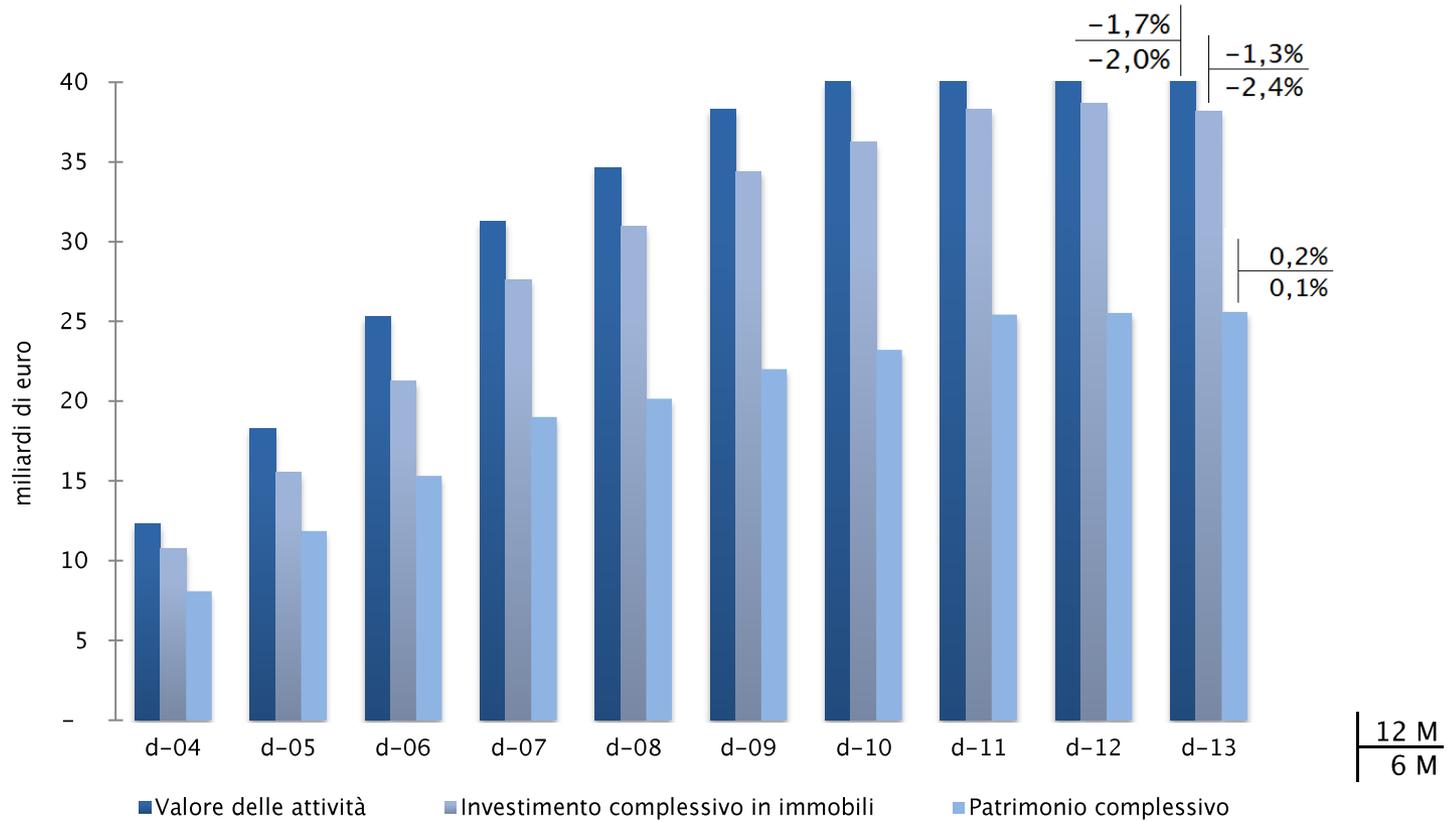


# Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

06 giugno 2014

Lapolla Teresa  
Responsabile Statistiche  
Ufficio Studi

## Dimensione del mercato

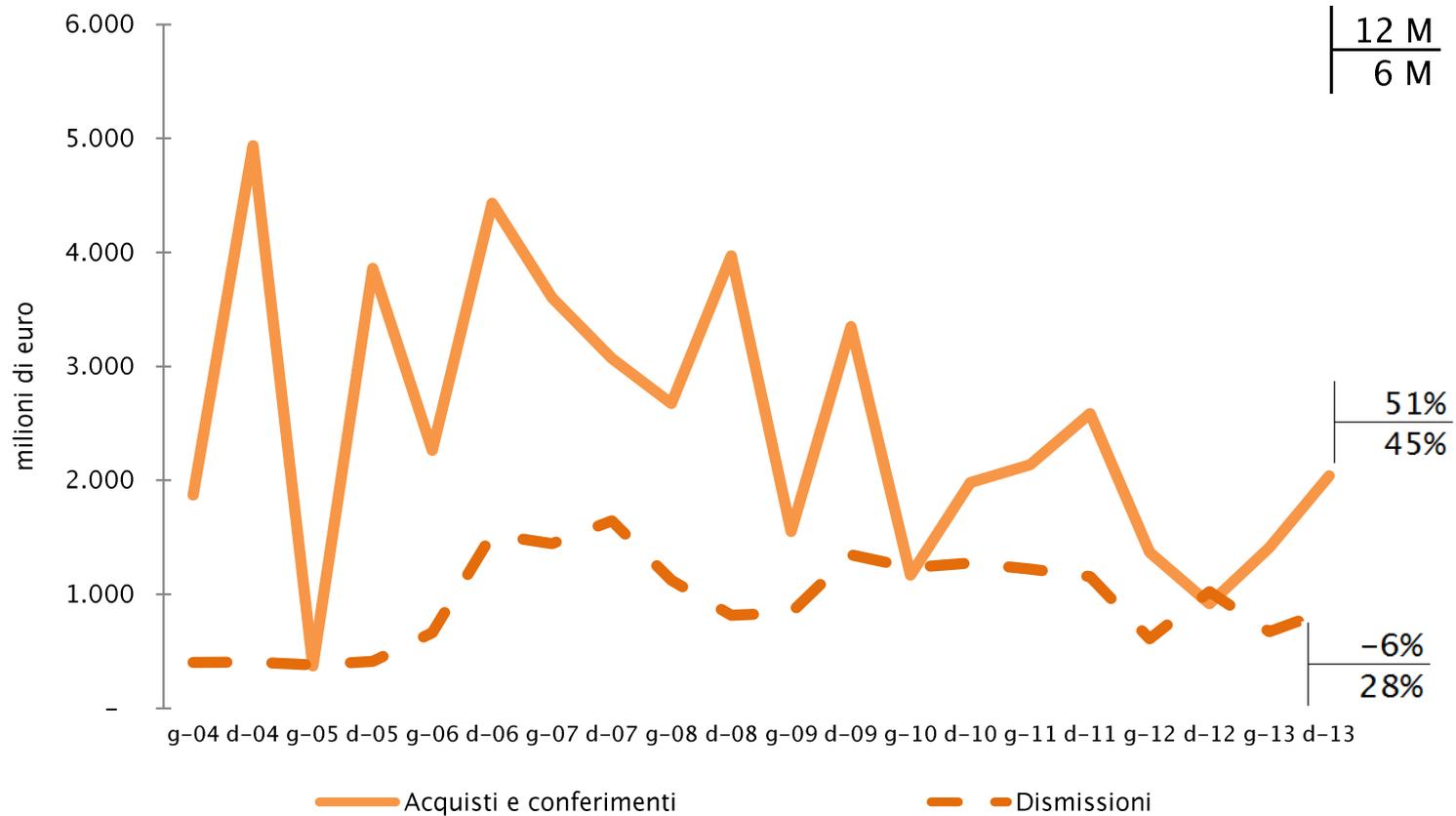


Mercato con una forte evoluzione negli ultimi dieci anni

Effetti ritardati della crisi sugli stock → 2012

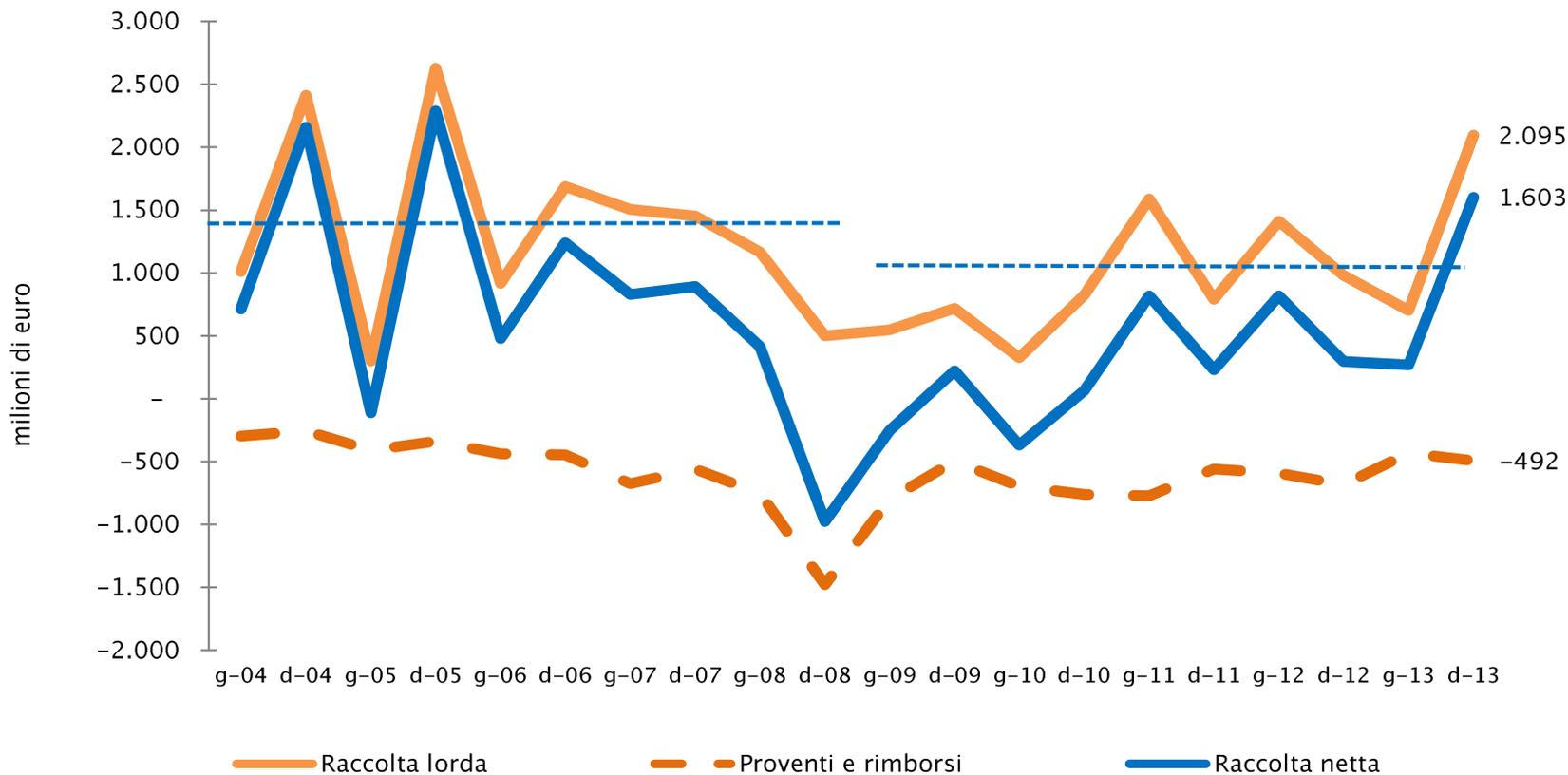
Diminuzione del valore degli immobili detenuti

