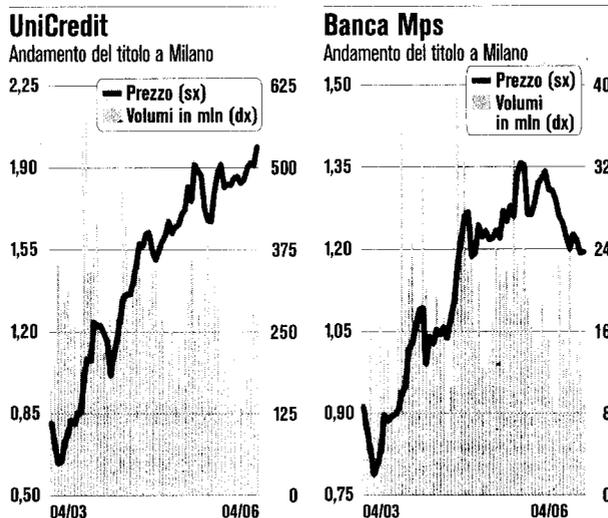


Piazza Cordusio. Caputi valorizza il portafoglio immobiliare

Alla **Fimit** altri 700 milioni del mattone di UniCredit



Fase due in vista: a dicembre in Omicron Plus erano già finiti 930 milioni

È ormai pronta la fase due per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di UniCredit. Proprio in questi giorni si andrà infatti a completare l'operazione tra piazza Cordusio e la **Fimit** di **Massimo Caputi**: un secondo apporto di palazzi strumentali, in gran parte agenzie, per circa 600-700 milioni di euro, dopo il conferimento già effettuato nel dicembre del 2008 per 930 milioni di euro.

Da parte sua, la **Fimit** di Caputi, che in questo caso ha esercitato la prelazione sulla seconda *tranche* del patrimonio di UniCredit, si rivela ancora volta come uno degli attori più attivi presenti sul mercato italiano: un crocevia per la gestione delle attività *real estate* degli istituti di credito nazionali (non soltanto sugli asset di piazza Cordusio, ma anche su quelli di Intesa

Sanpaolo), oltre che dei patrimoni immobiliari di importanti istituti di previdenza.

Il primo apporto a Omicron

Alla fine dello scorso anno la banca di Alessandro Profumo e Caputi hanno infatti trovato l'accordo per il lancio del fondo riservato **Omicron Plus Immobiliare** gestito dalla stessa **Fimit**.

Dentro al fondo sono così confluiti 72 immobili di UniCredit Real Estate con un'estensione di 300 mila metri quadrati di superficie: il valore di apporto era stato di circa 930 milioni di euro di valore di mercato. Nel fondo è confluita anche la sede UniCredit di Piazza Cordusio a Milano. Ma oltre allo storico palazzo, erano state incluse nella lista dell'operazione anche le sedi di Parma in via della Repubblica, di Bologna in via dell'Indipendenza e di Firenze in via dei Vecchietti. Per il fondo è stata decisa una durata di 15 anni. E UniCredit si è impegnata a rimanere negli immobili ceduti per una durata ancora superiore, stipulando contratti di locazione di 18 anni prorogabili di altri 6 anni.

L'istituto guidato da Profu-

mo ha inoltre ottenuto la prelazione per l'eventuale riacquisto di alcuni immobili considerati strategici. Questa prima operazione aveva visto l'ingresso della stessa UniCredit Real Estate, proprietaria degli immobili conferiti, come sottoscrittrice del 33% delle quote del fondo.

Il restante 62% è stato invece ceduto a investitori istituzionali: tra i quali in particolare la compagnia assicurativa **Fondiarria Sai**, ma anche lo stesso fondo immobiliare quotato **Beta** di **Fimit** Sgr che ha partecipato con un investimento di 30 milioni.

L'effetto sul core tier 1

La prima cessione a investitori istituzionali, aveva spiegato UniCredit (già impegnata nell'aumento di capitale da 3 miliardi) al momento del lancio dell'operazione, ha generato una plusvalenza sulla quota ceduta nel quarto trimestre 2008, al netto degli effetti fiscali, pari a circa 280 milioni di euro con un impatto positivo di circa 5 punti base sul *core tier 1 ratio*, cioè l'indice di patrimonializzazione utilizzato per verificare la solidità degli istituti di credito. Resta da capire quale sarà l'apporto all'indice della fase due dell'operazione immobiliare.

Carlo Festa

L'OPERAZIONE

72

Gli immobili già conferiti

Sono gli asset di proprietà del gruppo UniCredit confluiti nel fondo **Omicron Plus**, gestito da **Fimit** Sgr, nello scorso dicembre. I palazzi sono stati valorizzati 930 milioni di euro, con un valore di apporto di 800 milioni.

300mila mq

Superficie coinvolta

Si tratta della superficie complessiva dei 72 palazzi, oggetto dell'operazione nello scorso mese di dicembre. La maggioranza del patrimonio è costituito da filiali, ma anche da alcuni immobili storici: oltre al palazzo milanese di piazza Cordusio, ci sono infatti anche le sedi del gruppo di Parma, Bologna e Firenze.

600-700 milioni

La seconda tranche

Ora in rampa di lancio è la seconda parte dell'operazione di valorizzazione del patrimonio immobiliare di piazza Cordusio: con un'altra importante tranche di immobili, che confluirà nello stesso fondo **Omicron Plus**. La **Fimit** Sgr di **Massimo Caputi** detiene un diritto di prelazione.

