

**SCENARI IMMOBILIARI**<sup>®</sup>  
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



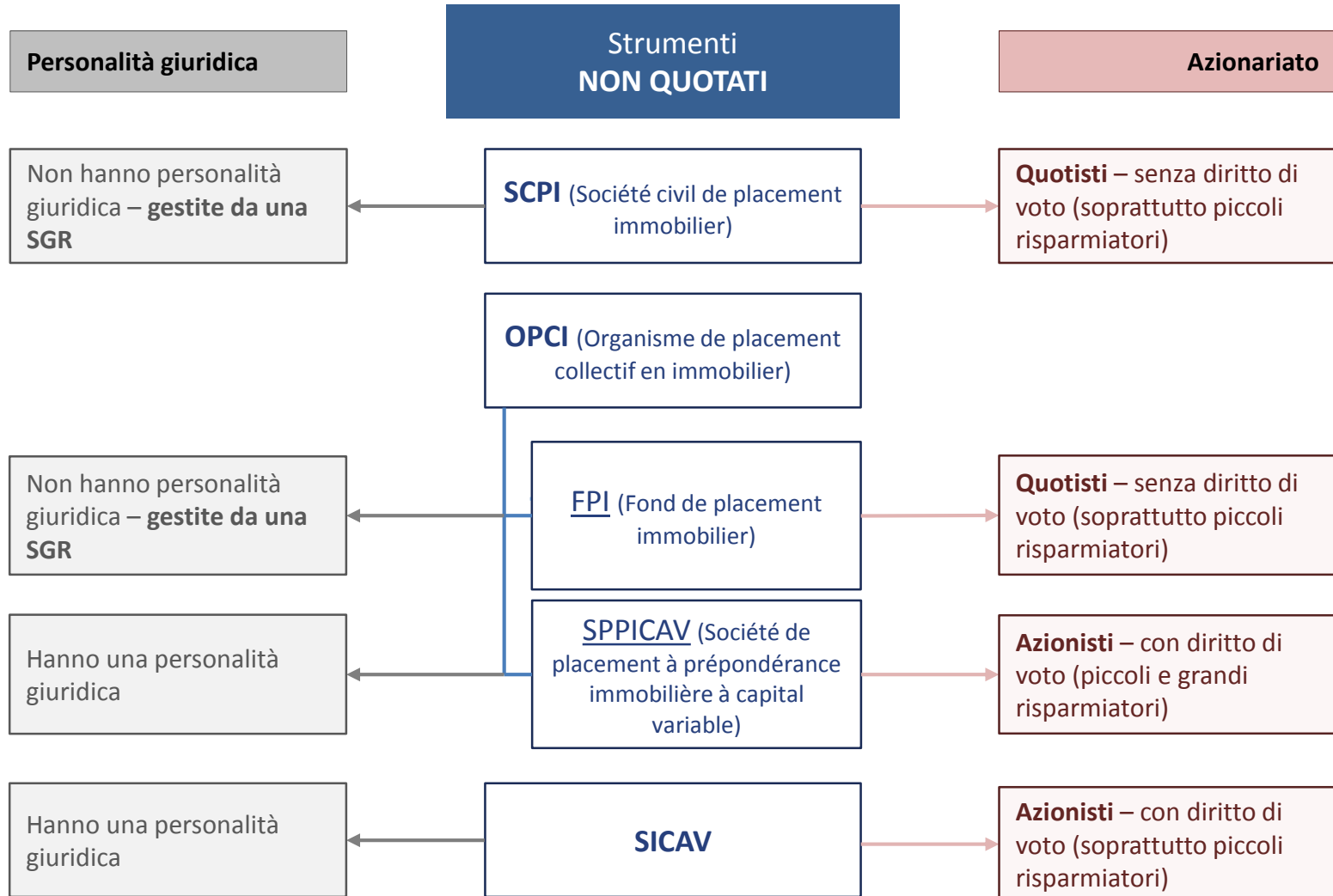
**35<sup>a</sup>**  
EDIZIONE

# I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