## Movimentazione del portafoglio immobiliare



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

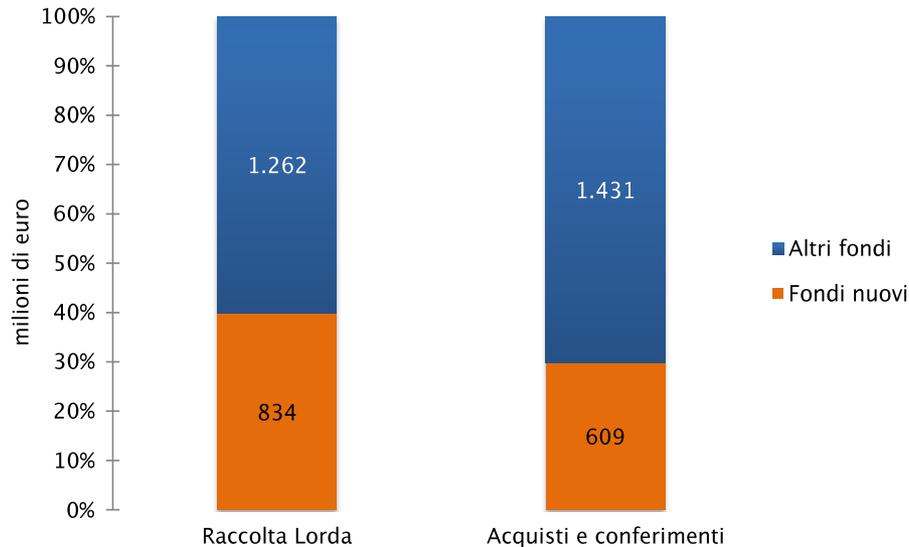
## Flussi



Flussi a livelli più bassi  
negli ultimi 5 anni

Media ultimi 10 anni  
 →RL 1,2 miliardi di €  
 →PR 0,6 miliardi di €  
 →RN 0,6 miliardi di €

## Nuovi fondi



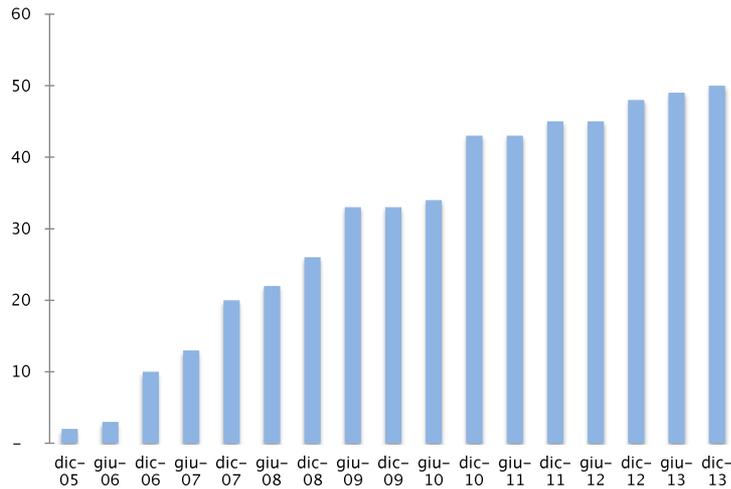
→ 990 milioni di € di  
attività (2,4%)

→ 864 milioni di € di  
patrimonio (3,4%)

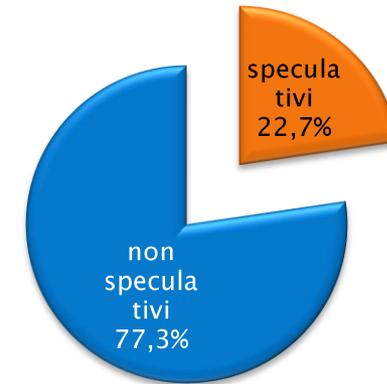
Nel corso del secondo semestre del 2013 sono divenuti operativi **9** fondi

- tutti ***riservati a investitori qualificati o istituzionali***
- 7 costituiti mediante ***apporto misto***
- 2 costituiti in ***modalità ordinaria***
- 6 sono ***a emissioni successive di quote e/o drawdown***
- durata media di ***19 anni***
- tutti a ***distribuzione dei proventi***
- 1 è di tipo ***speculativo***

