

## QUANTO SONO CRESCIUTI DA INIZIO ANNO

CARATTERISTICHE DEI FONDI CHIUSI IMMOBILIARI AI VALORI DI BILANCIO - DATI IN EURO

Fondo	Securifondò	UnhCredito imm uno	Valore imm. globale	Piramidè globale	Polis	Comit sviluppo
Società di gestione	Imm. Italia gest	GesuCredit	Deutsche bank	Deutsche bank	Unione fid.	Comit s.m.
Patrimonio 30 giugno 2001	163.865.685	411.370.845	172.623.117	261.650.344	269.583.813	168.283.860
Patrimonio 30 dicembre 2000	159.272.207	409.216.287	167.035.736	252.559.912	262.264.601	(4)
Quota in bilancio 30 giugno 2001	2.731,1	2.571,1	5,96	2,093	2.089,797	2.523
Quota in bilancio 30 dicembre 2000	2.654,5	2.557,60	5,414	2,020	2,033	(4)
Quotazione in borsa al 31-07-2001	2.501	1.623,92	4.297,75	5	1.667,17	
Rendimento obiettivo in %	4,5	5	5	5	5	
Commissione di gestione in %	1,8 (1)	1,5 (1) (3)	1,7 (1)	1,7 (2) (1)	1,5 (1) (3)	1,6 (5)

(1) Commissione di performance pari al 20% del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo (2) Per i primi tre anni, 1,5 per i successivi (3) per il primo anno, 1,5 per i successivi (4) Il fondo ha chiuso le sottoscrizioni il 28 febbraio 2001, la quota iniziale era di 2.500 euro. Non ha ancora effettuato investimenti (5) Per il primo anno è ridotta a 0,85% e calcolata sull'importo sottoscritto

**FONDI IMMOBILIARI CHIUSI** La maggioranza dei pionieri del settore nel primo semestre è riuscita a superare il rendimento obiettivo, di solito fissato al 5%. Ma le quote in borsa restano a sconto. Fino all'autunno saranno in sottoscrizione altri due debuttanti

## Un mattone da 6-7%

stituire nell'iniziativa l'investitore iniziale. Proprio per facilitare la fase di simbolizzare la legge prevede che i fondi si debbano quotare sul mercato di borsa in modo da rendere più facile l'incontro tra domanda e offerta. Ma i quattro fondi quotati fin qui dal momento del loro debutto in borsa vengono trattati a sconto rispetto al valore a bilancio della quota.

F&G ogni semestre raccoglie i rendiconti dei fondi chiusi immobiliari per fare il punto su redditività e per scoprire come stanno procedendo gli investimenti. Di solito la vita di questi prodotti pre-

vede più fasi di sviluppo: dopo la raccolta avviene una prima fase di investimento, poi un momento di indebitamento e ulteriore investimento e, successivamente, il recupero dell'Iva e la riallocazione dei soldi ottenuti. Questi tutti i fondi italiani sono ancora nella prima fase, ma sembrano tutti aver ingranato la marcia.

Il pioniere Valore immobiliare globale di Deutsche bank fondimobiliare ha investito fin qui in immobili circa il 75% del suo patrimonio e al giro di boa di metà anno registrava un incremento di valore della quota del 6,72% su ba-

se annua rispetto alla valutazione registrata a fine 2000. Mentre ha un rendimento annualizzato del 7,2% Piramide globale, il secondo fondo immobiliare del gruppo Deutsche bank. È investito al 90% Securifondò (gruppo Beni stabili) che ha fin qui realizzato 16 investimenti. La quota nel primo trimestre 2001 è cresciuta del 5,8%. Mentre Polis, che ha impiegato fin qui il 64% del patrimonio, ha registrato una redditività netta annualizzata del 4,35%.

Restano aperte le sottoscrizioni fino in autunno per Investietico di Bipiemme gestioni (chiuderà a ot-

tobre) e Iam immobiliare Europa (chiude a settembre) di Intesa. Per entrambi l'investimento minimo è 2.500 euro. «Siamo a buon punto, abbiamo già raccolto circa 200 miliardi di lire e siamo a metà del periodo di sottoscrizione», spiega Stefano Moroni, vicedirettore generale di Intesa asset management. In un periodo difficile per il mercato azionario il mattone è visto da molti investitori come rifugio. «I fondi immobiliari danno il vantaggio di poter diversificare anche con un investimento non elevato», spiega Moroni. (riproduzione riservata)

di Roberta Castellani

Si è attestato tra il 6-7% il rendimento medio annualizzato dei fondi chiusi immobiliari nel primo semestre del 2001. Tutti i pionieri del settore sono riusciti a superare o ad avvicinarsi al rendimento obiettivo, che in media si attesta intorno al 5%, e hanno già investito la maggioranza del patrimonio raccolto in immobili. Mentre è ancora in fase di avvio Comit sviluppo, che ha chiuso la raccolta il 28 febbraio di quest'anno e concluderà i primi acquisti a partire da settembre/ottobre. E sono ancora in sottoscrizione fino in autunno i due neo-nati Iam immobiliare Europa e Investietico di Bipiemme.

Si tratta di prodotti che permettono agli investitori di diversificare sul mattone con investimenti che vanno dai 5 ai 10 milioni di lire. Ma chi li acquista deve farlo in un'ottica di medio-lungo periodo, perché uno dei loro difetti è la bassa liquidabilità rispetto ad altre tipologie di strumenti. In questi fondi si può investire solo durante la fase di raccolta, dopo di che, raggiunto il patrimonio obiettivo e distribuite tutte le quote, inizia la fase di investimento e fino alla scadenza di solito non prima di dieci anni) non sarà possibile riscattare le quote se non vendendole sul mercato e dunque trovando un acquirente disposto a so-