

Selezione e ottimizzazione geografica di un portafoglio immobiliare: strumento ideale per la Previdenza

Alberto Matta
Managing Director

Optimum Asset Management



Argomenti discussi

- Definizione di obiettivi precisi dell'investimento
- Confronto tra tipologie di investimento
- Composizione di portafoglio Fondi Pensione e Casse
- La selezione geografica del portafoglio immobiliare

Obiettivi di gestione di un fondo pensione

- Obiettivo “tradizionale” dell’investitore:
 - Ottenere un ritorno sopra l’**INFLAZIONE**

- Considerazioni specifiche per la previdenza:
 1. Profilo delle passività
 2. Tolleranza al rischio di sottoperformance
 3. Orizzonte temporale
 4. Requisiti regolamentari
 5. Liquidità

Obiettivi di gestione di un fondo pensione

IL COSTO DELLA LIQUIDITÀ

- Strumenti illiquidi tendono ad offrire un rapporto rischio/rendimento significativamente superiore a quello di strumenti liquidi.
- Questo lo si può osservare anche nell'ambito dello stesso strumento e classe di attivo. Esempio:

Belgio 4,25% 04/22 (BE000325341)	Titolo liquido	\$Libor + 116bps
Belgio 8,875% 12/24 (US833654AA43)	Titolo illiquido	\$Libor + 270bps

➤ **1,54% di premio illiquidità su un Aa3/AA- governativo**

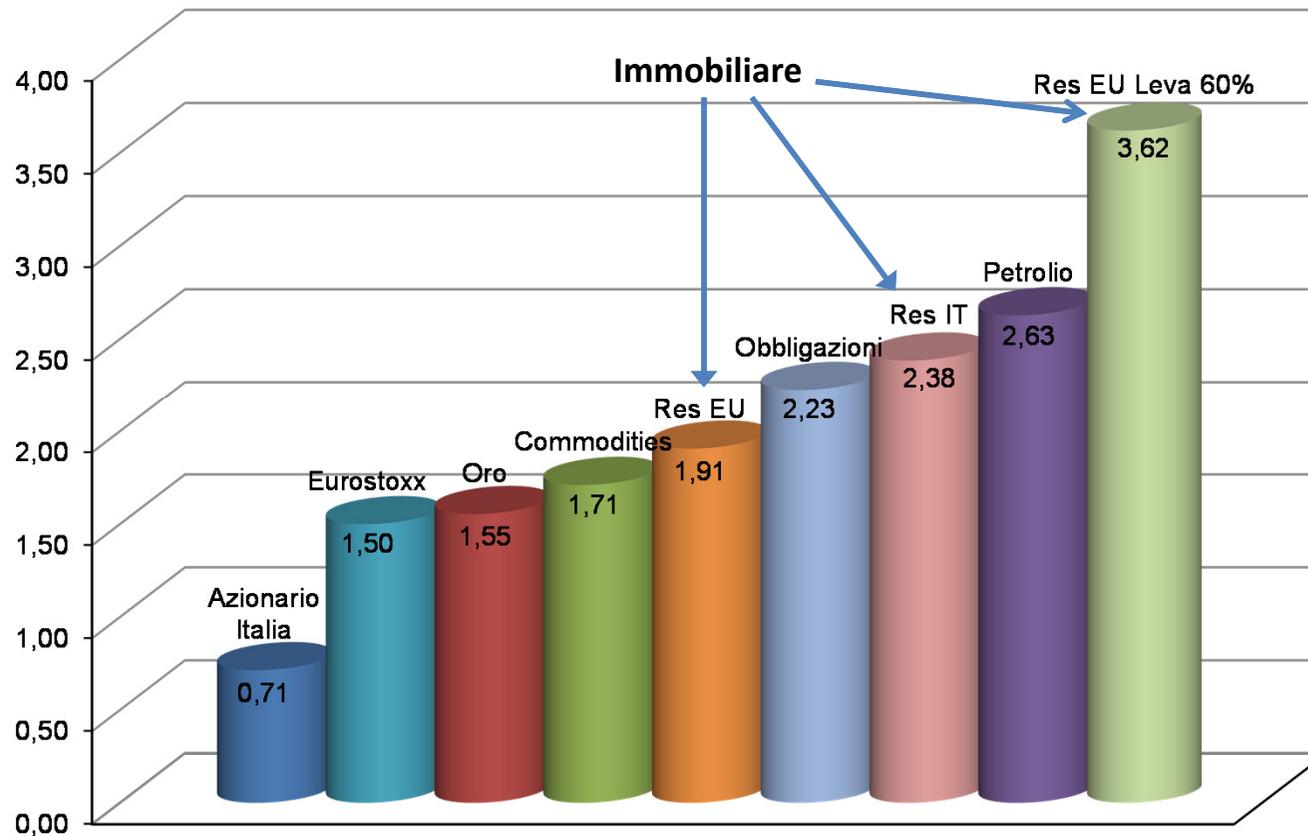
BTP 3,75% 08/16 (IT0004019581)	Titolo liquido	ASW + 241bps
BTP 5,75% 07/16 (XS0133144898)	Titolo illiquido	ASW + 310bps

