

In prossimità di un bosco, vivevano tre porcellini. Per mettersi al sicuro da un certo lupo che abitava nei paraggi, decisero di costruirsi tre casette. Il più volenteroso si procurò calce e mattoni, gli altri decisero di affaticarsi di meno e preferirono l'uno la paglia, l'altro il legno.



VOCI DAL (pro) FONDO

Notizie, fatti e misfatti sul **Fondo Pensioni del Gruppo SANPAOLO IMI** - N° - 5/10/2010

LIBERO/Sinfub

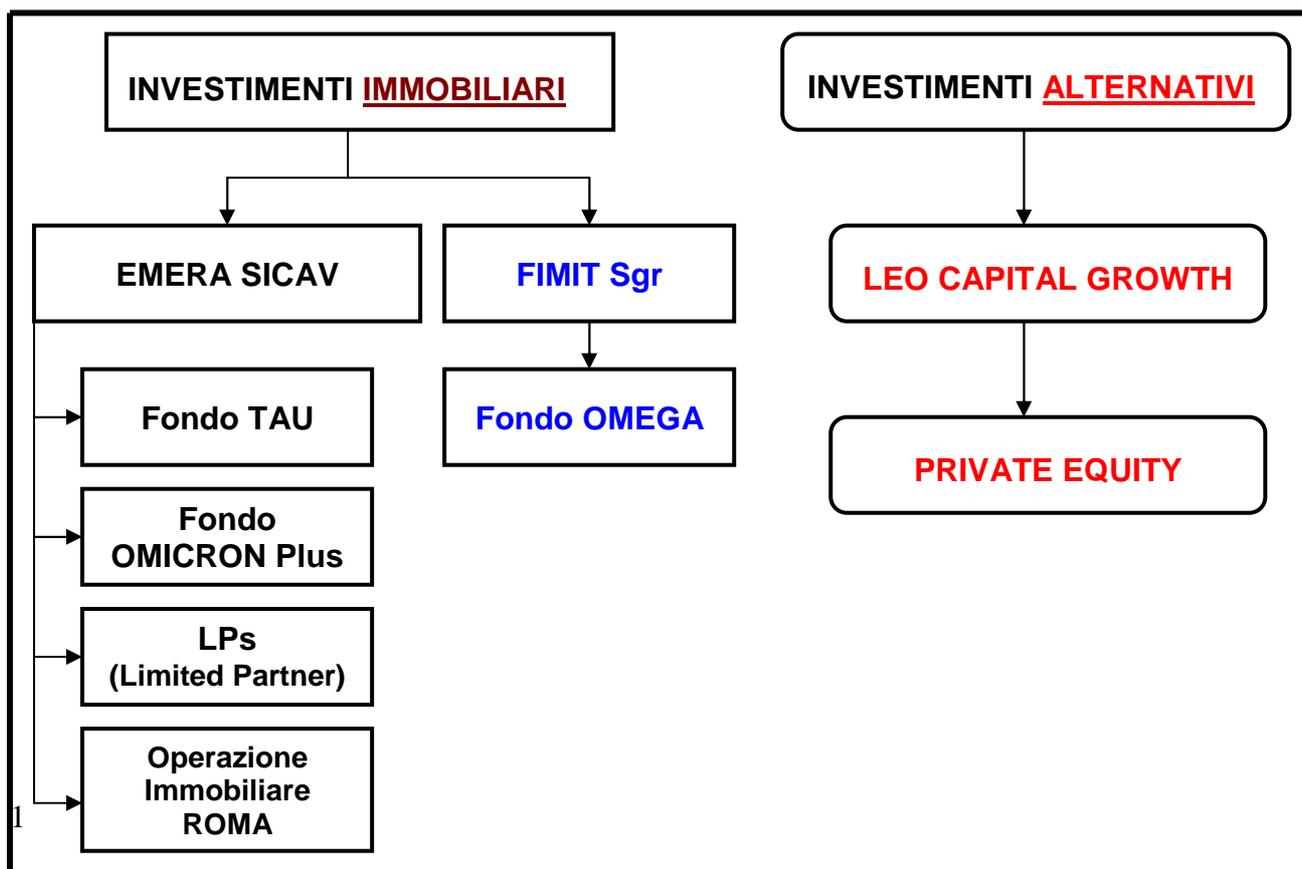
www.liberosinfub.com - e-mail segreteria@liberosinfub.com Tel. 0415441133 Fax 041 544 27 09

Come annunciato nel precedente comunicato, in questo numero cercheremo di rispondere ad uno dei punti critici che un nutrito gruppo di Delegati (13 su 25, in rappresentanza di 5 sigle sindacali) ha evidenziato in occasione dell'approvazione del Bilancio 2009.

Riportiamo testualmente quanto da loro esposto (grassetto compreso):

*“Una gestione degli acquisti immobiliari opaca sotto il profilo del conflitto d’interesse e palesemente discorde dal modello della diversificazione geografica e di destinazione d’uso che il fondo si era dato, **in particolare la rilevante presenza in portafoglio degli immobili strumentali della banca, racchiusi nel Fondo Omega, ci sembra inopportuna**”*

Attualmente gli investimenti immobiliari ed alternativi del Fondo Pensioni sono così suddivisi:



Iniziamo con l'esaminare il Fondo OMEGA

Fondo OMEGA

=====

IMMIT SPA

Nell'estate del 2008 Intesa Sanpaolo, vista la tiepida accoglienza del mercato, decide di accantonare l'idea di quotare in Borsa **IMMIT spa**, società interamente posseduta e nella quale ha conferito una consistente fetta del proprio patrimonio immobiliare.

OMEGA IMMOBILIARE Fondo Comune Immobiliare

Il 22 dicembre 2008 IMMIT spa conferisce 284 immobili per un controvalore di circa 848,7 milioni di Euro al neo-nato fondo **OMEGA IMMOBILIARE – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso** gestito da FIMIT Sgr.

Per inciso, quest'operazione consentirà ad Intesa Sanpaolo di realizzare una plusvalenza di circa 79 mln di Euro.

Chi sono i proprietari del fondo OMEGA ?

