

Fondi chiusi immobiliari

Con i rendiconti annuali arrivano copiose svalutazioni

A febbraio è partita la stagione dei rendiconti annuali dei fondi immobiliari e i decrementi del patrimonio netto sono stati anche molto marcati. Fondo Alpha ha svalutato gli immobili in portafoglio determinando una perdita del Nav superiore al 14%. Anche quelli di Atlantic 1 non sono incoraggianti visto che il patrimonio netto è calato del 12,5%, anche se l'ammontare delle svalutazioni sono avvenute nel primo semestre del 2021. Atlantic 1 ha segnalato nel rendiconto economico di potersi avvalere del periodo di grazia "standard", 2 anni orsono interrotto per avvalersi della "super grazia", opzione reintrodotta ora dal legislatore (vedi pagina 10). Anche Mediolanum RE ha registrato una discesa significativa del Nav (-5,7%) ma andrà a distribuire a fine febbraio un dividendo di 0,0395 euro.

Novità anche sul fronte delle compravendite: Opportunità Italia ha venduto per 35,5 milioni un immobile a Milano di un certo pregio. Anche Risparmio 1 Energia ha effettuato un preliminare di vendita su un cespite per 3,9 milioni e venduto un immobile per 12,2 milioni di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

a cura di: **norisk**
personal wealth advisors

FONDI CHIUSI QUOTATI DATI AL 24/02/2022	PREZZO	NAV (1)	SCONTO (2)	CANONI/ VALORE IMMOB (3)	DIV 12M/ PREZZO (4)	CONTROV SETTIM EURO (5)	RENDIM ANNUO PREZZO (6)	RENDIM ANNUO NAV (7)	RENDIM 1 SETT (IN %)	RENDIM 2022 (IN %)	DATA SCADENZA MASSIMA
Atlantic 1 (12/2022)	171,00	383,000	-55,4	+44,7	+19,9	273080	+2,38	+4,91	-7,22	-8,57	12/2022
Atlantic 2 (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,34	—	—	12/2018
Estense G.D. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,56	—	—	12/2016
Europa Imm. 1 (12/2022)*	—	—	—	—	—	—	—	-2,53	—	—	12/2017
FondoAlpha (12/2023)	650,00	1323,000	-50,9	+43,9	—	54123	+3,05	+4,26	-0,02	-4,83	12/2033
FondoBeta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+7,81	—	—	12/2017
FondoDelta (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	-0,92	—	—	12/2017
Imm. dinamico (12/2022)	73,00	111,000	-33,9	+8,2	—	204630	-3,44	-1,88	-0,41	-1,57	12/2023
Immobiliun 2001 (12/2022)	1400,00	1730,000	-19,1	+6,2	—	13920	-0,38	+0,14	+1,76	-0,03	12/2022
Invest Real Sec. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-7,63	—	—	12/2016
Investietico (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	+3,59	—	—	12/2018
Med. RE - A (12/2024)	3,00	5,000	-32,6	+26,5	—	22289	-0,74	+1,03	+2,66	+3,42	12/2027
Med. RE - B (12/2024)	2,00	3,000	-35,9	+26,5	+4,1	184644	-0,14	+1,53	-3,41	-1,74	12/2027
Obelisco (12/2018)*	—	—	—	—	—	—	—	-61,59	—	—	12/2018
Opportunità Italia (12/2022)	1349,00	2286,000	-41,0	+3,2	+1,5	133879	-5,88	+0,04	+0,33	+12,15	12/2024
Polis (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,63	—	—	12/2020
Portfolio Imm. (12/2016)*	—	—	—	—	—	—	—	-1,40	—	—	12/2016
RE Europa (12/2021)*	—	—	—	—	—	—	—	+0,94	—	—	12/2022
RE Italia (12/2022)	645,00	1008,000	—	—	—	73970	—	+0,97	—	—	12/2022
Risp. Imm.1 Energia (12/2024)	3443,00	2584,000	+33,2	+12,4	—	13675	-5,56	-7,25	-3,61	+4,32	12/2024
Securfondo (12/2019)*	—	—	—	—	—	—	—	+2,85	—	—	12/2019
Socrate (12/2022)	208,00	431,000	-51,8	+18,3	—	153957	-3,30	+0,70	+3,02	+16,64	12/2022
Tecla (12/2017)*	—	—	—	—	—	—	—	+8,75	—	—	12/2017
Unicredito Imm.1 (12/2020)*	—	—	—	—	—	—	—	+1,86	—	—	12/2020
Valore Imm. glob. (12/2022)	301,00	564,000	-46,7	+0,5	—	19464	+0,19	+0,56	-3,90	-4,75	12/2022

GUIDA ALLA LETTURA: (1) Ultimo Nav disponibile (31/12/2021) per Atlantic1, Alpha, Mediolanum e Valore Imm. Globale, per gli altri 30/06/2021, rettificato per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti. (2) rapporto tra prezzo di mercato e Nav. (3) P calcolato rapportando l'ultimo dato diffuso sui canoni annui e il valore degli immobili implicito nei prezzi di borsa. (4) calcolato rapportando il dividendo cumulato negli ultimi 12 mesi. Eventuali distribuzioni di capitale non sono state computate, se debitamente comunicate e dettagliate. (5) Controvalore settimanale scambiato nelle ultime cinque sedute di borsa. (6) Rendimento annuo da collocamento (prezzo): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo prezzo di mercato. (7) Rendimento annuo da collocamento (Nav): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti considerando come valore di uscita l'ultimo Nav rettificato. * Fondi delistati