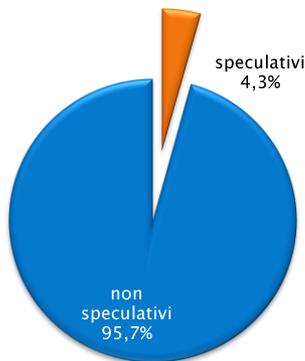
## Fondi speculativi



Numero fondi

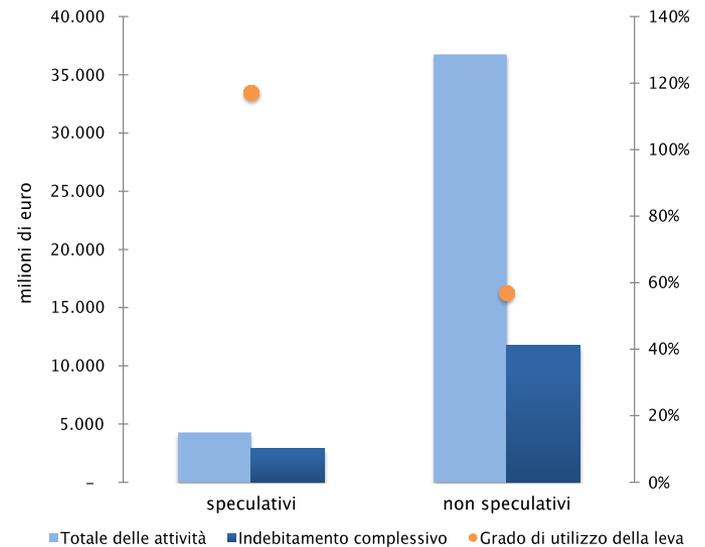


Patrimonio

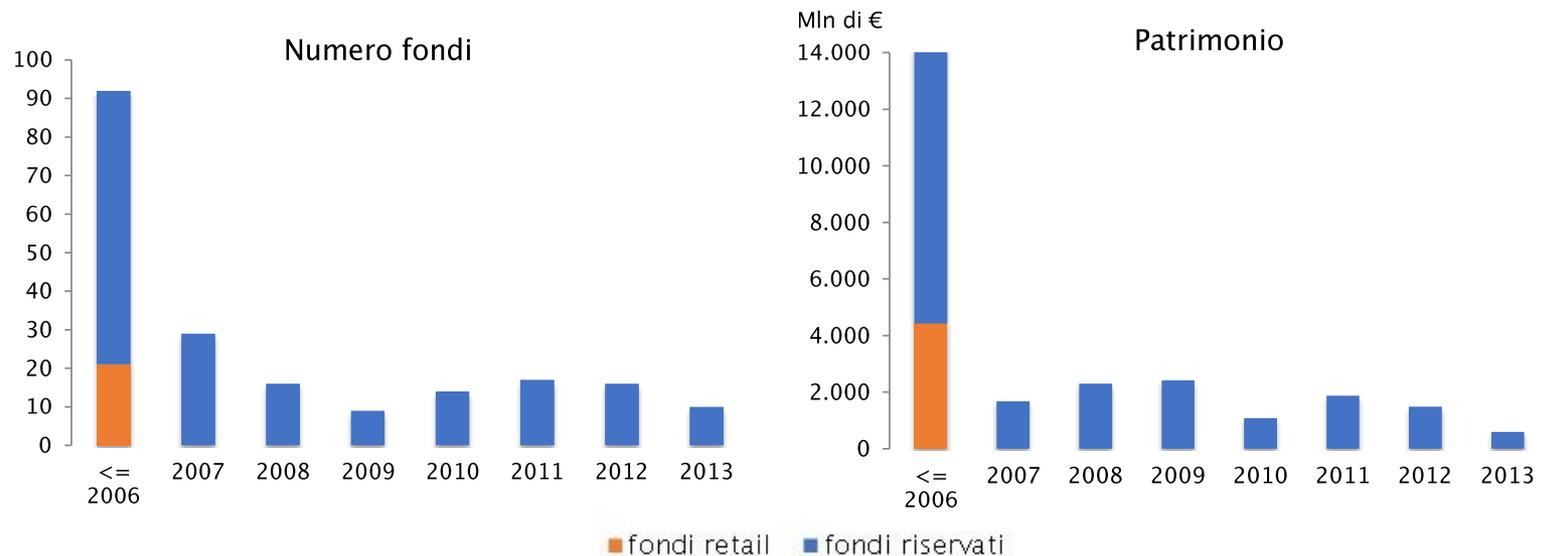


➤ Piccola quota di mercato (1.092mln di €) in diminuzione

➤ Grado di indebitamento più alto (> 100%)

