



Building a Long Term Real Estate Investment

ovvero

**Come ottenere redditi stabili
da investimenti immobiliari
anche in periodi di crisi**

Matteo Bosco

Country Head

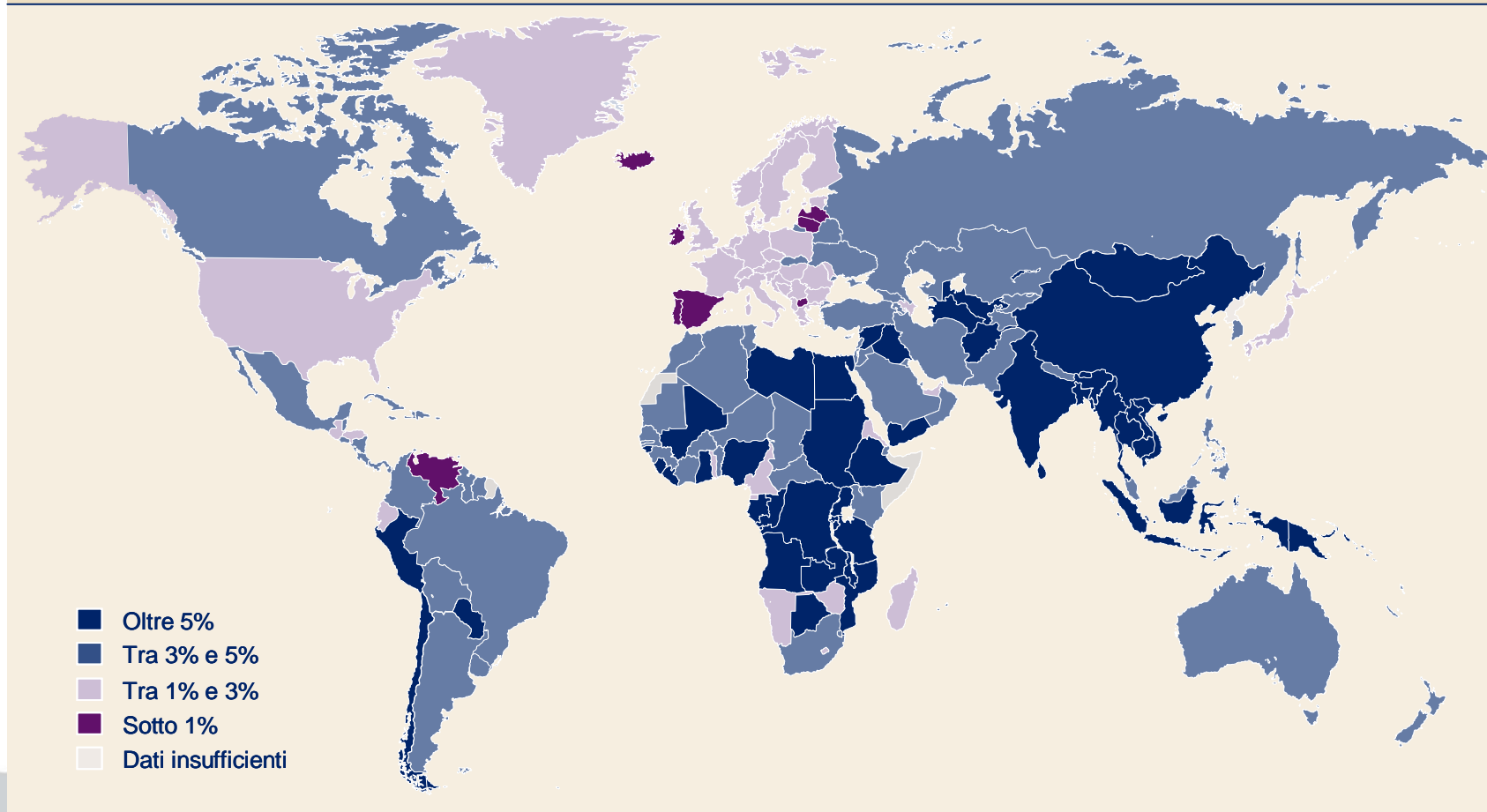
Vittorio Annoni

Head of Investment Management

Aberdeen Asset Management

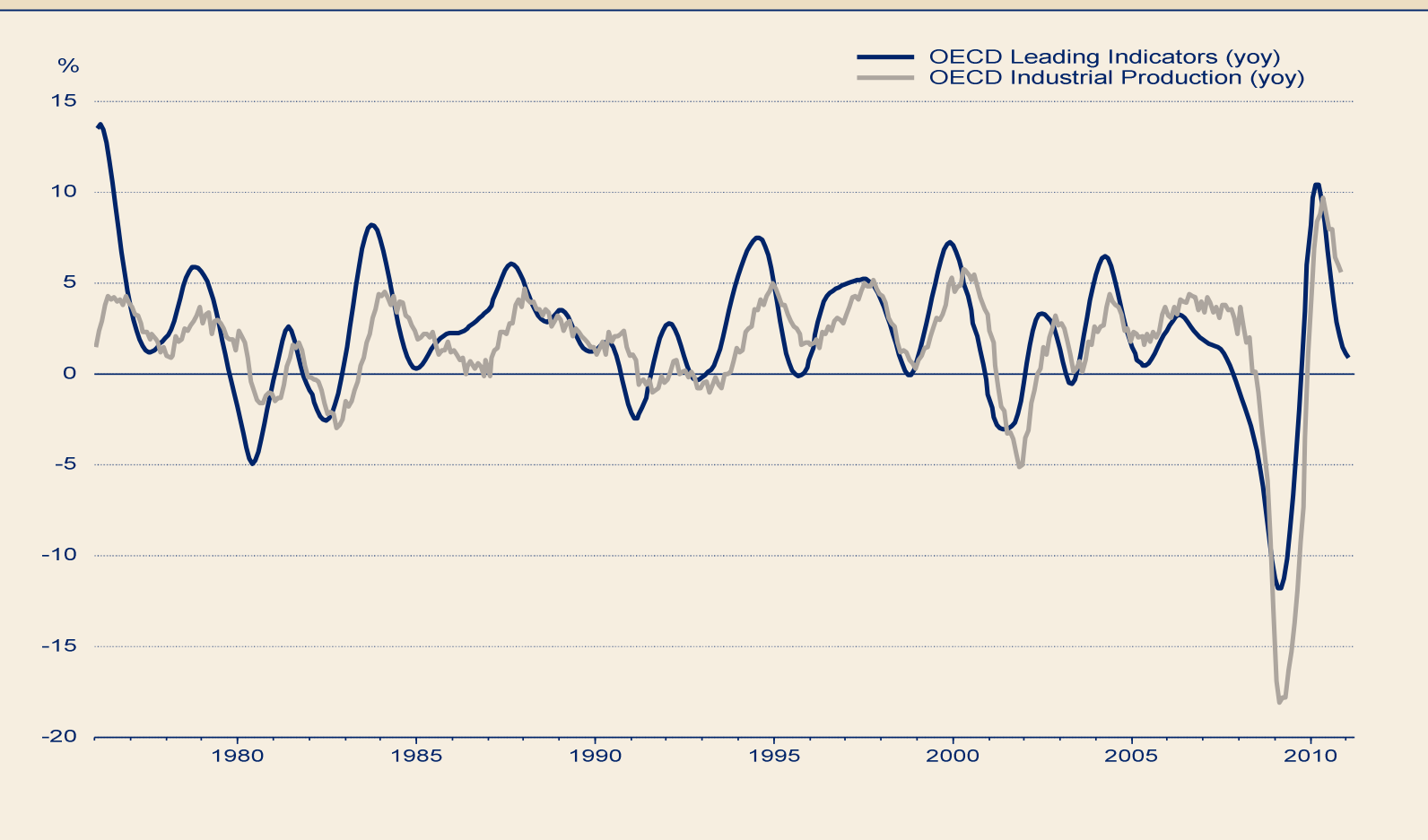
- Scenario Economico
- Mercato Immobiliare
- Gestione del rischio
- Investimento immobiliare
- Appendice
 - Aberdeen Asset Management
 - Contatti
 - Disclaimer

Crescita del PIL 2010/11 da Fondo Monetario Internazionale



Fonte: IMF staff estimates, % per annum, as at Apr 2010.

I leading indicators evidenziano nel breve un'inversione nella crescita della produzione industriale



Fonte: Thomson Reuters Datastream 30 Marzo 2011

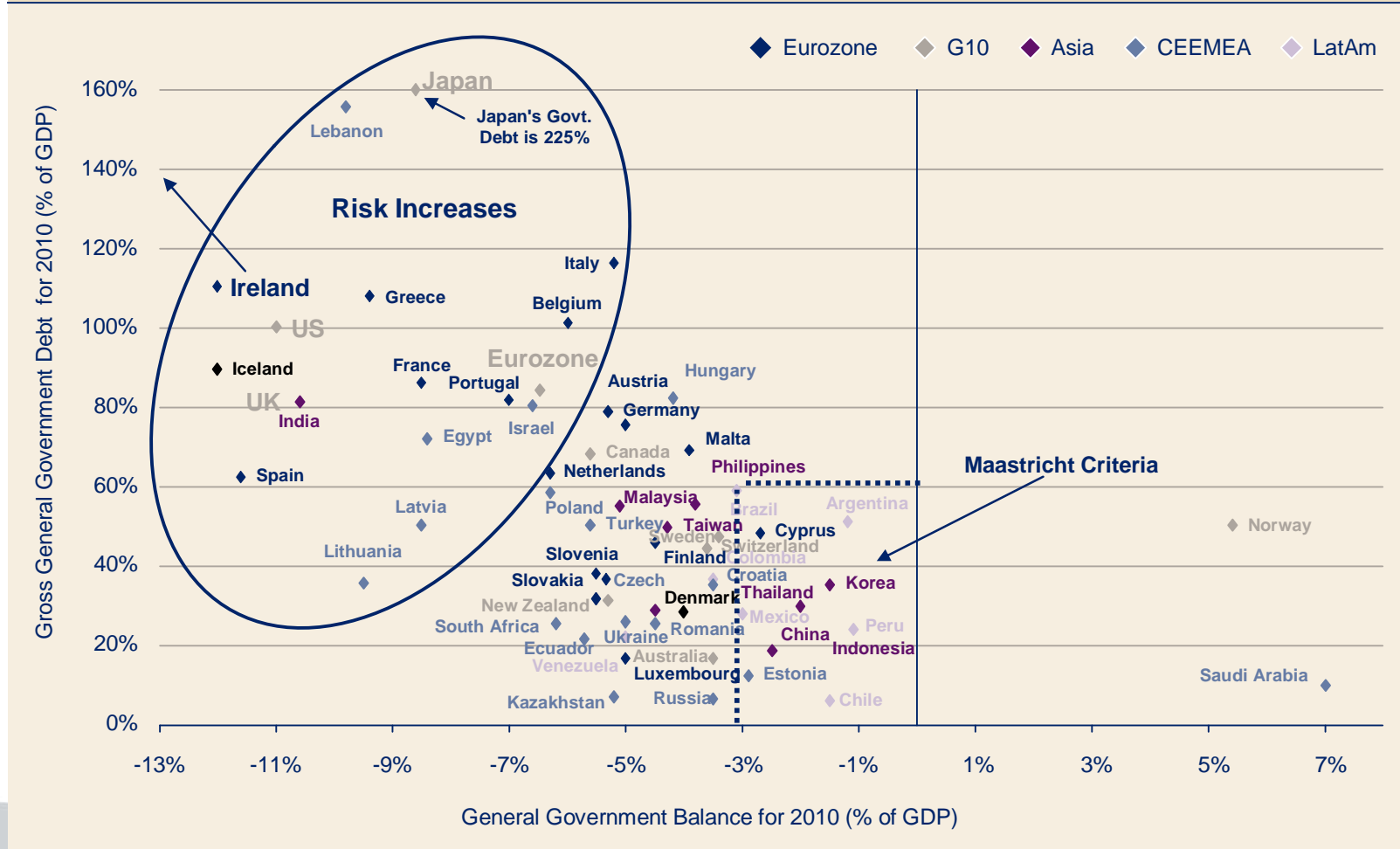
The CRB index (corretto per l'inflazione) indica il permanere di pressioni inflazionistiche



