

SCENARI IMMOBILIARI[®]
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



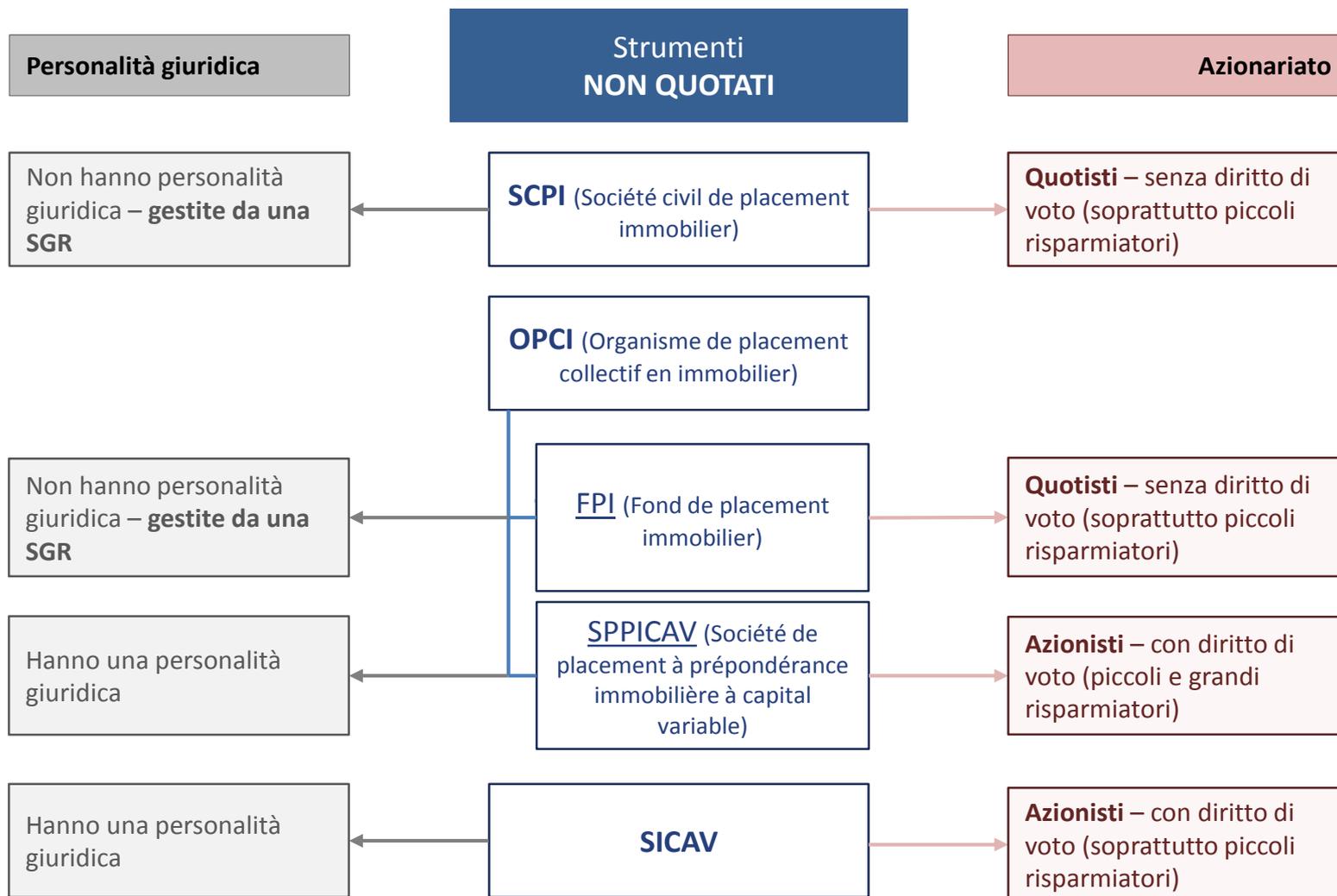
35^a
EDIZIONE

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

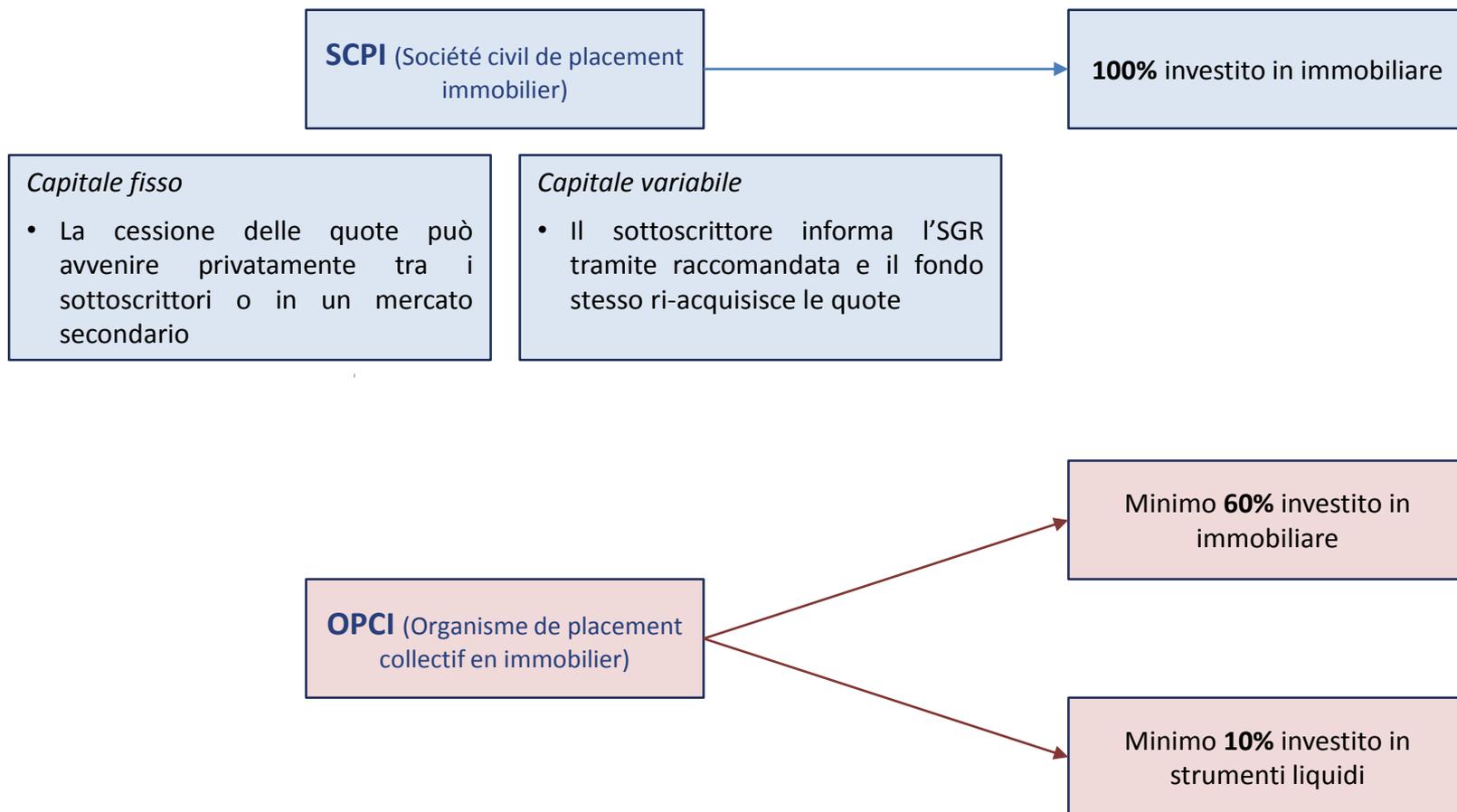
AGGIORNAMENTO
RAPPORTO 2019

Mario Breglia
Presidente
Scenari Immobiliari

Strumenti di investimento immobiliare in Francia



SCPI e OPCl - *composizione attivo*



Requisiti minimi per le società di gestione



Risorse finanziarie

- Capitale minimo equivalente al più alto dei seguenti requisiti
 - €125.000 + 0,02% degli assets under management superiori a €250 mln
 - $\frac{1}{4}$ delle spese operative dell'anno precedente
 - Sufficiente a coprire i rischi di liability professionale



