



# Fondazioni d'investimento: soluzioni commisurate alle esigenze delle casse pensioni

Workshop al Centro di Studi Bancari, Vezia, 31 Maggio 2017

Dott. Stephan Thaler, Gestore Fondazione d'investimento Swiss Life

# Agenda



SwissLife

*Caratteristiche ed evoluzione delle fondazioni d'investimento*

*Importanza delle fondazioni per gli investimenti immobiliari*

*Conferimenti in natura: esperienze e opportunità*

*Conclusioni*

# Caratteristiche ed evoluzione delle fondazioni d'investimento

# Caratteristiche principali delle fondazioni d'investimento



SwissLife

## Istituzioni di previdenza del secondo pilastro quale esclusiva cerchia di investitori

- Orientamento coerente alle esigenze d'investimento di istituzioni di previdenza
- Autorità di vigilanza identica: Commissione di alta vigilanza della previdenza professionale CAV PP

## Governance (diritti di partecipazione, elementi cooperativi)

- I diritti sociali degli investitori a tutti i livelli (assemblea degli investitori, consiglio di fondazione) promuovono il coinvolgimento attivo e diretto degli investitori
- La maggioranza dei rappresentanti degli investitori nel consiglio di fondazione assicura l'accettazione dello sviluppo di prodotti da parte dei clienti
- Strutture di governance autonome quale base per l'indipendenza e focalizzazione sugli interessi degli investitori
- KGAST in veste di associazione di settore è garante di trasparenza, ottima reputazione e tutela degli interessi degli investitori

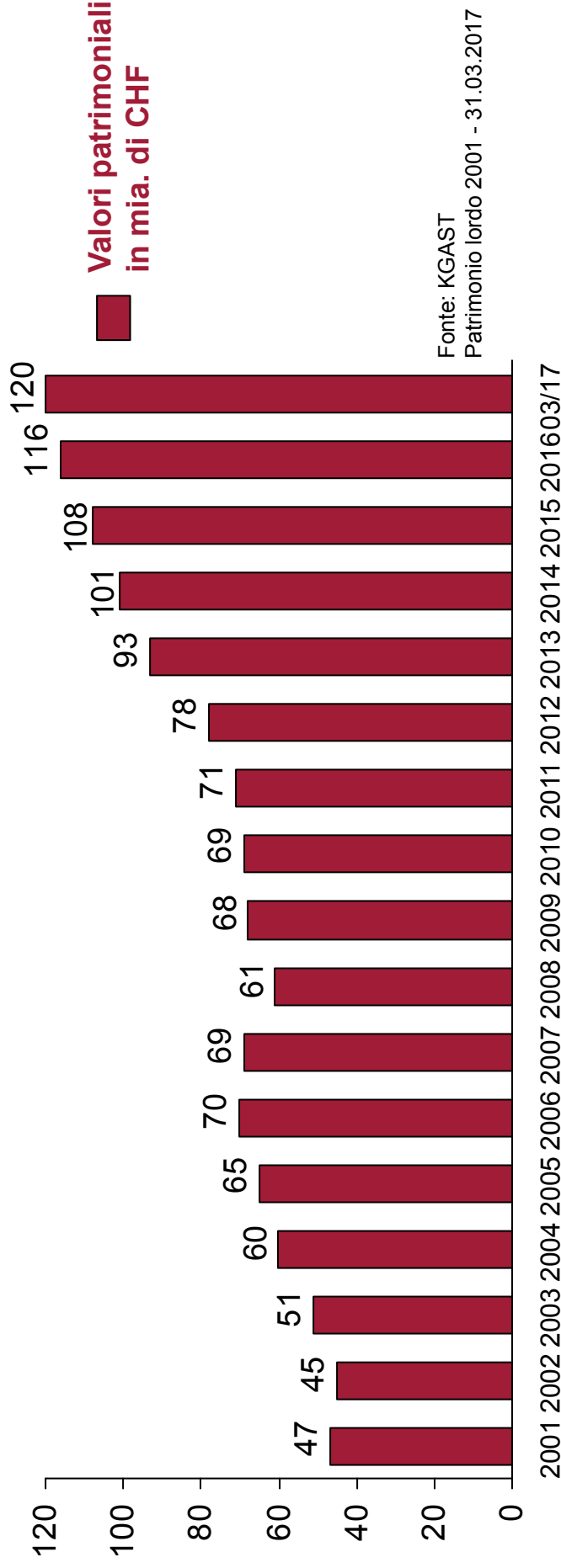
## Efficienza (concetto di autoaiuto e promozione attraverso sponsor delle fondazioni)

- Strutture snelle promuovono efficienza dei costi, trattamento fiscale identico a quello delle istituzioni di previdenza
- "Time to market": introduzione più celere di prodotti anche nell'ambito dei investimenti alternativi tramite gruppi d'investimento
- Costi esigui grazie al principio di autoregolazione (criteri di qualità KGAST) e senza eccesso di regolamentazione

## Crescita sostenibile nel corso dell'ultimo decennio



SwissLife



- Istituzione della prima fondazione d'investimento nel 1967. Attualmente KGAST rappresenta 32 membri
- Con oltre 120 miliardi di franchi viene gestito circa il 15% dei patrimoni della previdenza professionale di fondazioni d'investimento
- Nonostante l'aumento di fondi istituzionali le fondazioni d'investimento hanno mantenuto la loro quota di mercato
- Le nuove ammissioni recenti presso KGAST (soprattutto nel settore immobiliare) comportano una nuova dinamica di crescita

