



**Investimenti immobiliari come asset
reale per raggiungere il rendimento
obiettivo**

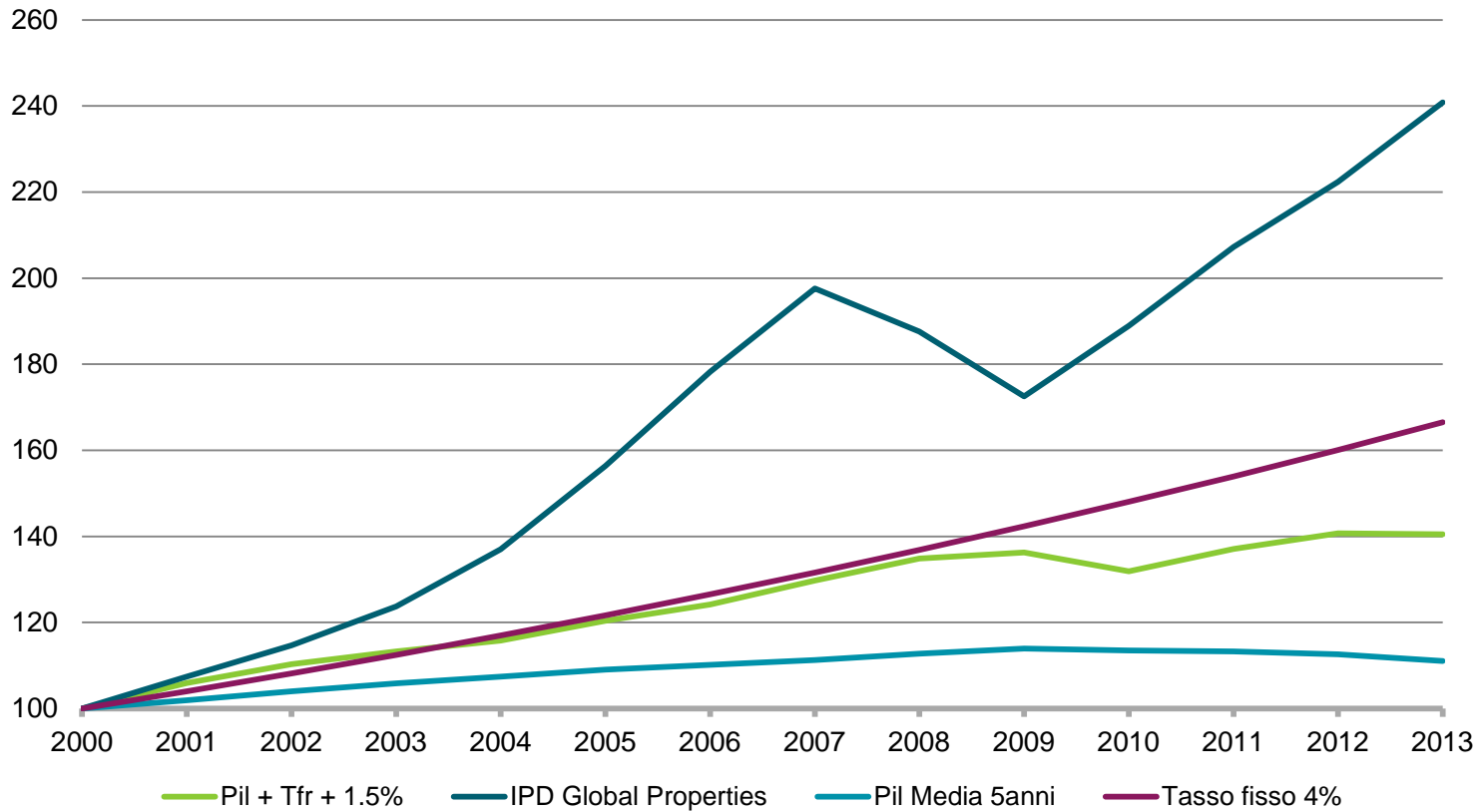
Fabio Agosta

Il rendimento obiettivo & il mercato immobiliare

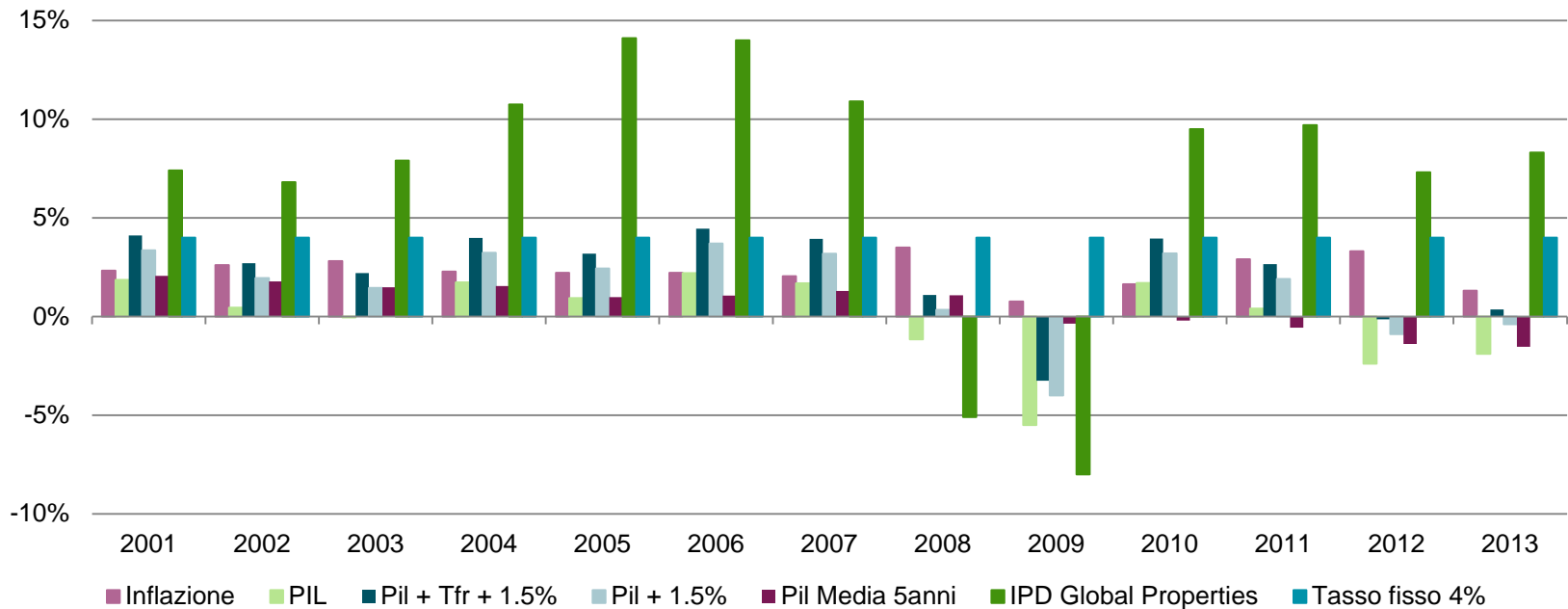
Il rendimento obiettivo delle diverse realtà previdenziali

	CASSE 509	CASSE 103	FONDI PENSIONE PREESISTENTI	FONDI PENSIONE NEGOZIALI E PREESISTENTI
Obiettivo di rendimento	Inflazione + spread di equilibrio del piano (se raggiungibile)	<u>CONTO INDIVIDUALE</u> Inflazione + PIL reale <u>CONTO PENSIONI</u> Inflazione + 1,5%*	Inflazione + spread di equilibrio del piano (se raggiungibile)	MAX TS TS= prestazione/ultimo reddito

Rendimento obiettivo delle diverse realtà previdenziali vs Real Estate



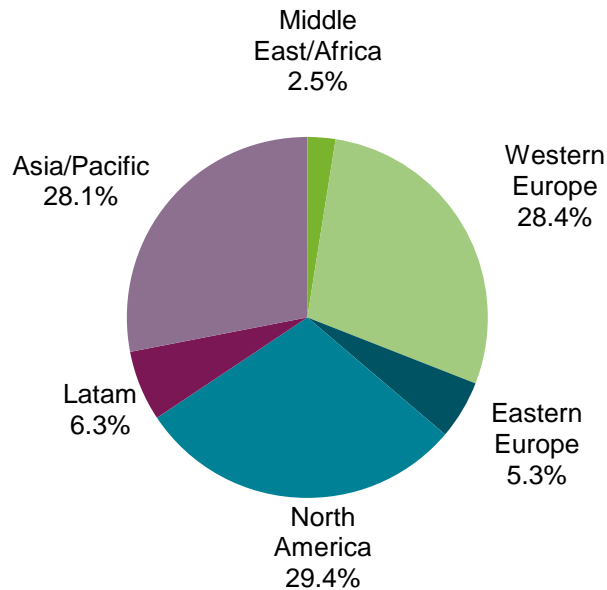
Rendimento obiettivo delle diverse realtà previdenziali vs Real Estate



Il mercato immobiliare globale

Il mercato immobiliare

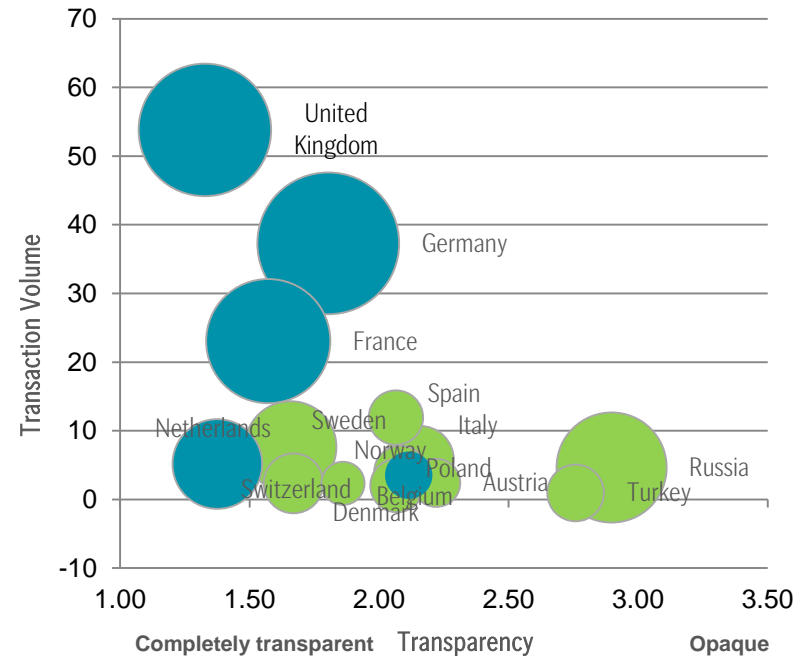
Break-down per regione



Fonte: EIU; PREI; nostro calcolo
 Stima delle dimensioni del mercato 2012 di
 Youguo Liang/ Nancy M.Gordon, PREI, A Bird's Eye View of Global Real
 Estate Markets

