
STUDIO CASADEI

I Fondi Immobiliari in Italia e all'estero

RAPPORTO 2019

Analisi finanziaria dell'Industria Immobiliare Finanziarizzata

35° pubblicazione



20 NOVEMBRE 2019

SCENARI IMMOBILIARI

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE



**1961 - Thomas J. Broyhill
founded the first Reit:
«American Realty Trust»**

Numbers

Bank of Italy

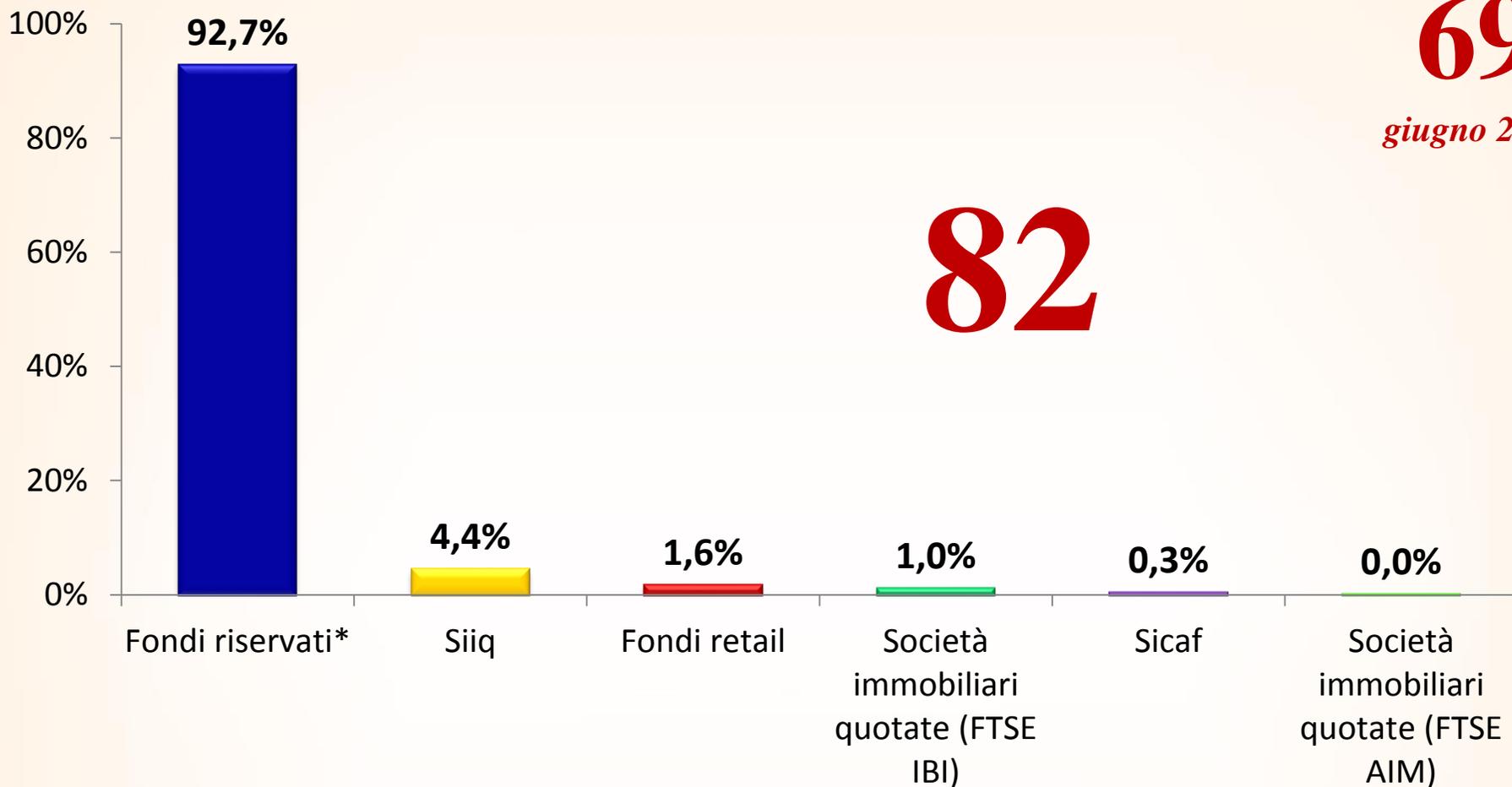
Influence - Power

Compensation

Numbers

Le dimensioni dell'industria - il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2019

