

IL BILANCIO DEI PROVENTI 2004 E LA CLASSIFICA DEI MIGLIORI PORTAFOGLI IN BASE AI DATI ASSOGESTIONI

Fondi, da Alpha cedola ricca

Il prodotto di Capitalia è il più generoso con un dividendo del 6,13%, seguito da Polis con il 3,43%. Migliori risultati per chi ha puntato su uffici e retail, ma c'è chi scommette solo sul residenziale

DI SALVATORE LICCIARDELLO

La cedola più ricca (6,13%) è quella di Alpha. Il fondo immobiliare di Capitalia ha distribuito, a partire dall'8 marzo, 228 euro per ogni quota posseduta dai sottoscrittori. Segue il fondo Polis con il 3,43%. Nel complesso sono 10 su 18 i fondi che hanno remunerato gli azionisti sottoscrittori con un dividendo sulla base dei risultati di bilancio 2003. Chiude la graduatoria Investietico con un rendimento pari allo 0,38%.

Dal punto di vista delle scelte di gestione poco più della metà degli immobili (51,1%) ha una destinazione d'uso a ufficio, il 18% è a uso residenziale, mentre il 14,8% ha una destinazione commerciale. Il 5,2% degli immobili è adibito alla logistica, il 4,9% ad altre destinazioni, il 3,1% è rappresentato da strutture turistiche e ricreative. Le Residenze sanitarie assistenziali (Rsa) rappresentano l'1,9% degli immobili detenuti dai fondi mentre solo lo 0,9% ha una destinazione industriale.

Le composizioni degli asset sono anche molto diverse caso per caso. Il fondo Alpha è quel-

lo che presenta la maggiore quota di uffici e destinazioni commerciali fra tutti (90,7%) e un basso livello di indebitamento. Ma c'è chi punta solo sui residenziali, come Banca Finnat Euramerica con Investire residenziale 1 e 2. I fondi valgono nel complesso 570 milioni di euro, secondi per patrimonio, e presentano un elevato indebitamento pari 315 milioni.

Secondo i dati di Assogestioni riferiti al secondo semestre del 2003 il patrimonio vale oltre i 4,3 miliardi di euro, +28% in un anno, mentre nell'ultimo semestre la crescita è superiore all'11%. La crescita annuale ha superato anche quella registrata a fine 2002, quando i fondi immobiliari erano cresciuti circa del 26%.

Sebbene il numero di sottoscrittori non sia determinabile una volta che il fondo viene quotato in borsa, risultano essere complessivamente oltre 230 mila i sottoscrittori che hanno acquistato questi prodotti al momento dell'avvio dei fondi stessi.

Nel 2003 hanno iniziato a operare quattro nuovi fondi (di cui uno ad apporto pubblico) mentre per il 2004 è previsto

l'avvio del primo fondo ad apporto privato. A fine 2003 risultano quindi operativi 18 fondi (offerti da dieci sgr), quattro dei quali per investitori istituzionali.

Guardando le caratteristiche degli immobili in cui complessivamente i fondi investono, sia direttamente sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, si osserva come la maggior parte di essi sia localizzata nell'area del Nordovest (43,7%), sebbene risulti in crescita il peso di quelli situati nel Centro Italia, che alla fine del primo semestre del 2003 rappresentavano il 36,9%, mentre a fine anno costituivano il 39,8% dell'investimento complessivo in immobili. Il Nordest occupa la terza posizione per aree geografiche con il 10,8% degli immobili detenuti dai fondi, ed è seguito dall'estero (3,1%) e dall'area Sud-Isole (2,6%). La composizione delle attività dei fondi del mattone attribuisce agli immobili e ai diritti reali immobiliari il peso più significativo (75,4%): il 13,4% delle attività è invece rappresentato da valori mobiliari e liquidità, il 6,9% da altri investimenti e il 4,3% da partecipazioni. (riproduzione riservata)

<i>Così le attività e i portafogli</i>											
Fondi immob. chiusi	Totale attività min di euro	Asset allocation %			Investim. complessivo in immobili min di euro	Indebit. min di euro	Dividendi Data stacco	Valore per quota	Valore quota al min di euro 31/12/2003	Patrim. di euro	Rendim. Yield %
		Comm.	Residenz.	Uffici							
Bnl	1138,9	36,9	12,3	45	948,1	147					
Bnl portfolio imm.	511,8	27,3		60,7	457,4	147	25/3/2004	55	2929,7	357,4	1,88
Portfolio imm. crescita	203,7	9,4		90,6	164,2					199	
Estense grande dist.	217,4	100			159,4		25/3/2004	29	2606	215,8	1,11
Fondo Lazio	206,1	30	70		167,3					203,8	
B. Finnat Euramerica	903,5	3,8	76,5		789,3	315,6				570,4	
Investire resid.	482	7	84		425,6	162,2				302,9	
Investire imm. 2	421,5		67,7		363,7	153,4				267,5	
Deutsche bank	517,4	13,5		54,8	438,1	37,8				472	
Valore imm. globale	205	19		64	168,5	20,5	4/3/2004	160	5851,2	180,5	2,73
Piramide globale	312,4	10		49	269,6	17,3	4/3/2004	80	2331,6	291,5	3,43
Beni stabili	484,4			87,8	314,7	10,2				468,3	
Securfondo	194,5			89	164,5	10,2	8/4/2004	90	3033,2	182	2,97
Immobiliun 2001	145,7			81	110,2					143,4	
Invest real security	144,2			100	40					142,9	
Unicredito Italiano	463	23,5	4,2	43,3	272,9	9,7				451,7	
Unicredito imm. uno	463	23,5	4,2	43,3	272,9	9,7	18/3/2004	71,6	2823	451,7	2,54
Gruppo Intesa	489,2	15,2		67,9	346	51,1				421,8	
Nextra sviluppo imm.	262,5	16		63	203,3	51,1	20/3/2004	78	3051,1	203,4	2,56
Nextra imm. Europa	226,7	14		75	142,7					218,4	
Capitalia	471,6	3,5	0,1	87,2	434,9	62,9				386,3	
Fondo Alpha	471,6	3,5	0,1	87,2	434,9	62,9	8/3/2004	228	3718,5	386,3	6,13
Polis	311,7	13		65	262						
Polis	311,7	13		65	262		18/3/2004	80	2329,4	300,5	3,43
Banca pop. Milano	166			75	127,8					162,7	
Investietico	166			75	127,8		15/3/2004	10	2644,7	162,7	0,38
Sorgente	153,7			100	141,4	33,9				136	
Michelangelo	153,7			100	141,4	33,9				136	
TOTALE	5009,5	14	18	51,1	4075,3	668,3				4345,5	

Ecco chi ha reso di più							
<i>Fondi immobiliari che staccano il dividendo</i>							
	Asset allocation %			Dividendi Data stacco	Valore per quota	Valore quota al 31/12/2003	Rend. Yield %
	Comm.	Resid.	Uffici				
Fondo Alpha	3,5	0,1	87,2	8/3/2004	228	3718,5	6,13
Polis	13		65	18/3/2004	80	2329,4	3,43
Piramide globale	10		49	4/3/2004	80	2331,6	3,43
Securfondo			89	8/4/2004	90	3033,2	2,97
Valore imm. globale	19		64	4/3/2004	160	5851,2	2,73
Nextra sviluppo imm.	16		63	20/3/2004	78	3051,1	2,56
Unicredito imm. uno	23,5	4,2	43,3	18/3/2004	71,6	2823	2,54
Bnl portfolio imm.	27,3		60,7	25/3/2004	55	2929,7	1,88
Estense grande distr.	100			25/3/2004	29	2606	1,11
Investietico			75	15/3/2004	10	2644,7	0,38