Fonte: Thomson Reuters Datastream 30 Marzo 2011

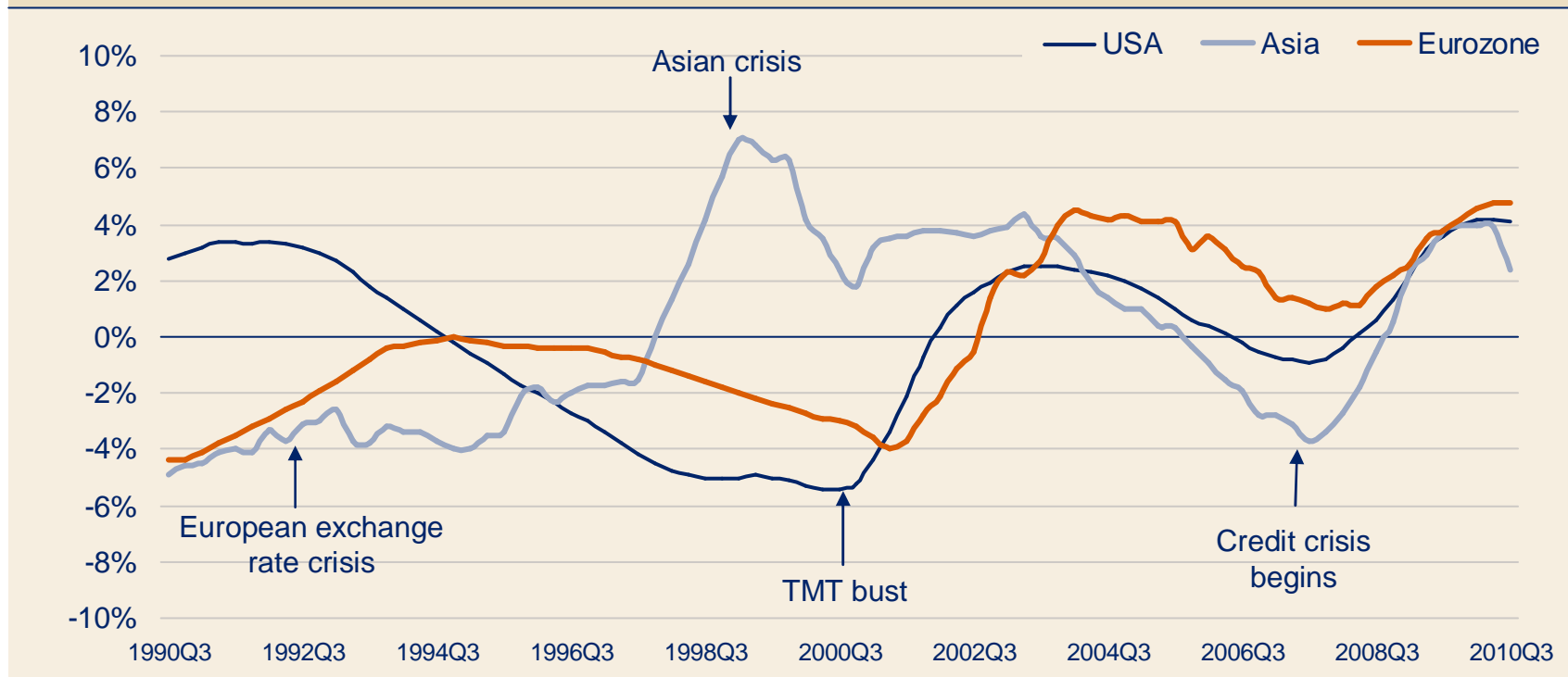
Scenario Economic – Rischi governativi!

General Government Debt (% GDP) vs Government Balance (% GDP)



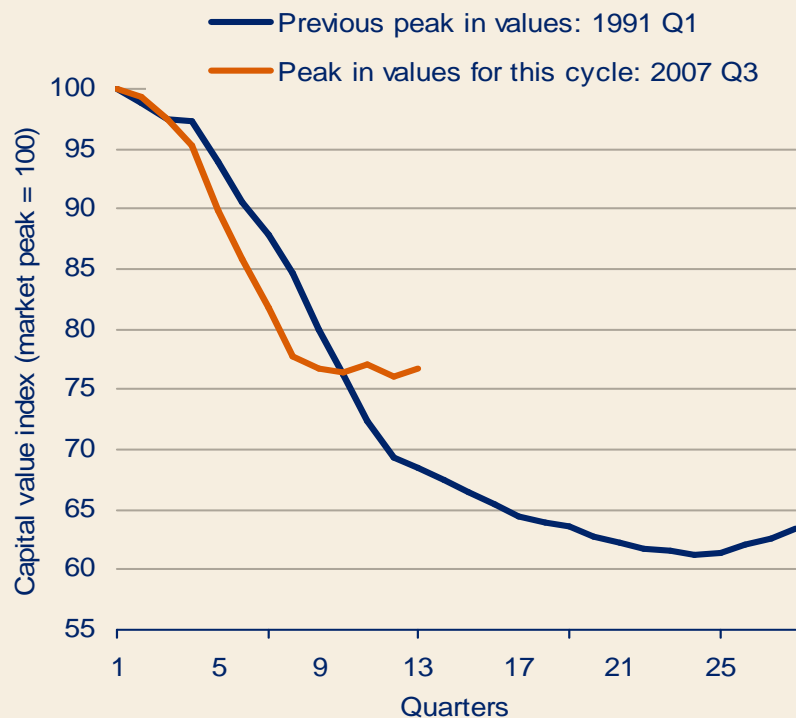
Fonte: Moody's database, Fitch database, RBS, Giugno 10

