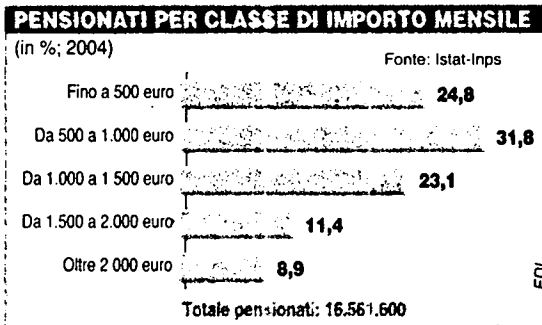


Immobili di lusso e turistici, business che attrae

Le società specializzate nell'offerta dei prodotti di previdenza integrativa stanno mostrando molta attenzione per gli immobiliari speculativi. Spazio anche per la clientela retail alla quale sono stati riservati fondi di tipo tradizionale. Interesse per i porticcioli



Un grande albergo nel cuore di Roma o di Venezia è diventato un ottimo investimento

GIOVANNI MARABELLI

Milano
Con un mercato immobiliare se non proprio in calo quanto meno in deciso rallentamento, gli specialisti del real estate stanno puntando con sempre maggiore convinzione sugli immobili di lusso e turistici. Questa decisione è dettata da una delle regole d'oro del settore: nei periodi di discesa dei prezzi gli oggetti più penalizzati sono quelli di minor prestigio e situati in zone periferiche, mentre quelli centrali e di lusso riescono di solito a superare le difficoltà senza troppi danni.

A sostenere poi il valore delle strutture turistiche c'è poi il fatto che l'industria dei viaggi è in crescita e il pericolo di attentati nei Paesi islamici ha dato una notevole spinta al rilancio delle mete più conosciute nel Vecchio Continente. Un albergo a Venezia o nel centro di Roma risultano dunque essere un ottimo investimento, soprattutto se effettuato tramite un fondo speculativo che offre all'acquirente una grande flessibilità in fatto di ricorso al debito. Non stupisce quindi che gli istituti finanziari specializzati nell'offerta di prodotti di previdenza integrativa abbiano immediatamente mostrato un grande interesse per questo tipo di fondi e che siano quindi finiti nei loro portafogli. L'offerta non è enorme ma sta rapidamente crescendo, soprattutto grazie alle recenti novità normative che hanno notevolmente migliorato l'efficienza finanziaria dei fondi immobiliari speculativi.

Anche per gli investitori retail sono disponi-

bili alcuni fondi immobiliari focalizzati sul turismo e sugli immobili di lusso ma in questo caso si tratta di fondi tradizionali, visto che la soglia minima di investimento per quelli speculativi è di 500 mila euro e un singolo fondo può avere un numero massimo di 200 sottoscrittori. Fra gli operatori più attivi c'è sicuramente Pirelli Re Opportunities Sgr che, ad oggi, gestisce tre fondi: Hospitality & Leisure, che investe nel settore turistico-alberghiero (ha già in portafoglio 4 villaggi Valtur); Diomira, focalizzato prevalentemente nel settore residenziale, e Raisa, specializzato negli uffici. La Sgr speculativa della Bicocca ha inoltre già ottenuto dalla Banca d'Italia l'autorizzazione per altri nove fondi speculativi, alcuni dei quali saranno operativi entro la fine 2006; per gli altri l'appuntamento è invece fissato nel corso del 2007.

Molta attiva è anche Bnl che, tramite Bnl Fondi Immobiliari, offre agli investitori istituzionali il Fondo Alberghi. Alla clientela retail ha invece riservato il fondo Immobiliare Dinamico, che si sta occupando, tra le altre cose, dello sviluppo residenziale della zona Alberoni di Venezia. In ordine di tempo l'ultimo fondo approdato sul mercato è il Petrarca, un fondo immobiliare chiuso ad apporto rivolto ad investitori istituzionali, istituito e gestito da Aedes Bpm Real Estate Sgr. Il nuovo fondo ha in portafoglio dieci immobili a destinazione ufficio, il cui valore di conferimento è pari a circa 250 milioni di euro. Considerando il fatto che l'indebitamento finanziario è pari a circa il 60% del valore di conferimento, il valore netto del fondo, che avrà una durata di sette anni, è di 100 milioni. Gli immobili sono distribuiti nelle principali città

italiane, in particolare a Milano e a Roma. Il fondo è già stato sottoscritto al 50% da Ge Real Estate Italia, al 30% da Idl, joint venture paritetica tra Aedes S.p.A. e Ivg Immobilien, e da Ivg Italy Office Fund per il restante 20%.

La stessa Aedes Bpm Real Estate Sgr gestisce già il fondo Virgilio, che è specializzato nello sviluppo di porti turistici, con annesso strutture residenziali, commerciali e di facility. Molto recente, infine, è anche il lancio del fondo Delta Immobiliare da parte di Fimit Sgr, la società del gruppo Capitalia. Si tratta di un fondo chiuso a raccolta destinato alla clientela retail. La sua durata è di otto anni e la raccolta, che si chiuderà il prossimo 15 dicembre, ha come obiettivo un patrimonio minimo di 150 milioni di euro con un tasso interno di rendimento obiettivo a scadenza del 5% annuo. Entro sei mesi dalla chiusura del collocamento, il patrimonio sarà investito in immobili a destinazione d'uso turistico-alberghiero situati in importanti città europee e località turistiche di prestigio. Come si può ben vedere dal numero di società attive e dei prodotti offerti, l'Italia sta rapidamente colmando il divario che, nel campo dei fondi immobiliari turistici, la separava dagli Stati Uniti e dagli altri grandi Paesi europei.

Alcune differenze naturalmente permangono ma oggi sono principalmente di natura giuridica, visto che i modelli adottati dai legislatori sono molto diversi. I fondi esteri, inoltre, sono solitamente dotati di portafogli molto grandi (quasi il doppio rispetto a quelli italiani), ma non è escluso che nel breve periodo le cose cambino anche sotto questo profilo.



Nella foto sotto il titolo, l'immagine di un villaggio di vacanze. Il turismo è in ripresa. E' notevole anche il rilancio delle mete più famose in Italia e nel Vecchio Continente