

Spunta il dividendo semestrale

Già tre prodotti distribuiscono i proventi due volte l'anno

C'è chi punta sulla distribuzione immediata sia dei dividendi, sia dei proventi realizzati dalla vendita di immobili e chi, invece, guarda soprattutto al capital gain finale. Chi mette in bilancio l'intero valore del patrimonio come è stato stimato dagli esperti indipendenti e chi, al contrario, cerca di indicare un valore minimo. Il comportamento dei gestori dei fondi immobiliari chiusi si uniforma però negli investimenti: al 70% il patrimonio è composto da uffici e per l'80% gli immobili posseduti sono localizzati nelle regioni del Nord-Ovest e del Centro (equamente distribuiti tra Milano e Roma). Intanto i fondi sono diventati 23 (sette riservati a investitori istituzionali) con un patrimonio valutato in 5.760 milioni di euro (erano 4.414 a fine 2003).

■ **BENI STABILI** — Chiuso a luglio, con una raccolta di 235 milioni di euro, il collocamento del nuovo fondo destinato a investitori istituzionali, l'Italian Real estate fund, la sgr sta valutando una serie di acquisizioni. Quanto a Securifondo, tenendo conto dell'incremento della quota in base al Nav (Net asset value) e del dividendo di 90 euro distribuito, la performance del semestre è del 2%. Da quest'anno anche Immobilium 2001 comincerà a distribuire proventi.

■ **BNL** — E' in corso la selezione degli hotel che saranno acquistati dal fondo che investirà solo in alberghi: il collocamento presso i grandi investitori partirà tra qualche mese. La società ha iniziato la trafila per l'autorizzazione di un fondo d'investimento del nuovo tipo. Il prodotto sarà semiaperto, cioè con finestre in determinati periodi che consentono di «uscire» a chi vuole liquidare la propria quota in contemporanea con l'ingresso di nuovi investitori. Bisogna attendere il regolamento per sapere se la vendita e l'acquisto avverranno al Nav. Le performance semestrali sono del 2,5% per il Fondo estense grande distribuzione, del 2,25% per Bnl portfolio immobiliare e del 5,79% per Portfolio immobiliare crescita (è un prodotto ad accumulo che non prevede la distribuzione di proventi).

■ **DEUTSCHE BANK** — La sgr segue un profilo di rischio molto basso sia sul fronte della valutazione degli immobili, sia su quello dell'indebitamento. Il dividendo distribuito annualmente è frutto dei soli affitti incassati, detratte le spese. Performance semestrale del 2,19% per Piramide globale e del 2,16% per Valore immobiliare globale. Sono allo studio nuovi fondi semiaperti che potrebbero partire a cavallo del nuovo anno.

■ **FIMIT** — Per prima ha distribuito il dividendo semestrale, 120,5 euro ai possessori di quote del Fondo Alpha, realizzando una performance del 4,82%. La sgr sta valutando due o tre immobili per uffici da acquisire. In Borsa il Fondo Alpha viaggia sopra il collocamento ed entro giugno 2005 sarà quotato anche Beta.

La fotografia al 30 giugno

(I fondi immobiliari chiusi italiani nel 2004)

Fondo immobiliare	Patrim. al 30/6/04 (milioni euro)	Valore quota (in euro)		Scadenza fondo
		al collocam.	contabile al 30/6/04	
Valore immobiliare globale	179,5	5.164,6	5.817,90	2014
Piramide globale	287,8	2.000,0	2.302,70	2015
Securifondo	180,2	2.500,0	3.004,00	2014
Immobilium 2001	145,9	5.000,0	5.611,20	2017
Invest Real Security	143,2	2.500,0	2.538,90	2018
UniCredito immobiliare uno	451,2	2.500,0	2.820,20	2014
Fondo Alpha immobiliare	381,2	2.600,0	3.669,80	2016
Fondo Beta	280,1	1.000,0	1.043,30	2011
Polis	304,4	2.000,0	2.359,60	2012
Bnl portfolio immobiliare	358,8	2.500,0	2.940,60	2010
Portfolio immobiliare crescita	210,5	2.500,0	3.041,80	2008
Fondo Estense - Grande distribuz.	218,8	2.500,0	2.642,20	2013
Fondo Lazio	205,7	100.000,0	100.901,7	2006
Nextra Sviluppo immobiliare	205,6	2.500,0	3.083,90	2016
Nextra immobiliare Europa	215,4	2.500,0	2.538,50	2016
Michelangelo	143,2	100.000,0	136.363,70	2009
Caravaggio	120,6	2.500,0	2.500,40	2012
Investitico	168,8	2.500,0	2.743,90	2012
Investire Residenziale 1	140,7	25.000,0	16.755,00	2007
Investire Residenziale 2	281,4	500.000,0	760.432,00	2008
Tecla Fondo uffici	478,3	505,0	739,70	2011
Cloe Fondo uffici	423,4	250.000,0	354.567,90	2011

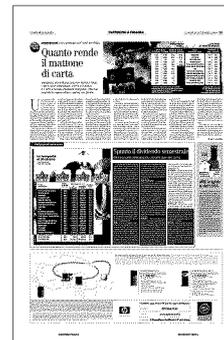
Comis/Contrasto

■ **NEXTRA** — Nextra immobiliare Europa è l'unico che investe esclusivamente all'estero: ha immobili a Parigi, Londra, Manchester e sta acquisendo alle porte della capitale francese due edifici affittati a **L'Oréal** (redditività oltre il 6,5%). Si tratta di mercati che, per quanto riguarda gli uffici, hanno registrato andamenti meno brillanti rispetto all'Italia. Quindi la valutazione degli immobili è stata prudente e tiene conto del calo dei canoni. La loro redditività, però, non si è compressa, tanto che ha distribuito un dividendo semestrale di 27,5 euro a quota. La performance è dell'1,21%. Per Nextra sviluppo immobiliare, invece, il rendimento nel semestre è del 3,76%.

■ **PIONEER** — Il fondo Unicredito immobiliare uno nel semestre segna un rendimento del 2,44%. In luglio ha acquisito sei immobili destinati ai Supermercati Pam e uno stabile nel centro di Milano. Quest'ultima operazione, analoga a quella fatta in via Monterosa, sempre a Milano, è abbastanza innovativa per i fondi immobiliari. Infatti non si tratta di

un investimento diretto, ma il fondo è subentrato in un contratto di leasing. L'esborso iniziale è inferiore all'acquisto, gli affitti incassati serviranno, in parte, per rimborsare il canone di leasing e il riscatto finale dell'immobile avverrà a una cifra molto bassa. La redditività del fondo appare un po' frenata, ma è assicurato un buon capital gain.

■ **PIRELLI RE** — Partito il 4 marzo, a luglio Tecla ha distribuito 15,21 euro come dividendo semestrale e 15,53 euro come rim-



borso dopo la vendita di due immobili. Il rendimento è così del 6,9%. Entro la fine d'anno sarà lanciato «Olinda» (il nome di un'altra città invisibile ideata da Italo Calvino), un fondo ad apporto specializzato in negozi, centri commerciali e multiplex.

■ **POLIS** — Segue una politica di rotazione del portafoglio, ha già fatto due dismissioni, cercando rendimenti vicini al 7,5% lordo. In agosto ha acquisito un secondo hotel a Sesto Fiorentino (Novotel e Ibis), con un investimento di 13 milioni di euro, e un immobile a Milano, occupato quasi interamente dalla Saint Gobain, per 19 milioni. Sotto osservazione una operazione da circa 20 milioni sempre Milano. La performance semestrale è del 4,73%.