

Titolo della tesi: **I fondi immobiliari etici: caratteristiche e tipologie di investimento**

Autore: Stefano Di Noia

### **Abstract**

#### **ITALIANO**

Il presente lavoro intende illustrare le caratteristiche e le tipologie di investimento di una particolare categoria di fondi comuni di investimento: i fondi immobiliari etici.

Inizialmente vengono presentati i fondi etici in generale presenti sul mercato italiano, illustrando le caratteristiche principali (i cosiddetti criteri etici) ed il processo di selezione degli investimenti che deve avvenire valutandone l'eticità. In questa fase viene anche chiarito il ruolo del Comitato Etico ed i criteri di scelta dei suoi componenti. Si passa, poi, a definire meglio la categoria dei fondi etici immobiliari illustrandone l'ottica e, brevemente, le possibili tipologie di investimento.

Le tipologie di investimento di un fondo immobiliare etico sono l'argomento centrale del secondo capitolo, che si apre con la trasposizione nel mercato immobiliare degli investimenti effettuati dalla Banca etica, banca che spicca fra i soggetti operanti nel settore sociale-economico. Si prosegue, poi, con due paragrafi nei quali vengono illustrati i settori edilizi e le tipologie immobiliari a contenuto "etico": qui si tenta di esaminare nella maniera più completa

#### **ENGLISH**

This writing is going to explain distinctive features and types of investments of a particular category of investment funds: Real Estate Ethic funds.

First theme proposed is about ethic funds generally; how many funds of this type are operating in Italian market and the main characteristics, the selection process of these investments, that is based on the evaluation of ethic value and the role of "Ethic Committee". Then the writing goes on and defines the Real Estate Ethic Funds, attitudes and kinds of investment. Real Estate Ethic fund's types of investments are the main subject treated in the chapter two. First the investments made by Ethic Bank, then their transposition in the Real Estate market. Within chapter two, there are two paragraphs about building area and Real Estate Ethic types, with the will of examine as completely as possible which kind of investment can be made by a Real Estate Ethic fund.

Last chapter is about the main investment made by Real Estate Ethic funds: Welfare Sanitary Residences.

possibile quali sono gli investimenti che possono essere realizzati da un fondo immobiliare etico.

Nell'ultimo capitolo, infine, viene presentato quello che nella realtà si è rivelato l'investimento principale dei fondi immobiliari etici: le Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA). Infatti, l'unico fondo immobiliare etico presente ad oggi sul mercato italiano, il Fondo "Investietico" di Aedes BPM RE Sgr, ha investito gran parte del proprio patrimonio in questo tipo di strutture.

Il capitolo si apre proprio con una panoramica sulle caratteristiche del Fondo "Investietico" e, in particolare, sui suoi investimenti. Si passa, poi, all'analisi degli investimenti in RSA: cominciando dalle previsioni della popolazione residente in Italia nei prossimi anni, con particolare attenzione alle percentuali di popolazione con età superiore ai 65 anni; per passare ai requisiti minimi richiesti dalla normativa per la costruzione e la gestione di RSA; e concludere con la valutazione dei centri per anziani. Quest'ultimo paragrafo risulta essere il più interessante dal punto di vista pratico, in quanto presenta l'analisi di tutti i ricavi e i costi di gestione dei centri. Tale analisi ci permette di ipotizzare quale possa essere il canone locatizio adeguato per questo tipo di immobili e, successivamente, il saggio di capitalizzazione da applicare al canone per ottenere il valore della residenza.

Now the only Real Estate Ethic Fund operating in Italian market is "Investietico", from Aedes BPM RE Sgr, that invests great part of its patrimony in this kind of residences.

First a description of characteristics of "Investietico" fund, then its investments. At the end an analysis of investments in Welfare Sanitary Residences: going from prevision of Italian population in the future, giving special attention to the persons who are over 65 years old, to minimum legal requests for construction and administration of Welfare Sanitary Residences; with a final evaluation of Elderly Residences. This last paragraph is the more interesting for the practice experience, because presents an analysis of proceeds and administration cost of Centres. This analysis let us make an hypothesis about right rental value for this kind of real estate and the capitalization rate (cap-rate) to apply on the rental value for having the value of the residence.