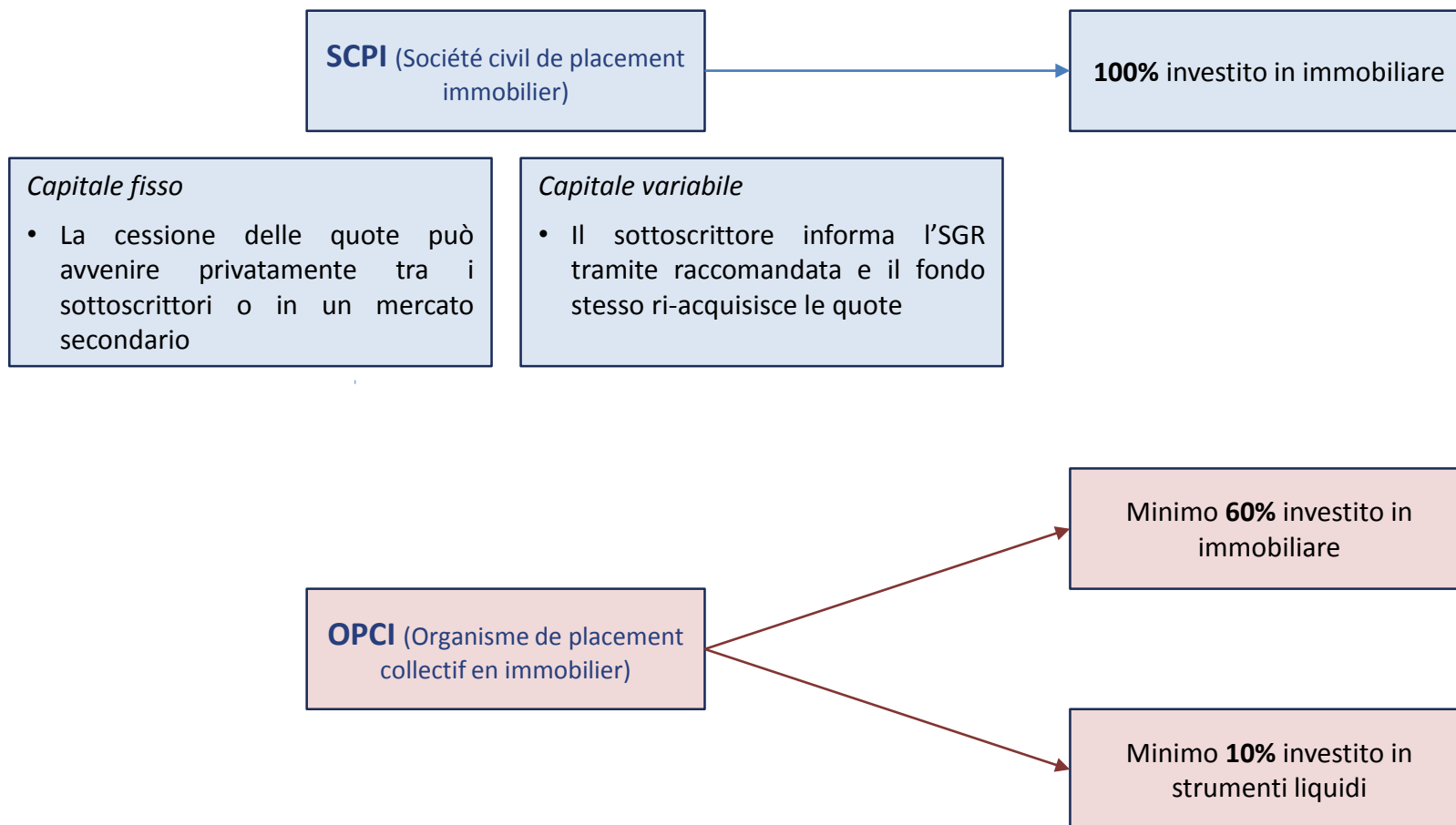
AGGIORNAMENTO  
RAPPORTO 2019

Mario Breglia  
Presidente  
Scenari Immobiliari

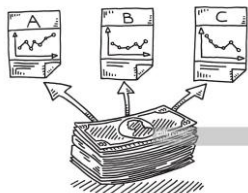
## Strumenti di investimento immobiliare in Francia



