

# Passaporto europeo, nuove regole e opportunità per i FONDI IMMOBILIARI

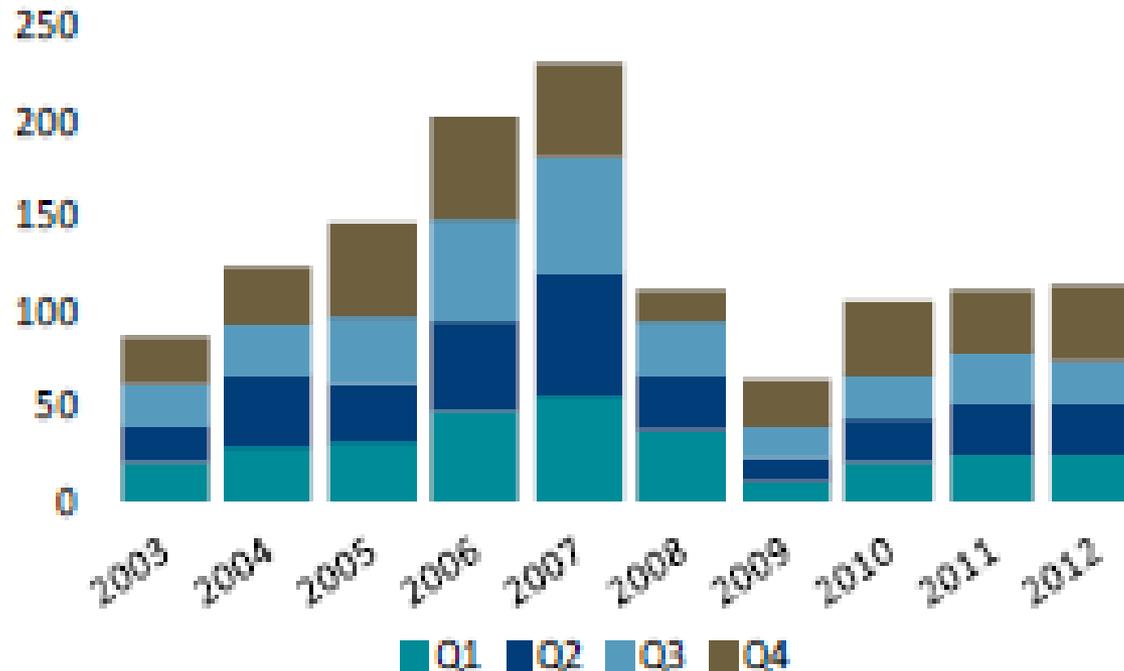
***Il contesto economico di adozione e  
gli obiettivi della direttiva: cosa  
cambia per il mercato dei fondi in Italia***

