RAGGIUNTO L'ACCORDO SULL'ENORME PATRIMONIO DI TERRENI E IMMOBILI A NORD DI ROMA

L'eredità Borghese passa a Uniland

Operazione realizzata attraverso un fondo di cui gli eredi della dinastia avranno il 20%. Un terzo va a una Fondazione

DI MARIAROSARIA MARCHESANO

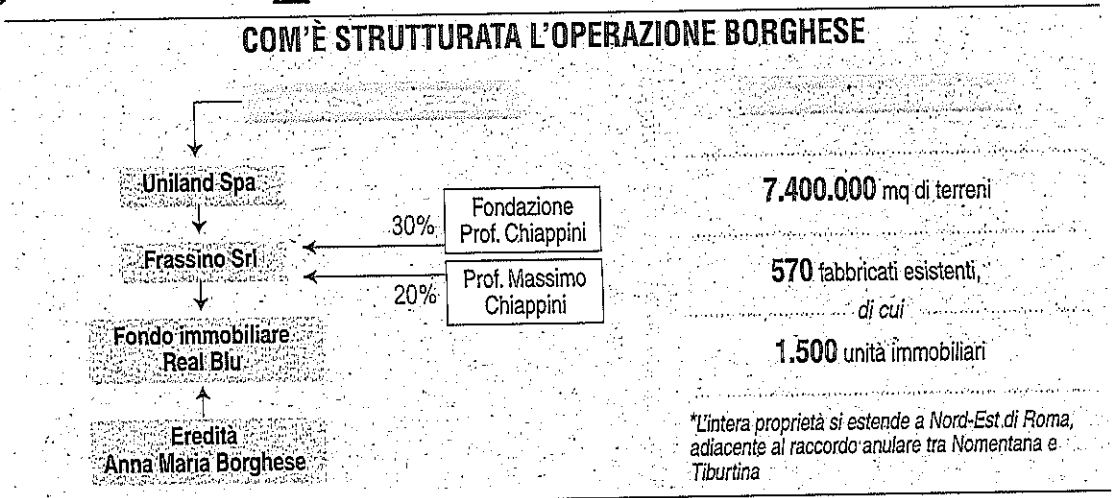
Sette milioni e mezzo di metri quadrati, un'estensione che supera quella della città di Roma. A tanto ammonta l'eredità di Anna Maria Borghese, nobildonna capitolina nipote di Papa Paolo V scomparsa nel 1972 lasciando un enorme patrimonio terriero e immobiliare di cui ancora oggi non si conosce l'esatta entità. Dallo scorso 29 dicembre tale patrimonio, che si estende a Nordest del comune di Roma fino a Rieti, è entrato a far parte del perimetro di Uniland, gruppo quotato a piazza Affari che fa capo all'imprenditore emiliano Alberto Mezzini.

Dopo una trattativa durata circa un anno con gli eredi della famiglia Borghese (oggi rappresentati dal professore Massimo Chiappini), Uniland è riuscita a mandare in porto, per 14 milioni di euro, un'operazione che è a metà tra una compravendita e una joint venture a scopo di beneficenza. Un'operazione che è destinata a cambiare il volto del gruppo immobiliare che così quintuplica il suo portafoglio (da 1,6 milioni di metri quadrati a 9 milioni circa), aumenta il suo livello di redditività (la maggior parte delle 1.500 unità immobiliari esistenti produce canoni derivanti da contratti di enfiteusi) e, infine, getta le basi per una futura valorizzazione dell'intero gruppo Uniland.

Vantaggi futuri. Alberto Mezzini, azionista di maggioranza e amministratore delegato, spiega a *MF* che «il maggior beneficio dell'operazione Borghese consisterà probabilmente nelle sinergie che si potranno creare tra il patrimonio appena acquisito e le altre attività di Uniland, compresa la controllata House Building che intendiamo quotare durante il 2008, mercati permettendo». Mezzini accenna anche a un altro aspetto dell'accordo raggiunto con gli eredi Borghese di cui Uniland potrà avvantaggiarsi in futuro. «Il patrimonio in questione non è stato ancora definito del tutto. Procedono, infatti, le ricerche attraverso i catasti pontifici per individuare le altre proprietà che fanno parte dei beni di Anna Maria Borghesi. In base agli accordi assunti, infatti, tutti i terreni e gli immobili che dovessero risultare, entreranno a far parte del perimetro di Uniland». Contrariamente a uno schema iniziale che prevedeva che gli eredi Borghese mantenessero una quota di maggioranza di un'ipotetica scatola, l'operazione è stata chiusa prevedendo un coinvolgimento al 50% delle due parti. In particolare, ad acquisire i beni sarà la Frassino srl, società per ora interamente controllata da Uniland. La Frassino si è riservata la facoltà di nominare un fondo immobiliare chiuso, denominato Real Blu Fund, quale effettivo acquirente, il quale dispone oggi di un patrimonio periziato di circa 95 milioni di euro ed è privo di debiti. Per contro, gli eredi Borghese entreranno nella Frassino con il 50% delle quote che saranno così suddivise: il 30% del capitale (ed eventualmente, in futuro, le quote del fondo Real Blu) saranno trasferite a una Fondazione senza scopo di lucro che sarà dedicata a Vittorio e Massimo Chiappini (avrà come scopo l'assistenza dei bisognosi), mentre il restante 20% farà capo direttamente a Massimo Chiappini.

Il 30% in beneficenza. Sempre gli accordi raggiunti, inoltre, prevedono che in caso di decesso di Chiappini, le sue quote tornino in capo alla Uniland, che un domani sarà l'unica vera proprietaria dell'enorme patrimonio che per un terzo resterà sempre vincolato a scopi benefici.