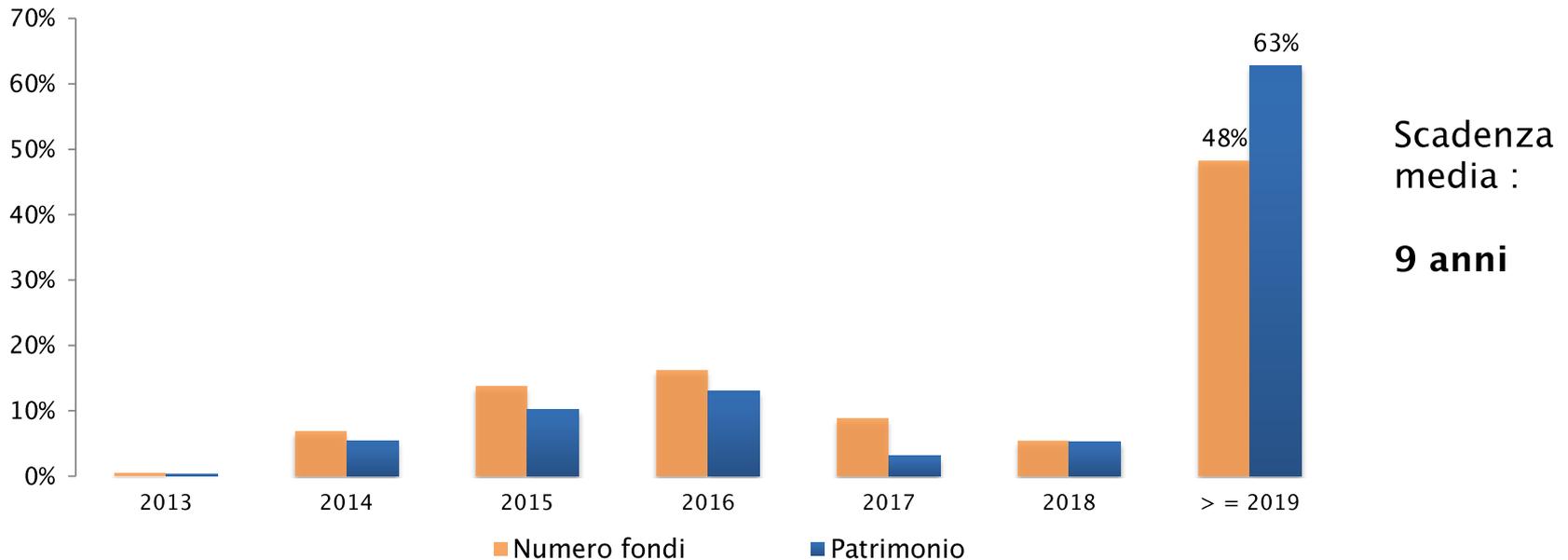


## Anno di istituzione



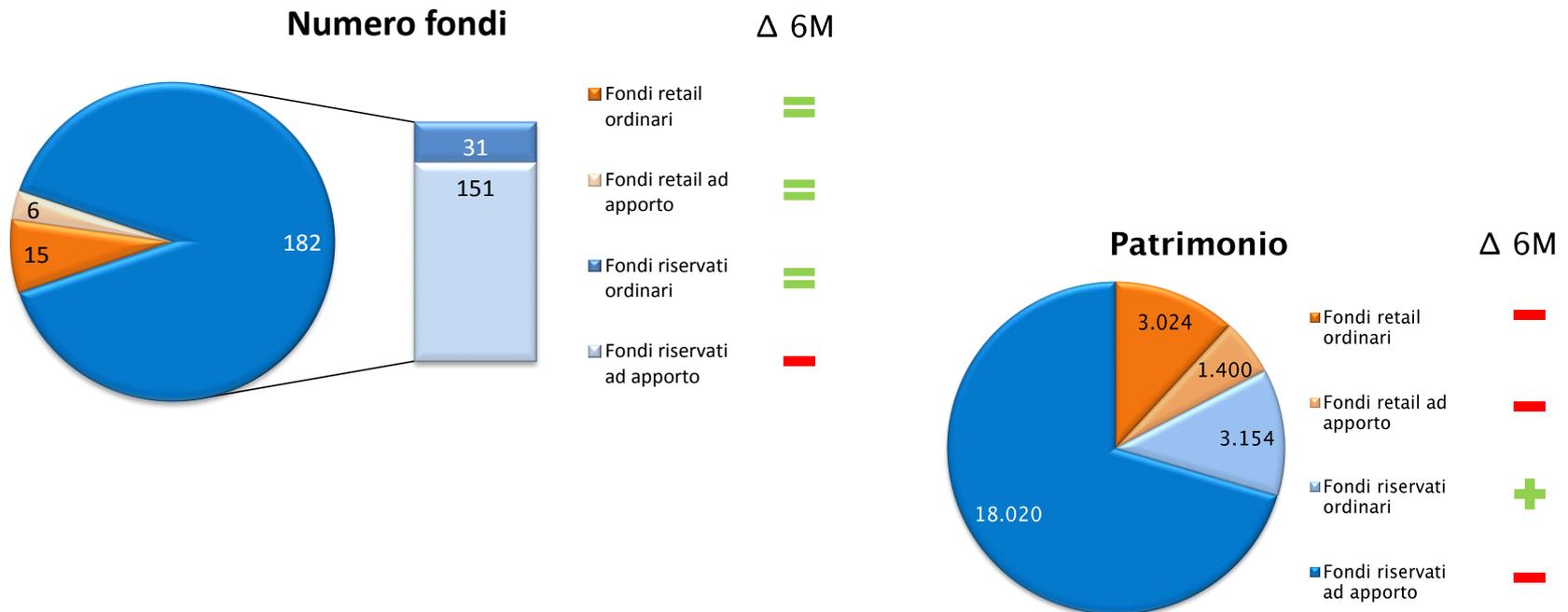
- Il 45% dei fondi è stato istituito prima del 2006 (55% del patrimonio)
- **Tutti** i fondi *retail* analizzati sono stati istituiti prima del 2006

## Anno di scadenza



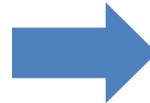
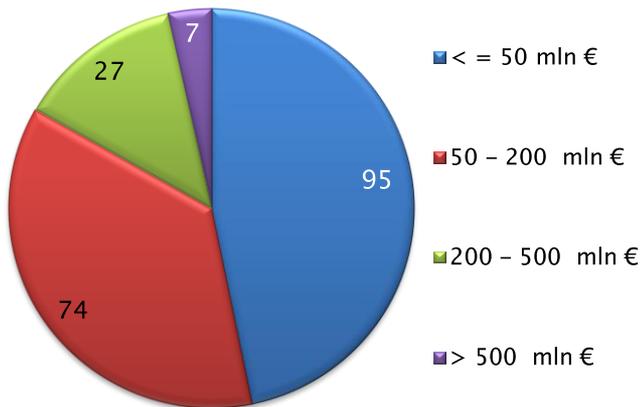
- 5 fondi, fra quelli che scadevano nel 2013, hanno modificato la durata tramite la richiesta del “periodo di grazia” o modifiche regolamentari
- Un solo **fondo retail** ha scadenza successiva al 2022