(Valori in euro/mld)



69

giugno 2018

82

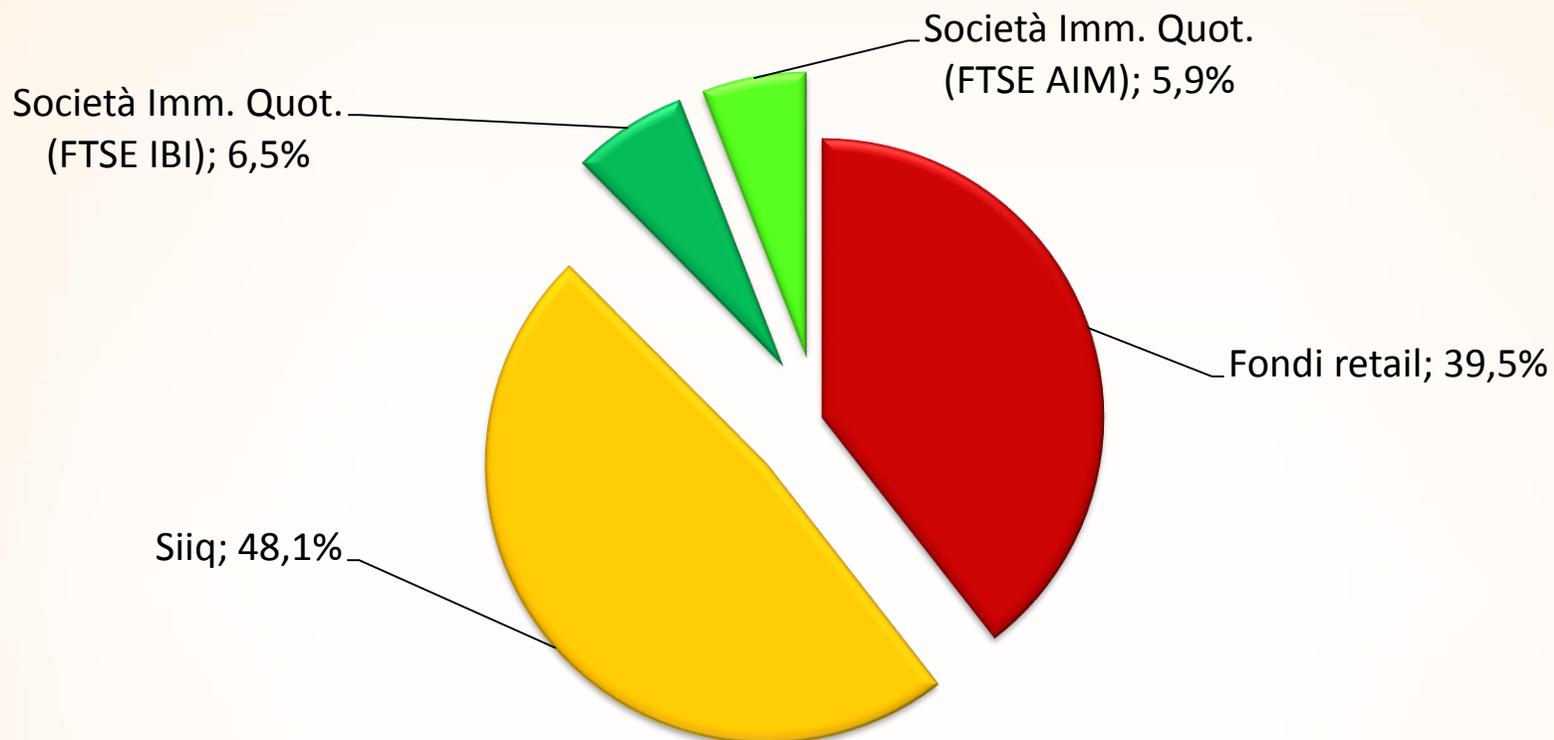
*Stima **SCENARI IMMOBILIARI**

La distribuzione della capitalizzazione

(Valori in euro/mld)

