

**COMMISSIONE PARLAMENTARE  
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI  
ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE  
DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**INDAGINE CONOSCITIVA**

**56.**

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 1° FEBBRAIO 2017**

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		Di Gioia Lello, <i>Presidente</i> .....	3, 10, 11
Di Gioia Lello, <i>Presidente</i> .....	3	Caniggia Emanuele, <i>amministratore delegato di Idea Fimit sgr</i> .....	4, 7, 8, 9, 10, 11
<b>INDAGINE CONOSCITIVA SULLA GESTIONE DEL RISPARMIO PREVIDENZIALE DA PARTE DEI FONDI PENSIONE E CASSE PROFESSIONALI, CON RIFERIMENTO AGLI INVESTIMENTI MOBILIARI E IMMOBILIARI, E TIPOLOGIA DELLE PRESTAZIONI FORNITE, ANCHE NEL SETTORE ASSISTENZIALE</b>		Caruso Mario (DES-CD) .....	7, 8
		Di Salvo Titti (PD) .....	9
		Mongiello Colomba (PD) .....	8, 9
		Puglia Sergio (M5S) .....	7
		Tamburini Gualtiero, <i>presidente di Idea Fimit sgr</i> .....	3, 9, 10, 11
<b>Audizione del presidente di Idea Fimit sgr, Gualtiero Tamburini:</b>		<b>ALLEGATO:</b> Documentazione presentata da Idea Fimit sgr .....	12

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE  
LELLO DI GIOIA

**La seduta comincia alle 14.15.**

*(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).*

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

*(Così rimane stabilito).*

**Audizione del presidente di Idea Fimit sgr, Gualtiero Tamburini.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla gestione del risparmio previdenziale da parte dei fondi pensione e casse professionali, con riferimento agli investimenti mobiliari e immobiliari, e tipologia delle prestazioni fornite, anche nel settore assistenziale, l'audizione del presidente di Idea Fimit sgr, Gualtiero Tamburini, accompagnato dall'amministratore delegato, dottor Emanuele Caniggia, dal direttore legale societario, dottor Roberto Schiavelli, e dal responsabile comunicazione e stampa, dottor Marco Scopigno.

Cedo la parola al dottor Tamburini.

GUALTIERO TAMBURINI, *presidente di Idea Fimit sgr*. Grazie. Buonasera alla Commissione e al Presidente. Ringraziamo innanzitutto di essere stati invitati a quest'audizione, che è per noi un onore, ma è anche un'opportunità, perché abbiamo la possi-

bilità di raccontare, con un supporto documentale e con dati, le caratteristiche dell'attività di una società di gestione di fondi immobiliari, come noi siamo, che noi pensiamo abbiano una valenza, sia economica che sociale, molto rilevante per il Paese.

Vorrei spendere due parole sulla società e, poi, passerò la parola al dottor Caniggia, amministratore delegato, perché mi sembra che il *focus*, sul quale la Commissione ha ritenuto di svolgere quest'audizione, riguardi particolarmente le modalità di gestione dei patrimoni e l'organizzazione piuttosto complessa, che presiede a questa modalità.

La nostra è una società con un'importante partecipazione pubblica. Direi che la nostra è una società istituzionale, in qualche modo. Questa società nasce nel 2002, come emanazione del settore pubblico. All'epoca, eravamo nel pieno dell'operazione della valorizzazione dei patrimoni degli enti previdenziali pubblici. In virtù del decreto legislativo n. 104 del 1996, era stata istituita una struttura, che si chiamava « Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici », che ho avuto l'onore e il piacere di presiedere. Nell'ambito di quell'operazione di valorizzazione e dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici, venne costituito il primo fondo immobiliare con apporto di beni pubblici, quindi di beni degli enti previdenziali.

Ricordiamoci che, all'epoca, così come ancora oggi e forse ancora prima, si parlava molto della necessità di creare valore sul patrimonio immobiliare pubblico di ogni tipo. In questo caso, noi ci occupavamo esclusivamente degli enti previdenziali, ma il tema ha una valenza ovviamente più generale.

In quella fase di valorizzazione, nacque una società che prese il nome di « Fimit » (Fondi immobiliari italiani), la quale, nel 2011, quindi nove anni dopo l'avvio, si fuse con una società privata del gruppo De Agostini, la Fare. Da questa fusione, nacque la società attuale, cioè Idea Fimit sgr, che si distingue all'interno dell'industria immobiliare italiana, nella quale abbiamo una quarantina di sgr che gestiscono patrimoni immobiliari di vario tipo, per un totale di poco più di 40 miliardi di euro di patrimonio gestito. La nostra società, che da sola ne fa 10 miliardi, è la più la più grande in termini di masse gestite ed è dotata di una straordinaria e complessa organizzazione per svolgere al meglio questa funzione. Su quanto bene la svolga vi dirà il dottor Caniggia, che ha in mano le redini della operatività della società.

Dal 2011, abbiamo continuato a sviluppare la nostra vocazione di gestione e valorizzazione dei patrimoni, che sono in gran parte di carattere commerciale. Parliamo di uffici, di centri commerciali e di alberghi e parliamo di patrimoni pubblici e di patrimoni privati, quindi parliamo di operazioni che si fanno o attraverso l'apporto, quindi immobili di proprietà di qualche soggetto privato o pubblico in un fondo per essere valorizzati, oppure attraverso la raccolta di liquidità, con la quale poi si acquistano immobili gestiti all'interno del fondo. Le modalità operative della nostra azienda sono appunto basate fondamentalmente su queste due linee.

A questo punto, non credo di avere molto altro di aggiungere, ma vorrei sottolineare, in particolare, la qualità del capitale umano, di cui una società, come la nostra, dispone. Per gestire la massa di 10 miliardi di patrimonio, la nostra struttura societaria è composta da circa 120 persone, con un'età media inferiore ai quarant'anni e per metà maschi e per metà femmine. Tutti i dipendenti sono laureati, dei quali moltissimi con studi all'estero, e tutti parlano l'inglese. C'è una struttura di governo molto qualificata, a capo di tutto, da cui discende un'attività capillare, che arriva fino sul territorio, perché dove abbiamo gli immobili c'è bisogno concretamente di qual-

cuno che metta mano, che verifichi e controlli eccetera, quindi potete immaginare come sistema di 120 persone, che sta in cima alla piramide, abbia sotto di sé centinaia e centinaia di piccole imprese, operatori eccetera, che vengono convogliati.

Il nostro lavoro consiste: nel mettere a norma gli immobili che abbiamo; nell'affittarli quando sono sfitti; nel riqualificarli quando non sono strutturalmente adeguati o quando non lo sono funzionalmente; nel recuperare immobili che sono stati dismessi; nel fare operazioni che portino al risparmio energetico. Da ciò, si capisce come la ricaduta sociale sia imponente.

Aggiungo – e concludo – siamo controllati, come tutto il mondo delle società finanziarie che si rivolgono al pubblico per raccogliere risparmio, da Banca d'Italia e da Consob. Da questo controllo, traiamo anche un beneficio, perché abbiamo la certificazione di una qualità operativa, che non tutti gli operatori possono ugualmente presentare.

Fatto questo piccolo preambolo, che mi sembrava necessario per inquadrare chi siamo, passo la parola al nostro amministratore delegato per raccontare cosa facciamo.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr*. Buonasera a tutti. Mi associo ai ringraziamenti, perché comunque questo, per noi, è un momento di confronto con le istituzioni ed è, secondo me, un momento di arricchimento. Direi che il Presidente ha fatto una presentazione che abbraccia molti campi e anche dei grandi complimenti, che spero di meritare e che non sono sempre scontati.

Vorrei inquadrare, veramente in due parole, i numeri su quello che gestiamo con grande senso di responsabilità, perché noi gestiamo soldi di altri, il che ci mette in una condizione di attenzione maggiore rispetto agli investimenti propri.

Noi abbiamo 90 investitori istituzionali, tra italiani ed esteri, e abbiamo 70.000 investitori *retail*, quindi rispondiamo a una platea molto vasta e oltretutto molto variegata, anche come esigenze. Cosa cerchiamo? Cerchiamo principalmente di costruire prodotti che abbiano una stabilità di flussi,

quindi, in particolare, se li caliamo sulle esigenze delle casse di previdenza o dei fondi pensione o delle assicurazioni sulla vita, devono dare un *dividend yield*, quindi un dividendo annuo, il più possibile stabile per assicurare le prestazioni, a valle, garantite degli enti, che ci affidano i risparmi. In alcuni casi, questo è più semplice e in altri casi è meno semplice, perché dipende anche dalla composizione del patrimonio, quindi, se il patrimonio è in apporto, sicuramente questo ha delle complessità, perché è già consolidato, quindi il processo di valorizzazione può rappresentare un percorso più lungo, mentre, laddove siamo in acquisto e investiamo direttamente i soldi di terzi, è più facile, perché scegliamo noi l'oggetto, quindi, nel momento in cui lo scegliamo, abbiamo già una pianificazione di tutto il percorso.

Come sono distribuiti gli investimenti in Italia? Noi siamo in tutta Italia, ma abbiamo una grande concentrazione fra Roma e Milano, per via del discorso che facevamo prima: per noi è importante avere un valore certo e una liquidabilità dell'investimento nonché avere degli immobili con un interesse variegato su un certo numero di operatori. Sicuramente Roma e Milano, oggi, rappresentano le eccellenze che abbiamo in Italia dal punto di vista immobiliare, però siamo per il 55 per cento su Roma e Milano e per tutto il resto siamo distribuiti sul territorio, quindi, dalla Sicilia ad Aosta, credo che non saltiamo neanche una regione, come tipologia di investimento.

