Fondi & Gestioni

di ADRIANO BONAFEDE

Se i fondi immobiliari investono nel turismo

Sono tre le sgr che hanno creato questi strumenti. Uno solo riguarda il 'retail'

Di fondi immobiliari ce ne sono tanti sul mercato, e la scelta è ormai vasta. Ci sono vari modi per catalogarli, ma i principali sono due: Il primo riguarda la divisione tra quelli che sono destinati agli investitori istituzionali e quelli offerti alla clientela retail (molto raramente c'è un mix tra questi due tipi). Il secondo modo per catalogarli riguarda l'oggetto dell'investimento. La maggior parte dei fondi immobiliari chiusi di diritto italiano investe in uffici e commercio (in particolare, quando è possibile, centri commerciali, molto appetiti dai gestori di questi strumenti). L'investimento in uffici è considerato quasi naturale per i fondi d'investimento, sebbene ne esistano alcuni (pochissimi) che investono nel comparto residenziale. Quest'ultimo, infatti, ha un andamento molto più 'nervoso' del comparto uffici e, soprattutto, ha dei prezzi che non hanno un rapporto diretto con il rendimento che se ne può conseguire. In altre parole, se un immobile costa 100, normalmente si può pensare di ricavare un 2-3 per cento. Evidentemente è troppo poco per un fondo che promette al sottoscrittore guadagni non inferiori al 5 per cento annuo (anche se è vero che buona parte del rendimento finale verrà anche dalla plusvalenza sulla rivendita). Ma chi compra un'abitazione lo fa perché vuole risolvere un problema personale non per guadagnare sugli affitti (considerando anche la difficoltà di trovare un buon inquilino).

Nel caso degli uffici, invece, si può prevedere con una buona approssimazione il flusso di canoni che si possono ricavare, che in genere si situa in un range tra il 6 e l'8 per cento. Negli ultimi anni, però, anche per la continua pressione dei fondi immobiliari, il rendimento degli uffici è calato, e oggi è mediamente intorno al 6 per cento. Logico, quindi, che i gestori dei fondi immobiliari vadano alla ricerca di alternative d'investimento.

L'ultima in ordine di tempo riguarda gli immobili turistici, a cui si accredita un extra-rendimento rispetto agli uffici di più dell'1 per cento. La prima sgr ad aprire a questo settore è stata Sorgente, che ha creato nel 2005 il Fondo Baglioni, divenuto operativo nel 2006 e riservato a investitori istituzionali o con almeno 100.000 euro. Poi è stata la volta di Pirelli Re, che ha creato, tramite la sua sgr speculativa, il Fondo "Hospitality & Leiseure". Quest'ultimo è un fondo speculativo ma è anche stato sottoscritto al 65 per cento da Merril Lynch e al 35 dalla stessa Pirelli Re, e si comporta in pratica come un fondo chiuso di private equity.

Sia il Fondo Baglioni che Hospitality & Leisure hanno in pancia immobili turistici di catene alberghiere come Baglioni, appunto, da una parte, e come Valtur dall'altra. La scommessa è quella di separare la proprietà degli immobili dalla loro gestione, che rimane affidata alle società di origine.

Per la clientela retail, l'unica possibilità di investire in immobili turistici è rappresentata in questo momento da Delta, il nuovo fondo di Fimit, la sgr che fa capo a Capitalia. La sottoscrizione è aperta fino al 15 dicembre prossimo. Questo non è un fondo 'ad apporto' (che nasce con gli immobili già dentro) ma un fondo a raccolta. In questi casi è importante la rapidità con cui s'investe (la liquidità, com'è noto, rende ben poco): Fimit si è impegnata ad acquistare l'80 per cento dei soldi raccolti entro sei mesi. Entro il 2007, in anticipo rispetto alla normativa, la Sgr chiederà l'ammissione delle quote alla negoziazione sull'Mtf.