

Ma in fondo quanto rende una filiale bancaria?

di Anna Messia

Adesso le filiali bancarie sono destinate ai fondi immobiliari. L'ultimo esempio si è avuto alla fine del 2016. Intesa Sanpaolo il 29 dicembre scorso ha annunciato l'avvio di un nuovo fondo, denominato Yield, gestito da Idea Fimit Sgr e riservato a investitori istituzionali, cui sono stati conferiti 26 uffici e filiali del valore di 500 milioni. Ma è solo l'ultima di una serie di operazioni similari succedutesi negli anni. Con nomi che richiamano lettere o eroi della mitologia greca sono ormai quasi dieci anni che le banche conferiscono sportelli ai fondi real estate. Una prima ondata c'è stata nel 2008, quando diversi gruppi creditizi, in crisi di liquidità e patrimonio, avevano deciso di valorizzare gli asset immobiliari conferendoli in un fondo. Ciò ha consentito alle banche di far emergere plusvalenze latenti, incassare liquidità e migliorare i ratio patrimoniali. Ma il rovescio della medaglia è stato l'impegno a garantire la locazione di quegli immobili per più di un decennio, con canoni d'affitto non proprio a sconto, visto che i tassi di rendimento attesi da questi fondi superano in genere il 6% (Yield promette il 6,5%). Promesse che hanno attratto e continuano

ad attrarre diversi investitori istituzionali, dai fondi pensione alle assicurazioni, ma anche operatori esteri, come la Qatar Investment Authority, che nel 2014 ha scelto di essere l'investitore principale dell'Italian Banking Fund, fondo gestito di Hines Italy, in cui sono confluite le 90 filiali italiane di proprietà di Deutsche Bank (rispetto alle 358 con cui opera in Italia). Insomma, se da una parte le filiali di questi tempi sembrano tra le principali preoccupazioni delle banche, alle prese con il taglio dei costi e la diffusione dell'internet banking, dall'altra, se conferite a un fondo, sembrano una buona occasione d'investimento. Caratteristiche che sembrano in contraddizione tra loro. Cosa c'è che non torna? «Bisogna prima di tutto distinguere tra i primi fondi lanciati nel 2008 e quelli promossi più di recente», osserva **Claudio Cacciamani**, Professore Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università di Parma, «I primi in questo periodo si trovano per forza di cose alle prese con la ristrutturazione bancaria in atto. Le fusioni determineranno sovrapposizioni di filiali bancarie sul territorio». Tra i fondi immobiliari più coinvolti c'è per esempio Conero, lanciato da Banca Marche nell'agosto 2011, con il conferimen-

to di 135 immobili. Con l'acquisto da parte di Ubi Banca delle tre good bank (insieme a Banca Marche ci sono anche Banca Etruria e CariChieti) le sovrapposizioni saranno inevitabili, visto, tra l'altro, che nel gruppo Ubi c'è anche la Banca Popolare di Ancona, che opera nello stesso territorio di Banca delle Marche. Anche il Banco Popolare, appena fuso con la Banca Popolare di Milano, nel 2008 aveva deciso di indirizzare i suoi immobili strumentali in un fondo immobiliare, Eracle, gestito da Generali Immobiliare Sgr. Tra i sottoscrittori ci sono diverse compagnie assicurative, dalla stessa Generali a Unipol, oltre a Cattolica, Sara o Aviva. «In questi riassetto sarà determinante la location e la fungibilità delle filiali», commenta Cacciamani, «quelle situate in aree di pregio e facilmente fungibili potranno essere riconvertite in altre attività, mantenendo i rendimenti. Al contrario quelle periferiche e più difficilmente fungibili potranno dare problemi». Per i nuovi fondi la sfida maggiore sarà quella della redditività, visto che i nuovi prodotti continuano a promettere rendimenti superiori al 6%. «Anche perché dal 2008 a oggi i tassi d'interesse si sono ulteriormente abbassati, fino a essere negativi, e gli affitti che si sono ridotti. Dall'altra

parte, il costo del capitale per le banche è oggettivamente aumentato», conclude Cacciamani, «Un equilibrio sul filo del rasoio, non facile da mantenere». (riproduzione riservata)

I NUMERI DEI FONDI DEL MATTONE IN ITALIA

Banca	Gestore	Nome del fondo	Data avvio	Importo in mln di €	Filiali e uffici
Intesa Sanpaolo	Idea Fimit	Yielding	dic 2016	500	26
Deutsche Bank	Hines	Italian Banking Fund	dic 2014	134	90
Banca Marche	Idea Fimit	Conero	ago 2011	243	135
Banco Popolare	Generali Immobiliare Sgr	Eracle	dic 2008	751	456
Intesa Sanpaolo	Idea Fimit	Omega	dic 2008	850	284
Unicredit	Idea Fimit	Omicron Plus	dic 2008	800	72

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

