Fondi immobiliari

Pubblicato il 2/9/2008

I fondi immobiliari consentono di investire nel mercato immobiliare e partecipare ai profitti anche in mancanza di un patrimonio consistente

I fondi immobiliari si caratterizzano per il fatto di investire una parte o la totalità del proprio patrimonio sul **mercato immobiliare**, attraverso l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.
Questi prodotti possono essere suddivisi in **tre tipologie**: a seconda delle modalità di sottoscrizione delle quote e di conferimento dei beni immobili di proprietà all'interno del patrimonio, i fondi immobiliari possono essere classificati come **ordinari**, **ad apporto** o **misti**.

La normativa, seppur nel rispetto dei alcune cautele, prevede anche la possibilità di compiere operazioni di conferimento, acquisto o cessione di beni in **conflitto d'interessi**, in quanto effettuate con i soci della società di gestione o con società facenti parte del gruppo di appartenenza della società di gestione stessa.

In passato i fondi immobiliari erano costituiti esclusivamente in **forma chiusa**, e riconoscevano ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote solo a scadenze predeterminate. Oggi è prevista invece la possibilità di procedere a **emissioni successive** di quote e a **rimborsi anticipati**, così da consentire ai sottoscrittori di fare ingresso o di uscire dal fondo prima della normale scadenza.
Inoltre, dal 2008 il Ministero dell'economia e delle finanze ha riconosciuto alle SGR la possibilità di costituire e gestire **fondi di fondi immobiliari**: in questo modo, il fondo potrà investire sul mercato immobiliare anche **indirettamente**, cioè per il tramite dei diversi veicoli immobiliari (altri fondi immobiliari, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari).

La redditività di un fondo immobiliare deriva dalla rivalutazione degli immobili contenuti nel fondo e dai canoni di affitto che il fondo stesso riscuote. Oltre alla remunerazione del capitale investito, i fondi immobiliari offrono anche una interessante caratteristica: sono **scarsamente correlati con i mercati finanziari**. Questa loro qualità li rende adatti a conferire un più elevato grado di stabilità ai portafogli finanziari.

Per approfondire il regime normativo e fiscale dei fondi immobiliari, e per consultare gli ultimi dati sul settore, visita la relativa sezione del sito [2]