

# AZIONARI SPECIALIZZATI, MATTONI ALTERNATIVI

Investono nelle società quotate in Borsa. Più volatili dei fondi immobiliari, ma trasparenti e liquidi. Il nuovo prodotto internazionale della banca privata svizzera Sarasin

■ di Paolo Moresini

Esistono almeno due modi per investire nel mattone senza il possesso diretto di immobili. La prima consiste nell'acquistare i fondi immobiliari chiusi, che rappresentano per molte famiglie italiane una efficace diversificazione dell'investimento su più immobili evitando, al contempo, gli oneri tipici a carico dei possessori di case: canoni di affitto, spese condominiali e di manutenzione, pa-

gamento dell'Ici, dichiarazione nella denuncia annuale dei redditi, e così via. A sfavore giocano invece la lunga durata dell'investimento (compresa di solito tra i 7 e i 15 anni) e le difficoltà di smobilizzo prima della scadenza. Riuscire a trovare un compratore è davvero molto difficile e il rischio concreto, per coloro che avessero bisogno di vendere le quote prima della scadenza, è quello di vedersi riconosciuto un prezzo del 20-30% inferiore a quello patrimoniale.

L'altra strada per investire nel settore immobiliare consiste nel sottoscrivere un fondo d'investimento specializzato sul settore immobiliare di Borsa. Sottoscrivendo quote di un prodotto di questo tipo, il risparmiatore punta sulla rivalutazione delle azioni del settore immobiliare senza dover sostenere gli oneri tipici del possesso di immobili, direttamente o tramite fondi chiusi. Infatti, esattamente come avviene per qualsiasi altro settore di Borsa, in quello immobiliare sono i bilanci delle aziende a guidare, con le plusvalenze e le minusvalenze, i loro profitti e le loro perdite, a guidare l'andamento dei titoli.

Certo occorre fare attenzione alla volatilità dell'investimento: trattandosi di fondi di tipo azionario, le oscillazioni del valore della quota sono molto più sensibili sia rispetto alle quotazioni di un immobile e sia a quelle di un fondo immobiliare chiuso.

In compenso, il risparmiatore non deve preoccuparsi di manutenzione, affitti, dichiarazioni Ici e Irpef, accatastamenti e problemi successori, tipici del possesso di immobili. E nemmeno deve vincolarsi per 10 o 15 anni a un investimento, tipico invece dei fondi immobiliari chiusi. Infatti investire in fondi immobiliari aperti presenta anche il vantaggio della semplicità di disinvestimento: in qualsiasi giorno di Borsa aperta è possibile vendere le

## Pramerica lancia il suo comparto real estate

Al via in Italia anche Global Real Estate Securities Fund di Pramerica Financial, la ragione sociale utilizzata in alcuni paesi al di fuori dagli Usa da Prudential Financial Inc. of the United States. La società ha comunicato il lancio a livello mondiale del comparto Global Real Estate Securities Fund della Sicav lussemburghese Worldwide Investors Portfolio. Il nuovo prodotto, indicato per clienti privati e istituzionali, è specializzato in titoli del settore real estate e investe in Reit (Real estate investment trusts, ovvero un particolare tipo di trust specializzato nell'investimento immobiliare) e in

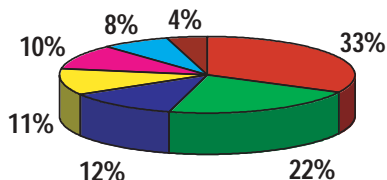
società quotate del settore immobiliare. Global Real Estate Securities Fund, che ha appena ottenuto l'autorizzazione al collocamento anche in Italia ed è disponibile attraverso il Gruppo Bpu Banca, si focalizza su titoli liquidi del settore immobiliare negli Usa, in Asia e in Europa, cercando opportunità legate allo sviluppo del real estate a livello mondiale. Global Real Estate Securities Fund è gestito da Pramerica Financial International, mentre Pramerica Real Estate Investors, la società del Gruppo dedicata agli investimenti e alla consulenza nel settore immobiliare, si occupa delle attività di consulenza agli

investimenti. Mark Halle, direttore generale di Pramerica Real Estate Investors, e Rick Romano, uno dei vice presidenti della società, sono i gestori del portafoglio. Houlihan Rovers sa, una società con sede a Bruxelles dedicata alla gestione di investimenti nel real estate, è il sub-advisor del fondo per quanto riguarda la selezione dei titoli europei e asiatici. Il prodotto, che sarà collocato in esclusiva dai private banker di Bpu Banca e dai 400 promotori finanziari di Bpu sim, richiede un versamento minimo iniziale di 2.500 euro, una commissione annua di gestione del 2% e costi di entrata fino a un massimo del 5%.