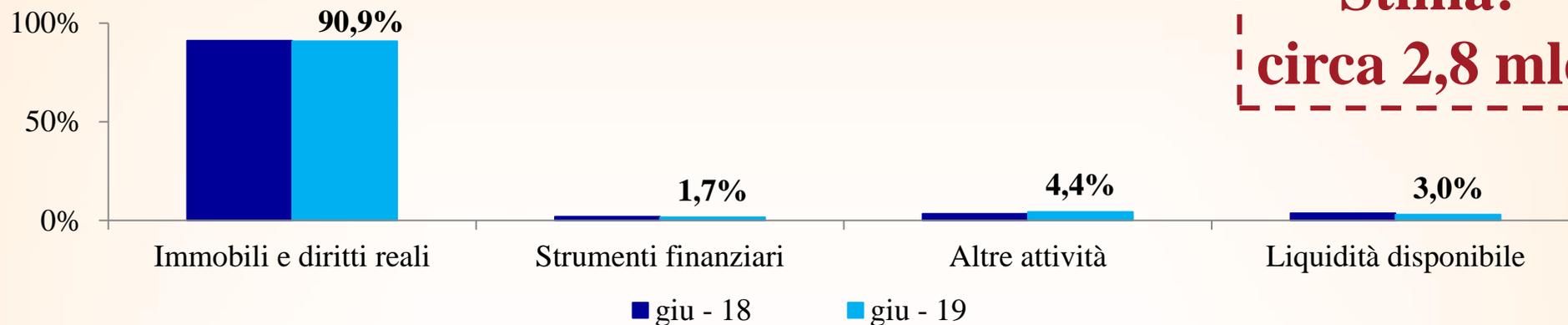
giugno 2019

2,1 miliardi di euro

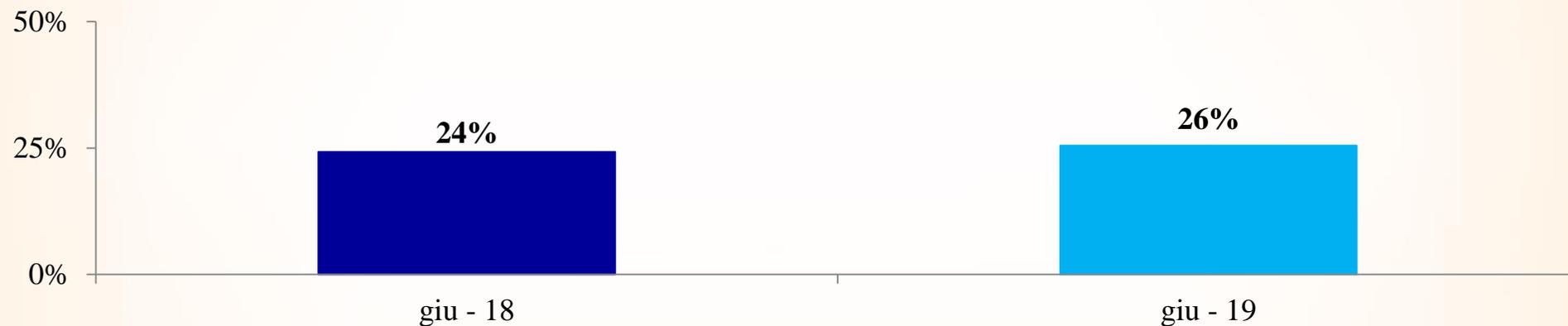


Fondi Riservati*

La composizione dell'attivo patrimoniale



