

Salerno, 29 febbraio 2016



DIOCESI  
DI BERGAMO

***PROGETTO DI VALORIZZAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DELLA REALTA'  
DIOCESANA BERGAMASCA***

*Il ricorso allo strumento  
del Fondo Immobiliare*

Dott. Mario Fermo CAMPANA,  
*Direttore Società Alex Srl  
Centro Servizi della diocesi di Bergamo*

# Il Perché dell'Operazione



L'operazione di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare nasce da un'analisi dell'attuale situazione di fatto della realtà diocesana bergamasca, caratterizzata:

- dalla **presenza di numerosi enti di diversa natura giuridica** (ecclesiastici, onlus, società commerciali, ecc.) **che non hanno tra le proprie finalità la gestione e l'amministrazione di beni immobili**
- da un lato, da una **pluralità eterogenea di proprietà immobiliari e diritti reali non-core** (ossia, non utilizzabili o non più utilizzabili per attività istituzionali dei vari Enti della realtà diocesana); dall'altro, dalla **presenza di immobili produttivi di reddito** (es. tramite contratti di locazione), **che necessitano di una gestione amministrativa professionale adeguata** (l'Ente ecclesiastico non sempre può agire come una tipica società immobiliare)
- dall'**assenza di una gestione amministrativa unitaria**
- **dalla difficoltà di creare una progettualità immobiliare a lungo termine, compatibile con una sostenibilità economico-finanziaria degli Enti proprietari**

# Potenzialità del Fondo Immobiliare



DIOCESI  
DI BERGAMO

Attraverso lo strumento del Fondo Immobiliare Chiuso Riservato si persegue l'obiettivo di:

- valorizzare il patrimonio immobiliare apportato (allo stato attuale scarsamente utilizzato)
- centralizzare l'amministrazione avvalendosi di una struttura organizzata e di alto profilo professionale
- rendere liquido il portafoglio immobiliare (trasformando l'investimento immobiliare in quote del Fondo)
- generare nell'immediato flussi di cassa in entrata per i soggetti partecipanti al Fondo
- sgravare i partecipanti al Fondo da importanti debiti a medio-lungo termine, necessari per la valorizzazione del portafoglio immobiliare
- garantire il permanere della titolarità indiretta della proprietà degli immobili (per il tramite della detenzione delle quote del Fondo), nonché la riservatezza della compagine sociale (il Fondo resterà di carattere «diocesano»)

# Problematiche e difficoltà riscontrate



## All'interno della Diocesi:

- Far comprendere al Consiglio Episcopale, al Collegio dei Consultori, al Consiglio degli Affari Economici e all'Assemblea dei Vicari, cosa sia un Fondo immobiliare e le motivazioni che ne richiedevano la creazione

## Con la Santa Sede:

- A valle di una serie di incontri tecnici, si è attivata una fase di studio, condivisione e approvazione del progetto immobiliare, in modo da valutarne il funzionamento e i possibili risultati attesi
- La principale problematica è stata quella legata alla circostanza che i beni apportati al Fondo avrebbero perso la qualifica di Beni Ecclesiastici, in quanto uscenti dalla giurisdizione del Vescovo di Bergamo e, conseguentemente, della Santa Sede
- Tale problematica è stata superata grazie alla costituzione di un apposito Fondo immobiliare Chiuso e Riservato le cui quote appartengono e circolano esclusivamente tra gli Enti afferenti alla Diocesi di Bergamo

# Superamento delle difficoltà



## Elementi facilitatori:

- Tutti gli Enti e le Società coinvolte nell'operazione «Fondo Immobiliare», pur avendo natura giuridica diversa, appartengono tutti, con modalità differenti, alla realtà Diocesana bergamasca (direttamente ovvero attraverso partecipazioni indirette di maggioranza). Tale circostanza ha facilitato i processi di condivisione e di approvazione delle varie delibere da assumere
- Esistenza di un patrimonio immobiliare importante ed eterogeneo
- Al fine di consentire il funzionamento del Fondo sono state apportate due differenti tipologie di immobili:
  - Con prospettiva di vendita sul mercato a seguito di un'attenta azione di rivalutazione immobiliare
  - Con capacità reddituale, ossia in grado di garantire flussi di cassa in entrata (es. canoni di locazione) per sostenere l'attività del Fondo Immobiliare

