

Real Estate oltre l'Italia: diversificazione ed opportunità in Europa

Outlook sul mercato immobiliare e soluzioni
di investimento



Tim Blackwell, Head Real Estate Asset Management
Roma, 10 dicembre 2013

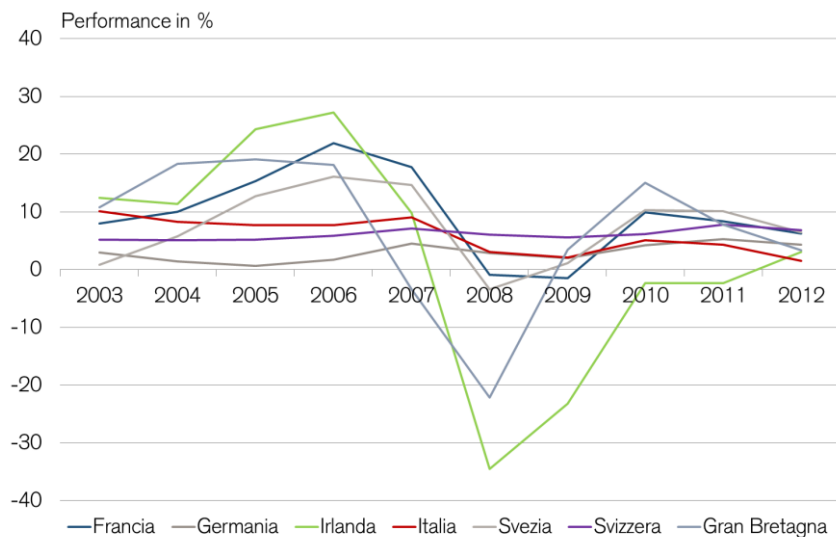
Opportunità d'investimento

Perché immobili all'estero? – Diversificazione

Diversificazione

- La diversificazione è e rimarrà uno dei più importanti principi d'investimento
- Gli investimenti immobiliari internazionali sono caratterizzati da un'ottima diversificazione rispetto agli investimenti azionari e obbligazionari
- Prendendo in considerazione investimenti immobiliari internazionali si contribuisce a diversificare anche gli investimenti immobiliari italiani

Performance d'investimenti immobiliari



Correlazione di vari mercati immobiliari

	Francia	Germania	Irlanda	Italia	Svezia	Svizzera	Gran Bretagna
Francia	100%						
Germania	-12%	100%					
Irlanda	89%	-27%	100%				
Italia	68%	-28%	71%	100%			
Svezia	90%	7%	74%	39%	100%		
Svizzera	5%	87%	-18%	-34%	29%	100%	
Gran Bretagna	56%	-35%	77%	44%	55%	-36%	100%

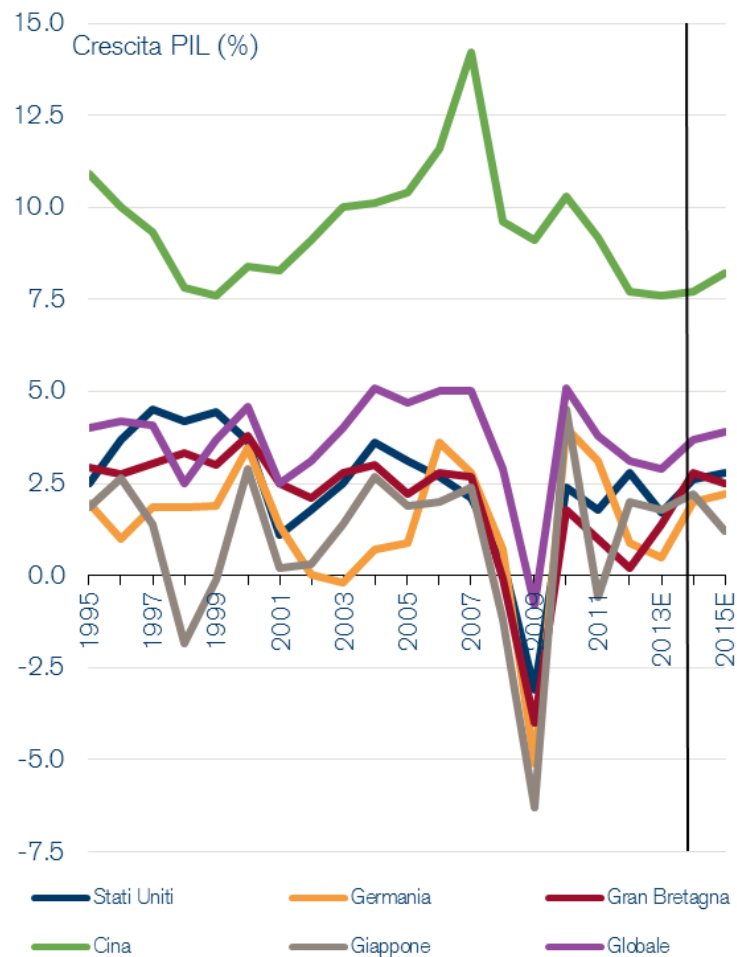
Fonte: Credit Suisse AG, IPD

Le stime sul mercato dei capitali non rappresentano proiezioni, previsioni o garanzie in merito alle performance future e non vi è alcuna certezza che verranno ottenuti i rendimenti/le volatilità attesi.