Loan to value

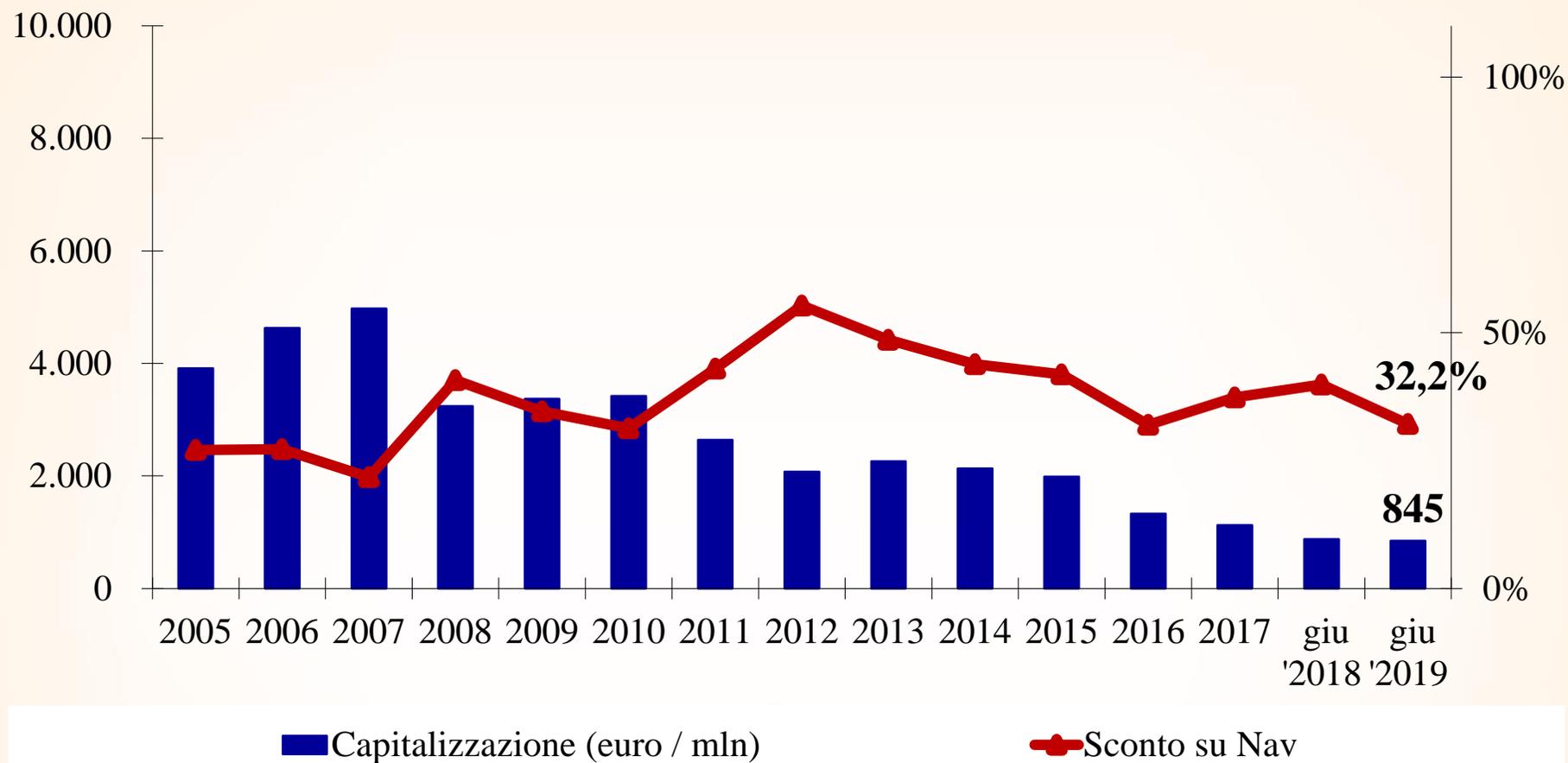


* dati riferiti ad un campione di fondi istituzionali rappresentanti circa il 13% del Nav stimato da **SCENARI IMMOBILIARI**

