

Opportunità in un mercato che cambia

Gaetano Lepore (Head of Real Estate Italy)

Roma, 30 novembre 2009 – Seminario tecnico Mefop:

“Gli investimenti immobiliari nei portafogli degli investitori previdenziali”

- ◆ **L'impatto della crisi economico finanziaria sul mercato immobiliare**
- ◆ **Perché considerare oggi una allocazione nel Real Estate**
- ◆ **I vantaggi del fondo immobiliare, in particolare se si riparte dai fondamentali**

Le conseguenze di una crisi globale

Una crisi finanziaria

- ◆ Contrazione della liquidità disponibile
- ◆ Calo della domanda
- ◆ Riduzione dei valori immobiliari per il riposizionamento dei prezzi

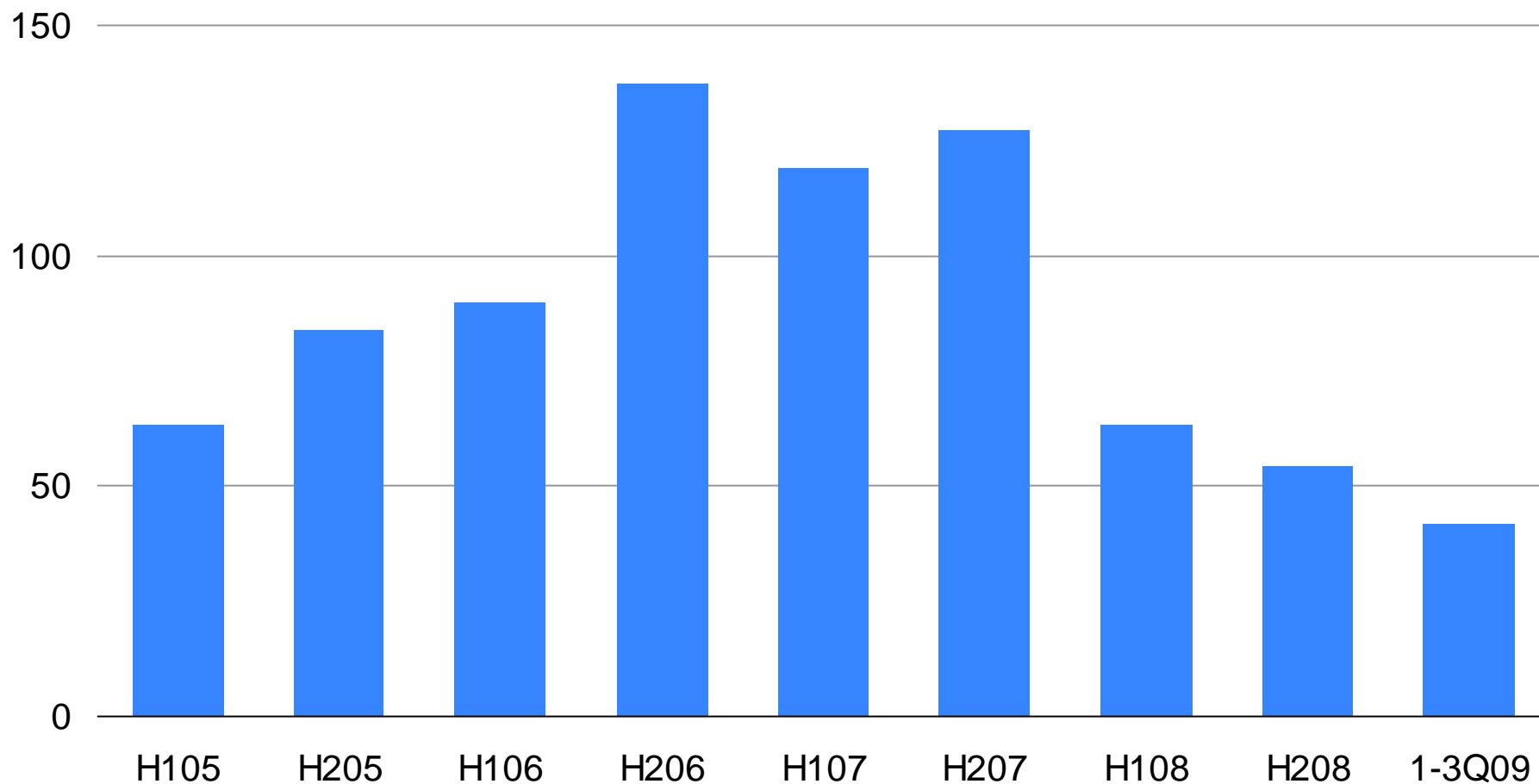
ed economica

- ◆ Ripercussioni sull'economia reale
- ◆ Incremento tassi di vacancy e riduzione canoni di affitto
- ◆ Minor redditività ed ulteriore riduzione dei valori immobiliari

... gli ulteriori effetti positivi, in particolare per il settore in Italia

Investimenti diretti europei nel real estate (Eur bn)

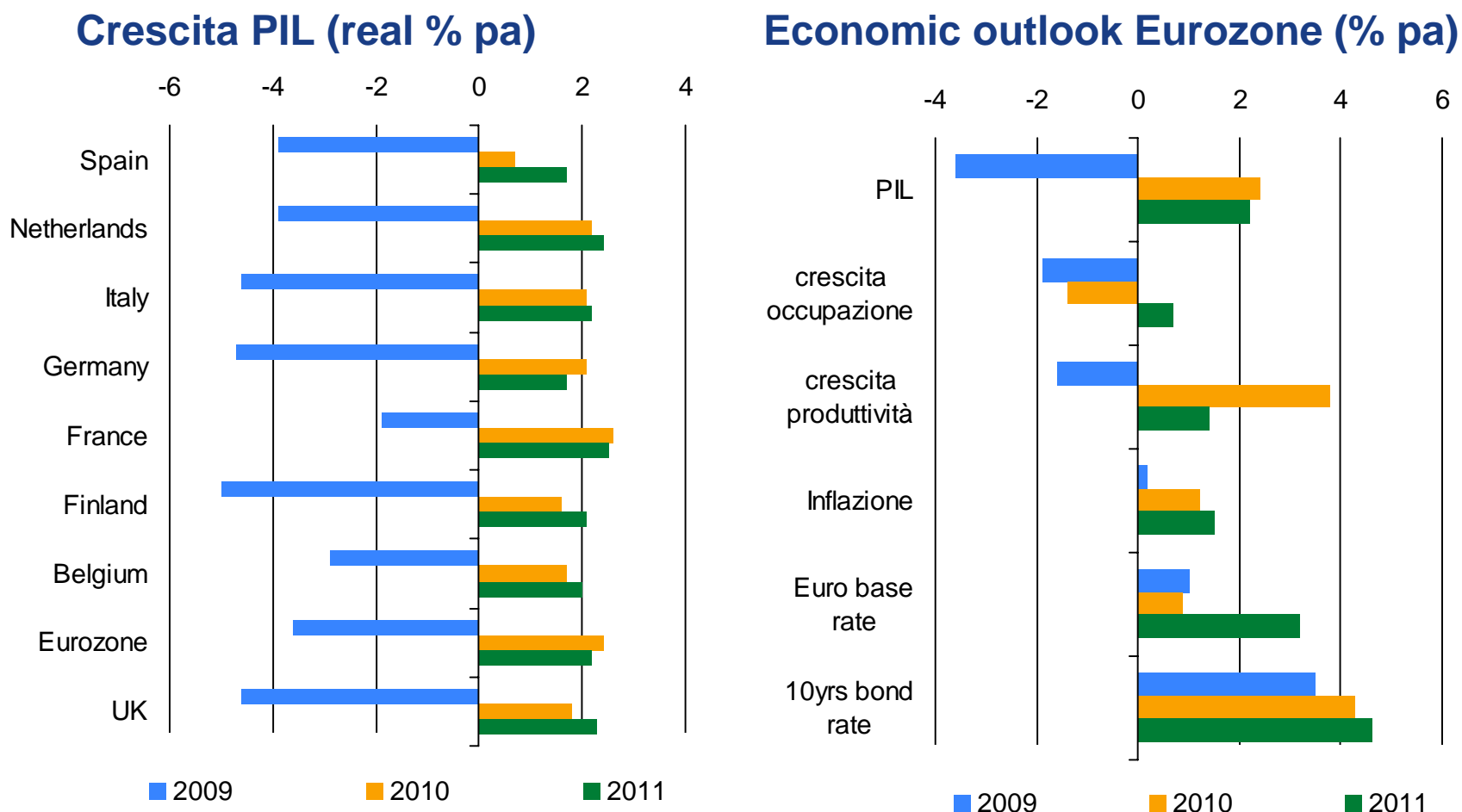
Il mercato è ancora lontano da una ripresa, nonostante alcuni segnali