Il 69 per cento del nostro patrimonio è allocato e l'altro 31 per cento è sfitto, non perché abbandonato, ma perché si stanno compiendo delle operazioni di valorizzazione, che sono cicliche: quando l'immobile si libera, lo riqualifichiamo e valorizziamo, per rimetterlo sul mercato, quindi c'è una ciclicità.

Negli ultimi due anni, ci siamo concentrati anche su alcuni aspetti innovativi rispetto alla costituzione dei fondi. Mi riferisco alla lettura delle esigenze del territorio e sociali, per capire se ci sono gli strumenti finanziari che possano rispondere a queste.

Che cosa abbiamo fatto? Intanto, abbiamo verificato l'invecchiamento della popolazione, che porta un cambio di visione, rispetto agli immobili e al territorio, che è fondamentale, perché le abitazioni di quarant'anni fa non sono, oggi, più adeguate per una certa classe di popolazione fatta di *over 75*, che hanno una vita media ancora lunga davanti, ma delle condizioni di vita che li rendono meno autosufficienti, quindi bisogna creare anche un'abitazione a misura delle loro capacità nei prossimi anni.

Abbiamo fatto un progetto sperimentale di costruzione, che stiamo portando avanti con fondo nuovo, nelle Marche. Si tratta di un centro di coesione sociale, dove mettiamo insieme gli anziani con i residui della loro capacità produttiva e il *social housing* per le famiglie giovani, in modo da cercare di convogliare i due mondi, anche per uno scambio di esperienze, che è fondamentale, tra l'anziano e il giovane che si parlano. Oltretutto, cerchiamo di far sentire l'anziano ancora produttivo rispetto alla società.

Questo è un modello che non abbiamo inventato noi, perché abbiamo replicato una struttura di Padova, che si chiama « *Civitas Vitae* ». Abbiamo fatto un accordo con loro: noi investiamo nella struttura e loro la prendono in gestione, per replicare il modello di Padova anche nelle Marche. Il nostro sogno sarebbe farlo in tutte le regioni d'Italia. Questo è, secondo noi, un modello che funziona e che per noi non rappresenta un grande investimento, perché stiamo parlando di 60 milioni, che, comunque, creeranno 250 posti di lavoro nella zona di Pesaro, quindi nelle Marche, e una solidità sociale molto più intensa di quella di oggi. Lo dico anche guardando ai prossimi vent'anni.

È chiaro che il ritorno sull'investimento è inferiore rispetto a quello di altre tipologie di investimenti, perché stiamo parlando di un 4 per cento anno, che comunque oggi è un signor ritorno, ma non è un ritorno medio delle operazioni immobiliari. Oggi, si trovano capitali da poter investire in questo settore.

Siamo concentrati sul *social housing* e abbiamo creato due fondi per l'emergenza

abitativa, quindi abbiamo cercato di cogliere alcune necessità e rispondere a queste con strumenti finanziari.

Dall'altra parte, abbiamo letto anche le necessità della nostra finanza e della nostra economia di oggi, quindi abbiamo fatto un fondo sugli NPL con gli investitori esteri e stiamo investendo per comprare NPL dalle banche per lavorarli. Poi, abbiamo investito su tutto il nostro *core business*, ossia i fondi classici, quindi compriamo immobili, li riqualifichiamo e li ristrutturiamo.

Considerate che, nel 2016, abbiamo acquisito fondi per quasi un miliardo 300 milioni di euro, quindi masse molto importanti. Comunque, si tratta di soldi che mettiamo sul mercato e oltretutto hanno una deriva, come diceva il presidente, di indotto molto importante per l'economia.

Come siamo organizzati? Nella *slide* 16, vedete l'organigramma. Siamo governati dal consiglio di amministrazione, che è assistito dall'organismo di vigilanza e dal collegio sindacale. A *latere*, dipendente dal consiglio d'amministrazione, c'è il comitato di supervisione dei rischi e controlli, che risponde direttamente al consiglio di amministrazione per tutte le funzioni di controllo previste per normativa. Noi le abbiamo tutte interne, quindi *audit*, *compliance*, *risk manager* e antiriciclaggio sono tutte funzioni interne all'azienda, che rispondono al consiglio d'amministrazione.

Fondamentalmente questa parte controlla il mio operato, quindi io sono sotto questa tipologia di controlli.

Poi, la società è divisa in modo abbastanza classico, perché ci sono le aree di *staff*. Abbiamo un settore legale societario interno molto fornito: stiamo parlando di dieci avvocati all'interno. Abbiamo lo sviluppo di nuovi mercati e la comunicazione, ma anche la valutazione, che è una funzione ulteriore di controllo. Ci serviamo di esperti indipendenti, però verificiamo il loro operato sulle valutazioni, quindi abbiamo una funzione interna dedicata a quest'aspetto.

Nel consiglio di amministrazione, abbiamo anche due indipendenti, perché il

consiglio è formato da otto persone, di cui due appunto indipendenti.

Scendendo nell'organigramma, abbiamo amministrazione e finanza sempre internamente, sia dei fondi sia delle società sgr. Poi, per tutta la parte di organizzazione procedurale, non vi nascondo che è un po' complicato stare dietro a tutte le normative, che cambiano con una rapidità abbastanza importante, quindi ci siamo adeguati l'anno scorso alla MiFID, la nuova norma europea sulle strutture di gestione di investimento. L'organizzazione procedurale è in divenire, cioè noi inseguiamo l'evoluzione, quindi non c'è mai una fotografia dello *status quo*.

C'è un comitato di *asset allocation*, perché, avendo 40 fondi, dobbiamo decidere dove fare l'investimento. Poi, ci sono le linee vere e proprie di *business*, ossia l'*asset management*.

Sullo sviluppo immobiliare, siamo una delle poche società sgr o forse l'unica con il settore di *project management* interno, perché facciamo anche sviluppi da zero, quindi costruiamo, seguendo tutto il processo all'interno, e seguiamo tutta la parte di sviluppo *business*, che ci consente di costruire nuovi prodotti.

Della documentazione che abbiamo prodotto, una *slide* importante è quella a pagina 18, dove abbiamo identificato i fondi pensione o casse di previdenza investiti nei nostri fondi, specificando in quali fondi e con che percentuale rispetto al totale del fondo. Come vedete, questi comunque rappresentano per noi una quota rilevante, perché, su 9 miliardi, abbiamo 3 miliardi e mezzo relativi a strutture di casse di previdenza o fondi pensione.

Quelli che vedete nominati come « INPS » derivano da ENPALS e INPDAP, che, quando sono stati incorporati, avevano le quote, quindi adesso sono tutte sotto l'INPS.

Sono a Idea Fimit da meno di tre anni, però posso dire che storicamente Idea Fimit è stata sempre un grande *partner* di tutti questi istituti per la valorizzazione dei loro patrimoni. Ultimamente, data anche la grande esposizione, questo tipo di soggetti verso l'immobiliare sono un po' meno attivi sul mercato, però rappresentano sempre

un ottimo *partner* per fare investimenti di varia natura.

Vi abbiamo indicato anche alcuni rendimenti dei fondi. Come vedete, sia Alpha sia Beta, ma anche Omega e Omicron — non abbiamo grande fantasia per i nomi — sono fondi che hanno reso molto bene, perché, per esempio, Alpha, che è uno dei fondi quotati, ha reso il 7,57 per cento, dal momento della sua costituzione, quindi, dal 2001 a oggi, ogni anno ha reso il 7,57 per cento. Non c'è un paragone in altre tipologie di investimento che hanno reso in questo modo. Lo stesso si può dire di Beta e di Omega, che adesso è scesa al 6,45, perché c'è un problema strutturale. Omega è la deriva di un fondo molto grande, di cui sono rimasti alcuni immobili importanti, ma uno di questi immobili a Roma è occupato. Abbiamo un immobile che, in questo momento, è occupato da rifugiati di varia natura e genere. Ci sono 400 persone nell'immobile e non riusciamo a liberarlo, quindi, non riuscendo a liberarlo, sono quasi quattro anni che abbiamo l'investimento bloccato. Questo investimento è considerato per un immobile che vale quasi 80 milioni di euro, che sono fermi e sui quali oltretutto paghiamo l'IMU.

SERGIO PUGLIA. In riferimento ai rifugiati, queste sono persone appartenenti comunque a un'organizzazione, tipo associazioni o cooperative che hanno chiesto di poter accedere ai locali, o direttamente ne hanno preso possesso?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Questa è stata un'esecuzione fatta nottetempo, durante la quale sono entrati. Noi avevamo anche la vigilanza armata sull'immobile, che chiaramente non si mette a sparare sulla folla. Queste persone sono di nazionalità principalmente somala o eritrea, da quello che abbiamo saputo, ma non possiamo neanche più accedere all'immobile, quindi non abbiamo altre notizie. Sono entrati e sono rimasti lì. Assolutamente non eravamo consenzienti, anche perché stavano finalizzando un contratto d'affitto, quindi dovevamo iniziare i lavori.

In attesa dell'autorizzazione dei lavori, quindi in quel lasso di tempo, quell'immobile era vuoto e queste persone sono entrate. Sto parlando di un immobile in via Curtatone, quindi del centro di Roma. Questo, purtroppo, danneggia in modo rilevante il rendimento dei fondi, perché tenere i soldi fermi è un costo importante.