## Dentro il fondo Sarasin

I 10 PRINCIPALI TITOLI IN PORTAFOGLIO		
TITOLO	PAESE	QUOTA %
GECCINA REG.SHARES	FRANCIA	4,32
EQUITY OFFICE PROPERTIES TRUST	USA	3,95
MITSUBISHI ESTATE	GIAPPONE	3,77
GENERAL GROWTH PROPERTIES	USA	3,65
SIMON PROPERTIES GROUO	USA	3,59
KIMCO REALTY	USA	3,54
RODAMCO EUROPE	OLANDA	2,90
MITSUI FUDOSAN	GIAPPONE	2,70
HANG LUNG PROPERTIES	HONG KONG	2,42
JAPAN RETAIL INVEST FUND	GIAPPONE	2,11

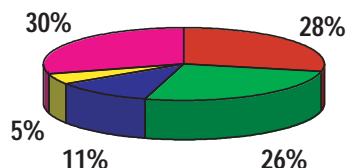
### Dove investe



- Stati Uniti
- Europa Continentale
- Giappone
- Honk Kong / Singapore
- Gran Bretagna
- Australia
- Canada

Suddivisione per Paesi degli investimenti del fondo Sarasin real estate equity eur

### E in che tipo di immobili



- Retail
- Uffici
- Residenziale
- Industriale / Commerciale
- diversificati

Suddivisione per tipologia di immobili degli investimenti del fondo Sarasin real estate equity eur

## Anche Henderson sul mercato italiano

Henderson Global Investors amplia la gamma di fondi distribuiti in Italia con il varo di Horizon Global Property Equities, comparto specializzato nell'investimento in società immobiliari quotate nei mercati finanziari di tutto il mondo.

Il fondo è gestito da Patrick Sumner, money manager anche dell'Horizon Pan European Property Equities, che, lanciato nel 1998, ha oggi un patrimonio gestito di oltre 204 milioni di Euro e performances di tutto rispetto a uno, tre e cinque anni. Patrick Sumner è convinto che i rendimenti attesi dal settore immobiliare siano assolutamente equiparabili a quelli di azioni e bond,

soprattutto se rettificati tenendo conto delle rispettive volatilità. Una parte relativamente alta dei rendimenti dei portafogli immobiliari sottostanti è nella forma di utili, elemento che contribuisce alla stabilità dei corsi, ma sono previsti anche incrementi di valore del capitale.

Giorgio Giovannini, Country Manager di Henderson Global Investors per l'Italia, ha invece sottolineato come questo nuovo fondo rappresenti di fatto un rafforzamento dell'offerta dei fondi Henderson Horizon in un settore, quello immobiliare, fra i più richiesti dagli investitori italiani. In particolare è di estremo interesse l'opportunità di investire attraverso il fondo in società attive

nel settore immobiliare quotate in tutti i mercati mondiali. Henderson è uno dei maggiori operatori in questo settore. Attualmente ha in gestione circa 10 miliardi di Euro di asset immobiliari (considerando gli investimenti sia diretti che indiretti) in tutto il mondo.

Henderson Horizon Fund è una sicav lussemburghese caratterizzata da 16 comparti. La soglia minima d'investimento per il Global Property Equities Fund è di 2.500 dollari (o valuta equivalente) con una commissione annua di gestione dell'1,20% cui si affianca una provvigione di incentivo pari al 10% dell'extra rendimento rispetto al benchmark.

quote senza problemi di prezzo, garantiti da una quotazione molto trasparente. E' questo il caso di Sarasin Real Estate equity Eur, il nuovo comparto di Sarasin investmentfonds (la sicav che fa capo alla banca privata svizzera Sarasin & cie SA) autorizzato al collocamento in Italia, specializzato proprio sui titoli internazionali del settore immobiliare.

Il fondo, consigliato all'investitore con un orizzonte temporale d'investimento di 7-10 anni, che ha aspettative medio alte di guadagno e che punta alla crescita dell'investimento nel lungo periodo, consente agli investitori di partecipare ad un investimento di carattere immobiliare, di solito oneroso e poco liquido, e di beneficiare dei vantaggi della diversificazione sia geografica che sub-settoriale. Il comparto è gestito da

Sarasin Investment Management Limited Londra in stretta collaborazione con Jones Lang LaSalle, una delle società leader a livello mondiale nel settore delle perizie immobiliari, fornendo ai responsabili della gestione le analisi dei mercati immobiliari globali e le asset allocation a livello geografico e sub-settoriale.

Sarasin Real Estate equity Eur prevede una sottoscrizione minima iniziale di 5.000 euro e una commissione annua di gestione dell'1,50%, in linea con la media dei concorrenti di mercato.

Per i piccoli investitori italiani viene inoltre offerta la possibilità di scelta tra le due classi A: una ad accumulazione dei proventi e una a distribuzione. I dividendi sono, di norma, distribuiti una volta l'anno nel mese di gennaio. ■