta preventiva.

Gli investitori domiciliati in Svizzera possono chiedere il rimborso dell'imposta preventiva portata in deduzione mediante attestazione nella dichiarazione d'imposta rispettivamente con richiesta di rimborso separata dell'imposta preventiva.

Gli investitori domiciliati all'estero possono chiedere il rimborso dell'imposta preventiva secondo la convenzione per evitare le doppie imposizioni eventualmente in essere tra la Svizzera e il loro Paese di domicilio. In assenza di convenzione, non sussiste alcuna possibilità di rimborso.

L'imposizione fiscale e i restanti effetti di natura fiscale per l'investitore in caso di detenzione ovvero acquisto o vendita di quote del fondo variano in funzione delle prescrizioni delle normative fiscali vigenti nel Paese di domicilio dell'investitore. Per le rispettive informazioni si invitano gli investitori a rivolgersi ai relativi consulenti fiscali.

Il fondo immobiliare ha il seguente status fiscale:

Scambio internazionale automatico di informazioni in materia fiscale (scambio automatico di informazioni): il fondo immobiliare, per le finalità dello scambio automatico di informazioni in conformità allo standard comune di comunicazione e diligenza dell'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE) per le informazioni relative ai conti finanziari (GMS) presso l'Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC), si qualifica come istituto finanziario non soggetto all'obbligo di comunicazione.

FATCA:

Il fondo immobiliare è registrato presso le autorità fiscali statunitensi come Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution ai sensi degli articoli 1471–1474 dello U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, ivi inclusi i rispettivi atti normativi, «FATCA»).

Inoltre, sia i redditi che i guadagni di capitale, siano essi distribuiti o accumulati, possono essere parzialmente o interamente soggetti a una cosiddetta imposta dell'agente pagatore (ad es. Foreign Account Tax Compliance Act) a seconda del soggetto che detiene le quote direttamente o indirettamente.

Le informazioni fiscali derivano dalla base giuridica e dalla prassi attualmente note. Sono espressamente riservate eventuali modifiche della legislazione, della giurisprudenza ovvero degli atti normativi e della prassi delle autorità fiscali.

### **1.3. Esercizio contabile**

L'esercizio contabile dura dal 1° aprile al 31 marzo.

### **1.4. Società di controllo**

La Società di controllo è PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zurigo.

### **1.5. Quote**

Le quote non vengono cartolarizzate, bensì detenute in forma scritturale. Non può essere chiesta la consegna di un certificato di partecipazione nominativo o intestato a nome del titolare.

In conformità al contratto del fondo, la direzione del fondo ha il diritto, previa approvazione della banca depositaria e autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di creare, sospendere o fondere in ogni momento diverse classi di quote.

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.

### **1.6. Quotazione e commercio**

La direzione del fondo garantisce un regolare commercio fuori borsa delle quote del fondo immobiliare tramite Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo in qualità di market maker. Il commercio avviene giornalmente secondo gli orari di apertura del SIX Swiss Exchange.

La direzione del fondo pubblica il valore venale del patrimonio del fondo e il valore di inventario netto delle quote del fondo da esso derivante nel momento in cui vengono comunicati alla banca incaricata del regolare commercio fuori borsa delle quote sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch».

In corrispondenza di ogni giorno di negoziazione vengono pubblicati i prezzi del regolare commercio fuori borsa delle quote da parte del market maker sul sito web di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, «raiffeisen.ch».

Occorre tenere presente che i corsi che vengono a formarsi sul mercato potrebbero discostarsi dai valori di inventario netto delle quote. A ciò si aggiunge il fatto che l'andamento dei prezzi di mercato delle quote spesso riflette l'andamento generale dei mercati immobiliari e dei capitali, non l'andamento specifico del portafoglio del fondo immobiliare.

### **1.7. Condizioni per l'emissione e il riscatto di quote del fondo**

L'emissione delle quote è possibile in ogni momento. Essa può avvenire solo in tranches. La direzione del fondo determina il numero delle nuove quote da emettere, il rapporto di opzione per gli attuali investitori, il metodo di emissione per il diritto di opzione e le altre condizioni in un prospetto di emissione separato.

L'investitore può disdire la sua quota alla fine di un esercizio contabile, nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi. A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta durante un esercizio contabile (cfr. § 17 punto 2 contratto del fondo). Se l'investitore desidera il rimborso anticipato, deve farne richiesta per iscritto all'atto della disdetta. Il rimborso ordinario, al pari di quello anticipato, avviene entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile (cfr. § 5 punto 5 contratto del fondo).

Il valore di inventario netto del fondo immobiliare è calcolato al valore venale per la fine dell'esercizio contabile nonché con ogni emissione di quote.

Il prezzo di emissione si ottiene dal valore di inventario netto calcolato in considerazione dell'emissione, più la commissione di emissione. L'ammontare della commissione di emissione è riportato al seguente punto 1.11 del prospetto.

Il prezzo di riscatto si ottiene dal valore di inventario netto calcolato in considerazione del riscatto, meno la commissione di riscatto. L'ammontare della commissione di riscatto è riportato al seguente punto 1.11 del prospetto.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (tasse per cambiamento di proprietario, spese notarili, commissioni, courtage conformi al mercato, tasse, ecc.), che derivano a carico del fondo immobiliare a seguito dell'investimento dell'importo versato ovvero della vendita di una parte degli investimenti corrispondente alla quota disdetta, sono addebitate al patrimonio del fondo.

La direzione del fondo può sospendere in ogni momento l'emissione delle quote nonché rifiutare richieste di sottoscrizione o conversione di quote.

### **1.8. Utilizzo dei redditi**

Il reddito netto del fondo immobiliare viene distribuito agli investitori ogni anno, al più tardi entro quattro mesi dalla conclusione di un esercizio contabile nell'unità di

conto. La direzione del fondo può inoltre effettuare delle distribuzioni intermedie dei redditi.

Fino al 30% del reddito netto dell'esercizio annuale in corso, inclusi i redditi riportati da esercizi precedenti del fondo immobiliare possono essere riportati a nuovo. In questo caso, viene versato almeno il 70% del reddito netto inclusi i redditi riportati da esercizi contabili precedenti. Si può rinunciare alla distribuzione e il reddito netto totale può essere riportato nel nuovo esercizio del fondo immobiliare se:

- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno dell'1% del valore di inventario netto del fondo immobiliare, e
- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno di una unità dell'unità di conto del fondo immobiliare per quota.

I guadagni di capitale dall'alienazione di beni e diritti possono essere distribuiti oppure trattenuti per essere reinvestiti dalla direzione del fondo.

## **1.9. Obiettivo e politica d'investimento del fondo immobiliare**

### **1.9.1. Obiettivo d'investimento**

In considerazione degli obiettivi di sostenibilità descritti di seguito, l'obiettivo d'investimento di «Raiffeisen Futura Immo Fonds» consiste principalmente nel conseguire proventi stabili continui e nel preservare il capitale a lungo termine.

Le risorse e la capacità di portata della Terra vengono oggi sovrautilizzate, il che contribuisce tra l'altro in modo decisivo al cambiamento climatico e alla perdita di biodiversità. Allo stesso modo, in molti ambiti sociali si registrano squilibri e deficit.

Il fondo apporterà un contributo alla soluzione dei problemi precedentemente illustrati. Promuove il tema della sostenibilità con un approccio globale e lungimirante, portandone avanti lo sviluppo in modo costante.

In tale contesto, emerge in modo sempre più evidente che le imprese e le organizzazioni con un modello aziendale che offre soluzioni sotto forma di prodotti o servizi per la transizione verso un'economia sostenibile godono di un migliore posizionamento agli occhi degli investitori. Ciò vale, in particolare, anche nel settore degli investimenti immobiliari. Pertanto, la direzione del fondo è convinta che le imprese, i valori patrimoniali e le strategie

d'investimento che contribuiscono alla trasformazione della sostenibilità siano più resistenti anche nei confronti dei cambiamenti a ciò associati rispetto agli attori e ai prodotti tradizionali.

I singoli obiettivi di sostenibilità e i criteri di esclusione sono descritti in modo dettagliato di seguito ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2.

### **1.9.2. Politica d'investimento**

Questo fondo immobiliare investe innanzitutto in progetti sostenibili di nuovi edifici, costruzioni esistenti e ristrutturazioni, in fondi e altri investimenti immobiliari sostenibili consentiti dal contratto del fondo, in particolare in immobili con destinazione residenziale in tutta la Svizzera, nel rispetto del principio della diversificazione del rischio. Deve diversificare i suoi investimenti in particolare in base a immobili, tipo di utilizzo, età, costruzione, posizione e regione. Gli investimenti sono in prevalenza diretti e non tramite società immobiliari.

#### **1.9.2.1. Integrazione dei criteri ESG nel processo d'investimento**

Il fondo persegue un approccio di sostenibilità sulla base dei criteri d'investimento ESG. L'abbreviazione ESG indica i criteri per l'investimento finanziario nelle dimensioni ambiente (Environment), sociale (Social) e gestione aziendale responsabile (Governance). In tale contesto, il fondo considera tutte e tre le dimensioni della sostenibilità.

Ha integrato, infatti, nel processo d'investimento i criteri d'investimento ESG sia per l'acquisto o la nuova costruzione di un immobile sia durante l'intero ciclo di vita degli immobili. L'integrazione ESG concerne tutte le tipologie di immobili.

L'attuazione ESG può avvenire in modo graduale nel tempo nell'ambito di un piano di modernizzazione elaborato a questo scopo.

La sostenibilità degli investimenti immobiliari si basa sulla valutazione di agenzie di rating indipendenti e fonti di dati. I criteri applicati, tra l'altro, sono indicati al punto 1.9.2.2 del prospetto.

#### **1.9.2.2. Selezione, manutenzione e modernizzazione degli immobili del fondo**

##### Criteri di esclusione

Raiffeisen Futura Immo Fonds investe esclusivamente in edifici con un elevato livello di sostenibilità o in edifici nei quali grazie alle misure di modernizzazione può essere

raggiunto un aumento sostanziale del livello di sostenibilità. Nelle nuove costruzioni si mira a un alto livello di sostenibilità e a una elevata sostenibilità degli oggetti, mentre per l'acquisto degli immobili esistenti è di primaria importanza il miglioramento della qualità della sostenibilità.

Ciascun immobile esistente deve soddisfare, all'atto dell'acquisto, uno standard minimo con riferimento alla sostenibilità, a condizione che gli scostamenti corrispondenti non possano essere eliminati nell'ambito di un piano di modernizzazione.

Prima di ogni acquisto, un'agenzia di rating di sostenibilità indipendente (Inrate SA) verifica il rispetto dei seguenti criteri di esclusione:

- Scarsi collegamenti con mezzi pubblici: esclusione, se la distanza dell'immobile dalla fermata del bus e del tram è superiore a 600 m e se la distanza dalla stazione ferroviaria è superiore a 1000 m.
- Grandezza e densità scarse dell'agglomerato: esclusione, se l'oggetto non si trova in un agglomerato correlato con più di 2000 abitanti.
- Rischio da radon: esclusione, se il rischio da radon secondo l'UFSP è «medio» (probabilità di un superamento del valore di riferimento del radon di 300 Bq/m<sup>3</sup> in edifici 1-20%) o «alto» (probabilità di un superamento del valore di riferimento del radon di 300 Bq/m<sup>3</sup> in edifici superiore al 20%) e se le raccomandazioni dell'UFSP per le contromisure costruttive e le misurazioni non sono state ovvero non vengono attuate in modo documentabile.
- Minaccia da pericoli naturali: criterio di esclusione per pericolo considerevole (pericoli naturali).
- Sito contaminato: esclusione, se gravato (eccetto nel caso in cui non siano attesi effetti dannosi o sgraditi).
- Efficienza energetica insufficiente:
  - Costruzioni esistenti: esclusione, se il fabbisogno di calore Q<sub>h</sub> (standard) secondo la SIA 380/1:2009 dell'oggetto supera i valori limite per le nuove costruzioni Q<sub>h</sub>, li del MoPEC 2014, l'impermeabilità non è documentata e non vi è alcun afflusso d'aria esterno controllato, una parte dei locali (edificio abitativo) o una grande parte dei locali (edifici abitativi) sono climatizzate e non sono installati apparecchi e impianti a risparmio energetico, a meno che venga redatto un piano di risanamento/modernizzazione corrispondente per l'edificio, il quale venga integrato nel ciclo di vita dell'oggetto.

<sup>1</sup> Abbreviazione per «Sustainable Property Investment», cfr. in dettaglio [www.raiffeisen.ch](http://www.raiffeisen.ch) sotto «Clientela

- Utilizzo commerciale non sostenibile: esclusione in caso di utilizzo commerciale non sostenibile (ad es. servizi per adulti o vendita di armi).

Sussiste inoltre un ulteriore criterio di esclusione, il cui monitoraggio compete alla direzione del fondo stessa:

- Approvvigionamento di energia:
  - Nuove costruzioni: esclusione, se il generatore di calore principale utilizza energie fossili (olio da riscaldamento, gas naturale) e non viene utilizzata alcuna fonte di calore rigenerativa integrativa con cui venga coperta una quota rilevante del fabbisogno di riscaldamento (ca. 50% del fabbisogno di acqua calda rispettivamente 30% del fabbisogno di riscaldamento dei locali; sono possibili anche soluzioni per l'utilizzo di calore residuo).
  - Costruzioni esistenti: esclusione, se l'approvvigionamento di riscaldamento dell'oggetto non soddisfa almeno i requisiti per le nuove costruzioni, a meno che non venga redatto un piano di risanamento corrispondente per l'edificio.

In caso di scostamenti in relazione al soddisfacimento dei criteri di esclusione, questi possono essere eliminati tramite un piano di modernizzazione vincolante. Tale piano di modernizzazione prescrive un miglioramento ovvero uno scambio vincolante per il soddisfacimento dei criteri di esclusione per gli elementi costruttivi necessari secondo il relativo ciclo di vita. In tal modo, è garantita una compensazione tra un miglioramento del livello di sostenibilità dell'edificio e uno spreco delle risorse (energia grigia).

In seguito alla verifica dei criteri di esclusione, l'immobile viene valutato con l'ausilio di un catalogo dei criteri con circa 30 criteri ponderati (valutazione SPIN<sup>1</sup>). Se la «nota di sostenibilità» (una cifra tra 1 e 100) è superiore rispetto a un immobile normale (valore medio svizzero) con il medesimo utilizzo (abitazione, negozio, utilizzazione mista), l'immobile può essere accolto nel fondo. In tal modo, viene garantito che al riguardo gli immobili si differenzino dalla media svizzera.

Per le costruzioni esistenti, le misure di modernizzazione devono essere attuate in modo vincolante entro il termine fissato nel piano di modernizzazione affinché esse possano essere considerate nella valutazione di sostenibilità. Le valutazioni di tutti gli immobili vengono inoltre regolarmente verificate e adeguate in caso di necessità, per

privata/Investire/Prodotti d'investimento/Fondi d'investimento/Fondo immobiliare/Fondo immobiliare sostenibile».

tenere conto di eventuali misure di modernizzazione o della variazione di condizioni quadro.

Il punteggio di sostenibilità raggiunto per ogni immobile è ponderato con i valori di mercato attuali degli immobili per valutare il portafoglio del fondo nel suo complesso. La valutazione del portafoglio viene aggiornata regolarmente, in particolare in caso di acquisizione di nuovi immobili o di attuazione di ampie misure costruttive per edifici nel portafoglio del fondo.

I criteri di esclusione sopra riportati valgono anche come direttiva per le nuove costruzioni. Per queste, la direzione del fondo ha elaborato inoltre una guida per la costruzione. Questa si basa sulla norma SIA 112/1<sup>2</sup> e sulle guide informative ecoBKP per l'architettura ecosostenibile<sup>3</sup>.

Per tutte le misure costruttive, la direzione del fondo si basa su questa guida per decidere quali materiali ed elementi costruttivi impiegare e quali misure adottare e con quale priorità. Nella linea guida costruttiva vengono esclusi dall'utilizzo materiali ed elementi costruttivi valutati negativamente, ove ciò sia tecnicamente fattibile. Per i materiali costruttivi, si applicano ad esempio le seguenti clausole:

- Calcestruzzo: In linea di massima – ove tecnicamente possibile – per tutte le applicazioni deve essere impiegato il calcestruzzo riciclabile, se esso è disponibile in una cerchia di 25 km.
- Legno e derivati di legno: Il legno e i derivati del legno sono di produzione svizzera o europea sostenibile.
- Pitture e intonaci: Come pitture devono essere utilizzati prodotti idrodiluibili o – ove tecnicamente fattibile – prodotti senza solventi. Le pitture negli interni non devono contenere materiali biocidi (alghicidi, fungicidi) per la conservazione del rivestimento. Per le imprimiture a base bituminosa devono essere utilizzati prodotti a base d'acqua.
- Isolamenti: I materiali isolanti termici di materie plastiche non devono contenere propellenti alogenati. Non è consentito l'impiego di lamine pesanti contenenti piombo e pannelli antiacustici.

<sup>2</sup> Norma della Società svizzera degli ingegneri e architetti «Architettura ecosostenibile nel settore delle costruzioni - Norma utile alla comprensione della SIA 112».

<sup>3</sup> Guide informative sull'architettura ecosostenibile e sana secondo il codice dei costi di costruzione (CCC) dell'associazione ecobau.

<sup>4</sup> [www.signa-terre.ch](http://www.signa-terre.ch)

<sup>5</sup> La base a tale scopo è offerta dalla terminologia del Greenhouse Gas Protocol. Questo non comprende solo le emissioni

A integrazione della valutazione SPIN, Inrate SA emette un «ESG Impact Rating for Real Estate» (in breve «ESG-IRRE») per il portafoglio immobiliare.

Con il rating, Inrate SA mira principalmente ad analizzare e a valutare gli effetti ESG del portafoglio immobiliare svizzero nonché a renderli comparabili all'interno sia del settore immobiliare che di altre classi d'investimento.

#### Asset Management

Per ogni immobile, nell'ambito dell'Asset Management, viene elaborata una strategia per gli oggetti e un piano di manutenzione (a integrazione del piano di modernizzazione incentrato sul miglioramento del livello di sostenibilità). Questa comprende, oltre alle misure di manutenzione necessarie per un mantenimento del valore e un aumento del valore dell'immobile, anche i temi di sostenibilità del piano di modernizzazione.

La direzione del fondo impiega il budget per le misure di modernizzazione in modo tale che la loro efficacia venga massimizzata per l'intero portafoglio.

Il Fondo è parte dell'«ESG-IRRE» dell'agenzia di rating di sostenibilità indipendente Inrate SA. La valutazione annuale viene eseguita in modo indipendente da Inrate SA. La valutazione avviene con l'ausilio di diversi indicatori, i quali comprendono le dimensioni ambiente (Environmental Impact), sociale (Social Impact) e gestione aziendale responsabile (Governance). Gli indicatori vengono ponderati e il risultato viene rappresentato su una scala da A (forte influenza positiva sull'ambiente e sulla società) a D (forte influenza negativa sull'ambiente e sulla società).

La direzione del fondo, in collaborazione con Signa Terre<sup>4</sup>, una società di consulenza di Ginevra attiva nel settore della gestione energetica, svolge un monitoraggio annuale (Immo Label). Nell'ambito di questo monitoraggio viene redatta un'analisi quantificata delle emissioni CO<sub>2</sub> (Scope 1<sup>5</sup>) del consumo energetico. Il portafoglio del fondo può essere pertanto comparato con quello completo del portafoglio immobiliare gestito da Signa Terre in Svizzera e la direzione del fondo può individuare

dirette degli immobili del fondo («Scope 1»), ma anche le emissioni indirette derivanti dall'energia acquistata («Scope 2»). Cfr. <https://al-lianz-entwicklung-klima.de/toolbox/was-sind-scopes-geltung-sbe-reiche-bei-der-berechnung-der-unternehmensbezogenen-treibhausgasemissionen>.



potenziali di miglioramento e attuarli nell'ambito dell'Asset Management.

La direzione del fondo ha individuato i seguenti temi, che essa considera punti chiave per gli immobili esistenti:

- sostituzione di tutti gli impianti di riscaldamento e di acqua calda alimentati con carburanti fossili nonché miglioramento dell'isolamento;
- impiego di impianti fotovoltaici;
- conservazione della sostanza dell'edificio (energia grigia) e coinvolgimento degli inquilini in caso di rinnovamenti e ristrutturazioni;
- miglioramento della qualità delle aree verdi grazie all'utilizzo di piante indigene, alla rinuncia di pesticidi, alla coltivazione di prati magri/fioriti, alla promozione generale della biodiversità e all'aumento dell'attrattiva dell'ambiente per gli inquilini;
- regolare monitoraggio del consumo di energia e di CO<sub>2</sub>;
- considerazione degli aspetti di sostenibilità nell'ambito della manutenzione ordinaria (ad es. utilizzo di materiali ecologici).

#### Obiettivi di sostenibilità

La direzione del fondo considera sia negli immobili esistenti sia negli edifici di nuova costruzione tutte e tre le dimensioni della sostenibilità (ecologia, economia, società). Tramite tale integrazione ESG, la direzione del fondo persegue, tra l'altro, i seguenti obiettivi:

##### a) Ecologia:

- Riduzione dell'emissione di CO<sub>2</sub> e del consumo energetico in azienda come pure per progetti di costruzione e risanamento ad es. tramite un modo di costruire a risparmio energetico, misure di risanamento energetico, sostituzione della produzione di calore fossile e l'utilizzo di energie rinnovabili
- L'obiettivo è che ogni immobile, al più tardi entro 20 anni dal relativo acquisto, diventi a impatto zero sul clima
- Progettazione dell'area circostante nel rispetto dell'ambiente o creazione di spazi verdi sui tetti per costruzioni nuove ed esistenti

##### b) Economia:

---

<sup>6</sup>Per le nuove costruzioni, in particolare per i progetti di sviluppo interessati da una pianificazione di destinazione comunale di più lunga durata, è molto difficile stimare in anticipo la durata

- Basse spese di costruzione e di ciclo di vita per le nuove costruzioni grazie a una progettazione di edifici poco tecnologica e un modo di costruire efficiente per le superfici
- Lunghi cicli di vita dell'edificio ad es. grazie alla pianificazione di nuove costruzioni con la flessibilità di destinazione più elevata possibile nonché all'utilizzo di prodotti e materiali di lunga durata

##### c) Società:

- Architettura di alto livello e moderna per le nuove costruzioni grazie a una procedura di garanzia della qualità nello sviluppo e nella progettazione
- Messa a disposizione di zone d'incontro per le nuove costruzioni o nell'ambito di risanamenti globali
- Per i progetti di nuove costruzioni si mira a una eterogeneità più ampia possibile delle destinazioni e del misto di appartamenti

Gli obiettivi perseguiti vengono attuati dalla direzione del fondo da un lato tramite i criteri di esclusione sopra riportati nel processo d'investimento e, dall'altro, attraverso misure costruttive successive nonché miglioramenti in azienda. Dall'altro, la direzione del fondo continua a sviluppare in modo permanente il tema della sostenibilità e adegua costantemente il processo d'investimento sulla base delle nuove conoscenze.

Qualora il risanamento non possa essere realizzato entro il periodo previsto nel piano di modernizzazione, viene verificata una vendita dell'immobile in considerazione degli interessi degli investitori<sup>6</sup>.

#### Misurazione e rendicontazione

Nel Rapporto annuale vengono esaminati i temi di sostenibilità prioritari per il fondo nonché illustrate singole grandezze di misura e i risultati annuali della valutazione. Il Rapporto annuale comprende, in particolare:

- a) Il risultato del rating della valutazione annuale per il portafoglio di Raiffeisen Futura Immo Fonds nell'ambito dell'«ESG-IRRE» di Inrate SA;
- b) il posizionamento relativo del portafoglio rispetto agli altri portafogli immobiliari valutati da Signa-Terre con riferimento all'emissione di CO<sub>2</sub> e al consumo termico nell'ambito del monitoraggio annuale (Immo Label);
- c) una rappresentazione sintetica della valutazione SPIN redatta da Inrate di tutti gli immobili esistenti del

temporale concreta fino all'attuazione delle misure di sostenibilità.

portafoglio rispetto a un portafoglio analogo comprendente costruzioni medie svizzere, in cui le quote del valore di mercato relative alla destinazione degli edifici e ai periodi di costruzione sono uguali a quelle del portafoglio di Raiffeisen Futura Immo Fonds.

### 1.9.3. L'impiego di derivati

La direzione del fondo non impiega derivati.

### 1.10. Valore di inventario netto

Il valore di inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100.

