

FONDI

Strumenti dedicati agli incagli bancari

Per gli immobili che entrano nelle disponibilità degli istituti di credito al lavoro specialisti della valorizzazione

Maurizio Cannone

■ Sempre più spesso mutui e finanziamenti non vengono onorati e le banche entrano in possesso degli immobili posti a garanzia. Il problema è cosa farne, visto che le banche non hanno strutture dedicate alla loro valorizzazione. Un anno fa su queste pagine illustravamo come una strada da percorrere fosse la creazione di fondi immobiliari a cui conferire gli immobili, valorizzarli e cederli in un secondo momento con plusvalenza. Ora arrivano gli strumenti dedicati.

Gestito da **Polis Fondi Sgr**, Fondo Asset Bancari ha lo scopo di raccogliere gli immobili provenienti da garanzie. «Il vantaggio è evidente – spiega Paolo Berlanda, ad di Polis Fondi Sgr –, si evita di vendere in un momento difficile di mercato, quindi con una perdita sicura, e si punta invece alla gestione e valorizzazione con l'obiettivo di generare una plusvalenza. Le opportunità sono molte e pensiamo di sviluppare ulteriormente le attività del fondo». La durata dello strumento è di 10 anni e si svilupperà su diverse aree: acquisto di immobili provenienti da crediti incagliati; acquisto di crediti in tutte le fasi, per esempio accordi stragiudiziali; aste giudiziarie. Tutte situazioni che le banche hanno difficoltà a gestire. Il fondo è riservato e le sei banche partecipanti sono: **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**. Il primo apporto di equity è stato di 31,5 milioni, che consentirà di effettua-

re investimenti per circa 75 milioni, ma sono possibili nuove aperture nei prossimi mesi.

Oltre a questa modalità, come si stanno muovendo le banche? «Cercano sempre più un investitore in grado di rilevare l'immobile prima di attivare le procedure di recupero forzato – spiega Olaf Smidt, **Dla Piper** –. In questo modo si ottiene il recupero dell'equity necessario a rimborsare il debito e puntare a uno sviluppo in un secondo momento, che consenta di produrre margini di guadagno per l'investitore. È una scelta opportuna che sta prendendo piede in Italia, a differenza del resto d'Europa, dove i tempi per rientrare in possesso dell'immobile in garanzia non superano le due settimane. Da una parte si arriva così alla definizione in tempi rapidi e con un approccio stragiudiziale, dall'altra si evitano sconti eccessivi rispetto al prezzo di carico».

Considerando che i crediti in sofferenza garantiti da immobili in Italia superano i 100 miliardi, in costante crescita secondo l'**Abi**, si assisterà a molte iniziative da parte delle banche per arginare il fenomeno. Interessante anche il piano realizzato da **Cassa Padana**, del circuito Bcc. Ha creato una sua Srl, la Immobiliare Villa Seccamani, che si occupa di acquistare all'asta gli immobili a garanzia. Ma lo fa solo per i propri mutui, evitando così di registrare perdite. In pratica l'immobile viene comprato al prezzo che consente il totale rimborso del prestito, Cassa Padana rientra così del suo affidamento, e Immobiliare Srl provvede alla valorizzazione del bene per rivenderlo in un secondo momento. Un'operazione che pare fornire buoni risultati se la Srl oggi vede in bilancio immobili per 150 milioni. «Un meccanismo che mette al riparo la banca dalle insolvenze – spiega Ermanno Udeschini, viceresponsabile tecnico di Cassa Padana – tanto che l'erogazione di nuovi mutui da parte nostra non ha registrato un calo e il recupero delle sofferenze non sta avendo impatto sui bilanci».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La situazione a Piazza Affari

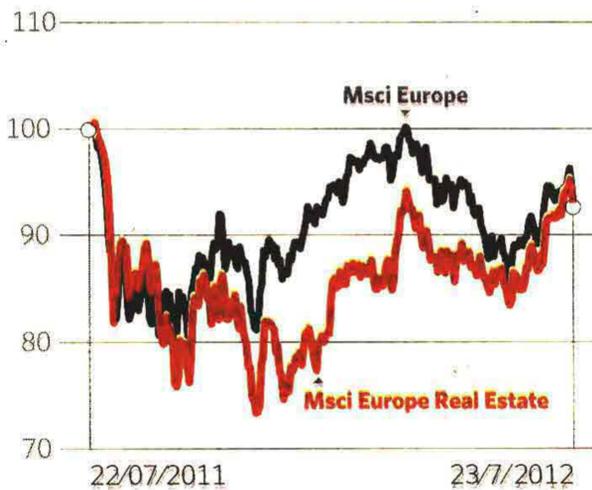
La performance registrata a Piazza Affari da parte dei titoli immobiliari italiani e il trend realizzato dall'inizio dell'anno (variazione percentuale alla data del 24 luglio 2012)

| TITOLO | VAR. % A 12 MESI | VAR. % DA INIZIO ANNO |
|----------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Aedes Ligure Lombarda | -40,22 | 11,39 |
| Beni Stabili | -52,80 | -5,92 |
| Brioschi Sviluppo Imm. | -37,34 | 1,21 |
| Cia | -6,09 | -4,48 |
| Gabetti Property Sltn. | -30,72 | 13,04 |
| Immobiliare Grande Distribuzione | -55,42 | -6,79 |
| Prelios | -77,75 | 13,41 |
| Risanamento | -59,61 | 1,73 |
| Ftse Italia All-Shr Real Estate | -56,09 | -0,83 |

