

Chi punta sui «chiusi»
(fondi immobiliari chiusi italiani)



• Rendimento reale al 30/6/01
 ** La performance, su base annua, è riferita al periodo di 44 ore distribuito a giugno
 *** Obiettivo al termine del collocamento

Fondo e società di gestione	Patrimonio fondo (mil. di euro)	Valore quota al collocamento	Valore quota (in euro) il 30/6/01	Rend. annuo %	Durata fondo	
Valore immobiliare globale Deutsche Bank Fondimmobiliari	159	5.165	4.210	5,596	6,72**	15
Piramide globale Deutsche Bank Fondimmobiliari	250	2.000	nq	2.093	5	15
Securifondo Immobiliare Italia Gestioni	160	2.500	2.478,13	-	5	15
UniCredito immobiliare uno Gescredit	400	2.500	1.781,13	2.571,068	4,40**	15
Polis Sgr di fondi imm. chiusi delle Banche popolari	250	2.000	1.582,58	2.089,797	4,34**	12
Bnl portafoglio immobiliare Bnl Fondi immobiliari	305	2.500	nq	2.606,06	4,04**	10
Portafoglio immobiliare crescita (in colloc. fino al 14/1/02) Bnl Fondi immobiliari	150	2.500	nq	-	7,50*	7
Comit Sviluppo immobiliare: Comit asset management	167	-	nq	-	-	15
Michelangelo (in collocamento fino al 31/10/01) Sorgente sgr	150	100.000	nq	-	6,5	8
Iam immobiliare Europa (il collocamento chiude oggi) Intesa Sic	200	2.500	nq	-	3 oltre	15
Investestivo (in collocamento fino al 15/02/02) Bpm Real Estate sgr	300***	2.500	nq	-	7	10

ALTERNATIVE Positivo il primo bilancio dei prodotti finanziari che spesano l'edilizia

Al riparo del mattone

I fondi immobiliari: adatti a chi ha pazienza e vuole diversificare gli investimenti

Il mattone? E' il bene rifugio per eccellenza, quello che permette di difendersi nei momenti di crisi. E i fondi immobiliari, il cosiddetto mattone di carta? Un investimento alternativo che serve per stabilizzare il portafoglio. Acquistare quote di fondi immobiliari significa, infatti, puntare su chi sa scegliere e gestire bene il mattone senza caricarsi di tutti i problemi (fiscali, condominiali e locativi) che normalmente assillano i proprietari di casa. E senza impiegare somme ingenti: le quote sono da 2.000-2.500 euro (+ 5 milioni di lire). «Nei momenti di panico che colpiscono periodicamente i mercati finanziari — spiega Umberto Soprani, amministratore delegato di Unicredit uno — i fondi immobiliari sono un punto fisso nella strategia degli investitori stranieri. Gli affitti incassati creano un flusso di cassa continuo. In più, nel caso i prezzi dei prodotti petroliferi si inlaminino, anche le quotazioni degli immobili aumentano».

In Italia questo strumento è appena partito. Vediamo di approfondirne la conoscenza a vantaggio di chi è alla ricerca di investimenti alternativi. Prima cosa: chi compra quote di un fondo immobiliare chiuso deve sapere che realizzerà un effettivo guadagno solo al momento della sua liquidazione. Quindi occorre pazienza. Si tratta di un investimento a lungo termine: la vita di un fondo immobiliare varia in genere da 10 a 15 anni, solo alcuni prodotti recenti hanno durate più brevi. Chi deve disinvestire prima della scadenza può perderci. Lo sa bene chi segue i prezzi dei quattro fondi italiani quotati in Borsa: tutti sono sotto il Nav, cioè sotto il valore di collocamento. Infatti nei primi 18 mesi di vita del fondo, il rendimento atteso è minimo poiché ci vuole tempo per investire il denaro raccolto. Paradossalmente varrebbe la pena investire non appena il fondo è quotato piuttosto che sottoscrivere al collocamento. «Il valore contabile della quota dei fondi già operativi è superiore al collocamento e il rendimento reale è superiore all'obiettivo fissato: il primo fondo nostro, per esempio, è al 6,7%», dice Gerardo Solaro del Borgo, direttore genera-

le di Deutsche Bank fondimmobiliari che con Piramide globale ha investito anche in un centro di intrattenimento: 12 sale cinematografiche e negozi multimediali.