Source: CBRE, European Investment Quarterly Q3 2009

Quadro macroeconomico europeo in miglioramento

...ma molta prudenza, non siamo ancora fuori dalla crisi

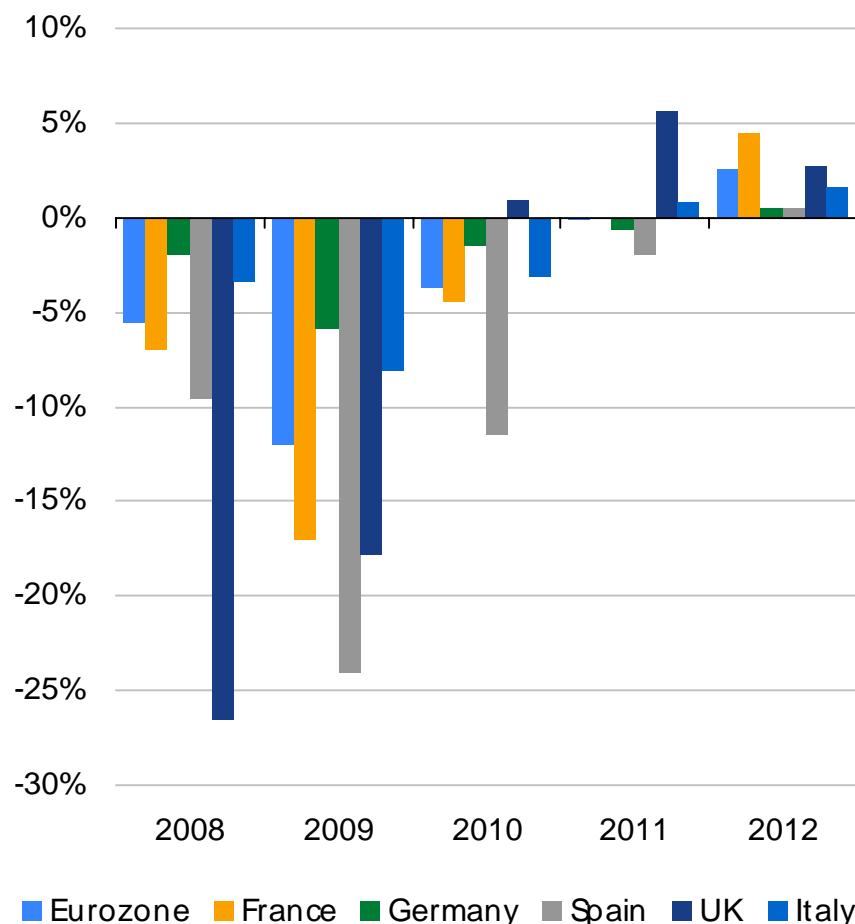


Source: UBS Investment Bank 11. November 2009

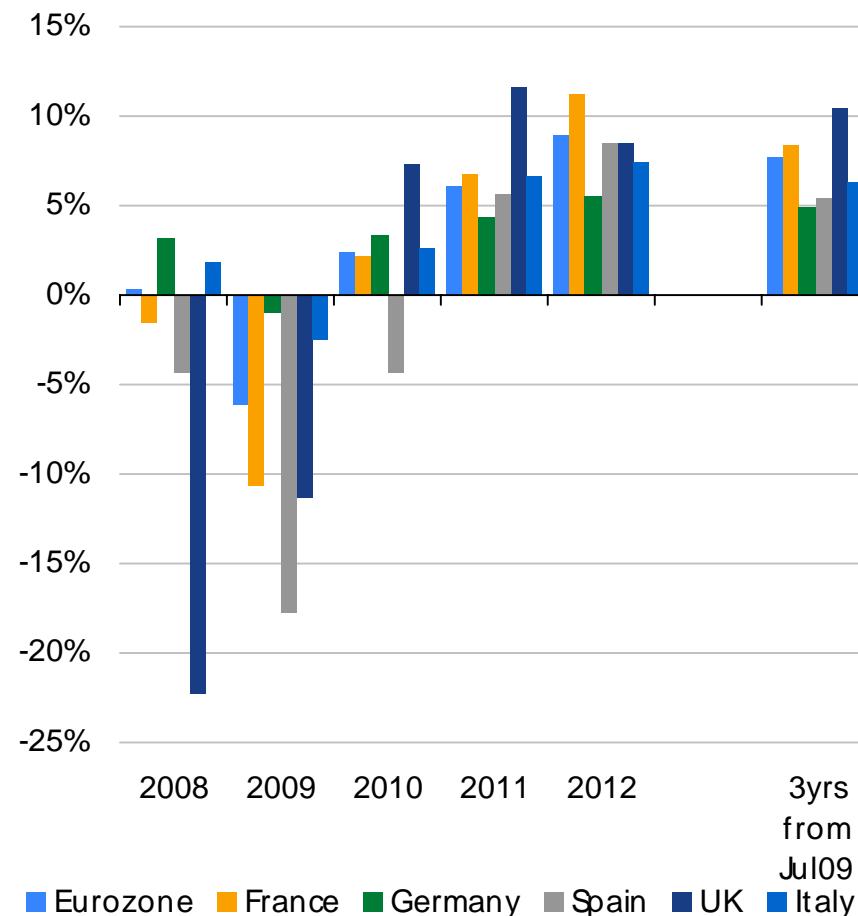
Previsione ritorni – immobili commerciali (%pa)

