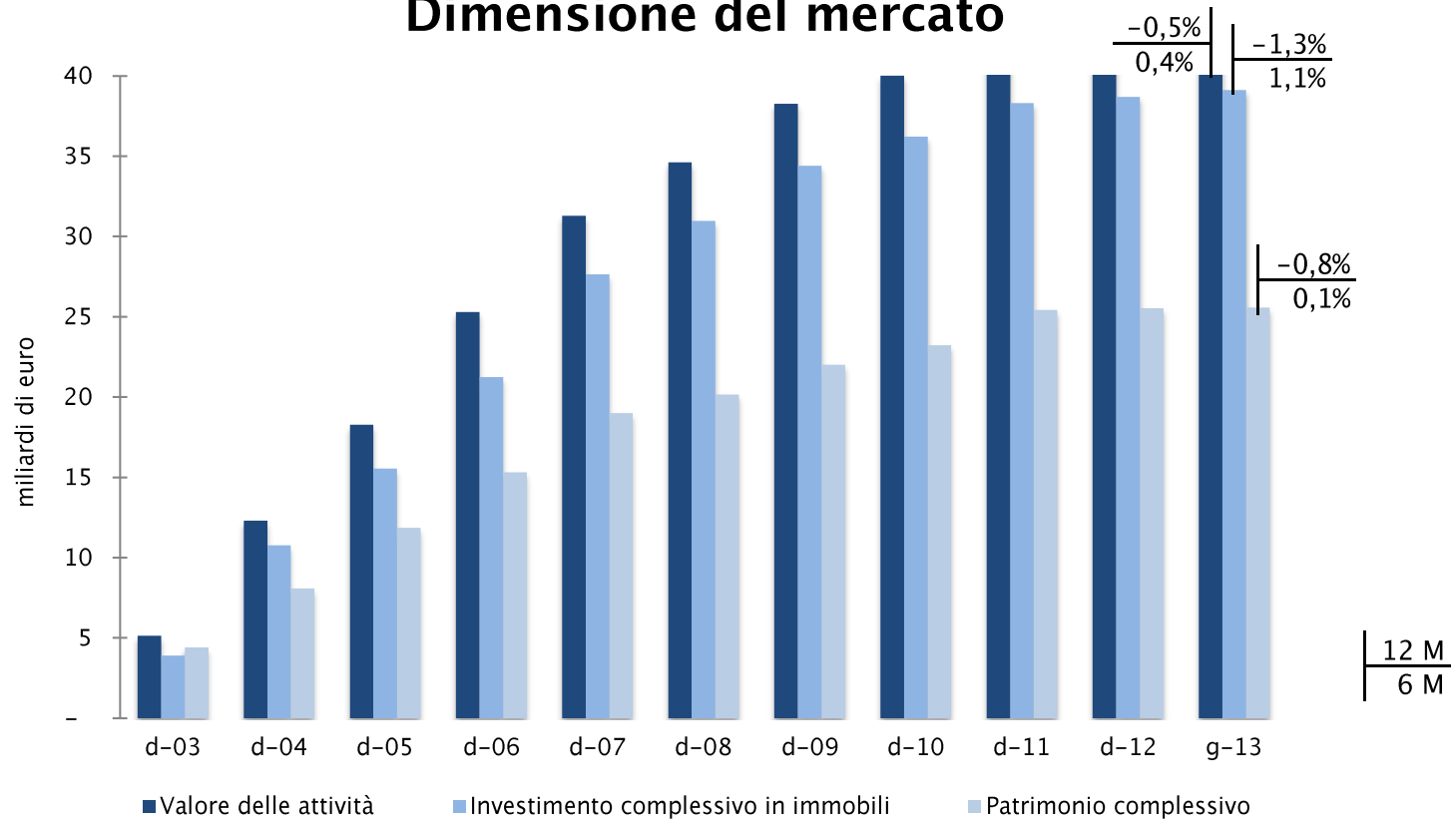


Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

13 novembre 2013

Lapolla Teresa
Responsabile Statistiche
Ufficio Studi

Dimensione del mercato

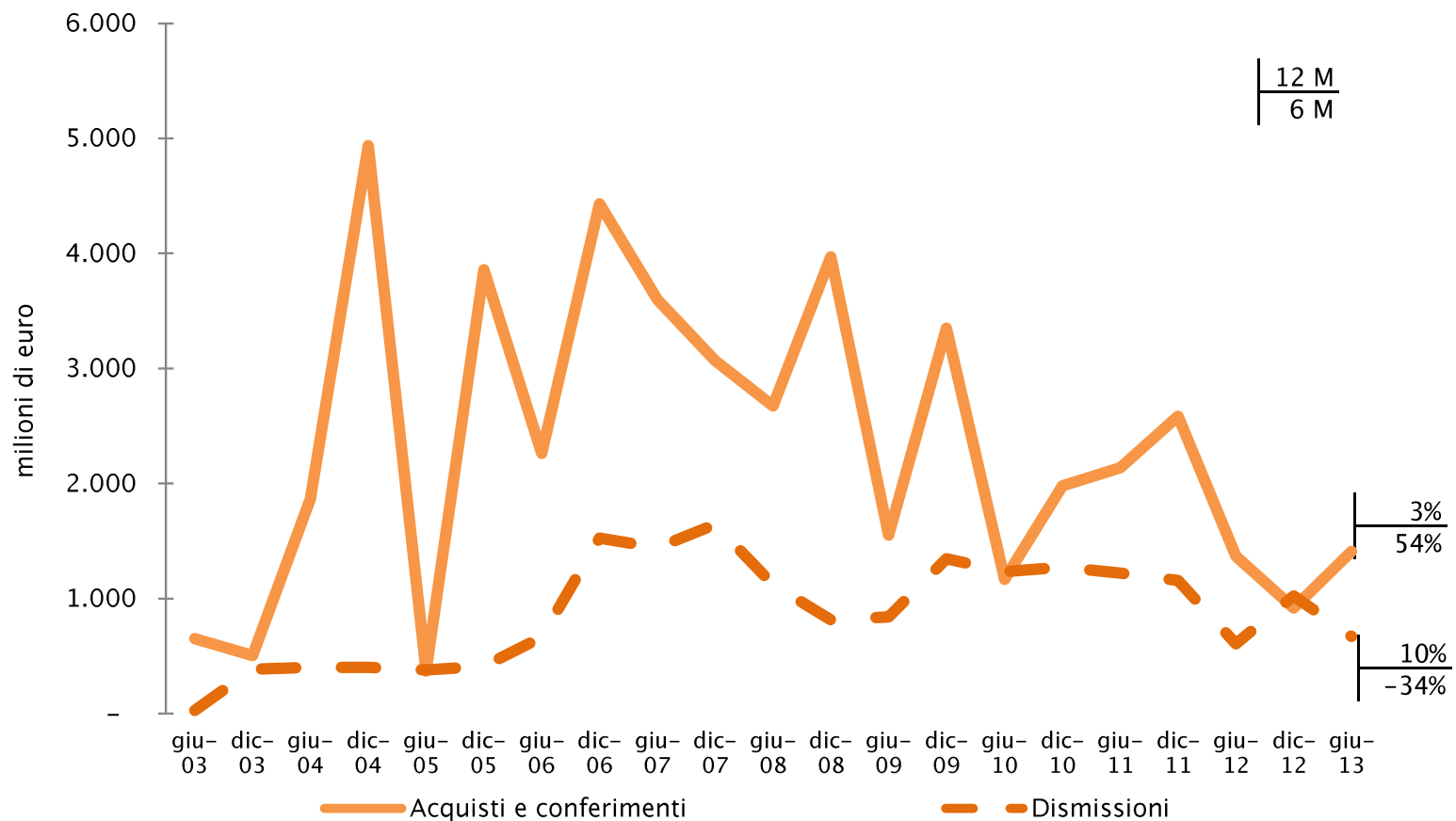