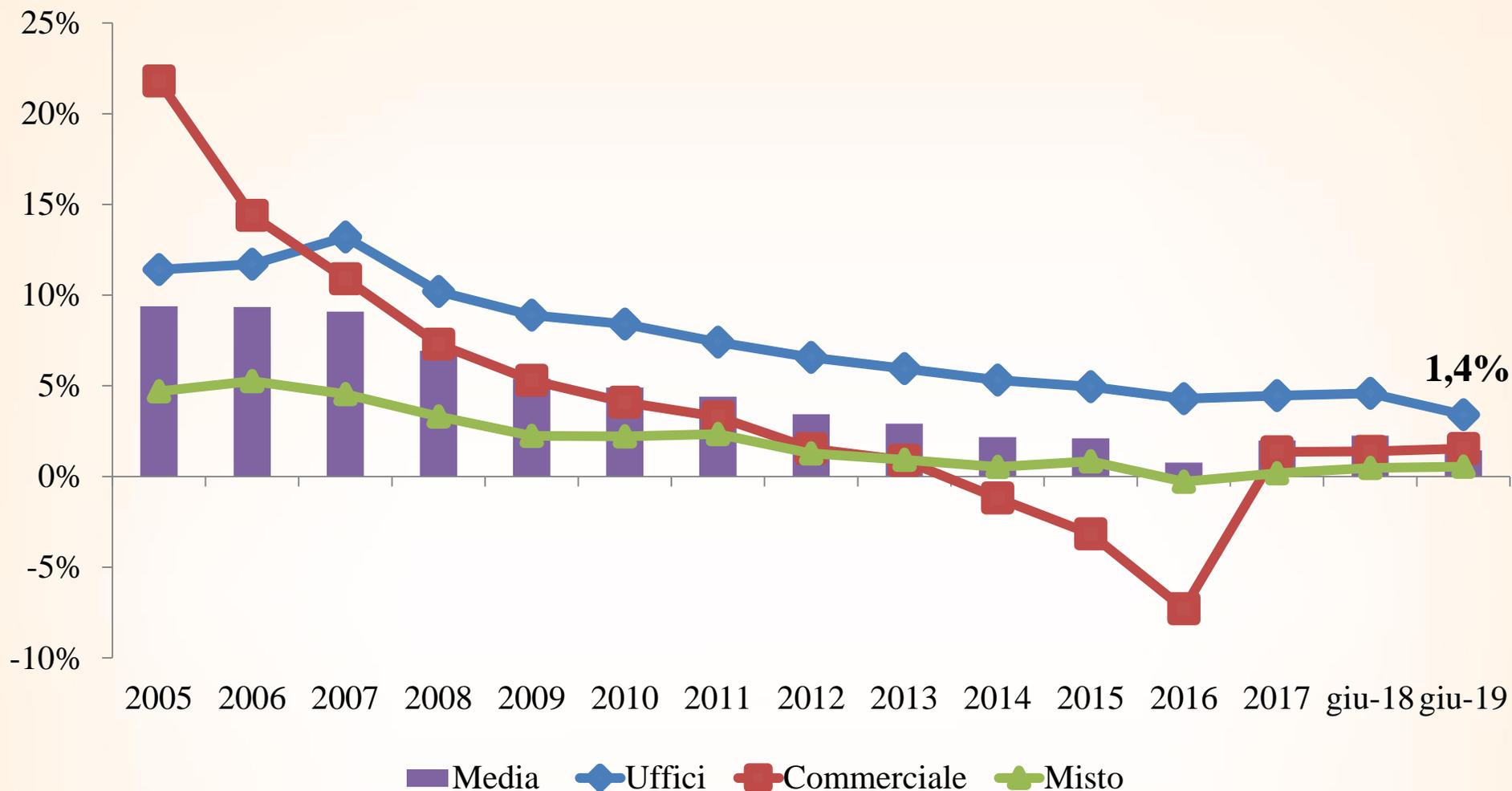
Fondi Retail – riepilogo al 30 giugno 2019

Sgr operative:	6
Fondi attivi:	9
Durata media residua (anni):	2,9
Fondi che usufruiscono della proroga e/o del periodo di grazia	8 su 9

Fondi Retail - Sconto sul Nav e capitalizzazione



Fondi Retail - Il tasso interno di rendimento annuo



La tecnologia per migliorare la redditività

I Reit tecnologici sono tra i settori più performanti del futuro.

La domanda di spazio per i data center non è legata alla crescita del Pil, per questo rappresentano combinazione di crescita e reddito con minore esposizione all'andamento del mercato azionario.

La crescita inarrestabile di dati wireless, cloud pubblico, contenuti digitali, ecc., continua ad alimentare la necessità di maggiore spazio e potenza per i data center.