MARIO CARUSO. Ed è persistente questo stato di cose e non c'è nessun modo per poter agire?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Abbiamo, nei nostri fondi, quattro immobili occupati a Roma. In un caso, l'immobile è occupato da 13 anni. Abbiamo fatto varie denunce. In alcuni casi, abbiamo anche il decreto di sequestro dell'immobile e l'istanza dei vigili del fuoco per la liberazione, perché l'immobile rappresenta anche un pericolo, essendoci delle bombole del gas all'interno. Il problema è l'esecuzione degli sgomberi, perché nessuno si assume la responsabilità di prendere 400 persone e lasciarle per strada. Lo capisco anche, perché questo rappresenterebbe un problema di ordine pubblico probabilmente. Forse bisognerebbe trovare il modo di capire dove metterli...

MARIO CARUSO. Questo è un caso abbastanza singolare, che si può riportare a livello nazionale, così ce ne andiamo tutti a casa e questi fanno quello che vogliono. Tutto ciò non ha senso. Si tratta di una questione, di cui vengo a conoscenza adesso, e sono abbastanza contrariato, perché noi siamo uno Stato di diritto, dove c'è democrazia e ci sono regole da rispettare.

Io vivo in un contesto un po' diverso all'estero e non penso che una cosa del genere possa esistere in Germania, con tutta la benevolenza per come viene gestito l'aspetto dell'immigrazione, perché il problema è appunto che — forse sono un po' fuori tema — in Germania abbiamo tre volte in più di immigrati di quelli che abbiamo in Italia. Ci giriamo sempre attorno in Italia e non affrontiamo il problema veramente. Innanzitutto, in Germania è lo Stato a gestire quest'aspetto, che

funziona nel modo giusto. Noi, invece, abbiamo 100 cooperative, per cui il tutto si dilagua e diventa una cosa incontrollabile.

Inoltre, una cosa del genere è improponibile e inaccettabile in un Paese civile, quale siamo. Queste persone, a casa nostra, fanno quello che vogliono e voi non potete fare niente.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Pensi che non possiamo neanche staccare le utenze.

MARIO CARUSO. Avete fatto un esposto alla magistratura o avete fatto qualcosa in merito?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Tutto.

MARIO CARUSO. Le chiederei ufficialmente se può mandarmi un po' di materiale perché questa è una cosa che mi interessa, a questo punto. Invece di dare tutto questo populismo, cerchiamo di fare cose concrete.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Le mando tutta la documentazione molto volentieri, perché questo per noi rappresenta un problema molto serio.

COLOMBA MONGIELLO. Scusi, perché non potete staccare le utenze?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Le utenze sono considerate servizi primari, quindi non possiamo staccarle e continuiamo a pagarle.

COLOMBA MONGIELLO. Questo è un problema che avete solo a Roma o anche in altri comuni italiani, dove sono allocati gli immobili?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Solo a Roma.

COLOMBA MONGIELLO. Quindi è un problema della gestione di Roma?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Noi abbiamo fatto esposti al Comune, alla prefettura e al Ministero dell'interno, cercando di coinvolgerli.

COLOMBA MONGIELLO. Mi faccia capire: le persone che occupano questi alloggi hanno permessi e quant'altro?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Non ne ho idea.

COLOMBA MONGIELLO. Insieme al collega sono dell'intenzione che su queste cose non possiamo far finta di nulla. Lei giustamente ha detto che avete fatto tutto il possibile per svuotare questi alloggi. Sarà premura, a questo punto, dei parlamentari di comunicare oppure fare un'interrogazione, per capire come mai ci sia questa situazione. Lo dico perché anche in altre città italiane – vengo da una piccola città – si è provveduto allo sgombero dei locali comunali, perché non si pagavano le utenze e quant'altro, quindi noi abbiamo cercato di liberare i locali. Non capisco perché, in questa città, tutto è consentito e tutto è permesso, in pieno centro storico.

Non vogliamo assolutamente essere contrari a nessuno, però ritengo che il comune debba assumersi la responsabilità anche di queste situazioni. Ora, se questi fossero stati locali privati, che cosa succedeva? Un privato cittadino, comunque, avrebbe ottenuto l'istanza di sgombero, perché si sarebbe recato al comune per cercare di avere lo sgombero. In questo caso, mi rendo conto che si tratta di una struttura che non è privata. Tuttavia, credo che ritenere che possa tranquillamente alloggiare chicchessia in qualunque stabile, senza poter intervenire, sia inaccettabile.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Sono assolutamente d'accordo. Abbiamo fatto anche richiesta al comune, se non altro, di sospendere l'IMU, perché abbiamo detto « se non altro, non fateci pagare le imposte sull'immobile di cui non abbiamo disponi-

bilità », ma c'è stato risposto che, se non avessimo pagato l'IMU, avremmo ricevuto un decreto ingiuntivo, quindi noi paghiamo anche su quest'immobile.

Le assicuro che il nostro livello di sopportazione è veramente basso su questo argomento, perché abbiamo speso tantissimi soldi in avvocati, che si sono occupati di questo caso per anni. C'è stato anche un intervento del Ministro dell'interno Alfano, in cui ci diceva che aveva presentato una lista di immobili occupati con la priorità di quelli che sarebbero stati sgomberati. Questo è successo un anno e mezzo fa, ma non è cambiato niente. Di sedici immobili, quattro erano nostri.

**GUALTIERO TAMBURINI**, *presidente di Idea Fimit sgr.* Comunque ne abbiamo anche in periferia e non solo in centro. Vorrei specificare, siccome ne è stato fatto accenno, che il fenomeno riguarda il centro e la periferia, quindi è democratica l'occupazione.

**COLOMBA MONGIELLO**. Mi sorprendono le cose che sento della città di Roma. Siamo tutti stati amministratori locali e penso che in nessuna città italiana possa avvenire ciò che si verifica qui. Ritengo che noi abbiamo il dovere di intervenire, perché Roma non è una città che esula da qualunque contesto italiano. In altre città, questa situazione sarebbe inaccettabile.

**TITTI DI SALVO**. Presidente, prendo la parola su un argomento, che naturalmente ci appassiona, anche se ci rendiamo conto che propone un'occasione di un approfondimento. Vorrei dire due cose. La prima è che col Piano Casa 2014 è cambiato quest'aspetto, nel senso che, dal 2014, non è possibile né chiedere la residenza né chiedere l'allacciamento delle utenze. Naturalmente questo è stato fatto nel 2014, quindi è successivo e non precedente, però credo che, alla luce della nuova normativa, che — insisto su questo — è del 2014 e prevede che non si possa avere l'allacciamento delle utenze per immobili occupati, si possa ricordare il tema delle utenze all'amministrazione romana, facendolo presente.

Capisco pure che c'è un problema perché, nel momento in cui si decide lo sgombero in quelle situazioni, bisogna immaginare come affrontare il problema delle persone che sono all'interno. Non solo è ovvio e scontato che non si può sparare in una democrazia, ma c'è anche il problema di costruire le condizioni.

Concordavo con i colleghi sul fatto che non possiamo semplicemente ascoltare questa situazione rappresentata, senza una reazione, quindi senza farci carico di questo problema, ma soprattutto vorrei ricordare che c'è una normativa nuova dal 2014, appunto Piano Casa, che non mi ricordo in che mese è stato approvato...

**EMANUELE CANIGGIA**, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Le occupazioni dei nostri immobili credo siano tutte precedenti...

**TITTI DI SALVO**. Certo, si tratta di occupazioni precedenti, ma, siccome non si può chiedere l'allacciamento delle utenze, se diventa illegale l'allacciamento di utenze in immobili occupati, si desumerebbe che...

**EMANUELE CANIGGIA**, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Non si possono chiedere nuovi allacciamenti, ma non si possono staccare quelle esistenti, o almeno così mi è stato detto.

**COLOMBA MONGIELLO**. Queste persone non possono chiedere neanche la residenza, quindi, non chiedendo la residenza, non possono mandare i figli a scuola, non possono presentare l'ISEE, non possono mandare i figli agli asili nido. Quindi, ci sono normative che sono pressoché cambiate nel corso del tempo?

**TITTI DI SALVO**. Si tratta di normative nuove, che risalgono al 2014, quindi noi dobbiamo rileggere il fatto che ci avete rappresentato, alla luce di nuove normative, che possono consentire o aiutare un intervento nuovo, sapendo che comunque la soluzione non è semplicemente questa, ma ci sono varie soluzioni.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Comunque vi invieremo tutto il carteggio. Noi stiamo subendo questa situazione da qualche anno, e solamente a Roma abbiamo questa tipologia di occupazioni.

GUALTIERO TAMBURINI, *presidente di Idea Fimit sgr.* Vorrei sottolineare che questa situazione è subita soprattutto dagli investitori nei nostri fondi, che sono anche famiglie e non sono solamente i grandi operatori. Ci sono, per esempio, le casse di previdenza, le quali con il ricavato delle gestioni devono far fronte ai loro obblighi, per cui queste situazioni influiscono sulla redditività.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* L'INPS ha un immobile occupato ormai da dieci anni. Si tratta dell'immobile per il quale il comune mi ha denunciato per occupazione di suolo pubblico. Si tratta dell'immobile di Casal Boccone. In quel caso, è cascato un cornicione, per cui l'immobile è stato recintato dai vigili urbani e, dopo un mese, mi hanno denunciato per occupazione abusiva di suolo pubblico. Siamo in situazioni veramente paradossali. Non posso intervenire, perché, se accedo all'immobile, mi danno violazione di domicilio, anche se ne sono proprietario, quindi non si possono fare gli interventi di messa in sicurezza, però si può irrogare la sanzione.

