

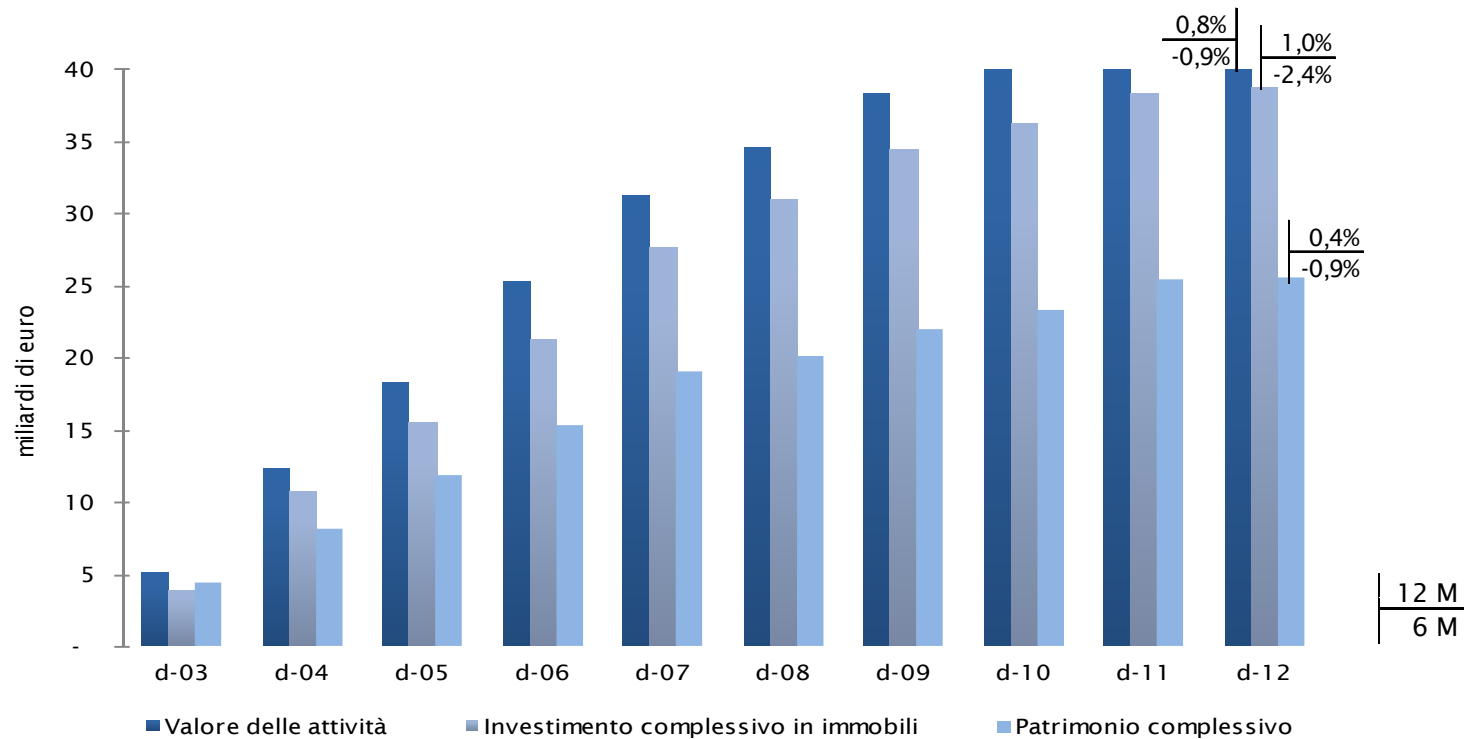


# Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

Milano, 17 aprile 2013

Lapolla Teresa  
Responsabile Statistiche – Ufficio Studi

## Dimensione del mercato

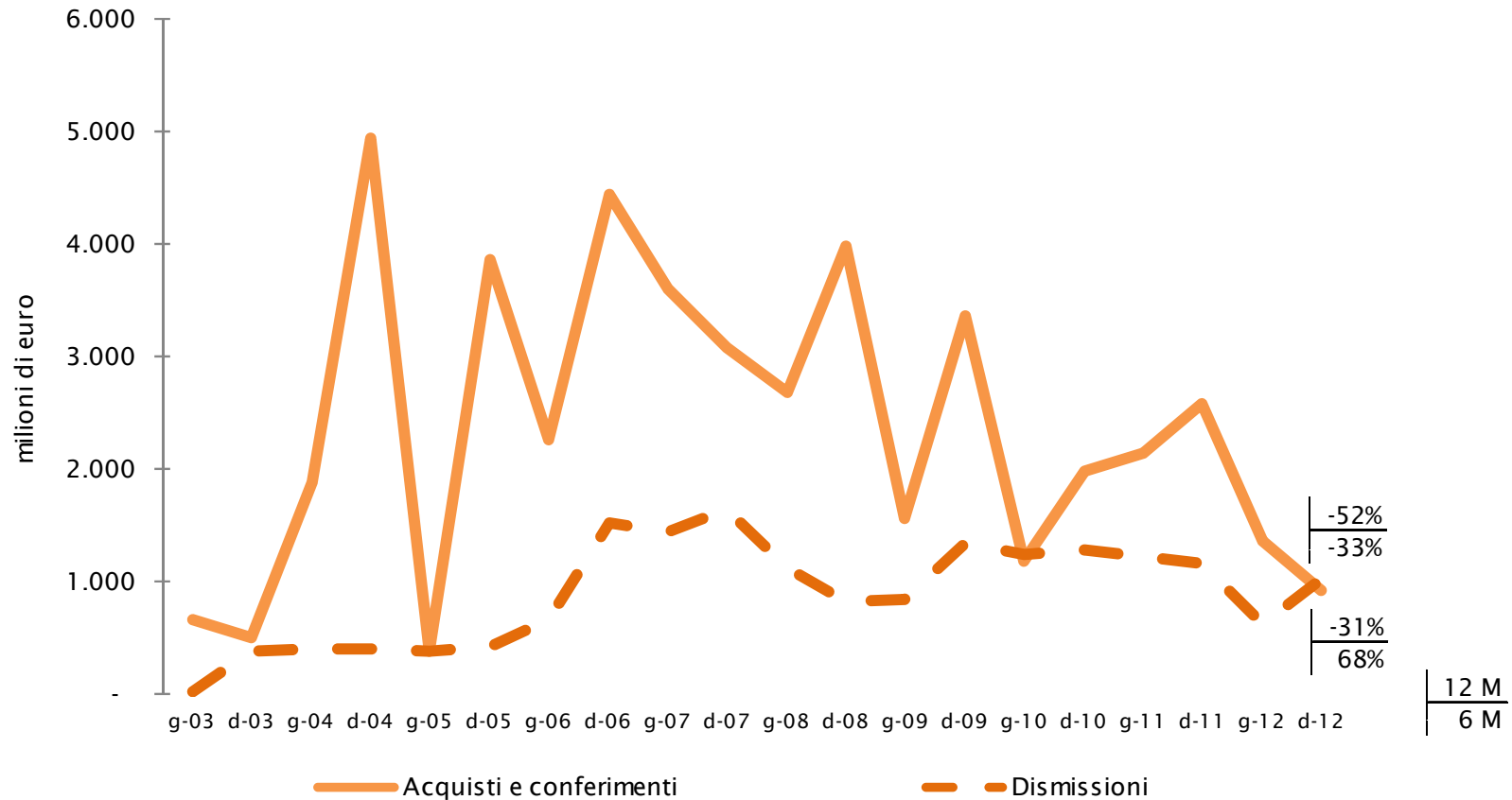