Fonti: Credit Suisse AG, IDP

Investimenti immobiliari europei 2013

Il modesto recupero europeo favorisce le negoziazioni



Le stime sul mercato dei capitali non rappresentano proiezioni, previsioni o garanzie in merito alle performance future e non vi è alcuna certezza che verranno ottenuti i rendimenti/le volatilità attesi.

Dati aggiornati al 19.11.2013

	Crescita PIL reale (%)			
	2012	2013E	2014E	2015E
Globale	3.1	2.9	3.7	3.9
Stati Uniti	2.8	1.7	2.6	2.8
Canada	1.7	1.6	2.2	2.4
America latina	2.9	2.5	3.4	3.6
Brasile	0.9	2.4	3.0	3.0
Cile	5.6	4.3	3.6	4.0
Messico	3.8	1.0	3.7	4.4
Europa	-0.6	-0.4	1.3	1.7
Francia	0.0	0.3	1.2	1.7
Germania	0.9	0.5	2.0	2.2
Italia	-2.6	-1.8	0.7	1.2
Paesi Bassi	-1.3	-1.2	0.6	1.5
Spagna	-1.6	-1.3	0.7	1.2
Gran Bretagna	0.2	1.4	2.8	2.5
Svizzera	1.0	1.8	2.0	1.8
Giappone	2.0	1.8	2.2	1.2
Non-Giappone Asia	6.1	6.2	6.6	7.0
Cina	7.7	7.6	7.7	8.2
Corea del Sud	2.0	2.7	3.3	3.6
India	5.0	5.4	6.6	6.9
Singapore	1.3	3.5	4.0	5.0
Australia	3.7	2.5	2.5	2.2
Nuova Zelanda	2.7	2.9	3.2	2.7

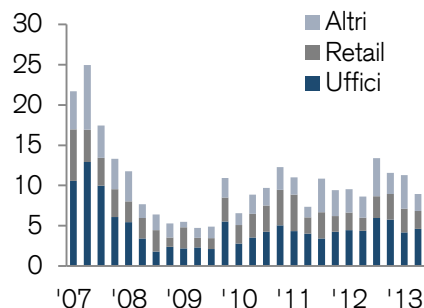
Fonti: Credit Suisse AG, Datastream

Transazioni - Mercati immobiliari europei

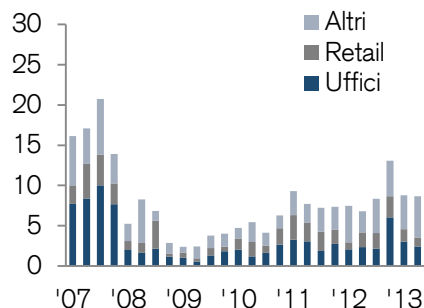
Mercati tedeschi molto stabili, forte domanda per Regno Unito e Francia

Regno Unito

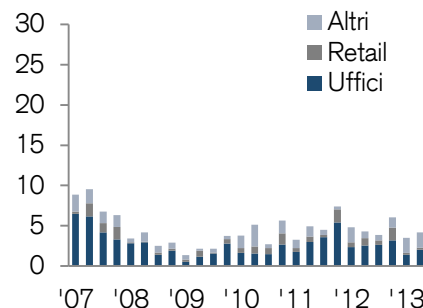
Volume delle transazioni in mia. EUR, dato trimestrale



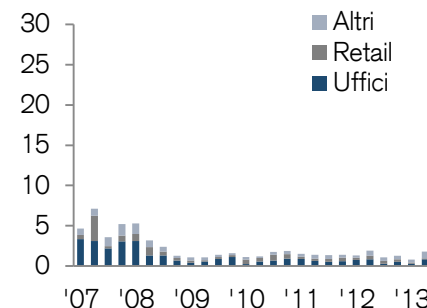
Germania



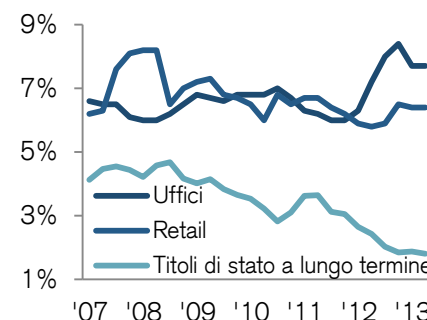
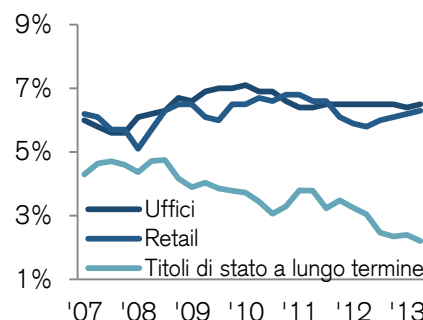
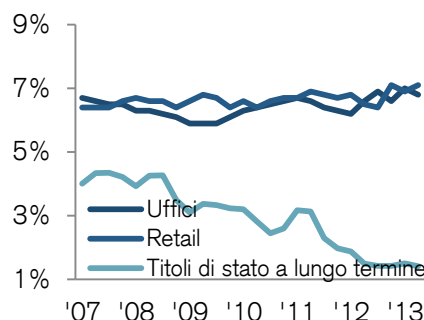
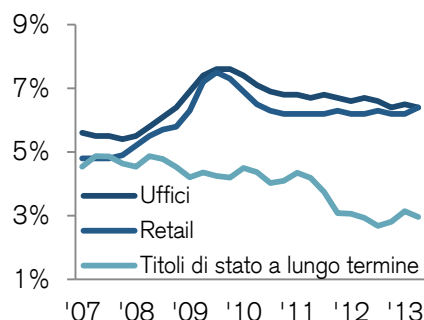
Francia



