

**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.

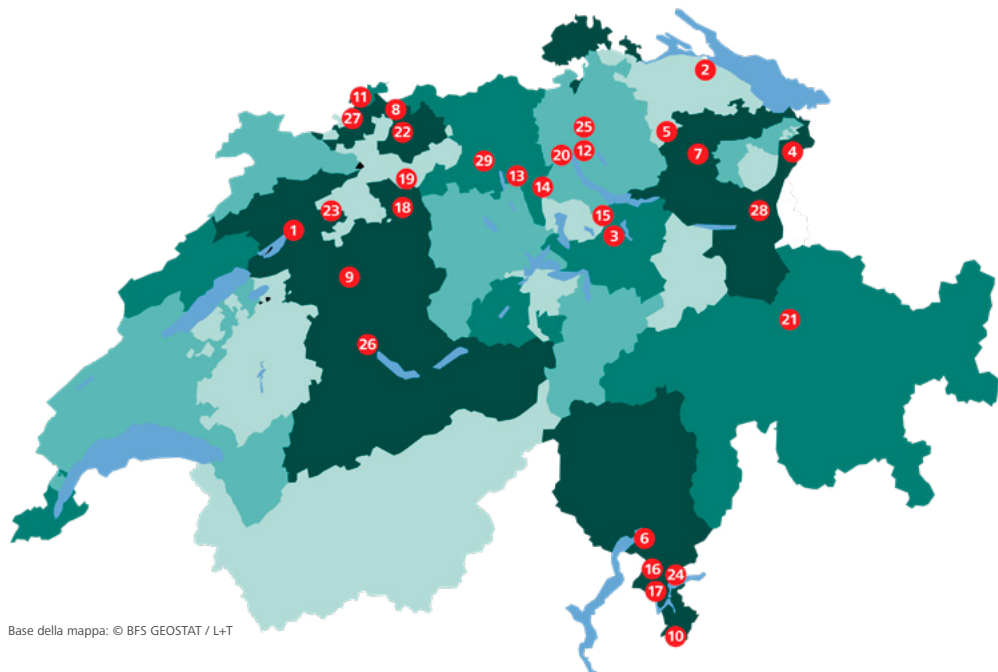
Anche l'acquisto dell'immobile ubicato a Zizers ha avuto un impatto positivo sulla situazione dei proventi. Grazie alle acquisizioni, all'ulteriore riduzione degli sfiti presenti in portafoglio, a varie ottimizzazioni dell'esercizio e agli aumenti dei canoni di locazione dovuti agli adeguamenti del tasso 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

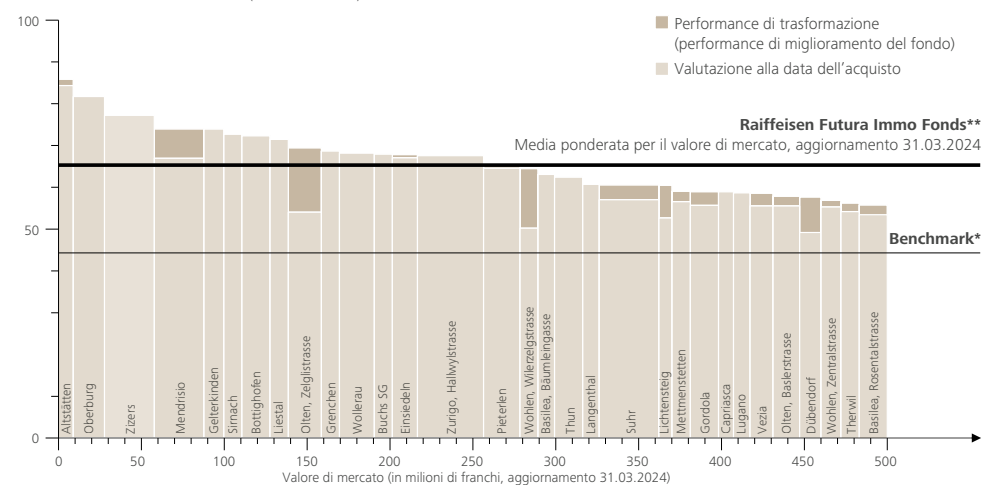
Per il fondo vengono utilizzati i seguenti rating:

- *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.

