

IL SETTORE IMMOBILIARE AL TEMPO DI BREXIT E TRUMP

SCENARIO MONDIALE INCERTO

Necessità di identificare investimenti adatti al raggiungimento dei rendimenti target

BREXIT - 23 giugno 2016

INTERVENTI DELLE BANCHE CENTRALI

ELEZIONI USA - 8 novembre 2016

Diffuso sentimento di
incertezza

*VOLATILITÀ DEL MERCATO VALUTARIO
E DEL MERCATO AZIONARIO*

REFERENDUM ITALIA - 4 dicembre 2016
ELEZIONI AUSTRIA - 4 dicembre 2016
ELEZIONI PAESI BASSI - 15 marzo 2017
ELEZIONI FRANCIA - 7 maggio 2017
ELEZIONI GERMANIA - 24 settembre 2017

*RALLENTAMENTO
DELL'ECONOMIA CINESE*



ATTENZIONE CRESCENTE A FAVORE DI INVESTIMENTI NELL'IMMOBILIARE

Fonte: Preqin, Investor Outlook Alternative Assets, marzo 2017

TASSI DI RIFERIMENTO A LIVELLI STORICAMENTE BASSI

Politica monetaria favorevole per il settore immobiliare



+0 bps

9 marzo 2017 – BCE Governing Council:
tasso d'interesse sulle Operazioni di
Rifinanziamento Principale a zero



+25 bps

15 marzo 2017 – Federal Open Market Committee:
tasso d'interesse dei fondi FED
da 0.75% a 1.0%

- Negli ultimi anni i tassi d'interesse di riferimento sono stati portati a livelli storicamente bassi, comportando:
 - riduzione del costo di finanziamento
 - conseguente **maggiore accessibilità al credito**
- La decisione della FED di **stretta sui tassi non impatterà i rendimenti del settore immobiliare**, poichè i cap rate non variano di pari passo con i tassi d'interesse
- Dagli studi effettuati, infatti, non emerge alcuna relazione statisticamente significativa tra queste due variabili

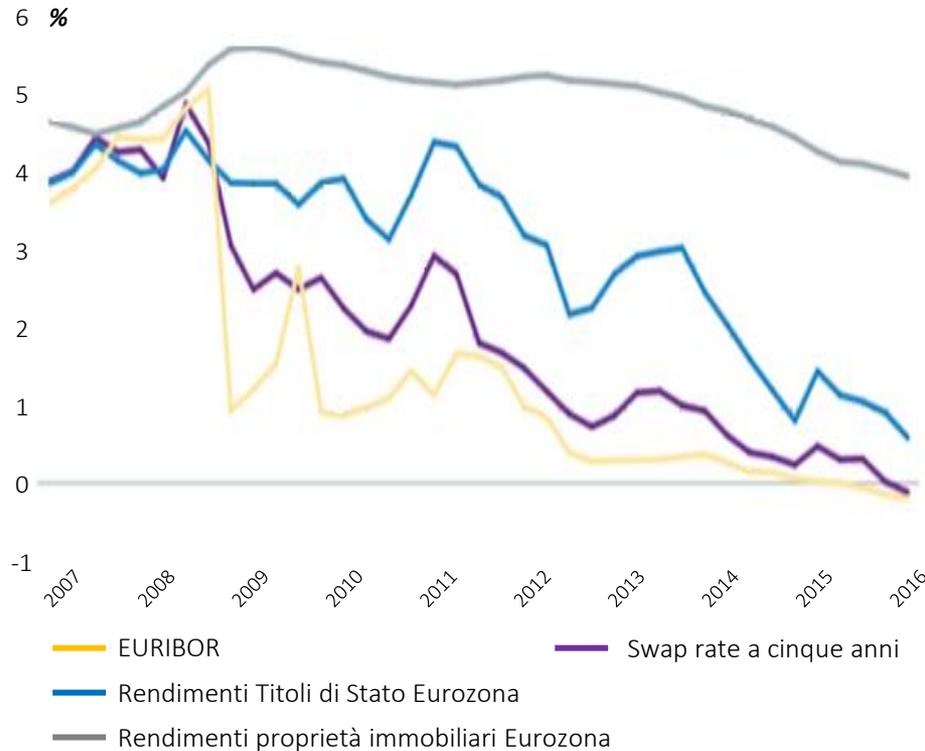
Fonte: <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20170315a.htm>; <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2017/html/pr170309.en.html>;
https://www.tiaa.org/public/pdf/real_estate_the_impact_of_rising_interest_rates.pdf.

RENDIMENTI AI MINIMI

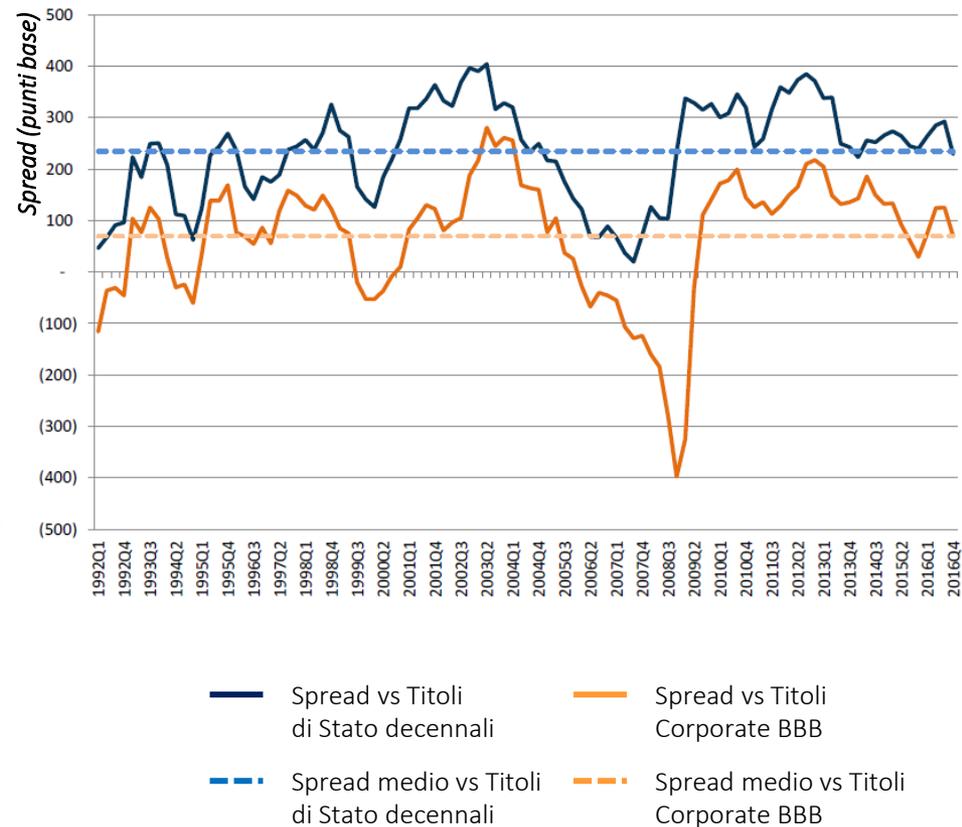
A parità di rischio, il settore immobiliare si conferma la migliore alternativa d'investimento

- Nell'attuale scenario di bassa inflazione e tassi d'interesse a zero, i rendimenti del settore immobiliare risultano superiori ad alternative di investimento di pari rischiosità