## Fondi per tipologia di clientela e modalità di costituzione

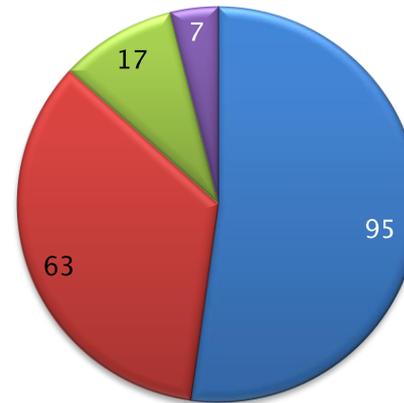


## Numero fondi per classi di patrimonio

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

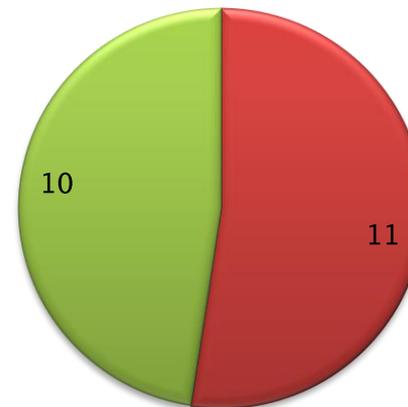


### Fondi riservati



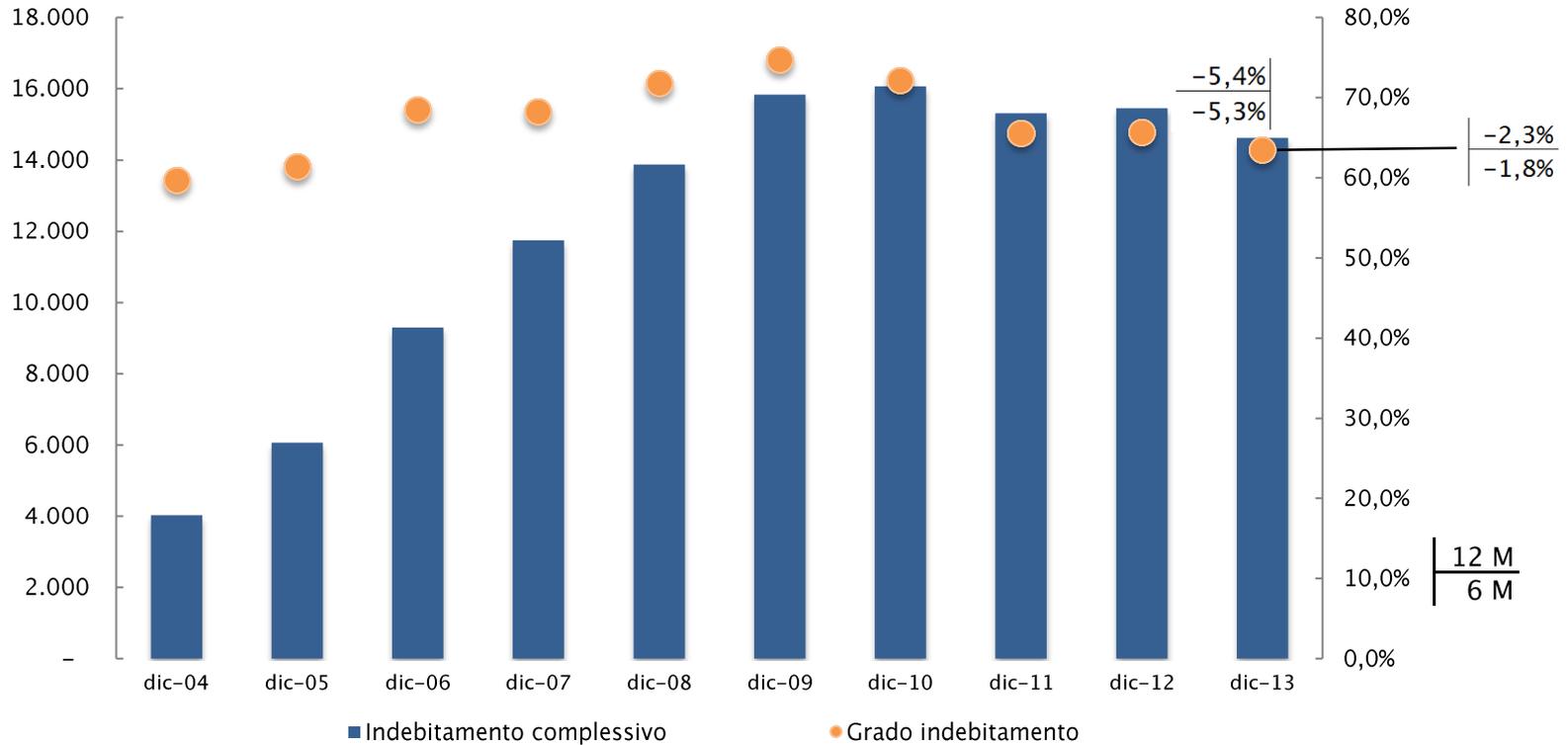
Patrimonio medio di  
un fondo riservato :  
**116 mln €**

### Fondi retail



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

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



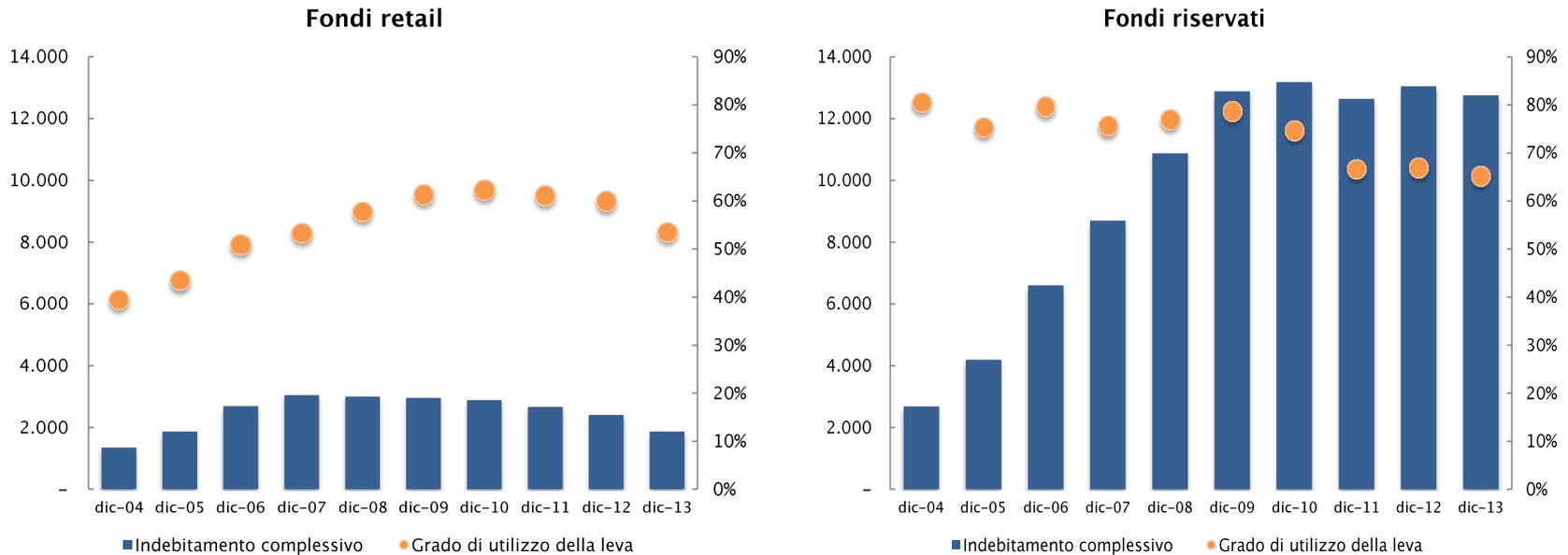
### **Utilizzo leva (% sul max):**

- **78%** dei fondi ricorre alla leva
- Leva a **63,5%**
- Leva nel range **38,7%–74,7%**.

