

I GESTORI RIPOSIZIONANO GLI ASSET PER RIDURRE I RISCHI LEGATI AI RITARDI DEI CANONI

I fondi immobiliari si riparano

Un'analisi condotta da Caceis Bank e Università di Parma segnala che questi veicoli hanno ridotto il peso delle partecipazioni non quotate a favore di Oicr e titoli di debito per finanziare i progetti

DI ANNA MESSIA

In pochi mesi i fondi immobiliari hanno dovuto fare fronte a un'inevitabile emergenza di liquidità per via delle chiusure di hotel, centri commerciali e uffici imposte dal lockdown e che hanno comportato inevitabili effetti negativi sui flussi legati ai canoni. Tale pericolo era stato segnalato anche da Banca d'Italia, che aveva richiesto alle sgr uno stretto monitoraggio della situazione. La sfida è stata raccolta dai gestori, che sono riusciti a riposizionare rapidamente i portafogli assicurando e preservando liquidità agli investimenti immobiliari in corso ed evitando così un temibile blocco delle attività.

Il dato emerge dal monitor sulla finanza immobiliare realizzato in collaborazione dalla Caceis Bank e dall'Università degli Studi di Parma che ha passato in rassegna circa il 70% dell'industria dei fondi immobiliari (strumenti quotati e non quotati, a raccolta, ad apporto o misti) analizzandone l'asset allocation in particolare nei primi sei mesi del 2020, un

periodo di cui almeno la metà è stata fortemente impattata dagli effetti del Covid. L'emergenza sanitaria ha costretto i fondi a un insolito attivismo per parare i colpi delle chiusure delle attività. Così i fondi immobiliari quotati hanno deciso per esempio di ridurre fortemente il peso delle partecipazioni di controllo in società non quotate, scese dal 75,61% degli asset totali di giugno 2019 al 39,48% dello stesso mese del 2020. Tale trend ha coinvolto anche i fondi non quotati, anche se in maniera meno marcata, con una riduzione dal 28,31% all'11,71%, in quanto tali strumenti vengono considerati evidentemente non liquidi.

«Il trend che emerge in fase pandemica è il sostegno diretto e indiretto finanziario dei fondi alle iniziative e agli investimenti immobiliari in corso», spiega Claudio Cacciamani, professore di Economia degli Intermediari Finanziari all'Università di Parma. «Infatti, uno dei temi che soprattutto i fondi concentrati in determinate asset class, quali hotel e uffici, hanno dovuto affrontare è stato quello di fronteggiare sia il ritardo sia la richiesta di riduzione dei ca-

noni dei locatari. In questo ambito è risultato essenziale per la gestione corretta e prudente dei fondi immobiliari che le società di gestione precostituissero buffer di liquidità e di finanziamenti per fronteggiarne l'equilibrio finanziario e, nel lungo termine, patrimoniale. Tutto ciò è avvenuto concentrando sempre più gli investimenti in quelli immobiliari e raggiungendo il corretto mix in quelli finanziari».

I fondi non quotati, in particolare, secondo quanto emerso dal monitor, hanno deciso di dirottare una buona parte dei loro asset (l'87,35% rispetto al valore nullo di giugno 2019) verso i titoli di debito non quotati. Strumenti emessi in gran parte per finanziare i progetti immobiliari, mentre i fondi quotati hanno più che raddoppiato (dal 22 al 48%) il peso degli Oicr non quotati, quindi con un investimento in fondi di fondi, anche in questo caso volto a portare risorse dirette agli investimenti immobiliari in corso. Tendenze che, in base alle prime analisi estese al secondo semestre, sembrano confermate anche per la seconda parte del 2020. (riproduzione riservata)

I FONDI IMMOBILIARI SI DIFENDONO DAL LOCKDOWN

Strumento finanziario	Fondi quotati	Fondi non quotati	Fondi quotati	Fondi non quotati
	30/06/2020	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2019
Partecipazione di controllo non quotate	39,48%	11,71%	75,61%	28,31%
Altri titoli di capitale non quotati	0,00%	0,00%	0,00%	1,07%
Titoli di debito non quotati	0,00%	87,35%	0,00%	0,00%
Parti di oicr non quotati	48,69%	0,00%	22,03%	69,55%
Parti di oicr quotati	11,83%	0,00%	2,36%	0,00%
Strumenti derivati	0,00%	0,94%	0,00%	0,78%

Fonte: diciassettesimo monitor Università di Parma - Caceis Bank

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

