

I Fondi di Investimento Immobiliare e le organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica

I Fondi di Investimento Immobiliare e le organizzazioni di ingegneria, di architettura e di consulenza tecnico-economica

Il mercato degli investitori, qualificati e non, ricerca investimenti con vari profili di rendimento, di rischio, di liquidabilità e con diverse durate (da pochi anni a varie decine di anni).

È caratteristica degli investimenti immobiliari fornire profili di rendimento/rischio/liquidabilità tali da ottimizzare i risultati dell'intero portafoglio dell'investitore, riducendo il rischio globale a parità di rendimento/liquidabilità.

Anche le iniziative di sviluppo immobiliare, comprese le iniziative imprenditoriali relative a beni pubblici e a infrastrutture possono essere oggetto di investimenti per un Fondo di Investimento Immobiliare.

Il Fondo di Investimento Immobiliare può in molti casi essere una valida alternativa a iniziative sino ad ora pensate e gestite con lo strumento del project financing veicolato su società di capitali.

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare (FII)

CHE COSA SONO I FONDI COMUNI DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE?

(di seguito chiamati anche Fondi Immobiliari, Fondi o FII)

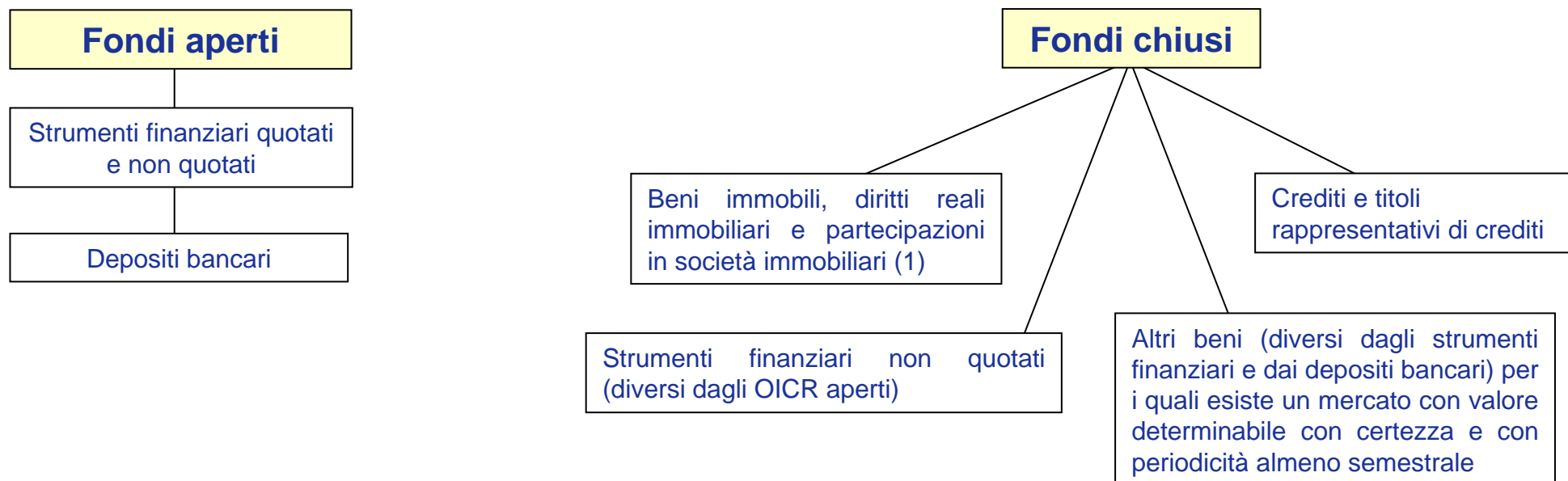
Sono i Fondi che investono esclusivamente o prevalentemente (almeno i 2/3 del proprio patrimonio) in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

I Fondi immobiliari rientrano nella tipologia dei Fondi chiusi in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate.

I Fondi chiusi sono compresi, unitamente ai Fondi comuni di investimento aperti, tra gli “Organismi di investimento collettivo del risparmio” (OICR) regolamentati dal T.U. della Finanza (D.Lgs. 24.2.1998 n° 58 e successive modifiche e integrazioni) e dalle disposizioni di attuazione emanate dalla Banca d'Italia e dalla Consob.

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

INVESTIMENTI POSSIBILI PER LE VARIE TIPOLOGIE DI FONDI (in generale)



(1) nell'ambito di tale categoria vi sono i "Fondi istituiti con apporto di beni immobili"

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

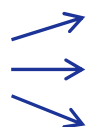
LA CLASSIFICAZIONE DEI FONDI IMMOBILIARI

Sotto il profilo delle **modalità di sottoscrizione**



Fondi ordinari: quote sottoscritte in denaro
Fondi ad apporto: quote sottoscritte con conferimento di beni immobili (1)
Fondi misti: quote sottoscritte sia in denaro che ad apporto di immobili

Sotto il profilo **dei destinatari**



Fondi destinati alla rete, cioè al pubblico dei risparmiatori
Fondi riservati a investitori qualificati
Fondi speculativi (2)

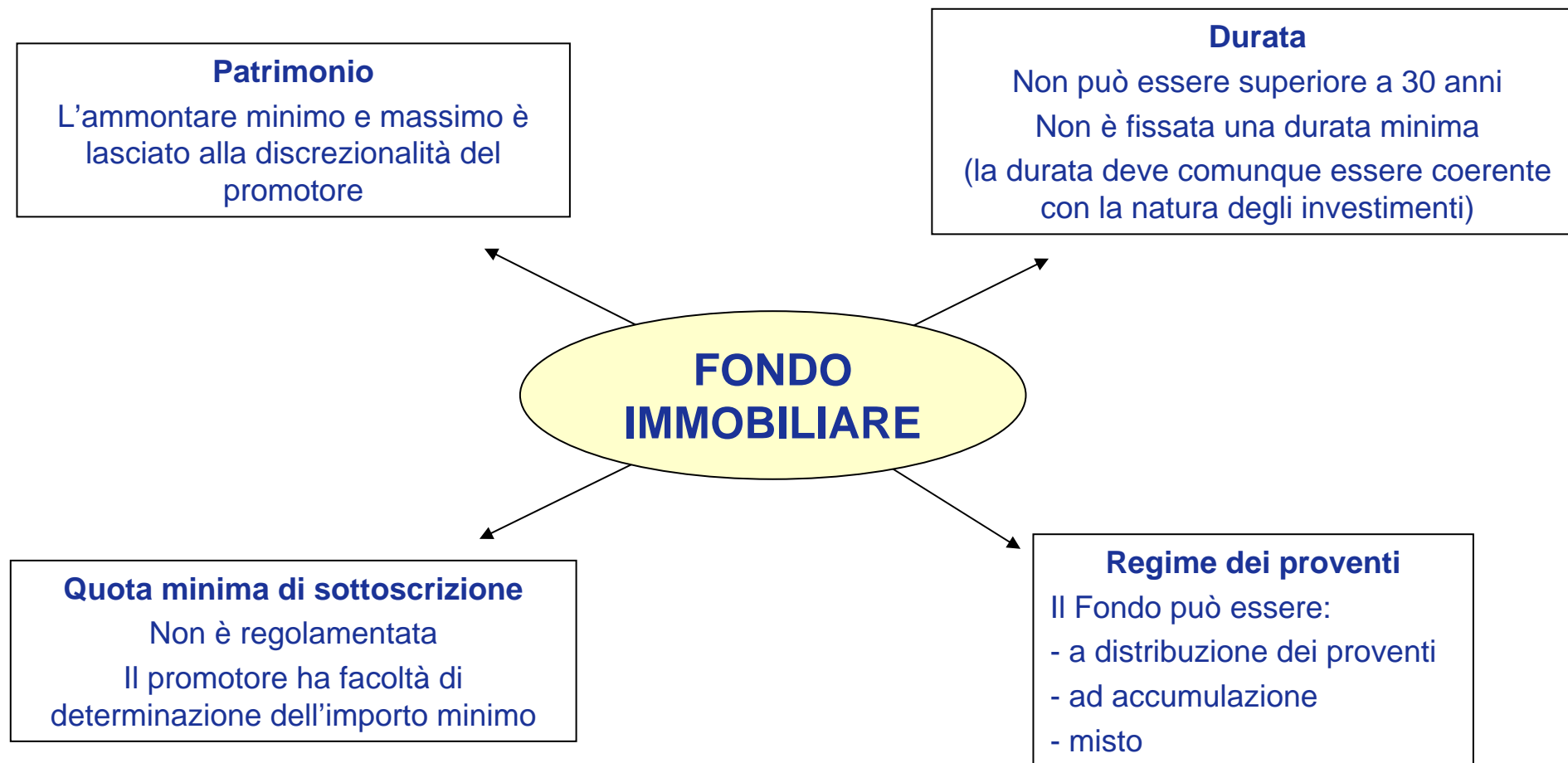
Sotto il profilo **dei proventi**



Fondi a distribuzione
Fondi ad accumulazione
Fondi misti

1) oltre ai beni immobili possono essere conferiti diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare



I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il patrimonio del Fondo può essere raccolto, ove sia previsto nel regolamento, sia nella fase istitutiva del Fondo che nelle fasi successive

La partecipazione si concreta mediante

Il versamento in contanti di un importo corrispondente al valore delle quote di partecipazione

Il conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e/o partecipazioni in società immobiliari

Il Fondo immobiliare nel caso di conferimenti deve acquisire

Un'apposita relazione di stima da parte di esperti indipendenti

La valutazione di un intermediario finanziario che accerti la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione del Fondo

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

PATRIMONIO DEL FONDO

Costituisce un patrimonio autonomo, distinto dal patrimonio della SGR, da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR

Sul patrimonio del Fondo non sono ammesse azioni dei creditori della SGR, né quelle dei creditori del depositario o sub-depositario

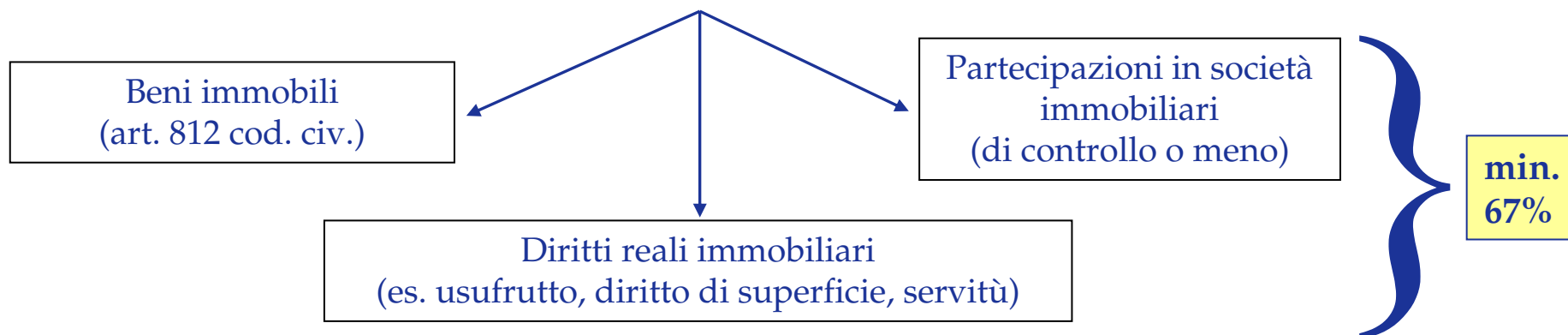
Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse solo sulle quote di partecipazione dei medesimi

La SGR non può utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei Fondi gestiti

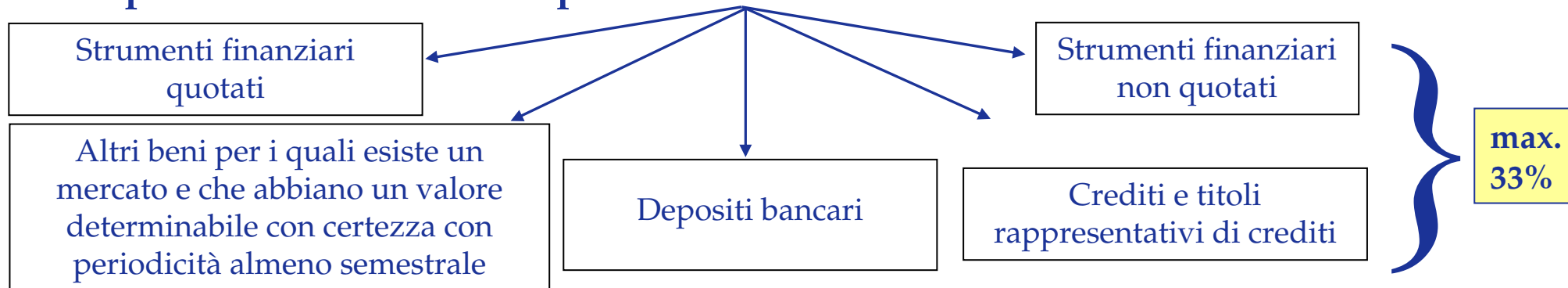
I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

INVESTIMENTI EFFETTUABILI

La componente immobiliare è investita in:



La componente mobiliare del patrimonio di un Fondo immobiliare è investita in:



I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

LEVA FINANZIARIA

È consentito al Fondo Immobiliare assumere prestiti sino ad un valore:

- del 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari;
- del 20% del valore degli altri beni.