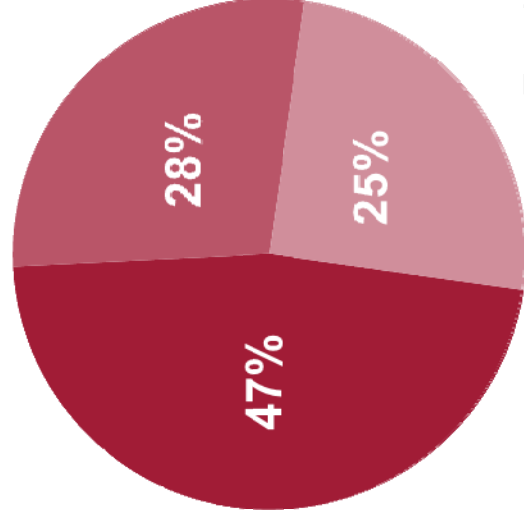
## Segmentazione dei prestatori e l'importanza per investimenti immobiliari



SwissLife

Quota di mercato al patrimonio complessivo in %

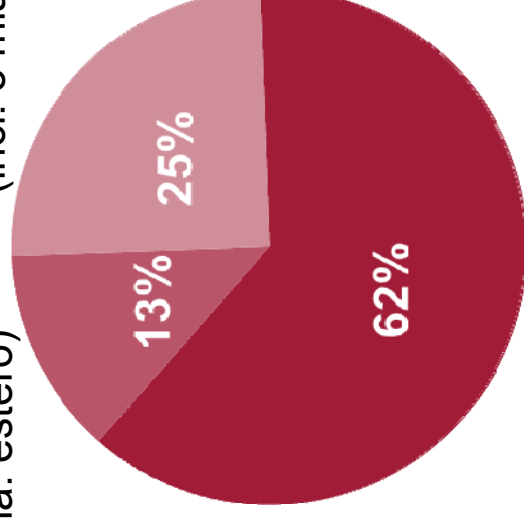
Fondazioni indipendenti:  
15 con 33 mia. di CHF



Fondazioni legate a una banca:  
4 con 57 mia. di CHF

Fondazioni legate a un'assicurazione:  
6 con 30 mia. di CHF

Fondazioni immobiliare:  
12 con 16 mia. di CHF  
(incl. 2.2 mia. estero)

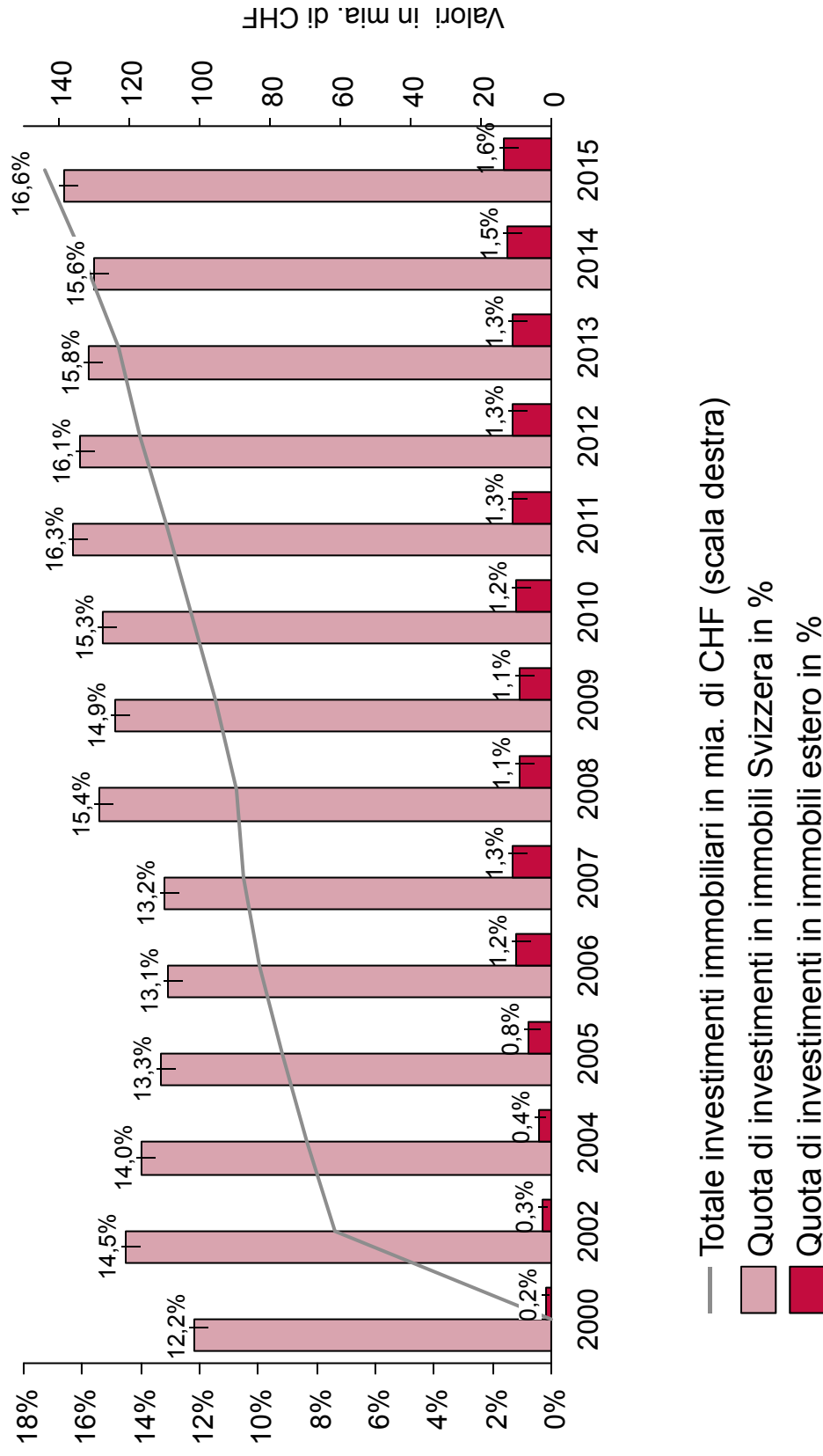


Fondazioni universali (parte immobiliare):  
10 con 29 mia. di CHF  
(incl. 5 mia. estero)

Fondazioni universali (senza immobili):  
14 fornitori con 75 mia. di CHF

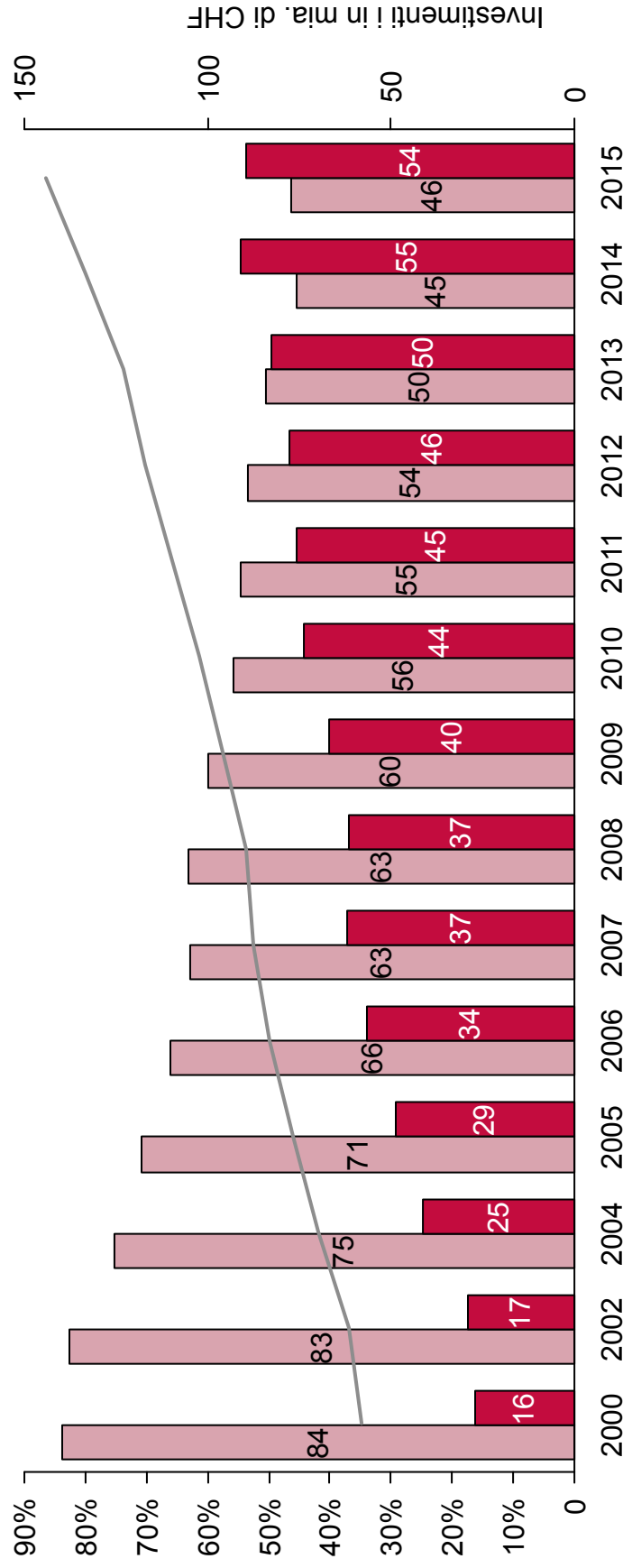
# Importanza delle fondazioni per gli investimenti immobiliari

## «Home Bias»: tuttora forte ruolo dominante



Fonte: dati UST (statistiche casse pensioni 2000 - 2015)

# In continua rapida espansione degli investimenti collettivi



— Totale investimenti immobiliari Svizzera in mia. di CHF (scala destra)

■ Quota di investimenti diretti in % del totale (scala sinistra)