➤ **0,69% di premio illiquidità su un BTP con scadenza breve**

Dati al 07 Settembre 2012

Confronti tra tipologie di investimento

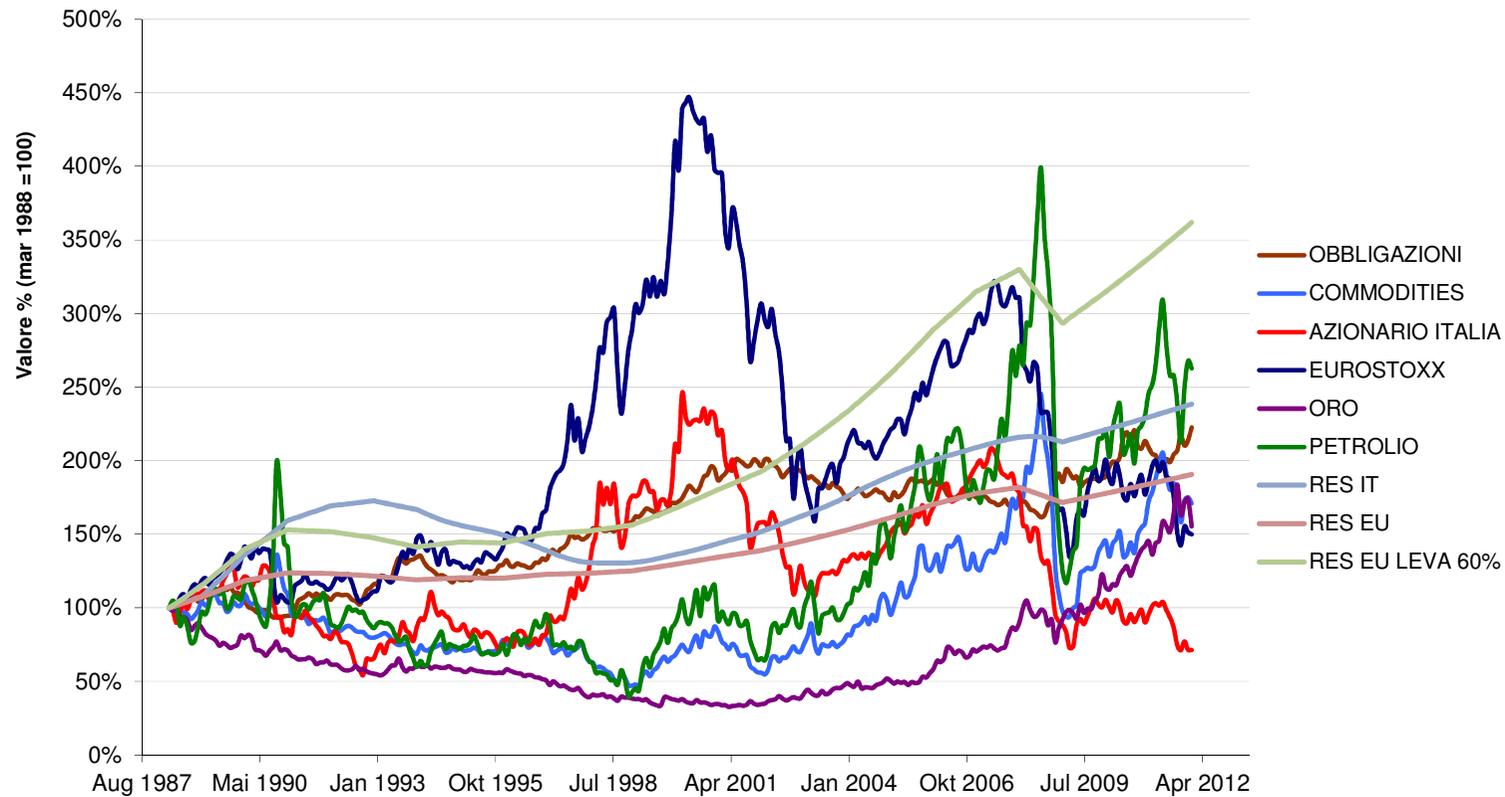
TIPOLOGIE DI INVESTIMENTO A CONFRONTO
TASSI DI CRESCITA REALI DI 1 EURO INVESTITO NEL 1988



Fonte: IPD Property Index – Elaborazione interna

Confronti tra tipologie di investimento

TIPOLOGIE DI INVESTIMENTO A CONFRONTO DATI REALI



Fonte: IPD Property Index – Elaborazione interna

I vantaggi del mattone

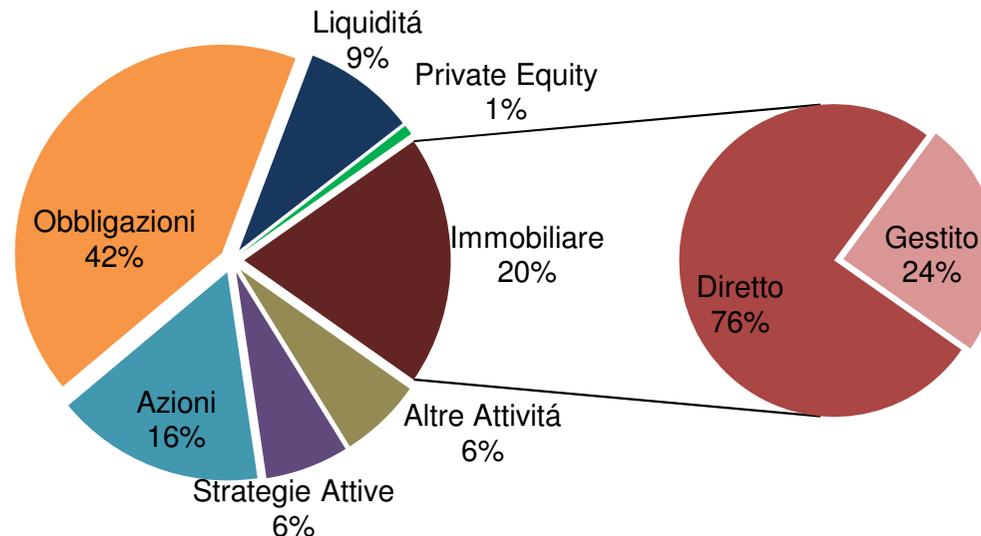
- Asset reale
- Bassa volatilità
- Neutralità all'inflazione
- Eventuale leva solitamente priva di “triggers” mark-to-market
- Disomogeneità del mercato
 - Sia all'interno di un mercato di riferimento che tra diversi mercati
 - Maggiore facilità nella creazione dell'alfa

