

IL SOLE-24 ORE

FINANZA & MERCATI

RISPARMIO ■ Secondo i dati Assogestioni il 2004 si è chiuso con un patrimonio raddoppiato a 8 miliardi di euro

Anno boom per i fondi immobiliari

I prodotti retail arrivano a 5,1 miliardi, mentre i riservati toccano 2,9 miliardi - In forte espansione quelli ad apporto

MILANO ■ Ancora un anno record per i fondi immobiliari. In un anno il patrimonio è cresciuto di quasi il doppio, scalando la quota degli 8.017 milioni di euro. A giudicare dagli ultimi dati siamo in pieno boom. Nel 2004, secondo quanto emerge dal consueto rapporto di Assogestioni, il patrimonio dei fondi immobiliari italiani ha registrato una crescita di oltre l'80%, raggiungendo quota 8.017 miliardi dai 4.414 miliardi di fine 2003.

Il patrimonio dei fondi riservati, destinati a investitori qualificati, si è attestato a 2,9 miliardi, mentre quello dei fondi retail, rivolti a tutti gli investitori, è pari a 5,1 miliardi. Gli italiani dimostrano di apprezzare sempre di più il risparmio gestito nel "mattone", che rappresenta una buona opportunità per diversificare il rischio del portafoglio, data la bassa correlazione tra le performance delle attività immobiliari e quelle degli altri strumenti finanziari. In un anno i sette nuovi fondi diventati operativi nel corso del 2004 hanno apportato al sistema 3,4 miliardi di denaro fresco. L'offerta complessiva sul mercato è composta da 27 fondi già operativi, mentre sono diverse le iniziative sulla rampa di lancio. Attualmente sono in fase di collocamento al pubblico indistinto il fondo Immobiliare Dinamico del gruppo Bnl e il fondo Dolomit gestito dalla Sgr di Deutsche Bank. Tra i fondi riservati a investitori qualificati hanno già ottenuto l'autorizzazione Raffaello e Donatello, due prodotti di Sorgente Sgr, mentre il fondo Mediolanum Property pur avendo chiuso le sottoscrizioni nel lontano gennaio 2003, ad oggi non ha realizzato nessun investimento.

A dare slancio al settore hanno contribuito soprattutto i fondi ad apporto, sia privati sia pubblici. Ultimo in ordine di tempo il Fondo Immobili Pubblici (Fip), istituito da Investire Immobiliare, che con i

suoi 1,3 miliardi di patrimonio e 3,3 di attività in portafoglio risulta essere il più grande fondo immobiliare italiano. Tali dati testimoniano inoltre l'elevato grado di utilizzo dell'indebitamento corrente da parte della Sgr del gruppo Banca Finnat, che ha dato in gestione i due terzi del patrimonio a Bnl e Pirelli Re. L'ingresso di nuovi fondi e l'utilizzo della leva finanziaria ha permesso all'intero comparto di raddoppiare in un anno il totale delle attività,

che a fine 2004 ammonta a 12,2 miliardi. Analizzando la composizione, gli immobili e i diritti reali immobiliari hanno un peso rilevante pari all'85,5%, mentre i valori mobiliari insieme alla liquidità rappresentano il 10% del totale. Seguono le partecipazioni con l'1,6% e le altre attività con il 2,9%. L'ammontare di acquisti e conferimenti di immobili e partecipazioni immobiliari nel corso del 2004 ha sfiorato i 6,7 miliardi, di cui 6,4 miliardi generati dai nuovi fondi.

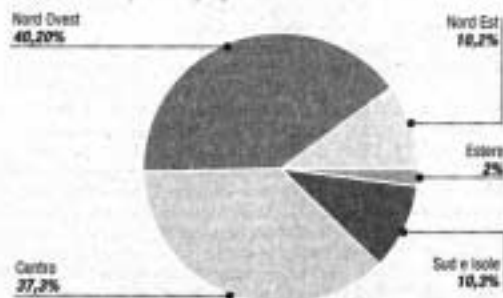
Entrando nel dettaglio del portafoglio acquisito si evidenzia la quasi totale assenza del comparto residenziale. Infatti gli immobili di questo tipo rappresentano il 2,1% del patrimonio. La gran massa degli impieghi rientra nella categoria degli uffici, ove i fondi hanno collocato il 74,4%. Un altro settore importante è quello di negozi e centri commerciali (11,7%), mentre sono marginali i settori industriale (4,1%), turistico-ricreativo (2,3%), logistica (2%) e residenze sanitario-assistenziali (1,1%). Interessante anche la localizzazione degli investimenti. Balza subito all'occhio la quasi totale assenza di investimenti all'estero (2%). La maggior parte degli immobili è nel Nord-Ovest (40,2%) e nel Centro (37,3%). Da segnalare la crescita di interesse per Sud e isole la cui quota è passata dal 2,6% di fine 2003 al 10,3% del dicembre scorso. Chiude il Nord-Est con il 10,2%.

