

Foglio informativo di base (FIB) in conformità all'Allegato 9 OSerFi

Scopo

Il presente foglio informativo di base mette a Sua disposizione informazioni essenziali su questo strumento finanziario (sul «prodotto»). Non si tratta di materiale pubblicitario. Le presenti informazioni sono prescritte dalla legge allo scopo di aiutarla a capire il genere, i rischi, i costi, gli utili e le perdite possibili di questo prodotto e a confrontarlo con altri prodotti.

Prodotto

Nome del prodotto	Raiffeisen Futura Immo Fonds
ISIN, valuta	CH0225182309, CHF
Nome del produttore	VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8034 Zurigo
Sponsor	Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo
Autorità di vigilanza	Il produttore è sottoposto a una vigilanza prudenziale da parte dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA.
Approvazione del prodotto	Il contratto del fondo di Raiffeisen Futura Immo Fonds è soggetto, ai sensi dell'art. 15 cpv. 1 lett. a LICol, all'obbligo di approvazione da parte della FINMA. L'approvazione è stata rilasciata con decisione del 2 settembre 2013.
Sito web / telefono	www.verit-invest.ch, +41 44 555 77 11
Data di redazione del foglio informativo di base	Questo documento è stato rivisto il 18 dicembre 2023.

Avvertenza

È in procinto di acquistare un prodotto complesso, che potrebbe essere difficile capire.

Che genere di prodotto è?

Tipo	Il Raiffeisen Futura Immo Fonds è un fondo d'investimento di diritto svizzero del tipo «fondo immobiliare» ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol). Il reddito viene distribuito al più tardi entro quattro mesi dalla fine dell'esercizio finanziario.
Fattori di rendimento	I principali fattori che determinano il rendimento sono i ricavi da affitti, le spese d'esercizio degli immobili, le variazioni del valore commerciale dei sottostanti e i costi del prodotto.
Determinazione del rendimento	La determinazione dei diversi rendimenti avviene in conformità alla «informazione professionale relativa agli indici dei fondi immobiliari» del 13 settembre 2016 di AMAS. Il rendimento netto aumenta in caso di aumento dei redditi e valori venali invariati degli immobili.
Politica e obiettivi di investimento	Il Raiffeisen Futura Immo Fonds investe innanzitutto in progetti sostenibili di nuovi edifici, costruzioni esistenti e ristrutturazioni, in fondi e altri investimenti immobiliari sostenibili consentiti dal contratto del fondo, in particolare in immobili con destinazione residenziale in tutta la Svizzera. L'obiettivo di investimento di Raiffeisen Futura Immo Fonds consiste, nel quadro degli obiettivi di sostenibilità, nel conseguire proventi stabili continui e nel conservare il capitale a lungo termine.
Oggetti di investimento	Gli investimenti sono in prevalenza diretti e non tramite società immobiliari. Almeno il 60% del patrimonio immobiliare è investito in immobili con destinazione residenziale. Benché venga privilegiata la proprietà individuale, ai fini della diversificazione del rischio può essere acquistata anche solo una quota di comproprietà, a condizione che la direzione del fondo possa esercitare un'influenza predominante. È pertanto consentito l'acquisto di immobili in diritto di costruzione come pure l'acquisto di proprietà per piani.
Mercato a cui il prodotto è destinato	Il Raiffeisen Futura Immo Fonds è ideale per investitori con un orizzonte d'investimento da medio a lungo termine, orientati in primo luogo a un rendimento costante. Gli investitori possono sopportare oscillazioni temporanee del valore d'inventario delle quote del fondo e non fanno affidamento su una realizzazione dell'investimento a una data stabilita.
Durata	Questo fondo immobiliare è costituito a tempo indeterminato. L'investitore può restituire la sua quota alla fine di un esercizio contabile, nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi, al valore di inventario netto a tale data. La direzione del fondo o la banca depositaria possono portare alla liquidazione del fondo immobiliare mediante disdetta del contratto del fondo con un termine di disdetta di un mese.