Esempio

Patrimonio immobiliare 250 Mln Euro

Patrimonio iniziale (sottoscritto) 100 Mln Euro

Indebitamento (60% di 250) 150 Mln Euro

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SGR

Delibera l'istituzione del Fondo

Approva il regolamento del Fondo

Il regolamento del Fondo deve poi essere sottoposto all'approvazione della Banca d'Italia

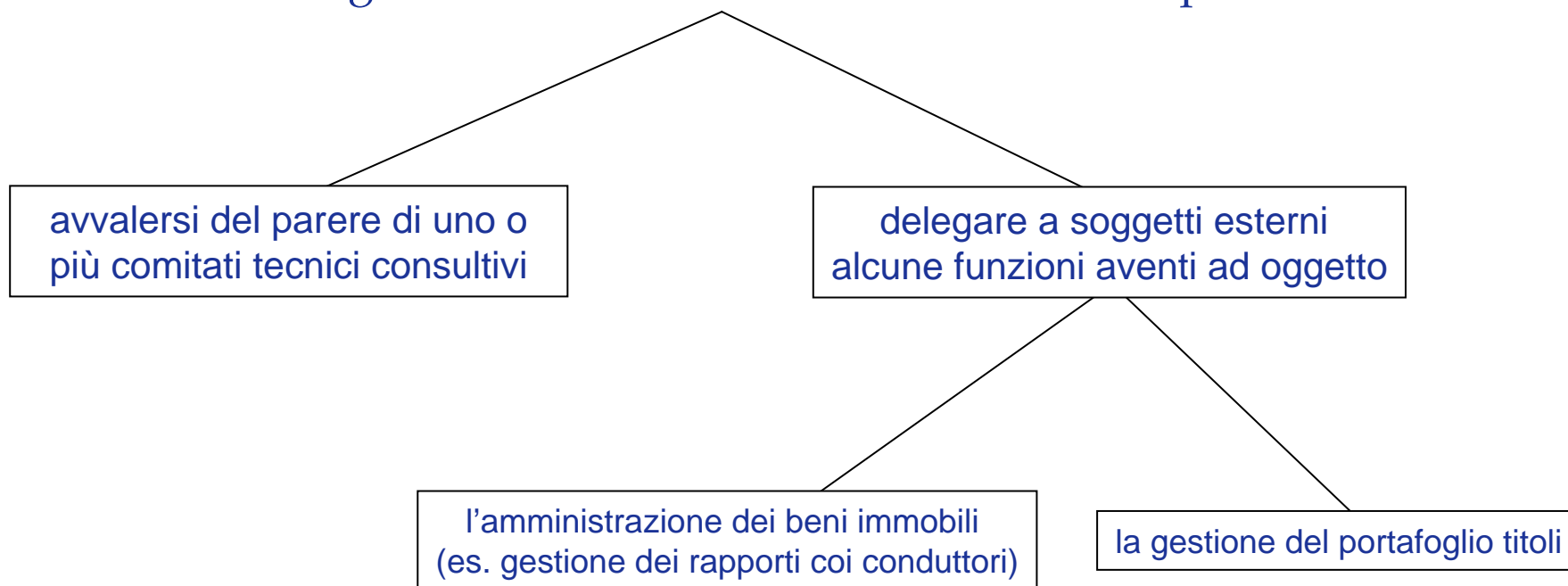
La Banca d'Italia, valutata la completezza e la compatibilità con i criteri generali stabiliti dalla normativa, approva il regolamento del Fondo
(entro il termine di 3 mesi dalla presentazione)

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

ORGANO RESPONSABILE DELL'ATTIVITÀ GESTORIA

è

il Consiglio di Amministrazione della SGR che può



I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

RAPPRESENTANZA DEI PARTECIPANTI

Assemblea dei partecipanti che delibera in merito

- all'eventuale sostituzione della Società di Gestione
- all'eventuale modifica delle politiche di gestione del FII
- all'eventuale liquidazione anticipata del FII
- alle altre materie previste dalla normativa primaria e secondaria o dal regolamento dei singoli FII

