

IDEA Fimit cambia nome Ma la sostanza resta invariata

La prima Sgr immobiliare italiana si chiamerà **Dea Capital Real Estate** e continuerà a gestire oltre 9 miliardi di masse attraverso 40 fondi immobiliari, di cui cinque quotati in Borsa

di Marina Marinetti

SE CONOSCEVATE IDEAFIMIT, ALLORA CONOSCETE ANCHE DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR. Perché sono la stessa cosa: la prima Sgr immobiliare in Italia. Cambiano il marchio, le penne, la carta intestata, ma rimane tutta la sostanza: 40 fondi immobiliari di cui cinque quotati, per una massa gestita che supera i 9 miliardi di euro. Tre volte il patrimonio personale di Donald Trump. Una cifra che è persino difficile da immaginare. «Qui si perde un po' la cognizione del denaro», conferma l'amministratore delegato della Sgr, **Emanuele Caniggia**: «C'è anche da dire che quando sbagli dell'1% su queste cifre, la ritrovi subito...».

Vi capita spesso?

Veramente no: siamo bravi, ma anche fortunati perché i fondi quotati sono tutti partiti anni fa, prima della crisi, quindi sono riusciti a prendere l'onda buona del mercato e quindi l'effetto della crisi è molto attenuato. Ne stiamo liquidando quest'anno due. Uno è Beta, che ha una storia molto lunga con un rendimento dalla nascita alla fine del 6,5%, con una coda residua di immobili per una trentina di milioni di euro che siamo costretti a vendere in questo breve periodo, ma anche se

vendessimo a fortissimo sconto non inciderebbero sul rendimento del fondo.

E l'altro?

Delta, che è nato appena prima della crisi, nel 2006. Un anno fa avevamo dato un parere negativo a un'opa a 65 euro, tanto è vero che oggi quota in borsa 80 euro.

Del fondo Delta, però, era stata prorogata la scadenza, inizialmente fissata per il 31 dicembre 2014.

È l'unico modo, in Italia, per garantire la tenuta dell'investimento: il problema del fondo immobiliare è l'illiquidità, oltre al fatto di essere chiuso, con finestre di entrata e di uscita predefinite. Sarebbe come investire in azioni Fca sapendo che nel 2029 chiuderà: non lo farebbe nessuno. Coi fondi

chiusi, in uscita non hai mai la certezza della liquidabilità del tuo investimento, perché quando il

fondo chiude devi vendere l'immobile e se il momento di mercato è negativo vai in perdita, non ci puoi fare niente. È lo strumento che è nato male.

C'è un'alternativa?

Non ancora, ma il nostro azionista è un in-



EMANUELE CANIGGIA, A.D. DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

cubatore di progetti: la stiamo elaborando.

Questa è una notizia.

Siamo partiti dall'esigenza dei nostri investitori, siano essi retail o istituzionali, di avere la possibilità di entrare e uscire da un investimento quando decidono loro, a seconda di quelle che sono le loro strategie.

Ma in Italia non esistono fondi aperti. Come farete?

Abbiamo pensato a uno strumento che investisse il 50% del capitale in strumenti liquidi riconducibili al Real Estate, cioè Reits (Real Estate Investment Trust) statunitensi, Siiq (Società di Investimento Immobiliare Quotate) o qualunque cosa che sia quotata su mercati regolamentati, e che abbia una buona capacità di denaro e immediatamente liquidabili.

E l'altro 50%?

Strumenti illiquidi divisi per asset class diverse, quindi core, core plus, value added e anche crediti, in modo che il rendimento di uno e dell'altro siano compensati. Sulla parte illiquida sicuramente avremo un rendimento atteso più alto di quella liquida, però il mix consente di aprire finestre semestrali di entrata e uscita degli investitori.

È ALLO STUDIO UNO STRUMENTO CHE SIA AL 50% LIQUIDO, COME SIIQ O REITS, E AL 50% ILLIQUIDO CON RENDIMENTI PIÙ ELEVATI E PIÙ FACILITÀ DI ENTRATA



LA RINASCENTE, CORSO VITTORIO EMANUELE, MILANO

Un bel progetto. Ma bisogna fare i conti con Consob e Bankitalia.

