

IMMOBILI La Fimit in campo per acquisire Immit

Carlo Festa ▶ pagina 34

Immit. Caputi con la Fimit Sgr pronto a un'offerta di quasi un miliardo **Pag. 34**

Real estate. L'azionista Intesa Sanpaolo lavora sulla cessione dopo lo stop alla quotazione

Caputi tratta l'acquisto di Immit

La Fimit Sgr offre circa un miliardo di euro - Vicino il closing

Carlo Festa
MILANO

Il gruppo Intesa Sanpaolo tratta la cessione di Immit. E in pole position, secondo indiscrezioni, ci sarebbe la Fimit. La cessione avviene a circa due mesi dallo stop alla quotazione di Immit, che sarebbe dovuta approdare a Piazza Affari per usufruire delle agevolazioni concesse alle Siiq, le società di investimento immobiliare quotate.

La valutazione della transazione, secondo fonti finanziarie, sarebbe di poco inferiore al miliardo di euro. L'azionista Banca Intesa Sanpaolo, che al termine della cessione dovrebbe uscire completamente dalla società immobiliare, ha raccolto negli ultimi due mesi alcune manifestazioni d'interesse da diversi soggetti esterni.

Sarebbero così arrivate, secondo indiscrezioni, offerte per Immit da parte non soltanto della Fimit, ma anche da parte di alcuni fondi di private equity di Lehman Brothers e da parte del gruppo immobiliare Beni Stabili.

La Fimit, di recente, ha avuto un riassetto. È infatti uscita di scena Unicredit, mentre attualmente l'azionariato è suddiviso tra alcuni fondi real estate di Lehman Brothers, Inarcassa e la Ifim, che fa capo a Massimo Caputi e ad altri manager,

prevedere anche l'ingresso di altri imprenditori. Battute alcune proposte concorrenti

L'Inpdap e l'Enpals.

Ma secondo indiscrezioni la Fimit di Caputi nell'offerta su Immit potrebbe essere affiancata da altri soggetti. È circolato, ad esempio, il nome del gruppo Caltagirone, che vanta da tempo relazioni di reciproca stima con Caputi. E lo stesso Caltagirone del resto è stato uno dei protagonisti nella stagione, lo scorso anno, delle Opa sui fondi gestiti da Fimit.

Per quanto riguarda Immit, Intesa Sanpaolo riesce a superare l'impasse successiva allo stop al progetto di Ipo della società. Uno stop che era stato causato dalle cattive condizioni dei mercati, ma anche da alcuni nodi da sciogliere: come, ad esempio, i conflitti d'interesse.

Con la cessione Intesa Sanpaolo supera invece questi problemi. Alla Immit, presieduta dal manager di Intesa Giulio Bellan, erano stati conferiti 285 immobili del gruppo Intesa, in prevalenza uffici (70%) e filiali bancarie (30%) per l'80% localizzati a Milano e Roma, con un canone annuo complessivo di 69,8 milioni. La stima del valore, effettuata all'atto della quotazione, era stata di 1.295 milioni, elaborata da Richard Ellis prendendo a riferimento un rendimento del 4,4%. superiori

re alla media italiana delle locazioni per uffici che è del 5,2%. I beni erano stati, tuttavia, conferiti a 1.014 milioni e poi rivalutati a 1.079. La forchetta prevista per l'Ipo implicava un range di valutazione di 850-1.050 milioni. Quindi un prezzo che, saltata la quotazione, altri investitori sono stati in grado di offrire tramite trattative private. Ora resta da vedere quale potrebbe essere la strategia del nuovo azionista di Immit. Nei palazzi della società immobiliare hanno infatti sede gli uffici e le filiali di Intesa Sanpaolo. Un momento importante, dunque, sarà quello del rinnovo delle locazioni, quando le condizioni potrebbero cambiare.

Alcuni degli immobili sono inoltre sfitti (pari al 10% del totale) tra i quali il più rilevante è un palazzo di Piazza Cordusio a Milano (ex sede del Banco Napoli) attualmente oggetto di ristrutturazione. Complessivamente il 30% del portafoglio potrebbe essere interessato da interventi di valorizzazione, includendo anche l'ex sede Imi all'Eur.

NUMERI

1 miliardo

La valutazione

Secondo le prime indiscrezioni la trattativa per la cessione di Immit si sarebbe intavolata per una cifra di poco inferiore al miliardo di euro.

285

Gli immobili

Alla Immit sono stati conferiti 285 immobili del gruppo Intesa, fra uffici (il 70%) e filiali bancarie (30%) con un canone annuo complessivo pari a 69,8 milioni.

1.295 milioni

La stima del valore

All'atto della quotazione la stima del valore degli immobili era di quasi 1.300 miliardi. La forchetta per l'Ipo implicava tuttavia un range di valutazione tra 850 e 1.050 milioni.

PALAZZI E BANCHE

L'operazione potrebbe