Mercato con una forte evoluzione negli ultimi dieci anni

Effetti ritardati della crisi sugli stock → 2012

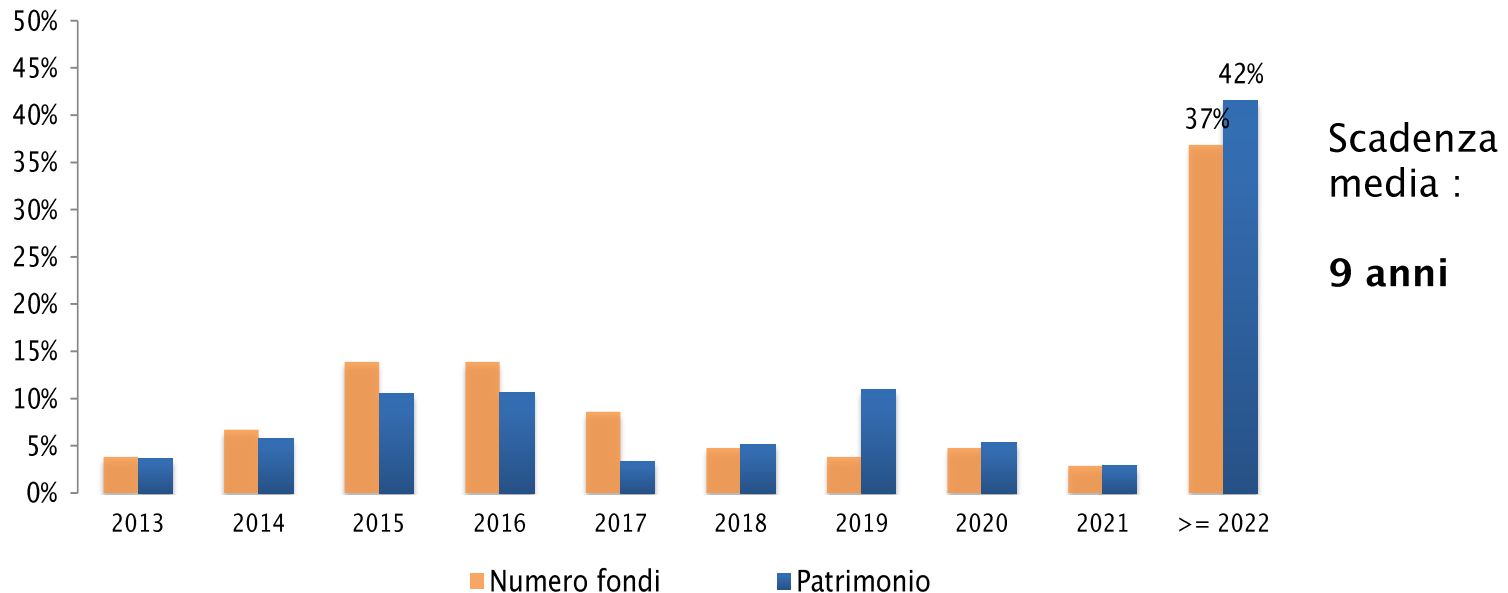
Diminuzione del valore degli immobili detenuti

