

IMMOBILIARE

80

MILIONI
VALORE INIZIALE

Il valore iniziale del fondo immobiliare Clesio, investito alle Albere, era di 80 milioni di euro

44,3

MILIONI
VALORE ATTUALE

Il fondo immobiliare Clesio vale alla fine dell'anno scorso 44,3 milioni di euro

211,1

MILIONI
GLI IMMOBILI

Il valore degli immobili ancora in pancia al fondo Clesio è pari a 211,1 milioni di euro

162,8

MILIONI
I DEBITI

I debiti del fondo immobiliare Clesio verso banche e soci ammontano a 162,8 milioni di euro

13,7

MILIONI IL ROSSO
DI COSIMO I

Il fondo Cosimo I gestito da Castello sgr chiude i conti 2017 con una perdita di 13,7 milioni di euro

PROPRIETARI

La quota di azioni di Isa in Castello sgr

46%



In difficoltà anche altri fondi gestiti da Castello ma non la sgr: utile di 2,9 milioni

Albere: zero vendite, profondo rosso

Il fondo Clesio perde 10 milioni, vale la metà Ancora invenduti immobili per 211 milioni

FRANCESCO TERRERI

Incassi delle vendite: zero. L'anno scorso il fondo immobiliare Clesio, gestito da Castello sgr e proprietario del quartiere Le Albere, per la prima volta non ha venduto neanche un immobile. Non stupisce quindi che i conti tornino al profondo rosso. Il risultato d'esercizio 2017, reso noto nell'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari, è negativo per 9,8 milioni di euro. Gli immobili di proprietà, esclusi quelli ceduti negli scorsi anni agli enti pubblici (Muse, Buc) e ai sottoscrittori del fondo, valgono 211 milioni. Il tasso di occupazione degli immobili è fermo al 29%, la redditività media da affitti è del 2,1%. D'altra parte gravano sul fondo debiti verso banche e soci per 163 milioni. In questo quadro, il valore del fondo è sceso a 44,3 milioni, poco più della metà degli 80 milioni iniziali.

Non è l'unica spina immobiliare dell'Isa. L'Istituto Atesino di Sviluppo, che andrà in assemblea di bilancio giovedì prossimo 28 giugno, è il primo azionista di Castello sgr, con una quota salita, dopo l'uscita della **Fondazione Caritro**, al 46,22%. Gli altri soci sono **Maire Investments** al 32,88%, **Itas Holding** al 14,31%, **Logafin** al 3,63% e l'amministratore delegato della sgr **Giampiero Schiavo** al 2,95%. I problemi però non vengono da Castello in quanto tale. In capo a Castello sgr ci sono 30 fondi immobiliari con un attivo totale pari a 2 miliardi 140 milioni. La società incassa le commissioni di gestione indipendentemente dall'andamento dei singoli fondi. Infatti nel 2017 (i dati principali del bilancio sono resi noti dalla stessa Isa) ottiene ricavi da commissioni per 12,4 milioni, in leggera crescita sull'anno precedente, un risultato della gestione operativa di 4,3 milioni e un utile netto di 2,9 milioni, analogo a quello 2016.

È vero che l'indebitamento netto cresce da 9,2 a 14,5 milioni. L'aumento però potrebbe es-



Il quartiere delle Albere è oggi molto più frequentato ma le vendite di immobili continuano a scarseggiare

sere legato ai programmi di espansione. «Castello si guarda intorno - ha dichiarato nei giorni scorsi l'Ad Schiavo a margine della convention Re Italy - Siamo focalizzati su crescita per linee interne, ma abbiamo anche una strategia di crescita esterna». Proprio in questi giorni è stato perfezionato il pas-

saggio a Castello del fondo immobiliare **Risparmio Uno Energia** gestito finora da **Pensplan Invest sgr** (l'Adige di venerdì).

