

Rassegna del 20/05/2016

IDEA FIMIT SGR

20/05/16	Corriere della Sera	43 La mossa di Elliott nel real estate Offerta da 500 milioni per quattro fondi di Piazza Affari	<i>Sabella Marco</i>	1
20/05/16	Giornale	23 Elliott cala un poker di offerte sui fondi immobiliari italiani	<i>Conti Camilla</i>	2
20/05/16	Libero Quotidiano	18 Fondi avvoltoio all'assalto del mercato immobiliare	<i>Bertone Ugo</i>	3
20/05/16	Mf	4 Blitz sui fondi del mattone - Blitz Usa sul mattone italiano	<i>Dal Maso Elena - Campo Teresa</i>	4
20/05/16	Sole 24 Ore	36 Elliott lancia l'Opa su quattro fondi immobiliari - Elliott lancia Opa su quattro fondi	<i>Dezza Paola</i>	6
20/05/16	Stampa	31 Panorama - Elliott, offerta a sconto su 4 fondi immobiliari	...	7



La mossa di Elliott nel real estate Offerta da 500 milioni per quattro fondi di Piazza Affari

Il fondo attivista britannico Elliott, attualmente in forte contrasto con Hitachi Rail in merito all'Opa su Ansaldo Sts, rafforza la sua presenza in Italia. Attraverso la società lussemburghese Blado Investment, controllata al 100% da Elliott associates, che fa capo ad Elliott international, ha lanciato un'Opa da 562 milioni di euro sulle quote di alcuni fondi immobiliari chiusi quotati in Piazza Affari sul Miv, il mercato dei fondi chiusi. Oggetto dell'Opa sono il fondo Polis, gestito da Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari, per un totale di 141,2 milioni di euro, Immobiliare Dinamico, gestito da Bnp Paribas Real Estate Investment Management, per un totale di 100 milioni, Mediolanum Re, gestito da Mediolanum Sgr (200 milioni) e Alpha Immobiliare, gestito da Idea Fimit (120 milioni).

In tutti i casi l'offerta è sulla totalità delle quote dei fondi ad esclusione di quelle dalle singole Sgr che li gestiscono. L'Opa lanciata da Elliott, a premio rispetto ai valori di Borsa dei fondi, può rappresentare un'opportunità per quei sottoscrittori che volessero uscire da questa tipologia di investimento prima della scadenza. Il meccanismo dei fondi chiusi prevede infatti la possibilità di cedere quote a determinate scadenze e l'offerta di Elliott costituisce un'opportunità per monetizzare l'investimento.

Marco Sabella

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SHOPPING Mentre infuria la battaglia su Ansaldo Sts

Elliott cala un poker di offerte sui fondi immobiliari italiani

Il colosso britannico, guidato dal miliardario Singer, lancia quattro Opa da 562 milioni per il mattone quotato in Borsa

Camilla Conti

■ Il fondo Atlante ha tarpato le ali ai fondi stranieri che stavano sorvolando da tempo i cieli della finanza tricolore a caccia di sofferenze bancarie da deprecare a prezzi scontati. Gli investitori hanno dunque cambiato preda puntando sul business immobiliare. L'assalto è partito da Paul Singer, il finanziere americano che gestisce 27 miliardi di dollari sui mercati mondiali attraverso il suo fondo Elliott e che è diventato famoso per aver portato il governo argentino davanti alla Corte d'appello di New York per i Tango Bond.

Nella notte di mercoledì Singer ha lanciato un'Opa totalitaria mettendo sul piatto complessivamente 562 milioni di euro per comprarsi quattro fondi immobiliari chiusi quotati sul Miv, il listino dei fondi chiusi gestito da Borsa Italiana. L'operazione è condotta attraverso il veicolo lussemburghese Blado Investment e ha messo nel mirino le quote di Polis, gestito da Polis Fondi Immobiliari delle banche popolari (tra cui quella di Sondrio, di Vicenza, Bper e Ubi), l'Immobiliare Dinamico gestito da Bnp Paribas Real Estate Investment Management, Mediolanum Re gestito da Mediolanum Sgr e Alpha Immobiliare, gestito da **Idea Fimit** per 120 milioni.

L'offerta lanciata da Singer, che in Italia è impegnato con Elliott anche nella battaglia contro i giapponesi di Hitachi sulla gestione di Ansaldo Sts, rappresenta un'opportunità a premio rispetto ai valori di Borsa per quei sottoscrittori

che volessero uscire da questa tipologia di investimento prima della scadenza. Le offerte sono infatti a sconto fino al 65,3% sul valore dei fondi lo scorso dicembre.

Si va da un minimo del 32% per Polis ad un massimo del 65,3% di Alpha Immobiliare. Ma a premio sui prezzi di Borsa calcolati il 18 maggio. Ovvero: a Polis vengono offerti 1.094,54 euro per azione, il 19,6% in più sulla chiusura di mercoledì, ma il 32% in meno rispetto al valore del fondo al 31 dicembre 2015.

