

Banca Finnat dà il via al Risiko immobiliare

L'ACCORDO SIGLATO NEI GIORNI SCORSI TRA IMMOBILIARE SGR, BENI STABILI GESTIONI E POLARIS REAL ESTATE RIMETTE IN MOTO IL MERCATO DELLE FUSIONI TRA SOCIETÀ DI GESTIONE DOPO L'ACCORDO TRA PRELIOS SGR E TORRE SGR

Luigi Dell'Olio

L'accordo siglato nei giorni scorsi tra Immobiliare Sgr (Banca Finnat e Gilberto Benetton), Beni Stabili Gestioni Sgr (Del Vecchio), Polaris Real Estate Sgr (Cariplo e Cassa di Previdenza dei Geometri), con una lettera di intenti per fissare le linee guida di una possibile integrazione, potrebbe essere solo il primo passo di un processo di M&A nel mercato dei fondi immobiliari, alla ricerca di nuovi equilibri. E' la convinzione diffusa tra gli analisti del mercato, che guardano soprattutto fuori dai confini italiani alla ricerca di prossimi predatori interessati soprattutto a società di piccole e medie dimensioni, in sofferenza a fronte di un mercato reduce da anni di crisi.

L'intesa finale tra le tre Sgr potrebbe essere siglata già nei prossimi giorni, dando vita al secondo operatore italiano con attività immobiliari per 6,7 miliardi di euro a fine primo semestre 2013 (oggi saliti a circa 7 miliardi), gestite attraverso circa 30 fondi. Il nuovo soggetto sarà focalizzato in primo luogo sull'housing sociale e sul patrimonio pubblico.

Al momento della nascita, a inizio secolo, i fondi immobiliari erano circondati da grandi aspettative, grazie alla prospettiva di trasformare gli immobili in quote di attività finanziarie, più facili da liquidare.

Lo scoppio della crisi ha

modificato lo scenario, evidenziando le criticità legate alla natura di fondi chiusi (prevedono un diritto al rimborso della quota sotto-

scritta solo ad una certa scadenza) e alle scadenze ravvicinate, che hanno reso difficile la liquidazione degli immobili in portafoglio.

«Il settore dei fondi, soprattutto quelli retail, non è mai

partito in maniera strutturata nel nostro Paese», sottolinea Marco Daviddi, executive director del Transaction Real Estate di EY. «La dimensione media dei veicoli in Italia è molto limitata e questo comporta anche problemi in termini di liquidabilità delle quote, con evidenti impatti sullo sconto sul Nav delle quote stesse (indicatore che oggi viaggia intorno al 40%, ndr)». Uno scenario che apre le porte a «un'integrazione europea del settore. Alla finestra», spiega, «ci sono grandi piattaforme internazionali desiderose di entrare in un mercato che viene ora visto come grande opportunità».

Fimit Sgr, leader in Italia con 9,52 miliardi di patrimonio, non sembra orientato a condurre in porto nuove operazioni a breve. Nata nell'autunno del 2011 dalla fusione tra la Fimit e First Atlantic (allora rispettivamente terzo e sesto in graduatoria), ha un azionariato misto pubblico-privato, con la partecipazione di De Agostini, Enasarco e Inps. Gli ultimi due anni sono serviti alla società per digerire la fusione, lanciare nuove iniziative (tra cui il fondo Idea Fimit Sviluppo) e per la rinnovare i vertici, conclusa nei giorni scorsi con la nomina di Emanuele Caniggia alla carica di ad e Gualtiero Tamburini a presidente.

Il gradino basso del podio è occupato da Generali Immobiliare Italia (sette fondi per 5,56 miliardi a fine 2013), che è cresciuta soprattutto attraverso una riorganizzazione interna a livello di gruppo, compreso l'apporto di alcuni portafogli immobiliari precedentemente gestiti direttamente dalle società assicuratrici del Leone. Precede Bnp Paribas Reim Sgr, con 21 fondi e asset under management per 4,46 miliardi alla fine del primo semestre (saliti a 4,8 miliardi a inizio mag-

gio), che negli ultimi due anni ha lanciato quattro nuovi fondi e potrebbe essere interessata all'acquisizione di piccole realtà in cerca di compratore. Punta sulla crescita per linee esterne anche Castello Sgr (ottava con 1,4 miliardi di aum), che già due anni fa ha rilevato i fondi Rreef. «Seguiamo con attenzione il processo aggregativo in atto», spiega l'ad Giampiero Schiavo. «Siamo certi che il mercato offrirà nuove opportunità». Quinta, invece, è Prelios Sgr, che conta 25 fondi e un patrimonio gestito per circa 4 miliardi di euro oggi (3,8 miliardi al giugno scorso). La holding guidata da Massimo Caputi ha da poco siglato un accordo di intenti con Fortress, in cui, tra le altre cose, è prevista la fusione tra Prelios sgr e Torre sgr (controllata da Fortress e Unicredit) e la fusione tra Prelios Credit Servicing e Italfondario, attive nella gestione dei crediti in sofferenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



[IL CASO]

Fondo Delta, rumors su una possibile opa

Dopo l'Opa promossa da Gwm holding ed Eurocastle sul fondo UniCredito Immobiliare Uno e quella di Oceano Immobiliare (Blackstone) su Atlantic1 (Idea Fimit), sul mercato si rincorrono le voci sul prossimo fondo immobiliare oggetto di un'offerta d'acquisto. I rumors più insistenti riguardano Delta, gestito da **Idea Fimit** e dedicato al settore turistico-alberghiero. (l.d.o.)



LA CLASSIFICA DELLE SGR IMMOBILIARI

Per Asset Under Management, in miliardi di euro

IDEA FIMIT	9,52
BENI STABILI-POLARIS-INVESTIRE 2013	6,70
GENERALI IMMOBILIARE ITALIA	5,56
PRELIOS SGR-TORRE	5,315
BNP PARIBAS REIM	4,61
FABRICA IMMOBILIARE	2,364
SORGENTE	2,173
CASTELLO	1,386
SERENISSIMA	1,128
FINANZIARIA INT.	1,039
REAM	1,017
AEDES	0,682
POLIS	0,589
PRISMA	0,560
SAI	0,504

Fonte: Assogestioni

A sinistra, la nuova graduatoria delle società immobiliari di gestione del risparmio



Qui sopra, **Emanuele Caniggia (1)**, ad **Idea Fimit**, e **Giampietro Nattino (2)**, presidente Banca Finnat

