



VIII ITINERARIO PREVIDENZIALE  
Marocco, 27 settembre - 03 ottobre 2014

---

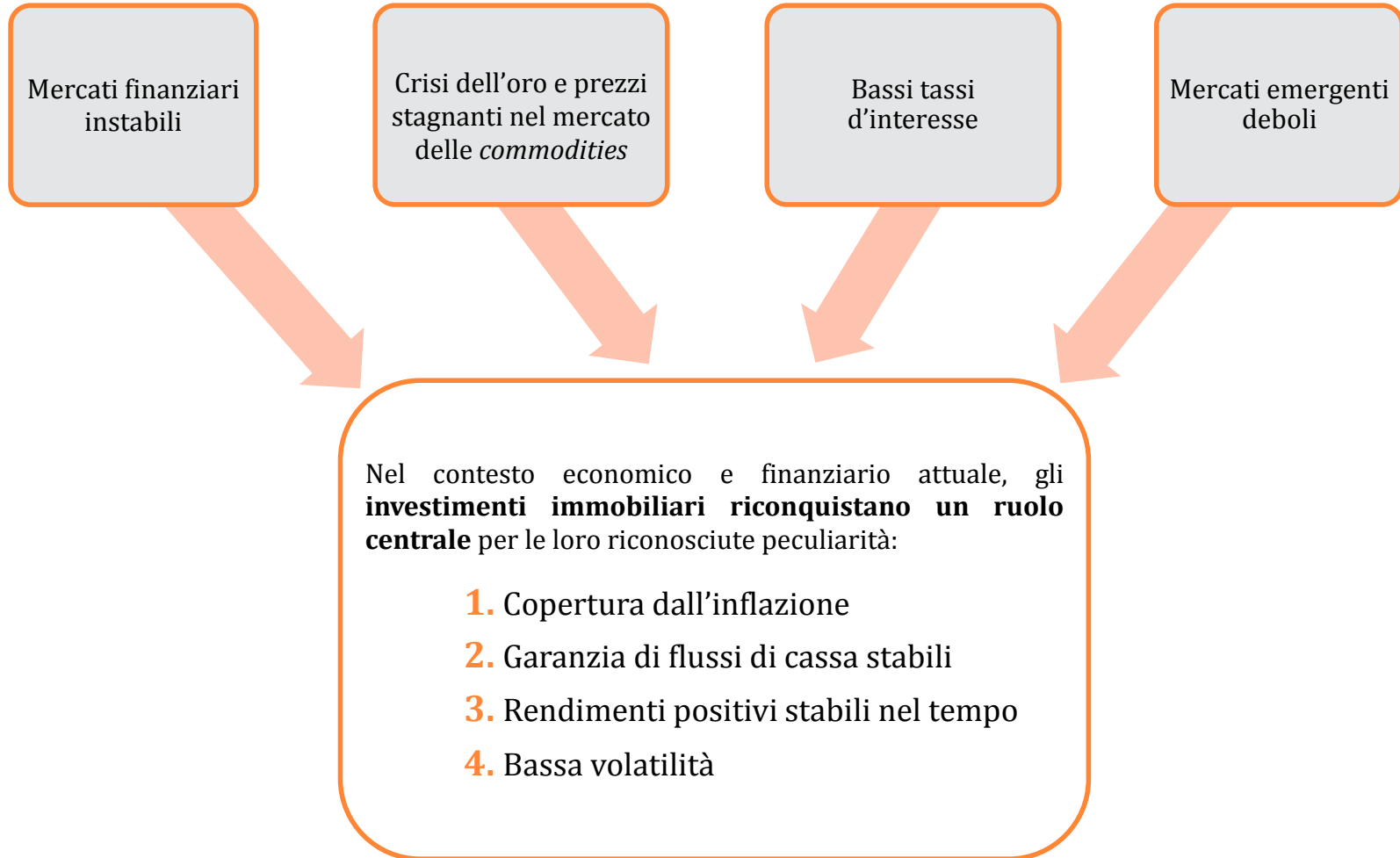
# **Rendimenti obiettivo e volatilità: l'esempio di successo del mercato immobiliare tedesco**

Dott. Enrico Imbraguglio  
*Managing Director*

Optimum Asset Management S.A.

