

Siiq italiane, l'appetito dei fondi stranieri

OGGI SONO SOLTANTO DUE LE SOCIETÀ DI QUESTO TIPO QUOTATE IN PIAZZA AFFARI, BENI STABILI E GDO. MA GRAZIE A NUOVE NORME PIÙ FAVOREVOLI ALTRI GRUPPI SI PREPARANO A SBARCARRE NEL MERCATO BORSISTICO

Luigi Dell'Olio

L'ostacolo principale arriva da fuori ed è relativo alla correzione delle ultime settimane, dovuta al rallentamento della crescita in Cina. Per il resto sembrano esservi le condizioni per una maggiore diffusione delle Siiq, le società di investimento immobiliare quotate che svolgono come attività prevalente la locazione immobiliare. Un istituto introdotto nel 2007, ma che in questi anni ha registrato un limitato interesse nonostante le agevolazioni fiscali (in particolare il reddito d'impresa è esente da Ires e Irap). Infatti sono soltanto due le Siiq quotate a Piazza Affari, Igd e Beni Stabili. Quest'ultima, che fa capo alla famiglia di Leonardo Del Vecchio, nel primo semestre 2015 è tornata all'utile (27,4 milioni) e nelle ultime settimane è stata particolarmente attiva, tra il lancio di un nuovo bond e l'acquisto di un pacchetto di immobili da Cd. Mentre Igd, controllata da Coop Adriatica e Unicoop Tirreno, ha chiuso i primi sei mesi con un utile quadruplicato a 20,4 milioni di euro e ha da poco presentato il nuovo piano industriale che, tra le altre cose, prevede una crescita media annua degli affitti totali intorno al 5% e investimenti per 260 milioni.

Altre società preparano, intanto, lo sbarco a Piazza Affari, complici le ultime novità normative, tra cui l'innalzamento dal 51% al 60% del limite massimo di partecipazione in capo a un solo azionista e la riduzione del flottante richiesto dal 35 al 25%. "La scelta di alcune società di ritardare l'Ipo è stata dovuta all'instabilità del mercato. Ci attendiamo tre o quattro nuove società entro la fine dell'anno, dato che le Siiq sono divenute uno strumento vantaggioso sia per gli imprenditori, che per gli investitori istituzionali italiani ed esteri", commenta Massimiliano Lagreca, responsabile large caps & investment vehicles di Borsa Italiana. Il nome più gettonato è IDEa Siiq (gruppo De Agostini), che a metà giugno ha nominato presidente e amministratore delegato Alessandro Pasquarelli, reduce da un'esperienza di dodici anni in Euro Milano, società di promozione e sviluppo immobiliare. Un ingresso motivato dalla società proprio con la volontà di accelerare nel progetto di quotazione, al quale lavorano come global coordinator Unicredit e Deutsche Bank. La base di partenza è costituita dal fondo Omicron Plus, con l'obiettivo di arrivare in Borsa con

una capitalizzazione tra i 500 e i 750 milioni di euro e crescere attraverso acquisizioni di portafoglio nei prossimi mesi. La richiesta di quotazione dovrebbe essere presentata alla Consob nei prossimi giorni, con l'Ipo in programma almeno a metà novembre.

L'altro nome di cui si vocifera sul mercato è Prelios, già quotata, che da tempo sta studiando la conversione in Siiq. A cavallo di Ferragosto il titolo ha registrato un'impennata degli scambi in seguito alle voci di un forte interessamento da parte di gruppi internazionali per l'ingresso nella nuova società specializzata nei servizi, che nascerà con lo scorporo delle attività di investimenti immobiliari. Intanto la società ha nominato Roberto Mastroianni (con esperienze in Fabrica Immobiliare Sgr) nel ruolo di general counsel, con la responsabilità di tutte le attività legali e di corporate governance della Società.

Il rinnovo del management è una delle condizioni poste dagli investitori istituzionali per investire nelle Siiq, che chiedono alle società immobiliari di allinearsi agli standard di governance in voga negli altri mercati occidentali. Oltre alla presenza di robusti portafogli, con buone prospettive di rendimento. Una condizione non facile da trovare in un mercato, come quello del mattone italiano, che non si è ancora ripreso dalla lunga stagione della crisi.

Il faro è puntato soprattutto sui fondi sovrani e sui grandi gestori internazionali, ricchi di liquidità come mai in passato e in buona parte alla riscoperta degli investimenti immobiliari. Basti pensare che BlackRock, il più grande fondo di investimento al mondo, con un patrimonio totale di circa 4.320 miliardi di dollari, ha programmato di finanziare società che acquistano case e appartamenti mono-familiari e guadagnano dai relativi canoni locatizi.

I prossimi mesi saranno decisivi per capire se lo strumento può diffondersi davvero nella Penisola. Secondo Andrea Marani, parte dello studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners, sono auspicabili ulteriori correttivi alla normativa. Uno su tutti: "La maggior parte dei portafogli immobiliari aventi le caratteristiche in astratto ottimali per andare a costituire il patrimonio di una Siiq è in mano ai fondi immobiliari, la cui gestione rappresenta la fonte di ricavi esclusiva delle Sgr che li gestiscono", sottolinea. "Trasferire questi portafogli ai nuovi veicoli può avere un effetto pregiudizievole sul business delle Sgr, che dalla cessione dei loro immobili alle Siiq potranno subire una riduzione dei loro ricavi. Sarebbe opportuno offrire alternative alle società di gestione del risparmio, eventualmente ampliando l'oggetto legale della loro attività."

© RIPRODUZIONE RISERVATA

