

FINANZA & FONDI

FONDI IMMOBILIARI

Polis, Securifondo e Alpha vincono la gara del Nav

di Gianni Trevisi

È tempo di bilanci per i fondi immobiliari chiusi italiani. Negli ultimi giorni sono stati pubblicati i rendiconti sull'esercizio 2004 e le Sgr hanno spesso consegnato risultati di tutto rispetto.

Assumendo come termometro la variazione del Nav (valore netto degli asset) pro-quota, rettificato tenendo conto degli eventuali dividendi distribuiti ai sottoscrittori nel corso dell'anno, per i 17 fondi quotati italiani (15 dei quali erano già in attività l'anno scorso) i risultati sono tutti in positivo e, pur se con qualche eccezione, le variazioni sono interessanti.

Tre prodotti possono vantare un aumento del Nav pro-quota a due cifre. L'aumento più consistente è di Polis che, tenendo conto del dividendo di 80 euro distribuito il 15 marzo 2004, ha visto crescere il Nav dell'11,25%. Un andamento che permette al fondo di mettere in calendario un provento raddoppiato rispetto all'anno scorso (160 euro in pagamento dal 17 marzo).

La performance annuale

La rivalutazione nel 2004 del Nav nei fondi immobiliari quotati

Denominazione fondo	Var. % '04/03	Denominazione fondo	Var. % '04/03
Polis	11,24	Estense - Grande distribuzione	4,37
Securifondo	11,09	Firenze Globale	4,35
Fondo Alpha	10,59	Bel Portofolio Immobiliare	4,10
Investifondo	8,51	Valore Immobiliare Globale	3,41
Unicredit Immobiliare Uno	8,42	Invest Real Security	2,79
Portofolio Immobiliare Crescita	7,88	Nextra Immobiliare Europa	2,13
Nextra Sviluppo Immobiliare	5,66	Clinda - Fondo Shops	N.d.
Immobiliam 2001	4,75	Tecta Fondo Uffici	N.d.

Nota: i dati tengono conto delle eventuali cedole distribuite
Fonte: elaborazione dell'Ufficio studi del Sole 24 Ore

«Questo stacco — spiegano dalla società — porta il provento complessivo distribuito a 300 euro, il 15% del valore di collocamento».

È invece dell'11,09%, il risultato conseguito da Beni Stabili con Securifondo (90 euro a quota distribuiti il 5 aprile 2004). L'utile d'esercizio è stato di 20,19 milioni di euro (11,97 milioni nel 2003), grazie soprattutto ai 5 milioni di euro derivanti dalla cessione di un immobile a uso uffici a Roma. Il 21 marzo sarà staccata quindi per ognuna

delle 60mila quote del fondo una cedola di 200 euro, pari all'8% del valore di sottoscrizione. Sono stati due, invece, i proventi distribuiti nel 2004 da Finit ai sottoscrittori di Alpha (28 euro l'11 marzo scorso, 120,50 euro il 15 settembre), portando la variazione del Nav al 10,59%. Il 24 marzo gli oltre 100mila aderenti ad Alpha riceveranno una cedola di 154,20 euro.

Sul versante opposto nella graduatoria degli aumenti di valore si colloca Nextra Immobiliare Europa, che nel corso del 2004 ha visto una lieve erosione (-0,15%) del suo patrimonio complessivo. La performance finale è comunque positiva (+2,13%), dopo la distribuzione di due dividendi nel corso del 2004 dal valore totale di 93,5 euro. Come sottolineato dalla società di gestione, nei 39 mesi di vita del fondo il valore della quota è cresciuto del 3,18%. La prossima cedola, di 33,50 euro, sarà pagata il 17 marzo. Si è fermata al 2,79% anche la performance di Invest Real Security (Beni Stabili), che il 24 marzo pagherà una cedola di 21 euro.