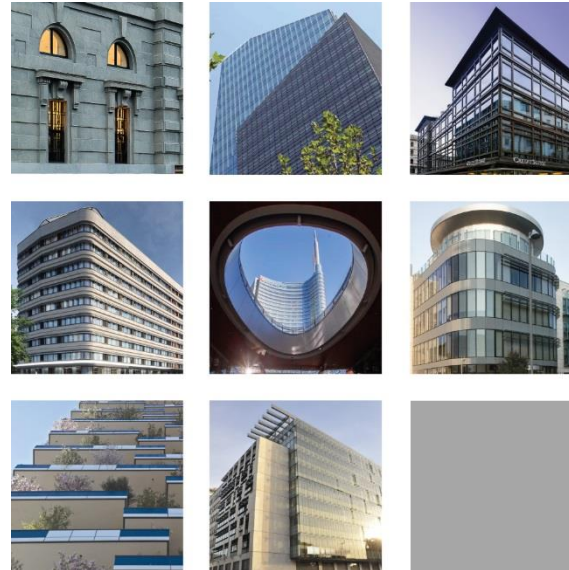


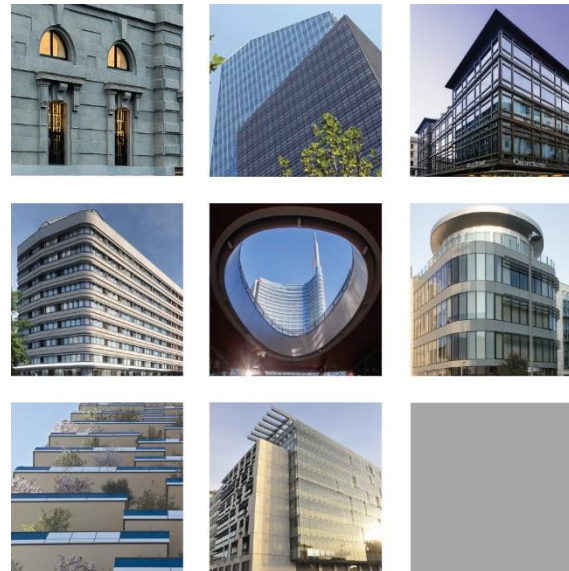


Itinerari Previdenziali, Ottobre 2017

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: TREND E OPPORTUNITA'



IL QUADRO MACROECONOMICO ITALIANO

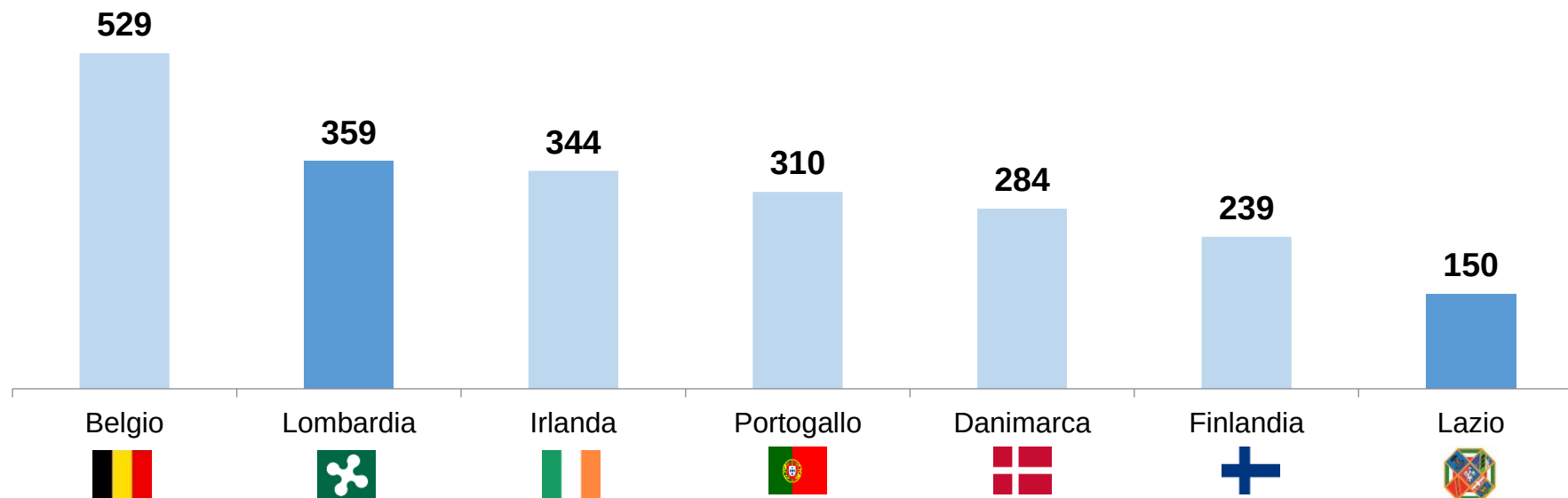


LA LENTA CRESCITA ITALIANA RAPPRESENTA UN OSTACOLO? (1/2)



	Lombardia	Lazio
Popolazione (2016)	10 M (17% totale Italia)	5,9 M (10% totale Italia)
PIL (2016)	€ 359 Mld (22% totale Italia)	€ 150 Mld (7,5% totale Italia)
PIL pro capite (2016)	Milano: € 44.700 (+50% vs media Italia)	Roma: € 37.600 (+26% vs media Italia)
Numero turisti (2016)	Milano: Ca. 8,1 M	Roma: Ca. 9,8 M
Confronto con l'Europa	n. 4° in termini di PIL	n. 8° in termini di PIL

PIL Lombardia e Lazio: confronto con principali paesi EU (€ Mld)



LA LENTA CRESCITA ITALIANA RAPPRESENTA UN OSTACOLO? (2/2)



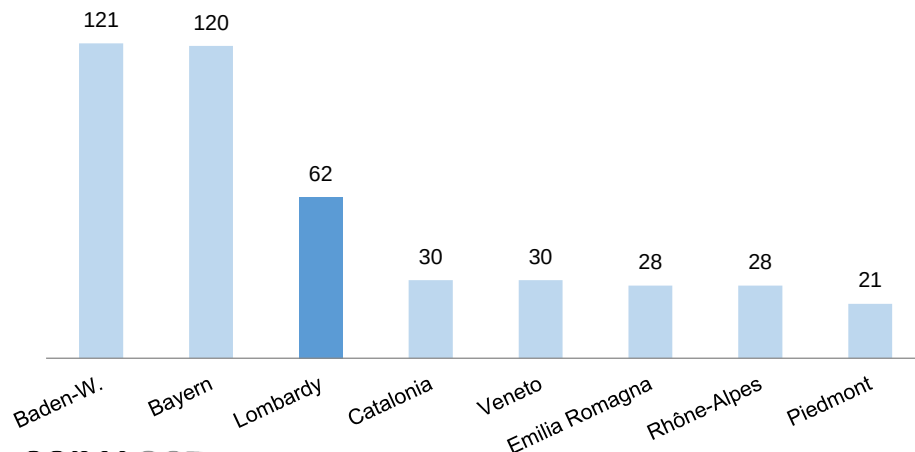
La Lombardia è una regione strategica per l'economia italiana

