

«Una Sif per rilanciare lo sviluppo»

Aspesi lancia una Sicav lussemburghese che comprerà quote di fondi immobiliari

Evelina Marchesini

■ Gli affari non si fanno, le banche non erogano credito e Aspesi, l'Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare, si è stancata di stare alla finestra a guardare. Su iniziativa del presidente Federico Filippo Oriana ha deciso di passare all'azione, dare una scrollata all'attività delle imprese immobiliari e farsi promotrice di un'iniziativa unica nel suo genere: la costituzione di una Sif lussemburghese, ovvero un fondo di investimento specializzato, che comprerà quote di fondi immobiliari italiani a cui verranno apportati gli immobili di chi aderirà all'iniziativa.

Come mai questa iniziativa?

Nasce da un evento in aprile di Aspesi in cui prendevamo atto della sempre crescente difficoltà delle banche a erogare credito al settore immobiliare per i nuovi vincoli della Banca centrale europea e di Banca d'Italia. Abbiamo così incaricato la nostra Commissione finanziaria di trovare una soluzione.

Ma perché c'era bisogno di uno strumento del genere?

Perché l'attività delle imprese immobiliari di sviluppo è rallentata notevolmente e le società sono sempre meno liquide, generando una situazione di rischiosità a livello di sistema. Inoltre, non riuscendo in molti casi a vendere a prezzi in grado di offrire una redditività, anche molti sviluppatori si stanno trasformando in gestori di immobili a reddito: anziché cedere gli asset sviluppati, li affittano, aspettando momenti migliori.

Perché avete pensato a una società di diritto lussemburghese?

Perché c'era bisogno di uno strumento finanziario che fosse internazionale e quindi europeo, a capitale variabile, in grado di raccoglie-

re risorse sul mercato e credibile anche al di fuori del territorio italiano. Le Sif sono uno strumento recente, con caratteristiche di elasticità e sicurezza che ci hanno convinti. Abbiamo poi trovato un ap-

poggio in **Crédit Agricole**, una banca di grandi dimensioni e prestigio, e fatte le pratiche con la locale Consob nell'arco di due mesi eravamo già in grado di operare.

Quindi un iter molto veloce...

Veloce e serio, perché hanno richiesto diversi chiarimenti e fatto un'istruttoria dettagliata anche sulle persone. Ora la società è costituita.

Come si chiama?

Aspesi Fund, di cui sono stato appena nominato presidente.

Che capitale iniziale ha?

Di 5 milioni di euro, ma essendo a capitale variabile ogni apporto in denaro o in quote di fondi immobiliari andrà ad aumentare il capitale automaticamente.

Ci sono già adesioni?

Ci sono già prenotazioni per 60 milioni di euro, l'obiettivo è arrivare a 200 milioni.

Cosa fa la Sif?

Va chiarito che non compra immobili, ma è un fondo di fondi che compra quote di fondi immobiliari, inizialmente italiani, ma abbiamo già contatti con fondi americani, per tre tipologie, che sono le linee di investimento: reddito, trading, sviluppo. Partiremo da quello a reddito, che è il più tranquillo.

Cosa succede dunque ora?

Stiamo dialogando con le principali Sgr italiane per fare un accordo per ciascuno di questi comparti, scegliendo inizialmente una Sgr per ogni linea di investimento.

C'è qualche trattativa avanzata?

Sì, il primo accordo in maturazione è con **Amundi Re Sgr**, che essendo del **Gruppo Cariparma-Crédit Agricole** facilita i passi iniziali. La Sgr costituirà per noi un fondo dedicato, di cui Aspesi Fund sarà inizialmente l'unico sottoscrittore; le società immobiliari interessate che vogliono entrare nel capitale di Aspesi Fund conferiranno proprie quote di fondi immobiliari o propri immobili, in cambio di quote di Aspesi Fund.

Chi valuterà questi apporti?

Le quote di fondi hanno un proprio valore, per gli immobili ci saranno dei valutatori indipendenti.

Ma qual è il vantaggio per chi aderisce?

Primo, si consolidano i debiti, perché vengono trasferiti alla Sif.

Poi per il 20% riceve in cambio liquidità e per l'80% prende azioni dell'Aspesi Fund.

Chi mette questa liquidità?

Un po' viene da apporti in denaro, ma principalmente arriva da linee di credito erogate ad Aspesi Fund, il quale a sua volta mette a garanzia le quote di fondi, supportate da immobili e dalla loro redditività nel caso della linea a reddito. Il tutto con un controllo rigoroso da parte di Aspesi Fund e di **Crédit Agricole**, che si somma al primo controllo che viene effettuato dal fondo immobiliare italiano a cui vengono apportate quote di altri fondi o immobili.

