



01/06/07 - A EST CAPITAL E BENI STABILI I PRIMI DUE LOTTI DI FIP

Milano Finanza – Maria Grazia Mori

Prime due assegnazioni in settimana per gli immobili di Fip, il Fondo immobili pubblici. A EstCapital sgr, società indipendente specializzata nella costituzione e gestione di fondi immobiliari chiusi, attraverso il fondo immobiliare riservato RealEstI, è andato il Portafoglio n. 2, gestito da Investire Immobiliare sgr.

Il portafoglio in oggetto è costituito da un complesso immobiliare di interesse monumentale storico situato a Treviso, in via Canova 7, nella zona residenziale e commerciale di maggior pregio del centro storico. Il complesso edilizio, che risale al 1700 e che era originariamente destinato a convento, è costituito da più corpi di fabbrica comunicanti, per una superficie coperta complessiva di circa 10.600 metri quadrati, e scoperta di ulteriori 5.600 metri quadrati.

Oltre che dall'edificio principale, il complesso è composto da uno stabile di tipologia a corte con chiostro, da un antico edificio religioso sconsacrato e da un giardino storico all'italiana, più alcuni edifici accessori costruiti in epoca successiva, ma di tipologia distributiva e morfologica tradizionale.

Attualmente l'intero complesso è adibito a uffici pubblici e interamente locato all'Agenzia del Demanio, che rilascerà l'immobile nel secondo semestre del 2009.

Come accennato l'acquisizione arricchisce il portafoglio del fondo RealEstI, che già comprende diversi cespiti di pregio localizzati nei centri storici delle maggiori città del nord Italia, e porta il valore degli asset under management di EstCapital a oltre 530 milioni di euro.

Ad aggiudicarsi la gara per l'acquisizione del portafoglio del Fondo Immobili Pubblici numero 1 è invece stata Beni Stabili. Alla gara, partita lo scorso marzo, hanno partecipato numerosi player italiani e stranieri per un totale di circa 40 manifestazioni di interesse. La gara si è sviluppata in due distinte fasi: entro lo scorso 10 aprile è stata consegnata un'offerta non binding mentre il 25 maggio è stata consegnata un'offerta finale binding.

Il portafoglio 1, che Beni Stabili si è aggiudicata per 181.105.104 euro, è composto da 20 immobili, di cui 13 cielo terra e 7 costituiti da porzioni di edifici, tutti a uso terziario, per una superficie lorda complessiva di 97.700 metri quadrati.

Il portafoglio, locato al 100% all'Agenzia del Demanio con contratti di affitto in gran parte di lunga durata (quasi tutti con un contratto 9+9 e scadenza nel 2021) e un entry yield pari a circa il 5,4% medio (per un totale di 9,8 milioni di euro), è ubicato per circa il 70% nel nord est d'Italia (Vicenza via Zampieri, Modena via Galileo Galilei, Bologna Galleria Il agosto, sono quelli con i rendimenti più alti), per il 16% a Roma (via Sicilia e via dell'Aeronautica) e per il restante 14% nel centro sud d'Italia.

Il Gruppo Beni Stabili finanzia l'acquisto facendo ricorso a una leva dell'80% e il closing dell'operazione è previsto per la fine di giugno. La maggior parte degli edifici confluirà nel portafoglio property di Beni Stabili grazie ai loro buoni rendimenti, mentre il resto sarà destinato a trading.