### **Ma:**

- La leva si differenzia per tipo fondo ...

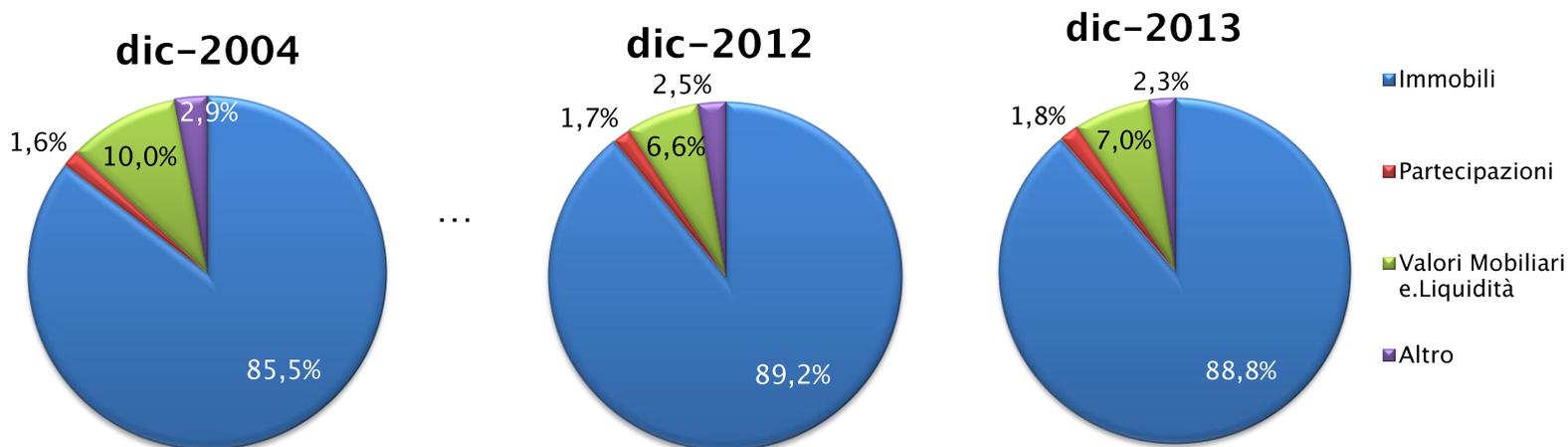
## Indebitamento e grado di utilizzo della leva (2)



