



Real Estate

24 Maggio 2024

Mercato immobiliare, è il momento di rientrare?

Trust
must be earned

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Mercato immobiliare durante la recente crisi (2022-2023)

Lo scenario per un investitore immobiliare

- Quadro macroeconomico complesso e incerto
- Tassi sui mutui ipotecari ben più elevati rispetto al recente passato e peggioramento delle condizioni di accesso al credito
- I rendimenti immobiliari (canone locativo/valore immobiliare) prima dell'inizio del ciclo di rialzo dei tassi di interesse avevano raggiunto livelli molto compressi
- Domanda di superfici da parte degli utilizzatori finali a rischio di potenziale contrazione per effetto di una crescita economica ancora debole

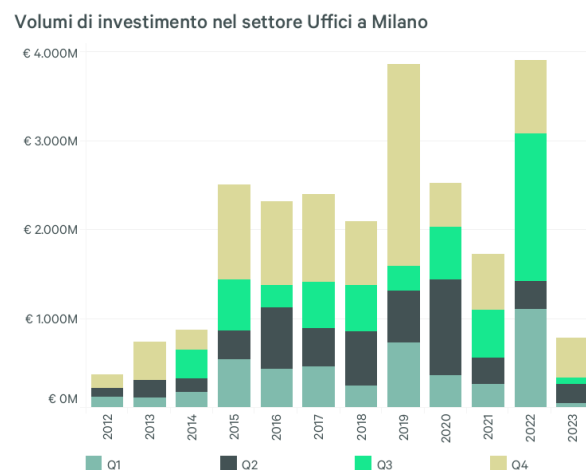
**RE-PRICING DEI VALORI IMMOBILIARI E RIDUZIONE DEI VOLUMI DELLE TRANSAZIONI,
CIONONOSTANTE NON SI È MANIFESTATO UN CROLLO DEI PREZZI IMMOBILIARI**

**POTENZIALE DIFENSIVO DELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE RISPETTO AL RISCHIO
D'INFLAZIONE**

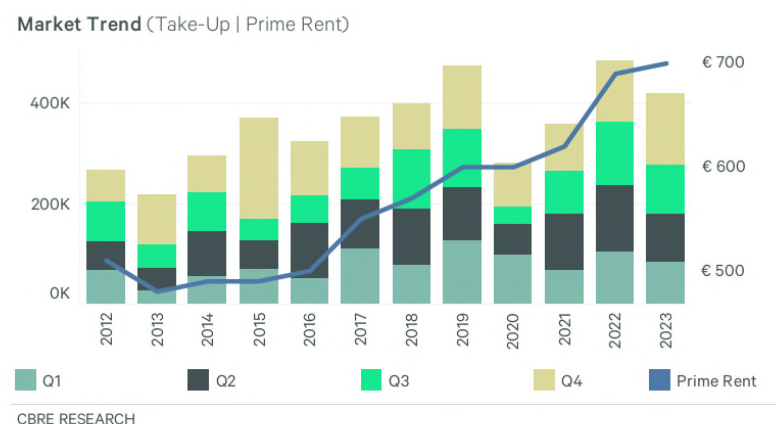
Mercato immobiliare impatto della crisi dal 2Q 2022

Qualche numero sul mercato di Milano (la piazza di riferimento per il mercato italiano)

- Nonostante il calo dei volumi delle transazioni immobiliari il tasso di occupazione è rimasto elevato con il *prime rent* in aumento