Dimensioni del mercato, liquidità e trasparenza

Bubble size = Estimated Market
 Size

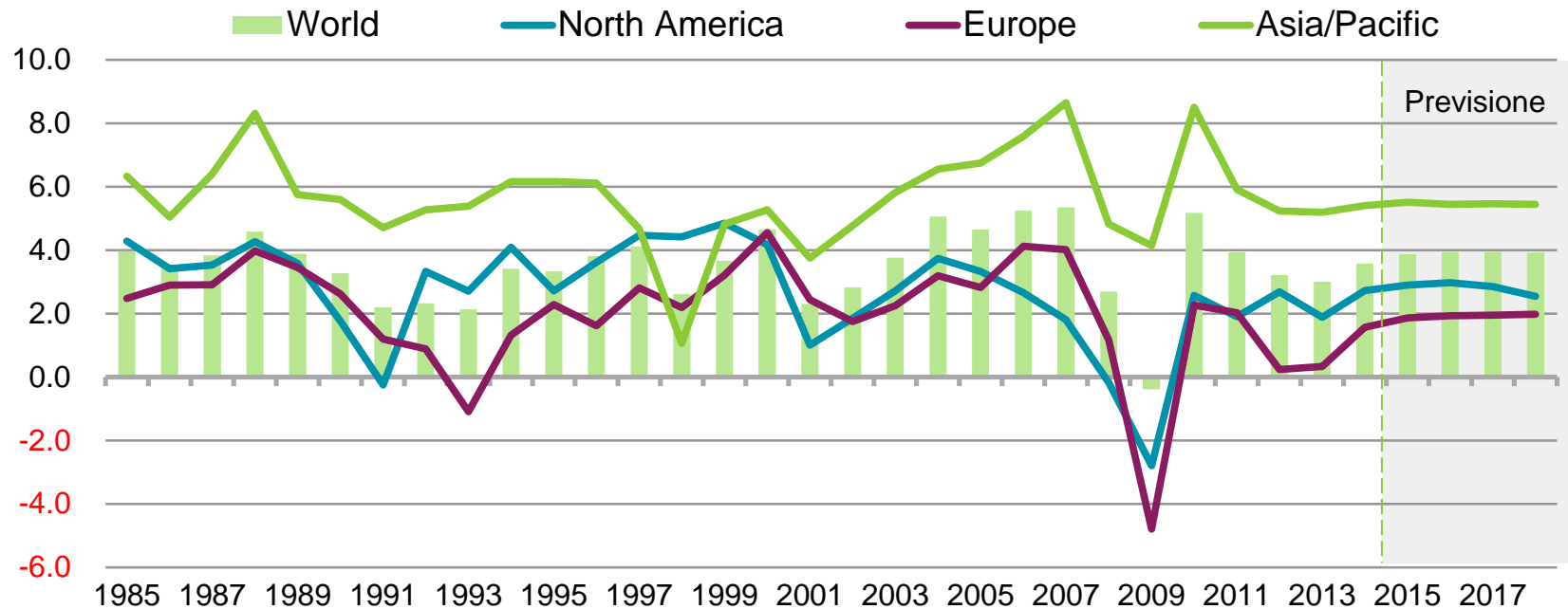


Fonti: RCA,PREI, EIU, Jones Lang LaSalle
 Stima delle dimensioni del mercato e del volume medio delle
 transazioni 2008-2012; Indice di trasparenza immobiliare
 2012; nostri calcoli



Trend economici

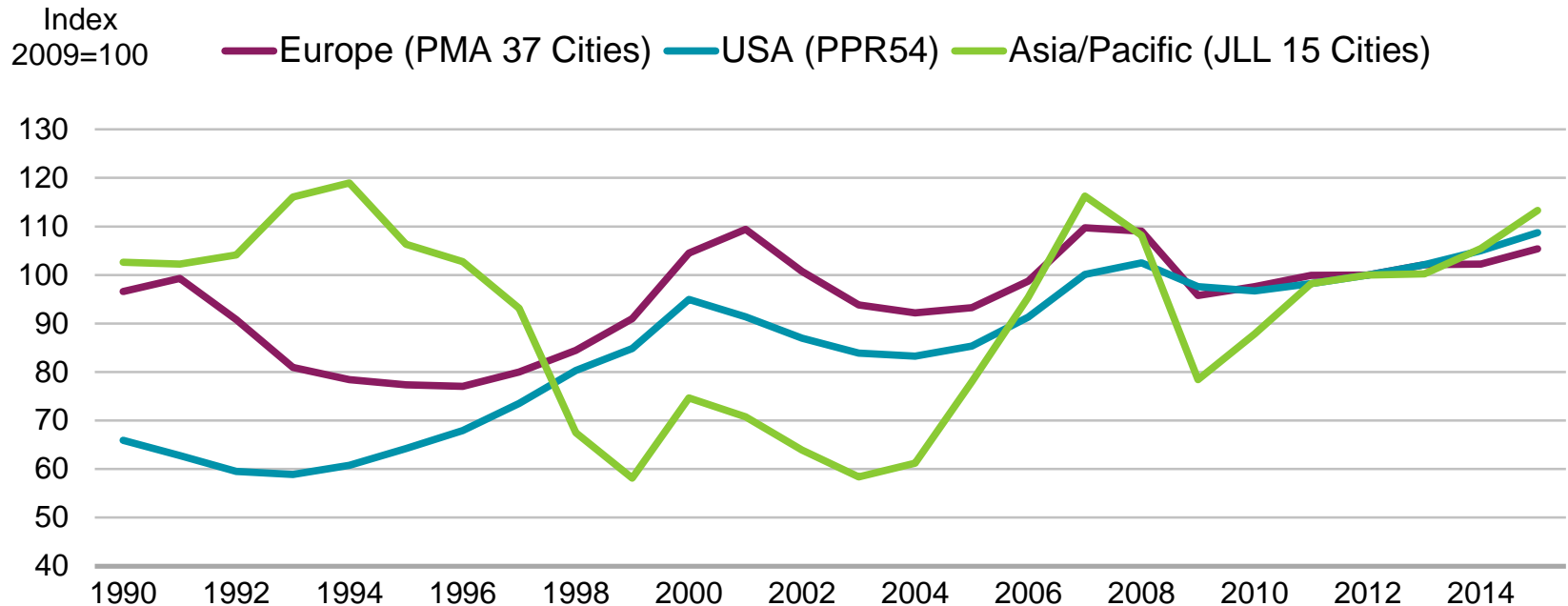
Economia mondiale – Crescita reale PIL in %/anno



Fonte: IMF World Economic Outlook, Aprile 2014;

Cicli immobiliari

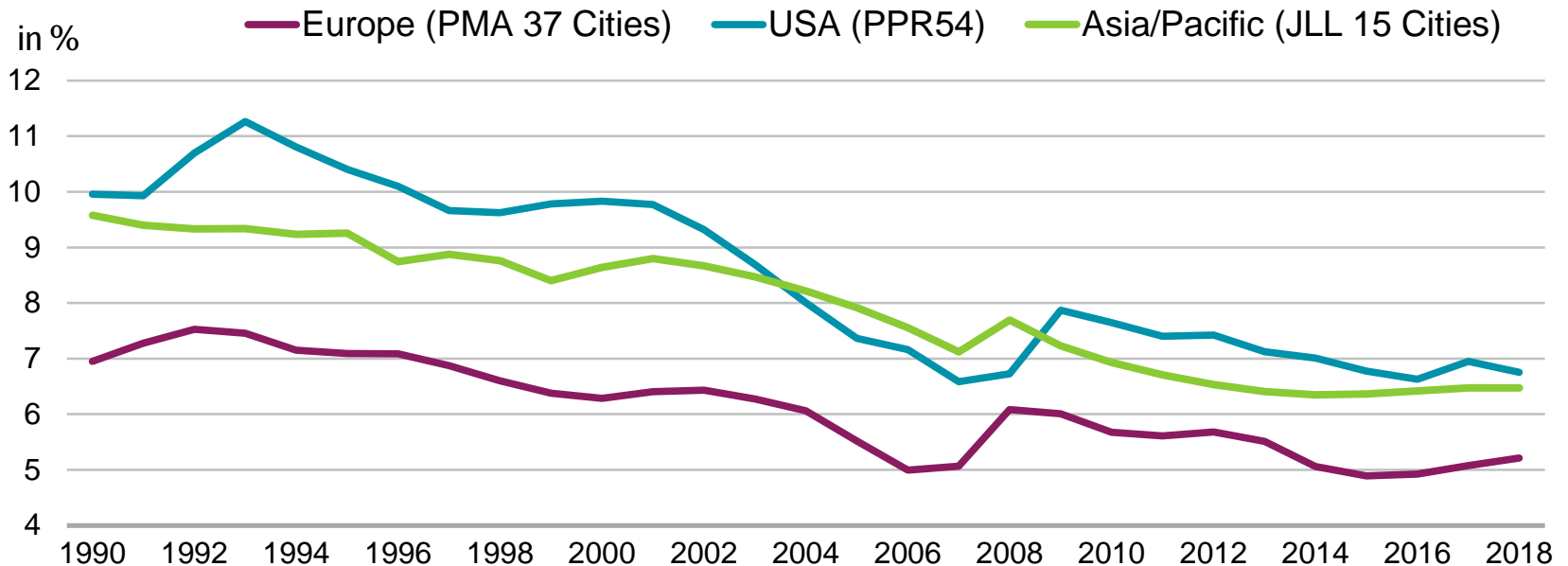
Mercato degli uffici – Affitti in «Prime locations» (EUR/m²/anno)



Nota: Net Rents per l'Europa, Net Effective Rents per Asia/Pacific, Gross Rents per USA
Fonte: PMA, PPR, JLL REIS.

Cicli immobiliari

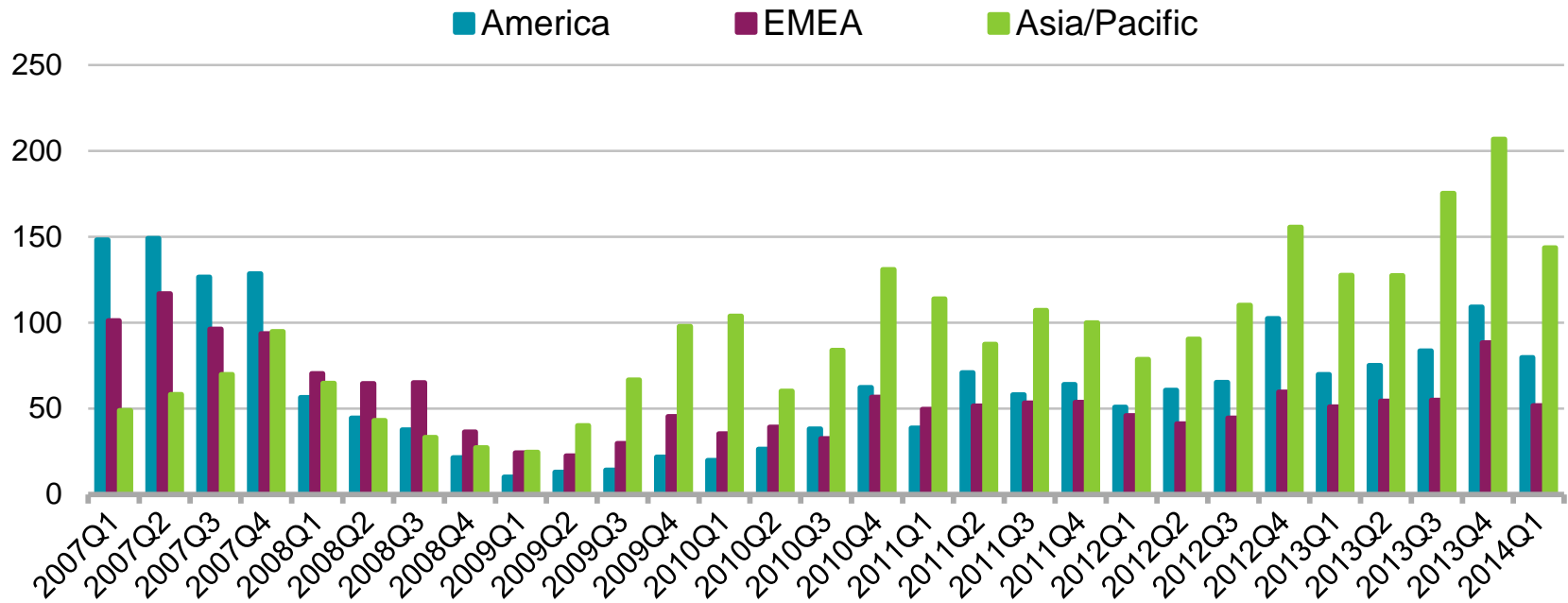
Mercato degli uffici – Rendimenti in «Prime locations»



Nota: Prime Net Initial Yields per l'Europa e per l'Asia/Pacific, Cap Rates per USA
Fonte: PMA, PPR, JLL REIS,.

