

**100 milioni**il primo obiettivo  
di raccolta di Optimum Usa**12%**il target  
di rendimento lordo**Real estate Il fondo sbarca a New York, Los Angeles e Miami**

# Optimum Berlino, si replica negli Usa

L'obiettivo è chiudere la raccolta entro marzo a quota 100 milioni per scommettere sul real estate a New York, Miami e Los Angeles. Per questo Alberto Matta, ex banker di Barclays, oggi a capo di Optimum asset management, sta ultimando la fase di pre-marketing tra i sottoscrittori istituzionali italiani ed europei (5 milioni il taglio minimo) tra i quali è ipotizzabile ci siano anche la Cassa di previdenza dei ragionieri, i fondi pensione delle maggiori banche, Cassa notariato, Enpacl ed Enpav. In pratica gli stessi che tre anni fa aderirono a Optimum evolution property 1 e 2 dedicati al mercato immobiliare di Berlino. Al primo closing dovrebbero dare l'ok una decina di investitori (80% italiani, il resto esteri) pronti a puntare su Optimum Usa, il nuovo fondo della durata di sette anni regolamentato secondo il diritto lussemburghese che nascerà sotto il cappello della Optimum.

Quest'ultima è la piattaforma Sif (Specialized investment fund) che ha in gestione 1,2 miliardi di attivi tra fondi immobiliari e di special opportunity.

L'avventura americana sarà condotta da Rodolfo Misitano, ex dg Prelios sgr da ottobre arruolato tra i partner

Optimum. Sede a Los Angeles dove c'è già un'opportunità d'investimento, più altre due a New York. Terza piazza sotto scouting è Miami che sta attirando i capitali dei nuovi ricchi sudamericani. La convinzione è che il timing dello sbarco sia quello giusto perché negli States il mattone inizia a riprendersi e le prime aree ad approfittare del trend sono le metropoli di California e Florida, oltre alla Grande Mela. Per investire, Optimum Usa disporrà di una management company che attingerà al fondo del Granducato e questo potrà mobilitare fino a 250 milioni con la leva (advisor legali per la strutturazione sono Allen Overy e McKenna Long & Aldridge). L'obiettivo finale è replicare la taglia dei due fondi berlinesi arrivati a 650 milioni di dotazione, anche se visto il diverso profilo sarà difficile eguagliare il rendimento del 25% annuo (Optimum 1). La resa misurata dal cosiddetto Irr sarà del 10-12% annuo (4% la cedola minima), interessante quanto a rischio-opportunità per il mercato residenziale che vede prezzi in risalita e una rinnovata domanda di affitti. I rendimenti migliori sono attesi però da uffici e retail, in passato più falcidiati dalla crisi. Venditori naturali sono le banche che hanno ereditato massicci stock dai mutuatari insolventi. **D.P. e C.T.**

**Il centro di Los Angeles. A fianco, Rodolfo Misitano e, a destra, Alberto Matta**

**SETTIMANA CALDA**

di Enrico Cisnetto

## Ecco il vero prezzo da pagare all'austerità

«Moltiplicatore fiscale». Segnatevi questo termine, che sta per valore numerico per indicare quanto le manovre di riduzione del disavanzo incidano sul pil e quanto la decrescita del pil si rifletta su deficit e debito, perché presto diventerà centrale nel dibattito politico in Europa. Mentre l'Italia incassa il peggioramento delle previsioni per il 2013 dall'Ocse (stima -1% del pil) cui si lega il rischio di una manovra aggiuntiva nel 2014, l'eurozona non riesce a evitare il «double dip», torna in recessione per la seconda volta dal 2009 e rischia un 2013 di stagnazione. I 17, che complessivamente viaggiano appena sotto lo zero, sono trascinati verso il basso non solo dai quattro moschettieri della recessione (Grecia, Portogallo, Italia e Spagna) ma anche dai sorprendenti (in senso negativo) Olanda e Germania, e da quella Francia che l'*Economist* indica come una bomba a orologeria pronta a esplodere nel cuore dell'eurozona. Di fronte a questo disastro, non si potrà non prendere atto che la politica europea di risanamento (pur necessaria, sia chiaro) per come è stata attuata ha creato un blocco alla creazione di ricchezza, generando disoccupazione e mettendo in circolo i pericolosi germi della rivolta sociale.

E qui verranno utili quei «moltiplicatori fiscali». E ci si accorgerà che quello che l'Europa stimava sarebbe stato l'effetto negativo delle manovre di austerità (un moltiplicatore dell'ordine dello 0,5) si è rivelato sbagliato per difetto in misura che va da 2 a 6 volte. A sostenerlo non sono economisti di parte, ma il Fondo Monetario: stima che i «moltiplicatori», dopo la crisi planetaria, stiano fra 0,9 e 1,7 in tutto il mondo e che in Europa, a causa del razionamento del credito, siano ancora più alti. D'altra parte, il caso italiano è emblematico, come hanno dimostrato Giorgio La Malfa e Piergiorgio Gawronski in un prezioso saggio che illustra, dati ufficiali alla mano, come la caduta del pil del 2,4% quest'anno e dello 0,6% prevista l'anno prossimo sia figlia (anche) delle politiche restrittive attuate in ossequio alla linea impressa dai Paesi del Nord all'Europa. Facendo vedere come, per effetto della caduta del denominatore, il rapporto deficit-pil è lontano dagli obiettivi prefissati. Se il moltiplicatore fosse 0,5 la manovra Salva Italia (22,5 miliardi, 1,4% del pil) avrebbe avuto successo sul disavanzo con una perdita di sette decimi del pil, ma con un moltiplicatore tre volte tanto la stessa manovra riduce il deficit di solo 0,35% e così per ottenere il rapporto deficit-pil desiderato si deve arrivare a 50 miliardi, procurando al pil una caduta del 6,5%. Noi non possiamo permettercelo, ma non credo che neppure per Germania e Francia sia vantaggioso continuare a battere questa strada.

(twitter @ecisnetto)