



FOCUS sulla GESTIONE DIRETTA del Fondo Pensione Nazionale GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI



<http://www.investiresgr.it/it/fondo/scheda/14/fondomelograno>

Il Fondo Melograno è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso che nasce nel 2007 (durata 20 anni) attraverso uno spin-off immobiliare da Iccrea Banca a Beni Stabili Gestioni SpA Sgr (oggi "Investire sgr") di immobili ad uso ufficio.



Trattandosi di un fondo chiuso, tutte le informazioni e le documentazioni sono riservate e, per avere accesso ai dati di gestione relativi agli anni 2015, 2016 e 2017 di tale fondo è stato necessario presentare formale richiesta di accesso agli atti al FPN.

Dall'analisi di tale documentazione e dei bilanci del FPN si evince che ad oggi gli investitori del Fondo Melograno sono soltanto 2 di cui il principale è lo stesso FPN con una percentuale di possesso del 99,53% (214 quote su 215 quote totali). L'altro investitore è Iccrea Banca con una quota figurativa.

Il Fondo Pensione Nazionale è in sostanza "proprietario" del Fondo Melograno come si evince dalla sottostante tabella estratta dal bilancio 2017 del Fondo Melograno stesso:



Aiutaci a diffondere la notizia tra i colleghi!



Fisac Cgil Credito Cooperativo



Foglio interno di informazioni agli iscritti Fisac-CGIL

N. investitori	Classi di quote	Sottoscrizioni (1)	Versamenti (2)	Richiami ancora da effettuare (1-2)	Rimborsi (3)	Valore nominale residuo totale (2-3)	N. quote emesse (4)	Val. nominale residuo pro-quota (2-3)/(4)
2	UNICA	151.023.839	104.950.263	46.073.576	13.699.800	91.250.463	215,00	424.421

Fonte: Relazione di gestione Fondo Melograno 2017

Tali richiami dovrebbero trovare corrispondenza nel bilancio del Fondo Pensione Nazionale alla voce impegni. Si rileva invece che nel bilancio 2017 del Fondo Pensione non figura alcun impegno a favore del Fondo Melograno, senza che vi sia in merito alcuna specifica nella relazione di bilancio

Limitando l'analisi ai soli dati relativi agli ultimi anni di gestione del patrimonio immobiliare del Fondo Melograno, emerge che la stessa ha concretizzato delle perdite. Infatti, come è possibile notare dalla tabella sottostante, tra il 2015 ed il 2017 sono stati venduti tre immobili realizzando complessivamente, tenuto conto dei "Proventi generati" e degli "Oneri sostenuti", una perdita di oltre 6 milioni di euro (-28,35% dei 21,5 mil.ni di euro investiti):

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO									
[dall'avvio operativo alla data della Relazione]									
Cespiti disinvestiti	Quantità mq	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - Via Torino 135	625	01/10/2009	3.038.550	2.200.000	30/04/2015	2.200.000	314.940	311.063	(834.674)
Roma - Via Torino 153	3169	01/10/2009	16.545.881	13.700.000	06/04/2017	13.700.000	95.611	1.705.915	(4.456.184)
Roma - Via Torino 135	398	01/10/2009	1.934.949	1.150.000	27/12/2017	1.350.000	227.911	252.030	(809.068)
TOTALI			21.519.380	17.050.000		17.050.000	638.462	2.269.008	(6.099.826)

Fonte: Relazione di gestione Fondo Melograno 2017

Va inoltre evidenziato che ad oggi il valore di mercato degli immobili di proprietà del Fondo Melograno è stimato per circa 82 mil.ni di euro contro un valore di investimento di circa 91mil.ni, come da tabella sottostante:

Capitale investito residuo al 31/12/2017:	91.250.463
Valore di mercato degli immobili al 31/12/2017	82.380.000
Valore complessivo netto del fondo al 31/12/2017	82.488.872

A poco più della metà della vita operativa del Fondo Melograno (che scade nel 2027), rilevanti svalutazioni del mercato immobiliare, comporterebbero ad oggi il "consumo" di ulteriori 9 mil.ni di euro Fonte: Relazione di gestione Fondo Melograno 2017



Aiutaci a diffondere la notizia tra i colleghi!

FISAC-CGIL Coordinamento Nazionale Credito Cooperativo
creditocooperativo@fisac.it - www.fisac-cgil.it

INFORMAZIONI FISAC BCC
Aprile 2019

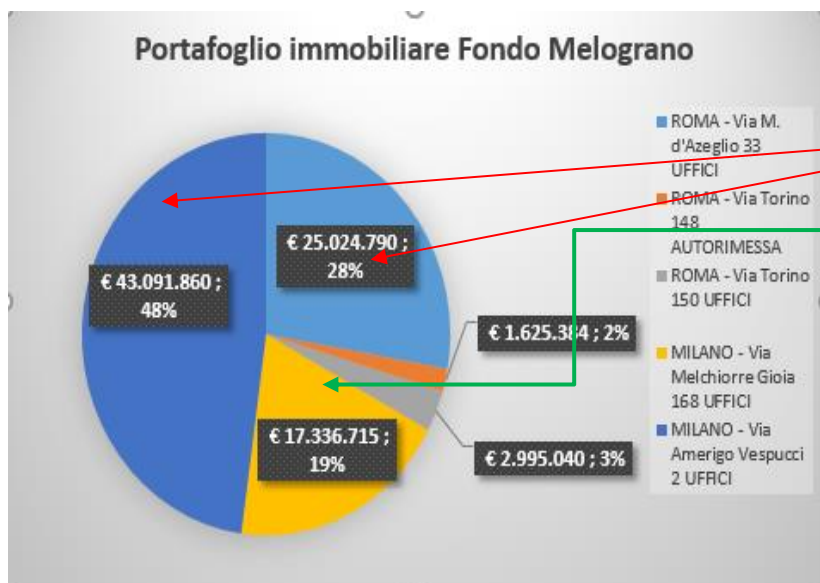


Fisac Cgil
Credito Cooperativo



Foglio interno di informazioni agli iscritti Fisac-CGIL

Gestione del Fondo melograno



- Portafoglio immobiliare costituito ad oggi da soli 5 immobili
- Circa il 75% del capitale del Fondo Melograno risulta investito su soli 2 immobili.
- Su un terzo immobile grava un'ipoteca per un finanziamento di 6,7 milioni contratto con la BCC di Pompiano e Franciacorta (BS) che aveva scadenza 09/2016 e per il quale è stata richiesta nel 2016 una proroga di 24 mesi.

Valori così rilevanti di singoli immobili non favoriscono in termini strategici un contenimento del rischio.

Redditività dei beni immobiliari detenuti dal Fondo Melograno

Nella relazione di gestione 2017 del Fondo Melograno si dichiara un "livello di occupancy" del 68%; inoltre, nella relazione stessa vengono evidenziate difficoltà, riconducibili alla situazione di mercato, sia con gli attuali conduttori (che in alcuni casi richiedono una riduzione del canone) che nell'individuazione di nuovi soggetti interessati alla locazione.

Da ultimo, nella relazione di bilancio 2017 del Fondo Melograno si dichiara che le linee strategiche sono improntate ad un profilo rischio/rendimento contenuto, con singoli investimenti di dimensioni equilibrate, diversificati in base alla destinazione d'uso e per locazioni multi-conduttore con diversi profili di rischio, oppure anche a singolo conduttore di primaria importanza sul mercato, che assicurino un flusso di cassa costante.



Aiutaci a diffondere la notizia tra i colleghi!

FISAC-CGIL Coordinamento Nazionale Credito Cooperativo
creditocooperativo@fisac.it - www.fisac-cgil.it

INFORMAZIONI FISAC BCC
Aprile 2019



Fisac Cgil
Credito Cooperativo



Foglio interno di informazioni agli iscritti Fisac-CGIL

IN SINTESI:

- **al 31 12 2017 circa un quarto della gestione diretta del nostro Fondo Pensione Nazionale è investito nel Fondo Melograno;**
- **il Fondo Melograno è "atipicamente" posseduto per la quasi totalità dal Fondo Pensione Nazionale, inoltre va segnalato che alcuni amministratori Fondo Pensione Nazionale, tra cui anche l'attuale Responsabile del fondo stesso, sono anche componenti del Comitato Consultivo del Fondo Melograno;**
- **negli ultimi anni la gestione del Fondo Melograno ha registrato perdite per circa 6 milioni di euro, oltre rilevanti svalutazioni del mercato immobiliare stimabili al 31 dicembre 2017 in circa 9 milioni di euro.**

Convinti che solo la trasparenza e la puntualità dell'informazione possono consentire una verifica costante finalizzata al rispetto della coerenza della gestione degli investimenti in un settore particolarmente esposto ai rischi di mercato, continueremo ad analizzare i dati ed informare gli aderenti al Fondo Pensione auspicando da parte di tutte e tutti una sempre crescente sensibilità e coinvolgimento su una materia così importante come quella del risparmio previdenziale.



Aiutaci a diffondere la notizia tra i colleghi!

FISAC-CGIL Coordinamento Nazionale Credito Cooperativo
creditocooperativo@fisac.it – www.fisac-cgil.it

INFORMAZIONI FISAC BCC
Aprile 2019