

PRODOTTI GESTITI

I dividendi più ricchi da Fimit e Deutsche Bank

di Marco Liguori

Aria di novità nel settore dei fondi immobiliari. La prossima generazione di prodotti, che dovrebbe arrivare sul mercato quest'anno, potrebbe puntare su temi specifici. Una strategia inaugurata di recente da Pirelli Real Estate con Tecla e Cloe, che investono in immobili a uso ufficio, e Olinda, che punta su negozi, strutture commerciali e centri di intrattenimento. Anche Beni Stabili con Invest Real Security guarda alla specificità dell'investimento: il patrimonio è impiegato in immobili commerciali. Stessa musica per Estense Grande distribuzione di Bnl Fondi Immobiliari. «Non solo il mercato italiano, ma anche quello europeo — spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — va verso una progressiva specializzazione degli investimenti. Questo perché il settore è suddiviso in segmenti, come la grande distribuzione che vive un momento vivace sia in Italia sia nel Sud d'Europa. Altro settore che presenta un grande sviluppo è la logistica, mentre è recente l'idea dei nostri fondi di puntare sugli alberghi».

La carta della specializzazione sarà l'asso nella manica in futuro. «Siamo agli inizi — prosegue Breglia —. Sono presenti sul mercato ancora numerosi prodotti generici, ma in futuro si offrirà all'investitore un'ampia gamma di prodotti focalizzati su comparti specifici del mattone».

Riguardo alle novità, le Sgr hanno molti progetti per la clientela retail, alcuni in fase di elaborazione. È il caso di Sai Investimenti, che ha in cantiere un fondo nel settore alberghiero. Pirelli Re ha intenzione di varare un pacchetto di prodotti entro il 2006, tra cui uno sugli alberghi e uno a sfondo etico. Invece nel quartier generale di Beni Stabili si lavora su due fronti. «Ci stiamo muovendo per trovare prodotti rivolti sia a una clientela retail sia agli istituzionali» dice l'a.d. della Sgr, Paolo Berlanda. Entro giugno sarà invece quotato sul mercato Mtf di Piazza Affari il **Fondo Beta** di Fimit, dedicato al settore terziario. Intanto stanno procedendo i collocamenti di Dolomit, il fondo chiuso realizzato da Deutsche Bank Fondimmobiliari in collaborazione con la Cassa di Risparmio di Bolzano e di Bnl Investire Dinamico di Bnl Fondi Immobiliari. La prima operazione si concluderà il 30 giugno,

Il rendimento

Fondi immobiliari privati alla clientela privata, per valore del dividendo

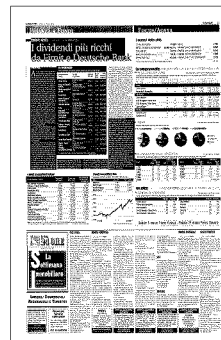
Denominazione Fondo	Società di gestione	Dividendi 2004 (€)	Var. % 2004/2003*	Data richiamo impegni
Fondo Alpha	Fondi Immobiliari Italiani	348,50	10,59	01/03/01
Valore Immobiliare Globale	Deutsche Bank Fondimmobiliari Sgr	160,00	3,41	15/02/99
Nextra Immobiliare Europa	Nextra Sgr	93,50	2,13	10/11/01
Securfondo	Beni Stabili Gestioni Sgr	90,00	11,09	09/12/99
Nextra Sviluppo Immobiliare	Nextra Sgr	82,00	5,66	31/03/01
Piramide Globale	Deutsche Bank Fondimmobiliari Sgr	80,00	4,35	06/07/00
Polis	Polisfondi Sgr	80,00	11,24	17/06/00
Unicredito Immobiliare Uno	Pioneer Inv. Management Sgr	71,56	8,42	09/12/99
Bnl Portfolio Immobiliare	Bnl Fondi Immobiliari Sgr	55,00	4,19	19/05/00
Tecla Fondo Uffici	Pirelli & C. Real Estate Sgr	30,74	—	01/03/04
Estense - Grande distribuzione	Bnl Fondi Immobiliari Sgr	29,00	4,37	10/06/03
Investietico	Bipiemme Real Estate Sgr	10,00	8,51	01/03/02
Immobiliarium 2001	Beni Stabili Gestioni Sgr	—	4,75	14/06/02
Invest Real Security	Beni Stabili Gestioni Sgr	—	2,79	29/09/03
Olinda - Fondo Shops	Pirelli & C. Real Estate Sgr	—	—	06/12/04
Portfolio Immobiliare Crescita	Bnl Fondi Immobiliari Sgr	—	7,88	19/12/01

