

FONDI IMMOBILIARI

la gestione dei beni contiene le crepe della redditività

di Fabrizio Guidoni

Gestione caratteristica immobiliare positiva, ma redditività negativa. Incidono ancora IMU e TASI, seppure in modo meno incisivo. Questo il bilancio in chiaroscuro dell'attività dei fondi immobiliari italiani emerso dal **X Monitor sulla Finanza Immobiliare**, lo studio realizzato dal **Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali dell'Università di Parma** in collaborazione con **CACEIS Bank** (asset servicing del gruppo Crédit Agricole). A guardare i risultati dell'indagine in realtà la fotografia sembra essere più scura che chiara. Infatti i fondi immobiliari svelano, nel complesso, un'asset allocation in cui aumenta la liquidità a discapito degli asset immobiliare e degli strumenti finanziari. Ma andiamo più nel dettaglio nei risultati dello studio, che nell'ultima versione ha visto la partecipazione di 16 società di gestione attive nel real estate e ha preso in analisi 67 fondi immobiliari di cui 23 quotati, per un totale di attività al 31 dicembre 2016 pari a 8.352 milioni di euro, ossia circa il 18% delle attività di tutti i fondi immobiliari italiani censiti nel rapporto Assogestioni nel secondo semestre 2016.

PROBLEMI DI RISULTATI DI ESERCIZIO
Dal punto di vista reddituale i risultati sono

poco incoraggianti. I dati non lasciano dubbi: la perdita di esercizio riportata nel 2016 dai fondi immobiliari oggetto del campione è stata pari a -296,4 milioni di euro. Un risultato non solo negativo ma anche peggiore rispetto a quello registrato nel 2015, quando la perdita si era attestata a -83,6 milioni di euro. Sull'ultima linea del bilancio pesa il risultato netto della gestione caratteristica complessiva che ha evidenziato un saldo negativo di 208,4 milioni di euro. A influire sul risultato sono stati i contributi negativi della gestione degli strumenti finanziari, pari a -234,8 milioni di euro, della gestione crediti, pari a un milione di euro, e degli oneri finanziari, pari a -58,5 milioni di euro. A questa voce si devono aggiungere ovviamente gli oneri di gestione pari a 84,7 milioni di euro. Nel 2016, l'incidenza di IMU e TASI sulla perdita d'esercizio è stata del 16,31%, in diminuzione rispetto al 66,51% del 2015 e al 19,38% del 2014.

BUONE NOTIZIE DALLA GESTIONE IMMOBILIARE

All'interno di un risultato d'esercizio complessivo non certo positivo spicca però una buona notizia. La gestione dei beni immobiliari ha generato un contributo positivo di 84,5 milioni di euro. Un dato che conferma una