Fondi immobiliari quotati, smobilizzo investimenti fino al 31 dicembre 2023

Risparmio

Più tempo a disposizione anche per modificare il regolamento

Alessandro Germani

Con la conversione del decreto arriva una doppia proroga per i fondi immobiliari quotati: posticipato al 31 dicembre 2022 il termine entro il quale si può modificare il regolamento del fondo e spostato al 31 dicembre 2023 il successivo termine entro il quale, in ragione della prima proroga, può durare il fondo con la sola finalità di smobilizzo degli investimenti. Vediamo con ordine queste novità del Milleproroghe.

Nel caso di fondi che investono in asset particolarmente illiquidi, come i fondi immobiliari, la fase dello smobilizzo e della conseguente restituzione del capitale agli investitori non è banale. In questo ambito, pertanto, il decreto Ristori (articolo 31-novies del Dl 137/2020) era intervenuto sul termine di durata dei fondi immobiliari quotati, stabilendo che i regolamenti dei fondi potessero essere modificati entro il 31 dicembre 2020 per consentire che lo smobilizzo di tali fondi avvenisse entro il 31 dicembre 2022.

Evidentemente, in questo quadro alcune operazioni di smobilizzo stanno richiedendo un maggior lasso temporale, motivo per cui il legislatore è intervenuto con le proroghe, rispettivamente al 31 dicembre 2022 per le modifiche regolamentari e al 31 dicembre 2023 per le attività di smobilizzo, rispetto a quanto era stato previsto in origine nel 2020. In questo senso vanno lette quindi le modifiche che l'articolo 3, comma 1-bis, inserito dalla legge di conversione al Milleproroghe apporta al testo originario del Dl 137/2020.

Nell'ambito dei fondi d'investimento occorre infatti considerare che il decreto legislativo 44/2014 ha disciplinato le attività dei gestori di fondi di investimento alternativi (Gefia) che seguono la direttiva 2011/61, relativa appunto ai fondi alternativi (Fia). Questi sono differenti dagli Oicvm (organismi di investimento collettivo in valori mobiliari) che seguono invece la direttiva 2009/65/CE, caratterizzati da investimenti più facilmente liquidabili e più elevata trasparenza sui valori degli attivi. I Fia sono invece caratterizzati da una maggiore flessibilità rispetto agli attivi "eleggibili" nell'ambito della politica di investimento, trattandosi di fondi speculativi (hedge funds), fondi di private equity, di venture capital, immobiliari, di materie prime, infrastrutturali e altri tipi di fondi istituzionali. Generalmente si tratta di fondi chiusi, con una scadenza superiore a 10 anni e un taglio minimo superiore a quello degli altri fondi.

Nell'ambito dei fondi chiusi, vengono definiti «fondi immobiliari» quelli che investono il patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. Il regolamento dei fondi immobiliari italiani negoziati su un mercato regolamentato o in un sistema multilaterale di negoziazione può essere quindi modificato fino al 31 dicembre 2022 al solo fine, tuttavia, di completare lo smobilizzo entro il 31 dicembre 2023, nell'esclusivo interesse dei partecipanti al fondo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA