

ziari. Per garantire una maggior sicurezza, va rilevato che il fondo non può indebitarsi oltre il 33% dei propri beni immobiliari, a maggior difesa dell'investitore. Il Fondo analizza e acquista gli stabili e i terreni edificabili, gestendo ogni aspetto amministrativo, per poi distribuire all'investitore, che partecipa anche alla rivalutazione degli immobili, i redditi provenienti dagli affitti incassati, dedotte le spese di gestione».

**Perché la scelta di limitare il proprio territorio di riferimento al Ticino?**

«La limitazione del territorio destinato agli investimenti è stata voluta per concentrare gli acquisti immobiliari in zone che i promotori conoscono bene, evitando pertanto il ricorso al parere di terze persone per mercati discosti dal nostro di riferimento. In questo modo si riducono sensibilmente i rischi legati alla scelta degli oggetti in cui investire. Questo concetto, giudicato vincente, è stato seguito da altri fondi svizzeri nati dopo Residentia».

**A chi si rivolge e quali sono i vantaggi offerti da questo Fondo immobiliare**

«I promotori hanno deciso di creare un fondo aperto a tutti gli investitori per permettere anche al piccolo risparmiatore di approfittare dei vantaggi della piazza immobiliare ticinese. L'investimento nel settore residenziale volto alla gestione delle proprietà acquistate, all'incasso e redistribuzione semestrale degli affitti incassati (dedotte le spese) vuole dare all'investitore la sensazione di possedere direttamente un immobile. Da un punto di vista fiscale, va sottolineato che l'investitore di questa tipologia di fondo non paga imposte cantonali, comunali o federali, né sulla sostanza né sui redditi (fatta eccezione per i redditi generati dalla liquidità che il fondo potrà avere, generalmente praticamente nulla), in quanto le imposte sono già state pagate dal fondo stesso, che gode di una tassazione agevolata a livello federale grazie ad una riduzione del 50% delle aliquote. Non viene prelevata neppure l'imposta preventiva (sempre ad eccezione dei redditi generati dalla liquidità). Quindi il detentore delle



01

# SOLIDO COME UN MATTONI

**MATTEO PAGANI**, CO-TITOLARE DELLO STUDIO FIDUCIARIO PAGANI SA DI LUGANO, CO-PROMOTORE E CONSULENTE AGLI INVESTIMENTI DI RESIDENTIA, PRESENTA IL PRIMO FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DELLA SVIZZERA ITALIANA, QUOTA TO ALLA BORSA DI ZURIGO, CHE SI ACCINGE NEI PROSSIMI MESI AD UN IMPORTANTE AUMENTO DI CAPITALE.

**C**he cos'è il Fondo Residentia?

«Lo Studio Fiduciario Pagani SA di Lugano e la Banca dello Stato del Cantone Ticino hanno lanciato nel 2009, in qualità di promotori, un fondo immobiliare di diritto Svizzero, che investe esclusivamente nel sud della Svizzera (Ticino e Gri-gioni), concentrandosi principalmente su immobili residenziali. Questa scelta era mossa dalla convinzione che l'offerta di un fondo immobiliare che investe in Ticino, per i ticinesi e gestito da ticinesi, potesse rispondere alle necessità di tutti quelli che cercano investimenti relativamente sicuri, caratterizzati da una contenuta correlazione con l'evoluzione dei mercati finan-

quote del fondo quando riceverà la distribuzione semestrale dei redditi potrà considerarla già al netto delle imposte. Il fondo immobiliare ha innumerevoli vantaggi, tra cui senza dubbio la semplificazione della pianificazione successoria e l'accesso alle sottoscrizioni da parte di stranieri».

#### **Quali tipologie di immobili riscuotono l'interesse di Residentia?**

«Il Fondo si concentra prevalentemente su edifici residenziali di livello medio, i più interessanti dal punto di vista della redditività, scegliendo gli immobili in base ad una attenta valutazione: l'ubicazione, il rendimento, ma anche un approfondito esame del loro stato da parte di specialisti, sono i principali criteri su cui si basa ogni scelta d'acquisto. Si tratta di immobili non nuovi, che progressivamente e in base alle esigenze vengono sottoposti a ristrutturazione. Nel corso degli anni sono state prese in esame centinaia di proprietà delle quali qualche decina in maniera approfondita. Attualmente sono 15 gli immobili di pro-

prietà del Fondo, distribuiti su tutto il territorio ticinese, per un valore complessivo di circa 110 milioni di franchi e un ammontare complessivo di circa 500 appartamenti».

#### **Quali sono i partner che partecipano alla gestione del fondo?**

«Accanto ai promotori, lo Studio Fiduciario Pagani e Banca dello Stato, la direzione del fondo è affidata a FidFund Management società di amministrazione di fondi immobiliari di diritto svizzero approvata dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari, FINMA. Banca depositaria è Cornèr Banca, istituto bancario ticinese, privato e indipendente».

#### **Quali gli obiettivi che vi prefiggete di raggiungere con l'aumento di capitale previsto per settembre?**

«L'aumento di capitale dovrebbe consentirci di crescere ulteriormente acquisendo ulteriori immobili che già sono stati individuati e per i quali abbiamo in parte già firmato diritti di compra legati appunto

all'aumento di capitale. Quindi dopo il 18 settembre, data della chiusura dell'aumento di capitale, potremo comprare immediatamente gli immobili individuati.

Questa politica di investimento, estremamente oculata e non speculativa, ci consente di procedere con operazioni in grado di rispettare i parametri di rendimento che ci siamo prefissati al momento della costituzione del Fondo, mantenendo gli affitti ad un livello accettabile, se non addirittura molto conveniente, per una popolazione soprattutto locale che dispone di medie risorse economiche.

Questo è un punto importante della nostra politica, volta alla riqualifica del nostro territorio senza però privare le famiglie, gli studenti e gli anziani di appartamenti in zone anche centrali».

01

**Matteo Pagani**

Co-titolare dello studio fiduciario Pagani SA