

La tendenza

# Sicaf, un futuro segnato dal mattone

LUIGI DELL'OLIO

Questi veicoli d'investimento nell'economia reale insidiano i fondi immobiliari quotati. Piace che i loro azionisti, come tali, possano aver peso nella governance

Il lancio di Hope nelle scorse settimane ha segnato un nuovo step di sviluppo per le Sicaf, veicoli d'investimento nell'economia reale che fin qui erano stati lanciati esclusivamente da club deal o indirizzati alla clientela istituzionale.

## INVESTITORI-AZIONISTI

Istituite dal legislatore italiano nel 2014, le società d'investimento a capitale fisso sono forme collettive d'investimento del risparmio destinate probabilmente a raccogliere il testimone dai fondi immobiliari quotati, che hanno avuto poca fortuna non solo per la lunga crisi che ha riguardato il mattone nel nostro Paese dal 2009 in avanti, ma anche perché l'investimento immobiliare liquidabile in Borsa poco si concilia con i tempi dei mercati finanziari. «Le Sicaf sono Spa, il cui patrimonio è raccolto tramite emissione di azioni o altri strumenti partecipativi, nelle quali gli investitori sono azionisti, con una maggiore incidenza sulla governance».

In sostanza, gli investitori, che sono anche azionisti, hanno maggiori possibilità di prendere parte ai processi decisionali inerenti alla gestione del patrimonio rispetto ai fondi immobiliari. Questo rende potenzialmente lo strumento più attrattivo di questi ultimi, senza penalizzarne l'efficienza e la giusta tutela dei terzi. In particolare, la Sicaf sono dotate di un cda che può esprimere un indirizzo di rilievo sulle strategie e sulla gestione del patrimonio, aspetto che consente loro grande flessibilità nell'adattamento alle mutevoli condizioni di mercato», afferma Claudio Cacciamani, professore di Economia e Finanza Immobiliare presso l'Università di Parma. «Possono essere composte anche da un nucleo non ampio di azionisti (a differenza del pubblico indistinto dei fondi immobiliari quota-

ti, ndr), ma è comunque necessario rispettare il principio di pluralità dei partecipanti per godere della fiscalità agevolata». Tra i vantaggi vi è l'imposta di registro fissa e non proporzionale per gli immobili a reddito conferiti.

## I GRANDI PORTAFOGLI

La Sicaf può essere endogestita (lo sono quelle più grandi, che portano in casa i professionisti della gestione e dei controlli) o eterogestita, con affidamento dell'operatività a una Sgr, che è chiamata a rispettare il mandato ricevuto nel quadro della normativa e dei regolamenti. Per esempio se focalizzarsi sullo sviluppo immobiliare, sulla commercializzazione o sul property management, vale a dire tutti i servizi - come manutenzione e gestione ordinaria - necessari al buon funzionamento di un immobile.

Tutte le Sicaf, poi, sono tenute a investire almeno due terzi del patrimonio in beni, diritti reali, leasing o partecipazioni societarie

tutti di carattere immobiliare, mentre la quota restante può essere destinata ad altri investimenti.

Finora sono 28 gli strumenti di questo tipo lanciati nel mercato italiano. Come giudicare il numero? «Il settore comincia ad assumere dimensioni importanti, considerato che parliamo comunque di strumenti dedicati a una clientela istituzionale o privata con ampie disponibilità», commenta Cacciamani. Il quale vede un potenziale importante di sviluppo per la clientela del private banking per due ragioni. «La prima è relativa al fatto che questi strumenti di investimento collettivo puntano sull'economia reale, offrendo quindi una diversificazione professionale rispetto alle asset class tradizionali. La seconda è la possibilità per i detentori di grandi patrimoni im-

mobiliari, che spesso sono imprenditori, di conferirli a professionisti del risparmio gestito immobiliare, in grado di farli rendere meglio di un privato».

Inoltre, in caso di successione, la Sicaf permette il trasferimento delle azioni e non dei singoli immobili, con benefici effetti sia sui costi di trasferimento stesso, sia di carattere fiscale.

Quanto ai rendimenti, non esistono ancora statistiche di settore, complice il fatto che la maggior parte di questi strumenti d'investimento è stata lanciata nell'ultimo biennio e sono ancora in fase di completamento l'apporto degli immobili e il business plan di avvio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato



Inumeri



**L'ASSET ALLOCATION**  
FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA

- REIT
- FONDI QUOTATI
- FONDI NON QUOTATI



- 1 Le Sicaf sono tenute a investire due terzi del patrimonio in beni immobiliari
- 2 Un'immagine di Borsa Italiana, a Milano

