

IMMOBILIARE SICAV-SIF LUSSEMBURGHESE PER NON SVENDERE I MATTONI

Un super-fondo salverà i fondi

Un veicolo di diritto lussemburghese aperto agli investitori esteri salverà il mattone italiano dalle svendite. Si chiama Aspesi Fund ed è una Sicav-Sif specializzata negli investimenti in fondi immobiliari chiusi, sia riservati che quotati sul mercato azionario. In altre parole, un fondo di fondi con tre comparti: reddito, sviluppo e trading. Potrebbe essere questa la soluzione al dilemma di fronte al quale si trovano oggi i fondi immobiliari che non hanno i requisiti previsti dalle nuove norme varate nell'ultimo anno da governo e Bankitalia che hanno inasprito il regime fiscale del settore e rafforzato la trasparenza. Secondo quanto risulta al *Mondo*, sono una trentina in tutto i fondi familiari o che non possono dimostrare di avere quel requisito di pluralità dei soci indispensabile per stare sul mercato oggi come strumento di risparmio gestito. Una decina di questi, di fronte alla prospettiva di pagare la nuova patrimoniale del 5%, starebbe decidendo di liquidare entro fine anno. Ma c'è il problema dei prezzi e di un mercato che in questo momento non assorbe un eccesso di offerta. Così l'Aspesi Fund, promosso dall'omonima associazione che racchiude la crème degli operatori immobiliari aderenti a Confindustria (tra cui Hines, Galotti, Hera International, Mangiavacchi, Palladium, Garaventa, Immobiliare Leonardo), si è resa promotrice di quest'iniziativa che vede in campo Crédit Agricole come banca depositaria del fondo, Kpmg come audit, Amundi sgr come gestore e la società d'investimento Sintesi come primo investitore nella Sif.

Il meccanismo studiato è piuttosto complesso e prevede due possibilità: la prima per i fondi immobiliari italiani, i quali conferiscono le quote direttamente nella Sif ottenendo in cambio liquidità per il 20-30% del valore complessivo e per il resto quote della stessa Sif. La seconda possibilità è per le società di capitali che possono apportare singoli asset in un nuovo fondo le cui quote vengono poi fatte confluire nella Sif in cambio sempre di li-

quidi e di equity. «È un sistema aperto», spiega Filippo Oriana, presidente di Aspesi, che garantisce a diversi tipi di operatori la possibilità di non svendere in questo momento gli immobili e di guardare a un orizzonte temporale più lungo e a un mercato internazionale visto che la Sif per sua natura è aperta a investitori esteri». Si potrebbe aggiungere che i quotisti della Sif godrebbero di un regime fiscale al 12,5%, agevolato rispetto alla tassazione in vigore oggi per i fondi immobiliari italiani. Comunque, l'obiettivo della Sif è arrivare a 200 milioni di equity a regime (100 in una prima fase) e, per il momento, ci sono adesioni per una sessantina di milioni. Tra i gestori che hanno in portafoglio fondi non più a norma o che presentano delle criticità, e quindi potrebbero valutare la soluzione Aspesi, ci sono le sgr Zero, Vegagest, Valore Reale, Raetia e Fondamenta. «L'iniziativa va nella direzione giusta perché tiene conto delle attuali condizioni di mercato e si basa su uno strumento finanziario che consente di raccogliere capitali», sottolinea Gualtiero Tamburini, presidente di Federimmobiliare, «e naturalmente occorrerà garantire la massima trasparenza nel meccanismo di conferimento e nella valutazione degli asset». Un punto delicato quello toccato da Tamburini, visto che spesso si è parlato di valori gonfiati nei portafogli dei fondi immobiliari. «La qualità degli asset è fondamentale per la riuscita del fondo», conclude Oriana. «Perciò, oltre ai valutatori indipendenti, ci sarà un comitato tecnico per le valutazioni sul quale Aspesi si è garantito diritto di veto».

Mariarosaria Marchesano