Benelux



Tassi di capitalizzazione / rendimenti obbligazionari



- Londra città cara
- Mercati regionali con tassi di capitalizzaz. interessanti

- Nuovo polo di attrazione sul continente europeo per gli investitori
- Struttura policentrica

- Parigi ambita da acquirenti internazionali
- Mercati regionali con bassi volumi

- Forte calo dei prezzi
- Cambiamenti strutturali ridanno slancio agli investimenti

Dati aggiornati al: T2 2013

I dati storici sulla performance e gli scenari dei mercati finanziari non sono indicatori affidabili per i rendimenti attuali o futuri.

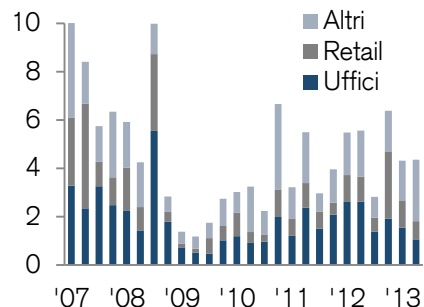
Fonte: Real Capital Analytics, Credit Suisse AG

Transazioni - Mercati immobiliari europei

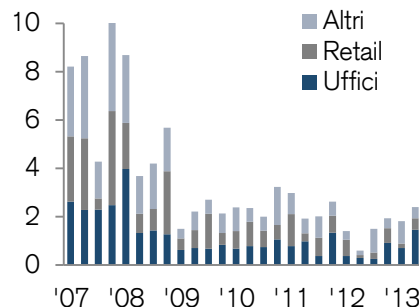
Rendimenti dei Paesi periferici attraenti

Paesi del nord

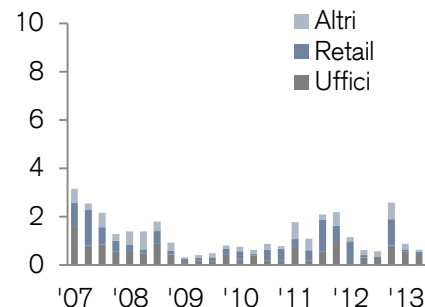
Volume delle transazioni in mia. EUR, dato trimestrale



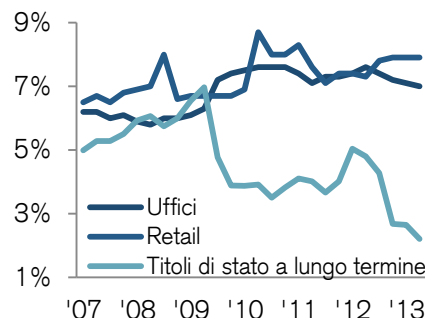
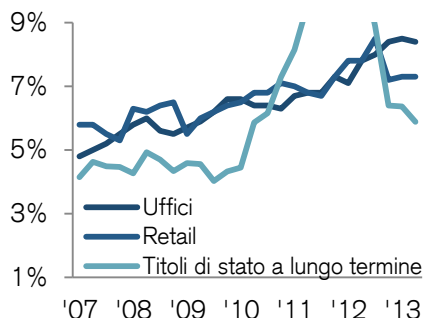
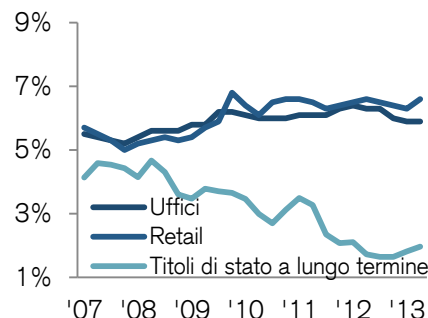
Europa meridionale e Irlanda



Europa centrale



Tassi di capitalizzazione / rendimenti obbligazionari



- Prevalenza di investitori locali
- Livello dei prezzi in rialzo

- Volumi bassi e prezzi in primo piano
- Prevista inversione di tendenza
- Irlanda guida mercati in "ripresa"

- Mercati polarizzati
- Polonia come mercato dominante

Dati aggiornati al: T2 2013

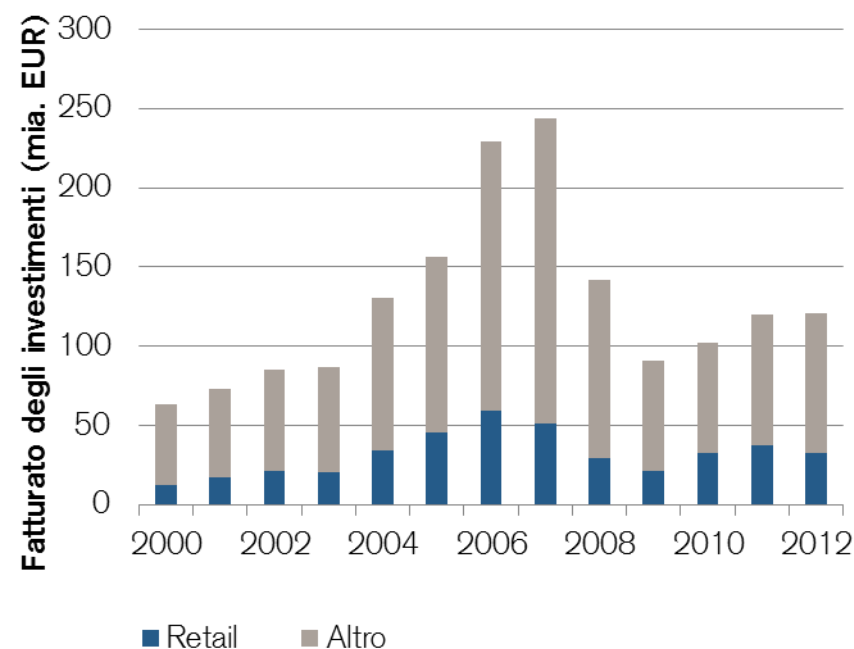
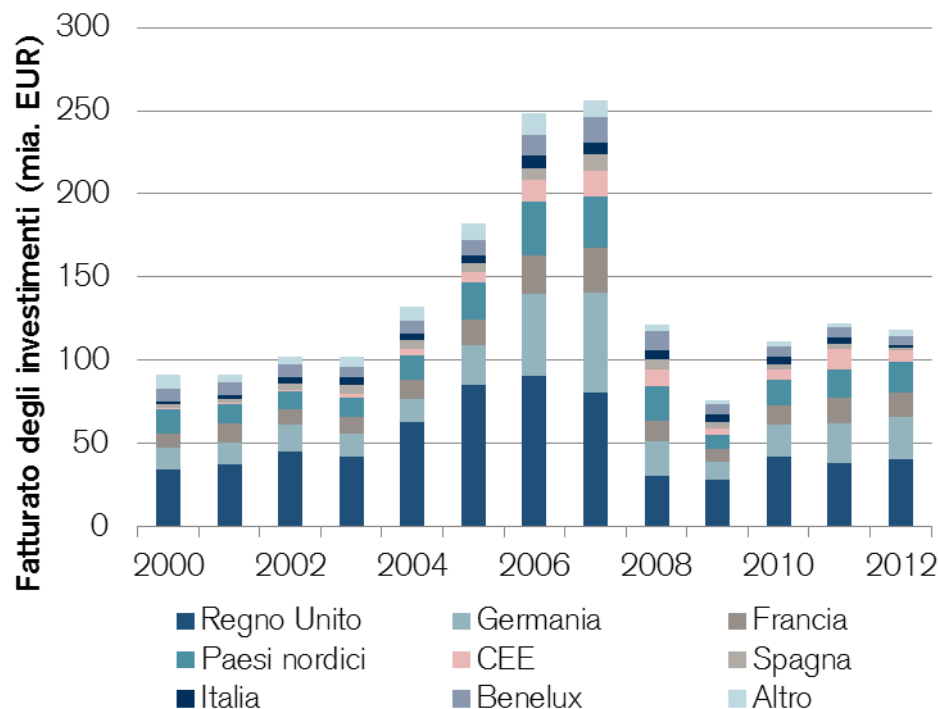
I dati storici sulla performance e gli scenari dei mercati finanziari non sono indicatori affidabili per i rendimenti attuali o futuri.