# L'industria immobiliare italiana 2013

La valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese

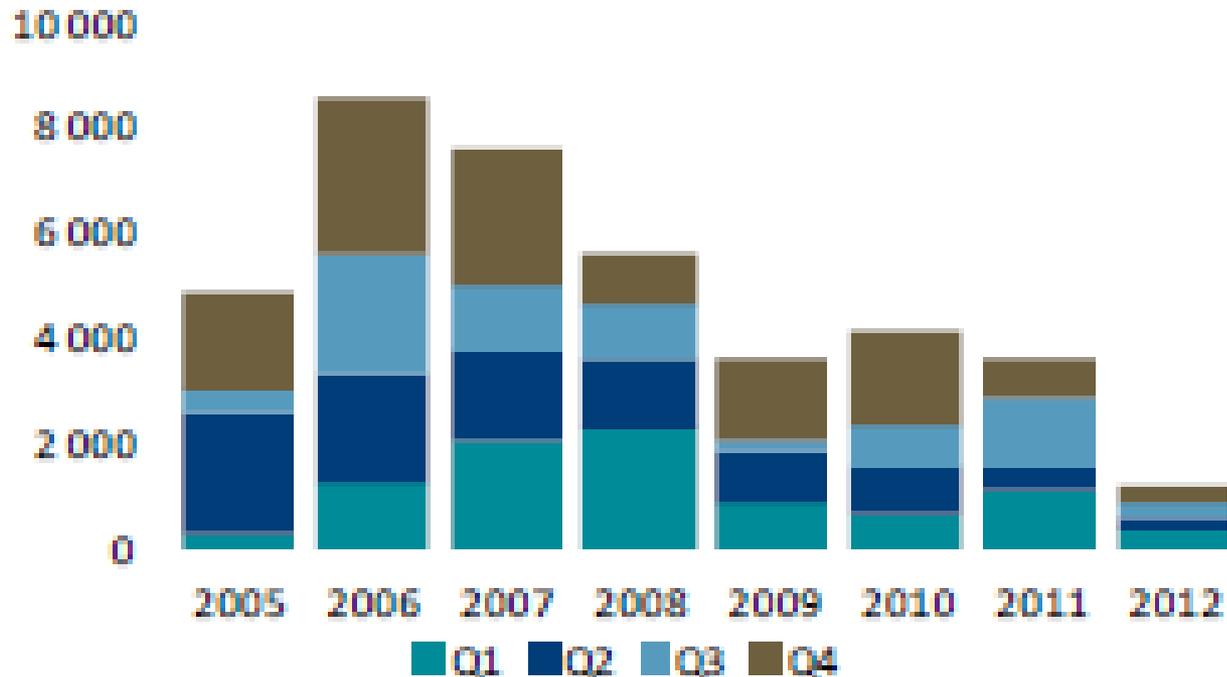


# Investimenti immobiliari in Europa (mld €)



Fonte: DTZ Research

# Investimenti immobiliari in Italia (*mln* €)



Fonte: DTZ Research

# Il tributo del *Real Estate* alla crisi

■ **-43,3%** nel **fatturato** da compravendite di abitazioni e **-48,2%** in quello da vendita di immobili diversi dalle abitazioni nel periodo 2006-2012 (-44,2% nel complesso) e rispettivamente – 33,9% e -43,1% nel periodo 2008-2012 (-35,8% nel complesso)

■ **-50/60%** di turnover nel mercato “**corporate**” nel 2012

# Il tributo del *Real Estate* alla crisi

- **-27,1%** nei volumi degli **investimenti in costruzioni** dal 2008 al 2012 di cui **-47,3%** delle abitazioni nuove
  
- **-550 mila occupati** nel periodo 2008/2012 (*-690.000 al I trimestre 2013*)

# Il tributo del *Real Estate* alla crisi

- **-45,3% consumi di cemento** nel periodo 2007-2012
- **-51% nella domanda di mutui** nel periodo 2007/2012, di cui il -42% solo nell'ultimo anno

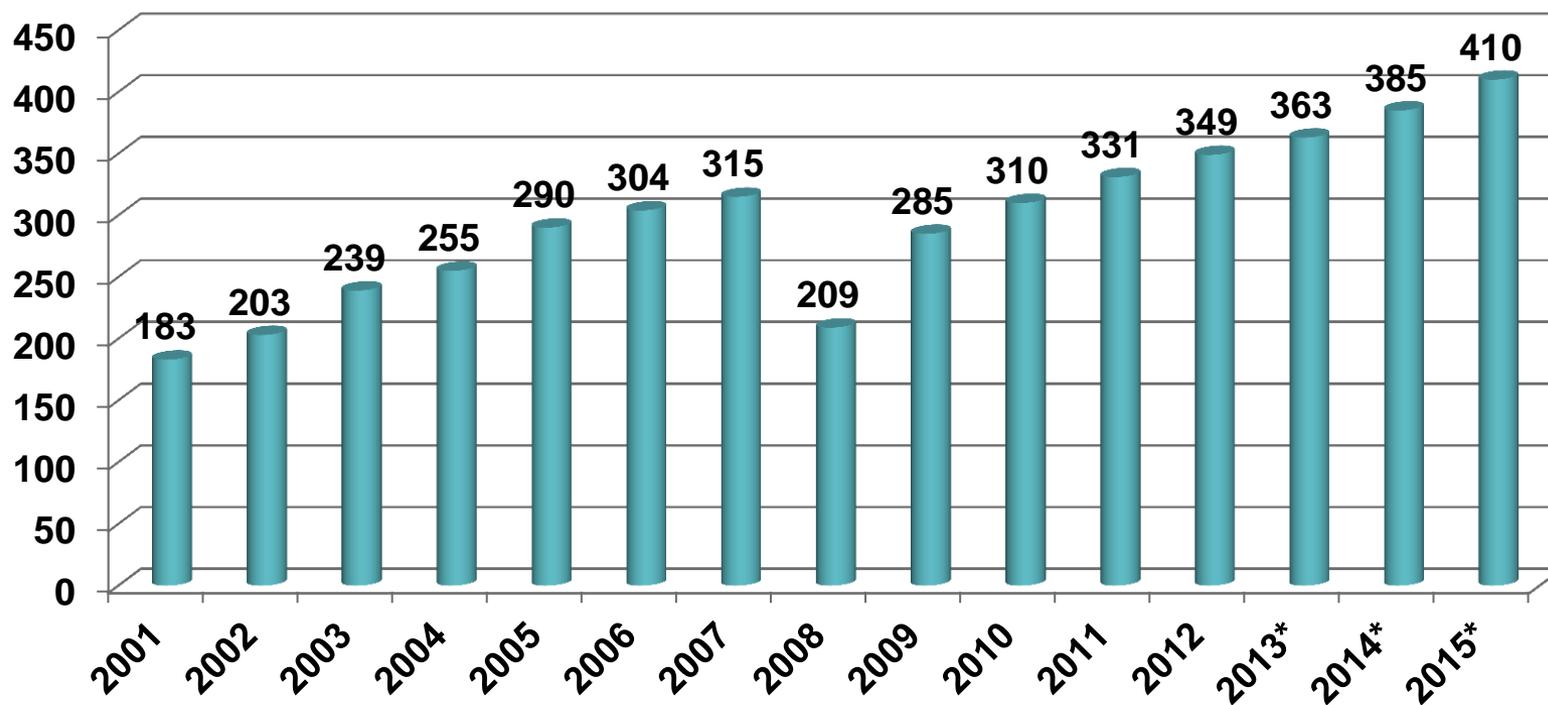
# Il tributo del *Real Estate* alla crisi

- - **32 miliardi di Euro di credito** accordato al settore tra il 2008 ed il 2012
- - **87% la capitalizzazione in Borsa** delle società immobiliari nel periodo 2007/2012, con una riduzione da 11 a 8 delle compagini societarie quotate la cui capitalizzazione totale scende quindi da 11 miliardi di Euro a 1,5 miliardi di Euro

