

Residentia aumenta il capitale

I rendimenti sugli immobili da reddito di fascia medio-bassa continuano a essere molto interessanti: il 3% netto per i titolari del fondo immobiliare ticinese Residentia, che infatti progetta un aumento di capitale.



Gli immobili presenti nel portafoglio di Residentia privilegiano il segmento medio-basso del mercato, alla ricerca del rendimento e al riparo dalla ciclicità del settore.

Fondo danno un rendimento medio del 5-6%. Dal rendimento lordo bisogna detrarre imposte a carico del patrimonio immobiliare e una quota per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese di gestione di contabilità e di revisione del fondo stesso. Si arriva così a un rendimento distribuito del 3% esente da imposte sia sul reddito sia patrimoniali, compresa quella preventiva del 35%.

Con rendimenti vicini allo zero dell'obbligazionario, sovrano anche a medio termine, 3% è un rendimento interessante. «Per avere un rendimento al netto delle tasse del 3% in Franchi Svizzeri oggi un investitore obbligazionario dovrebbe salire di molto nella scala del rischio, acquistando junk bond o obbligazioni sovrane di Paesi davvero esotici, sempre che esistano emissioni in franchi. Al momento nemmeno i portafogli in azioni ad alto dividendo offrono questi rendimenti», nota Matteo Pagani.

Le condizioni sono ideali quindi per un aumento di capitale che i promotori stanno studiando insieme alla banca depositaria Cornèr Banca. Sarà di almeno 40 milioni, come l'emissione che nel 2009 aveva fatto nascere il fondo, e potrebbe arrivare anche a 50 milioni, superiore al precedente aumento del 2012.

Ma i prezzi non sono al momento alti per impostare questa operazione? «Premesso che i rischi di calo nei prezzi si concentrano ancora una volta nella fascia alta del mercato, non abbiamo avuto un boom

Residentia è un fondo immobiliare nato nel 2009 per opera di BancaStato e dello Studio Fiduciario Pagani che da due generazioni amministra portafogli di immobili per conto di privati. Attualmente Residentia ha in portafoglio 500 unità immobiliari tutte in Ticino in 14 palazzi e palazzine da 4 a 50 appartamenti ciascuna.

La particolarità di questo, che è il primo fondo immobiliare ticinese, è la scelta di investire totalmente nel residenziale 'prima casa' (non ci sono case di vacanza) e di privilegiare il segmento medio (diciamo pure medio-basso per gli standard svizzeri) del mercato.

«Nonostante la concorrenza negli acquisti da parte di alcuni immobilieri riusciamo ad acquistare immobili interessanti. Questo segmento ha molti vantaggi.

Risente meno nell'andamento dell'economia e del settore immobiliare, e soprattutto conosce uno sfitto vicino allo zero» afferma Matteo Pagani, tra i promotori del fondo, il più impegnato sia nella ricerca degli 'oggetti' sia nel marketing del prodotto, «l'andamento del franco, la latente xenofobia, eventuali peggioramenti nel trattamento fiscale o le restrizioni ai permessi di lavoro di stranieri residenti, sono tutti elementi che pesano nelle prospettive del segmento medio-alto e alto non hanno nessun impatto nel 'nostro' mercato», rivela Pagani.

Gli immobili di Residentia si trovano nelle vie residenziali della grande Lugano, a Bellinzona-Giubiasco, nel Locarnese o a Biasca. Non in pieno centro storico. Valutati complessivamente 110 milioni di franchi gli appartamenti acquistati dal

di costruzioni nel medio-basso come era accaduto nella precedente bolla», risponde Pagani, «un fondo immobiliare come il nostro va valutato per il rendimento che offre, non per l'andamento nel valore stimato dei suoi asset, che gestiamo però con lo scopo di aumentare il valore. Sostanzialmente noi per principio non venderemo mai i nostri immobili. Non facciamo trading nemmeno sul medio termine». Quindi Pagani, se magari non definirebbe questo il momento ideale per operazioni speculative di acquisto e vendita, lo ritiene invece interessante per la ricerca di un rendimento. «L'offerta esiste e non è attratta solo dai prezzi, ogni settimana ci viene segnalato un privato o una famiglia interessata a cedere un immobile da reddito per questioni successorie o perché non riuscirebbe a finanziare le ristrutturazioni divenute necessarie. Abbiamo inoltre la fortuna di essere l'unico fondo immobiliare ticinese e quindi veniamo invitati ad aste di vendita di immobili dedicate solo a istituzionali, organizzate da casse pensioni o da altri istituzionali», nota il titolare dello Studio Fiduciario Pagani.