Trend economici

Il mercato degli investimenti a livello globale

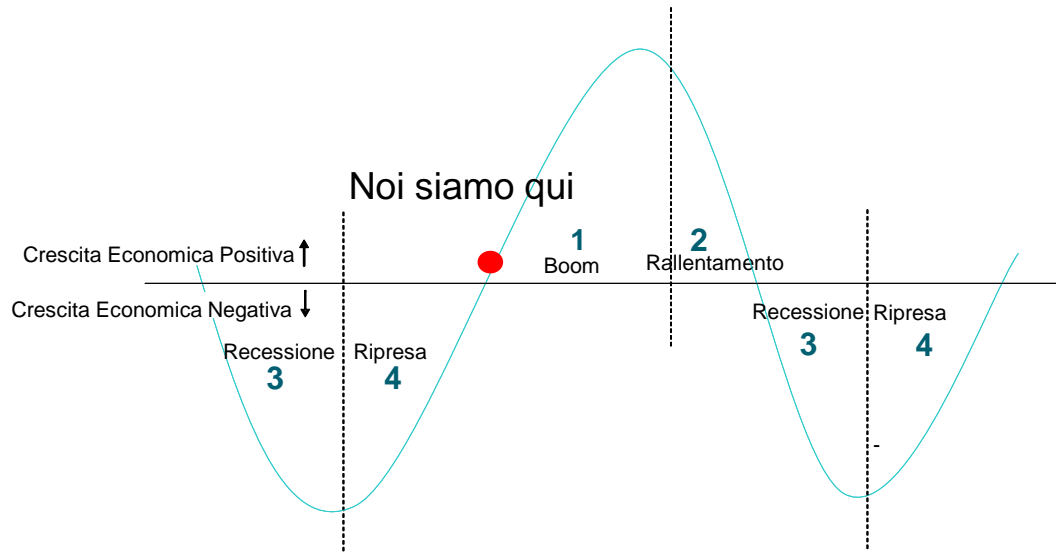


Fonte: Real Capital Analytics

Il mercato immobiliare nell'attuale fase di mercato

Real Estate e la ripresa economica

Secondo la teoria



Fase 1: Salita & Accelerazione

Fase 2: Salita & Rallentamento

Fase 3: Discesa & Rallentamento

Fase 4: Discesa & Accelerazione

Normalmente secondo la teoria economica e in base a quello che è successo in passato, investire in Real Estate in una fase di ripresa è un buon investimento

Positivo per il Real Estate:

- Cresce il prezzo al mq
- Crescono gli affitti per la ripresa economica

Real Estate e l'attuale ripresa economica

Peculiarità

Cos'è successo fin ora



Cosa è successo in questa ripresa fino a d'ora

Finora c'è stata più attenzione alle Primary location vs le Secondary property (che quindi costano ancora poco)

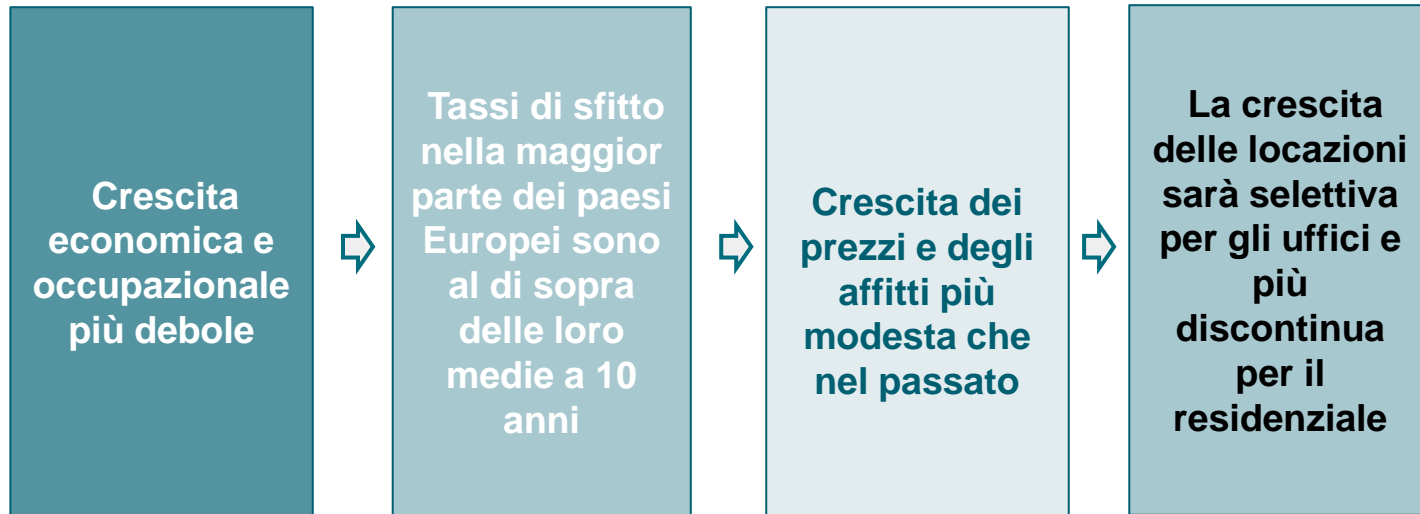
Le secondary property saranno sempre più allettanti se il livello dei prezzi sarà realistico

Le aspettative del reddito sono stabili

Real Estate e l'attuale ripresa economica

Il prossimo futuro

Cosa potrebbe succedere



Nel selezionare gli immobili bisogna far attenzione più alle geografie che alle caratteristiche di Prime/Secondary location

Disclaimer

I dati e le informazioni contenuti nel presente documento sono rivolti esclusivamente ad investitori istituzionali e sono forniti soltanto a scopo informativo. Nulla di quanto ivi contenuto costituisce un'offerta o una raccomandazione per effettuare o liquidare un investimento o porre in essere qualsiasi altra operazione relativa ad uno specifico strumento finanziario. Qualsiasi decisione d'investimento deve essere basata su una consulenza pertinente, specifica e professionale

Non tutti i fondi descritti in questo sito sono disponibili in tutti i Paesi. La possibilità di acquistare alcuni fondi dipende dalle leggi e dai regolamenti cui è soggetto l'investitore. Le informazioni fornite in questo documento non possono essere utilizzate da soggetti appartenenti a giurisdizioni o Paesi in cui tale utilizzo costituirebbe una violazione di leggi o regolamenti, determinando l'assoggettamento di SEB Asset Management S.A. o di qualsiasi società che si trova in rapporti di controllo con essa a obblighi di registrazione aggiuntivi.

Questo documento potrà essere modificato senza preavviso; nulla di quanto in esso contenuto potrà essere copiato, fotocopiato o duplicato in qualsiasi forma senza il consenso scritto di SEB Asset Management S.A.

I rendimenti passati non sono indicativi di rendimenti futuri. Gli investimenti riguardanti i fondi gestiti da SEB Asset Management S.A. devono essere effettuati sulla base del prospetto o altro documento d'offerta in vigore e delle relazioni finanziarie, disponibili in lingua inglese sul sito internet www.sebgroup.lu, nonché, ove previsto, del documento contenente le informazioni chiave per gli investitori ("KIID"), in lingua italiana, e di ogni altro documento che permetta un maggiore dettaglio informativo in merito alla politica di investimento posta in essere dai fondi. Gli investimenti riguardanti i fondi gestiti da SEB Asset Management S.A. devono essere effettuati sulla base del prospetto o altro documento d'offerta in vigore e delle relazioni finanziarie, disponibili in lingua inglese sul sito internet www.sebgroup.lu, nonché, ove previsto, del documento contenente le informazioni chiave per gli investitori ("KIID"), in lingua italiana, e di ogni altro documento che permetta un maggiore dettaglio informativo in merito alla politica di investimento posta in essere dai fondi. **PRIMA DELL'ADESIONE, LEGGERE IL PROSPETTO O IL DOCUMENTO D'OFFERTA.**