Vacancy rates del mercato uffici, var. % dalla media storica

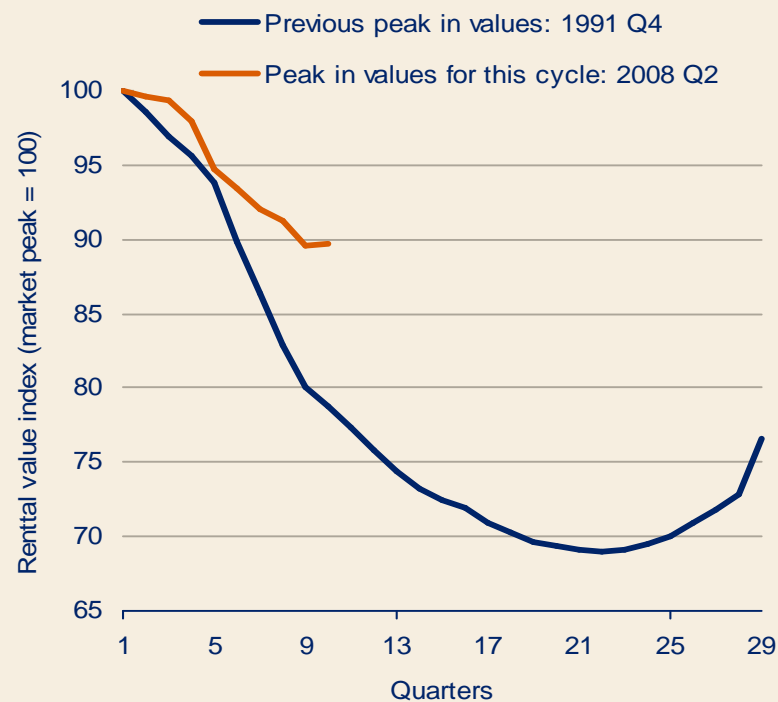


Fonte: PPR, PMA, Jones Lang LaSalle, Aberdeen Asset Management calculations :Novembre 2010