Gli svantaggi del mattone

- Alti costi di transazione
- Asset illiquido
- Complessità della gestione e ottimizzazione
- Difficoltà di accesso a mercati esteri

Situazione in Italia

ALLOCAZIONE STRATEGICA DI FONDI PENSIONE E CASSE PRIVATE ITALIANI

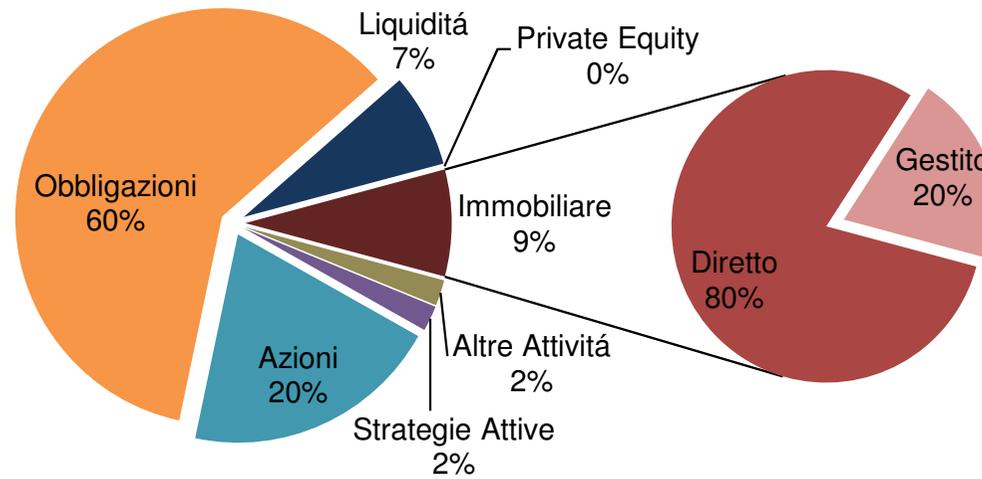


- Investimenti diretti nell'immobiliare superiori rispetto a fondi gestiti.
 - Però bassa redditività del mercato (2,0% nel 2010).
- Fabbrica Prodotto come strumento per individuare aree specifiche di investimento con redditività superiori.

Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

Situazione in Italia

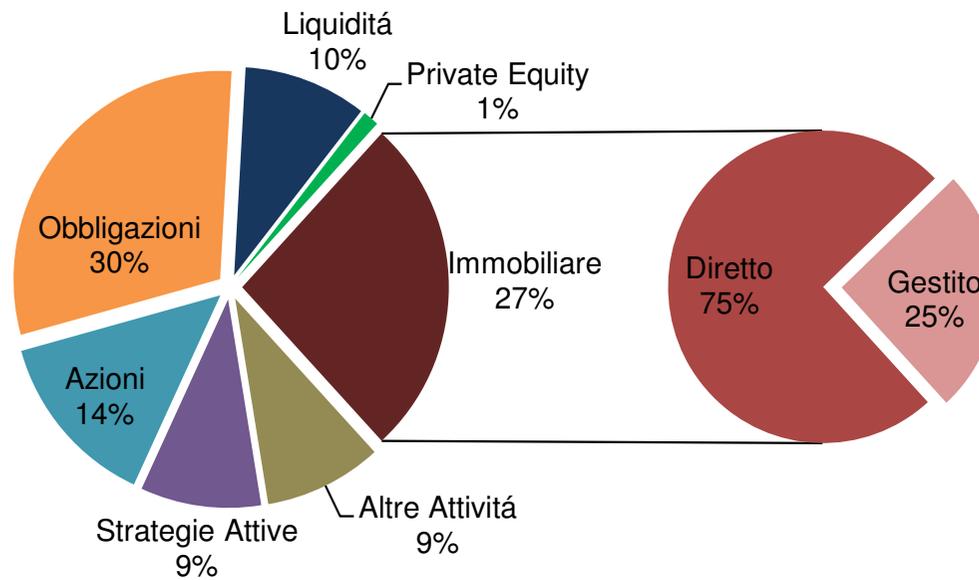
ALLOCAZIONE STRATEGICA DEI FONDI PENSIONE ITALIANI



Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

Situazione in Italia

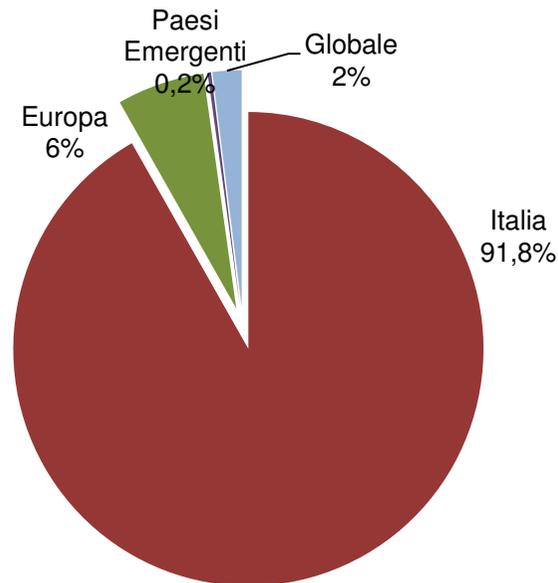
ALLOCAZIONE STRATEGICA DELLE CASSE PRIVATE ITALIANE



Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

Situazione in Italia

CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE DI FONDI PENSIONE E CASSE PRIVATE ITALIANI

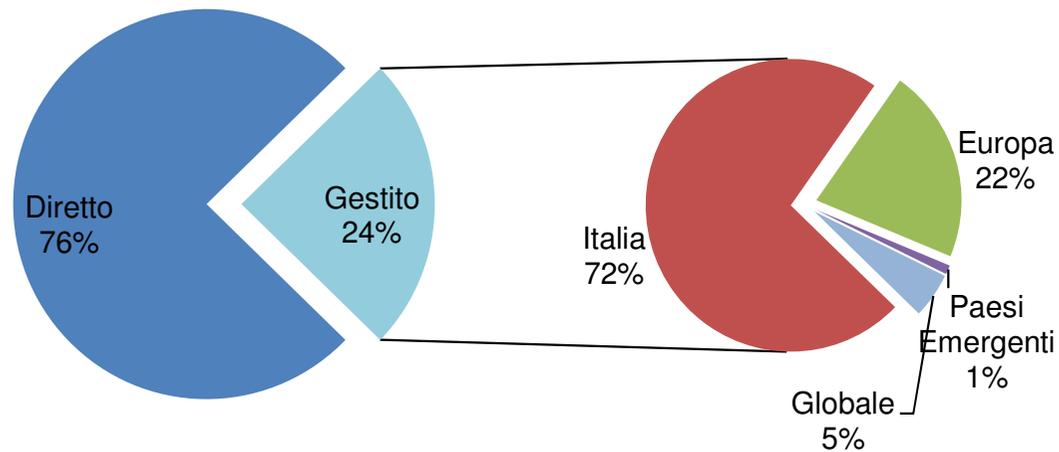


- Investimenti focalizzati sul mercato italiano.
- Scarsa diversificazione geografica anche della componente gestita.
- Fabbrica Prodotto come strumento per entrare in mercati esteri che garantiscano redditività maggiori e prospettive migliori.

Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

Situazione in Italia

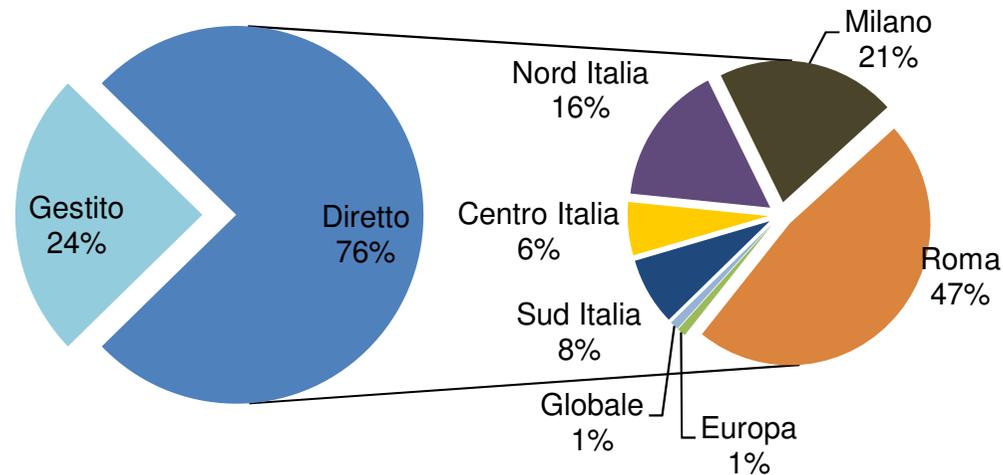
CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE IN DETTAGLIO



Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

Situazione in Italia

CONCENTRAZIONE GEOGRAFICA DEGLI INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE IN DETTAGLIO



- Maggiore diversificazione geografica nel caso di portafogli gestiti.
- Investimenti diretti concentrati per il 98% sul territorio italiano.
- Fabbrica Prodotto come strumento per entrare in mercati esteri che garantiscano redditività maggiori.

Fonte: Italian institutional market analysis, Prometeia 2012 – Elaborazione interna

