



20/12/2002 - IMMOBILI, GENERALI SPOSA LEHMAN – LA SOCIETÀ IMMOBILIARE HA VENDUTO 40 IMMOBILI PER 350 MILIONI

Milano Finanza - Ilaria Molinari

"Due operazioni in un giorno solo per Generali Properties. Ieri la società immobiliare, in cui sono confluiti parte degli edifici di Assicurazioni Generali e Alleanza Assicurazioni, ha comunicato la cessione al fondo chiuso immobiliare Investire Residenziale Uno gestito da Investire Immobiliare sgr (gruppo banca Finnat Euramerica) di 40 immobili prevalentemente a uso residenziale per il valore di 350 milioni di euro. Inoltre, Generali Properties ha annunciato la nascita di Initium srl, una società veicolo di investimenti costituita in joint venture con Lehman Brothers, che ne detiene la maggioranza al 51%. Initium srl ha già sottoscritto un preliminare di compravendita del valore di 320 milioni di euro per l'acquisizione di 38 edifici del gruppo Generali che, secondo quanto risulta a MF, sarebbero prevalentemente di proprietà di Assitalia e con rendimenti lordi sotto il 3% annuo. «Circa il 65% dei 320 milioni sono stati finanziati attraverso un debito strutturato emesso da Mps», ha spiegato Gianfranco Paparella, executive director principal finance di LB real estate in Italia. Initium srl frazionerà gli edifici acquisiti per poi venderli.

Da entrambe le operazioni il gruppo Generali ricaverà una plusvalenza di 240 milioni di euro, mentre la singola Generali Properties avrà «raffinato» il suo portafoglio privandolo di immobili residenziali che, seppur di qualità, sono quelli che normalmente rendono meno. Il che farebbe pensare a un lavoro di valorizzazione forte sul patrimonio contenuto nella società immobiliare tale da rafforzarne i fondamentali in vista di una prossima quotazione.

Ma da Generali Properties fanno sapere che non ci sono progetti in tal senso. In ogni caso, la consequenzialità delle due operazioni non è certo casuale. Se con una parte dei 350 milioni di euro derivanti dalla vendita di 40 immobili di Generali Properties la società ha intenzione di realizzare nuove acquisizioni già allo studio, con una parte dell'operazione è stata finanziata anche la costituzione di Initium srl. Sul mercato immobiliare, quindi, si fa strada un nuovo accordo fra una banca d'affari e un operatore locale che potrebbe porsi come concorrente forte al duo Morgan Stanley - Pirelli real estate. «Questa operazione rientra semplicemente nella strategia che Lehman Brothers adotta nel mercato immobiliare a livello mondiale», ha detto Edoardo Toscani, head of investment banking di Lehman Brothers in Italia, «e segue quanto fatto dalla banca d'affari in precedenza con Telecom Italia e Beni Stabili. Il nostro obiettivo è quello di penetrare ancora di più il mercato sia nel settore dello sviluppo sia del project financing».