In ogni caso la scelta per il risparmiatore (italiano si sta ampliando: oltre ai clienti già attivi, in questi giorni sono in collocamento tre fondi im-

Nei primi otto mesi i Reit's americani hanno battuto il Dow Jones di oltre 200 punti

mobiliari e altrettanti arriveranno tra l'autunno e la primavera del 2002. Scenari immobiliari stima che l'anno prossimo il patrimonio dei fondi immobiliari salirà a 1,9 miliardi di euro (circa 3.800 miliardi). E con Michelangelo, hanno la possibilità di acquistare mattoni di carta anche gli investitori istituzionali (ogni quota è da 100 mila euro, quasi 200 milioni).

In Europa sono circa 700 i fondi immobiliari (i più numerosi sono quelli francesi, oltre 300, più di un centinaio sono gli inglesi, una sessantina i tedeschi, poi belgi, svizzeri, svedesi, spagnoli e olandesi). Negli Stati Uniti ci sono 187 Reit's (Real estate investment trusts) che dall'inizio dell'anno al 31 agosto hanno visto aumentare la loro capitalizzazione borsistica del 9,1% contro un calo dei principali indicatori come lo S&P 500 (-16,53%) o il Dow Jones (-10,95%).

Ma dove investono i fondi immobiliari? «Abbiamo analizzato complessi per un valore superiore ai 5 mila miliardi — spiega Michele Cibraro, amministratore delegato di Bnl fondi immobiliari — concentrandoci su edifici direzionali a Milano, Roma, Bologna e Venezia Mestre. Poi un centro commerciale in Emilia e un capannone per la logistica nel Milanese. E contiamo di investire un 25% del patrimonio in Europa». Il nuovo fondo in collocamento è Portafoglio immobiliare crescita, punterà invece sul capital gain, quindi su interventi di valorizzazione degli immobili.

Fori gli investimenti negli immobili direzionali, cioè degli uffici: l'offerta sul mercato è abbondante e, al

contrario di quanto accade nei residenziali, i prezzi stanno salendo lentamente. «Nei la scelta — dice Alberto Meila, al vertice di Polis — dobbiamo tenere presente non solo la redditività, ma anche la rivendibilità dell'immobile alla scadenza del fondo. Quindi non ci si può sbilanciare più di tanto sui complessi industriali».

Il residenziale, alberghi a parte, piace poco. «Anche noi abbiamo investito in uffici a Milano, Bergamo e Brescia — aggiunge Soprani —. Però nel centro di Roma, ci siamo assicurati un complesso di qualità che oltre al terziario ha anche una quota di appartamenti con un ottimo rendimento». Scelta difficile, molto ponderata, quella di Investestivo: il fondo di Bpm real Estate Sgr seleziona esclusivamente edifici con criteri etici, come case di cura, ricoveri per anziani e destina parte delle commisioni a beneficenza. Poi c'è

chi guarda a tutto il Vecchio Continente, come Iam immobiliare Europa, che farà all'estero gli investimenti o per diversificare il portafoglio (il fondo Bnl).

Da notare, però, che tutti gli immobili per uffici o i centri commerciali acquistati dai fondi italiani sono già realizzati o in fase di completamento, molti sono frutto di spin off da parte delle stesse società che dopo averli ceduti continuano a utilizzarli pagando un canone, come ha fatto Securifondo a Roma (immobiliare Italia gestioni entro novembre lancia un nuovo fondo e un altro sarà sul mercato in primavera). Per il fondo, infatti, è importante acquistare bene, ma soprattutto garantirsi un «inquilino» affidabile. «All'estero, invece, ci sono fondi immobiliari di sviluppo — conclude Mario Breglia, presidente di Scenari immobiliari —, cioè investono anche nella realizzazione dei progetti».

Renato Gentilini