

DELIB. N. 69/2008 DEL 18 DICEMBRE 2008

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE,

- Preso atto che la Commissione per la gestione del Patrimonio Immobiliare della Fondazione, nella seduta del giorno 4 dicembre u.s., ha esaminato quattro proposte di acquisto di quote di fondi Immobiliari e tra queste ha selezionato la proposta giunta dalla Sopaf SpA che ha offerto all'Ente l'acquisto di quote del Fondo Immobili Pubblici FIP;
- Considerato che FIP è il primo fondo di investimento promosso dalla Repubblica italiana e si inserisce in un più ampio processo di privatizzazione realizzato dal MEF (Ministero Economia e Finanze) attraverso la vendita, la cartolarizzazione ed il conferimento di beni immobili a fondi comuni d'investimento immobiliare;
- Preso atto che il 28 dicembre 2004 il FIP è diventato proprietario del portafoglio di beni che comprende 394 immobili ad uso non residenziale occupati principalmente dal MEF, enti previdenziali e altri enti statali; gli immobili sono stati trasferiti tramite conferimento e vendita con decreto del MEF e a partire dal 2007 sono state avviate le attività di vendita che hanno portato il numero degli immobili, alla data del 30 giugno 2008, a 370;
- Considerato che FIP ha stipulato un contratto di locazione (9+9 rinnovabile automaticamente) con l'Agenzia del Demanio che a sua volta ha reso disponibile il compendio immobiliare alle singole pubbliche amministrazioni utilizzatrici;
- Preso atto che FIP, per la costituzione del fondo, si è avvalso di un prestito iniziale pari a 2 miliardi di euro, che si prevede di cartolarizzare per ridurre gli oneri finanziari del Fondo;
- Considerati alcuni dati significativi del FIP di seguito riassunti:

Investitori

Riservato esclusivamente ad investitori qualificati.

Durata del fondo

15 anni; la Banca d'Italia, su richiesta del gestore del fondo, può concedere una proroga di 3 anni alla durata del Fondo al fine di completare il processo di smobilizzo.

Quote

FIP ha emesso due classi di quote:

- 13.292 quote di Classe A
- 1 (una) quota di Classe B

Valore delle quote

Classe A: € 145.018 (al 30 giugno 2008)

Classe B: € 1,00

Gestore del fondo

Investire Immobiliare SGR S.p.A.

Portafoglio attuale

370 immobili a destinazione non residenziale per un valore di 3,7 miliardi di euro.

Esperto indipendente

REAG – Real Estate Advisory Group, una società dell'American Appraisal Group che ha effettuato la valutazione iniziale del Portafoglio ed ha inoltre l'incarico delle valutazioni semestrali per i rendiconti periodici del FIP.

Indebitamento finanziario

60% del valore di mercato degli immobili, pari all'indebitamento massimo consentito dalla normativa italiana vigente in materia di fondi immobiliari.

Business plan

Il Business plan del FIP prevede la liquidazione graduale dell'intero Portafoglio, escludendo la possibilità di reinvestimento degli utili derivanti dalle vendite. La liquidazione del fondo è prevista nell'arco di 11 anni, previo un periodo di immobilità della durata di due anni.

Corporate governance

Advisory committee selezionato dai sottoscrittori delle quote di Classe A. Le Assemblee dei partecipanti possono essere convocate sia dal gestore del fondo che dai sottoscrittori delle quote di Classe A titolari di un numero di quote pari ad almeno il 15% del totale delle quote di Classe A.

IRR del fondo e redditività degli immobili e dell'investimento

Secondo il business plan del fondo, ipotizzando una rivalutazione media degli immobili del 3% nel corso della vita residua del fondo (2008-2018), il rendimento IRR atteso del fondo è pari al 12%.

Il valore di partenza dell'investimento è stato attualizzato al NAV scontato del 3%.

La redditività corrente annua degli immobili presenti nel fondo è pari al 7,29% rispetto l'attuale valore degli stessi nel fondo.

Il dividendo medio (non composto) degli ultimi tre anni è stato pari al 9,9% rispetto al valore corrente della quota del fondo.

- Preso atto che Sopaf SpA ha offerto all'Ente l'acquisto di un numero di quote compreso tra 250 e 450 unità al prezzo pari all'ultimo valore unitario certificato (145.018,00 Euro per quota) al netto dei proventi distribuiti successivamente (e quindi pari a 140.076,994 Euro per quota) con uno sconto variabile tra 1,75% e il 3,25% a seconda che l'acquisto riguardi, rispettivamente, 250 o 450 quote e che, utilizzando i dati sopra riportati, l'investimento proposto alla Fondazione è variabile tra 34,406 e 60,986 milioni di Euro (al netto degli sconti);
- Preso atto che il Dipartimento del Patrimonio Immobiliare, con lettera, ha richiesto alla REAG, nella sua veste di esperto indipendente, di fornire all'Ente una due diligence sul fondo, certificando quanto dichiarato dal proponente l'acquisto e fornendo anche ulteriori dati e che il documento prodotto dall'advisor sostanzialmente conferma tutti i dati caratteristici sopra riportati;
- Su proposta della Commissione per la gestione del Patrimonio Immobiliare;
- Sentito il parere del Direttore del Patrimonio Immobiliare e del Direttore Generale;

DELIBERA

l'acquisto proposto dalla Sopaf SpA di 450 quote del fondo immobiliare FIP al prezzo pari all'ultimo valore unitario certificato del 30 giugno 2008 al netto dei proventi distribuiti successivamente alla data indicata e quindi al prezzo unitario pari a 140.076,994 Euro per quota con uno sconto del 3,25% e conferisce i poteri al Presidente affinché possa formalizzare l'atto, meglio specificando anche tutte le clausole della compravendita.



Handwritten signature