Permangono rischi sui capital returns causa pressione di liquidità

Capital return



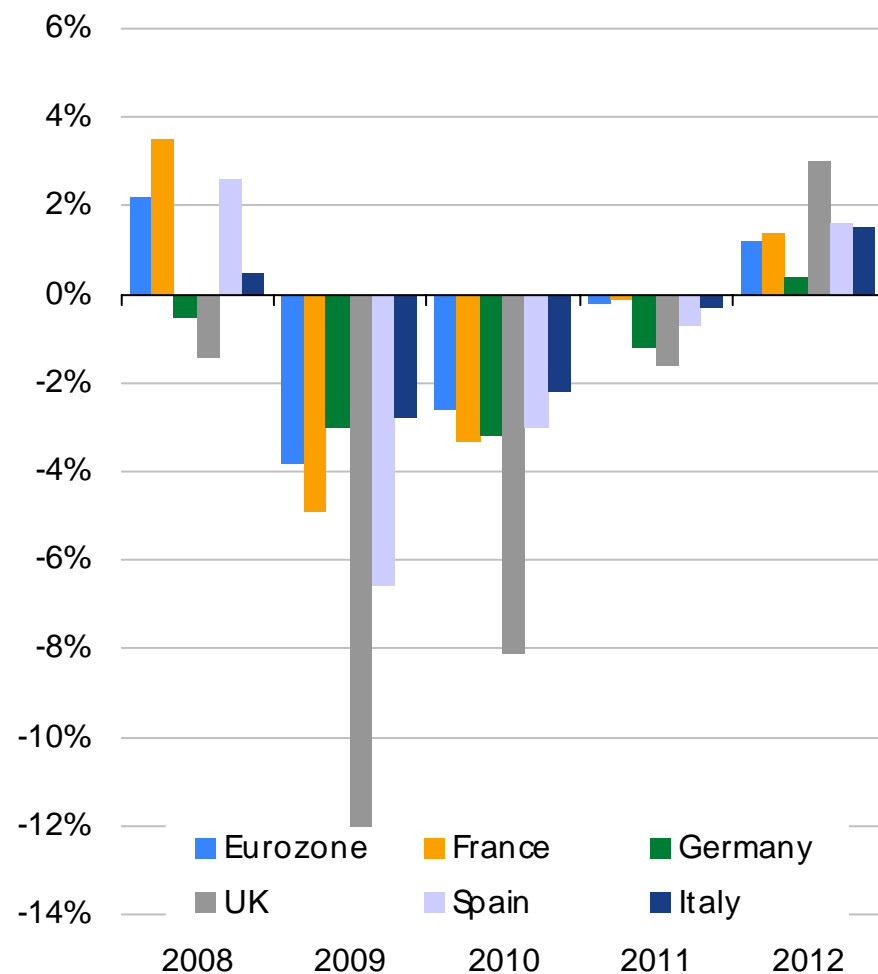
Total return



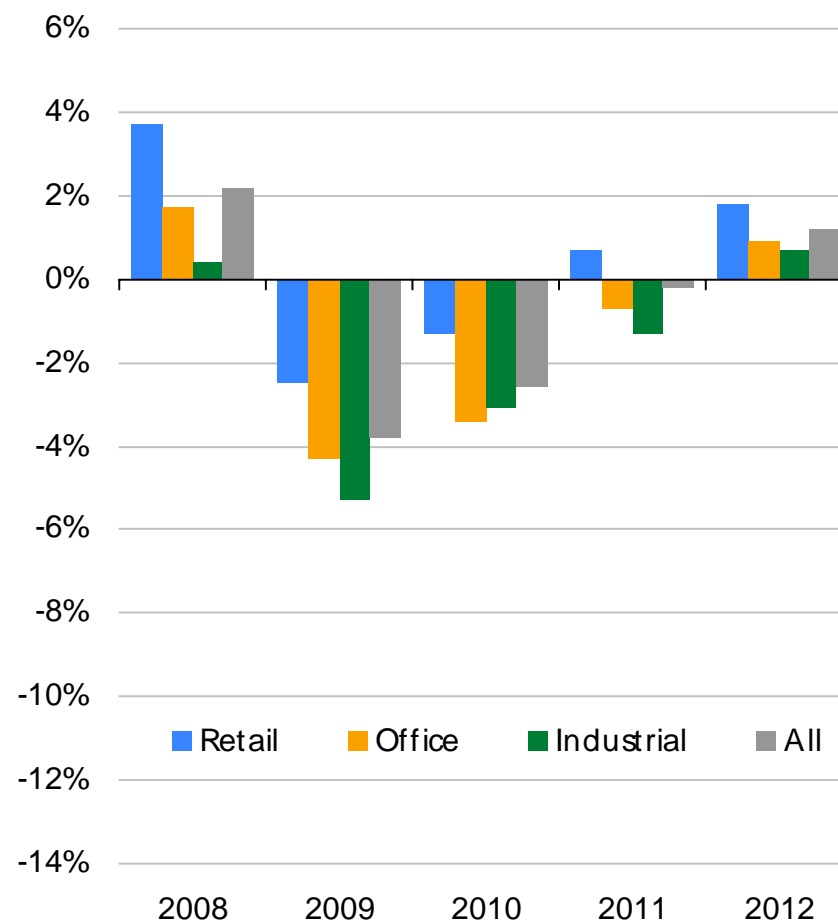
Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research and Strategy, July 2009

Crescita stimata degli affitti di mercato (%pa)