### 1.11. Indennità e spese accessorie

#### 1.11.1. Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo (estratto dal § 19 del contratto del fondo)

Commissione di amministrazione forfettaria della direzione del fondo	Max. 0,80% p.a. del patrimonio complessivo del fondo
--	--

La commissione viene utilizzata per la direzione, la gestione patrimoniale e la promozione della vendita del fondo immobiliare, per l'Advisory, per l'indennità della banca depositaria per i servizi da essa erogati, come la custodia del patrimonio del fondo, il disbrigo del traffico dei pagamenti e gli altri compiti di cui al § 19 del contratto del fondo.

Un elenco dettagliato delle indennità e spese accessorie contenute nella commissione di amministrazione forfettaria è riportato al § 19 del contratto del fondo.

Oltre alla commissione di gestione forfettaria prevista dal § 19 del contratto del fondo, la direzione del fondo ha diritto anche alle seguenti indennità, che non sono comprese nella commissione di amministrazione forfettaria:

Acquisto e vendita di fondi	Max. 1% del prezzo di acquisto o di vendita
Commissione di costruzione e sviluppo	Max. 2% dei costi di costruzione
Commissione di gestione dei beni fondiari	Max. 5% del ricavo lordo annuo da affitti

Inoltre al fondo immobiliare possono essere addebitate le ulteriori indennità e spese accessorie riportate al § 19 del contratto del fondo.

I tassi effettivamente applicati come commissione di amministrazione forfettaria figurano nel Rapporto annuale e semestrale.

### 1.11.2. Total Expense Ratio

Il coefficiente dei costi complessivi, correntemente addebitati al patrimonio del fondo (Total Expense Ratio – TER REF) ammontava a:

Esercizio annuale	TER REF GAV	TER REF MV
2022/23	0.73%	0.83%
2021/22	0.72%	0.78%
2020/21	0.74%	0.83%
2019/20	0.74%	0.79%

### 1.11.3. Pagamento di retrocessioni e sconti

La direzione del fondo e i relativi incaricati possono corrispondere retrocessioni a titolo di indennizzo dell'attività di vendita e di intermediazione di quote di fondi immobiliari in Svizzera o dalla Svizzera. In particolare, è considerata attività di vendita ogni attività intesa a promuovere la vendita o l'intermediazione di quote del fondo, come l'organizzazione di road show, la partecipazione a manifestazioni e fiere, la produzione di materiale pubblicitario, la formazione dei collaboratori, ecc.

Le retrocessioni non sono considerate sconti, anche se in ultima analisi vengono interamente o parzialmente inoltrate agli investitori.

I destinatari delle retrocessioni garantiscono una divulgazione trasparente e informano di propria iniziativa e gratuitamente l'investitore in merito all'ammontare delle indennità che potrebbero ricevere per la promozione dell'attività di vendita.

Su richiesta, i destinatari delle retrocessioni rendono noti gli importi effettivamente ricevuti che ottengono per la promozione della vendita con riferimento agli investimenti collettivi di capitale di tali investitori.

La direzione del fondo e i relativi incaricati non pagano alcuno sconto con riferimento all'attività di promozione della vendita in Svizzera o dalla Svizzera al fine di ridurre le tasse e i costi addebitati al fondo immobiliare a carico degli investitori.

#### **1.11.4. Indennità e spese accessorie a carico degli investitori (estratto dal § 18 del contratto del fondo)**

Commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o del distributore in Svizzera e all'estero max. 3%.

Commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o degli incaricati per la promozione della vendita in Svizzera e all'estero max. 2%.

#### **1.11.5. Accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement») e vantaggi monetari («soft commission»)**

La direzione del fondo non ha stipulato accordi di ripartizione delle commissioni («commission sharing agreement»).

La direzione del fondo non ha stipulato accordi concernenti le cosiddette «soft commission».

#### **1.12. Consultazione dei rapporti**

Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base e il Rapporto annuale e semestrale sono disponibili gratuitamente in forma digitale presso la direzione del fondo, la banca depositaria e tutti i distributori.

#### **1.13. Forma giuridica del fondo d'investimento**

Il fondo d'investimento è un fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006.

Il fondo immobiliare si basa su un contratto collettivo di investimento (contratto del fondo) in cui la direzione del fondo si impegna a far partecipare l'investitore al fondo immobiliare nella misura delle quote del fondo da lui acquistate e a gestire il fondo in modo indipendente e a proprio nome ai sensi delle disposizioni di legge e in conformità al contratto del fondo. La banca depositaria partecipa al contratto del fondo nell'ambito delle sue mansioni, stabilite dalla legge e dal contratto del fondo.

#### **1.14. I rischi essenziali**

I rischi essenziali del fondo immobiliare consistono nella dipendenza dagli sviluppi congiunturali, nelle variazioni

dell'offerta e della domanda nel mercato immobiliare svizzero, nella liquidità limitata del mercato immobiliare svizzero, in particolare per grandi progetti immobiliari, nella modifica dei tassi del mercato dei capitali e ipotecari, nella valutazione soggettiva degli immobili, nei rischi intrinseci nell'ambito della costruzione di immobili, nei rischi ambientali (tra cui siti contaminati), nell'andamento incerto della concorrenza nel mercato immobiliare, nella modifica delle leggi e/o di altre prescrizioni nonché in possibili conflitti di interesse. Inoltre sussiste il rischio che gli obiettivi di sostenibilità illustrati ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2 non possano essere interamente o parzialmente attuati. Oltre a ciò, occorre tenere presente che un aumento del corso delle quote non rappresenta un indicatore di un andamento corrispondente in futuro.

##### Rischi di sostenibilità

Gli aspetti di sostenibilità riportati ai punti 1.9.2.1 e 1.9.2.2 vengono considerati in modo sistematico dalla direzione del fondo nell'ambito della gestione del rischio sia sul piano del singolo immobile che a livello di portafoglio. In tale contesto, la direzione del fondo considera anche i rischi derivanti dalla considerazione dei criteri di sostenibilità per la gestione del fondo. Tra questi vi è il rischio che le fonti di dati e i rating sopra menzionati non soddisfino più i requisiti di obiettività, indipendenza, trasparenza, risorse e attendibilità e/o che singole valutazioni si rivelino troppo soggettive, errate o inesatte.

La direzione del fondo analizza costantemente diversi scenari di rischio e ne stima l'impatto sul portafoglio.

Dalla prospettiva attuale, in particolare la protezione del clima è di alta rilevanza. Il fondo è interessato, da un lato, dall'atteso inasprimento delle prescrizioni legali e regolamentari. Dall'altro, sussistono possibili effetti negativi sui costi correnti di manutenzione e, di conseguenza, sul valore degli immobili. Ad esempio, potrebbe essere prevista una più rapida sostituzione degli impianti per il riscaldamento e l'acqua calda con carburanti fossili. Condizioni meteorologiche estreme potrebbero richiedere misure costruttive aggiuntive. Ulteriori aspetti si riscontrano nel settore della mobilità (locazione di parcheggi, disponibilità di stazioni di ricarica elettrica) e dell'approvvigionamento di elettricità (stabilità della rete, mancanza intermittente di corrente).

Un altro tema importante dalla prospettiva del rischio è la transizione verso l'economia circolare, che ha ad esempio effetti sulla materializzazione (singoli materiali e relativa combinazione) e che potrebbe comportare costi di ripristino impliciti più elevati. Anche la protezione della

biodiversità può portare a prescrizioni legali aggiuntive (ad es. lotta alle specie invasive).

I singoli rischi vengono evitati, nel qual caso uno specifico immobile non viene in primo luogo acquisito (criteri di esclusione) o ridotti, tramite l'adozione in modo mirato e proattivo da parte della direzione del fondo di misure di modernizzazione a livello del singolo immobile o a livello del portafoglio.

### 1.15. Gestione del rischio di liquidità

La direzione del fondo garantisce un'adeguata gestione della liquidità. La direzione del fondo valuta la liquidità del fondo d'investimento con frequenza mensile.

## 2. Informazioni sulla direzione del fondo

### 2.1. Indicazioni generali sulla direzione del fondo

La direzione del fondo coincide con VERIT Investment Management AG, Zurigo fondata nel 1963. È una società anonima con sede a Zurigo e operativa nell'attività correlata ai fondi dal 2014.

### 2.2. Ulteriori indicazioni sulla direzione del fondo

La direzione del fondo amministra in Svizzera un investimento collettivo di capitale, per il quale la somma del patrimonio gestito al 30 settembre 2023 ammontava a circa CHF 534.7 mio.

Indirizzo e sito Internet della direzione del fondo sono:

- Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
- [www.verit-invest.ch](http://www.verit-invest.ch)

### 2.3. Organi amministrativi e direttivi

Consiglio di amministrazione:

- Michèle Landtwing Leupi, Presidente del consiglio di amministrazione
- Ralph Kretschmer, Vicepresidente
- Zita Cotti
- Janka Hemmen
- Alex Jenny
- Markus Fuchs

Direzione:

- Bernhard Klöpfer, CEO
- Renato Häusler, CIO
- Sandra Schmied, CFO

### 2.4. Capitale azionario sottoscritto e versato

L'ammontare del capitale azionario sottoscritto della direzione del fondo ammonta a CHF 2,5 mio. Il capitale azionario è ripartito in azioni nominative e versato al 100%. VERIT Holding AG, Zurigo è azionista unica della direzione del fondo.

### 2.5. Trasferimento delle decisioni d'investimento e di altri compiti parziali

Attività delegata	Partner
Esercizio degli immobili	VERIT Immobilien AG (parte del Gruppo Avobis), Zurigo
Promozione delle vendite e marketing	Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo <sup>7</sup>
Definizione dei criteri di sostenibilità e la verifica del rating di sostenibilità degli immobili	Inrate AG, Friburgo
Contabilità del fondo	Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen
Informatica e personale	VERIT Holding AG
Verifica della compliance	Integritas Compliance AG
Advisory (consulenza senza capacità decisionale),	Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo

I partner selezionati si distinguono per la loro pluriennale esperienza e competenza nei loro settori.

Un contratto stipulato tra la direzione del fondo e i rispettivi partner disciplina l'esatta esecuzione dei mandati.

La direzione del fondo ha la facoltà di delegare altre attività a terzi nell'ambito della legislazione.

### 2.6. Esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore

La direzione del fondo esercita i diritti di partecipazione e di creditore associati agli investimenti del fondo gestito, in modo indipendente ed esclusivamente nell'interesse

<sup>7</sup> Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo può nominare dei subincaricati.

degli investitori. Su richiesta, gli investitori ricevono dalla direzione del fondo informazioni in merito all'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore.

Per le attività di routine imminenti la direzione del fondo può decidere se esercitare autonomamente i diritti di partecipazione e di creditore o trasferire l'esercizio alla banca depositaria o a terzi nonché se rinunciare all'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore.

Per tutti gli altri punti all'ordine del giorno che potrebbero interessare in modo duraturo gli interessi degli investitori come, in particolare, per l'esercizio dei diritti di partecipazione e di creditore, che spettano alla direzione del fondo in qualità di azionista o creditrice della banca depositaria o di altre persone giuridiche a essa collegate, la direzione del fondo esercita il diritto di voto autonomamente o impartisce esplicite direttive. Al riguardo, può fare affidamento su informazioni di cui viene a conoscenza tramite la banca depositaria, il gestore patrimoniale, la Società o terzi oppure dalla stampa.

### **3. informazioni sulla banca depositaria**

#### **3.1. Indicazioni generali sulla banca depositaria**

La banca depositaria è la Banca Cantonale di Zurigo. È un ente di diritto pubblico cantonale indipendente con sede a Zurigo. La Banca Cantonale di Zurigo è stata fondata il 15 febbraio 1870 e opera in qualità di banca universale.

#### **3.2. Ulteriori indicazioni sulla banca depositaria**

La Banca Cantonale di Zurigo copre tutti i settori dell'attività bancaria, in particolare anche la gestione patrimoniale.

La banca depositaria può incaricare custodi terzi e centrali in Svizzera e all'estero della custodia del patrimonio del fondo, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata custodia. Per gli strumenti finanziari, il trasferimento può avvenire solo a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza. Fa eccezione la custodia obbligatoria presso un luogo in cui il trasferimento a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza non è possibile come, in particolare, a fronte di norme giuridiche cogenti o delle modalità del prodotto d'investimento.

La custodia ad opera di terzi o centrale, nella misura in cui trova applicazione per questo fondo, comporta che la direzione del fondo non abbia più la proprietà esclusiva, bensì la comproprietà in relazione ai titoli di credito depositati. Inoltre, qualora i custodi terzi o centrali non siano sottoposti a sorveglianza, non risponderebbero, sul piano organizzativo, ai requisiti in capo alle banche svizzere.

La banca depositaria risponde per i danni causati dall'incaricato, nella misura in cui non possa documentare di aver applicato, nella selezione, nell'istruzione e nel monitoraggio, la diligenza dovuta a fronte delle circostanze.

La banca depositaria è registrata presso le autorità fiscali statunitensi come Reporting Swiss Financial Institution ai sensi degli articoli 1471–1474 dello U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, ivi inclusi i rispettivi atti normativi, «FATCA»).

## **4. Informazioni in merito ai terzi**

### **4.1. Uffici di pagamento**

Banca Cantonale di Zurigo, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo:

- Indirizzo postale: Casella postale, 8010 Zurigo
- Telefono: 044 293 93 93
- Telefax: 044 292 38 02
- E-mail: [serviceline@zkb.ch](mailto:serviceline@zkb.ch)

### **4.2. Distributore**

Della promozione dell'attività di vendita con riferimento al fondo immobiliare sono stati incaricati i seguenti istituti:

Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo

Questa può, a sua volta, nominare subincaricati per la promozione della vendita.

### **4.3. Periti incaricati delle stime**

Con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, la direzione del fondo ha designato i seguenti periti indipendenti incaricati delle stime:

- CBRE (Zürich) AG, Zurigo (persone responsabili all'interno della persona giuridica: Yves Cachemaille e Sönke Thiedemann)

• Wüest Partner AG, Zurigo (persone responsabili all'interno della persona giuridica: Matthias Weber, Julia Selberherr)

I periti incaricati delle stime si distinguono per la loro pluriennale esperienza nel campo delle stime. Un contratto stipulato tra la direzione del fondo e i periti incaricati delle stime disciplina l'esatta esecuzione del mandato.

## 5. Ulteriori informazioni

### 5.1. Avvertenze utili

Numero di valore / ISIN: 22518230 / CH0225182309  
Unità di conto: Franco svizzero

### 5.2. Pubblicazioni del fondo immobiliare

Ulteriori informazioni sul fondo immobiliare sono contenute nell'ultimo Rapporto annuale e semestrale. Inoltre le informazioni aggiornate possono essere consultate in Internet all'indirizzo «raiffeisen.ch».

Nel caso di una modifica al contratto del fondo, di una sostituzione della direzione del fondo o della banca depositaria nonché dello scioglimento del fondo immobiliare, la pubblicazione ad opera della direzione del fondo avviene sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch».

La pubblicazione del prezzo sul mercato secondario (prezzo denaro e lettera del market maker) avviene mensilmente sulla piattaforma digitale «swissfunddata.ch» e in corrispondenza di ogni giorno di negoziazione sul sito web di Raiffeisen Svizzera società cooperativa, «raiffeisen.ch».

### 5.3. Assicurazioni degli immobili

Gli immobili di proprietà di questo fondo immobiliare sono fondamentalmente assicurati contro i danni da incendio e infiltrazioni d'acqua nonché danni a seguito di cause rilevanti ai fini del diritto in materia di responsabilità civile. In tale copertura assicurativa sono incluse perdite dei redditi di locazione come spese successive associate a danni da incendio e infiltrazioni d'acqua.

### 5.4. Restrizioni di vendita

Per l'emissione e il riscatto di quote di questo fondo immobiliare all'estero si applicano le disposizioni ivi vigenti.

<sup>8</sup> In conformità alla «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» (informazione professionale relativa agli indici dei

a) L'autorizzazione per la promozione della vendita è presente per i seguenti Paesi: Svizzera.

b) Le quote del presente fondo immobiliare non possono essere offerte, vendute o consegnate all'interno degli Stati Uniti.

Le quote di questo fondo immobiliare non possono essere offerte né vendute o consegnate a cittadini degli Stati Uniti o a persone con domicilio negli Stati Uniti e/o a altre persone fisiche o giuridiche, il cui reddito e/o il cui ricavo, indipendentemente dalla provenienza, è soggetto all'imposta sul reddito statunitense, nonché a persone che secondo la Regulation S dello US Securities Act del 1933 e/o dello US Commodity Exchange Act nella versione vigente sono considerate persone statunitensi (US person).

La direzione del fondo e la banca depositaria possono vietare o limitare la vendita, l'intermediazione o il trasferimento di quote nei confronti di persone fisiche o giuridiche in determinati Paesi o territori.

## 6. Ulteriori informazioni d'investimento

### 6.1. Risultati passati

Esercizio annuale	Prestazione <sup>8</sup>
2022/23	-4.01%
2021/22	3.69%
2020/21	10.32%
2019/20	2.85%

### 6.2. Profilo dell'investitore tipico

Il fondo immobiliare è ideale per investitori con un orizzonte d'investimento da medio a lungo termine, orientati in primo luogo a un rendimento costante. Gli investitori possono sopportare oscillazioni temporanee del valore d'inventario delle quote del fondo e non fanno affidamento su una realizzazione dell'investimento a una data stabilita.

## 7. Previsioni dettagliate

Tutte le ulteriori indicazioni relative al fondo immobiliare, come ad esempio la valutazione del patrimonio del fondo, l'elenco di tutte le indennità e spese accessorie

fondi immobiliari) dell'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

addebitate all'investitore e al fondo immobiliare nonché l'utilizzo del risultato sono riportate in dettaglio nel contratto del fondo.

# Parte 2: Contratto del fondo

## I. Basi

### § 1 Denominazione; ragione sociale e sede della direzione del fondo e della banca depositaria

1. Con la denominazione «Raiffeisen Futura Immo Fonds» si fa riferimento a un fondo di investimento contrattuale del tipo «fondo immobiliare» (il «fondo immobiliare») ai sensi dell'art. 25 segg. in combinazione con l'art. 58 segg. della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol).
2. La direzione del fondo coincide con VERIT Investment Management AG, Zurigo.
3. La banca depositaria è la Banca Cantonale di Zurigo, Zurigo.

## II. Diritti e obblighi delle parti contraenti

### § 2 Il contratto del fondo

I rapporti giuridici tra gli investitori da un lato e la direzione del fondo nonché la banca depositaria dall'altro sono disciplinati dal presente contratto del fondo e dalle disposizioni vigenti della legislazione in materia di investimenti collettivi di capitale.

### § 3 La direzione del fondo

1. La direzione del fondo amministra il fondo immobiliare per conto degli investitori in modo indipendente e a proprio nome. In particolare, decide in merito all'emissione di quote, agli investimenti e alla relativa valutazione. Calcola il valore di inventario netto e stabilisce i prezzi di emissione e di riscatto nonché le distribuzioni degli utili. Rivendica tutti i diritti associati al fondo immobiliare.
2. La direzione del fondo e i relativi incaricati sono soggetti all'obbligo di fedeltà, diligenza e

informazione. Agiscono in modo indipendente e salvaguardano esclusivamente gli interessi degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie per una direzione ineccepibile. Rendono conto in merito agli investimenti collettivi di capitale da essi amministrati e informano in merito a tutte le commissioni e le spese addebitate direttamente o indirettamente agli investitori nonché in merito alle indennità affluite a terzi, in particolare provvigioni, sconti o altri vantaggi correlati ai valori patrimoniali.

3. La direzione del fondo può trasferire decisioni d'investimento e compiti parziali a terzi, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata amministrazione. Essa incarica esclusivamente soggetti che dispongono delle capacità, delle conoscenze e delle esperienze necessarie per tale attività e delle necessarie autorizzazioni. Istruisce e monitora con diligenza i terzi coinvolti. La direzione del fondo resta responsabile dell'adempimento degli obblighi rilevanti ai fini del diritto in materia di sorveglianza e nell'ambito del trasferimento dei compiti salvaguarda gli interessi degli investitori. Per la condotta dei soggetti ai quali ha trasferito i compiti, la direzione del fondo risponde allo stesso modo in cui risponde della propria condotta. Le decisioni d'investimento possono essere trasferite solo a gestori patrimoniali che dispongono delle autorizzazioni necessarie.

Qualora il diritto estero esiga un accordo concernente la collaborazione e lo scambio di informazioni con le autorità di vigilanza estere, la direzione del fondo può delegare le decisioni d'investimento solo a un gestore patrimoniale all'estero se è in essere un tale accordo tra la FINMA e le autorità di vigilanza estere rilevanti per le decisioni d'investimento in questione.

4. Con il consenso della banca depositaria, la direzione del fondo può presentare una modifica del presente contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza ai fini dell'approvazione (vedi § 27).
5. La direzione del fondo può fondere il fondo immobiliare con altri fondi immobiliari in conformità alle previsioni del § 24, convertirlo in un'altra forma giuridica di un investimento collettivo di capitale in conformità alle previsioni del § 25 o scioglierlo in conformità alle previsioni del § 26.



6. La direzione del fondo ha diritto alle indennità previste nei §§ 18 e 19 del contratto del fondo, alla liberazione dagli impegni dalla stessa assunti nel corretto adempimento dei propri compiti, e al rimborso delle spese da essa sostenute per l'adempimento di tali impegni.
7. La direzione del fondo risponde nei confronti dell'investitore in relazione al rispetto, da parte delle società immobiliari aderenti al fondo immobiliare, delle prescrizioni della LICol e del contratto del fondo.
8. La direzione del fondo nonché i relativi incaricati e le persone fisiche e giuridiche a essa collegate non possono assumere dal fondo immobiliare né cedere a quest'ultimo valori immobiliari.

In singoli casi motivati, l'autorità di vigilanza può concedere deroghe al divieto di concludere negozi con persone vicine, se la deroga è nell'interesse dell'investitore e, oltre alla stima dei periti permanenti incaricati delle stime del fondo immobiliare, un perito incaricato delle stime, indipendente da questi ultimi o dai loro datori di lavoro e dalla direzione del fondo nonché dalla banca depositaria del fondo immobiliare, attesta la conformità al mercato del prezzo di acquisto e di vendita del valore immobiliare e del costo delle operazioni.

Conclusa l'operazione, la direzione del fondo redige un rapporto contenente le indicazioni sui singoli valori immobiliari assunti o trasferiti e sul loro valore in corrispondenza del giorno di riferimento dell'assunzione o della cessione, il rapporto di stima dei periti permanenti incaricati delle stime nonché il rapporto sulla conformità al mercato del prezzo di acquisto o di vendita redatto dal perito indipendente incaricato delle stime ai sensi dell'art. 32a cpv. 1 lett. c OICol.

La Società di controllo, nell'ambito della propria revisione, conferma alla direzione del fondo il rispetto dell'obbligo di fedeltà particolare per gli investimenti immobiliari. Nel Rapporto annuale del fondo immobiliare, la direzione del fondo menziona le operazioni autorizzate con le persone vicine.

## § 4 La banca depositaria

1. La banca depositaria custodisce il patrimonio del fondo, in particolare le cartelle ipotecarie non

vincolate nonché le azioni delle società immobiliari. Provvede all'emissione e al riscatto delle quote del fondo nonché al traffico dei pagamenti per il fondo immobiliare. Per l'amministrazione corrente di valori immobiliari, può delegare la tenuta di conti a terzi.

2. La banca depositaria garantisce che per le operazioni riferite al patrimonio del fondo immobiliare, il controvalore venga trasferito entro i consueti termini. Essa informa la direzione del fondo, qualora il controvalore non venga rimborsato entro il consueto termine, e chiede alla controparte il rimborso per il valore patrimoniale in questione, ove ciò sia possibile.
3. La banca depositaria tiene le registrazioni e i conti necessari, in modo tale che possa distinguere in ogni momento tra loro gli oggetti patrimoniali custoditi dei singoli fondi d'investimento. Per gli oggetti patrimoniali che non possono essere presi in custodia, la banca depositaria verifica la proprietà della direzione del fondo e tiene le rispettive registrazioni.
4. La banca depositaria e i relativi incaricati sono soggetti all'obbligo di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in modo indipendente e salvaguardano esclusivamente gli interessi degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie per una direzione ineccepibile. Rendono conto in merito agli investimenti collettivi di capitale da essi custoditi e informano in merito a tutte le commissioni e le spese addebitate direttamente o indirettamente agli investitori nonché in merito alle indennità affluite a terzi, in particolare provvigioni, sconti o altri vantaggi correlati ai valori patrimoniali.
5. La banca depositaria può incaricare custodi terzi e centrali in Svizzera o all'estero della custodia del patrimonio del fondo, nella misura in cui ciò sia funzionale a un'adeguata custodia. Essa verifica e monitora se il custode terzo o centrale da essa incaricato:
  - a) dispone di un'adeguata organizzazione aziendale, di garanzie finanziarie e delle qualifiche specialistiche necessarie per il tipo e la complessità degli oggetti patrimoniali che gli sono stati affidati;
  - b) è sottoposto a una regolare revisione esterna e con ciò viene garantito che gli

strumenti finanziari si trovino in suo possesso;

- c) custodisce gli oggetti patrimoniali ricevuti dalla banca depositaria in modo tale che essi possano essere identificati inequivocabilmente in ogni momento dalla banca depositaria, tramite regolari allineamenti, come appartenenti al patrimonio del fondo;
- d) rispetta le prescrizioni vigenti per la banca depositaria con riferimento all'assunzione dei compiti da essa delegati e al fine di evitare conflitti d'interesse.