Movimentazione del portafoglio immobiliare



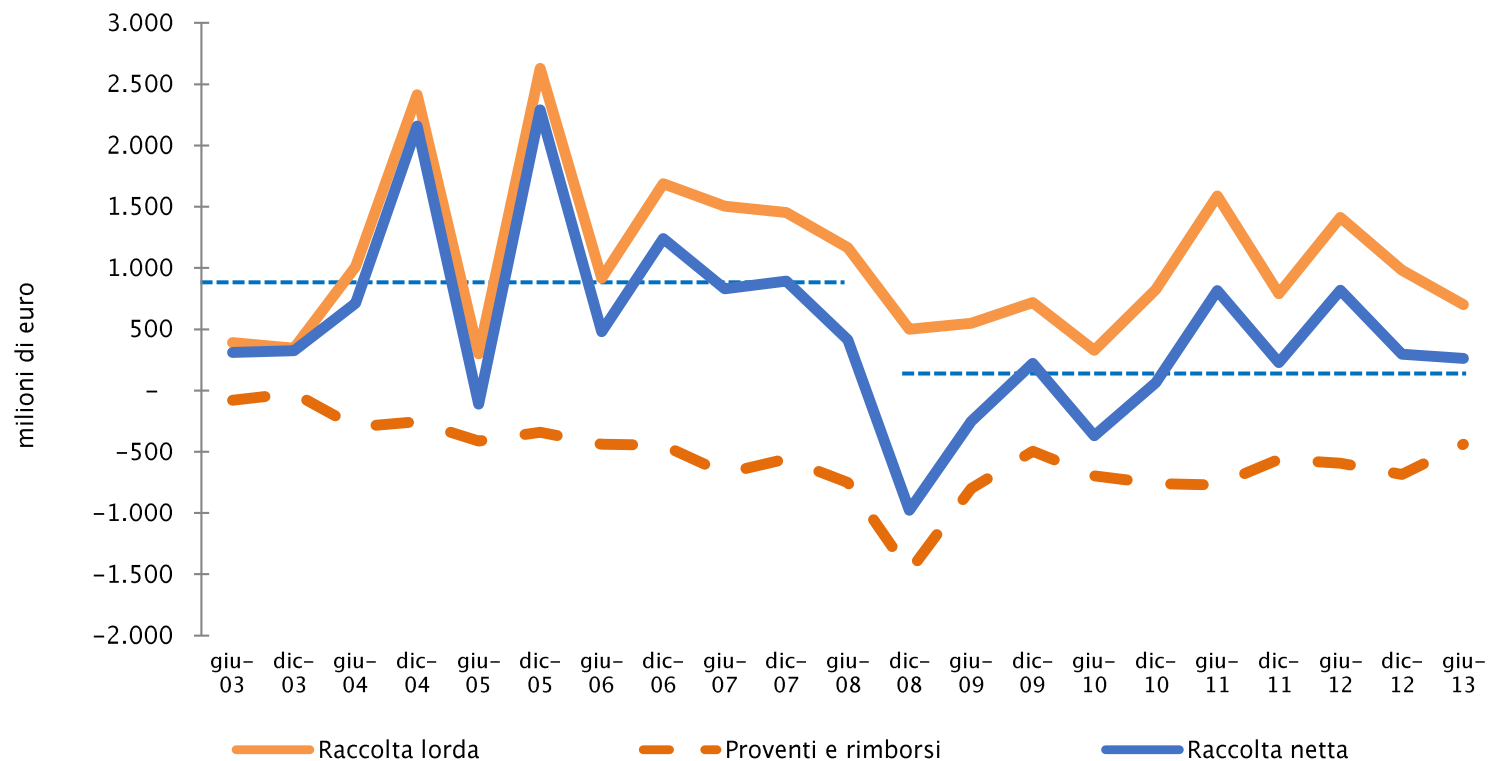
Acquisti e conferimenti di immobili o partecipazioni immobiliari in diminuzione dal 2009

Anno di scadenza



- 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

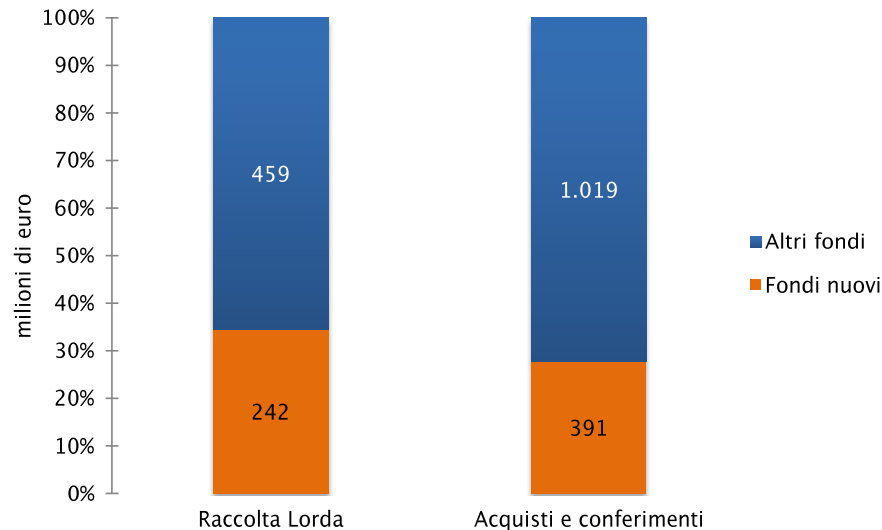
Media ultimi 10 anni

→RL 1,1 miliardi di €

→PR 0,6 miliardi di €

→RN 0,5 miliardi di €

Nuovi fondi



→ 639 milioni di € di
attività (1,5%)

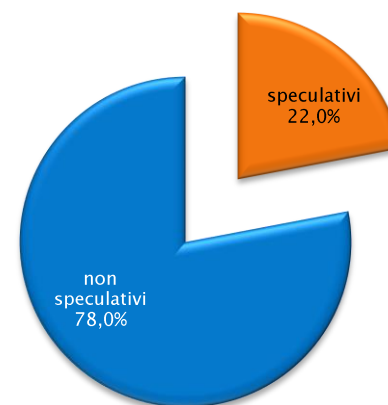
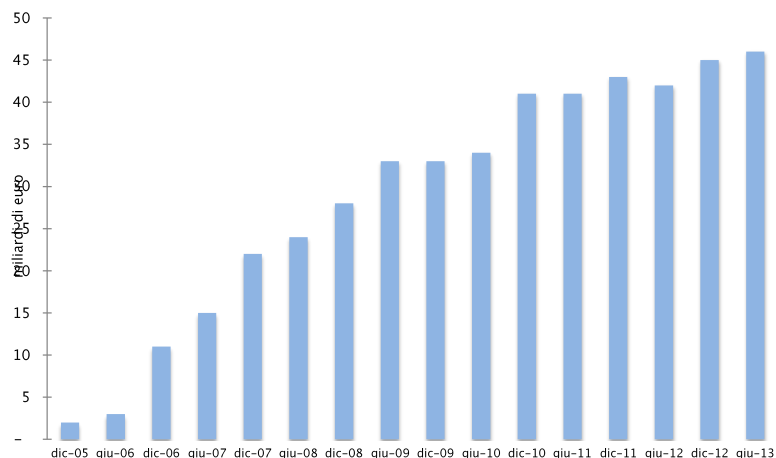
→ 415 milioni di € di
patrimonio (1,6%)

Nel corso del primo semestre del 2013 sono divenuti operativi **9** fondi,
portando il totale a 209

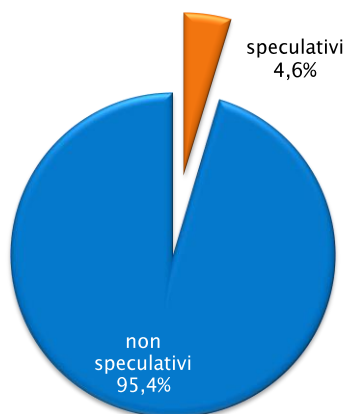
- tutti ***riservati a investitori qualificati o istituzionali***
- 4 costituiti mediante ***apporto misto***
- 2 costituiti mediante ***apporto privato***
- 6 sono ***a emissioni successive di quote e/o drawdown***
- durata media di ***14 anni***
- tutti a ***distribuzione dei proventi***
- 1 è di tipo ***speculativo***

Fondi speculativi

Numero fondi

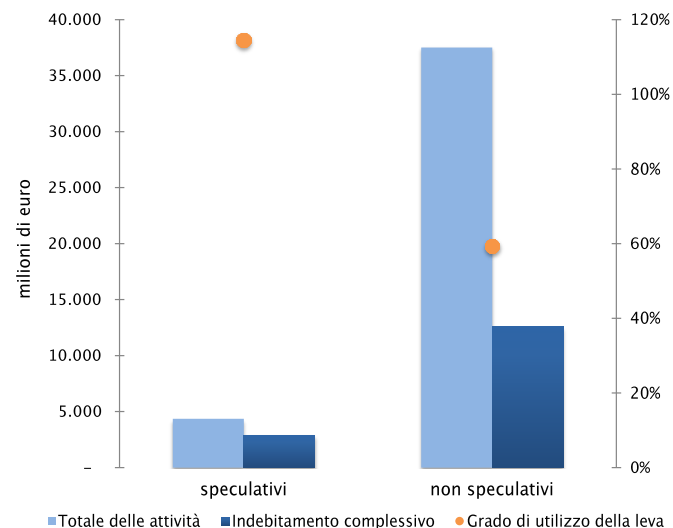


Patrimonio

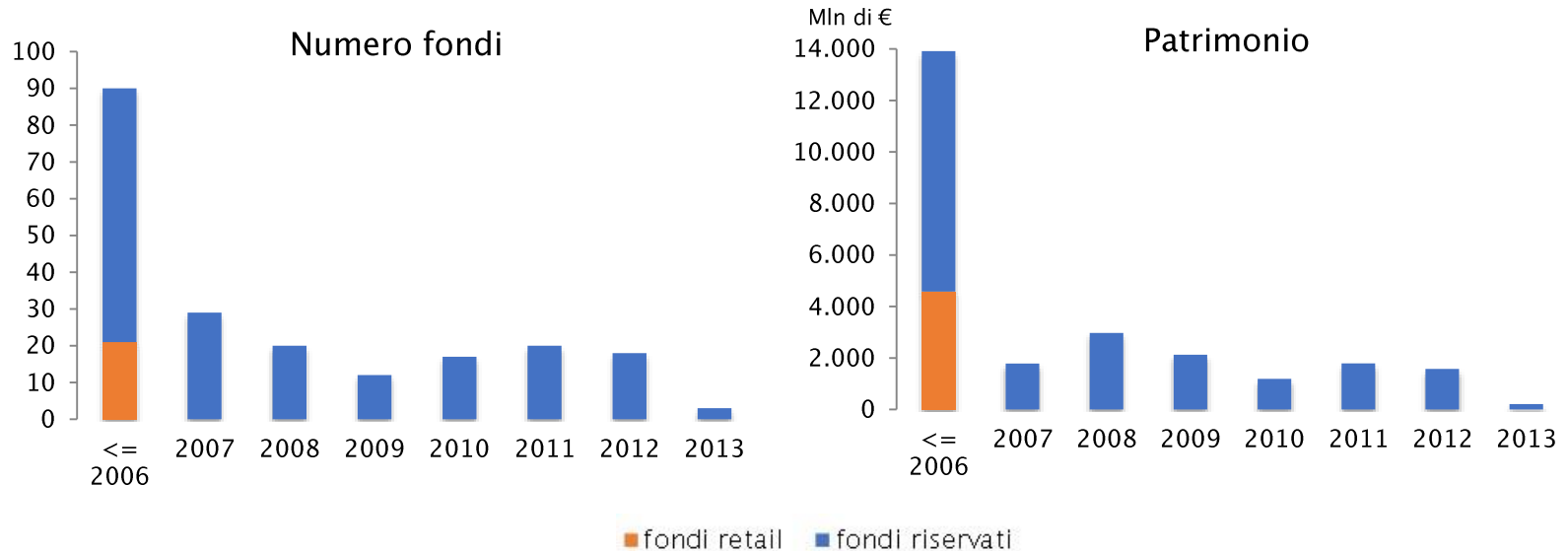


➤ Piccola quota di mercato (1.147mln di €) in diminuzione

➤ Grado di indebitamento più alto (>100%)

