

Finanza Boom dei veicoli immobiliari utilizzati da aziende, famiglie ed enti pubblici per ottenere liquidità dai loro portafogli edilizi

# Trend Le nuove vie del mattone di carta

I fondi sono 400 (+10% il patrimonio) ma quelli retail si estinguono. L'alternativa delle Siiq e dei piazzamenti «privati»

DI GINO PAGLIUCA

**U**n segnale del ritorno d'interesse verso il mattone arriva dal mondo dei fondi immobiliari: il valore del patrimonio detenuto è aumentato del 10% nel giro di un anno, arrivando a toccare quota 53 miliardi. Il dato è ricavabile dall'aggiornamento di fine anno del rapporto sul settore curato da Scenari Immobiliari. I fondi operativi sul mercato sono 400, quindici in più rispetto all'anno scorso ed è un risultato notevole se si tiene conto che nel corso del 2015 sono giunti a scadenza numerosi fondi familiari.

Le new entry sono perlopiù prodotti aventi ad oggetto la valorizzazione del patrimonio pubblico e di investitori stranieri che, dopo il varo lo scorso marzo delle nuove regole su trasparenza gestionale e indipendenza dei valutatori, hanno preferito acquisire immobili tramite un veicolo finanziario ad hoc piuttosto che fare direttamente l'operazione. I nuovi fondi inoltre operano con una forte componente di equity, al punto che l'indebitamento dell'intero sistema è sceso in un anno di oltre un punto, posizionandosi al 29,5%. Anche se nel prossimo biennio proseguiranno le chiusure dei fondi giunti al termine della loro durata il numero dovrebbe aumentare ancora: secondo Scenari nel 2016 si arriverà a 420, con un patrimonio di 56 miliardi. Un settore che appare in salute, anche se a ben guardare ci sono anche aspetti meno positivi. Il primo è la composizione del portafoglio, sempre più sbilanciato sul ter-

ziario, che rappresenta addirittura il 68% del patrimonio a fronte di una media nello scenario internazionale del 21%. E' vero che gli uffici direzionali a Roma e a Milano locali a primarie aziende danno redditività sicura, ma è altrettanto vero che il loro numero è limitato e proseguendo su questa strada più di tanto non si potrà crescere.

## Scadenze problematiche

Il secondo aspetto riguarda i fondi retail, quotati e sottoscrivibili dal pubblico indifferenziato. Il loro ruolo nel settore ormai è del tutto marginale, il patrimonio detenuto era a fine giugno di 4,5 miliardi, meno del 9% sul totale e si avviano alla scadenza, che nella maggior parte dei casi si presenta problematica. L'uscita anzitempo dall'investimento comporta forti sacrifici da parte dei quotisti: vendere in Borsa significa dover subire uno sconto sul Nav (ovvero il patrimonio al netto dell'indebitamento) in media del 40% con punte che il 20 novembre toccavano il 67%. Anche se va detto che, tenendo conto di rimborsi anticipati e dividendi, non tutti finora ci hanno perso: i fondi Tecla e Atlantic 2 ad esempio hanno reso ai loro sottoscrittori il 47% dal collocamento.

L'esperienza dei fondi retail in Italia si può considerare chiusa. L'alternativa naturale sarebbe quella delle siiq (le società di investimento immobiliare quotate), che avendo l'obbligo di distribuire dividendi e soprattutto non avendo una scadenza pre-determinata potrebbero interessare l'investitore non professionale.

In realtà nonostante i numerosi annunci

ad oggi le siiq operanti sul mercato sono ancora due, Beni Stabili e Igd. Ai blocchi di partenza ci sarebbero altre tre società (Coima, Aedes, Idea) ma sta consigliando prudenza il mancato sbarco a Piazza Affari di Sorgente. La società, dopo aver avviato le procedure di collocamento con un timing discutibile (negli stessi giorni i riflettori erano tutti puntati sull'ipo di Poste), non ha raccolto sottoscrizioni sufficienti.

Intanto sul mercato si stanno affacciando proposte innovative di finanza immobiliare per intercettare la domanda dei risparmiatori con media capacità di investimento. Nei giorni scorsi è stato presentato Club Immobiliare. Promossa da Siamosoci, un marketplace per asset non quotati che ha già promosso l'avvio di 49 start up, l'iniziativa si propone di raccogliere fino a 5 milioni di euro da privati (il fee d'ingresso minimo è di 50mila euro) a cui si aggiungerà una leva finanziaria. Lo scopo dell'operazione è quello di acquistare immobili a Milano e ottimizzarne il rendimento con un arco temporale di 5 anni. Non ci sono commissioni di gestione da pagare, andrà riconosciuto un fee pari al 10% sulla performance, mentre, ricordiamo, sui fondi si pagano commissioni anche quando si perdono soldi. L'operazione è promossa dal gruppo Copernico, specialista nella locazione di uffici, da Halldis, che si occupa di appartamenti da mettere a reddito, dalla banca di investimenti Primus Capital e da Reopla, startup dedicata ai professionisti dell'intermediazione immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 🎯 Cambio casa, in Rete il 63% delle ricerche

**C**he cosa vuole chi cerca casa oggi? Un'indagine di Immobiliare.it segnala che l'efficienza energetica oggi è una delle priorità assolute di chi cerca casa e chi possiede oggi un immobile dovrebbe fare in modo di rendere il bene appetibile sul mercato adeguandolo, per quanto possibile, agli standard più avanzati. Di lavoro da fare ce n'è molto, se si considera che meno di un quinto delle abitazioni in Italia ha meno di 20 anni e che nemmeno tutte queste sono state progettate con attenzione alle problematiche energetiche. Gestione efficiente non significa solo mettere in campo accorgimenti per risparmiare nei consumi, ma rendere

anche più comoda la gestione degli impianti. Non per nulla tra chi cerca casa un altro aspetto ritenuto fondamentale è la domotica: per ben il 62% delle persone degli italiani la possibilità di poter controllare la casa con un'app è ritenuto un plus importante o fondamentale. Infine, nei prossimi anni secondo la ricerca dovrebbe aumentare la domanda di affitto a scapito di quella di acquisto e il web è destinato sempre più a fare da padrone: oggi cercano casa sulla rete 63% degli italiani, tra dieci anni la quota salirà all'80%.

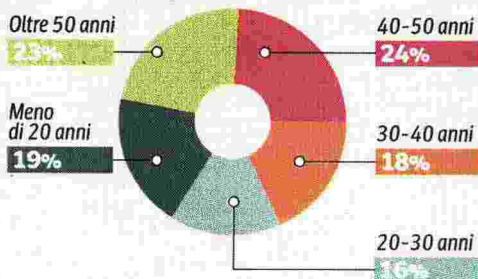
G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## UN PATRIMONIO VECCHIO

L'età delle case in Italia



Fonte: elaborazione immobiliare.it su dati Istat



## LA MAPPA

I fondi immobiliari italiani. Dati in miliardi di euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015*	2016**
<b>Fondi operativi</b>	305	312	358	365	385	400	420
<b>Nav</b>	34,0	36,1	37,0	39,0	43,5	48,0	51,0
<b>Patrimonio immobiliare detenuto direttamente</b>	43,5	46,4	47,3	49,6	50,5	53,0	56,0
<b>Indebitamento esercitato</b>	24,8	28,5	29,7	31,5	30,7	29,5	nd
<b>Performance (valori in %)</b>	3,5	0,7	-1,8	-0,5	1,2	1,6	nd

\* stima; \*\* previsione

## SU & GIÙ

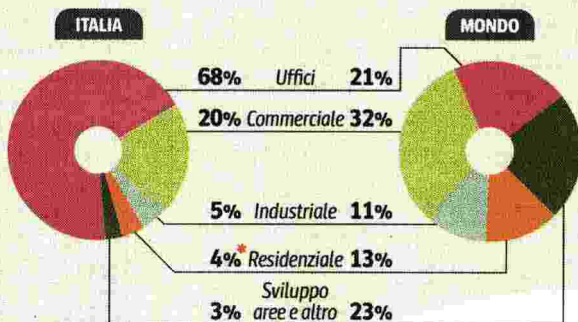
La performance complessiva dei fondi destinati ai piccoli investitori

Nome del Fondo	Performance dal collocamento	Durata residua (anni)
Alpha Immobiliare	+25,7%	15
Amundi RE Europa	-23,1%	1
Amundi RE Italia	-0,78%	6
Atlantic 1	+32,4%	1
Atlantic 2 - Berenice	+47,7%	3
Beta Immobiliare	+40,6%	2
BNL Portfolio Immobiliare	-11,8%	1
Delta Immobiliare	-54,2%	2
Estense Grande Distribuzione	+33,6%	1
Europa Immobiliare 1	-46,0%	2
Immobiliare Dinamico	-71,5%	5
Immobiliarium 2001	-16,5%	5
Investietico	+26,6%	3
Invest Real Security	-46,8%	1
Obelisco	-67,0%	3
Polis	-15,0%	0
Risparmio Immobiliare Uno Energia	-23,0%	3
Securfondo	+33,0%	2
Tecla	+47,1%	2
UniCredito Immobiliare Uno	+18,2%	2
Valore Immobiliare Globale	-2,8%	4

Fonte: elaborazione Corriere Economia su dati Tradingsystems; aggiornamento al 20 novembre 2015. Il calcolo tiene conto dei dividendi e dei rimborsi anticipati

## NOI & GLI ALTRI

A confronto i portafogli dei fondi italiani e mondiali



\* Il dato italiano comprende anche lo sviluppo delle aree