# Risultati attesi



- **Eternalizzare la gestione del patrimonio immobiliare non-core\*** dei principali enti della realtà diocesana bergamasca ad un operatore professionale, in grado di valorizzare detto patrimonio sotto il profilo sia della redditività che dell'appetibilità sul mercato
- Attraverso lo strumento dell'accollo liberatorio, **sgravare da oppressivi debiti di medio-lungo periodo gli Enti ecclesiastici** (es. Parrocchie) privi delle risorse economiche necessarie per far fronte alla propria *mission* istituzionale
- **Creare nuova liquidità per gli Enti partecipanti** al Fondo in modo da rifinanziare e sostenere la continuità delle rispettive attività istituzionali sul territorio
- **Generare ulteriori flussi di cassa per mezzo della cessione delle quote** di partecipazione al Fondo

*\* Il patrimonio immobiliare core è l'insieme di quei beni immobili/diritti reali di cui non è prevista l'alienazione, a differenza del patrimonio immobiliare non-core, la cui alienazione è programmata attraverso un piano di «exit strategy»*

# Principali riferimenti normativi



DIOCESI  
DI BERGAMO

- **Origine:** La nascita delle prime iniziative legislative (1974) sui fondi immobiliari è stata dovuta al successo ottenuto dai titoli atipici a contenuto immobiliare. Successivamente il legislatore si è focalizzato sullo strumento, procedendo all'introduzione di specifici corpi normativi
- **I principali riferimenti normativi sono i seguenti:**
  - Legge n.86/1994: istituisce i fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, oggi è ancora vigente con riferimento ai soli articoli 14-bis e 15
  - Decreto Legislativo n.58/1998 e successive modifiche: «TUF», al Titolo III disciplina la gestione collettiva del risparmio:
    - Decreto Legge n.78/2010 art.32 (successivamente convertito nella Legge n.122/2010): modifica il D.Lgs n.58/1998 Titolo III, riorganizzando la disciplina fiscale dei fondi immobiliari
    - Decreto Legislativo n.47/2012 di recepimento della Direttiva 2009/65/CE (UCITS IV), di cui infra, per gli aspetti riguardanti strutture OICR Master – Feeder e operazioni di fusione e di scissione di OICR
  - Decreto Ministeriale (Ministero dell'Economia e delle Finanze) n. 228/1999 (modificato e integrato con DM n.197/2010): Regolamento attuativo dell'art.37 del D.Lgs 58/98 recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento

# Nozione di Fondo Immobiliare



DIOCESI  
DI BERGAMO

## Definizione

- L'art. 32, comma 1, del D.L. 78/2010 definisce i Fondi comuni di investimento, a cui afferisce anche lo strumento del Fondo Immobiliare (altrimenti definito «Fondo Comune di Investimento Immobiliare»), come ***“il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell’interesse dei partecipanti e in autonomia dei medesimi”***
- Più precisamente, il Fondo Immobiliare, secondo la migliore dottrina può definirsi come **«una comunione indivisa di beni che gestisce in “monte” i conferimenti dei singoli sottoscrittori» (M. Breglia)**

