

# 24 ORE | Radiocor: Rapporti e Società

LUGLIO 2018

## Fondi immobiliari, 2017 brillante Il patrimonio sale a 58 miliardi

In Italia aumentano i veicoli di investimento e il valore netto degli asset. Acquisizioni per 7,6 miliardi

Il buon andamento del settore immobiliare unito a una crescita economica più convincente nell'area dell'euro, alla consistente liquidità circolante e a tassi di interesse bassi e sostanzialmente stabili ha favorito nel 2017 la vivace attività dei fondi immobiliari in Europa e, a cascata, anche in Italia dove il comparto ha mostrato incrementi sostenuti. Il numero di fondi attivi - segnala l'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari - è salito a 420, ed è dato in ulteriore progresso, grazie anche alla tendenza di operatori esteri presenti sul mercato italiano a costruire veicoli con i loro investimenti in real estate. Il valore netto degli asset (nav) è cresciuto di oltre il 10% lo scorso anno arrivando a 53 miliardi di euro e nel 2018 potrebbe raggiungere i 55 miliardi mentre il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai fondi è di 58 miliardi di euro (+8,4% sul 2016) ed è per la quasi totalità (56 miliardi) attribuibile ai fondi riservati a investitori professionali. Considerando anche le Siiq e le società quotate il patrimonio totale sale a 66 miliardi di euro.



L'industria italiana dei fondi real estate si caratterizza per strutture piuttosto piccole quindi, con un Nav medio di 125 milioni di euro, a fronte di una media europea (relativa ai soli riservati) di 380 milioni e del picco rappresentato dai veicoli britannici con 1,2 miliardi medi. Dal

punto di vista dei rendimenti, calcolati in termini di return on equity, i fondi italiani, pur mostrando un lieve miglioramento, restano piuttosto lontani dai ritorni dei medesimi strumenti finanziari di altri Paesi.

Rispetto al quadro complessivo europeo, la fotografia degli asset in portafoglio per tipologia è più sbilanciata sugli uffici (63%) mentre residenziale, commerciale e logistica/industriale hanno un peso minore nei veicoli di investimento italiani. Nel 2017 ci sono state acquisizioni di immobili per 7,6 miliardi di euro: le operazioni hanno riguardato in maggioranza il comparto uffici (54%) mentre residenze sanitarie assistenziali, l'alberghiero e il residenziale hanno rappresentato quote intorno al 9-10. Le vendite hanno raggiunto un ammontare di 4,4 miliardi di euro e hanno riguardato principalmente uffici (54%) e residenziale (15%).

### L'INNOVAZIONE "BUSSOLA" PER NUOVE STRATEGIE

Data management, cloud, cybersecurity diventano i nuovi strumenti di lavoro dei fund manager non solo per le negoziazioni e la gestione degli asset. Secondo una ricerca Augentius, programmati investimenti dedicati a rafforzarsi sulla tecnologia anche se ci sono barriere da superare. Per EY i big data sono già fondamentali per valorizzare al massimo il proprio portafoglio.

>>> a pagina 2

### DIVERSIFICARE È LA FORMULA VINCENTE

Nel 2017 le masse gestite sono aumentate del 15,4% per Sorgente Sgr, che spinge ancora sul settore dei crediti con il fondo Botticelli, lavora alla prima Sicaf e gestirà la valorizzazione del portafoglio Ipab Sant'Alessio. Per le nuove strategie future, sottolineano dall'Area Structuring della Sgr, sono fondamentali gli strumenti di analisi.

>>> a pagina 3

>>> continua a pagina 4

# I GESTORI E LA CARTA TECNOLOGIA: DATA MANAGEMENT E CYBERSECURITY LE PRIORITÀ

**INVESTIRE IN NUOVI STRUMENTI PER PROTEGGERE LE INFORMAZIONI ED ESPANDERE IL BUSINESS. SECONDO UNA INDAGINE METÀ DEI FUND MANAGER NON SODDISFATTI DELLA PROPRIA SICUREZZA**

**L**a gestione di operazioni delicate in piena sicurezza con un ampio range di soggetti, l'obbligo di proteggere i dati sensibili dei propri asset e l'adeguamento a normative più stringenti soprattutto in ambito europeo sono tre dei fattori che stanno facendo degli investimenti in strumenti tecnologici a supporto del business una delle priori-




tà dei gestori di fondi immobiliari e di private equity. Una attenzione per data management e cybersecurity che, secondo alcuni studi, arriva con leggero ritardo rispetto ad altri ambiti del mondo finanziario ma che promette di avere una incidenza anche sui risultati economici e sull'individuazione di nuove opportunità di investimento.

Secondo il 2018 Technology Industry Survey realizzato da Augentius, big americano di private equity e real estate, la metà dei gestori non è ancora soddisfatta del livello di sicurezza informatica raggiunto dalla propria organizzazione e considera l'investimento in tecnologia come una priorità chiave nel breve termine. L'urgenza

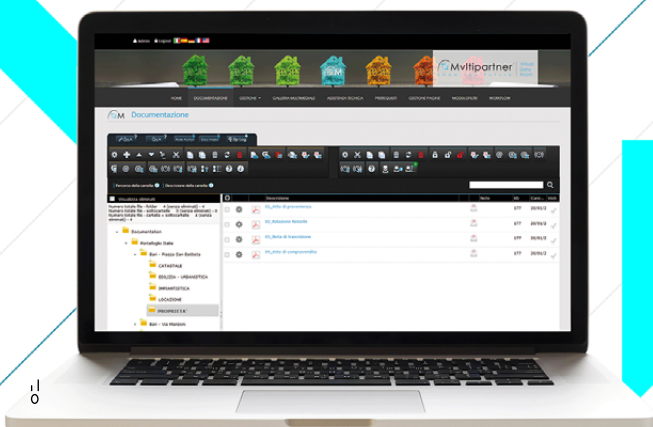
sembra essere maggiore per gli operatori europei probabilmente a causa del ritardo rispetto agli Stati Uniti e della introduzione di regolamentazione come l'Alternative Investment Fund Managers Directive e la General Data Protection Regulation. Il data management/cloud e la cybersecurity sono di gran lunga i due comparti verso cui vengono indirizzate le risorse ma non è solo una volontà "difensiva" a favorire le trasformazioni visto che si nota, dice lo studio, anche la volontà di puntare su strumenti tecnologici che facilitino la comunicazione con gli investitori e che si focalizzino sulle funzioni amministrative e contabili.

>>>continua a pagina 4



## Multipartner®

### VIRTUAL DATA ROOM



**MANAGE YOUR REAL ESTATE PORTFOLIO**  
**ALL INSIDE THE PLATFORM, NOTHING OUTSIDE**

**Protocollo di connessione**  
HTTPS/TLS 1.2, 1.3.

**Verifica e autenticazione utenti.**  
Strong Authentication.


**Accessi granulari**  
a file e cartelle in base al profilo utente.

**Caricamenti massivi**  
di cartelle, file e utenti profilati.

**Gestione file**  
Office, PDF, DWG, Immagini, Audio/Video.

**www.multipartner.com**

Scarica l'App su Google Play e App Store



**Secure View dei file.**  
Filigrana dinamica personalizzabile.

**Ricerca avanzata**  
full text. OCR e salvataggio ricerche.

**Vetrine e gallerie**  
multimediali per gestione portfolio immobiliare.

**Notifiche automatiche**  
agli utenti sui documenti di loro interesse.

**Client Support**  
e Helpdesk multilingua attivo 24/7/365.

# LA DIVERSIFICAZIONE È LA CHIAVE DELLA FORTE CRESCITA DEI FONDI

**DALLE OPPORTUNITÀ SUI CREDITI DELLE PMI, AI PORTAFOGLI DA VALORIZZARE, ALLA RIQUALIFICAZIONE DI AREE AL SUD: L'AREA STRUCTURING DI SORGENTE SGR SPIEGA LE STRATEGIE ATTUALI**

**A**llargare il ventaglio dei settori in cui si opera e approfondire le potenzialità di un territorio anche attraverso strumenti di analisi tecnologica: sono due delle linee di azione di Sorgente Sgr che ha 24 fondi immobiliari attivi e 2,4 miliardi di asset under management a fine 2017.

**Il 2017, dice l'ultima analisi di Scenari Immobiliari, è stato un anno particolarmente vivace per il mercato italiano dei fondi immobiliari. Come è stata la prima parte del 2018 dalla vostra prospettiva e come proseguirà l'anno?**

La nostra strategia riflette un'ottica di crescente diversificazione, tendenza già in atto nell'industria dei fondi immobiliari italiani, così come evidenziato anche da Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, nel commentare i trend del risparmio gestito. Proprio l'allargamento dei settori di operatività sta sostenendo la forte crescita riscontrata nel sistema dei fondi immobi-



“ **PER INDIVIDUARE I NUOVI TREND EMERGENTI CI SERVIAMO DI STRUMENTI INFORMATIVI CHE ANALIZZANO LE PRINCIPALI CITTÀ ATTRAVERSO UNA SERIE DI INDICATORI: COSÌ ABBIAMO UN QUADRO UTILE PER SCELTE DI ALLOCAZIONE DEI PROGETTI E PRODOTTI DI INVESTIMENTO** ”

liari nel corso del 2017. Sorgente Sgr, a riguardo, mantiene il suo interesse verso la cosiddetta “economia reale”. Dopo un 2017 che ci ha visti crescere del 15,4 per cento (in riferimento all'incremento delle masse gestite), continuiamo a guardare con interesse al settore del credito: ai fondi specializzati Pinturicchio e Perugino si è da poco aggiunto il Fondo Botticelli, che investe in crediti commerciali originati in Italia e che, quindi, valorizza indirettamente il mercato delle piccole e medie imprese. Entra inoltre nel vivo l'iter di costituzione della prima Sicaf immobiliare del gruppo, che prevede il conferimento di un portafoglio di 26 immobili per un valore complessivo di oltre 240 milioni di euro. La componente della

valorizzazione è invece al centro di un fondo che focalizza la propria azione sul patrimonio immobiliare di un ente pubblico (l'IPAB Sant'Alessio) che ha scelto lo strumento del fondo per razionalizzare, e dunque rivitalizzare, anche i propri immobili storici, con evidenti ricadute positive sui quartieri e sulle comunità locali nei quali questi insistono.

**Aumenta l'interesse di soggetti esteri per portafogli di asset italiani: quali sono i fattori che lo determinano? Sono destinati a durare?**

L'interesse dei grandi investitori stranieri è motivato dalle numerose opportunità che si stanno aprendo sul territorio italiano. Siamo convinti, ad esempio, che ci sia spazio di crescita anche per le città del

Sud dove, nei prossimi anni, il settore turistico insieme ai centri commerciali e, più in generale, i progetti di qualità potranno attrarre investimenti. In particolare, stiamo studiando diverse iniziative di partenariato pubblico-privato anche nel Sud Italia che, attraverso progetti di riqualificazione urbana, possano innescare un circolo virtuoso per attrarre investimenti. Queste iniziative, come anche quelle focalizzate sulle infrastrutture e sulle energie rinnovabili, fanno leva sull'opportunità di coinvolgere i capitali privati nella realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, perché in grado di generare ricadute positive sul tessuto economico e sociale.

**Rapporti con gli investitori dei fondi, processi di acquisizione, building management, monitoraggio del mercato: in quali di questi ambiti gli strumenti tecnologici (data analysis, data room ecc) sono essenziali per il vostro business? Dove invece pensate che possano aiutare in futuro i real estate fund manager?**

Gli strumenti di analisi sono fondamentali per il settore immobiliare, che risulta profondamente correlato con il territorio e i cambiamenti che si susseguono nel tempo. Per individuare e affrontare le nuove istanze emergenti, Sorgente Sgr ha contribuito a sviluppare, insieme all'Istituto di ricerca Nomisma, un nuovo strumento informativo, “Italy2Invest”, pensato per gli investitori e, più in generale, per i principali decision maker pubblici e privati. Lo strumento, grazie a un data base ampio e strutturato, è in grado di analizzare le principali città italiane con un set di indicatori che restituiscono una fotografia multidimensionale di un dato territorio. In tal modo risulta possibile caratterizzare un territorio nelle sue componenti chiave (infrastrutture, servizi, turismo, ambiente e popolazione), ricavandone utili indicazioni per effettuare scelte sull'allocazione di progetti e per la strutturazione di nuovi prodotti di investimento. ■



La sede di Sorgente Sgr a Roma

“ **INIZIATIVE PUBBLICO-PRIVATE PER RIQUALIFICARE AREE URBANE DEL SUD ITALIA POSSONO ATTRARRE INVESTIMENTI NEI PROSSIMI ANNI E ANCHE L'INTERESSE DI GRANDI OPERATORI INTERNAZIONALI CHE STANNO GUARDANDO ALLE NUMEROSE OPPORTUNITÀ DEL NOSTRO PAESE** ”

>>> SEGUE DA PAGINA 3

## BIG DATA NUOVE SFIDA ANCHE PER IL REAL ESTATE

In prospettiva invece, dovrebbero essere l'intelligenza artificiale e l'apprendimento automatico i destinatari degli investimenti. Guardando al presente comunque, segnala l'analisi di Augentius, la "svolta tecnologica" non sembra comunque così scontata o facile da attuare: per i fund managers interpellati dal sondaggio, la difficoltà di rimpiazzare i sistemi It attuali, la mancanza al proprio interno di figure con skills e sensibilità specifici sui temi tech nonché un modello di business dove la priorità assoluta è l'individuazione di nuove transazioni costituiscono le principali "barriere" a focalizzarsi in maniera strutturata sui temi dell'innovazione.