# Il tributo del *Real Estate* alla crisi

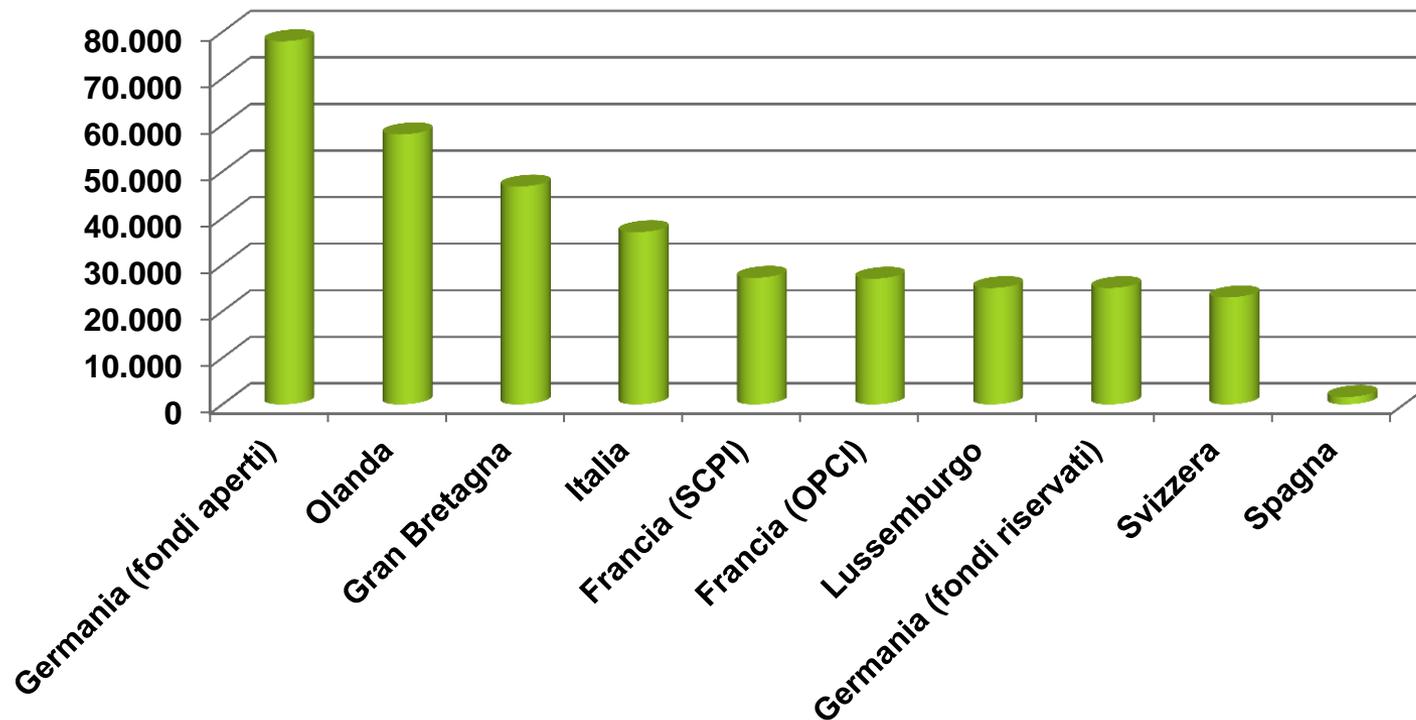
- **-50% fatturato industria notarile e -52% calo del numero di atti nel periodo 2008-2012**

# Il patrimonio dei Fondi Immobiliari Europei (NAV mld €)



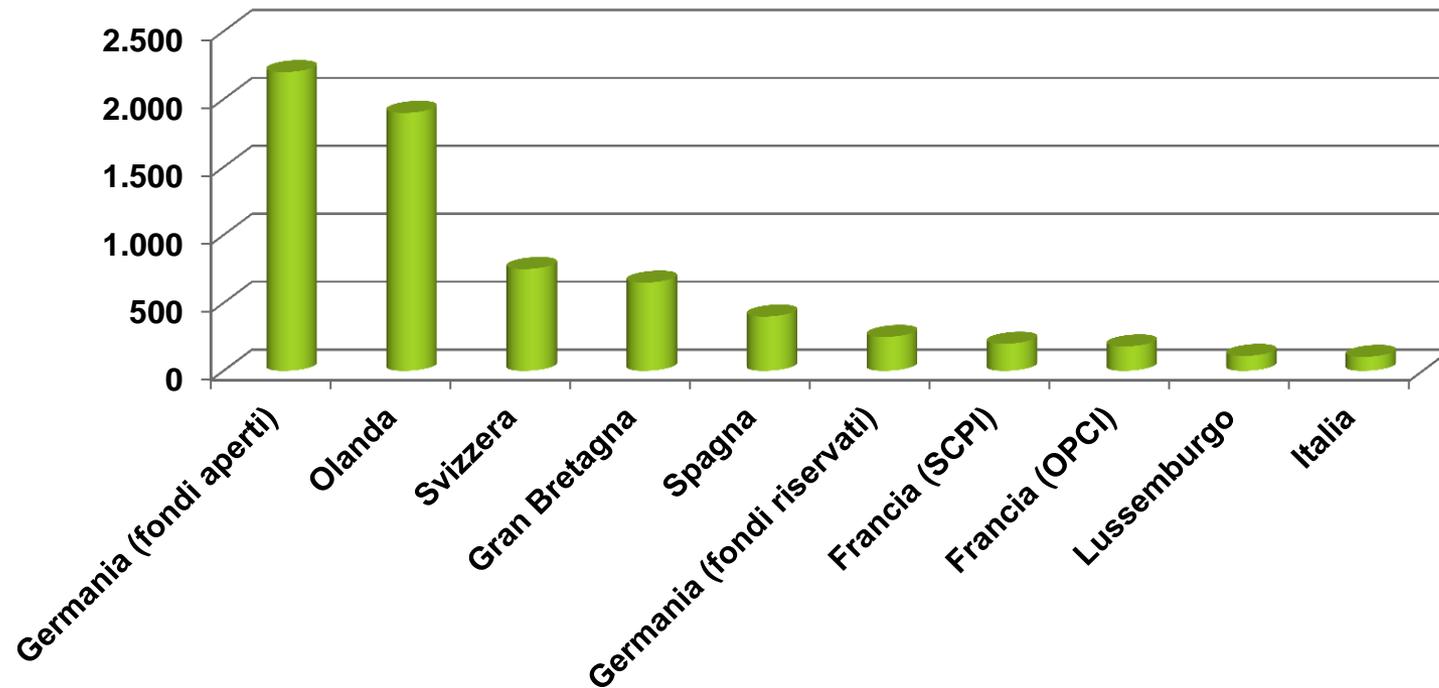
Fonte: Scenari Immobiliari

# Il patrimonio dei Fondi Immobiliari Europei (NAV mld €)



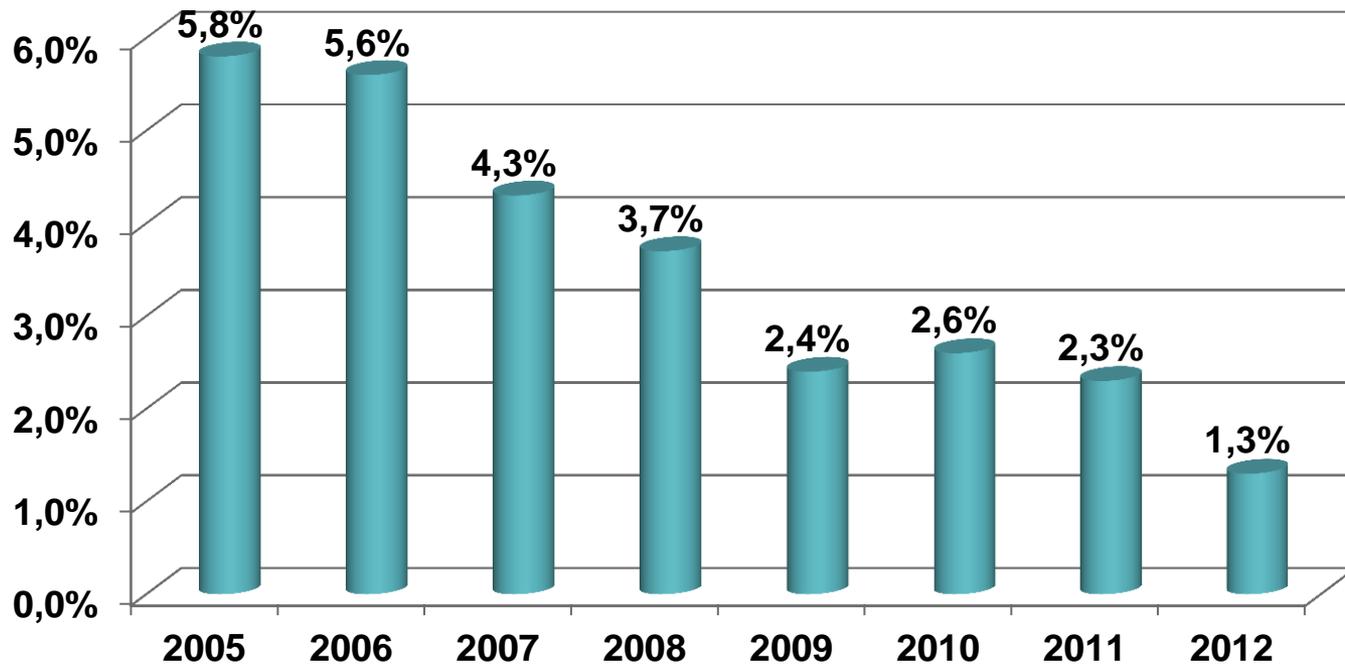
Fonte: Scenari Immobiliari

# Il patrimonio medio dei Fondi Immobiliari Europei (NAV mln €)



Fonte: Scenari Immobiliari

# ROE medio dei Fondi Immobiliari Europei (%)



Fonte: Scenari Immobiliari