Insomma la domanda di case in affitto in Ticino non manca, sia perché, nonostante le buone condizioni ipotecarie, il costo delle case le pone fuori dalla portata delle famiglie, sia per la crescita naturale della popolazione, sia perché l'affitto si adatta meglio dell'acquisto ai destini sempre più complessi delle famiglie: matrimoni, divorzi, spostamenti di lavoro, trasferimenti di anziani in residenze protette. Insomma tutte le cose importanti della vita hanno un riflesso immobiliare.

Certamente gli immobili di fascia media, soprattutto se non nuovi, richiedono molto più lavoro. «In questa nicchia di mercato l'expertise tecnico è fondamentale. Non basta saper comprare, occorre saper valutare nel dettaglio tutti gli aspetti dell'immobile e della singola unità», nota Pagani: «Quando l'inquilino se ne va, magari dopo 40 anni che vive in un appartamento, entriamo e troviamo la tappezzeria a fiori e magari l'attacco del telefono a parete. Non basta dare una mano di intonaco: dobbiamo rifare condutture e impianti elettrici, bagni e cucina, pavimentazioni e in certi casi rivedere anche la distribuzione dei locali. Un lavoro certosino relativamente costoso se si interviene su un appartamento alla volta». Per questo diventa interessante non tanto la costruzione quanto la ristrutturazione. Pagani

parla con entusiasmo di un progetto che prevede la riconversione in 14 appartamenti delle camere di un albergo sul lago. «Il bello degli alberghi, oltre alla posizione sempre ben scelta, è che in determinati casi con interventi mirati volti al riaffitto della struttura e non alla speculazione edilizia si possono ottenere buoni risultati. Operazioni complesse ma molto interessanti», nota.

Il fondo immobiliare Residentia quotato al SIX con la sigla sta.sw e gestito da Fidfund management, un outsourcer specializzato nella costruzione e gestione di fondi immobiliari, può essere comprato o venduto ogni giorno. Il taglio minimo è una quota (attualmente intorno a 1200 franchi) con spread accettabili per l'investitore medio e piccolo (certamente come accade in tutti i fondi immobiliari la liquidabilità è ridotta per operazioni di importi considerevoli).

Più che costruire, Residentia acquista condomini, mai villette uni o bifamiliari né immobili commerciali o industriali. «Compriamo solo l'intero edificio: 'cielo-terra' come si dice in gergo, sia da istituzionali che da privati e famiglie», afferma Matteo Pagani.

Residentia eredita i contratti di affitto in essere e attende, senza fare pressioni o senza esercitare unilateralmente le clausole di disdetta, il naturale turn-over degli inquilini. «Quando un appartamento è lasciato libero interveniamo per riqualificarne gli interni e rimetterlo sul mercato.

Il patrimonio di Residentia è valutato in 110 milioni di franchi. Quaranta sono stati raccolti alla nascita del fondo e 30 con l'aumento di capitale del 2011. La differenza è data per oltre trenta milioni dalla leva finanziaria e per il resto dall'aumento di valore degli immobili. «L'indebitamento non ci fa paura sotto il profilo dei costi, anzi», interviene Pagani, «sulla parte a breve, che è circa la metà, paghiamo lo 0,6% e per quella a lungo l'1,5%. Con una leva del 30% siamo però vicini al massimo consentito dalla legge svizzera sui fondi immobiliari che è del 33% e questo non ci piace. Vorremmo quindi riportare l'esposizione al 25% il che ci darebbe anche il margine per operazioni al momento non previste. Buona parte dei capitali raccolti saranno investiti in operazioni in parte già definite su tre-quattro immobili di medio-grandi dimensioni oltre ad avere della liquidità a disposizione per ulteriori acquisizioni». L'aumento di capitale avverrà in settembre: i primi contatti con



Matteo Pagani, promotore del fondo Residentia e titolare dello Studio Fiduciario Pagani.

i potenziali sottoscrittori dell'aumento sono in corso. Al momento i principali investitori in Residentia sono Fondi di fondi immobiliari seguiti da due banche ticinesi, un ente benefico internazionale e da una cassa pensioni di Oltregottardo. «Per ragioni che mi sfuggono le casse pensioni ticinesi che pure si danno come mandato di investire nel territorio e in beni con poco rischio a buon reddito, non ci risulta abbiano comprato nemmeno una quota di Residentia» nota Pagani, «eppure oggi la tendenza delle casse pensioni è di trasformare gli investimenti diretti in indiretti (cioè detenere fondi immobiliari invece di immobili) per guadagnare in liquidità e ridurre le spese». Secondo uno studio di Credit Suisse Residentia è il fondo immobiliare residenziale svizzero a investimento diretto con il migliore rendimento. L'aggio, vale a dire la differenza fra il prezzo di acquisto e il valore immobiliare stimato, è inferiore al 10%. «Come sempre accade per i piccoli fondi il rapporto fra i costi del fondo e il valore del fondo non è ottimale ma con l'aumento di capitale riusciremo a migliorarlo», conclude Pagani.

Alberto Pattono