PRESIDENTE. Ci sembra molto interessante la discussione con voi, quindi la riprenderemo anche a breve, per il semplice motivo che, al di là delle questioni poste, che ovviamente hanno una loro rilevanza, vedremo anche noi come muoverci.

Riferendomi a quanto riportato a pagina 18 e pagina 19 della vostra documentazione, vedo i fondi che partecipano alla costituzione di Idea Fimit, che poi sono fondi partecipati sia da INPS sia da casse di previdenza. Faccio un esempio: il fondo Alpha partecipa per il 31 per cento per quanto riguarda la quantità di immobili dell'INPS, o almeno così mi pare di capire.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* No, in questo caso la situazione è diversa. Il fondo Alpha ha un patrimonio di immobili e l'INPS partecipa, all'interno del fondo Alpha, per il 31 per cento.

PRESIDENTE. Non mi riferivo a Idea Fimit, ma alla quota del fondo Alpha e al fatto che l'INPS ne detiene il 31 per cento. Come per esempio, per quanto riguarda il fondo Theta, il 99 per cento è detenuto dalla Cassa nazionale del notariato e così via. Ci interessa in modo particolare questa questione con riferimento ai rendimenti che voi avete definito per quanto riguarda alcuni fondi. Per esempio, leggo a pagina 19 che nel caso del fondo Alpha il rendimento è del 7,57 per cento ed è del 8,56 per cento per il fondo Beta e così via.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Si tratta di quelli quotati.

PRESIDENTE. Mi riferisco a quelli che vedo e che posso leggere. Queste questioni a noi interessano in modo molto particolare, per il semplice motivo che questi rendimenti determinano, per ciò che riguarda sia l'INPS sia le casse professionali, il bilancio complessivo e la redditività, che poi incide anche sulla sostenibilità stessa del sistema pensionistico in quanto tale.

A noi farebbe estremamente piacere ricevere vostre considerazioni per quanto riguarda i rendimenti sui singoli fondi, cui partecipano le casse, quindi anche per ciò che riguarda l'INPS, perché questo ci consentirebbe non soltanto di rivedere voi e ovviamente ragionare più nel dettaglio, considerato che il tempo a disposizione questo pomeriggio è poco, ma ci consentirebbe anche di ragionare sugli stessi fondi che hanno nel loro interno una quota di immobili di proprietà delle casse in quanto tali. Il complessivo ci consente di capire il rendimento delle singole casse.

È chiaro che su un pezzo di investimento, se noi verificiamo che, per esempio, per il fondo Ippocrate dell'ENPAM, che partecipa al 100 per cento, voi avete un

certo tipo di rendimento complessivamente, mentre, per quanto riguarda il fondo in se stesso, c'è un rendimento molto più basso, vorremmo capire come mai c'è questo rendimento più basso, mentre voi avete rendimenti più alti, anche perché poi tutto incide sul sistema.

Vogliamo capire il sistema dei fondi e il sistema delle redditività, per non trovarci con quello che è accaduto qualche tempo fa con Poste Vita. Vedo che avete anche Poste vita, no ?

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Sì, abbiamo anche Poste Vita. Sul discorso dei fondi quotati, a pagina 20, abbiamo fatto una tabella che può essere utile, dove abbiamo elencato tutti i fondi quotati e non solamente i nostri. Inoltre, abbiamo messo i cinque nostri fondi quotati con la tabella dei rendimenti. Come vedete, su cinque fondi, abbiamo un solo fondo che a prezzi NAV perde il 2 per cento, mentre gli altri guadagnano il 103 per cento o il 63 o il 57 per cento. Oggi, anche se dovessi vendere non a valori NAV, che sono stati contestati, ma a costi di Borsa, quindi al prezzo che, oggi, la Borsa quota, io avrei tutti i rendimenti positivi, tranne uno, su cinque fondi.

PRESIDENTE. A differenza di Poste Vita che ha tutti i rendimenti negativi.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* In realtà, uno dei nostri fondi, quello Alpha, è stato collocato a Poste Vita ed un pezzettino è stato collocato da Poste Vita, però quello ha rendimenti positivi, nel senso che ha sempre avuto rendimenti positivi e continua ad averne.

PRESIDENTE. Ci interesserebbe averlo per una serie di considerazioni, che faremo anche con le casse. I nostri interlocutori

diretti sono le casse perché sono loro che devono sostenere il sistema pensionistico.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Noi siamo a disposizione.

PRESIDENTE. Le chiediamo di preparare una nota esplicativa, per poi avere anche la possibilità di rivedervi e fare una discussione molto più ampia e approfondita.

EMANUELE CANIGGIA, *amministratore delegato di Idea Fimit sgr.* Molto volentieri.

GUALTIERO TAMBURINI, *presidente di Idea Fimit sgr.* Vorrei solamente aggiungere una cosa, visto che, ora, vi lasciamo questa documentazione, dove c'è tanto e molto di più di quello che è stato raccontato, perché non abbiamo avuto il tempo sufficiente per farlo. Nella slide 8, si mostra il confronto fra il rendimento azionario e il rendimento immobiliare, da cui si può dedurre facilmente che può rendere di più l'investimento immobiliare.

Sottolineo ciò perché non è un dato tanto noto.

PRESIDENTE. Nel ringraziare i nostri ospiti, dispongo che la documentazione prodotta sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 15.05.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI  
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE  
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOT. RENZO DICKMANN

Licenziato per la stampa  
il 29 marzo 2017

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

**DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DA IDEA FIMIT SGR**



**IDeA FIMIT**<sub>sgr</sub>  
Società di Gestione del Risparmio



---

***Audizione Commissione Enti Gestori  
1 febbraio 2017***

Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli  
enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e  
assistenza sociale.

Palazzo San Macuto, via del Seminario, 76 - Roma



## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

### Il ciclo del mattone

---

I **Fondi Immobiliari** gestiti da **IDeA FIMIT SGR** partecipano ad un virtuoso circuito di sviluppo economico:

- ✓ riqualificano il patrimonio con interventi che migliorano la qualità dei territori, investono in infrastrutture a disposizione delle città, creano occupazione stabile.

Come si sviluppa il ciclo del mattone:

- ✓ nasce il Fondo immobiliare
- ✓ il Fondo gestisce e riqualifica con professionalità il patrimonio immobiliare
- ✓ attraverso innovazione e sviluppo, il Fondo valorizza gli investimenti in portafoglio
- ✓ il Fondo crea nuovo valore per gli investitori e produce effetti virtuosi per il tessuto produttivo sul territorio



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

Sono due le modalità con le quali si può investire nel mercato immobiliare:

- > **direttamente**, acquistando un bene immobile;
- > **indirettamente**, sottoscrivendo quote di Fondi comuni di investimento immobiliare.

È di questo secondo mercato che ci occuperemo oggi, un mercato composto da un patrimonio immobiliare di circa **60 miliardi** di euro ripartito fra i seguenti **strumenti d'investimento**:

- > **24 Fondi immobiliari quotati** destinati al pubblico retail, gestiti da 13 SGR immobiliari
- > **405 Fondi immobiliari riservati** destinati ad investitori professionali, gestiti da 37 SGR immobiliari
- > **4 SIIQ** - Società di investimento immobiliari quotate (Igd, Beni Stabili, Coima Res, Aedes)
- > **5 Società immobiliari quotate** (Brioschi, CIA, Gabetti, Prelios, Risanamento)

Di seguito la ripartizione del valore del **patrimonio immobiliare** (60 miliardi) che fa capo ai suddetti strumenti in **Italia** alla data del 30 giugno 2016:

- > Società immobiliari quotate 0,5%
- > Fondi quotati 6,6% (3,9 miliardi)
- > SIIQ 10,8%
- > Fondi riservati 82,1% (49,2 miliardi)

Ricordiamo che in **Europa** il valore del **patrimonio immobiliare** è di **900 miliardi** di euro suddiviso come segue:

- > Fondi quotati 7%
- > REIT (Real Estate Investment Trust) 36%
- > Fondi riservati 57%

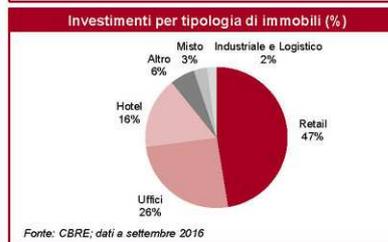
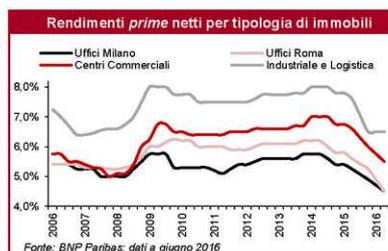
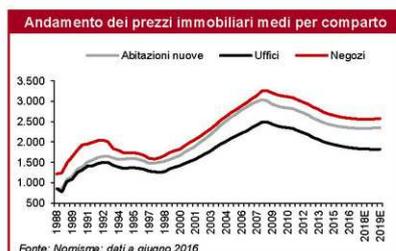




## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

### Andamento dei prezzi immobiliari medi e volume delle transazioni in Italia

- > Il calo dei prezzi registrato nel 2015 e nella prima parte del 2016, continuerà per tutto il 2017 e subirà un'inversione di tendenza a partire dal 2018
- > Dopo gli ultimi trimestri in contrazione, i rendimenti netti nel segmento *prime* dei principali settori restano stabili
- > Il volume delle transazioni è notevolmente aumentato dal 2013, grazie all'afflusso di investitori esteri



IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

### Il mercato immobiliare italiano

Prosegue il miglioramento nell'attività degli **investimenti immobiliari** in Italia anche nel terzo trimestre del 2016 con poco più di 1,7 miliardi di euro, in aumento del 17% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, per un totale dei primi nove mesi del 2016 di 5,4 miliardi di euro.

