



## **08/03/07 - VA ALL'ASTA IL PATRIMONIO DEL FONDO IMMOBILI PUBBLICI**

*Il Sole 24 Ore - Paola Dezza*

Piccoli portafogli di asset immobiliari da cedere tramite gare che saranno realizzate da qui fino alla scadenza del fondo. È questa la strategia che sarà messa in atto da Investire Immobiliare Sgr, gruppo Finnat, per il patrimonio concentrato nel Fip – Fondo immobili pubblici.

Il fondo Fip chiuso nel 2004 e collocato sul mercato nei primi mesi del 2005 ha una durata di 15 anni (la durata residua è quindi di 13 anni), un rendimento obiettivo che si aggira intorno all'8% e un patrimonio immobiliare composto da un insieme di 400 immobili con destinazione a uso ufficio tutti locati allo Stato del valore di 3,9 miliardi di euro mentre 1,88 miliardi di euro è il valore del patrimonio netto del fondo al 31 dicembre 2006.

A suo tempo Investire Immobiliare Sgr ha vinto la gara per la gestione del fondo, bruciando concorrenti più "blasonati", ed è stata poi affiancata nella gestione da Bnl fondi immobiliari e Pirelli Real Estate Sgr. Oggi la strategia è cambiata – secondo alcune indiscrezioni per disaccordo tra le parti ma è più probabile per revisione dei piani – e il nuovo business plan prevede una serie di gare, la prima in partenza oggi.

Bnl fondi immobiliari e Pirelli Re Sgr comunque gestiranno ancora per un periodo di sei mesi l'organizzazione urbanistica e catastale del patrimonio in questione.

La prima procedura di gara parte con un bando relativo a un portafoglio composto da 22 immobili di piccolo taglio (il maggiore ha un valore pari a 20 milioni di euro) localizzati in città non principali prevalentemente nella zona del Nord Est, a eccezione di due stabili che sono situati a Roma, come L'Aquila, Vicenza, Venezia, Modena, Treviso, Padova, Gorizia ma anche Pantelleria e Giulianova (Te).

Si tratta di edifici a uso ufficio, come tutti quelli che sono concentrati nel Fip, del valore complessivo di 200 milioni di euro. Non è stabilita una base d'asta e si prevede che la transazione verrà definita intorno a fine giugno per concedere ai partecipanti due mesi di due diligence.

La strategia che la Sgr seguirà poi verrà verificata di anno in anno.

Il prossimo bando di gara previsto per il 2008 riguarda un secondo portafoglio concentrato nelle regioni del Sud Italia sempre del valore di 190-200 milioni di euro.

«La nostra intenzione è portare a scadenza il fondo – dicono da Investire Immobiliare Sgr – vendendo non singoli immobili ma interi portafogli studiati e selezionati per massimizzarne tanto il valore quanto l'appeal sul mercato».

Questa prima gara avrà il compito di fare da apripista per consentire alla società di gestione di capire come funziona la procedura e procedere quindi su questa strada.