Fonte: Real Capital Analytics, Credit Suisse AG

Investimenti immobiliari europei 2013

Movimento laterale dei mercati

■ Mercati immobiliari

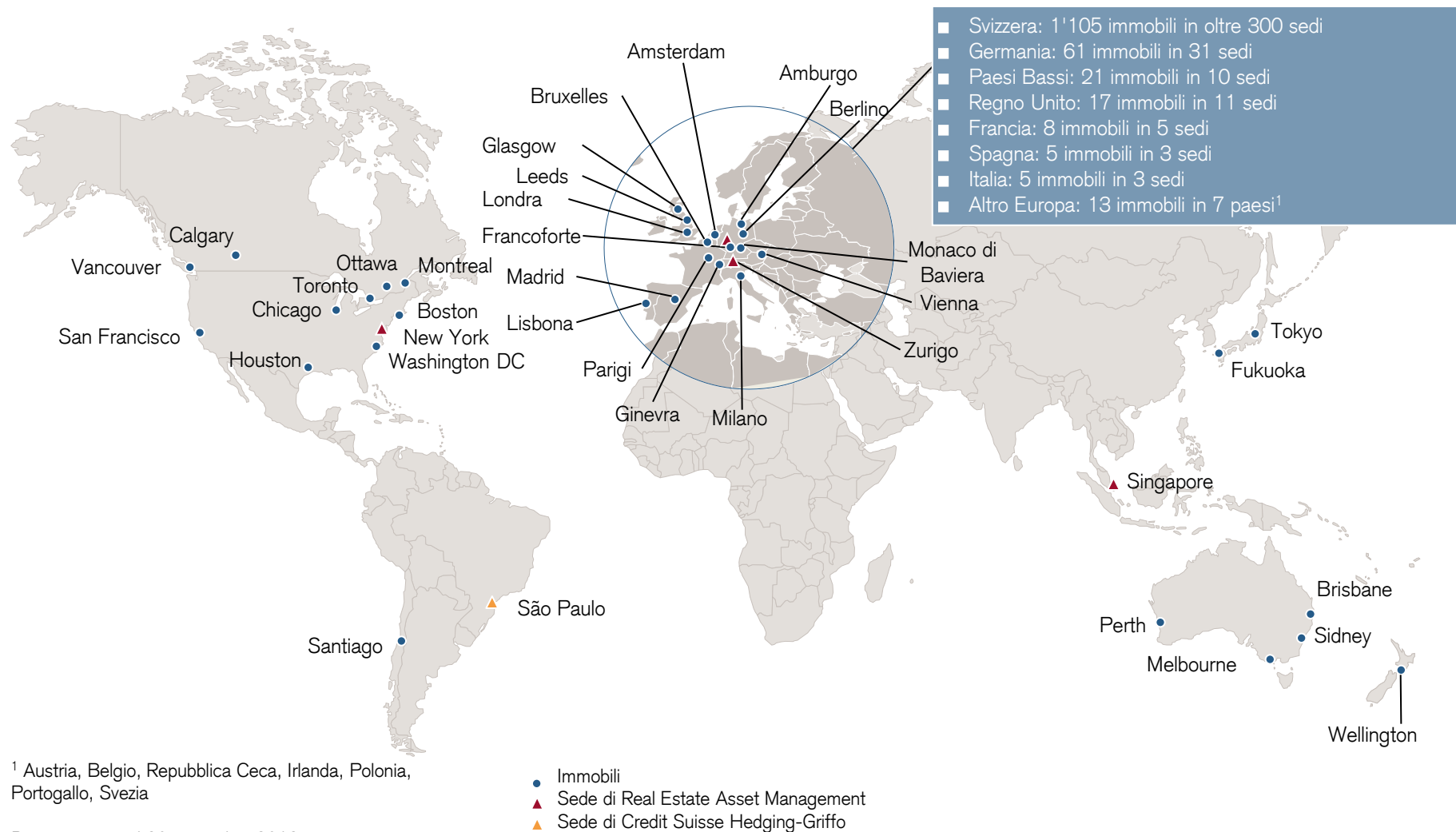


- Performance solide per i Paesi Nordici e la Germania, carenza di prodotti e finanziamenti sui mercati CEE
- Stabilità in termini di prezzi e volumi, tendenza alla polarizzazione (eccellenza - tutto il resto)
- Un'ampia ripresa economica o un più agevole accesso al credito potrebbe modificare l'attuale tendenza

Fonti: Credit Suisse, CBRE (2013)

Ubicazione degli immobili e delle sedi

Forte presenza e copertura dei principali mercati



Dati aggiornati al 30 settembre 2013

Fonte: Credit Suisse AG

Gestore leader di fondi immobiliari

1° gestore di fondi immobiliari europei¹ per dimensioni – 8° a livello globale

Primi 10 gestori di fondi (patrimonio gestito in investimenti immobiliari diretti)	Europa (mio. EUR)
Credit Suisse	20,961
Deka Real Estate	20,098
CBRE Global Investors	16,419
UBS Global Asset Management	15,920
Aviva Investors	11,814
BNP Paribas REIM	10,775
Blackstone	10,570
AXA Real Estate	10,102
Aberdeen Asset Management	10,071
Union Investment	10,025

Primi 10 gestori di fondi (patrimonio gestito in investimenti immobiliari diretti)	Globale (mio. EUR)
Blackstone	63,291
Brookfield Asset Management	45,966
UBS Global Asset Management	36,346
Pramerica Real Estate Investors	32,667
J.P. Morgan Asset Management	26,259
Morgan Stanley Real Estate Investing	24,566
CBRE Global Investors	24,361
Credit Suisse	24,204
Deka Real Estate	23,700
RREEF	21,311

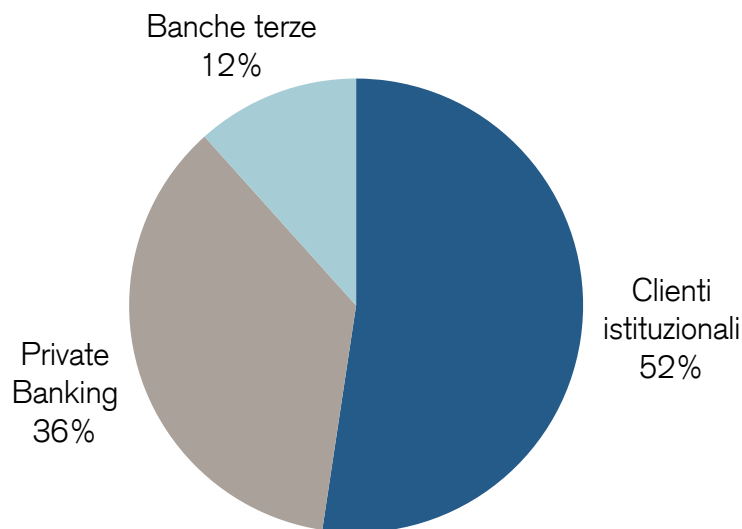
¹ La classifica si basa sui fondi immobiliari non-quotate. Se i fondi immobiliari quotati in Svizzera sono presi in considerazione, il patrimonio gestito immobiliare cresce a EUR 35,121 mio.
Dati aggiornati al giugno 2013

Fonte: INREV/ANREV Fund Manager Survey 2012

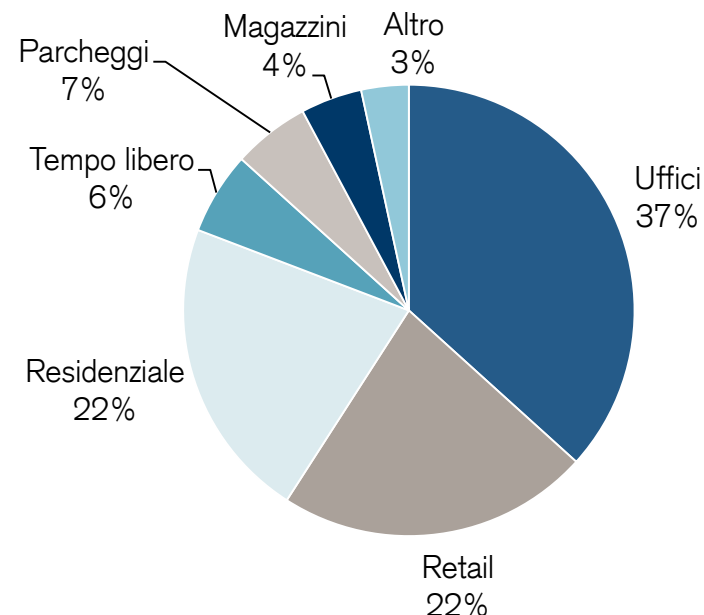
Patrimonio immobiliare gestito

Offerta immobiliare internazionale diversificata

Struttura della clientela in base al patrimonio gestito¹



Redditi da locazione netti per settore immobiliare



- Patrimonio gestito pari a CHF 37,2 mia. – di cui CHF 10 mia. sono investiti al di fuori della Svizzera

- Vasta esperienza nei tre segmenti d'investimento di base: uffici, retail e immobili residenziali
- Competenze mirate in settori immobiliari speciali, come alloggi per anziani, hotel, logistica

¹ Analisi della struttura della clientela basata sul portafoglio clienti di Credit Suisse. Componenti significative di alcuni prodotti possono essere registrate al di fuori di Credit Suisse

Dati aggiornati al 30 giugno 2013

Fonte: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management

Value Proposition

Un gestore leader nel settore degli investimenti immobiliari internazionali con solide fondamenta svizzere



Approccio integrato a 360° agli investimenti immobiliari diretti globali

210 specialisti immobiliari inhouse dedicati lungo l'intera catena di creazione del valore nelle sedi situate in tutto il globo



Processo strutturato d'investimento e di gestione del portafoglio

Applichiamo un processo chiaramente strutturato d'investimento e di gestione del portafoglio che ci ha consentito di raggiungere risultati costantemente positivi



Un fornitore di servizi immobiliari all'insegna della sostenibilità

Credit Suisse Real Estate Asset Management è convinta che un approccio sostenibile al settore immobiliare sia diventato un requisito essenziale



Gestione del rischio all'avanguardia

La gestione del rischio è parte integrante della cultura e dei processi di Real Estate Asset Management

Fonte: Credit Suisse AG

Real estate investments

Case studies



Zurich Sihlcity

Acquistato per: CHF 634 mn (2004)
Valore di mercato: CHF 793 mn (2012)

Progetto di sviluppo acquistato in un periodo di prezzi bassi nel mercato immobiliare svizzero



Singapore 112 Robinson Road

Acquistato per: SGD 119 mn (2007)
Venduto per: SGD 168 mn (2011)

Acquistato nel mezzo del ciclo immobiliare di Singapore e rivenduto al picco



Washington DC 1099 New York Avenue

Acquistato per: USD 90.5 mn (2009)
Valore di mercato: USD 138.1 mn (2012)

Comprato da un venditore «in difficoltà» e con il 40% di spazi non occupati



Santiago de Chile Magdalena Norte

Acquistato per: UF 617,000 (2010)
Valore di mercato: UF 766,500 (2012)

Un caso di sviluppo immobiliare di elevata qualità in un mercato emergente

Real Estate Asset Management – Value Proposition

Sostenibilità

Un gestore immobiliare all'insegna della sostenibilità

Acquisizione e vendita

Nel processo decisionale riguardante acquisizioni e vendite si tiene conto dei temi legati alla sostenibilità

Immobili nuovi

La realizzazione e la costruzione di nuovi edifici mira a soddisfare i requisiti previsti dalle certificazioni locali più aggiornate