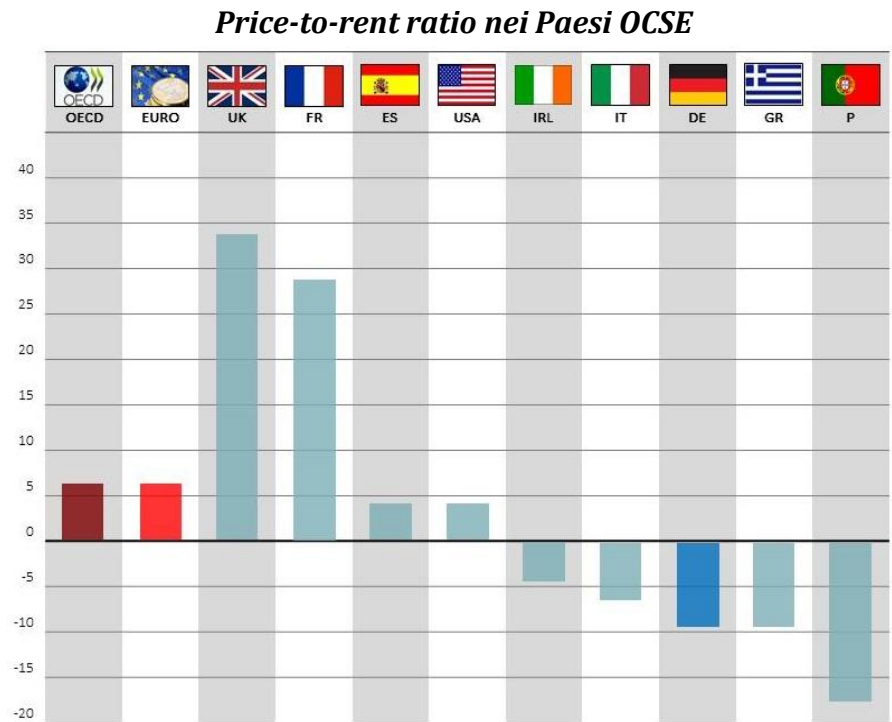
# CHE TIPOLOGIA DI ASSET SCEGLIERE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEI RENDIMENTI OBIETTIVO?

Il settore immobiliare può garantire rendimenti stabili e bassa volatilità



## QUALE MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO PRESENTA LE MIGLIORI PROSPETTIVE?

Il mercato tedesco risulta essere sottovalutato e offre ampi margini di sviluppo



- **Il mercato immobiliare tedesco è considerato il più attrattivo per gli investimenti:** con **prezzi inferiori alla media**, presenta **ampi margini di sviluppo** favoriti sia dalla crescente disponibilità economica dei suoi residenti che da favorevoli condizioni di finanziamento
- **Paragonabili a quelli di Grecia, Irlanda e Portogallo, i prezzi della Germania risultano infatti essere tra i più attrattivi** in termini di redditività. Al contrario, i mercati immobiliari di Regno Unito e Francia risultano essere tra i più sopravvalutati, con prezzi di circa il 30% superiori rispetto alla media

## LE CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CAPITALE TEDESCA

Prezzi in crescita, inferiori rispetto a quelli di altre grandi città europee, e rendimenti elevati

### *Mercato residenziale 2013, dati comparativi - centro città (stime)*

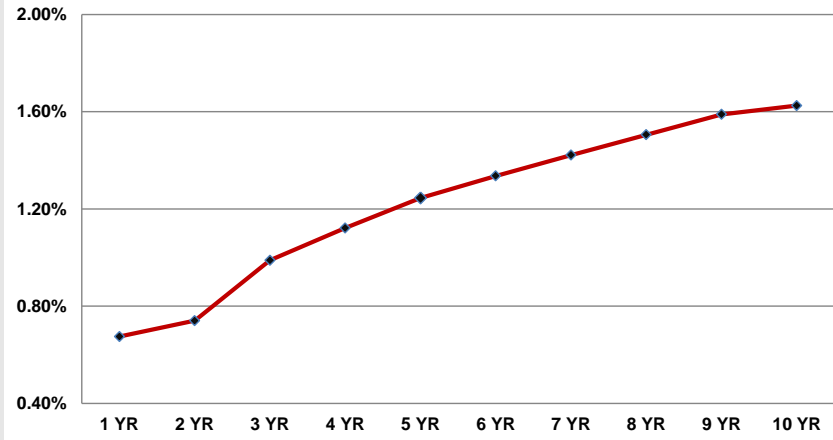
	Berlino	Londra(*)	Milano	Roma	Parigi	Madrid	Barcelona	Monaco	Francoforte	Ginevra
Prezzo di acquisto al m <sup>2</sup> (2013)	<b>1.472</b>	20.891	5.656	6.188	11.229	3.630	3.776	5.697	3.603	11.306
Canone di affitto mensile al m <sup>2</sup>	<b>8,02</b>	42,0	13,4	19,8	34,0	11,9	10,8	16,8	13,8	29,2
Redditività annuale stimata	<b>6,5%</b>	2,4%	2,8%	3,8%	3,6%	3,9%	3,4%	3,5%	4,6%	3,1%
Prezzo di acquisto al m <sup>2</sup> (2012)	<b>1.349</b>	15.385	6.072	6.327	14.696	4.683	4.046	5.101	4.009	12.610
Crescita dei prezzi nell'ultimo anno	<b>9,1%</b>	35,8%	-6,9%	-2,2%	-23,6%	-22,5%	-6,7%	11,7%	-10,1%	-10,3%
	Zurigo	Atene	Budapest	Istanbul	Varsavia	Tallin	Kuala Lumpur(*)	Sofia	Marrakesch(*)	Bangkok(*)
Prezzo di acquisto al m <sup>2</sup> (2013)	9.831	3.536	1.826	2.220	2.730	2.065	2.009	1.068	1.548	2.520
Canone di affitto mensile al m <sup>2</sup>	28,1	8,5	8,6	9,0	12,5	8,5	7,7	4,2	7,8	13,2
Redditività annuale stimata	3,4%	2,9%	5,6%	4,8%	5,5%	5,0%	4,6%	4,7%	6,0%	6,3%
Prezzo di acquisto al m <sup>2</sup> (2012)	10.239	3.516	2.075	2.724	3.314	2.062	1.698	1.151	1.635	2.331
Crescita dei prezzi nell'ultimo anno	-4,0%	0,6%	-12,0%	-18,5%	-17,6%	0,1%	18,3%	-7,2%	-5,3%	8,1%

Fonte: Global Property Guide – I dati riguardano appartamenti di 120 m<sup>2</sup> situati nel centro città; (\*) Cambio £/EUR pari a 1,1962; cambio USD/EUR pari a 0,7681 (media storica 01.01.2013- 31.12.2013)

- A circa €1.472 al m<sup>2</sup> (media) i **prezzi del mercato residenziale** di Berlino sono **sostanzialmente inferiori rispetto a quelli delle altri capitali europee**; i canoni mensili medi si aggirano intorno agli €8,02 al m<sup>2</sup> (contro €11,9 a Madrid, €19,8 a Roma e €42,0 a Londra), con una redditività pari al 6,5%. Inoltre, il **tasso di affitto** ha raggiunto livelli minimi ed è ora **pari all'1,8%**
- Come riportato dalla Banca Centrale tedesca, l'aumento dei prezzi registrato in città riflette fisiologicamente la discrepanza tra domanda ed offerta immobiliare, influenzata dalla crescente economia e dai positivi dati demografici; si prevede, quindi, un continuo aumento dei prezzi

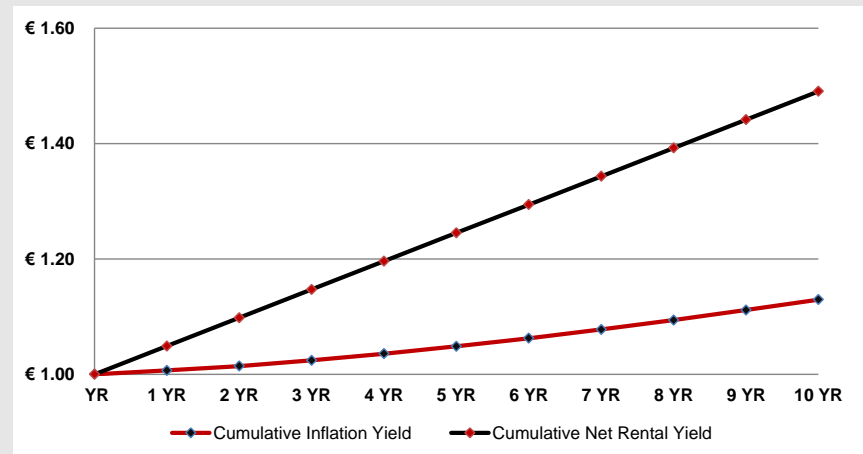
## LE CARATTERISTICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA CAPITALE TEDESCA

I rendimenti elevati permettono importanti margini di sicurezza in caso di inflazione crescente



- Il **tasso di inflazione medio dell'Unione Europea**, correntemente ai minimi storici, è **atteso in crescita nei prossimi anni** trainato dalla ripresa economica dell'area(\*)
- È necessario quindi **trovare investimenti** che siano **"coperti" dall'inflazione o con rendimenti nominali** così **elevati** da garantire comunque importanti margini di sicurezza

- **Investendo €1 nell'inflazione**, fra dieci anni il suo valore sarà pari a **€1.129**; **investendo €1 nel mercato immobiliare berlinese**, solamente grazie al reddito da canoni di locazione (non indicizzati), fra dieci anni avrà reso **€1.490** (€1.361 in termini reali)(\*\*)
- Tuttavia, **i canoni di locazione sono indicizzati all'inflazione** e, in più, **i prezzi di acquisto del mercato immobiliare berlinese sono previsti in ascesa** per i prossimi anni. Entrambi questi fattori garantiscono un **ulteriore importante rendimento** e degli ampi margini contro l'inflazione.



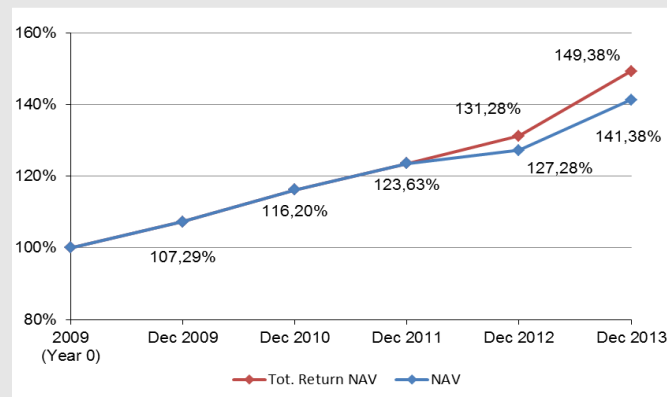
(\*) Expected Inflation Rate Y-o-Y, Bloomberg data as of 31 July 2014. (\*\*) Assumendo un rendimento netto da canoni di locazione del 4,9% (rendimento lordo del 6,5% meno costi pari al 25%).

## COME RAGGIUNGERE E SUPERARE I RENDIMENTI MEDI DEL MERCATO?

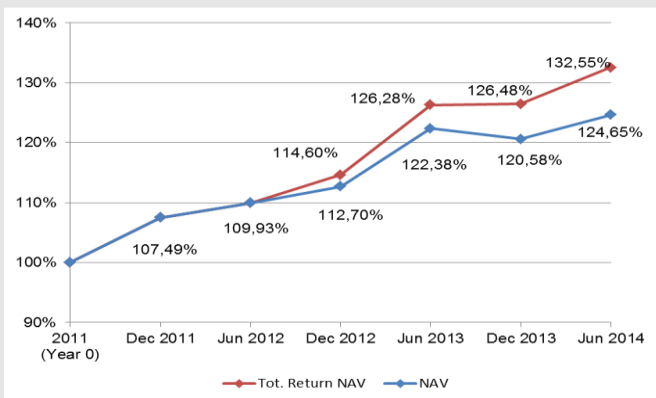
Essenziale combinare un'attiva gestione di portafoglio con una profonda conoscenza del mercato

Il Fondo Optimum Evolution Fund SIF - **Property I** è attualmente in fase di ottimizzazione ed è composto da più di 900 unità, per un valore totale di € 177 mln (\*). La redditività corrente derivante da canoni d'affitto è pari all'8,16%.

Year	NAV	Coupon Yield	Tot. Return NAV
2009 (Year 0)	100,00%		100,00%
Dec 2009	107,29%		107,29%
Dec 2010	116,20%		116,20%
Dec 2011	123,63%		123,63%
Dec 2012	127,28%	4,00% p.a.	131,28%
Dec 2013	141,38%	4,00% p.a.	149,38%



Il Fondo Optimum Evolution Fund SIF - **Property II** sta finalizzando la fase di *ramp-up* ed è composto da circa 2.200 unità, per un valore totale di € 389 mln (\*\*). La redditività corrente derivante da canoni d'affitto è attualmente pari al 7,3%.



Year	NAV	Coupon Yield	Tot. Return NAV
2011 (Year 0)	100,00%		100,00%
Dec 2011	107,49%		107,49%
Jun 2012	109,93%		109,93%
Dec 2012	112,70%	4,00% p.a. (*)	114,60%
Jun 2013	122,38%	4,00% p.a.	126,28%
Dec 2013	120,58%	4,00% p.a.	126,48%
Jun 2014	124,65%	4,00% p.a.	132,55%

(\*) Coupon effettivo nel 2012 in base alle contribuzioni di capitale pari all'1,90%

(\*) Valutazione effettuata da Jones Lang LaSalle al 31 Dicembre 2013. (\*\*) Valutazione effettuata da Jones Lang LaSalle al 30 Giugno 2014. Total Return NAV = NAV + Dividendi maturati/pagati

# OPTIMUM

asset management

[www.optimumassetmanagement.lu](http://www.optimumassetmanagement.lu)

## *Lussemburgo*

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

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

## *Berlino*

*(Ufficio di Rappresentanza)*

Kurfürstendamm 103-104  
Charlottenburg - 10711 Berlin  
Germany

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

## *Londra*

*(Ufficio di Rappresentanza)*

15 Stratton Street, Mayfair  
W1J 8LQ, London  
UK

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

OPTIMUM  
asset management  
USA

[www.optimumassetmanagement.lu](http://www.optimumassetmanagement.lu)

## *Miami*

846 Lincoln Road, 5<sup>th</sup> floor  
Miami Beach  
Florida 33139

Tel: +1 702 235 7601

FUTURA  
investment management

[www.futuraim.com](http://www.futuraim.com)

## *Malta*

Suite 4, 8<sup>th</sup> floor  
Portomaso Business Tower  
St. Julians - PTM01 Malta

Tel: +356 2137 5854  
Fax: +356 2137 3459