Sembra un meccanismo molto complesso, è a norma di legge?

Absolutamente sì e rigorosamente controllato, con le dovute diligenze indipendenti.

La Sif è riservata ai soci Aspesi?

Absolutamente no, ci mancherebbe.

La Sif ha una durata?

No, è illimitata nel tempo.

Però il fondo immobiliare italiano si: cosa succede alla scadenza?

Si liquidano gli asset e a quel punto l'Aspesi Fund avrà, anziché quote di fondi, del denaro. L'accortezza sarà quella di mixare le scadenze dei vari fondi di cui la Sif deterrà le quote.

Le tempistiche quali sono ora?

L'obiettivo è il 31 dicembre 2012 per i conferimenti, perché ci sono questioni tecniche da risolvere. Da quel momento, nessuno potrà chiedere per 7 anni la liquidazione delle quote di Aspesi Fund: sono al momento ipotesi, ne dobbiamo discutere in Cda.

Ha detto che l'immobiliare è in crisi, ma possiamo dare un'idea più precisa di quanto questo incida sull'economia italiana?

L'immobiliare comprendendo l'edilizia impatta per il 20% sull'economia italiana, per il 15% sul Pil e per oltre il 10% sull'occupazione, che diventa 13% con l'indotto. La crisi del settore ha causato, tra il 2009 e il 2010, una perdita pari a 4 punti di Pil, cioè una cifra enorme. Ma voglio citare un altro dato eclatante: questo stesso settore nel 2005 aveva fatto un +6%, che aveva compensato il -2% di tutto il resto dell'economia. Ecco perché si insiste tanto sul sostegno all'immobiliare allargato.

**I SOGGETTI
IN CAMPO**

L'Associazione

Aspesi è l'Associazione nazionale tra le società di promozione e sviluppo immobiliare. È nata nel 1993 a Milano per riunire gli operatori del settore immobiliare e rappresentarne gli interessi e conta oggi tra i suoi oltre 150 associati in Italia le più importanti società che effettuano investimenti finalizzati alla valorizzazione e sviluppo di aree edificabili e fabbricati o alla gestione di complessi immobiliari esistenti, con un valore di produzione complessivo che supera il miliardo e mezzo di euro. Fornisce ai soci servizi tecnici e informativi, oltre ad organizzare incontri tra operatori con *stakeholders* e tecnici del settore, nonché seminari formativi. Sono, inoltre, di particolare rilievo le commissioni composte da associati ed esperti che elaborano proposte rivolte alle istituzioni e al mercato sulle problematiche tecniche e giuridiche.

Aspesi Fund

È una Sicav Sif lussemburghese, con promotore Aspesi e banca depositaria Crédit Agricole Private banking Lux, denominata in euro. I titoli emessi da una Sif sono riservati agli investitori istituzionali, con un investimento minimo pari a 125mila euro, che devono avere ottenuto una certificazione da parte di un'istituzione finanziaria sulla conoscenza ed esperienza in materia di investimenti. Il Cda di Aspesi Fund è composto da 7 consiglieri, dei quali due nominati da Crédit Agricole e 2 da Aspesi. La Sif ha un Comitato tecnico composto da 5 membri, di cui 3 designati da Aspesi, e deve esprimere un parere preventivo su ogni possibile investimento della Sif, parere vincolante se negativo.



Serviva uno strumento finanziario credibile. Il partner? Crédit Agricole



Meccanismo complesso ma controllato - Intesa vicina con Amundi Re Sgr

IL NODO



Blocco dei progetti

Il vero nodo resta quello dello sviluppo di nuovi progetti. Anche gli sviluppatori, infatti, ormai stanno diventando gestori di immobili: se li hanno costruiti, piuttosto che venderli a un prezzo non remunerativo preferiscono tenerli in portafoglio e locarli. E nuove iniziative, così, non ne partono. Ma soprattutto in queste situazioni le banche considerano questi stessi immobili in portafoglio come "invenduto", riducendo il rating creditizio.

**FEDERICO
ORIANA**

presidente di Aspesi

Federico Filippo Oriana, classe 1952, è laureato in legge e ha conseguito il Master alla University of Chicago in Law and economics, con il premio Nobel Ronald Coase. Inizia a lavorare nel 1975 in Assindustria Genova e a 25 anni è

segretario generale Confindustria Liguria. Porta avanti le proprie esperienze imprenditoriali insieme a quelle associative, nel 1998 entra in Aspesi e ne diventa vice-presidente nel 2000. Dal 2006 ne è presidente. Nel 2007 è



promotore, con tutte le associazioni del settore, del Fire (Forum interassociativo real estate), da cui nasce Federimmobiliare, che conta oggi già 18 associazioni aderenti. Nel 2010 promuove la nascita di Aspesi Milano.