

Perseguiamo la crescita. Fino in fondo



L'Ente di previdenza dei veterinari sta definendo le proprie politiche di investimento immobiliare, mirando a comparti tesi allo sviluppo dell'economia reale del Paese.

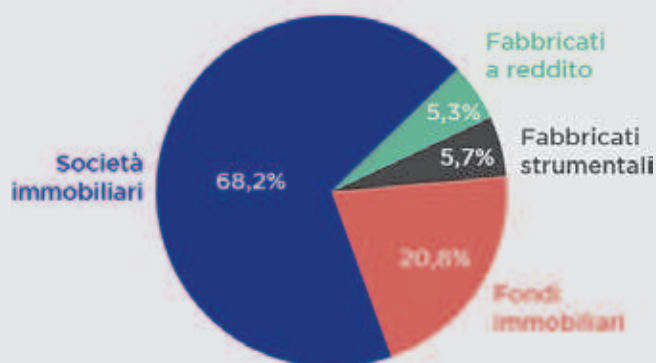
Dalla parte del mattone. Se si leggono, neppure troppo in filigrana, i dati diffusi dall'Authority della previdenza Covip che riferisce la situazione patrimoniale delle venti Casse private dei professionisti, un'ampia cifra di ben 71,9 miliardi di euro, si scopre che larga parte delle loro finanze si concentrano nel comparto immobiliare. Per ben 9 enti, questa voce ha un'incidenza superiore al 30%. Per cinque enti, questa percentuale sale al 48,4%. Gli investimenti sono spesso indiretti e avvengono attraverso conferimenti a fondi immobiliari dedicati. Alberto Oliveti presidente Adepp (associazione Enti pensionistici dei Professionisti) durante un Seminario promosso da Assoprevidenza ha affermato che "l'investimento in tutto ciò che è residenzialità può essere una forma di guadagno corretto per le previdenziali, poiché comprende aspetti che vanno dal sostegno al Paese al supporto delle esigenze dei cittadini ma consente, soprattutto, di produrre una redditività che ci permette di pagare le pensioni e fornire assistenza agli iscritti". La strategia futura dell'Enpav è in linea con la tendenza generale e presenta una maggiore capacità di pianificazione, dimostrata già a partire dal 2015 con operazioni di ricognizione del patrimonio, valutazione del valore di mercato degli immobili, implementazione del modello di gestione del patrimonio in termini di misurazione della performance della componente real estate.

Si tratta di una linea d'azione che disegna la traiettoria d'una sapiente strategia di investimento orientata a ricalibrare la composizione del portafoglio tra le varie asset class e la valorizzazione del patrimonio esistente. I segmenti che compongono le operazioni appena descritte prevedono la valorizzazione del patrimonio esistente, la diversificazione, la rendicontazione e il monitoring. Il Consiglio di amministrazione ha deciso di destinare al comparto immobiliare una somma complessiva di 65 milioni spalmati in un triennio. La ripartizione della cifra deliberata comprende una spesa di 35 milioni per il 2016, 15 milioni per il 2017 e altrettanti per il 2018. Il patrimonio immobiliare dell'Enpav

Il Consiglio di amministrazione ha deciso di destinare al comparto immobiliare una somma complessiva di 65 milioni spalmati in un triennio: 35 milioni per il 2016, 15 per il 2017 e altrettanti per il 2018

è stato oggetto di implementazione e consolidamento nell'ultimo decennio e attualmente ha un valore contabile di oltre 144 milioni di €, rappresentata circa il 28% del patrimonio complessivo. È detenuto sia direttamente (11%) sia indirettamente (89%), attraverso quattro fondi immobiliari (20,8%) e società (68,2%) controllate totalmente dall'Enpav stesso. Dal corrente anno l'Ente si avvarrà anche degli advisor Link Consulting e Nomisma, come supporto per riallineare il comparto immobiliare ai livelli previsti dall'Asset Allocation Strategica. In particolare, esclusi i fondi immobiliari, il portafoglio si compone di 6 asset immobiliari ubicati in diverse zone del Comune di Roma ed è caratterizzato da immobili a destinazione direzionale ubicati in aree urbane centrali (via Castelfidardo, Piazza Trento e via Bosio) e periferiche (via De Stefani), oltre a edifici residenziali e commerciali/box, localizzati in periferia (via del Podere Fiume e via Cruciani Alibrandi).

Asset Allocation per prodotto



Progetti in corso

Pronto un investimento di 4 milioni dedicato alle tematiche agroalimentari e alla nutrizione in continuità con le energie dell'Esposizione Universale milanese per rilanciare le eccellenze del Made in Italy

Focalizzando l'attenzione sui fondi immobiliari si possono individuare quattro investimenti geograficamente diversificati. Due di essi sono attivi in Germania, prevalentemente a Berlino mentre un fondo agisce nel mercato statunitense, in particolare nelle città di Miami, New York e Los Angeles. Una menzione particolare merita un fondo che investe in Italia ed è finalizzato alla creazione del Nuovo Mercato Agroalimentare di Bologna e allo sviluppo del progetto FICO (Fabbrica Italiana Contadina). Quote di quest'ultimo sono state sottoscritte nel 2015 nell'ambito del progetto FICO Eataly World / Fondo PAI (Parco Agroalimentare italiano), il più grande al mondo interamente dedicato all'agroalimentare italiano d'eccellenza e ideale continuazione delle energie messe in campo dall'Expo milanese dello scorso anno. Il fondo si compone di due sotto-investimenti. Il primo, della durata di 40 anni, porterà alla creazione, all'interno dell'attuale Mercato Agro-Alimentare di Bologna, di un complesso, con una superficie complessiva di 80.000 mq, nel quale saranno condensate le eccellenze dell'enogastronomia italiana, attraverso l'insediamento di aziende e operatori del territorio, in un rapporto diretto di produzione e commercializzazione. Il secondo, della durata minima di nove anni è stato appena inaugurato ed è destinato agli spazi del nuovo mercato agroalimentare che occupa circa 58 mila metri quadri oltre ad altre aree esterne. L'investimento complessivo sarà di 4 milioni (suddivisi in quote di 1,5 milioni e di 2,5 per i due comparti). In questo modo l'Ente di previdenza dei veterinari mira a politiche di investimento dedicate alla tematica agroalimentare e tese allo sviluppo dell'economia reale del paese, che impattano anche sullo sviluppo di ambiti di interesse per la professione veterinaria.