

IMMOBILIARE ■ Primo rapporto Assogestioni: forte potenziale di crescita in 7 anni

Dai fondi 40 mld € nel mattone

Al 30 giugno scorso il patrimonio dei prodotti esistenti era a quota 2 mld di €

MILANO ■ Da 2.046 milioni di euro a 40 miliardi di euro entro i prossimi sette anni. Assogestioni, stilando il primo rapporto sui fondi immobiliari, stima una crescita esponenziale per il settore, che oggi si mantiene sotto i riflettori grazie alla propria valenza di investimento prudenziale.

Attualmente il panorama italiano vede schierati 12 fondi, che fanno capo a dieci società di gestione del risparmio: certo pochi, se paragonati agli oltre mille fondi comuni di investimento aperti; eppure, già un buon passo in avanti, considerando che il primo fondo immobiliare (Valore immobiliare globale di Deutsche Bank) ha debuttato sul mercato solamente nel febbraio '99.

«Il trend di crescita è ormai evidente — si legge nel rapporto di Assogestioni —: se dall'anno della loro nascita al 2000 i fondi immobiliari hanno "partorito" sei prodotti, solo nell'ultimo anno sei delle dieci Sgr impegnate oggi nel settore ne hanno fatti nascere altrettanti, a testimonianza della crescita di attenzione degli asset manager su questo mercato». Così, il patrimonio dei fondi decollati ammontava, alla fine del giugno scorso (dato di aggiornamento del rapporto di Assogestioni) a

■ SETTORE AI RAGGI X

Denominazione fondo	Società di gestione	Durata	Patrim. compless. all'istitut. (in mln di euro)	Obiettivo di rendimento dichiarato	Patrim. compless. 30/6/2001 (in mln di euro)		Asset allocation (%)*			
					I	P	L	A		
Valore Immob. Globale	Deutsche Bank Fondimmob. Sgr	15 anni	159,3	5%	172,6	75,0	0,0	19,0	12,0	
Securifondo	Immob. Italia Gestioni Sgr	15 anni	150,0	4,5% annuo	163,9	73,6	2,3	11,3	12,8	
UniCredito Immob. Uno	Gesicredit Sgr	15 anni	400,0	5% annuo composto	411,4	52,8	0,0	37,5	9,7	
Bnl Portefoglio Immobiliare	Bnl Fondi Immob. Sgr.p.A.	10 anni	305,0	Tasso inflaz. + 3%	317,9	39,0	0,0	52,0	9,0	
Polis	Polifondi Sgr.p.A.	12 anni	258,0	5%	269,6	43,0	0,0	46,0	11,0	
Piramide Globale	Deutsche Bank Fondimmob. Sgr	15 anni	250,0	5%	261,7	31,0	0,0	62,0	7,0	
Fondo Alpha	Fondi Immob. Italiani	15 anni	259,7	—	281,3	87,7	0,0	8,7	3,6	
Comit Sviluppo Immob.	Comit Asset Manag. Sgr	15 anni	166,7	—	168,3	0,0	0,0	95,6	4,4	
Iam Immobiliare Europa	Intesa Asset Manag. Sgr	15 anni	212,1	Istat + 3%	—	—	—	—	—	
Investicrete (1)	Bipiemme Real Estate Sgr	10 anni	300,0	—	—	—	—	—	—	
Michelangelo (1)	Sorgenite Sgr	8 anni	150,0	6,5% annuo composto	—	—	—	—	—	
Portafoglio Immob. Crescita (1)	Bnl Fondi Immob. Sgr.p.A.	7 anni	150,0	7,5% annuo composto	—	—	—	—	—	
TOTALE					2.046,8	50,9	0,2	40,7	8,58	

(1) In fase di collocamento; (*) Legenda: I = immobili e diritti reali, P = partecipazioni, L = liquidità e valori mobiliari, A = altro

2,05 miliardi di €, ma altri 812 milioni di € sono in corso di raccolta da parte di quei quattro fondi — Iam immobiliare Europa, Investicrete, Michelangelo, Portefoglio immobiliare crescita — che sono sbarcati sul mercato dopo tale data.

«Mi fa piacere che Assogestioni sia così ottimista sulle ca-

pacità di espansione di questo settore — commenta Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Deutsche Bank Fondimmobiliari, presente sul mercato con due fondi —. Ma inviterei a una riflessione: un conto è raccogliere i fondi dal mercato, so-

prattutto in momenti propizi al settore immobiliare come questo, tutt'altra cosa è investire in immobili in grado di rendere nel lungo periodo. La mia perplessità è questa: ho paura di fondi che entrino nel mercato per fare un mestiere diverso da quello che gli spetterebbe, vale

a dire che diventino esclusivamente un veicolo di dismissione di patrimoni e non di gestione». Il riferimento è chiaramente alla massa di immobili che lo Stato sta per mettere sul mercato.

Intanto il settore ha beneficiato di un grosso passo in avanti dal punto di vista normativo-fiscale, con il decreto legge 351/2001 (recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare), di cui si attende la conversione in legge. Un decreto, questo, che piace, sia ai singoli gestori immobiliari, sia ad Assogestioni. Prevede infatti sia un miglioramento sul fronte impositivo, sia nuove misure (più efficienti) ai fini Iva, sia la possibilità per il fondo di indebitarsi fino al 60% del valore dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari (prima era il 30%) e fino al 20% del valore degli altri beni.

Quanto all'asset allocation dei fondi esistenti, vale la pena sottolineare che, al 30 giugno scorso, solamente tre fondi (Valore immobiliare globale, Securifondo e Unicredito immobiliare uno) tra quelli collocati al pubblico avevano investito più del 50% del patrimonio in immobili; per gli altri, la parte preponderante degli impieghi era ancora in titoli e liquidità. Infine, sul fronte dell'incremento di valore delle quote (da non confondere con il valore di quotazione in Borsa) guida la classifica Securifondo (+9,2% dal 9 dicembre '99), seguito da Valore immobiliare globale (+8,3% dal 15 febbraio '99) e da Piramide globale (+4,7% dal 6 luglio 2000).

EVELINA MARCHESINI