## 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



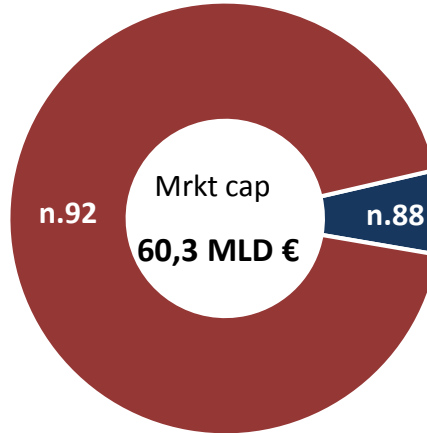
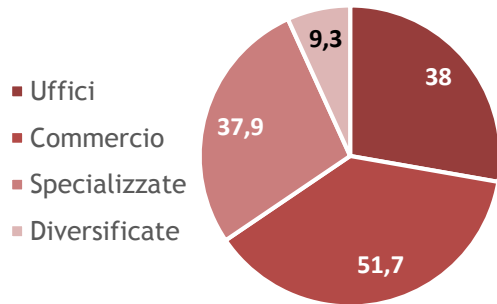
### Conflitto di interessi

- 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

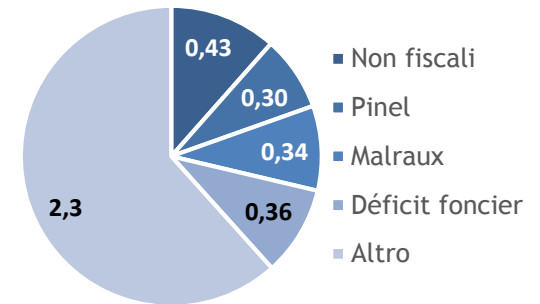
## Suddivisione SCPI

Suddivisione SCPI

Suddivisione SCPI non-residenziali  
(Mrkt cap Mld €)

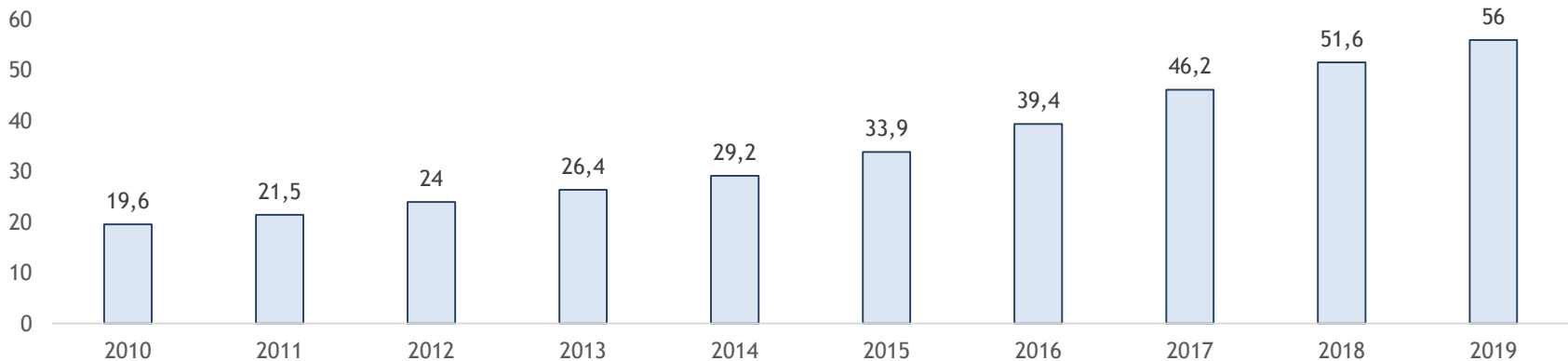


Suddivisione SCPI residenziali  
(Mrkt cap Mld €)