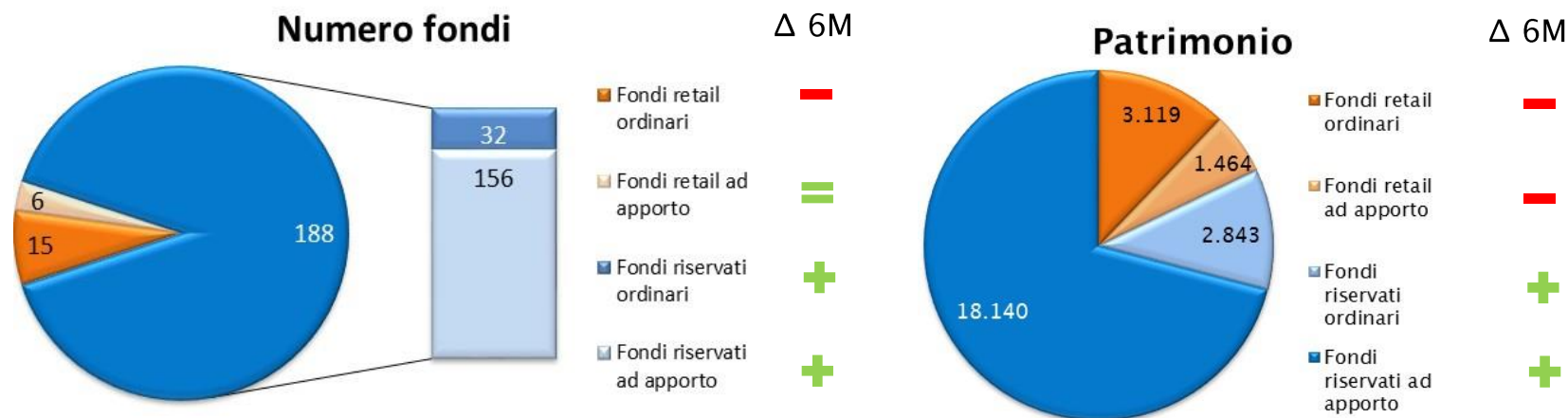


Anno di istituzione



- Il **43%** dei fondi è stato istituito prima del 2006 (54% del patrimonio)
- **Tutti** i fondi *retail* analizzati sono stati istituiti prima del 2006

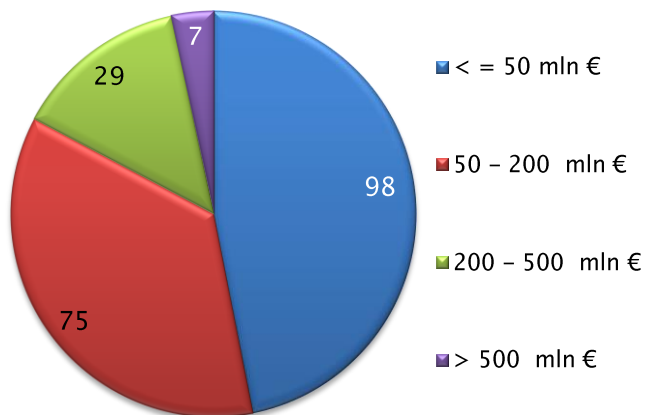
Fondi per tipologia di clientela e modalità di costituzione



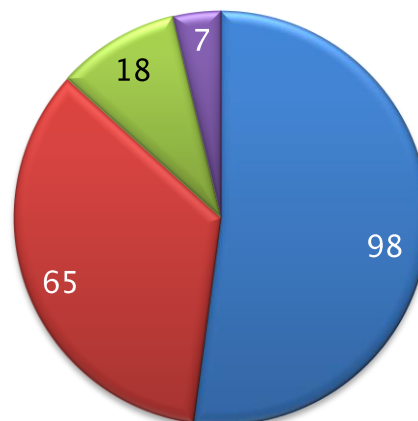
Nel 1° semestre 2013 continua la crescita dei ***fondi riservati*** ad apporto