La banca depositaria risponde per i danni causati dall'incaricato, nella misura in cui non possa documentare di aver applicato, nella selezione, nell'istruzione e nel monitoraggio, la diligenza dovuta a fronte delle circostanze.

Il prospetto contiene informazioni in merito ai rischi associati al trasferimento della custodia a custodi terzi e centrali.

Per gli strumenti finanziari, in conformità al capoverso precedente il trasferimento può avvenire solo a favore di custodi terzi o centrali sottoposti a sorveglianza. Fa eccezione la custodia obbligatoria presso un luogo in cui il trasferimento a favore di custodi terzi e centrali sottoposti a sorveglianza non è possibile come, in particolare, a fronte di norme giuridiche cogenti o delle modalità del prodotto d'investimento. Gli investitori devono essere informati nel prospetto in merito alla custodia ad opera di custodi terzi o centrali non sottoposti a sorveglianza.

- 6. La banca depositaria provvede affinché la direzione del fondo osservi la legge e il contratto del fondo. Essa verifica se il calcolo del valore di inventario netto e dei prezzi di emissione e di riscatto delle quote nonché le decisioni d'investimento sono conformi alla legge e al contratto del fondo, e se il risultato viene utilizzato secondo quanto stabilito dal contratto del fondo. La banca depositaria non è responsabile della selezione degli investimenti che la direzione del fondo effettua nell'ambito delle prescrizioni d'investimento.
- 7. La banca depositaria ha diritto alle indennità previste nei §§ 18 e 19, alla liberazione dagli impegni dalla stessa assunti nel corretto adempimento dei propri compiti, e al rimborso delle

spese da essa sostenute per l'adempimento di tali impegni.

- 8. La banca depositaria nonché i relativi incaricati e le persone fisiche e giuridiche a essa collegate non possono assumere dal fondo immobiliare né cedere a quest'ultimo valori immobiliari. In singoli casi motivati, l'autorità di vigilanza può concedere deroghe al divieto di concludere negozi con persone vicine, se la deroga è nell'interesse dell'investitore e, oltre alla stima dei periti permanenti incaricati delle stime del fondo immobiliare, un perito incaricato delle stime, indipendente da questi ultimi o dai loro datori di lavoro e dalla direzione del fondo nonché dalla banca depositaria del fondo immobiliare, attesta la conformità al mercato del prezzo di acquisto e di vendita del valore immobiliare e del costo delle operazioni. La Società di controllo, nell'ambito della propria revisione, conferma alla direzione del fondo il rispetto dell'obbligo di fedeltà particolare per gli investimenti immobiliari.

## § 5 Gli investitori

- 1. Il gruppo di investitori non è limitato.
- 2. Con la stipula del contratto e il versamento in contanti, gli investitori acquisiscono un credito nei confronti della direzione del fondo alla partecipazione al patrimonio e al reddito del fondo immobiliare. Il credito degli investitori è basato su quote.
- 3. Gli investitori sono tenuti solo al versamento della quota da essi sottoscritta nel fondo immobiliare. È esclusa la loro responsabilità personale per impegni del fondo immobiliare.
- 4. Gli investitori ricevono in ogni momento dalla direzione del fondo informazioni in merito alle basi per il calcolo del valore d'inventario al netto per quota. Qualora gli investitori rivendichino un interesse a informazioni più dettagliate in merito a singole operazioni della direzione del fondo come l'esercizio dei diritti di partecipazione e in qualità di creditori o in merito alla gestione del rischio, la direzione del fondo fornisce loro in ogni momento anche le informazioni al riguardo. Gli investitori possono chiedere al tribunale presso la sede della direzione del fondo che la Società di controllo o un altro soggetto

competente esamini la fattispecie che necessita di chiarimento e trasmetta loro un rapporto in materia.

5. Gli investitori possono disdire il contratto del fondo alla fine di un esercizio contabile nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi e chiedere il versamento in contanti della loro quota del fondo immobiliare.

A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdette durante un esercizio contabile dopo la conclusione dello stesso (cfr. § 17 punto 2).

Il rimborso ordinario, al pari di quello anticipato, avvengono entro tre mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile.

6. Su richiesta, gli investitori sono obbligati a dimostrare alla direzione del fondo, alla banca depositaria e ai suoi incaricati di soddisfare rispettivamente di continuare a soddisfare i requisiti di legge o del contratto del fondo per la partecipazione al fondo immobiliare. Sono altresì obbligati a informare senza indugio la direzione del fondo, la banca depositaria e i suoi incaricati, non appena essi non soddisfano più questi requisiti.
7. Le quote di un investitore possono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:
  - a) ciò è necessario per la salvaguardia della reputazione della piazza finanziaria, in particolare per la lotta contro il riciclaggio di denaro;
  - b) l'investitore non soddisfa più i requisiti legali o contrattuali per la partecipazione a questo fondo immobiliare.
8. Inoltre, le quote di un investitore possono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:
  - a) la partecipazione dell'investitore al fondo immobiliare è idonea a pregiudicare in modo determinante gli interessi economici dei restanti investitori, in particolare se la partecipazione può produrre svantaggi fiscali per il fondo immobiliare in Svizzera o all'estero;

- b) gli investitori hanno acquistato o detengono le loro quote in violazione delle disposizioni di una legge svizzera o estera a loro applicabile, del contratto di questo fondo o del prospetto.

## § 6 Quote e classi di quote

1. La direzione del fondo può, previa approvazione della banca depositaria e autorizzazione dell'autorità di vigilanza, creare, sospendere o fondere in ogni momento diverse classi di quote. Tutte le classi di quote danno il diritto a partecipare al patrimonio indiviso del fondo, che per parte sua non è segmentato. Tale partecipazione può avvenire in varie forme sulla base di addebiti di spese specifici per le classi o distribuzioni o sulla base di redditi specifici per le classi; le diverse classi di quote possono pertanto presentare un valore netto d'inventario per quota differente. Per addebiti di spese specifici per le classi risponde il patrimonio del fondo immobiliare nel suo complesso.
2. Della creazione, della sospensione o della fusione di classi di quote viene data comunicazione nell'organo di pubblicazione. Solo la fusione è considerata modifica del contratto del fondo in conformità al § 27.
3. Le diverse classi di quote possono infatti differenziarsi con riferimento alla struttura delle spese, alla valuta di riferimento, alla copertura valutaria, alla distribuzione o all'accumulo dei redditi, all'investimento minimo nonché alla ricerca di investitori.

Le indennità e le spese vengono addebitate solo alla classe di quote a favore della quale affluisce una determinata prestazione. Le indennità e le spese che non possono essere assegnate univocamente a una classe di quote vengono addebitate alle singole classi di quote in rapporto al patrimonio del fondo.
4. Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.
5. Le quote non vengono cartolarizzate, bensì detenute in forma scritturale. L'investitore non ha diritto di chiedere la consegna di un certificato di partecipazione.

### III. Direttive della politica d'investimento

#### A. Principi d'investimento

##### § 7 Rispetto delle prescrizioni d'investimento

1. Nella selezione dei singoli investimenti e ai fini dell'attuazione della politica d'investimento in conformità al § 8, la direzione del fondo, nell'ottica di una diversificazione bilanciata del rischio, ottempera ai principi e alle limitazioni percentuali riportati di seguito. Questi si riferiscono al patrimonio del fondo in rapporto ai valori di mercato e devono essere costantemente osservati. Questo fondo immobiliare deve adempiere alle limitazioni d'investimento tre anni dopo la scadenza del periodo di sottoscrizione (lancio).
2. In caso di superamento delle limitazioni a seguito di variazioni di mercato, gli investimenti devono essere riportati alla misura consentita entro un termine adeguato a salvaguardia degli interessi degli investitori.

##### § 8 Politica d'investimento e obiettivi di sostenibilità

La direzione del fondo investe prevalentemente il patrimonio di questo fondo immobiliare direttamente in valori immobiliari sostenibili in tutta la Svizzera.

1. L'obiettivo è aumentare la sostenibilità degli immobili del fondo tramite l'integrazione dei criteri di sostenibilità (criteri ESG) nel processo d'investimento e garantire che il fondo soddisfi i rispettivi standard ESG-in conformità al prospetto. Gli obiettivi e i rischi di sostenibilità perseguiti sono descritti nel prospetto.
2. Attuazione della politica d'investimento: I criteri d'investimento ESG trovano applicazione sia per l'acquisto o la nuova costruzione di un immobile sia durante l'intero ciclo di vita degli immobili. Di conseguenza, l'integrazione ESG concerne tutte le tipologie di immobili.
3. Criteri di esclusione: Il fondo investe in edifici con un elevato livello di sostenibilità o in edifici nei quali grazie alle misure di modernizzazione

può essere raggiunto un aumento sostanziale del livello di sostenibilità.

- a) Ciascun immobile esistente deve soddisfare, all'atto dell'acquisto, uno standard minimo con riferimento alla sostenibilità. Prima di ciascun acquisto viene verificato il rispetto dei criteri di esclusione da parte di un'agenzia di rating di sostenibilità indipendente menzionata nel prospetto.
  - b) I criteri di esclusione sono riportati nel prospetto e vengono adeguati costantemente allo stato attuale della ricerca. La loro descrizione esatta è contenuta nel prospetto.
  - c) Nonostante la presenza di un criterio di esclusione, l'acquisto di un immobile è possibile a condizione che venga redatto un piano di modernizzazione vincolante corrispondente.
  - d) Ciascun immobile esistente che il fondo desidera acquistare deve essere inoltre valutato da periti indipendenti con riferimento alla sostenibilità sulla base di diversi criteri e soddisfare requisiti minimi definiti. I requisiti minimi si basano sui valori medi per costruzioni nuove ed esistenti in Svizzera. Gli immobili che il fondo desidera acquistare devono superare tali valori medi.
  - e) Qualora, tramite misure costruttive e/o di altro tipo, dovesse essere possibile un miglioramento successivo della valutazione di sostenibilità nella misura necessaria, l'acquisto dell'immobile è comunque possibile. Le nuove costruzioni devono soddisfare i criteri sopra indicati anche dopo l'ultimazione.
4. Valutazione di sostenibilità: Alla fine di ogni esercizio, la direzione del fondo fa verificare la sostenibilità degli immobili esistenti appartenenti al fondo immobiliare a periti indipendenti menzionati nel prospetto.
  5. Asset Management: Nell'ambito della gestione del portafoglio e dell'Asset Management, la direzione del fondo analizza costantemente i potenziali di miglioramento del portafoglio immobiliare sulla base di diversi fattori di sostenibilità e a tale scopo può anche coinvolgere periti indipendenti. In tale contesto vengono, da un lato, comparati i singoli immobili esistenti del portafoglio e, dall'altro, il portafoglio viene confrontato

nel suo complesso con i valori comparativi settoriali rilevanti (benchmark). L'esatta integrazione dei fattori di sostenibilità nel processo d'investimento e i benchmark sono descritti nel prospetto.

6. Questo fondo immobiliare può effettuare investimenti in:

a) fondi svizzeri ivi inclusi accessori

Sono considerati fondi:

- Edifici abitativi intesi come immobili, che adempiono a finalità abitative;
- Immobili che adempiono esclusivamente o per una parte prevalente a finalità commerciali; la quota commerciale è prevalente se il reddito da essa derivante costituisce almeno il 60% del reddito derivante dall'immobile (immobile adibito a uso commerciale);
- Costruzioni con un utilizzo misto, che adempiono sia a finalità abitative che commerciali; è presente un utilizzo misto se il reddito derivante dalla quota commerciale costituisce più del 20%, ma meno del 60% del reddito derivante dall'immobile;
- Proprietà per piani;
- Terreni edificabili (incl. stabili da demolire) e immobili in costruzione; i fondi non edificati devono essere accessibili ed essere idonei a un'edificazione immediata nonché disporre di un'autorizzazione edilizia giuridicamente valida per la relativa edificazione. È necessario poter iniziare l'esecuzione dei lavori di costruzione prima della scadenza della durata di validità della rispettiva autorizzazione edilizia;
- Fondi gravati da un diritto di superficie.

La comproprietà ordinaria dei fondi è consentita nella misura in cui la direzione del fondo possa esercitare un'influenza dominante, ossia se dispone della maggioranza delle quote di comproprietà e dei voti.

b) Partecipazioni in società immobiliari e crediti nei confronti di tali aziende con sede in Svizzera, il cui scopo è unicamente l'acquisto e la vendita o la locazione e l'affitto di fondi propri in Svizzera, nella misura in cui almeno due terzi del relativo capitale e dei voti nel fondo immobiliare siano uniti.

c) Quote di altri fondi immobiliari svizzeri (compresi i Real Estate Investment Trusts) e di società svizzere d'investimento immobiliare e certificati, quotate in borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico.

d) Cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali su fondi svizzeri. I fondi sono iscritti a nome della direzione del fondo con annotazione dell'appartenenza al fondo immobiliare nel registro fondiario.

La direzione del fondo non può acquistare quote o azioni di altri investimenti collettivi di capitale che siano amministrati direttamente o indirettamente dalla stessa o da una società con cui essa è collegata a seguito dell'amministrazione o del controllo comune o a seguito di una partecipazione diretta o indiretta essenziale (fondi di destinazione collegati).

7. La direzione del fondo può chiedere la costruzione di immobili per conto del fondo. In tal caso, per la durata della preparazione, della costruzione o del risanamento dell'edificio, essa può accreditare al conto economico del fondo immobiliare per terreni edificabili e immobili in costruzione un interesse per il periodo d'avviamento al tasso di mercato, nella misura in cui ciò non si traduca in spese eccedenti il valore venale stimato.
8. Almeno il 60% del patrimonio immobiliare è investito in immobili con destinazione residenziale. In tale contesto, sono considerati immobili con destinazione residenziale immobili esistenti o in costruzione, terreni edificabili, fondi gravati da un diritto di superficie, comproprietà nonché proprietà per piani, il cui reddito teorico derivante da usi non commerciali (abitativi) ammonti ad almeno l'80%. In caso contrario avviene un'imputazione proporzionale dell'investimento immobiliare agli immobili con destinazione residenziale in conformità al relativo reddito teorico percentuale derivante da usi non commerciali (abitativi). Sono attribuiti agli usi non commerciali (abitativi) le case per anziani, le case di cura, i pensionati, le residenze per anziani, i Serviced Apartments, ecc.
9. In conformità al § 8 punto 6 lett. c del contratto del fondo, i fondi immobiliari e le società

d'investimento immobiliare devono investire per almeno il 90% in fondi svizzeri.

10. La direzione del fondo garantisce un'adeguata gestione della liquidità. I dettagli sono riportati nel prospetto.

## **§ 9 Garanzia degli impegni e mezzi disponibili a breve termine**

1. Ai fini della garanzia degli impegni, la direzione del fondo deve detenere una parte adeguata del patrimonio del fondo in mezzi disponibili a breve termine. Essa può detenere tali valori mobiliari e mezzi nell'unità di conto del fondo immobiliare nonché in altre valute in cui sono intestati gli impegni.
2. Sono considerati impegni i crediti accesi, gli impegni derivanti dall'andamento degli affari nonché tutti gli impegni derivanti dalle quote disdette.
3. Sono considerati valori mobiliari a breve scadenza a interesse fisso i diritti di credito con una durata o una durata residua fino a 12 mesi.
4. Sono considerati mezzi disponibili a breve termine la cassa e gli averi bancari a vista e a termine con durate fino a 12 mesi nonché i limiti di credito accordati a tasso fisso fino al 10% del patrimonio netto del fondo. I limiti di credito devono essere imputati al limite più elevato della costituzione in pegno consentita in conformità al § 14 punto 2 del contratto del fondo.
5. Ai fini della garanzia degli imminenti progetti edilizi, possono essere detenuti valori mobiliari a tasso fisso con una durata o una durata residua fino a 24 mesi.

## **B. Tecniche e strumenti d'investimento**

### **§ 10 Prestito di valori mobiliari**

La direzione del fondo non effettua operazioni di prestito di valori mobiliari.

### **§ 11 Operazioni pensionistiche**

La direzione del fondo non effettua operazioni pensionistiche.

### **§ 12 Derivati**

La direzione del fondo non effettua operazioni in derivati.

### **§ 13 Accensione e concessione di crediti**

1. La direzione del fondo non può concedere crediti per conto del fondo immobiliare, ad eccezione di crediti nei confronti di società immobiliari, cartelle ipotecarie o altri diritti di pegno immobiliare contrattuali.
2. La direzione del fondo non può accendere crediti per conto del fondo immobiliare.

### **§ 14 Aggravio dei fondi**

1. La direzione del fondo può costituire fondi in pegno e cedere i diritti di pegno a titolo di garanzia.
2. L'onere che grava su tutti i fondi non può superare in media un terzo del valore venale. Per mantenere la liquidità, l'onere può temporaneamente ed eccezionalmente essere aumentato fino alla metà del valore venale, purché gli interessi degli investitori siano garantiti. In tal caso la Società di controllo deve prendere posizione nell'ambito della revisione del fondo immobiliare riguardo ai requisiti ai sensi dell'articolo 96 cpv. 1bis OICol.

## **C. Limitazioni d'investimento**

### **§ 15 Diversificazione del rischio e relative limitazioni**

1. Gli investimenti devono essere diversificati in base agli immobili, al relativo tipo di utilizzo, alla relativa età, costruzione, posizione e regione.
2. Gli investimenti devono essere ripartiti su almeno dieci fondi. Gli agglomerati che sono stati costruiti secondo i medesimi principi costruttivi nonché le parcelle confinanti sono considerati un unico fondo.
3. Il valore venale di un fondo non può ammontare a più del 25% del patrimonio del fondo.
4. Inoltre, nel perseguire la politica d'investimento in conformità al § 8, la direzione del fondo

ottempera alle seguenti limitazioni d'investimento sul patrimonio del fondo:

- a) terreni edificabili, inclusi gli stabili da demolire e gli immobili in costruzione fino a un massimo del 30%;
- b) fondi gravati da un diritto di superficie fino a un massimo di 30%;
- c) cartelle ipotecarie e altri diritti di pegno immobiliare contrattuali fino a un massimo del 10%;
- d) quote in altri fondi immobiliari e società d'investimento immobiliare fino a un massimo del 25%;
- e) investimenti secondo lett. a e b di cui sopra insieme fino a un massimo del 40%.

## **IV. Calcolo del valore d'inventario netto nonché emissione e riscatto di quote e periti incaricati delle stime**

### **§ 16 Calcolo del valore di inventario netto e coinvolgimento di periti incaricati delle stime**

1. Il valore di inventario netto del fondo immobiliare è calcolato in franchi svizzeri al valore venale per la fine dell'esercizio contabile nonché con ogni emissione di quote.
2. La direzione del fondo fa verificare alla fine di ogni esercizio nonché all'emissione di quote il valore venale dei fondi appartenenti al fondo immobiliare da parte di periti indipendenti incaricati delle stime. Al riguardo la direzione del fondo incarica con l'approvazione dell'autorità di vigilanza almeno due persone fisiche o una persona giuridica in qualità di periti indipendenti incaricati delle stime.

Il sopralluogo dei fondi da parte dei periti incaricati delle stime deve essere ripetuto almeno ogni tre anni. In caso di acquisizione / alienazione di fondi, la direzione del fondo chiede preliminarmente una stima dei fondi. Nel caso di

alienazioni non è necessaria una nuova stima, a condizione che la stima esistente non sia antecedente a oltre 3 mesi e la situazione non sia essenzialmente cambiata.

3. Gli investimenti negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico vanno valutati sulla base dei corsi attuali pagati sul mercato principale. Gli altri investimenti o gli investimenti per i quali non sono disponibili corsi attuali vanno valutati con il prezzo presumibilmente ottenuto in caso di vendita accurata al momento della stima (valore venale). In questo caso, per l'accertamento del valore venale, la direzione del fondo applica modelli e principi di valutazione appropriati e riconosciuti nella prassi.
4. Gli investimenti collettivi di capitale aperti vengono valutati sulla base del loro prezzo di riscatto o del valore di inventario netto. Se sono negoziati regolarmente in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico, la direzione del fondo li può valutare in conformità alla cifra 3.
5. Il valore dei valori mobiliari a breve scadenza a interesse fisso che non sono negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico è determinato come segue: Il prezzo di valutazione di tali investimenti è allineato gradualmente al prezzo di rimborso, sulla base del prezzo netto di acquisto, mantenendo costante il rendimento degli investimenti calcolato. In caso di importanti mutamenti delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei singoli investimenti viene adeguata al rendimento del mercato. In caso di mancanza del prezzo di mercato attuale, di regola ci si basa sulla valutazione degli strumenti del mercato monetario con le stesse caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).
6. Gli averi del conto bancario sono valutati in base all'ammontare del loro credito inclusi gli interessi scaduti. In caso di mutamenti importanti delle condizioni di mercato o della solvibilità, la base di valutazione per gli averi bancari a termine è adattata alle nuove circostanze.
7. La valutazione dei fondi per il fondo immobiliare avviene secondo la direttiva AMAS vigente per i fondi immobiliari.
8. La valutazione di fondi non edificati avviene secondo il principio delle spese effettivamente derivate. Gli immobili in costruzione devono essere

valutati al valore venale. Tale valutazione viene sottoposta ogni anno a una verifica con riferimento al valore intrinseco.

9. Il valore di inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100.
10. Le valutazioni degli immobili per il fondo avvengono secondo il metodo Discounted-Cashflow (DCF). In tale contesto il valore di mercato di un immobile è determinato dalla somma di tutti i redditi netti attesi in futuro scontati per il giorno di riferimento. Lo sconto avviene per immobile in modo conforme al mercato e adeguato ai rischi, ossia considerando le sue opportunità e i suoi rischi individuali.

## § 17 Emissione e riscatto di quote nonché negoziazione

1. L'emissione delle quote è possibile in ogni momento, tuttavia può avvenire solo in tranche. La direzione del fondo offre nuove quote dapprima agli attuali investitori.
2. Il riscatto di quote avviene in conformità al § 5 punto 5. La direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta durante un esercizio contabile dopo la conclusione dello stesso, se:
  - a) l'investitore ne fa richiesta per iscritto all'atto della disdetta;
  - b) è possibile soddisfare tutti gli investitori che hanno fatto richiesta di un rimborso anticipato.

Inoltre, tramite una banca o un commerciante di valori mobiliari, la direzione del fondo garantisce un regolare commercio in o fuori borsa delle quote del fondo immobiliare. I dettagli sono disciplinati nel prospetto.

3. Il prezzo di emissione e di riscatto delle quote si basa sul valore di inventario netto per quota calcolato conformemente al § 16.

All'atto dell'emissione e del riscatto di quote, è possibile aggiungere al valore di inventario netto

una commissione di emissione conformemente al § 18 rispettivamente trattenere sul valore di inventario netto una commissione di riscatto conformemente al § 18.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (ossia courtage conformi al mercato, commissioni, imposte, tasse, onorari dell'avvocato, spese notarili e di mutazione), che derivano a carico del fondo immobiliare a seguito dell'investimento dell'importo versato ovvero della vendita di una parte degli investimenti corrispondente alla quota disdetta, sono addebitate al patrimonio del fondo.