### Ricorso alla leva:

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

## Composizione delle attività

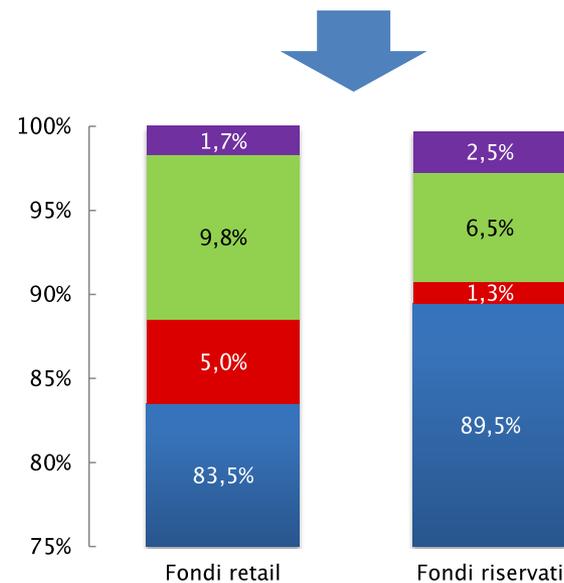


Concentrazione a favore degli *immobili*

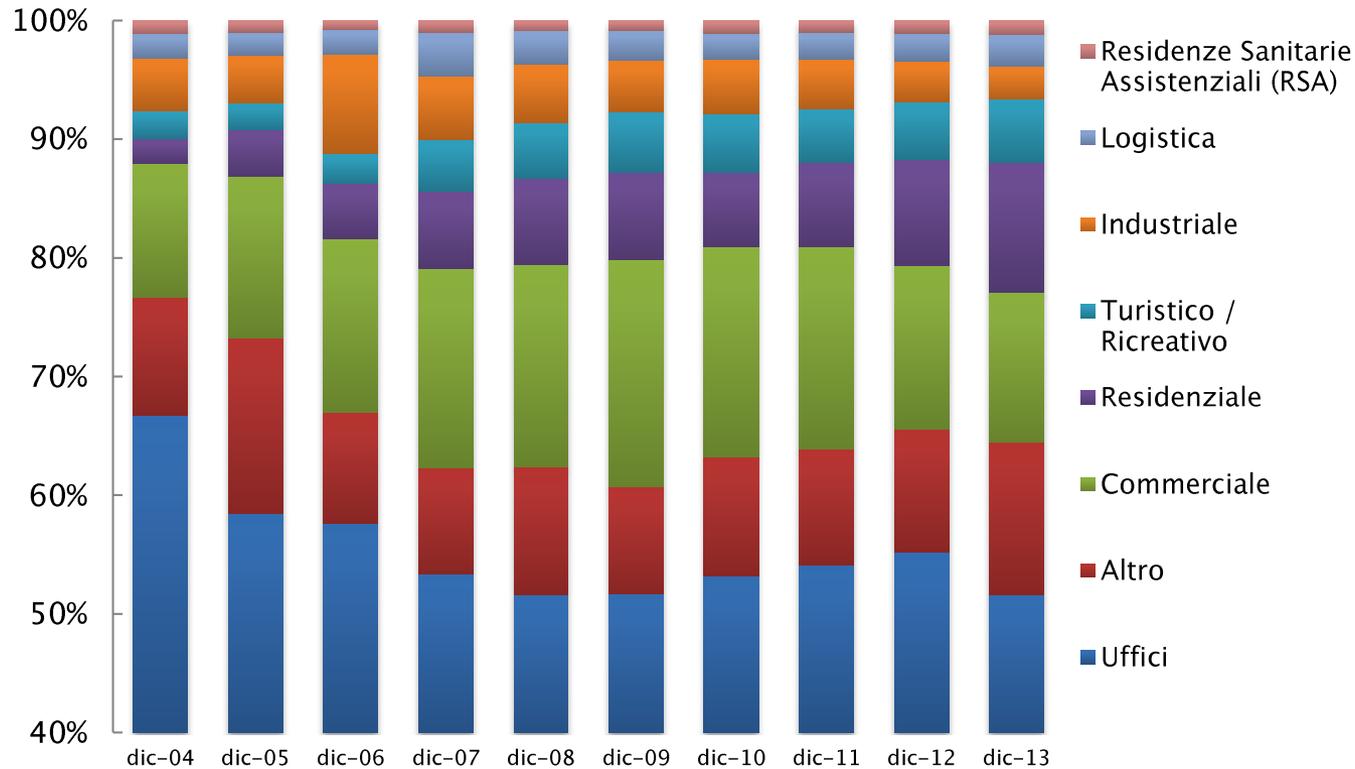
➤ Prevalenza dell'*apporto* tra i fondi riservati

*Partecipazioni:*

Fenomeno più *retail* che istituzionale



## Asset Allocation Immobiliare per destinazione d'uso

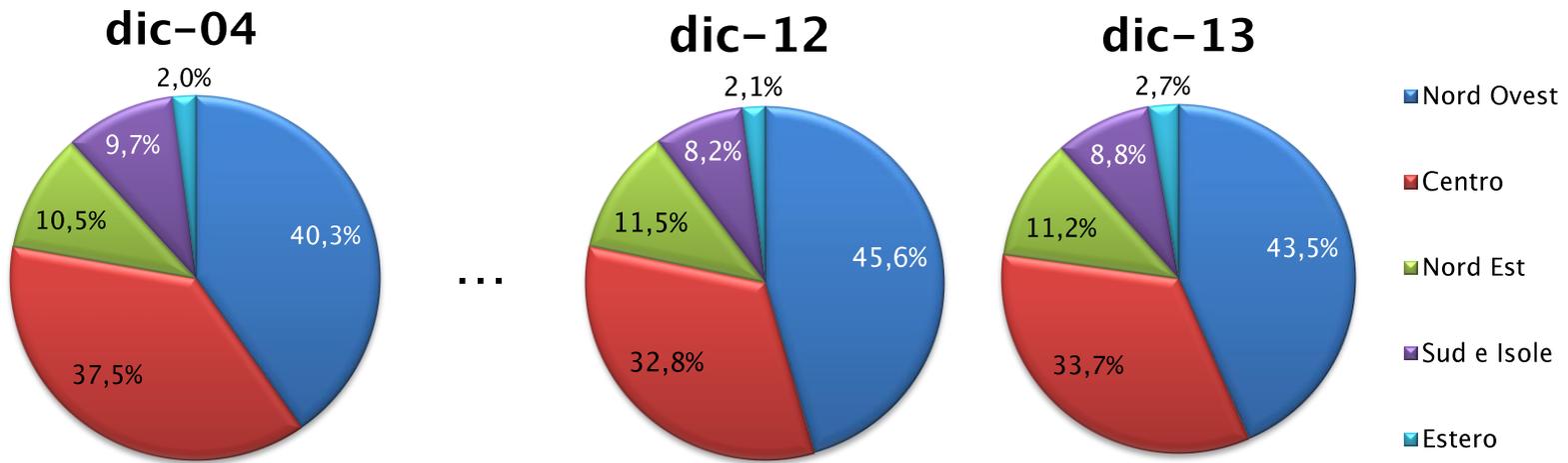


*Uffici: 52%, in  
diminuzione*

*Commerciale: 13%,  
in diminuzione*

*Residenziale: 11%,  
in aumento*

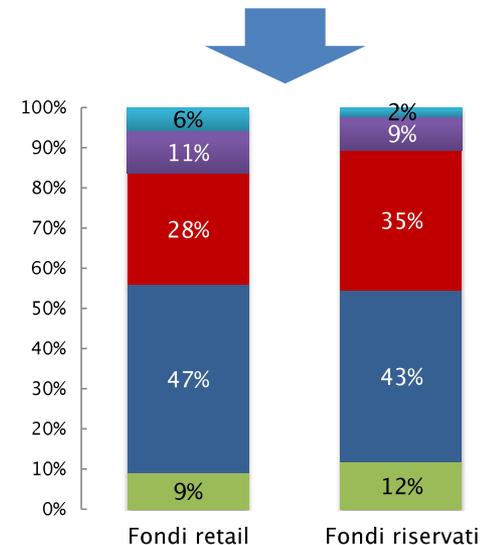
## Asset Allocation Immobiliare per area geografica



Stabilità complessiva

Prevalenza del *Nord Ovest* e del *Centro*

*Estero* intorno al 3% (appannaggio dei fondi retail)



# Il mercato dei fondi immobiliari Italiani

06 giugno 2013

Lapolla Teresa  
Responsabile Statistiche  
Ufficio Studi