Mercato con una forte evoluzione negli ultimi dieci anni

Effetti ritardati della crisi sugli stock → 2012

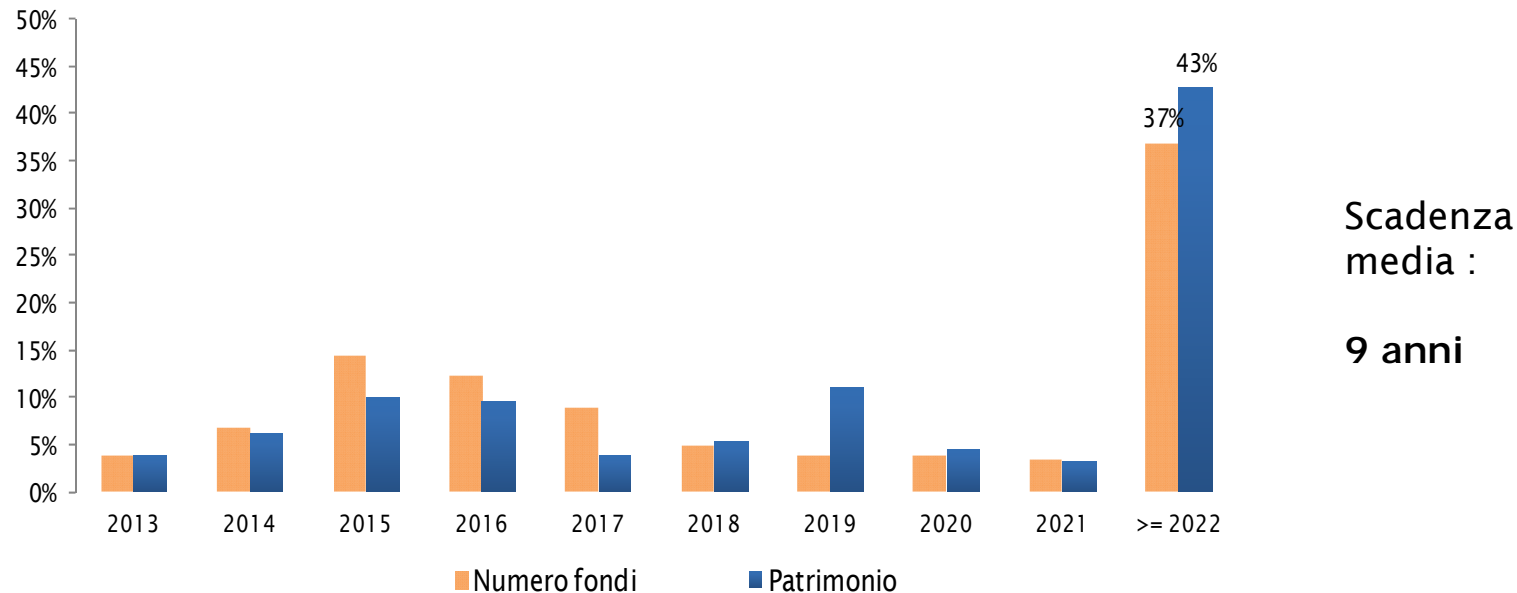
Diminuzione del valore degli immobili detenuti