4. La direzione del fondo può sospendere in ogni momento l'emissione delle quote nonché rifiutare richieste di sottoscrizione o conversione di quote.
5. La direzione del fondo, nell'interesse della globalità degli investitori, può rinviare temporaneamente ed eccezionalmente il rimborso delle quote se:
  - a) un mercato, il quale costituisce la base per la valutazione di una parte importante del patrimonio del fondo, è chiuso o se la negoziazione su un tale mercato è limitata o sospesa;
  - b) sussiste un'emergenza politica, economica, militare, monetaria o di altro tipo;
  - c) a causa di limitazioni della negoziazione delle divise o di limitazioni di altri trasferimenti di valori patrimoniali, le operazioni per il fondo immobiliare divengono ineseguibili;
  - d) vengono riscattate numerose quote e ciò potrebbe pregiudicare gli interessi dei restanti investitori.
6. La direzione del fondo comunica immediatamente la decisione in merito al rinvio alla Società di controllo, all'autorità di vigilanza nonché, in modo opportuno, agli investitori.
7. Fintantoché il rimborso delle quote è rinviato per i motivi di cui al § 17 punto 5 lett. a - c, non ha luogo alcuna emissione di quote.

## V. Indennità e spese accessorie



## § 18 Indennità e spese accessorie a carico degli investitori

1. All'atto dell'emissione di quote, all'investitore può essere addebitata una commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero cumulativamente pari a un massimo del 3% del valore di inventario netto. Il tasso massimo di riferimento attuale è riportato nel prospetto.
2. All'atto del riscatto di quote, all'investitore può essere addebitata una commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero cumulativamente pari a un massimo del 2% del valore di inventario netto. Il tasso massimo di riferimento attuale è riportato nel prospetto.

## § 19 Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

1. La direzione del fondo fattura a carico del fondo immobiliare una commissione di amministrazione forfettaria annuale pari ad un massimo dello 0,80% del patrimonio complessivo del fondo, addebitata e versata su base trimestrale pro rata temporis al momento di ogni calcolo del valore di inventario netto del patrimonio del fondo.

I tassi effettivamente applicati come commissione di amministrazione figurano nel Rapporto annuale e semestrale.

Nella commissione di amministrazione forfettaria sono comprese le seguenti prestazioni:

- commissione per la gestione del fondo immobiliare e delle società immobiliari;
- commissione per la gestione patrimoniale del fondo immobiliare;
- commissione per la promozione della vendita del fondo immobiliare;
- commissione per l'Advisory del fondo immobiliare;
- commissioni della banca depositaria per la custodia del patrimonio del fondo, il disbrigo

del traffico dei pagamenti, del versamento del rendimento annuo agli investitori e gli altri compiti di cui al § 4 del contratto del fondo;

- commissioni per le valutazioni di sostenibilità;
- tasse annuali e spese per le autorizzazioni e la vigilanza sul fondo immobiliare in Svizzera;
- altre tasse versate all'autorità di vigilanza;
- spese di stampa dei documenti giuridici nonché dei rapporti annuali e semestrali;
- spese di pubblicazione dei prezzi e di pubblicazione delle comunicazioni agli investitori;
- tasse dovute in relazione a un'eventuale quotazione del fondo immobiliare;
- onorari della Società di controllo;
- spese pubblicitarie.

Le prestazioni delle società immobiliari ai membri della loro amministrazione, alla direzione e al personale sono imputate alle indennità cui la direzione del fondo ha diritto in virtù del § 19.

2. Oltre alla commissione di gestione forfettaria prevista dal § 19 punto 1, la direzione del fondo ha diritto anche alle seguenti indennità, che non sono comprese nella commissione di amministrazione forfettaria:
  - a) una commissione di costruzione e sviluppo a carico del fondo immobiliare pari a non più del 2% dei costi di costruzione per l'impegno profuso in relazione alla costruzione, al rinnovo e alla ristrutturazione di immobili;
  - b) un'indennità di intermediazione a carico del fondo immobiliare pari a non più dell'1% del prezzo di compravendita per l'impegno profuso in relazione all'acquisto e alla vendita di fondi, sempre che l'incarico in tal senso non sia stato affidato a terzi;
  - c) una commissione di gestione degli immobili a carico del fondo immobiliare per un importo massimo pari al 5% del ricavo lordo annuo da affitti a titolo di indennità per la gestione dei singoli immobili.

Le tariffe effettivamente applicate della costruzione e dello sviluppo, dell'indennità di intermediazione nonché delle commissioni di gestione

dei beni fondiari si evincono di volta in volta dal Rapporto annuale.

La direzione del fondo e la banca depositaria hanno inoltre diritto a:

- a) rimborso delle commissioni standard in favore di terzi per l'acquisto e la vendita di fondi e per prime locazioni;
  - b) rimborso degli onorari dei periti indipendenti incaricati delle stime;
  - c) rimborso dei salari, delle prestazioni e degli oneri di diritto pubblico per i portinai;
  - d) rimborso delle spese relative a disposizioni straordinarie adottate nell'interesse degli investitori, in particolare spese processuali e onorari di avvocati sostenuti in relazione alle rivendicazioni di diritti e crediti spettanti al fondo immobiliare;
  - e) rimborso degli onorari di terzi (ad es. rappresentanza del committente, esame della qualità ecc.) per la costruzione di immobili, i rinnovamenti e le ristrutturazioni.
3. Il fondo immobiliare si fa inoltre carico di tutte le spese accessorie risultanti dalla gestione del patrimonio del fondo per l'acquisto e la vendita di investimenti (ossia courtage conformi al mercato, commissioni, imposte, tasse, onorari dell'avvocato, spese notarili e di mutazione) nonché eventuali spese per due diligence in relazione all'acquisto e/o la vendita di beni fondiari o società immobiliari, a condizione che e nella misura in cui si tratti di questioni che vanno al di là del profilo delle prestazioni della direzione del fondo e comportino il ricorso a specialisti (ad es. studi sull'ambiente, su siti contaminati o sulla sostenibilità).

Queste spese sono imputate direttamente al prezzo di acquisto o di vendita degli investimenti interessati.

4. La direzione del fondo e i relativi incaricati possono corrispondere retrocessioni a titolo di copertura dell'attività di vendita e di intermediazione del fondo immobiliare. Nel prospetto la direzione del fondo comunica se e a quali condizioni vengono pagate le retrocessioni. La direzione del fondo e i rispettivi incaricati non pagano alcuno sconto per la riduzione delle tasse e dei costi addebitati al fondo.

## **VI. Rendicontazione e revisione**

### **§ 20 Rendicontazione**

1. L'unità di conto del fondo immobiliare è il franco svizzero.
2. L'esercizio contabile dura dal 1° aprile al 31 marzo.
3. Entro quattro mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, la direzione del fondo pubblica un Rapporto annuale certificato del fondo immobiliare.
4. Entro due mesi dalla conclusione del primo semestre dell'esercizio contabile, la direzione del fondo pubblica un Rapporto semestrale.
5. Resta impregiudicato il diritto di informazione dell'investitore in conformità al § 5 punto 4.

### **§ 21 Revisione**

La Società di controllo verifica se la direzione del fondo e la banca depositaria si sono attenute alle prescrizioni del contratto del fondo, della LI-Col e delle regole deontologiche di AMAS. Nel Rapporto annuale viene incluso un rapporto sintetico della Società di controllo sul conto annuale pubblicato.

## **VII. Utilizzo del risultato e distribuzioni**

### **§ 22**

1. Il reddito netto del fondo immobiliare viene distribuito agli investitori ogni anno, al più tardi entro quattro mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile, nell'unità di conto franchi svizzeri.

La direzione del fondo può inoltre effettuare delle distribuzioni intermedie dei redditi.

Fino al 30% del reddito netto dell'esercizio annuale in corso, inclusi i redditi riportati da esercizi precedenti del fondo immobiliare possono essere riportati a nuovo. In questo caso, viene versato almeno il 70% del reddito netto inclusi i redditi riportati da esercizi contabili precedenti. Si può rinunciare alla distribuzione e il reddito netto

totale può essere riportato nel nuovo esercizio del fondo immobiliare se:

- il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno dell'1% del valore di inventario netto del fondo immobiliare, e
  - il reddito netto dell'esercizio annuale in corso e i redditi riportati dagli esercizi precedenti del fondo immobiliare ammontano a meno di una unità dell'unità di conto del fondo immobiliare per quota.
2. I guadagni di capitale dall'alienazione di beni e diritti possono essere distribuiti interamente o in parte oppure trattenuti interamente o in parte per essere reinvestiti dalla direzione del fondo.

## VIII. Pubblicazioni del fondo immobiliare

### § 23

1. L'organo di pubblicazione del fondo immobiliare è il mezzo di stampa o il mezzo elettronico menzionato nel prospetto. La sostituzione di un organo di pubblicazione deve essere indicata nell'organo di pubblicazione.
2. Nell'organo di pubblicazione vengono pubblicate, in particolare, le sintesi di modifiche essenziali del contratto del fondo con indicazione dei punti presso i quali le modifiche della formulazione sono disponibili gratuitamente, la sostituzione della direzione del fondo e/o della banca depositaria, la creazione, la sospensione o la fusione di classi di quote nonché la liquidazione del fondo immobiliare. Eventuali modifiche necessarie per legge che non pregiudicano i diritti degli investitori o che sono esclusivamente di natura formale possono essere escluse dall'obbligo di pubblicazione con l'approvazione dell'autorità di vigilanza.
3. La direzione del fondo pubblica, sul mezzo di stampa o sul mezzo elettronico indicato nel prospetto, i prezzi di emissione e di riscatto delle quote e/o il valore di inventario netto del fondo immobiliare con la dicitura «commissioni escluse» a ogni emissione e riscatto di quote. I valori di inventario netto sono consultabili in

qualsiasi momento sul mezzo elettronico indicato nel prospetto e sono aggiornati semestralmente, dopo la pubblicazione del conto annuale o semestrale.

4. Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il foglio informativo di base nonché il Rapporto annuale e semestrale sono disponibili gratuitamente presso la direzione del fondo, la banca depositaria e tutti i distributori.

## IX. Riorganizzazione e scioglimento

### § 24 Fusione

1. Con l'approvazione della banca depositaria, la direzione del fondo può fondere fondi immobiliari, mediante il trasferimento, alla data della fusione, dei valori patrimoniali e degli impegni del o dei fondi cedenti al fondo immobiliare ricevente. Gli investitori del fondo immobiliare cedente ricevono quote del fondo immobiliare ricevente per l'ammontare corrispondente. Alla data della fusione, il fondo immobiliare cedente viene sciolto senza liquidazione e il contratto di fondo immobiliare del fondo immobiliare ricevente trova applicazione anche per il fondo immobiliare cedente.
2. I fondi immobiliari possono essere oggetto di fusione solo se:
  - a) ciò sia previsto dai contratti dei fondi corrispondenti;
  - b) essi vengono amministrati dalla medesima direzione del fondo;
  - c) i contratti dei fondi corrispondenti concordano fundamentalmente con riferimento alle seguenti previsioni:
    - la politica d'investimento, le tecniche d'investimento, la diversificazione del rischio nonché i rischi associati all'investimento,
    - l'utilizzo del reddito netto e dei guadagni di capitale,
    - il tipo, l'ammontare e il calcolo di tutte le indennità, delle commissioni di emissione e di riscatto nonché delle spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (courtage, commissioni, spese), che

possono essere addebitate al patrimonio del fondo o agli investitori,

- le condizioni di riscatto,
  - la durata del contratto e i requisiti di scioglimento,
- d) lo stesso giorno avviene la valutazione del patrimonio dei fondi immobiliari aderenti, il calcolo del rapporto di conversione e l'assunzione dei valori patrimoniali e degli impegni;
- e) da ciò non derivino spese né a carico dei fondi immobiliari né a carico degli investitori.
3. Qualora sia probabile che la fusione richieda più di un giorno, l'autorità di vigilanza può autorizzare un rinvio a tempo determinato del rimborso delle quote dei fondi immobiliari aderenti.
4. La direzione del fondo presenta, almeno un mese prima della pubblicazione prevista, le modifiche previste del contratto del fondo nonché la fusione prevista unitamente al piano di fusione all'autorità di vigilanza ai fini dell'esame. Il piano di fusione contiene informazioni sui motivi della fusione, sulla politica d'investimento dei fondi immobiliari aderenti e sulle eventuali differenze tra il fondo immobiliare ricevente e cedente, sul calcolo del rapporto di conversione, sulle eventuali differenze nelle indennità, sulle eventuali conseguenze fiscali per i fondi immobiliari nonché la presa di posizione della Società di controllo competente ai sensi del diritto in materia di investimenti collettivi di capitale.
5. La direzione del fondo pubblica le modifiche previste del contratto del fondo in conformità al § 23 punto 2 nonché la fusione prevista e la data corrispondente unitamente al piano di fusione almeno due mesi prima del giorno di riferimento da essa stabilita negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti. Al riguardo, richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che essi, entro 30 giorni dall'ultima pubblicazione, possono sollevare obiezioni contro le modifiche previste del contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza o esigere il rimborso delle loro quote.
6. La Società di controllo verifica immediatamente il regolare svolgimento della fusione e rilascia un parere in merito all'interno di un rapporto

destinato alla direzione del fondo e all'autorità di vigilanza.

7. La direzione del fondo comunica all'autorità di vigilanza la conclusione della fusione e pubblica senza indugio l'esecuzione della fusione, la conferma della Società di controllo sul regolare svolgimento nonché il rapporto di conversione negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti.
8. La direzione del fondo menziona la fusione nel Rapporto annuale successivo del fondo immobiliare ricevente e nel Rapporto semestrale da redigersi eventualmente in via anticipata. Per il fondo immobiliare cedente dovrà essere redatto un rapporto di chiusura certificato, se la fusione non rientra nel conto annuale ordinario.

## § 25 Conversione in un'altra forma giuridica

1. Con l'approvazione della banca depositaria, la direzione del fondo può convertire fondi immobiliari in comparti di una SICAV di diritto svizzero, nel qual caso gli attivi e i passivi del/dei fondo/i immobiliare/i convertito/i vengono trasferiti al comparto di investitori di una SICAV in corrispondenza della data della conversione. Gli investitori del fondo immobiliare convertito ricevono quote del comparto di investitori della SICAV con un valore corrispondente. Alla data della conversione il fondo immobiliare convertito viene sciolto senza liquidazione, e il regolamento d'investimento della SICAV trova applicazione per gli investitori del fondo immobiliare convertito, i quali divengono investitori del comparto di investitori della SICAV.
2. Il fondo immobiliare può essere convertito in un comparto di una SICAV solo se:
- a) il contratto del fondo lo prevede e il regolamento d'investimento della SICAV lo riporta espressamente;
  - b) il fondo immobiliare e il comparto vengono amministrati dalla stessa direzione del fondo;
  - c) il contratto del fondo e il regolamento d'investimento della SICAV concordano sostanzialmente con riferimento alle seguenti previsioni:

- la politica d'investimento (ivi inclusa la liquidità), le tecniche d'investimento (prestito titoli, operazioni pensionistiche e operazioni pensionistiche inverse, derivati finanziari), accensione e concessione di un credito, costituzione in pegno di valori patrimoniali dell'investimento collettivo, diversificazione del rischio e rischi di investimento, il tipo di investimento collettivo di capitale, la cerchia di investitori, le classi di quote/azioni e il calcolo del valore di inventario netto,
  - l'utilizzo di ricavi netti e di utili di alienazione derivanti dall'alienazione di oggetti e diritti,
  - l'utilizzo del risultato e la rendicontazione,
  - il tipo, l'ammontare e il calcolo di tutte le indennità, degli sconti di emissione e di riscatto nonché delle spese accessorie per l'acquisto e l'alienazione di investimenti (commissioni di intermediazione, tasse, imposte), che possono essere addebitate al patrimonio del fondo o alla SICAV, agli investitori o agli azionisti, fatte salve eventuali spese accessorie della SICAV in funzione della forma giuridica,
  - le condizioni per l'emissione e il riscatto,
  - la durata del contratto o della SICAV,
  - l'organo di pubblicazione;
- d) la valutazione dei valori patrimoniali degli investimenti collettivi di capitale aderenti, il calcolo del rapporto di conversione e il trasferimento dei valori patrimoniali e degli impegni avvengono lo stesso giorno;
- e) a carico del fondo immobiliare o della SICAV ovvero degli investitori o degli azionisti non derivano spese.
3. La FINMA può autorizzare la sospensione del riscatto per un determinato periodo di tempo se si prevede che la conversione richieda più di un giorno.
4. La direzione del fondo deve presentare alla FINMA, prima della pubblicazione prevista, le modifiche pianificate del contratto del fondo e la conversione pianificata unitamente al piano di conversione ai fini dell'esame. Il piano di conversione contiene informazioni sui motivi della conversione, sulla politica d'investimento degli investimenti collettivi di capitale interessati e sulle eventuali differenze tra il fondo immobiliare convertito e il comparto della SICAV, sul calcolo del rapporto di conversione, sulle eventuali differenze nell'indennità, sulle eventuali conseguenze fiscali per gli investimenti collettivi di capitale nonché la presa di posizione della Società di controllo del fondo immobiliare.
5. La direzione del fondo pubblica eventuali modifiche del contratto del fondo in conformità al § 23 punto 2 nonché la conversione pianificata e la data prevista in relazione al piano di conversione almeno due mesi prima della data da essa stabilita nella pubblicazione del fondo immobiliare convertito. Al riguardo, richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che essi, entro 30 giorni dalla pubblicazione ovvero comunicazione, possono sollevare obiezioni contro le modifiche previste del contratto del fondo presso l'autorità di vigilanza o esigere il rimborso delle loro quote.
6. La Società di controllo del fondo immobiliare ovvero della SICAV (se diverse) verifica immediatamente il regolare svolgimento della conversione e trasmette alla direzione del fondo, alla SICAV e alla FINMA un rapporto in materia.
7. La direzione del fondo comunica immediatamente alla FINMA la conclusione della conversione e inoltra alla FINMA la conferma della Società di controllo in merito al regolare svolgimento dell'operazione e il rapporto di conversione nell'organo di pubblicazione dei fondi immobiliari aderenti.
8. La direzione del fondo o la SICAV menziona la conversione nel Rapporto annuale successivo del fondo immobiliare ovvero della SICAV e in un eventuale Rapporto semestrale di precedente pubblicazione.

## § 26 Durata del fondo immobiliare e scioglimento

1. Il fondo immobiliare è costituito a tempo indeterminato.
2. La direzione del fondo o la banca depositaria possono portare alla liquidazione del fondo immobiliare mediante disdetta del contratto del fondo con un termine di disdetta di un mese.
3. Il fondo immobiliare può essere sciolto mediante disposizione dell'autorità di vigilanza, in

particolare se esso, al più tardi un anno dopo la scadenza del periodo di sottoscrizione (lancio) o di un periodo più lungo, prorogato dall'autorità di vigilanza su richiesta della banca depositaria e della direzione del fondo, non dispone di un patrimonio netto di almeno 5 milioni di franchi svizzeri (o controvalore).

4. La direzione del fondo rende immediatamente noto lo scioglimento all'autorità di vigilanza e ne dà comunicazione nell'organo di pubblicazione.
5. Dopo l'avvenuta disdetta del contratto del fondo, la direzione del fondo può liquidare immediatamente il fondo immobiliare. Qualora l'autorità di vigilanza abbia disposto lo scioglimento del fondo immobiliare, questo deve essere fatto immediatamente oggetto di liquidazione. Il versamento del ricavo della liquidazione agli investitori viene trasferito alla banca depositaria. Qualora la liquidazione dovesse richiedere un periodo più lungo, il ricavo può essere versato in importi parziali. Prima del pagamento finale, la direzione del fondo deve ottenere l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza.

## **X. Modifica del contratto del fondo**

### **§ 27**

Qualora il presente contratto del fondo dovesse essere modificato o sussista l'intenzione di sostituire la direzione del fondo o la banca depositaria, l'investitore ha la possibilità, entro 30 giorni dalla pubblicazione corrispondente, di sollevare obiezioni presso l'autorità di vigilanza. Nella pubblicazione la direzione del fondo informa gli investitori comunicando a quali modifiche del contratto del fondo si estendono la verifica e l'accertamento della conformità alla legge ad opera della FINMA. Oltre a ciò, in caso di modifica del contratto del fondo, gli investitori possono esigere il versamento delle loro quote in contanti nel rispetto del termine contrattuale. Restano impregiudicati i casi conformemente al § 23 punto 2, che sono esclusi dall'obbligo di pubblicazione con l'approvazione dell'autorità di vigilanza.

## **XI. Diritto applicabile e foro competente**

### **§ 28**

1. Il fondo immobiliare è assoggettato al diritto svizzero, in particolare alla Legge federale del 23 giugno 2006 sugli investimenti collettivi di capitale, all'ordinanza del 22 novembre 2006 sugli investimenti collettivi di capitale nonché all'ordinanza FINMA sugli investimenti collettivi di capitale del 27 agosto 2014. Il foro competente coincide con la sede della direzione del fondo.
2. Per l'interpretazione del contratto del fondo il riferimento è costituito dalla versione in lingua tedesca.
3. Il presente contratto del fondo acquista efficacia in data 16 maggio 2023 e sostituisce il contratto del fondo del 1° febbraio 2022.
4. Nell'ambito dell'approvazione del contratto del fondo, la FINMA verifica esclusivamente le previsioni ai sensi dell'art. 35a cpv. 1 lett. a – g LICoL e ne accerta la conformità alla legge.

Informazioni  
possono essere  
trovate su  
[raiffeisen.ch/  
i/fondi](https://www.raiffeisen.ch/i/fondi)



Con noi per nuovi orizzonti

**Allegato 2: Rapporto annuale verificato al 31.03.2024**

---



**RAIFFEISEN**

Rapporto annuale 2023/2024

# Raiffeisen Futura Immo Fonds



FONDO D'INVESTIMENTO DI DIRITTO SVIZZERO DEL TIPO «FONDO IMMOBILIARE»

In caso di divergenze tra la versione tedesca e la traduzione in italiano, fa fede la versione tedesca.

**Rapporto annuale verificato per il 31 marzo 2024, per il periodo dal 1° aprile 2023 al 31 marzo 2024**

La presente documentazione non rappresenta un'offerta all'acquisto o alla sottoscrizione di quote, bensì serve unicamente a fini informativi. Le sottoscrizioni di quote di un fondo d'investimento di diritto svizzero avvengono soltanto sulla base del prospetto attuale con contratto del fondo integrato del rapporto annuale o semestrale attuale nonché del foglio informativo di base. Un investimento in questi fondi comporta dei rischi, che sono spiegati nel prospetto. Tutti i documenti sono disponibili gratuitamente presso la Raiffeisen Svizzera società cooperativa, San Gallo, e presso la VERIT Investment Management AG, Zurigo (direzione del fondo). Inoltre, prima di eseguire qualsiasi investimento vi consigliamo di contattare il vostro consulente clienti o altri consulenti.

## Indice

Organizzazione	<b>4</b>
Cifre di riferimento	<b>5</b>
Prefazione della direzione del fondo	<b>7</b>
Rapporto della direzione del fondo	<b>8</b>
Conto annuale	<b>20</b>
Inventario degli immobili	<b>22</b>
Ulteriori informazioni	<b>24</b>
Allegato	<b>26</b>
Rapporto della società di audit	<b>29</b>
Attestati di valutazione	<b>31</b>

## Organizzazione

# Organizzazione e amministrazione al 31 marzo 2024

<b>Direzione del fondo</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
	<b>Consiglio di amministrazione</b> Michèle Landtwing Leupi, presidente Ralph Kretschmer, vicepresidente Zita Cotti Markus Fuchs Janka Hemmen Alex Jenny
	<b>Direzione</b> Bernhard Klöpfer, CEO Renato Häusler, CIO Sandra Schmied, CFO
<b>Banca depositaria</b>	Banca Cantonale di Zurigo Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurigo
<b>Gestore patrimoniale</b>	VERIT Investment Management AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
<b>Delega di compiti parziali</b> <i>Contabilità del fondo</i>	Huwiler Treuhand AG Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen
<i>Amministrazione degli immobili</i>	VERIT Immobilien AG Klausstrasse 48, 8008 Zurigo
<i>Rating di sostenibilità</i>	Inrate AG Rue de Romont 2, 1700 Friburgo
<b>Periti incaricati delle stime</b>	CBRE (Zurigo) AG Bärengasse 29, 8001 Zurigo  Wüest Partner AG Bleicherweg 5, 8001 Zurigo
<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160, 8050 Zurigo
<b>Market Making</b>	Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo
<b>Interlocutori</b>	Tutte le banche Raiffeisen Raiffeisen Svizzera società cooperativa Raiffeisenplatz 9001 San Gallo Telefono +41 71 225 94 36, e-mail: <a href="mailto:fonds@raiffeisen.ch">fonds@raiffeisen.ch</a>
<b>Internet</b>	<a href="http://www.raiffeisen.ch">www.raiffeisen.ch</a> <a href="#">Link al sito del Fondo</a>
<b>Organo di pubblicazione</b>	<a href="http://www.swissfunddata.ch">www.swissfunddata.ch</a>
<b>Dati del fondo</b>	Data di lancio: 5 marzo 2014 Numero del titolo di credito: 22'518'230 ISIN: CH0225182309

## Cifre di riferimento

## Il portafoglio a un colpo d'occhio (in CHF)

<b>Cifre di riferimento</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Numero quote in sospeso	3'944'464	3'740'016
Valore d'inventario netto per quota	95.45	96.16
Corso mercato secondario	104.25	105.25
Corso massimo del mercato secondario dal lancio	117.25	117.25
Corso minimo del mercato secondario dal lancio	97.00	100.00
Aggio/disaggio	9.22%	9.45%

<b>Conto patrimoniale</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Valore venale degli immobili	509'630'000	455'910'000
Patrimonio complessivo del fondo (GAV)	539'071'387	462'206'604
Capitali di terzi ottenuti	144'140'000	84'060'000
Coefficiente di indebitamento	28.28%	18.44%
Durata residua finanziamento di terzi in anni	1.81	1.35
Remunerazione del capitale di terzi	2.14%	1.66%
Patrimonio netto del fondo	376'510'447	359'658'070

<b>Conto economico</b>	<b>01.04.2023-31.03.2024</b>	<b>01.04.2022-31.03.2023</b>
Canoni di locazione netti nominali (senza gli oggetti in stato di sviluppo)	20'534'558	16'556'530
Perdite sulla locazione	629'382	671'702
Tasso di perdita di pigioni	3.06%	4.06%
Manutenzione e riparazione	1'387'162	1'511'109
Reddito netto	9'143'512	9'665'486
Rendimento netto degli immobili realizzati	3.54%	n.a.