Eurozone real capital values

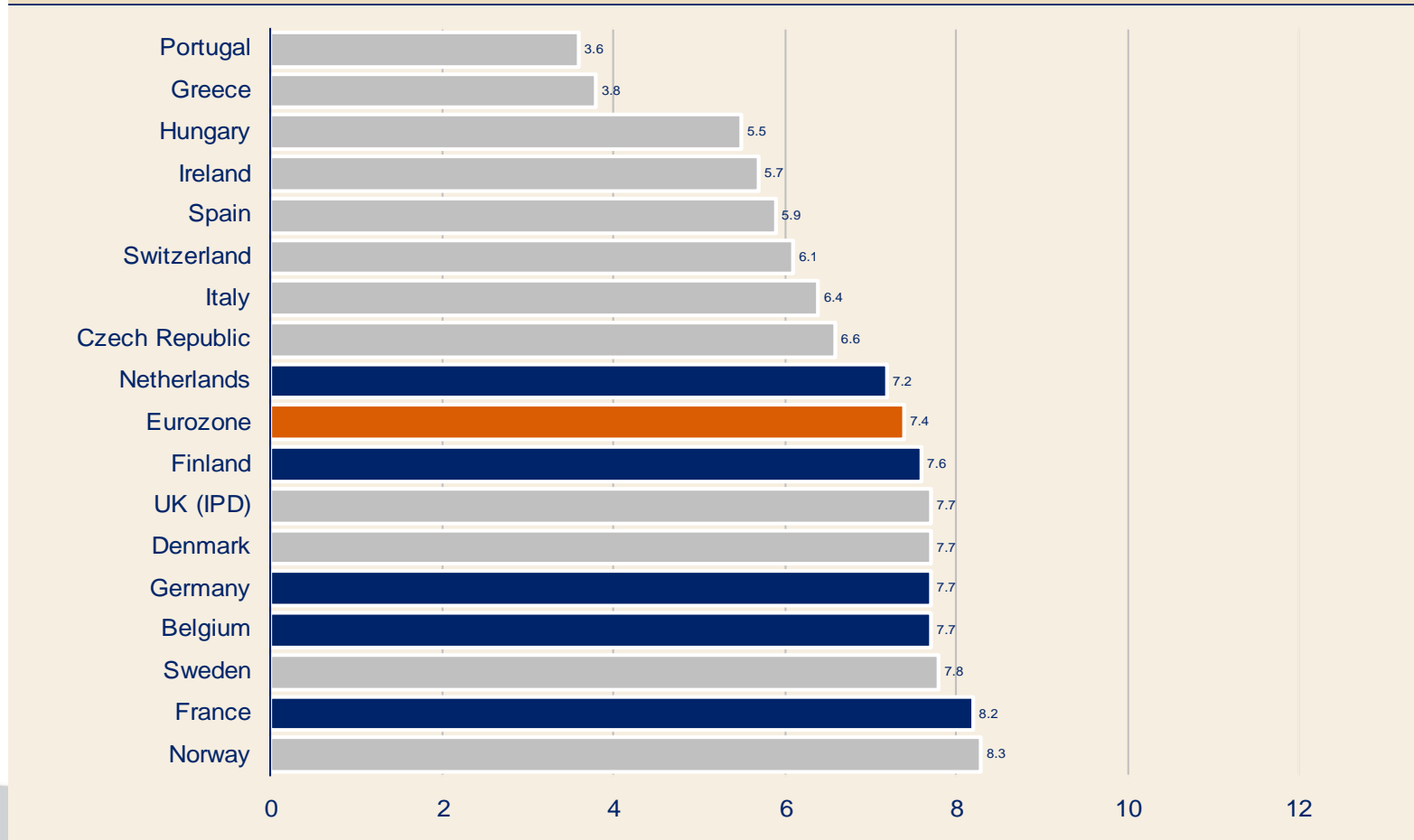


Eurozone real rental values



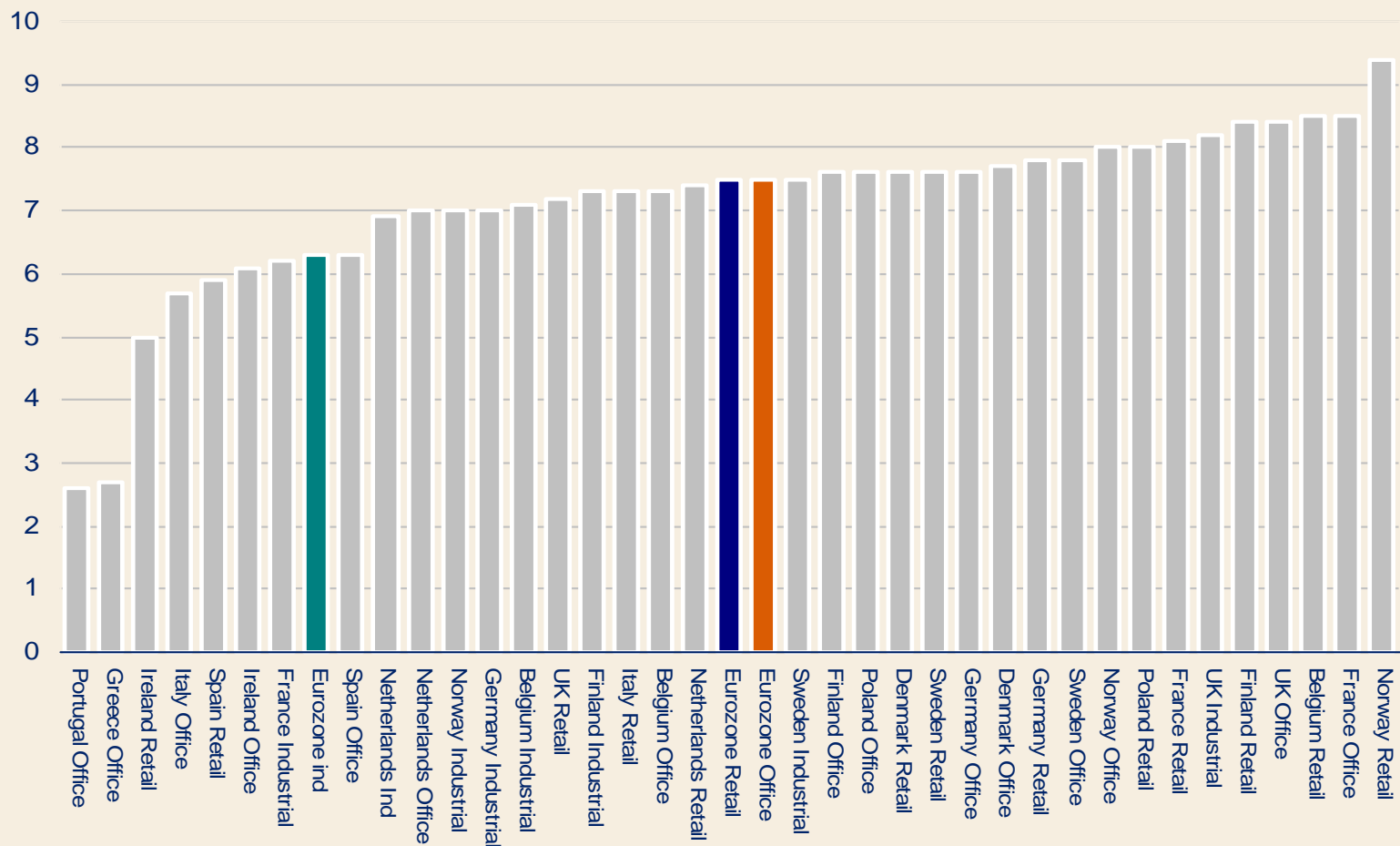
Fonte: Aberdeen Asset Management, Reuters Ecwin: Novembre 2010

