

# REAL ESTATE: GESTIONE POSITIVA MA IMU E TASI PESANO SUI BILANCI

*Secondo le rilevazioni del XII Monitor sulla Finanza Immobiliare, realizzato dall'**Università di Parma** in collaborazione con CACEIS Bank, nel 2017 la maggior parte dei fondi immobiliari ha registrato una perdita d'esercizio, comunque in riduzione rispetto al passato. Tuttavia, il risultato della gestione dei beni immobili è positivo e gli investimenti continuano a crescere.*

*A cura di Giorgio Solcia, Managing Director di CACEIS Bank, Italy Branch*

Nel 2017 i fondi immobiliari italiani hanno ulteriormente consolidato la loro professionalità, conseguendo un risultato della gestione dei beni immobili pari circa a 129 milioni, con un aumento di oltre il 50% rispetto al 2016, pari a 84,5 milioni di euro. Nonostante il risultato d'esercizio riportato dai fondi immobiliari continui a presentare un segno negativo, pari a -228 milioni di euro contro i -296,4 milioni di euro del 2016), il comparto immobiliare sta dunque proseguendo il trend positivo nei suoi elementi fondamentali. Il 38,68% dei fondi analizzati, infatti, è riuscito a chiudere in utile.

Ciò è quanto emerge dal XII Monitor sulla Finanza Immobiliare, lo studio realizzato dal Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma in collaborazione con CACEIS Bank, la società di asset servicing del Gruppo Crédit Agri-

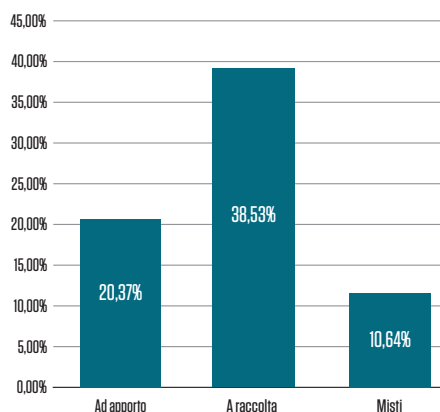
cole, che analizza gli investimenti finanziari dei fondi immobiliari italiani.

Nell'ambito della gestione dei beni immobili, la ricerca ha messo in luce come nel corso del 2017 i fondi immobiliari siano stati in grado di conseguire un utile da realizzo pari a 41,2 milioni di euro, a fronte di una perdita pari a 114,3 milioni di euro registrata nel 2016. A incidere negativamente sono state le minusvalenze, essenzialmente da valutazione, quintuplicate dai 55,9 milioni nel 2016 a 284,4 milioni di euro nel 2017, gli oneri per la gestione degli immobili, aumentati fino a 60 milioni di euro, e infine IMU e TASI, che hanno raggiunto quota 89,8 milioni di euro e un'incidenza sulla perdita d'esercizio pari al 39,34%, (contro il 16,3% del 2016).

A influire, invece, sulla perdita d'esercizio finale sono stati il risultato della gestione dei crediti (pari a -8,1 milioni di euro rispetto al milione di euro dello scorso anno) e quello della gestione

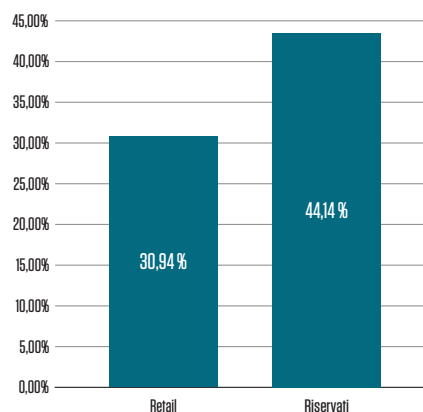
#### Incidenza IMU e TASI su risultato economico di esercizio per fondi a raccolta, ad apporto e misti

Fonte: XII Monitor sulla Finanza Immobiliare



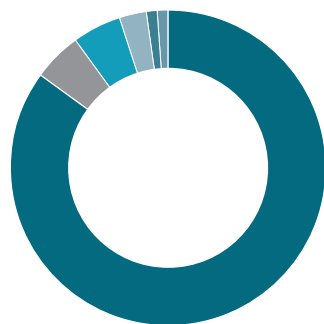
#### Incidenza IMU e TASI su risultato economico di esercizio per fondi retail e riservati

Fonte: XII Monitor sulla Finanza Immobiliare



### Composizione delle attività dei fondi immobiliari del campione

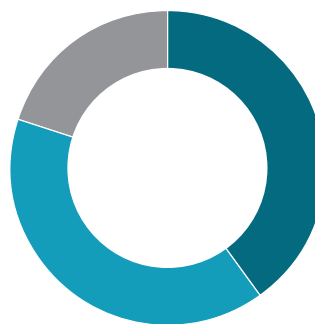
Fonte: XII Monitor sulla Finanza Immobiliare



- ◆ 86,92% Immobili e diritti reali immobiliari
- ◆ 2,38% Altri beni
- ◆ 5,28% Posizione netta di liquidità
- ◆ 0,29% Crediti
- ◆ 4,99% Strumenti Finanziari
- ◆ 0,14% Depositi Bancari

### Il possibile intervento dei PIR nel mercato immobiliare può influenzare i corsi degli immobili?

Fonte: XII Monitor sulla Finanza Immobiliare



- ◆ 40% Molto
- ◆ 40% Abbastanza
- ◆ 20% Poco

relativa agli strumenti finanziari, che ha registrato un importante ridimensionamento rispetto al 2016: da -234,8 a -59,5 milioni di euro.