Comitato Tecnico Consultivo*
che esprime pareri circa

- le politiche di investimento e di disinvestimento
- le politiche di gestione del Fu e del suo patrimonio
- in tutti i casi previsti dal regolamento dei singoli Fu

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare

BANCA D'ITALIA

sentita la
CONSOB

FUNZIONI

- autorizza le SGR
- tiene l'albo delle SGR
- esercita la vigilanza (è competente per quanto riguarda il contenimento del rischio e la stabilità patrimoniale)
- approva il regolamento dei Fondi e le relative modifiche

AUTORIZZA

le Società di Gestione
del Risparmio (SGR)
all'esercizio

del servizio di gestione
collettiva del risparmio

FUNZIONI

- esercita la vigilanza (è competente per quanto riguarda la trasparenza e la correttezza dei comportamenti)
- autorizza l'offerta al pubblico delle quote

promozione, istituzione e organizzazione
di fondi comuni di investimento e
amministrazione dei rapporti
con i partecipanti

gestione del patrimonio di OICR di propria o
altrui istituzione mediante l'investimento in
strumenti finanziari, crediti o altri beni
mobili o immobili

- La SGR può svolgere sia l'attività di promozione e istituzione del fondo, sia la gestione del patrimonio dello stesso
- Possono peraltro essere costituite SGR abilitate alla sola promozione e istituzione di fondi comuni ("Società promotrice"), oppure alla sola gestione ("gestore")

I Fondi Comuni di Investimento Immobiliare *riservati*

Fondi *riservati*: definizione

Il Fondo si definisce *riservato* quando la sottoscrizione delle quote e la partecipazione è riservata a



INVESTITORI QUALIFICATI

Investitori qualificati



Fondi *riservati*: principali caratteristiche

Partecipanti

Solo investitori qualificati

Versamento relativo alle quote sottoscritte

É ammesso il versamento in più soluzioni

Limiti alla concentrazione dei rischi e regole prudenziali fissati dalla Banca d'Italia

É possibile derogare

Forme di pubblicità

Possono essere diverse da quelle previste dalla normativa

Divieti di cui alle norme della Banca d'Italia

Non è ammessa deroga

Sollecitazione all'investimento (prospetto Consob)

É richiesta solo l'approvazione del regolamento del fondo da parte della Banca d'Italia se la sollecitazione:

- * è rivolta a non più di 99 investitori
- * fa riferimento a quote di importo unitario minimo almeno pari a 50.000 Euro

Quotazione in Borsa

Non è obbligatoria se l'ammontare minimo di sottoscrizione è almeno pari a 25.000 Euro

Ipotesi di progetto per istituire un FII

Ipotesi di progetto per istituire un FII FASE PROPEDEUTICA E SUCCESSIVE (sintesi)

- Preanalisi e predisposizione di ipotesi di progetto
- Definizione degli elementi essenziali del FII (entità del patrimonio, durata, a distribuzione dei proventi / ad accumulazione/misto, valore unitario delle quote, indirizzi nella scelta dell'investimento, sottoscrizione delle quote in contanti e/o con conferimento di immobili, etc.

Analisi economica e comparativa dell'intera operazione per stabilirne fattibilità e convenienza attraverso simulazioni e proiezioni nel tempo

