

## Alto rendimento e impatto sociale. Ecco perché Residentia aumenta il capitale

**Matteo Pagani, titolare di Studio Fiduciario Pagani, illustra le prerogative del Fondo Immobiliare Residentia che promette un rendimento fino al 3%. A settembre nuovo aumento di capitale, pari a 40 milioni di franchi**

---

*“Se dopo soli sei anni siamo già al secondo aumento di capitale, significa che la formula di questo fondo è vincente, volta a promettere ancor meglio sul lungo periodo”.* Esordisce così **Matteo Pagani**, titolare dello Studio Fiduciario Pagani, parlando del fondo **Residentia**, il primo e unico fondo immobiliare dedicato alla Svizzera italiana.

Nato nel 2009 su iniziativa dello **Studio Fiduciario Pagani** e **BancaStato**, promotori del fondo, Residentia estende la partecipazione a tutti gli investitori, sia piccoli che grandi, che possono accedere al mercato immobiliare ticinese partendo da un contributo base di cento franchi. Dopo il primo aumento di capitale nel 2012, anno del suo esordio alla Borsa di Zurigo con la denominazione STA.SW, Residentia ha deciso di procedere, a inizio settembre, con un nuovo **aumento di capitale pari a 40 milioni di franchi**.

L'entusiasmo di Matteo Pagani per Residentia è tangibile. *“Il fatto di essere gli unici a proporre un fondo con queste caratteristiche è sicuramente uno stimolo in più per me, il mio staff e BancaStato. Questo progetto, infatti, non ha come unico fine solo il rendimento, tra l'altro notevole, ma ha anche una connotazione sociale e di recupero del territorio”*, evidenzia il promotore del fondo.

Residentia, infatti, investe in immobili quasi esclusivamente residenziali nella Svizzera italiana di livello medio. Niente ville o case bifamiliari sul lago, ma palazzi e condomini, costruiti tra la metà degli anni Sessanta e i Novanta pronti per essere rimessi a nuovo. *“La scelta di escludere il lusso o l'acquisto di stabili di recente costruzione è strategica. Innanzi tutto permette di acquistare edifici con più facilità concentrando in seguito le risorse nell'opera di recupero. Inoltre, aprendo l'offerta a famiglie, studenti o coppie di anziani che necessitano di una casa in cui vivere, i prezzi delle pigioni restano bassi arginando, così, il rischio essendo quella tipologia di appartamenti un bene essenziale”*, spiega Pagani.

Attualmente il fondo ha 115 milioni di franchi investiti su 14 immobili dislocati sul territorio italofono della Svizzera. *“L'attività di ristrutturazione è impegnativa e dispendiosa, ma permette di ridare nuova vita a edifici ormai obsoleti che senza un rinnovo sarebbero inutili e probabilmente destinati all'abbattimento per lasciar spazio a immobili nuovi e quindi con affitti molto più cari. Per questo è necessario affidarsi a specialisti con la giusta expertise e questo consente di offrire lavoro a molte imprese e professionisti attivi nel nostro territorio”* aggiunge il titolare di Studio Fiduciario Pagani.

Al di là dell'accezione sociale, lo scopo principe di un fondo è offrire un **rendimento** e Residentia sembra avere tutte le caratteristiche per non deludere i suoi investitori. *“Residentia è un fondo contrattuale di diritto svizzero sotto la supervisione della Finma; è quotato alla Borsa di Zurigo, fa' parte dell'Indice dei fondi immobiliari e le sue quote sono acquistabili da chiunque, svizzero o straniero, tramite semplice ordine al proprio istituto di credito, senza limite d'investimento e con distribuzione semestrale degli utili; la direzione è assegnata alla FidFund Management SA di Nyon, nel Canton Vaud. Queste le principali caratteristiche tecniche. Essendo un fondo immobiliare rappresenta un collocamento relativamente sicuro, ma il vero punto di forza di Residentia è il **rendimento che, al netto delle imposte, si stanZIA tra il 2,5% e il 3%, senza contare***

*la rivalutazione del parco immobiliare. Trovare un investimento in Franchi svizzeri con dividendi così alti a così basso rischio è pressoché impossibile” sottolinea Pagani.*

Quando si tratta d’investire, però, ci potrebbero essere paure davvero contingenti che possono trattenere dall’acquistare quote, come l’attuale apprezzamento del franco o l’esposizione a una bolla. *“È proprio questo il vantaggio di scegliere Residentia – spiega Matteo Pagani. Acquistando immobili di medio livello, dedicati per lo più a famiglie e con affitti nella fascia media o addirittura molto economici, il franco non intacca l’andamento degli affari e lo dimostra il fatto che non abbiamo praticamente nessuno sfritto. Stesso discorso vale per la bolla, alla quale non siamo esposti essendo la valutazione degli immobili effettuata solo sulla base del reddito derivante dalle pigioni e non sul valore al metro quadro”.*

*“Un altro vantaggio di Residentia è il suo essere **esente da tassazione dal punto di vista dei suoi investitori**, a differenza dei normali investimenti finanziari”.* Il promotore sottolinea la riduzione del 50% sulle imposte federali, mentre quelle cantonali rimangono invariate. *“Normalmente un fondo, in Ticino, ha un’imposizione di circa il 16%, mentre l’investitore non paga alcuna imposta sui dividendi percepiti o sul patrimonio”.*

Con questi presupposti ed avendo individuato proprietà da acquistare, Residentia non può che procedere con un aumento di capitale, il secondo nella sua storia, che sarà appoggiato da Corner Banca come banca depositaria. *“Si tratta quasi di un passaggio obbligato, dato il successo del fondo che, crescendo, approfitterà di una diminuzione dei costi garantendo un rendimento finale maggiore. **L’acquisto delle nuove quote avverrà tra il 7 e il 15 settembre”.***

Come ben illustra Pagani, la peculiarità di Residentia sta proprio nel suo posizionamento su un mercato esclusivamente locale. *“I fondi nazionali hanno la prerogativa di essere molto diversificati geograficamente, ma difettano nel non essere specializzati sulle caratteristiche del territorio. In una città o centro urbano che sia, il prezzo degli affitti può cambiare di molto, addirittura da una via all’altra, anche solo per pochi metri di distanza tra un fabbricato e l’altro. Essendo radicato su un’area limitata, Residentia conosce nel dettaglio ogni singola zona o quartiere. Non è un caso che il modello su cui è basato il nostro fondo sia stato oggetto di spunto per la nascita di fondi simili nella Svizzera interna”.*