Il 2008 sarà per Uniland l'anno in cui l'operazione Borghese dovrà essere digerita e consolidata, se non altro perché i trasferimenti delle proprietà avverranno in diverse tranche. «Gli effetti sullo stato patrimoniale di Uniland dovrebbero essere visibili già a partire da giugno 2008», prosegue Mezzini, «ma sul conto economico ci vorrà un po' più di tempi prima che si evincano i vantaggi di questa complessa acquisizione, che, ci terrei a sottolinearlo, siamo riusciti a portare a casa poiché siamo l'unica società di land banking in Italia, anche se talvolta il mercato non dimostra di comprendere e apprezzare in pieno il nostro modello di business che è incentrato sull'acquisto di terreni senza licenza edilizia ma con prospettive di valorizzazione». In effetti, il gruppo di Mezzini, a parte l'esordio scintillante al momento della quotazione, non ha ancora dato grosse soddisfazioni ai suoi azionisti (durante il 2007% il titolo ha perso il 45% del suo valore). «Siamo fiduciosi che con quest'operazione, gli investitori si accorgeranno che Uniland è diventata la seconda società di land banking d'Europa dopo la spagnola Fadesa», conclude l'imprenditore. (riproduzione riservata)



INTANTO IL CDA SI RAFFORZA CON L'INGRESSO DI ANDREA DE VIDO DI FININT

Gabetti Property ricapitalizza in vista dell'accordo con Ubh nel franchising

DI TERESA CAMPO

Tutto pronto per l'assemblea, ordinaria e straordinaria, di Gabetti property solution che si terrà il prossimo 15 gennaio. Un'assemblea che si profila intensa, al termine di un periodo difficile che ha visto bruschi cambiamenti nelle posizioni chiave, correzioni di rotta nella strategia e che ancora deve fare i conti con risultati di bilancio in rosso. Peraltro il cda si presenta in assemblea guidato dall'azionista di riferimento Ugo Giordano (tramite La Gaiana) da maggio amministratore delegato, e con alcuni nuovi consiglieri, l'ultimo dei quali è Andrea De Vido, patron di Finint (Finanziaria internazionale). Quest'ultima peraltro, attraverso la controllata Sipi investimenti, proprio lo scorso giugno aveva rilevato la quota in mano a Barclays bank, 3.811.400 azioni ordinarie del valore nominale di euro 0,60 ciascuna, pari al 7,642157% del capitale sociale di Gabetti. De Vido subentra all'ex direttore generale e consigliere Maurizio Benassi, che si è dimesso in settembre.

All'assemblea il management si presenta forte del recentissimo accordo con Ubh, con relativa proposta di aumento di capitale riservato a Ubh per 1.574.948,40 euro mediante emissione di 2.624.914 azioni ordinarie Gabetti del valore di 0,60 euro ciascuna, a un prezzo di emissione di 2,884 euro.

L'assemblea è stata convocata per il prossimo 15 gennaio

L'accordo con Ubh, che conta marchi come Professionecasa e Grimaldi, mira a potenziare il business delle transazioni immobiliari e di mutui attraverso l'integrazione delle rispettive reti di franchising immobiliare e di mediazione creditizia. È prevista infatti la costituzione di una newco partecipata al 51% da Gabetti Agency e al 49% da Ubh (1.500 agenzie in tutto) che punta ad aumentare la presenza sul territorio grazie a un management dedicato e forte di risultati in crescita nelle compravendite immobiliari (la società è guidata da Bruno Vettore, ad di Grimaldi).

A Ubh è stata concessa un'opzione call sul 2% della società, esercitabile al valore nominale al raggiungimento di significativi obiettivi di sviluppo. In pratica se Ubh otterrà buoni risultati verrà premiata attraverso appunto l'acquisizione di una quota di Gabetti che a sua volta, a discrezione di Ubh, potrà esercitare un'opzione call sul 2% o sul 51% della stessa società a un prezzo pari al fair market value (calcolato senza applicare premi di maggioranza e senza considerare il valore dei diritti d'uso dei marchi). Qualcosa di analogo è previsto per una seconda newco oggetto dell'accordo ma riguardante il settore della mediazione creditizia dove Gabetti dispone di una put sul 15% della partecipazione in caso di mancata quotazione della società.

Nel corso dell'assemblea gli azionisti saranno anche chiamati ad autorizzare il cda all'acquisto e disposizione di azioni proprie, così da dotare la società, che oggi non ne detiene, di un importante strumento di flessibilità gestionale e strategica e contribuire a migliorare la liquidità del titolo.

L'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie è richiesta per un numero massimo di azioni ordinarie il cui valore nominale non ecceda il 10% del capitale sociale. L'acquisto potrà effettuarsi, in una o più volte, entro 18 mesi successivi all'autorizzazione a un prezzo per azione non inferiore e non superiore al 10% del prezzo di riferimento rilevato in borsa nella seduta immediatamente precedente a ogni acquisto.

Il nuovo corso di Gabetti vede comunque altre iniziative. A novembre per esempio è arrivato anche Giorgio Lazzaro, nuovo responsabile delle 140 agenzie immobiliari di proprietà e della divisione Santandrea, il marchio che raggruppa una dozzina di agenzie dedicate agli immobili di lusso. Si tratta di una rifocalizzazione di Gabetti sull'intermediazione immobiliare, mettendo al centro di tutto proprio le agenzie dirette. Rispetto alle 650 agenzie in franchising, che ora fanno capo alla newco Gabetti-Ubh, le dirette sono situate nei luoghi strategicamente più interessanti, così da presidiare il territorio. Inoltre gli introiti della rete di proprietà entrano interamente nel fatturato Gabetti, mentre dal franchising arriva solo la quota commissioni. (riproduzione riservata)