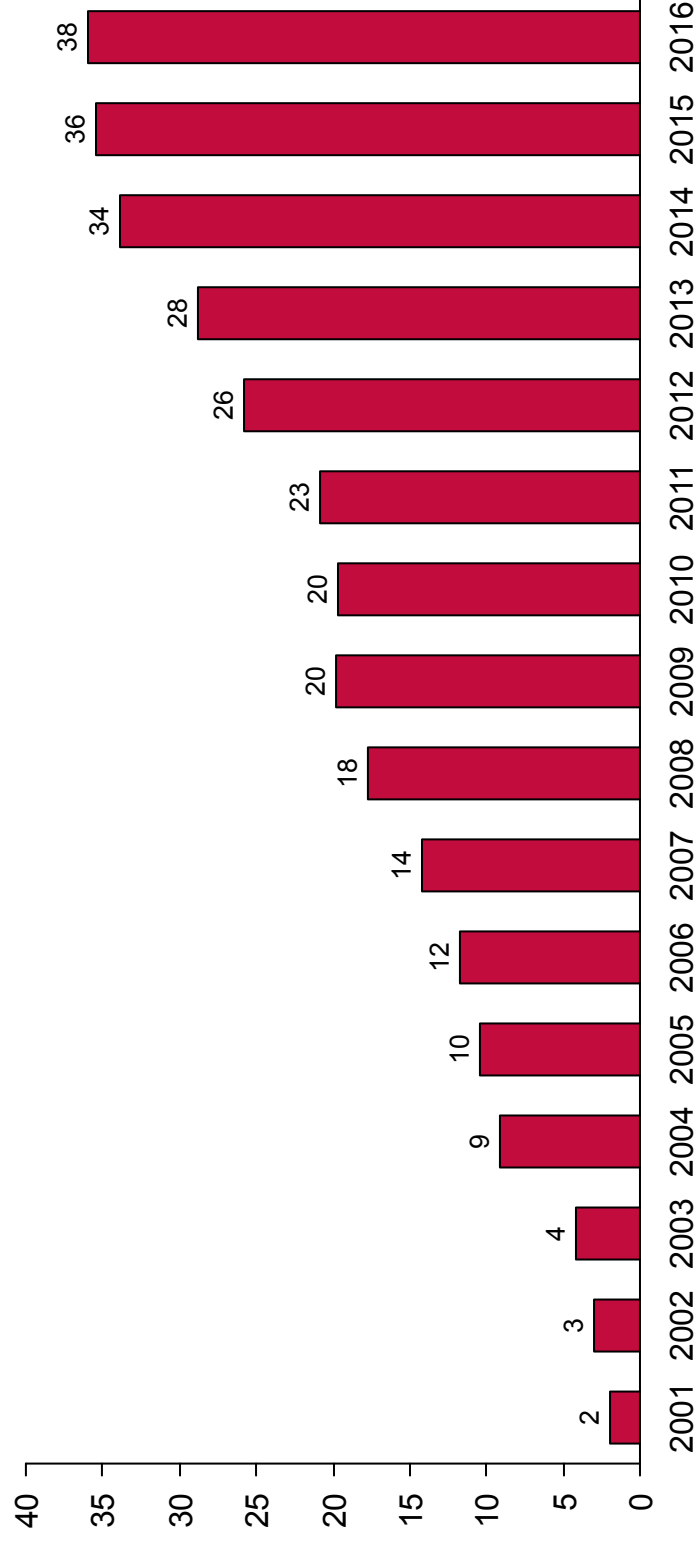
■ Quota di investimenti collettivi in % del totale (scala sinistra)

Fonte: dati UST (statistiche casse pensioni 2000 - 2015)

# Immobili Svizzera: inarrestabile crescita tendenziale



Patrimonio in mia. di CHF



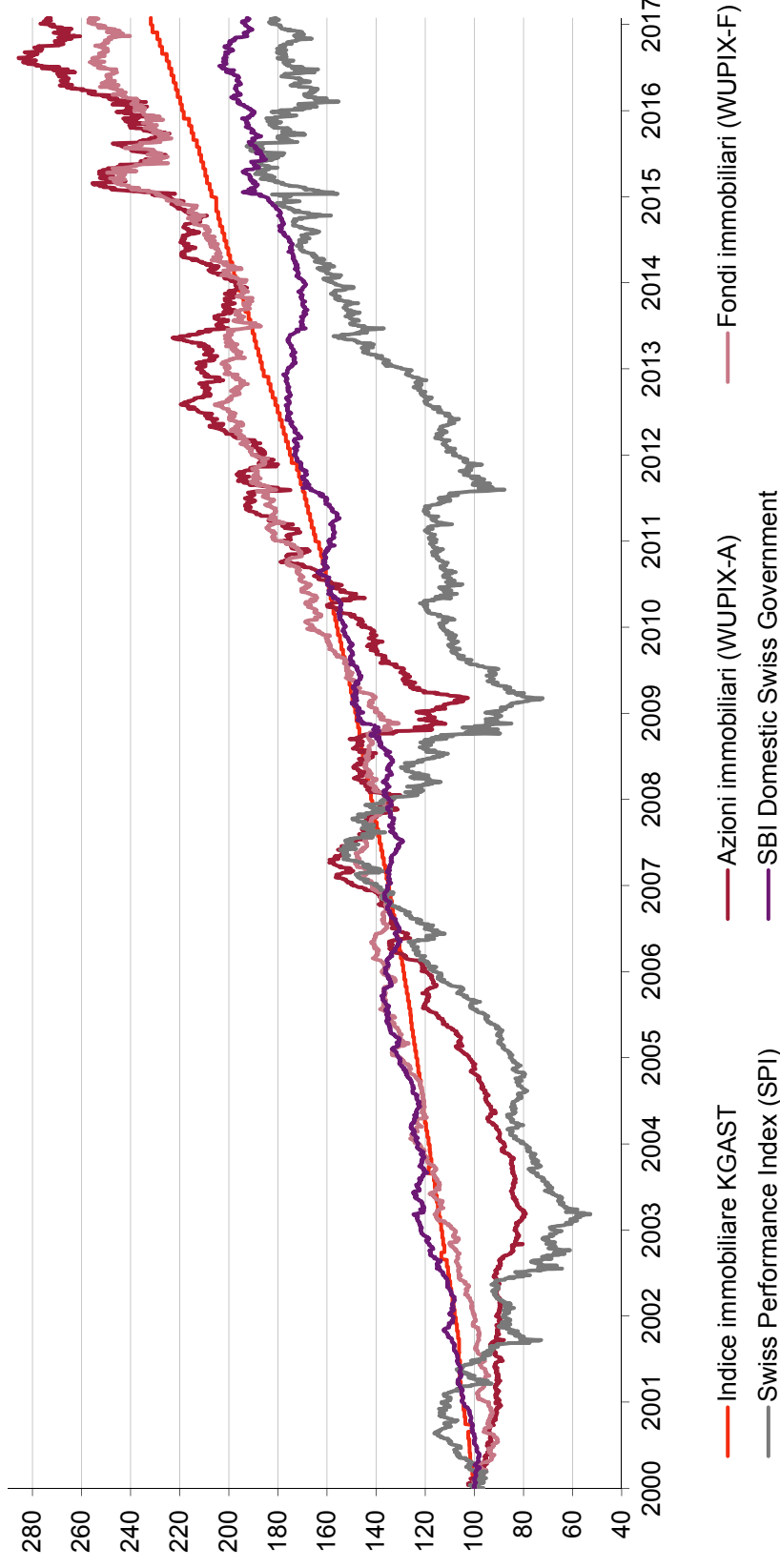
- Crescita media 2001 - 2016: 22% p.a.!
- 2004: KGAST affilia fondazioni di investimento immobiliare quali membri
- Volume dei conferimenti in natura accresciuto complessivamente a quasi 7 mia. di CHF dal 2002

