

Pochi, ricchi e generosi

di Roberta Castellarin

Pochi, ricchi e generosi. Questo è il profilo che emerge dall'analisi dei risultati ottenuti dai fondi immobiliari chiusi nel 2001. Con il vento in poppa di un mercato che continua ad apprezzarsi, i prodotti che investono sul mattone stanno vivendo un periodo d'oro. E così quasi tutti hanno modificato i regolamenti in modo da poter anticipare la distribuzione dei proventi ai propri sottoscrittori.

I fondi più generosi? Valore immobiliare globale e Securifondo,

che hanno rispettivamente assegnato un dividendo pari a 210 e 163,3 euro per ogni quota in circolazione.

Sul fronte dell'apprezzamento si laureano campioni di performance Securifondo e Bnl portfolio immobiliare, che hanno messo a segno rispettivamente un +7,85 e 7,31% l'anno scorso. Ma l'obiettivo di battere il 5% è riuscito a quasi tutti i prodotti: in media il rendimento è stato del 6%.

Fondi più attivi anche sul fronte degli investimenti. A fine 2001 la maggioranza dei prodotti con almeno due anni di storia alle spalle

aveva già investito oltre il 70% del patrimonio. E, non appena raggiunta la soglia del full invested, potranno passare alla fase di indebitamento. Che oggi diventa più interessante. Come conferma Gerardo Solaro del Borgo, amministratore delegato di Deutsche bank fondivmobiliari: «La recente legge che ha riformato il settore ha elevato la possibilità dei fondi di indebitarsi fino al 60% del patrimonio già investito». La conseguenza? «Grazie all'effetto leva cresce molto il potere d'investimento dei fondi», risponde Solaro del Borgo. Dal punto di vista

dell'asset allocation la parte da tenere nei portafogli la fanno gli immobili direzionali e commerciali. Ma si iniziano a rilevare alcune forme di diversificazione in settori diversi. Un esempio? Unicredit immobiliare uno ha investito in residenze per anziani, Piramide glo-

bale di Deutsche bank in un albergo a Roma.

In questo quadro idilliaco, resta però ancora aperto il nodo liquidità. In borsa le quote dei fondi immobiliari continuano a essere trattate a sconto rispetto al (seppur prudenziale) valore di bilancio. E così l'ultimo scambio di quote di Bnl portfolio immobiliare globale è avvenuto a 2.060 euro, il 25% in meno rispetto al valore che emerge dal rendiconto. (riproduzione riservata)

Così il mattone è assicurato

In attesa della nascita dei primi fondi aperti immobiliari made in Italy, un modo per accedere all'investimento diretto nel mattone senza i vincoli che comportano i fondi immobiliari chiusi è in arrivo. Presto potranno, infatti, debuttare sul mercato polizze unit linked collegate a fondi chiusi immobiliari.

Il via libera lo ha dato nei giorni scorsi l'Isvap. La circolare emanata dall'autorità di vigilanza il 21 febbraio, che ha dettato nuove regole in materia di unit linked, prevede che queste polizze possano investire anche in fondi immobiliari chiusi. Si tratta di una vera rivoluzione per il settore. Le sgr specializzate nel real estate potranno, infatti, approfittare di questa apertura normativa per trovare un nuovo bacino di utenti attratti dal mattone, ma non disposti a immobilizzare l'investimento per otto-dieci anni.

Securifondo e Bnl portfolio immobiliare guadagnano più del 7% in un anno

Quanto hanno reso i fondi chiusi immobiliari ai valori di bilancio. Dati in euro

Fondo	Società di gestione	Patrimonio in gestione		Quota del valore di bilancio		Performance annua (%)	Provento per quota (€)
		Dic 2000	Dic 2001	Dic 2000	Dic 2001		
• Securifondo	Beni stabili	159.272.207,00	171.769.669	2.654,54	2.862,83	7,85	163,3
• Bnl portfolio immob.	Bnl Fondimmob.	313.596.184,00	381.606.817	2.557,60	2.744,49	7,31	95,0
• Valore immob. globale	Deutsche bank	167.035.736,00	176.275.637	5.414,00	5.714,00	5,54	210,0
• Polis	Polis fondi immob.	262.264.601,00	275.132.877	2.033,06	2.132,81	4,91	
• Piramide globale	Deutsche bank	252.559.912,00	264.861.843	2.020,00	2.119,00	4,90	
• Unicredit immob. uno	Unicredit fondi	409.216.287,11	423.059.451	2.557,60	2.644,12	3,38	62,0*

*L'anno scorso il provento assegnato era stato pari a 44 euro