Europe



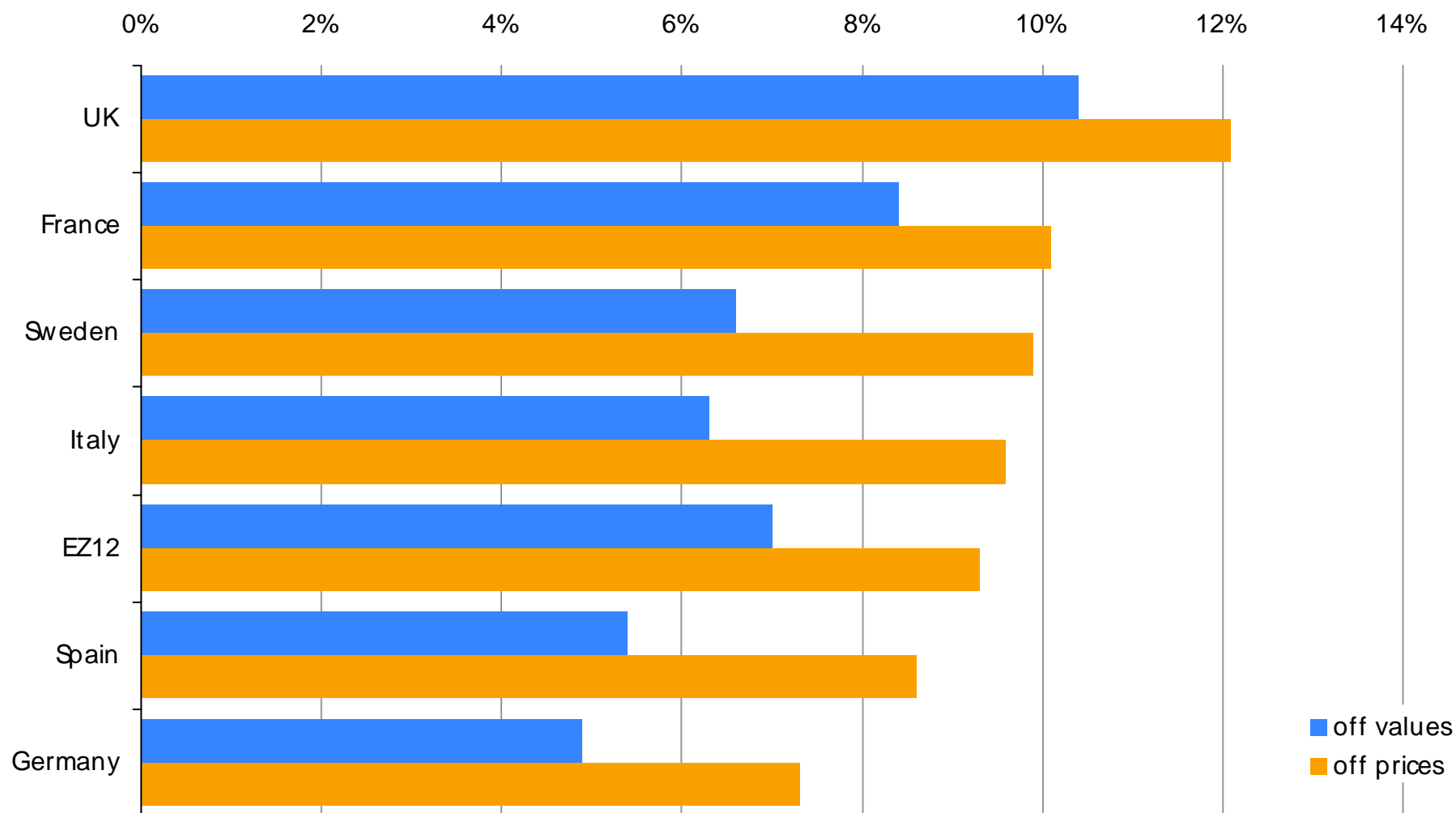
Eurozone



Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research and Strategy, July 2009

Stima total return su valutazioni e prezzi–3anni (% pa)

UK, Nordics e Francia guidano



Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research, July 2009

Note: returns from end June 2009, selective markets only

Europa - sintesi e strategia

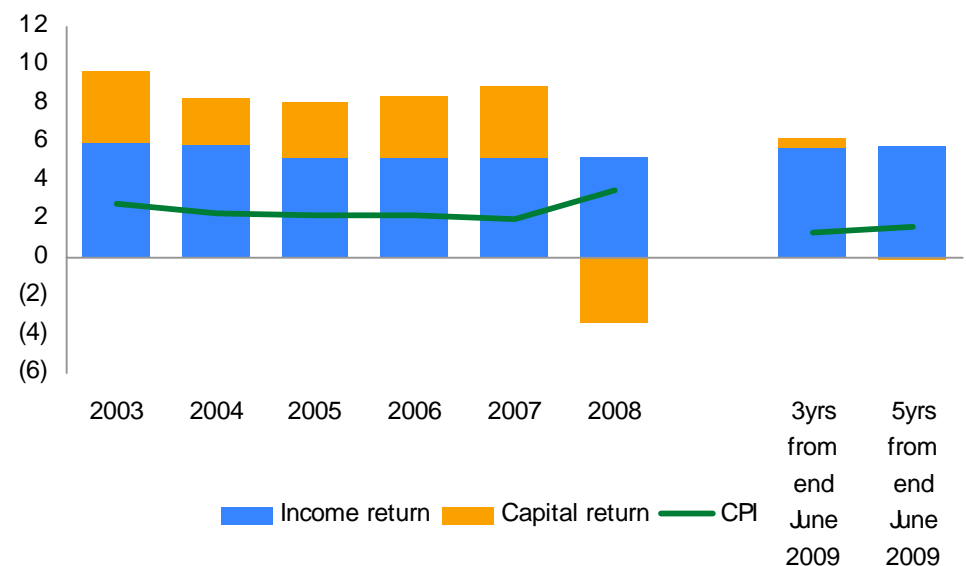
Fine anno ancora caldo, ma attesi miglioramenti nella prossima estate

- ◆ Principale obiettivo è preservare la redditività, almeno per tutto il 2010
- ◆ Aspettative di ulteriore erosione dei valori immobiliari
 - Finanziamenti ancora poco disponibili e canoni ancora in diminuzione
- ◆ Differenze di velocità nel riposizionamento di valutazioni e prezzi, ma in generale in fase di accelerazione
 - **UK** in esaurimento il re-pricing, non così trend affitti; ripresa prezzi, forse, troppo veloce
 - **Francia, paesi nordici ed Olanda** stanno recuperando
 - **Germania , Italia e Svizzera** seguono staccati, ma sono mercati più difensivi
 - La **Spagna** ha bisogno di più tempo per uscire dalla crisi
- ◆ In tempi ancora di incertezza, suggeriamo una strategia difensiva per:
 - Mercati, settori, locations e qualità dei singoli immobili

In Italia – dati storici e prospettici (% pa)

Crescita rendimento annuo e diminuzione ritorni su capitale nel beve

- ◆ rendimenti annuali alti e stabili nel tempo
- ◆ storicamente sopra l'inflazione ed in prospettiva in crescita
- ◆ ritorni di crescita del capitale nel medio-lungo termine