Nota: 2023 numeri annuali fino al 31/12/2023



CBRE RESEARCH

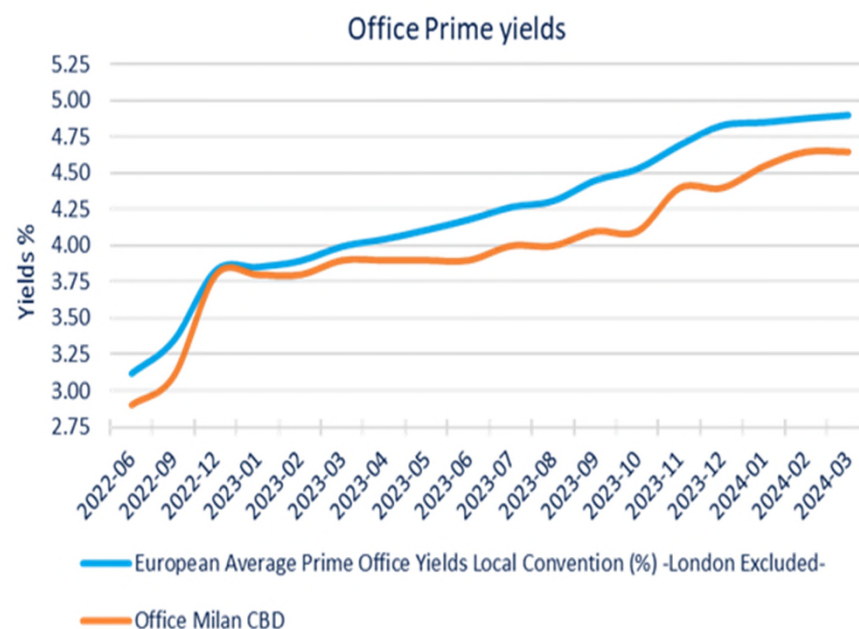
- -73% transazioni 2023 vs 2022

- -13% rispetto al record di assorbimento del 2022
- Tasso di sfritto < 9%

Mercato immobiliare impatto della crisi dal 2Q 2022

Yield

- Significativa crescita negli ultimi anni dei rendimenti immobiliari per tutte le asset class che ha impattato i valori immobiliari



SECTOR	COUNTRY	CITY	SUB MARKET	2022-06	2024-03	Δ
Office	ITA	Milan	CBD	2,90	4,65	1,75
Office	ITA	Rome	CBD	3,70	5,20	1,50
Office	FRA	Paris Ile-de-France		2,85	4,50	1,65
Office	ESP	Madrid	CBD	3,25	4,80	1,55
Office	DEU	Munich	City Centre	2,65	4,80	2,15
Office	NLD	Amsterdam		3,10	5,10	2,00
Office	GBR	London - Central	West End	3,25	4,00	0,75
Retail - High Street	ITA	Milan		3,10	4,20	1,10
Retail - High Street	FRA	Paris Ile-de-France		3,00	4,50	1,50
Retail - Shopping Centres	ITA			6,15	6,90	0,75
Hotel	ITA	Milan		4,50	5,00	0,50
Hotel	ITA	Rome		4,50	5,00	0,50
Hotel	NLD	Amsterdam		4,75	5,50	0,75
Industrial - Logistics	ITA			3,80	5,50	1,70
Industrial - Logistics	DEU			3,15	4,30	1,15

Mercato immobiliare vs Bond

Indici di performance dall'inizio della fase negativa MSCI e Bond

- Correzione inferiore del mercato immobiliare italiano rispetto a quello europeo
- Si prefigura una ripresa del mercato immobiliare essendoci un gap temporale rispetto a quello obbligazionario

