MF, 25 gennaio 2002, pag.19

M F I&O

Il primo settimanale di investimenti a basso rischio

IMMOBILI
Hines Italia, al via il secondo progetto di ristrutturazione pag. 21

OBBLIGAZIONI
Come costruirsi un portafoglio anticrisi pag. 22

SUL SITO
www.milanofinanza.it/ieo
(la registrazione è gratuita)
Tutte le analisi sugli investimenti a basso rischio:
• Le previsioni sulle società immobiliari
• La classifica dei titoli di stato italiani
• Le migliori obbligazioni societarie europee
• Gli eurobond in dollari più interessanti
• Valutazione delle emissioni ad alto rendimento
In più ogni settimana le graduatorie divise per tipi di emittente (government, sovranazionali e corporate), per orientarsi tra gli oltre 10 mila prodotti nel mondo

I GESTORI PARLANO DELLE STRATEGIE PER MIGLIORARE I RENDIMENTI DEI PRODOTTI IMMOBILIARI

Mattone, i fondi diversificano

Specializzazione settoriale, scadenze più brevi, maggiore possibilità di smobilizzo. Queste le linee guida cui si ispira il comparto per salvaguardare il capitale ma offrendo performance più interessanti

DI GUGLIELMO PELLICCIOLI

In Italia hanno già raccolto 4 mila miliardi. Ma ora i fondi immobiliari si apprestano a cambiare pelle lanciando nuove tipologie di fondi specializzati e diversificati. Obiettivo: soddisfare la richiesta degli investitori che, in tempi di bassa remunerazione del capitale, hanno imparato ad apprezzare anche i dividendi dei fondi immobiliari, ma che in futuro, una volta ripartiti i mercati azionari, potrebbero non accontentarsi più. In realtà i fondi immobiliari nell'ultimo anno spesso sono riusciti a superare i rendimenti attesi. Così Deutsche bank Fondimmobiliari ha dichiarato un 7% netto annuo per il suo primo prodotto. Valore immobiliare globale, mentre Polis (del gruppo banche popolari) ha dichiarato nella semestrale del 2001 un rendimento del 4,34% e Beni stabili gestione un 2,88% semestrale per Securfondo.

Fondi per aree specializzate. Adesso però i gestori cominciano a parlare di una nuova frontiera degli investimenti, così che si stanno delineando posizioni abbastanza differenziate. Michele Cibrario, responsabile di Bnl Fondi immobiliari, per esempio, è assertore di uno sviluppo che tenga maggiormente conto delle necessità degli investitori: «Noi abbiamo oltre 21 mila sottoscrittori che hanno acquistato mediamente quote per un controvalore di 20 milioni di lire. Credo che in futuro dovremo cercare soluzioni che favoriscano il riscatto delle quote in base al valore netto complessivo del fondo e non già in base alla quotazione di borsa delle stesse che, come si sa, sono fortemente penalizzate soprattutto nei primi anni. L'altra strada è quella di proporre al mercato prodotti diversificati come, per esempio, Portfolio immobiliare cresciuta che abbiamo lanciato a ottobre 2001 e che si propone di creare valore sugli immobili in cui investe in una prospettiva di sette anni (estendibile a dieci). Per questo periodo allora non distribuiremo proventi, ma il rimborso avverrà tutto alla fine del periodo di durata del fondo con un ritorno che noi stimiamo pari a un interesse del 7,5% annuo. Stiamo comunque già pensando al lancio di un terzo fondo che conterrà ulteriori elementi innovativi».

Alla necessità di identificare i futuri fondi per aree specializzate credono invece Paolo Berlanda, presidente di Beni stabili gestione (la nuova denominazione appena assunta da Immobiliare Italia gestioni), e Luigi Arborio Mella di Polis fondi immobiliari. «L'investimento in fondi immobiliari», sostiene Berlanda (che recentemente ha lanciato Immobilium 2001, secondo prodotto della sgr), «deve soddisfare le esigenze dell'investitore» che, soprattutto in periodi di instabilità, può desiderare uno strumento adatto a salvaguardare il capitale investito ma anche a garantire rendimenti interessanti. «Su questa logica», continua Berlanda, «si potrà pensare allora a prodotti differenziati per il retail con una percentuale di rischio lievemente più accentuata».

Attenzione agli istituzionali. Più attento a una platea di investitori istituzionali invece Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Deutsche bank Fondimmobiliari, che pensa a fondi di più grandi dimensioni e in grado di investire con prospettive più ampie in direzione magari di grandi patrimoni dismissibili. «In ogni caso», ha dichiarato, «operiamo in un mercato ancora poco trasparente dove tuttavia le opportunità d'investimento non mancano. Certo occorre muoversi sul mercato con estrema cautela e questo è possibile solo se si hanno solide esperienze internazionali come quelle del nostro gruppo e validi consulenti locali».

Occhio alla normativa. Quella della differenziazione e della specializzazione non è comunque l'unica novità con cui ha a che fare il comparto dei fondi immobiliari. Si tratta però in questo caso di novità potenzialmente peggiorative. A preoccupare è una legge, la ormai famosa n. 410 del 25 novembre 2001, che detta le «Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni d'investimento». Origine del contendere è la possibilità che le quote di partecipazione vengano sottoscritte con versamenti di importi non solo in denaro ma anche in natura e cioè conferendo «beni» al fondo. Un'ipotesi francamente da brivido che getta una luce sinistra su possibili tentativi di forzatura da parte di soggetti poco trasparenti in quanto, precisa la legge, il conferimento di beni al fondo può provenire da parte di soci della stessa sgr che ha istituito il fondo o di società facenti parte del gruppo al quale la sgr stessa appartiene. Analogamente si renderebbe possibile l'opzione contraria, ossia la cessione di beni del fondo ai suddetti soggetti. In altre parole una banca o una qualsiasi società potrebbe girare alla sua sgr, che ha istituito il fondo immobiliare, una parte dei suoi immobili innescando un pericoloso conflitto d'interessi dove il rischio però è tutto degli investitori, con tanti saluti all'auspicata trasparenza del mercato che proprio i fondi immobiliari dovevano garantire. In attesa che la normativa di attuazione fornisca le necessarie precisazioni, gli addetti ai lavori hanno comunque tenuto a precisare la loro posizione. «Temiamo fortemente», hanno dichiarato Solaro del Borgo, Arborio Mella, Cibrario e Berlanda, «che tutto ciò apra le porte a operatori e operazioni speculative, proprio ciò di cui i fondi immobiliari non hanno bisogno». (riproduzione riservata)

27° ANNIVERSARIO
La qualità del vivere
la natura, gli spazi, i colori, i sapori, i profumi, il buon gusto e l'estetica...
... in Costa Smeralda e nella Gallura più bella. Nella Sardegna che vale.
il lusso nella sua semplicità.
immobilSarda
Quality Holidays - Quality Homes
La ville - le villette - le residenze confinanti mare. A Portobello - S.Reparata - Conca Verde - Porto Rafael - Porto Cervo - Capo Caraso...
Vendite • Affitti • Consulenze • Sales Rentals • Expert Valutations • Reale Estate in Costa Smeralda • Gallura
www.immobilsarda.com
Consulta il nostro catalogo "on line" di vendite e affitti
Dal 1974: Santa Teresa • Portobello • Porto Cervo • Olbia • Capo Caraso • Milano • Londra
Associate: Fiabci - Fiap - Realtor - Sotheby's International Realty Italian Network
Per qualunque informazione chiama il nostro call center: 800-403450