## Movimentazione del portafoglio immobiliare



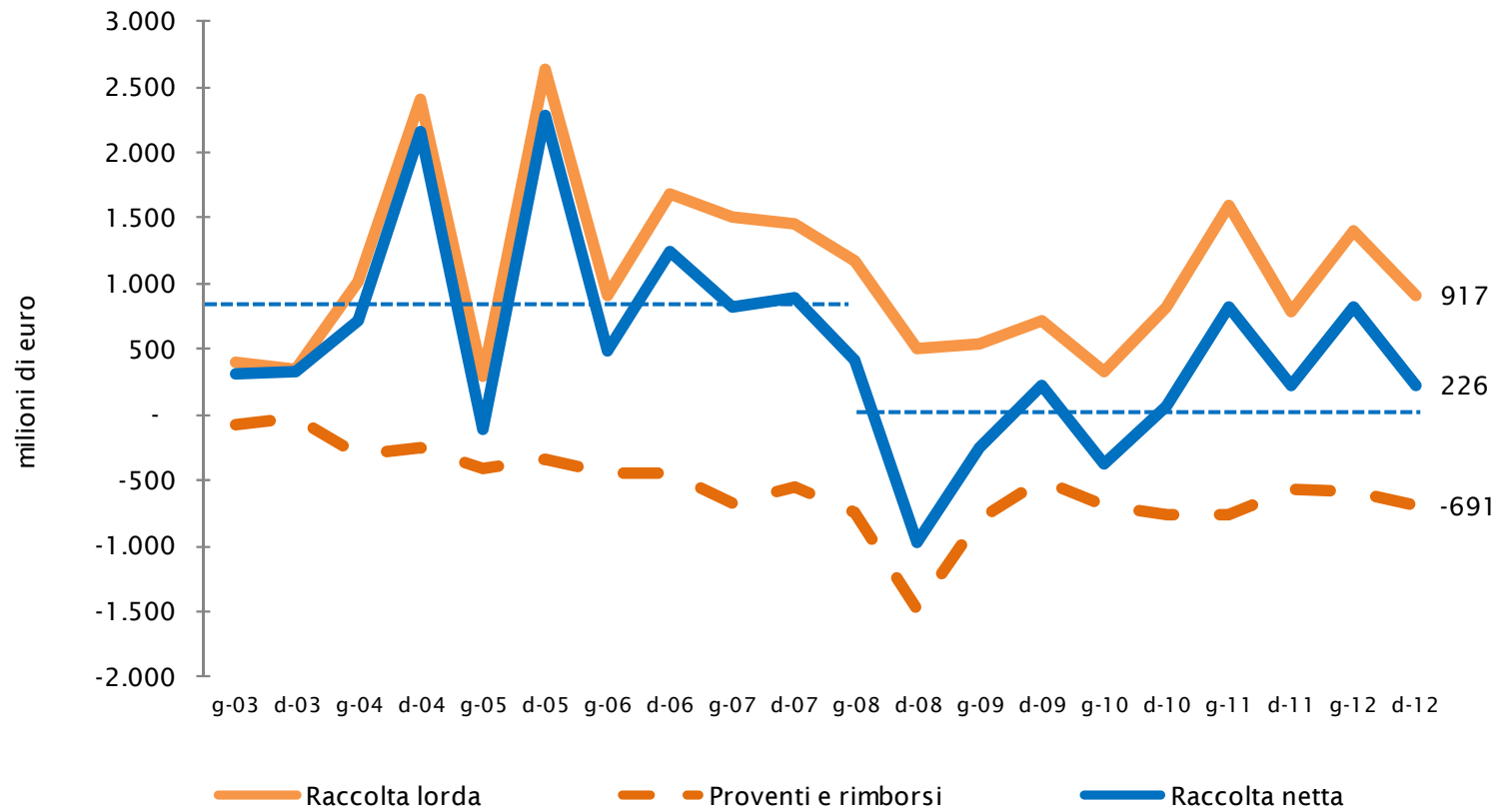
Acquisti e conferimenti di immobili o partecipazioni immobiliari in diminuzione dal 2009

## Anno di scadenza



- **6** fondi, fra quelli che scadevano nel 2012, hanno modificato la durata tramite la richiesta del “periodo di grazia” o modifiche regolamentari
- **7** fondi, fra quelli che scadevano nel 2013, hanno modificato la durata tramite la richiesta del “periodo di grazia” o modifiche regolamentari
- Un solo fondo *retail* ha scadenza successiva al 2022

## Flussi



Flussi a livelli più bassi  
negli ultimi 5 anni

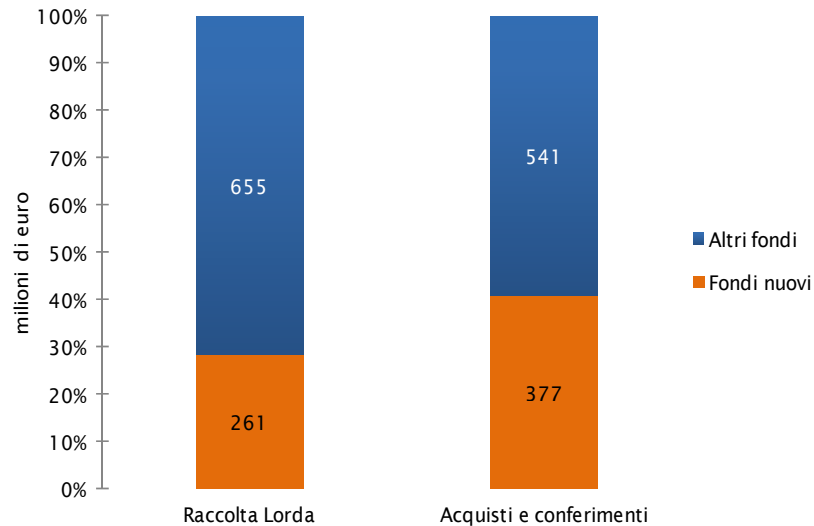
Media ultimi 10 anni

→RL 1,1 miliardi di €

→PR 0,6 miliardi di €

→RN 0,5 miliardi di €

## Nuovi fondi



→ 332 milioni di € di  
attività (1,2%)