*DataCenter Knowledge (30 Agosto 2019)

Bank of Italy

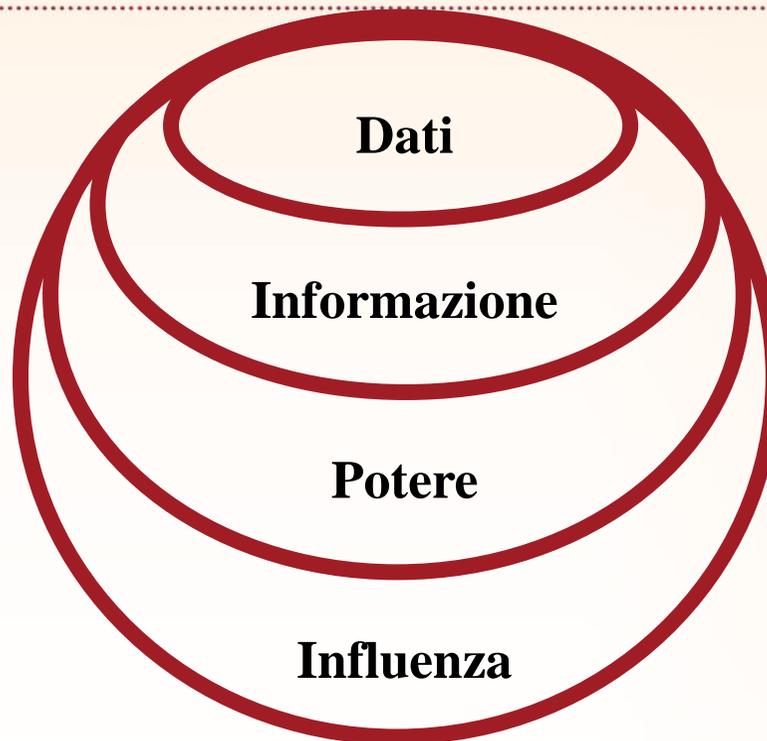
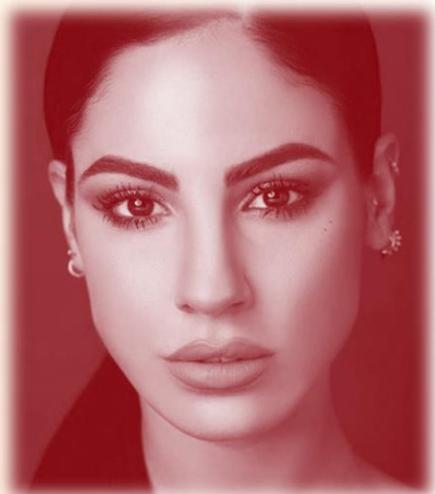
Rapporto Banca d'Italia sulla stabilità finanziaria* - sui Fondi Immobiliari

- A** «I rischi per la stabilità finanziaria derivanti dai fondi immobiliari restano contenuti.» Maggio 2019 (**Aprile 2016**)
- B** «Le perdite registrate dall'avvio dell'operatività da taluni fondi al dettaglio giunti a scadenza negli ultimi mesi espongono a rischi di natura reputazionale [...] gli stessi gestori» Maggio 2019 (**Novembre 2016**)
- C** «L'espansione, che interessa il solo segmento dei fondi riservati a investitori professionali, è principalmente sostenuta dagli investimenti dall'estero.» Maggio 2019 (**Novembre 2017**)
- D** « La redditività [...] dei fondi al dettaglio è rimasta negativa ed è ulteriormente peggiorata.» Maggio 2019 (**Novembre 2017**)
- E** «Prosegue la crescita dei fondi immobiliari: nel 2018 il patrimonio è aumentato del 10%, superando gli 80 miliardi.» Maggio 2019 (**Aprile 2018**)

*Rapporto Banca d'Italia sulla stabilità finanziaria (2016 – 2019)

Influence - Power

Informazione, influenza e potere



Il possesso dei dati, e quindi delle informazioni, fornisce conoscenza e potere.

Gli immobili sono un grande contenitore di dati, e quindi di informazioni su chi ci vive - abita - lavora - gioca - utilizza.

Influenza politica

Uno studio condotto negli USA ha dimostrato come le idee politiche dei CEO influenzino le decisioni di investimento nel Real Estate*.



