

Il Mercato Immobiliare Tedesco

Un porto sicuro in tempi di incertezza globale

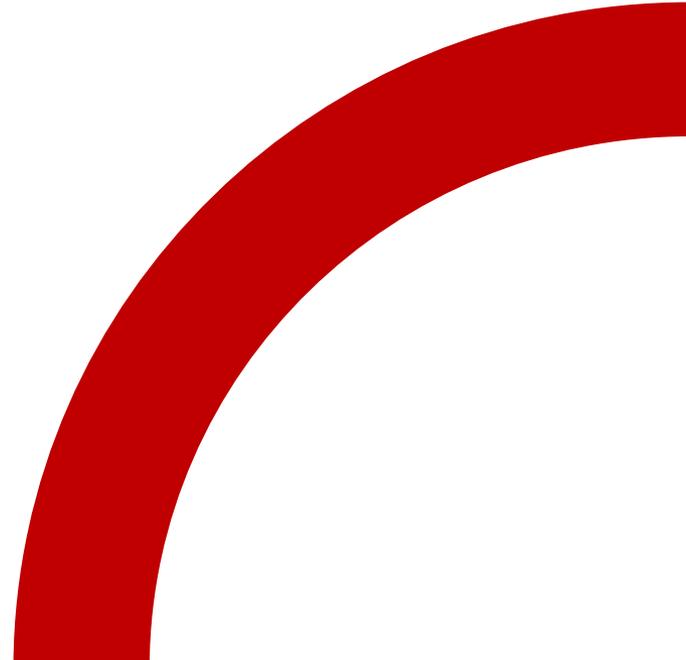
Enrico Maria Imbraguglio

Managing Partner - Chief commercial officer

Itinerari Previdenziali

Sorrento (Napoli)

Settembre 2021



Premessa	Pag. 3
Impatto del Covid sull'economia tedesca	Pag. 6
Il Mercato Immobiliare Tedesco	Pag. 11
Optimum Asset Management S.A.	Pag. 20

PREMESSA

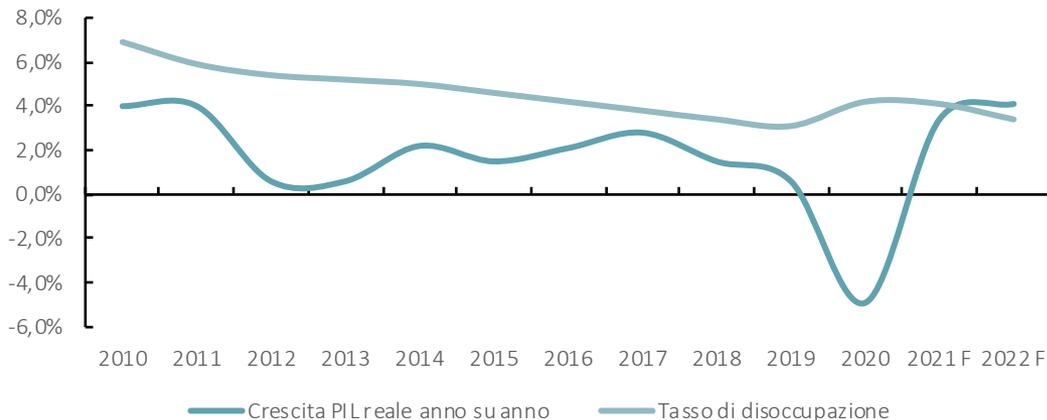
PANORAMICA DEL PAESE

La Germania è caratterizzata da un'economia solida, la principale in Europa

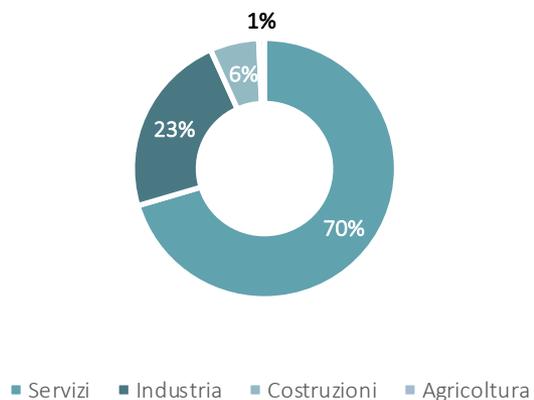
- Il principale paese dell'UE sia in termini di popolazione che di PIL
- Considerata il perno dell'UE
- Uno dei paesi più attraenti al mondo per investimenti stranieri
- I fondamentali rimangono solidi, sostenuti da un basso tasso di disoccupazione e da settori resilienti come i servizi e l'edilizia
- Sebbene la pandemia di Covid-19 abbia impattato l'economia tedesca, le misure di supporto attuate dal governo hanno aiutato a mitigare lo shock legato alla pandemia
- L'economia tedesca ha rallentato meno degli altri paesi europei nel 2020

	Popolazione: 83m
	# aziende: 3,5m
	PIL: €3,34 trilioni #1 in Europa #4 nel Mondo
	Paese sede di 29 delle Fortune Global 500 aziende
	Infrastrutture di alta qualità
	Area: 367.582 km²

Andamento del PIL (2010 - 2022F)



Composizione del PIL (2020)



Comparazione Macroeconomica

	Germania	% Eurozona
Area (m²)	367.582	13,3%
Popolazione (m)	83,5	24,6%
PIL 2020 (€ trilioni)	3,340	22,3%
PIL per capita 2020 (€)	40.116	116,4%
	Germania	% Eurozona
Crescita PIL reale 2020	- 4,9%	- 6,8%
Tasso di disoccupazione 2020	4,2%	8,2%
Debito su PIL 2020 in %	69,8%	90,7%

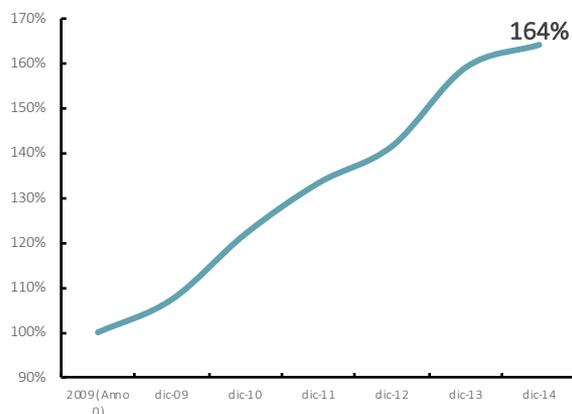
Fonti: IHS, German Federal Statistical Office, ECB, Eurostat, Trading Economics, FitchRatings, FactSet

COMPROVATO TRACK RECORD LUNGO OLTRE UN DECENNIO

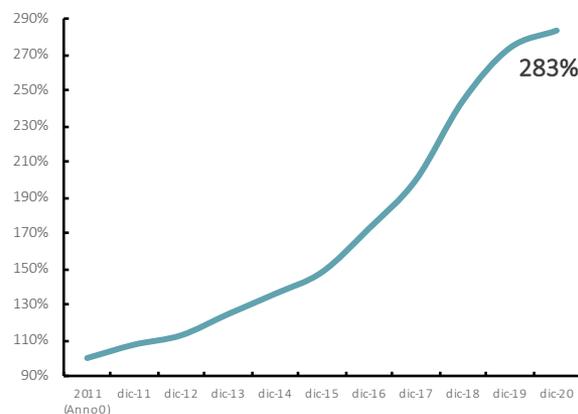
Presente in Germania dal 2006, Optimum possiede un conoscenza dettagliata del paese e del mercato immobiliare

	PRE-FUND (2007)*	PROPERTY I (2009)	PROPERTY II (2011)	PROPERTY III (2014)
Capitale raccolto	€40 milioni	€61 milioni	€200 milioni	€173 milioni
Totale capitale investito	€82 milioni	€128 milioni	€326 milioni	€307 milioni
Stato corrente	Liquidato	Liquidato	In fase di ottimizzazione	In fase di ottimizzazione
Assets	61	14	34	29
Ultima valutazione	-	-	€726 milioni**	€352 milioni**
IRR netto	-	14,8%	14,0%****	8,7% ****
Multiplo del capitale proprio netto	1,7x	2,1x	2,8x****	1,6x****
Distribuzioni nette	-	-	65%****	21%****