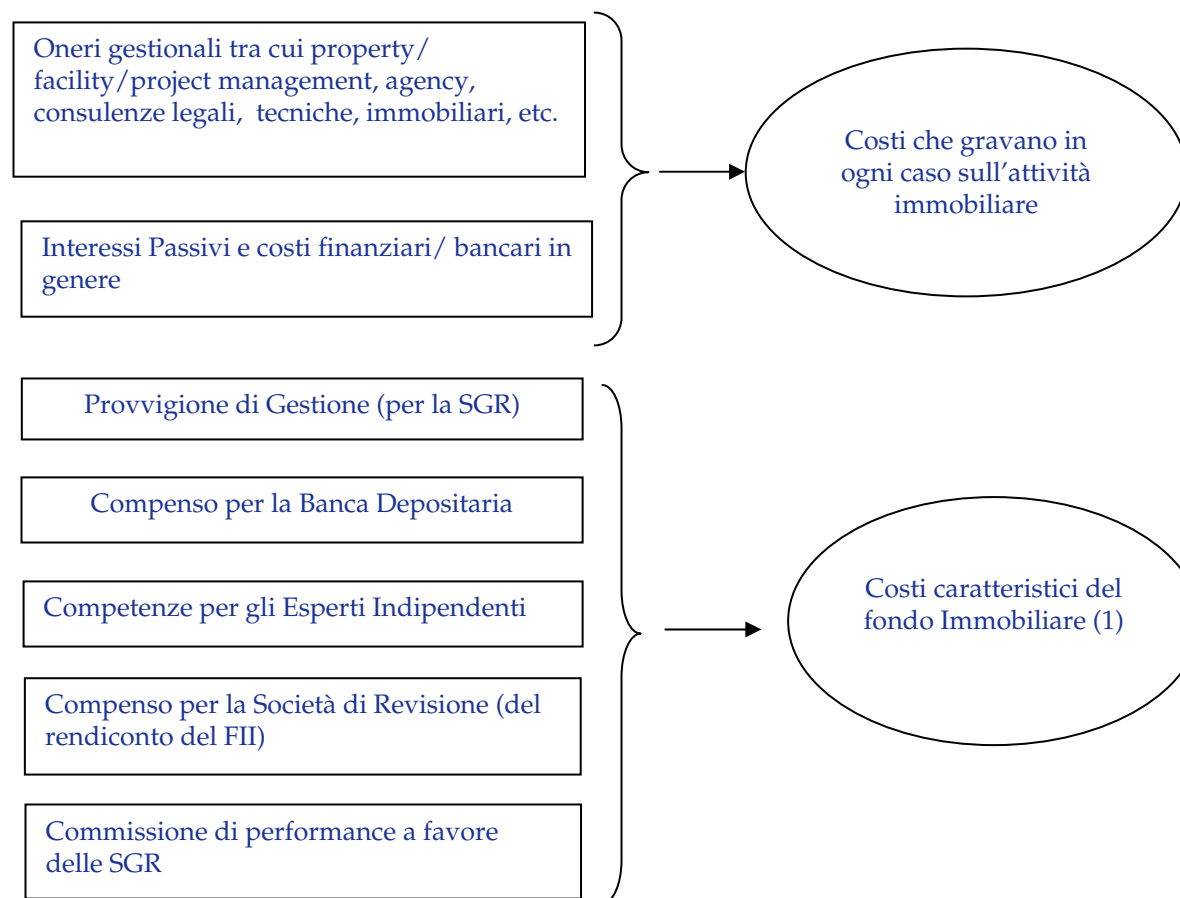
**Fase
propedeutica**

Determinazione dei tempi e delle modalità di realizzazione
Predisposizione di *Lettera di intenti*
Predisposizione di bozza di *Regolamento del FII*

Istituzione del FII con delibera del CdA della SGR e contestuale approvazione del testo del regolamento
Approvazione del Regolamento del FII da parte di Banca d'Italia
Sottoscrizione delle quote
Avvio dell'operatività del FII (gestione ordinaria, valorizzazioni, acquisti, vendite immobili, etc.)

**Fasi successive
(sintesi)**

Principali costi di un FII



(1) In caso di conferimento di beni immobili devono essere previsti anche i costi per la relazione di stima dei beni da conferire e per l'acquisizione della valutazione di un intermediario finanziario.

Ipotesi di progetto per istituire un FII TEMPI

Predisposizione del regolamento	1÷2 mesi	
Delibera di istituzione del fondo e approvazione del regolamento da parte del C.d.A. della Società di Gestione del Risparmio (SGR)	15 gg	
Approvazione del regolamento da parte di Banca d'Italia	3÷5 mesi (1)	Tot. 6÷8 mesi
Completamento delle prime sottoscrizioni dalla data di approvazione del regolamento da parte di Banca d'Italia	Entro il termine massimo di 18 mesi	
Raggiungimento della % minima, pari a 2/3, della componente immobiliare dall'avvio dell'operatività	Entro il termine massimo di 24 mesi	

(1) *Periodo indicativo soggetto alla disciplina del silenzio assenso e alle possibili interruzioni/sospensioni da parte dell'Autorità.*

Nel prospetto non è considerato il passaggio alla Consob, ad avvenuta approvazione del regolamento da parte della Banca d'Italia, per la delibera di nullaosta alla pubblicazione del prospetto informativo, ove necessario.