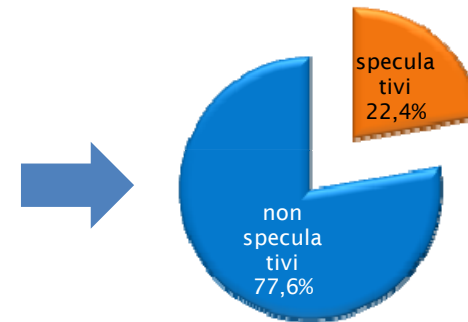
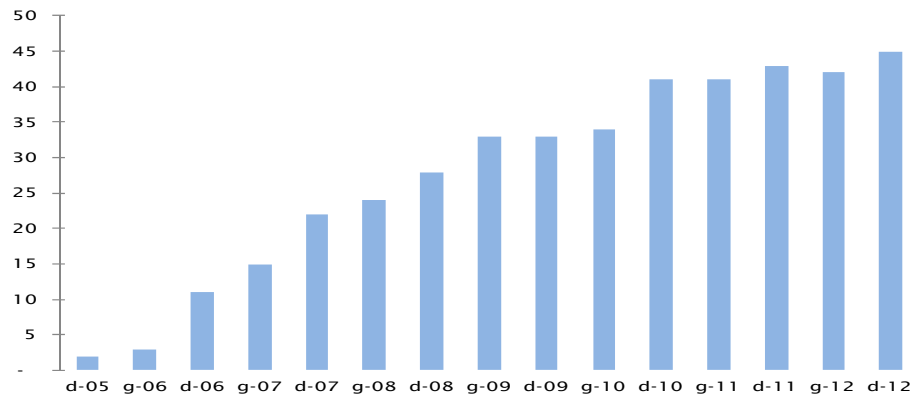
→ 494 milioni di € di  
patrimonio (1,3%)

Nel corso dell'ultimo semestre del 2012 sono divenuti operativi 17 fondi,  
portando il totale a 201

- tutti *riservati a investitori qualificati o istituzionali*
- 9 costituiti mediante *apporto misto*
- 5 costituiti mediante *apporto privato*
- 15 sono *a emissioni successive di quote e/o drawdown*
- durata media di *19 anni*
- tutti a *distribuzione dei proventi*
- 4 sono di tipo *speculativo*

