

# **Il debito immobiliare come chiave per la diversificazione. I benefici per gli Assicuratori Italiani.**

**Febbraio 2023**

**Andrea Mornato**  
Head of EMEA Client Relationship  
Management Platform

Questa comunicazione di marketing è per utilizzo da parte di Clienti Professionali in Italia. Si prega di consultare la documentazione legale d'offerta prima di prendere una decisione finale di investimento.

# Per informazioni complete sui rischi, fare riferimento ai documenti legali.

## Rischi di investimento

Immobili e terreni possono essere difficili da vendere e gli investitori potrebbero pertanto non riuscire a cedere tali investimenti nel momento desiderato. Il valore degli immobili dipende generalmente dal parere di un valutatore indipendente e potrebbe non essere realizzato. Gli investimenti immobiliari di norma non sono quotati su mercati regolamentati e devono essere valutati utilizzando modelli appropriati (teoricamente applicati da esperti indipendenti): ciò può determinare valutazioni imprecise che potrebbero non riflettersi nei prezzi delle transazioni. Le variazioni di tassi d'interesse, rendimenti da locazioni e condizioni economiche generali possono determinare oscillazioni del valore del fondo. Gli investimenti immobiliari sono esposti al rischio di controparte, ossia il rischio che una controparte non sia in grado di far fronte alle sue obbligazioni. Il fondo può ricorrere a derivati (strumenti complessi) e assumere prestiti; di conseguenza, può essere esposto a una leva finanziaria significativa, con conseguenti potenziali notevoli fluttuazioni del suo valore. Gli investimenti immobiliari possono essere esposti a nuovi requisiti normativi in materia di sostenibilità che potrebbero incidere negativamente sul valore degli asset non conformi e comportare costi di investimento significativi allo scopo di renderli conformi o semplicemente migliorarne il profilo di sostenibilità. Inoltre, possono essere significativamente esposti anche agli effetti economici negativi derivanti da cambiamenti climatici, disastri naturali e generale preferenza degli investitori per asset con migliori caratteristiche di sostenibilità.

# Perchè il debito immobiliare?

Il debito immobiliare può offrire rendimenti interessanti minimizzando il rischio

## Potenzialità da considerare



### Reddito “Prevedibile”

- Le posizioni debitorie si concentrano sulla garanzia di un tasso di rendimento prestabilito attraverso interessi, commissioni e termini di rimborso.
- Frequenza prevedibile dei flussi di cassa.



### Mitigazione del rischio

- Per i prestiti sottoscritti con *loan-to-value ratios* prudente, la posizione debitoria è isolata rispetto alle movimentazioni del valore degli attivi finanziati.
- Le diverse posizioni della struttura di capitale offrono priorità di rimborso e/o rivalsa.



### Diversificazione

- L'allocazione del capitale su un ampio pool di prestiti mitiga l'esposizione al rischio sul singolo asset.
- Le posizioni debitorie hanno avuto correlazioni da basse a moderate con altre asset class e con i rendimenti immobiliari.
- Profilo di rendimento attrattivo rispetto agli attivi a reddito fisso in senso ampio.



### Copertura contro l'inflazione

- Il settore immobiliare, storicamente, ha dimostrato una buona copertura contro l'inflazione.
- Il debito a tasso variabile si adegua in un contesto di tassi in rialzo, mantenendo rendimenti interessanti.

# Strategia di investimento

## Approccio “Property first”

- Core/core+ o con il potenziale per diventarlo nel corso della vita utile del prestito
- Focus sul programma di asset management
- Track record del debitore



**Rendimento target del team di investimento: 6-8% annuo (lordo)\***



## Portafoglio diversificato

- Attraverso tutti i settori tradizionali ed alternativi
- Prospettive paneuropee con particolare attenzione ai mercati immobiliari più liquidi
- Whole loan, capex loan e junior loan selezionati per ottimizzare il rischio/rendimento in ogni transazione

## Bassa tolleranza al rischio

- Distribuzioni trimestrali
- Un LTV medio massimo del 70% mira a fornire una forte mitigazione del rischio di ribassi
- Condivisione della filosofia e dell'approccio immobiliare di IRE

## ESG

- Obiettivi aziendali best in class
- Approccio strategico dedicato ad ogni singolo processo di sottoscrizione
- Monitoraggio e reportistica continua

Fonte: Invesco Real Estate (IRE). Dati al 31 dicembre 2022. \* Si prega di notare che non vi è alcuna garanzia che questo obiettivo del team di investimento venga raggiunto. Il LTV del portafoglio avrà un effetto sugli aumenti/perdite di rendimento del Fondo, un LTV più elevato si tradurrà in rimborsi e interessi più elevati, nonché in un rischio maggiore per i finanziatori, rendendo potenzialmente difficile l'accesso ad altri finanziamenti. Sebbene Invesco Commercial Mortgage Income Fund abbia un ostacolo minimo per ogni E, S e G al fine di originare il prestito, questo si basa su una combinazione media di 24 fattori sottostanti. Non ci sono ostacoli minimi richiesti su ciascun fattore sottostante e il gestore del fondo ha la flessibilità di investire in tutto lo spettro ESG, dal migliore al peggiore della classe.

