



Un attraente sessantenne

Il fondo immobiliare La Foncière privilegia da sessant'anni immobili diretti a un target medio nelle città più importanti della Svizzera francese, il che gli consente di attraversare con flessibilità le fluttuazioni congiunturali del mercato.

Creato a Losanna nel 1954 e diretto dalla società Investissements Fonciers, il fondo immobiliare La Foncière ha appena festeggiato il suo sessantesimo anniversario annunciando gli eccellenti risultati conseguiti durante l'esercizio 2014. Non a caso, ancora una volta dopo il 2010, ha ottenuto il Nzz Real Estate Award, attribuito al miglior fondo immobiliare svizzero in base a parametri quali le performance degli ultimi anni, lo sviluppo del corso di Borsa, la politica dei rischi e la trasparenza nella comunicazione.

La Foncière si è sempre distinta per la regolarità della sua crescita e la costanza del rendimento. Grazie agli eccellenti risultati operazionali raccolti, con un capitale totale di 1.228,6 milioni di franchi al 30 settembre 2014, per un valore venale complessivo del patrimonio immobiliare di 1.168,7 milioni di franchi (con un incremento di 28,45 milioni di franchi, il 2,5% rispetto all'anno precedente), è stato possibile accrescere il dividendo versato il 29 dicembre 2014 a 20,60 franchi, con una costante progressione (era stato di 17,70 franchi nel 1999). Tenendo conto dei rimborsi effettuati, i debiti ipotecari ammontano a 229,72 milioni di franchi: in relazione al valore del parco immobiliare, l'indebitamento medio è del 19,7% contro il 21,7% dell'anno precedente. Il valore

rispetta dunque ampiamente le nuove disposizioni dell'Ordinanza sui fondi di investimento, da applicarsi entro il marzo 2018, che limitano l'indebitamento ipotecario al 33% invece del corrente 50%. Al 30 settembre 2014, il rendimento del dividendo in rapporto al corso di Borsa era del 2,34%, di molto superiore quindi al rendimento delle obbligazioni della Confederazione sui 10 anni (0,48%).

«Dalla sua costituzione, La Foncière ha sempre mantenuto una strategia semplice: offrire alloggi di qualità alla classe media nelle città importanti della Svizzera romanda. Privilegiamo la qualità rispetto alla quantità, quindi niente corsa alla crescita a tutti i costi. La stabilità nella direzione e nel consiglio d'amministrazione ha contribuito a permettere di sostenere questa strategia a lungo termine», esordisce Arnaud de Jamblinne, direttore

L'andamento del fondo immobiliare La Foncière, che si è sempre distinto per la regolarità della sua evoluzione e la costanza del rendimento. La performance dell'esercizio 2014 era del 20,07%, persino superiore a quella già ottima (14,99%) registrata dall'Indice dei fondi immobiliari (SXI Real Estate Funds TR).



Ticino Management SA
6932 Breganzona
091/ 610 29 29
www.ticinomanagement.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 19'960
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 80
Surface: 78'765 mm²

Performance ed evoluzione del fondo immobiliare La Foncière al 31.12.2014

Performance de LA FONCIÈRE in %

Al 31.12.2014	Da inizio anno	1 anno	3 anni	5 anni	10 anni
LA FONCIÈRE	20,07	20,07	26,87	51,63	119,37

Fonte: Bloomberg / BCGE Asset Management - Advisory

Indice Fondi immobiliari	14,99	14,99	18,82	34,18	70,91
SXI Real Estate Funds TR					

Al 31.12.2013

LA FONCIÈRE	0,65	19,43	55,13	94,01
-------------	------	-------	-------	-------

Fonte: Bloomberg / BCGE Asset Management - Advisory

Indice Fondi immobiliari	-2,77	10,39	39,58	58,52
SXI Real Estate Funds TR				

La performance storica non rappresenta un indicatore della performance attuale o futura

Evoluzione LA FONCIÈRE dal 01.01.2000 al 31.12.2014



rale della Foncière. Una strategia che, evitando scientemente sia il target del lusso sia quello degli immobili sovvenzionati, ha consentito al fondo di bilanciarsi attraverso alti e bassi lungo i decenni: «Lo scopo», precisa de Jamblinne, «è di passare attraverso i cicli congiunturali, di qualunque segno essi siano. Gli ultimi anni sono stati segnati da un'ottima congiuntura abbinata a un calo dei tassi di interesse: questo contesto ha spinto i valori dei fondi immobiliari al rialzo. Nei prossimi anni la sfida sarà posizionarsi rispetto alla congiuntura, che rallenterà sicuramente. Quando i tassi si rialzeranno, i corsi di Borsa si abbasseranno. Per quanto ci concerne, abbiamo già una posizione molto difensiva grazie a immobili che interessano un'ampia fascia della popolazione e con una collocazione geografica ideale, nelle città importanti. Inoltre si tratta di stabili in ottime condizioni, aspetto che li rende attrattivi in relazione all'offerta concorrente. Sarà importante riuscire a mantenerci fedeli a questa nostra strategia».

La Svizzera francese, in particolare l'Arco lemanico, è il mercato di riferimento del fondo: osservando la ripartizione del parco immobiliare, al primo posto si colloca il Canton Vaud (46,53%), seguito dal Canton Ginevra (37,6%), dal Canton Vallese (4,98%), dal Canton Neuchâtel (4,07%) e dal Canton Friburgo (3,64%). Una sola proprietà, un immobile commerciale, nel Cantone di Zurigo (3,18%). Principalmente si tratta di stabili da affitto: il 61,11% sono immobili residenziali; gli immobili misti – in cui i contratti di locazione commerciale rappresentano tra il 20 e il 60% delle entrate – si attestano al 25,27%. Infine gli immobili commerciali ricoprono una percentuale del 13,6%.

Per accrescere a lungo termine il valore dei suoi immobili, il fondo si dedica alla sostituzione di cucine e servizi, al risanamento di condutture, al rifacimento di facciate e soffitte, a lavori per migliorare isolamento e comfort degli appartamenti, a sopraelevazioni di edifici già esistenti. L'ammontare complessivo degli affitti incassati dalla Foncière è aumentato dello



Ticino Management SA
6932 Breganzona
091/ 610 29 29
www.ticinomanagement.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 19'960
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 80
Surface: 78'765 mm²

0,96% rispetto all'esercizio precedente: un leggero incremento dovuto soprattutto ai nuovi alloggi. Al 30 settembre 2014, risultavano sfitti solo 3 locali commerciali e 11 appartamenti su un totale di 4.109, dei quali ben nove sono stati riaffittati entro fine anno. Nessun nuovo acquisto è stato effettuato, mentre sono stati venduti due immobili contigui a Aigle, poiché le loro prospettive di crescita non corrispondevano più ai criteri in vigore. Anche la Borsa sembra aver apprezzato la solidità di questo fondo, premiandolo con una performance del 20,07% nel 2014, in gran parte dovuta all'ottimo rendimento dell'ultimo trimestre 2014.

La Foncière ha potuto approfittare lo scorso anno di un mercato immobiliare nazionale in gran parte positivo: «Si può dire che il mercato residenziale si è comportato bene, essendo rimasta elevata la domanda nelle grandi regioni urbane, mentre la crescita di quella degli affitti è rallentata e nel 2015 dovrebbe presumibilmente stabilizzarsi nelle zone più ricercate e addirittura calare nelle zone secondarie o dove il mercato è più disteso. Per contro, il mercato commerciale ha già subito gli effetti della congiuntura, a causa delle incertezze legate sia alla futura applicazione dell'esito della votazione del 9 febbraio, sia alla revisione della fiscalità delle imprese, sia al rallentamento dell'economia europea e dei Paesi emergenti che oggi pesa sull'espansione delle imprese svizzere», commenta guardando all'anno appena trascorso Arnaud de Jamblinne.

I fondi immobiliari hanno vissuto un'annata eccellente registrando una performance del 14,99% (Indice SXI Real Estate Funds TR), mentre sempre buona è stata quella delle società immobiliari, anche se con risultati più contenuti, essendo piuttosto orientate sul commerciale. Secondo il direttore generale della Foncière, stando a questi dati, non vi sarebbe al momento

il concreto rischio di una bolla immobiliare: diversi fattori concorrono infatti a rallentare il mercato – soprattutto quello delle proprietà per piani e delle zone urbane – insieme all'inasprimento delle condizioni per la concessione dei crediti ipotecari sostenuto dalla BNS, dalla FINMA e dal Consiglio federale. «Per gli immobili di reddito la domanda rimane molto sostenuta dal momento che gli investitori in cerca di ricavi (assicurazioni e casse pensioni) non hanno molte altre alternative. Ma poiché questi acquisti si fanno con fondi propri, il rischio di una bolla sembrerebbe essere scongiurato», sottolinea Arnaud de Jamblinne.

Riflettendo sulle prossime conseguenze del rafforzamento del franco, il direttore generale della Foncière osserva: «Poiché ci attendiamo un rallentamento della congiuntura, le imprese investiranno meno o



Arnaud de Jamblinne, direttore generale del fondo immobiliare La Foncière.

dovranno ridurre le loro spese, fra cui gli affitti, con inevitabili ripercussioni sul settore commerciale. Analogamente l'esito per il settore residenziale: salari inferiori, un minor numero di nuovi impieghi, dunque



Ticino Management SA
6932 Breganzona
091/ 610 29 29
www.ticinomanagement.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 19'960
Parution: mensuelle

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 80
Surface: 78'765 mm²

meno domanda d'alloggi, più concorrenza e quindi probabili cali dei canoni d'affitto. Per quanto concerne i fondi immobiliari, bisognerà confrontarsi con un duplice effetto: da un lato i fondi sono diventati ancora più appetibili perché versano dei dividendi, mentre il mercato obbligazionario è completamente morto e ci sono persino tassi negativi per i depositi bancari. Dall'altro lato la progressione dei dividendi molto probabilmente rallenterà, di sicuro almeno per i fondi commerciali. Per La Foncière non mi attendo grandi sorprese perché il commerciale rappresenta solo una piccola percentuale, mentre la parte residenziale è molto ben posizionata, sia a livello geografico, che economico ed attrattivo. Il fondo resterà quindi interessante per gli investitori», conclude Arnaud de Jamblinne con una nota d'ottimismo. Un atteggiamento del tutto giustificato se guardiamo alla lunga storia di questo fondo e alla sua capacità, attraverso un'oculata strategia, che fa della prudenza e della pianificazione i propri strumenti privilegiati, di rispondere dinamicamente alle fluttuazioni congiunturali per assicurare la propria regolare crescita e presenza nel panorama dei migliori fondi immobiliari svizzeri.

Susanna Cattaneo