

Intesa vende immobili a Tom Barrack

Costituito un fondo da 175 milioni di euro con 113 cespiti

Campo
a pag. 15

IL GRUPPO BANCARIO CONFERIRÀ 113 IMMOBILI A UN FONDO RISERVATO GESTITO DA **IDEA FIMIT**

Intesa fa cassa con Barrack

Colony Capital acquisterà per 175 milioni la quasi totalità delle quote con l'obiettivo di valorizzare gli immobili in portafoglio. Ammonta a 40 mln l'impatto sull'utile stimato dall'istituto di credito

DI TERESA CAMPO

Eppur si muove il real estate italiano, pur a fronte del ritorno in recessione dell'economia. Pronto a partire un nuovo fondo immobiliare riservato sviluppato da Intesa Sanpaolo in collaborazione con **Idea Fimit** in qualità di società di gestione. E soprattutto con la partecipazione del colosso americano Colony Capital, che ne sarà l'unico quotista, fatta eccezione per partecipazioni minime in mano alla sgr e all'istituto di credito. Al nuovo fondo sarà conferito un pacchetto di 113 asset del gruppo bancario (per un totale di 115 mila metri quadrati) composto in parte da immobili di pregio, tra cui un palazzo nel centro storico di Firenze, e in parte da ex sportelli di casse di risparmio del gruppo, sparsi in tutta Italia. Per acquistare il pacchetto di immobili conferiti al fondo Colony Capital sborserà 175 milioni. Il prezzo medio si aggira dunque intorno ai 1.500 euro al metro quadro, ma naturalmente si parte da valori molto bassi per le ex agenzie bancarie in provin-

cia per salire a quotazioni molto sostanziose per gli immobili di pregio nelle città principali. In ogni caso per Intesa Sanpaolo l'operazione, il cui perfezionamento è atteso entro fine anno, si traduce in un contributo positivo

in termini di utile netto consolidato di circa 40 milioni di euro, dato dalle plusvalenze ma soprattutto dalla sostituzione in bilancio di asset con denaro fresco. Per la sgr del gruppo De Agostini e Intesa non si tratta del primo fondo realizzato in collaborazione: nel dicembre del 2008 avevano già dato vita a Omega, che racchiudeva 284 tra uffici e filiali (420 mila mq per 850 milioni di valore) per lo più a Roma e Milano, incluse alcune sedi storiche come quella di via Verdi a Milano e di via Toledo a Napoli. Il pacchetto è stato oggetto di sale & lease back, ovvero cessione e riaffitto degli uffici occupati dal colosso bancario.

Ma il nuovo fondo rappresenta una seconda esperienza anche per Colony Capital: a inizio anno Tom Barrack aveva perfezionato un'operazione analoga con Unicredit e la sgr di Bnp Paribas, rilevando per 140 milioni il portafoglio residenziale de I Villini, complesso di edifici liberty nel centro di Roma, a

due passi da Villa Borghese.

Come accennato, la nascita del nuovo fondo riveste grande importanza per il real estate italiano, vivacizzato dalla nuova operazione, oltre che dal ritorno di interesse degli investitori esteri. Intesa prosegue così nel piano di dismissione degli asset in portafoglio, mentre per **Idea Fimit** si tratta della terza operazione curata dal neo amministratore delegato, **Emanuele Caniggia**, subentrato lo scorso aprile a **Massimo Brunelli**. In questi mesi l'ad ha movimentato parecchio il portafoglio della sgr, con l'obiettivo di vendere e fare cassa, ma anche di reinvestire, come dimostra appunto la nascita del nuovo fondo. Chiusa in particolare la vendita del Forte Village di Santa Margherita di Pula (Cagliari) per 180 milioni e in dirittura d'arrivo quella dell'ex sede di Unicredit in Piazza Cordusio a Milano, la più importante dismissione di un single asset nel 2014, stimata tra 350 e 450 milioni di euro. Le decine di manifestazioni di interesse sono ora al vaglio di Cbre che a giorni stilerà la short list. Quasi certa la chiusura dell'operazione entro l'anno, con probabile cessione a partner internazionali come fondi sovrani o di investimento. (riproduzione riservata)



