

BUONI MATTONI? SÌ, MA IN ASIA

Le prospettive asiatiche e del Pacifico, secondo il gestore del fondo azionario specializzato Henderson, restano positive. Qui spiega perché. E consiglia i titoli



Chris Reilly
HENDERSON GLOBAL
INVESTORS

GESTORE DEL FONDO ASIA
PACIFIC PROPERTY EQUITY FUND

■ di Fabio Sansone

Tra gli imprevisti che gli investitori potrebbero affrontare nei prossimi mesi continua a persistere il rischio di un crollo del mercato dell'edilizia abitativa statunitense e l'effetto che ciò avrebbe sul settore a livello mondiale e sull'economia americana. Negli ultimi anni, l'edilizia abitativa statunitense ha conosciuto un rapido aumento dei prezzi, a seguito del miglioramento dell'economia, dei bassi tassi d'interesse e dell'aumento delle abitazioni di proprietà. Il prezzo medio delle abitazioni esistenti negli Stati Uniti è aumentato dell'8% nel 2003, del 9,1% nel 2004, e del 10% nel 2005, più del doppio dell'aumento medio in 55 anni pari al 4,8%. Tuttavia come sosteneva **Stephanie Pierce**, direttore gestione del portafoglio clienti di Janus Interna-

tional nel numero di aprile 2006 di *Investire* e come ha ribadito il numero uno di Merrill Lynch im **Bob Doll**, nelle sue previsioni per la seconda parte del 2006 (*Investire* du agosto 2006), il mercato immobiliare americano sembra aver toccato il picco. Il tasso di crescita rallenterà, ma non ci sono certezze sul fatto che ciò si tradurrà necessariamente in un crollo generalizzato delle quotazioni. Ma cosa ne pensano i gestori di fondi specializzati? *Investire* ha rivolto alcune domande a **Chris Reilly**, gestore del fondo Asia Pacific property equity Fund di Henderson Global Investors, con l'obiettivo di avere qualche elemento in più per ragionare su una classe d'investimento importante come è quella immobiliare.

Qual è l'universo di investimento del fondo?

«L'obiettivo del comparto Henderson Asia Pacific Property Equity Fund è investire in società quotate e gruppi attivi nel settore immobiliare nell'area Asia Pacifico. Il fondo è gestito dal team property basato a Singapore.

Qual è l'obiettivo di rendimento e di volatilità del fondo?

«L'obiettivo di rendimento del fondo è posto a tre punti percentuali al di sopra del benchmark, costituito dall'indice Ftse Epra/Nareit Pure Asia total return; il tracking error (confronto tra l'andamento del fondo e quello del suo benchmark per valutarne lo scostamento percentuale) va dal 2% al 4%.

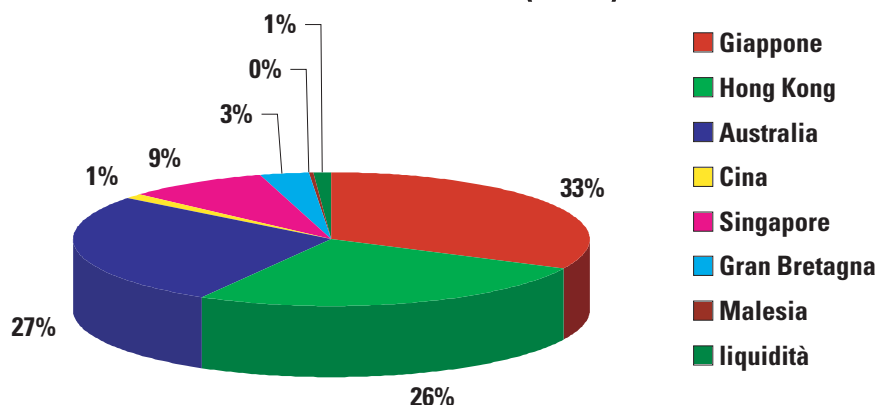
Qual è l'orizzonte temporale consigliato e a quale tipologia d'investitore è particolarmente consigliato un fondo come questo?

«Gli investimenti nel settore immobiliare offrono rendimenti interessanti se mantenuti in un arco temporale medio-lungo (5 anni o più). L'Asia Pacific Property Equity Fund è adatto in particolare per investitori con una propensione al rischio medio-alta che ricercano crescita e diversificazione nel lungo termine».

In un portafoglio azionario al 100%, qual è la quota in percentuale da assegnare a questo comparto?

«In un portafoglio equilibrato gli in-

Dentro il fondo (Paesi)



La suddivisione per Paese degli investimenti dell'Asia Pacific property equity fund.

vestimenti nel settore immobiliare dovrebbero rappresentare una componente significativa, poiché riducono l'esposizione del portafoglio al rischio e garantiscono buoni rendimenti. La quota che Henderson consiglia di assegnare al real estate va dal 10% al 20%».

Qual è la visione per i prossimi 6-12 mesi dell'Asia Pacific Real Estate, il settore in cui investe il fondo?

