

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Il fondo immobiliare prende velocità

Stimate investitrici, stimati investitori,

Il tema degli immobili è attualmente discusso in modo più acceso di quanto non lo sia stato per molto tempo. Uno dei fattori scatenanti di questa situazione è la disdetta di massa delle cosiddette «case Sugus», che offrono alloggi a prezzi accessibili a centinaia di persone nel centro di Zurigo. All'inizio di dicembre si è saputo che circa 200 locatari perderanno le loro case entro la fine di marzo 2025 a causa di un progetto di ristrutturazione totale e della successiva conversione in costosi appartamenti. Questa notizia ha suscitato grande scalpore non solo tra le persone interessate, ma anche nell'opinione pubblica. Gli eventi hanno riaperto il dibattito sulla carenza di alloggi e riportato al centro dell'attenzione la tutela degli alloggi a prezzi accessibili, temi che stanno diventando sempre più importanti anche per i potenziali investitori e per noi come direzione del fondo Raiffeisen Futura Immo Fonds. Nel 2024 abbiamo già sviluppato il fondo in un'ottica sostenibile e per il 2025 stiamo pianificando ulteriori investimenti per rendere più attraenti gli spazi abitativi in Svizzera. Vediamo insieme ciò che abbiamo realizzato e quali opportunità ha in serbo il futuro.

Situazione attuale del mercato

La Banca nazionale svizzera (BNS) ha abbassato per la quarta volta consecutiva il tasso di riferimento al fine di mantenere stabile l'inflazione in Svizzera. Nell'ultima riunione di dicembre 2024, il tasso di riferimento è stato ridotto di altri 50 punti base, allo 0.5 per cento.

La situazione economica stabile in Svizzera ha portato a un aumento della domanda di immobili negli scorsi mesi, che si riflette, tra l'altro, in diversi proficui aumenti di capitale negli investimenti immobiliari. L'aumento della liquidità e la fiducia in un'inflazione persistentemente bassa hanno notevolmente rivitalizzato il mercato delle transazioni.

«Gli immobili svizzeri sono molto apprezzati»

Questa dinamica positiva del mercato si riflette anche nell'indice SXI Real Estate Funds Broad («indice SWIIT»), che ha raggiunto un nuovo massimo storico per la prima volta da tre anni.

Aumento di capitale

Anche il Raiffeisen Futura Immo Fonds ha beneficiato notevolmente dell'attuale situazione di mercato. In stretta e professionale collaborazione, Raiffeisen Svizzera società cooperativa e la Direzione del fondo VERIT Investment Management SA hanno realizzato un aumento di capitale molto vantaggioso, con una sottoscrizione completa e un ricavato dell'emissione di CHF 47.2 milioni. Questi afflussi finanziari hanno permesso di ridurre la quota di capitale di terzi a un basso 20.1 per cento al giorno di riferimento 30 settembre 2024 e, allo stesso tempo, di acquisire un immobile commerciale molto interessante ad Aarau.



Ottimizzazione del portafoglio

Negli ultimi nove mesi, il patrimonio totale del fondo è stato aumentato in modo significativo grazie ad altre tre acquisizioni, che hanno incrementato il valore di mercato del portafoglio di CHF 55 milioni, portandolo a CHF 565 milioni. Al giorno di riferimento 30 settembre 2024, il margine di utile aziendale è migliorato dal 70 per cento al 75.2 per cento, mentre la quota di costi di gestione del fondo (TER GAV) è stata ridotta dallo 0.71 per cento al soddisfacente 0.66 per cento. Il successo dell'ottimizzazione del portafoglio si riflette nell'aumento del rendimento netto del portafoglio immobiliare e nell'incremento del 14 per cento del ricavo da affitti rispetto al periodo precedente. Nell'Asset Management l'attenzione rimane concentrata sull'aumento dei proventi attraverso un'efficace gestione degli sfiti. Allo stesso tempo, la sostenibilità degli immobili e del portafoglio complessivo viene continuamente promossa attraverso progetti di costruzione mirati e l'uso efficiente delle risorse.

Prospettive e opportunità

La domanda di spazi abitativi in Svizzera rimane costante. L'offerta esistente non è sufficiente a soddisfare le esigenze delle città e degli agglomerati. Questo ha portato a uno dei tassi di sfiti più bassi mai registrati, pari appena all'1.05 per cento. L'esigenza di spazio abitativo aggiuntivo è evidente, ma gli alti costi di costruzione e del terreno, gli ostacoli politici, le obiezioni e la crescente burocrazia nel processo di concessione delle licenze edilizie ne ostacolano la realizzazione.

