



08/07/2006 – PRODOTTI ALTERNATIVI PER SEI SGR

Mondo Immobiliare (Il Sole 24 Ore)- Paola Dezza

Giugno di grandi novità per il mondo delle Sgr speculative del mattone, che finora si sono mosse un po' a rilento. A dicembre 2005 è arrivato l'ok per istituire i fondi immobiliari speculativi, prodotti con la possibilità di elevare la leva finanziaria oltre il 60 per cento.

All'annuncio dell'autorizzazione molte Sgr si sono dette pronte a istituire un team per la gestione speculativa. In realtà solo due società di gestione alternativa sono arrivate sul mercato: Pirelli Real Estate e Finanziaria Internazionale. Sono in attesa di un ok Rreef Fondimmobiliari, Investire Immobiliare, Est Capital Sgr e Beni Stabili.

Il primo fondo nato è stato Giudecca della Finanziaria Internazionale Alternative Investment Sgr del gruppo Finanziaria Internazionale (Finint) fondato nel 1980 da Enrico Marchi e Andrea de Vido, rispettivamente presidente e ad. La Sgr speculativa non si occupa solo di fondi immobiliari (chiamati come i sestieri di Venezia), ma anche di gestioni azionarie istituzionali e fixed income.

Giudecca è stato il primo fondo immobiliare speculativo del panorama italiano con l'obiettivo di raggiungere per fine 2006 un patrimonio investito di circa 500 milioni di euro.

Alla Bicocca Pirelli Re opportunities Sgr è nata a fine dicembre 2005 e ha oggi all'attivo il fondo Spazio industriale e Hospitality and Leisure. Tra l'altro, si dovrebbe quotare all'Aim di Londra Spazio Investment, la piattaforma di investimento che svolge la propria attività attraverso il fondo Spazio Industriale e che è posseduta indirettamente al 65% da Cypress Grove International e al 35% da Pirelli Re.

La svolta per Pirelli Re è arrivata il 22 giugno scorso, quando ha ricevuto l'autorizzazione per dieci fondi speculativi riservati a investitori qualificati. I nuovi prodotti – che investiranno con una leva di circa l'80% e saranno operativi entro fine anno – sono specializzati: uno nel segmento pubblica utilità, come ospedali e università, due nel residenziale, uno retail & entertainment, tre nel settore turistico-alberghiero, due negli uffici, uno dei quali per iniziative di sviluppo e uno in patrimoni misti.

Il primo ad avviare la propria attività è Hospitality & Leisure, tramite il quale è stata definita l'acquisizione di quattro immobili acquistati da Valtur per 103 milioni di euro. Il prodotto si focalizza su immobili a reddito per un valore che potrà arrivare massimo a 500 milioni di euro.

Intanto questa industria cerca di ritagliarsi un suo spazio nel contesto dei fondi immobiliari.

“Il totale dell'attivo gestito è passato dai 207 milioni di euro del dicembre 2005 ai 397,4 milioni del maggio 2006 – spiega Stefano Gaspari, direttore generale di Mondohedge –. Uno sviluppo che fa prevedere che con l'arrivo dei prossimi fondi si possa arrivare a un miliardo di euro di gestione. La quota dei fondi hedge nel mattone sul totale dei prodotti alternativi in generale a maggio era pari all'1,9% dall'1,2% di dicembre 2005”.

Intanto altre Sgr hanno iniziato l'iter autorizzativo. Anche Investire Immobiliare ha inoltrato la domanda per la Sgr speculativa che dovrebbe vedere attivo un fondo entro il 2007. “Questa Sgr sarà complementare a quella esistente – specifica Dario Valentino, ad di Investire Immobiliare.

È in attesa di autorizzazione, prevista per fine estate, anche la Sgr speculativa di Rreef Fondimmobiliari (Deutsche Bank). “Appena avuto l'ok, lanceremo un fondo – spiega Gianluca Muzzi, ad di Rreef –. Il fondo avrà un patrimonio di 150 milioni di euro e sarà ad apporto. Il portafoglio è costituito da immobili direzionali, solo in parte affittati e in parte destinati al trading. Gli immobili sono localizzati in città italiane secondarie”.

Entro il 2007 Rreef prevede di lanciare altri due fondi, il cui taglio sarà compreso tra 150 e 300-400 milioni di euro, sempre con portafogli misti. “Al momento non stiamo studiando fondi specializzati” conclude Muzzi.

Entro il 2006-inizio 2007 Est Capital Sgr pensa di rendere operativi due fondi non specializzati di carattere speculativo per un valore di equity complessivo tra 80 e 300 milioni di euro.