

GWM move on the listed Real Estate fund Opportunità Italia to improve its Governance

ALLERTA GOVERNANCE: MENO POTERE ALLE SGR NELLA NOMINA DEI COMITATI CONSULTIVI

Fondi immobiliari, blitz di Gwm

L'asset management indipendente crea un precedente e suona la carica ai quotisti del veicolo Opportunità Italia, proponendo i propri candidati alla prossima assemblea. Il nodo delle proroghe

DI ANGELA ZOPPO

Per ora è il primo caso, ma se l'assemblea del prossimo 16 dicembre centerà l'obiettivo, Gwm Asset management potrebbe ritrovarsi ad aver fatto da apripista a un nuovo modo di intendere la governance dei fondi immobiliari. di fatto vegliando sul ruolo della sgr. Il fondo indipendente, che gestisce un portafoglio d'asset di circa 4 miliardi di dollari, è azionista col 10% di Opportunità Italia, fondo immobiliare chiuso quotato dal 2017 sul segmento Miv di Borsa Italiana. Acquisita la quota del 10%, Gwm si è fatto promotore di una sollecitazione di deleghe di voto per la nomina del comitato consultivo, che decide sulla governance (la gestione, invece, è salda nelle mani di Torre sgr), andando a bussare ai possessori di quote per proporre i suoi cinque candidati, compreso il presidente.

Si tratta, insomma, del primo caso di vero e proprio attivismo di un investitore istituzionale su un fondo immobiliare italiano quotato. Alla base c'è la consapevolezza che lo scarso coinvolgimento di investitori istituzionali nei fondi immobiliari non riesce a sanare i conflitti tra sgr e sottoscrittori, col risultato di limitare spesso le performance dei fondi immobiliari quotati. Anche per Opportunità Italia finora i rappresentanti del comitato consultivo sono stati sempre nominati dalla sgr, selezionando i primi 5 candidati della lista, a norma di regolamento «non essendosi in queste occasioni validamente costituita l'assemblea, né avendo alcun partecipante proposto altri candidati», come si legge nei

documenti inviati da Gwm. In effetti uno dei problemi che si pone è proprio la scarsa adesione alle assemblee. Opportunità Italia non fa eccezione, nonostante tra le prerogative ci sia persino quella di sostituire l'sgr con una quota del 30%, caratteristica che rende il fondo più contendibile. Altro tema sensibile sono i frequenti allungamenti del termine di durata dei fondi, tra periodi di grazia e proroghe in forza di leggi straordinarie. L'ultimo esempio è il decreto Ristori quater, che prevede una nuova proroga straordinaria fino al 2022 per i fondi in scadenza al 2020, inclusi quelli già precedentemente «graziati». Non riguarda però Opportunità Italia, che ha la sua scadenza naturale al 2022, essendo stato costituito nel luglio 2013. Non è un caso, infatti, che Gwm si sia attivato proprio adesso, in vista degli ultimi tre anni di vita del fondo. «Il prossimo comitato consultivo», ha scritto infatti agli altri sottoscrittori di Opi, «si troverà a svolgere il suo ruolo previsto dal regolamento nell'ultimo fondamentale triennio di vita del fondo, durante il quale l'sgr dovrà compiere scelte decisive riguardo la gestione del patrimonio, in particolare sulla dismissione degli immobili di proprietà del fondo». Al 30 giugno scorso, Opportunità Italia deteneva un portafoglio di 9 immobili per un valore complessivo di circa 194 milioni di euro, che tenuto conto dell'indebitamento finanziario e delle altre attività e passività, corrispondeva a un valore complessivo netto di 140 milioni, ovvero 2.426,88 per ciascuna delle 57.746 quote in circolazione, quelle chiamate ora a esprimere il voto in assemblea. (riproduzione riservata)