

Lunedì 1 Dicembre 2003

Mondo Immobiliare - Il Sole 24 Ore | 11

Fondi immobiliari / 2

Qualità. La scelta degli immobili da inserire in portafoglio dipende in primis dagli obiettivi del fondo

Flussi e redditività in pole position



La qualità degli edifici da inserire in portafoglio è un elemento fondamentale

Oggetto dell'investimento immobiliare è pur sempre un edificio. Che, per soddisfare una domanda sempre più evoluta da parte degli investitori, deve rispettare determinati standard qualitativi. E, proprio la qualità, è stata il filo conduttore del convegno organizzato dal **Dipartimento Best** e dal **Laboratorio Gestit.Tec** del Politecnico di Milano. Una mostra-convegno, per la verità, che presentando gli edifici più significativi acquisiti dai fondi immobiliari, ne ha rivelato le caratteristiche architettoniche, la localizzazione e la destinazione d'uso e attraverso una tavola rotonda è stata l'occasione per un confronto tra gli operatori del settore sui criteri che sollecitano gli investimenti, le prospettive e gli elementi di criticità del mercato immobiliare made in Italy.

«L'obiettivo primario, infatti — ha sottolineato Andrea Ciaramella, docente della prima facoltà di architettura del **Politecnico di Milano** e coordinatore del master in Management nel real estate — è quello di mostrare come i fondi immobiliari canalizzano gli investimenti che riescono a raccogliere, dando cioè visibilità agli

stessi sottoscrittori di quanto viene realizzato».

La finanza italiana infatti ha scoperto il mattone piuttosto in ritardo rispetto agli Usa e gli altri Paesi dell'Ue, anche perché il debutto dei fondi di investimento immobiliare si deve alla legge 86/1994. Uno strumento finanziario innovativo «che però attual-

mente rappresenta una delle forme più stabili di investimento», ha precisato Sonia Maffei di **Assogestioni**. Un prodotto finanziario in massima parte responsabile del decollo negli ultimi anni del mercato delle costruzioni: al termine dell'esercizio 2002 il patrimonio totale dei fondi immobiliari ammontava a 3 miliardi e 236

milioni di euro e per la fine del 2003 si prevede che raggiungerà la soglia dei 4 miliardi di euro (si veda anche la tabella a fianco). Del resto, al dicembre 2002, gli investimenti immobiliari rappresentavano circa il 72% del portafoglio degli stessi fondi. E di stabilità del piano di investimento ha parlato anche Stefano Cervone

di **Sorgente Sgr**, precisando che «per catturare l'interesse dell'investitore il planning deve essere in grado di garantire la commercializzazione, il flusso di cassa e quindi la redditività dei sottoscrittori», requisito che, inevitabilmente, «dipende dalla qualità dell'immobile». Piano di strategie di investimento che per i fondi immobiliari inizia con la fase di acquisizione del denaro e termina naturalmente con la costruzione e la successiva dismissione dell'edificio.

Ma quando un edificio può essere considerato di qualità? Devono concorrere una pluralità di fattori e dipende anche dalla sua destinazione d'uso. «Innanzitutto — ha spiegato Cervone — va considerata l'importanza della localizzazione dell'immobile nel futuro del piano urbanistico della città dove è collocato, ai fini delle potenzialità di locazione dello stesso». L'immobile situato in una zona di pregio, per esempio nel Centro di Milano o Roma, è senz'altro facilmente liquidabile, cioè a reddito sicuro. Inoltre, acquistano sempre più rilevanza la dotazione impiantistica e le garanzie offerte in termini di sicurezza e contenimento dei consumi energetici.

«Ma l'atten-

zione oggi — ha commentato Luigi Arborio Mella di **Polis Fondi** — per assicurare flusso di cassa e redditività deve essere focalizzata soprattutto sulla stabilità finanziaria e quindi sulla qualità dei conduttori e per andare incontro a minor rischi, è bene concentrare in un unico immobile più affittanze».

Non a caso infatti, molti dei conduttori sono scelti tra le multinazionali. «Senza contare che non va perso di vista — gli fa eco Francesco Massarotto di **UniCredit Fondi** — che alla fine a fare da discriminante, se un immobile è migliore di un altro, sono gli obiettivi: come nel nostro caso la massimizzazione dei requisiti di qualità, ma potrebbe anche consistere nella capitalizzazione della redditività (capital gain) nel breve periodo». E ancora Massarotto sottolinea l'esigenza di fare cultura in questo settore, di formare figure professionali preparate che «nel collocare i fondi sappiano comprendere quello che più si adatta a seconda del cliente».

E da Mella di **Polis Fondi Immobiliari** è arrivata anche una proposta: creare una banca dati per avere dei riferimenti certi in termini di prezzo e valore da attribuire a un immobile.

Chiara Conti

DOVE INVESTONO I GESTORI

La tipologia di asset in cui investono i fondi immobiliari

Gestore-Fondo	Patrimonio a giugno 2003 (mln euro)	Valorizzazione complessiva a giugno 2003 (mln euro)	Superf. lorda complessiva degli immobili gestiti* (mq)	Destin. d'uso prevalente del patrimonio gestito
Bpm-Investietico	156,7	158,2	21.000	Resid. anziani
Unicredito-Immobiliare Uno	432,3	438,2	208.000	Non residenziale
Inv.Imm.-Investire Resid. 1	302,9	482,0	329.000	Residenziale
Inv.Imm.-Investire Resid. 2	267,5	421,5	422.000	Residenziale
Fondi I.I.-Fondo Alpha	368,3	461,2	377.000	Non residenziale
D.B.-Valore Imm. Globale	177,2	200,9	119.000	Non residenziale
D.B.-Piramide Globale	286,4	305,8	125.000	Non residenziale
Polis	293,1	300,0	195.000	Non residenziale
Totale	2.284,4	2.767,8	1.796.000	

* Dichiarata dalla Sgr

Fonte: elaborazione Cresme su dati Assogestioni e Sgr varie