



FONDI IMMOBILIARI

Intesa, UniCredit
e la regia di **Fimit**

Massimo Caputi (Fimit Sgr)

Finanza & Mattone. Le operazioni immobiliari dei maggiori gruppi bancari a confronto

Intesa Sanpaolo e UniCredit fanno i conti con **Fimit** Sgr

Le due banche
finanziano il 60%
dei progetti
insieme a Mps,
Bpm e altri istituti

Caputi Caput Mundi, almeno per i piani di dismissione immobiliare delle maggiori banche italiane. Dopo Intesa Sanpaolo anche Unicredit trasferisce parte del proprio patrimonio immobiliare a un fondo di Fimit Sgr con l'obiettivo di rafforzare la situazione patrimoniale del gruppo.

Tra banche e casse previdenziali

Alle prese con la crisi sul mercato del credito molte banche hanno intrapreso la strada del deconsolidamento del portafoglio immobiliare per migliorare i ratio patrimoniali. È la Sgr immobiliare guidata da **Massimo Caputi** si propone quindi come crocevia per la gestione delle attività real estate degli istituti di credito nazionali, oltre che dei patrimoni immobiliari di importanti istituti di previdenza. La scorsa estate in occasione della cessione della quota di maggioranza di Fimit Sgr, che ha permesso sempre a Unicredit di incassare 55 milioni di euro, insieme a Caputi e altri manager nella cordata degli acquirenti figuravano anche l'Inpdap, l'Enpals e l'Inarcassa. Casse previdenziali che secondo indiscrezioni di mercato è possibile ritracciare nell'elenco degli investitori istituzionali che hanno sottoscritto quote di Omega Immobiliare: il fondo di Fimit Sgr dove è stato conferito il patrimonio immobiliare di Immit, la società del gruppo Intesa Sanpaolo che inizialmente era destinata a es-

sere quotata in Borsa. Un progetto poi accantonato per la tiepida accoglienza del mercato. Rispetto ai 285 immobili del patrimonio di Immit, non è stato trasferito al fondo Omega solo il palazzo di Piazza Ferrari a Milano: una sede storica di Intesa che il gruppo guidato da Corrado Passera ha preferito in extremis scorporare dal pacchetto dell'operazione.

Una corsa contro il tempo

È dopo aver messo il 22 dicembre scorso la parola fine all'operazione Omega, presso la sede

romana di Fimit Sgr si sta lavorando alacremente per definire con Unicredit gli ultimi dettagli per il varo operativo del fondo Omicron Plus Immobiliare, anch'esso riservato a investitori istituzionali. Secondo quanto risulta a «Plus24», è previsto per martedì prossimo 30 dicembre l'incontro tra **Massimo Caputi** e gli uomini del real estate di Alessandro Profumo per la firma dell'atto di apporto di una parte del patrimonio immobiliare di Unicredit Real Estate nel fondo Omicron Plus. Una corsa contro il tempo perché l'anno è ormai agli sgoccioli e con la chiusura dei bilanci societari sono ridotti ai minimi termini i tempi per concludere operazioni destinate a valere sull'esercizio 2008. Dopo aver innestato la marcia indietro sul progetto iniziale con First Atlantic RE del gruppo De Agostini, che la scorsa primavera prevedeva il conferimento di un portafoglio immobiliare di 1,8 miliardi di euro, Unicredit si affida adesso a Fimit per chiudere in pochi giorni un fondo ad apporto che permette a Unicredit di incassare circa 950 milioni di euro, con una plusvalenza vicina ai 600 milioni di euro. La transazione è seguita dallo studio legale Gianni Origoni Grippo & Part-

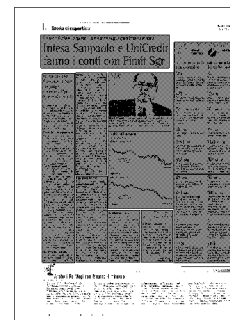
ners per Unicredit e dallo studio Grimaldi per Fimit.