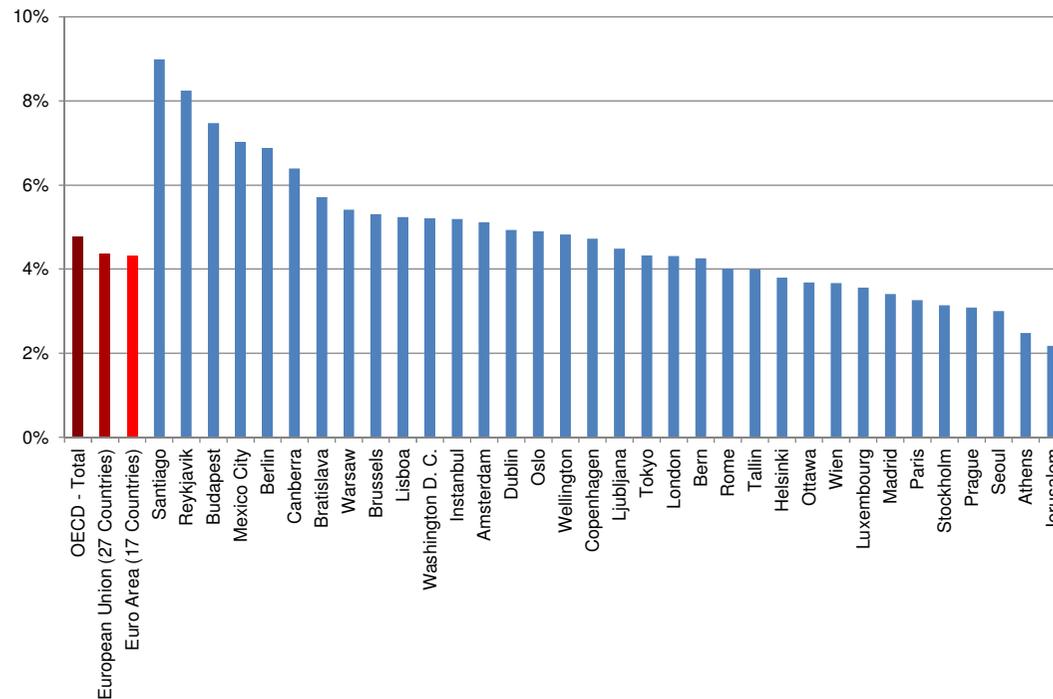
Trends tra Fondi Pensione europei

- Diminuzione degli investimenti in azioni e titoli per un maggiore controllo del rischio.
- Quasi totale arresto degli investimenti in obbligazioni strutturate.
- Aumento degli investimenti in classi di attività alternative per ridurre il rischio azionario.
- Aumento dell'interesse verso investimenti in territori diversi dalla giurisdizione di origine per una maggiore diversificazione.

Secondo un recente report di JP Morgan Asset Management, gli investitori istituzionali aumenteranno dal 5-10% al 25% i loro investimenti nell'immobiliare entro i prossimi dieci anni.

Confronto tra diversi mercati immobiliari

REDDITIVITÀ

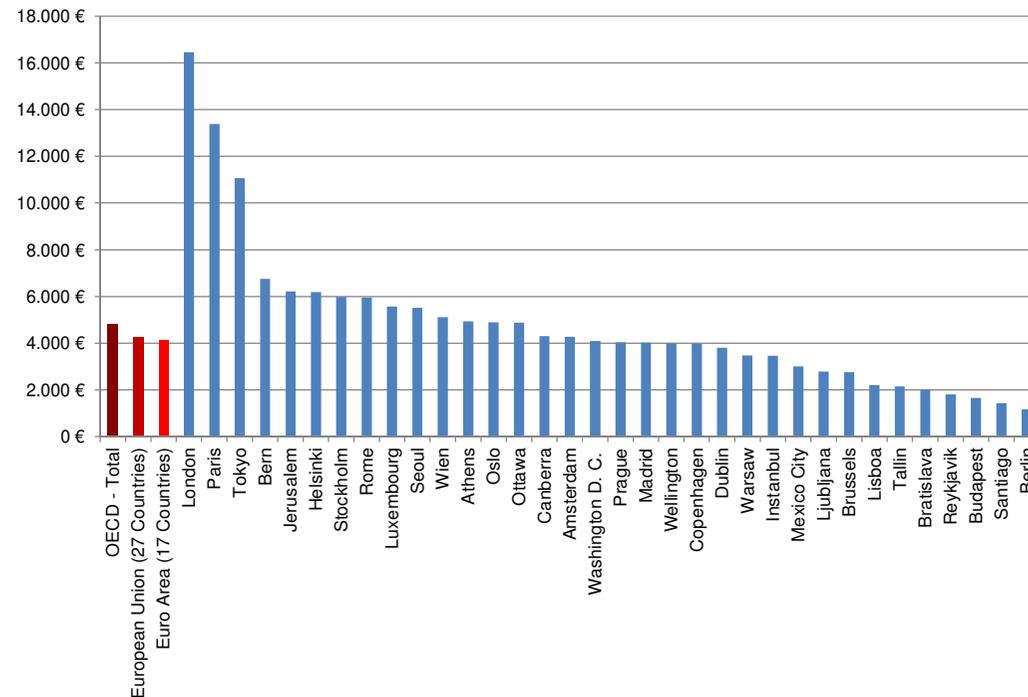


- Investimenti interessanti in mercati maturi ma in cui la redditività é superiore alla media OECD.
- Ad es. Berlino, Santiago de Cile, Budapest, USA.

Fonte: GSW CB Richard Ellis – Housing Market Report March 2012
Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com – Elaborazione interna

