



Fondi immobiliari

Arriva la proposta per chiudere il fondo Socrate entro la scadenza

Pagina 9

Fondi immobiliari. Fabrica Sgr propone la via interna per chiudere Socrate entro fine anno

L'idea è di consentire l'acquisto dei cespiti ancora in portafoglio ad altri fondi della Sgr

Gianfranco Ursino

La scadenza di fine dicembre 2023 si avvicina e per i sottoscrittori di quattro fondi immobiliari quotati a Piazza Affari sale la preoccupazione in assenza di notizie sul processo di dismissione degli immobili in portafoglio. In un contesto congiunturale non favorevole per chi deve procedere con la vendita dei cespiti, a pochi mesi dalla scadenza il fondo Bnl Immobiliare Dinamico ha in portafoglio ancora un immobile. Numero che sale a cinque e a otto cespiti rispettivamente per il fondo Atlantici e il fondo Alpha. Mentre il fondo Socrate deve ancora dismettere un portafoglio ben 13 immobili, uno dei quali abbinato ad una società veicolo.

Ma è da quest'ultimo fondo che ieri sono giunte novità in vista della chiusura di fine anno. Il cda di Fabrica Immobiliare Sgr ha deliberato di proporre una modifica al regolamento di gestione del fondo Socrate, per consentire anche ad altri fondi, gestiti dalla stessa Sgr (ad oggi, solo riservati ad investitori istituzionali), di presentare proposte di acquisto degli immobili/veicoli societari tuttora nel patrimonio, il cui valore a bilancio al 31 dicembre 2022 è pari complessivamente a circa 86,5 milioni di euro. Fermo restando il divieto stabilito dal regolamento di effettuare operazioni di investimento/disinvestimento con i soci della Sgr e con soggetti appar-

tenenti al loro gruppo.

«La fase di smobilizzo del fondo Socrate – afferma Giovanni Benucci, Ad di Fabrica Immobiliare Sgr – ha incontrato diversi ostacoli legati al contesto di mercato particolarmente avverso che si è venuto a creare negli ultimi anni, rendendo sempre più difficile la ricerca di un punto di equilibrio tra la necessità regolamentare di concludere tutte le vendite entro la data in scadenza, attualmente fissata al 31 dicembre 2023, e l'intento di ottenere il massimo ritorno possibile per i quotisti».

Salvo che intervenga una nuova proroga straordinaria, la scadenza del Fondo è ormai imminente e per la Sgr l'operazione sarebbe rivolta a contrastare approcci puramente opportunistici, a danno degli investitori del fondo, come avvenuto già in passato.

La parola passa adesso ai quotisti, convocati in assemblea a Roma per il prossimo 11 luglio, per consentire tale ulteriore possibilità, da considerarsi – come si legge nella Relazione illustrativa messa a disposizione sul sito del fondo – una misura «di ultima istanza, che potrebbe essere attivata esclusivamente negli ultimi cinque mesi di durata del fondo e che verrebbe formulata a prezzi non inferiori a quelli offerti, per gli stessi immobili, sul mercato in occasione del processo di dismissione». Occorre quindi prestare attenzione al prezzo che sarà offerto e ai potenziali conflitti di interessi.

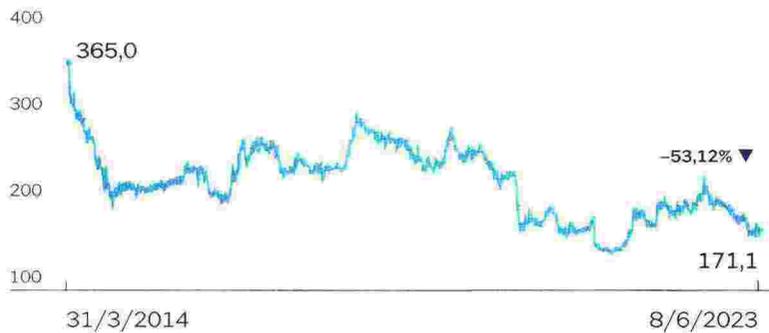
«Intendiamo provare a mettere a sistema gli obiettivi di investimento di soggetti massimamente istituzionali, fra cui anche quelli che sottoscrissero inizialmente le quote del fondo (Cassa del Notariato, Cassa Forense e Cassa degli Psicologi, ndr), con quelli degli investitori retail, che costituiscono oltre la

metà degli attuali quotisti di Socrate – sottolinea Benucci –. Nel gestire due diverse categorie di fondi, non ravvisiamo un conflitto di interessi, ma un loro opportuno contenimento». Oltre al Fondo Socrate, Fabrica gestisce altri 14 fondi immobiliari riservati a investitori istituzionali. Se l'assemblea darà il via libera alla modifica, essa dovrà poi essere approvata anche da Banca d'Italia, cui compete la valutazione ultima. Un procedimento che dovrà concludersi entro 60 giorni e che farebbe quindi collocare nell'ultimo quadrimestre del 2023 la possibilità che uno (o più) fondi gestiti da Fabrica presentino un'offerta di acquisto, che verrebbe sottoposta all'attenzione del mercato per raccogliere eventuali proposte migliorative. Controfferte che nell'interesse dei quotisti si spera che possano essere presentate e valutate anche per singoli cespiti e non solo sull'intero patrimonio.

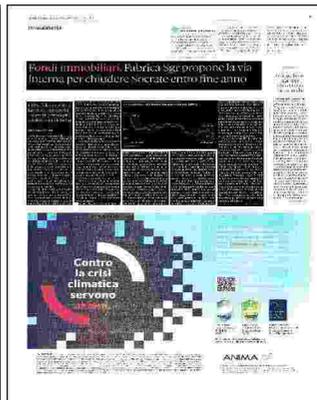
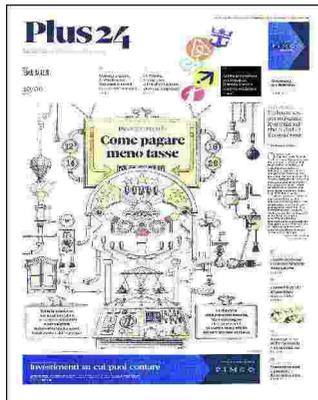
C'è poi il tema della liquidità del fondo Socrate che al 31 marzo 2023 era pari a 8,7 milioni di euro e che i quotisti auspicano che venga distribuita al più presto, non dovendo il fondo fare più nuovi investimenti. Sulla possibilità di rimborsi anticipati rispetto alla liquidazione del fondo, Benucci chiarisce che «la Sgr nei prossimi mesi proseguirà in parallelo tutti i processi di commercializzazione già in corso, continuando ad applicare commissioni di gestione ridotte di 2/3 rispetto a quanto previsto nel regolamento e valuterà, con l'approccio prudenziale sinora seguito, ulteriori distribuzioni di cassa ai quotisti man mano che fossero alienati alcuni immobili». Adesso occorre attendere l'iter di approvazione delle modifiche proposte e, soprattutto, l'entità dell'offerta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le quotazioni del fondo Socrate a Piazza Affari



Fonte: Refinitiv



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.