Risorse umane

- Due direttori, di cui almeno uno full time
- Due managers per ogni attività gestionale per conto di terzi
- Rispetto alla strategia di investimento scelta almeno
 - Due real estate managers
 - Due financial managers
- Un compliance officer
- Una funzione di risk management separata sia funzionalmente che gerarchicamente dalle altre attività operative
- Un revisore legale



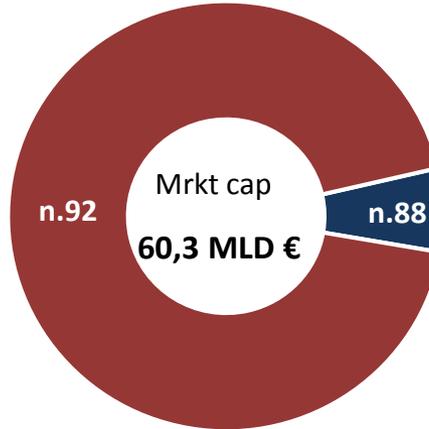
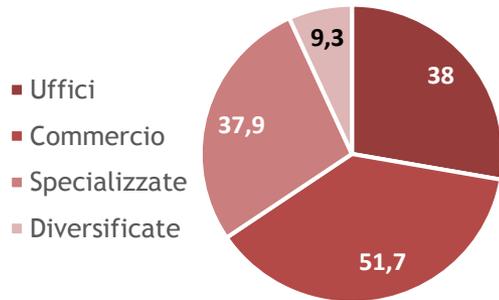
Conflitto di interessi

- I fondi propri possono essere investiti solo in attività liquide
- Se i fondi propri superano il 130% del capitale minimo possono essere investiti più liberamente senza, però, mettere a rischio i fondi stessi

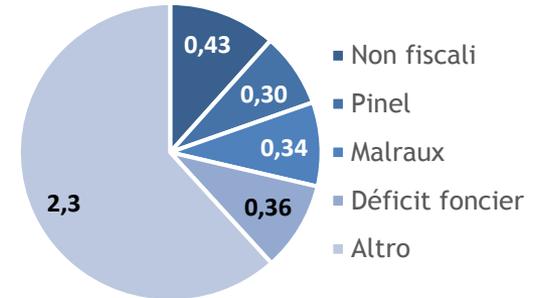
Suddivisione SCPI

Suddivisione SCPI

Suddivisione SCPI non-residenziali
(Mrkt cap Mld €)

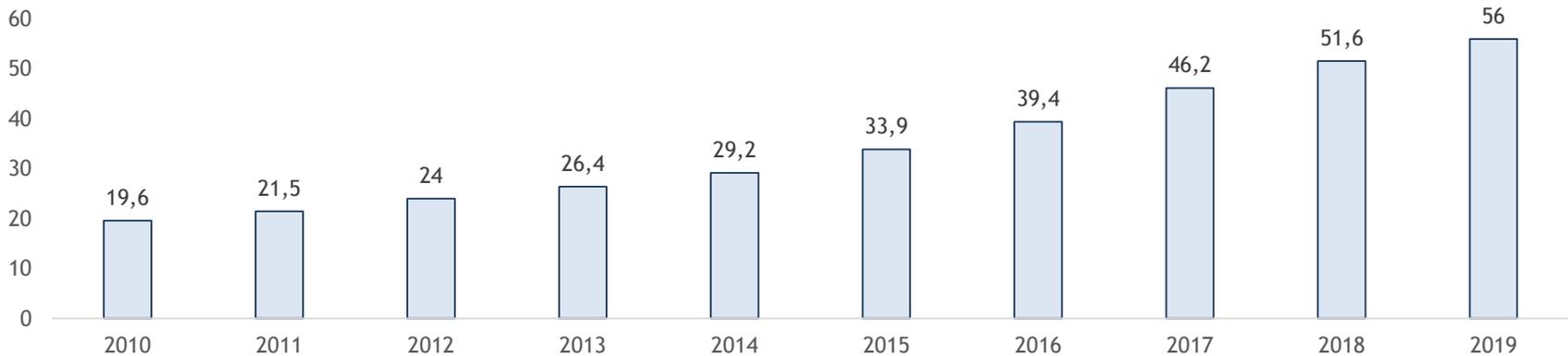


Suddivisione SCPI residenziali
(Mrkt cap Mld €)



■ SCPI residenziali (blu) ■ SCPI non residenziali (rosso)

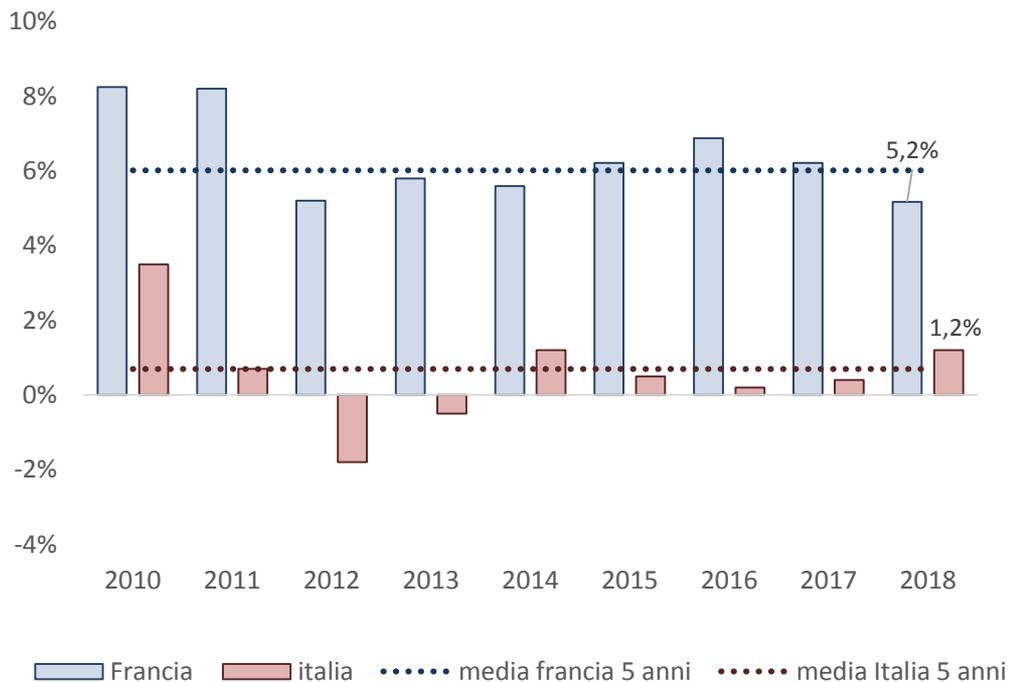
Storico capitalizzazione SCPI non-residenziali (Mld €)



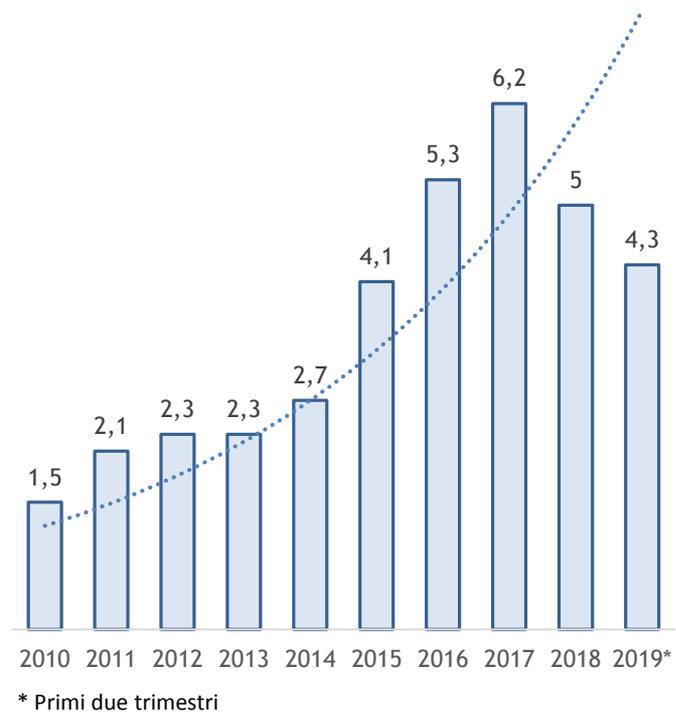
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

