

Sgr. Fimit ai raggi X.
Focus. Parma ▶ pagina 34

Sgr ai raggi X. Fimit

Sulla rampa di lancio dieci fondi specializzati

Marzia Redaelli

È un piano industriale ambizioso quello di Fimit Sgr per il triennio 2006-2008. La quarta Sgr immobiliare italiana per patrimonio netto ha in programma di quadruplicare la massa gestita, da uno a quattro miliardi di euro, e diversificare l'offerta con dieci nuovi fondi.

Fimit è approdata nel 2001 sul mercato retail con il primo fondo ad apporto pubblico Alpha, seguito da Beta nel 2004 e i numeri raccontano una storia di successo. Il rapporto tra la redditività e il valore degli immobili di Alpha e Beta, sono pari, rispettivamente, al 9,7% e all'8,8%, a fronte del 6,2% della media di mercato; i due fondi evidenziano, poi, tassi interni di rendimento del 22% e del 13%, oltre gli obiettivi dichiarati. Tali risultati hanno sollevato alcune perplessità degli addetti ai lavori circa la loro sostenibilità nel lungo periodo, dato che un grande contributo ai margini viene dal forte sconto iniziale sugli immobili. «Innanzitutto vi è differenza tra i due fondi — dice **Roberto Scordino**, responsabile strategie di Fimit —. Per Beta i periti hanno dato valutazioni senza sconto all'apporto. Inoltre, gli immobili di Alpha, che come primo fondo ad apporto pubblico ha scontato un certo scetticismo, sono stati resi redditizi nel tempo anche grazie alla loro valorizzazione: abbiamo diminuito la morosità e per il futuro miriamo a mantenere costanti le cedole distribuite, anche se il mercato è diventato più difficile».

La progressiva maturazione del settore induce Fimit a realizzare prodotti più specializzati. Delta, fondo ordinario destinato ai privati e focalizzato sugli hotel, sarà lanciato entro fine anno; è in cantiere un'iniziativa ri-

volta all'edilizia agevolata; si intensificano le alleanze con partners stranieri (Blackstone Group, Doughty hanson, la cinese Beijing capital group) per sfruttare i diversi cicli immobiliari esteri. Ma, secondo Scordino, anche il mercato italiano, che è in una fase più riflessiva, può continuare a offrire opportunità, in modo più selettivo. Anche per chi vuole approfittare dello sconto delle quotazioni di borsa? «Per fare scelte ponderate è importante valutare il sottostante immobiliare dei fondi — afferma —. C'è grande interesse, anche da parte degli istituzionali, ma occorre aumentare la liquidità. Uno dei primi strumenti per favorire la trasparenza è stata la distribuzione semestrale dei proventi, che obbliga a fare due rendiconti all'anno».

I fondi immobiliari italiani

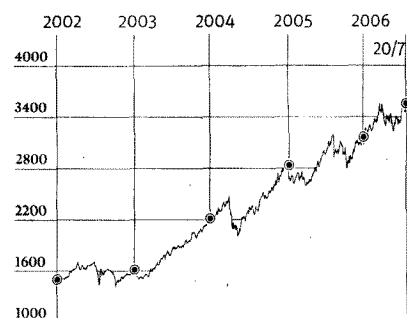
Denominazione Fondo	Var. prezzi settimana	Sconto sul Nav (1) (2)	Var. prezzo di Borsa/valore iniziale (2)
Atlantic 1	0,00%	N.d.	3,00%
Bnl Portfolio Immobiliare	-0,24%	-29,84%	-1,13%
Berenice	-0,23%	-40,18%	-15,64%
Caravaggio	0,00%	-11,30%	2,64%
Estense - Grande distribuzione	-1,05%	-11,04%	2,78%
Fondo Alpha	-1,67%	-18,82%	79,92%
Fondo Beta	-5,96%	-12,15%	8,04%
Immobiliarium 2001	1,45%	-37,83%	-21,03%
Investietico*	-3,39%	-36,29%	-17,15%
Invest Real Security	-5,43%	-37,79%	-31,34%
Nextra Immobiliare Europa	-1,30%	-46,16%	-38,35%
Nextra Sviluppo Immobiliare	-0,26%	-36,90%	-4,28%
Obelisco	-1,40%	N.d.	-15,20%
Olianda - Fondo Shops	-0,44%	-31,70%	-0,58%
Piramide Globale	-2,61%	-39,01%	-19,54%
Polis*	-1,94%	-33,19%	1,30%
Portfolio Immobiliare Crescita	0,25%	-20,46%	5,43%
Securifondo	-0,12%	-20,56%	33,19%
Tecla Fondo Uffici	0,00%	-31,90%	18,62%
Unicredito Immobiliare Uno	0,00%	-35,86%	-5,90%
Valore Immobiliare Globale	4,01%	-34,42%	-8,86%

Note: la variazione sui prezzi di Borsa settimanali non tiene conto degli eventuali dividendi distribuiti nella settimana; (1) Nav al 31/12/2005 a eccezione dei contrassegnati con asterisco che hanno Nav al 30/06/2006; (2) al netto di eventuali distribuzioni di dividendi; N.d.: non disponibile in quanto il primo Nav calcolato al 30/06/2006 non è ancora stato reso noto. 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
Ftse/Nareit All Reits \$	0,80%	13,07%
Ftse/Nareit Equity Reits \$	0,75%	15,56%
Ftse/Nareit Mortgage Reits \$	1,38%	-9,18%
Ftse/Nareit Hybrid Reits \$	1,18%	-0,20%
Ftse/Nareit Real Estate 50 \$	0,80%	17,09%
Ftse Epra/Nareit Global	0,83%	17,32%
Ftse Epra/Nareit United States	0,76%	16,74%
Ftse Epra/Nareit Europe	2,02%	27,62%
Ftse Epra/Nareit Asia	-0,52%	23,02%



Fonte: Thomson Financial Datastream