

Previdenza e mattone. Al Mefop confronto sugli strumenti immobiliari

Prodotti ad hoc e più trasparenza nelle valutazioni

C'è una casella vuota nella tabella Bankitalia sulle attività immobiliari dei fondi pensione post riforma 1993. La previdenza integrativa di nuova generazione è scarica di mattone a differenza dei «cugini» preesistenti (costituiti ante 93) e delle casse previdenziali. Eppure un investimento di questo tipo, spiegano gli esperti, è possibile (per legge) ed auspicabile. L'auspicio è dovuto al fatto che viene completata la torta degli investimenti (asset allocation) rendendola più efficace ed efficiente. Da qui il seminario organizzato da Mefop per mettere a confronto gestori, docenti e manager dei nuovi fondi pensione (sul sito www.mefop.it ci sono i documenti dell'evento).

Tante le perplessità emerse nel corso dell'incontro da parte di chi deve gestire i soldi della previdenza integrativa. La premessa è che i fondi pensione post 1993 possono investire soltanto in maniera indiretta nel mattone e quindi attraverso strumenti come i fondi immobiliari. Il limite previsto per legge è: 20% del proprio patrimonio e 25% del fondo immobiliare in cui van-

Lo chiedono i rappresentanti dei «nuovi» fondi pensione pronti a investire

no a mettere i soldi. Due gli ordini di problemi avanzati dalla platea: la richiesta di strumenti ad hoc per i fondi pensione e più trasparenza su chi effettua la valutazione degli edifici da acquistare (o vendere). Sul primo punto sembra che la sfida sia stata raccolta dalle Sgr presenti (Fimif, Hines, Pioneer, Torre, Ubs). È stato fatto poi il punto sul mercato e sulle differenti modalità di investimento, visto che, è stato spiegato, acquistare quote di un fondo immobiliare che fa sviluppo (compra un terreno e vi costruisce, ndr) è ben diverso dall'investire in uno che ha già in pancia stabili di pregio.

Sul versante trasparenza, a tracciare un quadro della situazione è stato fra gli altri Clau-

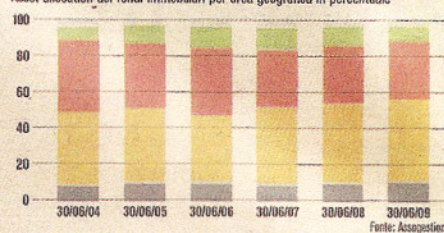
dio Cacciamani, docente all'università di Parma ed esperto del settore. Nella sua relazione, Cacciamani ha evidenziato una serie di punti tra cui il ruolo cruciale dell'esperto indipendente cioè chi elabora periodicamente la perizia di stima dell'immobile: advisor che non deve avere potenziali conflitti di interesse.

Fra l'altro Cacciamani ha illustrato anche un modello di valutazione di rischio-rendimento dell'immobile elaborato dall'ateneo emiliano. Analisi del rischio che ha una fondamentale importanza per il mattone. Tanto che, oltre alle perizie, c'è qualcuno che comincia a chiedere i rating. Una parola, spiegano i gestori, caduta in disuso ma che, per Francesco Colasanti di Torre Sgr, serve a semplificare il concetto: ovvero un «giudizio di sintesi» che contiene non soltanto il prezzo dell'immobile ma anche informazioni sull'indebitamento, sul conduttore e sugli altri elementi che servono a capire, nel complesso, quanto vale in prospettiva uno fabbricato.

Vitaliano D'Angerio
© RIPRODUZIONE RISERVATA

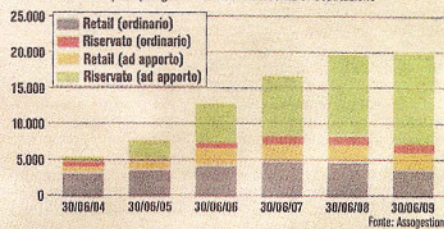
La mappa del mattone

Asset allocation dei fondi immobiliari per area geografica in percentuale



Identikit dell'investitore

Patrimonio in euro per tipologia di clientela e modalità di costituzione



Il real estate in Piazza Affari

Audamento indice Bnp Paribas Reim 2002-2009

