

FERNANDO VACARINI

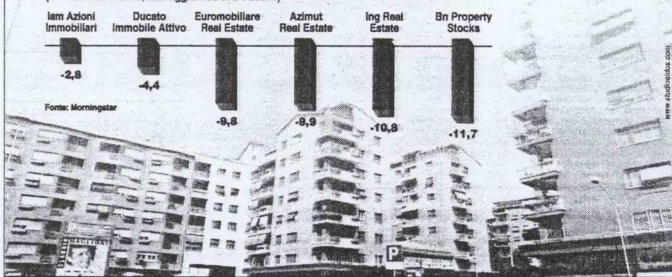
Fondi immobiliari chiusi, un mercato in crescita

Negli ultimi mesi sono stati collocati tre nuovi prodotti: sono Investietico del gruppo Bipiemme; Iam Immobiliare Europa, frutto della collaborazione tra Intesa Asset Management e la società di consulenza internazionale Henderson Global Investors; infine da pochi giorni è iniziato il collocamento di Bnl Portfollio Immobiliare Crescita.

Sono passati solo pochi anni dalla nascita del primo Fondo immobiliare chiuso - Valore Immobiliare Globale della Deutsche Bank - e già il mercato si sta riempiendo di numerosi protagonisti. Nel corso degli ultimi mesi sono stati collocati tre nuovi prodotti: Investietico, primo Fondo immobiliare chiuso di Bipiemme Real Estate; Iam Immobiliare Europa, frutto della collaborazione tra Intesa Asset Management e la società di consulenza internazionale Henderson Global Investors; infine da pochi giorni è iniziato il collocamento di Bnl Portfollio Immobiliare Crescita. La nascita di questi nuovi Fondi ha portato il numero complessivo dei Fondi immobiliari chiusi disponibili sul mercato italiano a dieci, con Deutsche Bank e Bnl a farla da padroni con due prodotti a testa. Le ultime novità hanno portato anche un cambiamento di stile di gestione degli operatori. I primi prodotti sono stati infatti caratterizzati da un basso profilo di rischio, dal circoscrivere l'operatività al mercato italiano e dallo scegliere sostanzialmente lo stesso target di edifici.

Con la nascita di Investietico, del gruppo Bipiemme (ancora in collocamento fino a febbraio 2002) per la prima volta in Italia un Fondo immobiliare chiuso decide di investire in immobili destinati ad attività dal chiaro contenuto etico e a destinare risorse a progetti immobiliari in grado di migliorare la qualità della vita.

LE PERFORMANCE DEI FONDI COMUNI SPECIALIZZATI IN IMMOBILI (In % da inizio anno; dati aggiornati al 9 ottobre)



Inoltre, per monitorare le scelte dei gestori, è stato costituito un comitato etico, con la presenza di esponenti del mondo cattolico e laicale. Infine il 2,5% dell'ammontare derivante dalla commissione di gestione del Fondo viene destinato ad iniziative etiche.

La particolarità di Iam immobiliare Europa è invece quella di essere stato il primo a diversificare le attività di investimento al di fuori dell'Italia: in questo caso il bacino di scelta degli immobili e delle partecipazioni nelle società del settore è l'intera Europa. L'ultimo nato, Bnl Portfollio Im-

mobiliare Crescita, è il primo ad avere una durata inferiore ai dieci anni, chiedendo la sua esistenza tra soli sette anni. Inoltre ha come caratteristica principale quella di elevare il grado di rischio del Fondo, proponendosi come obiettivo di rendimento il 7,5% annuo, a differenza dei suoi concorrenti che si sono po-

sti un obiettivo meno ambizioso. Anche se, occorre dirlo, il rendimento medio dei Fondi presenti sul mercato da qualche tempo è stato di un punto o due percentuali superiore all'obiettivo prefissato del 5%. Naturalmente stiamo parlando del valore della quota messa in bilancio certificata ogni sei mesi e che al termi-

ne dell'investimento costituirà il rendimento effettivo. Mentre la quotazione sul mercato, dopo almeno un anno dal collocamento, quota a sconto rispetto al valore iniziale. È questo è un problema perché i clienti che hanno acquistato in fase di collocamento Valore Immobiliare Globale - ma anche gli altri tre quotati si trovano in una situazione analoga - hanno visto quotare il Fondo ad un prezzo di 5.190 euro mentre al 9 di ottobre quotava 4.156 euro con uno sconto di circa il 20%. Quindi se volessero cedere quote sul mercato si troverebbero in perdita. Eppure, in una situazione così controversa, qualcuno potrebbe trovare l'uovo di Colombo.

I risparmiatori che avessero la disponibilità di portare a termine un investimento di questo tipo, potrebbero avere una buona accostando sul mercato secondario: in questo modo ci sarebbe un primo guadagno sulla differenza tra quotazione iniziale e quella attuale (è un po' come se si acquistasse un'obbligazione sotto la pari che a scadenza quoterà alla pari). Inoltre a questo si aggiunge la quota messa a bilancio che alle condizioni attuali ha un rendimento medio annuo del 6-7% annuo. Alla fine il risparmiatore potrebbe trovarsi in tasca un rendimento molto superiore a quello di un'obbligazione di medio - lungo periodo.

I FONDI IMMOBILIARI CHIUSI: COSA C'È SUL MERCATO

Prodotto	Patrimoni o del Fondo (euro)	Investimenti o minimo (euro)	Commissione di sottoscrizione	Commissione di gestione annua	Durata (anni)	Obiettivo di rendimento
Bnl Portfollio Immobiliare	305 milioni	2.500	Dal 3 alio 0,5%	1,8%	10	3 punti oltre l'inflazione
Bnl Portfollio Immobiliare Crescita	150 milioni	2.500	Dal 3 alio 0,5%*	1 il primo anno, dopo 1,9%	7	7,5%
Bipiemme Investietico	300 milioni	2.500	Dal 3 alio 0,5%	1,5%**	10	5%
Comit Sviluppo Immobiliare	250 milioni	2.500	50 euro	1,8%	15	-
Iam Immobiliare Europa	300 milioni	2.500	Dal 4 all'1%	1,98%	15	3 punti oltre l'inflazione
Piramide Globale	250 milioni	2.000	Dal 3 alio 0,5%	1,7 nei primi tre anni, dopo 1,5%	15	5%
Polis	258 milioni	2.000	Dal 3 alio 0,5%	1,5%	12	5%
Securifondo	160 milioni	2.500	Dall'1,25 alio 0,25%	1,6%	15	4,5%
Unicreditto ImmoGlobe Uno	413 milioni	2.500	Dal 4 all'1%	1 primo anno, dopo 1,5%	15	5%
Valore Globale Immi	180 milioni	5.000	Dal 4 all'1%	1,7%	15	5%

* Per chi ha già sottoscritto quote di Portfollio Immobiliare e di altri Fondi di Bnl Gestioni per un importo di almeno 25.000 euro c'è uno sconto del 20%. ** Il 2,5% del ricavato complessivo è destinato ad iniziative etiche.

I MIGLIORI E I PEGGIORI

Iam e Ducato, le performance più brillanti

I MERCATI azionari sono in crisi da oltre un anno e mezzo e l'aggravarsi della crisi internazionale non sembra promettere nulla di buono. Ma qualche comparto ha tenuto meglio, limitando le perdite. Stiamo parlando dei Fondi azionari che investono in campo immobiliare. Da inizio anno hanno perduto in media l'8,2% contro una perdita media dei mercati europei intorno al 30%. Si conferma, ancora una volta, la valenza difensiva dei titoli immobiliari. Tra i singoli Fondi comuni di diritto italiano, a spiccare per la tenuta è Iam Azioni Immobiliari che da inizio anno è in flessione (al 9 di ottobre) di solo il 2,8%, seguito da Ducato Immobile Attivo in calo del 4,4% e da Euromobiliare Real Estate che ha fatto registrare meno 9,8%. Chi invece ha sofferto di più sono stati: Bn Property Stocks in flessione dell'11,7%; Ing Real Estate che perde da inizio anno il 10,8%. Se poi consideriamo le performance ad un anno, la flessione media è -9,3%, mentre ancora una volta è Iam Azioni Immobiliari a registrare il risultato migliore, in questo caso la perdita è stata -3,9%. Anche Ducato Immobile Attivo si conferma al secondo posto per rendimento avendo una flessione del 5,2%. Ancora una volta a subire le maggiori perdite sono: Bn Property Stocks e Ing Real Estate con -14,2% e -13%. Questi prodotti investono in titoli di società quotate nei principali mercati azionari mondiali (Usa, Hong Kong, Gran Bretagna, Giappone, Australia...). Nonostante i risultati incoraggianti, proprio per la loro diversificazione geografica e settoriale, presentano un profilo di rischio elevato, non adatto a tutti i risparmiatori. (f.v.)