Immobili esistenti

Puntiamo sempre ai massimi standard di efficienza energetica e salvaguardia delle risorse, evitando prodotti che potrebbero avere impatti negativi sull'ambiente

Cultura

Sensibilizziamo i nostri collaboratori a pensare e agire in un'ottica di sostenibilità

Ricerca e innovazione

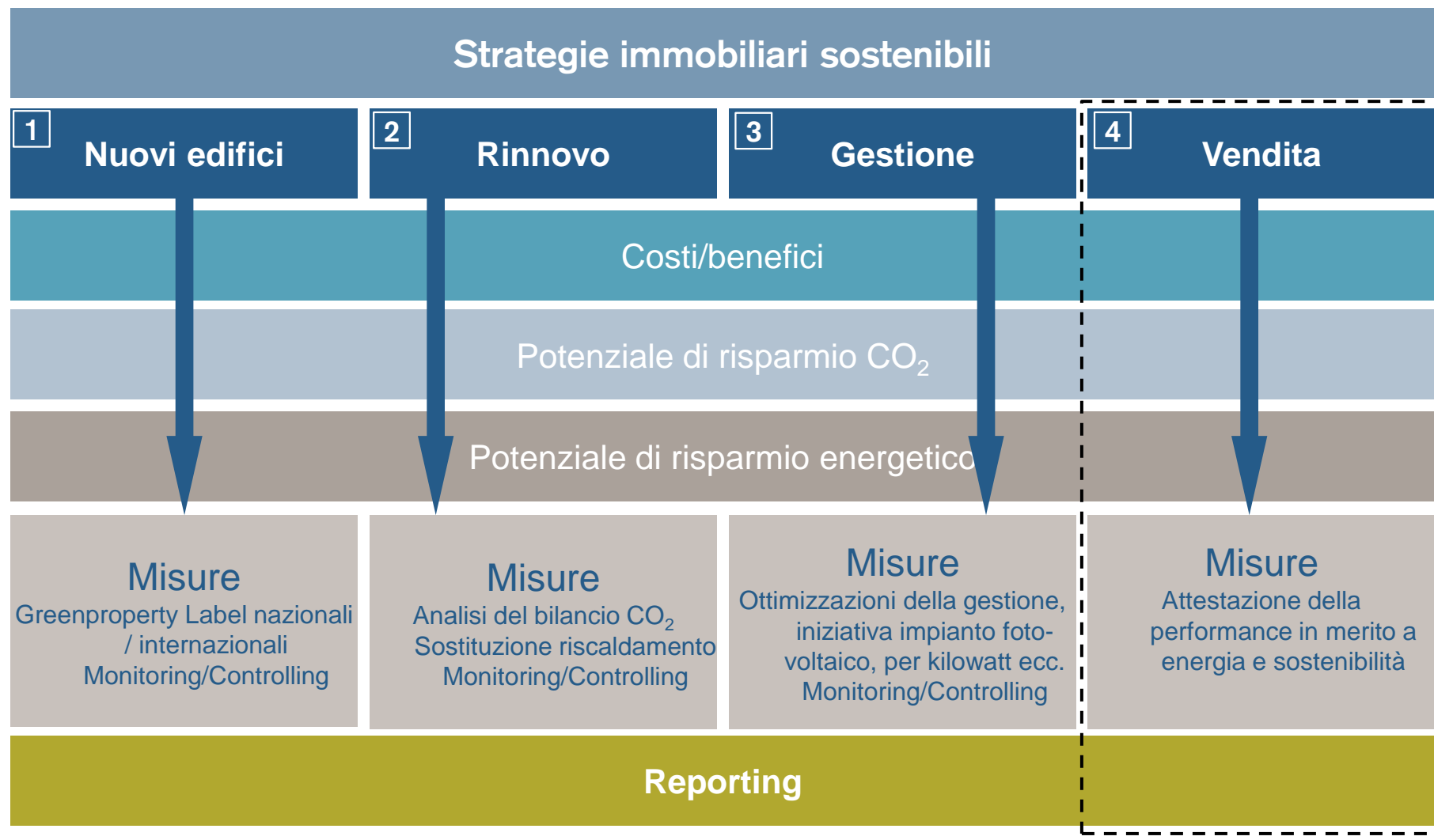
Il nostro obiettivo è far parte del novero di fornitori più innovativi per quanto concerne la sostenibilità nella realizzazione, nella ristrutturazione e nella gestione di immobili



Fonte: Credit Suisse AG

Strategie immobiliari sostenibili

Modello a 4 pilastri



Sustainable investments

Case studies



Zug (CH)

Foyer

Uffici 24,948 m²

Unico locatario

Data di costruzione 2012

In attesa di certificazione

greenproperty Gold

Minergie-Eco®

LEED Platinum



Leverkusen (D)

Rathaus-Galerie

36,420 m² di spazi

commerciali

Multi-locatari

Data di costruzione 2010

DGNB



Toronto (CA)

160 Bloor St. East

Uffici 36,096 m²

Multi-locatari

Data di costruzione 1983

LEED-EB Gold



Brisbane (AU)

