



MERCATI

23

è il numero di fondi  
immobiliari quotati

500 milioni

i ricavi in euro previsti per  
il 2012 da Tnt Post Italia

5 miliardi

il valore  
del patrimonio gestito

Fondi immobiliari 1 Prima assemblea (con un nulla di fatto) degli investitori di un veicolo in scadenza

# Atlantic1 apre le danze

**I piani di smobilizzo degli asset in portafoglio potrebbero portare a forti perdite. E le sgr puntano a una proroga di tre-sei anni. Ma non per tutti i prodotti si potrà fare**

**L**a Sala dentro il Palazzo dell'Informazione a Milano, realizzata dal pittore Mario Sironi e allo stesso dedicata, ha ospitato mercoledì 25 settembre un'assemblea particolare: un drappello, non troppo nutrito, di investitori del

fondo immobiliare Atlantic1 doveva decidere sul futuro dei propri risparmi. Un appuntamento significativo perché potrebbe aprire nei prossimi mesi una stagione di assemblee dei veicoli di real estate che stanno andando a scadenza. Atlantic1 è un veicolo quotato in Borsa

proprietario di asset del real estate per oltre 600 milioni in tutta Italia, tra i quali lo storico immobile di piazza Cavour che un tempo ospitava le sedi dei principali quotidiani e delle agenzie di stampa. Nella Sala Sironi c'erano una ventina di persone in tutto che, tra amarezza e

introdurre la facoltà per la sgr di deliberare l'estensione della durata di tre anni (dal 31 dicembre 2013 al 31 dicembre 2016). Richiesta motivata dal gestore con le difficoltà di attuare il piano di smobilizzo del portafoglio immobiliare,

.....  
L'offerta del settore del real estate è costituita per l'**81%** da comparti riservati, che detengono un patrimonio di **21 miliardi**. Per il restante **19%** dai fondi retail, ai quali spetta la gestione di un patrimonio di circa **5 miliardi**  
.....

con relativo rimborso delle quote agli investitori, viste le attuali condizioni di mercato. Il fondo, al momento del collocamento a piazza Affari avvenuto nel 2006, contava quasi 12 mila partecipanti e oggi si stima siano tra 11 e 20 mila. Nonostante la campagna pubblicitaria promossa sui media, al Palazzo dell'Informazione si sono presentati davvero in pochi, ma non si trattava di investitori sprovveduti: hanno chiesto e ottenuto quasi tutte le informazioni necessarie per rendersi conto che, molto probabilmente, non rivedranno i propri risparmi prima di tre-sei anni. La sgr ha spiegato

che l'eventuale proroga al 2016 non pregiudica la facoltà di avvalersi anche del cosiddetto periodo di grazia (della durata sempre di tre anni) che è previsto esplicitamente dal regolamento. Quindi, a conti fatti, il fondo potrebbe durare fino al 2019. Per coloro che hanno investito i propri soldi nel 2006 si tratterebbe di una bella attesa. Va detto, per contro, che se il fondo fosse costretto a vendere i palazzi (46 in tutto, provenienti dai patrimoni di Eni, Telecom e Gs Carrefour) entro la fine di quest'anno, ci sarebbe il rischio elevato



di gravi perdite sul capitale, visto che il mercato delle transazioni immobiliari è praticamente fermo. Che cosa devono aspettarsi allora i quotisti di Atlantic1? «Stiamo valutando se chiedere l'autorizzazione alla proroga direttamente alla Banca d'Italia previo parere motivato del comitato consultivo», spiega l'amministratore delegato di IdeaFimit, Massimo Brunelli. «Il nostro obiettivo è preservare il valore degli immobili, nell'interesse dei quotisti, attraverso una gestione attiva del patrimonio».

Atlantic1 non è l'unico a trovarsi in questa difficile situazione. A Piazza Affari sono quotati 23 fondi immobiliari per un totale di 420 mila quotisti, se si contano solo quelli che hanno investito al momento del collocamento dei veicoli, avvenuto tra il 2000 e il 2005-2006. Il settore dei fondi immobiliari retail presenta una forte criticità: quasi il 60% scadrà entro il 2015 e circa 4 miliardi di euro di patrimonio immobiliare dovranno essere liquidati. Per questa ragione sono allo studio diverse soluzioni per allungare

**420 mila**

è il numero dei partecipanti al momento del collocamento

**60%**

è la percentuale dei fondi immobiliari quotati che scade entro il 2015

**Da vendere Esterno e atrio interno del Palazzo dell'Informazione di piazza Cavour a Milano con una parete a mosaico di Mario Sironi: un asset nel portafoglio di Atlantic1**



la vita residua dei veicoli evitando vendite forzate a prezzi inferiori a quelli di mercato. Tra i fondi la cui scadenza naturale cade tra quest'anno e il prossimo ci sono Estense Grande Distribuzione

(Bnp Parisbas Reim sgr), Olinda Fondo Shops (Prelios sgr), Invest Real Security (Beni Stabili Gestioni sgr), Europa Immobiliare 1 (Vegagest). Il punto è che non sempre il regolamento del fondo prevede l'estensione della durata e occorre convocare le assemblee dei partecipanti per deliberare. Ma il raggiungimento del quorum è molto difficile vista la frammentazione delle quote e i vincoli di privacy che impediscono ai gestori di contattare singolarmente i quotisti. Dunque, le situazioni variano da caso a caso e altre assemblee come quelle di Atlantic1 potrebbero essere convocate dai gestori nei prossimi mesi ma con esito incerto. Che cosa accadrà alla fine a chi ha investito nel mattone di carta? «Mi auguro che si trovi al più presto una soluzione nell'interesse generale con il coinvolgimento delle autorità di vigilanza», spiega Aldo Mazzocco, presidente di Assoimmobiliare. «Purtroppo, un intervento in questo settore presuppone quasi certamente una modifica normativa con tempi non

prevedibili con l'attuale situazione di governo». In proposito, qualche mese fa Assogestioni aveva avanzato la proposta di una proroga generalizzata della scadenza dei fondi quotati al 2018. Ma a oggi, come ammettono fonti ufficiali dell'associazione, «il ministero dell'Economia deve ancora pronunciarsi». Ma c'è un'altra questione che si pone: le commissioni percepite dai gestori. Durante l'assemblea di Atlantic1 è arrivata chiara la richiesta alla sgr di ridurre le fee durante il periodo di proroga in base al principio che se viene richiesto un sacrificio, la regola vale per tutti. Qualcuno tra i quotisti si è preso anche la briga di calcolare le commissioni che **IDeA Fimif** ha incassato nei sei anni di gestione di Atlantic1 (42 milioni) e ha fatto una stima di quelle che incasserebbe con i sei anni tra proroga e grazia (36 milioni). I dati, snocciolati ad alta voce, non sono stati contestati dai vertici della sgr. Che cosa pensa **IDeA Fimif** di un eventuale ritocco? «Valuteremo», risponde secco Brunelli. Ma sul punto il numero uno di Assoimmobiliare sembra avere le idee chiare: «In questa particolare situazione, la riduzione delle commissioni da parte dei gestori mi sembra un atto dovuto».

**Mariarosaria Marchesano**