

FONDI CHIUSI IMMOBILIARI

Dietro le esitazioni dei gestori real estate

Ci sono tanti temi ancora aperti su cui le Sgr immobiliari attendono dal Mef i necessari chiarimenti

Pagina a cura di
Gianfranco Ursino

■ Alla fine l'«aiuto» del Governo per prorogare la vita dei fondi immobiliari in via straordinaria è arrivato lo scorso agosto, seppur in extremis, all'interno del decreto Competitività. Eppure ad oggi nessuna società di gestione ha colto l'opportunità di inserire nel regolamento dei fondi la proroga biennale, estendibile fino a fine dicembre 2017, quindi oltre i due anni, per i fondi in scadenza entro il 31 dicembre 2015, anche per effetto dell'eventuale esercizio della proroga ordinaria. Termine ultimo per sottoporre la modifica all'assemblea è il 31 dicembre 2014. Meno di tre mesi.

I gestori mostrano quindi una certa perplessità a raccogliere il salvagente lanciato dal Governo. Un'esitazione legata alle risposte che, attraverso le associazioni di categoria, attendono dal Mef, in merito ad alcuni dubbi interpretativi che il testo del decreto Competitività non chiarisce. «Per esempio non è chiaro se possano accedere ai benefici

della proroga straordinaria anche i fondi per cui sia già stato deliberato il periodo di grazia massimo di tre anni, o ancora se il provvedimento riguardi solo i fondi retail o anche i fondi riservati», afferma Emanuele Caniggia, Ad di IDeA Fimit Sgr che per il fondo Delta ha deliberato lo scorso 8 settembre, dopo la pubblicazione del decreto sulla proroga straordinaria, il cosiddetto periodo di grazia che consente un'estensione massima di tre anni, ma solo per completare lo smobilizzo degli investimenti. «Il motivo dominante che ha caratterizzato la nostra decisione dipende dal fatto che tre anni di grazia ci consentono una finestra temporale di un anno più lunga rispetto al provvedimento del Governo e 12 mesi in più, in questa congiuntura che stiamo attraversando, sono molto importanti al fine di valorizzare quanto più possibile gli asset del fondo. In secondo luogo perché abbiamo tempo fino a dicembre di quest'anno per accedere ai benefici del provvedimento e non escludo che vi ricorremo per Delta o per altri nostri fondi». Uno dei temi aperti è proprio quello relativo ai fondi che possono usufruire della proroga: da come è scritta la norma l'intervento governativo va oltre le iniziali richieste di Assogestioni e la proroga non si applica solo ai fondi di imminente scadenza, ma a tutti purché venga deliberata la modifica al regolamento entro fine anno. Anche un fondo che per esempio scade

nel 2020 può quindi avvalersi della possibilità di adottare un prolungamento di due anni, lasciando poi libertà al Consiglio di amministrazione di adottarlo entro la scadenza.

Ma i temi aperti su cui i gestori attendono chiarimenti, non riguardano solo l'ambito di applicazione della proroga. Anche in via informale, secondo quanto risulta a Plus24, le società di gestione attendono delucidazioni su come comportarsi in merito alle commissioni di incentivazione accantonate e non prelevate. Sul punto le Sgr sono in fibrillazione, perché potrebbe generare per loro un mancato gettito, tutto a favore dei sottoscrittori.

C'è poi la necessità di avere delucidazioni sulle modalità di convocazione dell'assemblea dei quotisti, anche per quei fondi che attualmente non prevedono tale organismo nel loro regolamento. Infine Assogestioni ha dato disponibilità a Borsa Italiana di chiarire i termini del delisting in relazione alla scadenza dei fondi. Tendenzialmente, senza una proroga effettiva, la quotazione cessa alla data di scadenza del fondo. Così perlomeno è stato per il fondo Bnl Immobiliare Crescita, la cui liquidazione è finita nelle aule dei tribunali (vedi Plus24 di sabato scorso, 27 settembre 2014). Per il bene di tutti, dai gestori ai quotisti, è bene quindi fornire al più presto e su tutti i fronti i necessari chiarimenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Nei meandri delle scadenze

Le attuali scadenze dei fondi immobiliari quotati in attesa delle eventuali proroghe straordinarie deliberabili in virtù del DL 116/2014

FONDO	PARTENZA	DURATA (ANNI)	SCADENZA NATURALE	PROROGA	PERIODO DI GRAZIA	SCADENZA ATTUALE	SCADENZA MAX SENZA PROROGA DL116/14
Prelios Olinda	12/2004	7	12/2011	N.p.	In atto (1)	12/2014	12/2014
Prelios Tecla	2/2004	7	12/2011	N.p.	In atto (1)	12/2014	12/2014
Idea Fimit - Beta	2/2003	8	12/2011	1 anno (2)	In atto (1)	2/2015	2/2015
Bnp-Bnl Portfolio Imm.	5/2000	10	12/2010	3 anni (2)	In atto (1)	12/2016	12/2016
Bnp Estense GD	6/2003	10	12/2013	N.p.	In atto (1)	12/2016	12/2016
BS - Invest Real Security	9/2003	10	12/2013	N.p.	In atto (1)	12/2016	12/2016
Vegagest Europa Imm. 1	11/2004	10	12/2014	N.p.	In atto (1)	12/2017	12/2017
Idea Fimit - Delta (*)	12/2006	8	12/2014	N.p.	In atto (1)	12/2017	12/2017
BS - Securfondo	12/1999	15	12/2014	N.p.	In atto (1)	12/2017	12/2017
Idea Fimit Atlantic 2 (**)	7/2005	7	07/2012	(2)	Max 3 anni	7/2015	7/2018
Aedes Bpm - Investietico	3/2002	10	12/2012	3 anni (2)	Max 3 anni	12/2015	12/2018
Investire Imm. - Obelisco	12/2005	10	12/2015	N.p.	Max 3 anni	12/2015	12/2018
Polis	6/2000	12	12/2012	3 anni (2)	Max 3 anni	12/2015	12/2018
Amundi RE Italia	10/2001	15	12/2016	N.p.	Max 3 anni	12/2016	12/2019
Idea Fimit Atlantic 1 (***)	6/2006	7	12/2013	(2)	Max 3 anni	12/2016	12/2019
BS - Immobilium 2001	6/2002	15	12/2017	N.p.	Max 3 anni	12/2017	12/2020
Fabrica - Socrate	3/2007	10	12/2017	N.p.	Max 3 anni	12/2017	12/2020
Torre - Unicredito Imm. 1	12/1999	15	12/2014	3 anni (2)	Max 3 anni	12/2017	12/2020
Pensplan Risp. Imm. 1 En.	12/2006	12	12/2018	N.p.	Max 3 anni	12/2018	12/2021
Amundi RE Europa	3/2001	15	12/2016	Prevista (3)	Max 3 anni	12/2016	12/2022
Castello Valore Imm. Glob.	2/1999	15	12/2014	5 anni (2)	Max 3 anni	12/2019	12/2022
Bnp - Imm. Dinamico	4/2005	15	12/2020	N.p.	max 3 anni	12/2020	12/2023
Mediolanum RE	2/2006	15	12/2021	Prevista (3)	Max 3 anni	12/2021	12/2027
Idea Fimit - Alpha	6/2000	15	06/2015	15 anni (2)	Max 3 anni	6/2030	6/2033

Note: N.p. = non prevista; (1) già in periodo di grazia - 3 anni; (2) già prorogato; (3) proroga max 3 anni; (*) utilizzo del periodo di grazia deliberato in data 08/09/2014 dopo la pubblicazione del decreto sulla proroga; (**) nel mese di giugno l'Assemblea dei quotisti ha approvato la proroga (31/12/2018) e la riduzione della commissione fissa (0,40%). In attesa dell'approvazione di Banca d'Italia; (***) il 21/12/2013 il cda ha deliberato una proroga di tre anni (non prevista dal regolamento) con parere del comitato consultivo e avallo Banca d'Italia