Rimborso in caso di circostanze straordinarie	<p>Le quote di un investitore devono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:</p> <p>a) ciò è necessario per la salvaguardia della reputazione della piazza finanziaria, in particolare per la lotta contro il riciclaggio di denaro;</p> <p>b) l'investitore non soddisfa più i requisiti legali o contrattuali per la partecipazione a questo fondo immobiliare.</p> <p>Inoltre, le quote di un investitore possono essere obbligatoriamente riscattate dalla direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria al rispettivo prezzo di riscatto, se:</p> <p>a) la partecipazione dell'investitore al fondo immobiliare è idonea a pregiudicare in modo determinante gli interessi economici dei restanti investitori, in particolare se la partecipazione può produrre svantaggi fiscali per il fondo immobiliare in Svizzera o all'estero;</p> <p>b) gli investitori hanno acquistato o detengono le loro quote in violazione delle disposizioni di una legge svizzera o estera a loro applicabile, del contratto di questo fondo o del prospetto.</p> <p>La direzione del fondo, nell'interesse della globalità degli investitori, può rinviare temporaneamente ed eccezionalmente il rimborso delle quote se:</p> <p>a) un mercato, il quale costituisce la base per la valutazione di una parte importante del patrimonio del fondo, è chiuso o se la negoziazione su un tale mercato è limitata o sospesa;</p> <p>b) sussiste un'emergenza politica, economica, militare, monetaria o di altro tipo;</p> <p>c) a causa di limitazioni della negoziazione delle divise o di limitazioni di altri trasferimenti di valori patrimoniali, le operazioni per il fondo immobiliare divengono ineseguibili;</p> <p>d) vengono riscattate numerose quote e ciò potrebbe pregiudicare gli interessi dei restanti investitori.</p>
Valori di base	Immobili residenziali, commerciali e misti sull'intero territorio svizzero.

Quali sono i rischi e cosa potrei ottenere in cambio?

Rischio connesso all'emittente	Il patrimonio del prodotto è separato per legge dal patrimonio dell'emittente. Di conseguenza, il patrimonio del fondo non risponde degli impegni dell'emittente.
Rischio di mercato	Il prodotto può accendere prestiti fino a un terzo del valore venale degli immobili. Un aumento dei tassi ipotecari comporta costi aggiuntivi per il prodotto. Tale aumento dei costi può ripercuotersi negativamente sui prezzi pagati sul mercato immobiliare. Il valore del prodotto è direttamente correlato a tali variazioni di mercato. Ove il livello dei tassi dovesse aumentare rapidamente, potrebbero verificarsi problemi per il finanziamento tali da comportare la liquidazione di immobili a prezzi sfavorevoli.
Rischio di liquidità	La realizzazione del prezzo di mercato degli immobili presuppone spesso un processo di vendita più lungo. Per questo il riscatto delle quote dietro il versamento di denaro può richiedere parecchio tempo. Una vendita sotto pressione porta inoltre a un ricavato di vendita inferiore.
Rischio di cambio	Tutti gli immobili sono ubicati in Svizzera. Le valutazioni, i flussi di cassa da impegni e gli averi liquidi e i crediti sono in franchi svizzeri. Di conseguenza, non sussiste alcun rischio di cambio sistemico.
Rischio di disdetta e di reinvestimento	Poiché la direzione del fondo o la banca depositaria possono portare in ogni momento alla liquidazione del fondo immobiliare nel rispetto del termine di un mese, sussiste il rischio di dover ricevere in cambio del denaro. Per mantenere il profilo di rischio del patrimonio complessivo del fondo, l'investitore deve individuare una nuova possibilità di investimento. Inoltre può accadere che una grande quantità di investitori presenti contemporaneamente domande di riscatto. Nel peggiore dei casi, ciò porta alla liquidazione del prodotto. Una tale pressione di vendita si ripercuoterà negativamente sui ricavi di vendita realizzabili.
Scenario di performance	La tabella seguente mostra quanto potrebbe ricevere in cambio tra 1, 3 e 7 anni in diversi scenari, ove investa CHF 10'000 in quote del prodotto. Gli scenari illustrati mostrano quale andamento potrebbe evidenziare il Suo investimento. Questi rispecchiano una stima della futura evoluzione di valore e si basano sui rendimenti realizzati in passato. L'importo che riceverà in cambio dipende dall'evoluzione del mercato e dalla durata del Suo investimento nel prodotto.

Investimento CHF 10'000		Rendimento	In caso di	In caso di	In caso di
		degli investimenti p.a.	disinvestimento dopo 1 anno	disinvestimento dopo 3 anni	disinvestimento dopo 7 anni
Scenario favorevole	al netto dei costi complessivi	6,00%	10'600	11'910	15'036
	al lordo dei costi complessivi	6,00%	10'177	11'284	13'927
Scenario moderato	al netto dei costi complessivi	3,00%	10'300	10'927	12'299
	Al lordo dei costi complessivi	3,00%	9'877	10'330	11'321
Scenario sfavorevole	al netto dei costi complessivi	-1,00%	9'900	9'703	9'321
	al lordo dei costi complessivi	-1,00%	9'477	9'143	8'495

Cosa accade se VERIT Investment Management AG non è in grado di effettuare il pagamento?