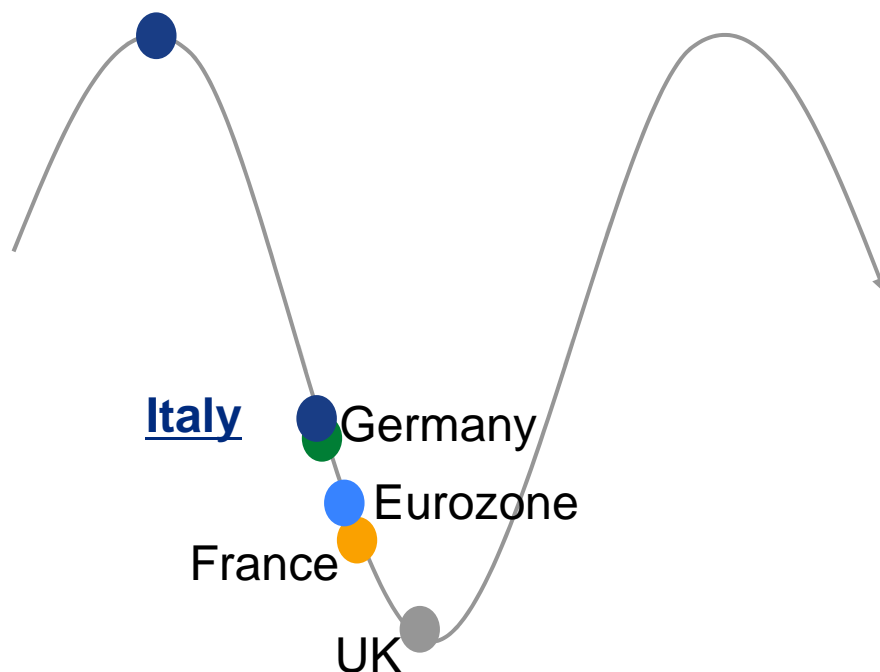
Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research July 2009: Investment Property Databank end 2008
Note: CPI forecasts are for calendar years

Previsione rendimenti capitale-RE commerciale (% pa)

Market timing fine 2009 – inizi 2010

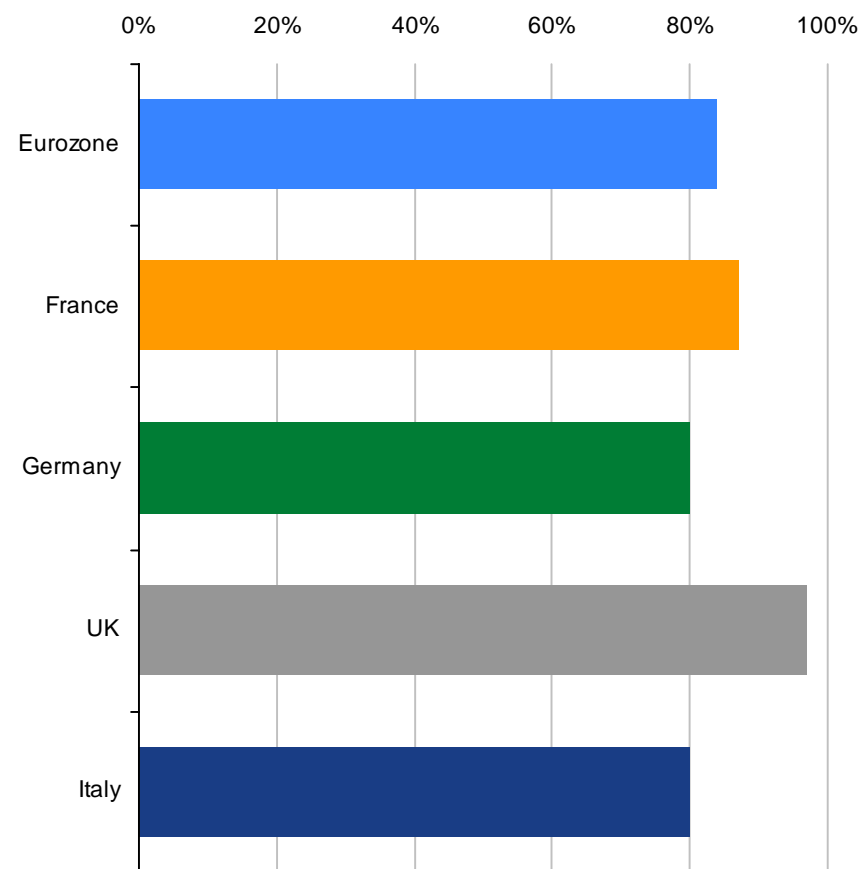
Andamento del valore capitale

Italy Dec 08



Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research and Strategy, July 2009, schematic diagram

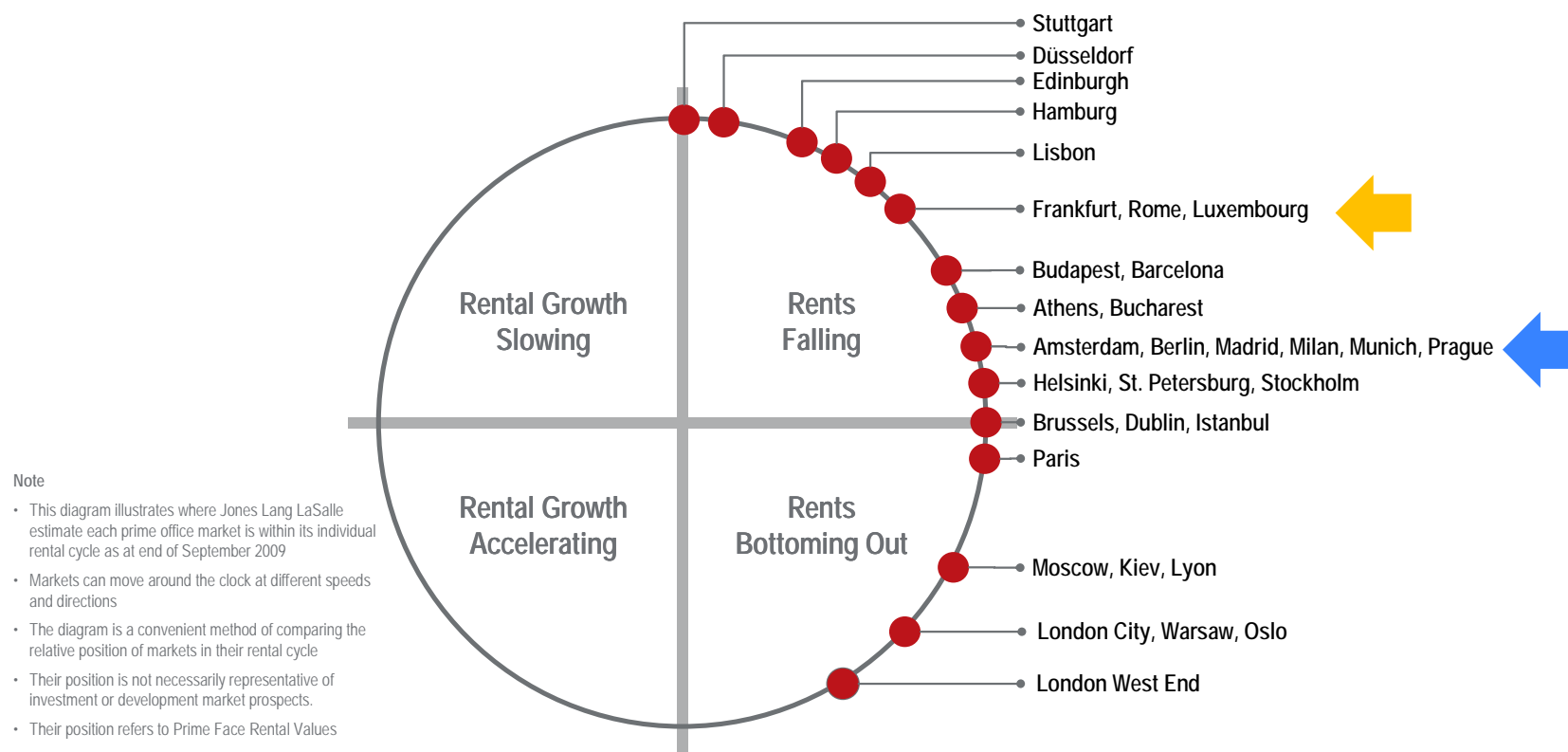
Riduzione % del valore capitale già registrata sulla previsione totale



Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research and Strategy, July 2009

Ciclo degli affitti

Canone “prime” per uffici a Milano vicino al punto di svolta



Dopo l’impatto della crisi finanziaria, quello della riduzione dei canoni a seguito della crisi economica

Ulteriori effetti positivi, oggi, per gli investitori

Un riposizionamento del settore, soprattutto in Italia, su

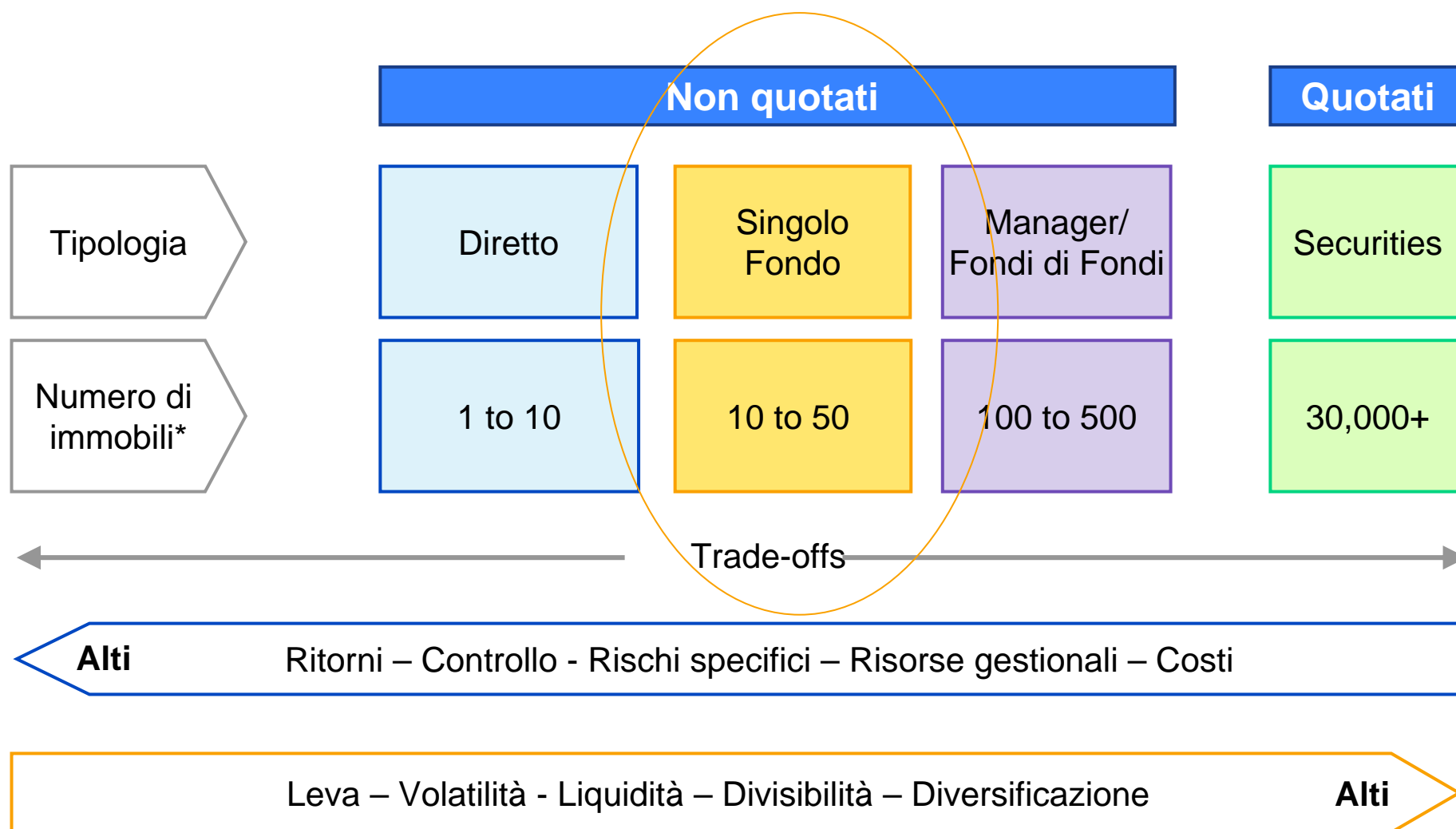
- ◆ Standard qualitativi, a partire dai processi
- ◆ Costi gestionali, sostenibilità ed impatto ambientale
- ◆ Utilizzatori finali (conduttori, clienti) ed investitori
- ◆ Gestione del rischio ed utilizzo più attento del debito
- ◆ Conflitti di interesse, trasparenza gestionale e nelle valutazioni

non crediamo ad un nuovo boom immobiliare,

ma ad una ripresa che porterà a poggiare su fondamenta più solide

Investire Indirettamente nel Real Estate

La scelta centrale per un investitore istituzionale



* il numero di immobili è a titolo esemplificativo

Investire Indirettamente nel Real Estate

I fondi immobiliari italiani, migliori performance e minor volatilità nel medio termine

Indice fondi immobiliari italiani ed altri assets - total returns %				
<i>NAV Total Return</i>	<i>6 mesi</i>	<i>12 mesi</i>	<i>3 anni*</i>	<i>5 anni*</i>
Indice fondi RE ordinari	-1,2	-3,9	3,7	4,6
Indice fondi RE ad apporto	1,5	0,3	5,8	-
Indice fondi RE diversificati	-1,7	-3,9	3,0	5,0
Indice fondi RE specializzati	1,7	0,2	6,6	-
Indice complessivo fondi italiani	0,3	-1,5	4,9	6,6
<i>Total Return</i>	<i>6 mesi</i>	<i>12 mesi</i>	<i>3 anni*</i>	<i>5 anni*</i>
Azioni ₁	1,5	-31,9	-15,7	-3,6
Azioni settore immobiliare ₂	19,6	-15,5	-27,0	-6,0
Obbligazioni ₃	4,3	13,6	5,6	5,2

Source: IPD annual report Oct 2009, IPD Italian RE Fund Index is based on a sample of 31 funds – Ecwin:Milan SE, FTSE, MIB index – Italy DS RE (RLESTIT) – JP Morgan GBI Italy Index

* Annualised return

Il fondo immobiliare, lo strumento da considerare

In particolare per una ripartenza dai fondamentali: il fondo CORE

Immobili

- esistenti
- di qualità
- prezzi interessanti



Contratti di affitto

- conduttori di elevato standing
- lunga durata
- canoni e spese sostenibili

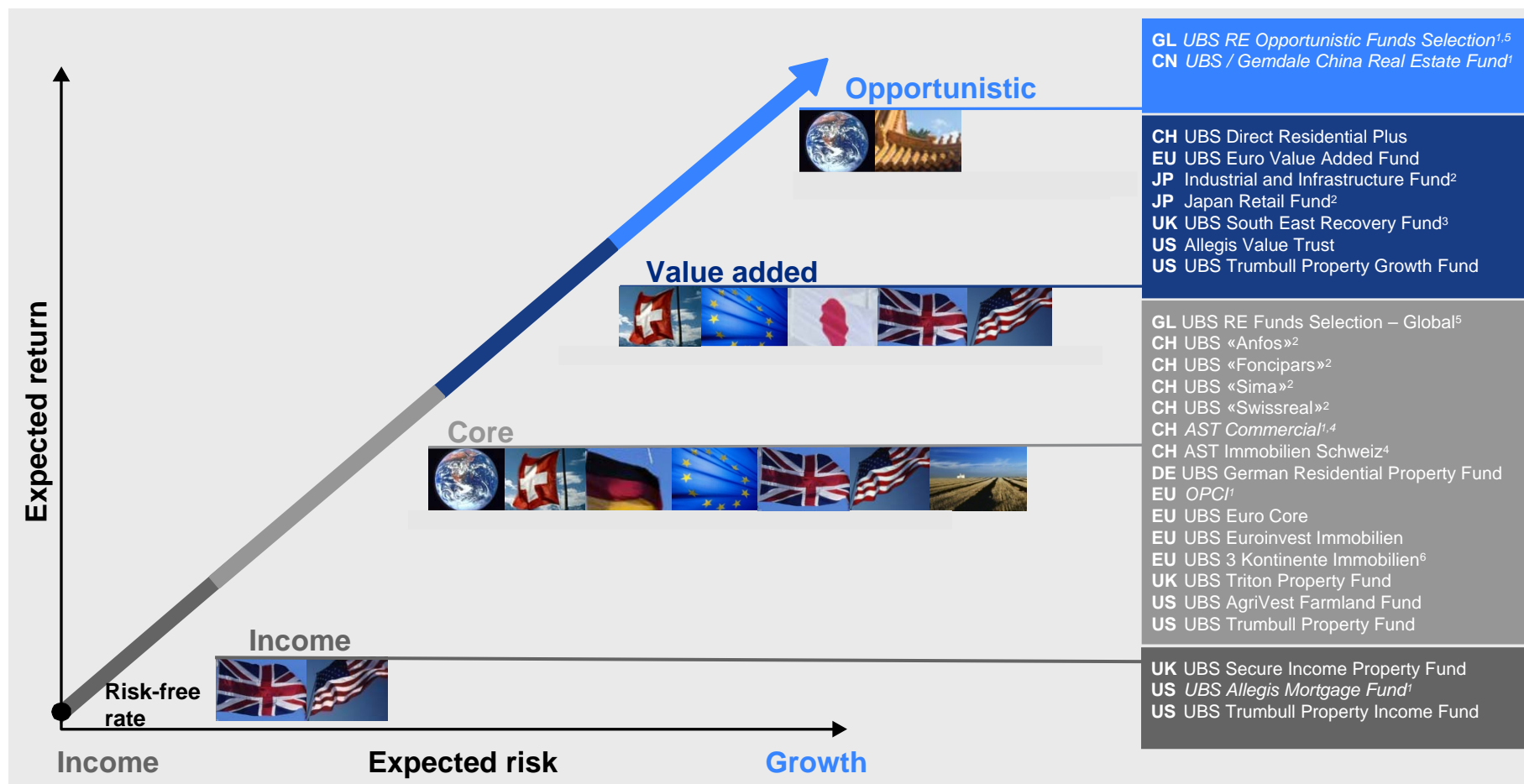


Il fondo immobiliare CORE

- Ottimo rapporto / rischio rendimento
- Flussi immediati tramite dividendi annuali
- Bassa volatilità e difesa da rischio inflazione
- Protezione capitale con potenzialità nel medio- lungo termine

Global Real Estate – Un'ampia gamma di prodotti

Per profilo di rischio / rendimento e scelta geografica



Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate

Notes: ¹ (Italics) Potential launch in 2009/10; ² Closed-end listed funds; ³ Converting to semi-open-end fund in late 2009; ⁴ Investment foundation for Swiss pension funds; ⁵ Fund of funds; ⁶ Fund to be renamed to: UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe (short:UBS-3S). Chart is for illustrative purpose only. Not all funds are open to new investors. Potential funds listed may or may not be launched. On launch, they may not be available to / suitable for investors in certain jurisdictions. Abbreviations: CH Switzerland; CN China; DE Germany; EU Europe; GL Global; JP Japan

Dated: November 3, 2009

L'esperienza UBS nei fondi immobiliari CORE

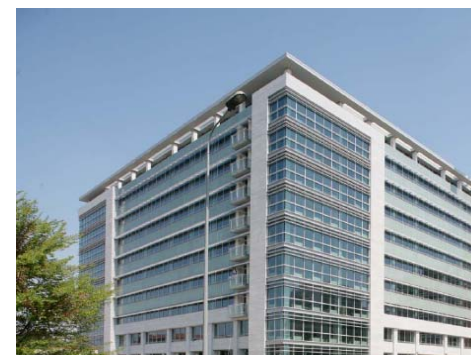
Oltre EUR 20mld AUM e 18 fondi



Rotterdam, De Brug



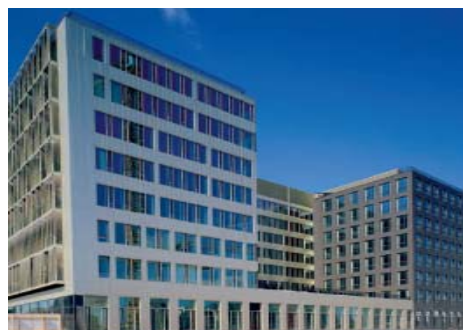
Milan, Torre Beta



Milan, Centro Leoni



Seville, Metromar Shopping Centre



Paris, Acrueil



Barcelona, Seur

UBS nel Real Estate

Tra i principali operatori immobiliari nel mondo, 1° in Svizzera

- ◆ Ca USD 43,2 miliardi¹ di patrimonio immobiliare gestito
- ◆ Oltre 65 anni di esperienza
- ◆ Ca 1.450 immobili² investiti in
 - 19 paesi e
 - 5 mercati valutari
- ◆ 23 uffici in 14 paesi nel mondo
- ◆ Forte cultura di gestione della governance e del rischio