Tassi d'interesse e rendimenti settore immobiliare europeo



Tassi d'interesse e rendimenti settore immobiliare statunitense

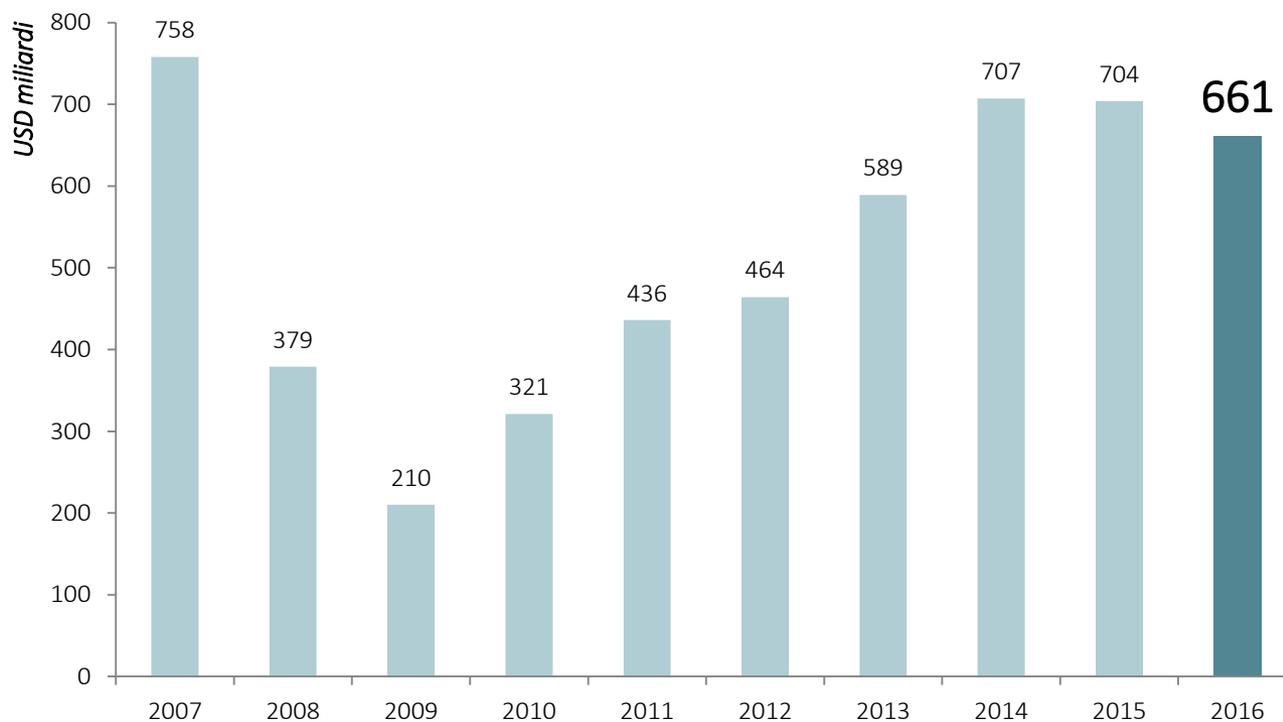


Fonte: PwC, Emerging trends in Real Estate, 2017; NCREIF, USAA Real Estate Company Research, aprile 2017

I RISULTATI DEL SETTORE IMMOBILIARE SUPERANO LE ASPETTATIVE

Nonostante lo scenario mondiale incerto, gli investimenti immobiliari confermano il trend di crescita iniziato nel 2009

- Alla fine del 2016 investimenti nel settore immobiliare mondiale al di sopra delle aspettative:
 - USD 661 miliardi totali (vs. ca. USD 500 miliardi attesi)
 - 12% superiori al 2013 e solamente 6% inferiori ai livelli record raggiunti nel biennio 2014-2015

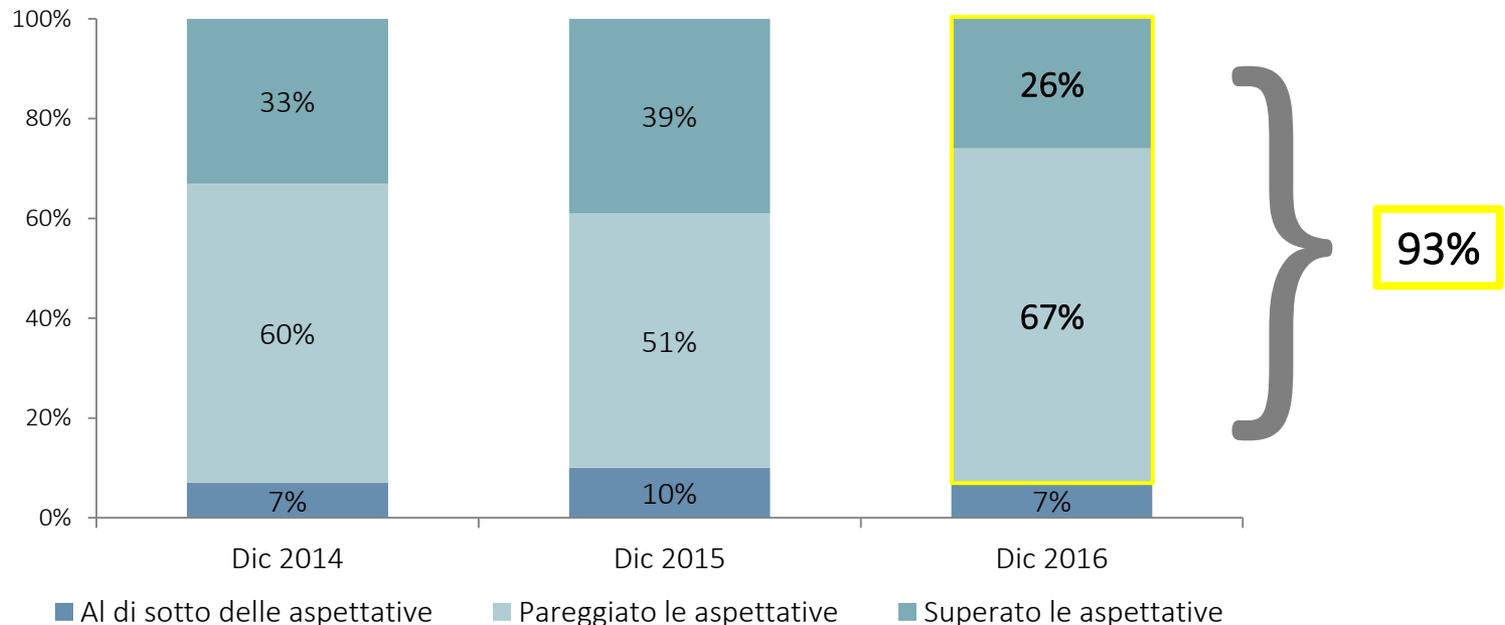


Fonte: JLL, Global market perspective, Q1 2017. I dati si riferiscono al mercato immobiliare commerciale.

...ED IL SETTORE SI RICONFERMA IL PREFERITO DAGLI INVESTITORI

Immobiliare in testa agli investimenti in Private Equity, Hedge Funds, Infrastrutture, Private Debt e Risorse Naturali

- **Investimenti nel settore immobiliare: 61%** degli investitori a livello mondiale (la porzione più elevata registrata tra tutte le classi di investimento alternativo)
- **Prospettive di allocazione di lungo periodo: 36%** degli investitori intende aumentare la propria allocazione
- **Livello di soddisfazione: 93%** degli investitori dichiara che la performance dei propri portafogli immobiliari ha confermato/superato le aspettative per il 2016

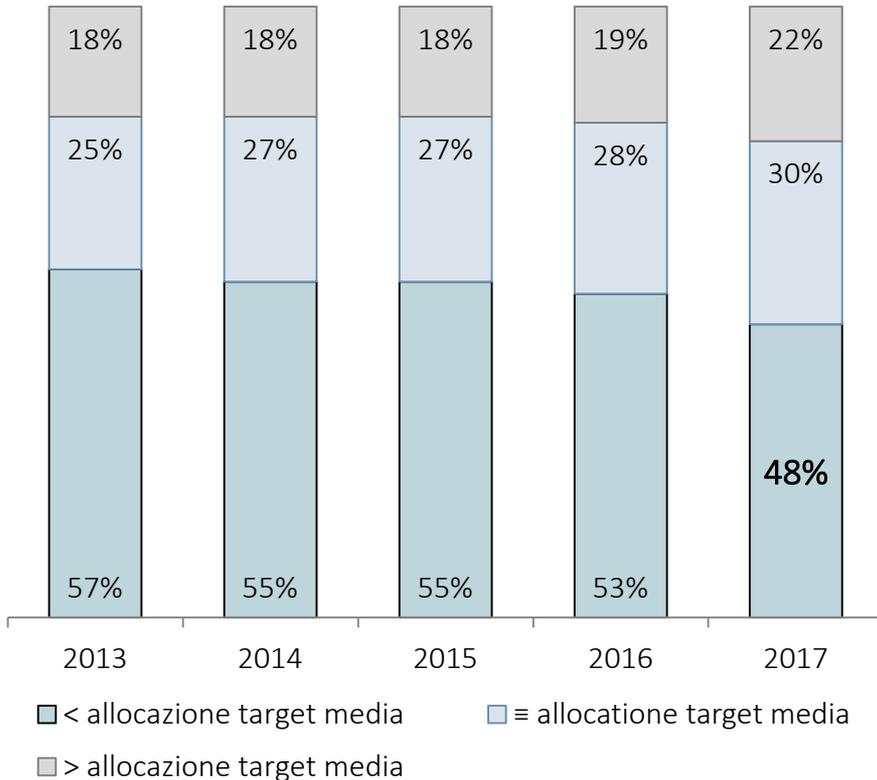


Fonte: Preqin, Investor Outlook Alternative Assets, marzo 2017 (oltre 500 investitori istituzionali intervistati a livello mondiale)

