

# Invesco Real Estate European Fund

## Q3 2021

**Andrea Mornato**  
**Head of EMEA Client Relationship**  
**Management Platform**

Questa comunicazione di marketing è per utilizzo da parte di Clienti Professionali. Si prega di consultare la documentazione legale d'offerta prima di prendere una decisione finale di investimento.

# Per informazioni complete sui rischi, fare riferimento ai documenti legali

## Rischi di investimento

Immobili e terreni possono essere difficili da vendere e gli investitori potrebbero pertanto non riuscire a cedere tali investimenti nel momento desiderato. Il valore degli immobili dipende generalmente dal parere di un valutatore indipendente e potrebbe non essere realizzato. Gli investimenti immobiliari di norma non sono quotati su mercati regolamentati e devono essere valutati utilizzando modelli appropriati (teoricamente applicati da esperti indipendenti): ciò può determinare valutazioni imprecise che potrebbero non riflettersi nei prezzi delle transazioni. Le variazioni di tassi d'interesse, rendimenti da locazioni e condizioni economiche generali possono determinare oscillazioni del valore del fondo. Gli investimenti immobiliari sono esposti al rischio di controparte, ossia il rischio che una controparte non sia in grado di far fronte alle sue obbligazioni. Il fondo può ricorrere a derivati (strumenti complessi) e assumere prestiti; di conseguenza, può essere esposto a una leva finanziaria significativa, con conseguenti potenziali notevoli fluttuazioni del suo valore. Gli investimenti immobiliari possono essere esposti a nuovi requisiti normativi in materia di sostenibilità che potrebbero incidere negativamente sul valore degli asset non conformi e comportare costi di investimento significativi allo scopo di renderli conformi o semplicemente migliorarne il profilo di sostenibilità. Inoltre, possono essere significativamente esposti anche agli effetti economici negativi derivanti da cambiamenti climatici, disastri naturali e generale preferenza degli investitori per asset con migliori caratteristiche di sostenibilità.

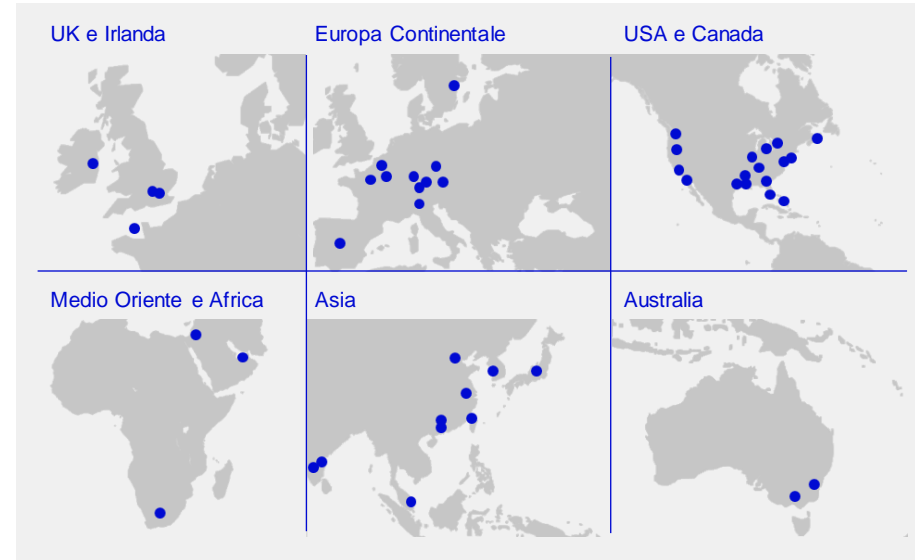
# Invesco è una primaria società globale indipendente di gestione degli investimenti

Abbiamo il privilegio di gestire una massa di EUR 1,3 miliardi per conto di clienti in tutto il mondo.

**Invesco è una società indipendente di gestione degli investimenti impegnata a offrire soluzioni d'investimento che aiutano gli investitori a ottimizzare i loro risultati.**

**Abbiamo:**

- Team d'investimento specializzati che gestiscono investimenti in una gamma completa di asset class, stili e aree geografiche
- Oltre 8.200 dipendenti focalizzati sulle esigenze dei clienti in tutto il mondo
- Contatto diretto con i nostri clienti grazie alla presenza in loco in più di 20 Paesi
- Solida posizione finanziaria, rating del debito investment grade e bilancio robusto



AuM di Invesco Ltd. al 30 settembre 2021: USD 1.528,6 miliardi. Le aree illustrate indicano sedi in cui sono presenti gestore di portafoglio, analista, trader, economista, responsabili della strategia e/o distribuzione. Il dato AuM comprende tutti gli asset oggetto di consulenza, distribuzione e supervisione di Invesco. Per maggiori informazioni, rivolgersi al rappresentante Invesco locale. Tasso di cambio USD/EUR = 1,15895.

# Invesco Real Estate

## Al 30 settembre 2021

**€75,0 miliardi**

Assets under management

**€37,6 miliardi**

Nord America, diretti

Dal 1983

**€16,8 miliardi**

Real asset quotati

Dal 1988

**€13,2 miliardi**

Europa, diretti

Dal 1996

**€7,5 miliardi**

Asia, diretti

Dal 2006



Fonte: Invesco Real Estate (IRE) al 30 settembre 2021. €=Euro. Le cifre rappresentano i valori patrimoniali lordi degli attivi investiti in gestione.

# Profilo del portafoglio

## Al 30 settembre 2021

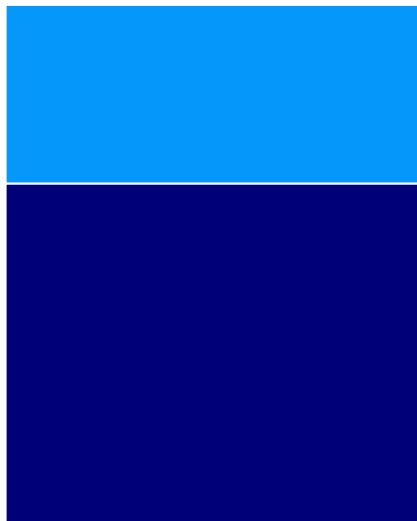
### Sintesi del portafoglio

**€5.165.331.566**

Valore Patrimoniale Lordo (GAV)

**€3.390.309.484**

Valore Patrimoniale Netto (NAV)



### Diversificazione

#### Portafoglio attuale

Numero di investimenti	36
Dimensione media degli investimenti	€124,5mln <sup>1</sup>
Numero di Paesi	8

### Orientato al reddito

% portafoglio in locazione (% portafoglio core in locazione)	81,0% (93,5%)
Distribution yield netto annuo	3,1% annuo
Scadenza media ponderata dei contratti di locazione (WALT)	6,9 anni

### Profilo di rischio prudente

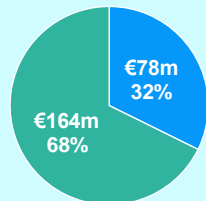
Loan-to-value	30,2% <sup>2</sup>
Portafoglio manage-to-core	12,4%
Liquidità in percentuale del NAV rettificato	11,7%

<sup>1</sup> Calcolata in base alla valutazione totale degli immobili in portafoglio divisa per il numero di asset <sup>2</sup> Debito terzi / valutazione portafoglio totale. Fonte: risultati non certificati, interni, Invesco Real Estate Accounting.

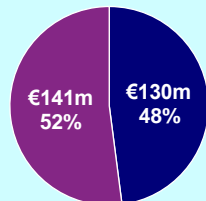
# Portafoglio diversificato

## Portafoglio corrente al 30 settembre 2021

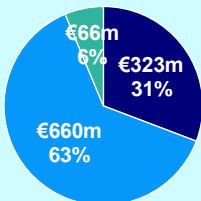
**Regno Unito**  
5% (3 asset)



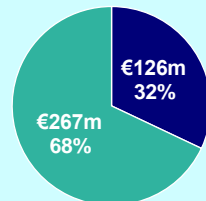
**Paesi Bassi**  
6% (2 asset)



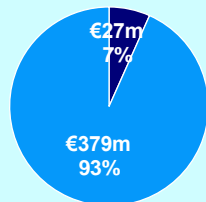
**Francia**  
23% (7 asset)



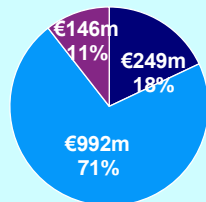
**Spagna**  
9% (2 asset †)



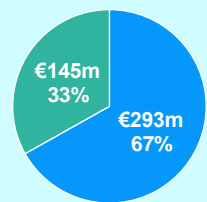
**Svezia**  
9% (3 asset)