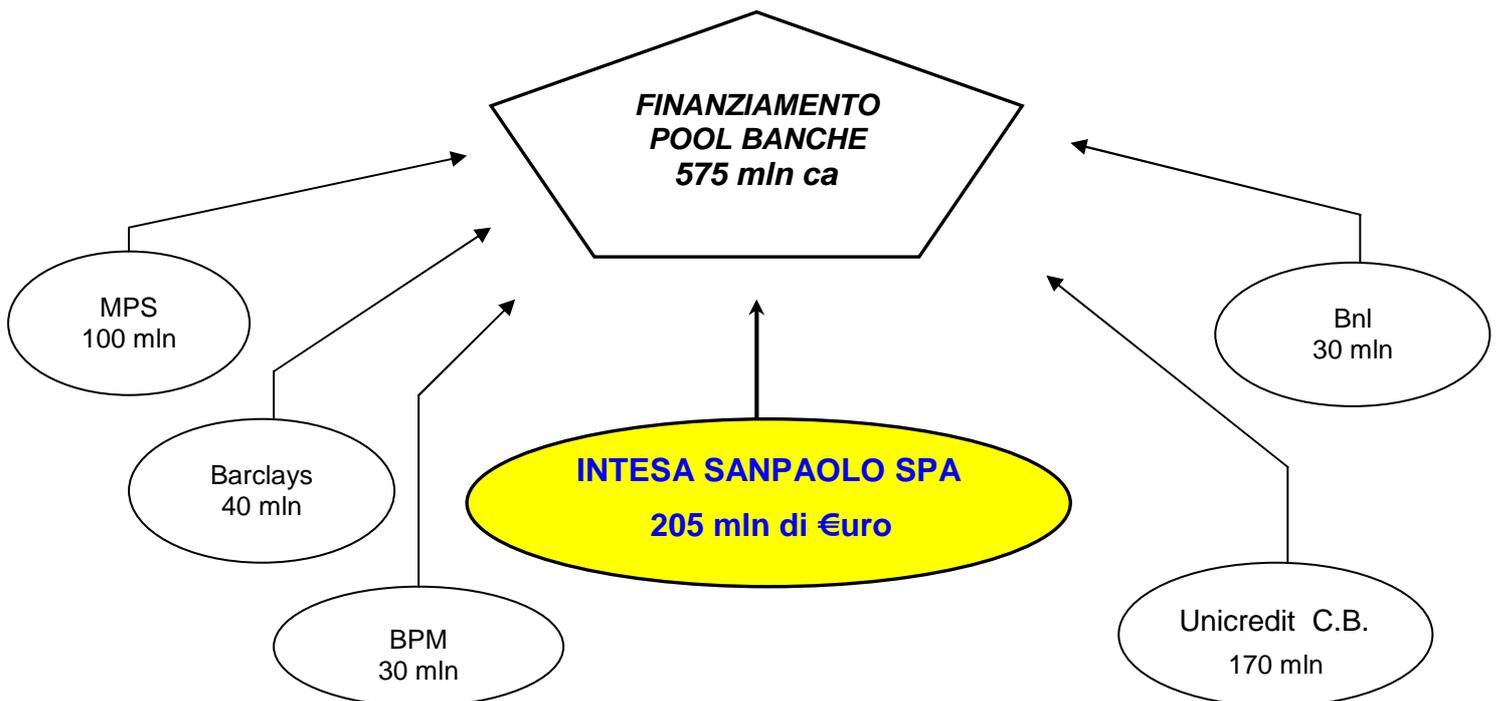
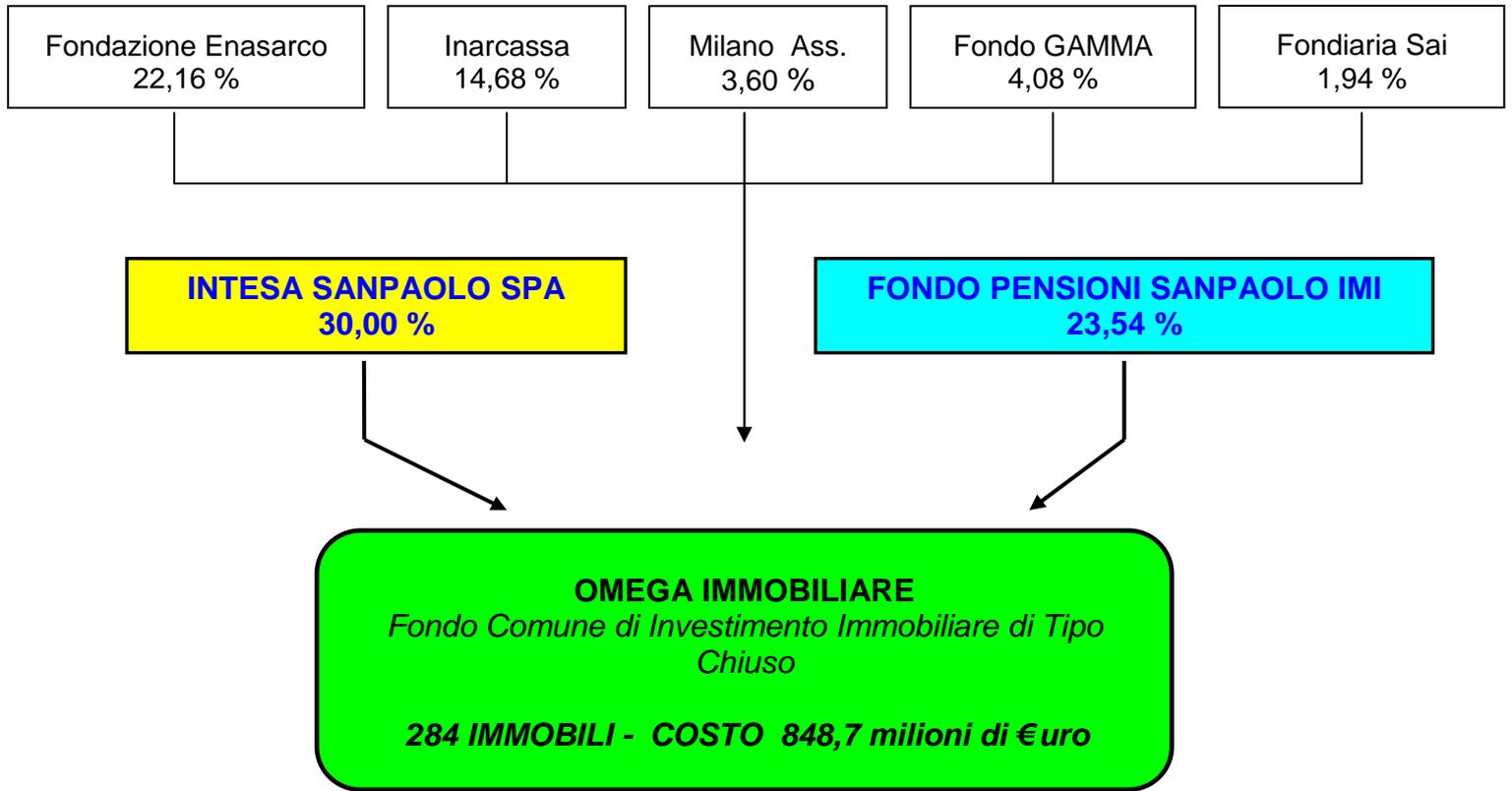
Il primo socio è Intesa Sanpaolo stessa, con una quota del 30%, ma il secondo è il **FONDO PENSIONI SANPAOLO IMI con una quota del 23,54%**. Gli altri soci sono: Fondazione Enasarco con il 22,16%, Inarcassa con il 14,68%, Fondo Gamma 4,08%, Milano Assicurazioni con il 3,6% e Fondiaria Sai con l'1,94%.