FONTE: Thomson Reuters

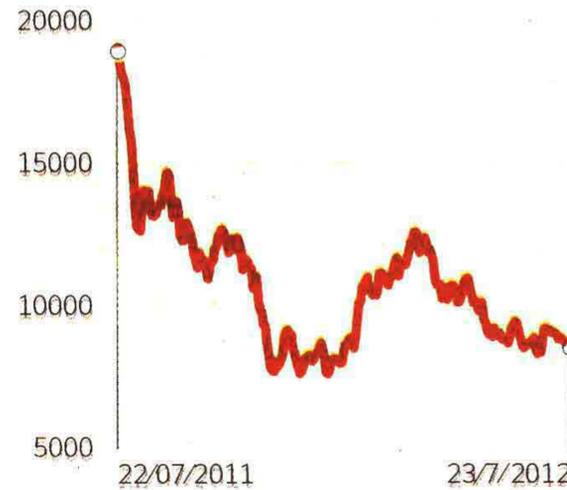
GLI INDICI

L'andamento degli indici Morgan Stanley Europa e retail



FTSE ITALIA ALL-SHR RE

L'andamento dell'indice negli ultimi dodici mesi



FONTE: Thomson Reuters Datastream

INDICE FTSE/NAREIT SUL MERCATO IMMOBILIARE

Valori di Borsa al 23 luglio

| INDICI | PERFORMANCE | | | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| | 1 MESE ^A | 3 MESI ^{A A} | 1 ANNO ^A | 3 ANNI ^A |
| Ftse Epra/Nareit Greece | 22,53 | 1,79 | -30,35 | -53,94 |
| Ftse Epra/Nareit Dev Asia | 10,02 | 12,05 | 16,88 | 47,87 |
| Ftse Epra/Nareit Developed | 8,34 | 12,20 | 18,98 | 91,71 |
| Ftse Epra/Nareit Dev Europe | 6,01 | 9,78 | -1,26 | 56,53 |
| Ftse Epra/Nareit Australia | 5,70 | 8,26 | 18,35 | 42,51 |
| Ftse Epra Nareit Eur Reits | 5,25 | 9,60 | -3,11 | 49,09 |
| Ftse Epra/Nareit Uk | 5,08 | 7,86 | -5,83 | 46,71 |
| Ftse Epra/Nareit Canada | 4,95 | 6,16 | 16,50 | 121,35 |
| Ftse/Nareit Mortgage Reits \$ | 4,60 | 9,89 | 14,02 | 61,08 |
| Ftse/Nareit Real Estate 50 \$ | 4,55 | 5,56 | 8,21 | 118,65 |
| Ftse/Nareit All Equity Reits \$ | 4,39 | 5,04 | 7,43 | 119,46 |
| Ftse/Nareit All Reits \$ | 4,35 | 5,49 | 8,24 | 112,82 |
| Ftse Epra/Nareit United States | 4,16 | 4,30 | 7,04 | 120,49 |
| Ftse Epra/Nareit Switzerland | 2,54 | 5,94 | 12,66 | 65,32 |
| Ftse Epra/Nareit Austria | 1,92 | -0,62 | -28,74 | 37,32 |
| Ftse Epra/Nareit Em Europe | 1,81 | -5,01 | -22,01 | -38,75 |
| Ftse Epra/Nareit Nerthland Reit | 1,23 | -0,95 | -20,37 | 13,14 |
| Ftse Epra/Nareit Japan | 0,79 | -2,07 | -3,28 | -1,15 |
| Ftse Epra/Nareit Spain | 0,00 | -34,98 | -83,69 | -93,65 |
| Ftse Epra/Nareit Italy | -0,38 | -8,80 | -49,00 | -34,83 |

