



Comunicato Stampa

Milano, 1 dicembre 1999

“Securfondo”, il fondo immobiliare chiuso di Beni Stabili, ha completato le sottoscrizioni. Già avviati investimenti con rendimento del 7,5%.

BENI STABILI: AL VIA GLI INVESTIMENTI DI “SECURFONDO”

Chiuso con successo il collocamento, Beni Stabili ha già in atto opzioni su immobili per investire oltre il 60% dei complessivi 150 milioni di euro di liquidità raccolta.

Al via gli adempimenti per la quotazione in Borsa di “Securfondo”.

Immobiliare Italia Gestioni S.p.A, la SGR controllata da Beni Stabili, ha concluso il collocamento delle quote del fondo Immobiliare chiuso “SECURFONDO”, distribuito in esclusiva da Simcasse S.p.A. e da Iccrea Banca S.p.A. attraverso gli sportelli delle banche di Credito Cooperativo, delle Casse Rurali e delle Casse Raiffeisen.

Il fondo, dall’ammontare previsto di 150 milioni di euro, suddiviso in 60 mila quote, è stato interamente sottoscritto.

Il Consiglio di Amministrazione della Immobiliare Italia Gestioni, riunitosi il 1° dicembre, ha preso atto del successo dell’iniziativa. Con l’obiettivo di minimizzare i tempi di impiego della liquidità raccolta, il CdA ha quindi nominato gli esperti indipendenti incaricati di valutare gli immobili, già opzionati per un investimento complessivo pari ad oltre il 60% delle disponibilità del fondo.

Si tratta di immobili di pregio, ubicati a Milano, Torino, Roma e Napoli, locati o con impegno di locazione, che assicureranno un rendimento dell’ordine del 7,5% annuo, soggetto a rivalutazione secondo indicizzazione ISTAT. Compatibilmente con i tempi tecnici necessari, l’investimento dovrebbe realizzarsi entro la fine del dicembre ’99.

La Società sta avviando gli adempimenti per ottenere in tempi rapidi la quotazione in Borsa del Fondo in questione: la negoziabilità delle quote in Borsa favorisce infatti la liquidità del prodotto e costituisce un importante vantaggio per il risparmiatore che avesse l’esigenza di disinvestire nel futuro.

“Questa iniziativa”, ha dichiarato Luciano Martino, Amministratore Delegato e Presidente di Beni Stabili, “si rivolge a chi desidera allocare il proprio risparmio in un investimento di medio-lungo termine che, pur avendo natura immobiliare, consente di evitare le problematiche gestionali legate all’acquisto diretto di un immobile, con l’ulteriore vantaggio di permettere l’impiego anche di risorse economiche limitate. Beni Stabili valuta che esistano spazi interessanti di sviluppo in questo comparto: per questo motivo ha già allo studio altre iniziative analoghe.”

Giuliano Tagliavini, Direttore Generale dell’ICCREA, ha fornito ulteriori particolari sull’operazione: *“Più di 3.500 risparmiatori ci hanno dato la loro fiducia, oltre a un Fondo di Previdenza, una Compagnia di Assicurazioni e alcuni investitori istituzionali”. “La presenza di tali figure istituzionali, interessate all’investimento nei fondi immobiliari come opportunità di diversificazione” ha ancora commentato Giuliano Tagliavini “è di per sé una garanzia anche per il risparmiatore individuale, che in un orizzonte di medio-lungo termine è orientato a una bassa pensione al rischio”.*



SECURFONDO ha una durata di quindici anni: si propone un obiettivo di rendimento annuo dell'ordine del 4,5% netto, livello che riflette oggettive condizioni di mercato, tenendo conto della redditività potenziale degli investimenti.

I proventi di gestione realizzati verranno distribuiti annualmente a partire dal quarto esercizio, nel quale saranno corrisposti anche quelli accumulati nei primi tre esercizi.

BENI STABILI, nata in seguito allo spin-off di parte del portafoglio immobiliare di SANPAOLO IMI e quotata sul Mercato Telematico della Borsa Italiana dal 2 novembre scorso, occupa un posto di rilievo nel mercato immobiliare italiano.

Il portafoglio post-scissione, che al 30 giugno scorso ammontava a 1.338 miliardi, in linea con i valori di perizia, è prevalentemente concentrato nel segmento commerciale (85%) e principalmente dislocato tra le città di Milano (35%), Roma (19%) e Torino (8%).

La rimanente parte del patrimonio vede immobili residenziali ad uso abitativo (6%), industriale (2%), terreni di proprietà non ancora edificati (7%).

Esempi significativi sono il Palazzo in Via del Corso a Roma, l'edificio di Corso Matteotti e quello di Piazza San Fedele a Milano, l'antico convento di Via delle Lame a Bologna e il Palazzo Contarini Corfù sul Canal Grande a Venezia.

I principali locatari sono nomi di assoluto rilievo: oltre al gruppo SANPAOLO IMI, che assicura al momento oltre il 63% del flusso totale dei redditi di affitto, società attive nella telefonia, nel merchant banking ed enti della Pubblica Amministrazione.

I principali ambiti di attività per BENI STABILI sono:

- 1) la gestione e la valorizzazione (rinegoziazione dei contratti di locazione, miglioramento del tasso di occupazione della superficie affittabile, politiche di acquisizione-dismissione e sviluppo);
- 2) la gestione di fondi di investimento immobiliari chiusi (il gruppo BENI STABILI ha lanciato, nel settembre '99, il secondo fondo in Italia, denominato "Securfondo");
- 3) l'offerta di servizi di gestione per conto terzi, sulla base del know-how e della capacità tecnica del proprio management specializzato.

L'attuale struttura di bilancio evidenzia caratteristiche di forte patrimonializzazione, con mezzi propri pari a 1.661 miliardi di lire e un indebitamento finanziario netto previsto alla data di efficacia della scissione pari a circa 44 miliardi.

BENI STABILI intende effettuare politiche mirate di gestione, in modo da produrre un sensibile incremento della redditività media. I servizi innovativi di *Property e Facility Management*, a maggior valore aggiunto per il cliente e quindi caratterizzati da elevati margini per la società immobiliare, occupando una porzione crescente dei ricavi del Gruppo, contribuiranno a elevare i risultati economici delle attività.

In *joint venture* con Bonaparte SpA, Beni Stabili ha varato il 10 novembre scorso un piano di investimenti di 500 miliardi per lo sviluppo, nell'arco dei prossimi cinque anni, di iniziative nel settore dei parchi commerciali in aree ubicate in Piemonte e in Lombardia.

Lo scenario di riferimento nel quale si muove BENI STABILI è sicuramente positivo, tenuto conto della ripresa significativa del mercato immobiliare.

Per conto di BENI STABILI:

Rowland Italia S.r.l.

Tel. 02 4856181 Fax 02 48561840