Altra importante domanda: **come si è finanziato il Fondo OMEGA per sostenere l'investimento di 848,7 milioni di Euro?**

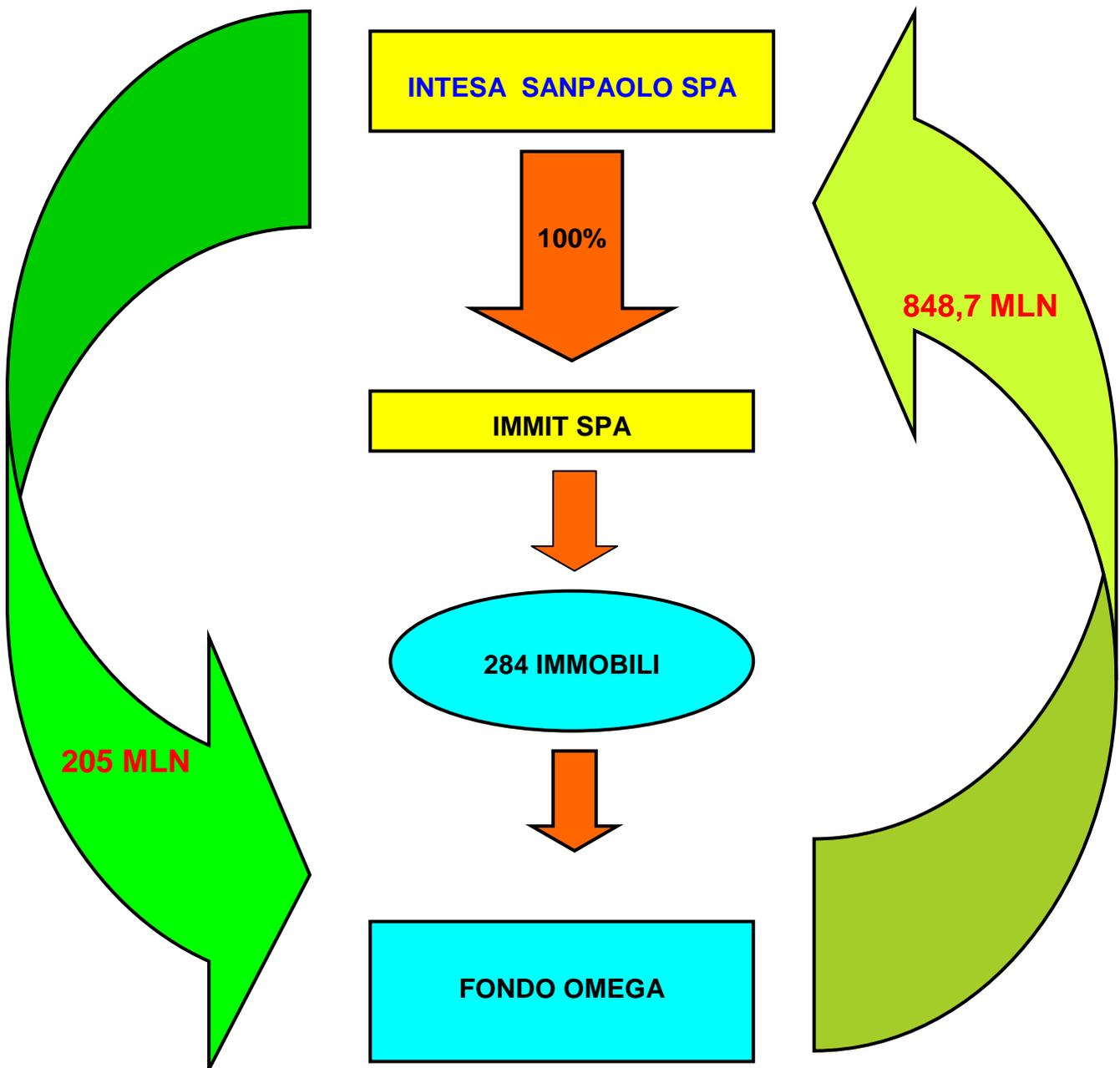
Per 273,70 milioni di Euro (1/3) con mezzi propri e per la parte rimanente (2/3) ricorrendo al sistema bancario.

Ora ci si chiederà: **chissà quali sono state le banche che hanno finanziato il Fondo OMEGA in questa operazione?**

Presto detto, il pool era così composto: **INTESA Sanpaolo per 205 mln di Euro** (banca agente oltre che finanziatrice), Unicredit Corporate Banking con 170 mln, Mps con 100 mln, Barclays con 40 mln, Bpm con 30 mln e Bnl con altrettanti 30 mln.



