

## Sgr. Nextra paga il calo dei canoni degli uffici

SGR AI RAGGI X

# Fimit, Alpha rende l'8% e nel 2005 arriverà Beta

### I fondi Immobiliari Italiani

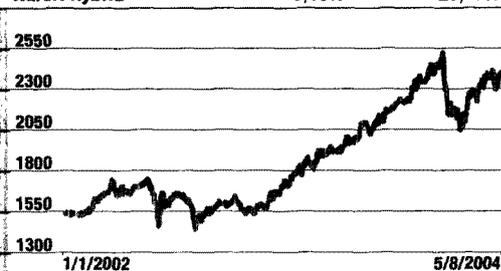
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Bnl Portfolio Immobiliare	0,19%	-26,92%	-5,51%
Fondo Alpha (#)	1,63%	-31,12%	30,94%
Immobiliium 2001	-1,04%	-34,06%	-26,00%
Nextra Immobiliare Europa	-2,32%	-36,93%	-35,96%
Nextra Sviluppo Immobiliare	0,06%	-36,76%	-15,64%
Piramide Globale	-1,65%	-14,71%	1,94%
Polis (#)	-0,39%	-22,51%	-2,98%
Portfolio Immobiliare Crescita	0,19%	-29,35%	-14,04%
Securfondo	-0,04%	-19,44%	11,33%
Tecla Fondi Uffici	-1,96%	-32,41%	-0,99%
Unicredito Immobiliare Uno	0,40%	-28,80%	-9,89%
Valore Immobiliare Globale	2,42%	-23,00%	-1,82%
Estense-Grande distribuzione (*)	n.d.	-5,38%	0,00%

Note: (1) Nav al 30/6/2004; tranne quelli contrassegnati (#); (\*) quotato il 3/8/2004. La variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi

Fonte: Ufficio studi del Sole-24 Ore

### I fondi Immobiliari Usa

Andamento settoriale dei Reits e Total return index a 3 anni		
Indici	Var. sett.	Var. 1 anno
Nareit All	3,51%	25,82%
Nareit Equity	3,65%	26,34%
Nareit Mortgage	1,53%	21,75%
Nareit Hybrid	3,66%	25,07%



Fonte: Thomson Financial Datastream

di Andrea Becca

Quotato dal 4 luglio 2002, il fondo Alpha è stato il primo fondo immobiliare ad appoggio pubblico collocato in Italia. Prodotto pioniere in questo ambito, Alpha è nato da Fimit, società di gestione controllata da Mediocredito Centrale (che detiene circa il 52% mentre l'Inpdap possiede circa il 39%) che fa capo al gruppo Capitalia. Essendo un fondo ad appoggio, Alpha ha cominciato la sua operatività con un patrimonio immobiliare già costituito e conferito a sconto rispetto al valore di mercato.

Oggi il patrimonio è rappresentato da 25 immobili situati in gran parte nel Lazio (16) e in Lombardia (otto) e un ufficio a Bologna. Ed è proprio sugli uffici che si focalizza la strategia di investimento della società: 21 sul totale degli immobili acquisiti sono infatti uffici, mentre solo due sono dedicati alla logistica, uno al settore commerciale e uno è un'abitazione.

Il patrimonio di Alpha si è arricchito nel maggio del 2003 di un immobile a Roma, adibito in parte a logistica e in parte a cash & carry, acquistato al prezzo di 30 milioni di euro. Alla fine del 2003, il fondo ha invece venduto un immobile in provincia di Bologna per 6,5 milioni di

euro. In questo modo, nel corso del 2003, il patrimonio investito ha raggiunto il 92 per cento.

Il portafoglio immobiliare di Alpha contiene immobili di pregio, i cui locatari sono per lo più enti pubblici con contratti di affitto di durata medio-lunga.

Quali sono i risultati di questa strategia in rapporto al valore della quota? Il valore del Nav (Net asset value), al netto del provento di 382 euro, era pari a 3.718 euro a fine 2003 con un decremento del 3,38% rispetto al valore del 31 dicembre 2002. Lo sconto sul Nav si aggira oggi intorno al 30 per cento. I dati del primo semestre 2004 saranno resi noti a fine agosto.

«Preferiamo prendere a riferimento il valore della quota — fanno sapere dalla società —. In questo caso il valore ammonta oggi a 2.500 euro cui vanno sommati 610 euro di proventi distribuiti nei due anni di operatività». Dunque una performance positiva per gli investitori, con un rendimento dell'8-9% su base annua. Dal prossimo inverno il fondo distribuirà i dividendi su base semestrale, puntando a rendere la quota più liquida possibile. La decisione è stata presa analizzando i benefici ottenuti con tale politica dai fondi immobiliari americani e tedeschi, che sono arrivati a distribuire il loro divi-

### Patrimonio in crescita

I dati principali di Alpha relativi al triennio 2001-2003

	Dic '01	Dic '02	Dic '03
Quotazione di Borsa	3.533,00	3.848,64	3.718,48
Risultato lordo della gestione caratteristica	115,9 milioni	43 milioni	41,38 milioni
Patrimonio immobiliare	321 milioni	392 milioni	435 milioni
Numero degli asset immobiliari	26	25	25
Variazione del valore del fondo al netto dei proventi erogati	n.d.	32,7 milioni	-13,5 milioni

Fonte: Scenari Immobiliari

dendo trimestralmente.

Occorre infine dire che Fimit ha già replicato Alpha con la creazione del Fondo Beta. «Beta è stato istituito nel febbraio del 2003 — concludono dalla società — e andrà in collocamento e in quotazione prima del giugno 2005. Il suo capitale sarà di



260-270 milioni di euro e, come il suo fratello maggiore, sarà focalizzato sugli immobili destinati al settore terziario».