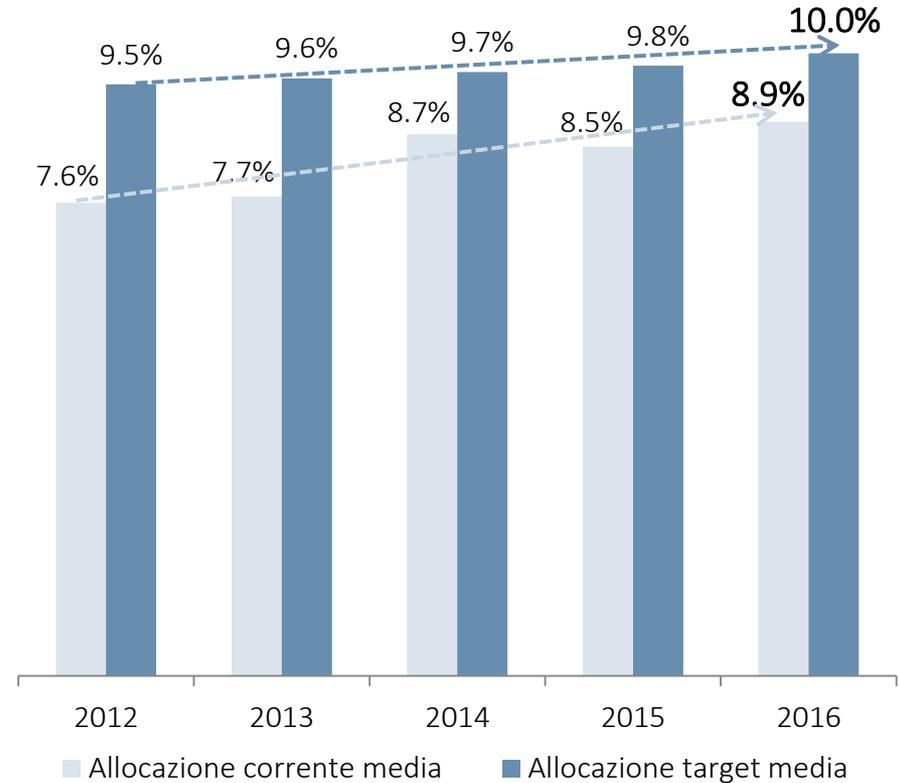
PROSPETTIVE DI CRESCITA DELL'ALLOCAZIONE ALL'IMMOBILIARE A LIVELLO MONDIALE

Allocazione corrente in crescita ed ancora inferiore al target nel 48% dei casi

Quota investitori al di sotto/ in linea/ al di sopra del target di allocazione



Allocazione corrente vs. target (investitori istituzionali - % AuM)



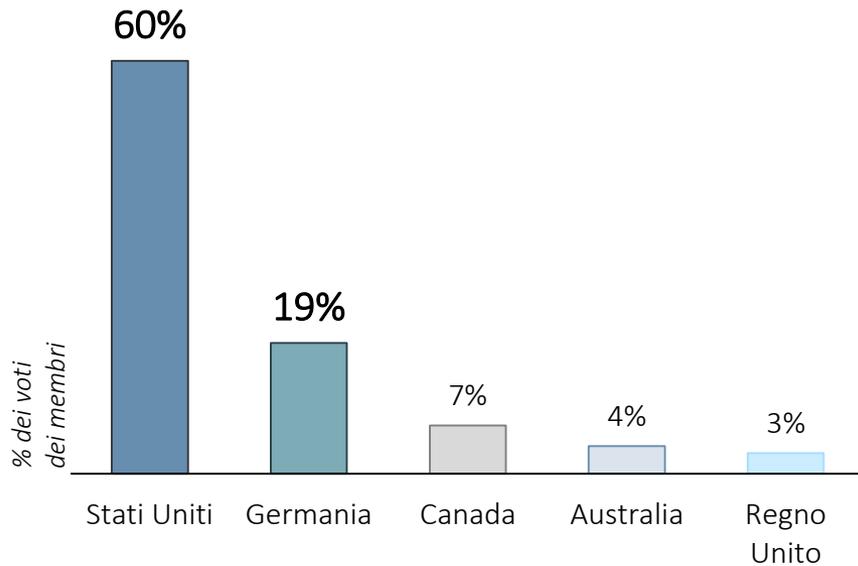
Fonte: Preqin, Investor Outlook Alternative Assets, marzo 2017 (oltre 500 investitori istituzionali intervistati a livello mondiale)

...MA IN CHE PAESI INVESTIRE?

Stati Uniti e Germania i due Paesi che garantiscono la maggiore stabilità e sicurezza secondo gli investitori

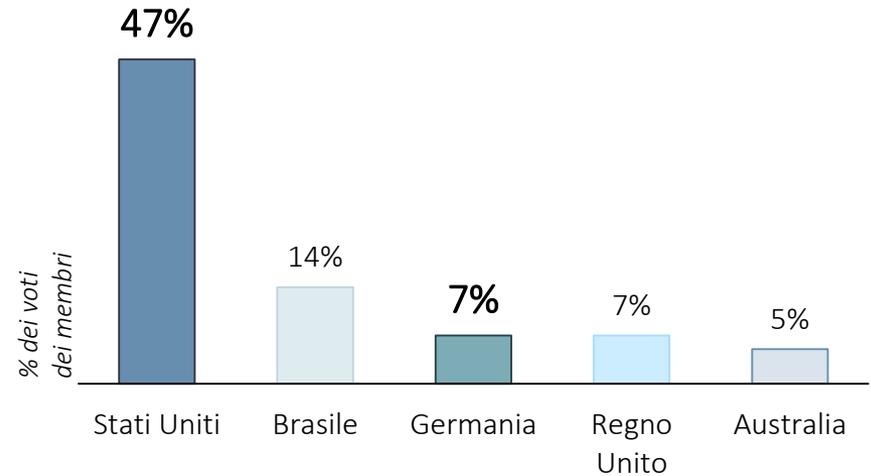
Top-5 Paesi che forniscono la maggior stabilità e sicurezza per gli investimenti immobiliari

1. Stati Uniti ≡
2. Germania ≡
3. Canada ↑
4. Australia ↑
5. Regno Unito ↓



Top-5 Paesi che forniscono le migliori opportunità in termini di apprezzamento di capitale

