

54 MF

DOSSIER IMMOBILIARE

Venerdì 5 Dicembre 2003

IN ARRIVO ALMENO 20 NUOVI PRODOTTI CON UN OBIETTIVO DI PATRIMONIO DI OLTRE 4 MILIARDI DI EURO

Fondi immobiliari al raddoppio

Sul totale 13 saranno ad apporto, due semi-aperti e la maggioranza sarà destinata agli investitori istituzionali italiani ed esteri. Ecco l'impatto che avranno sul mercato e il loro identikit

DI ROBERTA CASTELLARIN

Il 2004 sarà l'anno del raddoppio per il mercato dei fondi immobiliari. A dirlo sono i numeri. Sono pronti al debutto 20 prodotti con un obiettivo di asset da gestire di circa 4-5 miliardi di euro. Esattamente il doppio di quanto gestito oggi dai prodotti di questo tipo. Una vera rivoluzione che cambierà volto a un mercato che dal '99 a oggi è cresciuto a ritmi lenti. E che, in base ai dati raccolti da Assogestioni, a giugno 2003 aveva un asset complessivo di circa 4 miliardi di euro.

Ma quale effetto avrà questo boom di nuovi prodotti? Secondo gli operatori l'impatto sui prezzi del mercato immobiliare sarà attenuato dal fatto che la maggior parte dei nuovi fondi che arriverà sarà costituita da prodotti ad apporto: dei 20 fondi in cantiere, ben 13 sono infatti ad apporto, ossia si presentano con un portafoglio im-

mobili già definito al momento della raccolta delle sottoscrizioni. Questo vuol dire che quanto raccolto non si riverserà in toto sul mercato e quindi non provocherà tensioni sull'andamento della domanda immobiliare, sia per quanto riguarda i prezzi di vendita sia per i canoni di locazione.

Se la rivoluzione avrà un impatto attenuato sui prezzi di case e uffici in Italia, così non sarà dal lato dei risparmiatori che si troveranno davanti una gamma di offerta molto più ampia rispetto al passato.

Secondo Gianni Colombo, direttore generale Polis Fondi sgr, la rivoluzione va valutata positivamente. Ha spiegato infatti Colombo: «La parte dei nuovi fondi che sarà destinata ai risparmiatori retail non potrà che avvantaggiare questi ultimi, ampliandone la possibilità di scelta degli investimenti».

Due le novità per chi vuole investire in immobili attraverso un fondo: i prodotti ad apporto e

quelli semi aperti. «Nel caso dei fondi ad apporto, l'investitore può valutare, già al momento dell'acquisto delle quote, il rendimento ottenuto durante il primo periodo di attività del portafoglio immobiliare esistente», ha spiegato Riccardo Delli Santi, avvocato dello

studio Delli Santi & partners. L'altra novità sono i prodotti semi-aperti, quelli che prevedono durante la vita del fondo dei periodi in cui il sottoscrittore può entrare oppure uscire. «Sono il prodotto ideale per gli investitori privati, perché sono più liquidi rispetto ai

fondi chiusi che da sempre hanno il problema di poter essere liquidati prima della scadenza solo in borsa, dove sono trattati a sconto», ha concluso Michele Cibrario, amministratore delegato di Bnl fondimmobiliari. (riproduzione riservata)

Ecco i nuovi fondi che faranno raddoppiare il mercato

Nome sgr o soc	Tipo fondo	Tipo clienti	Tipo investimento	Valore patrim. mln/€
Beni stabili	apporto	istituz. esteri	immobili terziari	250-300
Bnl, fondi immobiliari (Lazio)	apporto	istituzionali	residenz. e Immob. Asl	200-250
Bnl fondi immobiliari (Patrimonio 1)	apporto	istituzionali	immobili pubblici	700-1.400
Bpm real estate	apporto	istituzionali	settoriale	Oltre 150
Fimit, fondo Beta	apporto	retail	uffici, commerciale	250-280
Fondi immobiliari sgr (Mps, Caltagirone)	apporto	prev. istituz.	immobili pubblici	250-300
Generali properties	apporto	istituzionali	uffici	nd
Immsi	apporto	-	immobili Immsi	
Pirelli Re sgr	apporto	istituzionali	uffici	800
Pirelli Re sgr	apporto	retail	uffici	700
Sai investimenti sgr	apporto	istituzionali	uffici	250
Sorgente sgr (fondo Raffaello)	apporto	istituzionali	immobili enti pubblici	400
Unicredit	apporto e non	1 retail, 1 istituz.	nd	nd
Aareal property services	nd	istituzionali	centri commerciali	
Aareal property services	nd	istituzionali	alberghi	
Bnl, fondi immobiliari	semi aperto	retail	-	-
Fimit	semi aperto	retail	immobili pubblici	
Sorgente sgr (fondo Caravaggio)	-	retail	-	200

Fonte: Nomisma e dati forniti dalle società