I problemi vengono invece da alcuni dei fondi gestiti - molti altri vanno bene - e in primo luogo da Clesio. L'anno scorso alle Albere hanno incassato 1,1 milioni dai canoni di locazione

contro 2,8 milioni di oneri di gestione e una svalutazione di 1,9 milioni degli immobili. Se si aggiungono gli oneri finanziari del debito e le altre spese, compresa la commissione di Castello, si arriva alla perdita di quasi 10 milioni, rispetto all'utile 2016 di 4,2 milioni. E dal 2013 che la gestione immobili di Cle-

sio è negativa con l'eccezione, appunto, del 2016 grazie a vendite per oltre 52 milioni soprattutto a soci e sottoscrittori come **Itas** e **Dolomiti Energia**. Ora c'è l'ipotesi dell'arrivo dell'ex socio **Cooperazione**, ma il nuovo vertice di via Segantini si riserva di valutare tutte le opzioni. Tra i fondi di Castello sgr, a sor-

presa va giù anche **Cosimo I**, investito in tre resort di lusso fra Toscana e Sardegna. Nel 2017 il fondo registra una perdita di 13,7 milioni (-5,9 milioni nel 2016) e, soprattutto, per la prima volta va in rosso di 9,4 milioni la gestione degli immobili.

Problemi si registrano anche nel fondo **Augusto**, investito in immobili commerciali in varie regioni d'Italia e nel nuovo sviluppo turistico a Courmayeur. Dopo il calo del 12% del valore tra il 2012 e il 2016, l'anno scorso il fondo ha perso un altro 5% scendendo dagli iniziali 132 milioni a 110 milioni di valore netto. Nel fondo Augusto hanno investito, oltre a Isa che ha il 3,8%, la **Cassa di Risparmio di Bolzano** col 39,3% delle quote, **Mittel** (partecipata da Isa e Fondazione Caritro) con l'11,4%, la stessa **Fondazione Caritro** con il 7,6%, **Seac** (Unione Commercio) col 3,8%, **Itas Mutua** col 3%, **Assicuratrice Val Piva** (Itas) con lo 0,8% e, tra gli altri, perfino la **Conferenza Episcopale Italiana** col 7,6% delle quote.



Nh Hotel alle Albere. La catena potrebbe passare alla thailandese Minor



Il presidente Isa Tononi e l'amministratore delegato Franceschi

La finanziaria in assemblea giovedì prossimo

Isa via dal giornale Avvenire Nel mattone persi 3 milioni

L'assemblea dell'**Istituto Atesino di Sviluppo**, guidato dal presidente **Massimo Tononi**, di recente indicato dalle Fondazioni per la presidenza di Cassa Depositi e Prestiti, e dall'amministratore delegato **Giorgio Franceschi**, è prevista in prima convocazione giovedì prossimo 28 giugno. I principali azionisti, su un totale di circa 3.900, sono gli **enti religiosi trentini** con il 55,69% del capitale, seguiti dalla **Fondazione Caritro** col 9,26%, dalla veronese **Cis** col 3,04%, da **Cattolica Assicurazioni** col 2,97%, da **Itas Holding** col 2,89%. Isa aveva chiuso i conti 2016 con un utile netto di 4,6 milioni di euro e partecipazioni in quasi 50 società per 121 milioni.

Nel 2017 la controllata **Investimenti Immobiliari Atesini**, proprietaria della sede Isa alle Albere e impegnata in operazioni in regione e fuori, è in rosso di 2,9 milioni (-1,8 milioni nell'esercizio precedente). In particolare, è in fase di ristrutturazione del debito l'iniziativa partecipata a Roma **Parccheggio Muse**. **Iniziative Finanziarie Atesine** invece fa un utile di 3,8 milioni (2,5 nel 2016). **Botzen Invest**, la finanziaria che raggruppa, dopo la fusione con **Euregio Finance**, 60 imprenditori altoatesini e a cui Isa partecipa al 26,06%, chiude i conti 2017 con una perdita di 4,4 milioni. **Calisio**, il salotto finanziario con partner come **Zaleski** e **Colaninno** (l'Isa ha il 17,06%), torna ad un piccolo utile di 162 mila euro. Tra le partecipate, ci sono poi le società editoriali. Nei primi mesi di quest'anno Isa è uscita dall'azionariato del giornale **Avvenire**, dove era presente col 3,78%, avendo scelto di non ripianare le perdite.

F. Ter.