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

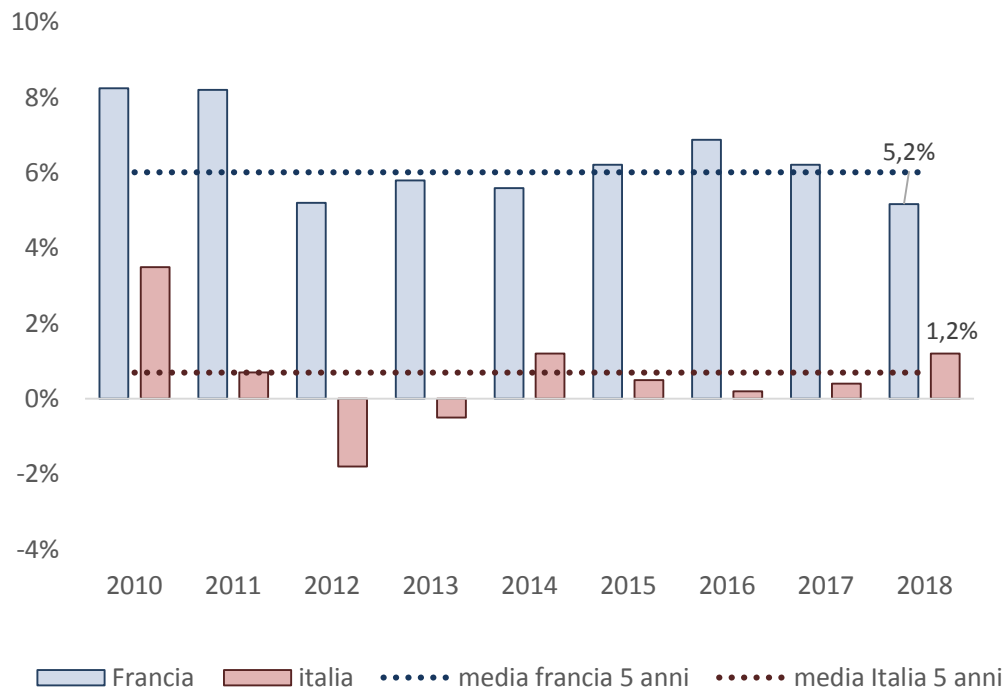
Storico capitalizzazione SCPI non-residenziali (Mld €)



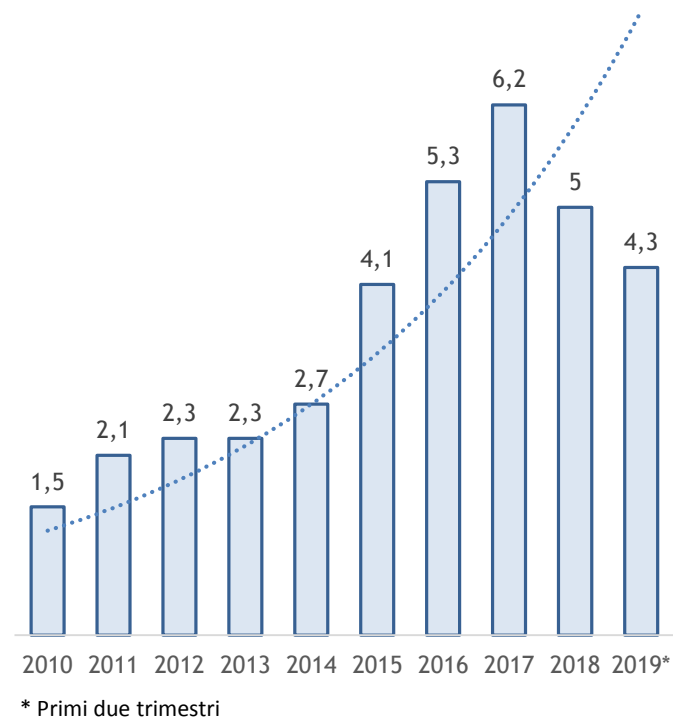
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

