

L'ANDAMENTO DEI FONDI AZIONARI IMMOBILIARI NEL 2022

Nome	Nome società	Categoria Fida	Rendimento anno corrente	Rendimento a 1 anno	Rendimento a 3 anni
BMO Real Estate Equity Market Neutral A	Bmo Investments III	Az. Sett. - Immobiliare (Eur.)	-0,78%	4,64%	10,97%
MSIF European Property C	Msim Fund Management	Az. Sett. - Immobiliare (Eur.)	-1,16%	14,64%	2,06%
R-co Thematic Real Estate C	Rothschild Am	Az. Sett. - Immobiliare (Eur.)	-1,40%	7,85%	-8,47%
Invesco Responsible Gl. Real Assets AH	Invesco Management	Az. Sett. - Immobiliare (Glob.) Eur Hedged	-2,72%	16,44%	5,57%
BSF Global Real Asset Securities E2	BlackRock	Az. Sett. - Immobiliare (Glob.)	-3,96%	13,58%	31,70%
MSIF Asian Property A	Msim Fund Management	Az. Sett. - Immobiliare (Asia-Pacifico)	-4,28%	-0,56%	-8,30%
Janus Hend. Hor. Asia-Pacific Prop. Income A2	Henderson Management	Az. Sett. - Immobiliare (Asia-Pacifico)	-4,79%	0,60%	6,97%
DPAM Invest B R.E. Europe Div. Sust. W	Degroof Petercam Am	Az. Sett. - Immobiliare (Eur.)	-5,01%	16,46%	23,54%
AXA WF Framlington Gl. Real Estate F	Axa Funds Management	Az. Sett. - Immobiliare (Glob.)	-5,65%	26,51%	28,91%
Fidelity Global Property Y	Fil Inv. Mgmt	Az. Sett. - Immobiliare (Glob.)	-5,83%	19,54%	18,67%

Performance calcolate sui dati disponibili il 10/02/2022. Classi retail in euro a capitalizzazione dei proventi

Fonte: Fida

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

AL TOP Fondi

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Azionari internazionali			
Anima Valore Globale F EUR	19,81	C	12,10
Sopramo Esse Stock B	17,04	C	10,89
Eurizon Az Internazionali	15,68	B	12,27
Eurizam Azioni Globali	15,32	C	12,19

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Azionari Europa			
AcomeA PMItalia ESG A2	24,30	B	10,77
Fideuram Italia R	22,16	B	10,90
Interf Equity Italy	20,50	B	10,86
Fonditalia Eq. Italy T	20,38	C	10,96

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Azionari USA			
Arca Az America ESG Lead P	24,51	C	13,37
Investitori America	19,56	C	10,88
Fonditalia Eq. USA Blue C T	19,56	C	13,22
Amundi Az America A	19,37	B	13,96

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Azionari specializzati			
AcomeA Paesi Emerg A2	13,47	C	11,09
AcomeA Asia Pacifico A2	7,12	B	8,18
Interf Eq Pacif ex Japan	2,44	E	10,62
Investitori Far East	1,89	B	7,46

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Bilanciati			
8a+ Nextam Bil R	9,44	B	5,88
Fideuram Bilanciato	7,18	C	6,53
Allianz Multi50	6,60	B	6,54
Etica Bilanciato I	6,08	B	7,17

	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Obbligazionari			
Interf Inflation Linked	1,60	B	3,61
Fonditalia Inflation Link T	1,36	C	3,60
Investiper Cedola 06/2022	1,26	B	2,07
8a+ Nextam Obbl Misto R	1,16	B	3,59

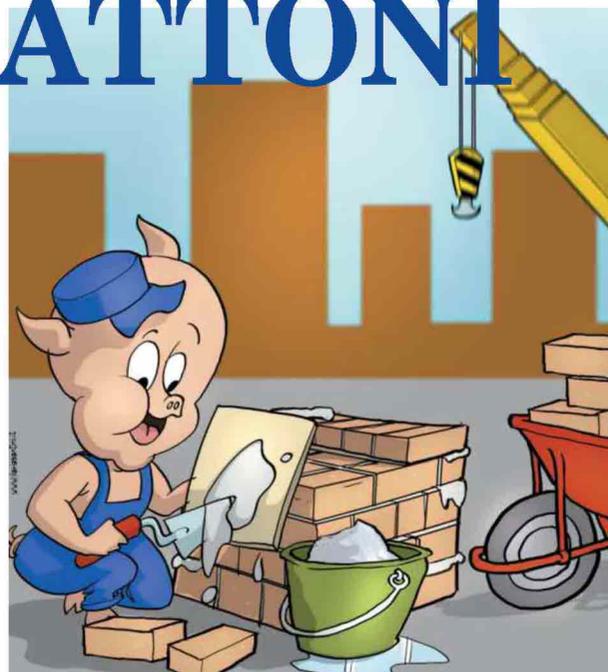
	Perf%	Rating 12 mesi	Indice di rischio
Flessibili			
Azimut Trend Italia	18,94	B	10,49
Azimut Italia Alto Pot	18,80	B	9,56
Mediolanum Fles Fut Italia I	17,46	B	9,58
Consultinvest Alto Dividendo A	16,91	B	8,85

Azionari Nel real estate quotato i gestori cercano il rilancio con i trend post-Covid

UN FONDO DI MATTONI

di Marco Capponi

Casa, dolce casa. In Italia quello nel mattone è da sempre uno degli investimenti più gettonati, tanto che nel 2021 le compravendite, secondo quanto riportato da *MF-Milano Finanza* dello scorso 29 gennaio, sono ritornate addirittura sopra i livelli pre-Covid: 650 mila contro le 605 mila del 2019. E i prezzi, salvo alcune eccezioni come Milano, sono ancora piuttosto bassi. Il settore quindi sta tornando a far gola, in tutte le sue sfaccettature: dal residenziale alla logistica, passando per gli uffici e le costruzioni, gli hotel e i nuovi trend, come ad esempio l'housing sociale (si veda il box di pagina 47). Se da una parte un forte impulso è stato dato dal ritorno alla normalità post-pandemica e dai grandi piani di ripresa, dal Next Generation Eu al Pnrr italiano (anche in ottica di sostenibilità ambientale e relativi bonus fiscali) dall'altra non mancano le insidie: a livello globale ad esempio è impossibile non pensare alle turbolenze del colosso cinese Evergrande, che hanno paventato per la Cina un crollo finanziario paragonabile alla grande crisi del 2008-09.



In questo contesto di luci e ombre, per quegli investitori che non volessero affidarsi alla più tradizionale compravendita di immobili fisici un punto di ingresso interessante nel settore è rappresentato dai fondi di ed Etf che scommettono sulle società quotate del comparto. Tra le

ultime strategie in ordine di tempo c'è ad esempio il New Economy Real Estate di **WisdomTree**: un replicante sbarcato lo scorso 10 febbraio in Borsa Italiana che capta i nuovi trend del settore immobiliare, e che punta su un paniere di azioni globali esposte agli ambiti

tecnologico-scientifici e alle attività commerciali legate all'e-commerce come data center, torri per telecomunicazioni, magazzini logistici che soddisfino i criteri Esg. Secondo gli strategist di **Credit Suisse** l'outlook sugli utili degli immobili globali quotati è migliorato negli ultimi mesi, perché i principali settori del comparto «beneficiano di una robusta domanda di locatari e di una crescita solida degli affitti». Al contempo, proseguono gli esperti, la composizione di settore resta favorevole: l'indice di riferimento, l'Msci Real Estate World, è esposto per oltre la metà a settori «con fondamentali robusti e difensivi, come logistico e residenziale». Quelli più sofferenti, cioè retail e uffici (messi in difficoltà dallo smart working e dall'e-commerce) «rappresentano meno del 25% del benchmark». Inoltre, concludono dalla banca elvetica, «gli investimenti immobiliari sono considerati una copertura all'inflazione sulla base dell'indicizzazione intrinseca degli affitti».