Fonte: rapporto sulla performance KGAST 31.12.2016

# Migliore sostitutivo per investimenti immobiliari diretti grazie a valutazione VNI



SwissLife

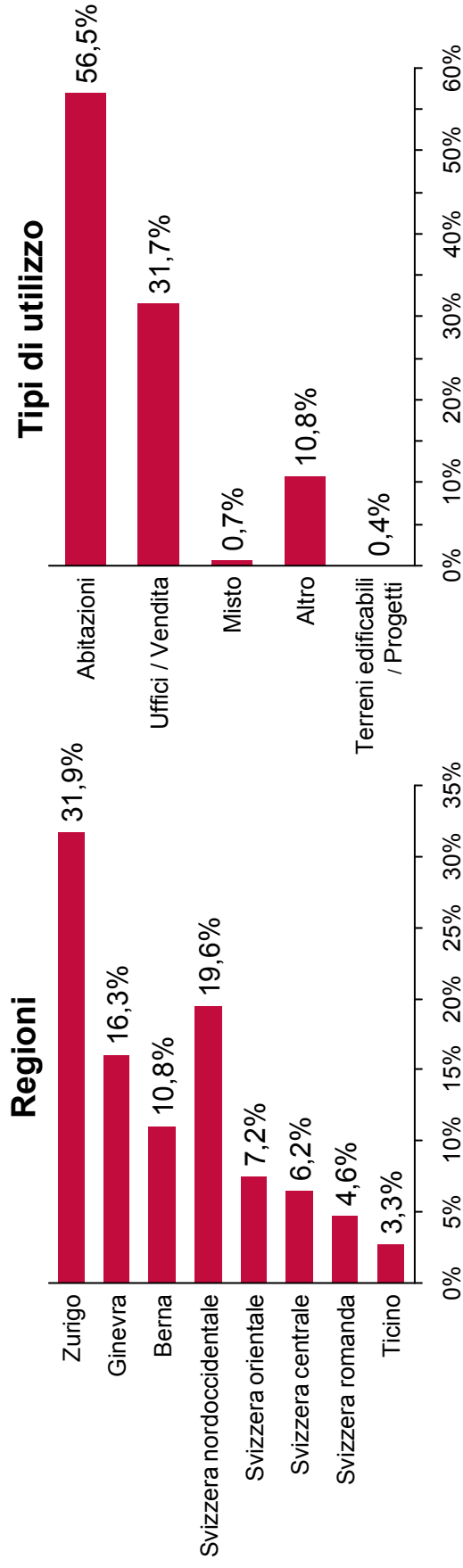


La proprietà di investimenti diretti di immobili svizzeri richiede volumi minimi sempre più elevati (a causa di diversificazione, economie di scala, costi di regolamentazione)

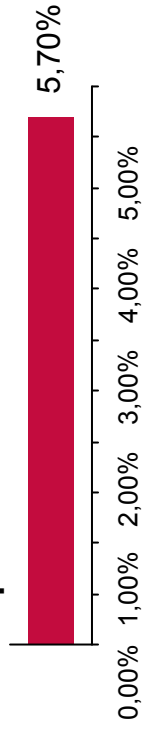
La valutazione al VNI (Valore Netto d'Inventario) garantisce uno stabile rendimento come nel caso degli investimenti diretti in immobili senza volatilità legata alla formazione di aggio/disaggio

Fonte: Wüest Partner, KGAST

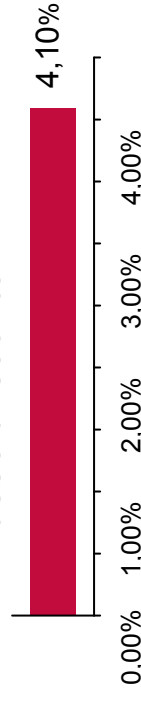
# Cosa c'è dietro l'indice immobiliare KGAST? – Un'analisi strutturale



