

## A PIAZZA AFFARI

Le performance delle azioni immobiliari italiane in Borsa e l'andamento degli indici di settore

## Le quotate

Performance dei titoli immobiliari italiani (var. % al 10/12/09)

	A 12 mesi	Da inizio anno
Aedes	37,13	44,43
Beni Stabili	23,76	20,12
Brioschi	-1,98	-6,22
Cia	39,13	43,02
Gabetti	-12,41	-13,52
Igd	61,19	43,49
Ipi Dead*	19,12	22,86
Pirelli Re	-5,26	-17,89
Realty Vailog	67,16	84,37
Risanamento	-13,73	-4,99
Uni Land	47,66	50,29
Italy-Ds Re	9,57	6,16

(\*) quotata fino al 15/10/09  
Fonte: Thomson Reuters

## Gli indici

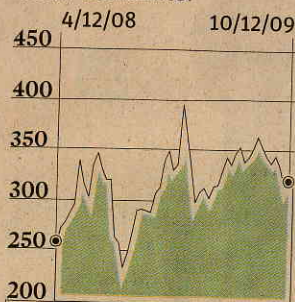
Andamento indici Morgan Stanley e Re europei.  
Base 100=4/12/2008



Fonte: Thomson Reuters

## Italy-Ds Real Estate

Andamento dell'indice negli ultimi dodici mesi



Fonte: Thomson Reuters

## NOMINE

## Dal real estate

## ASSOIMMOBILIARE

## Disco verde ad altri otto iscritti

L'assemblea nazionale di Assoimmobiliare ha ammesso otto nuovi soci: Avalon real estate, casa.it, Immobiliare umbra, l'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani, Pegaso 90, Rec solutions, Progetto Cmr engineering integrated services e Stewart title limited.

## EPF

## Team di consulenti su misura per la Pa

La società QiRef di consulenza nel real estate ha acquisito il ramo advisory di Europrogetti & Finanza con contestuale fusione. La nuova Epf, che lavorerà in collaborazione con il gruppo Arcotecnica, conta 85 dipendenti e un fatturato previsionale di 10 milioni di euro: il nuovo team sarà guidato da Stefano Guerzoni (presidente Epf) e Davide Viganò (presidente gruppo Arcotecnica) e fornirà servizi di consulenza sul real estate alla pubblica amministrazione.

## QUASI GOL

## Torneo real estate con 8 club in campo

Si concluderà il prossimo maggio il torneo del real estate organizzato a Milano da Quasi Gol e intitolato a Sandro Lardera, fondatore della società immobiliare milanese Larim. Giunto alla settima edizione, dopo la terza giornata in testa alla classifica c'è l'Atletico valore reale con sette punti seguito da Gabetti Group e Larim, con sei punti ma con una partita in meno. Come presidente del comitato organizzatore e giudice sportivo (con Aldo Longoni) è stato confermato Fabio Bandirali, direttore generale di Eurohypo Italia.

## DALLA PRIMA

## Dal boom dei soci spinta alla crescita

## Ci sono acquisizioni di immobili in programma?

Nel maggio scorso Hapimag ha inaugurato il suo fiore all'occhiello, il resort di Hörnum sull'isola di Sylt nel mare del Nord: 151 appartamenti in stile moderno con un'attenzione particolare all'area benessere, infatti il resort include un'eccellente Deep Nature Spa, diverse piscine, ampie zone relax in una natura incontaminata. Con il 94,5%, il resort ha presentato un ottimo grado di occupazione tutto l'anno. Per la fine del 2010 apriremo il resort di Dresda, città considerata la "Firenze del nord", soggetta a un remake totale: abbiamo rilevato l'ex British Hotel e lo stiamo ricostruendo da zero. Partiremo poi con la Liguria, dove abbiamo acquisito un terreno e dove costruiremo un immobile ex novo. E poi c'è in programma la Sardegna, area che ci interessa da tempo ma dove, anche a causa della bolla immobiliare e dei prezzi eccessivi richiesti finora, non abbiamo ancora trovato nulla di realmente interessante.

## Torniamo allora ai valori di bilancio e in particolare alla parte immobiliare.

Il patrimonio immobiliare è di 590 milioni di euro in bilancio, in linea con i valori di mercato, e conta 56 proprietà.

## L'indebitamento?

È a quota 7,9 milioni di euro. Per questo dicevo prima che la politica delle *shared ownership* americane non è assolutamente praticata dalla nostra società. Da sempre abbiamo attuato una politica di estremo contenimento della leva finanziaria, abbiamo agito sempre in un'ottica di autofinanziamento, con un'attenzione particolare alla qualità e al suo mantenimento. Ogni anno investiamo una quota cospicua proprio per garantire elevati livelli di comfort e valore economico. Nel 2008 sono stati investiti 39 milioni di euro per attività di ristrutturazione

e ampliamento delle residenze di vacanza.

L'acquisizione continua di nuovi soci non porta a un rischio di sovraffollamento dei resort o a quello di non trovare la disponibilità della destinazione preferita?

No, innanzitutto perché, come ho detto, continuiamo ad accrescere il patrimonio immobiliare. In secondo luogo abbiamo lanciato la nuova collaborazione con Dial an Exchange (Dae), la maggiore borsa di scambio indipendente d'Europa per gli appartamenti di vacanze, così che i soci Hapimag possono disporre di circa altri 1.500 resort in tutto il mondo.

Facciamo un esempio di investimento? Di cosa si può usufruire comprando, per ipotesi, tre azioni?

Tre azioni corrispondono a circa 18 mila euro (6 mila ad azione) e ogni azione matura 12 punti di rendimento all'anno vita natural durante (in totale dunque 36 punti all'anno), che sono cumulabili, anticipabili e spendibili entro cinque anni dalla maturazione. Per fare un esempio, una settimana per 4 persone a Bodrum in Turchia in agosto vale 28 punti, in marzo 14 punti; un weekend lungo per 4 persone a Londra in aprile 14 punti, una settimana 32 punti; due settimane a Pentolina in Toscana per 6 persone in luglio valgono 68 punti. E così via.

## I costi?

Circa 210 euro all'anno per azione, per far fronte alla gestione e manutenzione degli immobili. E le spese vive presso il resort scelto che vanno dai 200 ai 450 euro dei trilocali più costosi.

## Se si volesse disinvestire?

L'azione dopo nove anni può essere rivenduta ad Hapimag al prezzo pagato inizialmente. Ma, come detto, di solito i soci reinvestono, anziché liquidare.

Evelina Marchesini

© RIPRODUZIONE RISERVATA