SCPI - *Storico rendimenti e raccolta*

Storico rendimento SCPI e fondi immobiliari italiani



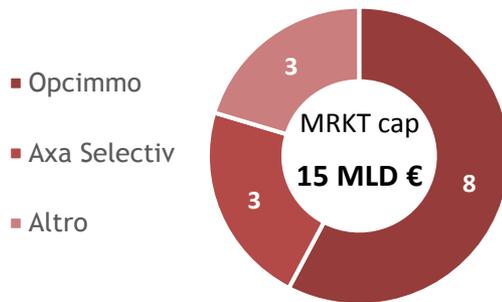
Evoluzione della raccolta totale delle SCPI (Mld €)



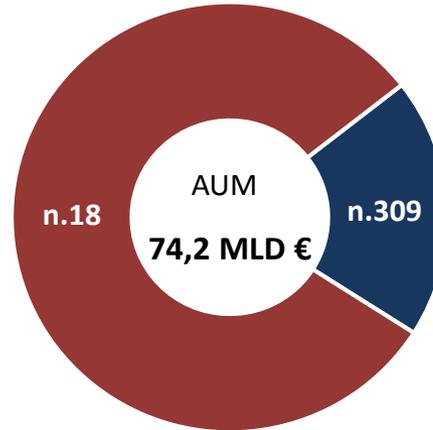
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

Suddivisione OPCl

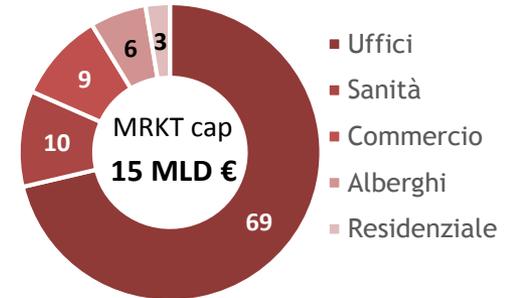
**Capitalizzazione OPCl retail
(Mrkt cap Mld €)**



Suddivisione OPCl

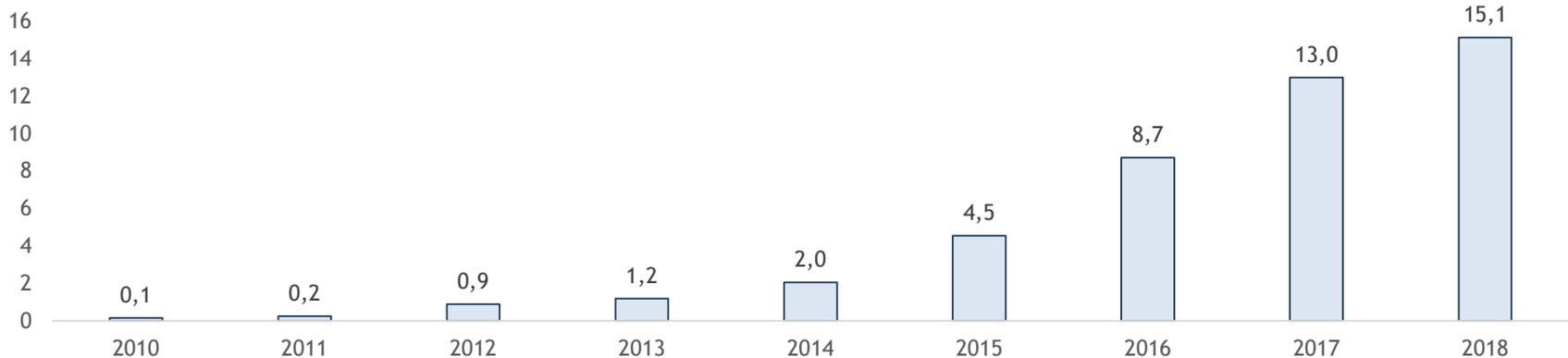


**Suddivisione OPCl Retail
(Mrkt cap Mld €)**



■ OPPI professionali (blu) ■ OPCl retail (rosso)