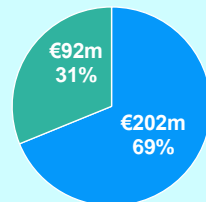
**Germania**  
31% (10 asset)



**Polonia**  
10% (2 asset)



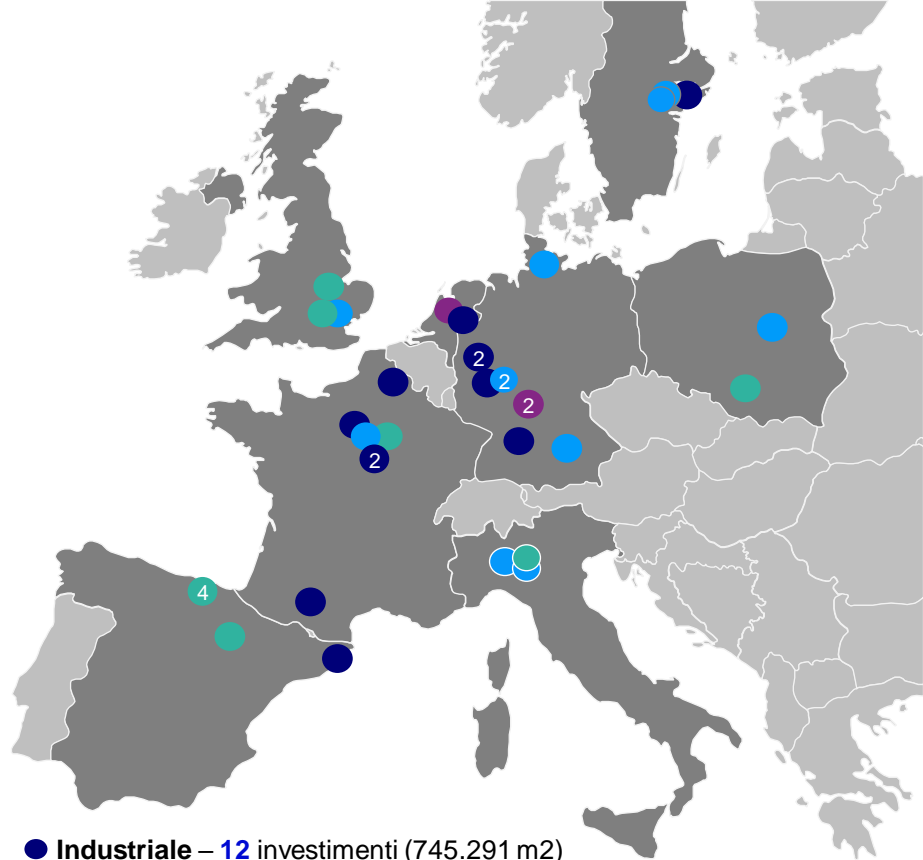
**Italia**  
7% (3 asset)



**36 asset con un valore lordo di EUR €5,162 milioni**

Fonte: Invesco Real Estate, al 30 settembre 2021.

Nota: † il portafoglio retail comprende 7 investimenti, 1 dei quali costituito da 5 unità, il portafoglio Eroski in Spagna. I dati potrebbero non coincidere per effetto degli arrotondamenti.

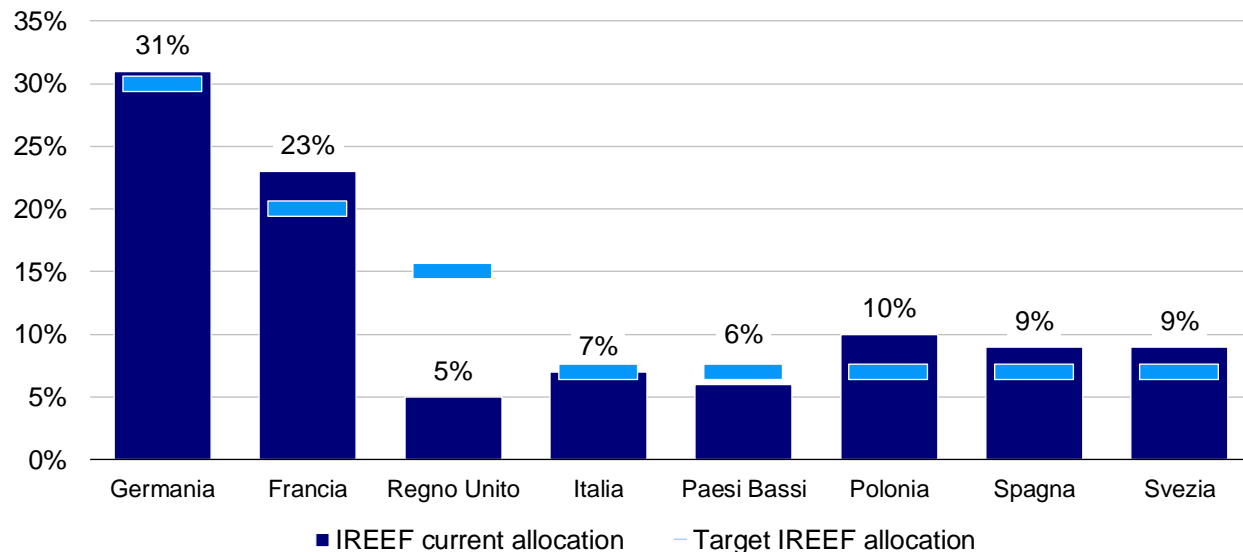


- **Industriale** – 12 investimenti (745.291 m<sup>2</sup>)
- **Uffici** – 11 investimenti (295.521 m<sup>2</sup>)
- **Retail** – 6 investimenti † (301.305 m<sup>2</sup>)
- **Residenziale** – 3 investimenti (48.858 m<sup>2</sup>/813 locali)
- ☆ Nuove acquisizioni/pipeline (3 mesi)

# Portafoglio diversificato

## Allocazione geografica al 30 settembre 2021

Mix di diversificazione geografica del portafoglio di Invesco Real Estate European Fund



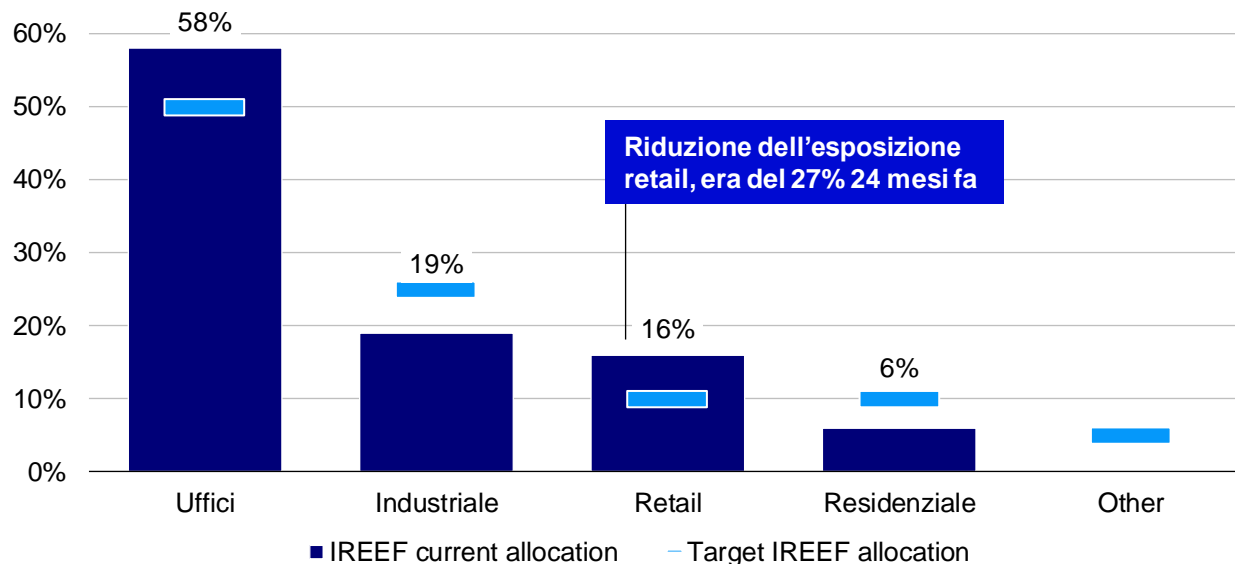
- Target del 65% nei mercati chiave; Germania, Regno Unito e Francia
- Ulteriori investimenti in altri mercati qualificati basati sulla selezione degli asset e non sull'allocazione geografica

Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2021. Nota: include gli immobili "manage-to-core" alla valutazione attuale. I dati potrebbero non coincidere per effetto degli arrotondamenti.

# Portafoglio diversificato

## Allocazione settoriale al 30 settembre 2021

Mix di diversificazione per tipologia di immobile del portafoglio di Invesco Real Estate European Fund



- “Altro” aggiunto come nuova classificazione settoriale nel 2019  
Target 5%, max 10%
- Allocazione target retail ridotta al 10%

Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2021. Nota: include gli immobili “manage-to-core” alla valutazione attuale. I dati potrebbero non coincidere per effetto degli arrotondamenti.



# Asset di elevata qualità

## Al 30 settembre 2021



**Die Welle**  
Francoforte, Germania

### Portafoglio Uffici:

Aree in centro città  
"Città gateway" europee

**11 investimenti – 295.521 m2 – 82,0% in locazione**

- Ottimamente posizionati in tradizionali zone uffici in città gateway, con trasporti pubblici nelle immediate vicinanze
- Elevato tasso di locazione con profilo locatari di buona qualità
- Solidi fondamentali di mercato; incremento di reddito e total return



**Dachser**  
Neuss, Germania

### Portafoglio Industriale:

Hub XXL  
"Ultimo miglio" urbano

**12 investimenti – 745.291 m2 – 95,1% in locazione**

- Portafoglio caratterizzato da bassi tassi di sfritto, locazioni a lungo termine e reddito sicuro
- Tutti gli immobili rientrano nella strategia di aree di qualità, specifiche degli edifici di qualità e canoni a livello di mercato



**Galeria Kazimierz**  
Cracovia, Polonia

### Portafoglio Retail:

Aree dominanti  
Focalizzazione sui clienti

**6 investimenti† – 301.305 m2 – 84,1% in locazione**

- Portafoglio retail ottimamente posizionato diversificato in 6 Paesi
- Circa 36% del portafoglio retail nel portafoglio Eroski (5 unità)
- Elevato tasso di locazione totale con profilo locatari di buona qualità
- Solidi fondamentali di mercato



**Holland Park\***  
Diemen, Paesi Bassi

### Portafoglio Residenziale:

Costruzione a specifico fine  
"di locazione"  
Alloggi per la forza lavoro  
Vicinanza a trasporti pubblici

**3 investimenti – 48.858 m2/813 locali – 11,7% in leasing (periodo di leasing)**

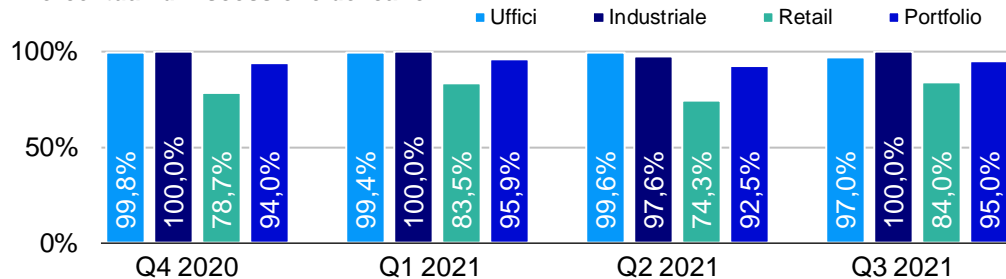
- Aree urbane live-work-play, ricche di attrattive
- Asset differenziati, altamente funzionali, "desiderabili per i locatari"

Le fotografie illustrano partecipazioni detenute dal Fondo al 30 settembre 2021. La performance non ha rappresentato un criterio di selezione e non costituisce una consulenza d'investimento o una raccomandazione; le fotografie sono fornite a puro titolo illustrativo. Nota: † il portafoglio retail comprende 6 investimenti, 1 dei quali costituito da 5 unità, il portafoglio Eroski in Spagna. \* Rendering di un progetto proposto.