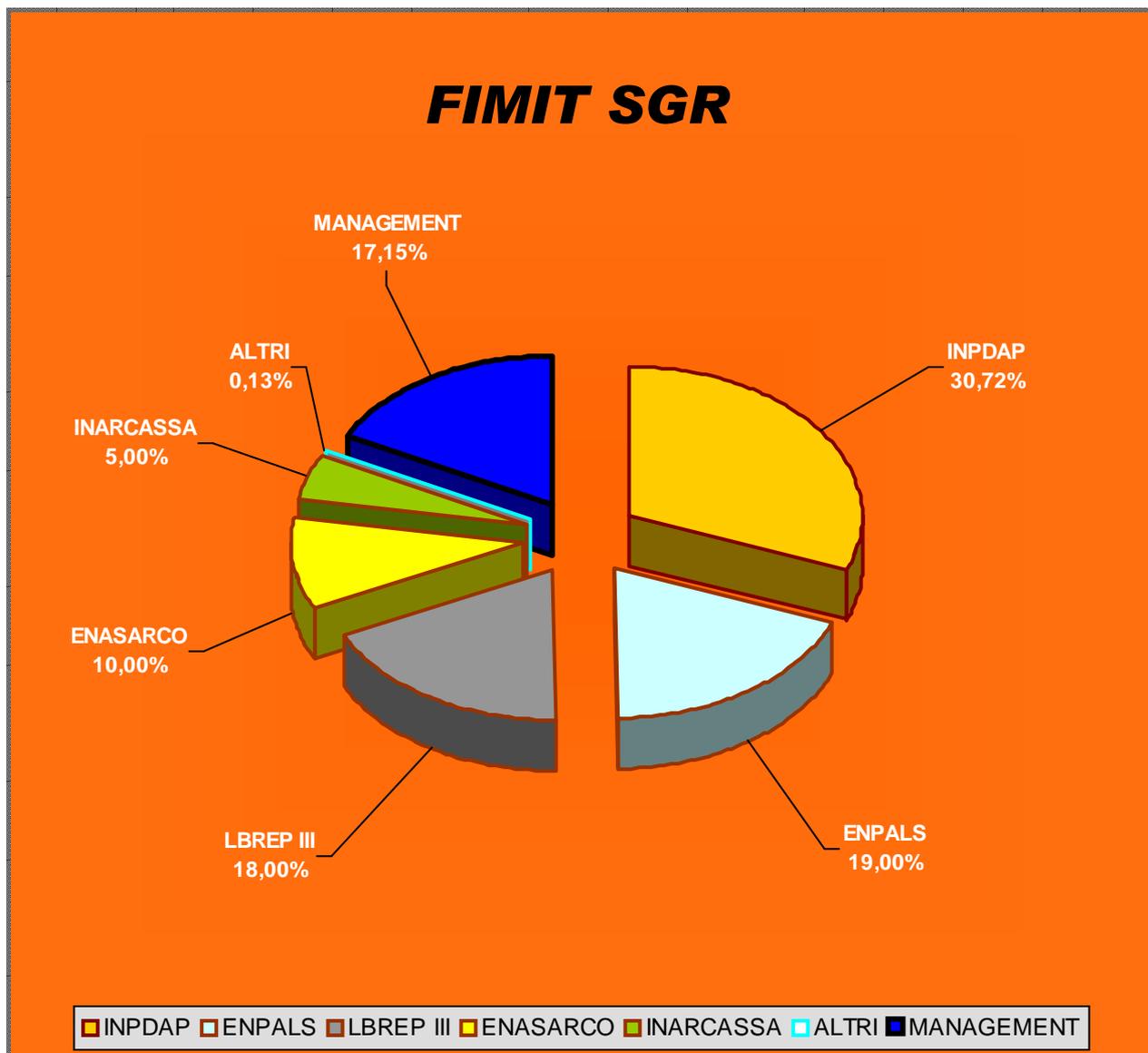
In soldoni: Intesa vende 284 immobili al Fondo OMEGA, di cui insieme al FONDO PENSIONI SANPAOLO IMI detiene la maggioranza, e ne finanzia in maniera consistente l'operazione.



FIMIT SGR

Veniamo ora al gestore del Fondo OMEGA, **FIMIT sgr**.

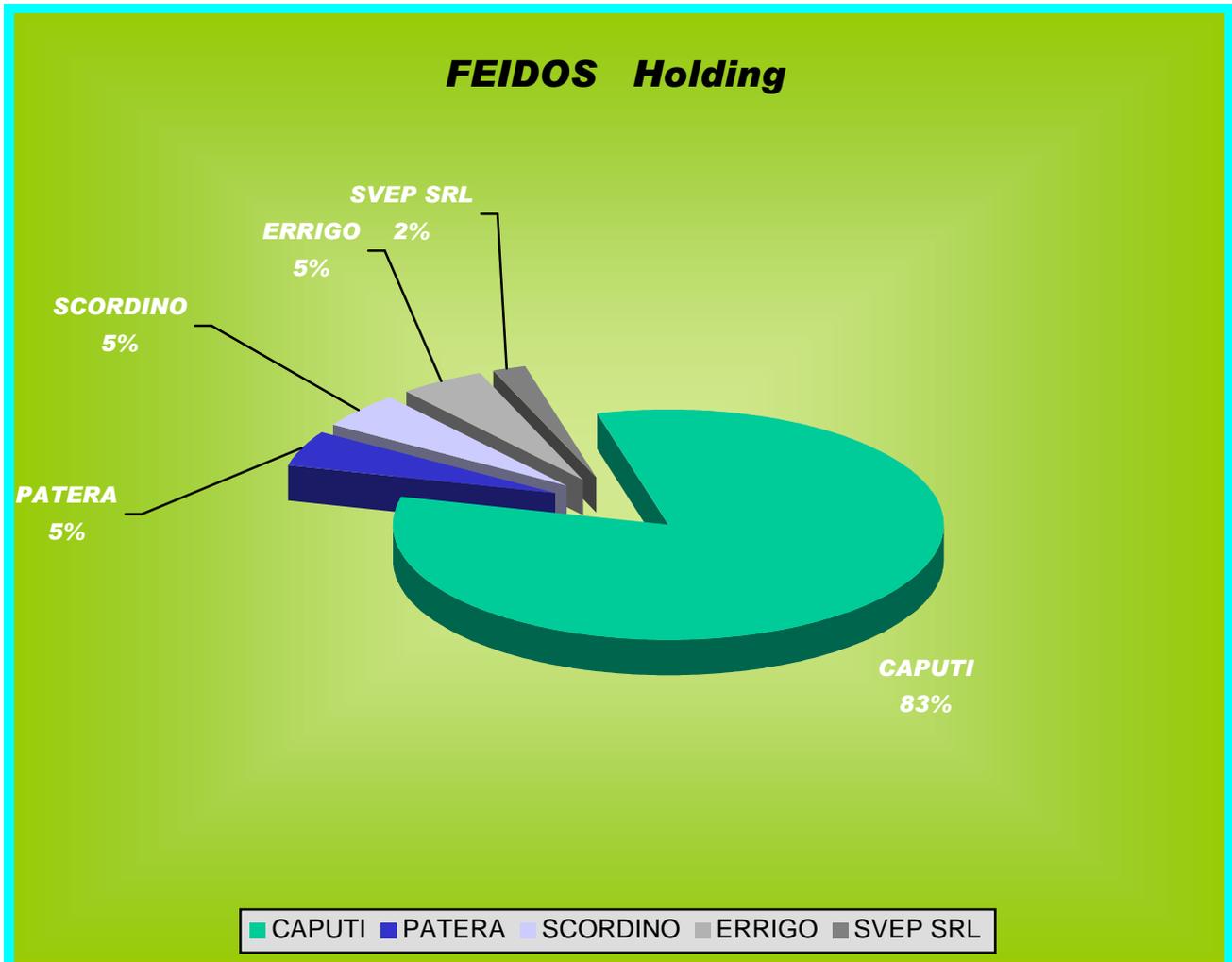
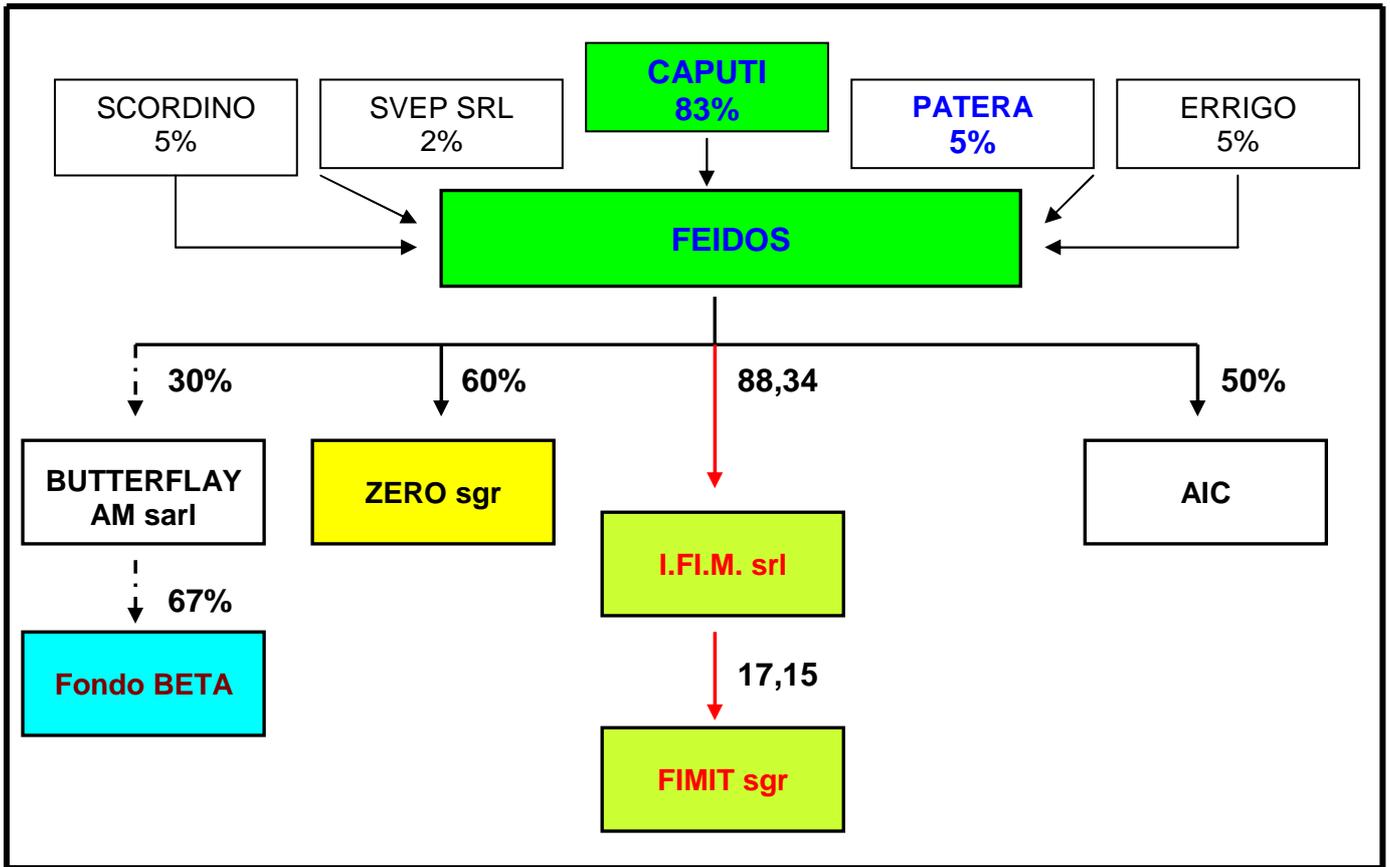
Di e Chi è **FIMIT SGR** ?



