

Aberdeen Asset Management

Itinerari Previdenziali – Convegno di Primavera

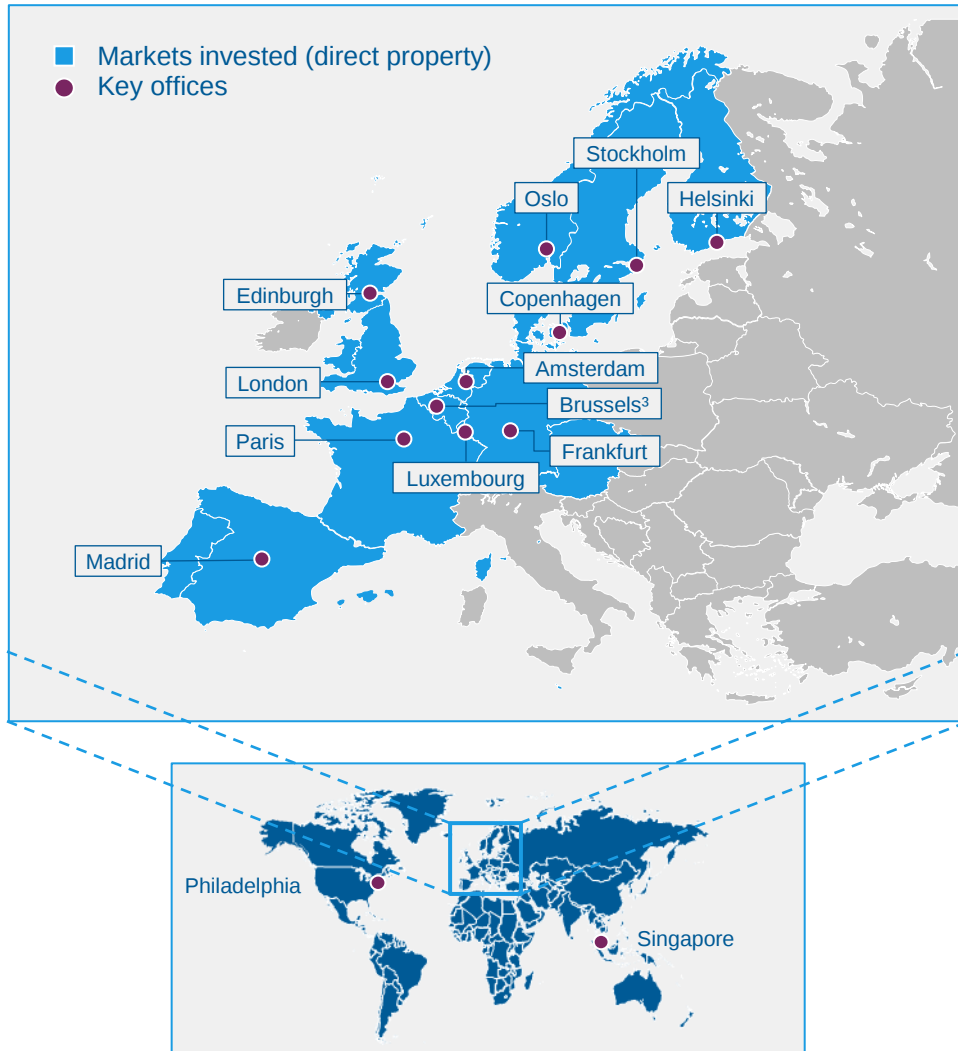
Investimenti tradizionali e alternativi per una gestione previdenziale

15 Marzo, 2017

Laura Nateri – Country Head and Head of Business Development Italy
Aberdeen Asset Management



Aberdeen's Property capabilities



Un manager internazionale con presenza locale:

- 319 persone e 223 specialisti negli investimenti immobiliari
- €27.2 miliardi¹ di asset under management
- Uno dei maggiori manager di fondi immobiliari in Europa²

Range di prodotti completo:

- Fondi diretti (segregated o pooled)
- Fondi di fondi (segregated o pooled)

Molteplici attività:

- Fund e asset management
- Deal sourcing e transaction
- Ricerca e strategia di investimento
- Sviluppo e ristrutturazione
- Amministrazione finanziaria

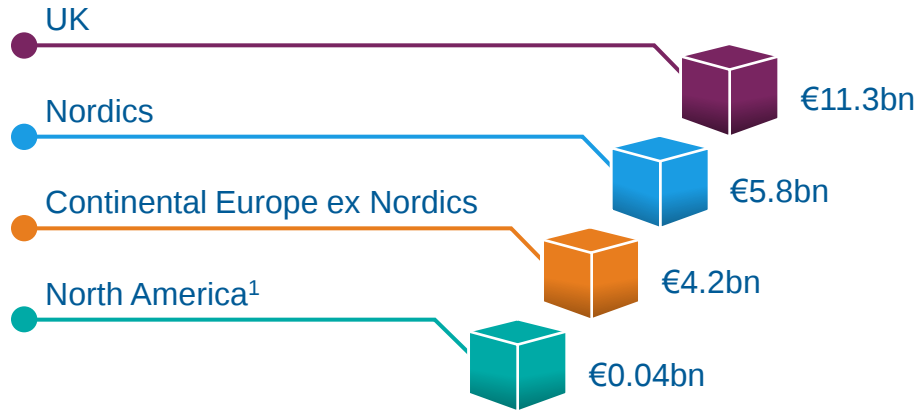
1. 30 Sep 16, includes Property Multi-Manager and property assets part of Aberdeen Solutions and Equities

