

# Il mattone va in cerca di rating

*Db Fondimmobiliari ha già ricevuto il bollino blu. Ma altre società sono interessate*

**L'**esempio è arrivato da Deutsche Bank Fondimmobiliari, che ha chiesto a Moody's il giudizio sulle sue attività. E la società di rating ha risposto assegnando un Aa2 all'intera sgr, mentre i fondi chiusi Valore immobiliare globale e Piramide globale hanno ricevuto rispettivamente un voto di Aa2 e Aa3. Ma la società immobiliare del gruppo bancario tedesco non sembra l'unica interessata alla novità del rating. Alla manovra si dicono pronte altre aziende del settore, per due ragioni: promuovere questi strumenti davanti a investitori esteri e aumentare la fiducia del retail. «Abbiamo chiesto il rating perché è giusto che gli investitori sappiano con chi hanno a che fare e possano paragonare sgr e fondi a livello mondiale - sostiene **Gerardo Solaro Del Borgo**, direttore generale di Deutsche Bank Fondimmobiliari - Se, per esempio, un istituzionale americano volesse investire in un fondo immobiliare italiano richiederebbe come elemento di garanzia indispensabile un rating attribuito da una società indipendente. Queste novità servono quindi a internazionalizzare il mercato, ma del rating beneficerebbero anche i singoli risparmiatori». Ma che vantaggi avrà il sottoscrittore? E quali sono le altre società che guardano con interesse al bollino blu? «Quando emettiamo un giudizio consideriamo diversi fattori: dal cash flow alla tipologia di conduttore, fino ai contratti di locazione - spiega **Enrico Bucalossi**, che ha curato per Moody's l'assegnazione dei rating ai fondi im-

mobiliari tedeschi - Si tratta di una garanzia aggiuntiva per il sottoscrittore, considerando che il giudizio viene rivisto ogni volta che si verifica un evento importante». E altre aziende si dicono pronte a imitare Db Fondimmobiliari. «È un argomento di cui parleremo in questi giorni. Dobbiamo prima risolvere il problema della quotazione di Investietico, attesa per fine mese - afferma **Giorgio Bianchini Scudellari**, presidente di Bipiemme Real estate - Poi affronteremo il tema del rating, che mi sembra interessante perché fornirà al sottoscrittore una valutazione del rischio». Anche secondo **Gianni Colombo**, direttore generale di Polis Fondi, «nonostante le perplessità che sono state recentemente sollevate nei confronti delle società di rating, questo strumento resta valido e stiamo valutando l'ipotesi di utilizzarlo». Giudizio analogo arriva da **Marco Sangiorgio**, direttore generale di Fimit, che dice: «Stiamo pensando anche di chiedere un rating sul merito di credito della sgr. Questa valutazione potrebbe essere utile per ottenere più facilmente finanziamenti, visto che i fondi possono utilizzare la leva finanziaria». Controcorrente **Michele Cibrario**, amministratore delegato di Bnl Fondi immobiliari: «Il rating non serve ai nostri fondi perché la compravendita delle quote è marginale. Ma lo chiederemo per l'operazione di cartolarizzazione che faremo per il nostro quarto fondo, che partirà in ottobre e sarà ad apporto pubblico investendo in immobili della Regione Lazio tramite le Asl». **A.M.**

## I fondi immobiliari chiusi quotati a Piazza Affari

Fonte: Assogestioni

	Soc. di gestione	Part.	Durata anni	Rend. 2001	Rend. 2002	Obiettivo rend.
<b>A DISTRIBUZ. DEI PROVENTI</b>						
<b>Val. imm. gl.</b>	Db fondimm.	15/02/99	15	5,54	6,12	5% an. comp.
<b>Unicred. imm. 1</b>	Unicredit f.	9/12/99	15	5,1	5,1	5% an. comp.
<b>Securfondo</b>	Beni st. gest.	9/12/99	15	7,85	7,83	4,5% an. sempl.
<b>Bnl port. imm.</b>	Bnl f. imm.	19/5/00	10	7,31	8,08	infl. + 3% an. comp.
<b>Polis</b>	Polis sgr	17/6/00	12	4,91	6,62	5% an. comp.
<b>Nextra sv. imm.</b>	Nextra im sgr	31/3/01	15	-	13,38	
<b>AD ACCUMULAZIONE</b>						
<b>Piramide gl.</b>	Db fondimm.	6/7/00	15	4,9	5,52	5% an. comp.
<b>Portf. imm. cr.</b>	Bnl fon. imm.	19/12/01	7	-	7,03	7,5% an. comp.
<b>AD APPORTO</b>						
<b>Alpha</b>	Fimit	1/3/01	15	-	8,92	ind. cl. btp rmt + 0,75%

