La Commissione europea apre ai fondi immobiliari aperti armonizzati

Pubblicato il 27/3/2008

Il gruppo di esperti, in cui era presente anche Assogestioni, ha pubblicato un rapporto che pone le basi per creare un mercato unico.

Il mercato unico dei fondi immobiliari aperti riceve il primo parere favorevole dal gruppo di esperti costituito ad hoc dalla Commissione europea. L'obiettivo è creare un quadro comune che faciliti la distribuzione oltre i confini nazionali.

I fondi immobiliari aperti sono già una realtà in alcuni Paesi dell'Unione europea, ma non ancora in Italia, dove, invece, hanno forma giuridica chiusa. La normativa europea, tuttavia, è frammentaria, seppur molto simile a quella Ucits adottata per i fondi mobiliari armonizzati.

L'Efama, l'associazione europea delle società di gestione, da tempo chiede la creazione di un mercato comune, che ha il vantaggio di offrire una più ampia scelta agli investitori e realizzare maggiori economie di scala nell'industria. Assogestioni, che era rappresentata nel gruppo di esperti da Sonia Maffei, direttore del settore immobiliare e previdenza , si è unita al coro dei pareri favorevoli e ha ritenuto necessaria l'emanazione di una direttiva sull'asset management.

"Le opzioni sono tre", spiega Maffei, "creare una sezione all'interno della direttiva Ucits (la maggior parte dei Paesi ha votato questa via), emanare una direttiva specifica per i fondi immobiliari aperti o una direttiva europea che interessi l'intera industria del risparmio gestito. Noi ci siamo espressi a favore di quest'ultima opzione perché pensiamo sia importante che alle società di gestione venga riconosciuto il passaporto europeo. Oggi l'armonizzazione avviene a livello di prodotti, mentre siamo convinti che debba essere spostata a livello di sgr per avere una distribuzione cross-border di qualunque prodotto finanziario".

In Italia, il mercato dei fondi immobiliari aperti è tutto da creare, perché la normativa attuale non ne consente l'istituzione. In futuro si profila una coesistenza delle due forme, più che una trasformazione o scomparsa di quelli chiusi. "Si rivolgono a target differenti", dice Maffei, "I fondi chiusi sono più adatti agli investitori istituzionali e di lungo periodo, mentre quelli aperti rispondono meglio alle esigenze del retail. E' chiaro, però, che per le società questi ultimi presenteranno il vantaggio di poter essere distribuiti cross-border, per cui è possibile che giochino un forte ruolo nei nuovi lanci".

La normativa italiana sui fondi immobiliari ha subito una serie di revisioni negli ultimi anni. L'ultimo aggiornamento è del Ministero dell'economia e delle finanze che ha riconosciuto alle sgr la possibilità di istituire fondi di fondi immobiliari che investono in modo indiretto nel "patrimonio tipico". "E' un primo passo verso i fondi aperti", dice Maffei, "Questi prodotti hanno un patrimonio più facilmente smobilizzabili, perché possono investire in altri Oicr e in titoli quotati come Siiq e Reits. I fondi

immobiliari aperti, però, saranno ancora differenti, in quanto dovranno prevedere una buona percentuale di liquidità per consentire i riscatti in qualsiasi momento".

Argomenti correlati:

- **-** Fondi di fondi immobiliari: nuove opportunità per le SGR **-** l'articolo pubblicato [2] pubblicato il 10 marzo sul sito dell'associazione
- - Circolare Assogestioni n. 21/08/C (disponibile online per i soli utenti associati [3])