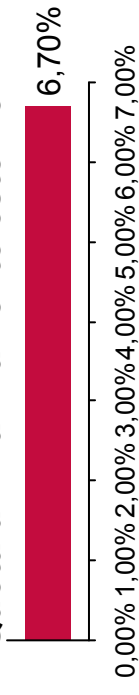
## Quota perdita di reddito locativo



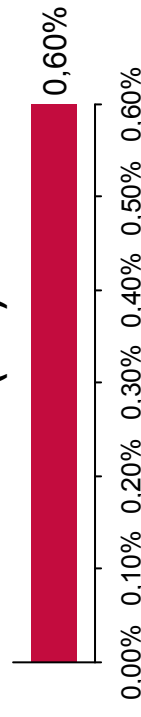
## Tasso di sconto



## Quota di finanziamento esterno



## TER (VNI)



Fonte: Analyse PPC Metrics per 31.03.17

# Conferimenti in natura: esperienze e opportunità

# Cartolarizzazione attraverso conferimenti in natura



SwissLife

## Casse pensioni

Apporto di immobili per accedere alle fondazioni chiuse

Situazione «Win-Win» se:

- Compatibilità con strategia d'investimento (profilo di qualità)
- Determinazione del prezzo a tutela di tutti gli investitori

## Fondazioni

Crescita tramite acquisizione di immobili dietro emissione di quote

## Vantaggi per le casse pensioni

- Migliorata la diversificazione geografica, sull'uso e per il numero d'oggetti
- Partecipazione a interessante profilo di rendimento / rischio con liquidità accresciuta (effetto di diversificazione positivo, bassa volatilità)
- Flessibilità ottimizzata mediante diritto di restituzione o trasferibilità delle quote di partecipazione

- Esposizione immobiliare semplificata senza problemi di reinvestimento
- Riduzione dell'onere e concentrazione sul core business
- Gestione immobiliare professionale
- Generalmente trasferimento ottimale dal punto di vista fiscale

# Esempio cassa pensioni con patrimonio immobiliare diretto



SwissLife

Immobili: 16

Valore di mercato: > CHF 50 mio.



● Immobili (l'ampiezza del cerchio indica approssimativamente il valore di mercato dell'immobile)  
Sede centrale datore di lavoro nella regione di Berne

# Ampiamento diversificato dopo conferimento degli immobili

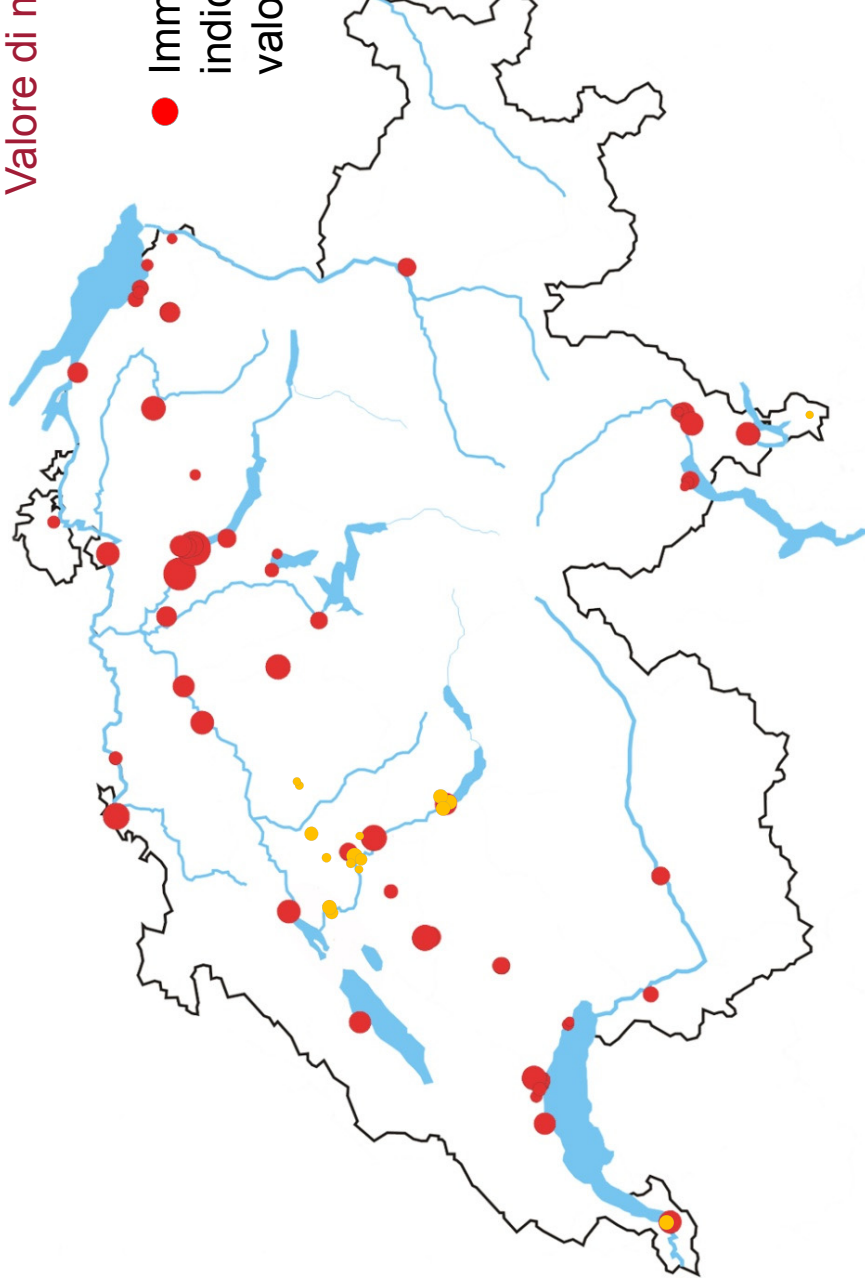


SwissLife

Immobili: 73

Valore di mercato: CHF 613 mio.