Numero fondi per classi di patrimonio

Patrimonio medio di un fondo:
122 mln di €

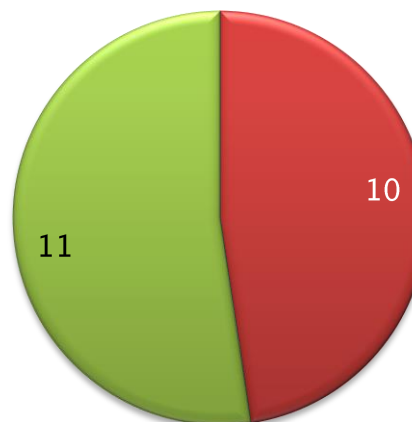


Fondi riservati



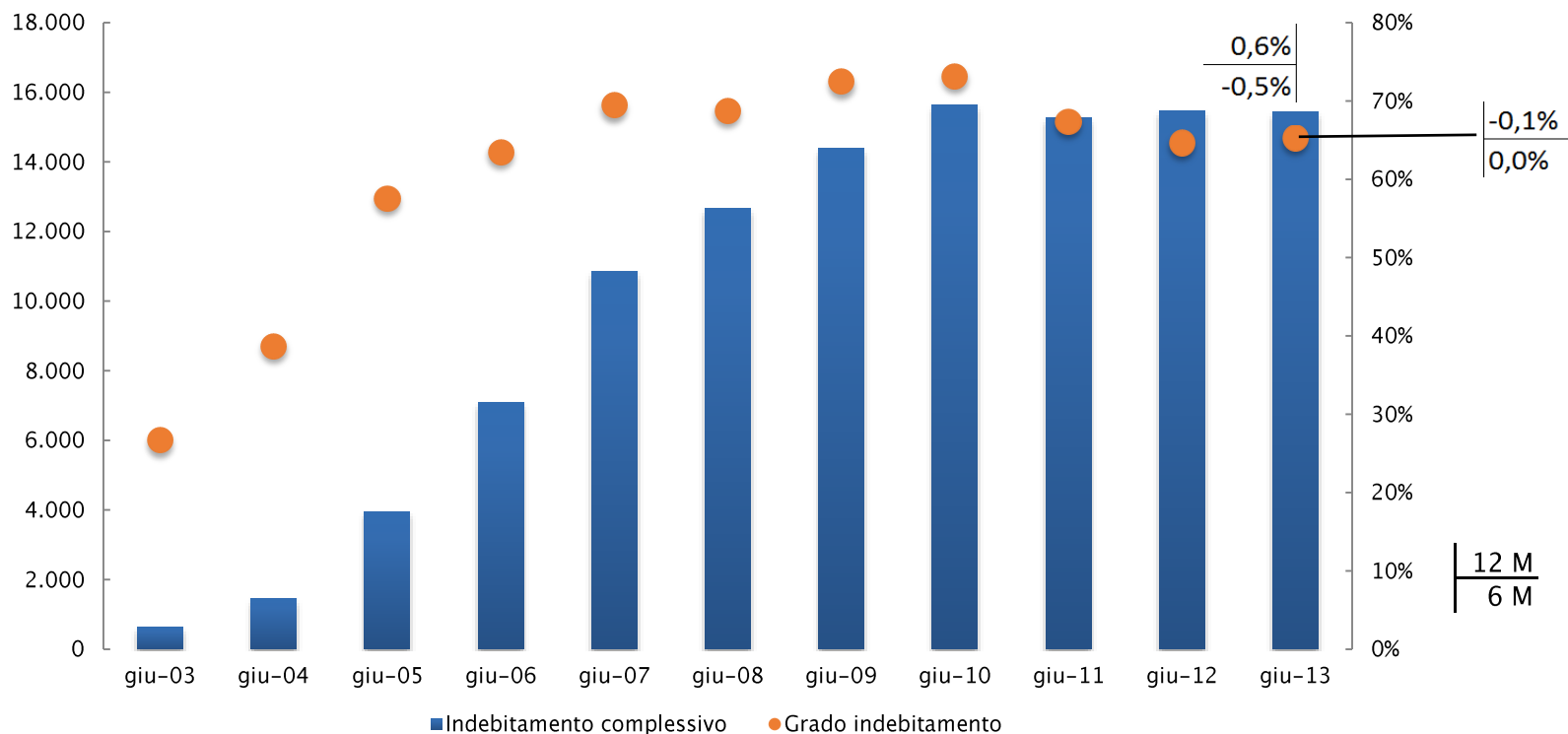
Patrimonio medio di
un fondo riservato :
112 mln €

Fondi retail



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

Indebitamento e grado di utilizzo della leva (1)



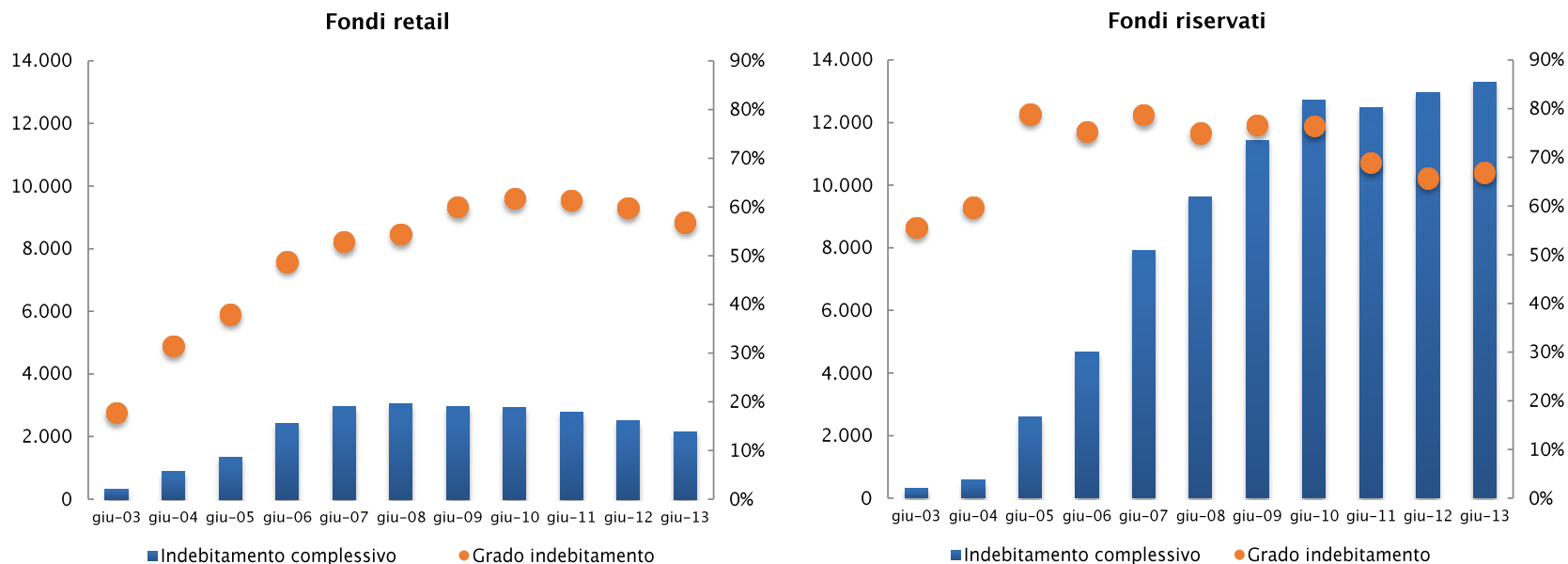
Utilizzo leva (% sul max):

- **76%** dei fondi ricorre alla leva
- Leva a **65,3%**
- Leva nel range **22,2%–74,7%**.

