

Il real estate ora ha più appeal

Introdotti il rimborso anticipato per i fondi e un ruolo più attivo per i soci delle Sicaf

● Il ritorno dei capitali esteri nel real estate italiano e l'attesa, o speranza, che anche gli investitori nostri connazionali tornino a pensare che è il momento di tornare a comprare il mattone spinge a migliorare i veicoli di investimento esistenti. Prima le Siiq, che sono state decisamente rese più appetibili da una serie di accorgimenti introdotti lo scorso settembre - e che hanno portato molte società del real estate a valutare l'opportunità di tornare in Borsa -, adesso i fondi immobiliari.

«Il 19 marzo scorso è stato pubblicato in Gazzetta ufficiale l'atteso decreto del Mef del 5 marzo (n. 30), Regolamento attuativo dell'art. 39 del TUF sui criteri generali cui devono uniformarsi gli Oicr (organismi di investimento collettivo del risparmio) dal 3 aprile 2015 - dice Roberto Brustia, partner dello studio Cba -. La norma di rango secondario, da lungo tempo attesa, completa il recepimento in Italia della riforma della disciplina dei cosiddetti gestori di fondi di investimento alternativi promossa in sede europea con la direttiva 2011/61/UE (Alternative Investment Fund Managers Directive - AIFMD) e presenta alcune novità per gli operatori del settore. In primis la possibilità di investimento per gli Oicr in "crediti erogati a valore sul patrimonio", aprendo alla possibilità di erogare finanziamenti nel perseguimento della politica di investimento e la possibilità per i partecipanti ai Fia italiani chiusi di liberare le quote/azioni sottoscritte mediante conferimento di crediti "certi, liquidi ed esigibili detenuti nei confronti del fondo". Non solo. La novità contempla anche la possibilità di rimborso anticipato anche su richiesta di singoli partecipanti ai Fia italiani chiusi, al ricorso di determinate condizioni». Quest'ultima innovazione è importante perché



New York. Il Flatiron, palazzo in cui Sorgente ha a suo tempo investito negli Stati Uniti

permetterebbe agli investitori di svicolare con più facilità che in passato l'investimento.

Obiettivo delle novità è stato proprio quello di connotare il mercato italiano della gestione collettiva del risparmio anche nell'ambito real estate di una maggio-

Strumenti più flessibili a disposizione degli investitori, ma le Siiq restano protagoniste

re flessibilità, utile al rilancio del settore della finanza immobiliare che oggi annovera, oltre alle Siiq, i Fia Immobiliari (fondi e Sicaf immobiliari).

«Le Sicaf immobiliari godendo della forma di società per azioni, diversamente dai fondi immobiliari, sono dotate di personalità giuridica - continua Brustia - e possono

garantire al socio investitore un ruolo attivo nella gestione, potendo questi, attraverso l'esercizio del diritto di voto, incidere sulla governance e quindi partecipare alle strategie di investimento con la nomina degli organi esecutivi della società».

L'affiancamento delle Sicaf ai fondi immobiliari serve per attirare quella porzione del mercato degli investitori, specialmente esteri, che prima d'ora trovavano limitante la scarsa possibilità concessa al quotista dei fondi di partecipare alle decisioni di investimento del patrimonio.

«Diversamente dalle Siiq, tornate recentemente agli onori della ribalta anche grazie a decisive correzioni del regime fiscale, i Fia Immobiliari, se da un lato sono Oicr e quindi soggetti alla ormai ampia disciplina anche di vigilanza del TUF, dall'altro, possono configurarsi quali veicoli di investimento anche per lo sviluppo di iniziative immobiliari e

SORGENTE RES SCALDA I MOTORI PER LA BORSA

Debutto nel semestre

La società nata come costola di Sorgente è pronta a ripresentare la domanda per la Borsa, questa volta sotto forma di Siiq, dopo lo stop avvenuto sul finire dello scorso anno. Ma arriverà al debutto con un patrimonio diverso rispetto a quanto ipotizzato nel recente passato.

I team degli advisor e della società stanno lavorando per cambiare il prospetto informativo. Secondo le indiscrezioni che circolano sul mercato l'area Falck di Sesto San Giovanni con ogni probabilità non farà parte del patrimonio, anche perché essendo un'area in via di sviluppo non si sposa con lo statuto di una Siiq. Nel perimetro del portafoglio - cambiato per qualche piccola uscita e altrettanto piccola entrata - viene invece confermata la percentuale relativa al Flatiron di New York, che dovrebbe aggirarsi tra il 7 e l'8 per cento.

non solo per immobili locati (come accade per le Siiq) - conclude Brustia.

Come le Siiq, le azioni di Sicaf immobiliari (i fondi immobiliari quotati sono già stati sperimentati) possono accedere alla negoziazione in un mercato regolamentato, aprendo quindi possibilità alternative di reperimento di nuovi capitali finalizzati allo sviluppo di iniziative immobiliari.

Le Sicaf possono anche essere utilizzate come soluzioni concrete ad esempio per lo smobilizzo dei patrimoni dei fondi immobiliari in liquidazione.

La nuova normativa ha reso più flessibili i fondi immobiliari e le nuove Sicaf rispetto al passato, evidenziandone ancora di più la radicale diversità di finalità operative rispetto alle Siiq, che restano protagoniste nello sviluppo del mercato real estate quotato del prossimo futuro.