<b>Rendimento e performance</b>	<b>01.04.2023-31.03.2024</b>	<b>01.04.2022-31.03.2023</b>
Distribuzione per quota	2.60	2.60
Rendimento sulla distribuzione incl. la distribuzione da utile di capitale realizzato	2.49%	2.47%
Rendimento sulla distribuzione	2.30%	2.47%
Coefficiente di distribuzione	103.53%	100.61%
Margine del risultato operativo (margine EBIT)	69.99%	65.30%
Redditività del capitale proprio «Return on Equity» (ROE)	1.97%	-0.20%
Rendimento degli investimenti	2.02%	-0.22%
Performance	2.02%	-4.01%
Rendimento del capitale investito (ROIC)	1.89%	-0.13%
Quota parte del carico di gestione del fondo (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.73%
Quota parte del carico di gestione del fondo (TER <sub>REF</sub> MV)	0.95%	0.83%

Cifre di riferimento rilevanti sul piano ambientale<sup>1</sup>

	01.01.2023–31.12.2023		01.01.2022–31.12.2022	
	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>	SIA <sup>2</sup>	REIDA <sup>3</sup>
<b>Superficie</b>				
Totale superficie riscaldata (SRC)	82'341	83'378	71'678	71'678
Totale superficie affittabile (VMF)	69'484	69'484	62'141	62'141
<b>Grado di copertura % (VMF)</b>	<b>93.96%</b>	<b>93.96%</b>	<b>87.88%</b>	<b>87.93%</b>
SRC di riferimento	77'691	78'483	62'993	65'878
VMF di riferimento	65'287	65'287	54'610	54'641
<b>Vettori energetici</b>				
Quota dei vettori energetici fossili rispetto al consumo energetico complessivo in %	n.a.	70.55%	n.a.	77.31%
Quota dei vettori energetici rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	27.40%	24.78%	14.85%	18.32%
Quota dei vettori energetici non rinnovabili rispetto al consumo energetico complessivo in %	72.60%	75.22%	85.15%	81.68%
<b>Consumo energetico<sup>4</sup> in kWh</b>	<b>6'435'607</b>	<b>5'742'134</b>	<b>6'077'332</b>	<b>5'379'410</b>
<b>Intensità energetica</b>				
in kWh per m <sup>2</sup> SRC	82.84	73.16	96.48	81.66
in kWh per m <sup>2</sup> VMF	98.57	87.95	111.29	98.45
<b>Emissioni di gas serra<sup>5</sup></b>				
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 1 e 2	1'103'800	866'452	1'240'000	871'900
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 1 e 2	14.21	11.04	19.68	13.24
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 1 e 2	16.91	13.27	22.71	15.96
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 1	924'000	813'084	1'027'000	844'556
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 1	11.90	10.36	16.30	12.82
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 1	14.15	12.45	18.81	15.46
Emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> Scope 2	179'800	53'368	213'000	27'344
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> SRC Scope 2	2.31	0.68	3.38	0.42
Intensità delle emissioni di gas serra in kgCO <sub>2eq</sub> per m <sup>2</sup> VMF Scope 2	2.75	0.82	3.90	0.50

<sup>1</sup> Calcolo e documentazione secondo la Circolare AMAS 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds und AMAS-Zirkular» e 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», non verificati

<sup>2</sup> Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i cui processi sono certificati mediante rapporto di tipo 2 ISAE 3000.

<sup>3</sup> Le cifre si basano sui calcoli di Signa-Terre, i processi ai fini del calcolo secondo REIDA non fanno parte del rapporto di tipo 2 ISAE 3000.

<sup>4</sup> Senza elettricità del conduttore (Mieterstrom)

<sup>5</sup> Compensazione dell'impatto sul clima operata con il metodo DTA (differenza di temperatura accumulata)

## Prefazione della direzione del fondo

# Ai nostri investitori

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds («fondo») è stato lanciato dieci anni or sono e VERIT Investment Management AG ha il piacere di essere stata al suo fianco per lo stesso periodo di tempo. Fin dal momento del lancio siamo stati responsabili dell'asset management e della gestione del portafoglio, assumendo dal 2017 anche la direzione del fondo. Da allora abbiamo potuto incrementare notevolmente il patrimonio di quest'ultimo attraverso la progressiva acquisizione di immobili. Benché le condizioni di mercato siano state talvolta difficili, siamo riusciti a far progredire costantemente il fondo delineandone con sempre maggior precisione il profilo. Fin dai suoi esordi il fondo si è concentrato sul lungo termine. Il nostro obiettivo è rappresentato dall'incremento sostenibile dei valori immobiliari attraverso un asset management attivo.

Per noi gestori del fondo lo scorso anno è stato segnato sia da sfide che da opportunità.

I corsi di borsa dei fondi immobiliari svizzeri hanno evidenziato un aumento costante per diversi anni fino al 2022.<sup>1</sup> Tra gli anni 2022 e 2023 la BNS<sup>2</sup> ha poi aumentato in diverse fasi il tasso di riferimento. Questi aumenti del tasso hanno avuto ripercussioni dirette sui costi di finanziamento tanto che si è così giunti a un crollo delle quotazioni di borsa della maggior parte dei fondi immobiliari svizzeri. A nostro avviso questo crollo ha raggiunto il suo punto finale al termine del 2023. Le sfide che abbiamo dovuto affrontare come direzione del fondo a seguito dell'elevato livello dei tassi si sono lievemente attenuate a marzo 2024 grazie a una sorprendente riduzione dei tassi operata dalla BNS.

Nel contesto di mercato attuale, l'obiettivo del fondo rimane per noi quello di generare flussi di cassa adeguati al mercato e stabili per poi incrementarli in modo sostenibile. Al fine di garantire la distribuzione e dunque l'attrattiva del fondo per voi in quanto investitori, siamo sempre al lavoro per ottimizzare proventi e costi e, soprattutto, per gestire attivamente i rifinanziamenti.

Abbiamo dunque deciso di concentrarci fino a nuova decisione soprattutto sulla trasformazione degli immobili esistenti e di dare esecuzione solo in casi sporadici a progetti in stato di sviluppo. Ottimizziamo inoltre i proventi e i costi di ogni singolo oggetto immobiliare compreso nel portafoglio, nell'intenzione di continuare a mantenere basso il livello di superfici sfitte.

Nei prossimi anni persisteremo nella direzione già intrapresa per il fondo e continueremo a lavorare per conseguire un interessante rendimento lordo che sia per quanto possibile sostenibile e per proseguire la trasformazione del portafoglio in termini di redditività e sostenibilità.

Con il presente rapporto annuale è nostro piacere illustrarvi i principali risultati, le performance e i dati relativi all'esercizio passato e offrirvi una prospettiva sul futuro.

Cogliamo l'occasione per ringraziarvi in tal modo della vostra costante fiducia. Auspichiamo di potervi offrire anche negli anni a venire un'interessante opportunità di investimento grazie a un Raiffeisen Futura Immo Fonds in costante evoluzione.

Cordiali saluti dalla direzione del fondo



Bernhard Klöpfer, CEO  
VERIT Investment Management AG

<sup>1</sup> Ravvisabile ad es. dall'andamento di SXI Real Estate Funds Broad (SWIIT)

<sup>2</sup> Banca nazionale svizzera (BNS)



## Rapporto della direzione del fondo

# Panoramica del mercato e prospettive

## Contesto economico

### Aspetti macroeconomici

Nel mondo il settore industriale è intrappolato in una recessione che non risparmia nemmeno la Svizzera, anche se ci colpisce in misura più ridotta rispetto ai Paesi nostri limitrofi. Il settore dei servizi, che in Svizzera è nettamente più esteso rispetto a quello industriale, continua invece a manifestare un andamento positivo. Questa situazione fa sì che la domanda di forza lavoro si mantenga elevata e presenti soltanto una lenta flessione.<sup>1</sup>

### Evoluzione dei tassi d'interesse

Nel corso del 2023 in Svizzera, come anche nel resto del mondo, si è osservata una flessione dell'inflazione. Tuttavia, il mercato finanziario aveva già largamente anticipato questa flessione dell'inflazione e una potenziale riduzione dei tassi di interesse. Le obbligazioni federali a dieci anni erano infatti diminuite dall'1.3 per cento allo 0.8 per cento già a gennaio 2023.<sup>2</sup>

La Banca nazionale svizzera (BNS) ha intrapreso a marzo 2024, in maniera del tutto sorprendente, un'inversione dei tassi abbassando il tasso di riferimento dall'1.75 per cento all'1.5 per cento, fatto che ha reso più convenienti le ipoteche a tasso variabile (SARON). Per quanto riguarda le ipoteche a tasso fisso, l'aspettativa di una riduzione dei tassi era già stata in larga parte contemplata in sede di determinazione dei prezzi, per cui l'effetto della riduzione dei tassi di riferimento ha avuto ripercussioni meno marcate.

## Mercati delle locazioni

### Mercato degli appartamenti in affitto

Nel 2023 la popolazione svizzera ha fatto registrare una crescita oltre la media. Per lo stesso anno è prevista un'immigrazione netta di circa 100'000 persone,<sup>3</sup> che in tal modo raggiunge-

rebbe un livello record.<sup>4</sup> Il solido andamento economico della Svizzera, abbinato alla carenza di personale qualificato che attanaglia ampie porzioni dei settori economici, continua ad attrarre numerosissime persone, per cui anche in futuro la domanda di abitazioni continuerà ad aumentare.

L'offerta di appartamenti in affitto è diminuita ulteriormente. Il numero di sfitti degli ultimi anni è stato via via riassorbito e la quota di offerta per appartamenti in affitto ha subito una drastica riduzione. Nel quarto trimestre del 2023 la quota di offerta è scesa a 4.1 per cento, che corrisponde al livello più basso raggiunto da dieci anni a questa parte.<sup>5</sup>

Il completamento di nuovi appartamenti in affitto è al momento al livello più basso da venti anni ad oggi e anche le autorizzazioni edilizie per nuovi appartamenti fanno segnare un record negativo ventennale.<sup>6</sup> Anche nei prossimi anni, dunque, verrà costruito un numero insufficiente di abitazioni.

La crescente domanda di locali ad uso abitativo si scontrerà così con un'offerta che va via via restringendosi. Ciò significa che la carenza di appartamenti in affitto andrà acuendosi anche negli anni a venire e che gli affitti richiesti evolveranno di conseguenza. Nel 2023 questi ultimi sono aumentati del 4.7 per cento e noi prevediamo che continueranno a crescere anche nel medio termine.<sup>7</sup>

Insieme agli affitti richiesti, nel corso del 2023 sono aumentati anche gli affitti sui contratti di locazione già in essere, questo a causa di un duplice aumento del tasso di interesse di riferimento per le ipoteche.

1 Raiffeisen Economic Research, Immobili Svizzera, 1° trimestre 2024, pag. 8

2 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, accesso del 23.04.2024

3 Raiffeisen Economic Research, Immobili Svizzera, 1° trimestre 2024, pag. 4

4 Negli anni 2017–2022 il saldo migratorio è stato in media appena superiore a 50'000 persone/anno.

5 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, accesso del 23.04.2024

6 Raiffeisen Economic Research, Immobili Svizzera, 1° trimestre 2024, pag. 5

7 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, accesso del 23.04.2024



A nostro avviso, considerando la riduzione del tasso di riferimento operata dalla BNS, è tendenzialmente improbabile che il tasso ipotecario di riferimento continui ad aumentare nel prossimo futuro. In tal modo gli affitti richiesti in continua crescita si sganceranno dall'andamento degli affitti sui contratti di locazione già in essere.

### **Mercato degli uffici**

Anche in questo settore la costruzione di nuove superfici ha subito una flessione. Il numero di autorizzazioni edilizie è diminuito in maniera sostanziale e la quota di offerta si è anch'essa contratta. A differenza delle superfici a uso abitativo, tuttavia, nel segmento degli uffici la domanda è in diminuzione nonostante l'aumento delle cifre relative all'occupazione. A causa della pratica dell'home office e dei modelli di ufficio più flessibili, si delinea uno sganciamento della crescita dell'occupazione rispetto alla domanda di ulteriori superfici a uso ufficio.<sup>8</sup>

### **Mercato retail**

Il settore del commercio al dettaglio, già prima stagnante, si trova da molti anni sotto pressione. Lo sviluppo del commercio online e la crescente attrattività degli acquisti all'estero in virtù della forza del franco hanno, negli anni passati, gravato sul commercio in Svizzera. Dopo una temporanea ripresa del commercio al termine della pandemia da Covid 19, il comportamento di acquisto si è ora di nuovo normalizzato e fa la sua ricomparsa il forte cambiamento strutturale che vede una concentrazione su commercianti di maggiori dimensioni e sul commercio online. I fatturati del commercio di tipo classico ristagnano.<sup>9</sup>

Per quanto riguarda le pigioni relative a superfici di vendita, per l'anno 2023 si prevede in tutta la Svizzera una flessione dell'1.4 per cento.<sup>10</sup>

## **Mercato degli investimenti e delle transazioni**

Negli anni 2022 e 2023 i portafogli dei fondi immobiliari quotati in borsa hanno talvolta subito una forte svalutazione.<sup>11</sup> Sul mercato delle transazioni per immobili a reddito, nel corso del 2023 abbiamo invece rilevato soltanto una lieve svalutazione degli oggetti immobiliari venduti e/o un lieve incremento dei rendimenti lordi. In qualità di gestori del fondo, abbiamo riscontrato che in sede di vendite all'asta il numero dei soggetti interessati è stato spesso molto inferiore rispetto agli anni precedenti. Presupponiamo dunque che la domanda d'acquisto e con essa il numero degli oggetti immobiliari trattati siano nettamente diminuiti e che molti attori abbiano assunto una posizione attendista.

## **Prospettiva futura**

Da novembre 2023 l'indice SWIIT (SXI Real Estate Funds Broad TR) è tornato a crescere e noi interpretiamo tale rialzo nel senso che il pessimismo diffuso sul mercato a seguito degli aumenti dei tassi sta lentamente lasciando spazio a un clima di ottimismo. A nostro modo di vedere, per gli investitori orientati al lungo termine si aprono dunque, al momento, ottime opportunità di accedere a immobili detenuti indirettamente.

8 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, accesso del 23.04.2024

9 Raiffeisen Economic Research, Immobili Svizzera, 1° trimestre 2024, pag. 15

10 WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2024/1, accesso del 23.04.2024

11 Raiffeisen Economic Research, Immobili Svizzera, 1° trimestre 2024, pag. 6

# Strategia di investimento e di sostenibilità

## Strategia d'investimento

Il Raiffeisen Futura Immo Fonds («fondo») si pone l'obiettivo di investire in immobili svizzeri concentrandosi sull'aspetto della sostenibilità. Nel lungo periodo, tali investimenti intendono generare proventi stabili per tutti gli investitori e conservare al contempo il loro capitale. Il fondo si concentra sostanzialmente su immobili come nuovi, su progetti di costruzione autorizzati e su immobili già esistenti con potenziale di valorizzazione. Oltre che sull'aspetto economico, l'attenzione è focalizzata sulla sostenibilità ecologica e sociale degli immobili. Il fondo è aperto a tutti gli investitori.

Il fondo investe in maniera mirata sui cosiddetti «immobili core plus» che non solo soddisfano criteri chiaramente definiti in termini di macro- e microposizione, bensì presentano anche un'ottima qualità dell'oggetto immobiliare e del prodotto.

Particolare attenzione è dedicata agli immobili a uso abitativo, che rappresentano almeno il 60 per cento del portafoglio. Oltre a questi, vengono acquisiti in maniera mirata anche immobili adibiti a uso commerciale con il fine di ottimizzare le rendite da flusso di cassa e integrare il

portafoglio. In tal modo è possibile garantire una strategia d'investimento solida ed equilibrata.

## Strategia di sostenibilità

La strategia di sostenibilità del Raiffeisen Futura Immo Fonds si basa sui seguenti cinque principi fondamentali:

### Focalizzazione sulla trasformazione

Miglioriamo continuamente gli immobili esistenti per raggiungere la neutralità climatica del portafoglio immobiliare svizzero. Per questo investiamo anche in immobili che all'atto dell'acquisto non soddisfano ancora i nostri criteri di sostenibilità, con l'obiettivo di trasformarli.

### Sostenibilità integrata

Il nostro approccio persegue tutte e tre le dimensioni della sostenibilità, quali l'economia, l'ambiente e la società, durante l'intero ciclo di vita degli immobili.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers

### **Ottimizzazione dell'effetto globale**

Impieghiamo le nostre risorse in modo efficiente così da ottenere, tramite gli investimenti, il maggior impatto possibile sulla sostenibilità del portafoglio.

### **Approccio basato sul ciclo di vita**

Miglioriamo costantemente il bilancio energetico dei nostri immobili tenendone in considerazione l'intero ciclo di vita, inclusa l'energia grigia per la costruzione e lo smaltimento.

### **Valutazione di sostenibilità indipendente**

Facciamo valutare e quantificare le nostre misure di sostenibilità da aziende terze indipendenti, ivi inclusa una valutazione annuale delle emissioni di CO<sub>2</sub> e del consumo termico.

Ai fini della verifica dell'acquisto, inoltre, con l'agenzia di rating della sostenibilità Inrate AG emettiamo l'«ESG Impact Rating for Real Estate» per portafogli immobiliari confrontandolo poi con altri fondi.

Prima di ogni acquisto, Inrate AG verifica il rispetto dei seguenti criteri di esclusione:

- Efficienza energetica insufficiente
- Minaccia da pericoli naturali
- Rischio legato al radon
- Carenza di collegamento con i mezzi pubblici
- Grandezza e densità scarse dell'agglomerato

Accanto ai suddetti criteri di Inrate, la direzione del fondo si è posta la verifica dell'approvvigionamento di energia come criterio supplementare, il quale viene anch'esso valutato in sede di acquisto.



Pfarrer-Künzleweg, Zizers, vista degli interni

## Portafoglio del Raiffeisen Futura Immo Fonds

### Panoramica del portafoglio

Al 31 marzo 2024 il Raiffeisen Futura Immo Fonds comprende 32 oggetti immobiliari. Nell'anno di esercizio sono stati acquistati tre immobili e ne è stato venduto uno.

### Variazione del valore di mercato

In seguito agli acquisti, nel corso dell'esercizio il portafoglio immobiliare è aumentato di CHF 78.77 mln, attestandosi a CHF 534.68 mln. Con la vendita dell'immobile ubicato a Zurigo, Dohlenweg, avvenuta alla fine dell'anno di esercizio, il valore del portafoglio si è ridotto a un totale di CHF 509.63 mln. Senza considerare acquisizioni e vendite (Like for Like), il valore di mercato ha subito una leggerissima correzione al ribasso dello 0.63 per cento.

### Ricavi da affitti

Nell'esercizio concluso, è stato possibile proseguire l'ottimizzazione del portafoglio. La strategia del fondo è stata ancor più rafforzata e con le acquisizioni di Buchs (SG) e Suhr (AG) sono stati acquistati due importanti immobili con un profilo di rendimento alquanto interessante.

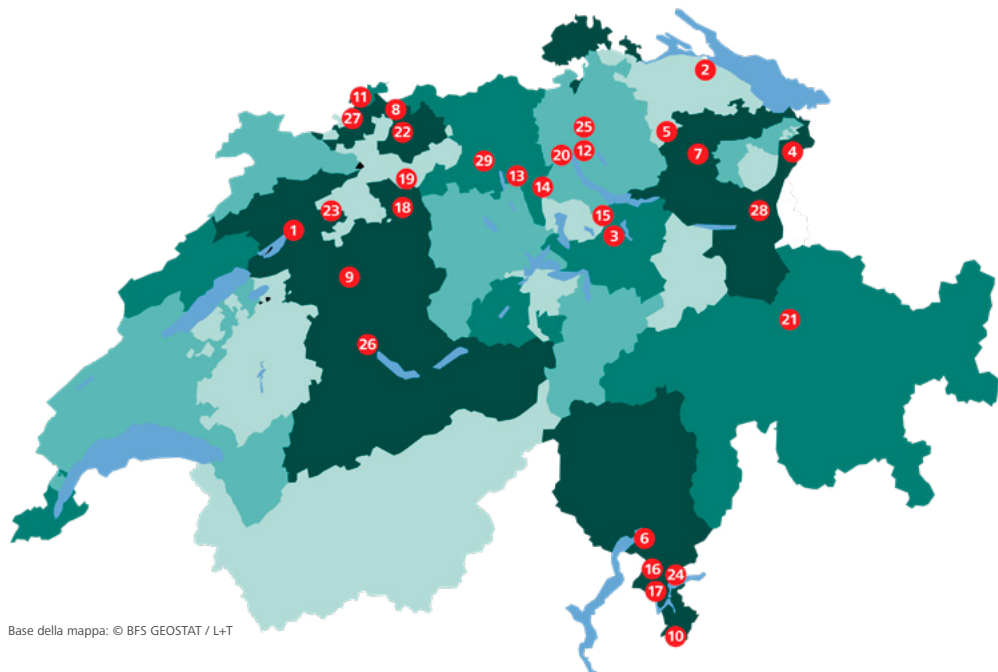
Anche l'acquisto dell'immobile ubicato a Zizers ha avuto un impatto positivo sulla situazione dei proventi. Grazie alle acquisizioni, all'ulteriore riduzione degli sfiti presenti in portafoglio, a varie ottimizzazioni dell'esercizio e agli aumenti dei canoni di locazione dovuti agli adeguamenti del tasso ipotecario di riferimento, si è riusciti ad aumentare i ricavi da affitti del 25 per cento rispetto all'ultimo esercizio.

### Tasso ipotecario di riferimento

Con il rialzo del tasso ipotecario di riferimento i contratti di locazione già in essere sono stati regolarmente oggetto di un aumento. Gli aumenti hanno trovato l'accettazione dei locatari e le poche impugnazioni sono state evase nel termine di una settimana. Ciò dimostra che concentrandosi sugli usi abitativi il fondo si colloca in un settore di investimento estremamente interessante.

Grazie agli adeguamenti si è riusciti a incrementare la struttura dei tassi ipotecari di riferimento per l'intero portafoglio, per cui oltre l'80 per cento dei contratti di locazione di abitazioni presenta lo stato attuale dell'1.75 per cento.

### Ripartizione geografica degli immobili del portafoglio



Base della mappa: © BFS GEOSTAT / L+T

Numerazione secondo l'inventario degli immobili (vedi pagine 22–23).



### **Riduzione delle superfici sfitte**

Grazie all'asset management attivo e alla corretta collocazione del prodotto, nell'esercizio trascorso si è potuta ridurre la quota di superfici sfitte al 3.06 per cento, conseguendo importanti risultati in termini di canone di locazione soprattutto nel difficile contesto del mercato ticinese. Ciò dimostra che affidandosi al giusto partner regionale e adottando la strategia adeguata è possibile imporsi anche su un mercato competitivo.

Infine, si è registrata una forte domanda di abitazioni persino per immobili ubicati in regioni rurali, per cui anche in queste regioni si è riusciti a ridurre la percentuale degli sfitti.