Ma:

- La leva si differenzia per tipo fondo ...

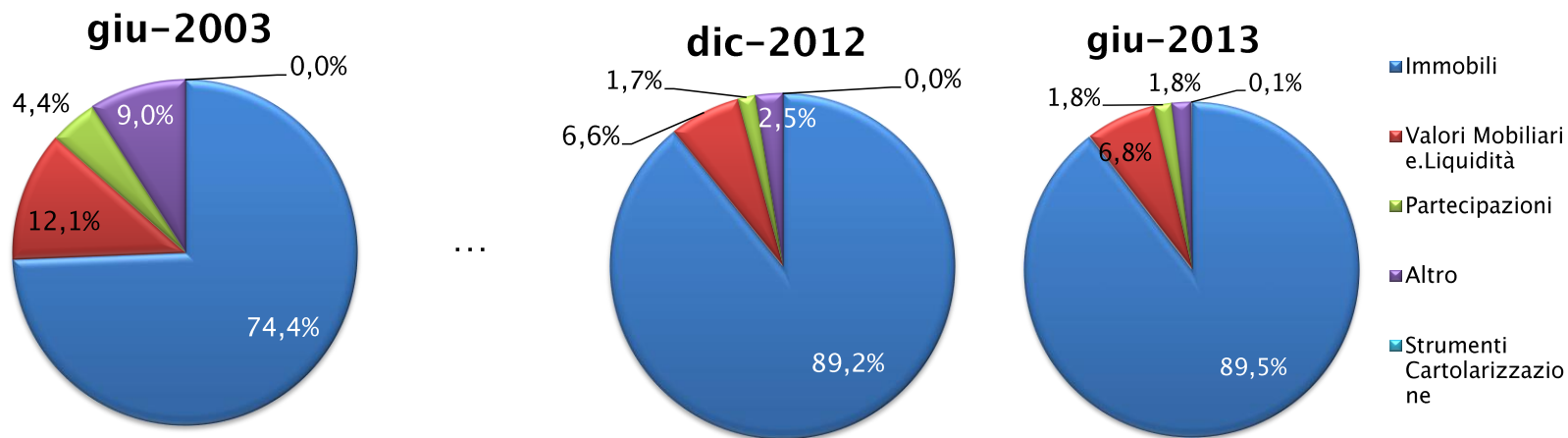
Indebitamento e grado di utilizzo della leva (2)



Ricorso alla leva:

- **Trend**: crescita storica + stabilizzazione per i fondi *retail*; stabile in contrazione per i fondi riservati
- **Livelli**: significativa *differenza*: *retail* sotto e riservati sopra il **60%**