# Le principali caratteristiche del Fondo Immobiliare

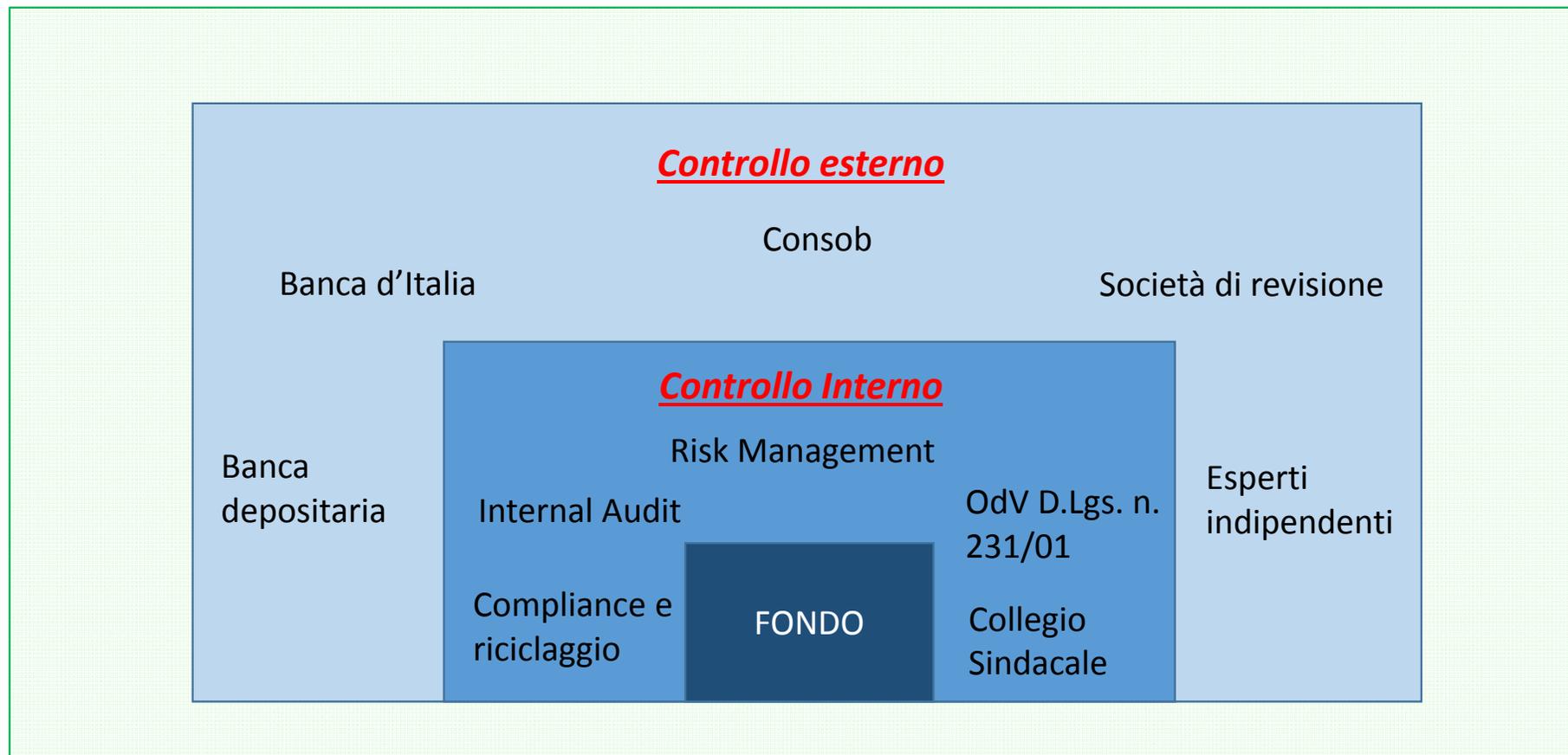


- Il **Fondo Immobiliare** è, in sintesi:
  - ✓ un **patrimonio autonomo privo di soggettività giuridica** che si caratterizza per:
    - ✓ la **suddivisione in quote di uguale valore unitario**
    - ✓ la **sottoscrizione da parte di una pluralità di investitori**
    - ✓ la **gestione da parte della SGR nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dei medesimi**
    - ✓ la **gestione da parte di un intermediario professionale (SGR)**, che assume verso i sottoscrittori le responsabilità del mandatario
    - ✓ la **diversificazione degli investimenti**
  - ✓ un **OICR (Organismo di Investimento Collettivo del Risparmio)** attraverso il quale si realizza la **gestione collettiva del risparmio**
  - ✓ **specializzato in modo esclusivo o prevalente nell'investimento immobiliare** e precisamente in: beni immobili, diritti reali immobiliari ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, partecipazioni in società immobiliari, parti di altri fondi immobiliari anche esteri (art.1, lettera d-bis, DM n. 228/1999)