# Una squadra globale dedicata all'immobiliare

## Perchè Invesco Real Estate?

1

### Piattaforma globale per l'immobiliare

€87,4 mld in gestione in  
30+ nazioni

2

### Conoscenza immobiliare locale

193 professionisti  
attraverso 8 uffici in  
Europa

3

### Filosofia di investimento chiara

Un approccio  
“property first” al debito

4

### Responsabilità aziendale

Le dinamiche ESG  
sono una guida a livello  
aziendale e strategico

**Una squadra esclusivamente dedicata all'investimento in debito, che è perfettamente integrata all'interno della piattaforma immobiliare europea e globale.**

Fonte: Invesco Real Estate (IRE) al 30 settembre 2022.

Il Fondo Invesco Commercial Mortgage Income Fund ha una soglia minima per ciascuna delle tre dimensioni E, S e G per generare un investimento, questo è basato sulla media dei 24 fattori sottostanti. Non c'è una soglia minima per ogni singolo fattore e il gestore ha la flessibilità di investire attraverso l'intero spettro ESG dalla migliore alla peggiore classe.

# Informazioni importanti

**Questa comunicazione promozionale è per pura finalità esemplificativa ed è riservata all'utilizzo da parte dei Clienti Professionali in Italia. Non è destinata e non può essere distribuita o comunicata ai clienti al dettaglio..**

Il presente documento costituisce materiale di marketing e non deve essere interpretato come una raccomandazione a comprare o vendere in nessuna specifica classe d'attivo, nessun titolo o strategia. I requisiti normativi che necessitano l'imparzialità delle raccomandazioni d'investimento/di strategia d'investimento non sono quindi applicabili, né costituiscono un divieto alle contrattazioni prima della pubblicazione.

Le informazioni riportate in questo documento sono aggiornate alla data del 31 gennaio 2023, salvo ove diversamente specificato.

Le opinioni espresse da professionisti o da un centro di investimento d'Invesco si basano sulle attuali condizioni di mercato, possono differire da quelle espresse da altri professionisti o centri d'investimento e sono soggette a modifiche senza preavviso.

Il presente documento non costituisce un consiglio di investimento. Le persone interessate ad acquisire quote del prodotto devono informarsi su (i) i requisiti legali nei paesi di nazionalità, residenza, residenza ordinaria o domicilio; (ii) eventuali controlli sui cambi valutari e (iii) eventuali conseguenze fiscali rilevanti.

Per maggiori informazioni sui nostri fondi e sui relativi rischi, si prega di far riferimento al Memorandum d'offerta, alla relazione Annuale o Semestrale e ai documenti costitutivi (tutti disponibili in Iglese). Questi documenti sono disponibili presso gli uffici locali di Invesco. La società di gestione può recedere dagli accordi di distribuzione.

Il fondo, in qualità di Fondo di investimento alternativo riservato domiciliato in Lussemburgo, è autorizzato solo per gli investitori ben informati (come definiti nella Legge lussemburghese del 23 luglio 2016). Il fondo è offerto in conformità con la Direttiva sui gestori di fondi di investimento alternativi. La commercializzazione delle azioni del fondo è consentita ai Clienti Professionali nei paesi sopra elencati in conformità con la Direttiva sui

gestori di fondi di investimento alternativi.

Il presente documento non è parte di alcun prospetto d'offerta. Contiene unicamente informazioni generali e non tiene in considerazione obiettivi e necessità di investimento individuali o posizioni fiscali. Il presente documento non costituisce una raccomandazione in relazione all'adeguatezza di alcuna tipologia e/o strategia di investimento per un particolare investitore né costituisce un'offerta o una sollecitazione da parte di Invesco in alcuna giurisdizione in cui tale offerta non sia autorizzata o a nessun investitore al quale sia illecito fornire tali offerte o sollecitazioni.

Questo documento è comunicato in Italia da Invesco Real Estate Management S.a.r.l., President Building, 37A Avenue JF Kennedy 37A, L - 1855 Luxembourg.