1. Stati Uniti ≡
2. Brasile ≡
3. Germania ↑
4. Regno Unito ≡
5. Australia n.a.

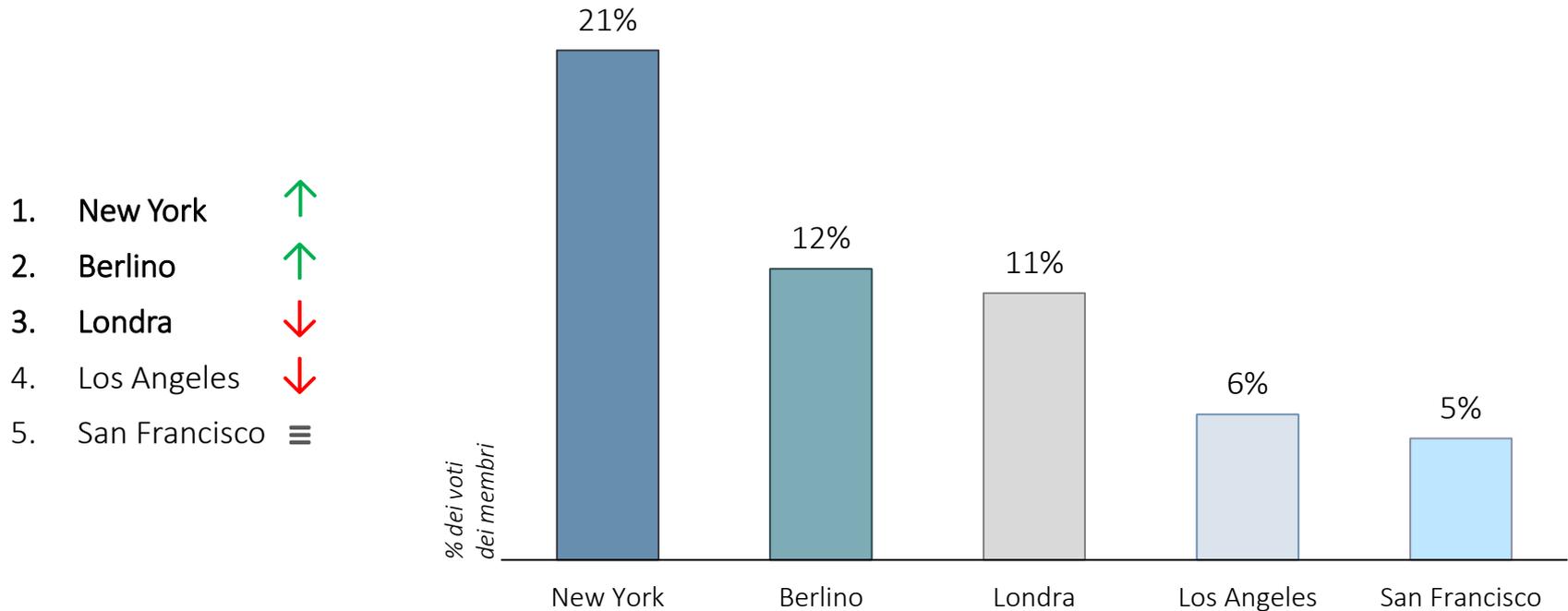


Fonte: AFIRE, Foreign Investment Survey - 25th Anniversary Edition, 2017

...MA IN CHE CITTÀ INVESTIRE?

Numerose città negli Stati Uniti e Berlino nella Top-5 delle città a livello mondiale

Top-5 città a livello globale per gli investimenti immobiliari



Fonte: AFIRE, Foreign Investment Survey - 25th Anniversary Edition, 2017

RAPPORTI FUTURI INCERTI TRA REGNO UNITO ED UNIONE EUROPEA

Quali i costi e le conseguenze della transizione?

...fino a marzo 2019

da marzo 2019...

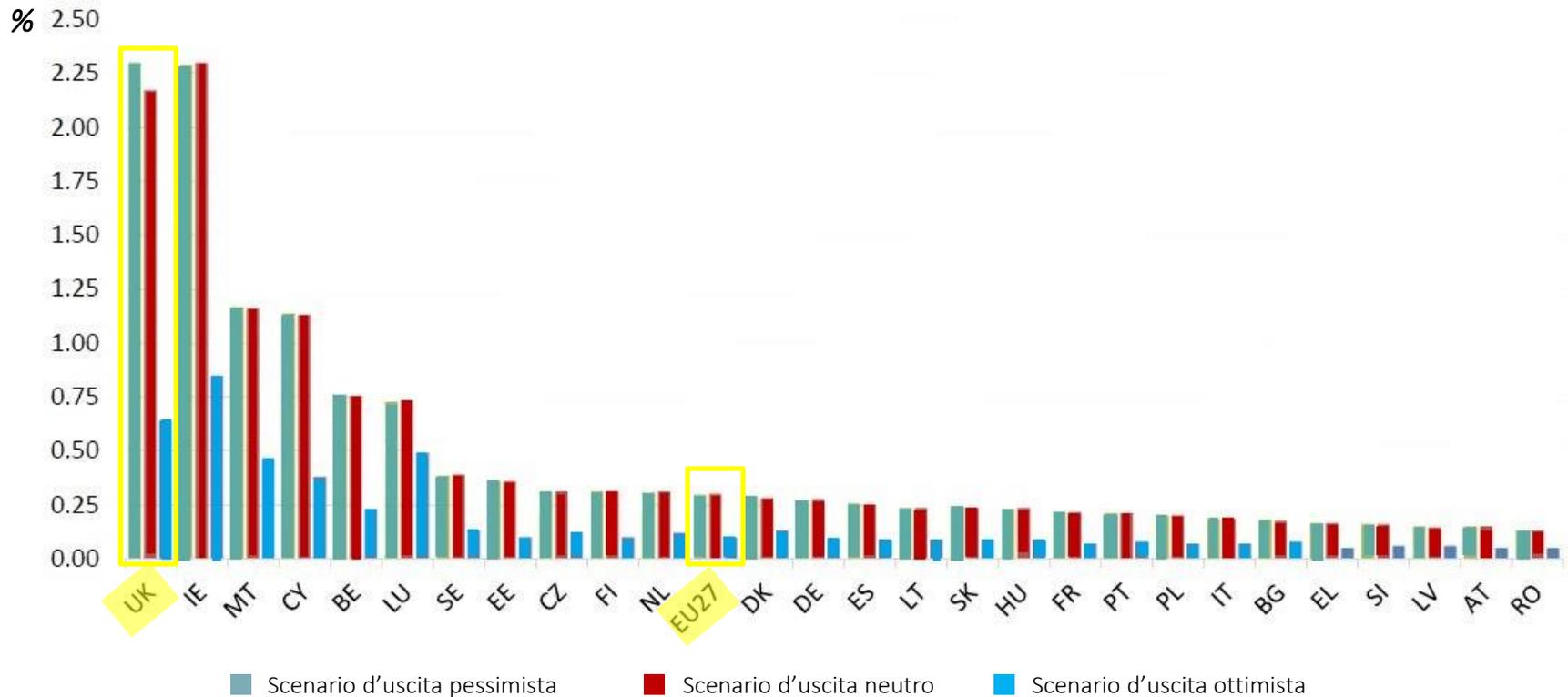
MEMBRO SCONTENTO	ESTRANEO SCONTENTO
<p>Parte dell'Unione Europea, ad eccezione di:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Trattato di Schengen■ Unione Economica e Monetaria■ Carta dei Diritti Fondamentali dell'EU <p>Inclusione parziale in Cooperazione Giudiziaria e di Polizia in Materia Penale (analisi caso per caso)</p>	<p>Applicazione del "Great Repeal Bill" per l'annullamento della legislazione EU e l'incorporazione nella legge nazionale solo di alcuni elementi ad-hoc</p>
<p>Esclusione integrale da:</p> <ul style="list-style-type: none">■ MES (Meccanismo Europeo di Stabilità – cd. Fondo Salva Stati)■ MVU (Meccanismo di Vigilanza Unico – sistema europeo di vigilanza bancaria)■ MURC (Meccanismo Unico di Risoluzione delle Crisi – gestione accentrata delle crisi bancarie) e■ FUR (Fondo Unico di Risoluzione – finanziamento delle operazioni di risoluzione delle crisi)	<p>Prospettive incerte per l'incorporazione nella legge nazionale dei principi di:</p> <ul style="list-style-type: none">■ libera circolazione di capitali e persone■ libero scambio (DCFTA)■ libera passaportazione di prodotti finanziari

Fonte: CEPS, What's next after Brexit, Aprile 2017

IMPATTO NEGATIVO DI BREXIT SULL'ECONOMIA DEI PAESI EU

Si prevede che nessuno ne uscirà vincitore

Perdita del PIL Pro Capite per Paese e scenario d'uscita (2030)



Fonte: Felbermayr, 2016

IL REGNO UNITO PERDE IL PROPRIO PRIMATO

L'impatto di Brexit sul settore immobiliare nel Regno Unito

RISCHIO DI MERCATO

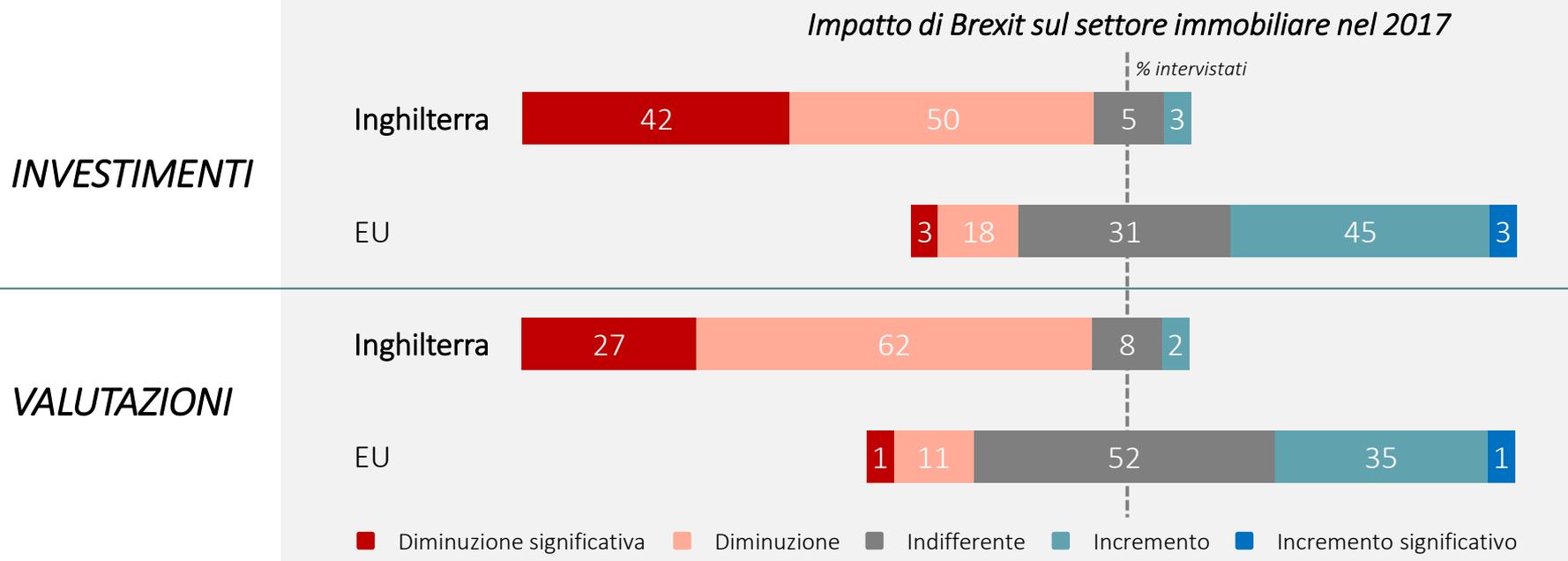
legato all'andamento imprevedibile delle variabili economiche nazionali

RISCHIO LEGISLATIVO

legato all'aggiornamento del sistema normativo nazionale rispetto al quadro europeo

RISCHIO DI LIQUIDITÀ

degli investimenti immobiliari nel medio-lungo periodo



Fonte: PwC, Emerging trends in Real Estate, 2017; Real Capital Analytics, marzo 2017; INREV, Hauke Brede shares his views on the risks and challenges of managing Brexit, gennaio 2017

QUALI SONO LE CITTÀ PIÙ ATTRATTIVE A LIVELLO EUROPEO?

Numerose città rispondo positivamente ai criteri utilizzati per la scelta delle destinazioni migliori

1

Top-5:

Londra
Parigi
Manchester
Stoccolma
Dublino

2

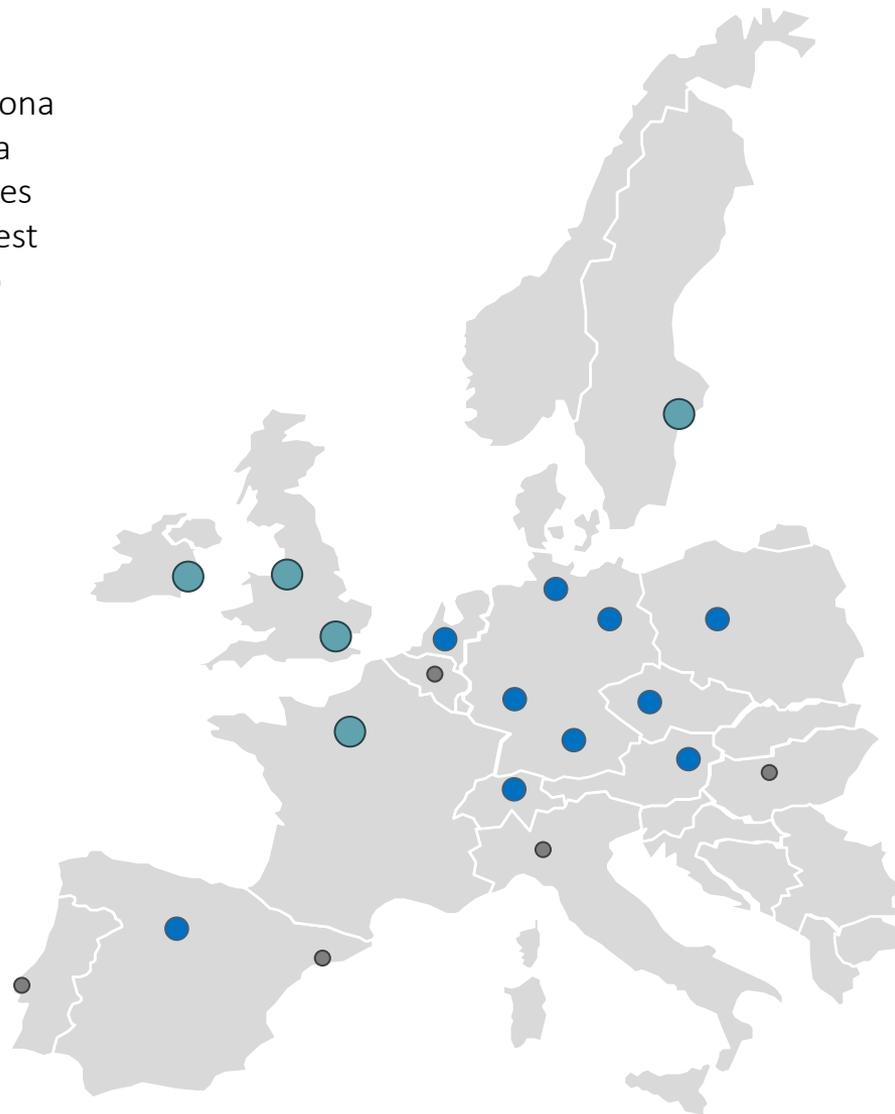
Monaco
Vienna
Amsterdam
Madrid
Praga
Francoforte
Zurigo
Berlino
Amburgo
Varsavia

3

Barcellona
Lisbona
Bruxelles
Budapest
Milano

PRINCIPALI CRITERI DI VALUTAZIONE:

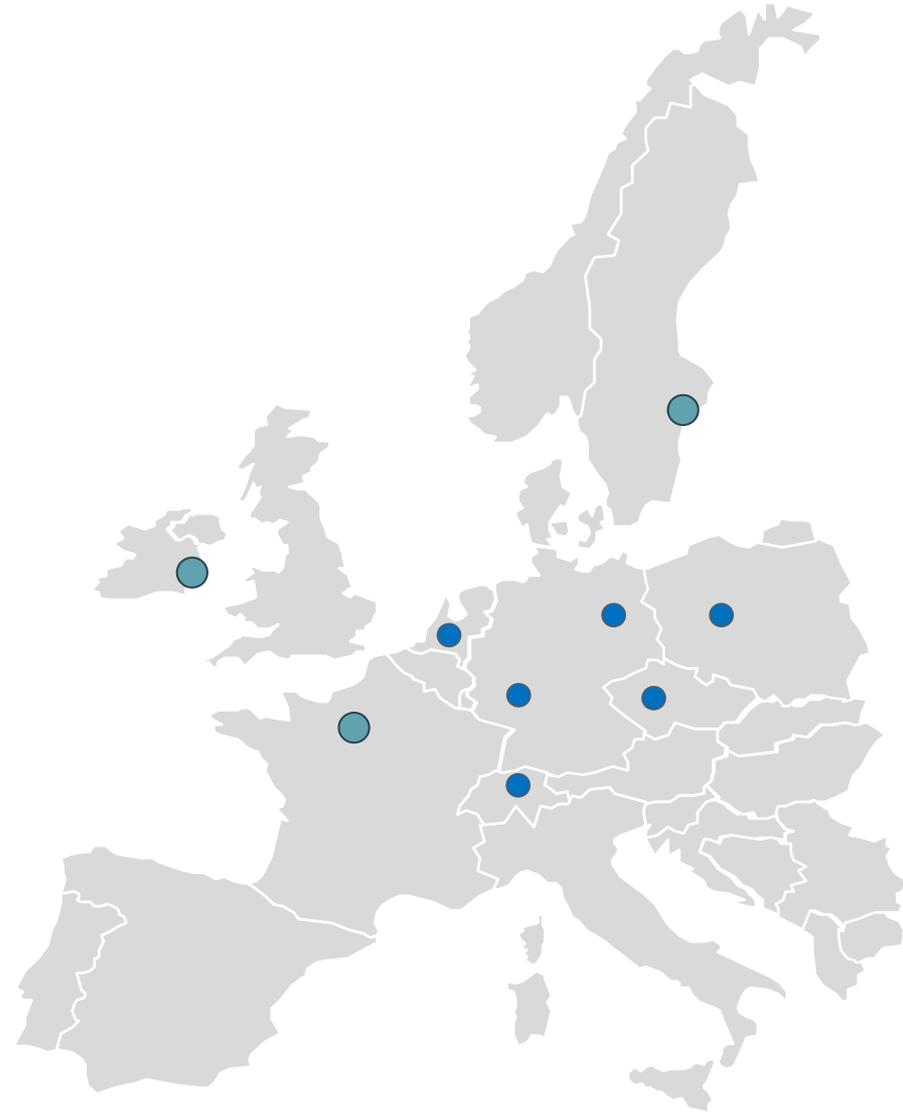
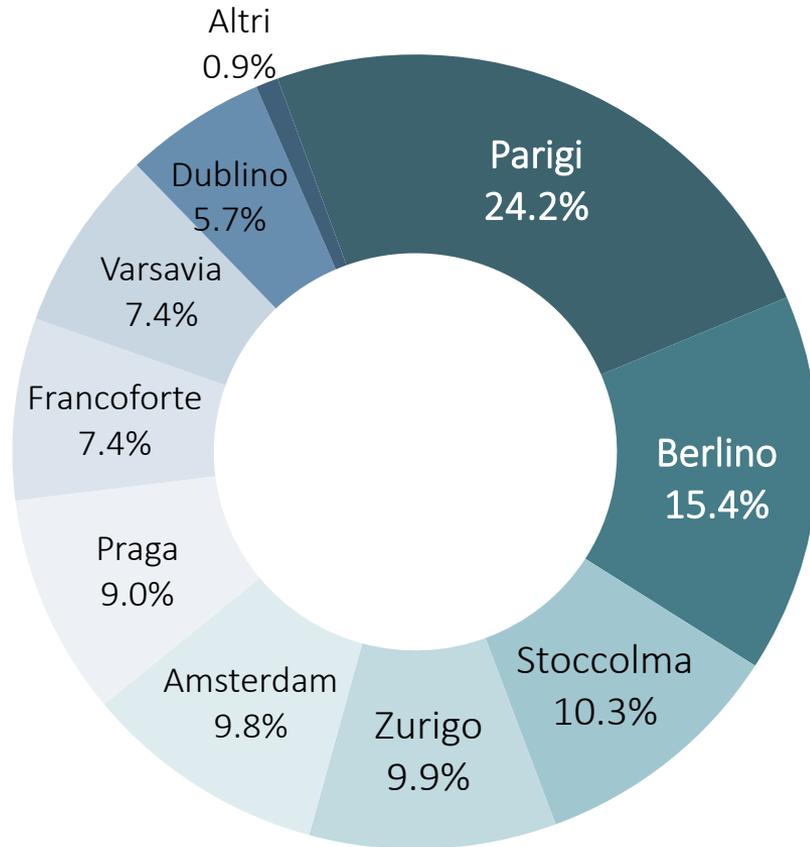
Rendimento economico, rischio Paese, dimensioni-composizione-prospettive di crescita e costo della forza lavoro, sistema scolastico ed universitario, competenze linguistiche (inglese), ampiezza settore immobiliare (uffici).



Fonte: Colliers International, Breaking away: assesing in impact of Brexit on Real Estate, aprile 2017

100.000 PROFESSIONISTI DEL SETTORE FINANZIARIO SI STIMA LASCERANNO LONDRA

Parigi, Berlino, Stoccolma, Zurigo, Amsterdam nella Top-5 delle città più adatte ad accoglierli



Fonte: Colliers International, Breaking away: assesing in impact of Brexit on Real Estate, aprile 2017

NONOSTANTE BREXIT, LONDRA MANTERRÀ IL PRIMATO TRA LE DESTINAZIONI EUROPEE

Quello politico è solo uno dei fattori di cambiamento

Nonostante Brexit,
Londra manterrà il primato tra
le destinazioni preferite a
livello europeo

Francoforte e Dublino saranno
comunque positivamente
influenzate da Brexit

Le nuove mete saranno
caratterizzate da: disponibilità
di professionisti,
tecnologie e servizi

I posti di lavori in ufficio
traineranno la domanda
immobiliare ed i volumi di
investimento

I mercati continueranno ad
evolversi, così come
le singole città

La politica sarà uno dei
principali fattori d'influenza

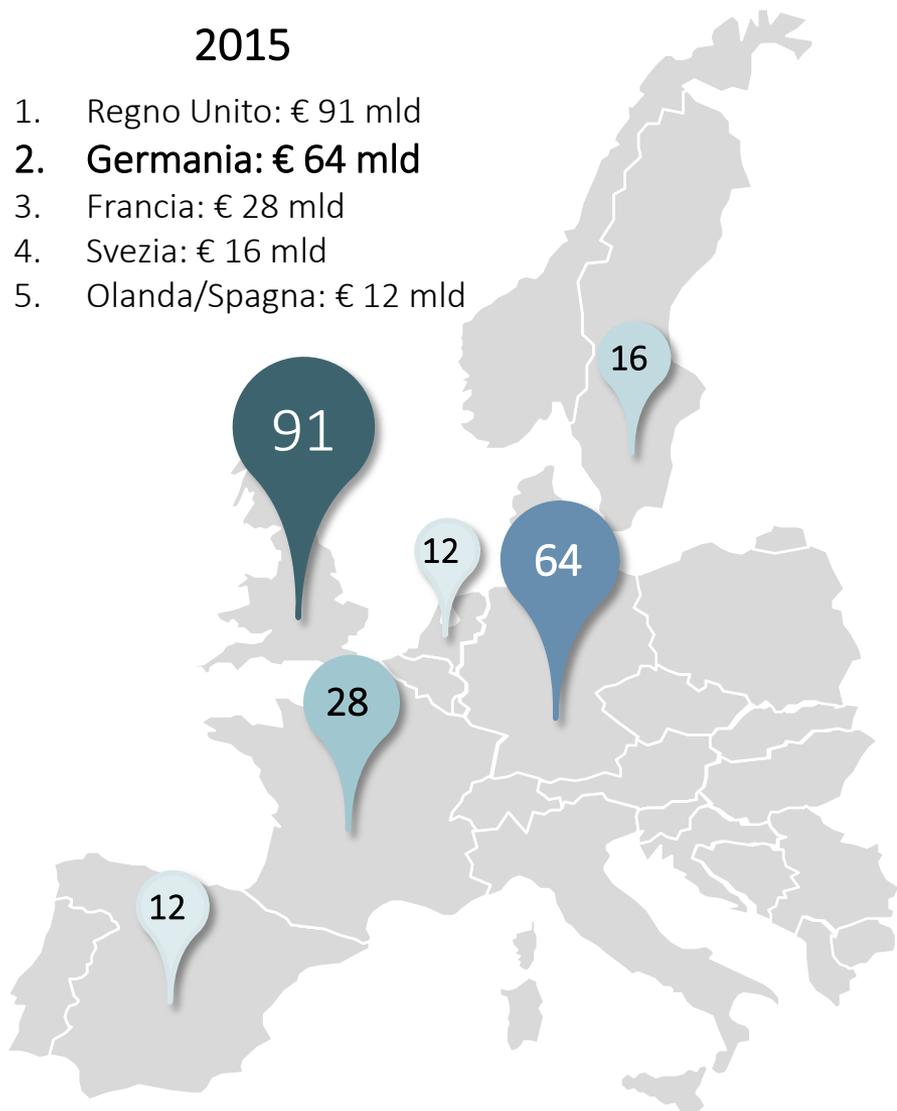
Fonte: Colliers International, Breaking away: assesing in impact of Brexit on Real Estate, aprile 2017

