



Roma, 18 Ottobre 2013

“Gli investimenti istituzionali nel mercato immobiliare in Italia”

***Hotel Ambasciatori Palace
Via Veneto 62, Roma***



Fondi pensione negoziali Iscritti e ANDP al 30/06/2013

Iscritti	ANDP (milioni di €)
1.940.263	31.830,80

*I dati si riferiscono agli associati di Assofondipensione.

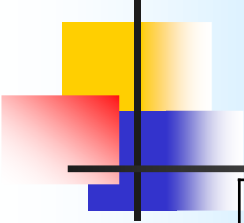


Obiettivo primario della gestione patrimoniale dei Fondi pensione

Obiettivo FPN → erogazione di più elevati livelli di copertura previdenziale

Sana e prudente gestione:

- diversificazione degli investimenti e dei rischi
- efficiente gestione del portafoglio
- contenimento dei costi
- massimizzazione rendimenti netti



Risorse in gestione per tipologia di investimento al 30 giugno 2013

	Mil. €	Val. %
Liquidità	1.167,99	3.7
Titoli di stato	18.983,10	59.6
Altri titoli di debito	3.468,76	10.9
Titoli di capitale	5.323,58	16.7
Oicr	2.512,27	7.9
Derivati	50,40	0.2
Altre attività e passività	337,03	1.1
Quote fondi immobiliari chiusi	4,60	0.01
Totale risorse in gestione	31.847,74	100.0



FONDO EUROFER

Il Comparto Bilanciato del **FONDO PENSIONE EUROFER** include le quote del "Fondo Caesar" Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato a Investitori Qualificati.

Il Benchmark delle quote del fondo immobiliare è rappresentato dalla inflazione europea.



Opportunità investimento immobiliare

- Asset class diversificata rispetto ai tradizionali attivi (equity e bond)
- Naturale hedging dell'inflazione
- Stabilità dei rendimenti storici e prospettici su orizzonti medio-lunghi
- Coerenza con l'orizzonte temporale di lungo periodo dei fondi pensione



Tipologie di fondi immobiliari

- Fondi **core** (Immobili prevalentemente locati, flussi di cassa costanti nel tempo, grado di rischio basso).
- Fondi **core-plus**(Immobili parzialmente locati con contratti di locazione a breve/medio termine, grado di rischio medio basso).
- Fondi **value added**(Immobili che necessitano di un processo di riqualificazione, grado di rischio medio).
- **Fondi Sviluppo**(Sviluppo di progetti immobiliari, rischio alto).
- La tipologia di Fondi a investimento reddituale “core-core plus” risponde alle esigenze dei fondi pensione in termini di minor rischio e maggior livello di stabilità/affidabilità.



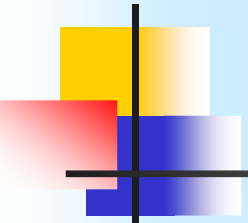
D. M. 703/96 limiti agli investimenti

- Limiti all'investimento **in fondi chiusi**
 - Il fondo pensione può investire in fondi chiusi entro il limite complessivo del **20%** del proprio patrimonio
 - e del **25%** del patrimonio del fondo chiuso



Modalità di inserimento in portafoglio

- Acquisto diretto da parte del fpn(esposizione diretta al fondo real estate investendo tramite il comparto prevalente o tramite diversi comparti, con quote differenziate in funzione del profilo di rischio dei comparti stessi).
- Acquisto via gestore delegato a seguito di conferimento di mandato/i di gestione.
- Ruolo del consulente nella fase di selezione del fondo/gestore immobiliare.



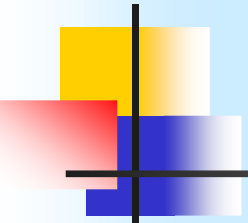
Approcci operativi: la gestione indiretta

art. 6 DLgs 252/05 co 1 lett. a), b), c)

- Individuazione di un advisor
- Selezione di evidenza pubblica
- Assegnazione mandato specializzato a uno o più gestori

Approcci operativi: la gestione diretta

Art. 6 Dlgs 252/05 co 1 lett. d)



«Dal punto di vista procedurale l'investimento diretto non pone particolari questioni: lo Schema di statuto deliberato dalla COVIP il 31 ottobre 2006 già contempla tale fattispecie; è sufficiente quindi che l'organo assembleare dei fondi interessati deliberi una modifica statutaria in tale senso e che la stessa venga approvata dalla Commissione.»

COVIP Relazione 2009



Approcci operativi: la gestione diretta

Inserire la norma negli Statuti

Art. 27 – Incarichi di gestione

1. Le risorse finanziarie del Fondo destinate ad investimenti sono **integralmente** affidate in gestione mediante convenzione con soggetti gestori abilitati ai sensi della normativa vigente.
2. Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettere d) ed e) del Decreto, il Fondo può sottoscrivere o acquisire azioni o quote di società immobiliari nonché quote di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi ovvero quote di fondi comuni di investimento mobiliare chiusi, nei limiti previsti dalla normativa di riferimento e successive modifiche e integrazioni.

La formulazione è quella riportata nello schema di Statuto adottato dalla COVIP con Deliberazione del 31 ottobre 2006.



Approcci operativi: la gestione indiretta

i caveat della COVIP

Le peculiarità degli strumenti:

- scarsa liquidità,
- esigenze di trasparenza,
- difficoltà di valutazione,
- conflitti di interesse,
- rischi operativi



Approcci operativi: la gestione indiretta

i caveat della COVIP

« principali tematiche di carattere generale:

1. ... adeguato **sistema di controlli** sulla gestione e sui profili di rischio;
2. cura nella **scelta degli investimenti** e nell'individuazione di limiti coerenti con le specificità dei fondi;
3. attenzione al rispetto del principio di **diversificazione**;
4. **riorganizzazione dei compiti** all'interno dell'organo di amministrazione in termini di ruoli, responsabilità e flussi informativi;
5. superamento di taluni **ostacoli operativi**;
6. predisposizione di un'adeguata **informativa agli iscritti.**»

COVIP



Ostacoli operativi: variabilità del capitale del FP

- **Facoltà di trasferimento:** facoltà di trasferire l'intera posizione maturata ad altra forma pensionistica decorsi 2 anni dalla data di partecipazione ad una forma pensionistica complementare.
- **Switch:** facoltà di trasferire la propria posizione da un comparto ad un altro comparto del medesimo fondo pensione o di frazionare la propria posizione.
- **Contribuzioni volontarie:** facoltà di decidere di versare ulteriori contributi, determinandone liberamente l'importo, entro un limite di deducibilità fiscale.
- **Anticipazioni:** facoltà di richiedere il 75% della posizione per spese sanitarie. Dopo 8 anni di permanenza, facoltà di richiedere il 30% senza motivazione, e fino al 75% per acquisto prima casa.
- **Riscatti:** facoltà dell'aderente di richiedere il riscatto del 100% della posizione per perdita dei requisiti di partecipazione al fondo.



Un possibile approccio associativo

- Accentrare competenze qualificate
- Monitorare i rischi specifici
- Un ruolo attivo sul mercato
- Scelte socialmente qualificate