# Il sistema dei controlli dei Fondi immobiliari Chiusi



DIOCESI  
DI BERGAMO



## Il Fondo Priula – Caratteristiche generali



DIOCESI  
DI BERGAMO

- Il Fondo Priula è un Fondo comune di investimento ***istituito e gestito da Castello SGR S.p.A.***, che ha avviato la propria operatività in data 31 dicembre 2012, mediante l'apporto di molteplici immobili da parte di plurimi Enti della realtà diocesana bergamasca, diventati successivamente quotisti del Fondo stesso.
- Detto Fondo si distingue per le seguenti ***caratteristiche***:
  - IMMOBILIARE***: Il valore complessivo del fondo è costituito da beni immobili e diritti reali immobiliari
  - CHIUSO***: Il diritto al rimborso delle quote ai partecipanti viene riconosciuto alla scadenza del termine di durata del fondo ovvero a scadenze predeterminate (***durata del Fondo Priula: 30 anni***)
  - AD APPORTO DI BENI PRIVATI***: La sottoscrizione avviene attraverso il conferimento di beni immobili e diritti reali immobiliari di natura privatistica. Il conferimento non ha riguardato proprietà di natura pubblica.
  - RISERVATO***: Le quote sono collocate presso un ristretto pubblico di investitori qualificati ed, in ogni caso, sempre facente parte della realtà diocesana bergamasca
  - FLESSIBILE***: prevede l'emissione di quote successivamente all'iniziale costituzione a scadenze predeterminate

# Il Fondo Priula – Partecipanti



DIOCESI  
DI BERGAMO

## ENTI COMMERCIALI

**ADRIANA S.P.A.**  
(partecipata al 100% dall'Opera  
Diocesana S. Narno)

**SESAAB S.P.A.**  
(partecipata all'83,94% dalla Diocesi  
di Bergamo)

**LA PROVINCIA S.P.A.**  
(partecipata al 96,98% dalla Sesaab  
S.p.A. – partecipazione indiretta  
della Diocesi di Bergamo)

## ENTI ECCLESIASTICI CONCORDATARI

**DIOCESI DI BERGAMO**

**OPERA DIOCESANA SAN  
NARNO PER LA  
PRESERVAZIONE DELLA  
FEDE**

**OPERA DIOCESANA PRO  
CLERO**

## ENTI NON PROFIT

**FONDAZIONE PICCINELLI  
ONLUS**

**PATRONATO S. VINCENZO**

**PARROCCHIA GRASSOBBIO**

**PARROCCHIA STEZZANO**

**PARROCCHIA ALMENNO S.  
SALVATORE**

**PARROCCHIA  
SCANZOROSCIATE**

# Il Fondo Priula – La composizione del portafoglio immobiliare



DIOCESI  
DI BERGAMO

## IMMOBILI CEDIBILI

- È l'insieme dei complessi immobiliari e dei diritti di nuda proprietà apportati al Fondo immobiliare ritenuti **CEDIBILI** sul libero mercato a seguito di un attento processo di valorizzazione per ottenere il miglior risultato di vendita

## IMMOBILI CORE

- È l'insieme dei complessi immobiliari e dei diritti di superficie apportati al Fondo immobiliare non destinati alla vendita che hanno la capacità di generare flussi di cassa in entrata e quindi di garantire un reddito nel medio-lungo periodo

# Il Fondo Priula – Struttura dell'operazione



- **APPORTO DEGLI IMMOBILI/DIRITTI REALI DI SUPERFICIE** (I soggetti partecipanti apportano all'interno del Fondo immobiliare gli immobili di proprietà ovvero i propri diritti reali di superficie)
- **ACCOLLO LIBERATORIO DEL DEBITO AL FONDO IMMOBILIARE** (In caso di presenza di debiti a medio-lungo termine (es. mutui) collegati agli immobili apportati, il Fondo procede all'accollo liberatorio del debito, mentre gli Enti apportanti manterranno il flusso di cassa generato al momento dell'accensione del debito originariamente contratto con l'Istituto di credito)
- **RICEZIONE QUOTE DEL FONDO** (I soggetti partecipanti al Fondo ricevono quote in base al valore degli immobili e/o dei diritti reali apportati ovvero in funzione della differenza tra valore degli immobili e debito accollato)