Intanto, altre notizie dal mercato del mattone sono arrivate ieri per la sede di Brembo, il famoso Kilometro Rosso che si vede dall'autostrada Milano-Venezia, che è stato ceduto dal fondo immobiliare Unicredit Immobiliare Uno, gestito da Torre sgr, ai francesi di Corum Asset Management per conto della società transalpina Scpi Corum Convincions. Questi ultimi hanno acquistato l'edificio a sconto, ovvero 52,8 milioni di euro contro i 57,680 valutati lo scorso 31 dicembre nella relazione annuale di gestione del fondo, quindi quasi il 10% in meno.

L'esperto indipendente del fondo, chiamato a valutare l'offerta, ha comunque dato il via libera all'operazione il primo maggio scorso perché «le superfici di dimensioni molto rilevanti e le peculiarità architettoniche, tipologiche e rappresentative, se per un verso costituiscono il valore aggiunto dell'immobile, per altro verso possono risolversi in un limite alla dismissione, in quanto rendono l'asset attraente per una ristretta cerchia di investitori».



Raid in Borsa italiana

Fondi avvoltoio all'assalto del mercato immobiliare

Valori dimezzati per i titoli del mattone. Così Blado Invest ha lanciato un'Opa su Polis, Dinamico, RE Mediolanum e Alpha. Che ora volano

■ ■ ■ UGO BERTONE

■ ■ ■ Paul Singer, il gestore hedge che ha piegato l'Argentina sui Tango Bond e sta sfidando Hitachi e Leonardo (ex Finmeccanica) per spuntare un prezzo più elevato (ed adeguato) per i titoli Ansaldo Sts ceduti, secondo le sue accuse, con lo sconto per compensare l'acquisto di Ansaldo Breda, ha scoperto un nuovo modo per far quattrini nel Bel Paese con uno dei suoi "fondi avvoltoio", specializzati nelle operazioni a (forte) sconto: l'acquisto di fondi immobiliari.

Una strana razza che in Borsa vale assai meno del Nav (Net asset Value), cioè il valore certificato dai periti indipendenti, con la conseguenza che i risparmiatori sono in pratica costretti a non uscire dall'investimento, pena grosse perdite. Prima della liquidazione del fondo. Ma in questi anni, per colpa della crisi del mattone, quasi tutti i fondi hanno ottenuto deroghe spostando a tempi migliori, la liquidazione.

Ieri, a spezzare il circolo vizioso, ha fatto irruzione Blado Investment società di diritto lussemburghese interamente detenuta da Elliott Associates L.P. (Ealp), fondata da Singer.

Blado ha fatto le cose in grande lanciando un'offerta pubblica di acquisto su ben quattro fondi: Polis (controllata da un gruppo di banche popolari, tra cui Bper, Popolare di Sondrio e quella di Vicenza), Immobiliare Dinamico di Bnp Paribas, Real Estate Mediolanum e Al-

pha Immobiliare di [Idea Fimit](#). In tutto, Blado ha messo sul piatto 562,59 milioni di euro con cui potrebbe acquistare immobili che, nel loro complesso, sono stati valutati dai periti circa il doppio. Senz'altro un ottimo affare, soprattutto in caso di risveglio degli investimenti immobiliari. Ma anche un insperato regalo per i sottoscrittori dei fondi, in alcuni casi "congelati" dall'inizio del millennio.

L'offerta di Blado, infatti, presenta sì un forte sconto sui valori del Nav (addirittura il 65% in meno per Immobiliare Dinamico), ma anche un robusto aumento sui prezzi di Borsa: Polis è schizzata su del 12%.

Meglio ha fatto Immobiliare Dinamico +18,85%, tallonata da Mediolanum Re +16,16% e da Alpha +15,68%. Non è difficile intuire che molti risparmiatori saranno allettati dall'offerta.

Di sicuro, l'iniziativa di Singer conferma che, come si è già visto nel caso di Carige, corteggiata dal fondo Apollo, o dalle avances sui crediti deteriorati delle banche, l'Italia del mattone a questi prezzi fa gola. Non è un dramma, anzi.