FIMIT sgr è una società leader del mercato immobiliare italiano, con masse gestite per circa 5.000 mln di €uro, il cui

deus ex machina è il sig. **Massimo CAPUTI** (vedi quota "management").

La quota in FIMIT che fa riferimento a CAPUTI è controllata mediante **FEIDOS**

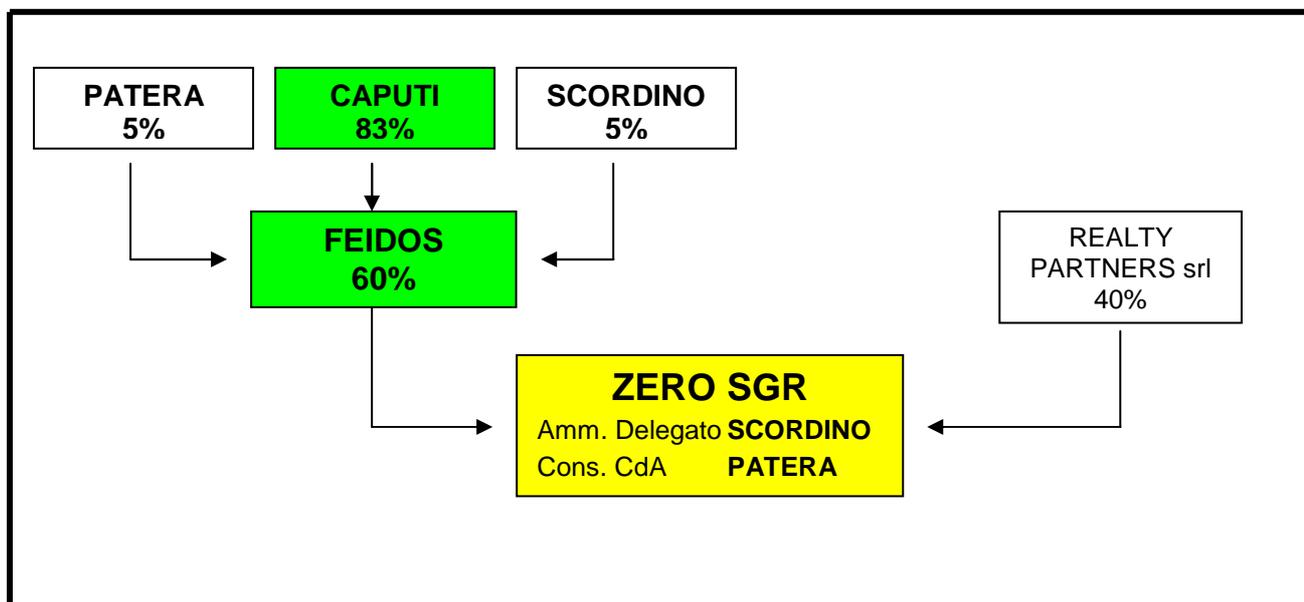


Fermiamo per un momento l'analisi di FIMIT ed esaminiamo altre due società controllate da FEIDOS: **ZERO sgr** e **Fondo BETA**.