La procedura relativa all'appello al pubblico risparmio non si applica infatti qualora l'offerta sia rivolta ad un numero di soggetti inferiore a 100 e sia richiesto un investimento unitario minimo non inferiore a 50.000,00 Euro, come avviene in genere nel caso dei fondi di investimento immobiliare riservati.

La fiscalità

- I Fondi Comuni d'investimento immobiliare **non sono soggetti** alle imposte sui redditi e all'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).
- **Non si applicano** ritenute sugli interessi dei c/correnti e depositi di pertinenza dei Fondi e i proventi di natura finanziaria sono conseguiti dai Fondi senza applicazione di ritenute o imposte sostitutive prelevate alla fonte.
- I beni costituenti patrimonio dei Fondi sono considerati beni ammortizzabili e gli acquisti di immobili imputati ai singoli Fondi danno **diritto alla detrazione dell'IVA**. In alternativa al rimborso dell'IVA per gli acquisti di beni immobili la SGR può computare gli importi da rimborsare in compensazione delle imposte dovute o può cedere il credito IVA ad altro soggetto.
- Nel caso di conferimento ai Fondi di una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto **la cessione non è soggetta ad IVA** (è equiparata ad un conferimento di azienda) e sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.
- Sui proventi derivanti dalla partecipazione ai Fondi la SGR opera una **ritenuta del 12,50%** (che sarà elevata al 20% da dicembre 2006) applicata a titolo d'imposta per i sottoscrittori persone fisiche non imprenditori commerciali. La ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o di acquisto. Tale ritenuta non viene applicata nei confronti dei soggetti non residenti indicati all'art. 6 del D.Lgs. 239/96.
- I beni immobili di pertinenza del Fondo **sono soggetti a ICI**.

Le imposte sui redditi immobiliari

IRES, IRE, IRAP, ICI (da 1.1.2004)			
Raffronto delle imposte sui redditi mobiliari e immobiliari a carico delle imprese (società o imprenditori individuali), dei soggetti non imprenditori (persone fisiche, enti non commerciali, etc.) e dei fondi immobiliari			
	Imprese	Soggetti non imprenditori	Fondi Immobiliari
Imposta sui redditi di capitale	33,0% + Irap	12,5%	zero
Imposta sui redditi immobiliari	33,0% + Irap	Aliquota IRE, variabile in rapporto al reddito, oltre alle addizionali regionale e comunale	zero
Imposta sulle plusvalenze immobiliari	33,0% + Irap	Non dovuta per vendite dopo 5 anni dall'acquisto. Imposta sostitutiva del 12,5 % (poi 20%) per vendite entro il 5° anno dall'acquisto	zero
Imposta sui redditi derivanti dalla partecipazione a Fondi Immobiliari	33,0% + Irap	12,50%	zero
ICI (Imposta Comunale sugli Immobili)	4-7‰	4-7‰	4-7‰

Perché investire in un Fondo Comune di Investimento Immobiliare?

Motivi a favore della partecipazione a un FII riservato

- ... per razionalizzare la componente immobiliare del proprio patrimonio
- ... per isolare il patrimonio immobiliare in un veicolo impignorabile, insequestrabile, etc.
- ... per disporre di un sistema completo ed evoluto di governance e di controllo dell'investimento
- ... per meglio gestire passaggi generazionali, etc.
- ... per beneficiare della “ragionevole” fiscalità propria dei FII

Perché DARMA SGR

Darma SGR spa dispone contemporaneamente dei seguenti requisiti:

- **pluriennale (oltre 15 anni) e documentata esperienza degli azionisti e del management sul tema Fondi Comuni di Investimento Immobiliare;**
- **indipendenza da gruppi bancari, assicurativi e industriali italiani e/o esteri quali soci di controllo;**
- **struttura gestionale capace di rispondere prontamente alle specifiche esigenze del cliente;**
- **efficace governance della società e dei FII gestiti al fine di garantire la massima trasparenza e l'assenza di ogni tipo di conflitto di interessi.**

DARMA SGR SPA

Via Nerino 5
20121 Milano

Tel. 02 8055322
Fax 02 72529306
Email: info@darmasgr.com

Contatti:

Alberto M. Lunghini
Vice Presidente e Amministratore Delegato

Cell. 335.233472
Email: alberto.lunghini@darmasgr.com