L'operazione Omicron

Nel fondo Omicron Plus confluiranno 72 immobili di Unicredit, prevalentemente agenzie bancarie, per un totale di circa 226mila metri quadri di superficie commerciale, di cui gran parte considerati tra gli asset più rappresentativi del gruppo. Tra le prestigiose sedi storiche di Unicredit nel pacchetto in cessione sono comprese anche il quartier generale di Piazza Cordusio a Milano, la sede di Parma in via della Repubblica e quella di Bologna in via Indipendenza. Un portafoglio immobiliare apportato con uno sconto del 15% rispetto alla valutazione complessiva degli esperti indipendenti di Reag. E a seguito dell'apporto i contratti di locazione attualmente in vigore saranno risolti: Fimit e Unicredit Real Estate sottoscriveranno nuovo contratto di locazione double net (imposte e polizze sono a carico del conduttore, mentre i costi di manutenzione restano a carico del locatore), della durata di 18+6 anni, che garantiranno al fondo canoni annui per circa 56 milioni.

La futura quotazione

Le due operazioni di Fimit con Intesa Sanpaolo e Unicredit vanno però lette insieme. Tra gli obiettivi della Sgr guidata da Caputi, secondo fonti vicine alla società di gestione, c'è anche quello di far confluire gli immobili più pregiati dei fondi Omega e Omicron Plus in un nuovo fondo destinato al pubblico retail, con la conseguente quotazione in Borsa, prevista nei piani di Fimit per la fine del 2013. Per la vendita degli immobili attualmente conferiti nei due fondi riservati non ci sono comunque veti da parte dei due gruppi bancari e solo nel caso del fon-



do Omicron Plus è previsto un diritto di prelazione a favore di Unicredit, ma solo per qualche immobile.

Quell'«autofinanziamento»

Prima di giungere all'atto di apporto finale, sulla falsariga di quanto approntato da Immit, anche Unicredit Real Estate sta mettendo in piedi un finanziamento che andrà a coprire il 50-60% del valore dell'operazione. Una sorta di autofinanziamento che vede sempre le stesse banche (vedi scheda a lato) come capofila del pool di finanziatori per vendere i loro stessi immobili.

pagina a cura di **Gianfranco Ursino**

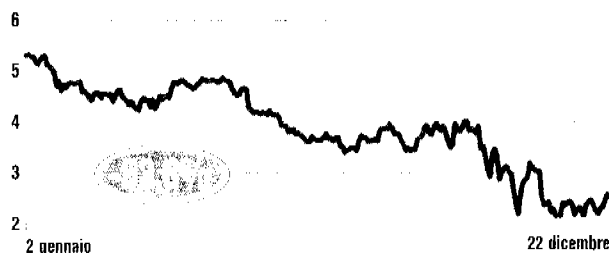


Massimo Caputi, 56 anni, è amministratore delegato e azionista di **Fim** Sgr. Tra le altre cariche attualmente è presente nei consigli di amministrazione di alcune società del gruppo Mps, di Acea, di Marzotto e dell'Università Luiss. In passato è stato anche alla guida di Grandi Stazioni delle ferrovie dello Stato e di Sviluppo Italia.

Le difficoltà in Borsa

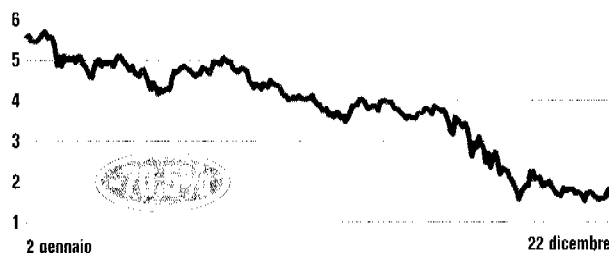
INTESA SANPAOLO

Andamento del titolo a Milano



UNICREDIT

Andamento del titolo a Milano



INTESA SANPAOLO	UNICREDIT
<p>Tutti i numeri del fondo Omega Immobiliare</p> <p>284</p> <p>È il numero di cespiti, a prevalente destinazione direzionale e agenzie del gruppo Intesa Sanpaolo, apportati nel fondo Omega Immobiliare di Fimut Sgr</p> <p>420mila</p> <p>È il totale dei metri quadri di superficie commerciale degli immobili conferiti nel fondo</p> <p>22 dicembre 2008</p> <p>È la data ufficiale di conferimento dei complessi immobiliari di Immit, società del gruppo guidata da Corrado Passera, al fondo chiuso riservato Omega Immobiliare</p> <p>15 anni</p> <p>È la durata prevista per il fondo Omega Immobiliare</p> <p>1160 milioni</p> <p>È la stima dell'esperto indipendente CB Richard Ellis dell'intero pacchetto di complessi immobiliari apportato da Intesa Sanpaolo</p> <p>850 milioni</p> <p>È il valore complessivo riconosciuto a Intesa Sanpaolo per gli immobili conferiti con uno sconto di apporto pari al 27 per cento</p>	<p>Tutti i numeri del fondo Omicron Plus Immobiliare</p> <p>72</p> <p>Gli immobili, principalmente agenzie bancarie di Unicredit, che confluiranno nel fondo Omicron Plus Immobiliare gestito dalla Sgr guidata da Massimo Caputi</p> <p>226mila</p> <p>Sono i metri quadri complessivi di superficie commerciale degli immobili che saranno apportati al fondo</p> <p>30 dicembre 2008</p> <p>È il giorno fissato dalle parti per la firma dell'atto di apporto al fondo degli immobili di Unicredit Real Estate, società del gruppo guidata da Alessandro Profumo</p> <p>15 anni</p> <p>È la durata prevista per il fondo Omicron Plus Immobiliare</p> <p>1120 milioni</p> <p>È il valore stimato dagli esperti indipendenti di Reag dell'intero patrimonio immobiliare che sarà apportato da Unicredit</p> <p>950 milioni</p> <p>È il valore effettivo di trasferimento degli immobili riconosciuto a Unicredit, con uno sconto di apporto quindi del 15% rispetto alle stime</p>

63 milioni

È la previsione di incasso annuo alla voce in entrata "canoni di locazione" nel bilancio del fondo

510 milioni

È l'ammontare del debito erogato a Immit da un pool di banche, che successivamente è confluito nel fondo Omega insieme al pacchetto di 284 immobili. Il rapporto di leva finanziaria è quindi pari a circa il 60% della cifra incassata da Intesa e a circa il 44% del valore di stima degli esperti di Cbre

7

È il numero di istituti di credito coinvolti nell'operazione di finanziamento: oltre Intesa Sanpaolo, nella lunga lista figurano Unicredit, Mps, Barclays, Bpm, Bayerische HypoVereinsbank e Bnl.

17%

È il tasso interno di rendimento annuo che il gestore si prefigge di ottenere per i sottoscrittori del fondo Omega Immobiliare. Un ritorno atteso dagli investitori dall'operazione tenuto conto della leva finanziaria

56 milioni

È il totale dei canoni annui che il fondo prevede di incassare dagli immobili dati in locazione

500 milioni

Sarà vicino a tale cifra l'importo del finanziamento che sarà contratto da Unicredit Real Estate immediatamente prima del conferimento degli asset. Successivamente è previsto il trasferimento del debito al fondo Omega Plus insieme agli immobili

4

Sono le banche al momento interessate a partecipare al pool di finanziatori dell'operazione. Insieme a Unicredit, sono in procinto di deliberare il prestito Intesa Sanpaolo, Mps e Banco Popolare.

14%

È l'obiettivo di tasso interno di rendimento annuo del fondo Omega Plus Immobiliare, comprensivo del finanziamento che il fondo si accollerà insieme agli immobili ceduti da Unicredit Real Estate