Rendimenti Attesi – Eurozona 7.4% annuo



Fonte: Aberdeen Asset Management: Novembre 2010

Rendimenti Anni Attesi – Office e Retail nell’Eurozona



Fonte: Aberdeen Asset Management: Novembre 2010

Frontiera efficiente e Real Estate



Fonte: Joseph Pagliari, Northwestern University 2006

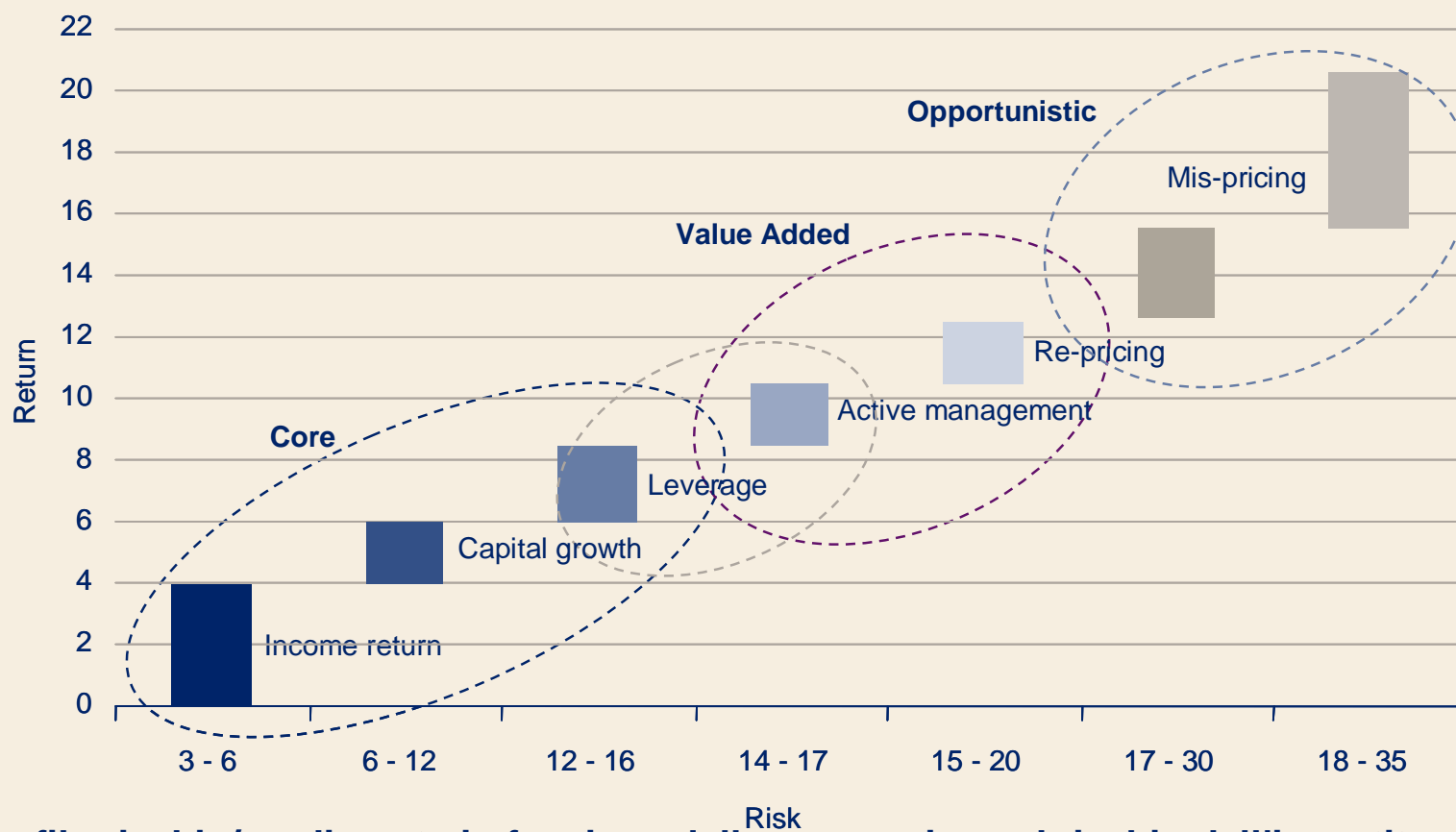
Prospettive a lungo termine – Commercial Real Estate versus altre Asset Class

		Period Ending in 2010Q4			
		5	10	15	20
(NPI)	Average Return, %	4.33	7.92	9.55	7.44
	Sharpe Ratio	0.05	0.35	0.54	0.24
S&P 500	Average Return, %	4.71	3.40	8.72	10.90
	Sharpe Ratio	0.04	-0.03	0.20	0.30
Government Bond	Average Return, %	5.57	5.51	5.89	6.82
	Sharpe Ratio	0.34	0.33	0.26	0.28

$$\text{Sharpe Ratio} = \frac{\text{Period Average (Return - 10 Year Treasury)}}{\text{Period Standard Deviation (Return - 10 Year Treasury)}}$$