ZERO SGR

Questa SGR è controllata da FEIDOS che ne possiede il 60% (vedi schema

sotto). In due anni di attività questa Sgr ha raggiunto circa 800 mln di asset gestiti.



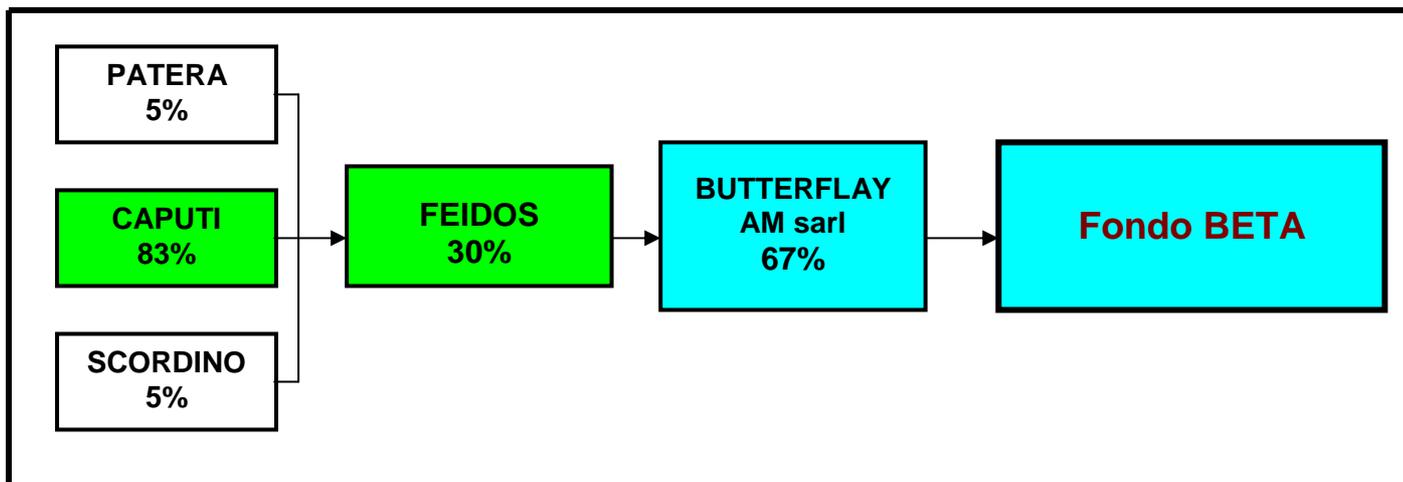
Motivi di opportunità, dettati da un potenziale conflitto d'interessi, avevano portato FEIDOS (Caputi) -a novembre del 2009- alla decisione di vendere la propria quota.

Tutto sembrava filare liscio ed erano già stati individuati i compratori quando a giugno di quest'anno la Banca d'Italia ha stoppato la cordata acquirente costituita da Vittorio Casale, dalla FINCOS di Massimo Pessina e dal gruppo barese Degennaro.

Riporta la stampa che la decisione di Bankitalia sarebbe da attribuire ad "alcune riflessioni di via Nazionale su alcune vicende passate del gruppo barese Degennaro. Uno dei componenti della cordata era l'immobiliarista Vincenzo Casale, uno dei soggetti più liquidi in questo momento dopo che è rientrato in possesso di 55 milioni sequestrati nell'ambito dell'inchiesta Unipol-BNL, dalla quale è stato prosciolto."¹

¹ Plus Il Sole 26 giugno 2010

Fondo BETA

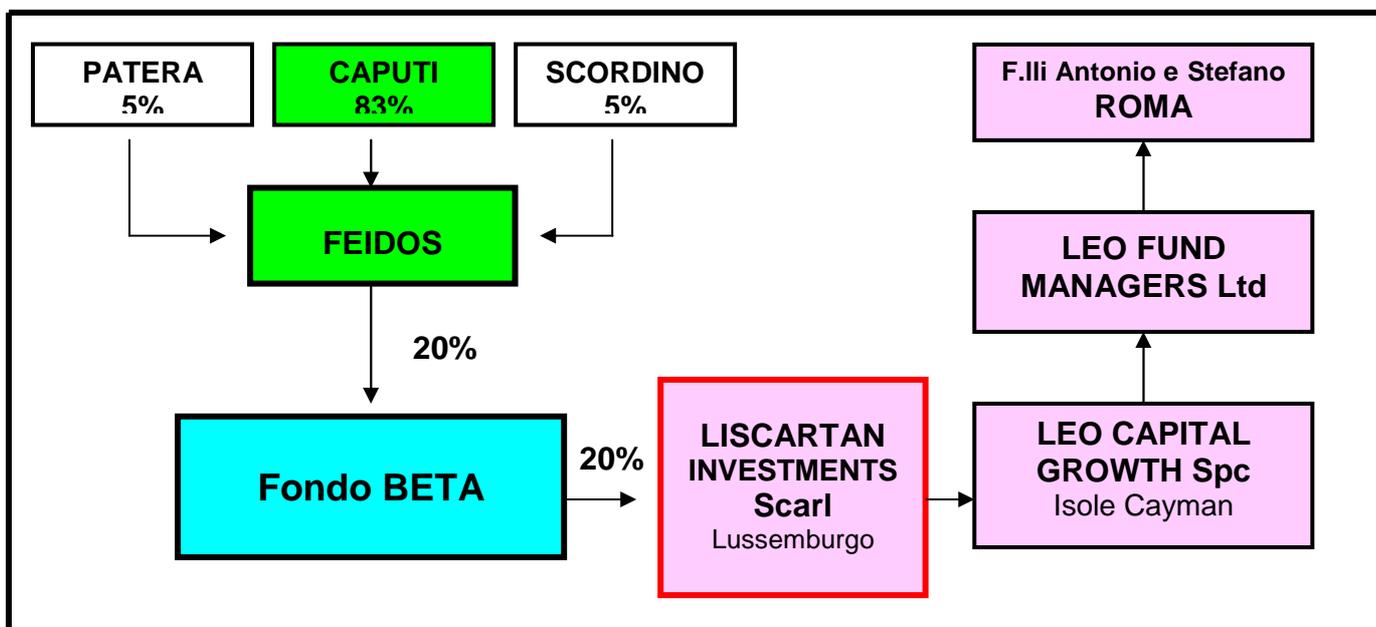


La quota detenuta da FEIDOS si è successivamente ridotta e a dicembre del 2009 si è appreso che il residuo 20% del Fondo BETA ancora in mano a FEIDOS era stato ceduto ad un prezzo superiore del 12% rispetto a quello iscritto a bilancio e del 22% rispetto ai prezzi di borsa.