Chi porta quattrini è senz'altro benvenuto. Ma è possibile che banche e sgr continuino a raccogliere denaro per i fondi (ieri nuovi record) destinati in buona parte su azionari esotici o titoli del reddito fisso a rendimenti minimi senza valorizzare quel che hanno in casa? Ben venga Singer se suona la sveglia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



DAGLI USA UN VEICOLO DELL'HEDGE FUND ELLIOTT DI SINGER LANCIA POKER DI OPA SUGLI STRUMENTI QUOTATI

Blitz sui fondi del mattone

Nel mirino Alpha (**Idea Fimit**), Dinamico (Bnp), Polis e Mediolanum. L'offerta è a premio del 25-30% rispetto ai prezzi di borsa ma a sconto tra il 30 e il 60% sui valori riportati nel bilancio del 2015

(Campo e Dalmaso a pagina 4)

BLADO INVESTMENT HA LANCIATO QUATTRO OPA SU ALTRETTANTI FONDI IMMOBILIARI

Blitz Usa sul mattone italiano

Nel mirino Alpha, Dinamico, Polis e Mediolanum. L'offerta è a premio del 20-25% rispetto ai prezzi di borsa e a sconto tra il 30 e il 60% rispetto alle valutazioni riportate nel bilancio 2015

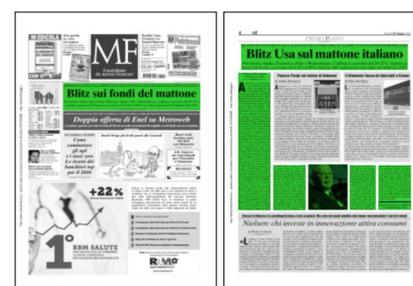
DI ELENA DAL MASO
E TERESA CAMPO

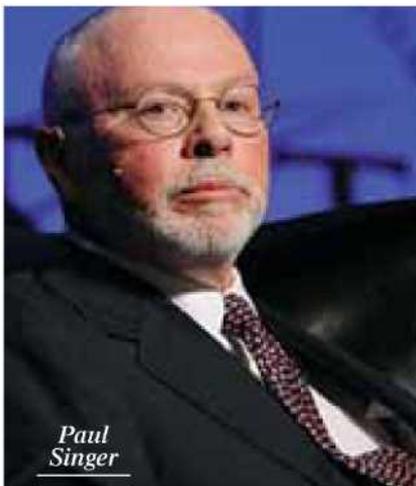
A chi ci ha provato in passato non è andata tanto bene. Ma, forte dell'eccesso di offerta immobiliare, dei prezzi ancora deboli e del rapido avvicinarsi della scadenza, oggi è Blado Investment a tentare di accaparrarsi gli immobili in pancia ai fondi immobiliari italiani attraverso un'opa. Anzi quattro, visto che nel mirino sono finiti ieri i fondi Polis (unico fondo quotato della sgr omonima che fa capo a un gruppo di banche popolari), Immobiliare Dinamico di Bnp Paribas Real Estate, Mediolanum Real Estate e Alpha Immobiliare di **Idea Fimit**, tutti scambiati sul segmento Miv di Borsa Italiana. Come nei casi precedenti, che risalgono al 2014 (le opa di Capstone, Blackstone e Fortress rispettivamente sui fondi Europa Immobiliare N.1 di Vegagest, Atlantic 1 di **Idea Fimit** e Unicredito Immobiliare Uno di Torre sgr), l'offerta risulta fortemente a sconto (dal 32 al 65%) rispetto al valore del singolo fondo riportato nel bilancio 2015 e invece a premio (il 25% di media) rispetto alle quotazioni di borsa correnti.

In particolare per le quote di Polis Blado Investment è disposta a pagare 1.094,54 euro per azione, il 19,6% in più rispetto alla chiusura del 18 giugno, ma il 32% in meno rispetto al valore del fondo al 31 dicembre 2015. Su Mediolanum l'offerta è di 3,41 euro per le quote di classe A e 2,58 euro per quelle di classe B, a premio rispettivamente del 25,3% e del 25,2% sulla chiusura di martedì ma a sconto del 40,5% (classe A) e del 34,5% (classe B) sul valore 2015. Per Immobiliare Dinamico Blado offre 69,31 euro per quota, il 25% in più sul prezzo di borsa ma a sconto del 63,6% sul valore 2015, mentre per Alpha propone 1.156,25 euro a quota, +25% sul valore di borsa e -65,3% sul quello del fondo a dicembre. Non ancora nota la durata del periodo di offerta, ma solo che l'obiettivo minimo è il 50% più un'azione. In caso di adesione massiccia alle opa a Blado (che fa capo a Elliott Associates, una delle più note società di hedge fund al mondo fondata da Paul Singer), basterebbero 562,59 milioni per acquisire realtà immobiliari che pochi mesi fa valevano il doppio, cifra suddivisa tra 200 milioni per Mediolanum, 141 per Polis (che ieri ha ceduto un immobile

logistico per 24 milioni), 101 milioni per Dinamico e 120 milioni per Alpha. Blado Investment ha spiegato che, causa gli scambi rarefatti dei titoli in borsa, la dismissione delle quote dei fondi potrebbe risultare difficoltosa e che quindi l'offerta può rappresentare un'opportunità per gli investitori. Dal canto suo si aspetta comunque che «l'investimento generi rendimenti adeguati al rischio assunto». Le sgr interessate non giudicano l'offerta amichevole: «Siamo stati informati a notte fonda con una nota via posta certificata», hanno raccontato, e qualcuno arriva a ipotizzare mani italiane dietro le quinte dell'operazione, anche perché, dopo la caduta delle borse a febbraio, oggi le quotazioni sono molto a sconto e il premio quindi modesto. Ieri in borsa i titoli si sono quasi allineati al prezzo di opa. Le probabilità di successo delle offerte sembrano quindi assottigliarsi. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/opa





REAL ESTATE
Elliott
lancia l'Opa
su quattro fondi
immobiliari

Paola Dezza ▶ pagina 36

Immobili. Esborso totale di 562 milioni
Elliott lancia Opa
su quattro fondi

Paola Dezza
MILANO

■ È un'Opa totalitaria che coinvolge quattro fondi immobiliari italiani quotati quella lanciata dall'hedge fund Elliott Associates, attraverso la controllata lussemburghese Blado Investment, per un valore massimo di oltre 560 milioni di euro.

Sono passati più di due anni da quando, nel febbraio 2014, Blackstone ha lanciato l'Opa su Atlantic 1, conquistato al 40%, mentre Capstone qualche mese dopo aveva fallito l'operazione sul fondo Europa immobiliare 1 di Vegagest. Ma da tempo sul mercato circolavano rumor su nuove operazioni.

I prodotti coinvolti dall'Opa appena lanciata sono Mediolanum real estate, Polis, Immobiliare Dinamico e Alpha, scelti come canale per entrare nel real estate italiano. Elliott è un investitore di lungo periodo che annovera tra i sottoscrittori fondi pensione, fondi sovrani, fondazioni e high net worth individuals ed era in cerca di opportunità nel nostro Paese.

I prezzi di offerta - recita la nota - sono a premio rispetto alla media dei prezzi delle quote degli ultimi 12 mesi e alla chiusura di ieri. Ma a forte sconto sul Nav (Net asset value). Difficile prevedere l'esito dell'offerta, dato che molti risparmiatori hanno acquistato quote in sede di collocamento a valori ben più elevati.

Blado Investment intende acquistare tutte le 129mila quote del fondo Polis, gestito da Polis Fondi sgr, per il quale peraltro è già stata deliberata la messa in liquidazione e la proroga necessaria per cedere gli asset ancora in portafoglio. La cifra offerta è di 1.094,54 euro (2mila euro il valore al collocamento nell'anno 2000), inferiore del 32% al Nav al 31 dicembre 2015. La quota ieri è balzata a 1.019 euro con un massimo a 1.040. In questo caso l'esborso massimo per l'offerente è di circa 141,2 milioni di euro. Sarà invece di 120 milioni circa l'esborso per mettere le mani su Alpha, gestito da **IdEA Fimit** Sgr. Ai sottoscrittori sono stati offerti 1.156,25 euro per azione, con uno sconto del 65,3% sul Nav al 31 dicembre 2015. Il fondo ha collocato nel 2002 le quote a 2.600 euro.

L'offerta per Immobiliare dinamico, gestito da Bnp Paribas Reim Sgr, è di 69,31 euro, con uno sconto del 63,6% sul Nav, mentre per Mediolanum real estate l'offerta è di 3,41 euro per le quote di classe A e di 2,58 euro per quelle di classe B, con sconti rispettivamente del 40,5% e del 34,5%.

«Considerando l'Opa totalitaria, i quattro fondi rappresentano il 27% del market value di Borsa e il 31,2% del patrimonio netto complessivo (senza tenere conto dei proventi distribuiti nel 2016)» dice Marcello Rubiu, partner di Norisk.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Panorama

Elliott, offerta a sconto su 4 fondi immobiliari

Elliott punta sul mercato immobiliare italiano e lancia un'opa totalitaria su quattro fondi chiusi offrendo complessivamente 562 milioni di euro.

I fondi oggetto dell'offerta sono Mediolanum Real Estate (gestito da Mediolanum), Alpha Immobiliare (gestito da **Idea Fimit**), Immobiliare Dinamico (gestito da Bnp Paribas) e Polis (gestito da Polis, sgr controllata dalle banche popolari) e hanno in portafoglio immobili principalmente con destinazione commerciale, direzionale, logistica e a uso ufficio.

Il valore complessivo netto dei quattro fondi al 31 dicembre scorso ammontava a circa 1,14 miliardi di euro e dunque l'offerta viene fatta con uno sconto consistente rispetto al valore contabile del patrimonio. Elliott per convincere i sottoscrittori ad aderire fa leva sull'illiquidità delle quote e sull'offerta di un premio, variabile a seconda del fondo, sulla media delle quotazioni degli ultimi 12, 6, 3 mesi.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

