

**DEFINITI I TERMINI DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DI PARTE
DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE**

**COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO
Ai sensi dell'art. 114 del D. Lgs. n. 58/98**

APPROVATI DAI CONSIGLI DI AMMINISTRAZIONE DI FONDIARIA-SAI S.P.A. E DI MILANO ASSICURAZIONI S.P.A. I TERMINI DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE DI PARTE DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE.

Milano, 15 ottobre 2009

I Consigli di Amministrazione di Fondiaria-SAI S.p.A. e di Milano Assicurazioni S.p.A. in data odierna hanno deliberato all'unanimità i termini di un'operazione avente ad oggetto la valorizzazione di parte del portafoglio immobiliare delle Compagnie.

L'operazione si configura attraverso il conferimento di alcuni immobili di proprietà di FONDIARIA-SAI e di MILANO ASSICURAZIONI ad un fondo immobiliare non speculativo, ad apporto di tipo chiuso, di nuova costituzione, della durata di 10 anni, riservato ad investitori istituzionali istituito e gestito da una società terza individuata in FIMIT SGR S.p.A. ,**"Fondo Rho"**: Le caratteristiche del Fondo saranno allineate alla *best practice* di analoghi strumenti Core presenti sul mercato. All'operazione partecipa, mediante conferimento di un immobile di proprietà, anche Tikal R.E. Fund, fondo immobiliare gestito da Sai Investimenti SGR S.p.A. (società quest'ultima controllata da FONDIARIA-SAI).

L'operazione si pone nell'ottica del perseguimento dell'obiettivo di miglioramento dei *ratio* patrimoniali di Gruppo, attraverso la riduzione del rapporto fra la componente *real estate* e il totale del portafoglio investimenti, migliorando anche il profilo di liquidità del Gruppo.

L'*asset allocation* strategica del portafoglio investimenti del Gruppo FONDIARIA-SAI, il cui valore è pari a circa € 28 miliardi (esclusa la componente di classe D), presenta una parte *real estate* pari al 13,5%, con un capitale allocato pari a circa € 3,8 miliardi. Con questa operazione si completa il processo di razionalizzazione e valorizzazione del portafoglio immobiliare di Gruppo, iniziato nel gennaio 2008 con l'avvio del *delisting* di Immobiliare Lombarda S.p.A..

L'operazione presenta vantaggi attuali e prospettici in termini di razionalizzazione degli attivi, così sintetizzabili:

- il rapporto fra la componente *real estate* ed il totale del portafoglio investimenti del Gruppo si ridurrà di circa un punto percentuale;
- verranno valorizzati quegli *asset* che hanno registrato un buon apprezzamento;

ed inoltre presenta, a regime, un impatto complessivo a conto economico sostanzialmente neutro.

*
* *

Lo *spin-off* prevede il conferimento degli immobili al Fondo Rho entro la fine del mese di novembre.

Il perimetro selezionato è composto da n. 15 immobili, di cui n. 11 di FONDIARIA-SAI, n. 3 di MILANO ASSICURAZIONI e n. 1 del fondo Tikal R.E. Fund.

Il complesso degli immobili di proprietà di FONDIARIA-SAI ha un valore netto contabile al 30 giugno 2009 di € 173 milioni circa, mentre il valore complessivo risultante da una perizia degli immobili stessi, effettuata nello scorso mese di settembre, dall'esperto incaricato da FIMIT SGR, R.E.A.G. S.p.A., ammonta ad € 323 milioni circa. Tenuto conto che, in linea con la prassi di mercato, l'apporto al Fondo Rho avverrà con l'applicazione di uno sconto pari al 10% del valore corrente degli immobili, si determina una plusvalenza lorda pari a 118 milioni a livello civilistico.

Gli immobili di proprietà di MILANO ASSICURAZIONI hanno un valore netto contabile al 30 giugno 2009 di € 81 milioni, mentre il valore complessivo risultante da una perizia degli immobili stessi ammonta ad € 111 milioni circa. Tenuto conto che, anche in questo caso, l'apporto al Fondo Rho avverrà con l'applicazione di uno sconto pari al 10% del valore corrente degli immobili, si determina quindi una plusvalenza lorda di circa € 19 milioni.

L'immobile di proprietà di Tikal R.E. Fund ha un valore di bilancio (*market value*) al 30 giugno 2009 di € 86 milioni circa, mentre il valore di perizia risulta pari a € 89 milioni circa. In questo caso l'apporto al costituendo fondo avverrà con uno sconto del 2% circa.

Complessivamente la plusvalenza lorda ai fini Ias sul Bilancio Consolidato di FONDIARIA-SAI ammonterà a € 155 milioni circa.

La formalizzazione degli accordi contrattuali è in corso di perfezionamento; l'operazione, comunque, prevede le seguenti fasi:

1. in una fase antecedente all'apporto, tutti gli immobili compresi nell'operazione saranno oggetto di un finanziamento bancario, in corso di negoziazione con un pool di primarie banche, per un importo pari a circa il 55% del valore di apporto stesso;
2. apporto degli immobili al Fondo Rho mediante accollo liberatorio da parte del fondo stesso del debito nei confronti delle banche a fronte del finanziamento suddetto;

3. emissione da parte del Fondo Rho a favore degli apportanti - per un importo pari al valore di apporto degli immobili al netto del debito bancario – di quote di cui il 30% riservate alle Compagnie, con un impegno di *lock-up* della durata di 4 anni;
4. collocamento ad investitori istituzionali delle quote residue (70%).

L'operazione altresì consentirà alle Compagnie - in ipotesi di integrale collocamento delle quote riservate agli investitori istituzionali - di liberare risorse finanziarie liquide per complessivi € 339 milioni circa (€ 252 milioni circa per FONDIARIA-SAI ed € 87 milioni circa per MILANO ASSICURAZIONI), di cui € 215 milioni rivenienti dal debito bancario e la restante parte (€ 123 milioni) dal successivo collocamento delle quote.

I servizi immobiliari relativi alla gestione degli immobili, oggetto di apporto al Fondo Rho, rimarranno in capo ad Immobiliare Lombarda la quale stipulerà apposito mandato con il fondo stesso.

Ai soli fini di cui all'art. 71 del Regolamento Consob 11971/1999 e successive modifiche, si precisa infine che l'operazione in esame non presenta, nella sostanza, caratteri di significatività né particolari rischi o incertezze che possano condizionare in maniera significativa l'attività di FONDIARIA-SAI e MILANO ASSICURAZIONI. Pertanto, in considerazione della tipologia e delle caratteristiche dell'operazione, FONDIARIA-SAI e MILANO ASSICURAZIONI provvedono con il presente comunicato a fornire adeguata informativa circa l'operazione medesima e comunicano che, non ricorrendone i presupposti, non sarà pubblicato il documento informativo di cui all'art. 71 del Regolamento Consob 11971/1999 e successive modifiche.

Ufficio Stampa

Federica Dal Conte
Tel. +39-02-66.704.310
Tel. +39-02-66.704.324

Ad Hoc Communication Advisor

Sara Balzarotti
Mob. +39-335-1415584
Pietro Cavalletti
Mob. +39-335-1415577

Investor Relations

Luca Guasco
Giancarlo Lana
Floriana Amari
Tel. +39-011-66.57.642
Tel. +39-02-640.22.574
investorrelations@fondiaria-sai.it