### **Ottimizzazione del portafoglio**

La direzione del fondo ha definito l'aumento dei rendimenti netti come un importante obiettivo. Attraverso l'asset management attivo gli immobili esistenti sono stati ulteriormente ottimizzati e integrati con vendite e acquisizioni utili in ottica strategica, grazie alle quali si è migliorato ancor più il rendimento nell'interesse degli investitori.

## **Asset Management**

### **Zurigo, Hallwylstrasse 71f**

Con la nuova locazione, stipulata senza soluzione di continuità con una fondazione attiva nel settore della formazione e del perfezionamento professionale e avente decorrenza da agosto 2025, si è potuta rafforzare la stabilità dei proventi del fondo.

Il contratto di locazione è stato concluso per una durata ventennale. Grazie alla nuova locazione conforme alle leggi di mercato si è riusciti a incrementare il valore di mercato dell'immobile di quasi il 10 per cento.

### **Capriasca/Tesserte, Via Battaglini 1**

Con la proroga fino alla fine del 2029 del contratto di locazione con il conduttore principale è stata confermata la qualità dell'ubicazione e del prodotto relativa all'immobile.

Nel contesto della proroga del contratto è stato inoltre sostituito l'impianto di riscaldamento. Il progetto di costruzione sarà ultimato nel prossimo esercizio.

In tal modo questo immobile ad alto rendimento continua a contribuire in maniera importante alla distribuzione del fondo.



Wilerzelgstrasse, Wohlen

### **Mendrisio, Via al Gas 12/12a-g**

Fin dalla sua costruzione nel 2019 l'immobile presenta una quota di spazi vuoti relativamente elevata. Nell'esercizio concluso si è potuto ridurre il tasso di perdita di pigioni dal 10.4 per cento al 6.8 per cento. Grazie all'asset management attivo, il numero di unità vuote è sceso di tanto in tanto addirittura sotto al 3 per cento.

### **Gordola, Via Francesca 6a/6b/6c**

In collaborazione con il partner di gestione locale e tramite la corretta strategia di prodotto, nel corso del primo semestre si è riusciti a ridurre in misura considerevole l'elevata quota di superfici sfitte che all'inizio dell'esercizio era pari al 7 per cento, tanto che verso la fine dell'anno di esercizio si è raggiunta una completa locazione.

### **Wohlen, Wilerzelgstrasse 2/2a/4**

Grazie a una comunicazione proattiva, concluso il risanamento si è riusciti a trattenere gli inquilini e sfruttando tale base, in un lasso di tempo di tre mesi si è aumentato il livello di locazione al 100 per cento.

### **Suhr (AG), Frohdörfli 1-24**

L'immobile è stato acquisito nel fondo dal 1° luglio 2023 con una quota di spazi vuoti del 5 per cento.

Grazie alla buona implementazione dell'oggetto immobiliare, alla collaborazione professionale con l'esercizio e alla corretta strategia immobiliare, in sei mesi si è potuta raggiungere la completa locazione.

## **Acquisizioni**

### **Acquisti**

#### *Zizers (GR), Pfarrer-Künzleweg 11*

Il contratto di compravendita per la casa di cura è stato sottoscritto nel 2021 e la presa del possesso si è conclusa con esito positivo nella primavera 2023. Il prezzo di acquisto dell'immobile è stato di CHF 30.6 mln. Dato il contratto pluriennale con Tertianum in qualità di single tenant, il fondo dispone dunque di un ulteriore immobile che frutta proventi stabili. In fase di realizzazione della nuova costruzione si è prestata attenzione ai vari aspetti della sostenibilità.

L'immobile vanta un invitante giardino ed è ubicato in posizione ben soleggiata.

Sull'area insistono 15 appartamenti per la terza età e un edificio per le persone affette da demenza che conta complessivamente 60 camere di cura e un ristorante.



Frohdörfli, Suhr (AG)

**Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37**

L'edificio residenziale e commerciale è interamente affittato ed è caratterizzato da una eccellente microposizione. Nelle immediate vicinanze dell'immobile si trovano, infatti, oltre a numerosi negozi, anche alcune farmacie, banche e ristoranti. Inoltre, scuole e asili infantili sono raggiungibili a piedi.

Nella parte anteriore dell'immobile, al pianterreno e al primo piano sono cedute in locazione superfici di vendita, mentre tra il secondo e il quarto piano sono stati locati complessivamente sei appartamenti. Sul retro dell'immobile si trovano superfici adibite a uffici e studi.

Data la compattezza dell'immobile, l'accesso privo di barriere architettoniche e l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, i requisiti di sostenibilità del fondo risultano pienamente soddisfatti. L'immobile è stato acquistato a luglio 2023 per circa CHF 11.3 mln.

**Suhr (AG), Frohdörfli 1-24**

Il complesso residenziale, acquistato a luglio 2023 per CHF 35.8 mln, comprende 18 edifici per complessivamente 135 appartamenti. Sono di pertinenza dell'immobile anche alcune aree verdi ed è presente una riserva di sfruttamento.

Al momento attuale, 36 dei 135 appartamenti sono in stato risanato, mentre il risanamento delle restanti abitazioni è previsto nel medio termine. L'allacciamento alla rete di teleriscaldamento avverrà presumibilmente ad autunno 2024.

Entro sei mesi dall'acquisto si è riusciti ad abbattere del tutto la quota di superfici sfitte del cinque per cento, ciò che testimonia la qualità del prodotto, la gestione attiva e la proficua collaborazione con l'esercizio in loco.

**Vendite**

**Zurigo (ZH), Dohlenweg 2/4/6**

Sul finire dell'esercizio si è potuta concludere la vendita dell'immobile in stato di sviluppo di Dohlenweg, una vendita che ha dato attuazione alla strategia del fondo incentrata sugli immobili esistenti. A tal proposito si prosegue l'ottimizzazione del portafoglio con l'obiettivo di conseguire nel lungo periodo un rendimento interessante per i nostri investitori.



Bahnhofstrasse, Buchs (SG)



# Rapporto sulla sostenibilità

## Rapporto sull'attività

### Capriasca

A Capriasca l'attuale impianto di riscaldamento a olio è stato sostituito con uno a pellet e sul tetto è stato installato un impianto fotovoltaico. In tal modo si è potuto stipulare con il conduttore principale, oltre alla proroga del contratto di locazione, anche un contratto di fornitura di energia elettrica, grazie al quale il conduttore principale acquista la corrente a condizioni interessanti e il fondo può rifinanziare l'investimento tramite un provento aggiuntivo.

### Suhr (AG), Frohdörfli 1-24

In questo caso è stato possibile procedere con il previsto allacciamento al teleriscaldamento e stipulare i necessari contratti. Il passaggio al teleriscaldamento avverrà presumibilmente ad autunno 2024. Inoltre, si è riusciti a consolidare la collaborazione con un partner che migliora la comunicazione con gli inquilini locali.

Per i conduttori di lingua straniera la corrispondenza relativa all'esercizio viene tradotta nella lingua nazionale in questione e vengono inoltre svolti workshop che mostrano, ad esempio, il corretto smaltimento dei rifiuti e l'utilizzo degli apparecchi domestici. Questa collaborazione

apporta un importante contributo alla sostenibilità sociale dell'immobile.

### Olten (SO), Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9 e Wohlen (AG), Wilerzelgstrasse 2/2a/4

I progetti avviati nel 2022 sono stati ultimati con esito positivo nel 2023. Si tratta della sostituzione degli impianti di riscaldamento (pompe a calore con sonda geotermica), dell'installazione di impianti fotovoltaici sui tetti, dell'installazione di stazioni di ricarica nei garage sotterranei e, a Olten, anche della rivalutazione dell'area circostante sulla base di principi ecologici.

L'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico viene venduta agli inquilini tramite un RCP (raggruppamento ai fini del consumo proprio). L'elevata quota di consumo proprio fa sì che la re-immissione nella rete elettrica locale si riduca e che l'immobile consegua così un rendimento più elevato.

### Zizers

Durante la fase di costruzione il progetto è stato ampliato con un impianto fotovoltaico. Anche in questo caso si è riusciti a stipulare con il single tenant un contratto separato di fornitura di energia elettrica a condizioni interessanti, ciò



Gartenstrasse, Olten (SO)



che porta a conseguire un rendimento aggiuntivo. L'immobile dispone inoltre di una pompa di calore con sonda geotermica e di una ad acqua di falda. In virtù del modo di costruire come nuovo, l'immobile soddisfa i più severi requisiti di sostenibilità.

- *Valutazione Spin di Inrate*: valutazione del singolo immobile come criterio per l'acquisto
- *Valutazione Signa-Terre*: considerazione del portafoglio con riferimento a emissioni di CO<sub>2</sub> e consumo termico per il miglioramento del portafoglio

## Prospettive

Nel prossimo esercizio è prevista la realizzazione di ulteriori progetti, tra cui un impianto fotovoltaico a Bottighofen, la sostituzione di un impianto di riscaldamento con impianto fotovoltaico incluso a Langenthal, un impianto fotovoltaico a Liestal e l'allacciamento al teleriscaldamento a Thervil.

Al momento dell'acquisizione, il partner indipendente Inrate verifica prima di ciascun acquisto il rispetto dei criteri di esclusione. La collaborazione tra Inrate e il fondo è stata estesa, per cui ora anche il rating annuale del portafoglio è affidato a Inrate e il precedente rating «Swiss Sustainable Real Estate» (SSREI) è stato sostituito con Inrate. Quest'ultima ha valutato i fondi immobiliari quotati sulla borsa svizzera SIX e prodotto in tal modo un raffronto estremamente interessante.

## Cifre di riferimento sulla sostenibilità

### Rating del portafoglio

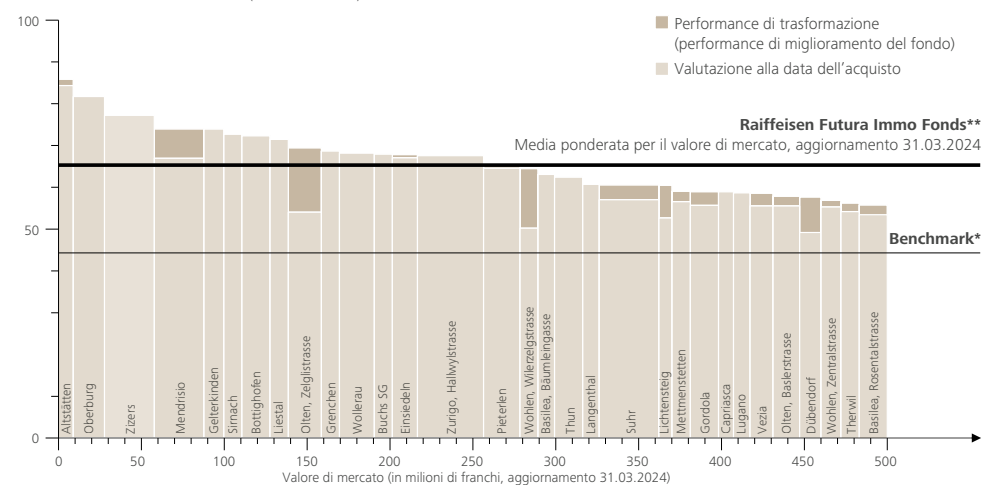
Per il fondo vengono utilizzati i seguenti rating:

- *Rating di portafoglio di Inrate*: valutazione dell'intero portafoglio con riferimento alla sostenibilità e relativo posizionamento rispetto a un portafoglio di confronto

Per di più, maggiore attenzione viene prestata al principio della trasformazione e anche la ponderazione dei criteri e la descrizione della metodologia sono maggiormente in linea con la strategia di prodotto del fondo. Nell'ambito della trasformazione del portafoglio, a partire dall'acquisto degli immobili siamo riusciti attraverso le nostre misure a conseguire un ragguardevole miglioramento dell'intero portafoglio,

## Valutazione del portafoglio della Inrate AG in confronto al suo benchmark

Valutazione della sostenibilità SPIN (da 0 a max 100)



\* Benchmark: valutazione SPIN di un portafoglio analogo comprendente costruzioni medie svizzere, nel quale le quote di valore di mercato relative alla destinazione degli edifici e ai periodi di costruzione sono uguali a quelle del portafoglio del Raiffeisen Futura Immo Fonds (aggiornamento al 1° trimestre 2024).

\*\* Nel 2024 è previsto il passaggio dal metodo di valutazione SPIN a quello ESG-IRRE. Questo grafico è ancora basato sulle valutazioni SPIN degli oggetti immobiliari che compongono il fondo. Le valutazioni dei singoli oggetti immobiliari saranno passate al nuovo metodo ESG-IRRE nel corso del 2024. Il fondo comprende inoltre un ulteriore oggetto immobiliare (Dietlikon, Claridenstrasse 3, valore di mercato CHF 8 mln), non rappresentato nel grafico. Il progetto in stato di sviluppo sarà valutato e comparirà nel fondo una volta completata la realizzazione.

come mostrato dal grafico sottostante; grazie alle misure previste come vincolanti il portafoglio sarà ulteriormente ottimizzato.

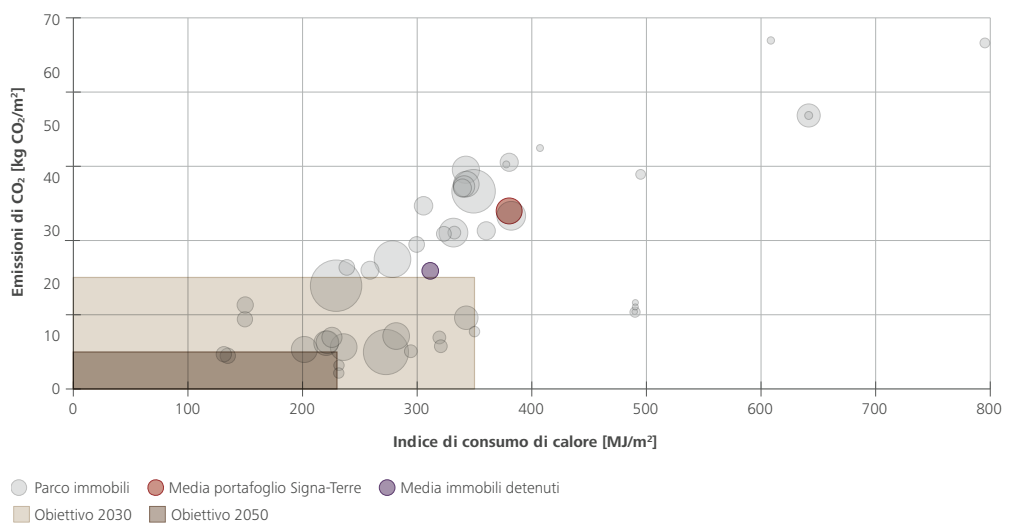
## Cifre relative ai consumi

La direzione del fondo aspira a perfezionarlo costantemente e a creare trasparenza attraverso la comparabilità. È questo il motivo per cui, conformemente alla circolare AMAS, già nel rapporto semestrale sono state pubblicate le cifre di riferimento rilevanti sul piano ambientale per l'anno 2022.

A tal proposito il nostro partner esterno Signa-Terre redige ogni anno un rapporto energetico che contiene le misure mirate volte al miglioramento dei consumi per ciascun immobile. Tutti i consumi vengono inoltre misurati e pubblicati in maniera trasparente come disposto dall'AMAS.

La quota di energie rinnovabili ha potuto essere incrementata dell'85 percento passando al 27 percento, mentre le emissioni di gas a effetto serra sono state ridotte del 27 percento attestandosi a 14.21 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRC. L'intensità delle emissioni di gas a effetto serra (Scope 1 e 2) è stata pressoché dimezzata nel corso degli ultimi tre anni. Se nel 2021 le emissioni si attestavano a 27.94 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRC, nel 2023 sono state pari a 11.04 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRC (REIDA).

### Percorso di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> secondo Signa-Terre



La figura mostra la ripartizione degli edifici secondo il loro consumo termico (tramite il relativo indice) e le loro emissioni di CO<sub>2</sub> per m<sup>2</sup> (per il calore e l'elettricità in generale). Le dimensioni della bolla sono proporzionali alla superficie riscaldata (SRC). I due rettangoli rappresentano gli obiettivi per il 2030 e il 2050 in relazione alla strategia energetica della Confederazione.

# Spiegazioni riguardo al rendiconto patrimoniale ed economico

## Conto patrimoniale

Il patrimonio complessivo del fondo ha fatto registrare un aumento di CHF 76.86 mln e al 31.03.2024 ammontava a CHF 539.07 mln. Il portafoglio immobiliare ha incrementato il suo valore di CHF 53.72 mln a CHF 509.63 mln. Tale aumento si compone dell'acquisto di tre immobili, di una vendita e di una leggera svalutazione del portafoglio (Like for Like) pari a CHF 2.74 mln. La vendita è stata eseguita a fine marzo 2024, ragion per cui, nel giorno di riferimento, l'anticipo è andato a incrementare gli averi bancari fino a CHF 6.74 mln e il saldo del prezzo di acquisto pari a CHF 16.5 mln è esposto come credito negli altri valori patrimoniali.

Dedotti gli impegni pari a CHF 153.04 mln e le presumibili imposte di liquidazione ammontanti a CHF 9.52 mln, ne risulta un patrimonio netto del fondo di CHF 376.51 mln, che presenta quindi un aumento del 4.7 per cento (CHF 16.85 mln) rispetto all'anno precedente.

Nel settembre 2023, la direzione del fondo ha effettuato un aumento di capitale del fondo pari a CHF 19.7 mln. Complessivamente, sono state emesse 204'448 nuove quote, corrispondenti a un rapporto di opzione di 9:1. Alla data di riferimento il numero totale di quote circolanti è di 3'944'464.

Il valore d'inventario al netto per quota è diminuito da CHF 96.16 a CHF 95.45, che considerando il pagamento di dividendo di CHF 2.60 per quota corrisponde a un rendimento degli investimenti del 2.02 per cento.

## Conto economico

I ricavi da affitti sono aumentati di CHF 4.02 mln a CHF 19.91 mln. A tale andamento positivo hanno contribuito i nuovi immobili acquistati nell'esercizio oggetto del rapporto e l'asset management attivo. Con un 3.06 per cento, il tasso di perdita di pigioni è inferiore di un punto percentuale rispetto all'anno precedente.

Il totale delle spese è aumentato di CHF 4.58 mln, attestandosi a CHF 11.25 mln. Gran parte di tale aumento è riconducibile agli interessi ipotecari che sono aumentati di CHF 2.25 mln

a CHF 2.89 mln. Ciò si riflette anche nel coefficiente di indebitamento nel giorno di riferimento pari al 28.28 per cento (anno precedente 18.44 per cento) e nella remunerazione media dei finanziamenti di terzi al 31.03.2024 pari al 2.14 per cento (anno precedente 1.66 per cento). Le imposte sul capitale e sugli utili sono aumentate di CHF 1.65 mln attestandosi a CHF 2.2 mln. Tale aumento è stato motivato da varie compensazioni effettuate dall'autorità fiscale e da un carico fiscale unico relativo alla vendita dell'immobile di Zurigo. Gli oneri per la manutenzione e le riparazioni hanno subito una diminuzione di CHF 123'947 a CHF 1.39 mln. Le remunerazioni regolamentari hanno fatto registrare un incremento di CHF 586'726 a CHF 3.67 mln.

La Total Expense Ratio (TER) riferita al patrimonio complessivo del fondo (GAV), con lo 0.71 per cento, si è lievemente ridotta rispetto all'anno precedente (0.73 per cento).

Il reddito netto risultante ammontava a CHF 9.14 mln. L'utile di capitale realizzato derivante dalla vendita ammontava a CHF 5.37 mln. Le perdite di capitale non realizzate durante l'esercizio ammontavano a CHF 7.06 mln con un risultato economico globale pari a CHF 7.45 mln.

## Distribuzione

Il fondo ha prodotto un reddito netto di CHF 9.14 mln. L'utile di capitale dell'esercizio contabile destinato a essere distribuito, pari a CHF 5.37 mln e il riporto dell'utile dell'anno precedente pari a CHF 324'003 incrementano l'utile utilizzabile per la distribuzione a CHF 14.84 mln. La direzione del fondo ha deciso di mantenere la distribuzione per lo scorso esercizio invariata a CHF 2.60 per quota, per un totale di CHF 10.26 mln e di riportare a nuovo il restante importo di CHF 4.58 mln. Vengono distribuiti CHF 9.47 mln derivanti dal reddito netto e CHF 789'000 provenienti dagli utili di capitale. Il coefficiente di distribuzione è quindi del 103.53 per cento. Il rendimento sulla distribuzione sulla base del corso fuori borsa (al 31.03.2024) è del 2.49 per cento (incl. la distribuzione degli utili di capitale realizzati), mentre sulla base del NAV risulta un rendimento del 2.72 per cento.

## Conto annuale

## Conto patrimoniale

Attivi e passivi (in CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Averi bancari		
– a vista	6'737'014	560'751
Immobili		
– edifici abitativi	312'030'000	269'330'000
Immobili adibiti a uso commerciale	141'260'000	129'990'000
Costruzioni a utilizzazione mista	56'340'000	56'590'000
– terreni edificabili, inclusi gli stabili da demolire e gli immobili in costruzione	–	–
<b>Totale immobili</b>	<b>509'630'000</b>	<b>455'910'000</b>
Altri valori patrimoniali	22'704'373	5'735'853
<b>Patrimonio complessivo del fondo</b>	<b>539'071'387</b>	<b>462'206'604</b>
Impegni a breve termine		
– ipoteche fruttifere a breve termine e altri impegni garantiti da ipoteche*	-60'937'500	-64'060'000
– prestiti e crediti fruttiferi a breve termine	–	–
– altri impegni a breve termine	-8'898'756	-7'676'122
Impegni a lungo termine		
– ipoteche fruttifere a lungo termine e altri impegni garantiti da ipoteche	-83'202'500	-20'000'000
– prestiti e crediti fruttiferi a lungo termine	–	–
– altri impegni a lungo termine	–	–
<b>Patrimonio netto del fondo ante imposte dovute stimate in caso di liquidazione</b>	<b>386'032'631</b>	<b>370'470'482</b>
./. Stima delle imposte dovute in caso di liquidazione	-9'522'184	-10'812'412
<b>Patrimonio netto del fondo</b>	<b>376'510'447</b>	<b>359'658'070</b>

Variazione del patrimonio netto del fondo (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
Patrimonio netto del fondo all'inizio dell'esercizio	359'658'070	334'725'206
./. Distribuzione	-9'724'042	-8'793'725
Saldo dei movimenti di quote	19'128'155	34'482'565
Risultato economico globale	7'448'264	-755'976
<b>Patrimonio netto del fondo alla fine dell'esercizio</b>	<b>376'510'447</b>	<b>359'658'070</b>

Numero di quote in circolazione	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
Situazione all'inizio dell'esercizio	3'740'016	3'382'202
Quote emesse	204'448	357'814
Quote riscattate	–	–
<b>Situazione alla fine dell'esercizio</b>	<b>3'944'464</b>	<b>3'740'016</b>

Valore d'inventario netto per quota (in CHF)	31.03.2024	31.03.2023
Valore d'inventario netto per quota	95.45	96.16

Informazioni sul conto patrimoniale	31.03.2024	31.03.2023
Importo del conto ammortamenti degli immobili in CHF	–	–
Importo del conto accantonamenti per riparazioni future in CHF	167'410	167'451
Importo del conto dei proventi non distribuiti da reinvestire in CHF	–	–
Numero delle quote disdetto per la fine dell'esercizio contabile successivo	–	–
Valore dell'assicurazione di fabbricati degli immobili in CHF	387'384'674	315'927'813