Ostacoli, ritardi o meno, secondo gli esperti di EY, la combinazione di real estate e tecnologia può ancora rappresentare un fattore di innovazione per orientare le strategie future. Nel Global Market Outlook 2017, dove vengono messi in risalto i trend dell'industria dei fondi, l'analisi fa affiorare diverse modalità in cui il cambiamento può avvenire. Il primo ambito, quello più naturale per il settore immobiliare e rivolto agli operatori con portafogli di asset con funzioni retail, è costituito dai big data e dalla capacità di condurre un'analisi avanzata che consenta di conoscere

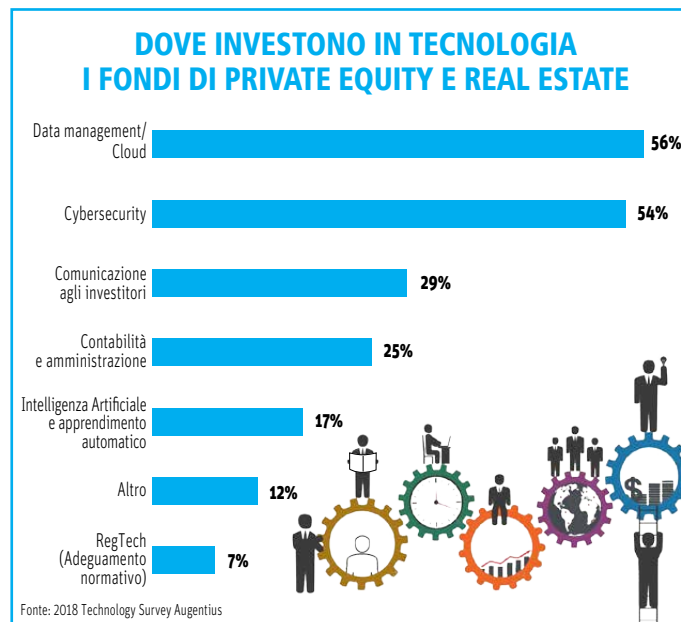
tutto delle abitudini del pubblico che frequenta negozi, ristoranti e centri commerciali (ma lo stesso si potrebbe dire per edifici adibiti a uffici, a spazi industriali o magazzini) in modo da proporre una pianificazione e organizzazione degli spazi che renda ulteriormente attrattivo l'asset per i tenant e che possa costituire un fattore chiave per la scelta di questi ultimi.

Un altro capitolo chiave è rappresentato dalla cybersecurity: la gestione degli immobili, il rapporto con gli investitori, le trattative per la compravendita, i contratti con gli affittuari sono tutte attività in cui il rischio di dispersione di informazioni



rilevanti e sensibili è elevato e può avere effetti negativi sulla reputazione del fondo e dei suoi manager. L'utilizzo di strumenti di lavoro cripta-

ti, un corretto training fatto a manager e collaboratori, i sistemi di individuazione rapida delle violazioni possono limitare questi rischi e ridurre i costi di intervento. Secondo il rapporto 2017 di IBM e di Ponemon Institute sulle violazioni informatiche nelle aziende, che ha esaminato un campione di 419 società in 13 Paesi o aree differenti, il costo complessivo di questi eventi è in diminuzione e si è portato a 3,6 milioni di dollari in media per ogni azienda rispetto ai 4 milioni dell'anno precedente con una media di 141 dollari per ogni informazione sensibile perduta o sottratta. In Italia l'impatto medio annuo per azienda è di 2,87 milioni di dollari, inferiore quindi alla media globale, ma è leggermente in aumento rispetto al quadriennio precedente. ■



>>> SEGUE DA PAGINA 1

## FONDI, GESTORI PIÙ CAUTI SU PROSPETTIVE A 3-5 ANNI

Per quanto riguarda le prospettive del medio periodo, l'indagine realizzata da Scenari Immobiliari presso alcune delle principali società di gestione del risparmio attive sul mercato italiano ha rileva-

to un minore ottimismo da parte degli addetti ai lavori: circa un quarto si attende un miglioramento delle performance nei prossimi 3-5 anni e l'orientamento prevalente è di una sostanziale stabilità. Sul

mercato immobiliare i gestori hanno aspettative di moderato incremento dell'attività per tutti i principali segmenti ad eccezione del commerciale con il residenziale e il ricettivo previsti più dinamici.

La cautela si riflette anche sotto il profilo dei prezzi: sul comparto dei capannoni attese negative, stabile il commerciale, in contenuta crescita l'abitativo ma anche gli uffici e gli alberghi. ■