Dai primi dialoghi che abbiamo avuto con l'autorità, con cui abbiamo condiviso informalmente il modello, questo progetto è compatibile con la normativa italiana, quindi si può fare. Adesso ci saranno i passaggi formali del caso.

Sarebbe l'unico strumento del genere in Europa.

In realtà in Francia c'è già qualcosa del genere, e in Germania ci sono i fondi immobiliari aperti.

In Italia ci sareste solo voi. Almeno all'inizio.

Voglio arrivare a fine anno ad approvare il regolamento del fondo e quindi avviare l'iter autorizzativo di commercializzazione, per iniziare dal 2018 a raccogliere denaro. Ed è difficile che, quando dico delle date, lo faccia a caso: normalmente non mi capita.

Avete già scelto cosa comprare per la parte liquida del nuovo fondo?

Abbiamo fatto uno screening e abbiamo visto quali sono gli strumenti più liquidi: sicuramente i Reits statunitensi o francesi, che hanno dimensioni e mercato tali da garantire entrate e uscite.

Cos'ha l'Italia che non va?

Purtroppo in Italia ci sono poche Siiq e non sono molto liquide.

E con gli immobili? Resterete in Italia?

Principalmente sì. È dove oggi abbiamo operatività. E non vogliamo affidare a terzi il compito di far rendere i nostri investimenti.

A proposito di Italia: non siete un po' troppo grandi?

Effettivamente abbiamo superato i 9 miliardi su un mercato che ne esprime 50. Siamo decisamente troppo grandi: dobbiamo cercare altri mercati. Ma ad avere una presenza europea per crescita diretta ci metteremmo troppo e probabilmente non riusciremmo a cogliere il mercato efficacemente. D'altra parte, subaffittare la raccolta a local partner, come fanno per esempio Blackstone o Ubs, è un modello di business che non ci piace. Quello che abbiamo è un mestiere: lo facciamo solo dove lo sappiamo fare.

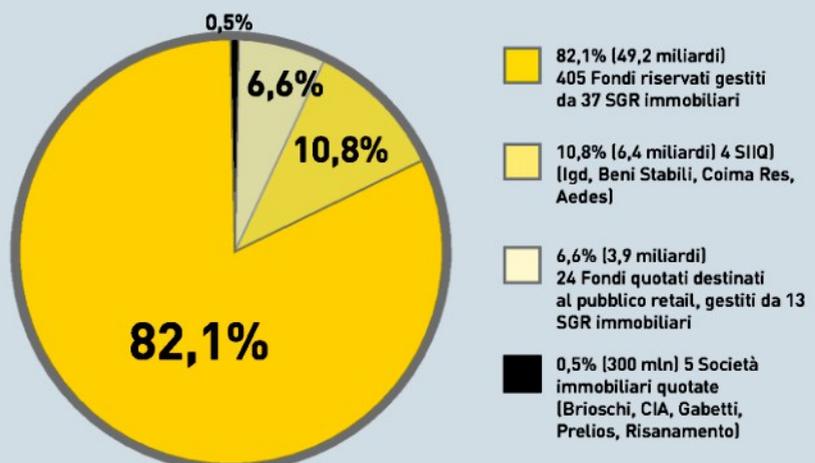
E dove non lo sapete fare?

Stiamo pensando a farlo in maniera indiretta. Acquisiremo delle società all'estero, per diventare un gruppo e cominciare a prendere confidenza con l'investimento all'estero, da dove peraltro arriva il 57% dei capitali che gestiamo.

Avete messo gli occhi su qualcosa?

Stiamo guardando con attenzione. Ci sono realtà operative da acquisire soprattutto in Francia e in Germania. Per ora abbiamo fatto uno screening e fatto una breve lista di una serie di aziende. Le stiamo valutando per capire il target su cui concentrarci: però è ancora un cantiere aperto.

Il mercato degli investimenti immobiliari indiretti (valore 60 miliardi)



Fonte: ELABORAZIONE IDEAFIMIT/DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR, DATI AL 31 DICEMBRE 2016