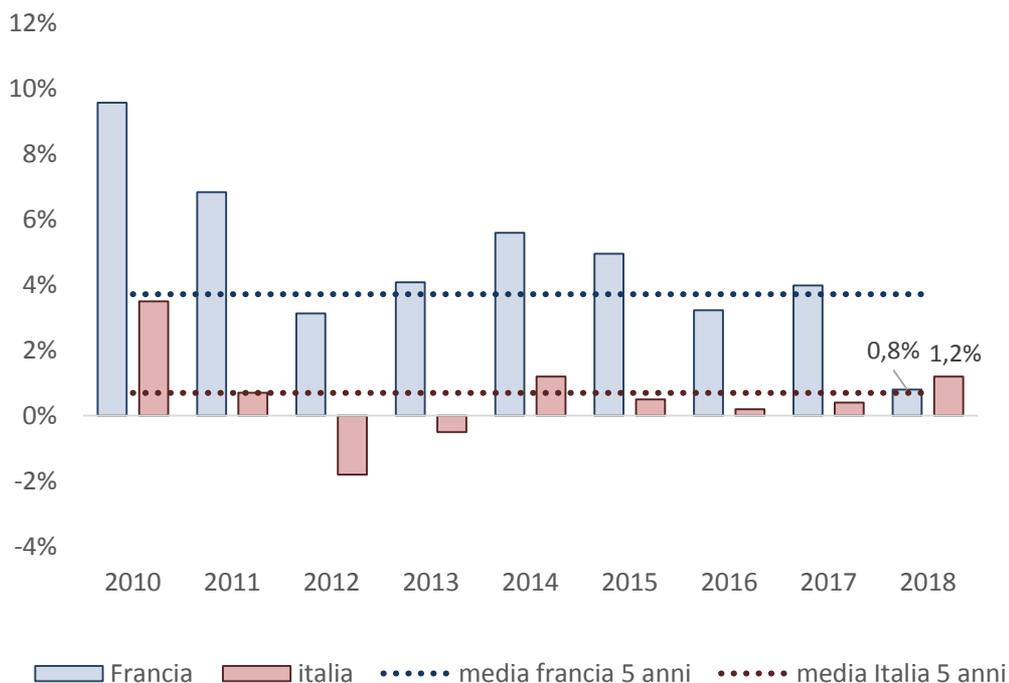
Storico capitalizzazione OPCl retail (Mld €)



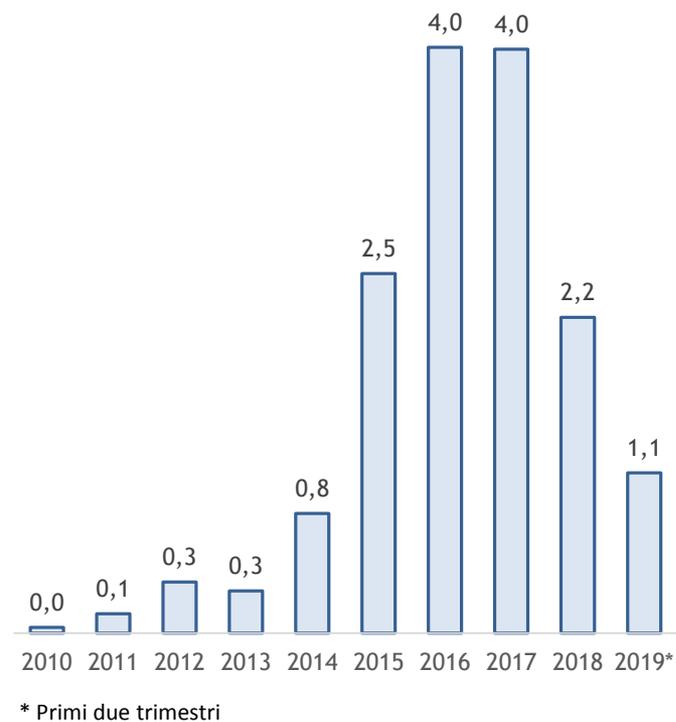
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

OPCI - *Storico rendimenti e raccolta*

Storico rendimento OPCI retail e fondi immobiliari italiani



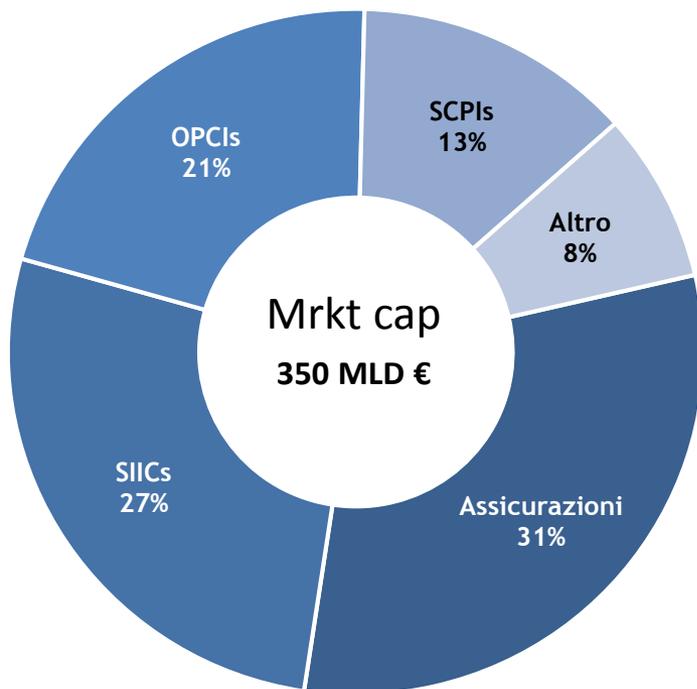
Storico raccolta totale delle OPCI retail (Mld €)



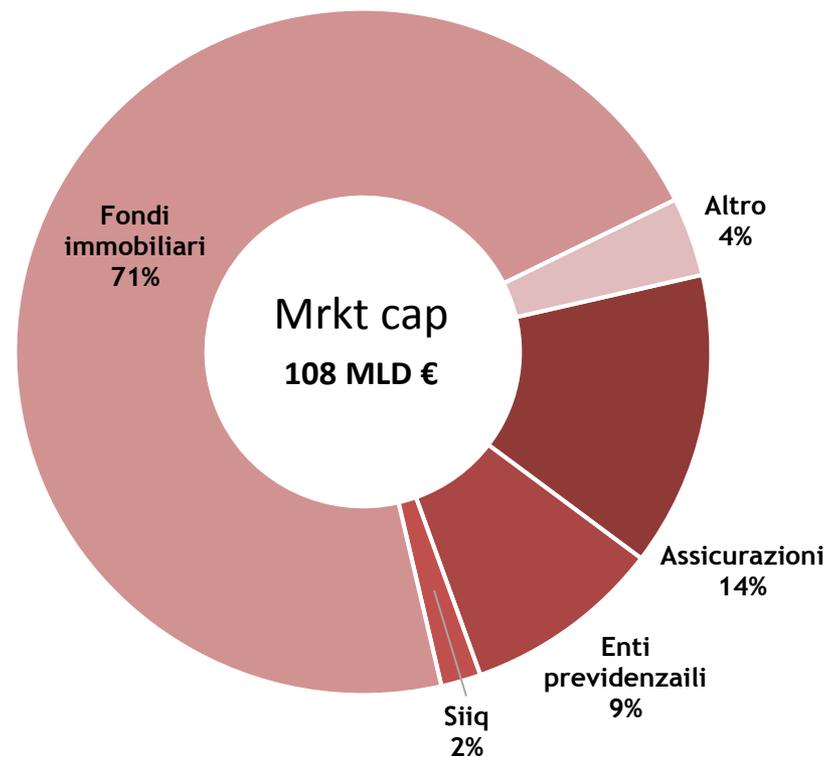
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

Suddivisione capitalizzazione grandi investitori (2018)

Francia



Italia



Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

Differenze tra fondi immobiliari francesi e italiani (2018)

	Francia	Italia
Durata media	20 anni	20 anni
Tassazione media (%)	47%	30%
Incidenza piccoli investitori (% su totale)	60%	1%
Rendimenti medi 2018 (%)	4,1%	1,2%

Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier