

# I fondi immobiliari

- Vantaggi e rischi per chi investe
- Le schede: i principali ai raggi x
- Database: la tabella dei rendimenti
- i Termini tecnici

A CURA DI OSCAR BODINI

## Come funzionano, i vantaggi,

Questi fondi offrono opportunità di investimento anche per piccoli o medi capitali. Nel 2004 il rendimento medio è stato 7,4%

**U**na delle soluzioni per investire oggi nel settore immobiliare, senza pagare prezzi troppo elevati, cioè comprando gli immobili ai massimi del mercato, può essere quella di comperare quote di fondi immobiliari, gestiti da esperti, che a loro volta comprano, gestiscono e rivendono immobili.

Questi fondi, novità relativa per il mercato italiano dove sono stati lanciati nel 1999, ma molto utilizzati negli Stati Uniti, in Germania e Inghilterra, sono suddivisi in quote, proprio come i fondi comuni tradizionali, e presentano una serie di vantaggi per chi vi investe.



P/ FONDI IMMOBILIARI



## Polis Fondi punta al 5% annuo

**Tabella di marcia puntualmente rispettata investendo soprattutto in uffici e commerciale**

**P**olis, che ha iniziato l'attività nel 1999, gestisce un unico fondo, l'omonimo Fondo Polis, che concentra l'attività su immobili del terziario a Milano, Bologna, Roma e Firenze. In poco più di tre anni di vita ha distribuito 300 euro in dividendi, pari

al 15% del valore iniziale della quota, che ammontava a 2.000 euro. Ha quindi rispettato finora l'obiettivo di rendimento dichiarato all'inizio, 5% annuo netto, che verrà corrisposto alla scadenza del fondo. Nel frattempo, anche il valore delle quote è cresciuto. Alla fine del 2004 valevano 2.511 euro, il 25% in più del collocamento. Al 30 giugno 2004, il totale delle attività immobiliari era pari a 324 milioni di euro. Polis proseguirà ad attuare nei prossimi mesi la strategia di rotazione del portafoglio già avviata. I settori di interesse

sono quelli degli uffici, alberghi, edifici commerciali e logistica. Al contrario, vengono considerati di scarso interesse i settori legati all'entertainment come i cinema multisala e le case di riposo. Nella fase di investimento, il fondo Polis ha puntato anche su contratti di locazione già in essere, con canoni sotto mercato che verranno pertanto ridefiniti lungo il corso di vita del fondo: una strategia che dovrebbe tutelare i rendimenti dell'investimento. Dirige la società Tancredi Bianchi, 77 anni, economista ed ex presidente dell'Abi.

## Tutti i fondi a confronto

FONDO	SOCIETÀ	COLLOCAMENTO		PREZZO	
		INIZIO	CHIUSURA	COLLOCAMENTO	BORSA
Immobiliarium 2001	Beni Stabili	1-lug-02	31-dic-02	5.050	3.925
Invest Real Security	Beni Stabili	15-set-03	31-dic-03	2.500	2.171
Securfondo	Beni Stabili	30-giu-02	31-dic-02	2.500	2.400
Investietico	BiPiEmme Re	1-mar-02	31-dic-02	2.500	2.050
Portfolio immobiliare	Bnl	19-mag-00	31-dic-00	2.500	2.161
Estense Grande Distribuz.	Bnl		31-dic-03	2.500	2.440
Portfolio Immob. Crescita	Bnl	20-dic-01	31-dic-08	2.500	2.479
Piramide Globale	Deutsche Bank	6-lug-00	31-dic-05	2.000	1.800
Valore Immobiliare Globale	Deutsche Bank	15-feb-99	31-dic-14	5.165	4.330
Fondo Alpha	Fimit	28-giu-02	24-giu-15	2.600	2.984
Immobiliare Europa	Nextra	31-mag-01	31-dic-16	2.500	1.630
Sviluppo Immobiliare	Nextra	1-dic-00	31-dic-16	2.500	2.011
Olinda	Pirelli Re	1-dic-04	31-dic-11	508	518
Tecla Fondo Uffici	Pirelli Re	1-mar-04	31-dic-10	505	518
Polis	Polis Fondi	18-giu-00	31-dic-12	2.000	1.949
Michelangelo	Sorgente Sgr	31-dic-01	31-dic-09	100.000	-
Immobiliare Uno	Unicredito	9-dic-99	31-dic-14	2.500	2.200
<b>medie</b>				<b>ns</b>	<b>ns</b>

Dati: elaborazioni di Patrimoni su dati [www.quotidianoimmobiliare.info](http://www.quotidianoimmobiliare.info). I valori di borsa sono al 14/3/2005

FONDO	VALORE	VARIAZIONE (%) SU		RENDIMENTO
	QUOTA	COLLOCAMENTO	BORSA	EFFETTIVO
Immobiliium 2001	5.779,51	14,4%	-22,3%	6,5%
Invest Real Security	2.603,63	4,1%	-13,2%	-
Securfondo	3.279,70	31,2%	-4,0%	6,8%
Investietico	2.859,65	14,4%	-18,0%	8,7%
Portfolio immobiliare	2.997,32	19,8%	-13,6%	7,9%
Estense Grande Distribuz.	2.690,83	7,6%	-2,4%	6,0%
Portfolio Immob. Crescita	3.101,95	24,1%	-0,8%	9,3%
Piramide Globale	2.253,12	17,7%	-10,0%	6,2%
Valore Immobiliare Globale	5.890,84	14,1%	-16,2%	6,7%
Fondo Alpha	3.763,89	44,8%	14,8%	9,2%
Immobiliare Europa	2.534,78	1,4%	-34,8%	6,0%
Sviluppo Immobiliare	3.141,81	25,7%	-19,6%	7,8%
Olinda	673,03	32,5%	2,0%	-
Tecla Fondo Uffici	730,74	44,7%	2,6%	8,7%
Polis	2.511,20	25,6%	-2,6%	7,0%
Michelangelo	142.508,12	42,5%	-	-
Immobiliare Uno	2.989,00	12,8%	-12,0%	6,2%
medie	nd	22,2	-9,4	7,4