

Mondo Immobiliare

FINANZA

Per i fondi più quote di partecipazione

◆ È un quadro stabile sulla composizione dei portafogli dei fondi immobiliari e sulle scelte di investimento e dismissione quella che emerge dalla settima edizione del Monitor sulla finanza immobiliare realizzato dall'Università di Parma e da Caceis (gruppo Crédit Agricole), che hanno analizzato 56 fondi di 19 società di gestione, per un totale di 10,051 miliardi di attività (al 31 giugno 2015).

A livello finanziario, la parte mobiliare effettiva degli investimenti finanziari dei fondi oggetto di osservazione ammonta a poco più del 40% del totale. «I fondi immobiliari - ha commentato **Claudio Cacciamani**, professore ordinario di Economia degli intermediari finanziari del Dipartimento di Economia dell'Università degli Studi di Parma - continuano a privilegiare titoli non quotati. Tuttavia, rispetto allo scorso anno, sembra essersi ridotto il rischio legato alla solvibilità e alla trasparenza delle controparti. Resta comunque invariato il rischio di liquidità, connesso al livello di liquidabilità degli strumenti finanziari inseriti nei portafogli. In ogni caso, rispetto al passato questa si confronta con un'inversione, seppure ancora debole, del trend del mercato immobiliare verso il positivo». Il sentiment verso il settore real estate è, infatti, migliorato. Lo dimostrano i volumi di investimento registrati nel 2015 e che superano i 7,5 miliardi di euro (residenziale escluso).

Viene meno negli ultimi sei mesi una tendenza rilevata nei semestri passati: non è più vero che la quota di investimenti immobiliari era tanto più ridotta quanto più lontana era la scadenza del fondo. Infatti, i fondi a media scadenza presentano una percentuale di immobili e diritti reali immobiliari superiore a quella dei fondi a breve termine (ma comunque inferiore di quelli a lunga scadenza). Tuttavia scende la quota di immobili a favore di contenute variazioni positive di strumenti finanziari, posizione netta di liquidità e altre attività. Nel dettaglio i fondi immobiliari quotati detengono l'86% circa (era l'85,31% al 30 giugno 2014) delle attività in immobili e diritti reali immobiliari; il 6,16% (in calo dal precedente 8,15%) in

strumenti finanziari e il 4,09% (era il 3,23%) in posizione netta di liquidità (la parte restante comprende altre attività tra cui anche depositi), per i fondi non quotati, invece, scende di quasi il 4% la quota di immobili e diritti reali immobiliari, che passa dal 79,88% al 76,20%, mentre salgono le quote in strumenti finanziari al 15,47% dal 13,49% e il 2,44% di posizione netta di liquidità.

Se si distinguono i fondi in base alla clientela di riferimento si evince che rimane elevata la diversificazione finanziaria dei 24 fondi retail monitorati (43% circa del campione) rispetto ai 32 fondi riservati (57% circa del campione).

In portafoglio azioni non di controllo di aziende che gestiscono centri commerciali

Nel periodo analizzato sale il ricorso a partecipazioni non quotate, in particolare non di controllo (oltre il 3% in più rispetto all'anno precedente), diversamente dal periodo compreso tra giugno 2013 e giugno 2014, in cui l'incremento riguardava le partecipazioni di controllo. I titoli di debito dimezzano la propria quota sul totale, con un decremento che riguarda in modo più significativo quelli non quotati. Rimane sostanzialmente invariato il peso degli strumenti derivati.

In cosa consistono le partecipazioni? Si tratta spesso di partecipazioni in società immobiliari con cui il fondo detiene rapporti a vario titolo strategici come ad esempio società legate a centri commerciali o che detengono licenze commerciali nelle gallerie di centri e parchi commerciali. **- P. De.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA