

BILANCIO DEI FONDI CHIUSI: HANNO RESO TRA IL 4 E IL 7%. E ANCHE IL LISTINO HA DATO SODDISFAZIONI

Finanza e mattone, il matrimonio per ora funziona

Chi ha puntato sui prodotti aperti ha guadagnato anche fino al 14%



Carlo Puri Negri (Pirelli Real Estate)

Gabriele Petrucciani

Chi ha puntato sui prodotti aperti ha guadagnato anche il 14%. Altro che bolla speculativa. «Il mercato immobiliare non è così negativo come molti analisti lo dipingono», spiega Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Deutsche Bank Fondi Immobiliari sgr. «E' vero, c'è stato un rallentamento dei prezzi ma solo nel settore residenziale. Il comparto commerciale-uso ufficio ha ancora ampi margini di crescita». Ma per sfruttare le potenzialità di questo segmento il risparmiatore medio non può che rivolgersi ad uno strumento finanziario: i titoli di una società immobiliare quotata oppure un fondo, chiuso o aperto che sia. C'è da chiedersi, a questo punto, quale proposta dia più affidamento o abbia dimostrato la miglior redditività. Nell'ultimo anno in Borsa ci sono stati buoni risultati: basta pensare al 13% di incremento dei titoli Beni Stabili o al 26% messo a segno dalla Pirelli Real Estate guidata

da Carlo Puri Negri.

Nello stesso periodo i fondi immobiliari hanno messo le basi per una forte espansione. Nel primo semestre 2003 il patrimonio complessivo dei fondi, secondo i Assogestioni, ha quasi raggiunto i 4 miliardi, (+15%), in attesa dei fondi ad apporto privato che stanno per fare il loro esordio. «In media - afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - i fondi si stanno comportando molto bene, con rendimenti medi annui del 4-5%».

Per esempio il fondo Polis, nato a giugno del 2000, può vantare un rendimento medio del 5,13%. «E a marzo - sottolinea Eugenio Radice Fossati, dirigente area immobili di Polis Fondi sgr -, abbiamo staccato un dividendo del 4,3%».

Ancor meglio ha fatto Valore Immobiliare Globale, che ha messo a segno un rendimento pari al 7% circa. Il fondo gestito da Deutsche Bank Fondi Immobiliare ha anche distribuito una cedola netta del 4%. «Siamo ancora agli inizi - sottoli-

nea Solaro Del Borgo - e il fondo non è ancora a leva. Speriamo di fare meglio nei prossimi anni».

Il tallone d'Achille resta la scarsa liquidabilità degli investimenti. Nonostante i fondi immobiliari siano quotati in Borsa, il giro d'affari del Mercato telematico dei fondi resta modesto e chi è costretto a vendere prima del

tempo rischia di rimetterci anche il 20-30% sul Nav (net asset value, cioè il valore patrimoniale). Nulla a che vedere con i reits (real estate investment trusts), i fondi immobiliari quotati a Wall Street, simili alle azioni, ma con una volatilità decisamente inferiore. E i rendimenti medi annui viaggiano tra il 6 e l'8%.

Un'alternativa di breve termine è rappresentata dai fondi aperti. Si tratta in realtà di una sottocategoria del comparto azionario che investe esclusivamente in società, italiane ed estere, attive nel settore immobiliare. La maggior parte di questi comparti hanno come benchmark il Morgan Stanley Reit, con pesi in America, Europa e Asia. E tra questi il mercato più interessante è sicuramente quello asiatico. Non a caso il fondo che da inizio anno si sta comportando meglio è il Morgan Stanley Sicav Ms-A Us Property Fd/usd (fondo estero autorizzato). Allo stesso tempo, però, il grado di rischio è maggiore rispetto a Europa e Usa. «I

mercati asiatici - spiega Andrea Aliberti, gestore di Azimut Real Estate - in particolare quelli di Hong-Kong, Singapore e Giappone, sono poco trasparenti. Il nostro portafoglio, infatti, è esposto maggiormente su Europa e America». Azimut Real Estate può vantare comunque una performance annua del 14,05%. «A livello europeo siamo poco esposti sull'Italia, e stiamo privilegiando la Francia, ma soprattutto l'Inghilterra, dove è all'esame una proposta di legge che potrebbe approvare i reits». E la caratteristica principale di queste società è quella di godere di particolare benefici fiscali nel caso in cui investano il 75% del proprio patrimonio in asset immobiliare e nel caso in cui distribuiscano almeno il 90% dei propri dividendi. «Una società molto interessante - sottolinea Aliberti - è Slough Estate. Un'azienda con flussi di cassa molto consistenti che potrebbe distribuire interamente sotto forma di dividendo».

[Borsa&Finanza]

RISPARMIO GESTITO

IL LISTINO DEL MATTONE

I fondi immobiliari italiani, dopo un lento rodaggio, stanno entrando nelle abitudini di investimento dei risparmiatori italiani anche se contro di loro gioca la scarsa liquidità del mercato di riferimento che si riflette in sconti pesanti per chi vuol uscire prima della liquidazione del prodotto.

I FONDI IMMOBILIARI ITALIANI

Valori espressi in euro

Fondo	Società di gestione	NAV 30/06/03	Pr di borsa 12/11/03
ALPHA IMMOB.	FONDI IMMOB. ITAL. SGR	3545,85	2476
BNL PORTFOLIO IMMOB.	BNL IMMOB. SGR	2888,07	2200
ESTENSE GRANDE DISTR.	BNL IMMOB. SGR	N.D.	*
IMMOBILIUM 2001	BENI STABILI GEST.	N.D.	*
INVEST REAL SECURITY	BENI STABILI GEST.	N.D.	*
INVESTIETICO	BIPIEMME REAL ESTATE	N.D.	*
NEXTRA IMMOB. EUROPA	NEXTRA INVEST.MANAG. SGR	N.D.	*

Valori espressi in euro			
Fondo	Società di gestione	NAV 30/06/03	Pr di borsa 12/11/03
NEXTRA SVILUPPO IMMOB.	NEXTRA INVEST. MANAG. SGR	2986,912	2060
PIRAMIDE GLOBALE	DEUTSCHE BANK FONDIMM.SGR	2291	1960,01
POLIS	POLIS FONDI SGR	2271,833	1750
PORTFOLIO IMMOB. CRESCITA	BNL IMMOBILIARI SGR	2752,8	2149,99
SECURFONDO	BENI STABILI GESTIONI	2885,62	2445
UNICREDITO IMMOB. UNO	UNICREDIT FONDI SGR	2701,579	1977
VALORE IMMOB. GLOBALE	DEUTSCHE BANK FONDIMM.SGR	5744	4970,5