

STUDIO **BE**RETTA **DO**TTARELLI  
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

SERGIO BERETTA

# **Risk Management**

## **Fondi immobiliari**

# RISK MANAGEMENT

---

- **Monitoraggio dei rischi**
- Attività di investimento:  
Contenimento e frazionamento del rischio

# MONITORAGGIO DEI RISCHI

---

## NOTE METODOLOGICHE

- **Lo strumento di lavoro utilizzato per valutare i singoli rischi identificati è il modello di elaborazione del business plan di ciascun Fondo;**
- **I rischi monitorati vengono misurati in termini di variazione del rendimento atteso per l'investitore espresso in TIR (Tasso Interno di Rendimento); il modello costruito esprime la differenza tra il TIR contenuto nel Business Plan approvato dal Cda ed il TIR conseguente all'ipotesi di verifica dell'evento rischio;**
- **Il nuovo TIR calcolato risente anche dei principali eventi della gestione caratteristica e non verificatesi successivamente alla data di approvazione del business plan.**

# MONITORAGGIO DEI RISCHI

---

## RISCHI SOTTOPOSTI A MONITORAGGIO

### **RISCHIO CONDUTTORE**

- ➡ Rischio recesso principale conduttore
- ➡ Rischio recesso principali tre conduttori
- ➡ Rischio mancata locazione delle superfici attualmente sfitte
- ➡ Rischio mancato rinnovo contratti a scadenza
- ➡ Rischio aumento delle perdite su crediti
- ➡ Rischio allungamento tempi di incasso crediti

### **RISCHIO MERCATO IMMOBILIARE**

- ➡ Rischio riduzione valore di mercato immobili
- ➡ Rischio riduzione rendimento pianificato società veicolo

### **RISCHIO MERCATO FINANZIARIO**

- ➡ Rischio variazione tasso d'inflazione
- ➡ Rischio variazione tassi di interesse

# MONITORAGGIO RISCHI: scheda

	TIR		
	da Business Plan	ipotesi di evento rischio	Differenza
<b>CLASSE A - RISCHIO CONDUTTORE</b>			
Rischio recesso principale conduttore (1)	%	%	
Rischio recesso principali tre conduttori (1)	%	%	
Rischio mancata locazione delle superfici attualmente sfitte (1)	%	%	
Rischio mancato rinnovo contratti a scadenza (1)	%	%	
Rischio aumento delle perdite su crediti (da ....% a .....%)	%	%	
Rischio allungamento tempi di incasso crediti (da .... a ....)	%	%	
<b>CLASSE B - RISCHIO MERCATO IMMOBILIARE</b>			
Rischio riduzione valore di mercato immobili (da ....% a .....%)	%	%	
Rischio riduzione TIR (Tasso Interno Rendimento) società veicolo (da ....% a .....%)	%	%	
<b>CLASSE C - RISCHIO MERCATO FINANZIARIO</b>			
Rischio variazione tasso d'inflazione (da ....% a .....%)	%	%	
Rischio variazione tassi di interesse (da ....% a .....%)	%	%	

## OSSERVAZIONI:

(1) Ai fini della determinazione del prezzo di vendita degli immobili, è stato applicato il canone di mercato attuale.

# RISK MANAGEMENT

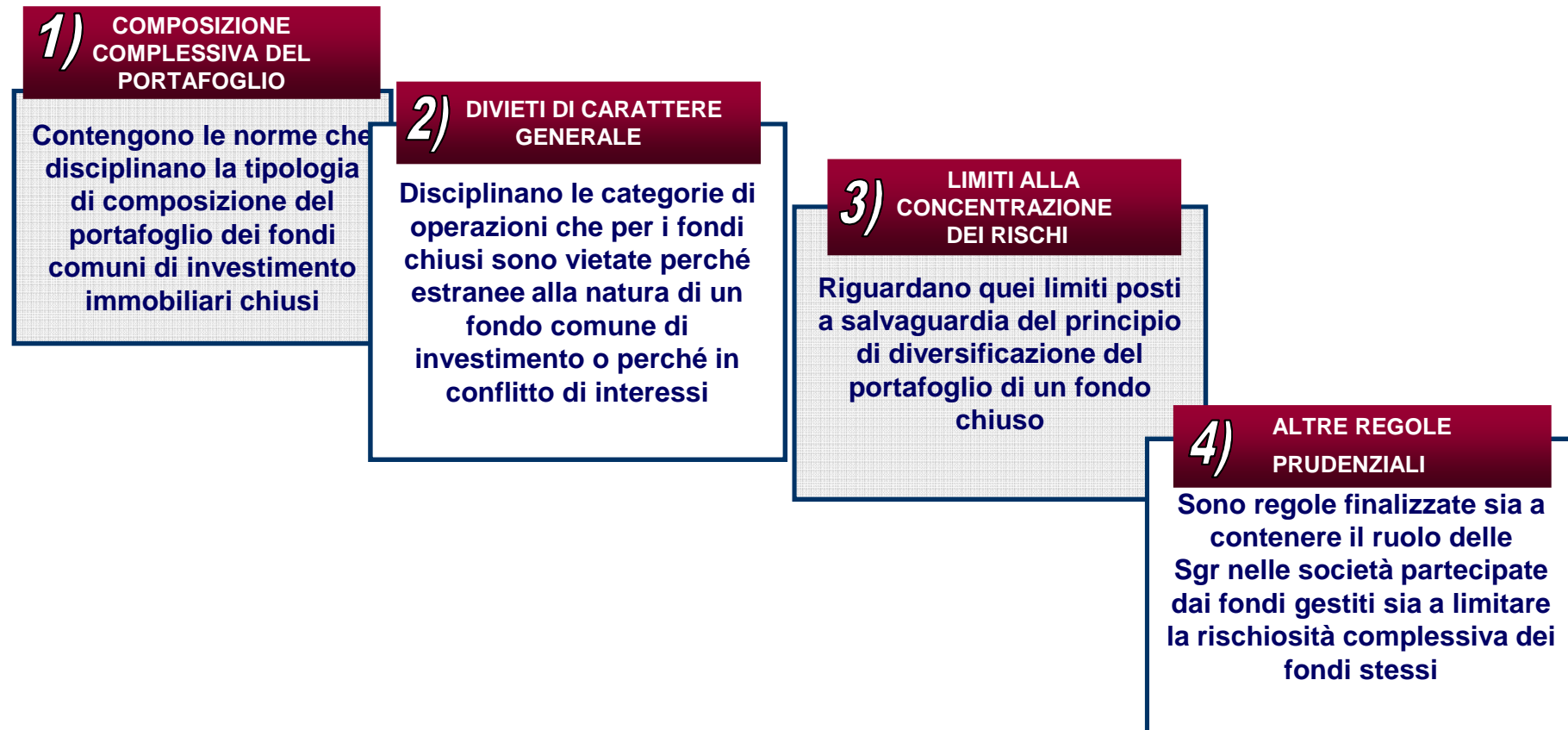
---

- Monitoraggio dei rischi
- **Attività di investimento:  
Contenimento e frazionamento del rischio**

# ATTIVITA' DI INVESTIMENTO: Contenimento e frazionamento del rischio

## DIVIETI E NORME PRUDENZIALI DI CONTENIMENTO E FRAZIONAMENTO DEL RISCHIO

(Banca d'Italia del 14 Aprile 2005 - Titolo V Sezione IV)



# ATTIVITA' DI INVESTIMENTO: Contenimento e frazionamento del rischio

## *Scheda dei limiti e divieti* (Banca d'Italia del 14 Aprile 2005 - Titolo V Sezione IV)

<i>investimenti consentiti</i>	<i>divieti di carattere generale</i>	<i>limiti alla concentrazione del rischio (1)</i>	<i>altre regole prudenziali</i>
Strumenti finanziari diversi dalle quote OICR	Vendere allo scoperto	Strumenti finanziari non quotati di uno stesso emittente e in parti di uno stesso OICR <b>20%</b>	Detenzione dei diritti di voto in società quotate <b>10%</b> dei diritti di voto della società <b>(5)</b>
OICR indicati sezione IV paragrafo 1	Investire in strumenti finanziari emessi da società del gruppo della Sgr	Strumenti finanziari di uno stesso emittente quotati o non quotati facilmente liquidabili emessi dallo stato o da impresa quotata <b>(2)</b> <b>5%</b>	Assunzione di prestiti: <b>60%</b> del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari <b>(6)</b>
Beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari	investire o cedere beni di un socio, amministratore, D.G., sindaco della SGR o di società del Gruppo	Strumenti finanziari di più emittenti di uno stesso gruppo <b>(3)</b> <b>30%</b>	Concedere prestiti se non nei limiti indicati sezione IV par.6.3
Crediti e titoli rappresentativi di crediti	Investire in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione di crediti ceduti da soci o società del gruppo in misura superiore al 3%	Depositi presso la stessa banca <b>(4)</b> <b>20%</b>	Investire in OICR il cui patrimonio è investito in misura superiore al 10% del totale attivo in altri OICR
Altri beni trattati in un mercato regolamentato o con valore determinabile almeno ogni 6 mesi	Svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili	Unico bene immobiliare <b>33,33%</b>	
Depositi bancari		Partecipazione in società immobiliari di costruzione <b>10%</b>	
<i>N.B. i fondi chiusi possono detenere liquidità per esigenze di tesoreria</i>		strumenti derivati - altri beni - investimenti in crediti vedi regolamento B.I.vedi paragrafi 3.4 - 4 - 5 sezione IV	