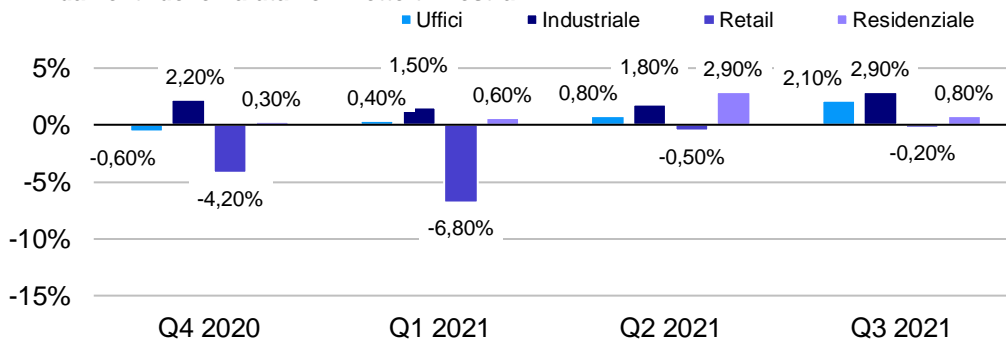
# Performance – Resilienza durante il COVID

## Al 30 settembre 2021

### Percentuali di riscossione dei canoni



### Andamenti delle valutazioni nette trimestrali



Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2021. **Le performance passate non sono garanzia di pari rendimenti futuri.** \*Include il canone pagato dopo la fine del trimestre. Il fondo è gestito attivamente. Il fondo non è gestito in riferimento a un benchmark.

### Reddito

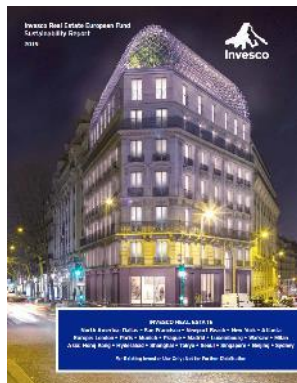
- L'area retail è la più problematica
- 2Q 20 più colpito
- 3Q 20 in miglioramento in tutti i settori
- 4Q 20 ha visto miglioramenti in tutti i settori, 94% totale
- Il 1° trimestre 21 è salito al 96% alla fine del trimestre in tutti i settori
- Il 2° trimestre 21 è sceso al 92,5% a causa degli scarsi incassi degli affitti nel settore della vendita al dettaglio a causa delle chiusure locali
- Il 3° trimestre 21 è salito al 95% alla fine del trimestre in tutti i settori

### Valutazioni

- Le valutazioni hanno risentito della notevole incertezza nel 2020; i valutatori esterni hanno introdotto clausole "MVU" (Material Valuation Uncertainty).
- Il retail ha sofferto a causa di fattori sfavorevoli secolari, nonché dei lockdown provocati dal COVID. Il trend indica una stabilizzazione delle valutazioni.
- Il segmento industriale ha evidenziato resilienza.
- L'area uffici è rimasta forte per tutto l'anno.
- Progetti residenziali ancora in fase di sviluppo.

# ESG+R

## Obiettivi e percorso



## Il nostro percorso ESG di 12 anni

2008

Lancio di Invesco Real Estate Green Program

2012

Presentazione della documentazione iniziale IREEF al GRESB

2013

Invesco, Ltd sottoscrive i PRI ONU

2014

IRE aderisce al GRESB

2018

IREEF lancia il programma di certificazione di bioedilizia

2019

IREEF pubblica il primo report annuale sulla sostenibilità

2021

IREEF definisce gli obiettivi e l'impegno Net Zero

## Obiettivi

# Net Zero

Emissioni di carbonio entro il 2050

# 3%

Riduzione annuale di energia ed emissioni entro il 2030 rispetto al valore baseline 2018