Confronto tra diversi mercati immobiliari

PREZZO DI ACQUISTO/MQ

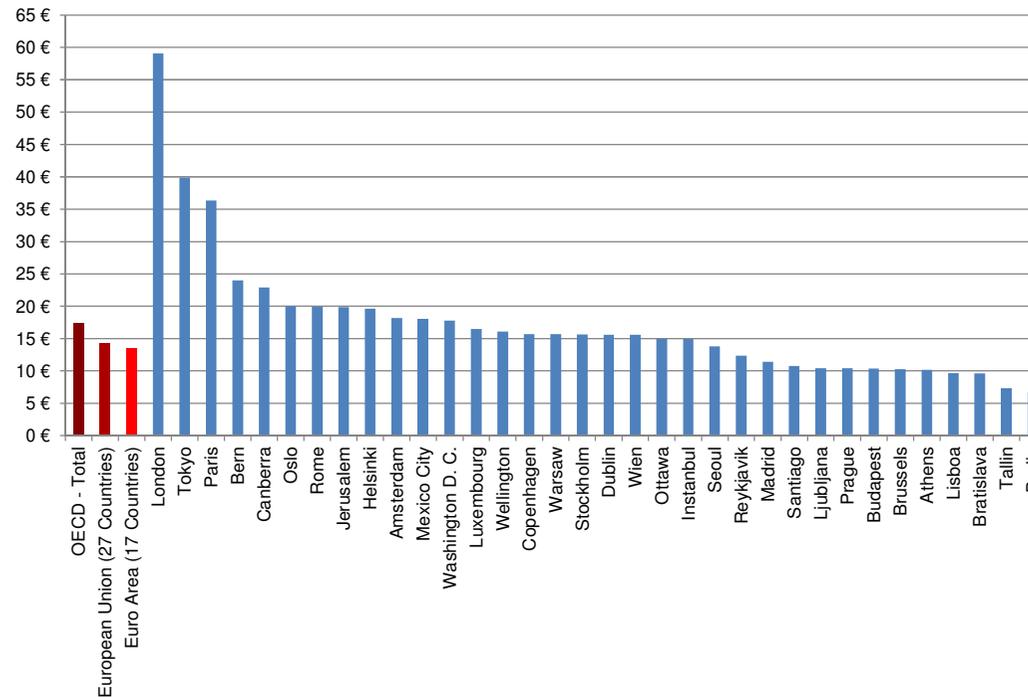


- Investimenti interessanti in mercati in cui i prezzi di acquisto sono inferiori alla media OECD e dove ci si può aspettare una convergenza.
- Ad es. Berlino, Santiago de Cile, Budapest, Istanbul, USA.

Fonte: GSW CB Richard Ellis – Housing Market Report March 2012
Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com – Elaborazione interna

Confronto tra diversi mercati immobiliari

AFFITTO MENSILE/MQ

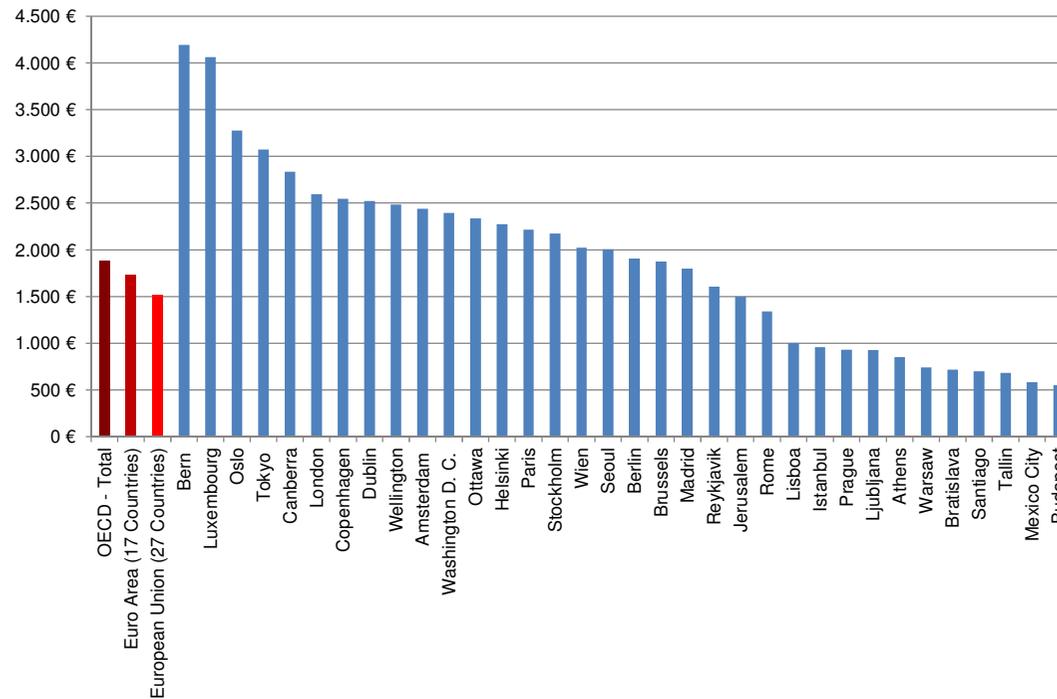


- Investimenti interessanti in mercati in cui i costi di affitto mensili in rapporto agli stipendi sono inferiori alla media OECD.

Fonte: GSW CB Richard Ellis – Housing Market Report March 2012
Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com – Elaborazione interna

Confronto tra diversi mercati immobiliari

SALARI MEDI MENSILI

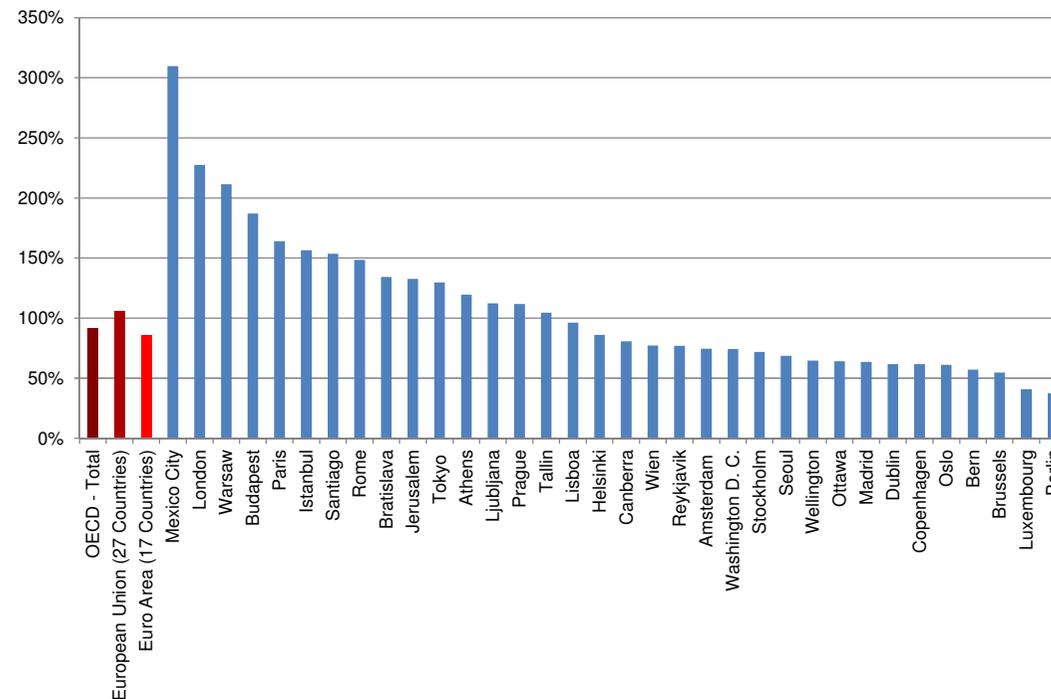


- Salari medi mensili sono un interessante indicatore per comprendere le dinamiche dei mercati immobiliari.

Fonte: payscale.com; numbeo.com

Confronto tra diversi mercati immobiliari

% SALARIO MENSILE PER AFFITTARE 100 MQ IN CENTRO

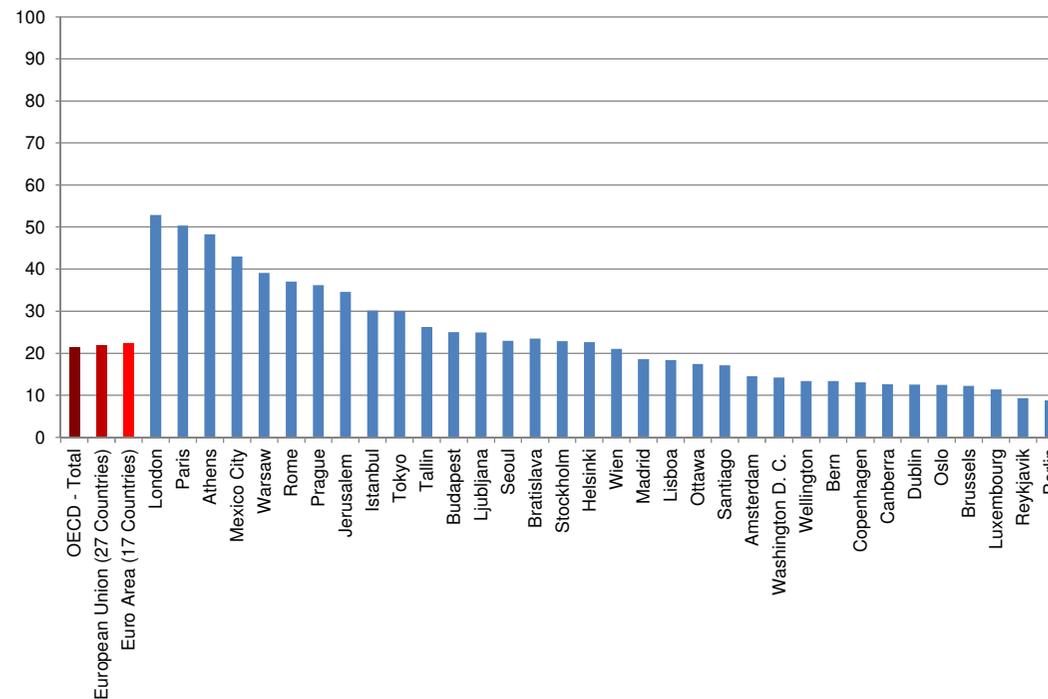


- Il confronto tra salari medi mensili e i canoni di affitto portano ad identificare le città di Berlino, Lussemburgo e Bruxelles come tra i migliori mercati in cui investire.

Fonte: Jones Lang LaSalle – Residential Property Market Berlin – 2nd Half of 2011; Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com; payscale.com; numbeo.com – Elaborazione interna

Confronto tra diversi mercati immobiliari

N° ANNI DI SALARIO MEDIO PER ACQUISTARE 100 MQ IN CENTRO

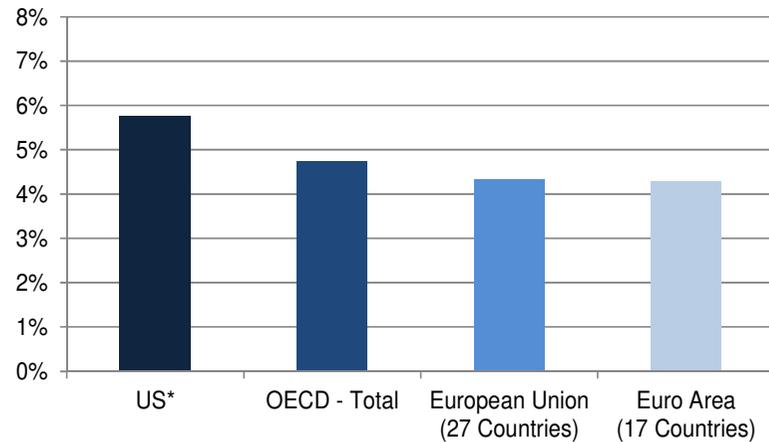


- Il confronto tra il salario annuale e i prezzi di acquisto portano ad identificare le città di Berlino, Lussemburgo, Bruxelles e Reykjavik come tra i migliori mercati in cui investire.

