
gestioni

Bankitalia stringe sulle Sgr immobiliari

È un periodo di novità per le Sgr immobiliari, chiamate a introdurre alcuni cambiamenti nella propria struttura organizzativa. Cambiamenti che proprio oggi, 30 aprile, vanno comunicati a Bankitalia e che hanno creato qualche malumore tra i diretti interessati.

Sul tavolo c'è il tema della valutazione, funzione che Bankitalia vuole separare definitivamente dalla gestione dei fondi immobiliari.

«Il recepimento della Direttiva AIFM ha comportato rilevanti novità nella delicata tematica della valutazione delle attività e del patrimonio dei fondi di investimento alternativi e nella figura degli esperti indipendenti» dice Roberto Brustia, partner dello studio CBA.

Perché? Il motivo è il riconoscimento della crucialità, per tutelare gli interessi degli investitori, di un sistema di valutazione affidabile e obiettivo dei patrimoni, nonché del valore delle relative attività. E i cambiamenti richiesti da Bankitalia alle Sgr immobiliari (quelle mobiliari ne sono già dotate) comporterà un impatto sulle dinamiche operative e strutturali dei gestori. La decisione di introdurre questi cambiamenti è anche dettata da una scelta di politica gestoria e organizzativa delle Sgr. Che però in questo modo si sono sentite messe sotto pressione nella scelta del proprio modello organizzativo.

Le Sgr sono così chiamate a istituire una funzione di valutazione mediante la costituzione di un'apposita valuation task interna - che sia completamente indipendente dalle attività di gestione - oppure possono scegliere di delegare tali prestazioni a un operatore terzo. Con un impatto sui costi che potrebbe essere anche significativo. «La scelta è discrezionale - dice Brustia -. E deve essere fatta valutando la revisione della struttura organizzativa, i costi per la istituzione della funzione e alla loro imputabilità, sia essa perseguita mediante le risorse interne ovvero attraverso la citata delega».

E tali spese aggiuntive per l'organizzazione - perché qualcuno sottolinea che anche nel caso della scelta di un task force esterna sarà necessario avere un team interno che ne valuti l'operato -, incideranno soprattutto sui bilanci delle Sgr più piccole. Sgr che, piccole e grandi, stanno già facendo i conti con una riduzione delle commissioni pesante dovuta a una serie di motivazioni, tra cui anche una competizione crescente e sfociata in una guerra al ribasso.

In sostanza, secondo gli esperti, le Sgr potrebbero pensare di implementare il ricorso alla esternalizzazione della funzione valutativa ricercando economie di scala e una semplificazione operativa volta a concentrare l'attività maggiormente sul servizio core di gestione del portafoglio.

«Il Decreto ha introdotto anche preclusioni per gli esperti indipendenti in materia di conflitti di interessi, con riferimento allo svolgimento dell'attività degli stessi nell'ambito della gestione collettiva dei risparmi» dice Brustia. Si tratta di un importante passaggio. Gli esperti indipendenti che si occupino di valutazione sono chiamate a fare solo quello e a non occuparsi di altre aree di business per la Sgr in questione.

Questo significa che una società di consulenza tra quelle che operano sul mercato italiano si occupa di valutare gli asset immobiliari di un fondo di una Sgr non può effettuare per la stessa società di gestione altri incarichi. Il motivo del cambiamento è dovuto a passate situazioni di conflitto di interesse che oggi si sono volute evitare. Ma il miglioramento non è una novità assoluta, adesso però è diventato una norma di legge.

CORRELATI

Arabia saudita, due cambiamenti epocali in due giorni

Rossi (Bankitalia): «Corruzione e mafia fanno crollare il Pil»

Il Qe vale 1,4% di Pil in due anni

La scuola «vale» se i diplomati lavorano

«Dopo i valutatori mandati brevi anche ai revisori»

Tutte queste scelte, dice qualche esperto in materia, sono frutto della volontà delle autorità di rendere più aperto e trasparente il mercato, evitando di fatto posizioni dominanti.

Secondo Brustia queste innovazioni potrebbero tradursi in operazioni straordinarie di concentrazione delle aziende valutative degli operatori in joint venture connotate dal carattere della indipendenza rispetto ai gruppi di provenienza, consentendo agli operatori di continuare ad esercitare gli altri servizi di consulenza di cui si correda l'offerta dei più rilevanti operatori del mercato, con l'effetto della riduzione del numero di players del settore. – P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA