

15 gennaio 2003 0:00

Fondo Immobiliare Estense: meglio aspettare la quotazione

di AP

E' stato largamente ripreso dalla stampa il **comunicato della BNL** che segue, relativo al lancio di un fondo immobiliare chiuso. Lo riportiamo integralmente con, in fondo, alcune considerazioni.

Roma, 13 gennaio 2003. E' partito il collocamento di "Estense - Grande Distribuzione", il terzo fondo creato da Bnl Fondi Immobiliari. Due le novita' che caratterizzano questo prodotto: si tratta del primo fondo immobiliare italiano di tipo "specializzato" perche' investe esclusivamente nel settore della grande distribuzione, comparto caratterizzato da una crescita stabile, in contrapposizione alle forti oscillazioni dell'attuale ciclo economico. Il fondo, e questa e' la seconda novita', ha gia' selezionato un primo lotto di immobili su cui investire appartenente alla Coop Estense. La scelta di individuare un partner privilegiato e solido come Coop Estense consentira' al nascente fondo di investire subito una parte rilevante del patrimonio raccolto, cosi' da portare a regime il Fondo sin dall'inizio della sua attivita' e di ridurre il tempo necessario per il raggiungimento del rendimento obiettivo annuo pari al 5,5% netto. Anche gli investimenti successivi avranno analoghe caratteristiche di qualita' e profilo di rischio.

"Estense - Grande Distribuzione" e' un fondo di investimento immobiliare di tipo chiuso a distribuzione dei proventi, punta a raccogliere un patrimonio complessivo di 250 milioni di euro e prevede una quota minima di sottoscrizione pari a 2.500 euro. La sua durata e' di 10 anni prorogabili di ulteriori tre anni se le condizioni di mercato lo faranno ritenere opportuno nell'interesse dei sottoscrittori. La politica di gestione del fondo prevede l'investimento in beni immobili aventi destinazione d'uso commerciale, localizzati prevalentemente in Emilia Romagna e Puglia e locati a conduttori di primario standing, in grado di generare una redditivita' stabile nel tempo e superiore alla media di settore.

Le quote del fondo, il cui collocamento dura quattro mesi, potranno essere sottoscritte presso gli sportelli di BNL, Banca Agricola Mantovana, Banca Popolare di Ravenna, Banca Popolare di Verona e Novara, Cassa di Risparmio di Cento, Cassa di Risparmio di Ferrara, Unipol Banca e i promotori finanziari di Artigiancassa, Cortal Financial Sim e Simgest Sim.

Vogliamo ricordare alcune cose importanti relative ai fondi immobiliari:

- questi sono ottimi strumenti di investimento che pero' hanno, in Italia, un grosso difetto: sono molto poco liquidi. Il mercato e' scarsissimo e non permette di disinvestire prima della scadenza senza subire una grossa perdita rispetto al valore certificato del fondo chiuso (il cosiddetto NAV). Chi sceglie questi strumenti, quindi, deve ragionevolmente essere sicuro di portarli a termine.

- Non ci e' molto chiara in cosa consiste questa partnership strategica con la COOP e francamente, a naso, non ci piace molto. La nuova normativa prevede, per il gestore, la possibilita' di conferire propri immobili e questo, come si puo' capire, non va molto a vantaggio dei sottoscrittori (perche' vi e' un chiaro conflitto di interessi circa la valutazione di questi immobili).

- La specializzazione di questo fondo nel settore della grande distribuzione non e' necessariamente un vantaggio.

- Non e' necessario sottoscrivere alla partenza i fondi immobiliari.

Successivamente questi stessi fondi vengono quotati in borsa ed in quel momento, di solito, vengono scambiati molto al di sotto del NAV (come abbiamo detto prima). Chi desidera acquistare un fondo immobiliare ha gia' oggi una discreta scelta fra quelli quotati in borsa che rappresentano, per chi puo' portarli a scadenza, un'opportunita' decisamente migliore.

Il consiglio, quindi, e' quello di non sottoscrivere questo fondo durante il collocamento. Chi proprio fosse interessato puo' sempre farlo successivamente ad un prezzo che probabilmente sara' piu' interessante (e comunque dopo che il fondo avra' fatto tutti i suoi investimenti).