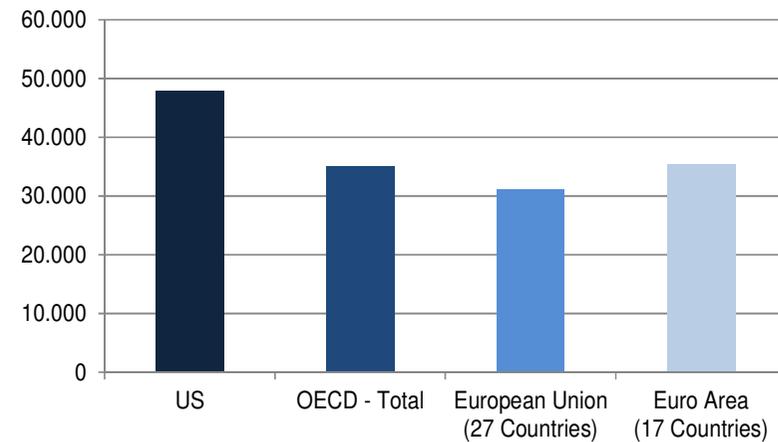
Fonte: Jones Lang LaSalle – Residential Property Market Berlin – 2nd Half of 2011; Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com; payscale.com; numbeo.com – Elaborazione interna

Confronto tra diversi mercati immobiliari

REDDITIVITÀ



PIL PRO CAPITE (USD)



- Gli Stati Uniti offrono un interessante rapporto tra rischiosità di mercato, ricchezza della popolazione e redditività del mercato immobiliare.
- Un altro vantaggio del mercato è l'interessante liquidità offerta al mercato locale.

* US indica nel caso della redditività una media tra le aree centrali di New York, Miami e Los Angeles.

Fonte: GSW CB Richard Ellies – Housing Market Report March 2012

Global Property Guide – Dati relativi ad appartamenti di circa 120 mq localizzati nelle zone centrali della città – 2011; numbeo.com; OECD Statistics – Elaborazione interna

Conclusioni

1. Investimenti diretti e indiretti nell'immobiliare sono uno strumento ottimale per il sistema previdenziale. Oltre a rendimenti superiori, il grado di stabilità e l'indicizzazione all'inflazione lo rendono uno strumento unico.
2. Fondi Pensione e Casse, con un 20% medio di investimenti nell'immobiliare, sono già rappresentati ma la diversificazione geografica é estremamente scarsa, con il 98% degli investimenti diretti e il 92% del totale concentrati in Italia. Quali sono le prospettive future del mercato immobiliare italiano?
3. Un'attenta analisi dei fondamentali di altri mercati immobiliari permette di identificare aree geografiche con redditività e prospettive nettamente migliori, pur rimanendo su una classe di attivo ottimale e che ha da sempre dimostrato stabilità impareggiabile.

Chi siamo



é una società specializzata in progetti di *Private Equity* e *Asset Management*. La società ha sede legale in Lussemburgo ed uffici a Berlino e Londra. Optimum ha come obiettivo quello di identificare opportunità di investimento di nicchia in diverse aree dei mercati finanziari e immobiliari.

Nel settore immobiliare Optimum ha lanciato nel 2009 e nel 2010 Optimum Evolution Fund SIF Property e Property II, fondi di diritto lussemburghese dedicati all'immobiliare residenziale e commerciale a Berlino.

Il contributo di Optimum Asset Management:

- 13/15 anni di esperienza nei mercati immobiliare e finanziario di ognuno dei sui fondatori.
- Un ampio *network* di canali per l'acquisizione di unità residenziali in Germania.
- Un processo meticoloso d'ispezione e monitoraggio delle proprietà acquisite, supportati da un team locale.
- Relazioni consolidate con noti istituti di credito per l'ottenimento e la gestione della leva finanziaria.

Contatti

OPTIMUM asset management

www.optimumassetmanagement.lu

Luxembourg

46a Avenue J.F. Kennedy
Luxembourg - L1855
Luxembourg

Tel: +352 4271 71256
Fax: +352 421 961

Berlin (Representative office)

Kurfürstendamm 103-104
Charlottenburg - 10719 Berlin
Germany

Tel: +49 30 498560 100
Fax: +49 30 498560 111

London (Representative office)

15 Stratton Street, Mayfair
W1J 8LQ, London
UK

Tel: +44 20 3036 0014
Fax: +44 20 3036 0100

FUTURA investment management

www.futuraim.com

Malta

Tower Business Centre
Tower Street, Swatar BKR
4013 Malta

Tel: +356 2546 6666
Fax: +356 2546 6000

Berlin (Representative office)

Kurfürstendamm 103-104
Charlottenburg - 10719 Berlin
Germany

Tel: +49 30 498560 100
Fax: +49 30 498560 111

London (Representative office)

15 Stratton Street, Mayfair
W1J 8LQ, London
UK

Tel: +44 20 3036 0014
Fax: +44 20 3036 0100