

Real estate. Meno mattone per FonSai
Al fondo Rho 15 immobili **Pag. 42**

Assicurazioni. L'operazione comporta una plusvalenza lorda di 155 milioni

Meno mattone per FonSai

Al fondo Rho 15 immobili

Il valore di perizia degli stabili è di 530 milioni
Gestione a Fimit

Riccardo Sabbatini

FonSai alleggerisce il peso del mattone nel suo patrimonio conferendo 15 immobili del gruppo ad un fondo immobiliare di nuova costituzione (il fondo Rho), aperto ad investitori istituzionali e gestito da Fimit, di cui manterrà una quota minima del 30 per cento. Dall'operazione, approvata ieri dal consiglio di amministrazione, il gruppo assicurativo si propone di ricavare una plusvalenza lorda consolidata di 155 milioni.

Gli immobili sono attualmente suddivisi tra la capogruppo e la controllata Milano

Assicurazioni, hanno un valore di libro di 340 milioni di euro a fronte di un valore di perizia di 523 milioni. In tutto sono undici palazzi di Fonsai, tre della Milano Assicurazioni ed uno proveniente dal fondo Tikal R.E. Fund, e attualmente figurano in bilancio a copertura delle riserve tecniche danni delle compagnie.

La parziale dismissione, nel monetizzare le plusvalenze incorporate in quel portafoglio, intende cogliere le opportunità create dalla congiuntura attuale di bassi tassi d'interesse. Ecco come.

Il primo step prevede che gli immobili siano oggetto di un finanziamento bancario, in corso di negoziazione con un pool di banche primarie, per un importo pari a circa il 55% del valore di apporto al fondo (il valore di mercato con uno sconto del 10%). A fronte dei conferimenti degli immobili il

Fondo Rho - è gestito da una società terza, la Fimit sgr - si accollerà i debiti nei confronti delle banche ed emetterà quote per un importo pari al valore di apporto degli immobili al netto del debito bancario. Il 30% sarà riservato a FonSai e a Milano Assicurazioni, con impegno a non vendere per 4 anni, mentre il restante 70% sarà collocato presso investitori istituzionali. Il fondo avrà una durata di 10 anni.

Secondo le previsioni del gruppo della famiglia Ligresti l'operazione dovrebbe incontrare l'interesse del mercato tenuto conto che i palazzi (in relazione al valore di apporto) generano una redditività del 6,5 per cento. E considerando la leva del debito, il ritorno annuale dovrebbe attestarsi oltre l'8 per cento.

La costituzione del fondo consentirà alle compagnie, nell'ipotesi di integrale colloca-

mento delle quote riservate agli investitori istituzionali, di liberare risorse finanziarie liquide per 339 milioni di euro (252 milioni per FonSai e 87 milioni per Milano), di cui 215 milioni rivenienti dal debito bancario e 123 milioni dal collocamento delle quote.

I servizi immobiliari di gestione degli immobili apportati al Fondo Rho rimarranno in capo alla Immobiliare Lombarda, società di gestione immobiliare del gruppo FonSai.

A cose fatte, appunto, FonSai dovrebbe avvantaggiarsi di una significativa plusvalenza riducendo di circa un punto l'esposizione al mattone attualmente pari al 13,5 di un portafoglio di investimenti che ammonta complessivamente a 28 miliardi di euro. Miglioreranno di conseguenza i ratios patrimoniali e la liquidità degli asset del gruppo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

