

Fondi chiusi immobiliari

Fondi, meglio in borsa (01/03/2011)

I fondi immobiliari quotati a Milano hanno completato nella giornata di ieri la diffusione dei rendiconti annuali riferiti all'anno 2010 e complessivamente i risultati ottenuti risultano in linea con quanto si aspettava.

Le previsioni non potevano essere particolarmente rosee se si considera che la ripresa economica rimane sottotono e soprattutto la componente domestica deve ancora emergere con decisione dalla recessione.

Si sta assistendo ad un innalzamento dello stock di cespiti sul mercato a fronte di una richiesta di spazi ancora timida con i locatari che "mercanteggiano" per ottenere sconti sui canoni oppure sono alla ricerca di immobili più efficienti dal punto di vista gestionale.

Inoltre alcuni locatari stanno trattando il rinnovo richiedendo in cambio opere di ristrutturazione per adeguare i cespiti alle loro necessità.

E' probabile che questo trend si confermi anche durante il 2011 mettendo sotto pressione i risultati operativi della gestione dei fondi.

Il valore patrimoniale complessivo del segmento di mercato ha ottenuto un rialzo del 2.2%, mentre il valore di mercato degli investimenti immobiliari si è ridotto dello 0.7%, in miglioramento rispetto allo scorso anno.

Il valore aggregato nasconde quanto i risultati economici siano risultati eterogenei.

Se infatti Investietico, uno dei beniamini del mercato durante il 2010, ha ottenuto un rialzo del NAV del 7.28%, includendo nel computo i proventi distribuiti, BNL Portfolio Immobiliare ha subito un ridimensionamento del 7.7%, registrando una svalutazione dei cespiti del 3.6%.

Il fondo ha registrato perdite di esercizio per oltre 23 m€, inferiori allo scorso anno (39 m€), con gli immobili esteri che presentano un valore stimato complessivo inferiore del 22.7% rispetto al prezzo di acquisto e con evidenti problemi di vacancy.

Tra gli strumenti brillanti bisogna menzionare Delta che, dopo aver subito un tracollo borsistico, ha ottenuto un 2010 molto positivo che un incremento del NAV del 7.26% e una buona performance sul fronte del cashflow creato.

Il fondo scambia ancora con uno sconto rilevante rispetto al valore patrimoniale nonostante il buon recupero ottenuto a partire da novembre dello scorso anno.

Tra i prodotti molto positivi dal punto di vista reddituale segnaliamo Beta (+6.96%), Estense (+6.25%) e Olinda (+5.98%).

Diversi fondi distribuiranno oltre ai consueti dividendi anche rimborsi di capitale come Securfondo (150€), Valore Immobiliare Globale (194.30€), Beta (14€), Unicredit 1 (137.50€), Atlantic 2 (6.53€) e Atlantic 1 (22.81€).

Indici mercato immobiliare (finanziario)

Indice	Performance total return (€)						date
	1 W	1 M	3 M	YTD	12 M	bear	
FTSE E/N Euro Zone	1.05	3.37	0.41	2.59	18.08	-36.82	20070221
FTSE E/N Germany	1.66	7.36	17.42	6.89	34.83	-61.97	20070209
FTSE E/N France	1.37	3.87	-1.74	1.66	12.75	-34.95	20070219
FTSE E/N Netherlands	0.62	0.94	-3.53	0.39	7.98	-37.79	20070222
FTSE E/N Italy	2.54	6.60	2.52	14.47	4.51	-74.50	20070221
FTSE E/N Dev	0.01	1.81	6.91	1.28	27.53	-28.03	20070222
EPRA UK INDEX	1.86	8.90	11.64	8.21	26.86	-64.18	20070221
FTSE E/N Dev Europe	1.60	4.85	5.11	3.86	23.84	-46.33	20070219
FTSE E/N United States	0.86	4.80	11.89	4.62	36.72	-28.64	20070207
FTSE E/N Dev Asia	-1.39	-2.68	2.50	-3.81	19.27	-27.29	20071101
FTSE E/N Australia	-0.71	3.63	9.46	1.77	21.01	-56.25	20071001
FTSE E/N Japan	-0.76	2.29	16.18	1.75	32.56	-34.81	20070510
FTSE E/N Global Index	-0.26	1.19	4.72	-0.40	25.32		

Fondi chiusi immobiliari
Le performance del mercato

Nome fondo & scadenza	NAV (*)	% asset investito	Patrimonio netto (milioni euro)	Prezzo	Controvalore settimanale (euro) (1)	Sconto	Dividendo	Rend. immediato	Rend. effettivo	Rendimento collocamento (prezzo)	Rendimento da collocamento (NAV)	Rendimento 1 settimana	Rendimento 2011	Rendimento 1 mese
FA - Atlantic 1 (12/2013)	639	96.7%	333	435	711,200	-32.0%	33.3	7.64%	21.53%	2.91%	10.43%	2.98%	3.84%	3.57%
Finit - FondoDelta (12/2014)	98	78.2%	207	45	228,441	-54.3%	0.0	0.00%	26.53%	-17.46%	-0.40%	1.88%	23.71%	16.83%
Vegagest - Europa Immobiliare 1 (12/2014)	2,078	96.8%	236	920	48,266	-55.7%	50.0	5.43%	28.71%	-11.03%	-0.14%	1.55%	4.16%	3.37%
Finit - FondoAlpha (06/2015)	3,950	93.0%	410	2,350	467,211	-40.5%	109.5	4.66%	19.24%	6.46%	10.51%	1.51%	-2.89%	0.43%
Beni Stabili - Invest Real Security (12/2013)	2,460	96.5%	139	1,624	77,741	-34.0%	0.0	0.00%	19.75%	-3.18%	1.88%	1.31%	16.00%	6.14%
Aedes BPM Investistico (12/2012)	2,952	94.7%	182	2,156	452,090	-27.0%	164.0	7.61%	32.92%	1.89%	4.88%	1.03%	5.22%	10.68%
Amundi RE Italia (12/2016)	2,906	86.3%	194	2,048	352,001	-29.5%	175.0	8.54%	13.48%	2.82%	5.61%	0.89%	8.99%	3.70%
Teda Fondo uffici (12/2014)	515	97.6%	346	428	155,988	-17.0%	36.8	8.59%	8.56%	15.05%	17.12%	0.68%	-0.26%	1.45%
Polis (12/2012)	2,136	90.9%	275	1,408	461,312	-34.1%	45.0	3.20%	28.91%	0.74%	3.88%	0.43%	7.69%	5.07%
BNL Portfolio Immobiliare (12/2013)	2,237	92.3%	273	1,710	235,875	-23.5%	50.0	2.92%	12.44%	0.49%	2.46%	0.23%	5.88%	6.07%
BNL FondoBeta (02/2012)	626	78.6%	168	606	69,689	-3.3%	21.9	3.61%	8.31%	10.67%	10.89%	0.17%	-5.97%	1.02%
D8 - Piramide Globale (12/2015)	121	77.3%	42	114	43,209	-5.9%	0.0	0.00%	6.33%	6.00%	6.03%	0.00%	1.96%	1.27%
Investire Immobiliare - Obelisco (12/2015)	2,297	91.4%	158	1,216	80,139	-47.1%	0.0	0.00%	17.09%	-10.26%	0.79%	0.00%	8.15%	1.20%
Risparmio Immobiliare 1 Energia (12/2018)	9,704	96.8%	47	9,240	0	-4.8%	0.0	0.00%	5.34%	-1.68%	-0.64%	0.00%	0.00%	-3.50%
DB - Valore Immobiliare globale (12/2014)	5,105	92.0%	157	3,758	599,168	-26.4%	217.1	5.78%	12.21%	1.96%	3.80%	-0.19%	4.82%	1.43%
Olinda Fondo Shops (12/2014)	594	93.7%	323	359	658,434	-39.5%	27.5	7.66%	20.27%	4.75%	11.10%	-0.25%	7.06%	0.62%
FA - Atlantic 2 Berenice (12/2012)	459	88.6%	275	342	32,749	-25.4%	28.8	8.42%	25.22%	11.67%	14.89%	-0.29%	2.23%	0.59%
Amundi RE Europa (12/2016)	2,189	79.4%	186	1,288	274,845	-41.2%	40.0	3.11%	12.46%	-3.70%	1.04%	-0.39%	11.03%	3.24%
Beni Stabili - SecurFondo (12/2014)	2,932	93.6%	176	2,284	29,758	-22.1%	22.5	0.99%	8.71%	4.17%	5.86%	-0.48%	6.38%	-0.70%
Unicredit Immobiliare 1 (12/2014)	3,544	87.0%	567	2,060	414,420	-41.9%	40.3	1.96%	19.43%	0.72%	5.11%	-0.58%	3.47%	-0.24%
Beni Stabili - Immobiliare 2001 (12/2017)	5,266	82.1%	137	4,000	186,756	-24.0%	144.8	3.62%	6.41%	1.32%	3.99%	-1.60%	15.11%	3.63%
BNL Estense grande distribuzione (12/2013)	2,933	95.5%	243	2,305	2,305	-21.4%	110.0	4.77%	14.68%	2.30%	5.13%	-1.91%	5.73%	0.65%