

La poca liquidità di questo mercato limita gli scambi a Piazza Affari con due sole eccezioni

Fondi immobiliari, quando scambiarli

Fanno caso a sé quelli ad apporto Alpha e Tecla che oltre a dare un ritorno sull'investimento in termini reddituali vengono intermediati in Borsa a prezzi pari o superiori a quello di sottoscrizione - Ma in generale si tratta di salvadanai da non rompere

Investire in un fondo immobiliare significa mettere del denaro in un salvadanaio che non si può rompere prima della scadenza prefissata? I fondi chiusi arrivati sul mercato fanno sospettare di sì. Ma non sempre. Il nuovo strumento creato ad hoc per soddisfare le esigenze dell'amore tra risparmiatori e mattone, consente di investire nel settore real estate delegando gli aspetti gestionali che "non fanno dormire" i proprietari di immobili (Ici, sfitanze, ristrutturazioni ecc.) a degli specialisti (le Sgr immobiliari) conservando i vantaggi, primo tra tutti quello fiscale (aliquota del 12,5%), di un prodotto finanziario.

Si tratta però, coerentemente con la natura del sottostante, di fondi chiusi di durata medio-lunga, quindi lo smobilizzo anticipato dell'investimento può avvenire solo vendendo le quote in Borsa.

Ovviamente chi ha acquistato le quote al collocamento, di questi tempi, preferisce tenerle e incassare i proventi che sono legati al rendimento da canoni degli immobili e alle plusvalenze da realizzo, di conseguenza finiscono in Borsa solo le quote di chi ha esigenza di liquidità.

Le quotazioni che si vengono a formare sono quindi spesso a sconto di un 15-30% rispetto al valore degli immobili stimati dagli esperti indipendenti e gli addetti ai lavori "bollano" tali prodotti come non liquidi.

Come noto il livello minimo di liquidità di un qualsiasi investimento è che si possa smobilizzare al prezzo di acquisto fornendo comunque una congrua remunerazione per il tempo

in cui il capitale è rimasto investito.

Utilizzando tale criterio di selezione si scopre che i fondi Alpha di Fimit Sgr e Tecla di Pirelli RE Sgr potrebbero essere definiti liquidi. I due fondi, nati entrambi dall'apporto di portafogli immobiliari selezionati (composti da immobili pubblici per Alpha

e da immobili privati per Tecla) sono infatti gli unici a quotare sopra il prezzo di Opv. Inoltre all'uscita in paraggio chi ha sottoscritto al collocamento dei due fondi possono, con soddisfazione, sommare un ritorno da valore creato e distribuito sotto forma di proventi netti pari al 27,5% del prezzo di Opv per Alpha (in poco più di 2 anni) e del 2,6% per Tecla (in sette mesi).

Performance quindi che non hanno nulla da invidiare ai più blasonati titoli equity associate a un

livello di rischio che rimane però quello del mattone.

I due gestori di fondi ad apporto sembrano anche i più motivati a mantenere il primato dell'uscita anticipata in guadagno per gli acquirenti dei loro fondi avendo adottato "una gestione economico e finanziaria che permetta una distribuzione sistematica dei proventi ai portatori delle quote" come si legge tra le linee strategiche del fondo Alpha, e una frequenza semestrale di distribuzione.

Gli investitori sembrano del resto apprezzare dato che i due fondi hanno manifestato il più alto controvalore medio giornaliero degli scambi nei primi nove mesi dell'anno. In altre parole Tecla ha in media scambi doppi

rispetto a quelli medi di mercato (96.000 euro contro 48.000 euro) e Alpha, primo per scambi già nel primo semestre 2004, ormai scambia due volte e mezzo la media dei competitors (120.000 euro). Concludendo, mentre per Tecla, dato il recente collocamento, il mercato risulta ancora guardingo esprimendo un trend di prezzi e volumi sostanzialmente laterale, per Alpha il maggiore tempo trascorso dalla prima quotazione e il più alto pay back netto del settore (il 27,5%) hanno ormai da qualche mese, nonostante il recente rintracciamento, conferito alla quotazione del fondo un trend crescente.