# Il Fondo Priula – Strategia di portafoglio



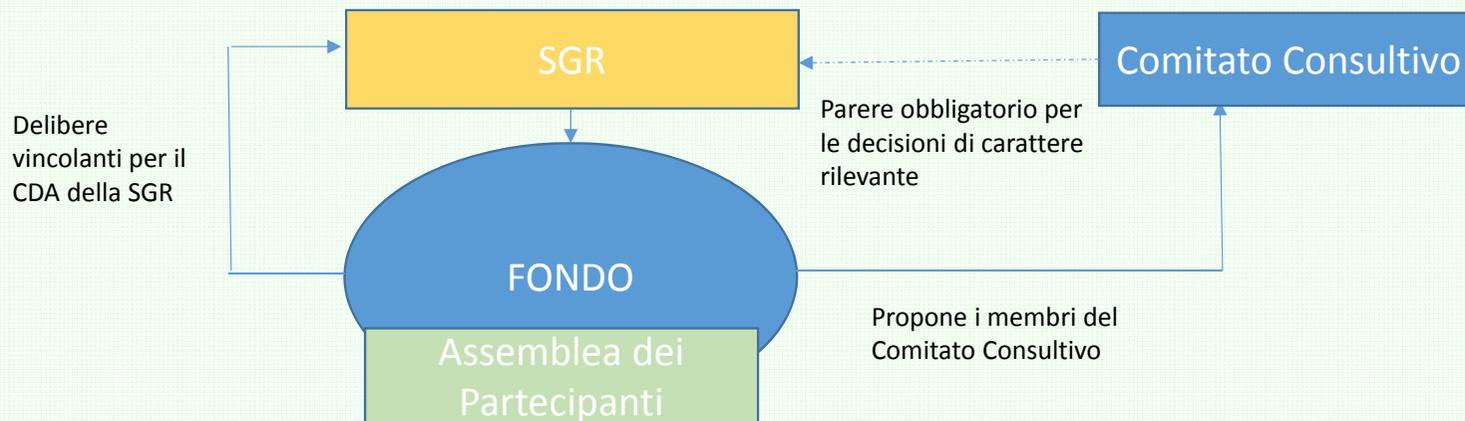
DIOCESI  
DI BERGAMO

- L'operazione «Fondo Priula» ha comportato l'istituzione di un fondo immobiliare chiuso ad apporto riservato/flessibile con **orizzonte temporale della durata di 30 anni**
- Tale scelta strategica intende **valorizzare gli immobili** costituenti l'apporto, **indipendentemente dall'andamento della ciclicità del mercato immobiliare**
- Nel dettaglio, **il portafoglio è suddiviso in due macro-categorie**, composte, da un lato, da **immobili considerati strategici per la peculiare capacità di generare reddito** e, dall'altro lato, da **immobili ritenuti alienabili a seguito di un dedicato processo di valorizzazione**
- L'insieme degli immobili e dei diritti di superficie produttivi di reddito potrà garantire al Fondo un costante cash flow per fronteggiare gli oneri finanziari connessi al debito accollato dal Fondo e alla manutenzione degli immobili, consentendo altresì successivamente la remunerazione dei partecipanti; mentre invece il rimborso della quota capitale del debito accollato sarà garantito dalla canalizzazione dei flussi di cassa provenienti dalla cessione degli Immobili considerati cedibili

