Gli investimenti immobiliari: tra diversificazione ed innovazione

Andrea Cornetti, Direttore Generale di Prelios SGR S.p.A.

AGENDA

- ❑ **Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate***
- ❑ **Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali**
- ❑ **Lo sviluppo dei prodotti immobiliari**
- ❑ **La strategia delle SGR immobiliari**
- ❑ **Case Study**
- ❑ **Riflessioni conclusive**

PRELIOS SGR

Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*

L'incertezza prevista e la soluzione proposta

L'accresciuta **volatilità** del Mercato Finanziario

L'inaspettato esito del **referendum Britannico**

Possibili crisi finanziarie dei Paesi emergenti

Instabilità politica e della sicurezza internazionale

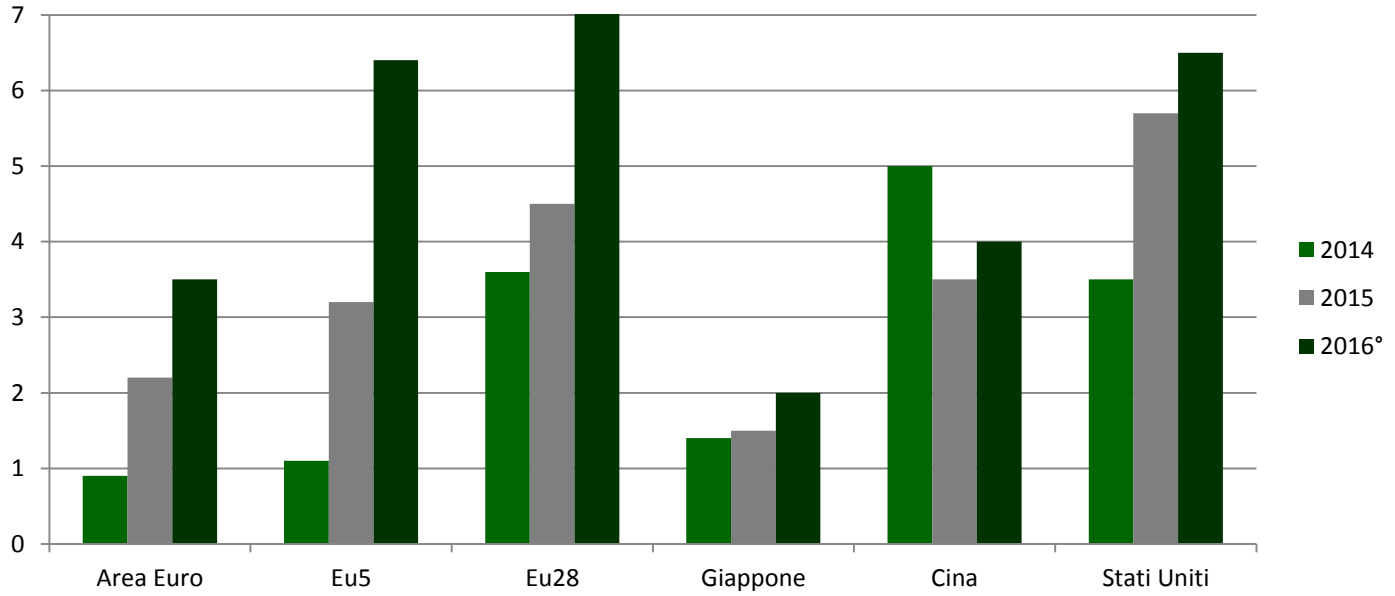
Occorre pianificare il medio-lungo termine affidandosi a **gestori professionali** in grado, da un lato di **cogliere i nuovi trend** di mercato e, dall'altro, **di proteggere gli investimenti** da perturbazioni di durata variabile.

Scenario macroeconomico e opportunità per il *Real Estate*

Andamento del fatturato nelle principali aree geografiche mondiali

- A livello complessivo il Real Estate ha visto nell'ultimo anno **la crescente ripresa** del fatturato in termini di beni scambiati e locazione; in particolare nell'area Euro il fatturato immobiliare ha chiuso il 2015 con un **incremento** superiore al 3%.
- I dati registrati e le ultime stime per il 2016 prevedono che **il ritmo di crescita** continui ad **aumentare e rafforzarsi** raggiungendo un livello di quasi **il doppio** rispetto l'anno precedente.