I Reit guidati da CEO democratici hanno maggiore inclinazione al rischio ma minore esposizione ai settori del tabacco, difesa e nell'industria delle risorse naturali.

Investono in edifici con l'etichetta Energy Star (sistema di certificazione verde avviato dal Governo).



I Reit guidati da CEO repubblicani perseguono strategie più prudenti.

Investono in edifici con l'etichetta Leed (sistema di certificazione verde avviato sul mercato).

*CEO Political preferences and the Sustainability of REITs – P. Eichholtz, E. Yonder

La politica quale driver degli investimenti



Incentivi per assicurazione ai crediti all'esportazione



Incentivi per investimenti realizzati in immobili strumentali nuovi

...

Rottamazione automobili, incentivo ai nuovi acquisti

Harvard Business Review - Top 100 CEO

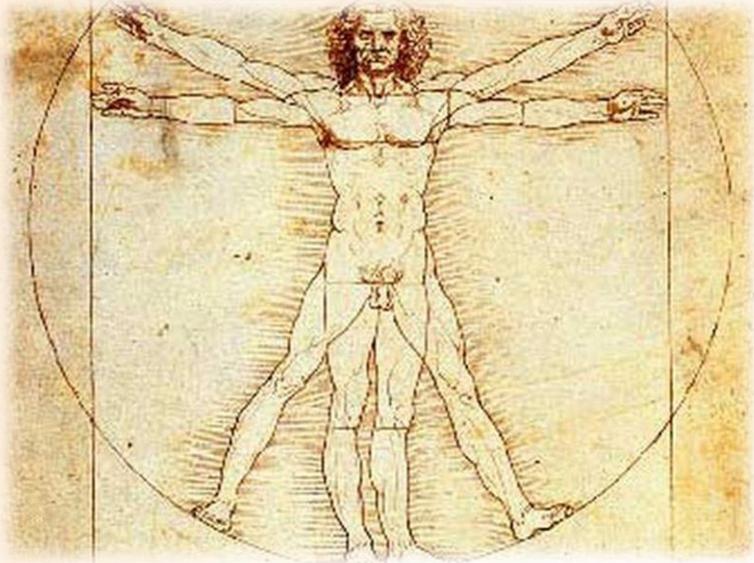
Ogni anno viene stilata una prestigiosa lista in cui vengono classificati i più potenti 100 CEO del mondo.

17° H. Moghadam. Prologis – Logistic & Industrial (3.793 centri logistici);

29° D. Cafaro. Ventas – Healthcare & Senior Housing (1.200 strutture);

67° D. Simon. Simon Property Group – Retail (211 centri comm.li).

Real Estate CEO: The Route to the Top*



Spencer Stuart ha condotto uno studio per identificare le caratteristiche dei CEO del Real Estate delle generazioni future

“A CEO must be resilient and able to cope with pressure ”

Adattarsi alla crisi finanziaria, prendere decisioni quali: ristrutturazione dei debiti, Opa, licenziamento del personale.

“The best decisions are often the ones no one else thinks of ”

Il settore immobiliare è soggetto alle tendenze economiche, sociali e politiche. I leader devono capire come queste dinamiche influenzano gli interessi degli attori dell'industria immobiliare finanziarizzata ed agire di conseguenza, mantenendo un'ottica di medio-lungo termine.

“You need to realise how unimportant you are”

“The most dangerous thing is an insecure CEO”

*Real Estate CEO: The Route to the Top – Addressing the leadership challenge (Spencer Stuart)

Compensation

Retribuzione dei CEO dei Reit : le correlazioni

Lo studio* ha dimostrato che le retribuzioni dei CEO dei Reit sono correlate a diverse variabili.

Influenza significativa:

- Utile annuale del Reit;
- Propensione al rischio;
- Età del CEO;
- Titoli conseguiti in carriera dal CEO.

