



IDeA FIMIT_{sgr}

Lo Strumento Fondo Immobiliare per la Valorizzazione del Patrimonio dei Soggetti Previdenziali

VI Itinerario Previdenziale

Andrea Cornetti – Direttore Business Development e Fund Raising

Settembre 2012



Il settore immobiliare al servizio dei gestori previdenziali

ENTI PREVIDENZIALI

OBIETTIVI

- Difesa del capitale (inflazione) e incremento della redditività
- Stabilizzazione dei flussi di redditi
- Contenimento del profilo di rischio
- Maggiore trasparenza e gestione professionale

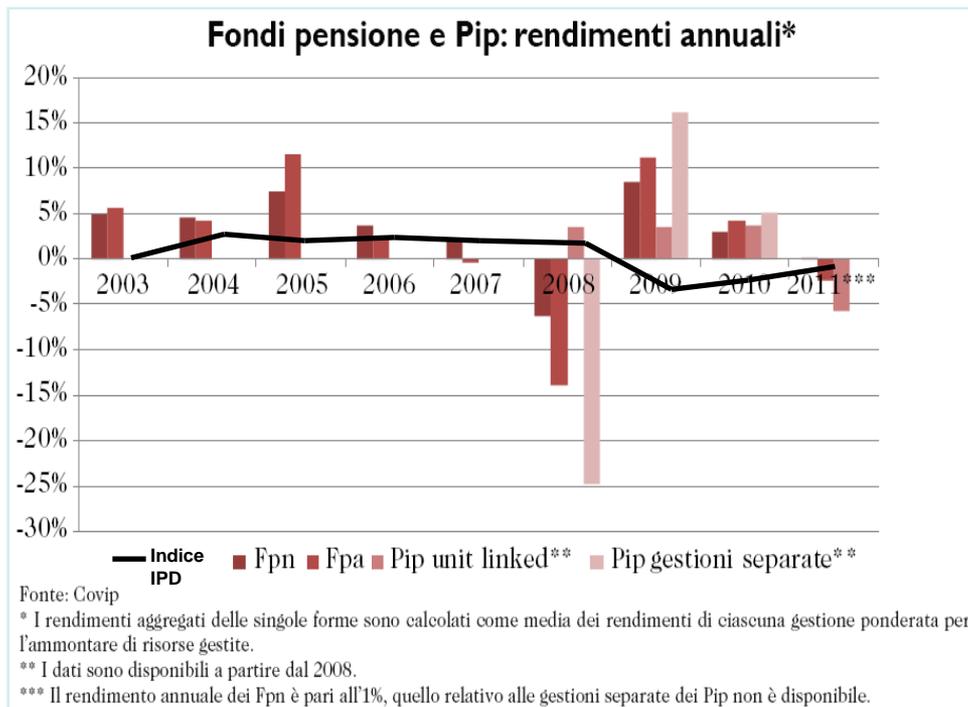
CRITICITA'

- Tendenze demografiche (aumento aspettativa di vita, minor tasso di fecondità)
- Volatilità e turbolenza nei mercati finanziari
- Potenziale rischio inflazionistico nel medio-lungo termine

Che cosa può fare il settore dei fondi immobiliari per chi gestisce il risparmio previdenziale in Italia oggi?



L'immobiliare ha caratteristiche adeguate agli obiettivi dei gestori previdenziali



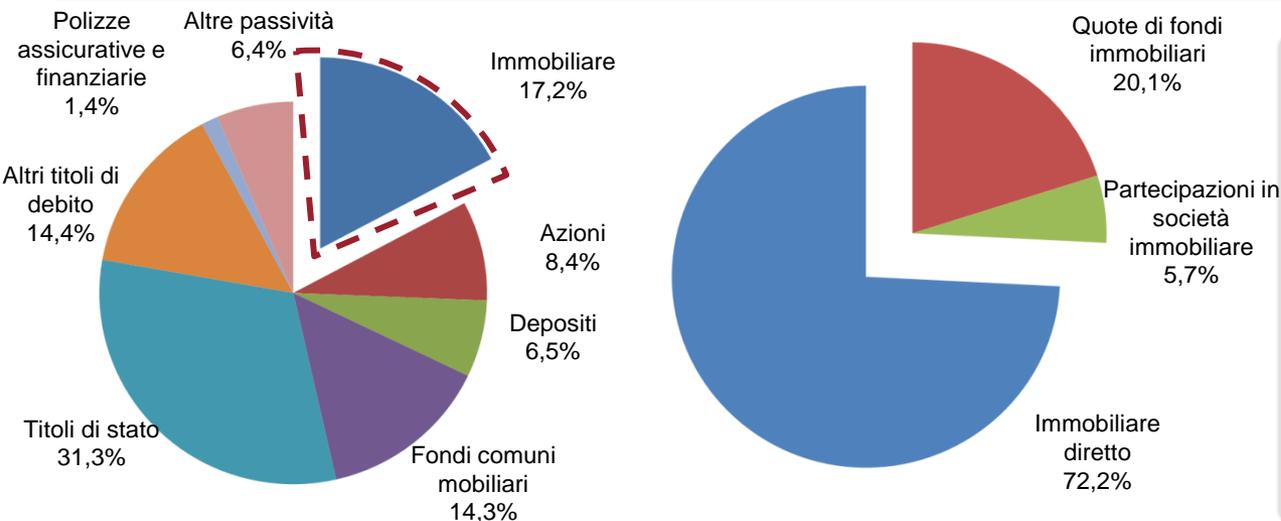
L'analisi storica del settore immobiliare indica:

