



26/03/08 - SALE A 2 MLD IL VALORE DELLE QUOTE FIP - INTANTO RIPRENDONO LE VENDITE. AL VIA UN'ASTA PER UN PORTAFOGLIO DI 42 IMMOBILI DISTRIBUITI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

Milano Finanza - Ivan I. Santamaria

Per gli investitori istituzionali ai quali è stata riservata la sottoscrizione il Fip, il Fondo immobili pubblici, si sta dimostrando un affare niente male. Alla fine del 2007 il valore delle quote del fondo nel quale lo stato ha conferito i suoi "gioielli" immobiliari ha raggiunto quasi i 2 miliardi di euro (1,974 miliardi per l'esattezza, 148.547 euro pro quota). Il valore nominale del fondo all'atto del collocamento era di 1,329 miliardi di euro (100 mila euro per ognuna delle 13.292 quote), anche se il ricavato dell'asta fu di 1,688 miliardi di euro, con un premio del 27% circa. Il rendiconto dello scorso anno del Fip, è stato appena pubblicato da Investire Immobiliare, la sgr di Banca Finnat alla quale è stata affidata la gestione del fondo. L'incremento del valore della quota, si legge nel documento, è stato principalmente determinato dai canoni di locazione che nell'esercizio hanno generato ricavi per circa 274 milioni al netto dell'importo da retrocedere all'Agenzia del demanio a titolo di indennizzo per i canoni corrisposti da terzi. Inoltre, sul valore della quota, hanno inciso plusvalenze da vendite di immobili per 61 milioni e plusvalenze da valutazioni per altri 122 milioni. Dal lato dei costi, invece, a ridurre il valore della quota ci sono gli interessi passivi sul finanziamento per circa 90 milioni e gli oneri di gestione che ammontano a 28 milioni.

Intanto fino a oggi, il Fondo ha distribuito proventi per circa 39 mila euro pro-quota (pari quindi a un rendimento lordo del 39% sul valore nominale e di circa il 30% sul valore di sottoscrizione). Non solo. È già stata anche restituita una quota capitale di 4.123 euro. Dal rendiconto pubblicato da Investire Immobiliare emergono anche altre novità. La società controllata dalla Finnat della famiglia Nattino, ha deciso di prorogare per un biennio il contratto con i building manager (Generali properties, Fintecna e Pirelli properties management) che si occupano dell'attività di monitoraggio delle manutenzioni a carico della proprietà.

Nel primo semestre del 2007, Fip aveva iniziato la sua attività di dismissione degli immobili mettendo in vendita due portafogli. Il primo era stato aggiudicato a Beni Stabili per 181 milioni di euro, mentre il secondo se lo era aggiudicato Est capital per 35 milioni di euro. Nei giorni scorsi è stato pubblicato un nuovo avviso di vendita da parte di Investire Immobiliare. Il portafoglio messo all'asta si compone di 42 immobili distribuiti più o meno su tutto il territorio nazionale. All'interno del portafoglio nazionale, tuttavia, è possibile presentare delle offerte anche per dei sub portafogli regionali che interessano Basilicata, Calabria e Campania.