

17 febbraio 2014 0:00

## Fondo immobiliare Socrate

Il Mps nel 2006 mi suggerì di comprare un fondo che investe in immobili chiamato Socrate. Il prezzo del fondo è da allora rimasto più o meno lo stesso ma vedo ora all'improvviso che ha perso il 30%. Come è possibile?

Giorgio, da Roma

### Risposta:

Dopo l'ultima "finestra" di sottoscrizioni, e di uscita per chi desiderava farlo, delle quote avvenuta qualche mese fa, Fabrica sgr ha presentato domanda di ammissione alle negoziazioni per il fondo immobiliare Socrate, ammesso a partire dal 30 gennaio. Le quotazioni, come quasi sempre avviene in questi casi, sono immediatamente precipitate. Il fondo è stato collocato nel 2006 - 2007 momento di picco del mercato immobiliare. Per tutta una serie di motivi, i fondi immobiliari italiani sono quotati sempre a sconto - spesso notevole - rispetto al valore di bilancio (NAV). Ciò accade per tenere conto dei rischi che il portatore delle quote corre fino alla scadenza. Il fondo, infatti, deve liquidare il patrimonio immobiliare di cui dispone ed è quindi soggetto alle dinamiche del mercato assieme alle capacità, o incapacità, di chi lo gestisce nel portare a termine il proprio compito. In questa difficilissima fase economica, il mercato valuta assai notevoli detti rischi. Niente di scandaloso in sé riguardo ciò che abbiamo indicato, si tratta di normali rischi connessi all'investimento in siffatti strumenti. Si ritorna, quindi, alla "solita storia", ossia al momento del collocamento, troppo spesso affrontato in maniera leggera dal venditore ma anche dal cliente. Specie l'immobiliare, poi, viene visto da sempre come investimento sicuro mentre invece non lo è per forza. Molto spesso, quindi, non è stato spiegato come funzioni un fondo comune immobiliare, come viene gestito, quali prospettive ma soprattutto quali rischi presenta, a partire dalla scarsissima liquidità del mercato di riferimento e dallo sconto sul NAV (valore di bilancio) che da sempre contraddistingue la categoria. Anche ovvio, dato che vi è un conflitto di interessi del Mps soggetto collocatore di un prodotto gestito da una società di cui possiede il 49,99%. Come già accaduto per altri fondi analoghi, vedi il Bnl Immobiliare Dinamico, stiamo ricevendo segnalazioni da parte di clienti che si sono accorti del forte calo in borsa delle quotazioni del Fondo Socrate e stiamo approntando uno specifico servizio di assistenza per tutti coloro i quali vorranno proporre reclamo alla banca e poi eventualmente avvalersi di un tentativo di conciliazione o di una vera e propria causa.