Variazioni percentuali del fatturato immobiliare nelle principali aree geografiche mondiali



Fonte: Banca d'Italia, Eurostat, Ocse, Scenari Immobiliari.

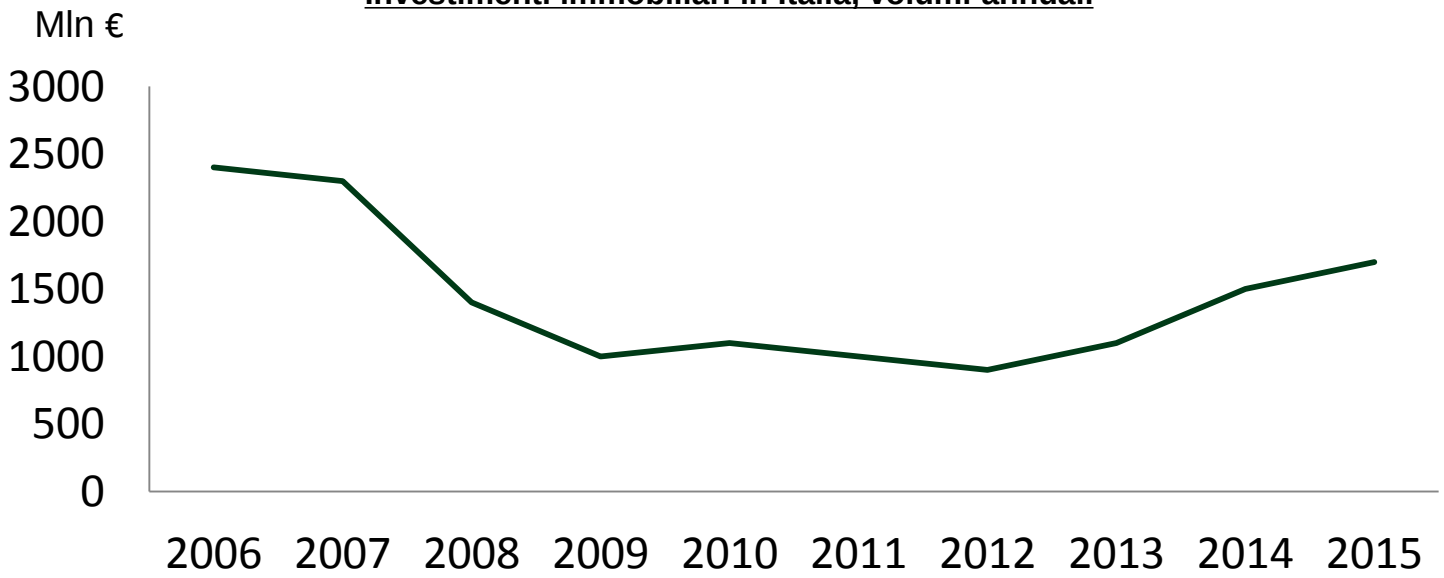
Eu5: Germania, Inghilterra, Francia, Italia, Spagna.

Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*

Investimenti in Italia

- **L' Italia spicca** grazie ad importanti investimenti effettati nel corso del 2015 e nei primi mesi 2016 con oltre 2 miliardi di Euro, ed un volume trimestrale **superiore del 36%** rispetto alla media trimestrale degli ultimi quattro anni.
- Con quasi 1,5 miliardi di Euro il capitale straniero si conferma la principale fonte per gli investimenti immobiliari in Italia dove gli investitori europei hanno rappresentato la maggior parte del capitale straniero trimestrale (51%), con i tedeschi in testa.
- **Prosegue il miglioramento** della componente domestica di capitale investito nel trimestre oltre i 500 m Euro in crescita dai quasi 200 m Euro dello stesso periodo nello scorso anno, tale trend è previsto in crescita.

Investimenti immobiliari in Italia, volumi annuali



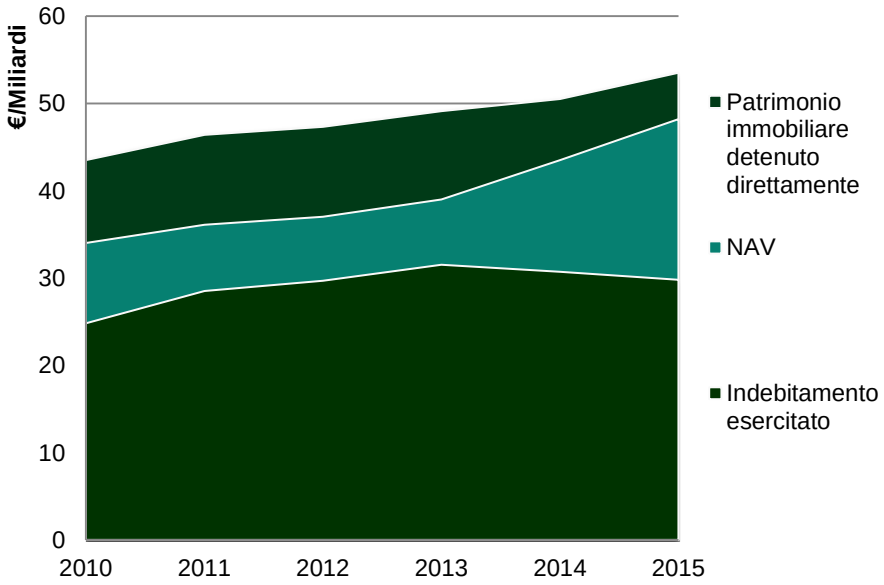
Fonte: CBRE Research 2016.

Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*

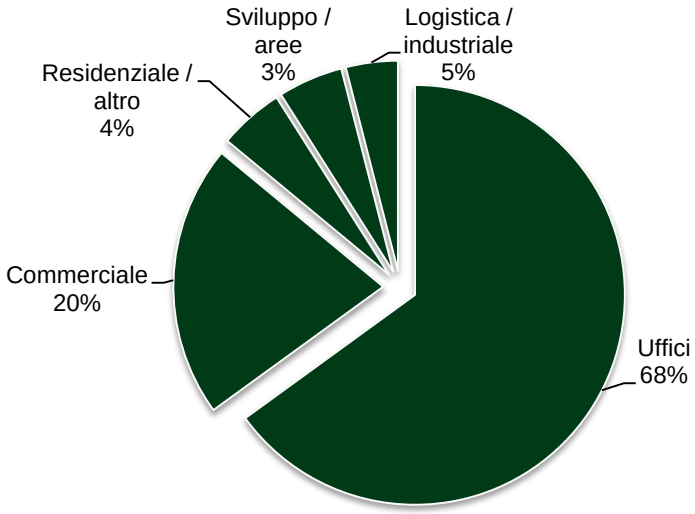
I fondi immobiliari in Italia

- Sull'onda di una ripresa dei mercati immobiliari e in linea con quanto accaduto nel settore a livello europeo, **il 2015 è stato un anno molto positivo per i fondi nazionali**.
- **Il NAV è aumentato e il patrimonio immobiliare ha raggiunto la soglia dei 50 miliardi di Euro**, confermandosi come il più grande "portafoglio" privato italiano.
- Il **numero dei fondi attivi** (nonostante la chiusura di quelli cosiddetti "familiari") **è salito a 400**.
- Leggere modifiche anche nell'*asset allocation* complessiva, con **lievi incrementi per uffici e Logistica/Industriale**. Le previsioni per il futuro sono positive.

I fondi immobiliari in Italia



L'*asset allocation* dei fondi immobiliari in Italia



Fonte: I Fondi Immobiliari in Italia e all'Estero – Rapporto 2015 (Novembre 2015); Scenari Immobiliari Nota Semestrale di Mercato (Gennaio 2016); Scenari Immobiliari

Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*

Overview del mercato italiano

- Negli ultimi 15 anni, il mercato azionario italiano ha conosciuto un periodo di estrema **volatilità**
- La crisi finanziaria del 2008 ha causato una diffusa mancanza di solidità nel **mercato creditizio**, portando gli investitori a **perdere fiducia** nelle prospettive future
- Per definizione, investire sul mercato azionario contempla un **elevato profilo di rischio** e, pertanto, aumenta le probabilità di incorrere in perdite

L'andamento del **mercato mobiliare** non è sempre presumibile poiché è, storicamente, soggetto ad **atteggiamenti speculativi**.
Il **mercato immobiliare** è, d'altra parte, **meno volatile** nel lungo periodo.