## Conto annuale

## Conto economico

Risultato (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
Redditi da averi bancari	12	–
Interessi negativi	–	-1'399
Pigioni	19'905'176	15'884'828
Altri redditi	209'174	–
Acquisizione del diritto ai redditi netti correnti all'emissione di quote	276'005	450'846
<b>Totale dei redditi</b>	<b>20'390'368</b>	<b>16'334'275</b>
Interessi ipotecari e interessi di impegni garantiti da ipoteca	-2'885'982	-632'158
Interessi da diritto di superficie	-945	–
Manutenzione e riparazione	-1'387'162	-1'511'109
Amministrazione degli immobili		
– spese per immobili	-982'027	-762'371
– spese di amministrazione	–	–
Imposte sul capitale e imposte sugli utili	-2'178'296	-525'418
Spese di stima	-41'000	-146'374
Spese bancarie	-6'405	-6'595
Ammortamenti sugli immobili	–	–
Accantonamenti per riparazioni future	–	–
Rimunerazioni regolamentari versate a:		
– direzione del fondo	-779'276	-677'781
– banca depositaria	-176'772	-158'163
– amministrazione degli immobili	-783'434	-661'894
– promozione delle vendite/advisory	-1'692'719	-1'463'726
– altri servizi	-235'414	-119'326
Altre spese	-97'422	-3'875
Versamento dei redditi netti correnti al riscatto di quote	–	–
<b>Totale spese</b>	<b>-11'246'855</b>	<b>-6'668'789</b>
<b>Reddito netto</b>	<b>9'143'512</b>	<b>9'665'486</b>
Utili e perdite di capitale realizzati	5'368'057	–
<b>Risultato economico realizzato</b>	<b>14'511'569</b>	<b>9'665'486</b>
Utili e perdite di capitale non realizzati incluse le imposte dovute in caso di liquidazione	-7'063'305	-10'421'462
Acquisizione del diritto agli utili e alle perdite di capitale non realizzati correnti all'emissione di quote	–	–
<b>Risultato economico globale</b>	<b>7'448'264</b>	<b>-755'976</b>

Utilizzo del risultato (in CHF)	01.04.2023–31.03.2024 (12 mesi)	01.04.2022–31.03.2023 (12 mesi)
<b>Reddito netto dell'esercizio contabile</b>	<b>9'143'512</b>	<b>9'665'486</b>
Utili di capitale dell'esercizio contabile destinati a essere distribuiti	5'368'057	–
Utili di capitale degli esercizi contabili precedenti destinati a essere distribuiti	–	–
Ripporto dell'anno precedente	324'003	382'559
<b>Utile disponibile per essere distribuito</b>	<b>14'835'572</b>	<b>10'048'045</b>
Utile previsto per essere distribuito agli investitori	-10'255'606	-9'724'042
Importo non distribuito per essere reinvestito	–	–
<b>Ripporto a nuovo</b>	<b>4'579'966</b>	<b>324'003</b>

## Distribuzione per l'esercizio

Conto ordinario		
Ex-data	10.07.2024	12.07.2023
Pagabile	15.07.2024	17.07.2023
<b>Pagamento di dividendo lordo per quota (in CHF)</b>	<b>2.60</b>	<b>2.60</b>
Esente da imposta	2.60	2.60
– di cui dal reddito netto	2.40	2.60
– di cui da utili di capitale realizzati	0.20	–
Imponibile	–	–
Dedotto il 35% d'imposta preventiva federale	–	–
Pagamento del dividendo al netto per quota	2.60	2.60

## Inventario degli immobili

## Valori immobiliari al 31 marzo 2024

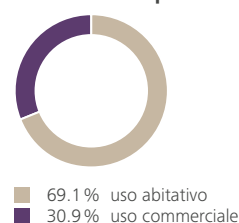
Luogo, indirizzo	N. mappa	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa	Prezzo di costo		Valore venale		Ricavi da affitti netti (teorici) <sup>1</sup>		Ricavi da affitti netti (effettivi) <sup>1</sup>		Tasso di perdita di pigioni	
				m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Edifici abitativi</b>																	
9450 Altstätten Churerstrasse 5/7	4	Proprietà individuale	2015	1'440	23	32	2'161	10'607'999	2.1	9'840'000	1.9	442'365	2.2	431'096	2.2	11'269	2.5
8305 Dietlikon Claridenstrasse 3	25	Proprietà individuale	1965	2'108	16	14	640	8'720'246	1.7	8'200'000	1.6	195'130	1.0	195'130	1.0	-	0.0
4460 Gelterkinden Zelgwasserweg 21/23	8	Proprietà individuale	2018	2'632	24	31	1'899	11'142'229	2.2	12'700'000	2.5	497'039	2.4	466'303	2.4	30'736	6.2
6596 Gordola Via Francesca 6a-c	6	Proprietà individuale	1986	7'089	53	70	4'839	16'652'656	3.2	16'840'000	3.3	809'699	4.0	792'595	4.0	17'104	2.1
2540 Grenchen Bettlachstrasse 64/66	23	Proprietà individuale	2019	2'697	18	33	1'916	11'796'950	2.3	10'940'000	2.2	398'478	2.0	390'959	2.0	7'519	1.9
9620 Lichtensteig Schleusenstrasse 1-4	7	Proprietà individuale	1956	3'247	27	38	2'546	9'352'590	1.8	8'170'000	1.6	383'286	1.9	364'027	1.8	19'259	5.0
6900 Lugano Via Francesco Borromini 29	24	Proprietà individuale	1991	1'825	23	24	1'846	11'699'545	2.3	10'660'000	2.1	385'279	1.9	382'602	1.9	2'677	0.7
6850 Mendrisio Via al Gas 12/12a-g	10	Proprietà individuale	2019	6'281	86	94	3'686	28'701'437	5.6	29'190'000	5.7	1'143'060	5.6	1'064'902	5.4	78'158	6.8
8932 Mettmenstetten Obere Fischbachstrasse 10/14	14	Proprietà individuale	2006	2'097	16	23	2'053	10'724'786	2.1	10'720'000	2.1	419'025	2.1	418'305	2.1	720	0.2
3414 Oberburg Bahnhofstrasse 7, Kältberggässli 12/14/16	9	Proprietà individuale	2019	2'539	44	39	2'704	15'710'845	3.1	18'260'000	3.6	708'270	3.5	692'096	3.5	16'174	2.3
4600 Olten Gartenstrasse 26/28/30, Zelglistrasse 7/9	19	Proprietà individuale	1974	5'591	56	83	4'916	20'367'222	4.0	20'020'000	3.9	844'346	4.1	811'424	4.1	32'922	3.9
2542 Pieterlen Känelmattenweg 14, Brühlweg 11/13	1	Proprietà individuale	2016	4'773	51	61	4'768	21'474'485	4.2	22'000'000	4.3	946'670	4.7	933'348	4.7	13'322	1.4
8370 Sirnach Im Brüel 6/6a	5	Proprietà individuale	2017	2'001	22	41	1'929	8'797'169	1.7	10'890'000	2.1	453'860	2.2	438'363	2.2	15'498	3.4
5034 Suhr Frohdörfli 1-24	29	Proprietà individuale	1961/1989 & 2020	20'137	135	120	8'094	35'965'835	7.0	36'200'000	7.1	1'279'739	6.3	1'243'002	6.3	36'737	2.9
4106 Therwil Alemannenstrasse 14-18	27	Proprietà individuale	1970	3'329	24	29	1'940	11'738'718	2.3	11'380'000	2.2	430'074	2.1	387'607	2.0	42'467	9.9
6943 Vezia Via ai Platani 2/4/6	17	Proprietà individuale	1986	13'151	24	62	3'291	15'481'411	3.0	14'290'000	2.8	569'332	2.8	564'157	2.9	5'175	0.9
5610 Wohlen Wilerzelgstrasse 2/2a/4	13	Proprietà individuale	1995	3'207	23	27	2'251	10'101'497	2.0	10'030'000	2.0	432'352	2.1	429'283	2.2	3'069	0.7
8832 Wollerau Wächlenstrasse 13/15/17	15	Proprietà individuale	2002	2'235	21	37	2'194	20'250'223	3.9	20'970'000	4.1	698'082	3.4	689'642	3.5	8'440	1.2
7205 Zizers Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	21	Proprietà individuale	1994/2023, 2010, 2022	7'659	80	40	7'185	30'618'904	5.9	30'730'000	6.0	874'320	4.3	874'320	4.4	-	0.0
<b>Totale edifici abitativi</b>				<b>94'038</b>	<b>766</b>	<b>898</b>	<b>60'858</b>	<b>309'904'745</b>	<b>60.1</b>	<b>312'030'000</b>	<b>61.2</b>	<b>11'910'404</b>	<b>58.5</b>	<b>11'569'160</b>	<b>58.6</b>	<b>341'244</b>	<b>2.9</b>

<sup>1</sup> La somma dei ricavi da affitti diverge dai dati del conto economico in quanto l'immobile ubicato a Zurigo, Dohlenweg è stato venduto in corso d'anno.

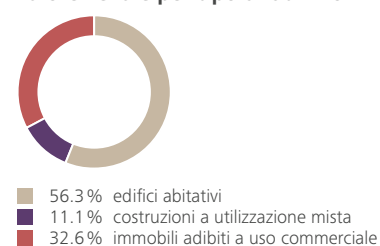
Luogo, indirizzo	N. mappa	Struttura proprietaria	Anno di costruzione	Superficie del terreno	Numero appartamenti	Numero posteggi	Superficie locativa	Prezzo di costo		Valore venale		Ricavi da affitti netti (teorici) <sup>1</sup>		Ricavi da affitti netti (effettivi) <sup>1</sup>		Tasso di perdita di pigioni	
								CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%	CHF	%
<b>Immobili adibiti a uso commerciale</b>																	
4051 Basilea Bäumleingasse 22	11	Proprietà individuale	1929	374	–	–	1'638	10'468'257	2.0	10'800'000	2.1	430'276	2.1	430'519	2.2	-244	-0.1
8598 Bottighofen Bahnhofstrasse 8/10	2	Proprietà individuale	2012	2'369	–	116	3'335	18'229'084	3.5	16'940'000	3.3	1'082'101	5.3	1'082'101	5.5	–	0.0
9470 Buchs Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	28	Proprietà individuale	1962/1999 & 2006	1'240	6	16	3'013	11'278'627	2.2	11'330'000	2.2	466'460	2.3	461'815	2.3	4'645	1.0
6950 Capriasca Via Battaglini 1	16	Proprietà individuale	1991	2'397	1	58	2'542	10'129'146	2.0	9'000'000	1.8	488'849	2.4	467'694	2.4	21'155	4.3
4900 Langenthal Marktstrasse 18	18	Proprietà individuale	1971	746	–	6	2'442	9'927'784	1.9	9'660'000	1.9	446'964	2.2	446'993	2.3	-29	0.0
4410 Liestal Grammetstrasse 14	22	Proprietà individuale	1991	2'535	1	64	3'141	11'861'973	2.3	10'600'000	2.1	641'708	3.2	443'643	2.2	198'065	30.9
4600 Olten Baslerstrasse 37, Ringstrasse 1	19	Proprietà individuale	1954	813	1	1	3'644	17'634'520	3.4	15'400'000	3.0	767'701	3.8	747'073	3.8	20'628	2.7
3600 Thun Frutigenstrasse 4/6	26	Proprietà individuale	1971	855	5	31	4'036	16'497'147	3.2	16'610'000	3.3	759'446	3.7	734'171	3.7	25'275	3.3
8004 Zurigo Hallwylstrasse 71	20	Proprietà individuale	1962	829	–	20	3'711	36'835'762	7.2	40'920'000	8.0	1'083'105	5.3	1'083'105	5.5	–	0.0
<b>Totale immobili adibiti a uso commerciale</b>				<b>12'158</b>	<b>14</b>	<b>312</b>	<b>27'502</b>	<b>142'862'299</b>	<b>27.7</b>	<b>141'260'000</b>	<b>27.7</b>	<b>6'166'609</b>	<b>30.3</b>	<b>5'897'115</b>	<b>29.9</b>	<b>269'495</b>	<b>4.4</b>
<b>Costruzioni a utilizzazione mista</b>																	
4058 Basilea Rosentalstrasse 71, Schwarzwaldallee 183	11	Proprietà individuale	1913	1'016	18	–	2'843	17'555'912	3.4	16'460'000	3.2	623'393	3.1	612'729	3.1	10'664	1.7
8600 Dübendorf Überlandstrasse 199a-c	12	Proprietà individuale	1955	2'691	19	46	2'587	12'279'865	2.4	12'910'000	2.5	507'408	2.5	507'412	2.6	-4	0.0
8840 Einsiedeln Hauptstrasse 73/75/77/79	3	Proprietà individuale	2014	1'212	19	10	2'611	20'384'884	4.0	14'650'000	2.9	602'518	3.0	598'268	3.0	4'250	0.7
5610 Wohlen Zentralstrasse 20a-c	13	Proprietà per piani	1904/1956	3'111	10	61	3'353	12'214'850	2.4	12'320'000	2.4	541'366	2.7	541'246	2.7	120	0.0
<b>Totale costruzioni a utilizzazione mista</b>				<b>8'030</b>	<b>66</b>	<b>117</b>	<b>11'394</b>	<b>62'435'511</b>	<b>12.1</b>	<b>56'340'000</b>	<b>11.1</b>	<b>2'274'685</b>	<b>11.2</b>	<b>2'259'655</b>	<b>11.5</b>	<b>15'031</b>	<b>0.7</b>
<b>di cui in proprietà per piani</b>				<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.4</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.4</b>	<b>541'366</b>	<b>2.7</b>	<b>541'246</b>	<b>2.7</b>	<b>120</b>	<b>0.0</b>
<b>Totale</b>				<b>114'226</b>	<b>846</b>	<b>1'327</b>	<b>99'754</b>	<b>515'202'555</b>	<b>100.0</b>	<b>509'630'000</b>	<b>100.0</b>	<b>20'351'699</b>	<b>100.0</b>	<b>19'725'930</b>	<b>100.0</b>	<b>625'769</b>	<b>3.1</b>
<b>di cui in proprietà per piani</b>				<b>3'111</b>	<b>10</b>	<b>61</b>	<b>3'353</b>	<b>12'214'850</b>	<b>2.4</b>	<b>12'320'000</b>	<b>2.4</b>	<b>541'366</b>	<b>2.7</b>	<b>541'246</b>	<b>2.7</b>	<b>120</b>	<b>0.0</b>

<sup>1</sup> La somma dei ricavi da affitti diverge dai dati del conto economico in quanto l'immobile ubicato a Zurigo, Dohlenweg è stato venduto in corso d'anno.

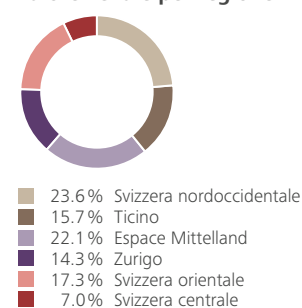
Valore venale per utilizzo



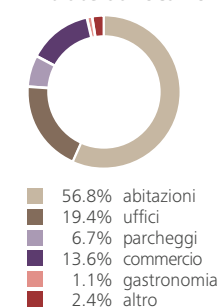
Valore venale per tipo di utilizzo



Valore venale per regione



Entrate da locazione delle locazioni nette nominali per utilizzo



## Ulteriori informazioni

### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche

#### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza nei dodici mesi successivi

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	03.01.2024–02.04.2024	5'000'000	1.91%
Anticipazione fissa	15.03.2024–14.04.2024	1'600'000	2.13%
SARON	28.03.2024–27.04.2024	1'760'000	2.09%
Anticipazione fissa	25.05.2023–24.05.2024	28'650'000	2.19%
Anticipazione fissa	18.07.2023–17.07.2024	9'725'000	2.35%
Anticipazione fissa	01.09.2023–30.08.2024	14'202'500	2.23%

#### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza da uno a cinque anni

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	20.06.2023–20.06.2025	12'000'000	2.39%
Anticipazione fissa	14.07.2023–14.07.2025	9'000'000	2.37%
Anticipazione fissa	30.09.2023–30.09.2026	14'202'500	2.13%
Ipoteca a tasso fisso	30.06.2022–01.07.2027	11'000'000	1.60%
Anticipazione fissa	29.09.2023–29.09.2027	10'000'000	2.14%
Ipoteca a tasso fisso	28.06.2022–28.06.2028	9'000'000	1.75%
Anticipazione fissa	01.07.2023–30.06.2028	18'000'000	2.20%

#### Ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti con scadenza dopo cinque anni

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Nessuno			
<b>Totale</b>		<b>144'140'000</b>	
<b>Ø durata residua (anni)</b>	<b>1.81</b>		

#### Rimborso delle ipoteche e altri impegni garantiti da ipoteche nonché prestiti e crediti

Tipo di credito	Durata	Importo in CHF	Tasso d'interesse in %
Anticipazione fissa	09.01.2023–10.04.2023	9'000'000	1.41%
Anticipazione fissa	09.03.2023–14.04.2023	6'900'000	1.73%
Anticipazione fissa	14.04.2023–15.05.2023	6'400'000	1.89%
Anticipazione fissa	15.05.2023–15.06.2023	6'100'000	1.90%
Anticipazione fissa	21.06.2022–20.06.2023	12'000'000	0.27%
Anticipazione fissa	10.04.2023–14.07.2023	9'000'000	1.84%
Anticipazione fissa	15.06.2023–14.07.2023	5'700'000	2.20%
Anticipazione fissa	14.07.2023–14.08.2023	4'700'000	2.17%
Anticipazione fissa	01.07.2023–31.08.2023	28'405'000	2.08%
Anticipazione fissa	14.08.2023–14.09.2023	4'700'000	2.17%
Anticipazione fissa	08.03.2023–15.09.2023	9'400'000	1.95%
Anticipazione fissa	17.03.2023–15.09.2023	26'760'000	1.80%
Anticipazione fissa	15.09.2023–29.09.2023	36'160'000	2.17%
Anticipazione fissa	31.08.2023–29.09.2023	14'202'500	2.10%
Anticipazione fissa	15.09.2023–13.10.2023	4'100'000	2.29%
Anticipazione fissa	13.10.2023–13.11.2023	3'600'000	2.20%
Anticipazione fissa	13.11.2023–13.12.2023	3'600'000	2.19%
Anticipazione fissa	29.09.2023–03.01.2024	6'760'000	2.13%
Anticipazione fissa	13.12.2023–13.01.2024	2'900'000	2.17%
Anticipazione fissa	12.01.2024–15.02.2024	1'900'000	2.18%
Anticipazione fissa	15.02.2024–15.03.2024	1'600'000	2.18%
SARON	03.01.2024–28.03.2024	6'760'000	2.09%



## Acquisti e vendite di terreni

### Elenco degli acquisti e delle vendite di terreni nell'esercizio

Acquisti	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m <sup>2</sup>
Suhr, Frohdörfli 1-24	Edifici abitativi	305/2084	20'137
Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a/37, Grünaustrasse 24	Immobili adibiti a uso commerciale	3008	1'240
Zizers, Pfarrer-Künzleweg 10/10a/12	Edifici abitativi	1547	7'659

Vendite	Tipo di edificio	N. RF	Superficie del terreno in m <sup>2</sup>
Zurigo, Dohlenweg 2/4/6	Edifici abitativi	1301 1302 1303	2'188

### I cinque principali locatari

Schweizerische Textilfachschule STF Genossenschaft, Zurigo (rapporto di locazione > 5% dei redditi da locazione complessivi)

Tertianum AG, Zizers (rapporto di locazione > 5% dei redditi da locazione complessivi)

HolidayCheck AG, Bottighofen (rapporto di locazione > 5% dei redditi da locazione complessivi)

Société Cooperative Coop c/o Coop Immobilier SA, Capriasca

SRO Spital Region Oberaargau AG, Langenthal

# Allegato

## Informazioni sui derivati

Nessuna

## Indennità e spese accessorie a carico degli investitori

(estratto dal § 18 del contratto del fondo)

	massimo	effettivo
Commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o della promozione delle vendite in Svizzera e all'estero	3.00%	1.50%
Commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o della promozione delle vendite in Svizzera e all'estero	2.00%	n.a.

## Indennità e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

(estratto dal § 19 del contratto del fondo)

	massimo	effettivo
Commissione di gestione della direzione del fondo (in % del patrimonio complessivo del fondo pro rata temporis nel calcolo dell'inventario netto, onere trimestrale). Essa è utilizzata per la direzione, l'asset management e l'esercizio del fondo immobiliare.	0.80% p.a.	0.55% p.a.

Oltre alla commissione di gestione, la direzione del fondo ha diritto a

(estratto dal § 19 del contratto del fondo):

	massimo	effettivo
Commissione di sviluppo e costruzione (in % dei costi di costruzione)	2.00%	2.00%
Indennità di intermediazione (in % del prezzo di acquisto o di vendita)	1.00%	1.00%
Commissione di gestione degli immobili (in % del reddito da locazione annuo lordo)	5.00%	3.82%

## Soft commissions

La direzione del fondo non ha stipulato accordi in merito alle retrocessioni sotto forma di cosiddette «soft commission».

## Impegni di pagamento contrattuali dopo la data di bilancio per gli acquisti di immobili nonché per le commesse edili e gli investimenti in immobili

	31.03.2024
Acquisti di immobili	13'850'000
Commesse edili e investimenti in immobili	–

### Principi per la valutazione e il calcolo del valore d'inventario netto

1. Il valore netto d'inventario del fondo immobiliare è calcolato in franchi svizzeri al valore venale per la fine dell'esercizio nonché con ogni emissione di quote.
2. La direzione del fondo fa verificare alla fine di ogni esercizio nonché all'emissione di quote il valore venale dei fondi appartenenti al fondo immobiliare da parte di periti indipendenti incaricati delle stime. Al riguardo la direzione del fondo incarica con l'approvazione dell'Autorità di vigilanza almeno due persone fisiche o una persona giuridica in qualità di periti indipendenti incaricati delle stime. Il sopralluogo dei fondi da parte dei periti incaricati delle stime deve essere ripetuto almeno ogni tre anni.
3. Le valutazioni degli immobili per il fondo avvengono secondo il metodo Discounted-Cashflow (DCF). In tale contesto il valore di mercato di un immobile è determinato dalla somma di tutti i redditi netti attesi in futuro scontati per la data di riferimento. Lo sconto avviene per immobile in modo conforme al mercato e adeguato ai rischi, ossia considerando le sue opportunità e i suoi rischi individuali. Il metodo DCF si applica anche agli «immobili in costruzione». La base è costituita dalla valutazione del progetto allestita in anticipo per ultimazione, tenuto conto che la data è anticipata al giorno di riferimento per la valutazione e i costi di costruzione da sostenere nonché le pigioni in entrata solo in un secondo momento sono presi in considerazione nel periodo di riferimento.
4. Gli investimenti negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico, vanno valutati sulla base dei corsi attuali pagati sul mercato principale. Gli altri investimenti e gli investimenti per i quali non sono disponibili corsi attuali, vanno valutati al prezzo presumibilmente ottenuto in caso di vendita accurata al momento della stima. In questo caso, per l'accertamento del valore venale, la direzione del fondo applica modelli e principi di valutazione appropriati e riconosciuti nella prassi.
5. Gli investimenti collettivi di capitale aperti vengono valutati sulla base del loro prezzo di riscatto o del valore di inventario netto. Se sono negoziati regolarmente in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico, la direzione del fondo li può valutare ai sensi della cifra 4.
6. Il valore dei valori mobiliari a breve scadenza e a interesse fisso che non sono negoziati in borsa o in un altro mercato aperto al pubblico, è determinato come segue: il prezzo di valutazione di tali investimenti è allineato gradualmente al prezzo di rimborso, sulla base del prezzo netto d'acquisto, mantenendo costante il rendimento degli investimenti calcolato. In caso di importanti mutamenti delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei singoli investimenti viene adeguata al nuovo rendimento del mercato. In caso di mancanza del prezzo di mercato attuale, di regola ci si basa sulla valutazione degli strumenti del mercato monetario con le stesse caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).
7. Gli averi del conto postale e bancari sono valutati in base all'ammontare del loro credito inclusi gli interessi scaduti. In caso di mutamenti importanti delle condizioni di mercato o della solvibilità, la base di valutazione per gli averi bancari a termine è adattata alle nuove circostanze.
8. Il valore d'inventario netto di una quota risulta dal valore venale del patrimonio del fondo ridotto di eventuali impegni del fondo immobiliare nonché delle imposte sostenute in caso di un'eventuale liquidazione del fondo immobiliare, diviso per il numero di quote in circolazione. Si arrotonda a 1/100 dell'unità di calcolo.
9. L'attestato di valutazione dei periti incaricati delle stime si trova alle pagine 31–33.

### Tasso di sconto

Il tasso di sconto nominale medio di tutti gli immobili valutati al 31 marzo 2024 ammonta al 3.87%, tenuto conto che il tasso di sconto minimo è di 3.29% e quello massimo di 5.1%.

### Questioni di particolare importanza economica o giuridica

- I costi per l'eliminazione del difetto all'immobile ad Einsiedeln sono oggetto di un procedimento a carico del venditore. Il relativo processo ha avuto inizio nell'aprile 2021. I risarcimenti ottenuti da tale procedimento costituirebbero un utile di capitale non realizzato per il fondo.

Nell'esercizio 2023/2024 il contratto del fondo è stato integrato come segue:

§ 8 (...) e obiettivi di sostenibilità

1. L'obiettivo è aumentare la sostenibilità degli immobili del fondo tramite l'integrazione dei criteri di sostenibilità (criteri ESG) nel processo d'investimento e garantire che il fondo soddisfi i rispettivi standard ESG in conformità al prospetto. Gli obiettivi e i rischi di sostenibilità perseguiti sono descritti nel prospetto.
2. Attuazione della politica d'investimento: I criteri d'investimento ESG trovano applicazione sia per l'acquisto o la nuova costruzione di un immobile sia durante l'intero ciclo di vita degli immobili. Di conseguenza, l'integrazione ESG concerne tutte le tipologie di immobili.
3. Criteri di esclusione: Il fondo investe in edifici con un elevato livello di sostenibilità o in edifici nei quali grazie alle misure di modernizzazione può essere raggiunto un aumento sostanziale del livello di sostenibilità.
  - a. Ciascun immobile esistente deve soddisfare, all'atto dell'acquisto, uno standard minimo con riferimento alla sostenibilità. Prima di ciascun acquisto viene verificato il rispetto dei criteri di esclusione da parte di un'agenzia di rating di sostenibilità indipendente menzionata nel prospetto.
  - b. I criteri di esclusione sono riportati nel prospetto e vengono adeguati costantemente allo stato attuale della ricerca. La loro descrizione esatta è contenuta nel prospetto.
  - c. Nonostante la presenza di un criterio di esclusione, l'acquisto di un immobile è possibile a condizione che venga redatto un piano di modernizzazione vincolante corrispondente.
  - d. Ciascun immobile esistente che il fondo desidera acquistare deve essere inoltre valutato da periti indipendenti con riferimento alla sostenibilità sulla base di diversi criteri e soddisfare requisiti minimi definiti. I requisiti minimi si basano sui valori medi per costruzioni nuove ed esistenti in Svizzera. Gli immobili che il fondo desidera acquistare devono superare tali valori medi.
  - e. Qualora, tramite misure costruttive e/o di altro tipo, dovesse essere possibile un miglioramento successivo della valutazione di sostenibilità nella misura necessaria, l'acquisto dell'immobile è comunque possibile. Anche le nuove costruzioni devono soddisfare i criteri sopra indicati dopo l'ultimazione.
4. Valutazione di sostenibilità: Alla fine di ogni esercizio, la direzione del fondo fa verificare la sostenibilità degli immobili esistenti appartenenti al fondo immobiliare a periti indipendenti menzionati nel prospetto.
5. Asset Management: Nell'ambito della gestione del portafoglio e dell'asset management, la direzione del fondo analizza costantemente i potenziali di miglioramento del portafoglio immobiliare sulla base di diversi fattori di sostenibilità e a tale scopo può anche coinvolgere periti indipendenti. In tale contesto vengono, da un lato, comparati i singoli immobili esistenti del portafoglio e, dall'altro, il portafoglio viene confrontato nel suo complesso con i valori comparativi settoriali rilevanti (benchmark). L'esatta integrazione dei fattori di sostenibilità nel processo d'investimento e i benchmark sono descritti nel prospetto.

Le modifiche sono entrate in vigore il 16.05.2023.

## Rapporto della società di audit

# Rapporto sintetico della società di audit ai sensi della legge sugli investimenti collettivi relativo al conto annuale al 31 marzo 2024 del fondo d'investimento

## Rapporto succinto della società di audit ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi

al Consiglio di amministrazione della direzione del fondo VERIT Investment Management AG, Zurigo

### Rapporto succinto sulla revisione del conto annuale

#### Giudizio di revisione

Abbiamo svolto la revisione del conto annuale del fondo d'investimento Raiffeisen Futura Immo Fonds, costituito dal conto patrimoniale al 31 marzo 2024, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dalle indicazioni relative all'utilizzazione del risultato e all'esposizione dei costi, nonché dalle altre informazioni ai sensi dell'art. 89 cpv. 1 lett. b-h e dell'art. 90 della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale (LICol).

A nostro giudizio, il conto annuale (pagine 4,5 e da 20 a 28 del rapporto annuale) è conforme alla Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale, alle relative ordinanze nonché al contratto del fondo e al prospetto informativo.

#### Base del giudizio di revisione

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità alla legge svizzera e agli standard svizzeri di revisione contabile (SR-CH). Le nostre responsabilità ai sensi di tali norme e standard sono ulteriormente descritte nella sezione «Responsabilità della società di audit ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi per la revisione del conto annuale» del nostro rapporto. Siamo indipendenti rispetto al fondo d'investimento e alla direzione del fondo conformemente alle disposizioni legali svizzere e ai requisiti della categoria professionale, e abbiamo adempiuto agli altri obblighi di condotta professionale nel rispetto di tali requisiti.

Riteniamo di aver acquisito elementi probatori sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio di revisione.

#### Altre informazioni

Il Consiglio di amministrazione della direzione del fondo è responsabile delle altre informazioni. Le altre informazioni comprendono le informazioni riportate nel rapporto annuale, ad eccezione del conto annuale e del nostro relativo rapporto.

Il nostro giudizio sul conto annuale non si estende alle altre informazioni e non esprime alcuna forma di conclusione di revisione a riguardo.

Nell'ambito della revisione contabile, è nostra responsabilità leggere le altre informazioni e, nel farlo, valutare se sussistano incoerenze significative rispetto al conto annuale o a quanto da noi appreso durante la revisione contabile, o se le altre informazioni sembrano contenere in altro modo anomalie significative.

Se, sulla base del lavoro svolto, giungiamo alla conclusione che vi sia un'anomalia significativa nelle altre informazioni, siamo tenuti a comunicarlo. Non abbiamo nulla da segnalare a tale riguardo.

#### Responsabilità del Consiglio di amministrazione della direzione del fondo per il conto annuale

Il Consiglio di amministrazione della direzione del fondo è responsabile dell'allestimento del conto annuale in conformità alla Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale, alle relative ordinanze nonché al contratto del fondo e al prospetto informativo, così come dei controlli interni che il Consiglio di amministrazione ritiene necessari per consentire l'allestimento di un conto annuale privo di anomalie significative imputabili a frodi o errori.

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, Casella postale, 8050 Zurigo  
Telefono: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA fa parte di una rete internazionale di società giuridicamente autonome e tra di loro indipendenti.

### Responsabilità della società di audit ai sensi della Legge sugli investimenti collettivi per la revisione del conto annuale

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il conto annuale nel suo complesso sia esente da anomalie significative, imputabili a frodi o errori, e l'emissione di un rapporto che includa il nostro giudizio di revisione. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile eseguita in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH individui sempre un'anomalia significativa, qualora esistente. Le anomalie possono derivare da frodi o errori e sono considerate significative qualora si possa ragionevolmente attendere che esse, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del conto annuale.

Nell'ambito di una revisione contabile svolta in conformità alla legge svizzera e agli SR-CH, esercitiamo il giudizio professionale e manteniamo una prospettiva critica per tutta la durata della revisione. Inoltre:

- individuiamo e valutiamo i rischi di anomalie significative nel conto annuale, imputabili a frodi o errori, definiamo ed eseguiamo procedure di revisione in risposta a tali rischi ed acquisiamo elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio di revisione. Il rischio di non identificare un'anomalia significativa dovuta a frodi è più elevato rispetto al rischio di non identificare un'anomalia significativa derivante da errori, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature dei controlli interni;
- acquisiamo una comprensione del sistema di controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del sistema di controllo interno del fondo d'investimento;
- valutiamo l'appropriatezza dei principi contabili applicati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, inclusa la relativa informativa.

Comunichiamo al Consiglio di amministrazione della direzione del fondo, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica previste per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

PricewaterhouseCoopers SA

Andreas Scheibli

Joachim Fink

Esperto di revisione abilitato  
Revisore responsabile

Zurigo, 28 giugno 2024



**Attestati di valutazione**

# Stima del valore di mercato degli immobili



CBRE (Zürich) AG  
Bärengasse 29  
CH-8001 Zürich  
Telefon +41 (0) 44 226 30  
Fax +41 (0) 44 226 30  
www.cbre.com

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE****Incarico**

Raiffeisen Futura Immo Fonds ha incaricato CBRE (Zürich) AG di preparare una stima del valore di mercato in lingua tedesca per i 32 immobili del fondo. La valutazione è a fini contabili al 31 marzo 2024. I valori di mercato sono solitamente determinati individualmente, cioè per ogni immobile all'interno del portafoglio complessivo. Il valore totale del portafoglio è quindi la somma dei valori stimati singolarmente.

**Approccio valutativo**

La valutazione è stata effettuata allo scopo di determinare l'attuale valore di mercato dei singoli immobili ai sensi dell'art. 92 dell'Ordinanza sugli investimenti collettivi di capitale e delle direttive per i fondi immobiliari emanate dalla Asset Management Association Switzerland (AMAS), nonché secondo la definizione degli Swiss Valuation Standard (SVS). Ai sensi dell'art. 86 KKV-FINMA, gli immobili in costruzione sono valutati "al valore di mercato".

**Metodo di valutazione**

Le proprietà oggetto di valutazione sono immobili a reddito. I valori di mercato degli immobili a reddito sono stati stimati attraverso l'applicazione del metodo reddituale – finanziario (o dei flussi di cassa attualizzati – discounted cash flow DCF).

Secondo il metodo dei flussi di cassa attualizzati, tutti i costi e i ricavi connessi all'investimento immobiliare vengono confrontati per determinare il reddito netto (flusso di cassa) dell'immobile per i singoli anni del periodo in esame (nel nostro caso 10 anni). Per l'intero periodo in esame vengono quindi presi in considerazione diversi parametri quali le variazioni del canone di locazione dovute ad accordi contrattuali e l'evoluzione dei canoni di mercato, le spese di manutenzione ordinaria, riparazioni e manutenzione straordinaria, i periodi con superfici sfitte, ecc. Sulla base dei canoni conseguibili e degli aumenti di essi, il canone di locazione annuale previsto viene determinato per un periodo di 10 anni. Nella fase successiva, i costi dovuti a superfici sfitte e perdite dei canoni di locazione così come i costi di gestione degli immobili locati (amministrazione, assicurazione, manutenzione, ecc.) vengono sottratti dal canone di locazione annuale previsto. I risultanti flussi di cassa netti annuali sono poi attualizzati alla data di valutazione e riepilogati. Per determinare il valore residuo a partire dall'undicesimo anno, si applica una capitalizzazione statica del flusso di cassa in uscita (con un tasso di interesse di capitalizzazione reale). Il valore residuo viene attualizzato alla data di valutazione.

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati viene utilizzato anche per gli immobili in costruzione. Esso si basa sulla valutazione preliminare del progetto ad ultimazione, anticipando la data di completamento dello sviluppo alla data di valutazione e tenendo conto dei costi di costruzione ancora da sostenere così come dei futuri ricavi da locazione durante il periodo in esame.

### Risultati della valutazione

Nell'ipotesi che non sussistano circostanze inconsuete di cui non siamo a conoscenza e conformemente alle osservazioni e alle ipotesi formulate nelle perizie, CBRE stima il valore di mercato sulla base della proprietà illimitata e alla data di valutazione al 31 marzo 2024 a **CHF 509'630'000**, come dettagliato nella seguente tabella:

Numero indicativo	31.03.2024	31.03.2023
Valore di mercato	CHF 509'630'000	CHF 455'910'000
Numero di immobili valutati	32	30
Rendimento lordo ponderato per il valore di mercato (J1)	4.35%	4.04%
Rendimento netto ponderato per il valore di mercato (J1)	3.56%	3.31%
Tasso di interesse di capitalizzazione ponderato per il valore di mercato (reale)	3.02%	2.92%

Al 31 marzo 2023 sono stati valutati 30 immobili. Da allora, è stato venduto un immobile (**Zurigo, Dohlenweg 2/4/6**). Nel portafoglio, sono stati rivalutati un immobile a **Zizers, Pfarrer-Künzleweg 1**, un immobile a **Suhr, Frohdörfli 1-28** e un immobile a **Buchs (SG), Bahnhofstrasse 35a-37/Grünaustrasse 24**.

### Commento del valutatore sull'andamento dei valori

Per combattere l'inflazione in Svizzera, nel giugno 2022 la Banca Nazionale Svizzera ha aumentato per la prima volta il tasso d'interesse di riferimento dopo anni di politica dei tassi negativi. Al 31 marzo 2024 il tasso d'interesse di riferimento si attesta all'1,5% (dopo un taglio di 25 punti base nel marzo 2024). Il panorama dei tassi di interesse ha un impatto significativo sui mercati immobiliari. Gli investimenti alternativi possono diventare più interessanti - in termini relativi - e i costi di finanziamento per gli immobili possono aumentare. Ciò potrebbe portare a una minore disponibilità a pagare nel mercato immobiliare.

L'incertezza generata dagli aumenti dei tassi di interesse e dalla difficoltà di collocare capitali più elevati ha portato ad un incremento significativo delle offerte da un gruppo più ristretto di investitori. Inoltre, l'aumento dei costi di finanziamento, i requisiti più severi di efficienza energetica e l'aumento dei costi di costruzione hanno spinto in alto i rendimenti di acquisto, abbassando di conseguenza i prezzi delle transazioni. In generale, ciò segue la logica che quando i tassi di interesse aumentano, i prezzi immobiliari tendono ad essere sotto pressione. Fondamentalmente, il mercato immobiliare svizzero dimostra una buona resistenza. Tuttavia, nel contesto del mercato si nota una domanda sempre più selettiva da parte degli investitori. Pertanto, le variazioni di valore non si verificano necessariamente in modo sincronizzato in tutte le proprietà di un portafoglio. Per la proprietà situata in Hallwylstrasse 71 a Zurigo, è stato firmato un nuovo contratto di locazione a lungo termine (un solo inquilino). Questo comporta un apprezzamento significativo di questa proprietà, indipendentemente dalle tendenze del mercato. Tali situazioni di aumento del valore sono limitate, quindi il resto del portafoglio può essere valutato. La diminuzione del valore osservata sull'intero portafoglio non permette di fare conclusioni sulla qualità delle proprietà o sulla gestione del patrimonio, ma riflette piuttosto i cambiamenti nel mercato immobiliare in modo coerente.

### Aumento della volatilità del mercato

Richiamiamo la vostra attenzione sulle pressioni inflazionistiche globali attuali (che causano tassi di interesse più alti), che hanno incrementato il potenziale di movimenti negativi del valore del capitale e di una volatilità più elevata nei mercati immobiliari a breve e medio termine. In Svizzera, tuttavia, dal giugno 2023 il tasso di inflazione è al di sotto della soglia del 2%. L'esperienza ha mostrato che il comportamento dei consumatori e degli investitori può variare rapidamente in periodi di alta volatilità. Le decisioni relative



a credito e investimenti dovrebbero tener conto di questa maggiore volatilità e del possibile peggioramento delle condizioni di mercato. È importante notare che le conclusioni presentate in questo rapporto sono valide solo dalla data della valutazione. Quando appropriato, raccomandiamo di monitorare attentamente la valutazione mentre continuiamo a osservare come i mercati rispondono agli eventi in corso di sviluppo.

### **Considerazioni sulla sostenibilità**

Ove opportuno, le considerazioni sulla sostenibilità e sull'ambiente sono parte integrante dell'approccio valutativo. Per "sostenibilità" si intende la considerazione di aspetti quali l'ambiente e il cambiamento climatico, la salute e il benessere e la responsabilità aziendale, che possono avere o hanno un impatto sulla valutazione di un'attività. In un contesto di valutazione, la sostenibilità comprende un'ampia gamma di fattori fisici, sociali, ambientali ed economici che possono influire sul valore. Tra questi figurano i principali rischi ambientali, come le inondazioni, l'efficienza energetica e il clima, nonché le questioni relative alla progettazione, alla configurazione, all'accessibilità, alla legislazione, alla gestione e alle considerazioni fiscali, nonché all'uso attuale e storico del territorio.

La sostenibilità può influenzare il valore di un bene. I valutatori riflettono i mercati, non li guidano in una direzione. Nei casi in cui sono presenti impatti di sostenibilità rilevanti per il valore, riflettiamo la nostra comprensione di come gli attori del mercato incorporano i requisiti di sostenibilità nelle loro offerte e l'impatto che ciò ha sulle valutazioni di mercato.

### **Indipendenza e riservatezza**

CBRE (Zürich) AG conferma che le valutazioni degli immobili parte del Fondo Raiffeisen Futura Immo Fonds sono state effettuate senza l'influenza di terzi ed esclusivamente in conformità al mandato sopra descritto. Confermiamo inoltre che il totale dei compensi ottenuti da Raiffeisen Futura Immo Fonds non supera il fatturato del 10% di CBRE (Zürich) AG.

Zurigo, 1 aprile 2024



Yves Cachemaille MRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

T: +41 21 560 73 50

E: [yves.cachemaille@cbre.com](mailto:yves.cachemaille@cbre.com)



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: [soenke.thiedemann@cbre.com](mailto:soenke.thiedemann@cbre.com)

# Valutazione della sostenibilità

## ESG Impact Rating: portafoglio «Raiffeisen Futura Immo Fonds»

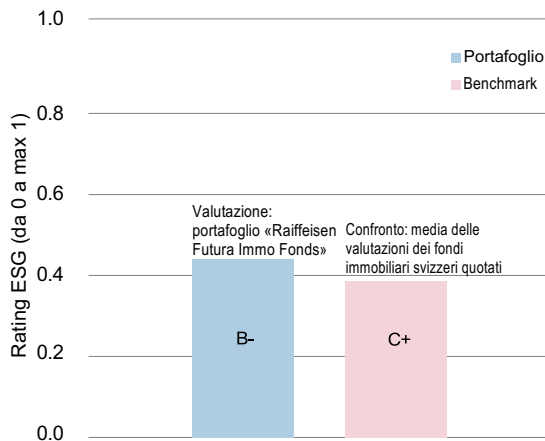
### Valutazione ESG-IRRE di Inrate

Per poter acquisire un immobile nel fondo, si verifica la presenza di determinati criteri di esclusione e si effettua una valutazione secondo il metodo «ESG Impact Rating for Real Estate» di Inrate. Nel fondo vengono acquisiti soltanto gli oggetti immobiliari che soddisfano i severi requisiti legati a un ampio catalogo di criteri di sostenibilità e che non violano i criteri di esclusione definiti.

### Gli immobili del fondo sono stati verificati sulla scorta dei seguenti criteri di esclusione

1	Efficienza energetica insufficiente	✓	Non violato
2	Minaccia da pericoli naturali	✓	Non violato
3	Rischio legato al radon	✓	Non violato
4	Carenza di collegamento con i mezzi pubblici	✓	Non violato
5	Grandezza e densità scarse dell'agglomerato	✓	Non violato
6	Sito contaminato	✓	Non violato
7	Utilizzo commerciale non sostenibile	✓	Non violato

### Per l'esercizio 2023 il «Raiffeisen Futura Immo Fonds» ottiene il rating complessivo B-.



Immobili considerati nel rating:	
Altstätten	Mettmenstetten
Basilea, Bäumlegasse	Oberburg
Basilea, Rosentalstrasse	Olten, Baslerstr.
Bottighofen	Olten, Zelglistr.
Buchs SG	Pieterlen
Capriasca	Simach
Dübendorf	Suhr
Einsiedeln	Therwil
Gelterkinden	Thun
Gordola	Vezia
Grenchen	Wohlen, Wierzelgstr.
Langenthal	Wohlen, Zentralstr.
Lichtensteig	Wollerau
Liestal	Zizers
Lugano	Zurigo, Hallwylstr.
Mendrisiot	

Metodologia dell'ESG Impact Rating per gli immobili e approccio del Futura Raiffeisen Fonds: il rating immobiliare ESG di Inrate rileva le prestazioni di sostenibilità dei portafogli immobiliari e valuta la misura del contributo fornito dal portafoglio sulla base degli immobili in cui esso investe. Per contributo alla sostenibilità si intendono quegli effetti diretti e indiretti (costi e vantaggi) del portafoglio immobiliare su ambiente e società che non trovano una compensazione mediante pagamenti e che si ripercuotono anche su soggetti terzi estranei (esternalità).

Il rating indica in che misura il portafoglio immobiliare oggetto della valutazione contribuisce alla sostenibilità, relativamente ad altre attività economiche (misura della sostenibilità). La valutazione della sostenibilità effettuata nell'ambito del rating ESG di Inrate comprende gli aspetti dell'ambiente, dell'impatto sociale e della governance. Per quanto riguarda gli aspetti dell'ambiente e dell'impatto sociale, nella valutazione confluiscono le caratteristiche dell'immobile come anche la sua gestione.

**Base di dati:** I dati per l'ESG Impact Rating relativo agli immobili sono ricavati dai rapporti annuali, dai dati specifici dell'oggetto immobiliare e da altri rapporti rilevanti (ad es. rapporto di monitoraggio energetico). Il processo di raccolta dei dati prevede anche la consultazione di banche dati specifiche per l'oggetto immobiliare (soprattutto fonti esterne di vari uffici federali, ad es. Ufficio federale dell'ambiente, Ufficio di pianificazione, Ufficio federale di statistica) e la somministrazione di un questionario ESG.

**Criteri di esclusione:** In una prima fase gli oggetti immobiliari vengono sottoposti a una verifica dei criteri di esclusione (non compensabili).

**Catalogo di criteri:** La valutazione comprende gli aspetti «Environmental Impact», «Environmental CSR», «Social Impact», «Social CSR» e «Governance» e abbraccia complessivamente 46 criteri singoli. Il punteggio massimo raggiungibile nel complesso è 1. La valutazione è effettuata su una scala a 12 livelli che va da A+ a D-.

**Requisiti minimi:** Per l'acquisizione nel «Raiffeisen Futura Immo Fonds» sono stati definiti criteri minimi che offrono un valore comparativo per una buona performance di sostenibilità. I punteggi ottenuti in sede di valutazione dell'oggetto immobiliare possono essere compensati a livello di criteri, vale a dire che un valore basso NON determina l'esclusione. Solo la valutazione complessiva aggregata di un oggetto immobiliare deve necessariamente risultare superiore alla somma dei requisiti minimi. A quel livello i valori comparativi aggregati costituiscono un requisito minimo che deve essere obbligatoriamente soddisfatto.

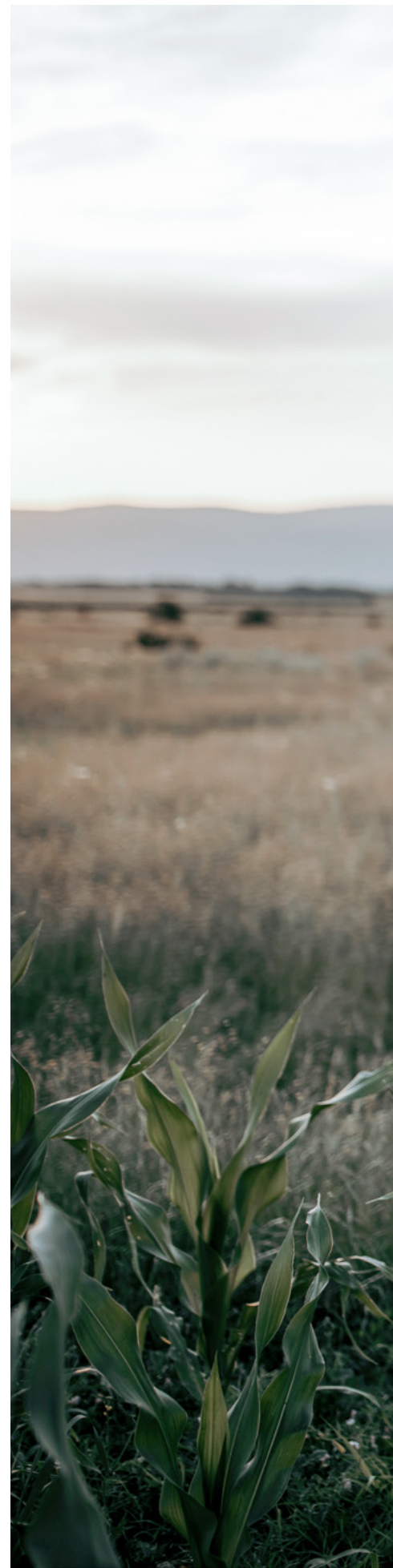
Inrate ha eseguito la valutazione del portafoglio «Raiffeisen Futura Immo Fonds» in qualità di agenzia di rating indipendente.

28.5.2024  
Luogo/data

Christoph Müller



**Inrate – Il suo partner per le soluzioni di investimento sostenibili**  
Inrate AG, Binzstrasse 23, 8045 Zurigo, +41 58 344 00 20, info@inrate.com  
www.inrate.com



**Con noi per nuovi orizzonti**