# 1%

Riduzione annuale del consumo idrico

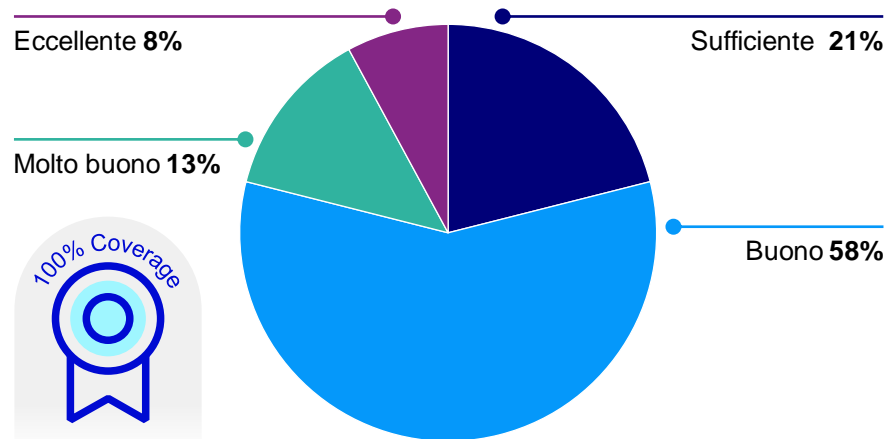
# 1%

Aumento annuale della percentuale di alternative alla messa in discarica

# ESG+R Programmi

## Certificazione di bioedilizia \*

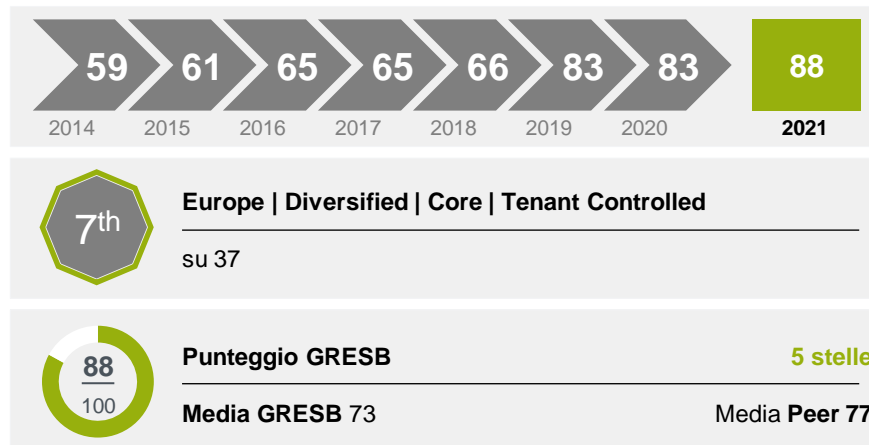
BREEAM®



## GRESB



IREEF ha ottenuto il rating GRESB a 5 stelle ★★★★★



Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2021. \* Risultati del 2020.

Qualsiasi riferimento a una classificazione, a un rating o riconoscimento non costituisce una garanzia di risultati di performance per il futuro e non è costante nel tempo.

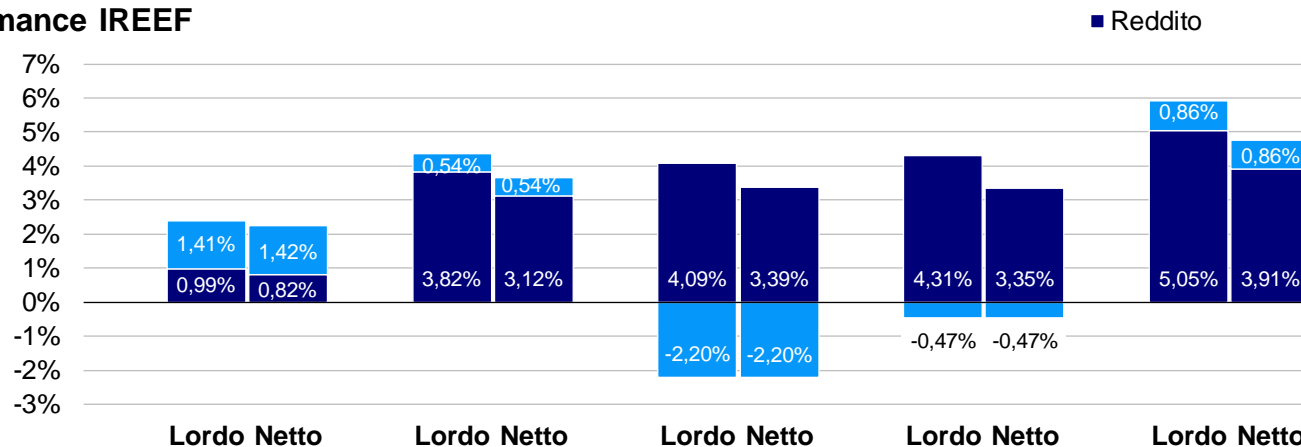
Per ulteriori informazioni, visitare il sito [www.gresb.com](http://www.gresb.com). Non è un sito web Invesco ed eventuali view e opinioni espresse in seguito non sono di Invesco. Benché il gestore prenda in considerazione gli aspetti ESG, non è vincolato da alcun criterio ESG specifico ed è libero di investire in tutto lo spettro ESG dal best-in-class al worst-in-class.

# Performance

## Al 30 settembre 2021

Le performance passate non sono indicative di pari rendimenti futuri.