Business	18,4% di tutte le imprese attive in Italia
Produttività	22% del PIL italiano
Commercio	26,9% dell'export italiano
Istruzione	13 università, 200.000 studenti (di cui 13.000 internazionali)

- ✓ Negli ultimi 10 anni, il PIL della Lombardia è cresciuto del 1,3% pa, contro la media italiana del -0,5% pa
- ✓ PIL pro capite lombardo maggiore di Francia, Germania e Gran Bretagna

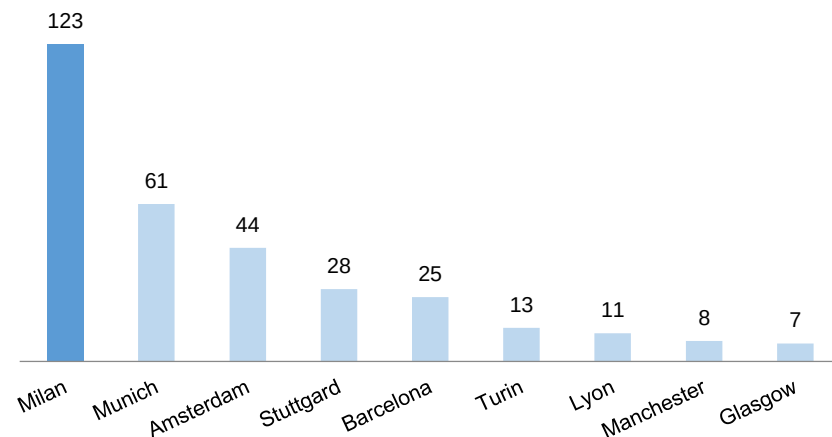
Lombardia davanti a tutte le regione italiane e gran parte delle regioni Europee

Valore aggiunto settore manifatturiero per regione (€ Mld)



Milano è la città europea con il maggior numero di imprese internazionali

N. di imprese con ricavi > € 1 Mld





Incentivi fiscali sui redditi da lavoro



Destinato ai professionisti che spostano la propria residenza in Italia dopo aver vissuto più di 2 anni all'estero

Flat Tax



Destinato ai capitali rientranti in Italia

Piani Individuali di Risparmio (PIR)



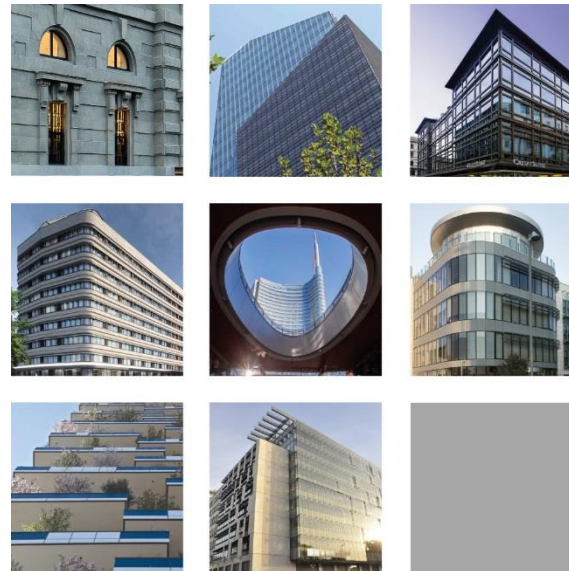
Incentivi fiscali per redditi da investimento in società quotate

Tassazione del “carried interest”



Agevolazioni fiscali per i gestori di fondi di investimento

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO





Volume investimenti (€ Mld)

H1 2017: ~ € 5,9 Mld (~ + 60% vs. H1 2016)

2016: € 9,1 Mld (+ 12% vs. 2015)



Rendimenti prime

Ufficio: 3,50% (- 25 bps vs. 2016)

Retail: 3,15% (- 10 bps vs. 2016)



Canoni Prime uffici

Milano: € 530 /mq (+ 6% vs. 2016)

Roma: € 400 /mq (+ 0% vs. 2016)



Tasso di affitto uffici

Milano: 12,1% (+ 0 bps vs. 2016)

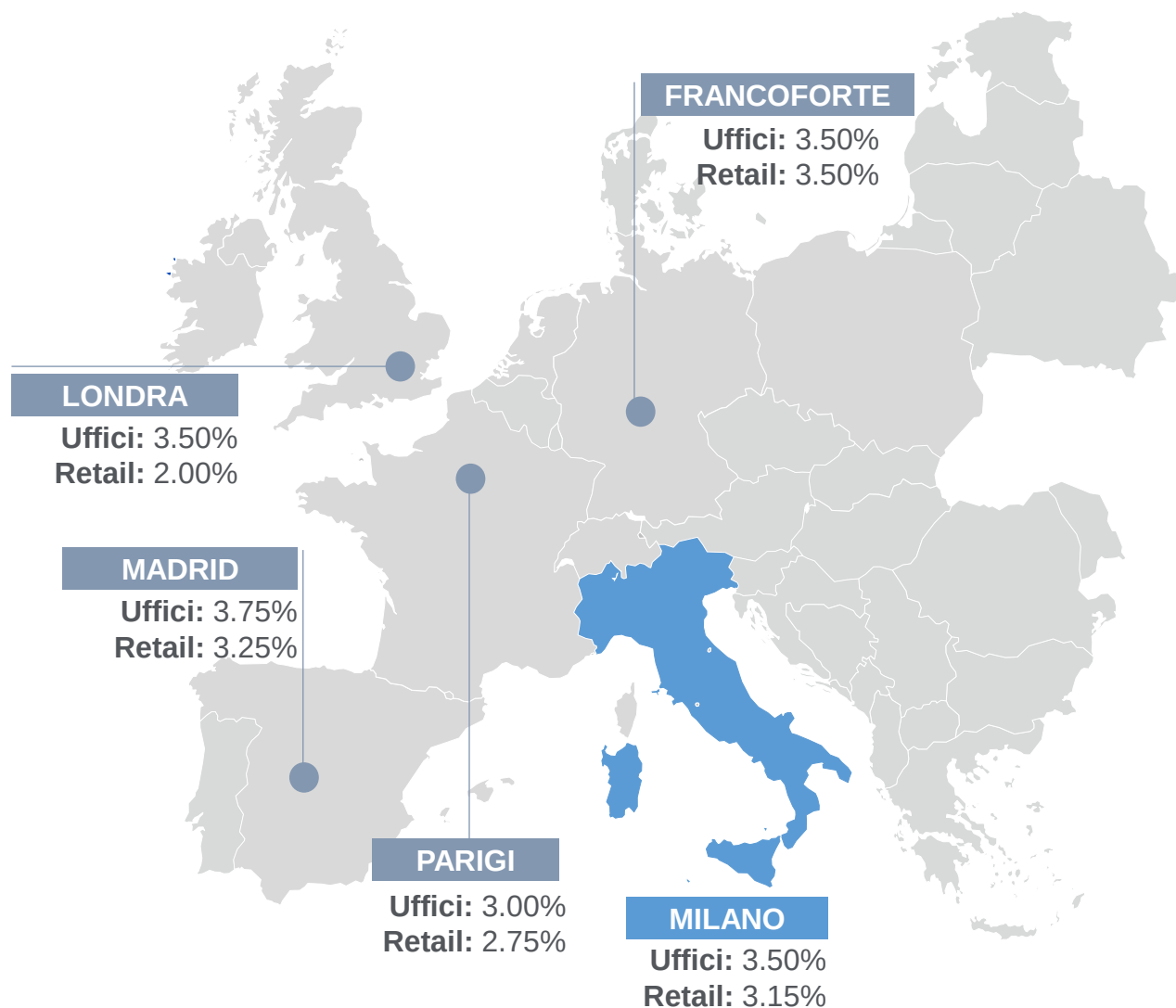
Roma: 12,1% (+ 20 bps vs. 2016)



