

Analisi

Più trasparenti i prodotti con il dividendo semestrale

Marzia Redaelli

☛ Sono meno di un terzo (sei su 21) i fondi immobiliari quotati che hanno optato per una distribuzione semestrale delle cedole: Alpha e Beta di **Fimit**, Tecla, Berenice e Olinda di **Pirelli Real Estate**, Nextra immobiliare Europa di **Caam Sgr**.

Il pagamento del provento ogni sei mesi riduce la durata finanziaria dell'investimento. Anche perché, spesso, al dividendo derivante dalla gestione ordinaria, si somma un rimborso anticipato del capitale iniziale. Questo aspetto può essere gradito ai risparmiatori che preferiscono godere di flussi finanziari intermedi prima della scadenza naturale dello strumento. Ma, soprattutto, avvicina l'industria a una maggiore trasparenza. I fondi che pagano due cedole, infatti, non possono esimersi dal redigere un secondo rendiconto, in cui viene dettagliata l'operatività nel periodo.

Ad Alpha spetta il primato del dividendo semestrale più elevato in termini assoluti: 131,5 euro per quota, che si aggiunge ai 120,7 euro pagati nel marzo scorso. Il fondo ha anche il payback (il rapporto tra proventi netti distribuiti e prezzo di collocamento) maggiore rispetto ai concorrenti, pari al 45,6 per cento.

Il rendimento più alto è, però, quello di Tecla: 9,7 per cento. La cedola di 46,9 euro si compone di 25,14 euro di proventi unitari (pari all'80% di quelli distribuibili) e di 21,73 euro a titolo di rimborso di capitale. A febbraio il fondo aveva distribuito 28 euro. Complessivamente, il dividend yield (dividendo su prezzo) medio annuo è del 9 per cento. Quello degli altri due fondi retail di Pirelli Re è pari, invece, al 6,7 per cento. I sottoscrittori di Berenice hanno incassato, nella seconda frazione dell'anno, 17,5 euro per quota, che coprono il 97,6% dei proventi distribuibili, e 2,45 euro come primo rimborso di capitale. Olinda ha distribuito 26,72 euro, di cui quasi dieci in conto capitale e il resto a fronte del 93,2% dei proventi in bilancio.

A circa un anno dal collocamento Beta ha già raggiunto il 14,8% di payback, ma nel secondo semestre la cedola è stata di 17,7 euro, contro i 168,5 del pri-

mo. Il dividend yield medio annuo è superiore al 6 per cento.

Risulta più bassa la performance semestrale di Nextra immobiliare Europa (2,18%), pur sommando ai 18,5 euro distribuiti a fine agosto, anche il provento di 50 euro del primo semestre. Il risultato è originato dalla gestione ordinaria degli investimenti in portafoglio, poiché non sono state effettuate operazioni di compravendita.