Fonte: Trends in real estate prices and stock market in Italy, B.Manganelli

Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*

Trend di crescita del mercato italiano

- Il mercato immobiliare è un mercato tendenzialmente **ciclico** nel breve periodo ma con **andamenti prevedibili** nel lungo, alternando momenti di crisi a periodi di massima **redditività.**
- Dal 2014, in seguito al crollo causato dalla crisi, il mercato immobiliare sta tornando su un sentiero di **crescita**, agevolato dalle **politiche espansive** dalla Banca Centrale Europea che ha portato i tassi d'interesse ai minimi storici.
- Le **previsioni** per il 2016-2018 prevedono una normalizzazione e modernizzazione del settore *real estate*, creando uno **stretto rapporto domanda-offerta.**
- Le **opportunità** di investimento sul mercato immobiliare sono diventate un'opzione molto più **appetibile** rispetto al passato, grazie al **contesto meno ostile** alle iniziative di investimento.

Prospettive

Crescita dei volumi di compravendita degli immobili sul mercato e stabilizzazione dei prezzi

Incremento dell'attrattività degli investimenti nel settore *real estate*

PRELIOS SGR

AGENDA

- Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*
- **Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali**
- Lo sviluppo dei prodotti immobiliari
- La strategia delle SGR immobiliari
- Case Study
- Riflessioni conclusive

PRELIOS SGR

Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali

- Nell'attuale contesto di mercato, gli investitori istituzionali, tra cui gli Enti Previdenziali, si stanno sempre più orientando verso ***asset class* che consentano di mantenere e generare valore nel tempo.**

Obiettivo degli Enti Previdenziali

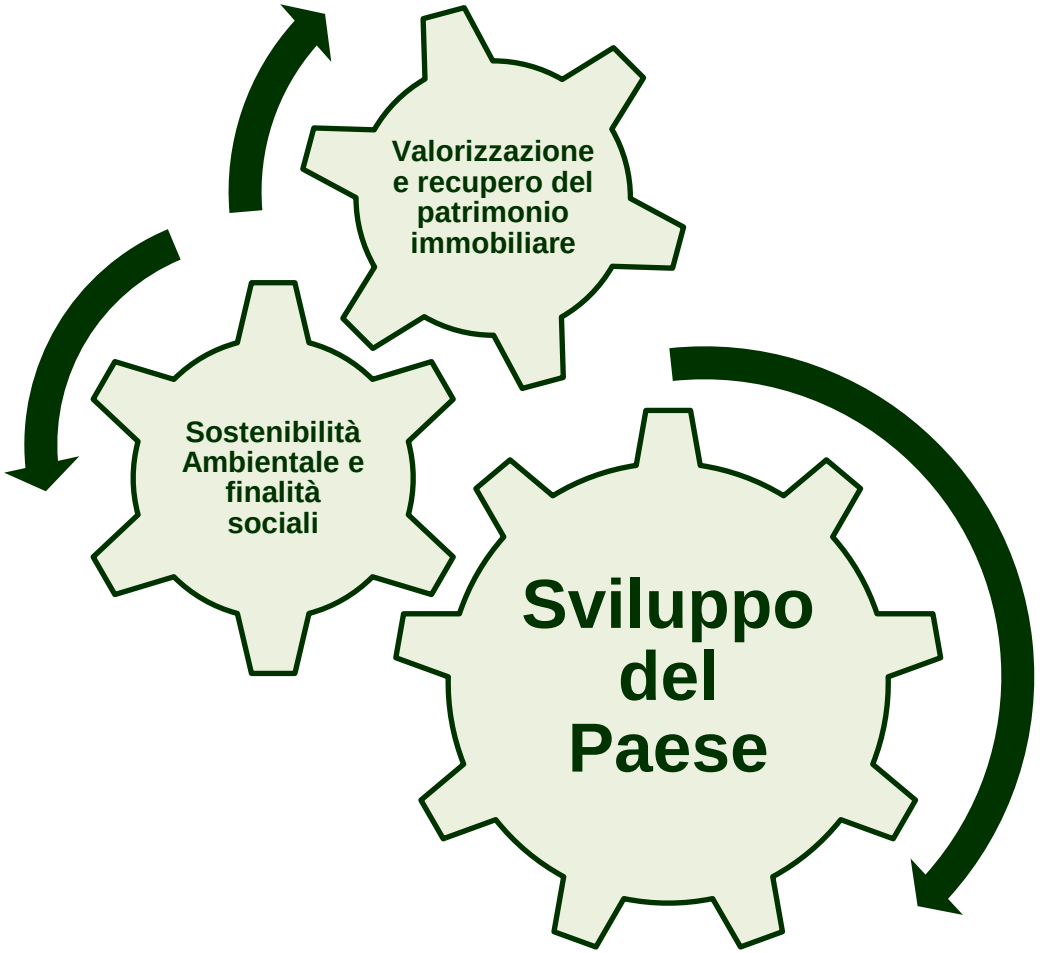
- **Orizzonte di investimento di medio/lungo periodo**
- **Stabilità dei rendimenti in ottica non speculativa**
- **Ottenere il "numero magico", quell'1,5% che è richiesto sia per la rivalutazione del TFR, sia per il coefficiente di capitalizzazione delle pensioni contributive**

- Aumenta l'esigenza di investimenti caratterizzati da **un'elevata visibilità del sottostante,** da **minor livello di rischio** e da una **maggiore stabilità**.
- L'investimento nell'***asset class* immobiliare**, per le sue caratteristiche peculiari (rendimenti favorevoli, capacità di bilanciamento del rischio di portafoglio, bassa correlazione con le altre *asset class* finanziarie), può costituire un **utile strumento di diversificazione del portafoglio**.

PRELIOS SGR

Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali

Gli investimenti nel settore *real estate* possono produrre, oltre a flussi di ritorno stabili per gli Investitori, altre ricadute positive in termini di:



PRELIOS SGR

AGENDA

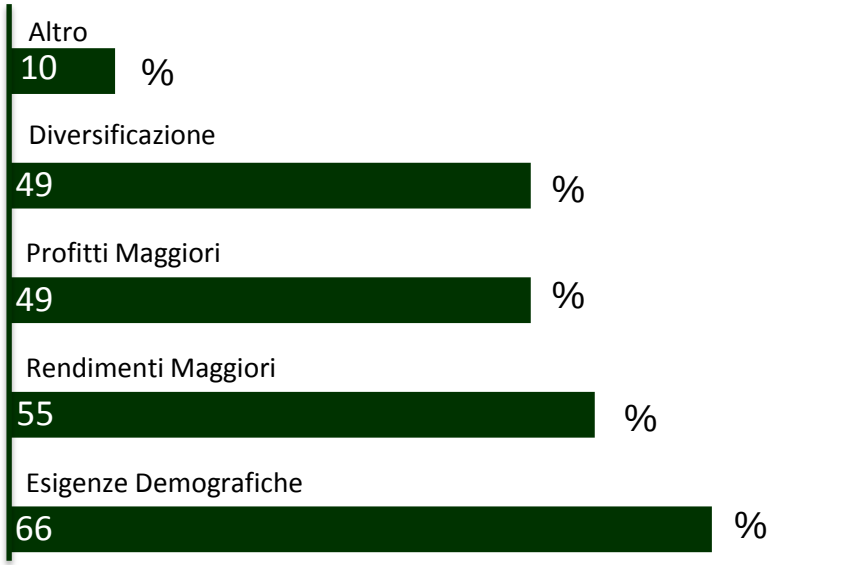
- Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*
- Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali
- **Lo sviluppo dei prodotti immobiliari**
- La strategia delle SGR immobiliari
- Case Study
- Riflessioni conclusive

Lo sviluppo dei prodotti immobiliari

Le nuove *asset class* di investimento nel Real Estate

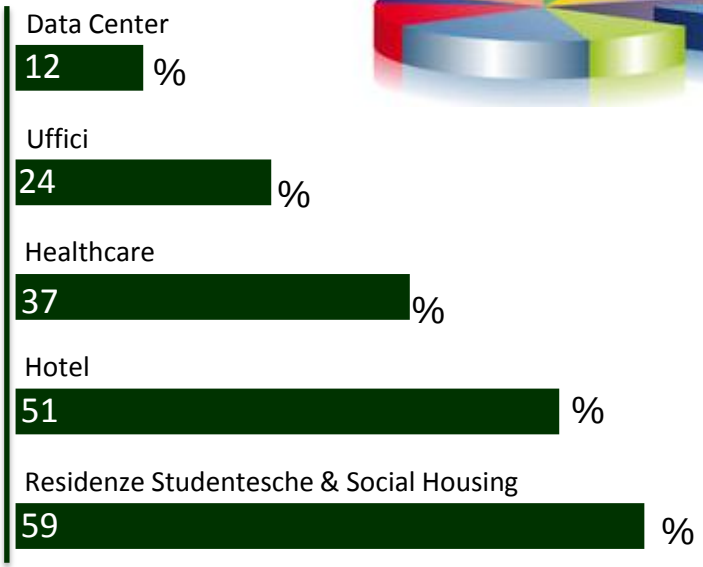
Motivi che spingono a considerare investimenti alternativi

I **trend economici** accompagnati dalle nuove esigenze degli investitori, hanno fatto emergere la necessità di spostare l'attenzione verso determinati fattori qui di seguito rappresentati



2016 European trend PWC

Settori Innovativi



Alloggi per studenti, residenze sociali e hotel sono tra i più popolari. Anche l'assistenza sanitaria mostra un forte interesse, mentre il settore data center ha ancora un po' strada da percorrere prima che venga presa in considerazione come opzione di investimento appetibile.

2016 European trend PWC

PRELIOS SGR

Lo sviluppo dei prodotti immobiliari

La domanda di prodotto degli investitori

Cosa chiedono gli investitori

Attenzione degli **investitori** su prodotti in grado di generare **ritorni elevati in termini di rendimento**

Ricerca degli **investitori istituzionali** (Casse e fondi pensione, ecc.) di prodotti con **rendite stabili e costanti nel tempo**

Investitori istituzionali - anche di matrice pubblica - interessati al perseguimento di **finalità sociale,** a sostegno **dell'economia reale e del territorio**

Circa l'51% del totale investito negli ultimi mesi è di origine straniera

Circa il 20% degli investimenti esteri ha riguardato, tipologie diverse rispetto ai "classici" settori del real estate

Bassa correlazione con le altre *asset class* finanziarie

Bilanciamento del rischio di portafoglio

Rendimenti attesi favorevoli grazie a prezzi ribassati

Progetti settoriali *mission related investing*

Investimenti a sostegno del Paese con ricadute positive sulle filiere di settore

Sostegno alla ricerca e divulgazione scientifica

PRELIOS SGR

Lo sviluppo dei prodotti immobiliari

L'offerta di prodotto dei Gestori

Cosa offrono i Gestori Immobiliari

L'integrazione di servizi in grado di coprire l'intero ciclo di gestione e valorizzazione di un patrimonio immobiliare, dando al cliente la possibilità di interfacciarsi con un interlocutore unico

La crescente attenzione degli operatori a produrre servizi sempre più su misura sulla base delle esigenze del cliente

L'innovazione di prodotto e l'approccio propositivo hanno portato al coinvolgimento di aspetti quali la sostenibilità ambientale, gli studi di fattibilità, i servizi agli spazi e alle persone

Il ricorso alla gestione professionale consente (i) l'ottimizzazione dei rendimenti, e (ii) la rivalutazione degli attivi a tutela del valore del capitale investito

PRELIOS SGR

AGENDA

- Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*
- Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali
- Lo sviluppo dei prodotti immobiliari
- **La strategia delle SGR immobiliari**
- Case Study
- Riflessioni conclusive

PRELIOS SGR

La strategia delle SGR immobiliari

L'evoluzione di prodotto in affiancamento a fondi tradizionali

Ampliamento dei prodotti di interesse degli Investitori

Fondi tradizionali	Fondi specializzati	Fondi a contenuto innovativo
Solida base di fondi che investono in settori tradizionali	**Creazione di fondi specializzati nell'investimento in settori definiti**	**Fondo immobiliari che investono nell'*economia reale***