ITALIA VS EUROPA – RENDIMENTI NETTI



Rendimenti *prime* del settore uffici a Milano vs. principali città europee



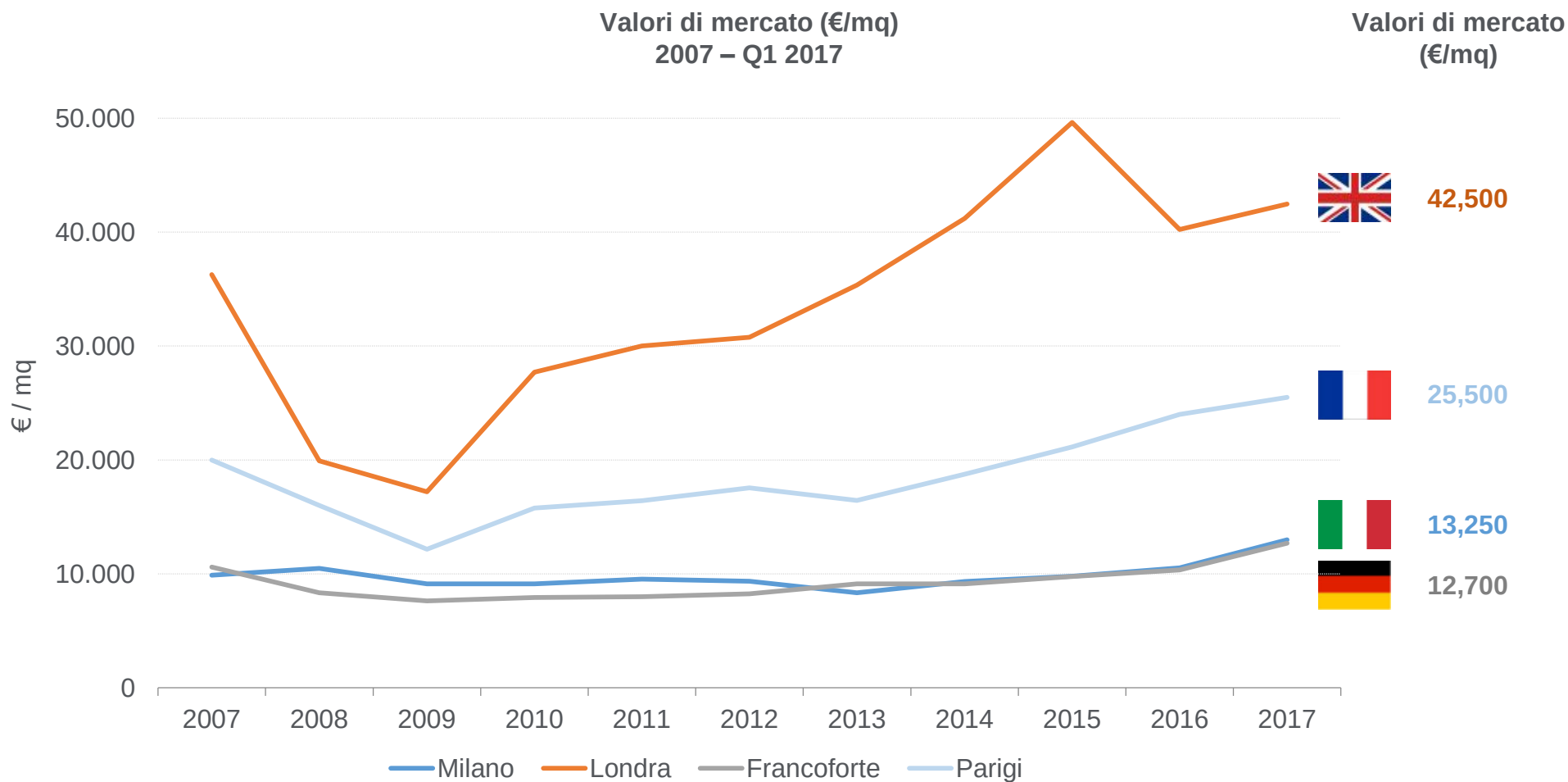
Differenziale rendimenti: Milano vs principali mercati Europei

	Uffici	Retail
LONDRA 	+0 bps	+115 bps
FRANCOFORTE 	0 bps	-35 bps
PARIGI 	+50 bps	+40 bps
MADRID 	-25 bps	-10 bps