* Le variazioni percentuali tengono conto degli eventuali proventi distribuiti
Fonte: Ufficio studi del Sole-24 Ore

mentre l'altra il 31 marzo prossimo. La novità di questi fondi è che presentano delle "finestre" di entrata e uscita per dare la possibilità ai sottoscrittori di disinvestire o incrementare la quota posseduta. «Dal terzo anno d'investimento sino al sesto — spiega **Cerardo Solaro del Borgo**, a.d. di Db Fondimmobiliari — sarà possibile effettuare nuove sottoscrizioni o uscire dal fondo a un prezzo prestabilito. Il meccanismo dovrebbe calmierare il prezzo delle quote in Borsa». Db Fondimmobiliari ha altri due prodotti al vaglio delle autorità di vigilanza.

Bnl Investire Dinamico avrà un patrimonio iniziale di 100-150 milioni e una durata di 15 anni, con riaperture semestrali per altre sottoscrizioni o per il riscatto. «Uno degli elementi del suc-

cesso di un fondo — sottolinea l'a.d. di Bnl Fondi Immobiliari, Michele Cibbario — è la velocità d'investimento: se la liquidità viene utilizzata in breve tempo è un vantaggio per il sottoscrittore. Occorre però effettuare una selezione



accurata dell'investimento».

Numerosi anche i fondi nati nel 2004. Europa Immobiliare numero 1 di Vegagest, che ha un rendimento atteso del 7% netto, non ha ancora investito il suo patrimonio di 283,7 milioni. «Investiremo sui mercati europei più trasparenti — afferma il responsabile fondi immobiliari di Vegagest, Henry Schmit — come quelli italiano, spagnolo, francese e inglese e soprattutto su immobili riservati alla logistica, con contratti di dieci anni». È nato, invece, nel 2003 e si è quotato lo scorso anno Invest Real Security di **Beni Stabili** ma non ha ancora investito tutta la liquidità. «Gli investimenti devono essere mirati per raggiungere l'obiettivo netto del 5% annuo» spiega Berlanda.

Sorgente ha lanciato a gennaio 2004 Caravaggio, fondo destinato anche al retail e investito in immobili di natura prevalentemente non residenziale. Il Nav del fondo nel 2004 si è rivalutato dell'8,56% passando da 2.500 euro a quota a 2.714,12 euro.

I fondi immobiliari italiani

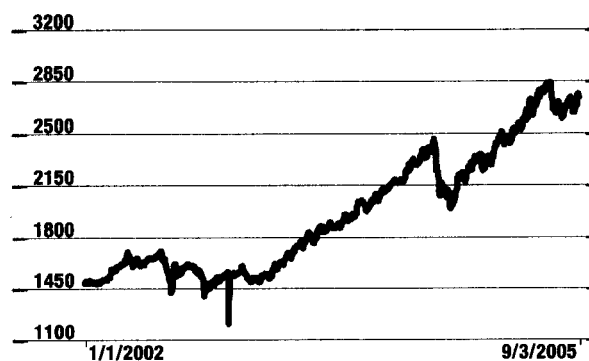
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
BNL Portfolio Immobiliare	1,09%	-22,76%	1,79%
Estense - Grande distribuzione	1,55%	-7,54%	0,67%
Fondo Alpha	-0,80%	-18,30%	64,39%
Immobiliium 2001	0,99%	-27,33%	-16,00%
Investietico	1,03%	-27,58%	-16,85%
Invest Real Security	-0,78%	-12,24%	-8,60%
Nextra Immobiliare Europa	-0,10%	-32,54%	-27,94%
Nextra Sviluppo Immobiliare	-1,15%	-31,85%	-7,38%
Olinda - Fondo Shops	0,00%	1,16%	4,40%
Piramide Globale	-2,63%	-15,72%	3,81%
Polis	0,29%	-18,37%	11,39%
Portfolio Immobiliare Crescita	0,63%	-22,15%	-3,40%
Securfondo	1,17%	-20,72%	19,61%
Tecla Fondo Uffici	0,36%	-25,26%	16,21%
Unicredito Immobiliare Uno	0,04%	-24,56%	1,19%
Valore Immobiliare Globale	-5,20%	-21,56%	2,20%

Note: (1) Tutti i Nav sono al 31/12/2004; 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	2,19%	14,64%
Nareit Equity	2,32%	16,57%
Nareit Mortgage	0,84%	-5,20%
Nareit Hybrid	1,96%	8,06%



Fonte: Thomson Financial Datastream