PRELIOS SGR

La strategia delle SGR immobiliari

L'evoluzione di prodotto in affiancamento a fondi tradizionali

PROGETTI A SUPPORTO DEL TERRITORIO: Parchi agricoli, Patrimoni rurali

INFRASTRUTTURE E/O ASSET CLASS ASSIMILABILI (ES., PARKING, DATA CENTRE)

PROGETTI DI EDILIZIA SCOLASTICA E EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

ATTIVI BANCARI PROBLEMATICI (PERFORMING E NON PERFORMING LOANS)

STRUTTURE SANITARIE E OSPEDALIERE

PROGETTI DI SENIOR HOUSING E SOCIAL HOUSING

PRELIOS SGR

AGENDA

- Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*
- Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali
- Lo sviluppo dei prodotti immobiliari
- La strategia delle SGR immobiliari
- **Case Study**
- Riflessioni conclusive

PRELIOS SGR

Case Study

INNOVAZIONE - DIVERSIFICAZIONE

LOGITA

Il fondo rappresenta un investimento in immobili strumentali all'attività logistica, come tale è fortemente strategico in quanto si stima che il settore logistico diventerà sempre più rilevante negli anni futuri anche grazie allo sviluppo dell'e-commerce.

THALASSA

Il Progetto acquario di Roma nel complesso, accanto alle componenti di **natura immobiliare e reddituale**, si distingue per la centralità di temi quali la **ricerca scientifica**, la **tecnologia e l'educazione alla tutela dell'ambiente** con particolare riguardo al mare Mediterraneo.

IASO

Il fondo rappresenta un investimento in **immobili strumentali all'attività sanitaria**, come tale è fortemente strategico in quanto si stima che il settore sanitario diventerà sempre più rilevante negli anni futuri sia per le dinamiche anagrafiche sia per le evoluzioni prevedibili delle spese sanitarie.

PAI

FICO EatalyWorld Bologna", il Parco Agroalimentare del Fondo PAI gestito da Prelios SGR è la straordinaria struttura dedicata ai sapori italiani, dalla realtà produttiva alla filiera di lavorazione fino alla degustazione e si è classificata 2^ ai MIPIM Awards 20

PRELIOS SGR

AGENDA

- Scenario macroeconomico e opportunità per il *real estate*
- Diversificazione di portafoglio per gli investitori istituzionali
- Lo sviluppo dei prodotti immobiliari
- La strategia delle SGR immobiliari
- Case Study
- **Riflessioni conclusive**

Riflessioni conclusive

- Lo scenario macroeconomico spinge gli operatori del Real Estate a definire le strategie da adottare per ottenere rendimenti obiettivo e flussi di cassa stabili nel futuro

La vera **chiave di successo** dell'*industry* immobiliare è rappresentata dalla **capacità** degli stessi **operatori di mercato** nel coniugare:

Stabilità dei rendimenti

+

Possibilità di investire in progetti a sostegno dell'economia reale e del territorio

PRELIOS SGR

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni disponibili al pubblico e/o fornite da Prelios SGR stessa e/o dalle controparti terze individuate nella documento e/o su stime e proiezioni fornite da Prelios SGR e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da Prelios SGR a verifica indipendente.

Qualunque stima e proiezione contenuta nel documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Né Prelios SGR né alcuna società dalla stessa controllata ovvero alla stessa collegata, né alcun azionista, diretto o indiretto, né i rispettivi dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse forniscono alcuna garanzia (espressa o tacita) né assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza o attendibilità di tali informazioni, dati e/o stime e proiezioni, o assumono alcun obbligo per danni, perdite o costi (quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i danni diretti e indiretti) risultanti da qualunque errore o omissione contenuti nel documento.

Le informazioni, le stime, le proiezioni contenute nel documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, che potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo.

Pertanto, i cambiamenti e gli eventi verificatisi successivamente alla data del documento, potrebbero incidere sulla validità delle conclusioni contenute nello stesso e Prelios SGR non si assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni e i dati su cui esso si basa.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – una sollecitazione del pubblico risparmio e non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Il presente documento non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari; pertanto le informazioni rese disponibili con il presente documento non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo Prelios.

PRELIOS SGR

PRELIOS
SGR