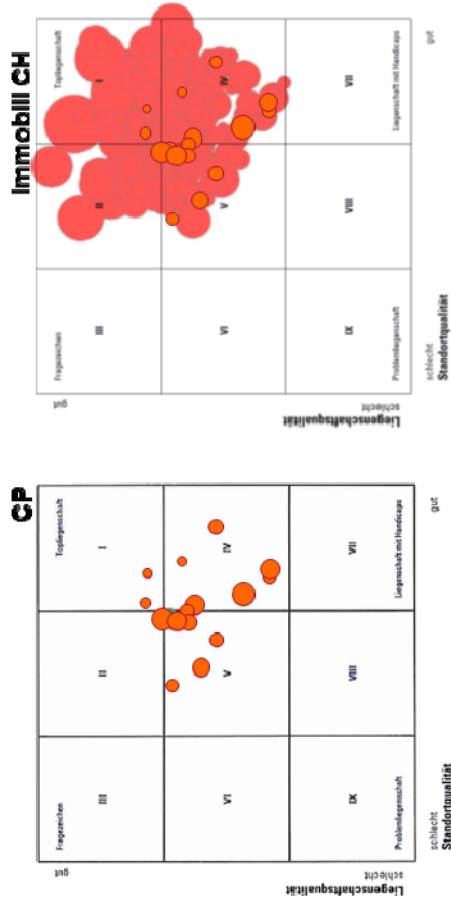
● Immobili (l'ampiezza del cerchio indica approssimativamente il valore di mercato dell'immobile)