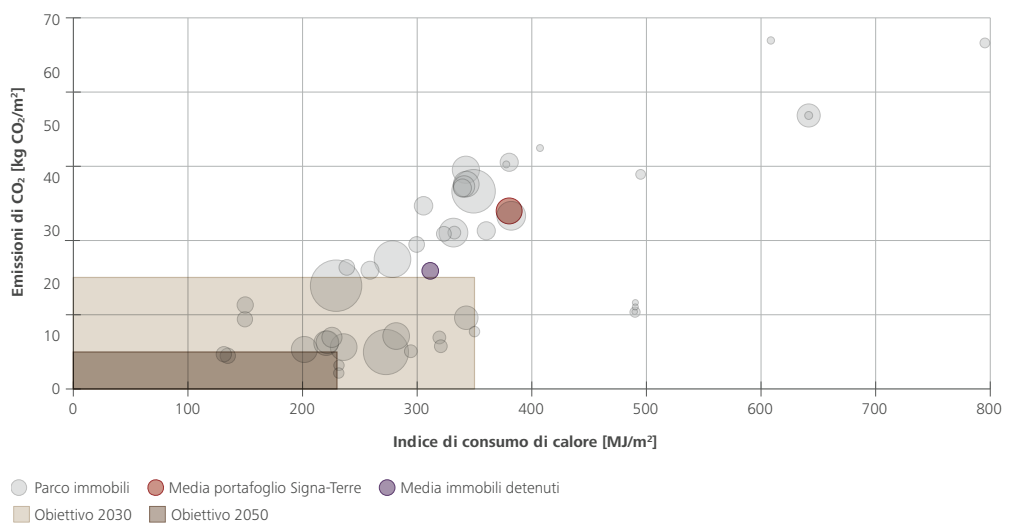
## Cifre relative ai consumi

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 per cento passando al 27 per cento, mentre le emissioni di gas a effetto serra sono state ridotte del 27 per cento 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 disdettesse 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	
				m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	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 Bahnweg 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 Marktgasse 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



69.1% uso abitativo  
30.9% uso commerciale

#### Valore venale per tipo di utilizzo



56.3% edifici abitativi  
11.1% costruzioni a utilizzazione mista  
32.6% immobili adibiti a uso commerciale

#### Valore venale per regione



23.6% Svizzera nordoccidentale  
15.7% Ticino  
22.1% Espace Mittelland  
14.3% Zurigo  
17.3% Svizzera orientale  
7.0% Svizzera centrale

#### Entrate da locazione delle locazioni nette nominali per utilizzo



56.8% abitazioni  
19.4% uffici  
6.7% parcheggi  
13.6% commercio  
1.1% gastronomia  
2.4% altro

## 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 (LICO).

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

Esperto di revisione abilitato  
Revisore responsabile

Joachim Fink

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»

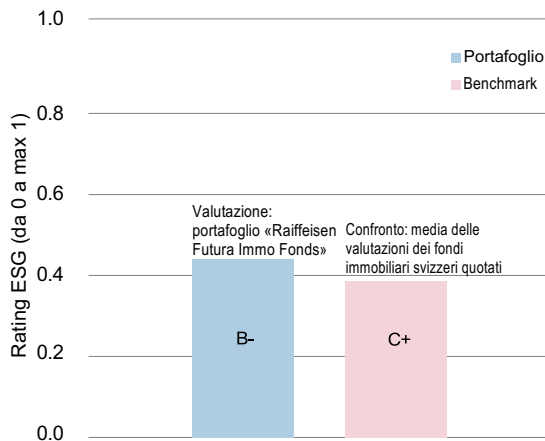
### Valutazione ESG-IRRE di Inrate

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.

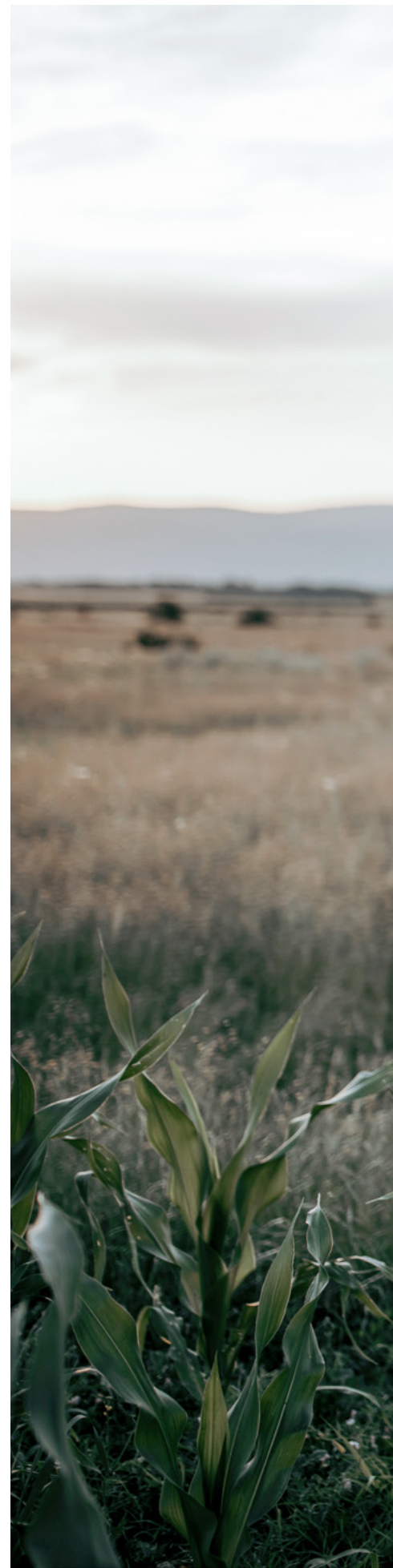
Inrate ha eseguito la valutazione del portafoglio «Raiffeisen Futura Immo Fonds» in qualità di agenzia di rating indipendente.

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**