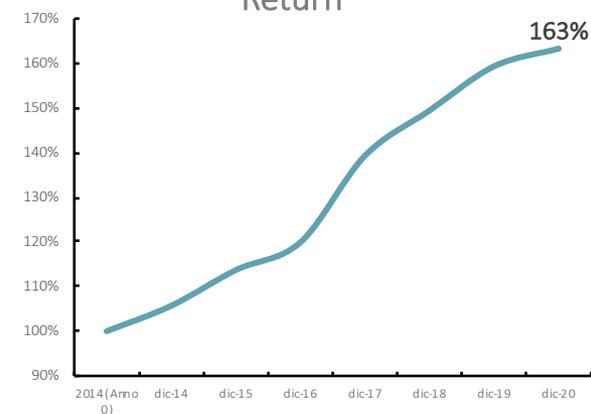
PROPERTY I - Total Return***



PROPERTY II - Total Return****



PROPERTY III - Total Return****



* Track record pre-Fund composto da 61 transazioni con 2 veicoli di investimento separati

** Valutazione CBRE al 31.12.2020

*** Ultimo NAV disponibile (31.12.2014)

**** Ultimo NAV disponibile (31.12.2020)

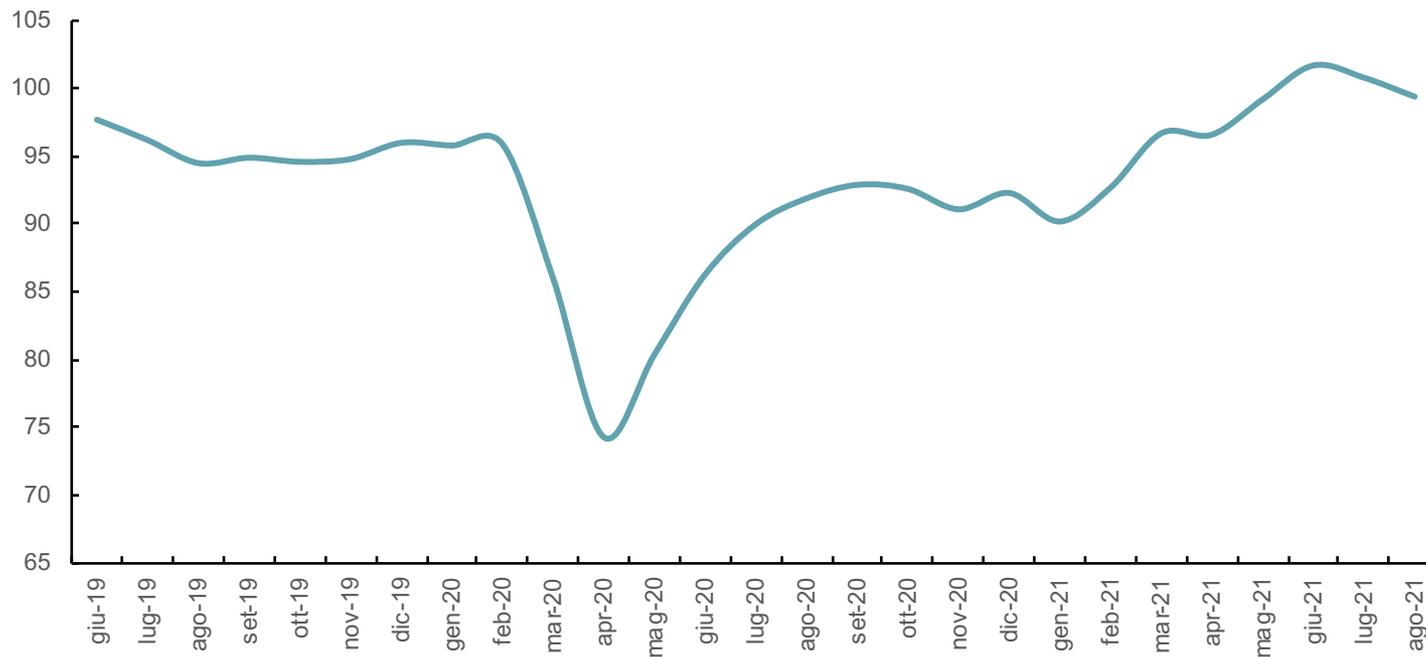
IMPATTO DEL COVID SULL'ECONOMIA TEDESCA

IMPATTO DEL COVID SULL' ECONOMIA TEDESCA: INDICE DI FIDUCIA

Le imprese tedesche sono sempre più fiduciose riguardo la ripresa economica post Covid

- L'indice, basato su un sondaggio condotto su circa 9.000 aziende tedesche, ha registrato una **crescita del 34% da aprile 2020**
- Negli ultimi mesi la fiducia delle imprese ha continuato a **crescere**, dopo un calo record del 17,5% ad aprile
- Questa ripresa è stata supportata dall'ottima gestione della pandemia, tra le migliori nell'occidente, e dai solidi fondamentali economici del paese

Ifo business climate Germania

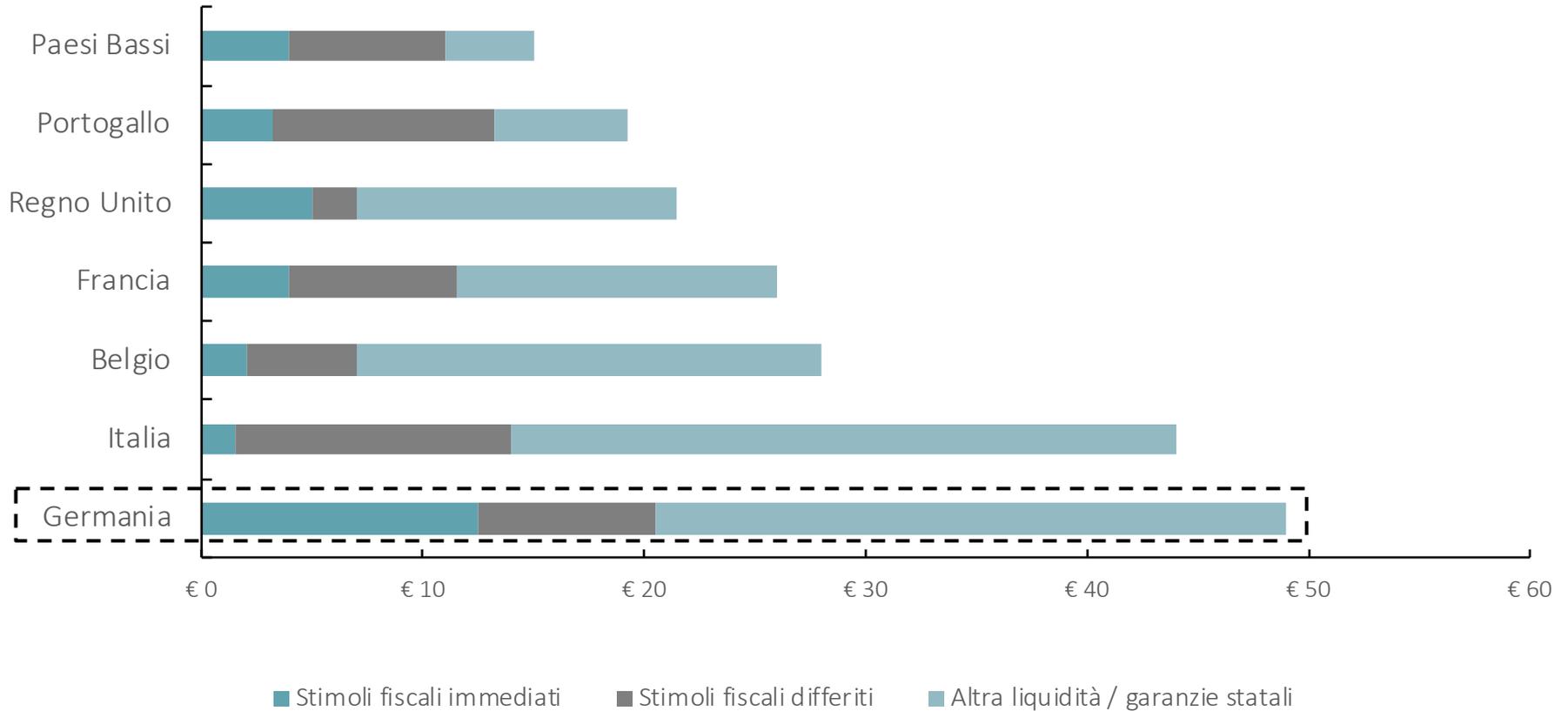


Fonti: Berenberg Bank, Financial Times

IMPATTO DEL COVID SULL' ECONOMIA TEDESCA: LA RISPOSTA DEL GOVERNO

Il governo federale ha agito tempestivamente con diverse misure di supporto alla crisi