FONTE: Thomson Reuters Datastream

FONDI APERTI REAL ESTATE IN FRANCIA

I primi 20 fondi immobiliari per capitalizzazione, quotati a Parigi. Valori di Borsa al 23 luglio

| SOCIETÀ | CODICE ISIN | CAPITALIZZAZIONE (IN MLN DI EURO) | PERFORMANCE | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | | DA INIZIO ANNO | a 1 anno | a 3 anni |
| Unibail-Rodamco | FR0000124711 | 13541 | 6,01 | -6,60 | 43,58 |
| Klepierre | FR0000121964 | 5151 | 17,17 | -4,97 | 33,22 |
| Gecina | FR0010040865 | 4386 | 7,58 | -26,38 | 25,89 |
| Fonciere Des Regions | FR0000064578 | 3242 | 12,92 | -20,38 | -1,92 |
| Icade | FR0000035081 | 3054 | -3,39 | -28,91 | -1,23 |
| Societe Fonc.Lyonnaise | FR0000033409 | 1503 | -3,55 | -17,24 | 20,97 |
| Mercialys | FR0010241638 | 1355 | 1,62 | -14,22 | 8,60 |
| Silic | FR0000050916 | 1277 | -2,46 | -21,30 | 5,93 |
| Fdl | FR0000030181 | 1142 | -0,61 | -12,77 | 68,03 |
| Altearea | FR0000033219 | 1123 | -14,61 | -21,99 | -2,92 |
| Fonciere Des Murs | FR0000060303 | 1035 | -2,86 | -22,29 | 56,95 |
| Anf | FR0000063091 | 882 | 14,04 | -5,31 | 21,27 |
| Eurosic | FR0000038200 | 731 | 0,31 | -6,65 | 94,65 |
| Fonciere Massena Dead-22/06/12 | FR0000037210 | 617 | 25,79 | 21,38 | 50,54 |
| Siic De Paris | FR0000057937 | 573 | -4,39 | -21,64 | -12,57 |
| Tesfran | FR0010358812 | 550 | 31,31 | -18,94 | 64,80 |
| Fonciere 6 Et 7 | FR0010436329 | 421 | -6,00 | -12,50 | 52,31 |
| Fonciere Eu.Logistique | FR0000064305 | 352 | 13,33 | -10,00 | 13,75 |
| Terreis | FR0010407049 | 336 | 3,85 | -2,17 | 58,10 |
| Tour Eiffel | FR0000036816 | 234 | 2,78 | -37,01 | 51,34 |

FONTE: Elaborazione Ufficio Studi del Sole 24 Ore su dati Thomson Reuters Datastream

FONDI APERTI REAL ESTATE IN GERMANIA

I primi 20 fondi immobiliari per capitalizzazione quotati a Francoforte. Valori di Borsa al 23 luglio

| SOCIETÀ | CODICE ISIN | CAPITALIZZAZIONE (IN MLN DI EURO) | PERFORMANCE | | |
|--------------------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------|-------------|-------------|
| | | | DA INIZIO ANNO | A 1 ANNO | A 3 ANNI |
| Deka-ImmobilienEuropa | DE0009809566 | 11826 | -1,37 | -0,32 | -0,87 |
| Hausinvest | DE0009807016 | 9439 | -2,84 | -1,67 | -3,62 |
| Unilmmo: Europa | DE0009805515 | 7879 | 1,29 | -1,27 | -4,06 |
| Unilmmo: Deutschland | DE0009805507 | 7845 | -2,17 | -1,10 | -4,22 |
| CS Euroreal A Eur | DE0009805002 | 5482 | -10,97 | -13,40 | -16,03 |
| WestInvest InterSelect | DE0009801423 | 4982 | -2,34 | -1,46 | -4,03 |
| SEB ImmoInvest | DE0009802306 | 4778 | -24,08 | -23,92 | -25,98 |
| Kanam Grundinvest | DE0006791809 | 3651 | -10,14 | -11,85 | -14,97 |
| Grundbesitz Europa Rc | DE0009807008 | 3490 | -2,19 | 0,34 | -1,14 |
| Deka-ImmobilienGlobal | DE0007483612 | 3075 | -2,65 | -1,07 | -1,33 |
| AXA Immoselect | DE0009846451 | 2451 | -0,29 | -5,59 | -14,38 |
| Grundbesitz Global Rc | DE0009807057 | 2278 | -2,08 | 0,08 | -2,89 |
| UBS (D) Euroinvest Immobilien | DE0009772616 | 1931 | 1,48 | -1,05 | -2,97 |
| Unilmmo: Global | DE0009805556 | 1858 | -1,85 | 0,00 | -5,53 |
| DEGI International | DE0008007998 | 1383 | -11,86 | -12,11 | -29,71 |
| TMW Immobilien Weltfonds | DE000A0DJ328 | 626 | -14,89 | -16,33 | -24,24 |
| CS Euroreal | DE0009751404 | 376 | -2,85 | -4,93 | -7,39 |
| UBS (D) 3 Sect.Real Est.Europe | DE0009772681 | 343 | 0,00 | -4,18 | -13,79 |
| HANSAimmobilia | DE0009817700 | 268 | -2,94 | -3,27 | -9,61 |
| Robeco Property Equities D Eur | LU0187079180 | 247 | 23,50 | 17,03 | 89,26 |

FONTE: Elaborazione Ufficio Studi del Sole 24 Ore su dati Thomson Reuters Datastream