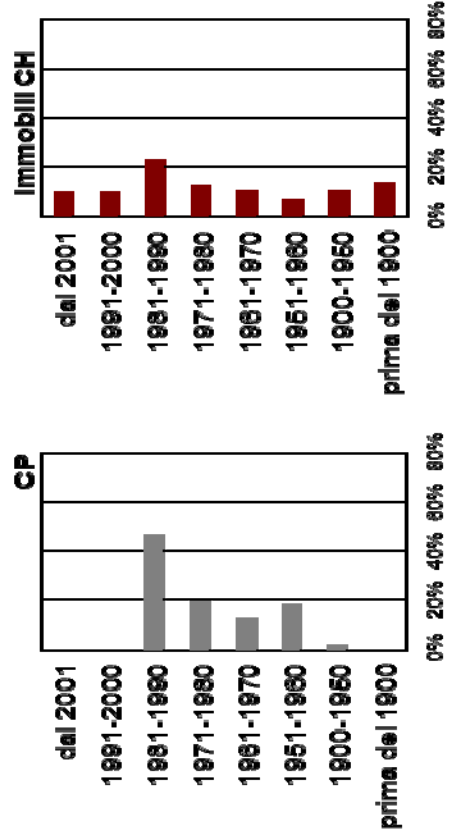


# Molteplici effetti positive di diversificazione

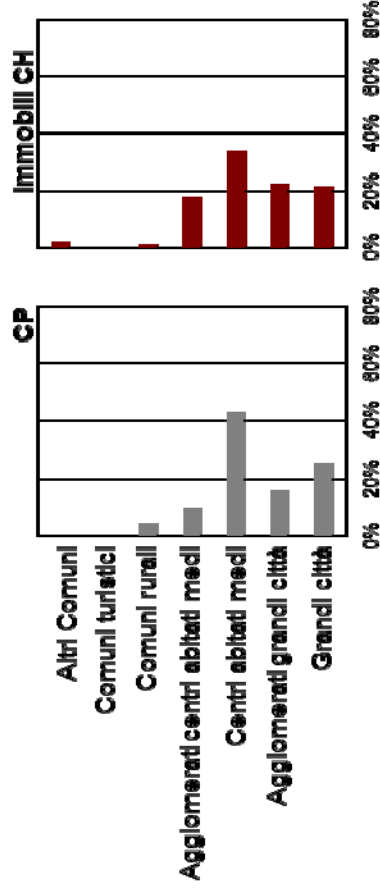
## Profilo qualitativo



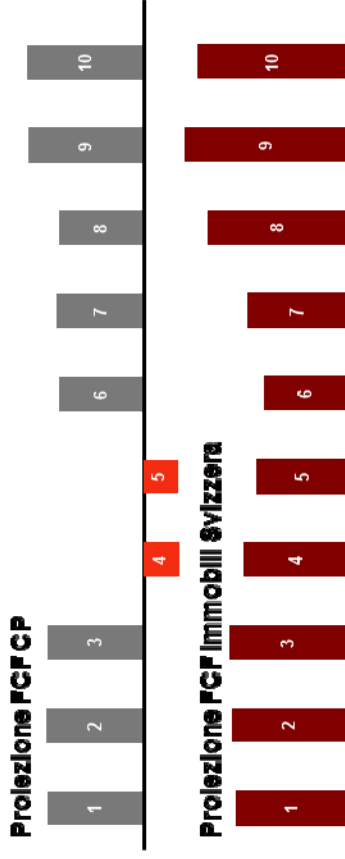
## Anzianità in % sul valore di mercato



## Tipi di Comuni



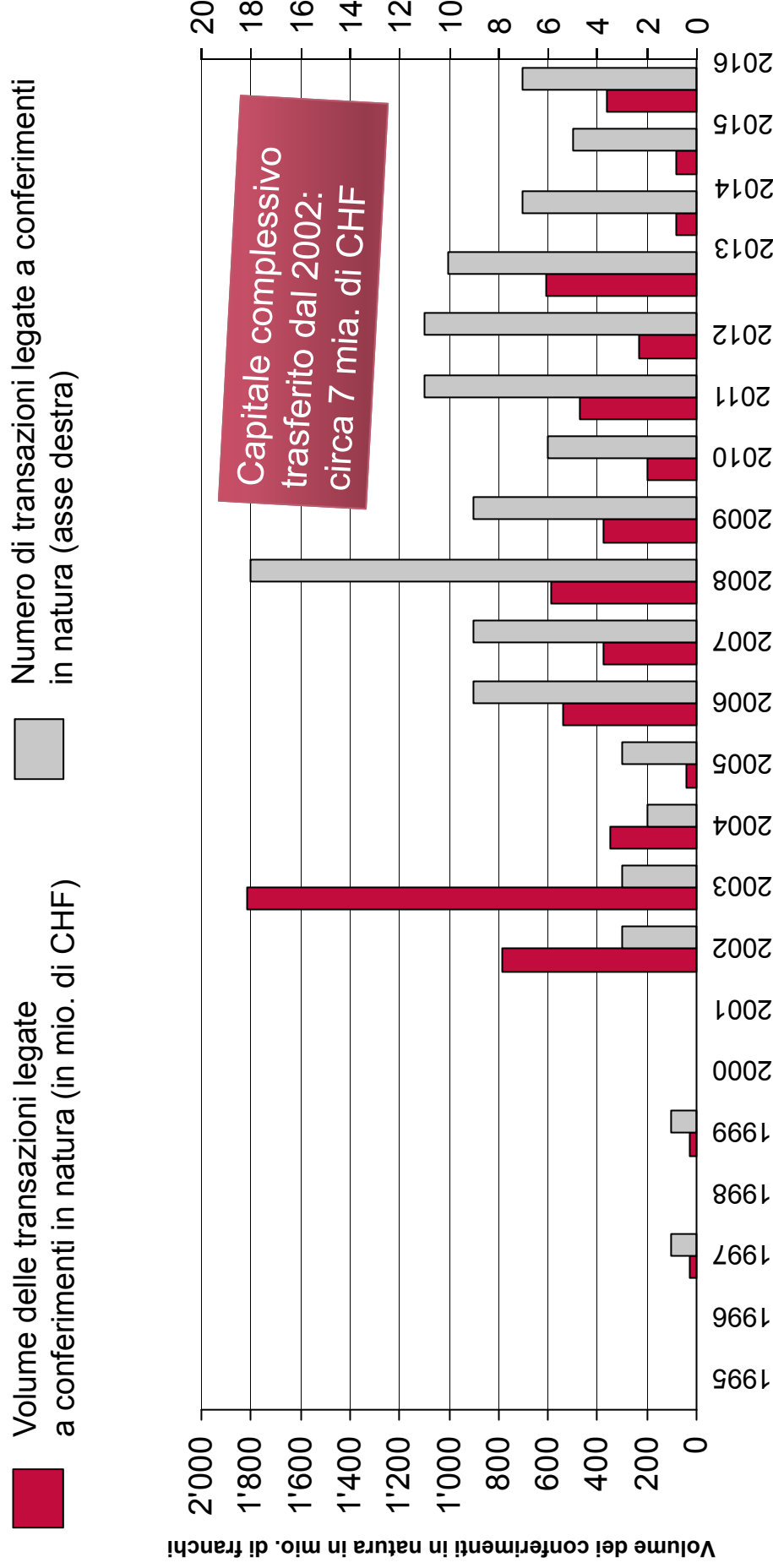
## Pianificazione cashflow / Esigenze di Investimento



# Potenziale futuro per conferimenti in natura in particolare per le casse pensioni piccole e medie



SwissLife



Fonte: sondaggio KGAST sull'evoluzione delle transazioni legate a conferimenti in natura al 31.12.2016

# Conclusione



## Fondazioni d'investimento: cinque buoni motivi

SwissLife

- 1 Focalizzazione esclusiva sulle esigenze d'investimento di istituzione di previdenza
- 2 Struttura di «best governance» grazie ai diritti di partecipazione degli investitori
- 3 Vantaggi dell'efficienza grazie al concetto dell'autoregolazione e promozione attraverso sponsor delle fondazioni
- 4 Accesso unico agli investimenti immobiliari indiretti svizzeri su base di valutazione al VNI
- 5 Opportunità di conferimenti in natura mantenendo il profilo di rischio / rendimento di investimenti diretti



SwissLife

*Il futuro comincia qui.*

# Clausola di non responsabilità

RILASCIATA E APPROVATA DALLA FONDAZIONE D'INVESTIMENTO SWISS LIFE

Il Questo documento è stato allestito con la massima accuratezza e secondo scienza e coscienza. Non garantiamo, tuttavia, in alcun modo il suo contenuto e la sua completezza e rifiutiamo qualsiasi responsabilità per perdite derivanti dall'utilizzo di queste informazioni. La presente pubblicazione non costituisce né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o vendere strumenti d'investimento, ma funge meramente da veicolo informativo. La cerchia degli investitori è limitata a istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a domiciliate in Svizzera ed esonerate dall'obbligo fiscale, nonché a fondi di previdenza padronali. La performance del passato non rappresenta un indicatore né per l'evoluzione attuale, né per quella futura.

Zurigo, Maggio 2017