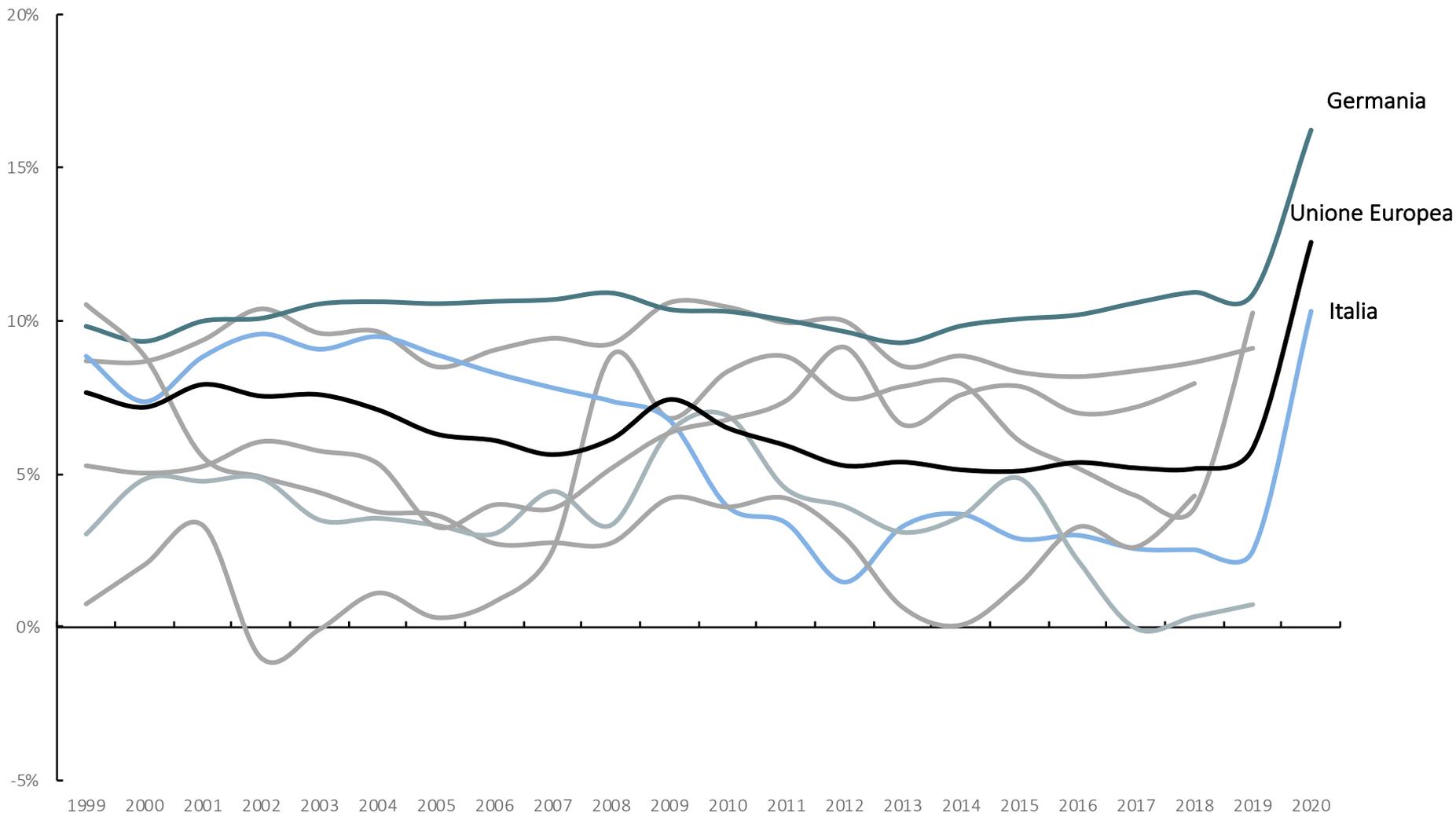
Misure fiscali in risposta alla crisi in miliardi di € (% del PIL 2019)



Fonti: Bruegel, Novembre 2020

IMPATTO DEL COVID SULL' ECONOMIA TEDESCA: CRESCITA DEL RISPARMIO PRIVATO

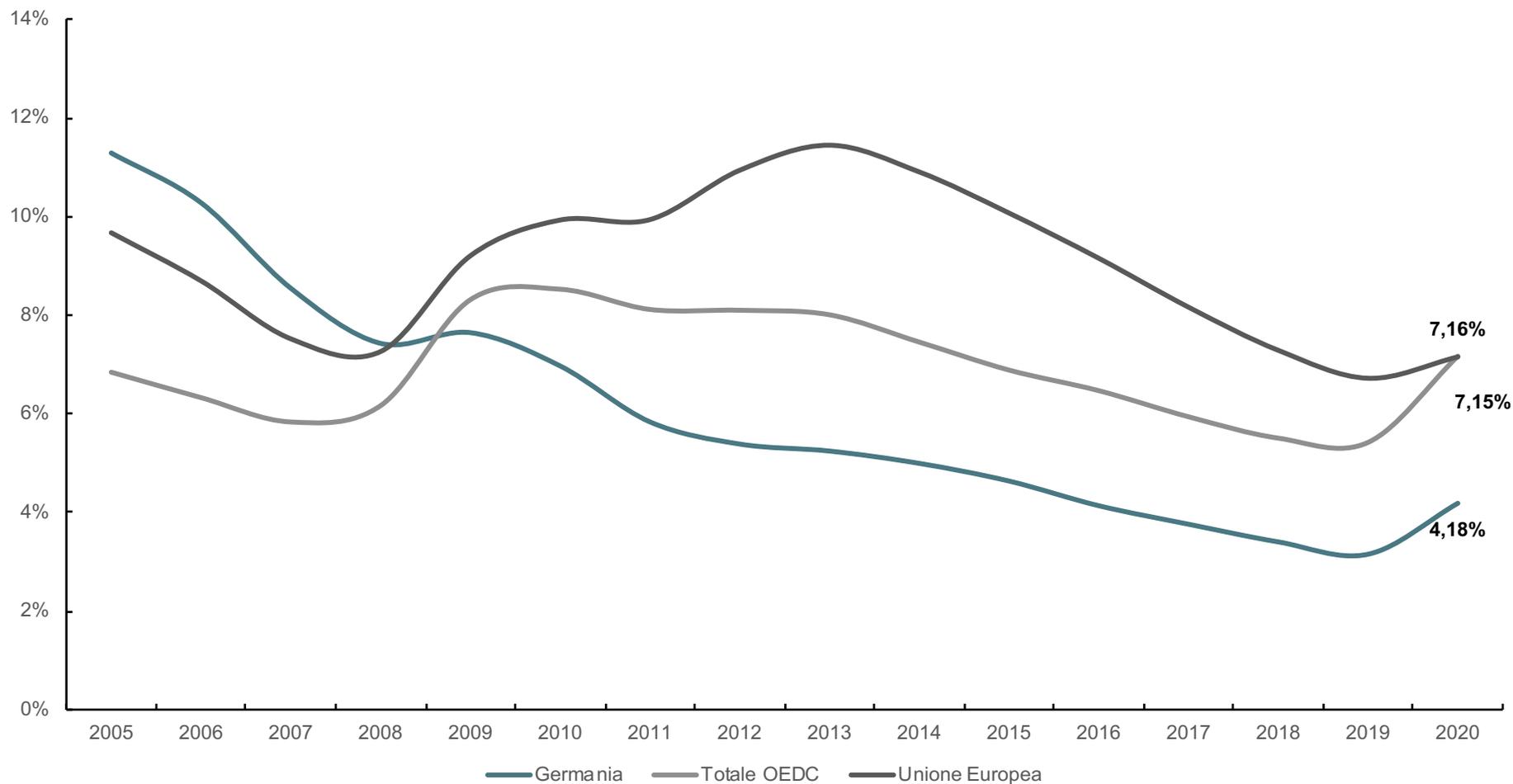
I risparmi delle famiglie tedesche, rimasti stabili nel corso degli ultimi 20 anni, sono aumentati durante la pandemia