Composizione delle attività

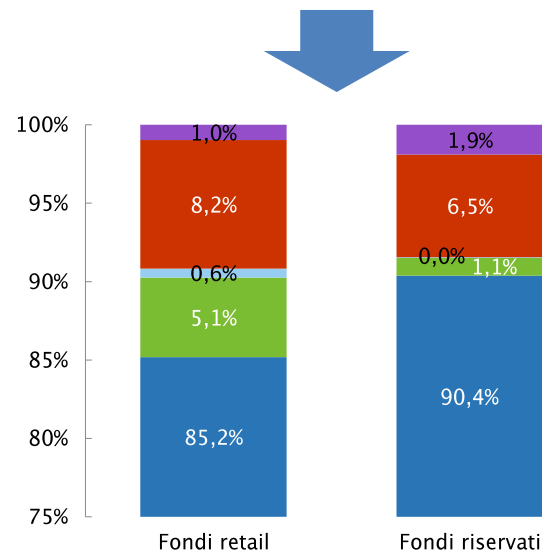


Concentrazione a favore degli *immobili*

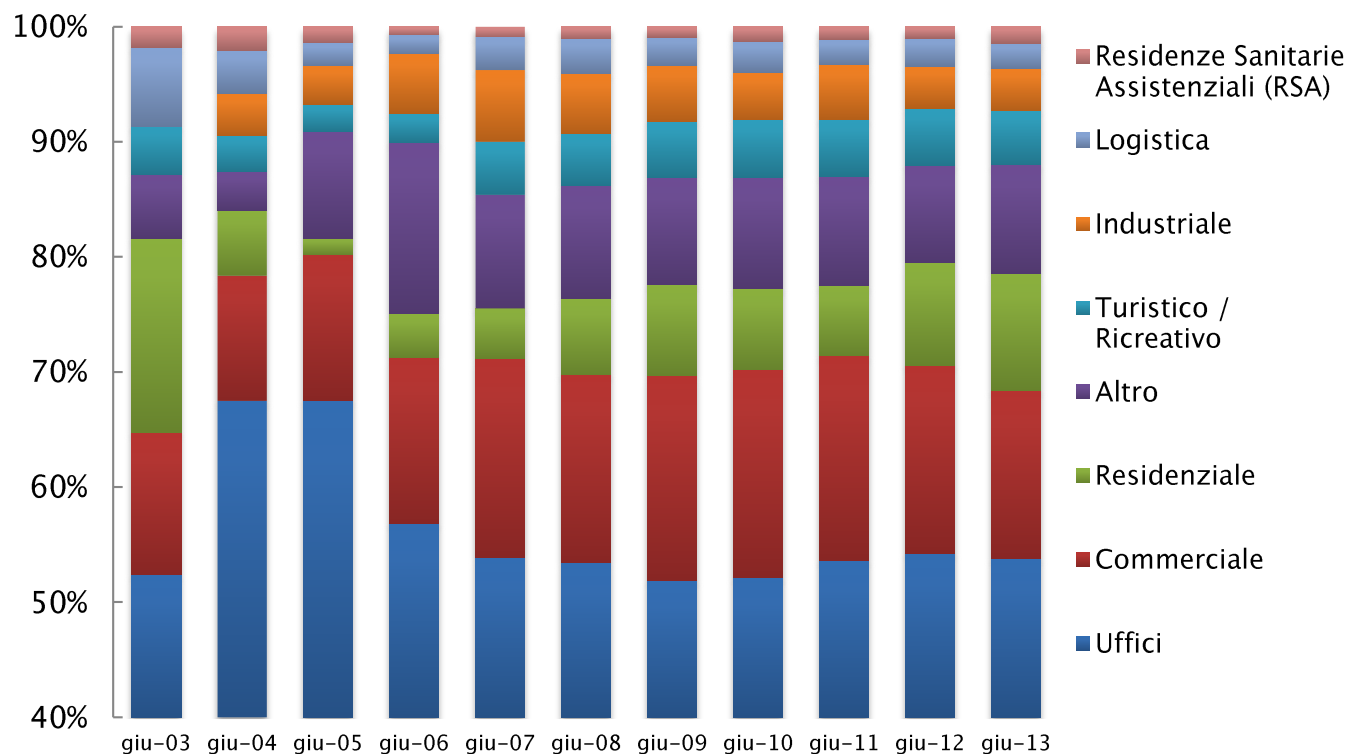
➤ Prevalenza dell'*apporto* tra i fondi riservati

Partecipazioni:

Fenomeno più *retail* che istituzionale



Asset Allocation Immobiliare per destinazione d'uso

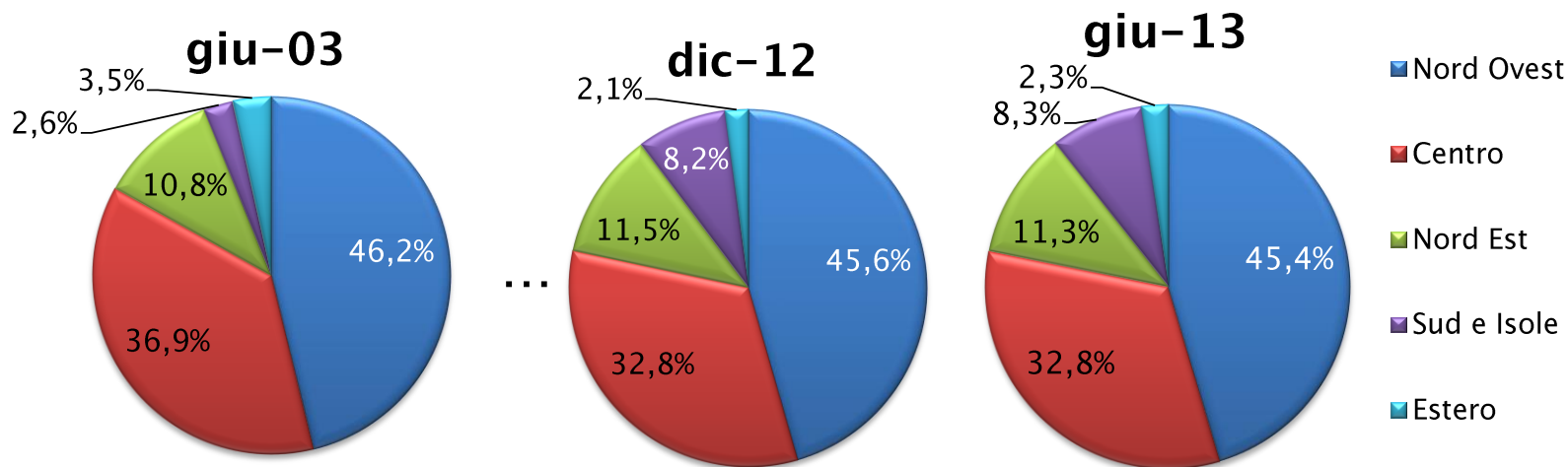


*Uffici: 54%, in
diminuzione*

*Commerciale: 15%,
in aumento*

*Residenziale: 10%,
in aumento*

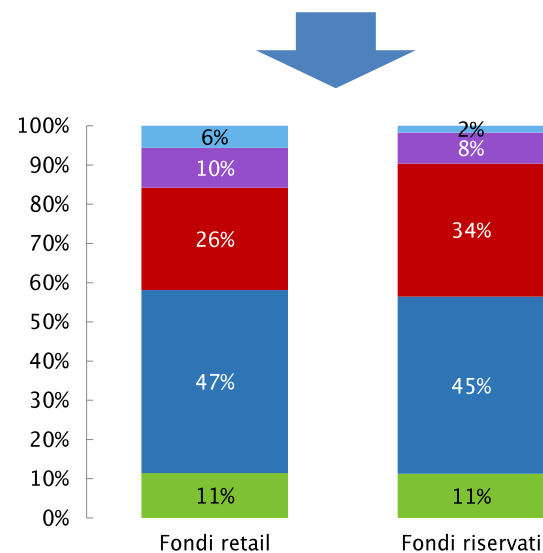
Asset Allocation Immobiliare per area geografica



Stabilità complessiva

Prevalenza del *Nord Ovest* e del *Centro*

Estero intorno al 2% (appannaggio dei fondi retail)



Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

Milano, 13 novembre 2013

Lapolla Teresa
Responsabile Statistiche
Ufficio Studi