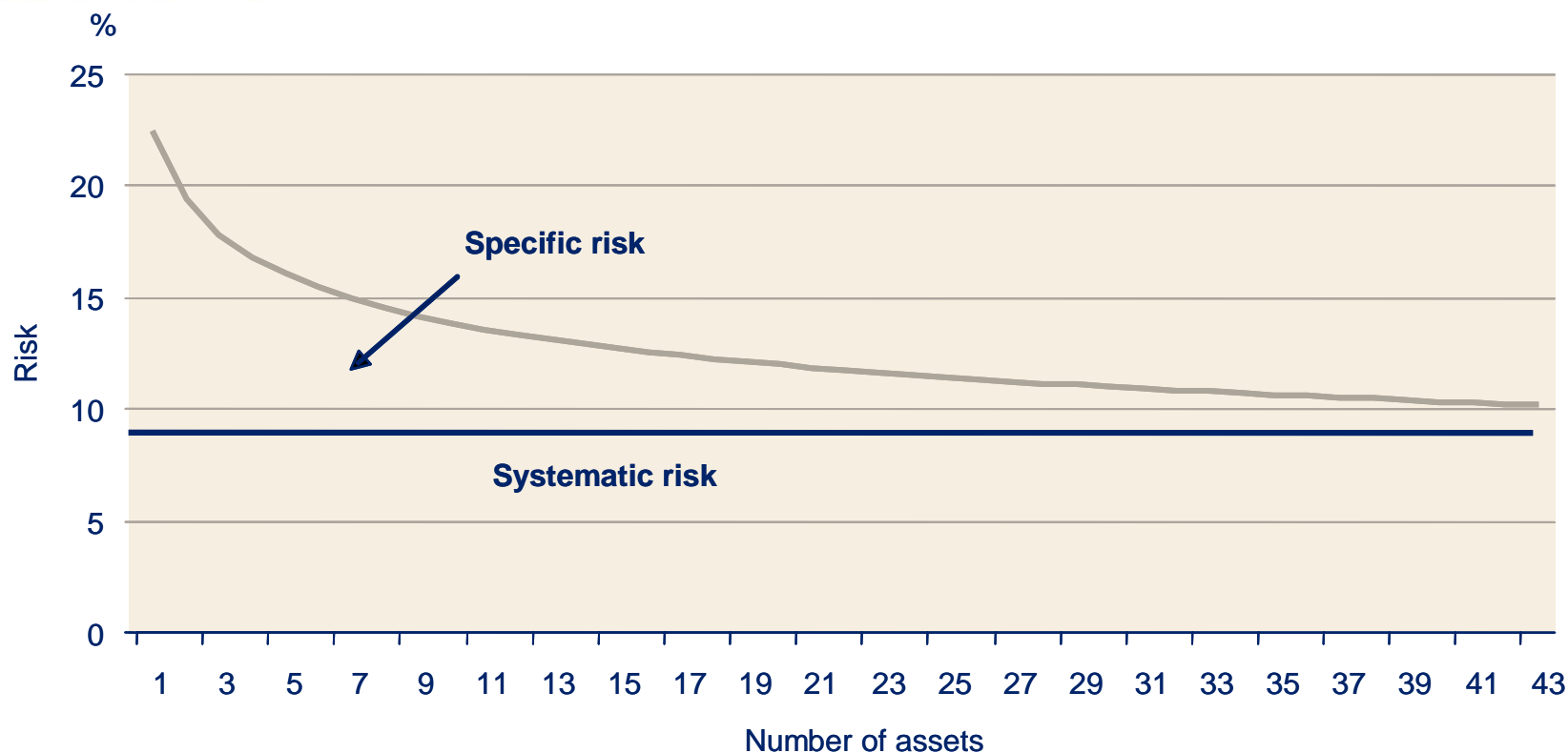
Fonte: S&P, Barclay's, NCREIF, FRB

Elementi di rischio e di contribuzione alla performance - Esempio Illustrativo

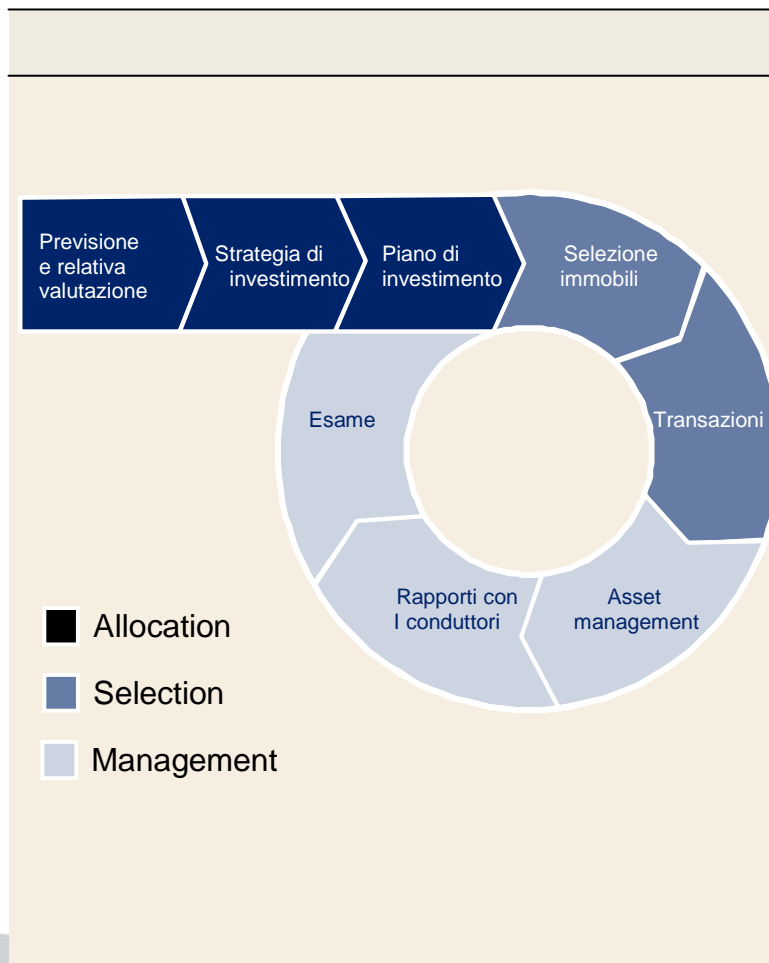


Profilo rischio/rendimento in funzione della propensione al rischio dell'investitore