55 Elizabeth Street

Uffici 19,537 m²

Unico locatario

Data di costruzione 2013

4.5 NABERS rating, ufficio a 5 stelle una volta terminato

Fonte: Credit Suisse AG

Soluzioni di investimento dedicate

Struttura della soluzione	Soluzioni discrezionali/semidiscrezionali	Livello di servizio
<ul style="list-style-type: none"> ■ Strutturazione del fondo/wrapper giuridici ■ Strutturazione degli investimenti ■ Allestimento del Comitato d'investimento ■ Definizione della strategia d'investimento personalizzata e dell'allocazione tattica ■ Gestione del fondo 	<div> Stile <div>Core/Core +</div> <div>Value-Add</div> </div> <div> Paese <div>Single Country</div> <div>Multi Country</div> </div> <div> Settore <div>Single Sector</div> <div>Multi Sector</div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Consulenza sulla strutturazione ■ Accesso a un'ampia gamma di mercati/deal sourcing ■ Accesso all'intera gamma di know-how immobiliare specialistico: <ul style="list-style-type: none"> – Gestione del portafoglio – Investimenti/due diligence – Portfolio Management – Asset Management immob. – Sviluppo e costruzione – Finanza – Research ■ Rapporto personalizzato ■ Risk Management ■ Monitoraggio della compliance

SICAV-SIF lussemburghesi per investitori qualificati

- Settore immobiliare europeo a zero emissioni di CO2 – «All'avanguardia negli investimenti immobiliari sostenibili»
 - Fondo evergreen con obiettivo di rendimento¹ del 5-7%
 - Immobili retail e a uso ufficio in aree urbane prospere situate in Europa; gli investimenti pianificati sono sottoposti a uno screening di sostenibilità volto a individuare il potenziale di riduzione dell'impatto ambientale (CO2) e a incrementare la performance in termini di sostenibilità ; sviluppo e acquisizione di immobili certificati; impatto neutro sul clima mediante l'acquisto di crediti di carbonio

- Ripresa europea – «Sfruttare il nostro track record e la nostra conoscenza del mercato europeo»
 - Fondo chiuso (7 anni +) con obiettivo di rendimento¹ dell'8-12%
 - La strategia prevede l'investimento in immobili di prima qualità a uso ufficio in mercati immobiliari e paesi che hanno raggiunto un livello di prezzi interessante - spinti al ribasso da una flessione congiunturale - e per i quali si prevede un rialzo dei prezzi nel breve-medio periodo (Paesi Bassi, Spagna, Regno Unito, Irlanda, Portogallo)

¹ Le stime sul mercato dei capitali non rappresentano proiezioni, previsioni o garanzie in merito alle performance future non vi è alcuna certezza che verranno ottenuti i rendimenti/le volatilità attesi.

Fonte: Credit Suisse AG

Disclaimer

Il presente documento è stato realizzato da Credit Suisse AG e/o delle sue affiliate (di seguito indicato come «CS»), con la maggiore cura possibile e al meglio delle proprie conoscenze. Il CS non fornisce comunque alcuna garanzia relativamente al suo contenuto e alla sua completezza e declina qualsiasi responsabilità per le perdite che dovessero derivare dall'utilizzo delle informazioni in esso riportate. Nel documento vengono espresse le opinioni del CS al momento della redazione, che sono soggette a modifica in qualsiasi momento senza preavviso. Salvo indicazioni contrarie, tutti i dati non sono certificati. Il documento viene fornito a solo scopo informativo ad uso esclusivo del destinatario. Non costituisce un'offerta né una raccomandazione per l'acquisto o la vendita di strumenti finanziari o servizi bancari e non esonera il ricevente dall'esercitare il proprio giudizio. Al destinatario si raccomanda in particolare di controllare che tutte le informazioni fornite siano in linea con le proprie circostanze per quanto riguarda le conseguenze legali, regolamentari, fiscali o di altro tipo, ricorrendo se necessario all'ausilio di consulenti professionali. Il presente documento non può essere riprodotto neppure parzialmente senza l'autorizzazione scritta del CS. Espressamente non è indirizzato alle persone che, in ragione della loro nazionalità o luogo di residenza, non sono autorizzate ad accedere a tali informazioni in base alle leggi locali. Né il presente documento né alcuna copia di esso possono essere inviati, portati o distribuiti negli Stati Uniti o a persone US (ai sensi della Regulation S - US Securities Act del 1933 e successivi emendamenti). Tutti gli investimenti comportano rischi, in particolare per quanto riguarda le fluttuazioni del valore e del rendimento. Gli investimenti in valuta estera comportano il rischio aggiuntivo che tale moneta possa perdere valore rispetto alla moneta di riferimento dell'investitore. I dati storici sulla performance e gli scenari dei mercati finanziari non sono garanzia per i redditi attuali o futuri.

Tra i rischi principali dei fondi immobiliari e' opportuno menzionare la scarsa liquidità del mercato immobiliare, variabili tassi di interesse dei mutui, la valutazione soggettiva del mercato immobiliare, rischi riguardanti la costruzione di edifici e i rischi ambientali (ad esempio, la contaminazione del terreno).

Copyright © 2013 del Credit Suisse Group AG e/o delle sue affiliate. Tutti i diritti riservati.