Come si vede un ottimo affare.

Ma chi ha comperato?

A comperare il 20% del Fondo BETA è stata una società lussemburghese, la **LISCARTAN INVESTMENTS Scarl** (che già ne deteneva il 10%). Questa società è un veicolo controllato dalla società **LEO CAPITAL GROWTH Spc** (quotata ad Amsterdam) con sede nelle isole Cayman; la società è guidata da **LEO FUND MANAGERS Ltd** dei fratelli **Antonio e Stefano ROMA**.



Cos'ha di particolare **LEO CAPITAL GROWTH** ?

Nulla, se non il fatto che (incidentalmente) **gestisce parte del Portafoglio Alternativo del Fondo Pensioni** (circa 17 mln).

Dopo questa parentesi, torniamo a **FIMIT**.

FIMIT SGR oltre al fondo OMEGA gestisce altri fondi, tre di questi sono anche quotati in Borsa: ALPHA, BETA e DELTA (che ritroveremo più avanti).

FIMIT è stata recentemente oggetto di un'ispezione da parte della Banca d'Italia, che si è chiusa NON POSITIVAMENTE a febbraio di quest'anno².

BANCA d'ITALIA



Cos'ha rilevato BankItalia?

“<<**Un rilevante rischio strategico**>> per la centralità dell'Amministratore Delegato Massimo CAPUTI nella ricerca di investimenti, nella ampiezza di poteri e rilievi su governance e controlli interni.” E' stato inoltre “constatato che il CdA di FIMIT ha approcciato <<**acriticamente**>> le operazioni proposte da CAPUTI, tra cui **consulenze per quasi 4 mln di Euro affidate a FEIDOS**, società che fa riferimento a CAPUTI.”³ (non dimenticate questo nome, lo ritroveremo tra poco).

² Tra gli altri La Stampa 23 febbraio 2010, Il Sole 24 Ore 23 febbraio 2010.

³ La Stampa 23 febbraio 2010

CAPUTI Massimo

Vediamo allora **chi è il Sig. CAPUTI Massimo**.



PROCURA DI MILANO – 1

RICICLAGGIO

Da luglio del 2008 la Procura di Milano indaga su di lui per l'ipotesi di riciclaggio; l'indagine è nata in seguito al ritrovamento di una busta contenente 45.000 euro in contanti che CAPUTI si era dimenticato in un albergo.

PROCURA DI MILANO – 2

AGGIOTAGGIO

OSTACOLO all'ALL'ATTIVITA' di CONTROLLO della Banca d'ITALIA e della Consob

Nell'ambito dell'indagine sul riciclaggio, viene disposta l'intercettazione delle sue utenze telefoniche e **CAPUTI a luglio del 2009 finisce indagato anche per i reati di aggioaggio ed ostacolo all'attività di controllo della Banca d'Italia e della Consob**.

Cos'era successo?

Lasciamo parlare il Pubblico Ministero il quale ha rilevato come⁴:

⁴ Corriere della Sera – 24 luglio 2009

1) Fondo ALPHA

“emerge che il Fondo ALPHA presenterebbe un forte default di cassa, cosa ripetutamente affermata dai responsabili dell’ufficio legale e del settore finanza di Fimit parlando con diversi interlocutori, criticità che lo stesso CAPUTI afferma di conoscere”

=====

2) Fondo BETA

In “situazione parimenti critica verserebbe il fondo BETA, se è vero ciò che CAPUTI riferisce all’immobiliarista Alfio Marchini <<il fondo BETA va in closing nel 2009...signori guardate qui se continuiamo così noi andiamo in default>> o quanto risponde a chi gli chiede a che punto sia su BETA <<nessun punto...nel senso che stiamo tentando **DISPERATAMENTE** di vendere gli immobili...>>

=====

3) Fondo GAMMA

“risulta particolarmente indebitato, se è vero” ciò che **“il direttore strategia e sviluppo di FIMIT”** dice all’ufficio legale: <<**Gamma NON C’HA SOLDI.**>>.

=====

4) Fondo DUE

Sempre nell’ambito dell’inchiesta milanese il PM rileva che **“il Fondo DUE pare mostrare una criticità dovuta ad un eccessivo indebitamento verso INTESA”**

=====

5) Fondo DELTA

Pure il fondo DELTA pare **“contravvenendo alle regole, aver investito troppo in un UNICO CESPITE”**.

Questa operazione merita un ulteriore approfondimento.

“Il cespite a cui si fa riferimento è il **Fort Village** di Santa Margherita di Pula, in Sardegna.

L’operazione Fort Village è forse la più importante fra quelle nate dall’alleanza tra il gruppo Marcegaglia e Massimo Caputi.

I loro rapporti risalgono al 2005 quando Caputi, allora numero uno della finanziaria pubblica **Sviluppo Italia**, vende a Marcegaglia e altri soci il 49% di una società chiamata **Italia Turismo**, alla quale sono state conferite proprietà alberghiere e villaggi turistici in mano allo Stato.

L’affare si rivela fruttuoso per il gruppo Marcegaglia, che assume in proprio la gestione di una delle perle della collezione, il villaggio Le Tonnare di Stintino, mentre meno brillante sembra essere stato per Sviluppo Italia, visto che Italia Turismo nei primi 3 anni di cogestione pubblico-privato ha sempre chiuso in rosso.

Le strade dei due si incrociano nuovamente nel giugno 2007, quando una società di Marcegaglia, la **Mita Resorts**, prende in gestione il Fort Village, che i fondi della FIMIT acquistano contestualmente per 215 mln di euro.

Poco dopo, nel gennaio 2008, Caputi in persona entra nella Mita Resorts con una quota del 50%. Caputi tenta di allontanare i sosospetti di conflitto d’interessi: poco prima che FIMIT comprasse il Forte, lui aveva lasciato la carica di amministratore delegato, pur restando nel consiglio.

L’incarico lo ha poi riassunto nel luglio 2008, dopo il suo ingresso personale in Mita Resorts.

In questa girandola di operazioni, tuttavia, la partecipazione del Fondo DELTA nel Fort Village ha superato i limiti imposti dalla legge: nessun fondo può detenere più del 33% delle proprie risorse in un unico bene, sfornamento che DELTA (**venduto a 14 mila risparmiatori**) ha accusato dall’inizio ad oggi.”⁵

⁵ L’Espresso 3 agosto 2009.



PROCURA DI ROMA

Un'altra tegola minaccia di cadere sulla testa di CAPUTI anche da un'altra Procura.

Attualmente infatti c'è un'**inchiesta penale** in corso e se ne sta occupando la **Procura di Roma**⁶.