Fonte: Aberdeen Asset Management

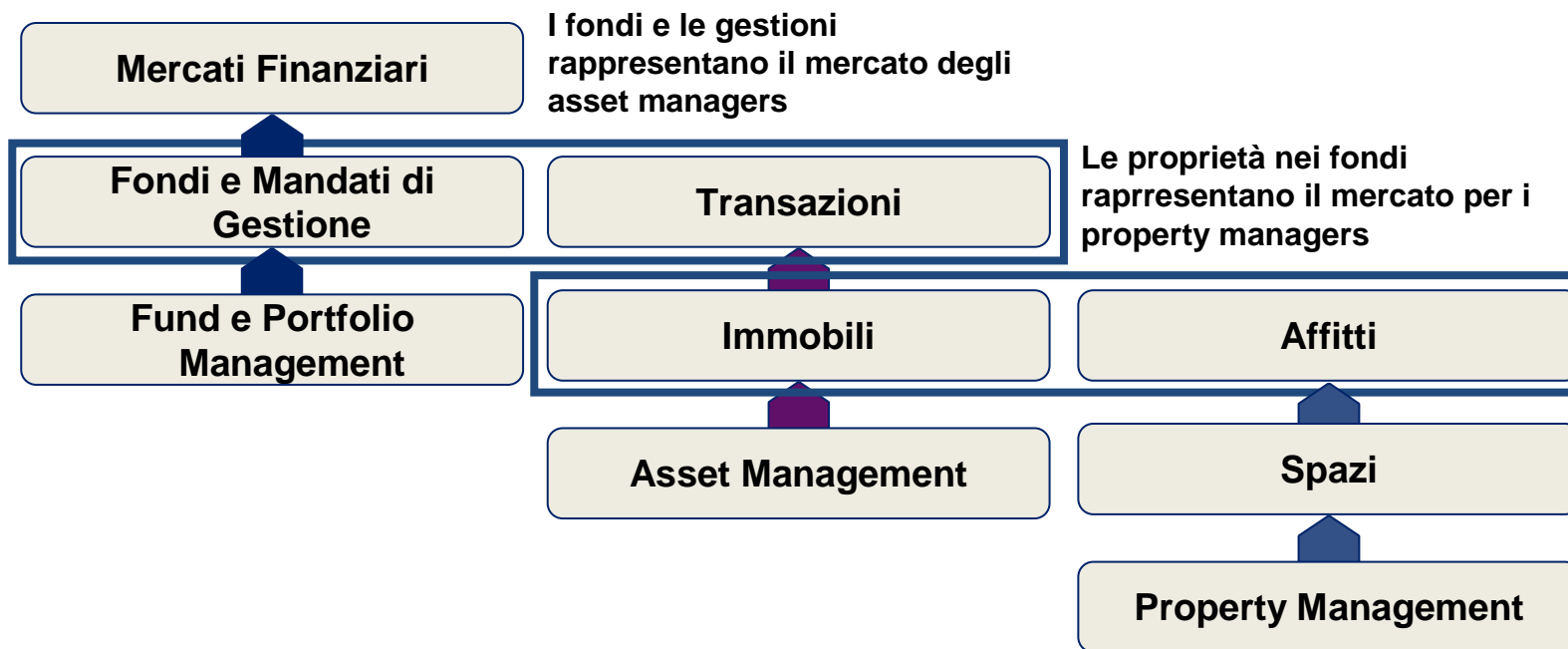


- La diversificazione di portafoglio riduce il rischio (come per ogni asset class)
- La selezione qualitativa degli immobili è alla base della riduzione del rischio specifico



Che cosa fa la differenza?

- Effettiva gestione internazionale
- Presenza in loco
- Capacità di ricerca
- Capacità di individuare gli investimenti giusti
- Competenze chiave di asset management interne
- Piani di investimento
 - Individuazione strategica degli obiettivi
 - Hold/Sell Analysis singoli immobili



Prodotti e Servizi

- Gestione diretta degli immobili
- Gestione tramite fondi
- Gestione tramite fondi di fondi

Asset Manager

- Analisi di mercato
- Analisi dell'investimento
- Gestione dell'investimento

Operating center management

- Ottimizzazione Merchandising Mix
- Marketing Plan
- Pianificazione delle manutenzioni
- Gestione Tenancy
- Monitoring e Reporting

Foiano della Chiana – “Valdichiana Outlet Centre”	
Nome	“Valdichiana Outlet Village”
Paese / città	Foiano della Chiana, Toscana, Italia
Affitto medio 2011-2015	circa € 10 milioni
Tipo di edificio	Factory Outlet Centre
Finiture	Completato nel 2007, nuova costruzione moderna e attraente, chiara differenziazione dagli altri FOC’s
Area commerciale	26,322 m ²
Terreno	156,848 m ²
Parcheggio	circa 4,000 parcheggi esterni
Locazione	95% (circa 110 negozi)
Conduttori	Negozi affittati a brand molto noti
Property manager	Gruppo Stilo



L'attività di "Operating center management" finalizzata all'incremento della capacità dell'Outlet di creare valore per la proprietà deve essere focalizzata sui seguenti aspetti:

Ottimizzazione
Merchandising
Mix

- Identificazione del mix ottimale tipologie merceologiche - brands target
- Pianificazione delle attività di commercializzazione degli spazi

Marketing Plan

- Definizione mirata dei piani di marketing per la promozione dell'Outlet e la fidelizzazione della clientela
- Corretta quantificazione dei relativi budget commerciali

Pianificazione
manutenzioni

- Analisi, previsione e pianificazione pluriennale dei costi relativi alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile
- Maggiore efficienza del processo di spesa unitamente al mantenimento e accrescimento del livello qualitativo degli spazi da locare e degli spazi comuni

Gestione
Tenancy

- Gestione delle facilities all'interno dell'Outlet
- Gestione dei rapporti con gli affittuari degli spazi di vendita, tramite un team dedicato di risorse professionali e qualificate

Monitoring e
Reporting

- Monitoraggio continuo della performance dell'Outlet (Affluenza)
- Reporting periodico analizzando i profili di sostenibilità economico-finanziaria degli operatori

- Scenario economico caratterizzato da tassi di crescita variegati, timori inflazionistici, produzione industriale instabile e rischi governativi elevati
- Interessanti opportunità nell'immobiliare caratterizzato da:
 - Vacancy Rates ai massimi
 - Valutazioni maggiormente stabili rispetto alle precedenti crisi
- Investimento immobiliare
 - Diversificazione di portafoglio e miglior profilo rischio-rendimento
 - Dividendi regolari
 - Rendimenti attesi in Eurozona: 7.4% annuo
- Indipendenza, selezione e gestione qualitativa sono alla base della diversificazione del rischio e della creazione di valore
- Cosa fanno gli altri? Un esempio.

- Policy d'investimento del 19.4.2010, caratteristiche principali
- Obiettivi strategici
 - Diversificazione al portafoglio globale
 - Generazione di rendimenti ponderati per il rischio interessanti
 - Copertura contro l'inflazione
- Classi di rischio: Core, Value Add (VA) e Opportunistica (O)
- Limiti di investimento:
 - Rischio: Core: 20-80%, VA: 10-60%, O 10-40%
 - Geografico:
 - ▶ Mercati sviluppati 75-100%, (US 40-90%)
 - ▶ Emergenti 0-20%
 - ▶ Frontier Markets 0-5%
 - Settore: 35% per ogni settore tra Uffici, Retail, Industriale...
 - Titoli: 25%
- Leva: Core 45%, VA 65%, O 75%, complessivo 60%
- Servizio del debito: Core 1.5 volte, VA e O nessun limite