Nel terzo trimestre del 2016, si registra un'inversione di tendenza per quanto riguarda il **capitale domestico** che, con circa **887 milioni** di euro, ha pesato per il 51% sul totale investito, in aumento di oltre il doppio rispetto a quanto registrato nel secondo trimestre. Il **capitale straniero** al contrario, con circa **856 milioni** di euro, se confrontato con lo scorso trimestre ha registrato un calo del 43%.

Per quanto riguarda il **mercato immobiliare al dettaglio** nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2016 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 265.323, mostra un consolidamento della forte dinamica espansiva già registrata nei due trimestri precedenti. La variazione riferita al **numero totale di compravendite** registrate nel terzo trimestre del 2016 risulta, infatti, in aumento del 17,8% rispetto allo stesso periodo del 2015. Tra i fattori alla base del consolidamento di questa tendenza al rialzo, il permanere di tassi di interesse sui mutui particolarmente bassi e il contesto economico nel suo complesso.

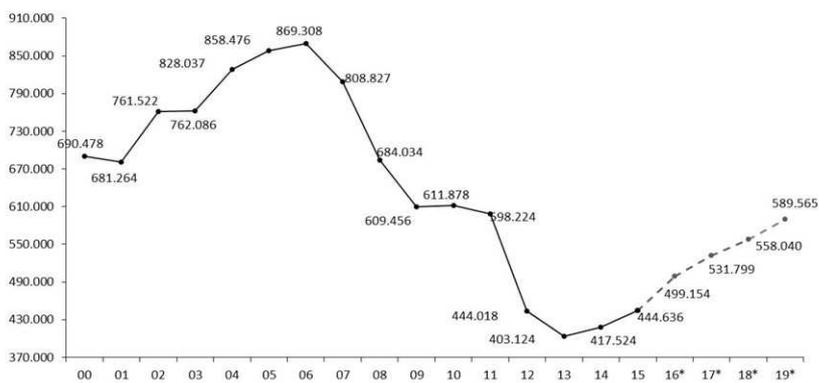
In particolare il numero totale di **compravendite registrate nel settore residenziale** ed in quello **non residenziale** è rispettivamente pari a **123.410** (in aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015) e **141.915** (in aumento del 18,1% rispetto al terzo trimestre del 2015).





### Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

**ITALIA - Numero di compravendite residenziali - Serie storica e previsioni**



\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

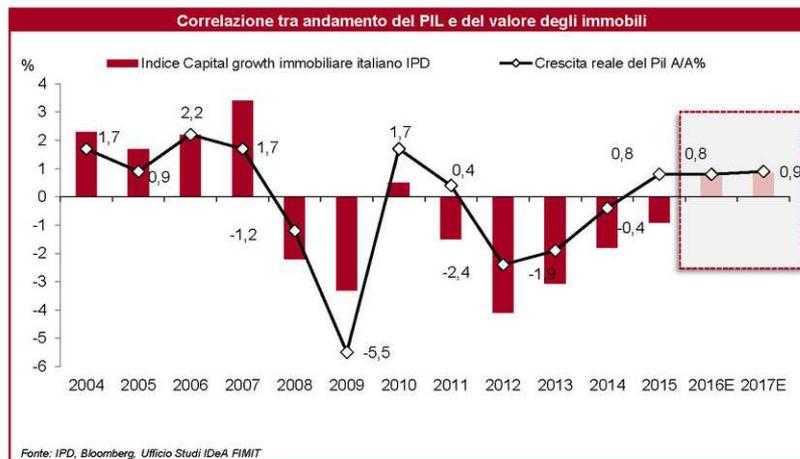




## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

### Previsioni e tendenze

- > Si registra un'elevata correlazione storica tra i valori immobiliari e la crescita del PIL
- > L'aumento previsto del PIL per l'anno corrente influenzerà positivamente il valore della proprietà.

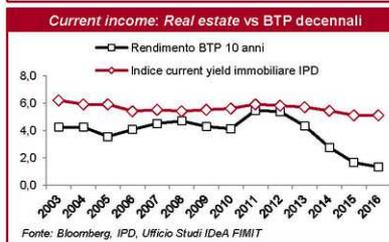




## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

### Performance degli investimenti immobiliari

- > Gli investimenti immobiliari presentano **performance storiche migliori** rispetto alle altre classi di investimento
- > In Italia gli attivi immobiliari presentano una **volatilità storica significativamente inferiore** a quella dei mercati obbligazionari e azionari
- > I tassi ai minimi storici della BCE hanno avuto l'effetto di ridurre i rendimenti obbligazionari: lo **spread** tra rendimenti immobiliari e obbligazionari è al suo massimo storico
- > **Il real estate oggi rappresenta un'ottima classe di investimento**

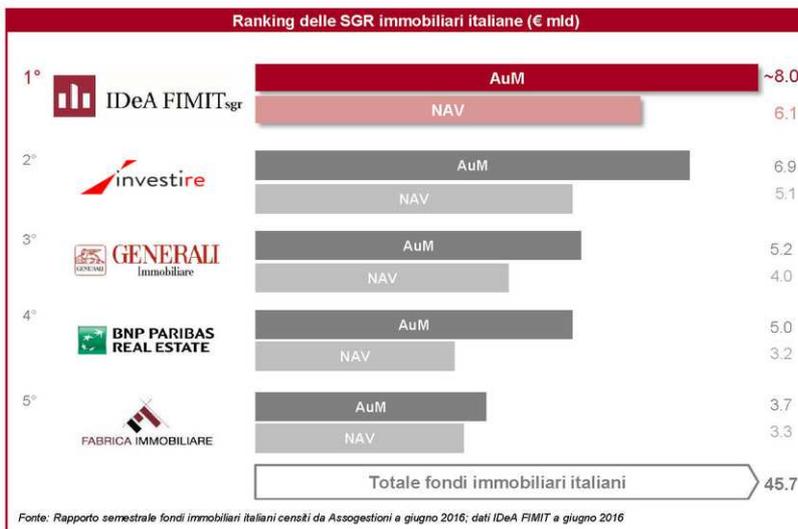




## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

IDEa FIMIT prima SGR immobiliare in Italia

> IDEa FIMIT è la prima Società di Gestione del Risparmio italiana per masse gestite con **40 fondi immobiliari**<sup>(1)</sup> e oltre **€ 9 miliardi di immobili in gestione (erano 8 al 30 giugno 2016)**



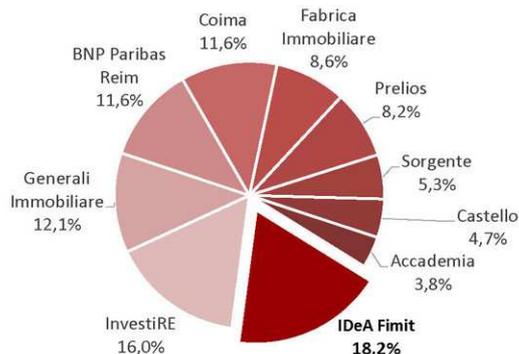
1. Gli ultimi fondi lanciati dopo il 30 giugno 2016 sono: il Fondo Diamond Italian properties, il Fondo Go Italia I, il Fondo Alveare e il Fondo Yielding e il Fondo Santa Palomba



## Quadro generale del mercato immobiliare Italiano

IDeA FIMIT prima SGR immobiliare in Italia

Quote di mercato delle prime 10 SGR per Asset Under Management



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e SGR





## Introduzione a IDeA FIMIT SGR

### Profilo della società

- > IDeA FIMIT sgr è la **prima SGR italiana di fondi immobiliari** per masse gestite con circa **€ 9 miliardi<sup>(1)</sup>** di patrimonio e circa il **18,2% di quota di mercato**
- > Nata nell'ottobre 2011 dalla fusione di due realtà preesistenti, First Atlantic Real Estate sgr e FIMIT sgr, **IDeA FIMIT sgr beneficia dell'esperienza consolidata di due dei più importanti player** del mercato immobiliare italiano
- > La *Mission* della società è lo sviluppo, la promozione e la gestione di strumenti di finanza immobiliare **in linea con le esigenze degli investitori** nazionali ed internazionali
- > La società ha tradizionalmente focalizzato i propri investimenti in **immobili di tipo "core"** e sta attualmente incrementando la propria presenza nel settore sviluppo
- > L'approccio della SGR privilegia **rischi contenuti, rendimenti stabili e bassa volatilità**, da ottenersi attraverso il ricorso a strutture finanziarie semplici e l'attenzione al sottostante immobiliare
- > Nel corso degli ultimi anni un numero rilevante di **investitori nazionali ed internazionali di elevato standing**, quali fondi pensione, gruppi bancari e assicurativi, società di capitali e fondi sovrani ha investito nei fondi gestiti dalla SGR



Milano, Palazzo dell'Informazione



Milano, Via Boito



Roma, Via Flaminia



Roma, Piazzale Mattei



Milano, La Rinascente



Milano, Piazza Boldrini



Roma, Via Romagna



Roma, Piazza Kennedy

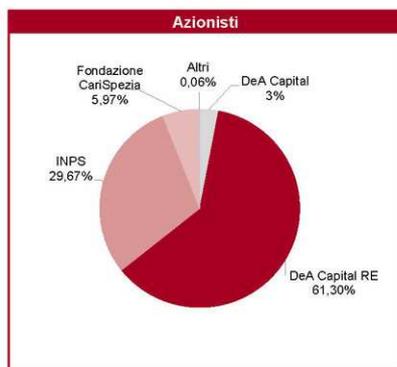
<sup>1</sup>. Erano 8 miliardi al 30 giugno 2016