## Fondi speculativi

Numero fondi

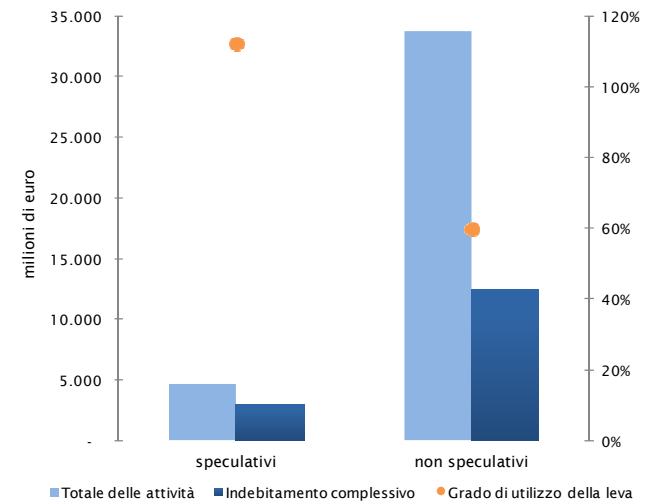


Patrimonio

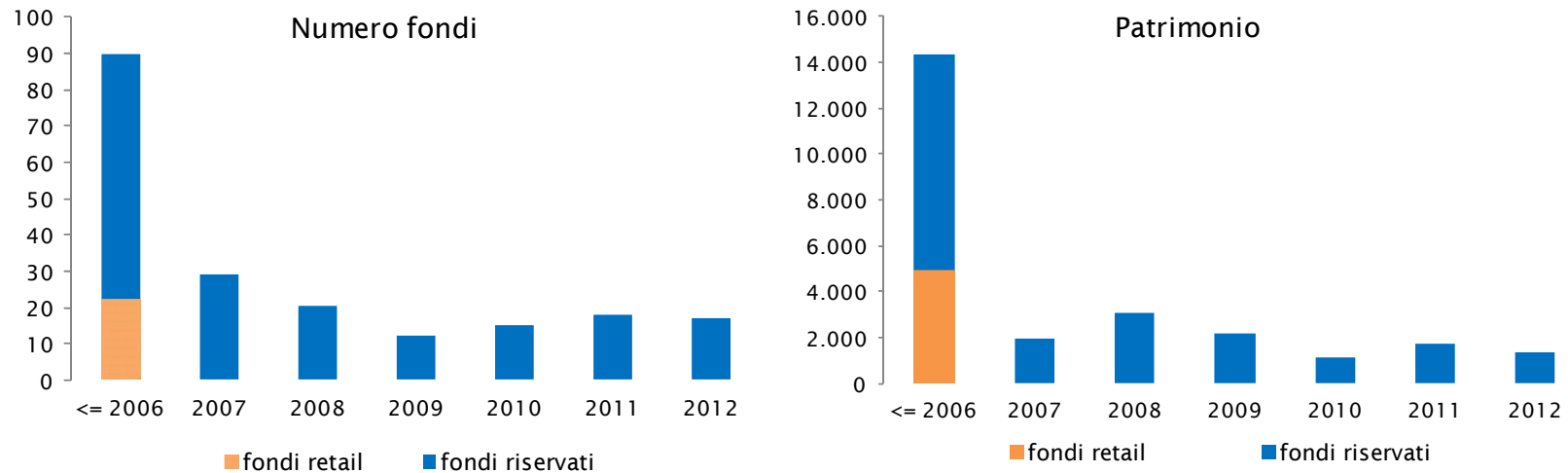


➤ Piccola quota di mercato (1.493 mln di €) in crescita

➤ Grado di indebitamento più alto (>100%)



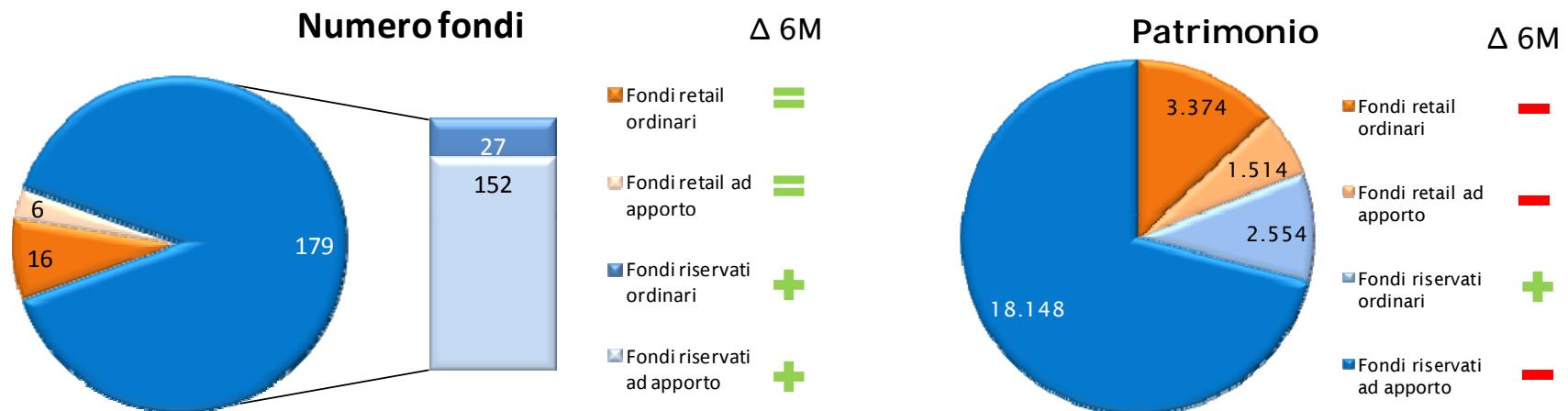
## Anno di istituzione



- Il 45% dei fondi è stato istituito prima del 2006 (56% del patrimonio)
- Tutti i fondi *retail* analizzati sono stati istituiti prima del 2006



## Fondi per tipologia di clientela e modalità di costituzione

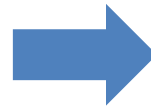
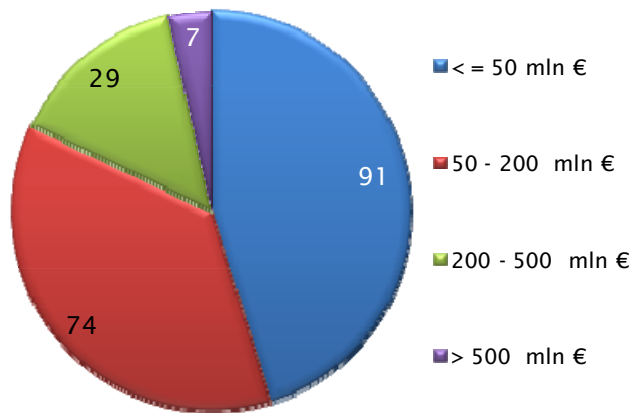


Nel 2° semestre 2012

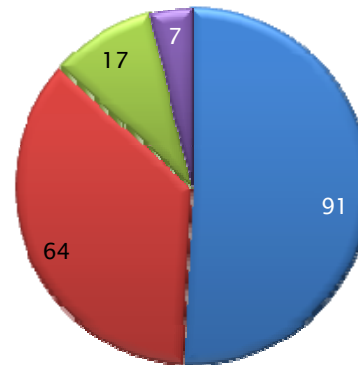
- continua l'aumento del numero *fondi riservati* ad apporto
- aumento del patrimonio solo per i *fondi riservati ordinari* (+2%)

## Numero fondi per classi di patrimonio

Patrimonio medio di un fondo:  
**127 mln di €**

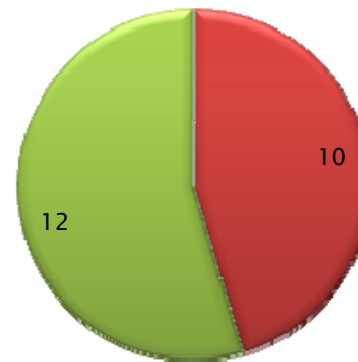


### Fondi riservati



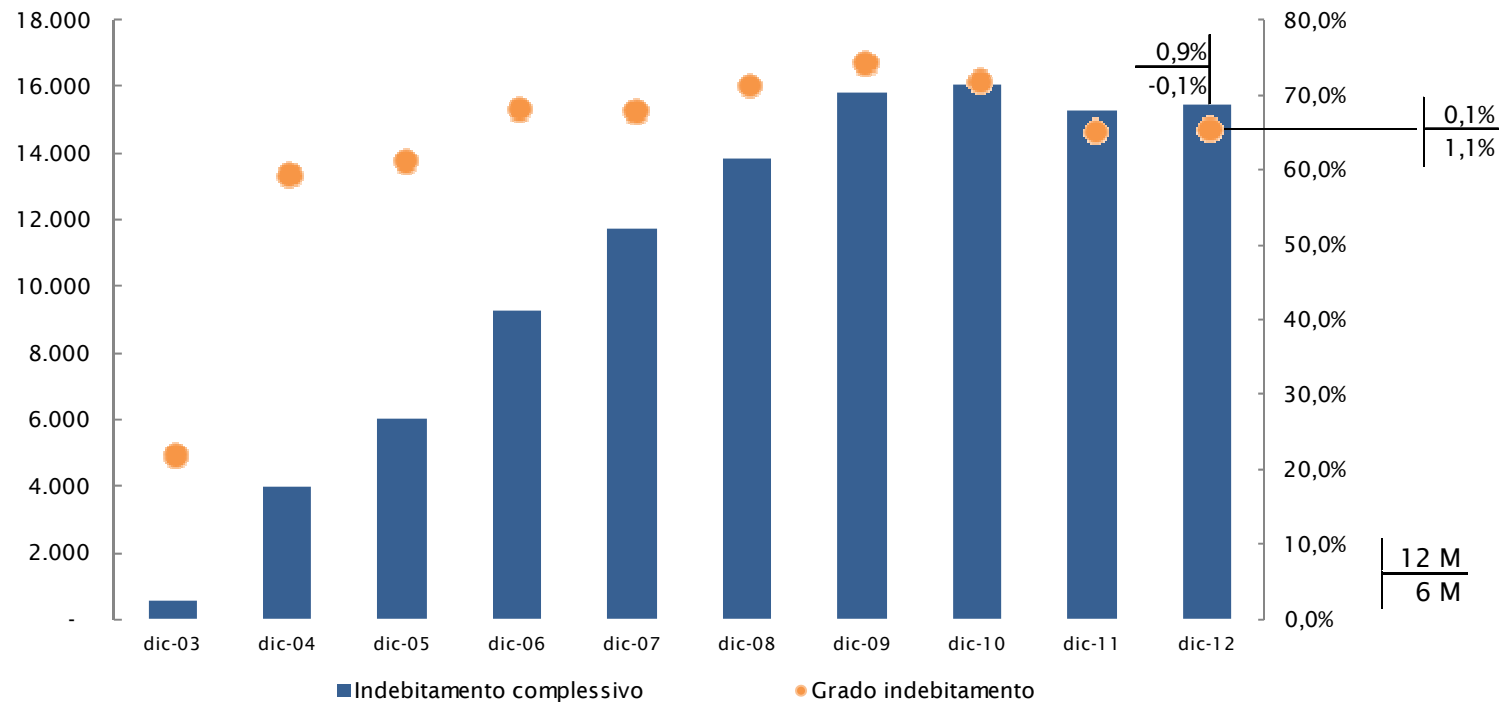
Patrimonio medio di  
un fondo riservato :  
**116 mln €**