### Performance IREEF



- Income return netto costante dal lancio
- Portafoglio paneuropeo veramente diversificato

Rendimento totale IREEF	Q3 21	Un anno	Tre anni*	Cinque anni*	Dal lancio*
Lordo	2,40%	4,38%	1,83%	3,82%	5,94%
Netto	2,24%	3,67%	1,13%	2,87%	4,80%

Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2021. I rendimenti sopra riportati sono espressi in euro. La performance è calcolata ogni trimestre in funzione dell'andamento del NAV per quota, più la distribuzione, espressa in percentuale. Le distribuzioni sono incluse in base a quanto dichiarato, secondo gli standard di settore. I valori a più lungo termine rispecchiano i dati trimestrali composti. Le distribuzioni trimestrali annualizzate si basano sulla % dell'ultima distribuzione trimestrale (distribuzione / capitale impegnato) x 4 trimestri. La performance netta fino al Q3 2018 è stata calcolata per una quota di Classe A applicando una percentuale di commissioni del fondo dello 0,70%. Data di lancio del Fondo: 1 agosto 2008. Il rendimento "dal lancio" è calcolato considerando come data di inizio il 1Q 2010, che è il trimestre successivo all'acquisto del primo asset per IREEF il 31 dicembre 2009. \*Annualizzato. Per la performance su 12 mesi rolling, si rimanda a pagina 67. I dati delle commissioni di gestione delle quote di Classe A sono riportati a pagina 66.

# Informazioni importanti

**Questa comunicazione promozionale è per pura finalità esemplificativa ed è riservata all'utilizzo da parte dei Clienti Professionali in Italia. Non è destinata e non può essere distribuita o comunicata ai clienti al dettaglio..**

Il presente documento costituisce materiale di marketing e non deve essere interpretato come una raccomandazione a comprare o vendere in nessuna specifica classe d'attivo, nessun titolo o strategia. I requisiti normativi che necessitano l'imparzialità delle raccomandazioni d'investimento/di strategia d'investimento non sono quindi applicabili, né costituiscono un divieto alle contrattazioni prima della pubblicazione.

Le informazioni riportate in questo documento sono aggiornate alla data del 30 settembre 2021, salvo ove diversamente specificato.

Le opinioni espresse da professionisti o da un centro di investimento d'Invesco si basano sulle attuali condizioni di mercato, possono differire da quelle espresse da altri professionisti o centri d'investimento e sono soggette a modifiche senza preavviso.

Il presente documento non costituisce un consiglio d'investimento. Le persone interessate ad acquisire quote del prodotto devono informarsi su (i) i requisiti legali nei paesi di nazionalità, residenza, residenza ordinaria o domicilio; (ii) eventuali controlli sui cambi valutarî e (iii) eventuali conseguenze fiscali rilevanti.

Per maggiori informazioni sui nostri fondi e sui relativi rischi, si prega di far riferimento al Memorandum d'offerta, alla relazione Annuale o Semestrale e ai documenti costitutivi (tutti disponibili in Iglese). Questi documenti sono disponibili presso gli uffici locali di Invesco. La società di gestione può recedere dagli accordi di distribuzione.

Il fondo, in qualità di Fondo di investimento alternativo riservato domiciliato in Lussemburgo, è autorizzato solo per gli investitori ben informati (come definiti nella Legge lussemburghese del 23 luglio 2016). Il fondo è offerto in conformità con la Direttiva sui gestori di fondi di investimento alternativi. La commercializzazione delle azioni del fondo è consentita ai Clienti Professionali nei paesi sopra elencati in conformità con la Direttiva sui gestori di fondi di investimento alternativi.

Il presente documento non è parte di alcun prospetto d'offerta. Contiene unicamente informazioni generali e non tiene in considerazione obiettivi e necessità di investimento individuali o posizioni fiscali. Il presente documento non costituisce una raccomandazione in relazione all'adeguatezza di alcuna tipologia e/o strategia di investimento per un particolare investitore nè costituisce un'offerta o una sollecitazione da parte di Invesco in alcuna giurisdizione in cui tale offerta non sia autorizzata o a nessun investitore al quale sia illecito fornire tali offerte o sollecitazioni.

Questo documento è comunicato in Italia da Invesco Real Estate Management S.a.r.l., President Building, 37A Avenue JF Kennedy 37A, L - 1855 Luxembourg..

**RO 1991296/2022**

# Grazie