## Gli azionisti di IDeA FIMIT SGR

### Alto profilo istituzionale

- > Azionista di controllo di IDeA FIMIT è il **Gruppo De Agostini**
- > IDeA FIMIT è un modello di **collaborazione di successo tra pubblico e privato**
- > L'assetto societario rappresenta una componente chiave per la società, permettendo ad IDeA FIMIT di posizionarsi quale **interlocutore privilegiato** presso investitori istituzionali, italiani ed internazionali, nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare
- > IDeA FIMIT ha una variegata compagine di investitori che include **le più importanti forme di previdenza italiana**
- > Nel dettaglio, IDeA FIMIT annovera un'ampia platea di investitori costituita da **circa 90 investitori istituzionali e oltre 70.000 investitori retail<sup>(1)</sup>**



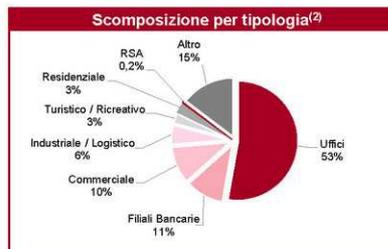
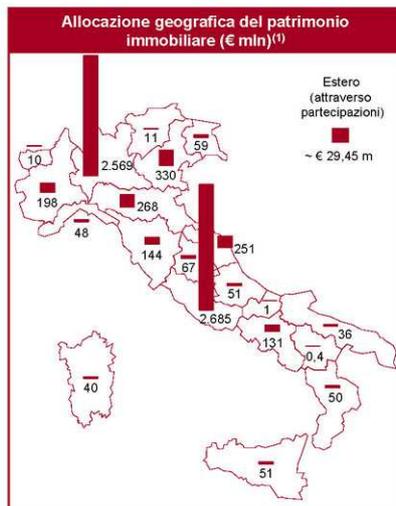
<sup>1</sup>. I dati sui fondi quotati fanno riferimento al collocamento iniziale



## Localizzazione del patrimonio in gestione

Focus su Core: elevata qualità del portafoglio

> Il patrimonio immobiliare di IDeA FIMIT offre una **diversificazione sull'intero territorio** italiano, con una **forte presenza nelle location maggiormente liquide** (~ 55% degli immobili a Roma e Milano) con asset prevalentemente a reddito (69%) con **destinazione d'uso prevalente a uffici**



1. Dati a giugno 2016  
2. Per valore del portafoglio



## Perché IDeA FIMIT SGR

Reputazione, professionalità, esperienza



1. Include: fondi pensione, assicurazioni, gruppi e fondazioni bancarie, fondi sovrani

2. Per valore del portafoglio

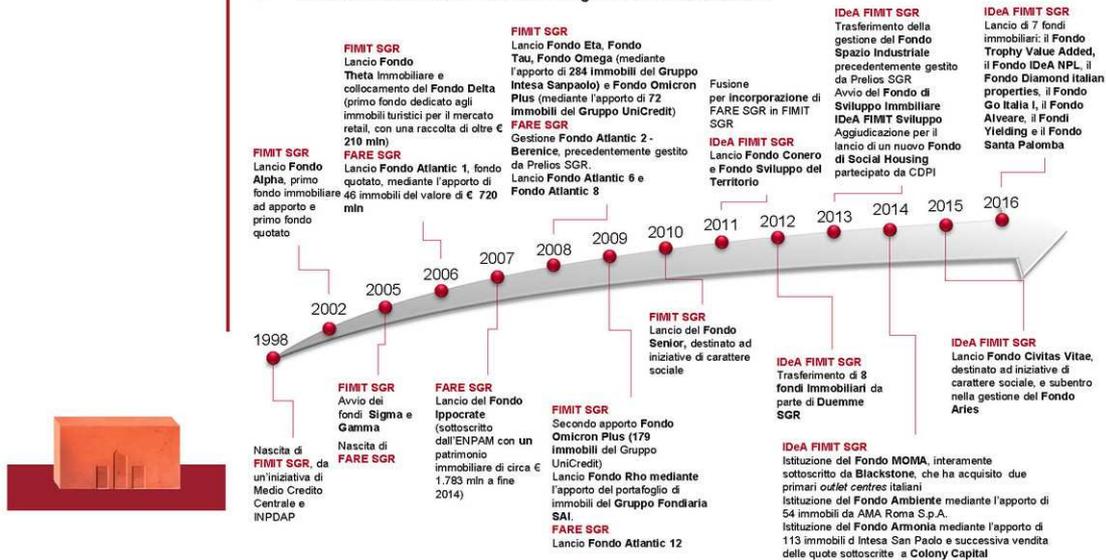
3. Media ponderata dei Loan to Value dei fondi gestiti



## Perché IDEa FIMIT SGR

Professionalità ed esperienza: la nostra storia

> Il track record di IDEa FIMIT non ha eguali nel mercato italiano







## Perché IDeA FIMIT SGR

Professionalità ed esperienza: principali Fondi ed operazioni



	Data	Apportante	Apporto	Principali informazioni	
FondoAlpha <sup>α</sup>	Giugno 2002	INPDAP Fondo ad apporto pubblico collocato a 18.476 investitori retail	27 immobili, valore complessivo € 247 mln	- Primo fondo quotato in Italia e primo esempio di valorizzazione del patrimonio pubblico affidato a SGR	Fondi Immobiliari quotati
FondoBeta <sup>β</sup>	Gennaio 2004	INPDAP Fondo ad apporto pubblico collocato a 15.185 investitori retail	€ 268 mln	- È uno dei migliori Fondi quotati italiani per rendimento e proventi distribuiti: - 1.000€ prezzo al collocamento ha già redistribuito tra rimborsi e proventi 1.430€	
FondoAtlantic <sup>γ</sup>	Giugno 2006	Veicoli del fondo WhiteHall di Goldman Sachs Collocato a 11.297 investitori retail	46 immobili, valore complessivo € 636 mln	- Fondo quotato con immobili provenienti da prestigiosi patrimoni come Immobiliare Metanopoli, Telecom e GS Carrefour	
FondoOmega <sup>ω</sup>	Dicembre 2008	Immit del Gruppo Intesa San Paolo	284 immobili, valore complessivo € 850 mln	- Omega è il primo grande esempio di <i>Sale&amp;Leaseback</i> , operato dalla prima banca italiana per valorizzare i propri immobili restando conduttore - Rappresenta la più importante innovazione nel mercato immobiliare italiano nel 2008	Apporti di Istituti finanziari
FondoOmicron <sup>ο</sup> PLUS	Dicembre 2008	Gruppo UniCredit	Sedi storiche del gruppo. 72 immobili, valore complessivo € 950 mln (nel 2009 altro apporto di 179 immobili)	- Nel fondo sono confluite alcune sedi storiche di Unicredit come Palazzo Broggi a Milano in Piazza Cordusio, sede centrale della Banca, o ancora la prestigiosa sede UniCredit di Parma in via della Repubblica.	
FondoRho <sup>ρ</sup> CORE	Dicembre 2009	Fondiarria-SAI e Milano Assicurazioni	15 immobili, valore complessivo € 478 mln	- Operazione finanziata da un gruppo di Banche: Unicredit Group, Banca Imi, BNP Paribas, Calyon, Société Generale, MPS Capital Services, BancaSAI	
FondoTrophy <sup>τ</sup> VALDE ACQRED	Settembre 2016	Investitore York Capital Management	2+7 immobili, valore complessivo € 145+605 mln	- <i>trophy asset</i> a prevalente destinazione d'uso terziaria, localizzati nel centro storico e nel semicentro della città di Roma	
FondoYielding <sup>Υ</sup>	Dicembre 2016	Intesa San Paolo	26 immobili, valore complessivo € 488 mln	-Quarta grande operazione di <i>Sale&amp;Leaseback</i> bancario realizzata da IDeA FIMIT	



## Come Casse di previdenza e Fondi pensione investono nei Fondi di IDeA FIMIT

	Quotisti di natura previdenziale	% quota	Anno di costituzione	Scadenza	Totale Attivo (€m)	Valore del patrimonio % investita (€m)
FondoAlpha	INPS	31,0%	2001	giu-2030	368,18	106,41
FondoAlveare	FONDO PENSIONE B. POP. NOVRA	100,0%	2016	dic-2031	166,65 <sup>(1)</sup>	166,65
FondoAva	EPAP	18,6%	2011	dic-2020	50,04	8,11
FondoBeta	INPS	10,0%	2004	dic-2017	80,36	5,68
FondoCanero	CNPR	5,1%	2011	dic-2023	235,80	6,05
FondoDelta	CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO	5,0%	2006	dic-2017	215,02	9,85
FondoGamma	INPS	99,6%	2005	giu-2019	263,96	261,86
FondoDeAFIMI	FONDO PENSIONE EXBANCA DI ROMA	23,6%				18,20
	FONDO PENSIONE UNICREDIT	6,4%	2013	dic-2043	117,70	4,89
FondoIppocrate	ENPAM	100,0%	2007	giu-2027	1.892,67	1.853,68
FondoOmega	ENASARCO	22,2%				87,34
	FONDO PENSIONE INTESA SANPAOLO	23,6%	2008	dic-2023	494,78	92,82
	INARCASSA	14,7%				57,86
FondoOmicron	ENASARCO	16,7%				40,31
	FONDO PENSIONE INTESA SANPAOLO	7,4%	2008	dic-2023	428,41	17,92
	FONDO PENSIONE EXBANCA CRT	0,8%				1,81
	INARCASSA	3,1%				7,52
FondoRho	ENASARCO	100,0%	2011	dic-2026	492,45	484,24
FondoSenior	ENASARCO	7,3%				8,48
	INPGI	11,2%	2009	dic-2039	116,32	12,93
	INPS	68,9%				79,94
FondoTau	FONDO PENSIONE INTESA SANPAOLO	96,0%	2008	nov-2017	73,20	56,43
FondoTheta	CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO	99,9%	2006	ago-2036	190,56	171,24
FondoTheta	CASSA NAZIONALE DEL NOTARIATO	99,9%	2015	ago-2036	30,81	30,77
FondoRomaSantaPalomba	FONDO PENSIONE EXBANCA DI ROMA	8,0%	2016	dic-2041	34,15 <sup>(1)</sup>	2,73
	FONDO PENSIONE UNICREDIT	8,0%				2,73
					<b>5.251,06</b>	<b>3.596,46</b>

(1) Valore alla data di apporto

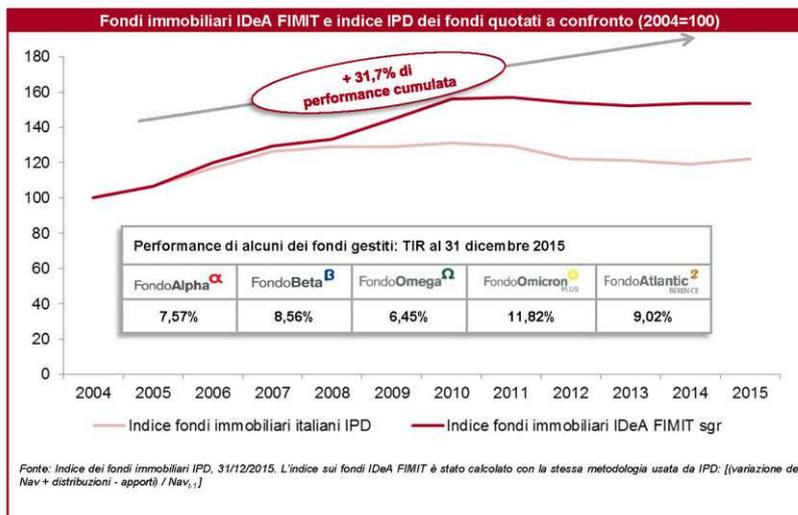




## Perché IDeA FIMIT SGR

Comprovata capacità di gestione: *performance*

> In aggregato i fondi gestiti da IDeA FIMIT hanno registrato, negli ultimi anni, **performance significativamente migliori dell'indice IPD dei fondi immobiliari italiani**



Quadro delle SGR immobiliari italiane e dei loro Fondi quotati

#	SGR	Nome Fondo	Scadenza corrente	Valore della quota al collocamento		Totale proventi e rimborsi già distribuiti per quota		NAV al 30/06/2016 <sup>(1)</sup>		Valore di Borsa della quota al 26/01/2017		NAV + Distribuzioni - Prezzo di collocamento		Valore di Borsa della quota + Distribuzioni - Prezzo di collocamento	
				€	€	€	€	€	€	€	% su prezzo di collocamento	€	% su prezzo di collocamento		
1	Aedes	Investietico <sup>(2)</sup>	31/12/2018	2.500,0	3.544,0	276,6	237,5	1.320,6	53%	1.281,5	51%				
2	Amundi RE	Amundi Europa	31/12/2019	2.500,0	989,9	2.097,4	990,5	587,2	23%	-519,6	-21%				
3	Amundi RE	Amundi Italia	31/12/2019	2.500,0	1.580,5	2.016,7	812,5	1.097,2	44%	-107,0	-4%				
4	BNP Paribas Reim	Bnl Portfolio immobiliare <sup>(3)</sup>	31/12/2016	2.500,0	1.648,8	529,4	0,0	-321,9	-13%	n.s.	n.s.				
5	BNP Paribas Reim	Estense - Grande Distribuzione <sup>(3)</sup>	31/12/2016	2.500,0	2.709,7	637,8	0,0	847,4	34%	n.s.	n.s.				
6	BNP Paribas Reim	Immobiliare Dinamico	31/12/2020	250,0	25,2	191,1	78,8	-33,7	-13%	-146,0	-58%				
7	Castello	Valore Immobiliare Globale	31/12/2019	5.164,6	3.778,7	2.136,0	1.634,0	750,1	15%	248,1	5%				
8	Fabrica Immobiliare	Socrate	31/12/2020	500,0	58,0	521,4	239,0	79,4	16%	-203,0	-41%				
9	IDEA FIMIT	Alpha Immobiliare	27/06/2030	2.600,0	1.985,9	3.304,5	1.307,0	2.690,4	103%	692,9	27%				
10	IDEA FIMIT	Atlantic 1	31/12/2019	500,0	318,3	497,4	224,0	315,7	63%	42,3	8%				
11	IDEA FIMIT	Atlantic 2 - Berenice	31/12/2018	500,0	637,2	149,5	74,0	286,7	57%	211,2	42%				
12	IDEA FIMIT	Beta Immobiliare	31/12/2017	1.000,0	1.430,1	202,7	125,3	632,8	63%	555,4	56%				
13	IDEA FIMIT	Delta Immobiliare	31/12/2017	100,0	4,5	93,6	65,0	-1,9	-2%	-30,5	-31%				
14	Investire Immobiliare	Immobiliarium 2001	31/12/2017	5.000,0	2.232,7	3.411,9	1.760,0	644,6	13%	-1.007,3	-20%				
15	Investire Immobiliare	Invest Real Security <sup>(3)</sup>	31/12/2016	2.500,0	586,7	1.158,8	0,0	-754,5	-30%	n.s.	n.s.				
16	Investire Immobiliare	Obelisco	31/12/2018	2.500,0	300,0	1.118,3	208,0	-1.081,7	-43%	-1.992,0	-80%				
17	Investire Immobiliare	Securifondo	31/12/2017	2.500,0	2.381,7	1.592,0	895,0	1.473,7	59%	776,7	31%				
18	Mediolanum Gestione Fondi	Mediolanum Real Estate A	31/12/2021	5,0	0,0	5,8	3,7	0,8	15%	-1,4	-27%				
19	Mediolanum Gestione Fondi	Mediolanum Real Estate B	31/12/2021	5,0	1,8	4,0	2,5	0,7	14%	-0,7	-15%				
20	PensPlan Invest	Risparmio Immobiliare Uno Energia	31/12/2018	10.000,0	1.215,8	3.679,0	6.280,0	-5.105,2	-51%	-2.504,2	-25%				
21	Polis	Polis	31/12/2018	2.000,0	1.260,9	1.241,2	839,0	502,1	25%	99,9	5%				
22	Prelios	Tecla Fondo Uffici	31/12/2017	500,0	625,5	220,1	94,7	345,6	69%	220,2	44%				
23	Torre	Unicredito Immobiliare Uno	31/12/2017	2.500,0	1.887,3	1.780,2	1.176,0	1.167,6	47%	563,3	23%				
24	Vegagest	Europa Immobiliare Uno	31/12/2017	2.500,0	888,0	1.074,6	972,0	-537,4	-21%	-640,0	-26%				
<b>Media</b>												<b>23%</b>	<b>-3%</b>		

1) NAV rettificato considerando le distribuzioni avvenute dopo il 30 giugno 2016  
 2) Portafoglio immobiliare recentemente di nuovo a valore di partenza  
 3) Quotazione sospesa per liquidazione del fondo





## Scenari di mercato

### Minacce ed opportunità del mercato immobiliare italiano

> IDeA FIMIT può cogliere le opportunità offerte dal mercato grazie alla sua **posizione di leader**

#### MINACCE

- La debole congiuntura economica italiana continua a minacciare la ripresa del mercato immobiliare
- Trend decrescente dei rendimenti netti *prime*

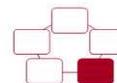
#### OPPORTUNITA'

- Miglioramento delle prospettive economiche: lieve crescita del PIL prevista per il 2016, cambio €/€ ai minimi storici con impatti positivi sulle esportazioni, tassi di interesse ai minimi storici, basso prezzo del petrolio e primi segnali di riapertura del mercato del debito
- Urgente bisogno di privatizzare gli *asset* della pubblica amministrazione
- Banche e grandi società non finanziarie stanno predisponendo piani di liquidazione dei propri attivi immobiliari
- Fondi immobiliari *retail* in scadenza con portafoglio immobiliare di elevata qualità
- Bassi tassi di interesse e *spread* elevato rispetto ai rendimenti obbligazionari
- Inversione di tendenza dei prezzi immobiliari attesa a decorrere dal prossimo anno
- Crescita accelerata degli affitti e rendimenti elevati per il settore uffici e *retail non prime*
- Crescita del volume degli investimenti sostenuta da investitori stranieri *core* e opportunistici
- Il mercato del debito italiano è migliorato dalla fine del 2014 grazie ai tassi di interesse ai minimi storici
- I fondi pensione privati dovrebbero aumentare i loro investimenti immobiliari nel prossimo futuro





## Perché IDeA FIMIT sgr



### Professionalità ed esperienza: nuovi fondi (1/3)

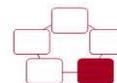
- > Introduzione a IDeA FIMIT sgr
- > **Perché IDeA FIMIT sgr**
  - Prima SGR immobiliare in Italia
  - Alto profilo istituzionale
  - **Professionalità ed esperienza**
  - Comprovata capacità di gestione
  - Focus su Core
- > Scenari di mercato



Fondo/Veicolo	Investitore	Foto	Investimento (€/\$ mln)	Descrizione Portafoglio
Armonia	 		 Dicembre 2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Acquisizione di 113 agenzie bancarie, in seguito ad un'operazione di sale &amp; lease back promossa da alcune banche facenti parte del Gruppo Intesa</li> <li>&gt; Gli immobili, per la maggior parte localizzati nel nord Italia, risultano principalmente locati alla banca</li> </ul>
Aries	 		 Dicembre 2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dal 31 dicembre 2015 la SGR è subentrata nella gestione del Fondo Aries</li> <li>&gt; Il Portafoglio è composto da 158 centraline telefoniche e 20 immobili a destinazione d'uso mista con un OMV pari a € 113,6 mln e canoni totali pari a € 8,8 mln</li> <li>&gt; Attraverso tale Fondo la SGR ha acquisito un portafoglio immobiliare composto da 5 centraline telefoniche</li> </ul>
Separate Account Mandate	 		 Marzo 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Immobile storico a destinazione d'uso uffici/retail di circa 6.000 mq sito in Via Dante a Milano</li> <li>&gt; La strategia prevede la riconversione a retail del piano primo e del piano interrato attualmente a destinazione ufficio e ufficio/laboratorio</li> <li>&gt; I costi necessari per attuare la suddetta strategia sono riconducibili nel complesso a circa € 9,5 mln</li> </ul>



## Perché IDeA FIMIT sgr



### Professionalità ed esperienza: nuovi fondi (2/3)

- > Introduzione a IDeA FIMIT sgr
- > **Perché IDeA FIMIT sgr**
  - Prima SGR immobiliare in Italia
  - Alto profilo istituzionale
  - **Professionalità ed esperienza**
  - Comprovata capacità di gestione
  - Focus su Core
- > Scenari di mercato



Fondo/Veicolo	Investitore	Foto	Investimento (€/\$ mln)	Descrizione Portafoglio
Trophy Value Added	 		 Aprile Settembre 2016	> 7 trophy asset a prevalente destinazione d'uso terziaria, per un totale di circa 100.000 mq, localizzati nella centro storico e nel semicentro della città di Roma > Per 4 immobili sono previsti importanti operazioni di valorizzazione
IDeA NPL	 		 Maggio 2016	> La SGR ha raccolto \$73.5 mln di equity per investire nel mercato italiano dei non performing loans attraverso il Fondo IDeA NPL; il Fondo investe: > In titoli emessi da veicoli di cartolarizzazione dedicata di mutui ipotecari non performing (la cui garanzia sottostante è costituita prevalentemente da immobili residenziali e commerciali) > Attraverso REOco di proprietà del Fondo, in immobili a garanzia degli NPL rappresentati dalle notes sottoscritte
Go Italia I	 		 Ottobre Novembre 2016	> 3 immobili ad uso logistico, costituiti per lo più da spazi ad uso magazzino e in via residuale da uffici, per un totale di circa 111.000 mq oltre ad aree esterne pertinenziali > 2 immobili, facenti parte del medesimo complesso logistico, sono localizzati in Carisio (VC) e 1 in Agnadello (CR) > Alla data di acquisto uno dei tre asset risulta vacant, mentre gli altri risultano locati al 100%



## Perché IDeA FIMIT sgr



### Professionalità ed esperienza: nuovi fondi (3/3)

- > Introduzione a IDeA FIMIT sgr
- > **Perché IDeA FIMIT sgr**
  - Prima SGR immobiliare in Italia
  - Alto profilo istituzionale
  - **Professionalità ed esperienza**
  - Comprovata capacità di gestione
  - Focus su Core
- > Scenari di mercato



Fondo/Veicolo	Investitore	Foto	Investimento (€/\$ mln)	Descrizione Portafoglio
Diamond Italian properties	Postevita		€150 Luglio 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; La SGR ha raccolto € 150 mln di <i>equity</i> interamente da Poste Vita con l'obiettivo di investire nel mercato immobiliare italiano</li> <li>&gt; Investimenti <i>target</i> in immobili con profilo di rischio <i>Core</i> e <i>Core+</i> ed in parte residue in immobili con profilo di rischio <i>value added</i></li> </ul>
Alveare	FPC BPN		€166 Dicembre 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Apporto di un portafoglio costituito da 16 immobili di proprietà del Fondo Pensione ex BPN</li> <li>&gt; Gli immobili, a prevalente destinazione d'uso residenziale e uffici, risultano principalmente localizzati a Roma e Milano (circa l'80% del valore di apporto)</li> </ul>
Yielding	GENERALI FondoDiamond ITALIAN PROPERTIES INTESA SBNPAOLO		€488 Dicembre 2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Apporto di un portafoglio di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A., costituito da 26 immobili a destinazione d'uso uffici e filiali bancarie, prevalentemente localizzati nel nord Italia</li> <li>&gt; Il portafoglio risulta completamente locato ad Intesa Sanpaolo sulla base di contratti di locazione di nuova stipula di 12 + 6 anni (18 + 6 anni per l'immobile di Parma) senza <i>break options</i></li> <li>&gt; Intesa Sanpaolo ha venduto l'80% delle quote del fondo ad investitori terzi</li> </ul>

IDeA FIMIT<sub>sgr</sub>

## IDeA FIMIT SGR

### Riepilogo in pillole

**N.1**

- Prima SGR immobiliare italiana per masse in gestione con un alto profilo istituzionale grazie al suo azionariato misto privato (De Agostini) /pubblico (INPS)

**Core**

- Focus su investimenti *Core*, con un contenuto profilo di rischio

**Masse e  
Performance**

- Ottime *performance* commerciali e finanziarie, rendimenti costanti

**Leadership**

- Posizione privilegiata per cogliere le opportunità offerte dal mercato immobiliare italiano





---

Appendice



## IDeA FIMIT sgr

### Le eccellenze del nostro patrimonio: Milano (1/3)

> Immobili Trophy



FondoIppocrate

**Localizzazione**

Via S. Radegonda 3/10 – Milano

**Informazioni generali Immobile**

Destinazione d'uso: **Commerciale**  
Superficie commerciale: **49.675 mq**  
Main tenant: **La Rinascente**



FondoAtlantic

**Localizzazione**

Piazza Cavour, 2 – Milano

**Informazioni generali Immobile**

Destinazione d'uso: **Uffici**  
Superficie commerciale: **19.092 mq**  
Main tenant: **Credit Agricole - The Carlyle Group**



## IDeA FIMIT sgr

Le eccellenze del nostro patrimonio: Milano (2/3)

> Immobili Trophy



FondoSigma

**Localizzazione**  
Via Verdi, 7 Angolo Via Boito, 10 – Milano

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: Uffici  
Superficie commerciale: 3.688 mq  
Main tenant: Unicredit Real Estate



FondoAtlantic

**Localizzazione**  
Via Martiri Di Cefalonia, 67 - San Donato Milanese

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: Uffici  
Superficie commerciale: 38.254 mq  
Main tenant: Gruppo ENI - Credito Bergamasco





## IDeA FIMIT sgr

Le eccellenze del nostro patrimonio: Milano (3/3)

> Immobili Trophy



Fondolppocrate

**Localizzazione**  
Piazza Boldrini, 1 – Milano

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: Uffici  
Superficie commerciale: 37.613 mq  
Main tenant: Gruppo ENI





## IDeA FIMIT sgr

### Le eccellenze del nostro patrimonio: Roma (1/3)

> Immobili Trophy



Fondolppocrate

**Localizzazione**  
Piazzale Enrico Mattei, 1 - Roma

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: **Uffici**  
Superficie commerciale: **37.167 mq**  
Main tenant: **Gruppo Eni**



Fondolppocrate

**Localizzazione**  
Piazza Kennedy, 20 - Roma

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: **Uffici**  
Superficie commerciale: **40.516 mq**  
Main tenant: **M.I.U.R.**





## IDeA FIMIT sgr

### Le eccellenze del nostro patrimonio: Roma (2/3)

> Immobili Trophy



FondoTheta <sup>Θ</sup>  
COMPARTOFOCUS

**Localizzazione**  
Via Flaminia N. 133-135-137 - Roma

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: Uffici  
Superficie commerciale: 6.067 mq  
Main tenant: Società di servizi



FondoAlpha <sup>α</sup>  
FondoGamma <sup>γ</sup>  
FondoSigma <sup>σ</sup>  
FondoBeta <sup>β</sup>

**Localizzazione**  
Da Vinci Center - Roma

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: Sviluppo Uffici  
Superficie commerciale: 8.034 mq  
Main tenant: American Express





## IDeA FIMIT sgr

### Le eccellenze del nostro patrimonio: Roma (3/3)

> Immobili Trophy



FondoConero 

**Localizzazione**  
Via Romagna, 17 – Roma

**Informazioni generali Immobile**  
Destinazione d'uso: **Agenzie Bancarie**  
Superficie commerciale: **2.613 mq**  
Main tenant: **Banca Marche**





[www.ideafimit.it](http://www.ideafimit.it)

**IDeA FIMIT sgr**

Via Mercadante 18 00198 Roma  
T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090  
Via Brera 21 20121 Milano  
T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939



\*17STC0022050\*