Il quadro relativo all'asset allocation emerso dal report ha mostrato un significativo aumento delle attività rappresentate da immobili e diritti reali, salite dal 79,97% all'86,92%, ben al di sopra del limite minimo imposto per legge. Al contrario, si è registrato un decremento degli investimenti in strumenti finanziari (dal 9,15% del 2016 al 4,99% del 2017) e della detenzione di liquidità (la posizione netta passa dal 6,62% del 2016 al 5,28% del 2017).

Infine, la propensione per gli strumenti non quotati è rimasta stabile, con un'incidenza pari al 96,49%, a discapito di una maggiore esposizione verso rischi di controparte e di liquidità.

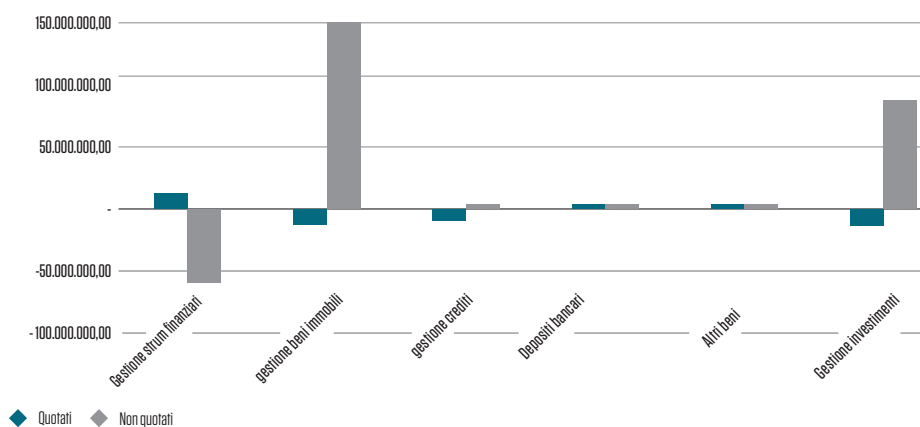
Per quanto riguarda il risultato positivo della gestione immobiliare, al contributo dato nel 2016 dai canoni di locazione, nel 2017 si è aggiunta la voce utili da realizzo. Gli importi negativi sono do-

vuti, in ordine di grandezza, a plusvalenze e minusvalenze, oneri per la gestione dei beni immobili, imposta comunale sugli immobili e di registro.

“La percentuale più significativa delle attività finanziarie dei fondi immobiliari continua a essere costituita da parti di OICR non quotate e da partecipazioni in altre società, principalmente di controllo, legate al settore del real estate”, ha sottolineato Claudio Cacciamani, Professore Ordinario di Economia degli Intermediari Finanziari presso l'Università di Parma. “È per questo che tale percentuale può essere definita solo formalmente come un investimento di natura finanziaria, rappresentando, di fatto, un ulteriore elemento immobiliare. Passando, invece, alla quota di investimenti immobiliari, diversamente da quanto rilevato nelle edizioni precedenti, questa quota è tanto più elevata quanto più lontana è la scadenza del fondo. Al contrario, quanto più la scadenza del fondo è vicina, tanto più si incrementa la quota finanziaria delle attività”.

### Risultato gestione investimenti fondi quotati e non quotati

Fonte: XII Monitor sulla Finanza Immobiliare



Infine, è stata condotta un'indagine qualitativa sull'impatto di alcuni recenti fenomeni finanziari sul comparto immobiliare. Alle SGR immobiliari partecipanti al sondaggio è stato inviato un breve questionario dal quale è emerso come, secondo il 100% dei rispondenti, l'annunciata riduzione del QE potrebbe effettivamente avere ricadute sul mercato immobiliare in termini di maggiori resistenze da parte delle banche nella concessione di prestiti, con la

conseguenza di un aumento dei prezzi. Il campione preso in considerazione ha, inoltre, espresso unanime fiducia nella ripresa di erogazioni a favore del mercato immobiliare come conseguenza della cessione di NPL, mentre l'impatto a breve termine di un possibile intervento dei PIR sui prezzi del mercato immobiliare è accolto con diffuso scetticismo, riconducibile alla scarsità di dati empirici sugli effetti di questi strumenti introdotti di recente. ◆

## CACEIS

CACEIS è il gruppo bancario di Crédit Agricole specializzato nella fornitura di servizi finanziari a investitori istituzionali, società di gestione e grandi aziende. Presente in Europa, nel Nord America e in Asia, CACEIS offre una gamma completa di prodotti e servizi: banca depositaria, custodia, amministrazione di fondi, soluzioni di middle-office, esecuzione, regolamento, forex, prestito titoli, assistenza nella commercializzazione di fondi e servizi per gli emittenti. Con 2.656 miliardi di Euro di asset in custodia e 1.765 miliardi di Euro di asset in amministrazione, CACEIS è un leader europeo ed uno dei primi player mondiali nell'Asset Servicing (dati aggiornati al 31 dicembre 2017).