

# Anche Doris si converte Via ai fondi immobiliari

Mediolanum lancia il primo prodotto del real estate. Ottolenghi: «Sarà distribuito dalla rete dei promotori anche tramite piani di accumulo. In cantiere altre novità»

VITTORIO ZIRNSTEIN

**A**nche Banca Mediolanum cede al fascino dei fondi immobiliari. Lo scorso 23 settembre ha lanciato Mediolanum Real Estate, fondo immobiliare dedicato al pubblico retail, che è attualmente in fase di collocamento. «Non attraverso il solito canale bancario - sottolinea Walter Ottolenghi, amministratore delegato di Mediolanum Gestione Fondi - Ma tramite la nostra rete di promotori finanziari. Una scelta di distribuzione per noi tradizionale, ma innovativa per quanto riguarda il comparto dei fondi immobiliari». L'obiettivo dichiarato dall'istituto milanese è di offrire un nuovo prodotto per favorire la clientela nella diversificazione degli investimenti. Il progetto fondi immobiliari di Mediolanum, quindi, non si limita a questa prima esperienza. «In cantiere abbiamo altri fondi - conferma Walter Ottolenghi - con lo scopo di costituire un'offerta diversificata anche in questo segmento del risparmio gestito». La tempistica non è ancora stata pianificata. Ma non stupirebbe affatto se, nel secondo semestre 2006, Mediolanum Re venisse affiancato da un altro

paio di prodotti immobiliari della casa. Qualche dubbio potrebbe però nascere dalle aspettative di evoluzione del mercato sottostante: dopo anni di crescita, infatti, nel 2006 è atteso il primo tangibile rallentamento dell'immobiliare. Perché quindi si è atteso così tanto? «Non siamo sicuramente gli ultimi - dice l'ad - In coda ci

sono molte altre società di gestione con numerosi prodotti. Inoltre Mediolanum non è mai stata opportunistica nella scelta dei tempi di lancio dei prodotti. Il nostro obiettivo, anche con il fondo immobiliare, non è di cavalcare il picco del mercato, ma di fornire uno strumento dedicato al risparmio. Non bisogna infatti dimenticare che, quando si parla di bolla immobiliare, ci si riferisce quasi sempre al comparto residenziale. Mentre gli immobili a uso produttivo seguono cicli diversi». A tale proposito Mediolanum Re, che intende raccogliere un capitale compreso tra 200 e 250 milioni di euro e che avrà una durata di 15 anni, investirà prevalentemente in immobili con buon rendimento, a uso non residenziale. L'obiettivo di rendimento è del 5% composto annuo. «Un rendimento che potrà essere distribuito oppure accumulato - spiega Ottolenghi - Il regolamento prevede infatti due categorie di quote: la prima a distribuzione dei proventi, per gli investitori interessati a un reddito aggiuntivo; la seconda ad accumulazione, che consente invece un'ottimizzazione fiscale». Il fondo, inoltre, è di tipo semichiuso. Ogni sei mesi, cioè, sono previste finestre durante le quali verrà riaperto il collocamento; e i quotisti, fatta salva l'entità patrimoniale del fondo, potranno riscattare anticipatamente le quote. In questo modo verrà offerta anche la possibilità di sottoscrivere il fondo tramite piani di accumulo: la soglia minima d'investimento in un'unica soluzione è di 5mila euro; con il pac, invece, al primo investimento di 2.400 euro seguono impieghi semestrali da 1.200 euro. «Insomma, con l'entrata nel business immobiliare abbiamo aperto un nuovo capitolo, che però si integra perfettamente con l'attività di gestione del risparmio di Banca Mediolanum - conclude Ottolenghi - Lo testimonia anche la risposta commerciale, che è piuttosto buona». Ora secon-

do i regolamenti Consob e di Borsa, il fondo ha sei mesi di tempo per completare la raccolta. «È presto per parlare di chiusura anticipata. Noi ci speriamo».



Walter Ottolenghi