# Il Fondo Priula – L'indipendenza della SGR e la *Governance* del Fondo



- Sulla scorta della normativa di riferimento, l'attività amministrativa-gestionale del Fondo è in capo alla SGR (iscritta presso l'apposito albo tenuto da Banca d'Italia)
- In base al principio di autonomia tra i partecipanti e la SGR, gli organi esecutivi di quest'ultima adottano le decisioni rilevanti per le attività di gestione del patrimonio immobiliare apportato
- Nella struttura del Fondo è in ogni caso garantita un'azione di monitoraggio e controllo da parte dei partecipanti nei confronti della SGR per mezzo di appositi organi di Governance (l'Assemblea dei partecipanti e il Comitato Consultivo), la cui disciplina è demandata ad apposito regolamento di gestione



# Il Fondo Priula – Il Regolamento di Gestione



DIOCESI  
DI BERGAMO

- **NATURA:** Il Regolamento di gestione del Fondo è predisposto dalla SGR ed ha lo scopo di definire gli aspetti principali della gestione e del funzionamento del fondo, nonché i rapporti tra i partecipanti al fondo, la SGR e la banca depositaria
- **CONTENUTO OBBLIGATORIO:**

## Parte identificativa:

- ✓ Denominazione e tipologia
- ✓ Durata
- ✓ SGR
- ✓ Tipologia di investitori
- ✓ Banca Depositaria
- ✓ Calcolo valore quota
- ✓ Comparti / classi di quote
- ✓ Quotazione

## Caratteristiche del prodotto:

- ✓ Scopo
- ✓ Oggetto e politica di investimento
- ✓ Limiti alle operazioni con parti correlate
- ✓ Proventi, risultati della gestione e modalità di ripartizione
- ✓ Regime delle spese

## Modalità di funzionamento:

- ✓ Esperti indipendenti
- ✓ Governance
- ✓ Sostituzione della SGR
- ✓ Partecipazione al fondo
- ✓ Sottoscrizione/rimborso quote
- ✓ Certificati di partecipazione
- ✓ Modifiche del Regolamento
- ✓ Liquidazione del Fondo
- ✓ Prospetti contabili
- ✓ Informativa al pubblico

# Il Fondo Priula – l'Assemblea dei Partecipanti



## **Principali COMPETENZE:**

- a) delibera sulle modifiche della politica di gestione del Fondo
- b) delibera in merito alla Proroga del Fondo
- c) nomina i membri del Comitato Consultivo
- d) delibera sulle proposte di modifica del Regolamento
- e) delibera in merito alla sostituzione della SGR
- f) delibera in merito alla emissione di nuove quote

# Il Fondo Priula – Il Comitato Consultivo



## **Principali COMPETENZE:**

- a) esprime in via preventiva il suo parere, obbligatorio, ma non vincolante, in merito all'adozione ed alle modifiche dei piani strategici del Fondo (il piano di investimento e disinvestimento pluriennale definito dal CdA della SGR)
- b) esprime, in via preventiva, il proprio parere, obbligatorio e vincolante, in merito alle operazioni per le quali la SGR si trovi in conflitto di interessi
- c) esercita specifiche funzioni in caso di sostituzione della SGR

## Il Fondo Priula – La Gestione delle quote



- **Le quote sono rappresentative del capitale del Fondo** e danno **diritto** alla quota parte della remunerazione generata anno per anno dal Fondo stesso, sia in termini di **dividendi** che dell'atteso **profitto generato mediante il processo di amministrazione e valorizzazione** degli immobili apportati
- Tali quote sono **emesse al valore nominale e vengono rimborsate durante la vita del Fondo e/o alla scadenza** in funzione delle dismissioni previste nel «business plan», successivamente al rimborso dei finanziamenti accollati al Fondo stesso
- Le quote **rappresentano strumenti finanziari** che possono essere alienate, secondo quanto disposto dal Regolamento di Gestione del Fondo Priula
- Per garantire il riferimento del Fondo Priula agli Enti diocesani bergamaschi, il regolamento prevede il **diritto di prelazione da parte degli altri quotisti** (in concreto, la vendita potrà di fatto avvenire a favore degli altri quotisti)
- La vendita delle quote è evidentemente ed espressamente soggetta al rispetto di tutte le procedure ed autorizzazioni previste dal diritto canonico