Tutto parte da una **denuncia per truffa aggravata e occultamento di documenti** presentata da GRANDI STAZIONI SPA (Ferrovie dello Stato, Benetton, Caltagirone e Pirelli), riguardante in particolare la vendita del palazzo che si affaccia sul Canal Grande a Venezia, acquistato dalla Regione Veneto nel maggio 2009.

Per quell'immobile la Regione spese 70mln di Euro e Grandi Stazioni pagò 1,6 mln di Euro alla società EMMEGI srl.

A che titolo furono pagati quel milione e seicentomila Euro?

Grandi Stazioni sostiene che non c'era motivo per effettuare quei pagamenti, purtroppo però qualcuno li ha autorizzati e per questo motivo la società contesta **“le condotte poste in essere da ex amministratori e dirigenti della società e dal legale rappresentante della società affidataria di un incarico di assistenza e consulenza finalizzato alla stipula di un contratto di locazione e successiva vendita”**.

⁶ Corriere della Sera – 18 e 19 giugno 2010; La Nuova – 20 giugno 2010.

Scrive il Corriere della Sera:

“ci potrebbero essere stati possibili complici interni nella presunta truffa. Domanda: la prima consulenza (2001) potrebbe essere stata favorita dall'amicizia tra il manager della Regione e l'allora amministratore delegato di Grandi Stazioni, MASSIMO CAPUTI?”

Il Corriere ricostruisce anche il legame tra CAPUTI e l'amministratore di EMMEGI Gambato, che è anche manager di una società di costruzioni (Proger di Pescara).

In quella società Gambato ricopre il ruolo di direttore commerciale mentre CAPUTI è il maggior azionista.

Annota il giornale:

“CAPUTI, nel frattempo divenuto numero uno operativo di Grandi Stazioni, firma il contratto di consulenza (2001) alla Emmegi. Gambato nel novembre 2001 <<stacca>> una fattura da 528 milioni di lire per aver favorito la locazione dell'immobile della Regione Veneto. E' più del doppio di quanto pattuito. Grandi Stazioni non trova i documenti che spieghino il fenomeno”.



PROCURA DI VENEZIA

Piove sempre sul bagnato.

Con una sorta di spin-off, dall'inchiesta di Roma ne è nata anche un'altra; questa volta ad aprire un fascicolo sulle consulenze è stata la **Procura di Venezia**; il reato ipotizzato è quello di **concussione**, sospettando che non si tratti di consulenze, bensì di tangenti.

PERIZIE

Altro aspetto che salta subito all'occhio sono le oscillazioni che hanno subito le quote del Fondo OMEGA nel 2009.

- ◆ Il 22 dicembre 2008 il valore di una quota era pari a 100
- ◆ Dopo 9 giorni, il 31 dicembre 2008 era già passato a 116,69
- ◆ Il 30 giugno del 2009 era salito a 137,93
- ◆ Per assestarsi il 31 dicembre 2009 a 134,6.

Non c'è che dire, un andamento che ha del miracoloso in un momento, tra l'altro, avverso al mercato immobiliare.

Ad assicurare la veridicità dei valori degli immobili ci sono le perizie effettuate da un valutatore indipendente, la società **REAG** leader nel settore (insieme alla "CB Richard ELLIS" controllano l'81% di questo mercato⁷)

Qui però si pone un problema di fondamentale importanza: sono attendibili le perizie effettuate da REAG?

E' quanto si sta chiedendo anche la Procura a Milano che ha messo sotto inchiesta i manager di REAG con l'accusa di aver concorso nel falsificare i bilanci di Risanamento, di aver indotto in errore i revisori dei conti e di mendacio bancario⁸. **La Procura sta indagando anche per agiotaggio**, perché vuole capire quale sia stato il ruolo dei periti immobiliari.

Scrivo al proposito La Repubblica⁹:

⁷ Plus Il Sole 24 Ore 17 ottobre 2009.

⁸ La Repubblica 10 luglio 2010.

⁹ La Repubblica 23 luglio 2010.

"Perizie su misura, da tenere pronte nel cassetto e da usare a seconda dell'occorrenza. E' il quadro che emerge dalle telefonate depositate al Tribunale del Riesame e relative all'inchiesta sulle società REAG e Dtz, accusate di non aver certificato correttamente i valori degli immobili del gruppo Risanamento di Luigi Zunino...Le valutazioni venivano fatte con due pesi e due misure, come spiega in una telefonata Oliviero Bonato, direttore affari generali di Risanamento:

<<Se serve per negoziare...o se serve per documentare, è una cosa diversa no?>>.

Se infatti bisogna vendere a fondi amici, il valore viene abbassato. E' il caso dell'area Falck il cui valore prospettato al fondo Dubai Limitless Lcc (750 milioni) è **ben diverso da quello proposto alla Castello Sgr, una società indicata da Intesa Sanpaolo, uno dei principali creditori di Risanamento (500 milioni)."**



**Obiettivi dei Comparti
e Profili di Rischio**

Comparto	Obiettivo	Profilo di Rischio
MONETARIO	Conservazione del capitale; rivalutazione nel brevissimo periodo ai tassi del mercato monetario.	BASSO Avversione totale al rischio
GARANTITO	Rivalutazione del capitale in un orizzonte pluriennale (5 anni) in linea con la rivalutazione del TFR.	BASSO
DIFENSIVO	Rivalutazione del capitale, in un orizzonte temporale di breve periodo (5 anni) e con un elevato livello di confidenza statistica, ad un rendimento atteso superiore al tasso di rivalutazione del TFR.	BASSO
PRUDENZIALE	Rivalutazione del capitale, in un orizzonte temporale di medio periodo (10 anni) e con un elevato livello di confidenza statistica, ad un rendimento atteso superiore al tasso di rivalutazione del TFR.	MEDIO-BASSO
EQUILIBRATO	Rivalutazione del capitale, in un orizzonte temporale di medio-lungo periodo (20 anni) e con un elevato livello di confidenza statistica, ad un rendimento atteso superiore al tasso di rivalutazione del TFR.	MEDIO-ALTO
ETICO	Rivalutazione del capitale, in un orizzonte temporale di medio-lungo periodo (20 anni) e con un elevato livello di confidenza statistica, ad un rendimento atteso superiore al tasso di rivalutazione del TFR.	MEDIO-ALTO
AGGRESSIVO	Rivalutazione del capitale, in un orizzonte temporale di medio-lungo periodo (30 anni) e con un elevato livello di confidenza statistica, ad un rendimento atteso superiore al tasso di rivalutazione del TFR.	ALTO

Gli
INVESTIMENTI IMMOBILIARI
sono presenti nei seguenti
Comparti

DIFENSIVO
PRUDENZIALE
EQUILIBRATO
AGGRESSIVO