

Cilio (Cilio & partners): La quotazione dell'Empire State Building esempio per l'Italia



di Luigi dell'Olio

La prossima quotazione a Wall Street dell'Empire State Building è seguita con grande interesse dagli addetti ai lavori per la possibilità che agisca da esempio per altri grandi progetti immobiliari in giro per il mondo.

Ne abbiamo parlato con Bruno Cilio, founding partner dello studio legale newyorkese Cilio & Partners.

D: A questo punto è il processo di quotazione?

R: La quotazione in Borsa dell'icona di New York è ufficiale.

Dopo mesi di battaglie, anche legali, e' stato finalmente raggiunto l'accordo tra la famiglia Malkin, azionista di maggioranza dell'Empire State Building dal 2002, e il resto dei soci, che inizialmente erano contrari alla vendita dell'edificio.

Il compromesso, già accordato tra i vari soci, prevedeva il pagamento di 55 milioni di dollari da distribuire fra i proprietari di Empire State Building e altre proprietà.

D: Come è nato il progetto di quotazione?

R: Nel momento in cui i Malkin hanno proposto la creazione dell'Empire State Realty Trust Inc, un fondo immobiliare da quotare in Borsa nella quale far confluire, oltre alle 18 proprietà che fanno capo alla famiglia, anche l'Empire State Building.

Attraverso l'assegnazione di un Reit (Real Estate Investment Trust) alla società immobiliare, è stato avviato un piano che consente a chiunque di acquistare, attraverso la vendita di azioni, una piccola parte del noto edificio statunitense.

Lo sbarco in Borsa consentirà alla famiglia Malkin di semplificare la complessa struttura di proprietà dell'Empire State Building e di realizzare ricavi pari a un miliardo di dollari dall'offerta pubblica iniziale.

D: Sono stati quindi superati i problemi degli eredi?

R: Dopo quasi un anno di lotte intestine e' stato raggiunto l'accordo per procedere all'Ipo.

L'80% delle azioni dell'Empire State Building e' in mano a 2.800 eredi che, con una transazione risalente al 1961, ebbero l'opportunità di acquistare un pezzo dell'edificio.

Per poter concretizzare il piano di quotazione, quindi, la famiglia Malkin aveva bisogno di un pieno consenso di tutti gli altri soci.

Però molti di questi piccoli investitori, ricevendo ottimi dividendi dalle loro azioni, erano contrari all'operazione finanziaria.

L'approvazione dei soci rappresenta, quindi, un grande vittoria per la famiglia ed è il primo passo per quella che potrebbe essere la maggiore quotazione della storia del settore immobiliare.

D: Cosa può aspettarsi l'aspirante azionista, al di là del fatto simbolico di avere "un pezzo"

del grattacielo più noto al mondo?

R: Con l'assegnazione di un Reit la società immobiliare sarà in grado di evitare, o comunque ridurre significativamente, la quantità di imposte applicabili sul reddito prodotto, considerando che la stessa sarebbe tenuta a distribuire almeno il 90% del reddito imponibile sotto forma di dividendi tra i suoi azionisti.

Inoltre la quotazione consentirà agli investitori immobiliari di essere proprietari di un titolo commercializzabile sul mercato azionario e, come tale, destinato ad essere più liquido e in grado di rendere maggiormente.

Naturalmente, vi sono altre variabili che potrebbero influenzare gli investitori e, conseguentemente, l'investimento stesso, come ad esempio il cash flow, la qualità della proprietà, la posizione o la gestione dell'impresa.

Il valore del profitto realizzabile potrebbe variare anche in relazione all'andamento della gestione dell'immobile stesso.

D: Che impatto può avere l'ipo sulla ripresa del mercato immobiliare Usa?

R: La notizia che Anthony Malkin pianifichi di vendere uno tra i più famosi edifici al mondo restituisce fiducia al mercato immobiliare newyorchese in particolare, ma anche a quello statunitense in generale, che mostra, già da qualche anno, segnali di forte ripresa.

D: Si può pensare a un'Ipo per alcuni immobili storici italiani?

R: E' difficile pensare a un'operazione simile a quella dell'Empire per edifici simbolo delle nostre città italiane, come il Colosseo a Roma, il Duomo di Milano o il Maschio Angioino a Napoli.

Gli immobili storici sono infatti spesso proprietà del Comune o del ministero dei Beni Culturali e solo in minima parte di privati.

Pertanto, in aggiunta alla difficoltà burocratica e procedurale di vendere un immobile, il cui capitale è posseduto dallo Stato e non da azionisti privati, la profittabilità della quotazione in Borsa troverebbe senso unicamente nella messa a reddito dell'immobile, cosa che non accade.