LA GERMANIA SUPERA NEL 2016 L'INGHILTERRA PER VOLUMI D'INVESTIMENTO

Per la prima volta la Germania in testa alle classifiche europee

2015

1. Regno Unito: € 91 mld
2. **Germania: € 64 mld**
3. Francia: € 28 mld
4. Svezia: € 16 mld
5. Olanda/Spagna: € 12 mld



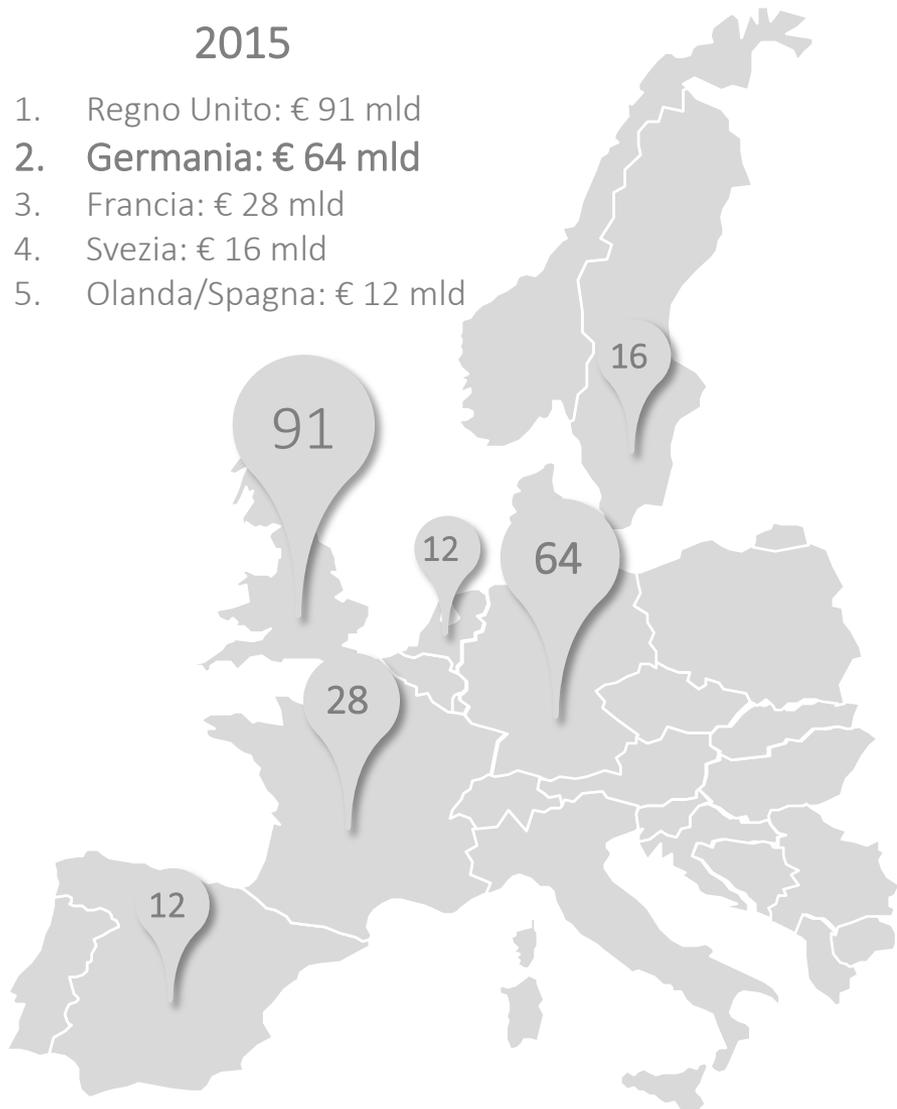
Fonte: PwC, Emerging trends in Real Estate, 2017; Real Capital Analytics, marzo 2017.

LA GERMANIA SUPERA NEL 2016 L'INGHILTERRA PER VOLUMI D'INVESTIMENTO

Per la prima volta la Germania in testa alle classifiche europee

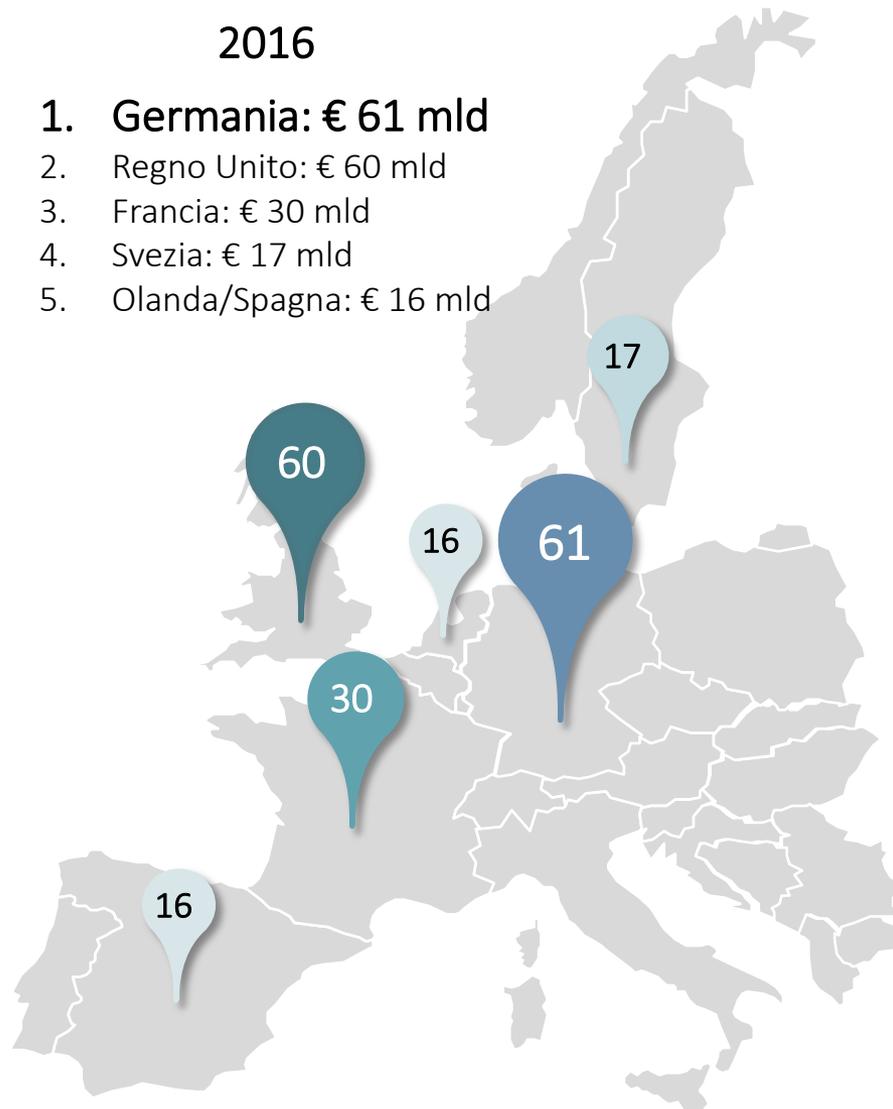
2015

1. Regno Unito: € 91 mld
2. **Germania: € 64 mld**
3. Francia: € 28 mld
4. Svezia: € 16 mld
5. Olanda/Spagna: € 12 mld



2016

1. **Germania: € 61 mld**
2. Regno Unito: € 60 mld
3. Francia: € 30 mld
4. Svezia: € 17 mld
5. Olanda/Spagna: € 16 mld



Fonte: PwC, Emerging trends in Real Estate, 2017; Real Capital Analytics, marzo 2017.

PROSPETTIVE DI CRESCITA PER GLI STATI UNITI

L'impatto delle elezioni presidenziali sul settore immobiliare negli Stati Uniti

INTERVENTI A LIVELLO ECONOMICO	INTERVENTI A LIVELLO LEGISLATIVO
<ul style="list-style-type: none">■ Tagli nel sistema fiscale■ Aumento della spesa pubblica nei settori della difesa e delle infrastrutture■ Aumento tassi di interesse da parte della FED	<ul style="list-style-type: none">■ Alleggerimento normativo■ Riduzione delle restrizioni bancarie imposte dopo la crisi finanziaria■ Politica dell'immigrazione più restrittiva

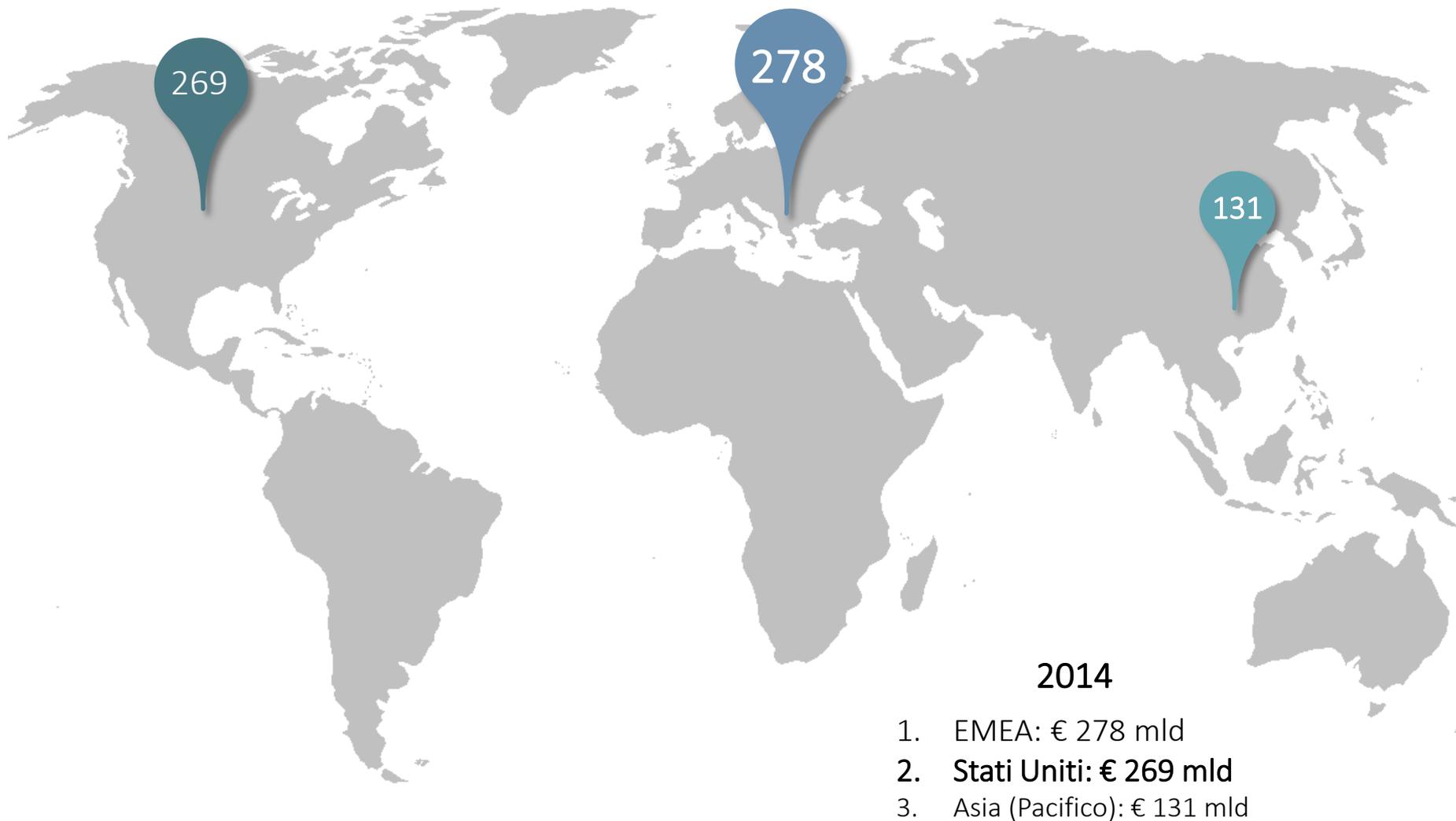
POSSIBILI CONSEGUENZE ED EFFETTI SUL MERCATO IMMOBILIARE:

- Continua crescita economica ↑
- Rafforzamento del dollaro ↓
- Aumento del tasso di occupazione ↑
- Aumento della fiducia dei consumatori nel mercato e della loro spesa ↑
- Aumento del reddito pro-capite ↑
- Aumento dell'attività costruttiva ↑
- Mercato dei prestiti meno stringente ↑
- Riduzione nel tasso di crescita della popolazione ↓

Fonte: CBRE- US market flash, Implication of the 2016 US presidential election for commercial real estate, novembre 2016

GLI STATI UNITI COME PRINCIPALE DESTINAZIONE D'INVESTIMENTO

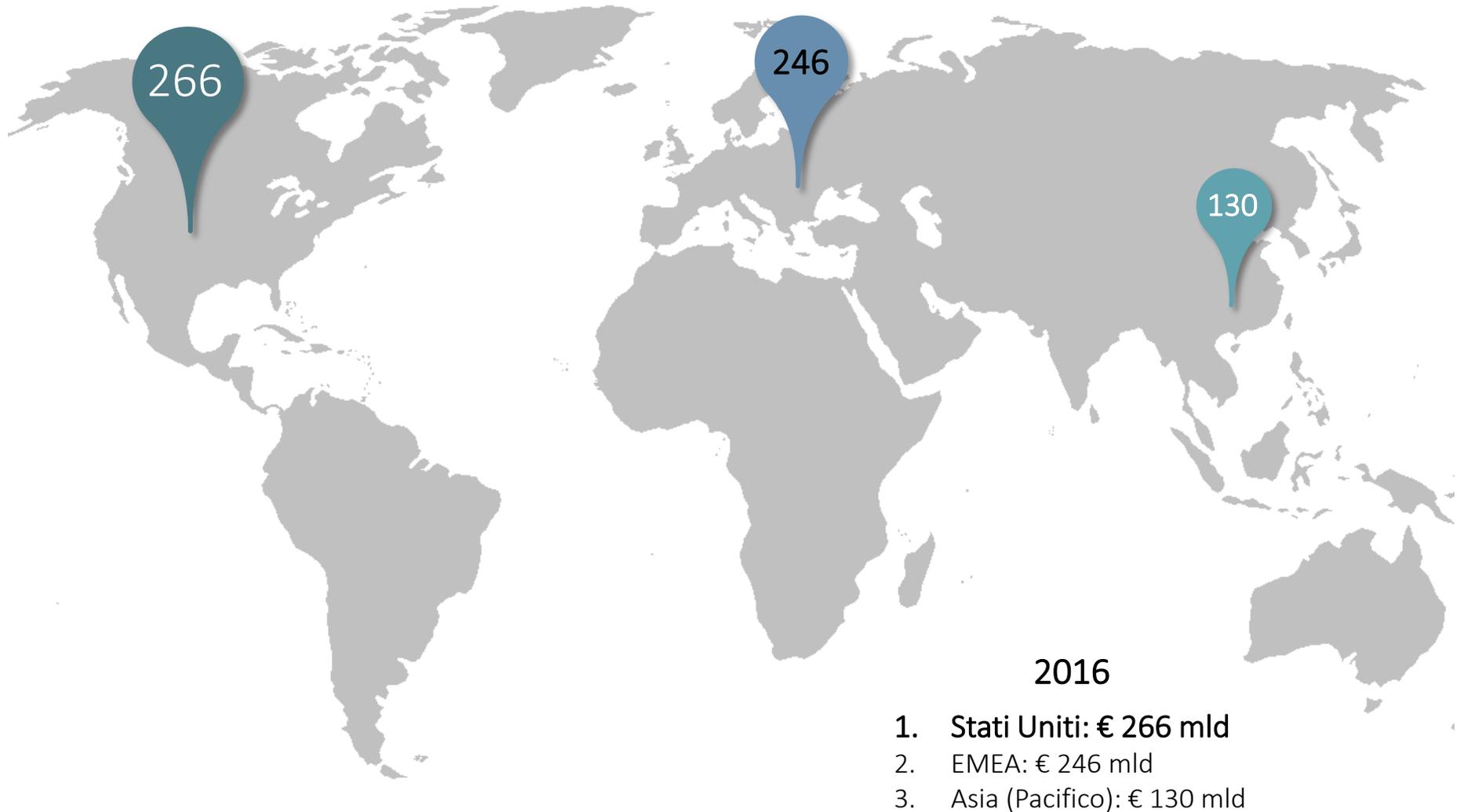
Nonostante una diminuzione YoY del 9%, nel 2016 il volume di investimenti negli Stati Uniti supera dell'8% l'area EMEA



Fonte: JLL, Global market perspective, Q1 2017

GLI STATI UNITI COME PRINCIPALE DESTINAZIONE D'INVESTIMENTO

Nonostante una diminuzione YoY del 9%, nel 2016 il volume di investimenti negli Stati Uniti supera dell'8% l'area EMEA



Fonte: JLL, Global market perspective, Q1 2017



Lussemburgo (Sede legale)

46A Avenue J. F. Kennedy
L-1855 Luxembourg *Tel. +352 2704 8921*
Grand Duchy of Luxembourg *Fax. +352 2704 8418*

Berlino (Ufficio di rappresentanza)

Kurfürstendamm 103-104
10711 Berlin *Tel. +49 30 498560 100*
Germany *Fax. +49 30 498560 111*

Londra (Ufficio di rappresentanza)

15 Stratton Steet,
W1J 8LQ London *Tel. +44 20 3036 0014*
United Kingdom *Fax. +44 20 3036 0100*



Miami (Sede centrale)

846 Lincoln Road, 5th floor
Miami Beach, FL 33139 *Tel. +1 786 574 4090*
USA *Fax. +1 786 574 4088*

New York (Ufficio di rappresentanza)

115 W. 27th Street, 9th floor
New York, NY 10001
USA *Tel. +1 646 766 8170*

Orange County (Ufficio di rappresentanza)

260 Newport Centre Drive Suite 100
Newport Beach, CA 92660
USA *Tel. +1 949 999 3302*