



## **18/09/07 - FIP, IL MATTONE DI STATO RIVALUTATO DI 560 MLN**

*Milano Finanza – Alessandro Pianetti*

La sorpresa è di quelle che lasciano il segno in positivo. A quasi tre anni di distanza dall'aggiudicazione del portafoglio del Fondo immobili pubblici scoprire che i palazzi e i terreni affidati alla gestione di Investire Immobiliare valgono oltre mezzo miliardo di euro in più del previsto è proprio quello che è capitato alla Sgr che fa capo alla Banca Finnat Euramerica della famiglia Nattino. A segnalare la maxi plusvalenza di 562 milioni di euro rispetto al valore di carico è il rendiconto aggiornato allo scorso 30 giugno sulla gestione del fondo che raccoglie il mattone di stato. Un ritocco verso l'alto che spinge il valore complessivo del portafoglio a 3,75 miliardi di euro. Nel frattempo, il primo semestre del 2007 è stato utilizzato per chiudere le operazioni di vendita per l'esercizio in corso. Lo scorso 20 giugno sono stati infatti siglati i contratti per cedere la prima fetta di immobili conferiti nel fondo. Una mossa che ha consentito a Investire Immobiliare Sgr di cedere 20 lotti per un totale di quasi 100 mila metri quadrati, incassando 180 milioni di euro dall'acquirente Beni Stabili. Un altro lotto se lo è aggiudicato Est Capital, una sgr padovana. Nel documento approvato dal consiglio di amministrazione di Investire Immobiliare è inoltre indicato il valore delle commissioni di vendita generate grazie alla prima operazione di dismissione. In totale si tratta di 9,1 milioni di euro che, insieme alle commissioni incamerate con le successive vendite, saranno incassati dalla sgr dei Nattino solo allo scadere del quinto anno di vita del fondo e poi di nuovo al decimo anno in sede di liquidazione del fondo. Complessivamente finiranno sul mercato 370 immobili con destinazione d'uso ufficio e tutti affittati alla pubblica amministrazione. Un boccone ghiottissimo anche perché nel Fondo sono inseriti alcuni pezzi unici come i palazzi disegnati da Marcello Piacentini in piazza Augusto Imperatore a Roma. Non a caso, tre anni fa tutti i big del real estate si lanciarono nel tentativo di assicurarsi la gestione di Fip. A spuntarla a sorpresa fu Investire Immobiliare, affiancata però da due partner (Pirelli Re e Bnl Fondi Immobiliari, nel frattempo usciti un po' rocambolescamente dalla partita) che avrebbero dovuto garantire il know how e l'esperienza per gestire quel portafoglio stimato dai valutatori di Reag oltre 3 miliardi di euro. Il progetto era chiaro e rispondeva a un'idea dell'ex ministro dell'economia, Domenico Siniscalco, alle prese, tanto per cambiare, con la necessità di fare cassa. Lo stato, una volta individuato un gestore, ha incamerato subito i soldi (3,3 miliardi di euro), mentre il gestore nell'arco di 10 anni venderà gli immobili con l'obiettivo di garantire ai sottoscrittori un rendimento di circa l'8%. A facilitare il tutto contribuisce il bassissimo valore di carico degli immobili che in alcuni casi, come per le zone più centrali di Roma e Milano, si aggira sui 4 mila euro al metro quadro. Tradotto significa meno della metà dei reali prezzi di mercato.