IMMOBILI | LE PROSSIME MOSSE DI FIMIT, LA CONTROLLATA DEL GRUPPO CAPITALIA

IL VILLAGGIO FINISCE NEL FONDO

Ai nastri di partenza il collocamento di Delta, il nuovo prodotto che punta a investire nel settore turistico e alberghiero. Sarà il primo per il mercato retail e avrà una dotazione iniziale di 300 milioni.

di **NICOLA DI MOLFETTA**

assimo Caputi è pronto a scommettere sugli immobili turistici. Alberghi e villaggi. In Italia e non solo. «Guardiamo anche all'estero» rivela a *Economy* l'a.d. di Fimit (Fondi immobiliari Italia), società di gestione del risparmio controllata al 51,55% da **Capitalia**. Il veicolo con cui investirà si chiama Delta, «un fondo ordinario che ha ottenuto l'approvazione dalla Banca d'Italia lo scorso 26 luglio e il cui collocamento è previsto tra novembre e dicembre».

Delta rappresenta il primo fondo di Fimit a raccolta con investimenti preselezionati nel settore alberghiero e turistico-ricettivo destinato alla clientela retail. Mentre sarà il terzo fondo ad apporto pubblico della galassia Fimit (che oggi conta su un patrimonio gestito complessivo di oltre 1 miliardo di euro) dopo Alfa e Beta, i due veicoli lanciati rispettivamente nel 2001 e nel 2004 e che hanno finora registrato un rapporto tra redditività e valore degli immobili rispettivamente del 9,7% e dell'8,8%.

Delta si inserisce nella strategia di diversificazione dell'offerta, resa necessaria dalla progressiva maturazione del settore, che nei piani della Sgr di Capitalia (la quarta in Italia per patrimonio netto) dovrebbe portare a quadruplicare la massa gestita entro il 2008. Al momento del collocamento il fondo avrà una dotazione di 300 milioni di euro, «ma la capacità d'investimento complessiva» sottolinea Caputi «sarà di 600 milioni, considerando anche il debito». Il che costituirà una novità rispetto alle esperienze precedenti in cui Fimit non aveva fatto ricorso alla leva finanziaria.

IL NODO DI CIT. L'obiettivo di Caputi è quello di partire subito con gli investimenti. «Sei mesi fa abbiamo avviato l'attività di *scouting* degli immobili, perché l'obiettivo è riuscire a completare il processo di investimenti in poche settimane dal lancio del fondo». Insomma, i capitali raccolti avranno subito una destinazione. Tuttavia, c'è ancora il massimo riserbo sulle strutture prescelte. Ma, secondo quanto risulta a *Economy*, la prima struttura a essere acquistata dovrebbe essere l'hotel Ambasciatori di Bari.

Uno dei dossier su cui starebbe lavorando è quello di Cit, gruppo turistico che dal marzo scorso si trova in amministrazione straordinaria, con un patrimonio stimato in 350 milioni di euro. Il nome di Fimit figura assieme a quelli di Deutsche Bank, Aurum, Soglia Hotel Group, Sofin Im, Pirelli Re e consorzio G-Aktor, tutti i soggetti che hanno presentato manifestazioni d'interesse. Ma Caputi non si sbilancia. «La gara per l'assegnazione di questi immobili è ancora incerta. A oggi non se ne conoscono né i tempi né i modi in cui verrà espletata. Credo sia più interessante occuparsi di altro».

La scelta di puntare su questo settore è legata anzitutto a un fattore congiunturale: gli operatori turistici e alberghieri tendono sempre più a dismettere la proprietà diretta di queste strutture preferendo dedicarsi alla loro gestione. «È l'occasione giusta» sottolinea l'a.d. di Fimit «per riuscire a valorizzare le strutture di qualità ed elevare il livello di quelle già esistenti». Delta, però, non acquisirà alberghi o villaggi che non abbiano già un gestore. «Le strutture dovranno essere in grado di funzionare autonomamente. Del resto non siamo operatori turistici». ■

A QUOTA 1 MILIARDO
Massimo Caputi, a.d. di Fimit: la società ha un patrimonio di 1 miliardo di euro. A destra, alberghi a Positano.