

L'operazione

Esclusiva fino al 31 alla Sgr che ha comprato i palazzi Intesa Sanpaolo

Unicredit tratta con Fimit in vendita sedi per un miliardo

ANDREA GRECO

MILANO— Anche Unicredit— come aveva fatto in agosto Intesa Sanpaolo — si affida a Fimit per vendere le sue sedi strumentali. Martedì il gruppo bancario avrebbe siglato una trattativa esclusiva con la Sgr immobiliare guidata da Massimo Caputi per apportare in uno dei suoi fondi circa metà del suo patrimonio immobiliare da tempo in dismissione. Non ci sono dati esatti, solo indiscrezioni, ma si parla di un centinaio di immobili, quelli più

Nel pacchetto c'è Piazza Cordusio. Plusvalenza di oltre 500 milioni per Profumo e soci

prestigiosi, tra cui anche la sede di Piazza Cordusio. Il valore dell'operazione, chiamata a chiudersi gli ultimi giorni di dicembre se tutto filerà liscio, è stimato in un miliardo di euro, e permetterebbe a Unicredit di iscrivere una plusvalenza di circa la metà, e rafforzare di una decina di punti base l'indice Core Tier 1. E comunque, quella in oggetto, una parte minoritaria del patrimonio in mattoni della banca milanese, che consta di circa 10 mila immobili in 23 paesi; anche se si tratta di unità ambite, site nelle principali città italiane.

Secondo gli accordi preliminari, nel 2009 dovrebbe avvenire un secondo passaggio di immobili a Fimit: ce ne sono altri 200 che il gruppo guidato da Alessandro Profumo intende cedere, tanto che li aveva posti, sei mesi fa, in un fondo immobiliare dotato di 300 palazzi e stimato 1,8 miliardi. Ma quel fondo, affidato in gestione a First Atlantic (società dei De Agostini) che aveva battuto Pirelli Re e Beni Stabili, non è riuscito a vendere le quote sovrastanti i palazzi. Il tempo passava, i titoli bancari soffrivano, le condizioni di mercato peggioravano. Eppure la rivale Intesa Sanpaolo le sedi — seppur con qualche fatica, e con un contributo al finanziamento e nell'equity dell'operazione — riusciva a piazzarle. A comprare, a fine ottobre, proprio la Fimit, in un'operazione da 850 milioni e 284 edifici. A quel punto Profumo



Il quartier generale di Unicredit a Piazza Cordusio

deve avere pensato che forse — anche a costo di "imitare" il collega Corrado Passera — una telefonata a Fimit poteva tentarla anche lui. Senonché l'operazione è difficile perché va chiusa in tempi strettissimi, c'è da sindacare il finanziamento a Fimit e, come nel caso di Intesa, Unicredit manterrà inizialmente una piccola parte nel capitale della nuova società. Tuttavia, se il secondo tentativo andrà a buon fine, Unicredit potrà appostare nel bilancio quasi due terzi della plusvalenza e del miglioramento patrimoniale che da settimane sono già stati presentati alla comunità finanziaria, e sono fondamentali per il raggiungimento degli obiettivi 2008.

A partire da gennaio, poi, Fimit per conto del venditore inizierà a collocare le prime quote del fondo immobiliare di Unicredit, verosimilmente già collocate a fermo. Dovrebbe trattarsi di investitori istituzionali, tra i quali al momento non si prevede compaiano i soci stessi di Fimit. L'azionariato ha subito recenti modifiche, e vede allineati sotto il 17% sei soci: il management riunito attorno a Caputi, Inarcassa, Enasarco, Impdap, Enpals e un fondo britannico. Una compagine di outsider nel settore immobiliare italiano, che intanto è riuscita ad accaparrarsi i palazzi delle prime due banche nazionali lasciando a secco i grandi nomi del real estate.