Questa situazione di carenza sul mercato immobiliare, in combinazione con il perdurare di un'immigrazione stabile, dovrebbe portare a un ulteriore aumento degli affitti nel 2025, nonostante una possibile riduzione del tasso di riferimento. Prevediamo quindi un nuovo aumento delle valutazioni immobiliari nel prossimo anno, dopo le svalutazioni degli ultimi anni.

Come direzione del fondo, siamo ottimisti per il futuro e puntiamo a sviluppare il Raiffeisen Futura Immo Fonds in modo sostenibile ed economico nell'interesse dei nostri investitori.

La Direzione dei fondi,
 VERIT Investment Management SA

Renato Häusler
 CIO

Sandra Schmied
 CFO



OPPORTUNITÀ

- **Accesso semplice al mercato immobiliare svizzero**
Il fondo offre la possibilità di partecipare in modo semplice all'andamento del mercato immobiliare svizzero.
- **Diversificato**
Il fondo investe principalmente in stabili abitativi (almeno il 60%) e, ai fini della diversificazione, anche in costruzioni a uso promiscuo e in immobili a uso commerciale.
- **Proprietà fondiaria diretta**
La tassazione avviene esclusivamente a livello di fondo. Per la parte investita in immobili gli investitori privati sono esenti dall'imposta sulla sostanza e, in caso di distribuzioni, dall'imposta sul reddito.
- **Gestione attiva**
Il fondo è gestito da affermati esperti immobiliari di VERIT Investment Management AG.
- **Elevata protezione degli investitori**
Il fondo è soggetto alla Legge sugli investimenti collettivi e il capitale investito è considerato patrimonio speciale, il che vi tutela in quanto investitori.
- **Sostenibilità**
Il fondo investe esclusivamente in immobili che soddisfano i severi requisiti di sostenibilità.
- **Negoziabilità**
Tramite un market maker è garantita una regolare negoziazione fuori borsa delle quote.
- **Possibilità di restituzione**
Le quote possono essere restituite alla fine di ogni anno, nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi, al valore intrinseco (NAV) di quel dato momento.



RISCHI

- **Oscillazioni di valore**
Sono possibili cali del valore degli immobili a seguito di rialzi dei tassi, riduzioni degli affitti, aumenti della percentuale di locali sfitti, altri fattori specifici al mercato e novità normative.
- **Mancanza di trasparenza**
Immobili e fondi sono unità a se stanti il cui valore è stimabile solo approssimativamente; tale compito spetta ai periti indipendenti incaricati delle stime. A causa della mancanza di trasparenza del mercato immobiliare, è necessaria una conoscenza precisa delle condizioni locali.
- **Valore della quota**
Il valore della quota del fondo può scendere sotto il prezzo d'acquisto cui l'avete acquistata.
- **Illiquidità**
Gli immobili sono una classe d'investimento illiquida che richiede un periodo di vendita adeguato e che è difficile vendere in un contesto di mercato negativo.

Ulteriori
informazioni
sono disponibili su
[raiffeisen.ch/
fondi](https://www.raiffeisen.ch/fondi)

Dati dettagliati relativi al vostro fondo sono consultabili nella rispettiva scheda informativa

[Raiffeisen Futura Immo Fonds](#)

Date un'occhiata anche alle altre nostre [pubblicazioni](#). L'attuale rapporto annuale, la scheda prodotto, il foglio informativo di base (FIB) e ulteriori informazioni sul fondo sono disponibili nel settore di download del Raiffeisen Futura Immo Fonds su [raiffeisen.ch/i/immofonds](https://www.raiffeisen.ch/i/immofonds) e su [Swiss Fund Data](#).

Per eventuali domande rivolgetevi al vostro consulente alla clientela.

Editore

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

Internet

raiffeisen.ch/investire
raiffeisen.ch/fondi

Pubblicazioni

Scoprite la nostra attuale visione dei mercati finanziari nelle nostre pubblicazioni
raiffeisen.ch/mercati-opinioni

Consulenza

Vogliate mettervi in contatto con il vostro consulente agli investimenti oppure con la vostra Banca Raiffeisen locale:
raiffeisen.ch/web/la+mia+banca

Note legali

Il presente documento ha esclusivamente finalità pubblicitarie e informative di carattere generale e non è riferito alla situazione individuale del destinatario. Il destinatario rimane direttamente responsabile di richiedere i necessari chiarimenti, di effettuare le necessarie verifiche e di consultare gli specialisti (ad es. consulente fiscale, assicurativo o legale). Gli esempi, le spiegazioni e le indicazioni menzionati hanno carattere generale e possono presentare scostamenti a seconda dei casi. Gli arrotondamenti possono infatti dare luogo a differenze rispetto ai valori effettivi. Con il termine «Futura» si contraddistinguono strumenti e servizi finanziari sostenibili. Le informazioni sul tema della sostenibilità sono riportate nell'opuscolo «[Investire in modo sostenibile presso Raiffeisen](#)».

Il presente documento non costituisce una consulenza agli investimenti o una raccomandazione individuale né un'offerta, un invito o una raccomandazione all'acquisto o all'alienazione di strumenti finanziari. I fondi citati sono fondi di diritto svizzero. In particolare, il documento non rappresenta né un prospetto né un foglio informativo di base ai sensi degli art. 35 segg. o art. 58 segg. LSerFi. Le sole condizioni complete facenti fede e le esaurienti avvertenze sui rischi degli strumenti finanziari citati sono contenute nei rispettivi documenti di vendita giuridicamente vincolanti (es. prospetto, contratto del fondo e foglio informativo di base (FIB) unitamente a rapporti annuali e semestrali). Questi documenti possono essere ottenuti gratuitamente da Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo («Raiffeisen Svizzera») o all'indirizzo raiffeisen.ch/v/fondi e a VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurigo (di seguito «VERIT»). Gli strumenti finanziari andrebbero acquistati solo a seguito di una consulenza personale e dell'analisi dei documenti di vendita giuridicamente vincolanti e dell'opuscolo «[Rischi nel commercio di strumenti finanziari](#)» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB). Le decisioni prese in base al presente documento sono a rischio esclusivo del destinatario. A causa delle restrizioni legali in alcuni paesi, queste informazioni non sono rivolte a persone la cui nazionalità, sede o domicilio si trovi in un paese in cui l'autorizzazione degli strumenti finanziari o dei servizi finanziari descritti nel presente documento è soggetta a limitazioni. Il presente documento non può essere reso disponibile né consegnato a US Person né diffuso negli USA. I fondi di cui al presente documento non sono ammessi alla distribuzione negli USA, dove non possono essere offerti, né venduti, né consegnati. Per quanto riguarda i dati di performance indicati si tratta di dati storici, da cui non si può ricavare l'andamento attuale o futuro. Ai fini del calcolo dei dati relativi alla performance del fondo non si è tenuto conto delle commissioni e dei costi sostenuti al momento dell'emissione e in caso di riscatto delle quote.

Il presente documento contiene affermazioni previsionali che si basano su stime, ipotesi e aspettative formulate da Raiffeisen Svizzera al momento della redazione. In seguito al subentrare di rischi, incertezze e altri fattori, i risultati futuri potrebbero discostarsi dalle dichiarazioni previsionali. Di conseguenza tali dichiarazioni non costituiscono una garanzia di risultati e andamenti futuri. Tra i rischi e le incertezze si annoverano anche quelli descritti nel rispettivo [rapporto di gestione del Gruppo Raiffeisen](#).

Il presente documento non è il risultato di un'analisi finanziaria. Le «Direttive per la salvaguardia dell'indipendenza dell'analisi finanziaria» dell'Associazione Svizzera dei Banchieri (ASB) non trovano pertanto applicazione in questo documento. Raiffeisen Svizzera e le Banche Raiffeisen e VERIT adottano ogni misura ragionevole per garantire l'affidabilità dei dati e contenuti presentati. Declinano però qualsiasi responsabilità in merito all'attualità, esattezza e completezza delle informazioni pubblicate nel presente documento e non rispondono di eventuali perdite o danni (diretti, indiretti e conseguenti) che dovessero derivare dalla diffusione e dall'utilizzo del presente documento o del suo contenuto. In particolare, non rispondono di eventuali perdite derivanti dai [rischi](#) intrinseci ai mercati finanziari. Le opinioni espresse in questo documento sono quelle di Raiffeisen Svizzera o VERIT al momento della stesura e possono cambiare in qualsiasi momento e senza ulteriore comunicazione. Raiffeisen Svizzera non è tenuta ad aggiornare il presente documento. Si declina qualsiasi responsabilità in relazione a eventuali conseguenze fiscali che dovessero verificarsi. Senza l'approvazione scritta di Raiffeisen Svizzera il presente documento non può essere riprodotto né trasmesso ad altri né in tutto né in parte.