

Polis cerca case in banca

Primo closing per il nuovo fondo real estate della sgr. Avrà durata decennale, mira a un rendimento dell'8% puntando su immobili derivanti da crediti incagliati

di **Teresa Campo**

Si chiama asset immobiliare uno dei principali problemi provocati dalla crisi alle banche e agli istituti finanziari in genere. Immobili arrivati alle banche a fronte di fallimenti oppure garanzia di crediti in sofferenza prima e inesigibili poi, fino a quelli che arrivano alle aste giudiziarie oppure che vengono restituiti alle società di leasing. Ma soprattutto immobili che spesso non sono facilmente né, soprattutto, velocemente rivendibili per sanare le situazioni incagliate. Proprio su questo tipo di immobili punta il nuovo Fondo Asset Bancari, veicolo immobiliare chiuso al via da pochi giorni. Paolo Berlanda, amministratore delegato e direttore generale di Polis Fondi sgr, la società che lo ha istituito e che lo gestisce, spiega con quali obiettivi.

Domanda. Perché puntare proprio sugli immobili di cui gli istituti di credito hanno difficoltà a liberarsi?

Risposta. In primo luogo perché in genere si tratta di immobili disponibili a prezzi interessanti. Se infatti le banche dall'inizio della crisi a oggi hanno effettuato svalutazioni coerenti, i valori degli asset oggi risultano piuttosto sacrificati. Ma non solo: il fondo immobiliare non acquisterà patrimoni in blocco, ma selezionerà gli immobili uno a uno, alla ricerca appunto di quelli con un potenziale di upside appetibile. Stesso discorso per gli asset che si comprano alle aste giudiziarie: spesso hanno una base d'asta piuttosto bassa perché le aste precedenti sono andate deserte. Gli asset verranno quindi tutti conferiti a sconto al fondo, e dopo un'attenta fase di selezione e valutazione. Infine gli immobili potranno essere

soggetti a eventuali ristrutturazioni o valorizzazioni, per essere rivenduti più avanti con un margine interessante. Soprattutto nel comparto residenziale, sono molte le case in cattive condizioni che possono essere facilmente essere riqualficate, anche sotto il profilo energetico. È chiaro infine che un'operatore professionale come una sgr immobiliare può svolgere tutte queste attività meglio di una banca.

2 D. Polis sgr si occuperà direttamente della valutazione degli asset da acquistare?

R. Per gli altri fondi immobiliari di solito la valutazione è curata dagli esperti indipendenti della società di gestione. In questo caso però, poiché il prezzo deve tener conto della facilità di rivendita degli immobili, spesso anche di tipo residenziale, Polis ha deciso di appoggiarsi a Yard Credit & Asset Management, società specializzata che si occuperà anche della parte agency, anche se non in esclusiva. C'è quindi un passaggio in più rispetto all'iter ordinario, ma proprio per offrire maggiori garanzie ai sottoscrittori del fondo, non solo sul valore dell'immobile, ma anche circa le tempistiche di vendita e gli oneri relativi.

3 D. Su che tipologia di immobili puntate? E pensate di mantenerli in portafoglio fino a scadenza?

R. Il fondo è stato specificamente concepito per investire in portafogli di immobili non strumentali e di crediti non performing con sottostante immobiliare provenienti da gruppi bancari. In questa fattispecie rientrano quindi abitazioni, box, uffici, spazi commerciali e industriali in qualunque parte d'Italia, anche se si tratterà in maggioranza di immobili residenziali. Non cerchiamo quindi edifici o zone particolari, ma

solo che possano essere rivenduti con profitto in tempi ragionevoli. Non puntiamo infatti a tenere gli immobili fino alla scadenza del fondo, ma nel periodo contiamo di far ruotare il portafoglio almeno un paio di volte.

4 D. Quali sono esattamente le caratteristiche del nuovo Fondo Asset Bancari? Chi sono i sottoscrittori a oggi?

R. Il fondo, al via dallo scorso 28 giugno, avrà durata decennale. Con il primo closing ha raccolto equity per 31,5 milioni di euro, sufficienti per effettuare investimenti per circa 75 milioni, che contiamo di concludere entro la metà del prossimo anno. Il target di rendimento è abbastanza tranquillo, intorno all'8%. Gli istituti di credito partecipanti al fondo sono sei, ovvero Banca di Piacenza, Banca Popolare di Sondrio, Cassa di Risparmio di Cento, Banca San Felice 1893, Banca di Cavola e Sassuolo, Banca Popolare del Frusinate. Due di questi hanno già apportato i loro immobili, sempre seguendo l'iter già descritto di valutazione e selezione. Quindi nessun apporto in blocco neanche in questo caso. Lo stesso faranno le altre banche oppure parteciperanno attraverso la cessione di crediti di mutui ipotecari.

5 D. Nel caso altri istituti di credito fossero interessati al progetto, pensate eventualmente a un secondo closing del fon-

do, oppure potrebbero essere istituiti altri veicoli immobiliari dello stesso genere?

R. Per il momento pensiamo a nuovi fondi immobiliari. L'ipotesi è peraltro probabile, anche perché il Fondo Asset Bancari costituisce un'innovazione particolarmente

utile in questo momento storico. Le banche, impegnate in misura crescente nella gestione di immobili riconsegnati a seguito di esecuzioni forzate e da crediti in sofferenza, possono trarre vantaggio dall'allocatione nel fondo di questi attivi, beneficiando altresì di una gestio-

ne professionale di tali componenti tramite la partecipazione al fondo stesso. Certo si tratta di un prodotto dalla genesi piuttosto complessa, ma che sono convinto aprirà una nuova e promettente filone di attività, su cui altre sgr immobiliari cercheranno di avviarsi. (riproduzione riservata)

Quel gestore è un filosofo

Ammministratore delegato e direttore generale, Paolo Berlanda, laurea in storia e filosofia a Milano, è in Polis Fondi Immobiliari sgr dal 2006. In precedenza ha lavorato presso il gruppo Beni Stabili, dapprima come direttore generale di Immobiliare Italia, società del gruppo, e congiuntamente anche ad di Servizi Previdenziali, e dal 2001 al 2005 come ad di Beni Stabili sgr, curando il lancio dei tre fondi immobiliari Immobilium 2001, Invest Real Security e Beni Stabili Italian Real Estate Fund. Berlanda ha iniziato l'attività professionale presso il gruppo Imi, coordinando, prima nell'ambito dell'attività di ricerca e dal 1996 come responsabile del dipartimento operativo fondi pensione. In seguito ha assunto l'incarico di direttore fondi pensione presso Imi Fideuram Asset Management. (riproduzione riservata)