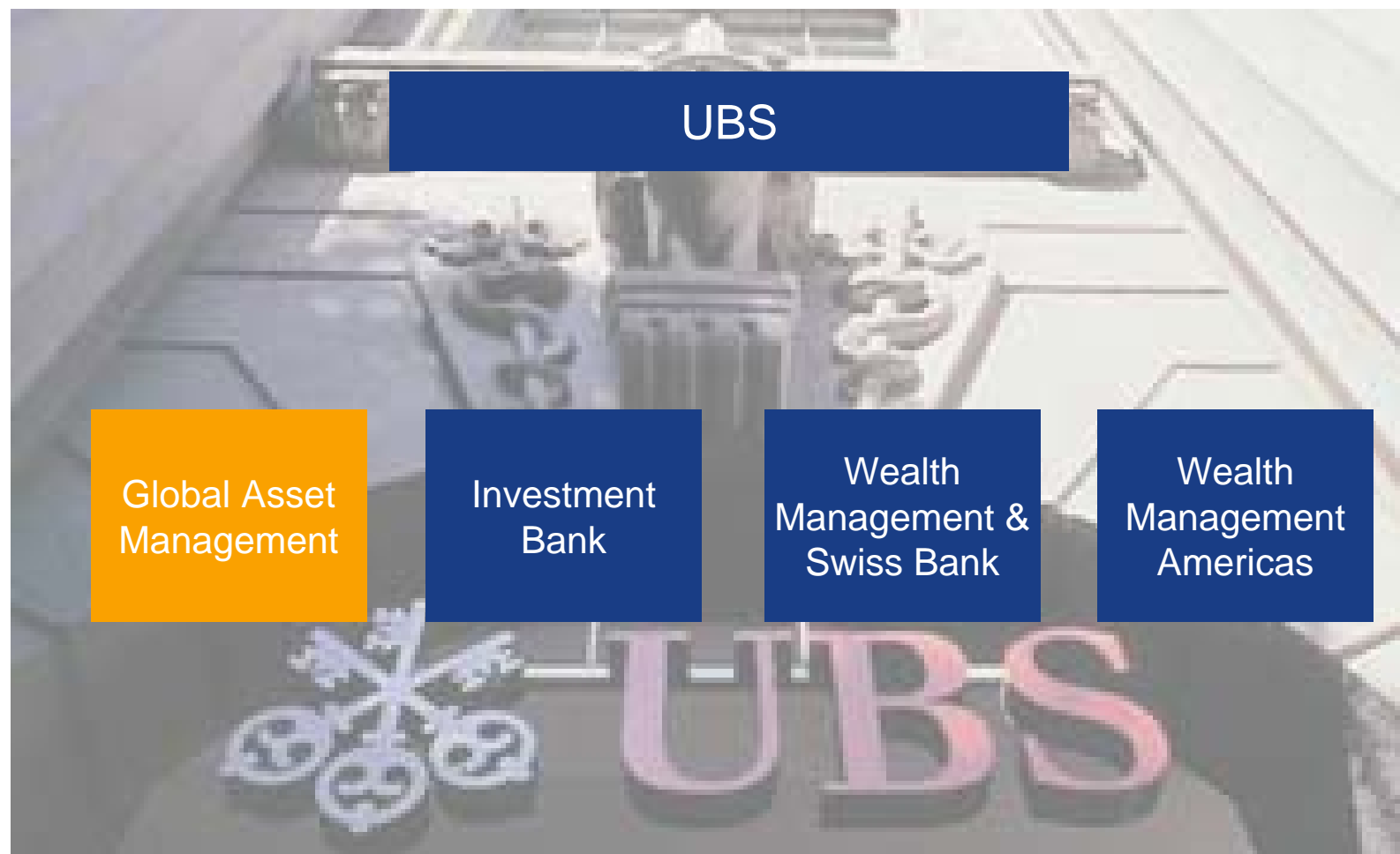
Source: UBS Global Asset Management, Global Real Estate

Notes: ¹ Assets are stated on the basis of gross asset values. Amounts reflect property values as at September 30, 2009, where available, and include the assets managed by our joint venture with Mitsubishi Corporation. ² Methods of counting properties vary by geographic region, eg some regions may count a portfolio of assets as one property while others may count each asset separately. Switzerland aligned its property accounting in 3Q08, ie one asset counts as one property. Number of properties as at September 30, 2009.

Dated: November 3, 2009

UBS – Un Gruppo leader nei servizi finanziari

CHF 2,3 trilioni¹ investiti - oltre 65.000 dipendenti



Note:
1 As at 30 June 2009
Worldwide figures (rounded)

...Grazie per l'attenzione

Disclaimer

Il presente documento è presentato da UBS ad un pubblico di investitori professionali, unicamente a scopo informativo e di marketing da parte di UBS

I trends passati non costituiscono un indicatore affidabile dei risultati futuri. Non vi è alcuna garanzia che gli obiettivi di investimento, di rischio o di rendimento mostrati nella presentazione vengano conseguiti.

Le opinioni espresse nella presentazione sono proprie del Gruppo UBS AG e UBS Global Asset Management e sono soggette a cambiamenti. Nessuna parte della presentazione può essere riprodotta o ridistribuita in qualsiasi forma, o utilizzata come riferimento in pubblicazioni, senza l'espressa autorizzazione scritta da parte di UBS Global Asset Management. Questo materiale supporta la presentazione effettuata nella specifica suddetta data. Non è destinata ad essere letta in casi isolati e può non fornire una completa spiegazione degli argomenti presentati o discussi.

Le informazioni contenute in questa presentazione non costituiscono alcun invito a comprare o vendere alcun titolo. Non vi è inoltre alcuna assicurazione che le congiunture descritte nel presente documento perdurino o le previsioni fatte si avverino, poiché gli scenari economici sono soggetti a frequenti cambiamenti.

Questa presentazione non costituisce alcuna offerta di servizi finanziari né di consulenza, né un'offerta di vendere o una sollecitazione di acquisto di nessuno degli strumenti finanziari e nessuna parte di questa presentazione limita o restringe i termini di un'offerta particolare. Un'offerta verrà fatta esclusivamente ad investitori qualificati attraverso il prospetto o il memorandum di offerta privata, fornendo le informazioni adeguate alla specificità dell'offerta. Nessuna offerta di alcun prodotto sarà fatta in paesi dove vige il divieto di offerta, sollecitazione o vendita, o ad alcun destinatario a cui risulti illegale effettuare tale offerta, sollecitazione o vendita.

La presentazione è redatta senza riferimento né a obiettivi d'investimento specifici o futuri, né alla situazione finanziaria o fiscale, profilo di rischio o esperienze e conoscenze né tanto meno alle speciali esigenze del destinatario o di terzi.

© UBS 2009. Il simbolo delle chiavi e UBS sono fra i marchi protetti di UBS. Tutti i diritti riservati.