2. Source: INREV/ANREV Fund Manager Survey 2016 (European non-listed direct real estate vehicles)

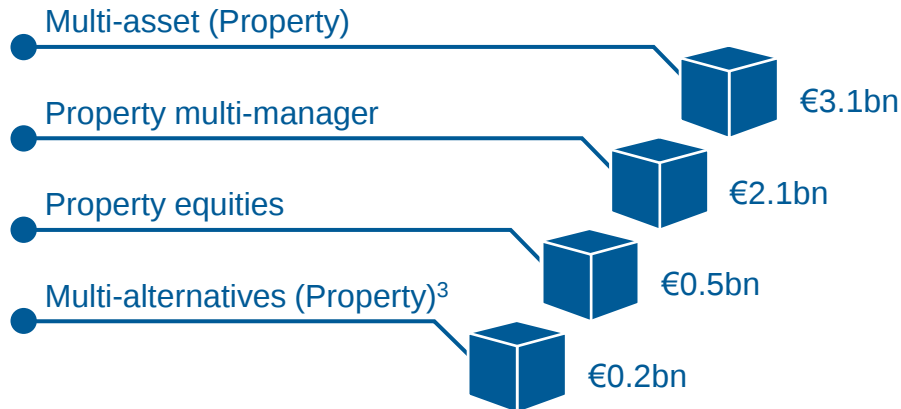
3. One contract employee in Brussels

Asset under Management

Direct

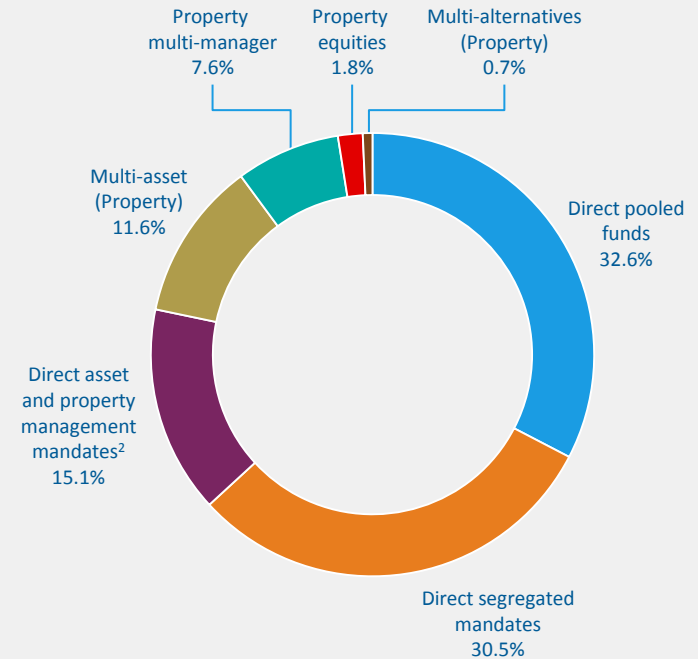


Indirect



Total Property AuM €27.2bn*

Property



* Includes Property Multi-Manager and property assets part of Aberdeen Solutions and Equities

1. Contains indirect investment only

2. Includes other finance and admin service

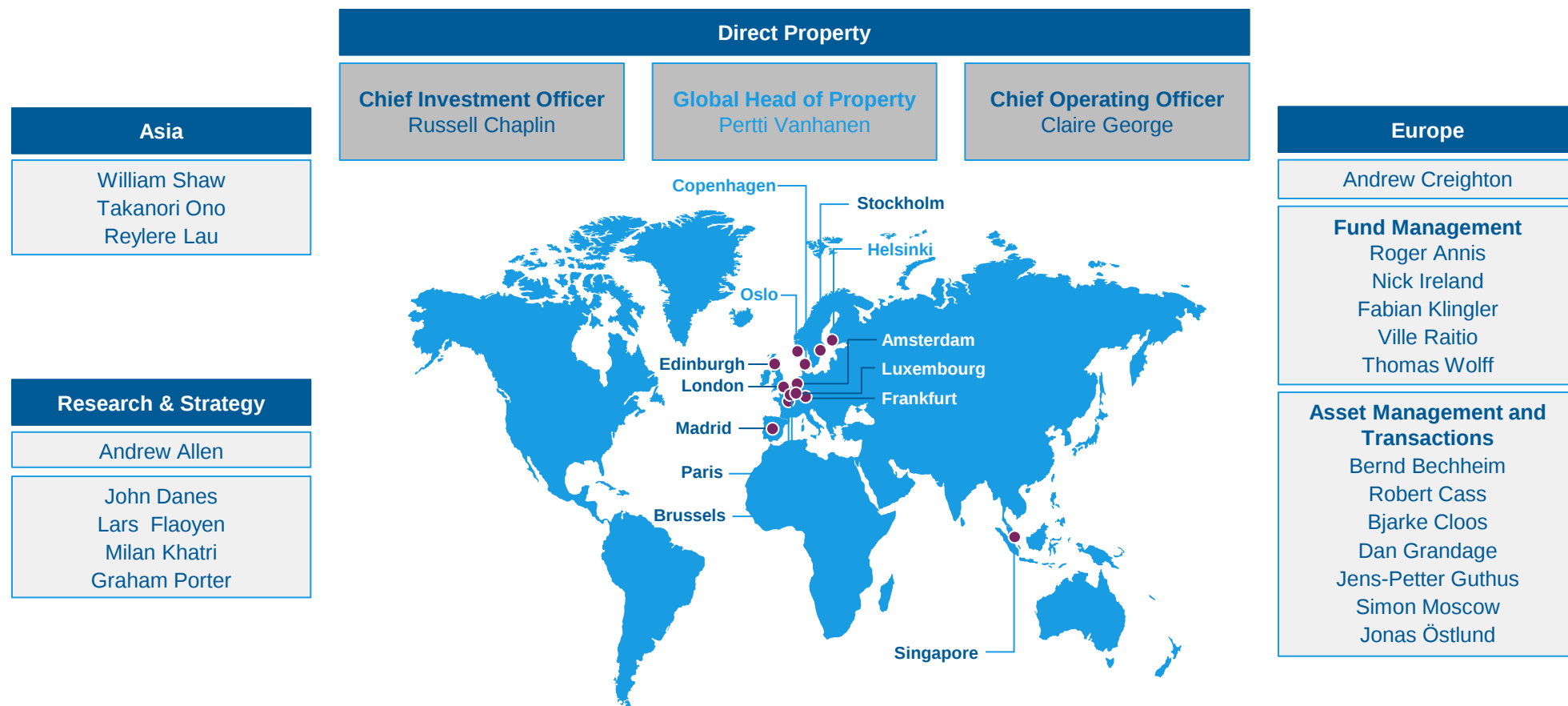
3. Includes AUM from the FLAG acquisition

Total may not add up due to rounding

Direct fund and mandate GAV by property investment location.

Source: Aberdeen Asset Management, 30 Sep 16

Aberdeen's Property teams



● Property Office Locations

Source: Aberdeen Asset Management, 30 Sep 16

Multinational fund manager with local presence

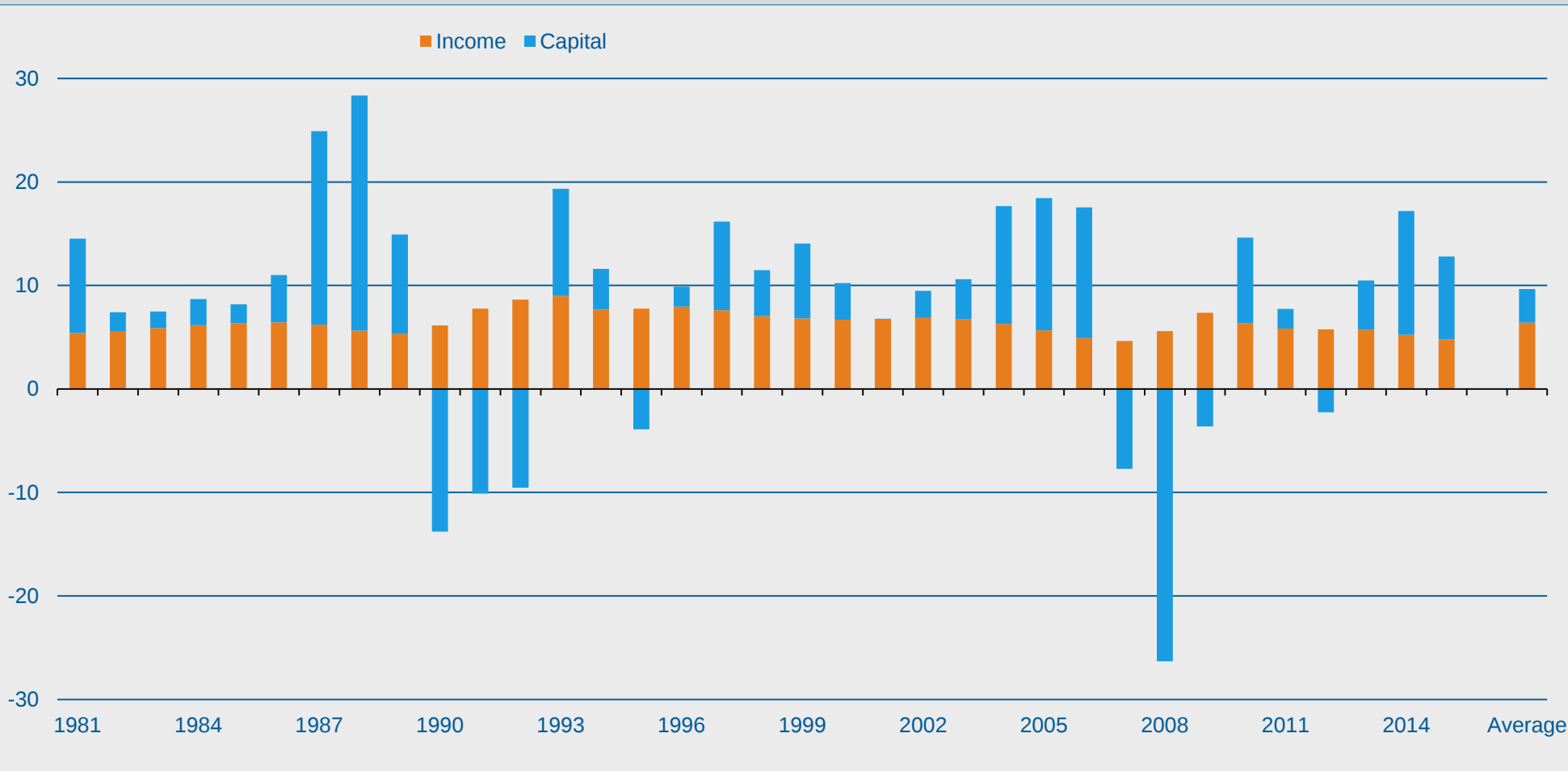
Immobiliare: un confronto con le altre asset class

	Ritorni	Rischi	Liquidità	Volatilità
Real estate (diretto)	Cash flow stabile derivante dagli affitti	Soggetto a downturn più lunghi a causa dell'illiquidità	Illiquido, può richiedere mesi per la vendita	Meno volatile dei mercati azionari
Real estate (listed)	Dividend yield più elevato di quello azionario	Downturn più veloci	Liquidità più elevata del diretto	Maggiore correlazione con mercato azionario
Bonds	Redditività stabile	Inflation risk, interest rate risk e default risk	Rischio liquidità minore nei titoli di stato, ma altre categorie di bond sono meno liquide	Sensibile a tassi di interesse e politiche monetarie
Equities	Redditività incerta Forte correlazione alla volatilità dei mercati azionari	Alto default risks, credit risks e impatto macroeconomico	Molto liquido (meno nei downturn)	Molto volatile e soggetto a ampie oscillazioni

Income, è la componente principale dei rendimenti immobiliari

Income return di 6.5% p.a. nominale negli ultimi 34 anni

Income return and capital growth per annum (%)



Source: IPD, September 2016
Past performance is not a guide to future results

Perchè guardare oltre i confini nazionali?

I benefici includono:

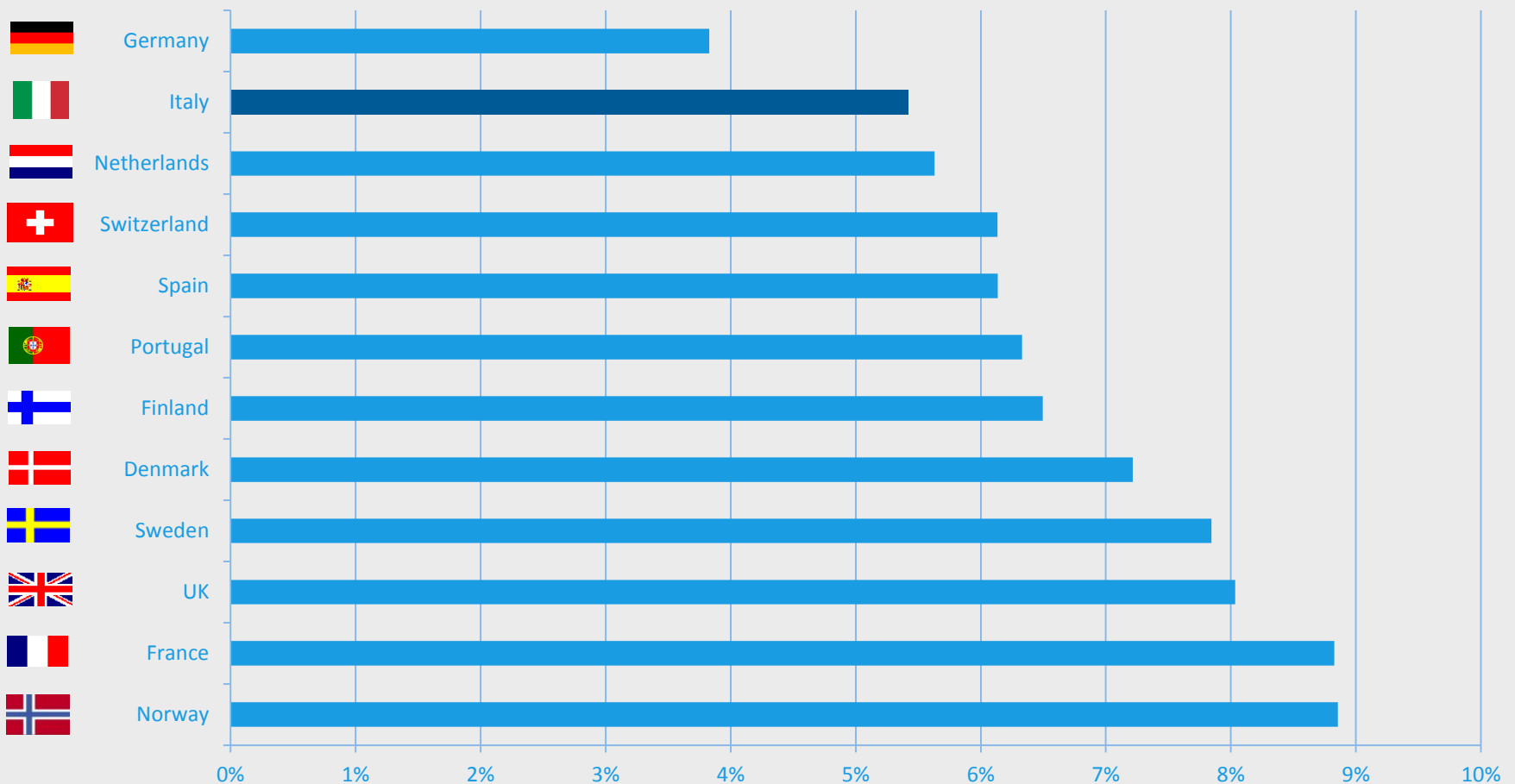
1. Rendimenti più elevati
2. Un set di opportunità più vasto
3. maggiore diversificazione e profilo rischio-rendimento più elevato

Punti chiave da considerare:

1. Leverage
2. Tassazione
3. Commissioni

1. Rendimenti più elevati

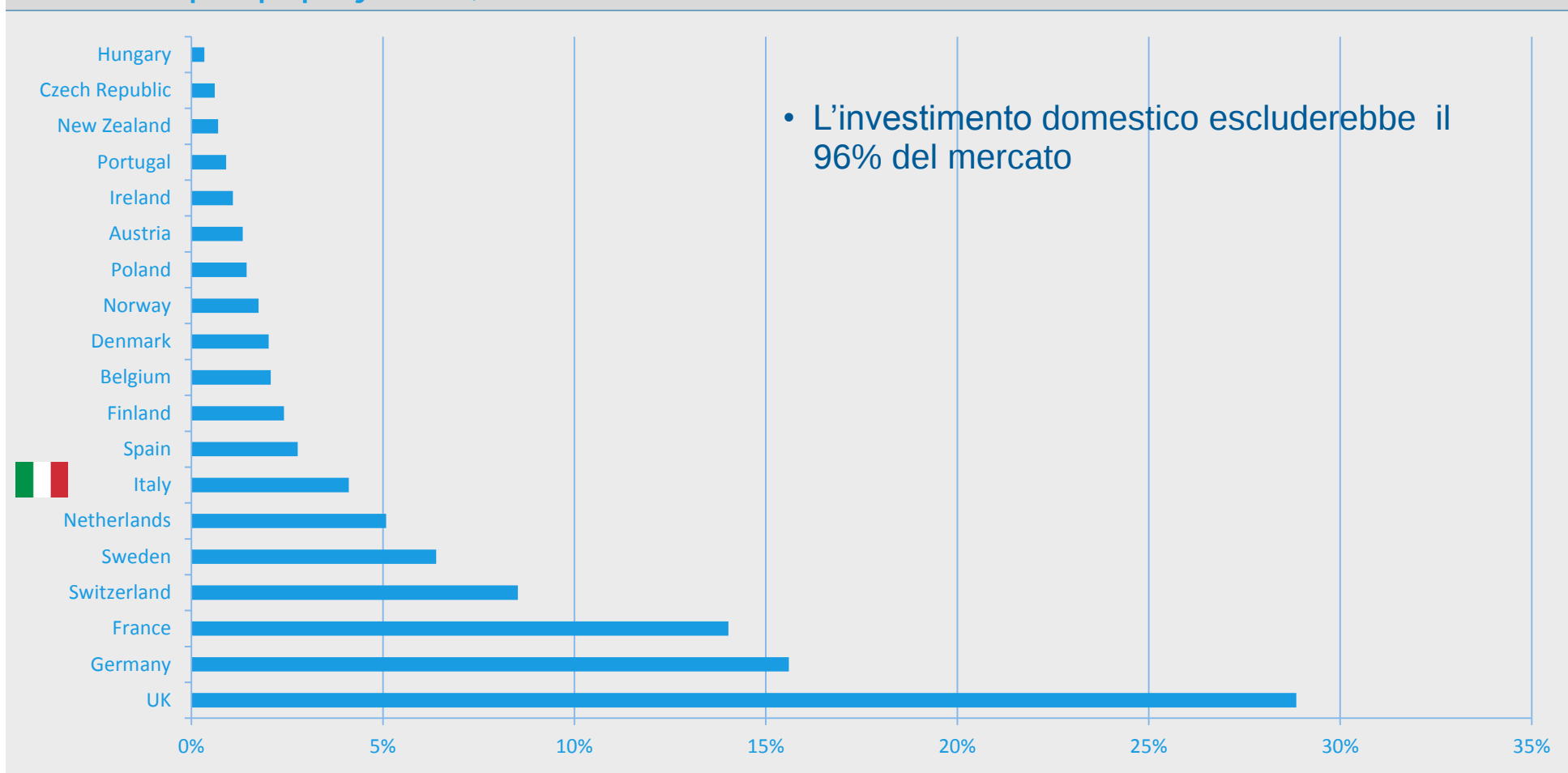
Total returns 2003-2015, % p.a.



Source: MSCI/IPD, 2016

2. Un set di opportunità più vasto

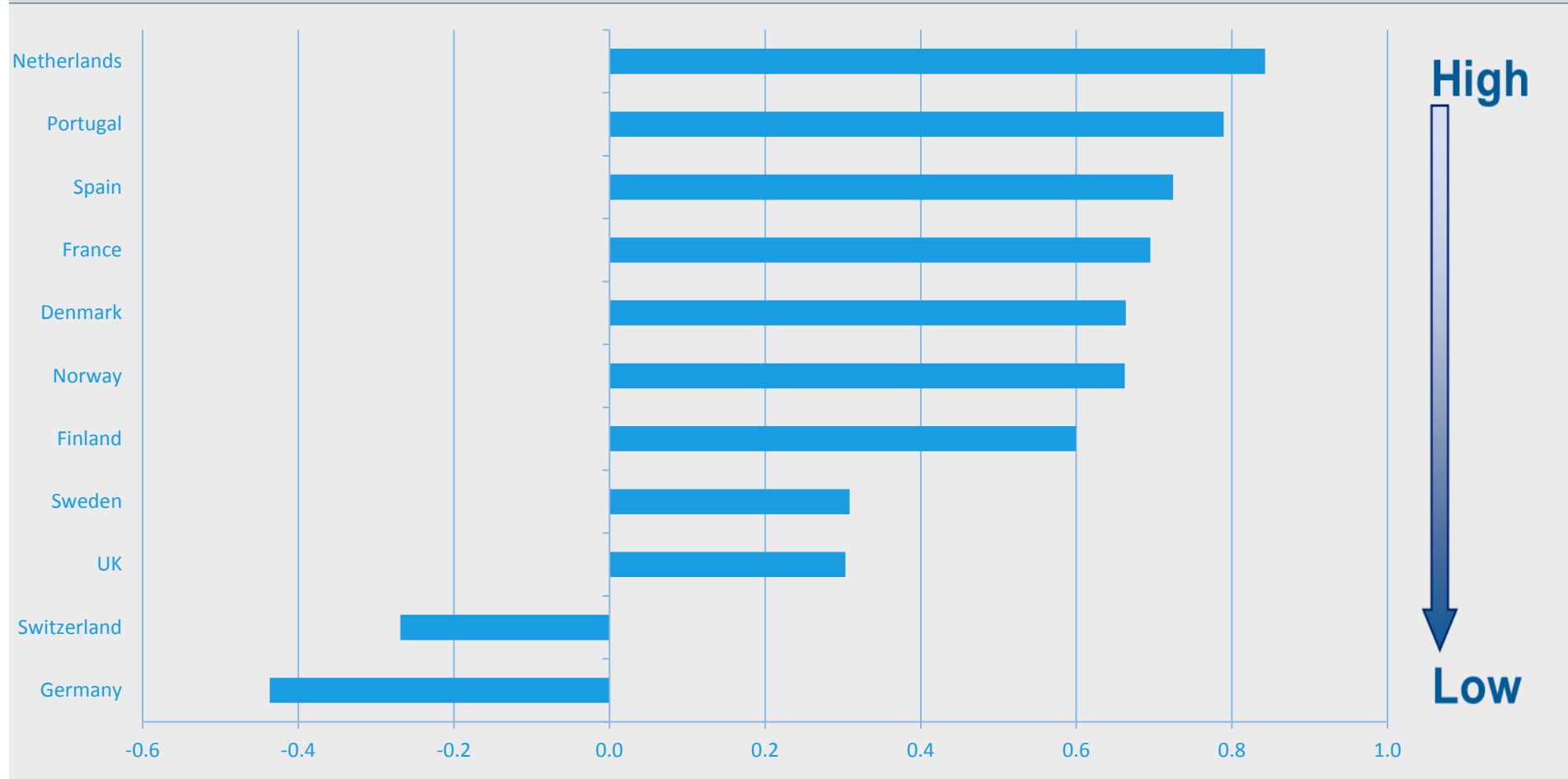
Share of European property market, %



*Source: MSCI/IPD, 2016

3. Benefici da diversificazione

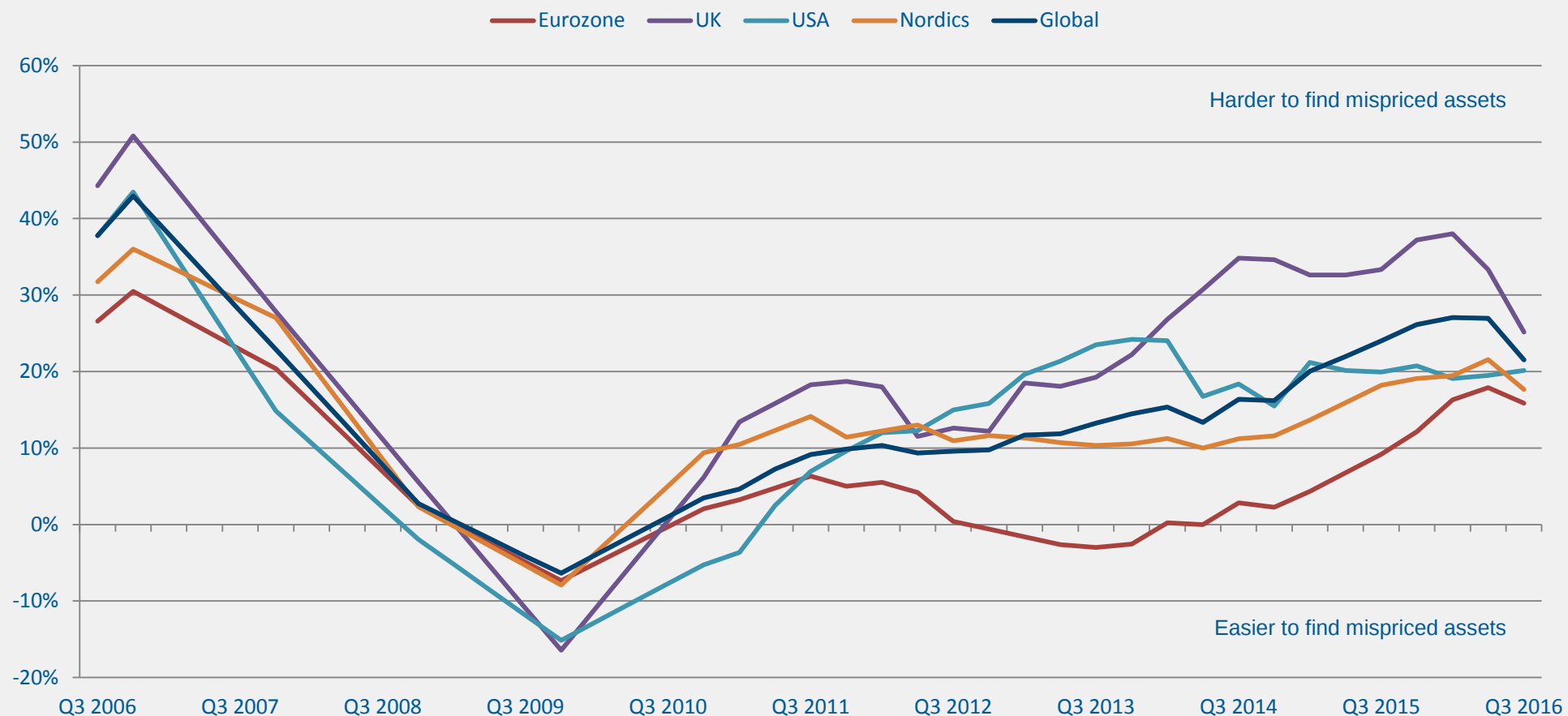
Correlation with Italian 'all property' returns, 2003-2015



Source: MSCI/IPD, 2016

Indicatori di lungo termine : in un contesto globale l'immobiliare europeo sembra ben posizionato

Market price relative to fundamental value (%)



Note: Fundamental Value determined using Aberdeen's market pricing system

Source: Aberdeen Asset Management, November 16

Gli impatti della Brexit sul property europeo

- La nostra strategia, basata su un approccio di investimento a basso rischio in immobili di alta qualità con flussi di reddito costanti, rimane invariata
- Grande incertezza su 1) tempi e su accordi di transizione, 2) accesso al mercato unico, 3) migrazione, 4) Scozia
- Il mercato del Regno Unito ha subito l'impatto più significativo nel breve termine – da maggio i prezzi sono scesi del 4%, tuttavia nell'ultimo periodo si sono stabilizzati; i volumi delle transazioni sono anch'essi sensibilmente diminuiti
- In Europa continentale al momento l'immobiliare non ha registrato contraccolpi
- A breve e medio termine gli uffici a Londra rimangono a rischio–essendo sopravvalutati da diversi anni
- Alcune società finanziarie hanno annunciato il possibile trasferimento dei propri uffici a Parigi, Francoforte, Lussemburgo e Dublino
- Permangono preoccupazioni per il debito pubblico e per la stabilità politica di alcuni mercati della zona euro, come l'Italia e il Portogallo, tuttavia riflessi nei nostri premi per il rischio



Source: Aberdeen Asset Management, Dec 16

L'outlook per il mercato UK è debole, ma l'eurozona rimane forte

Short term indicator (6 - 12 months) di AAM real estate

Q4 16	REITs	Availability of funding	Economic outlook	Rental Value Outlook	Bond vs Prop Yields	Property investor sentiment	Expected direction of short term capital values
USA		-		+		+	
Canada		-	+		+	-	
Eurozone	+		+	+	+		+
Nordics	+		+	+	+		+
France					+	+	
Germany			+		+	+	+
Italy					+	+	
Spain	+			+	+		
UK		-	-	-	+	-	-
Australia				+	+	+	+
Japan		+		+			
Global				+	+	+	

Note: Capital Value Direction determined as net result of six indicators, with additional weighting applied to Property Investor Sentiment

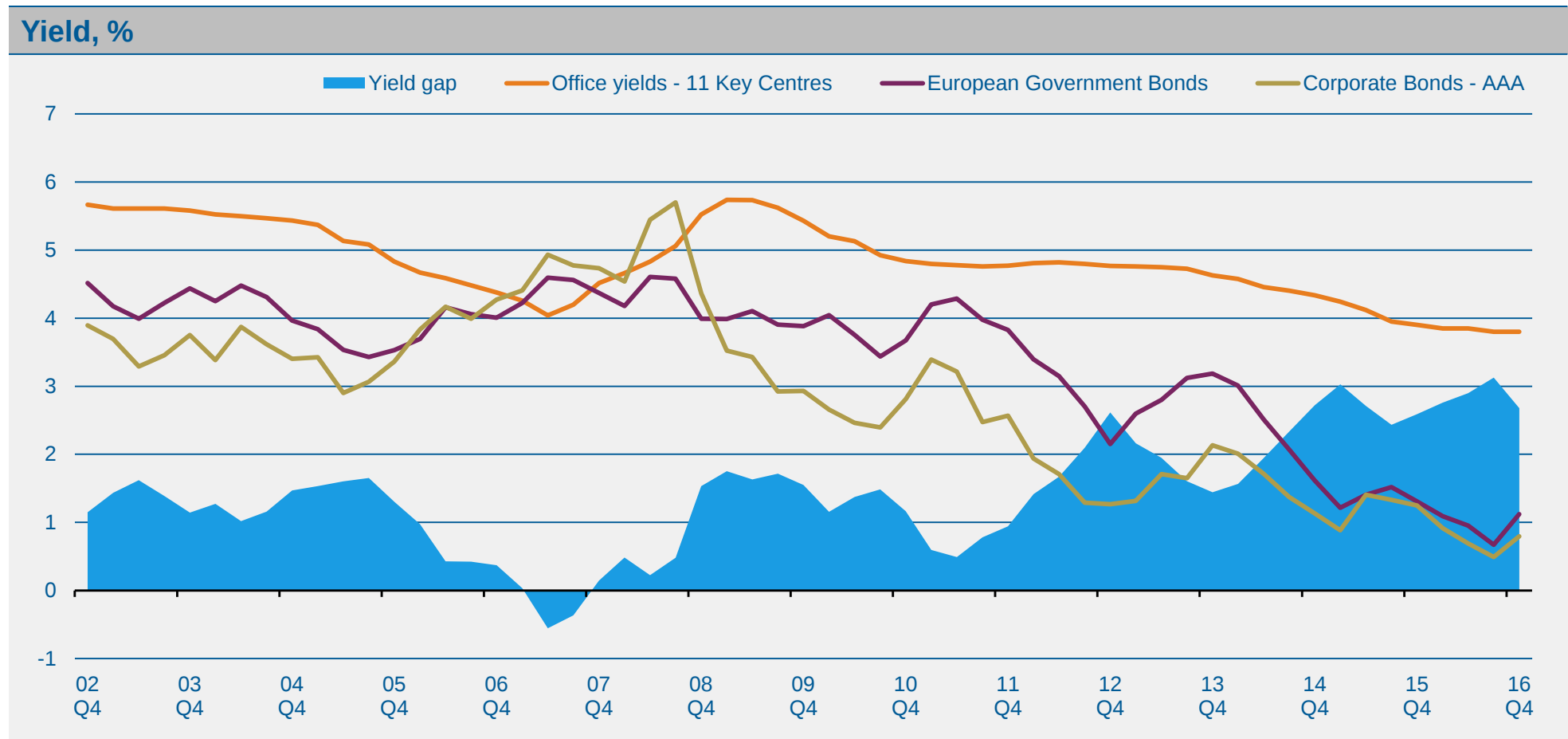
Across the six short term indicators, net scores are calculated by subtracting negative results from positive results. Capital value direction is judged as follows: Net score of +4 or greater is Up, net score between -3 and +3 is Stable, and a negative score of -4 or weaker is Down

Projections are offered as opinion and are not reflective of potential performance. Projections are not guaranteed and actual events or results may differ materially

Source: Aberdeen Global Research and Strategy, Nov 16

Interesse verso gli immobili commerciali per gli investitori in cerca di reddito

Il gap con l'Yield Europeo rimane vicino ai massimi, il 24% delle obbligazioni governative sono negative



Indices used are: European Central Bank European Monetary Union Government Bond Yield 10 Year, Thomson Reuters Government Benchmark Yield 10 Year, BARCLAYS NON-GILTS AAA (GBP), BOFA ML EUR CORP AAA (EUR), IMF GDP based on PPP valuation of country GDP. Indexes are unmanaged and have been provided for comparison purposes only. No fees or expenses are reflected.

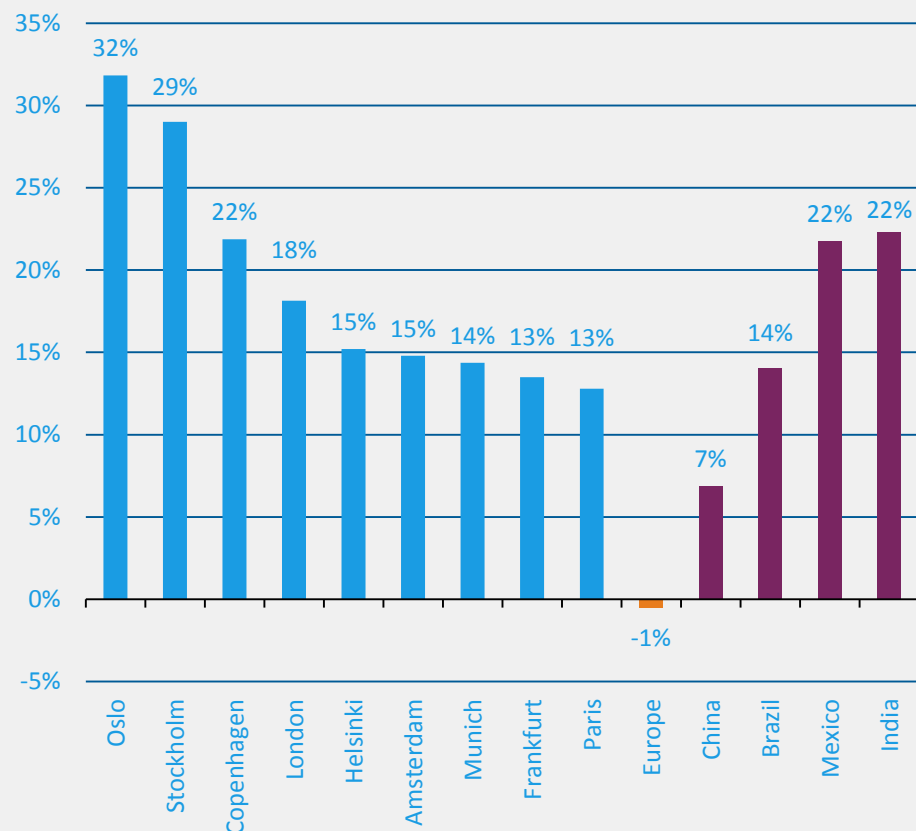
Individuals cannot invest directly in an index. Past performance is not a guide to future results

Source: PMA, Thomson Reuters Datastream, Aberdeen Asset Management, Nov 16

Domanda: forte crescita della popolazione nelle maggiori città europee

La crescita della popolazione crea una maggiore domanda di immobili e terreni

Projected population growth 2010 - 2030



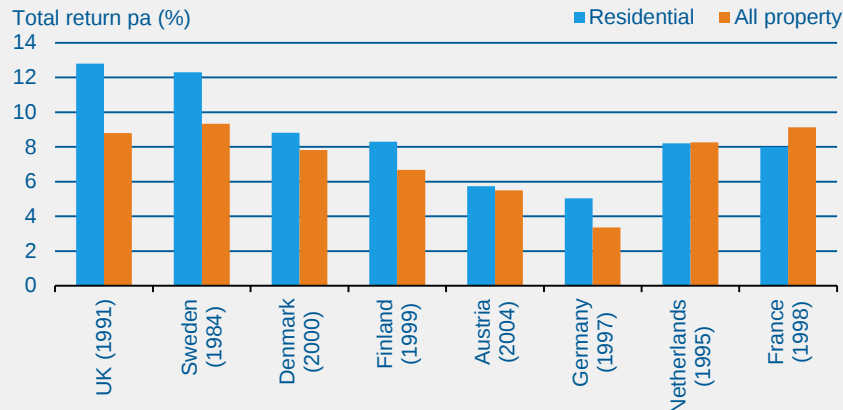
Source: United Nations 2014, World Urbanisation prospects, Aug 14
'How to Invest in Global Winning Cities' Aberdeen Asset Management, Aug 14
Berlin Census 2016

- La crescita della popolazione nelle maggiori città Europee è attesa uguale o superiore a quella dei mercati emergenti.
- In particolare:
 - La popolazione di Stoccolma è aumentata del 25% tra il 2000 ed il 2016 (da 1,2 mln a 1,5 mln)
 - La popolazione di Berlino è aumentata del 10% da metà del 2011 a metà 2016 (da 3.35 mln a 3,6 mln). Tendenza che dovrebbe proseguire.
 - Londra è cresciuta di 1 milione di residenti negli ultimi dieci anni, e si prevede possa crescere di un altro milione nel prossimo decennio
- Questa crescita alimenta la domanda per tutti i tipi di immobili e terreni di queste zone urbane.

Il mercato residenziale potrebbe fare meglio

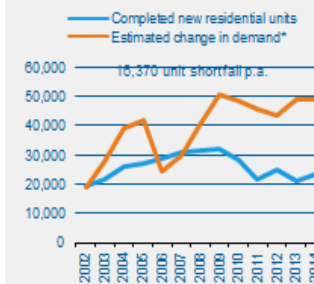
Forte domanda in presenza di scarsa offerta

Historic outperformance in most European markets*

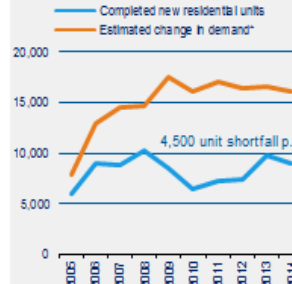


Residential supply is not keeping up with demand

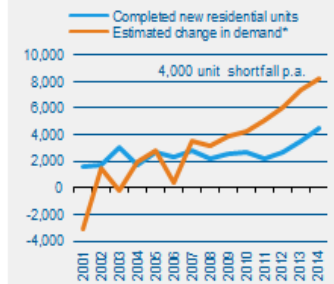
London



Stockholm



Frankfurt



- **Tema strutturale:** La costruzione edilizia non soddisfa la domanda nelle principali città europee
- **Forte domanda:** Forte crescita della popolazione, aumento dell'immigrazione, matrimoni anche in età avanzata, ridimensionamento del nucleo familiare e preferenza per l'affitto stanno sostenendo la domanda
- **Offerta vincolata:** La tutela delle aree verdi, la conservazione delle aree storiche, l'opposizione degli ambientalisti ed una politica maggiormente restrittiva nei confronti dell'edilizia diminuiscono l'offerta
- **Diversificazione:** bassa correlazione con il settore degli immobili commerciali
- **Bassa volatilità:** la domanda per le abitazioni è molto più prevedibile rispetto a quella commerciale, l'offerta è più stabile
- **Reddito stabile:** vacancy rate basso, sicuro, flussi stabili con un forte potenziale di crescita
- **Diversificazione geografica:** minor rischio ridotto tramite gli investimenti in diversi paesi

Temi di investimento e opportunità

“Convenience retail”

supermarket, retail park,
transport-related retail,
quando l’online è poco
penetrato

Negozi accessibili, efficienti
con parcheggio, situati fuori
città e adatti alla vendita
multichannel

“Destination retail”

Negozi e spazi per il tempo
libero che offrono un’
experience

Ambienti che rendono
piacevole la permanenza e
invitano al day-out

“Offices”

Flessibili, ubicati in mercati di
accesso meglio se in città. No
parchi ufficio/capannoni fuori
città o edifici costruiti ad hoc.

“Urban industrials”

La terra ad uso industriale
diminuisce perché viene
convertita ad uso più
redditizio.

“Last mile delivery”

Logistics

Beneficeranno dello
spostamento verso l’e-
commerce, meglio se in
location core e con la
precisazione dell’uso da parte
di più occupanti

Private rented residential

Forte crescita della
popolazione nelle cosiddette
winning cities, offerta limitata
a causa dei piani regolatori e
del limitato spazio per nuovi
sviluppi

Prodotti Property autorizzati in Italia

	Direct Property Investment			FOPF
	Aberdeen European Balanced Property Fund	Aberdeen European Residential Opportunities Fund	Aberdeen Property Nordic Fund I SICAV-FIS	Aberdeen Property Secondaries Partners II
Universe investibile	Eurozona	Area Economica Europea escl Lussemburgo	Paesi Nordici	Europa, max 30% al di fuori dell'Europa
Domiciliato / AIFMD	Lussemburgo SICAV/YES	Lussemburgo SICAV/YES	Lussemburgo SICAV/YES	Lussemburgo SICAV/YES
Struttura del Fondo	Open-end, redemptions Trimestrale	Closed-end	Open-end, redemptions Trimestrale	Closed-end
Data di Lancio	Giugno 2006	Giugno 2016	Ottobre 2006	First closing Dic 2016
Investimento minimo	EUR 3 million	EUR 10 milioni – possibilità di waive	EUR 3 milioni	EUR 10 milioni – possibilità di waive
Valuta	EUR	EUR	EUR	EUR
Commissione	90/80/70 bps dell'investimento totale	150 bps dell'investimento totale	0.55% del GAV	70/60/50 bps dell'investimento totale
Target Return*	6.5% Total Return, 4.5% Income Return	12% Total Return	6 - 7% Total Return	12% Total Return

* Questo è solamente un target di Performance che l'Investment Manager si prefigge di raggiungere alla data di questa presentazione. Questo target non si basa sulle performance passate, potrebbe cambiare nel tempo e non è garantito. Gli investitori dovrebbero fare riferimento all'investment objective e restrictions che sono riportati nel prospetto.

Disclaimer

Important information

For professional investors only – not for use by retail investors

Issued by Aberdeen Asset Managers Limited (“Aberdeen”). Registered in Scotland No.108419. Registered Office: 10 Queen’s Terrace, Aberdeen, AB10 1YG. Authorised and regulated by the Financial Conduct Authority in the United Kingdom.

This document is strictly for information purposes and should not be considered as an offer or solicitation to deal in any of the investments mentioned herein. This document does not constitute investment research as defined under EU Directive 2003/125/EC. Aberdeen Asset Managers Limited (“Aberdeen”) does not warrant the accuracy, adequacy or completeness of the information and materials contained in this document and expressly disclaims liability for errors or omissions in such information and materials.

Any research or analysis used in the preparation of this document has been procured by Aberdeen for its own use and may have been acted on for its own purpose. The results thus obtained are made available only coincidentally and the information is not guaranteed as to its accuracy. Some of the information in this document may contain projections or other forward looking statements regarding future events or future financial performance of countries, markets or companies. These statements are only predictions and actual events or results may differ materially. Readers must make their own assessment of the relevance, accuracy and adequacy of the information contained in this document and such independent investigations as they consider necessary or appropriate for the purpose of such assessment. Any opinion or estimate contained in this document is made on a general basis and is not to be relied on by the reader as advice. Neither Aberdeen nor any of its employees, associated group companies or agents have given any consideration to, or made any investigation of, the investment objectives, financial situation or particular need of the reader, any specific person or group of persons. Accordingly, no warranty is given and no liability is accepted for any loss arising, whether directly or indirectly, as a result of the reader or any person or group of persons acting on any information, opinion or estimate contained in this document. Aberdeen reserves the right to make changes and corrections to any information in this document at any time, without notice.

Property is a relatively illiquid asset class, the valuation of which is a matter of opinion. There is no recognised market for property and there can be delays in realising the value of property assets. Investors should be aware that past performance is not a guide to future results. The value of investments, and the income from them, can go down as well as up, and an investor may get back less than the amount invested.

Tax treatment depends on the individual circumstances of each investor and may be subject to change in the future. Professional advice should be obtained before making any investment decision.

The MSCI information may only be used for your internal use, may not be reproduced or re-disseminated in any form and may not be used as a basis for or a component of any financial instruments or products or indices. None of the MSCI information is intended to constitute investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such. Historical data and analysis, should not be taken as an indication or guarantee of any future performance analysis forecast or prediction. The MSCI information is provided on an ‘as is’ basis and the user of this information assumes the entire risk of any use made of this information. MSCI, each of its affiliates and each other person involved in or related to compiling, computing or creating any MSCI information (collectively, the ‘MSCI’ Parties) expressly disclaims all warranties (including without limitation, any warranties of originality, accuracy, completeness, timeliness, non-infringement, merchantability and fitness for a particular purpose) with respect to this information. Without limiting any of the foregoing, in no event shall any MSCI Party have any liability for any direct, indirect, special, incidental, punitive, consequential (including, without limitation, lost profits) or any other damages (www.msci.com). Copyright and database right Investment Property Databank Limited and its licensors 2016. All rights reserved. IPD has no liability to any person for any losses, damages, costs or expenses suffered as a result of any use of or reliance on any of the information which may be attributed to it.’