

FONDO IMMOBILIARE PER LA VALORIZZAZIONE E GESTIONE DI BENI PATRIMONIALI DEI BORGHI PIU' BELLI D'ITALIA

Dott. Roberto Giovannini

OPPORTUNITÀ DEI FONDI IMMOBILIARI

- ❑ Concentrare presso un unico soggetto attuatore le possibilità di sviluppo dell'iniziativa e pertanto di valorizzazione degli edifici
- ❑ Il soggetto attuatore deve essere dotato di competenze tecnico/immobiliari, gestionali e finanziarie
- ❑ Realizzazione e sviluppo di programmi di ristrutturazione immobiliare delle strutture prescelte
- ❑ Obiettivo: minimizzare l'apporto finanziario "interno"
- ❑ Obiettivo: garantire il successo dell'iniziativa attraverso la gestione da parte di un operatore professionalizzato ("**Gestore**") altamente qualificato a livello internazionale



SOCIETA' GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR)

CARATTERISTICHE DEI FONDI IMMOBILIARI

- ❑ I fondi immobiliari possono essere di diverse tipologie:
 - **ordinari** (a raccolta, con successivo investimento in assets immobiliari) o **ad apporto**, con possibilità anche di fondi **misti** ordinari/ad apporto),
 - **retail** (collocati ai risparmiatori) o **riservati** (rivolti ad investitori professionali),
 - **speculativi** (con leverage elevato, superiore alla soglia del 60%) o **non speculativi**.

CARATTERISTICHE DEI FONDI IMMOBILIARI

- ❑ La normativa di riferimento riserva una particolare disciplina ai **fondi immobiliari ad apporto pubblico**;
- ❑ Il patrimonio può essere raccolto anche attraverso **più emissioni di quote**, legandole ai tempi di investimento;
- ❑ Possibilità anche di **rimborsi anticipati** delle quote stesse, quindi per i sottoscrittori di uscire dal fondo prima della scadenza finale.

ITER AUTORIZZATIVO FONDI

- ❑ La costituzione del fondo avviene mediante delibera di CdA della SGR;
- ❑ Soggetti all'attività di Vigilanza della Banca d'Italia;
- ❑ Ulteriori requisiti per i fondi ad apporto:
 - stima del valore di conferimento da parte di un Esperto indipendente,
 - parere di congruità finanziaria del fondo da parte di un Intermediario qualificato,
 - possibilità da parte di Banca d'Italia di interrompere o sospendere i termini, per richiedere approfondimenti ed ulteriore documentazione.

GOVERNANCE DEI FONDI

- ❑ Programma di attività approvato dal CdA della SGR e preventivamente sottoposto alla Banca d'Italia;
- ❑ Possibilità di affiancamento di Organismi rappresentativi degli interessi dei sottoscrittori e soggetti qualificati nelle attività di scouting, advisory e asset e property management immobiliare;
- ❑ Il Comitato Tecnico di Gestione della SGR: ruolo consultivo in elaborazione politiche investimento e disinvestimenti;
- ❑ L'Alta Direzione (Amministratore Delegato, Direttore Generale, Dirigenti preposti alla gestione) ha il compito di rendere esecutive le decisioni del CdA e di sovrintendere all'attività di gestione.

GOVERNANCE DEI FONDI

- ❑ La SGR adotta il sistema dei controlli che monitora conformità a normative (compliance), profili di rischio/rendimento del portafoglio e relativa esposizione (risk management);
- ❑ Politiche di investimento periodicamente aggiornate da CdA ;
- ❑ Conferimenti di beni in natura devono essere effettuati a seguito di valutazione da parte di Esperti indipendenti, che non si trovino in situazioni di incompatibilità;

GOVERNANCE DEI FONDI

- ❑ Alla Banca Depositaria: responsabilità di accertare emissione, rimborso e valore della quote rispetto a normativa vigente e regolamento di gestione;
- ❑ Attività di investimento e relativi controlli regolamentati da processo di investimento formalizzato ed approvato dal CdA (analisi preliminare, selezione degli investimenti, gestione del rischio ...);
- ❑ Ruolo e responsabilità dei diversi attori coinvolti e le modalità di monitoraggio e controllo del rischio.

MODALITÀ FUNZIONAMENTO FONDI

- ❑ Possono configurarsi **due principali modalità**:
 - il Fondo raccoglie le risorse finanziarie dagli investitori (e dagli istituti di credito) e partecipa a procedure pubbliche per l'aggiudicazione di beni sui quali realizzare gli interventi;
 - il Fondo riceve in apporto i beni da valorizzare (ristrutturare o riconvertire) e realizza gli interventi; i Comuni ricevono in concambio degli apporti quote del Fondo.

VANTAGGI DEL FONDO

Il Fondo Immobiliare si configura quale veicolo/strumento di investimento che può rappresentare una concreta opportunità di progettazione e sviluppo di iniziative immobiliari, caratterizzate da elementi di economicità e finalità sociali, in quanto si caratterizza come:

- ❑ **flessibile**: la sua governance è modulabile attraverso la creazione di appositi comitati consultivi, cui possono essere attribuite funzioni consultive e di controllo delle politiche di gestione del Fondo poste in essere dalla SGR;
- ❑ **trasparente**: soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia ed alla produzione di rapporti sulla gestione ogni 6 mesi (basati sulle valutazioni di periti esperti indipendenti);
- ❑ **assoggettato**: in presenza di talune circostanze, ad un regime fiscale favorevole.

VANTAGGI DEL FONDO

- ❑ **Gestione da parte di un soggetto istituzionale, competente e specializzato**, che (i) amministra con l'obiettivo di massimizzarne il valore per gli investitori ed (ii) è responsabile della gestione del Fondo stesso.
- ❑ Miglioramento nella gestione immobiliare esternalizzata e una valorizzazione in **tempi relativamente rapidi** di consistenti cespiti immobiliari, anche in forza dell'affidamento della gestione ad un operatore competente e specializzato, quale la società di gestione del risparmio.
- ❑ Possibilità di **raccogliere**, attraverso l'avvio della operatività del Fondo, le **risorse necessarie** ad attuare le politiche di gestione del Fondo
- ❑ Possibilità di attrarre **investitori Istituzionali/privati**, garantendo elevati standard di trasparenza e vigilanza ed inoltre, attraverso adeguate regole di governance, permette la definizione delle "regole di convivenza" tra Investitori privati e la Pubblica Amministrazione



SVANTAGGI DEL FONDO

- ❑ Maggiore complessità procedurale nella gestione e nelle scelte di investimento del patrimonio immobiliare;
- ❑ Il Fondo Immobiliare è uno strumento di investimento di medio e lungo periodo e, pertanto, le relative quote di partecipazione andranno acquistate in sede di emissione e conservate quantomeno fino alle scadenze predeterminate coincidenti con i disinvestimenti del Fondo (nel caso di fondi flessibili);
- ❑ Le quote dei Fondi sono strumenti meno liquidi rispetto alle azioni di società quotate e, conseguentemente, può risultare più difficile trovare una controparte nel breve periodo.