

Poco mattone nei fondi

I prodotti quotati tengono il 32% degli investimenti non immobiliari in liquidità, pari al 7,2% degli asset totali

Paola Dezza

■ I fondi immobiliari quotati, e quindi destinati al risparmiatore, sono sotto i riflettori. Non solo perché da anni non vengono lanciati nuovi prodotti o perché molti fondi stanno arrivando alla loro naturale scadenza, ma anche per le deludenti performance di Borsa.

Una ricerca realizzata dal professor Claudio Cacciamani, ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università di Parma e uno dei primi esperti ad occuparsi sistematicamente del settore, presentata ieri al Four Seasons di Milano in occasione dell'Italian real estate forum organizzato dalla Banque privée Edmond De Rothschild, sottolinea la tipologia degli investimenti, in particolare la quota di capitali raccolti destinati non tanto agli investimenti nel mattone quanto alla liquidità. L'analisi ha utilizzato un campione di 10 fondi, altamente rappresentativi del comparto attuale dei prodotti quotati.

Complice la difficile congiuntura economica e immobiliare, la difficoltà a trovare occasioni di investimento nel settore che non solo abbiano prezzi interessanti, più in linea con il reale valore attuale di mercato degli asset, ma anche rendimenti apprezzabili nel medio e lungo termine, i gestori spesso scelgono di detenere sotto forma di liquidità o attivi a questa assimilabili buona parte dei ca-

pitali investiti. Quasi il 32% della parte non immobiliare è mantenuto quindi in liquidità, il 7,2% del valore degli asset totali, quasi il 43% in strumenti finanziari (circa il 9,6% degli asset totali), e il 25% circa prevalentemente in crediti di imposta.

«Ci sono vari aspetti da considerare con attenzione – spiega Cacciamani –. Alcuni fondi sono in fase di dismissione. Non avendo la possibilità/volontà di fare investimenti utilizzando la leva finanziaria, stante l'attuale congiuntura e in vista del rimborso ai sottoscrittori, mantengono in portafoglio un'elevata liquidità. Tuttavia, su questa non c'è un'indicazione univoca di politiche di investimento. La regola è una "non regola". Mentre a livello statistico nell'asset allocation ci sono indicazioni precise sulle scelte di investimento effettuate dalle diverse asset class alle aree geografiche, sulla liquidità non c'è una tendenza definita». Un argomento che merita, soprattutto in questa fase, una riflessione, «anche da parte delle autorità di vigilanza, che potrebbero/dovrebbero dare indicazioni più precise – prosegue l'intervistato –. Al momento, data la situazione, anche i Titoli di Stato hanno messo in luce le proprie debolezze rispetto a quando erano ritenuti privi di rischio. Sarebbe importante rivalutare la funzione di investimento della liquidità nelle Sgr, magari con un maggiore coinvolgimento degli organi di controllo interni». Il pubblico viene erudito anche su questi investimenti e sul loro rischio? È per questo motivo che la conclusione della ricerca auspica anche una autoregolamentazione, che al momento non esiste. Al momento ogni decisione è lasciata agli organi di controllo delle Sgr, ma non c'è la trasposizione di informativa al pubblico, come avviene invece per gli asset immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA