

# FONDI IMMOBILIARI, SPUNTA LA TERZA VÍA

**Distribuito da Laurin Capital management, arriva sul mercato un nuovo prodotto: punta ad un rendimento minimo garantito, distribuisce gli utili e favorisce sino al raggiungimento del rendimento-obiettivo (7% su base annua) gli investitori privati**

**D**opo i fondi immobiliari chiusi tradizionali a raccolta dei capitali e quelli ad apporto, ecco la terza tipologia; non ha ancora un nome ma ha caratteristiche che la differenziano in modo netto dalle altre già presenti sul mercato italiano. Si chiama Risparmio Immobiliare Uno Energia ed è un fondo immobiliare chiuso collocato in esclusiva da Laurin Capital management, Sim con sede a Bolzano e partecipata da Alpenbank, gestito da PensPlan Invest, la società di gestione del risparmio nata all'interno di un ampio progetto sociale per la promozione e lo sviluppo della previdenza complementare nella Regione Trentino Alto Adige. Anche se in questa occasione il prodotto presentato, che in poche settimane ha raccolto più del preventivato costringendo la società di gestione ad incrementare del 50% il controvalore dell'offerta,

investirà il patrimonio in beni immobili che saranno affittati a società del gruppo Enel.

## ■ Due classi di investimento

Il fondo è diviso in due categorie di partecipazione: le quote di classe A, rivolte al pubblico privato, e le quote di classe B, riservate esclusivamente agli investitori qualificati e istituzionali. Una clausola del regolamento del fondo prevede che alla scadenza dello stesso eventuali minusvalenze dovute a cessioni di immobili, fino a un massimo di 32 milioni di euro, siano reintegrate dai sottoscrittori delle quote di classe B. I sottoscrittori privati della classe A, il cui investimento minimo è posto a 10 mila euro, potranno inoltre beneficiare di un particolare meccanismo di rendimento minimo garantito.

## Delta (Fimit) investe negli alberghi, Europa immobiliare 1 (Vegagest) si quota

**N**on c'è soltanto l'offerta di Risparmio Immobiliare Uno Energia. Per coloro che volessero diversificare il proprio giardino finanziario puntando indirettamente sul settore immobiliare, è pronto il terzo fondo di Fimit Sgr. Dopo Alpha e Beta, infatti, la società di gestione del risparmio del gruppo bancario Capitalia specializzata negli asset real estate, ha presentato Delta, il primo fondo per il pubblico retail focalizzato sul settore turistico e alberghiero. In particolare, il patrimonio del fondo è

investito in beni immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa, direzionale, commerciale, logistica e industriale e inoltre può indirizzare gli investimenti anche in operazioni di sviluppo, valorizzazione immobiliare di aree ed in immobili da risanare, ristrutturare, riconvertire o restaurare, Fimit si concentrerà per Delta su strutture di elevata qualità quali alberghi, villaggi turistici, centri termali, la cui gestione dell'attività alberghiera sarà delegata

ad operatori professionali di elevato standing e noti a livello internazionale. Delta Immobiliare è un fondo ordinario a raccolta di capitali della durata di 8 anni e punta a raccogliere sul mercato un patrimonio di almeno 150 milioni di euro. Il fondo dichiara come obiettivo di tasso interno di rendimento a scadenza il 5% su base annua. Entro sei mesi dalla chiusura del collocamento, il patrimonio raccolto sarà investito in immobili a destinazione d'uso turistico - alberghiera in

importanti città europee e località turistiche di prestigio. Per un altro fondo immobiliare chiuso, Europa Immobiliare 1 di Vegagest Sgr, è stato invece pubblicato il prospetto informativo di quotazione depositato presso la Consob. In esso si possono trovare la Nota di sintesi, i Fattori di rischio, le caratteristiche del fondo, le modalità di partecipazione e i soggetti partecipanti all'operazione e la Parte II, relativa alle informazioni specifiche sulla quotazione, sulla



**Hansjoerg  
Augschoell**  
LAURIN CAPITAL  
MANAGEMENT

VICEPRESIDENTE  
E AMMINISTRATORE DELEGATO

Qualora l'ammontare complessivo del riparto finale non permetta di superare un tasso interno di rendimento per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua: si procederà alla distribuzione a favore delle quote di Classe A, oggetto della presente offerta, di un importo tale da consentire il raggiungimento di un tasso interno di rendimento del 2% composto su base annua (e comunque non superiore all'ammontare complessivo del riparto finale). L'eventuale parte residua dell'ammontare complessivo del riparto finale verrà distribuita a favore delle quote di Classe B.

**composizione del patrimonio e i costi del fondo. Europa Immobiliare 1 si pone come obiettivo di rendimento annuale il 7% e al 30 giugno scorso ha comunicato che il valore unitario della quota ammontava a 2.608,818 euro, in aumento del 3,96% rispetto ai 2.509,333 euro per quota del 31 dicembre 2005: la performance sale al 4,14% tenendo conto del dividendo di 4,5 euro per quota distribuito nel primo semestre di quest'anno. Il di rischio è medio/medio alto e con un orizzonte temporale di 8 - 10 anni.**

## ■ Classe A favorita fino al 7%

Se, invece, l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un rendimento annuo complessivo del Fondo (il cosiddetto tasso interno di rendimento IRR) per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 2% composto su base annua ma non superiore al 7% composto su base annua: si procederà alla distribuzione, a favore delle quote di classe A, di un importo tale da consentire il raggiungimento di tale rendimento.

Qualora, infine, l'ammontare complessivo del riparto finale permetta di superare un tasso interno di rendimento per gli investitori sia di Classe A che di Classe B del 7% composto su base annua: si procederà dapprima alla distribuzione per ogni quota di un importo che permetta di conseguire un tasso interno di rendimento composto su base annua del 7%. La parte residua (l'extra rendimento) verrà suddivisa per il 90% a favore delle quote di Classe B e per il restante 10% a favore delle quote di Classe A.

## ■ I proventi di gestione

Il sottoscrittore potrà inoltre beneficiare della distribuzione dei proventi. Questi ultimi sono gli utili, generati annualmente, al netto delle plusvalenze non realizzate nel periodo di riferimento, e comprensivi delle plusvalenze non realizzate nei periodi precedenti, ma che abbiano trovato realizzazione nel periodo di riferimento, rispetto ai valori dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e degli altri beni detenuti dal Fondo, risultanti dal rendiconto della gestione del Fondo. Sino a concorrenza del 3% del valore della quote sottoscritte, i proventi dovranno essere integralmente distribuiti annualmente. L'eventuale parte residua dei proventi verrà distribuita in misura pari al 90% (novanta per cento), fatta salva diversa delibera dell'Assemblea dei Partecipanti. Gli eventuali proventi non distribuiti sono reinvestiti nel Fondo. ■

## Da sapere

### ■ Fondi immobiliari ad apporto

Fondi che vengono collocati sul mercato e nei quali vengono apportati (da qui la definizione tecnica) immobili già in locazione o in procinto di essere ceduti da parte della società di gestione (sgr) promotrice del fondo stesso. Si distinguono dai fondi immobiliari chiusi tradizionali (detti anche a raccolta dei capitali) che, al contrario, dapprima dichiarano l'obiettivo di investimento e di rendimento a medio lungo termine, quindi incassano le quote degli aderenti all'offerta e solo successivamente impiegano il capitale in investimenti immobiliari.

### ■ Pubblico retail

E' l'insieme dei piccoli investitori che si rivolgono, ognuno per conto proprio, allo sportello bancario, al promotore finanziario o che operano tramite broker online. Si differenziano dagli investitori istituzionali di cui invece fanno parte le fondazioni, le banche, le compagnie di assicurazione, i fondi pensione.

### ■ Investitori istituzionali

E' l'insieme dei grandi investitori finanziari in cui rientrano le Fondazioni, le banche, le compagnie di assicurazione, i fondi pensione. Si differenziano dai piccoli investitori.