

IN UN ANNO VINCE BENI STABILI

Fondo comune	Società di gestione	Performance netta annua	Dividendo 2002 in euro
Securifondo	Beni Stabili	7,9%	163,3
Bni portfolio imm.	Bni Fondimmob.	7,3%	95
Valore imm.globale	Deutsche Bank	5,5%	210
Nextra sviluppo imm.	Nextra Invest.Mng	5,2%	No
Polis	Polis fondi imm	4,9%	No
Fondo immob. Uno	Unicredit fondi	3,4%	62

FONDI IMMOBILIARI COME FUNZIONANO, QUANTO RENDONO

Casa, così approfittato del boom dei prezzi

Investire nel mattone senza dover sborsare cifre troppo ingenti.

Investire nel mattone senza avere inquietudini, spese condominiali e altri grattacapi? È possibile con i fondi immobiliari chiusi. Questi prodotti sono nati in Italia solo due anni fa e possono contare sulle rosee prospettive di un mercato immobiliare che continua a rivalutarsi. Caratterizzati da una durata dell'investimento compresa tra sette e quindici anni, hanno obiettivi di rendimento del 5-8 per cento all'anno; ogni quota, da sottoscrivere al collocamento, si aggira sui 2.000-2.500 euro.

Altra differenza rispetto all'acquisto di una casa è che i gestori di questi fondi diversificano il rischio investendo in uffici, centri commerciali o di logistica. In Italia il patrimonio amministrato a fine 2001 ha raggiunto i 3 miliardi di euro, cifra tutto sommato esigua rispetto ai 46 miliardi di euro raccolti in Germania e ai 155 miliardi degli Stati Uniti, ma che dovrebbe raggiungere, secondo una stima di Assogestioni, i 40 miliardi entro i prossimi

sette anni. Nel 2001 i fondi migliori per performance sono stati Securifondo di Beni Stabili che, grazie a un rendimento netto del 7,8 per cento, ha distribuito un dividendo di 163,3 euro per quota, Bni Portfolio immobiliare (+7,3) e Valore immobiliare Globale di Deutsche Bank (+5,5).

Il nodo da sciogliere è la scarsa liquidità dei fondi quotati in borsa, cinque sui dodici esistenti (Polis, Bni Portfolio, Unicredit Immobiliare, Valore immobiliare e Securifondo). «La nuova normativa, attesa entro giugno, dovrebbe introdurre i fondi aperti» spiega Arborio Mella di Polis. «Si potranno vendere le quote prima della scadenza o acquistarle dopo il collocamento».

Una novità sono i fondi specializzati in un solo settore, sul modello straniero. «Il nostro secondo fondo partirà a maggio» annuncia Michele Cibrario di Bni Fondimmobiliari «e punterà a un rendimento del 7,5 per cento».

Paola Dezza