# L'industria dei fondi immobiliari in Italia

	<b>2013*</b>	<b>Variazione 2008/2012</b>
<b>Numero fondi attivi</b>	370	+55,5%
<b>NAV (mld €)</b>	38,1	+38,0
<b>Patrimonio immobiliare (mld di Euro)</b>	49	+41,2
<b>Numero di SGR specializzate</b>	24	invariate

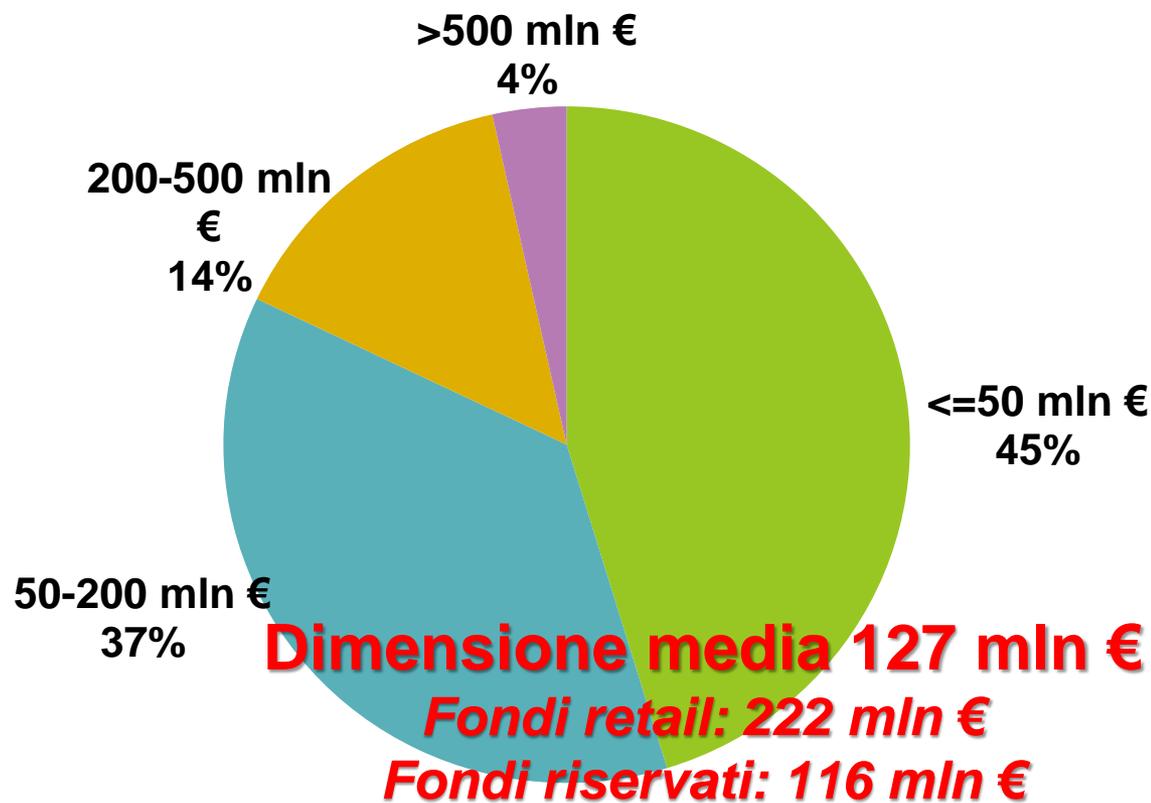
Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati di Scenari Immobiliari e Assogestioni

# La crisi non colpisce i fondi immobiliari (*mln* €)

	<b>Il semestre 2012</b>	<b>Il semestre 2011</b>	<b>Variazione % annua</b>
▪ <b>Raccolta lorda fondi</b>	<b>982</b>	<b>790</b>	<b>24,3</b>
▪ <b>Proventi e rimborsi</b>	<b>691</b>	<b>561</b>	<b>23,2</b>
▪ <b>Patrimonio complessivo</b>	<b>25.535</b>	<b>25.422</b>	<b>0,4</b>

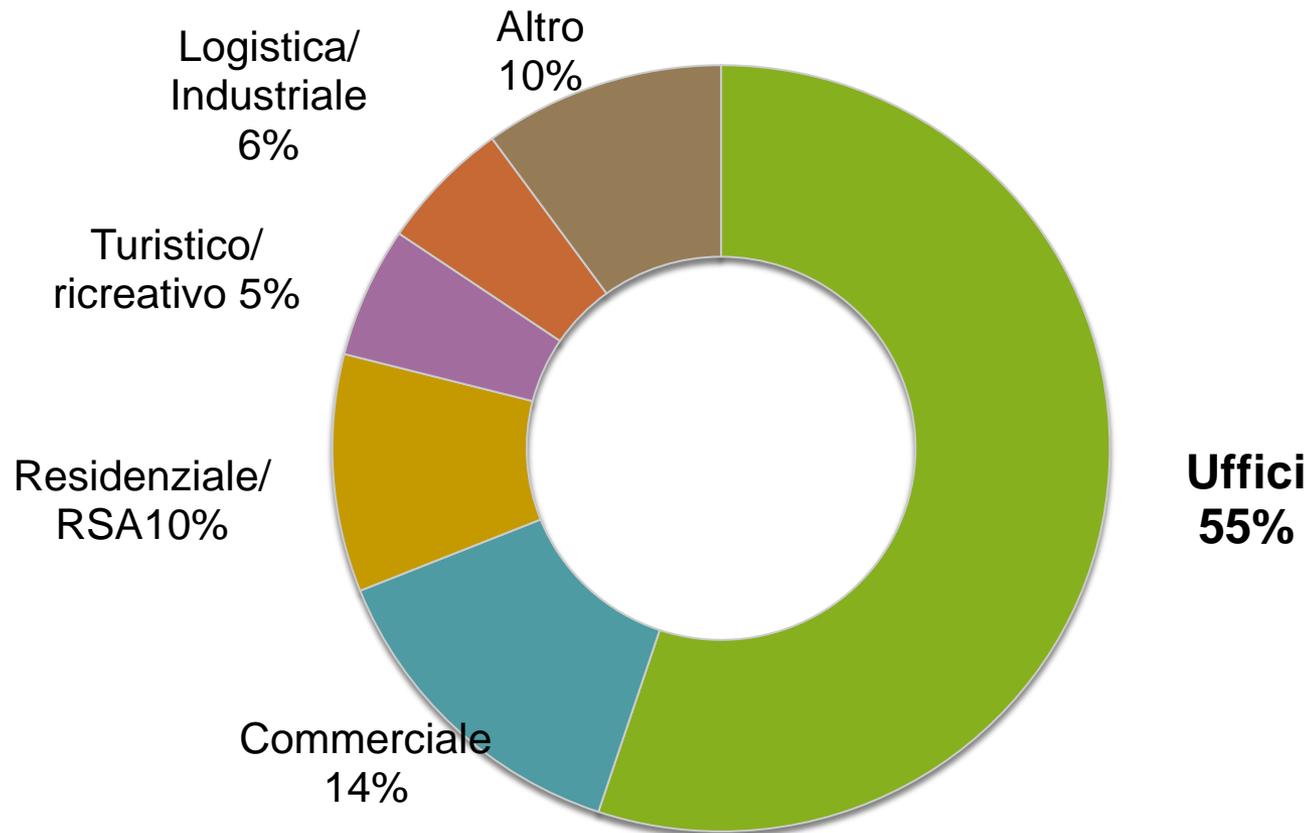
Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati Assogestioni

# I fondi immobiliari per dimensioni di patrimonio (dicembre 2012)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati Assogestioni

# L'asset allocation immobiliare (dicembre 2012)



Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su dati Assogestioni

**La crisi finanziaria 2007/8 ha evidenziato una serie di vulnerabilità del sistema finanziario mondiale e meccanismi di contagio fra attori, settori e paesi mettendo sul banco degli accusati (anche) gli **Hedge funds****

**La Direttiva 2011/61/UE (AIFM o AIFMD) dell'8.1.2011 intende introdurre un controllo sul rischio sistemico derivante dai Gestori di fondi alternativi col criterio "one size fits all"**

**I fondi alternativi** sono organismi di **investimento collettivo** che raccolgono capitali da una **pluralità di investitori** in **conformità di una politica di investimento** ben definita a beneficio di tali investitori

Causa la grande **eterogeneità** dei fondi esistenti si è scelto di **disciplinare i Gestori piuttosto che i fondi** che restano sottoposti alle normative nazionali

**In Italia i Gestori di fondi alternativi** come quelli immobiliari, infrastrutture, private equity, venture capital, materie prime ecc, **sono già regolati** (Dm 228/99 e reg. BI 8.5.12) e **saranno** (a breve?) **regolati con l'adozione della Direttiva AIFM**

La AIFM si propone anche di creare un mercato interno dei **Gestori** uniformando le procedure di autorizzazione, funzionamento e trasparenza introducendo il **Passaporto Europeo** così i gestori potranno commercializzare fondi su tutto il territorio europeo

**Per un periodo di 2 anni (2013-2015) solo i Gestori basati in Europa potranno avere il Passaporto Europeo mentre quelli non UE dovranno dimostrare di possedere i requisiti UE per operare in Europa**

**Per l'Italia la Direttiva è meno stringente** della disciplina in vigore quindi **i costi di adeguamento** dei nostri operatori saranno **minimi e inferiori** a quelli dei concorrenti stranieri

L'apertura ai Gestori europei potrebbe però determinare uno **sbilancio commerciale** dato che **altrove** (UK e Lux in particolare) il settore degli investimenti alternativi è **più sviluppato** e gli operatori hanno dimensioni maggiori

# EFFETTI POSITIVI

- aumento **concorrenza**
- aumento **offerta**
- ampliamento **dimensioni**
- **economie di scala**
- controllo della **leva** e dell'**instabilità finanziaria**

# EFFETTI NEGATIVI

- **eccesso di regolamentazione**
- **costi burocratici**
- **vantaggio per alcuni paesi europei e per i non europei**
- **i Gestori americani saranno avvantaggiati** (*gli Hedge USA ammontano a oltre 1.000 mld di USD e gli inglesi con 200 mld sono l'80% del mercato UE*)

**«La City londinese potrebbe diventare il cavallo di Troia degli Hedge USA»**

*(J.Claude Paye, sociologo francese)*

**«Un fallimento annunciato»**

*(Alexandre Col, Banca Rothschild)*

*Grazie per l'attenzione!*