1 Definiti sul totale delle attività del fondo

2 Questo limite è però elevato in alcuni casi indicati sezione II par.3.1

3 **Il limite è ridotto al 20% se il gruppo è quello dell'Sgr**

4 Il limite è ridotto al 10% se si tratta della banca depositaria, senza tener conto della liquidità detenuta per esigenze di tesoreria, e comunque non possono essere detenuti depositi per un'ammontare superiore al 30% con banche dello stesso gruppo

5 Anche se non ci sono limiti per le società non quotate (i fondi aperti su tali società hanno limite del 20% dei diritti di voto totali) è comunque vietato il controllo. Tali limiti possono essere superati solo per valorizzare la partecipazione con l'obiettivo di cederla.

6 Anche del 20% del valore degli altri beni ed entro il limite complessivo massimo del 10% del valore del fondo per rimborsi anticipati

# ATTIVITA' DI INVESTIMENTO: scheda contenimento e frazionamento

INVESTIMENTI CONSENTITI	N° OPERAZIONI VERIFICATE ex PRI2-PRI3	N° VIOLAZIONI RILEVATE	DIVIETI DI CARATTERE GENERALE	N° OPERAZIONI VERIFICATE ex PRI2-PRI3	N° VIOLAZIONI RILEVATE	LIMITI ALLA CONCENTRAZIONE DEL RISCHIO	N° OPERAZIONI VERIFICATE ex PRI2-PRI3	N° VIOLAZIONI RILEVATE	ALTRE REGOLE PRUDENZIALI	N° OPERAZIONI VERIFICATE ex PRI2-PRI3	N° VIOLAZIONI RILEVATE
* Strumenti finanziari diversi dalle quote OICR			Vendere allo scoperto			Strumenti finanziari non quotati di uno stesso emittente e in parti di uno stesso OICR 20%			Detenzione dei diritti di voto in società quotate 10% dei diritti di voto della società		
* OICR indicati sezione IV paragrafo 1			Investire in strumenti finanziari emessi da società del gruppo della Sgr			Strumenti finanziari di uno stesso emittente quotati o non quotati di facilmente liquidabili emessi dallo stato o da impresa quotata 5%			Assunzione di prestiti: 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari		
** Beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari			investire o cedere beni di un socio, amministratore, D.G., sindaco della SGR o di società del Gruppo			Strumenti finanziari di più emittenti di uno stesso gruppo 30%			Concedere prestiti se non nei limiti indicati sezione IV par.6.3		
Crediti e titoli rappresentativi di crediti			Investire in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione di crediti ceduti da soci o società del gruppo in misura superiore al 3%			Depositi presso la stessa banca 20%			Investire in OICR il cui patrimonio è investito in misura superiore al 10% del totale attivo in altri OICR		
Altri beni trattati in un mercato regolamentato o con valore determinabile almeno ogni 6 mesi			Svolgere attività diretta di costruzione di beni immobili			Unico bene immobiliare 33,33%					
Depositi bancari						partecipazione in società immobiliari di costruzione 10%					
N.B. i fondi chiusi possono detenere liquidità per esigenze di tesoreria						strumenti derivati - altri beni - investimenti in crediti vedi regolamento B.I. vedi paragrafi 3.4 - 4 - 5 sezione IV					

## OSSERVAZIONI:

### n.a. : Non previste dal regolamento del fondo

- \* Il patrimonio del fondo non può essere investito in misura superiore al 20% in strumenti finanziari.
- \*\*
  - a) Il patrimonio del fondo può essere investito in beni immobili di qualsiasi natura prevalentemente in edifici con destinazione di utilizzo terziario, sia direzionale che commerciale, e/o in diritti reali di godimento su tale tipologia di beni immobili;
  - b) Gli investimenti di cui al punto a) saranno effettuati almeno per il 75% sul territorio della Repubblica Italiana e comunque esclusivamente nell'ambito dei paesi appartenenti all'Unione Europea.
  - c) Il patrimonio del fondo può essere investito in terreni secondo le modalità indicate nel regolamento.
  - d) Il patrimonio del fondo può essere investito in partecipazioni di controllo in società immobiliari, a condizione che almeno l'80% del patrimonio di tali società sia costituito da immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili aventi le caratteristiche a) e b)