

L'intervista

Polis: rendimento 2001 al 4,91%, intanto i fondi immobiliari attendono una nuova normativa.

Investire nel mattone, è quanto propongono i fondi immobiliari, uno strumento finanziario che sta muovendo i primi passi in Italia. "Nel nostro paese questi fondi sono nati circa due anni fa perché ha tardato molto la normativa, specialmente quella fiscale", spiega Arborio Mella, amministratore delegato di Polis Fondi SGR, società che gestisce il fondo Polis, "Questo tipo di investimento è un prodotto del risparmio gestito, nato mutuando la strategia dei fondi mobiliari. Si investe nell'immobile come fonte di reddito, perché da qui riceveremo affitti e plusvalenza. Un approccio decisamente differente da quello delle società immobiliari". Al momento i fondi quotati in Italia sono nove. Ancora pochi rispetto all'estero dove questi strumenti sono decollati da tempo. Ma i rendiconti annuali dei fondi italiani stanno dando soddisfazioni agli investitori. Il fondo chiuso Polis ha realizzato infatti nel 2001, il primo anno a regime anche se ancora influenzato dalla fase di start up, un tasso di rendimento netto del 4,91% (in linea con il 5% segnalato come rendimento indicativo nei prospetti informativi) che sale al 6,64% se si considera il periodo che va dal 18 giugno 2000 (data di inizio operatività) al 31 dicembre 2001. Nel periodo in esame il valore della quota del Fondo Polis è passato da euro 2000 (valore di sottoscrizione all'atto del collocamento) a euro 2.132,813. Polis è arrivato a questi rendimenti nonostante tutta la fase di start up e i costi di avviamento sostenuti nel periodo. La società che gestisce il fondo Polis è nata per iniziativa di Unione Fiduciaria e di 14 Banche Popolari. Il 98% del capitale è posseduto infatti in misura paritetica (7%) dai seguenti istituti di credito: Banca Agricola Popolare di Ragusa, Banca di Credito Popolare, Banca di Piacenza, Banca Popolare Commercio e Industria, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino, Banca Popolare di Crema, Banca Popolare di Intra, Banca Popolare di Lodi, Banca Popolare di Milano, Banca Popolare di Sondrio, Banca Popolare Sant'Angelo, Banca Popolare Vicenza e Em.ro Popolare di Partecipazione. Al momento della partenza la raccolta sul mercato del risparmio è stata per Polis di circa 285 milioni di euro. Dimensioni ancora molto diverse da quelli che sono i fondi immobiliari stranieri dove da tempo esiste questo strumento finanziario. Basti pensare che i fondi americani, olandesi o tedeschi viaggiano su livelli di raccolta di 10.000 miliardi di lire (5.000 milioni di euro). L'83% della raccolta di Polis è investito al momento in immobili non residenziali, una scelta volta a evitare i bassi rendimenti dell'edilizia residenziale prediligendo invece gli edifici ad uso commerciale. Il portafoglio degli immobili del Fondo Polis comprende quindi investimenti opportunamente diversificati per tipologia (Direzionale 71%; Alberghiera 7%; Commerciale 13%; Logistica 5%) e per aree geografiche (Milano e hinterland 56%; Roma 22%; Bologna 14%; Firenze 8%). In questo modo Polis ha scelto di diversificare il rischio evitando di seguire per il momento la strategia estera di specializzazione dei fondi in un settore preciso che può andare dai centri commerciali (quelli italiani sono quasi tutti in mano a gruppi tedeschi) fino agli edifici dedicati per il cinema. Un metodo che aumenta i rendimenti ma alza di molto il rischio. Nell'asset allocation poi sono stati privilegiati gli investimenti in edifici nuovi o di recente costruzione, con bassi costi di manutenzione straordinaria programmata. La durata del fondo, di 12 anni, è coerente con le logiche di medio-lungo periodo richieste per la valorizzazione degli investimenti immobiliari. Il settore è in fermento e si attendono novità. L'evoluzione futura dipende infatti da alcuni importanti cambiamenti in arrivo per il mese di aprile. "Sono molto favorevole al cambiamento di normativa che dovrebbe arrivare ad aprile. Potrebbero nascere infatti i fondi ad apporto e soprattutto i fondi aperti che non richiederebbero la quotazione a differenza di come è imposto invece per quelli chiusi". Questo costrizione è considerata poco favorevole soprattutto per gli investitori. "Imporre ai fondi immobiliari di quotarsi in borsa significa incidere anche sul prezzo delle quote, in maniera spesso negativa", continua Mella, "La liquidità di tale strumento è molto bassa e gli scambi difficoltosi, i prezzi delle quote scendono perché è difficile trovare un compratore quando si decide di dismettere il fondo".