## SCPI - *Storico rendimenti e raccolta*

Storico rendimento SCPI e fondi immobiliari italiani



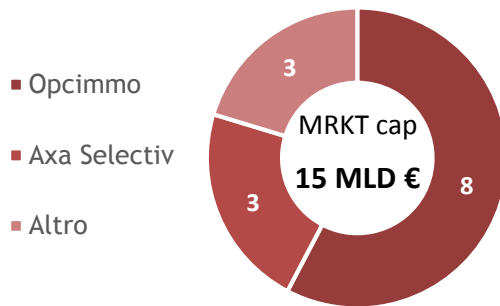
Evoluzione della raccolta totale delle SCPI (Mld €)



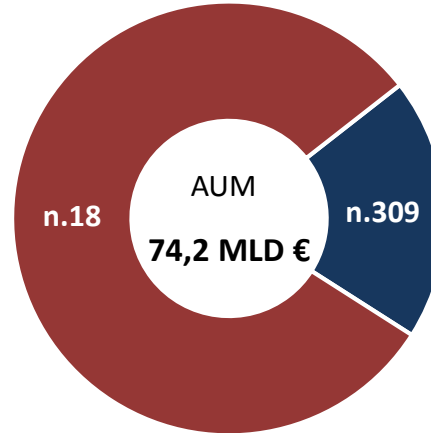
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

## Suddivisione OPCl

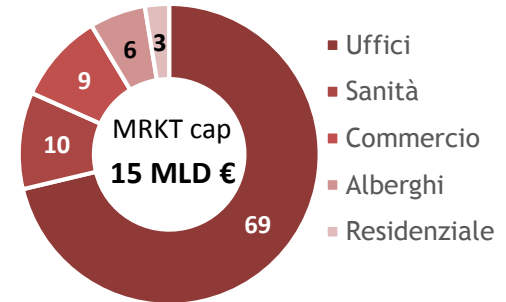
**Capitalizzazione OPCl retail  
(Mrkt cap Mld €)**



**Suddivisione OPCl**

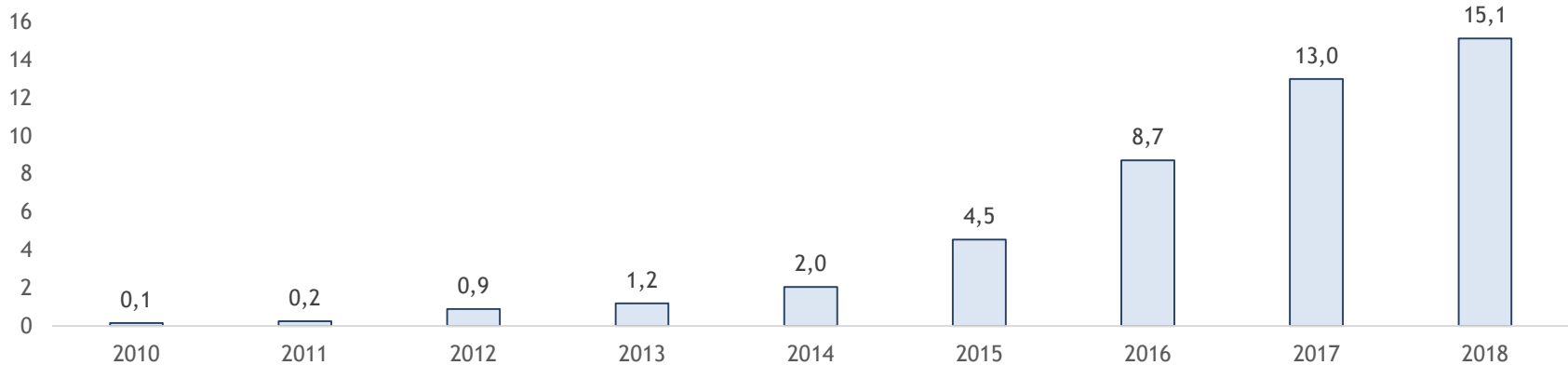


**Suddivisione OPCl Retail  
(Mrkt cap Mld €)**



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

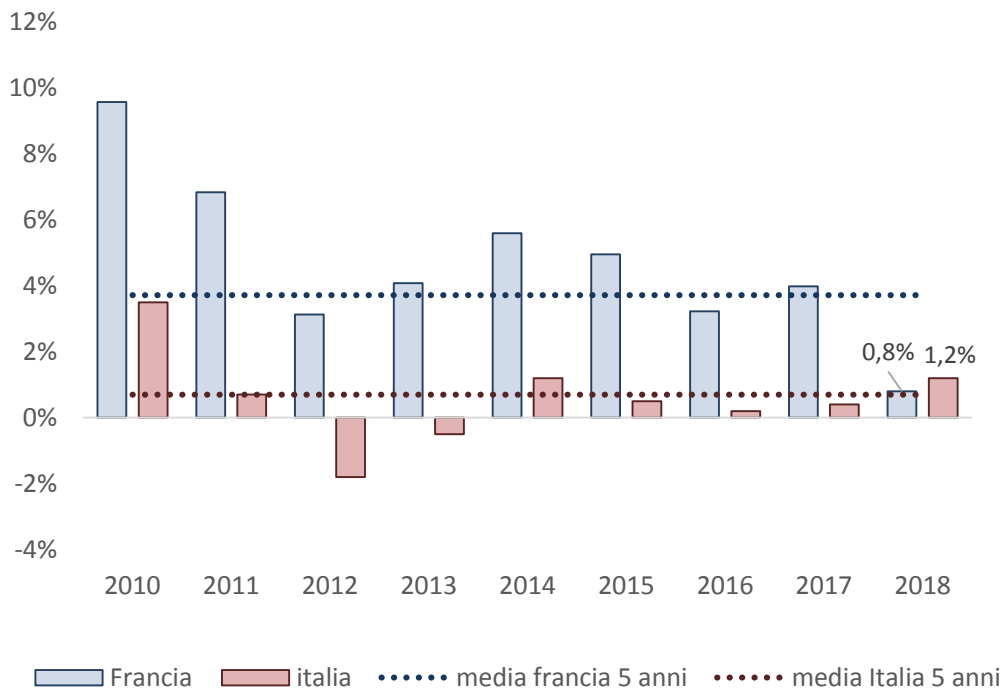
**Storico capitalizzazione OPCl retail (Mld €)**



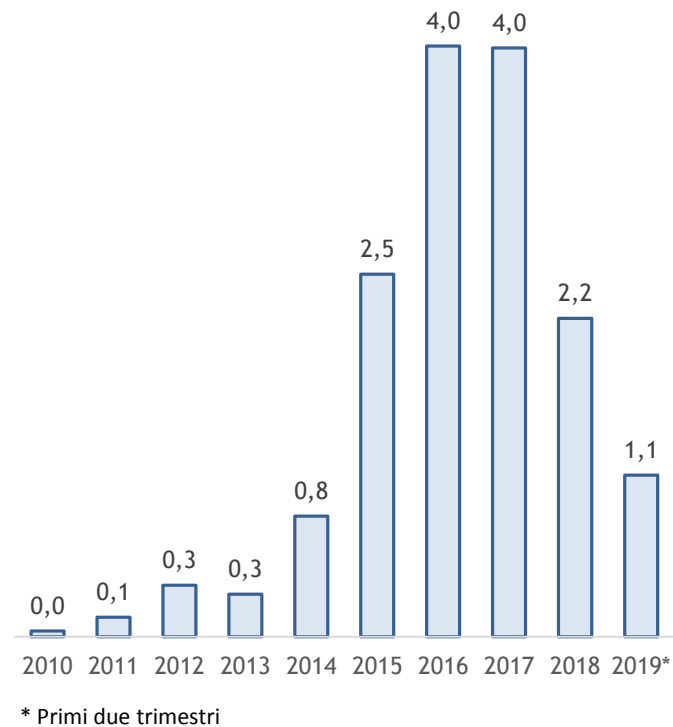
Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