GIANFRANCO URSINO

*Portafoglio
dominato
dagli uffici
(74,4%),
residenziale
marginale
(2,1%)*

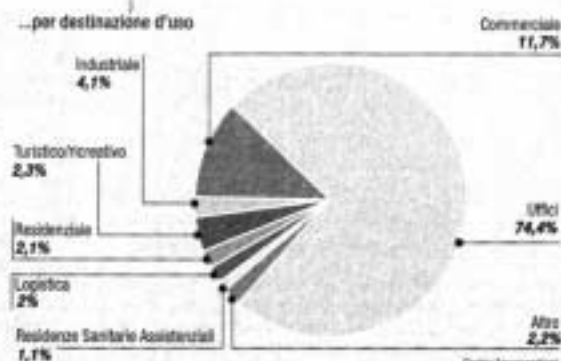
Dove investono i fondi immobiliari

Asset allocation per area geografica...



Nota: dati al 31/12/2004

...per destinazione d'uso



Fonte: Assogestioni

I fondi in cifre

Dati patrimoniali dei 27 fondi immobiliari chiusi operativi al 31/12/2004

Società	Fondo	Data richiamo impegni	Patrimonio	Totale attività	Investimento in immobili	Indebitamento corrente (%)
Deutsche Bank Fondiimmobiliari	Valore immobiliare globale	15/02/99	181,7	204,7	175,7	18,4
Pioneer Investment Management	Unicredito immobiliare uno	09/12/99	478,3	512,0	356,9	11,8
Beni Stabili Gestioni	Securifondo	09/12/99	196,8	210,1	160,8	8,8
Bni Fondi immobiliari	Bni portfolio immobiliare	19/05/00	365,7	518,7	525,3	52,7
Polsa Fondi	Polsa	17/06/00	323,9	334,8	259,1	0,0
Deutsche Bank Fondiimmobiliari	Piramide globale	06/07/00	294,1	313,0	282,0	9,9
Fondi Immobiliari Italiani	Fondo Alpha	01/03/01	391,0	474,8	445,5	23,6
Nextra Investment management	Nextra sviluppo immobiliare	31/03/01	209,5	251,0	231,1	24,6
Nextra Investment management	Nextra immobiliare Europa	11/10/01	213,1	221,2	160,2	0,0
Sorgente	Michelangelo	10/12/01	149,6	187,0	105,0	37,0
Bni Fondi immobiliari	Portfolio immobiliare crescita	19/12/01	214,7	281,1	223,3	34,4
Bipiemme Real Estate	Investetico	01/03/02	175,9	178,3	135,7	0,0
Beni Stabili Gestioni	Immobiliun 2001	14/06/02	150,3	151,1	113,1	0,0
Investire Immobiliare	Investire residenziale 1	10/12/02	58,6	104,4	58,1	45,8
Bni Fondi immobiliari	Estense-Grande distribuzione	10/08/03	222,8	223,2	180,2	0,0
Investire Immobiliare	Investire residenziale 2	16/06/03	137,0	217,6	138,8	53,1
Beni Stabili Gestioni	Invest Real Security	29/09/03	146,6	147,8	53,9	0,0
Bni Fondi immobiliari	Fondo Lazio	30/12/03	208,8	216,9	175,5	0,0
Fondi Immobiliari Italiani	Fondo Beta	01/01/04	302,6	320,9	214,4	0,0
Sorgente	Caravaggio	22/01/04	130,9	169,2	142,0	38,4
Pirelli & C. Real Estate	Tecta Fondo uffici	01/03/04	472,5	963,4	922,8	82,9
Pirelli & C. Real Estate	Pirelli Re Office Fund Cloe	29/06/04	441,5	896,0	864,9	83,8
Sai Investimenti	Tikal R.E. Fund	28/07/04	477,3	501,5	463,6	0,0
Vegapest	Europa immobiliare n. 1	01/12/04	283,7	284,2	0,0	0,0
Pirelli & C. Real Estate	Ofinda-Fondo Shops	06/12/04	351,4	783,7	742,9	94,2
Pirelli & C. Real Estate	Clarice-Fondo Light Industrial	16/12/04	110,2	222,5	221,2	83,7
Investire Immobiliare	Rip-Fondo immobili pubblico	28/12/04	1.326,4	3.332,9	3.322,8	99,9
Totale			8.017,0	12.209,9	10.674,8	

Fonte: elaborazioni ufficio studi del Sole-24 Ore su dati Assogestioni