Più in generale, la tabella in pagina elaborata da **Fida** mostra l'andamento di 10 fondi azionari immobiliari per rendimento da inizio anno. Nel 2022 l'ambiente di mercato sfavorevole non ha giocato a favore di questi prodotti, che perdono in media il 3,6%. Tuttavia, estendendo la prospettiva su un orizzonte annuo si può notare come la performance media sfiori il 12%, con punte massime superiori al 26,5%, mentre su tre anni il rendimento rimane prossimo all'11,2%.

Tra i fondi attivi nel settore spicca, con un rendimento triennale superiore al 31%, una strategia di **BlackRock**: il BSF Global Real Asset Securities (-4% da inizio 2022). «Crediamo che identificare buoni operatori, posizionati per capitalizzare in un contesto post-Covid, sia fondamentale per costruire un paniere di azioni immobiliari globali», argomenta **James Wilkinson**, head of global real asset securities della società di gestione. «Il processo di identificazione», aggiunge, «dovrebbe includere una profonda conoscenza dei micro fattori di rischio come le tendenze del settore, i sotto-mercati geografici, le condizioni degli asset, il rischio di leasing e di reddito». Senza dimenticare che, vista la natura fisica e di lungo termine degli immobili, il money manager ritiene «responsabilità fiduciaria integrare gli investimenti sostenibili e le considerazioni Esg». Quanto

ai rischi infine Wilkinson elenca quelli associati «ai flussi di capitale, ai fattori legali e normativi, al rischio locatario e all'equilibrio tra domanda e offerta», considerando sempre che «gli immobili sono un'asset class fisica, e quindi richiedono una gestione attiva per mantenere e aumentare il loro valore».

Un altro fondo interessante, anche per la sua esposizione geografica, è l'Horizon Asia-Pacific Property Income di **Janus Henderson**. Sempre guardando al medio periodo il prodotto ha una performance triennale vicina al 7% (-5,7% da gennaio), con un investimento, come suggerisce anche il nome, focalizzato sul real estate asiatico. A livello generale **Tim Gibson**, co-head of global property equities e portfolio manager della società, ritiene che i tassi di interesse in aumento non siano necessariamente negativi: «finché sono il sintomo di una maggiore crescita economica, gli immobili beneficeranno di una più alta crescita degli affitti, che compenserà l'impatto dei rendimenti obbligazionari elevati». Al contempo però l'aumento dei prezzi «senza la possibilità di determinare i costi è abbastanza insignificante». Pertanto, aggiunge il money manager, «è importante essere selettivi e possedere quegli asset che possono aumentare il costo degli affitti grazie a un contesto favorevole di domanda e offerta». Ad esempio, evidenzia, «la vendita al dettaglio continuerà ad affrontare una fase difficile, mentre le aziende a carattere industriale e logistico potranno sostenere più facilmente un aumento degli affitti». Entrando nello specifico dell'Asia-Pacifico, «il real estate quotato dell'area vale 1,5 miliardi di dollari, e la regione è interessante soprattutto per la società di investimento immobiliari quotate, che rappresentano i due terzi dell'indice e che hanno fornito un rendimento totale dell'8,9% all'anno nell'ultimo decennio». Attenzione al fattore Cina però: Gibson ritiene che, nonostante le valutazioni siano «estremamente convenienti, non sono la chiave di valutazione migliore, in quanto la performance delle azioni è ancora molto guidata dai flussi di notizie». In queste circostanze, conclude, «non ci sentiamo ancora di aumentare la nostra esposizione nel campo». (riproduzione riservata)



In Gestione
 Fondi Sicav, Fondi Pensione, Gestioni Patrimoniali e Private Banking
UNFONDO DI MATTONI
 Azionario. Nel medio termine puntato a gestire, cercando il rilancio con i trend post-Covid.
 LA SOSTENIBILITÀ È AL CENTRO DI CIO CHE FACCIAMO



I SUOI SOLDI IN GESTIONE
 LA SOSTENIBILITÀ È AL CENTRO DI CIO CHE FACCIAMO
Nehrodere: hotel e social housing le frontiere del private market
 D...