



A Fabrica la gestione del portafoglio immobili della Cassa forense

Il Sole 24Ore del 2 gennaio 2014

Articolo di Paola Dezza

<http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mondo-immobiliare/2014-01-02/fabrica-gestione-portafoglio-immobili-153124.php?uuid=Ab3e8XDJ>

Roma, 03/01/2014

Il mondo del real estate guarda con sempre maggiore interesse agli investimenti immobiliari di Casse di previdenza, Fondi pensione e Compagnie assicurative del ramo vita che nel loro insieme superano i 45 miliardi di euro (di cui solo 14 miliardi gestiti indirettamente tramite fondi immobiliari).

In questo contesto si inseriscono i primi passi del fondo Cicerone che Fabrica Sgr gestirà per conto della Cassa Forense. Il fondo parte con la sottoscrizione di una prima tranche di 200 milioni di euro, cifra che potrà arrivare fino alla soglia del miliardo.

Di questo miliardo, 500 milioni di euro verranno conferiti sotto forma di asset oggi di proprietà della cassa degli avvocati, mentre altri 500 milioni di euro saranno costituiti da liquidità – sempre della Cassa – che la Sgr investirà, (in modo diretto e indiretto, quindi anche mediante l'acquisto di quote di fondi immobiliari), in immobili situati sia in Italia sia nei principali Paesi dell'Unione Europea.

«Il Fondo, una volta a regime, sarà destinato alla valorizzazione del

portafoglio della Cassa Forense secondo un orizzonte di medio termine – dice Marco Doglio, amministratore delegato di Fabbrica Sgr, società che oggi gestisce 2,5 miliardi di euro suddivisi in 13 fondi immobiliari – attraverso una strategia volta a combinare economicità e sostenibilità sociale della gestione. La Cassa Forense intende affrontare in modo organico l'investimento immobiliare, uscendo dal patrimonio detenuto in maniera diretta. Il nostro obiettivo è quello di gestire il fondo con un'ottica mobiliare, grazie alla consulenza di Cbre investors (che nel mondo ha 90,4 miliardi di dollari di asset under management), con cui abbiamo una partnership dal 2012». Una consistente quota dei nuovi investimenti del Fondo Cicerone sarà realizzata in immobili core nei principali Paesi dell'Unione Europea proprio per sfruttare al meglio il non perfetto allineamento dei cicli immobiliari dei diversi mercati con l'obiettivo di stabilizzare il rendimento del fondo tre punti percentuali oltre l'inflazione.

Il portafoglio che viene apportato da Cassa Forense è composto in minima parte da uffici e spazi commerciali mentre predominante è la componente residenziale. Su questa tipologia di asset in particolare si intende procedere con attività di riqualificazione e valorizzazione per migliorarne la redditività. Gli asset, infatti, non possono essere venduti prima dei cinque anni.

«Siamo ai primi vagiti di questo prodotto, del quale la Cassa sarà proprietaria al 100% – dice Alberto Bagnoli, presidente della Cassa di previdenza e assistenza forense –. L'80% degli immobili che apporteremo alla gestione sono di natura residenziale, e per il 90% si trovano a Roma, anche se qualche immobile è situato a Milano e a Modena. Nel nostro portafoglio abbiamo anche trophy asset, ma non andranno al fondo». L'obiettivo della Cassa è infatti portare al fondo un patrimonio datato che necessita di un restyling.

Il patrimonio immobiliare della Cassa – acquisito fino a una decina di anni fa – vale nel complesso 430 milioni, a costo storico, e per il 57% è residenziale, per il 27,5% uffici e per il restante 7,67% residenziale e commerciale. «Il tasso di sfritto è molto basso e la morosità contenuta – dice ancora Bagnoli –. L'investimento immobiliare rappresenta solo il 14% dei nostri investimenti complessivi». Una percentuale ben lontana quindi da quel 50% del patrimonio investito nel real estate da altre Casse, una concentrazione nel mattone così elevata da essere stata di recente sotto i riflettori.