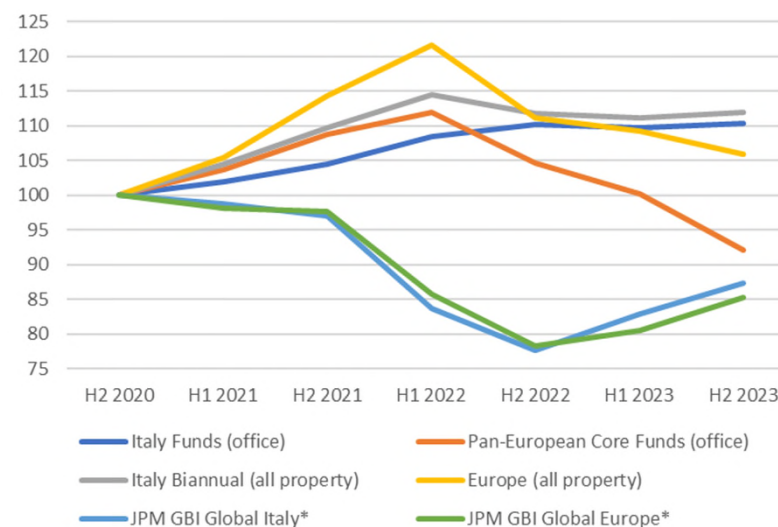


Overview

Real Estate Performance - total return

Indiceimmobili/fondi/bond	H1 2021	H2 2021	H1 2022	H2 2022	H1 2023	H2 2023
Italy Funds (office)	2,00	2,50	3,67	1,70	-0,44	0,58
Pan-European Core Funds (office)	3,72	4,83	2,97	-6,59	-4,15	-8,06
Italy Biannual (all property)	4,47	4,98	4,39	-2,31	-0,58	0,65
Europe (all property)	5,47	8,45	6,37	-8,64	-1,76	-3,03
JPM GBI Global Italy*	-1,23	-1,75	-13,69	-7,22	6,58	5,47
JPM GBI Global Europe*	-1,81	-0,49	-12,27	-8,66	2,91	5,76

*Europe, Fixed Income Indices, J.P. Morgan, GBI Global, Traded, Index, 7-10 Year, Total Return, EUR



Mercato Immobiliare – Outlook

- Aspettative per un ulteriore aggiustamento verso l'alto dei rendimenti immobiliari nel primo semestre 2024, con particolare riferimento al mercato in Italia che non esprime ancora un adeguato premio al rischio rispetto ai mercati europei più liquidi
- Stabilizzazione dei rendimenti verso metà anno
- Allentamento della politica monetaria restrittiva da parte della BCE nella seconda parte dell'anno in un auspicato contesto di inflazione sotto controllo
- Attesa di ripresa del mercato immobiliare nella seconda parte dell'anno sul fronte dei volumi, compatibilmente con uno scenario di riduzione dei tassi di interesse e di normalizzazione dell'inflazione

Mercato Immobiliare – Opportunità

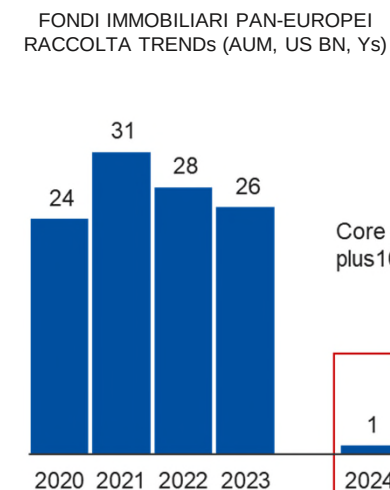
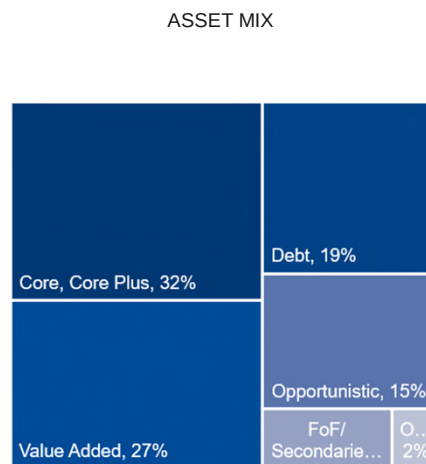
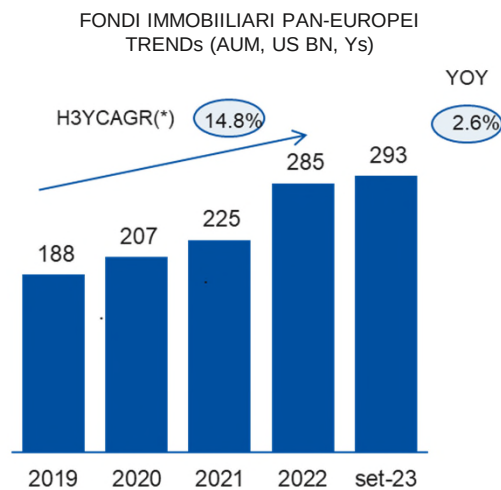
Con quale strategia rientrare sul mercato

- Diversificazione internazionale e settoriale. Sul mercato è tornato l'interesse da parte degli investitori per strategie pan-europee con il lancio di nuove iniziative
- Strategia «Core» con immobili di elevata qualità e ben localizzati
- I progetti immobiliari devono sempre più avere una chiara connotazione ESG
- Prodotti con leva contenuta (max 30-40%) e stabilità nella distribuzione dei proventi in linea con le aspettative delle compagnie assicurative
- Attenzione alla governance con un coinvolgimento attivo dei quotisti per le decisioni rilevanti

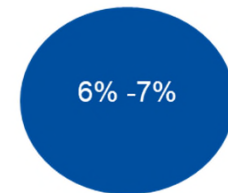
Fondi immobiliari pan-europei

Il mercato dei fondi pan-Europei ha raggiunto i \$293

(1/2)



NET IRR
VINTAGE (19-22)
CORE, CORE PLUS,
EUROPE



Fonte Preqin pro, Amundi Business Intelligence – Aprile 2023

- DEAL CONCENTRATI SU OFFICE PRIME RENT PRIME LOCATION E SU THROPHY ASSET

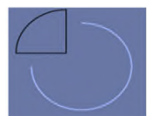
Fondi immobiliari pan-europei

(2/2)

Mercato & trend



Il mercato dei fondi immobiliari pan-europei ha raggiunto USD 293bn
La crescita, che nel triennio (2019-2022) è stata a doppia cifra (14.8%), ha subito un rallentamento nel 2023 (2.6%)
Core/Core+ continua ad essere la strategia dominante (32% AUM) dell'asset mix



Il *fundraising*, che nel 2023 ha raggiunto USD26BN, ha subito un rallentamento nel 1Q 2024 (USD1BN).
Core/Core+ è stata l'unica strategia che ha raccolto dimostrando la sua resilienza



Il rallentamento del *fundraising* dipende da una serie di fattori: la persistente inflazione; gli alti tassi d'interesse che aumentano il costo del finanziamento; la persistenza dell'effetto denominatore nonostante la ripresa del mercato pubblico; il costo del capitale più elevato e i multipli più bassi hanno limitato la capacità o la volontà dei gestori di uscire dalle posizioni. I limitati *deals* nel 2023 si sono concentrati prevalentemente negli “*offices prime rent prime location*”



Tuttavia l'appetito per l' *asset class real state Core/Core+* rimane elevato, tanto che nel 2023/1Q24 sono stati lanciati più di 50 nuovi fondi dai principali player
I *trophy asset* rimangono *appealing* specialmente per i *club deals*



Le performance sono state interessanti
Le strategie *Core/Core+*, vintage 2019-2022, hanno consegnato un Net IRR del 6%-7%

Disclaimer

- Il presente documento è stato predisposto da Amundi Real Estate Italia SGR S.p.A. (di seguito anche “Amundi” o “SGR”) iscritta all'Albo delle SGR previsto dall'art. 35, comma 1, del TUF, tenuto dalla Banca d'Italia, al n. 111 della sezione Gestori di FIA (Fondi d'Investimento Alternativi). La SGR ha sede legale in Milano, via Cernaia 8/10. L'indirizzo Internet della SGR è www.amundi-re.it. Il presente documento è destinato a investitori professionali. Non costituisce in alcun modo una raccomandazione di investimento, un'offerta di acquisto o vendita di strumenti finanziari o una proposta contrattuale. Qualunque riproduzione, totale o parziale, del presente documento richiede la preventiva autorizzazione scritta di Amundi RE Italia SGR S.p.A.