ITALIA VS EUROPA: EVOLUZIONE DEI VALORI DI MERCATO



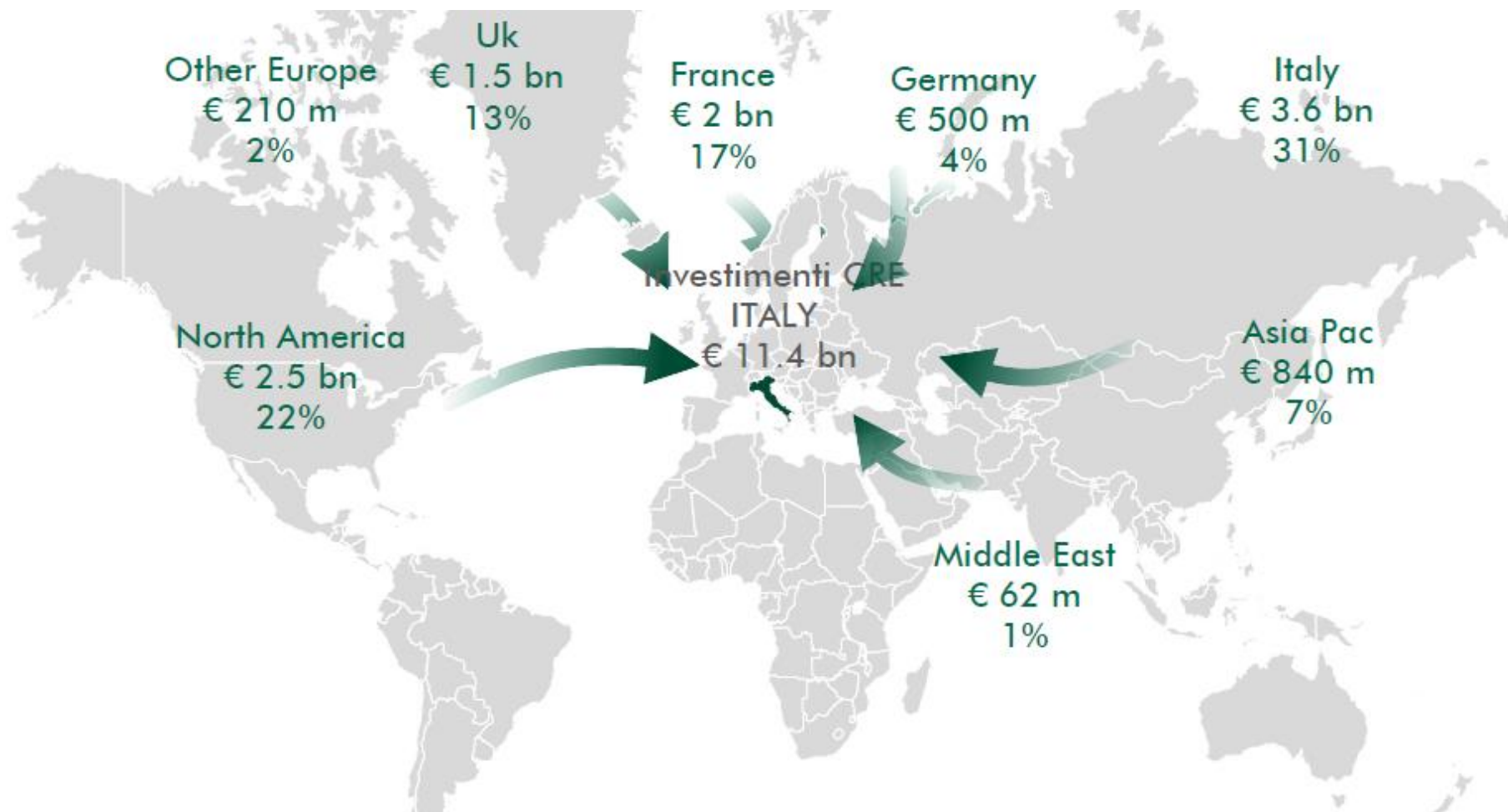
■ Il differenziale nei valori di mercato tra l'Italia e i principali mercati europei rimane significativo



I CAPITALI STRANIERI GUIDANO IL MERCATO IMMOBILIARE



Più di **11 miliardi di Euro** investiti in Italia negli ultimi 12 mesi. Il **70% dei capitali** hanno origine straniera





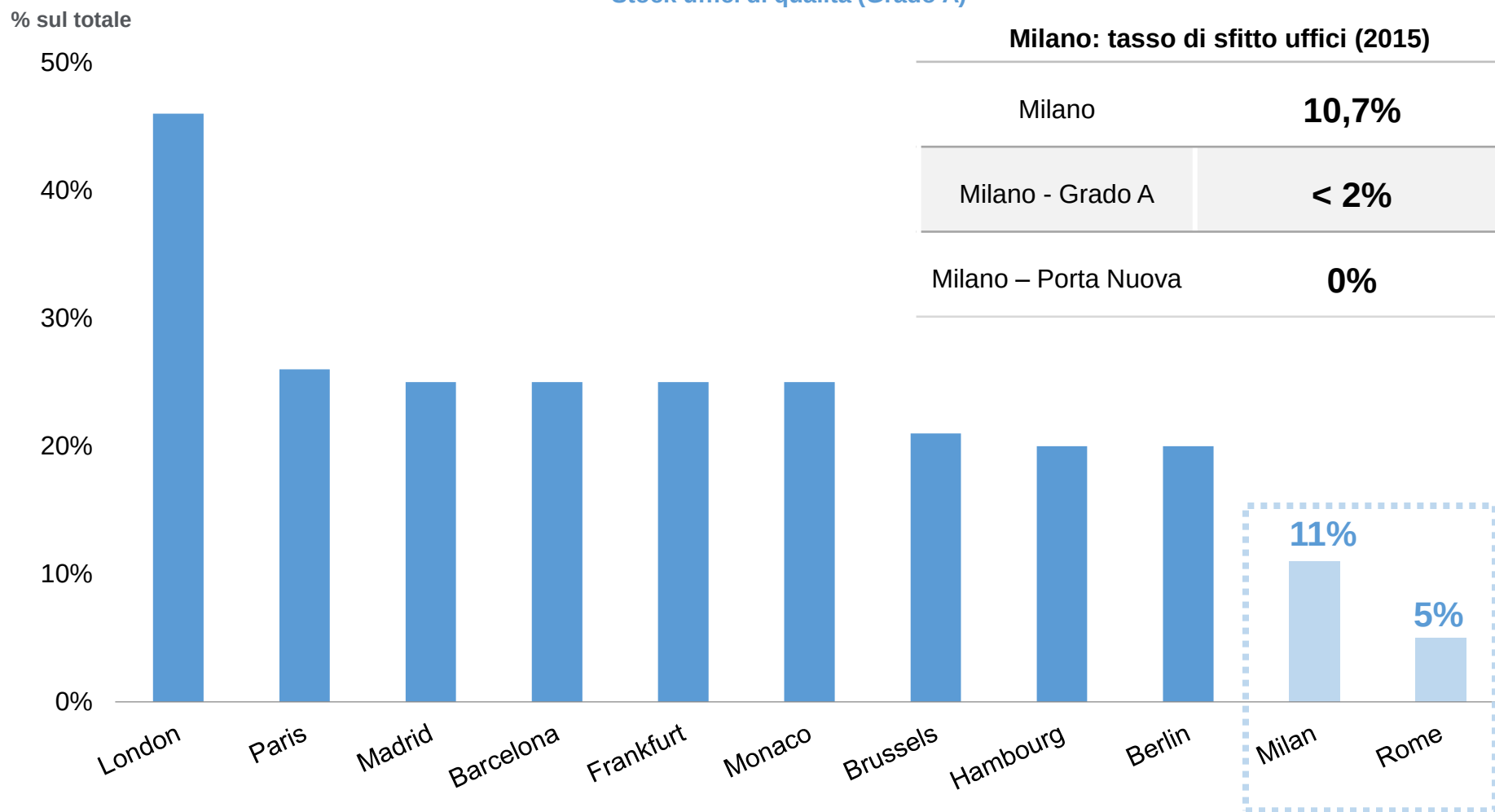
“Anche in uno scenario di bassa crescita, i gap strutturali del mercato immobiliare possono diventare opportunità per strategie di investimento innovative”

TREND 1: CARENZA PRODOTTI DI QUALITA'



Negli ultimi 15 anni, l'Italia ha registrato la più bassa percentuale di nuovi sviluppi in Europa.
Negli ultimi 10 anni, circa il 60% dell'assorbimento totale ha riguardato edifici di qualità (Grado A)

Stock uffici di qualità (Grado A)



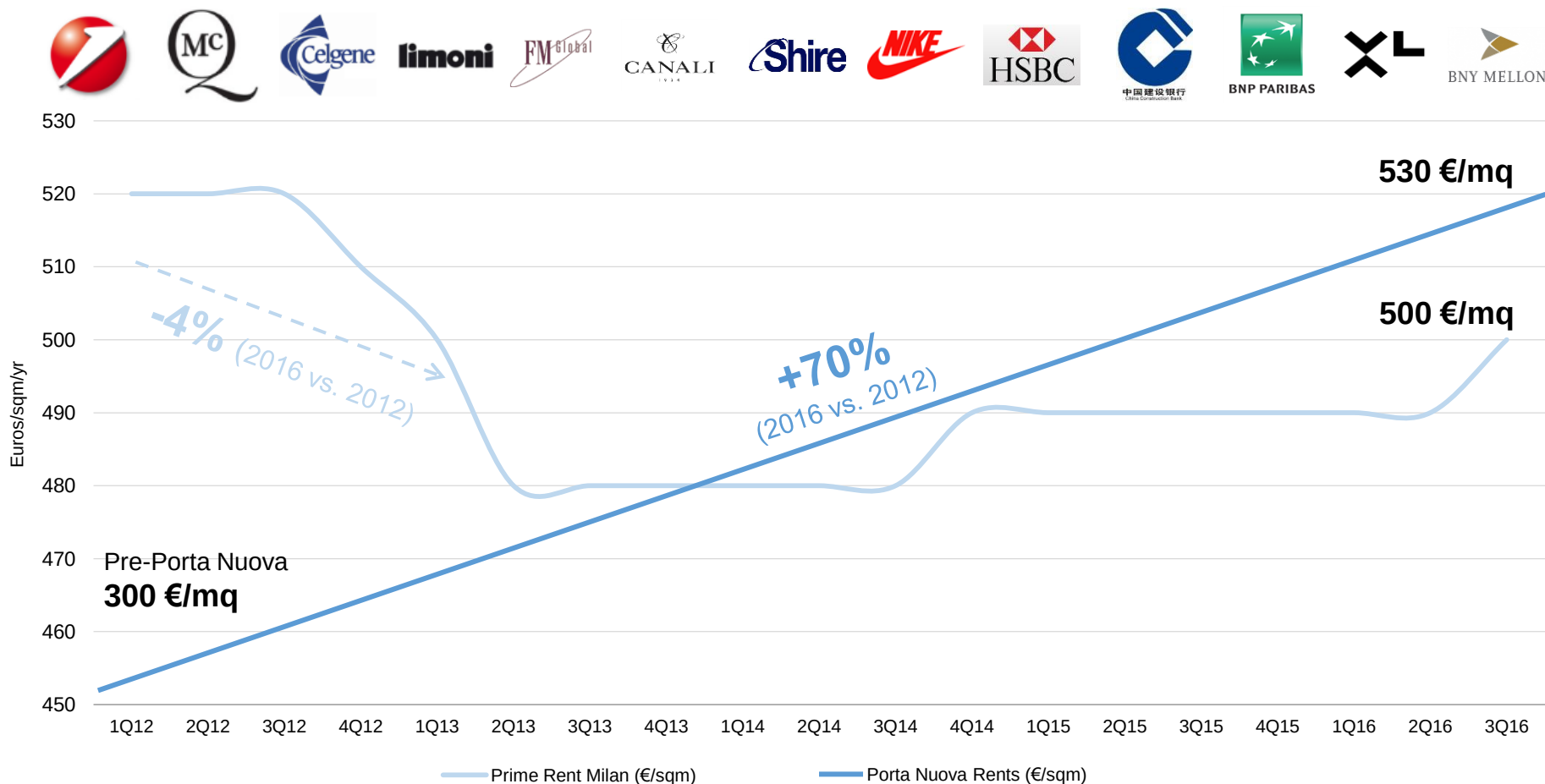
TREND 1: ESEMPIO 1/2 – PREMIO PER LA QUALITA'



Creazione del valore grazie al premio sul canone per prodotti di qualità: il caso Porta Nuova

✓ Canone per edifici di qualità in centro (canone *prime*) Milano 2012 – 2015: -4%

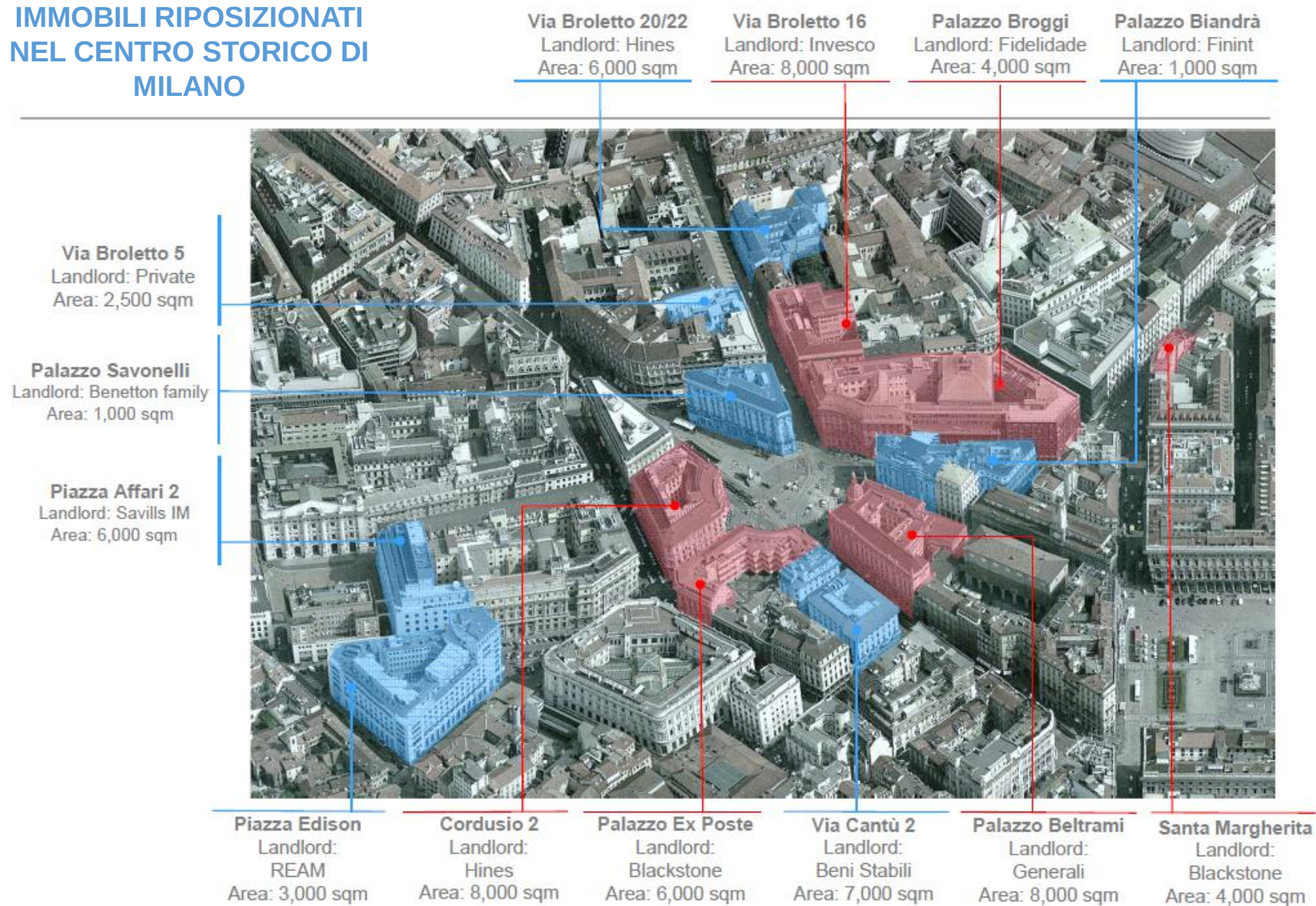
✓ Canone *prime* nell'area Porta Nuova 2012 – 2015: +70%



TREND 1: ESEMPIO 2/2 – RIPOSIZIONAMENTO IMMOBILI OBSOLETI



IMMOBILI RIPOSIZIONATI NEL CENTRO STORICO DI MILANO

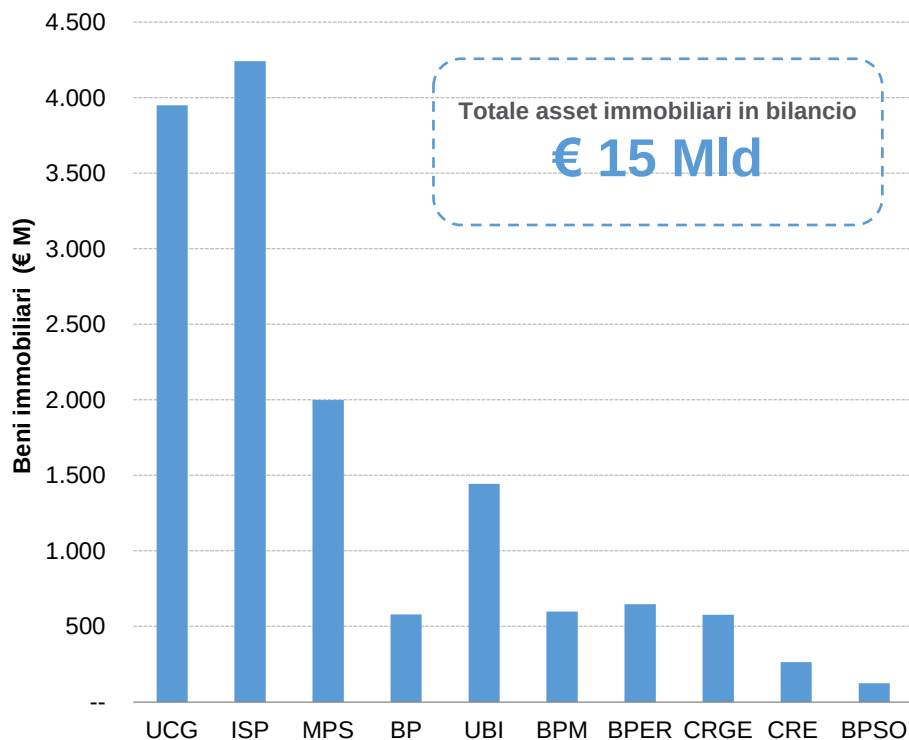


TREND 2: DISMISSIONE ASSET PUBBLICI E BANCARI



Circa € 10 Mld in asset immobiliari saranno posti sul mercato nei prossimi anni

Asset immobiliari nei bilanci delle banche italiane



Piani di dismissione da parte di CdP e altre entità governative



Posteitaliane

Carige: aumento di capitale da 500 milioni e dismissioni per 200 milioni

Sole24Ore, Luglio 2017

Privatizzazioni, per Poste nuova quota in Borsa entro metà anno

Sole24Ore, Gennaio 2017

Dismissioni, Tesoro al lavoro con Cdp

Sole24Ore, Aprile 2017

TREND 2: ESEMPIO – DISMISSIONE SCALI FERROVIARI DI MILANO



Al via il processo di riqualificazione degli scali ferroviari di Milano

✓ Potenziale di sviluppo complessivo di circa 1,2 milioni di metri quadri



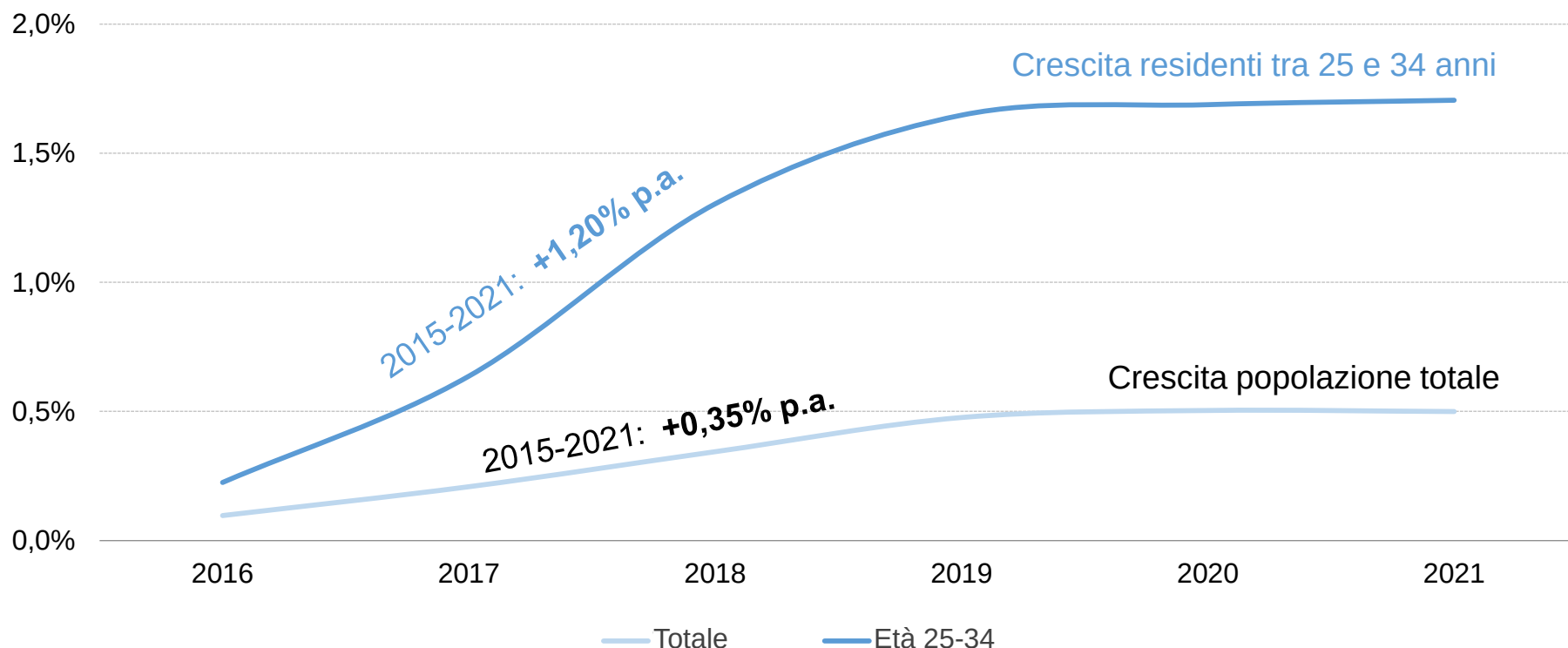
TREND 3: EVOLUZIONE DEMOGRAFICA



I nuovi trend demografici condizionano la domanda di abitazioni

- ✓ Giovani lavoratori scelgono i principali centri urbani (Milano e Roma)
- ✓ A Milano: 32,000 nuovi residenti tra i 25 e i 34 anni nel 2014; si prevede che la popolazione di Milano possa aumentare del 20% nei prossimi 10 anni

Crescita annua della popolazione Milanese

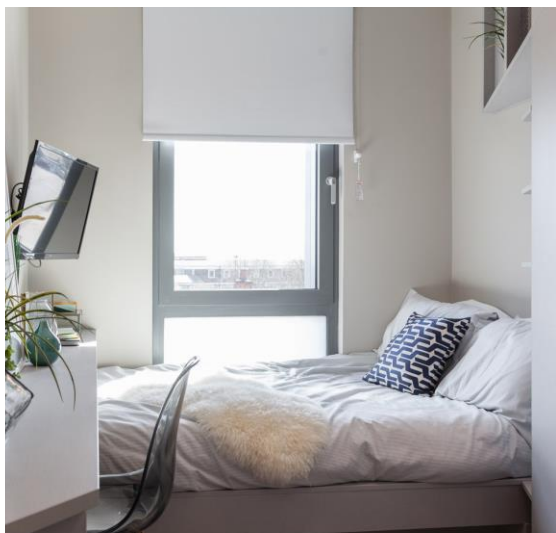


TREND 3: ESEMPIO – CO-LIVING



Creazione di valore attraverso soluzioni abitative innovative ad oggi non presenti in Italia

- ✓ Opportunità di creare nuovi *concept* residenziali, mirati al pubblico dei giovani professionisti
- ✓ L'esperimento del *Co-living* ha avuto un successo rilevante all'estero



TREND 4: GAP DEL SETTORE TURISTICO



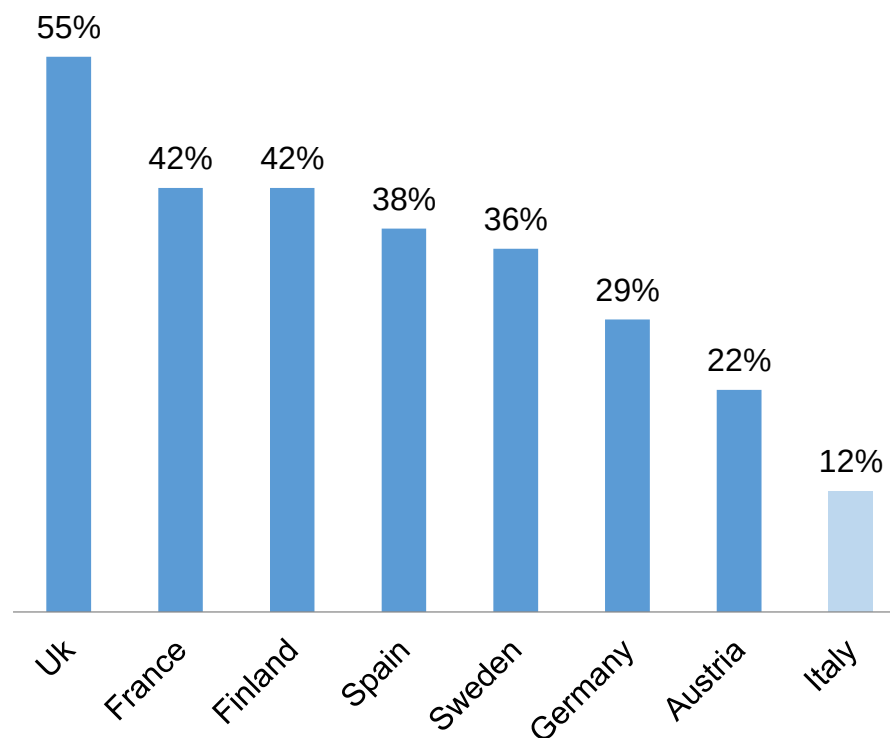
Nonostante sia uno dei paesi più visitati al mondo, l'Italia presenta ancora ampi margini di miglioramento nel settore turistico

