

Fimit-21 Partners-Medusa più forti al cinema

Il business italiano della gestione immobiliare e operativa dei multisala sta diventando sempre più attraente per gli operatori del mattone e le società attive nel settore cinematografico. Non per niente da qualche anno si assiste a un fenomeno di aggregazione che vede tra i principali protagonisti il polo The Space Cinema costituito nell'ottobre 2009 da 21 Partners, la società attiva nel private equity guidata da Alessandro Benetton, e dal gruppo Mediaset-Rti-Medusa e attualmente proprietario di 34 strutture disseminate in Italia per un totale di 347 sale.

L'ultima acquisizione in ordine di tempo risale al dicembre scorso ed è quella del terzo player nazionale, vale a dire Cinecity (controllata dai fondi di Morgan Stanley e dalla famiglia

Furlan) cui fanno capo sei complessi cinematografici. L'affare, valutato 80 milioni e finanziato da Unicredit e Intesa Sanpaolo, ha visto coinvolta anche Fimit sgr, la società del real estate guidata da Massimo Caputi che è in procinto di fondersi con First Atlantic Real Estate (controllata a sua volta dalla quotata Dea Capital). Fimit ha rilevato la proprietà immobiliare di tre delle cinque

strutture del polo Cinecity (pari a 27 mila metri quadrati di superficie) conferendole nel fondo quotato Delta nel quale tra l'altro, alla fine del 2009, erano stati apportati altri immobili rilevati e gestiti sempre da The Space Cinema. Insomma, un segnale inequivocabile del fatto che il settore entertainment è interessante e piace molto (basti dire che offre rendimenti annui nell'intorno del 6,5-7,5%) per le società immobiliari. Del resto, una dimostrazione di ciò è il fatto che attualmente il portafoglio del fondo Delta è composto per il 35% da proprietà rilevate proprio da gestori delle sale.

Ed è da queste premesse che, secondo quanto appreso presso più fonti qualificate da MF-Milano

Finanza, gli azionisti di Fimit e The Space cinema, quindi 21 Partners (51%) e Mediaset (49%), si starebbero confrontando in queste settimane per cercare di ampliare il raggio d'azione comune e rafforzare il legame che finora ha portato benefici sia alla sgr sia alla società operativa.

In pratica, siccome tutti i soggetti coinvolti, a partire da Caputi, Benetton jr e i manager del Biscione, hanno intravisto in questo business un nuovo filone di crescita potenziale ecco che avrebbero ipotizzato di rafforzare l'alleanza commerciale e industriale. Il piano ancora tutto in fase di studio prevede che ogniquale volta The Space Cinema individuerà delle opportunità giudicate interessanti in giro per l'Italia, lo shopping potrà essere condiviso con Fimit (a breve con la nascente IDEa Fimit) che, di fatto, diventerà il partner immobiliare di riferimento.

L'opzione, per ora solo allo studio delle parti, lascia ovviamente aperte anche altre opportunità di accordi con soggetti terzi sia per The Space sia per la sgr del mattone. Ciò alla luce del fatto che le aggregazioni e le acquisizioni nel settore non sono finite e alla luce del fatto che sul territorio na-

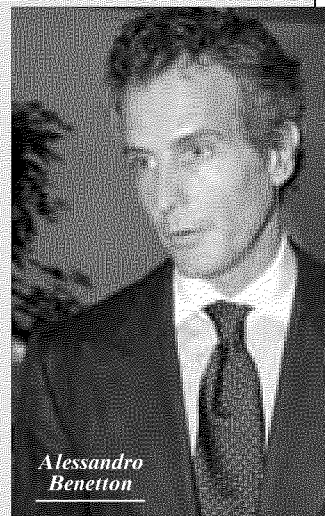
zionale ci sono tanti multisala che, se riportati all'interno di un player di dimensioni rilevanti, garantirebbero migliori performance, a cominciare da una maggiore redditività.

Che soci e management di Fimit siano particolarmente interessati all'affare lo dimostra il fatto che anche in seguito al conferimento dei tre multisala di The Space il titolo del fondo Delta è lievitato del 25% da 40 a 50 euro. Il veicolo quotato, a fine 2010 vantava un patrimonio complessivo valutato 365,9 milioni, con un incremento del 22,4% rispetto al valore di fine 2009. (riproduzione riservata)

Teresa Campo
Andrea Montanari



Massimo
Caputi



Alessandro
Benetton