### Fondi retail



Patrimonio medio  
di un fondo retail:  
**222mln €**

## Indebitamento e grado di utilizzo della leva (1)



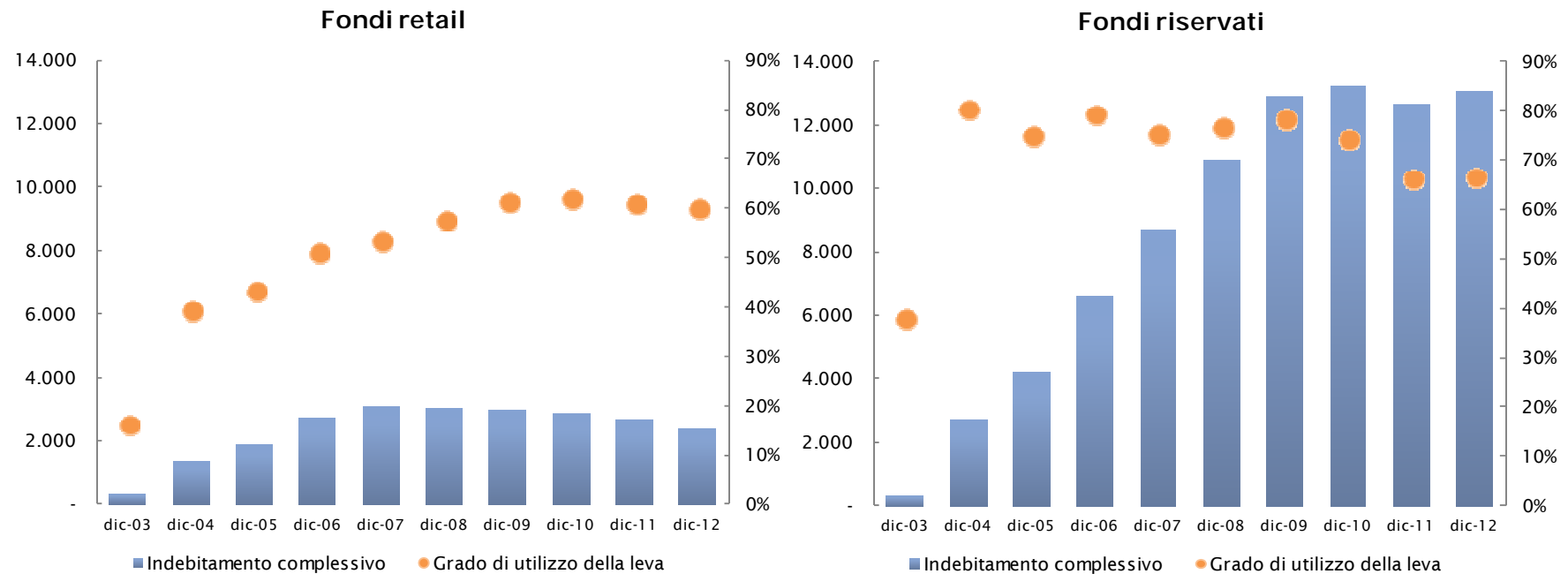
### *Utilizzo leva (% sul max):*

- 73% dei fondi ricorre alla leva
- Leva a 65,7%
- Leva nel range 22,2%-74,7%.

### Ma:

- La leva si differenzia per tipo fondo ...

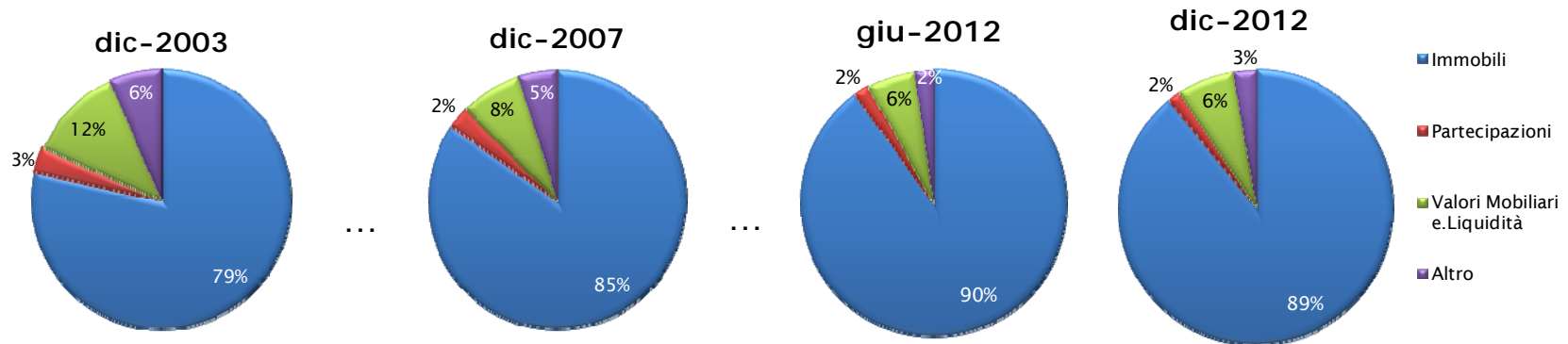
## Indebitamento e grado di utilizzo della leva (2)



### Ricorso alla leva:

- Trend: leva costante negli ultimi due anni
- Livelli: significativa *differenza*: retail sotto e riservati sopra il 60%