In caso di insolvenza della direzione del fondo, gli investitori che hanno investito in questo prodotto non rischiano di subire perdite finanziarie poiché i valori patrimoniali del fondo sono considerati patrimonio separato e non sono interessati da una possibile insolvenza del produttore.

Quali sono i costi?

La riduzione del rendimento (Reduction in Yield – RIY) mostra l'effetto dei costi complessivi pagati sul rendimento che si potrebbe ottenere dall'investimento. I costi complessivi comprendono i costi unici, ricorrenti e aggiuntivi. Gli importi esposti corrispondono ai costi aggregati del prodotto per tre diverse durate di detenzione. Gli importi indicati non comprendono le commissioni che potrebbero essere sostenute in caso di uscita anticipata. Gli importi indicati si basano sull'ipotesi che Lei investa CHF 10'000. Gli importi sono stimati e possono cambiare in futuro. La persona che vende questo prodotto o fornisce consulenza riguardo ad esso potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso deve fornire informazioni su tali costi e illustrare l'impatto di tutti i costi sull'investimento nel corso del tempo.

Investimento CHF 10'000	In caso di disinvestimento	In caso di disinvestimento	In caso di disinvestimento
	dopo 1 anno	dopo 3 anni	dopo 7 anni
Scenari costi complessivi	CHF 423	CHF 569	CHF 861
Effetti sul rendimento (RIY) annuo	4,23%	1,90%	1,23%

Composizione dei costi

Dalla tabella seguente si evince quanto segue:

- l'effetto per ciascun anno dei diversi tipi di costi sul rendimento che Lei potrebbe ottenere dall'investimento alla fine della durata di detenzione;
- cosa comprendono le diverse categorie di costo.

Non vengono imputate altre commissioni di distribuzione al fondo immobiliare.

Costi unici	Costi di ingresso	1,50%	Effetto dei costi che Lei deve pagare se effettua il Suo investimento (tasso delle commissioni effettivo in caso di emissione di nuove quote).
	Costi di uscita	2,00%	Effetto dei costi che risultano dovuti se Lei esce dal Suo investimento (tasso delle commissioni massimo in caso di riscatto di quote).
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0,00%	Effetto dei costi che derivano dall'acquisto e dalla vendita da parte nostra degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi ricorrenti	0,73%	Effetto dei costi che le addebitiamo annualmente per l'amministrazione dell'investimento (TER REF GAV al 31.03.2023).

Per quanto tempo devo mantenere l'investimento e posso ritirare il capitale anticipatamente?

Durata di detenzione minima: il prodotto non ha una durata fissa. Raccomandiamo di detenere l'investimento per almeno 7 anni. Gli investitori possono disdire la loro quota alla fine di un esercizio contabile nel rispetto di un termine di disdetta di 12 mesi e chiedere il versamento in contanti della loro quota del fondo immobiliare. Nel caso di una durata di detenzione inferiore, le commissioni di uscita e di riscatto si ripercuotono in modo più forte sulla performance complessiva che non nel caso di una durata superiore. Tuttavia, normalmente l'investitore può vendere il prodotto ovvero il fondo sul mercato secondario.

Procedura di disinvestimento: a determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdette durante un esercizio contabile. Se l'investitore desidera il rimborso anticipato, deve farne richiesta per iscritto all'atto della disdetta. Il rimborso ordinario, al pari di quello anticipato, avviene entro due mesi dalla conclusione dell'esercizio contabile.

Come posso presentare reclamo?

Qualora dovesse avere un reclamo relativo al prodotto, al produttore o alla persona che le ha raccomandato o venduto il prodotto può rivolgersi al Suo consulente clienti o contattarci ai recapiti:

Raiffeisen Svizzera società cooperativa, Raiffeisenplatz, 9001 San Gallo, e-mail: fonds@raiffeisen.ch.

Altre indicazioni pertinenti

Questo foglio informativo di base non contiene tutte le informazioni relative a questo prodotto. Ulteriori informazioni su «Raiffeisen Futura Immo Fonds», il prospetto di vendita con il conto semestrale integrato e il rapporto annuale e semestrale attuali possono essere ottenuti gratuitamente presso VERIT Investment Management AG o essere consultati online all'indirizzo www.swissfunddata.ch. Le informazioni contenute nel presente documento non costituiscono una raccomandazione per l'acquisto o la vendita del prodotto e non sostituiscono una consulenza individuale fornita dalla banca o dal consulente dell'investitore. La versione più aggiornata di questo foglio informativo di base è disponibile agli indirizzi: www.swissfunddata.ch; www.raiffeisen.ch/i/immofonds e www.fundinfo.com.