- ✓ Stabilità dei flussi reddituali (da affitti)
- ✓ Minore volatilità del capitale
- ✓ Diversificazione degli investimenti e del rischio
- ✓ Minori costi di gestione e gestione qualificata (solo investimenti indiretti)
- ✓ Possibilità di intervenire con investimenti sul territorio e contribuire al rilancio dell'economia italiana

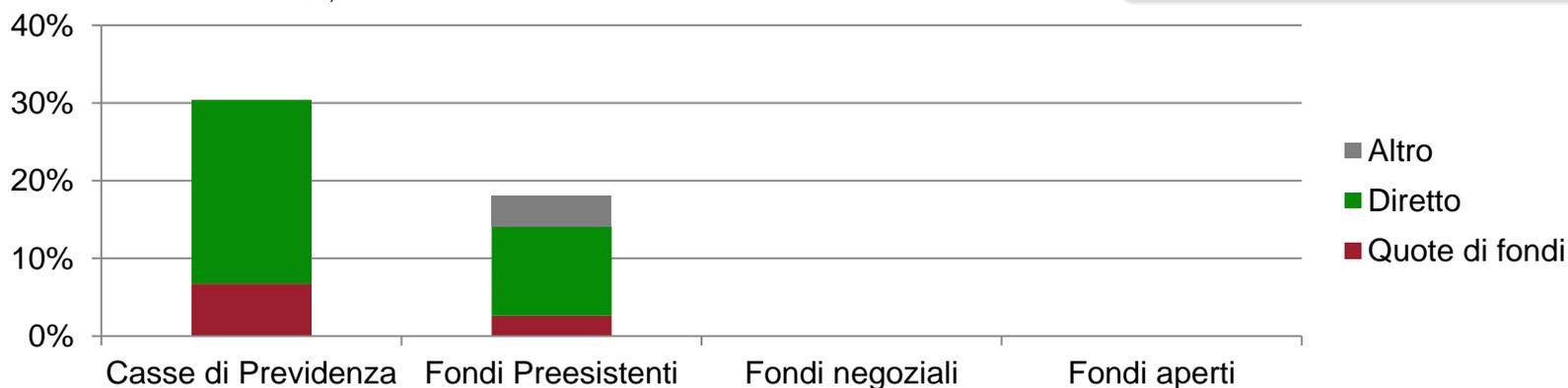
Esistono profonde ragioni fondamentali per l'investimento del risparmio previdenziale nell'immobiliare, che vanno oltre la congiuntura finanziaria



Il risparmio previdenziale non è certamente nuovo al settore immobiliare...



- ✓ L'immobiliare rappresenta in media il 17% degli investimenti...
- ✓ ...ma solo Casse e Fondi preesistenti lo sfruttano
- ✓ Gli investimenti diretti rappresentano ancora c. il 74% dell'allocazione al RE



...tuttavia esiste margine per razionalizzare il modo in cui il settore immobiliare è utilizzato

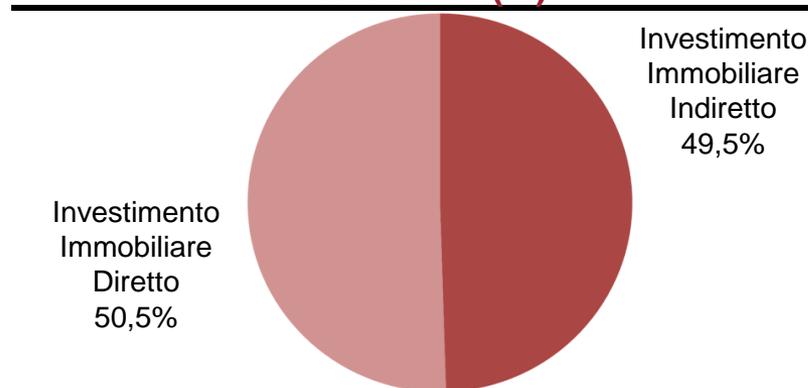


La tendenza ad investire in immobili è in aumento

Una recente ricerca da parte di INREV e ASSOIMMOBILIARE, ha stimato che nei prossimi tre anni:

- ✓ Gli investitori istituzionali italiani aumenteranno i propri investimenti nel settore immobiliare:
 - Nel 2015, il totale degli investimenti immobiliari sarà pari a c.a. € 50mld, rispetto agli attuali € 38,5mld
 - Di questi, l'investimento immobiliare indiretto impatterà c.a. il 50%, in netta crescita rispetto alla situazione attuale
- ✓ I fondi pensione potrebbero confluire ulteriori € 5,8mld nel settore

Tipologia di investimento immobiliare previsto nel 2015 (%)



La tendenza in atto è di continuare ad investire nel settore immobiliare, ma allocando l'investimento nell'indiretto piuttosto che al diretto



Come affrontare il processo di investimento immobiliare?

Scelte	Razionale
Investimento diretto vs indiretto	Necessità di efficientare la struttura di investimento, riducendo i costi di gestione affidandone la responsabilità ad un operatore professionale.
Gestore	<i>Asset manager</i> con esperienza consolidata sul mercato devono essere preferiti a SGR di piccole dimensioni, seppur più competitive in termini economici (livelli commissionali più bassi).
<i>Asset allocation</i> per destinazione d'uso	La tipologia degli immobili (es: uffici, <i>retail</i> , logistica, ecc) incide particolarmente sul "rischio mercato" (variazione del valore degli immobili).
<i>Asset allocation</i> geografica	Mercati emergenti comportano un rischio più elevato rispetto ai mercati più maturi e dunque «evoluti», per effetto di una maggiore fluttuazione congiunturale dei valori di mercato.
Strategia di valorizzazione	Portafogli immobiliari a reddito (profilo <i>core/core plus</i>) comportano un rischio minore rispetto ad operazioni di sviluppo/riqualificazione immobiliare (profilo <i>value added/opportunistic</i>).
Ricorso alla leva finanziaria	L'eccessivo ricorso al debito incrementa il grado di rischio dell'investimento.

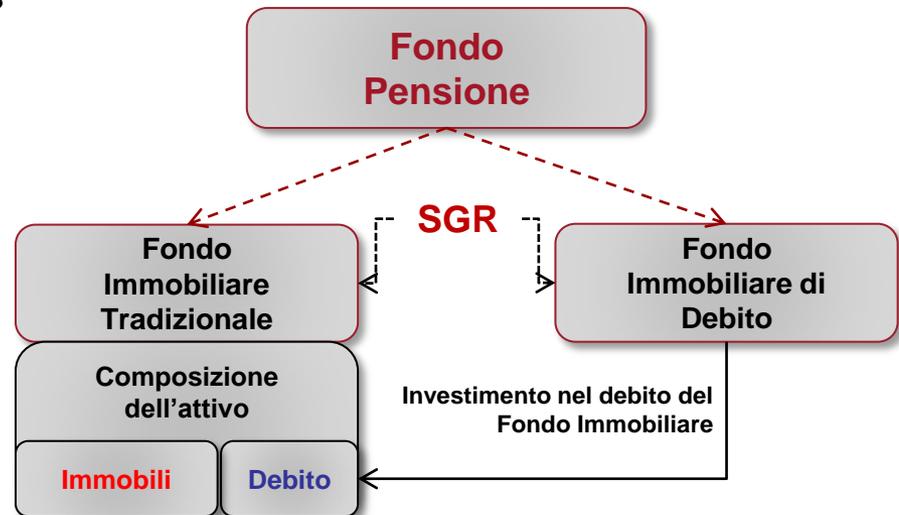
Coerentemente con le necessità dell'investitore, è possibile strutturare strumenti di investimento *ad hoc*



L'offerta dei gestori va continuamente aggiornandosi ed adeguandosi al mercato

- La scarsità di credito ha paralizzato il settore immobiliare e tale scarsità durerà ancora
- Il risparmio previdenziale si sposa naturalmente con le caratteristiche offerte dal credito immobiliare come *asset class*

1. Finestra di mercato unica
2. Diversificazione
3. Flussi di cassa stabili nel tempo
4. Rischio finanziario molto contenuto
5. Possibilità di «aiutare» il settore ed il Paese
6. Gestione professionale



L'investimento in crediti immobiliare sposa naturalmente le esigenze del risparmio previdenziale, consentendo ai gestori previdenziali di aiutare il «Sistema Italia», fornendo liquidità la dove più serve