«Il nostro giudizio del settore immobiliare asiatico per i prossimi 6-12 mesi è positivo, poiché i prezzi degli immobili stanno crescendo, così come gli affitti, le valutazioni delle società quotate sono ragionevoli e il mercato dei REIT si sta espandendo».

Quali gli elementi che giocano o potrebbero giocare a favore del settore?

«Ci sono molti elementi da tenere in considerazione. La ripresa del Giappone e la crescita economica di Cina e India continueranno a sostenere la domanda di immobili. La crescita dei REIT porterà nuovi capitali, trasparenza ed efficienza nel sistema di tassazione all'interno del mercato immobiliare asiatico. Crediamo anche che nei prossimi anni gli investitori istituzionali aumenteranno il peso dei loro investimenti nel settore immobiliare. Trend demografici positivi e l'invecchiamento della popolazione contribuiranno a far aumentare la domanda di investimenti diretti e indiretti nel real estate».

E quali invece gli elementi che giocano o potrebbero svolgere un ruolo contrario?

«D'altra parte, la crescita dei tassi d'interesse può influire negativamente su tutti i tipi di asset, compreso il real estate. Se la crescita globale dovesse rallentare in misura ancora maggiore rispetto alle attese, anche il mercato asiatico potrebbe sentirne gli effetti».

Quali sono le attuali Borse preferite in portafoglio e perché?

«Le piazze azionarie in cui investiamo sono il Giappone, Hong Kong, Singapore, Australia, Malesia, India, Macao e Cina (tramite il listino di Hong Kong). A fronte di un rischio più ele-

Dentro il fondo (titoli)

I 10 PRINCIPALI TITOLI IN PORTAFOGLIO		
TITOLO	PAESE	PESO %
MITSUI FUDOSAN	GIAPPONE	7,90
MITSUBISHI ESTATE CO LTD	GIAPPONE	7,60
SUN HUNG KAI PROPERTIES	HONG KONG	7,30
SUMITOMO REALTY	GIAPPONE	7,20
HONG KONG LAND HOLD.	HONG KONG	5,70
GENERAL PROPERTY TRUST	AUSTRALIA	5,30
STOCKLAND TRUST GROUP	AUSTRALIA	4,70
MACQUAIRE GOLDMAN GROUP	AUSTRALIA	4,00
CAPITALAND	SINGAPORE	3,40
CHINA OVERSEAS LAND & INV.	HONG KONG	2,50

I primi 10 titoli per peso percentuale nel portafoglio dell'Asia Pacific property equity fund di Henderson.

vato in India, Cina e Macao, prevediamo ritorni molto positivi da questi mercati».

Indicate 5-6 titoli preferiti che avete in portafoglio spiegandone bene i motivi che ve li fanno preferire?

«Tra i titoli preferiti, segnaliamo **Mitsui Fudosan**: società giapponese che dovrebbe beneficiare dell'aumento dei prezzi degli immobili e della domanda di uffici in Giappone.

Ci piace pure **CapitaLand** di Singapore: efficace ricambio di capitali, margini operativi netti in crescita e acquisizione di una posizione dominante attraverso una piattaforma real estate pan-asiatica.

Così come siamo focalizzati su **Hong Kong Land** quotata a Hong Kong: beneficerà della rapida ripresa degli affitti degli uffici di Hong Kong.

In Australia segnalerei invece **Lend Lease**: un caso di ristrutturazione di successo con obiettivi di rendimento molto ambiziosi; inoltre risulta poco costosa rispetto ai competitors.

A Singapore poi ci piace anche **CapitaMallTrust**: un team di vendita capillare di successo, una struttura finanziaria efficiente dal punto di vista fiscale che potrà registrare una significativa crescita degli asset nei prossimi anni.

Infine, a Hong Kong abbiamo posizioni in **China Overseas Land**: una grande società con ottima gestione e capitalizzazione, in grado di sfruttare la rapida crescita del settore residenziale cinese». ■

Da sapere

■ Tracking error

Nell'analisi dei fondi comuni e dei comparti di Sicav è un elemento utile per esaminare la regolarità dei risultati rispetto a quelli dell'indice di riferimento di mercato. Più elevato è il tracking error, più il rendimento del fondo è difficile da prevedere.

■ REIT

Sigla di Real estate investment trust: indica un fondo d'investimento immobiliare, spesso quotato in Borsa per aumentare la liquidità dell'investimento. Negli Usa godono in taluni casi di notevoli agevolazioni fiscali.

■ Asset class

Classe di attivo finanziario. Quelle tradizionali sono: azioni, obbligazioni e liquidità. Tra le altre classi di attivo finanziario figurano invece gli investimenti alternativi (fondi hedge, investimenti immobiliari e così via.), i prodotti strutturati e i derivati (future, covered warrant, certificati finanziari, obbligazioni indicizzate ecc.) e le forme di previdenza integrativa (fondi pensione, polizze vita, unit linked, index linked ecc.).