- ✓ Solo il 12% delle camere in Italia appartiene a grandi catene alberghiere
- ✓ Numerosi operatori internazionali ancora non presenti in Italia

Operatori non presenti a Roma



% di camere gestite da grandi catene alberghiere



TREND 4: ESEMPIO – IL LIDO DI VENEZIA



COIMA SGR ha avviato un piano di rilancio del Lido di Venezia

✓ Riposizionamento dell'Hotel Excelsior e dell'Hotel Des Bains



Immobili nel portafoglio



Immobili Adiacenti

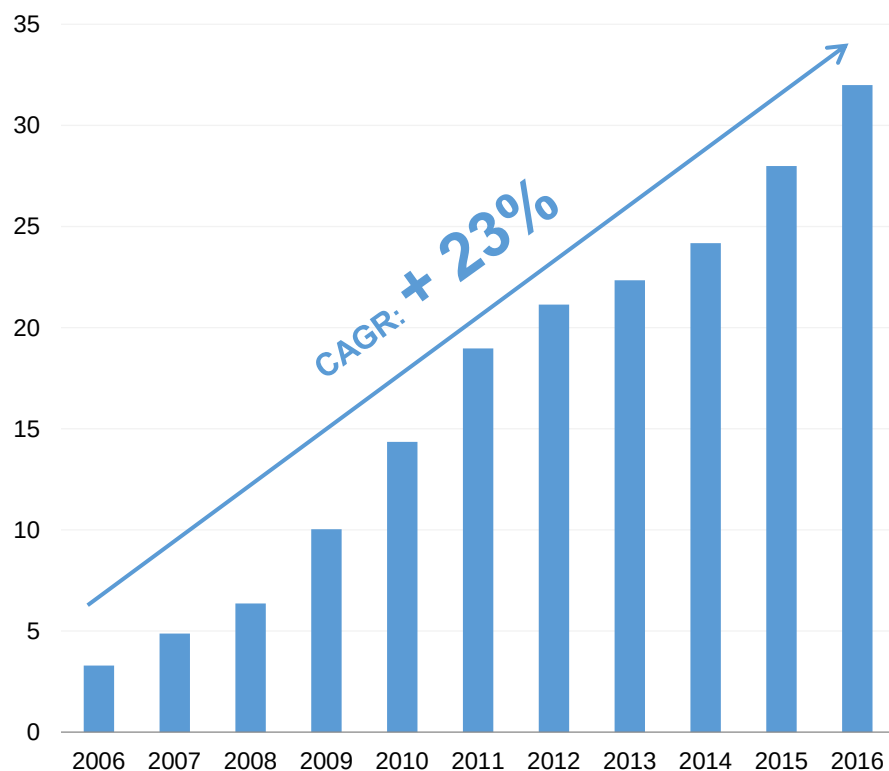
TREND 5: NUOVE OPPORTUNITA' DAL SETTORE LOGISTICO



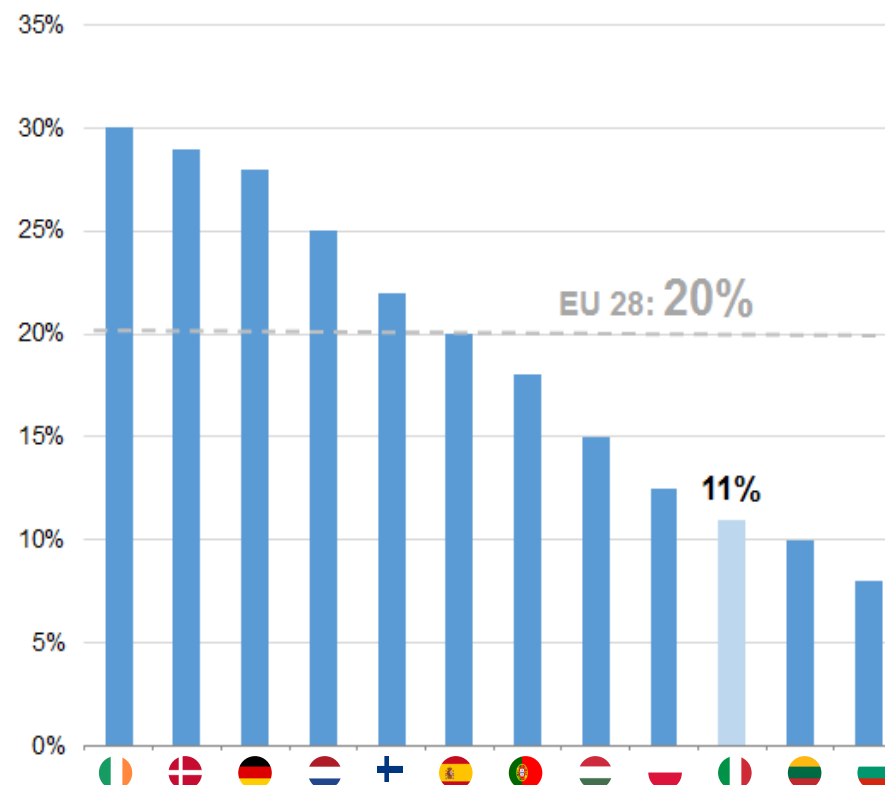
Nuove opportunità offerte dal settore logistico a seguito della forte crescita del mercato dell' e-commerce

- ✓ Nuovi centri logistici in prossimità delle principali città italiane
- ✓ Crescente domanda di edifici di qualità e ben connessi

Industria dell' E-commerce in Italia: ricavi totali (€ Mld)



Percentuale delle imprese che vendono attraverso l'e-commerce (2015)



TREND 5: ESEMPIO – CENTRO LOGISTICO DI AMAZON ITALIA



Il fondo logistico di COIMA SGR ha acquistato i centri logistici di Amazon e Yoox Net-A-Porter

- ✓ Il centro Amazon ospita più di 1,000 dipendenti e rappresenta il più importante centro di distribuzione del Nord Italia





- Oltre 40 anni di esperienza
- Oltre 150 professionisti



20 fondi in gestione, per un valore di circa **€ 6 miliardi**

Oltre **5 milioni di metri quadri** sviluppati e gestiti

Oltre **€ 1 miliardo di nuove acquisizioni** negli ultimi 18 mesi





Piazza Gae Aulenti 12
20154 - MILANO

Tel: +39 02 65.50.66.01
Fax: +39 02 92.88.44.70

www.COIMAsgr.com

strictly private and confidential