Fonte: OECD

IMPATTO DEL COVID SULL' ECONOMIA TEDESCA: IL TASSO DI DISOCCUPAZIONE

STABILE Nonostante lo shock economico causato dal Covid-19, la Germania ha mantenuto un basso tasso di disoccupazione nel 2020



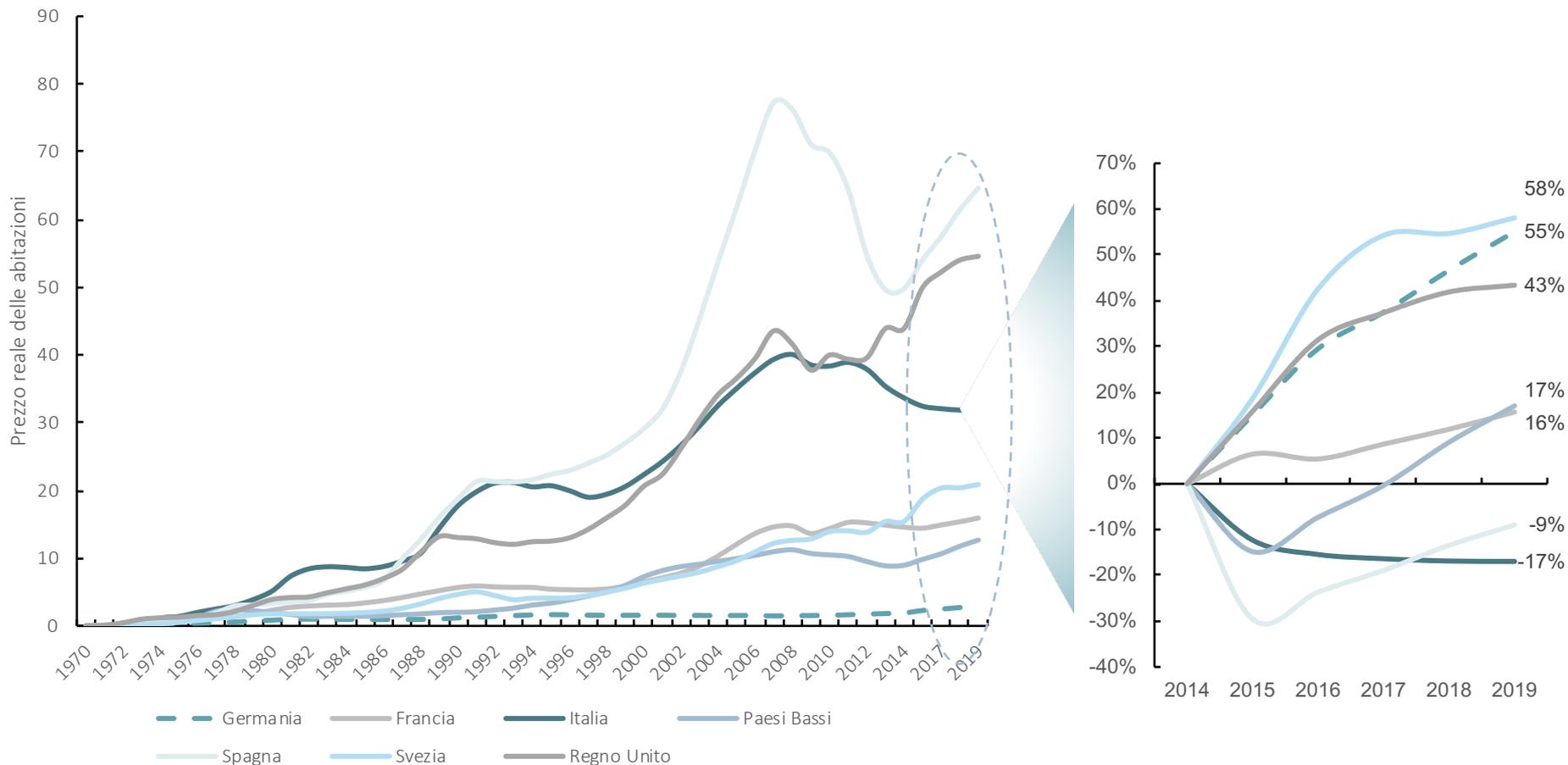
Fonte: OECD

IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO

IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO: PREZZI TRADIZIONALMENTE STABILI

Negli ultimi 40 anni, i prezzi delle abitazioni in Germania sono stati tra i più bassi d'Europa

Nonostante i prezzi nel mercato residenziale tedesco siano aumentati negli ultimi anni, rimangono fra i più bassi in Europa



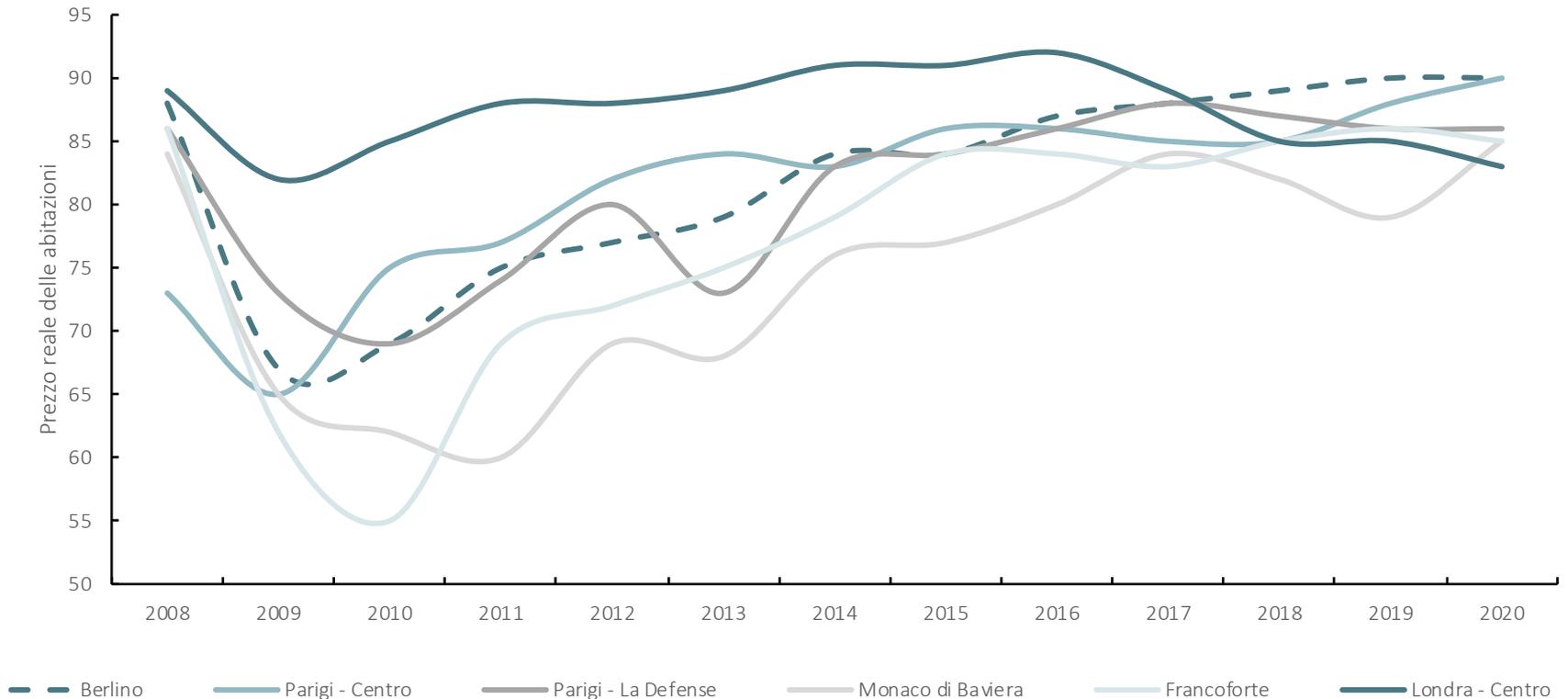
Fonti: Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO: VOLUME DI TRANSAZIONI

Tre tra i primi cinque mercati europei più liquidi sono in Germania

Per il quarto anno consecutivo la Germania ha registrato il maggior numero di transazioni nel continente ed è Berlino il mercato più liquido in Europa

Real Estate markets liquidity (RCA Score)



Fonte: Real Capital Analytics

* Dati di mercato ad ottobre 2020; EPRA NAV calcolato come media dell'EPRA NAV indicizzato per azione di singole società. Premium / (Sconto) dell'EPRA NAV è calcolato come media dell'EPRA NAV Premium / (Sconto) di singole società. Aziende incluse nell'analisi: Vonovia, LEG, TAG

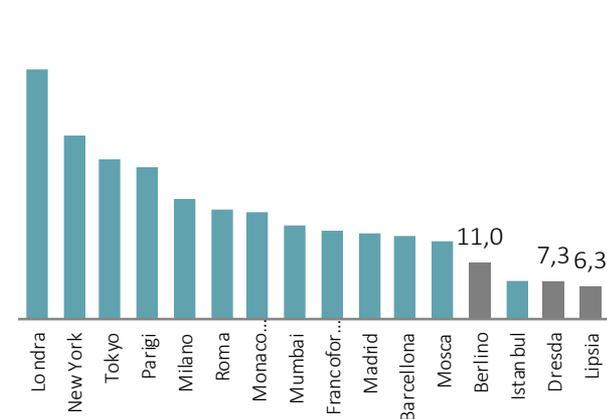
IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO: CONFRONTO FRA LE CITTÀ PRINCIPALI

Gli appartamenti in zone di pregio in Germania sono più economici rispetto alle principali città internazionali

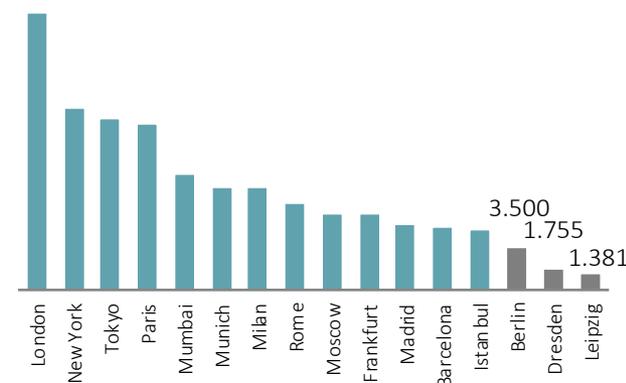
Prezzo degli appartamenti per città

City	Abitanti (in milioni)	Prezzo (€/m ²)	Canone di affitto (€/m ² /mese)	Redditività
Londra*	8,9	22.542	48,7	2,8%
New York**	8,4	14.756	35,6	2,9%
Tokyo	9,3	14.010	31,1	2,7%
Parigi	2,5	13.620	29,7	2,8%
Milano	1,4	8.355	23,6	3,4%
Roma	2,9	7.013	21,5	3,9%
Monaco di Baviera	1,5	8.400	20,9	2,9%
Mumbai ¹	12,5	9.384	18,2	2,3%
Francoforte	0,8	6.200	17,0	3,5%
Madrid	3,2	5.299	16,6	4,0%
Barcellona	1,6	5.244	16,1	3,7%
Mosca	11,9	6.288	15,1	4,5%
Berlino	3,8	3.500	11,0	3,1%
Istanbul	15,5	4.875	7,4	1,9%
Dresda	0,5	1.755	7,3	5,0%
Lipsia	0,6	1.381	6,3	5,4%

Canone di affitto (€/m²/mese) per città



Prezzo (€/m²) per città



Fonti: Global Property Guide, TAG Immobilien AG> Dati basati su appartamenti di 120 mq nel centro della città. I dati riguardanti Berlino sono stati elaborati da Optimum sulla base della valutazione dei portafogli esistenti. La popolazione si riferisce al limite della città amministrativa ed esclude l'area metropolitana (2021)

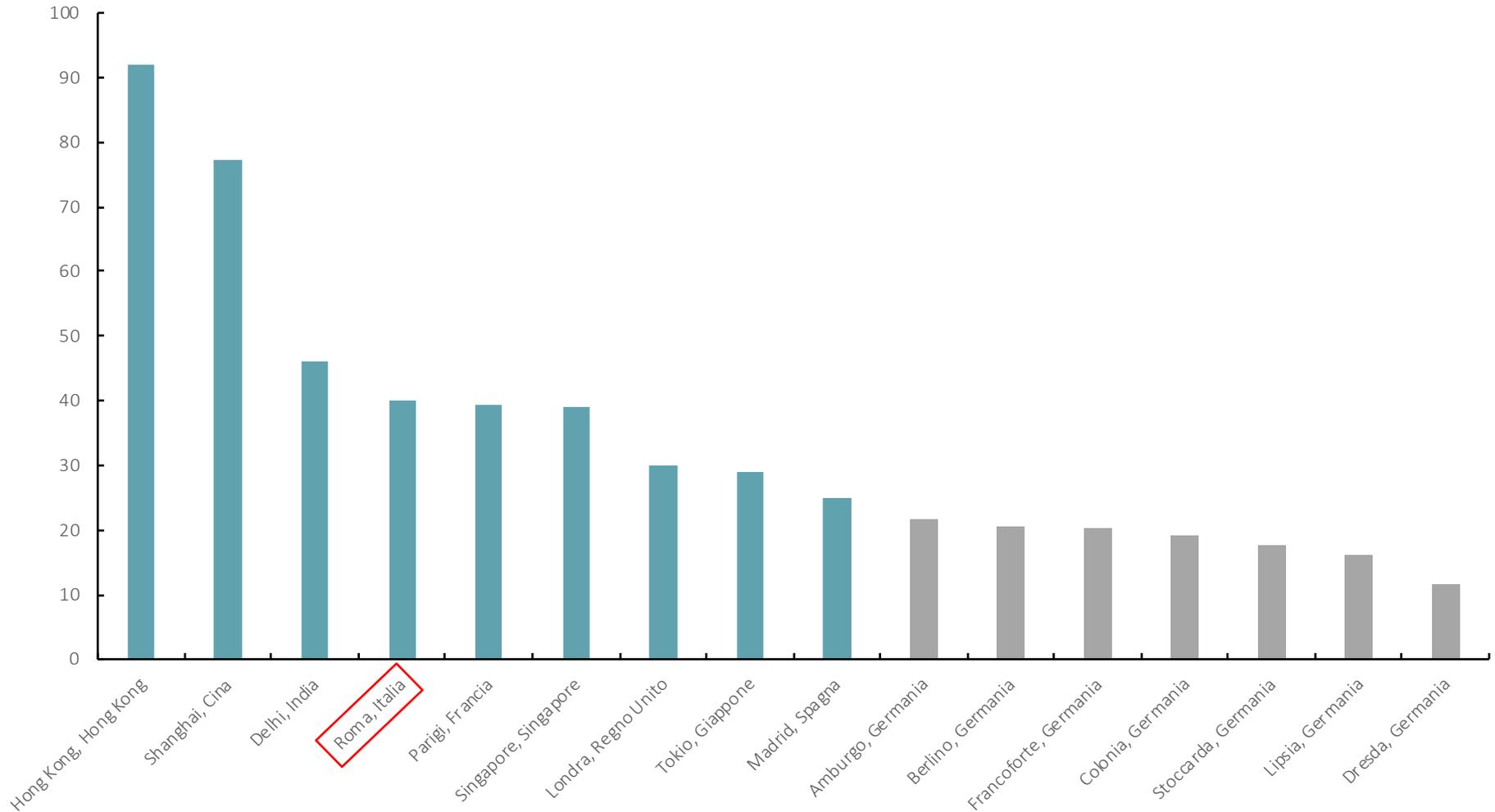
* Cambio GBP/EUR: £1= €1.11

** Cambio USD/EUR: \$1= €0.86

IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO: PREZZI DELLE CASE VS SALARI MEDI

I prezzi delle case nelle città tedesche sono rapportati ai salari medi

Anni di stipendio medio necessari per acquistare un appartamento di 100 m² nel centro città