## Composizione delle attività

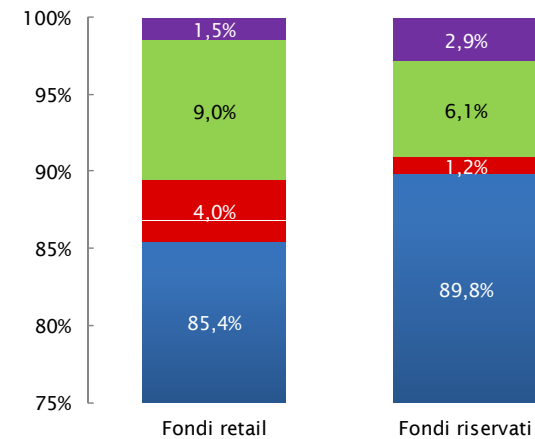


Concentrazione a favore degli *immobili*

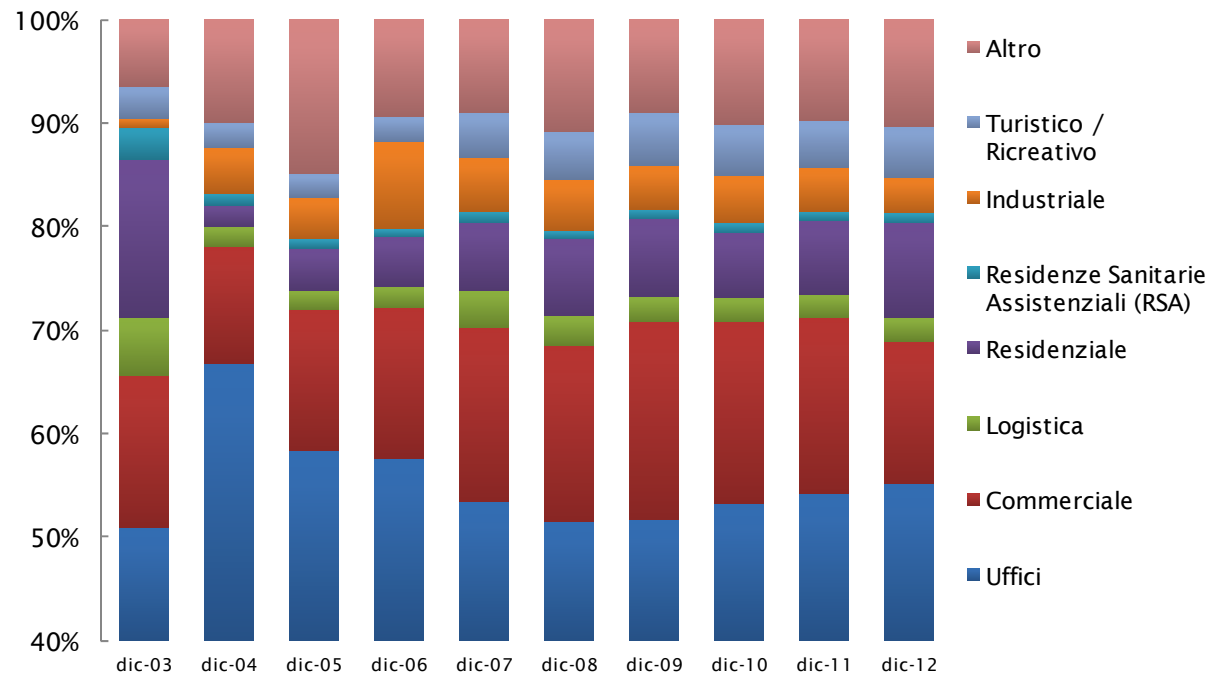
➤ Prevalenza dell'*apporto* tra i fondi riservati

*Partecipazioni:*

Fenomeno più *retail* che istituzionale



## Asset Allocation Immobiliare per destinazione d'uso



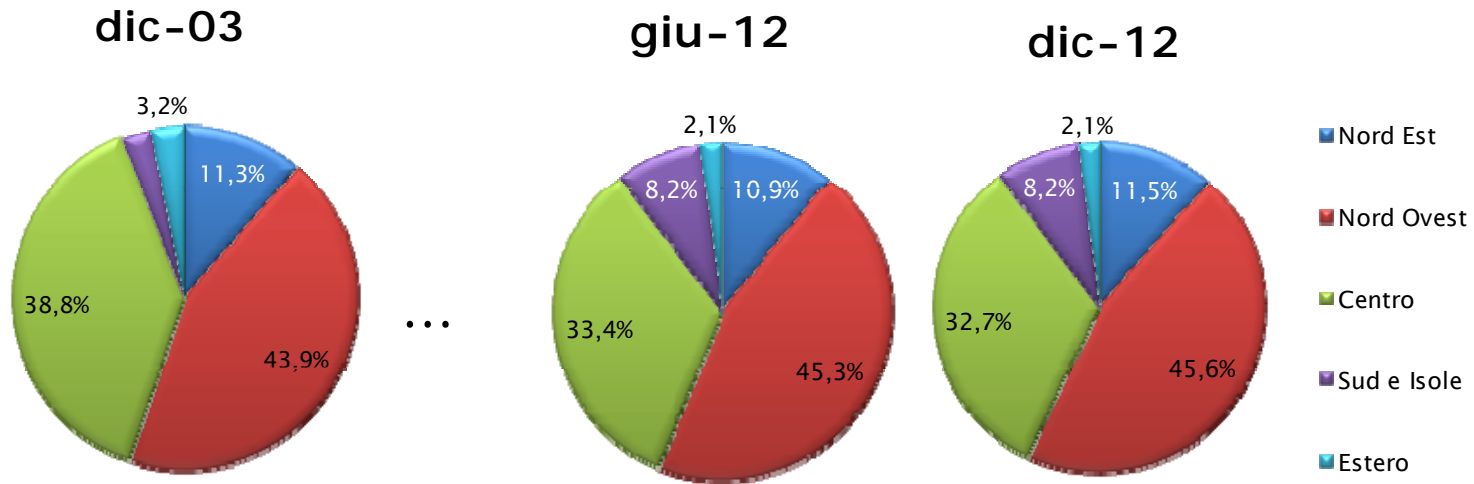
*Uffici: 55%, in leggero aumento*

*Commerciale: 13,8%, in contrazione*

*Residenziale: 9%, in leggero aumento*



## Asset Allocation Immobiliare per area geografica

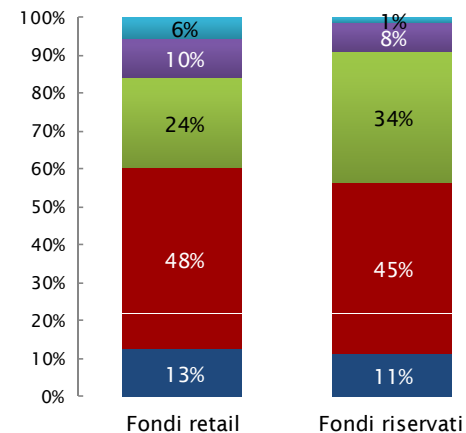


Stabilità complessiva

Prevalenza del *Nord Ovest* e del *Centro*

*Nord Est* in espansione

*Estero* intorno al 2% (appannaggio dei fondi retail)





# Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

Milano, 17 aprile 2013

Lapolla Teresa  
Responsabile Statistiche – Ufficio Studi