## OPCI - *Storico rendimenti e raccolta*

**Storico rendimento OPCI retail e fondi immobiliari italiani**



**Storico raccolta totale delle OPCI retail (Mld €)**

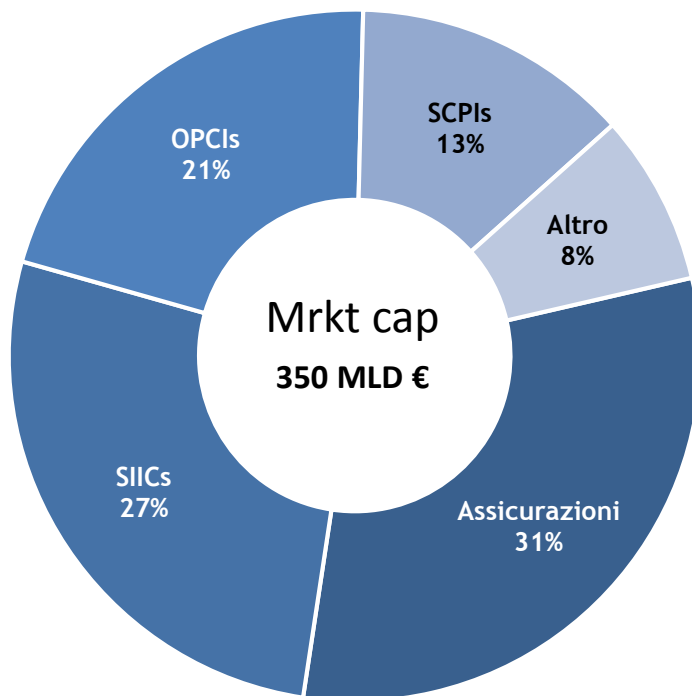


Fonte: Elaborazione Scenari Immobiliari su dati IEIF, ASPIM, AFG & Pierrepapier

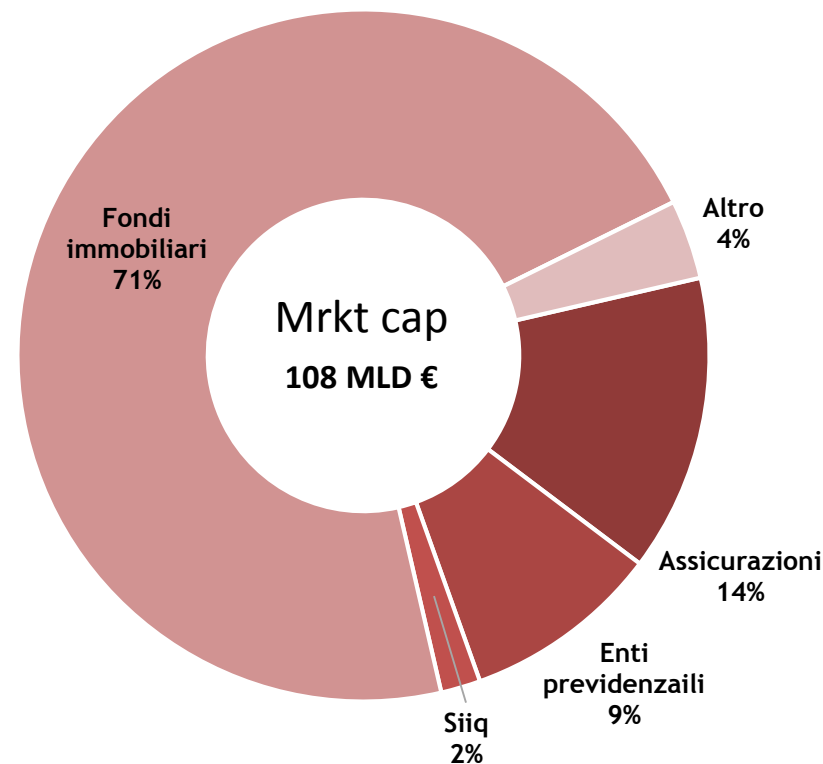


## Suddivisione capitalizzazione grandi investitori (2018)

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