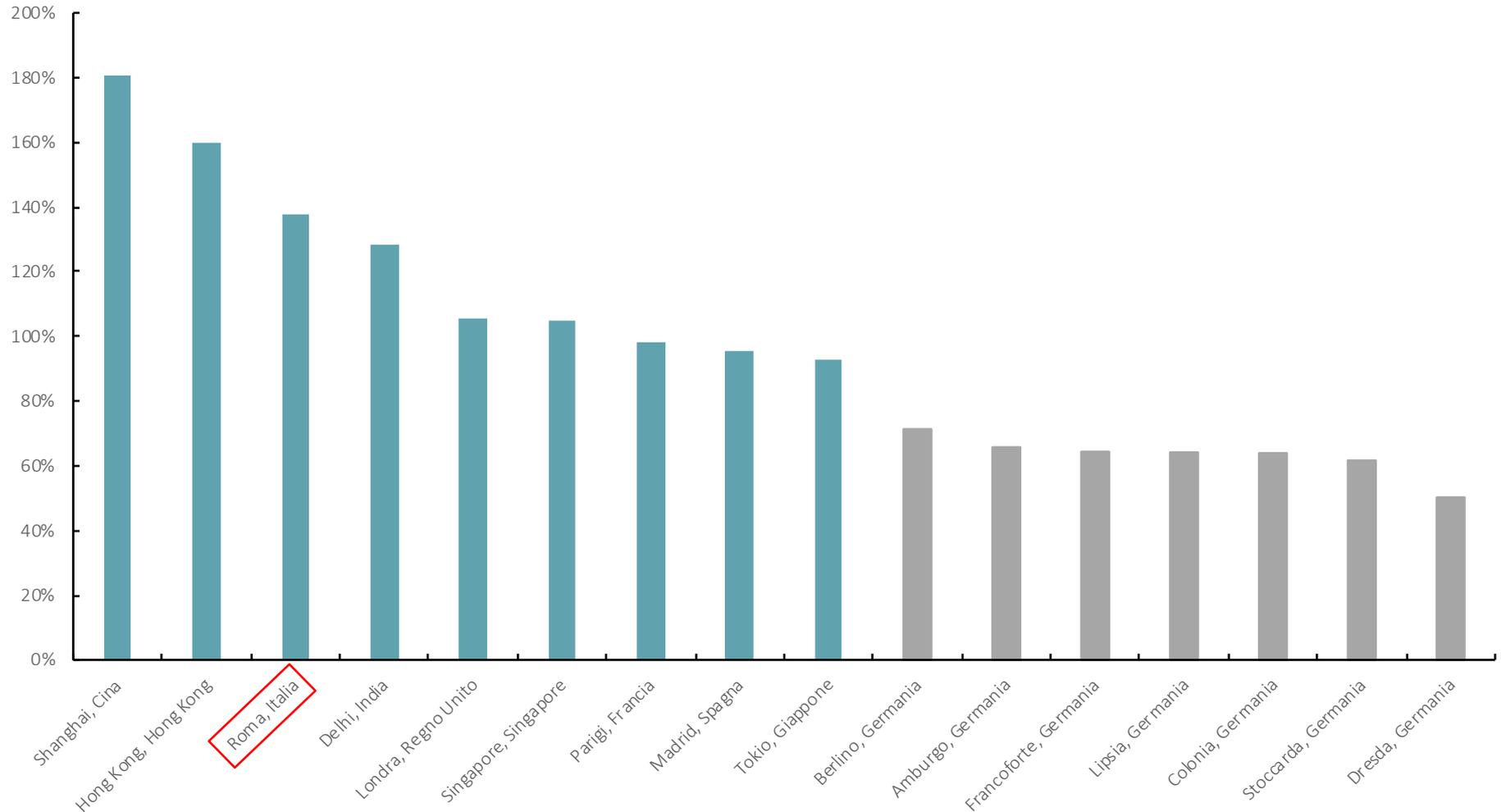


Fonte: Elaborazione di Optimum, database Numeo (2021)

IL MERCATO IMMOBILIARE TEDESCO: CANONE DI AFFITTO VS SALARI MEDI

Il prezzo degli affitti in Germania rimane accessibile rispetto al salario medio

% di stipendio necessario per affittare un appartamento di 100 m² nel centro della città

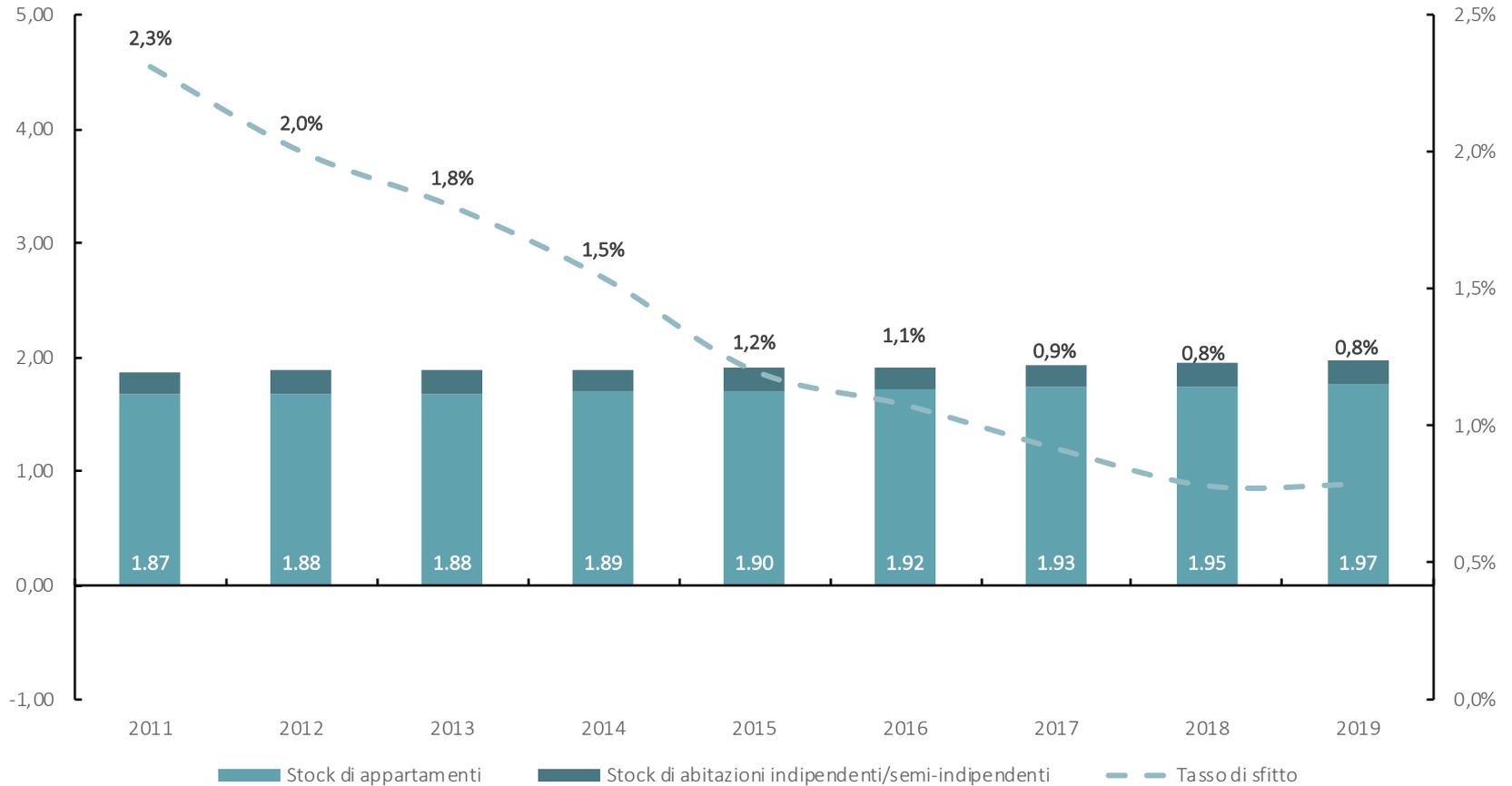


Fonte: Elaborazione di Optimum, database Numeo (2021)

IL MERCATO RESIDENZIALE TEDESCO: OFFERTA RIMANE MOLTO BASSA

Il Covid-19 ha ulteriormente alimentato la domanda di spazi residenziali ibridi per supporto allo smart-working

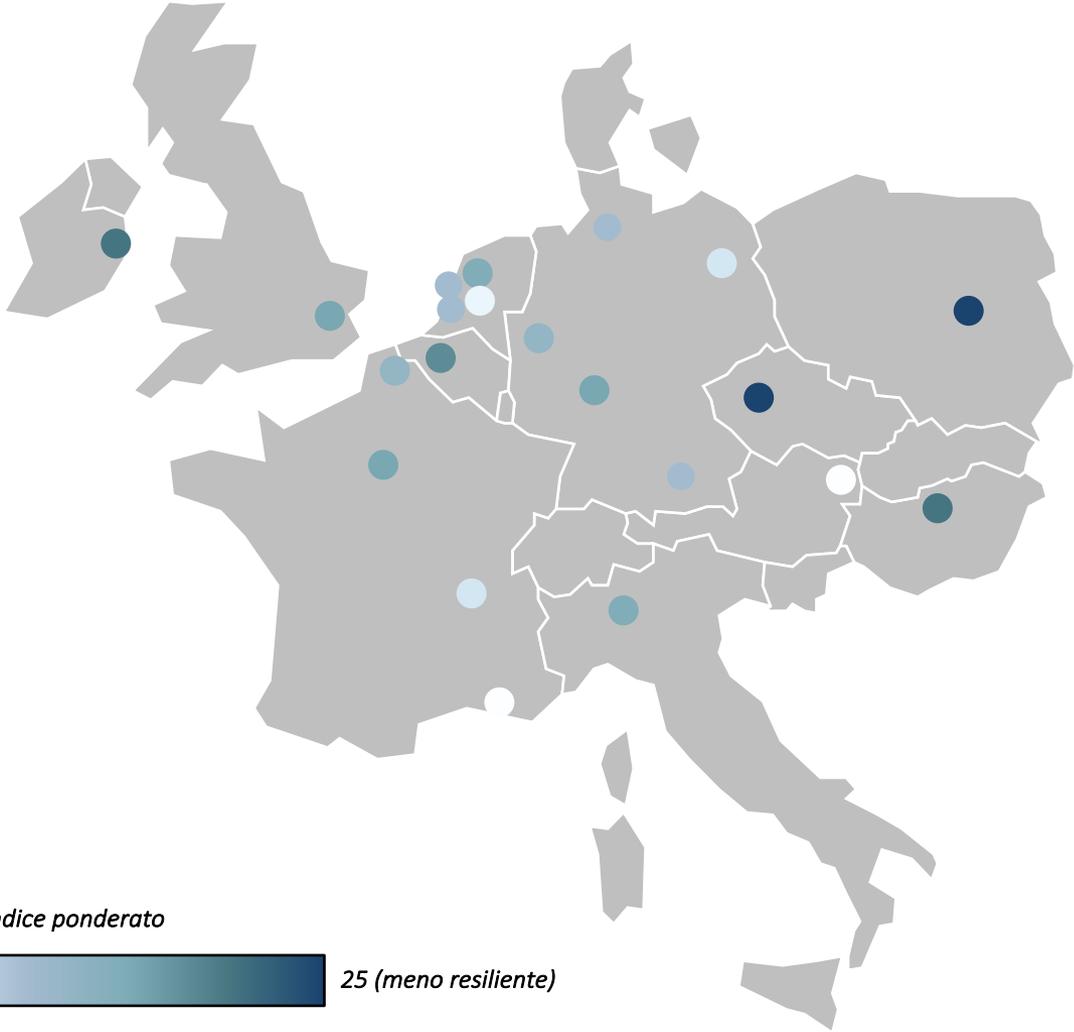
Stock di unità abitative e tasso di sfritto a Berlino 2011-2019



Fonte: CBRE, Q1 2021

IL MERCATO UFFICI TEDESCO: IL PIÙ RESILIENTE RISPETTO ALLO SMART-WORKING

I mercati uffici di Berlino, Amburgo e Dusseldorf sono tra i più resilienti alla nuova trend esacerbato dallo smart-working

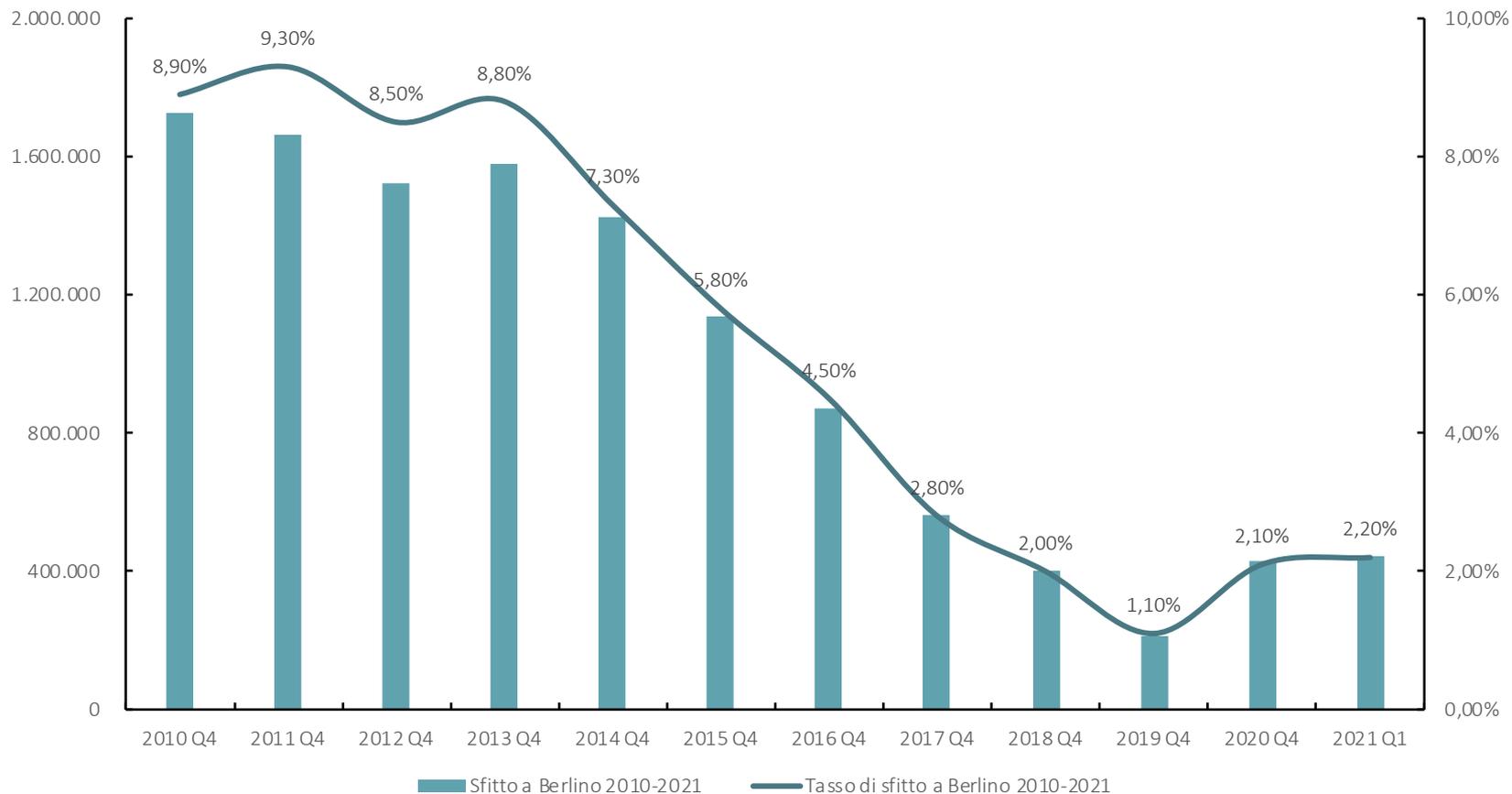


Fonte: AEW Research & Strategy

IL MERCATO UFFICI A BERLINO: TASSO DI SFITTO TRA I PIÚ BASSI IN EUROPA

L'alta domanda unita alla scarsità di offerta si traducono in tassi di sfritto inferiori al 2,8% dal 2017

Offerta di spazi destinati ad uso uffici 2010-2021



Fonte: CBRE, Q1 2021

OPTIMUM ASSET MANAGEMENT S.A.

UNA STORIA DI SUCCESSO

Optimum ha accumulato una comprovata esperienza come investitore nel mercato immobiliare tedesco

Optimum AM

- Optimum è un asset manager lussemburghese regolamentato e focalizzato principalmente sul settore immobiliare
- Dal 2006 la società ha completato transazioni immobiliari in Germania per un valore di oltre €1 miliardo
- Importante track record sviluppato attraverso tre fondi immobiliari tedeschi con strategie di rendimento con componente value-add
- Team consolidato con esperienza in tutte le discipline immobiliari e finanziarie

Track Record in Germania

Tre fondi di investimento dedicati al mercato immobiliare tedesco:

Pre-Fund (2007)

- €40 milioni di capitale investito attraverso 2 veicoli separate in 61 proprietà ubicate a Berlino
- Interamente liquidato nel 2015 generando un MOIC pari a 1.7x

Optimum Evolution Fund SIF – Property I (2009)

- €61 milioni di capitale investito in 14 proprietà situate nel centro di Berlino
- Interamente liquidato a novembre 2014 attraverso la vendita del portafoglio ad un investitore istituzionale europeo generando un IRR lordo del 18,7% ed un MOIC lordo pari a 2,3x

Optimum Evolution Fund SIF – Property II (2011)

- €200 milioni di capitale raccolto ed investito in 34 proprietà per un totale investimento di €326 milioni. A dicembre 2020, il valore del portafoglio ha raggiunto €726 milioni. Tre immobili sono stati venduti generando un IRR tra il 20% e il 53%
- Attualmente nell'ultima fase di ottimizzazione

Optimum Evolution Fund SIF – Property III (2014)

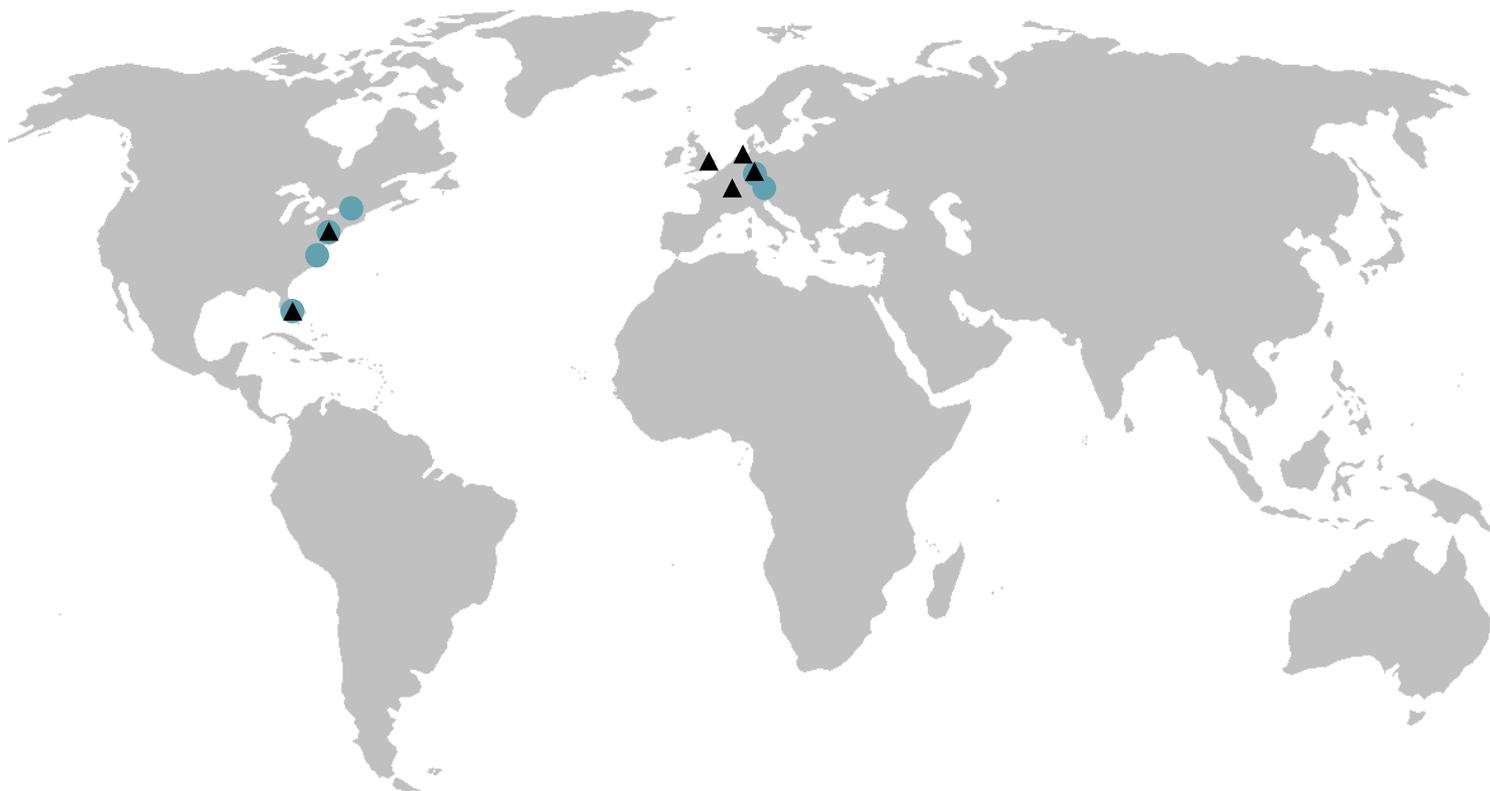
- €173 milioni raccolti ed investito in 29 proprietà a Berlino e di Dresda per un totale investimento di €307 milioni. A dicembre 2020, il valore del portafoglio ha raggiunto €352 milioni. Tre immobili sono stati venduti generando un IRR tra il 10% e il 33,3%
- Attualmente nella fase di ottimizzazione

Team

- Team europeo formato da 27 professionisti
- Senior management e membri del comitato di investimento con più di 20 anni di esperienza professionale
- Forte presenza in Germania: 13 professionisti tra cui il CFO di Optimum e un team di 9 asset managers tedeschi sono basati nell'ufficio di Berlino

PRESENZA INTERNAZIONALE

Optimum ha una forte presenza nei mercati in cui investe



● MERCATI

Berlino
Dresda
New York
Miami
Boston
Philadelphia

▲ UFFICI

Lussemburg
○
Berlino
Amburgo
Londra
Miami
New York

DISCLAIMER

There are special risk considerations associated with investing in securities of companies engaged in the real estate industry, including the cyclical nature of real estate values, risks related to general and local economic conditions, overbuilding and increased competition, increases in property taxes and operating expenses, demographic trends and variations in rental income, changes in zone laws, casualty and condemnation losses, environmental risks, regulatory limitations on rents, changes in neighbourhood values, related party risks, changes in the appeal of properties to tenants, increases in the interest rates and other real estate capital market influences. Generally, increases in interest rates will increase the cost of obtaining financing, which could directly and indirectly decrease the value of the investments.

The information in this report has been prepared by Optimum Asset Management S.A.. This document is not for distribution to private customers. Nothing in this document constitutes legal, accounting or tax advice or individually tailored investment advice. This material has been prepared without regard to the individual financial circumstances and objectives of persons who receive it. This document does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy and should not be construed as such in any jurisdiction where such an offer or solicitation would be illegal. The information contained herein is for discussion purposes only and, in the case of any security, subject to the terms and conditions set forth in the related offering document or prospectus, as amended or supplemented.

The information contained in this presentation is preliminary in nature, is subject to change and may have been obtained in part from sources other than Optimum Asset Management S.A. and has been compiled by it from sources believed to be reliable, but no representation or warranty, expressed or implied, is made by Optimum Asset Management S.A. or any other person as to its accuracy, completeness or correctness of any such information.

All opinions and estimates contained are subject to change without notice and are provided in good faith but without legal responsibility. To the fullest extent permitted by law Optimum Asset Management S.A. or any other person does not accept any liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from any use of the information contained herein.

No matter contained in this document may be reproduced or copied by any means without the prior consent of Optimum Asset Management S.A.



Lussemburgo

(Sede principale)

Royal Grace, 4 Boulevard Royal
L-2449 Città del Lussemburgo
Tel. +352 2704 8418 1

Berlino

Kurfürstendamm 103-104
10711 Berlino
Tel. +49 30 498560 100

Amburgo

Neuer Wall 80
20354 Amburgo
Tel. +49 40 822 138 333

Londra

15 Stratton Steet
W1J 8LQ Londra



**US
A**

Miami

(Sede principale)

333 SE 2nd Avenue
Suite 2830
Miami, FL 33131

New York

79 Madison Avenue
8th floor
New York, NY 10016