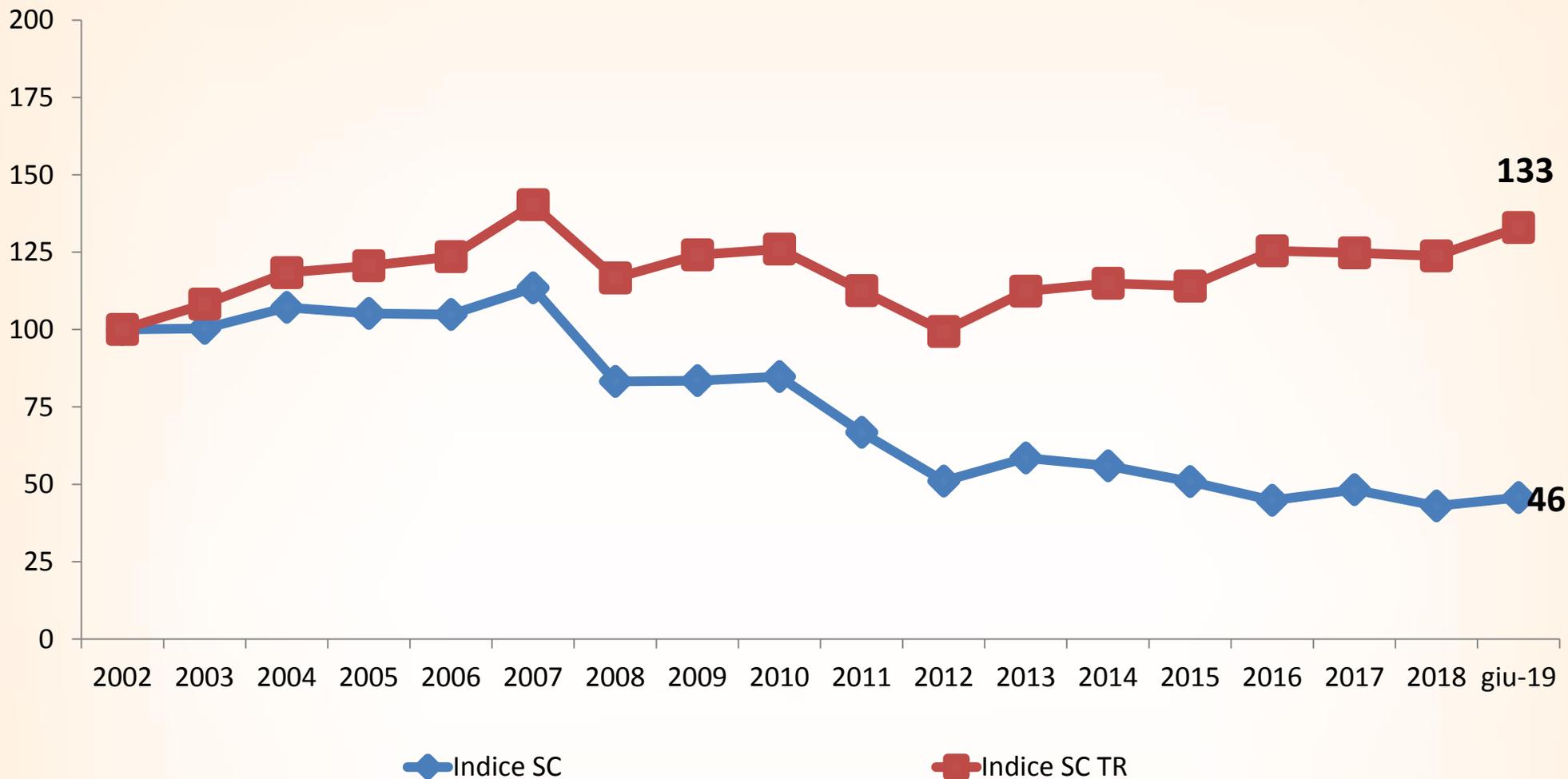
Influenza non significativa:

- Total Return Share;
- Earn per Share;
- Variazioni negli investimenti immobiliari;
- Rendimenti quotazioni.

Inoltre il mix della «compensation» (retribuzioni, bonus) dei CEO dei Reit è rimasto legato agli incentivi di lungo termine (LTI).

*Center for Real Estate and Urban Economics Studies. Director compensation and CEO bargaining Power in REITs – Z. Feng, C. Ghosh, C.F. Sirmans

Fondi Retail - Indice Sc e Sc Total Return



Retribuzione dei CEO e indebitamento Reit

Uno studio dell'Università del Wisconsin – Medison* ha analizzato la correlazione tra la struttura retributiva dei CEO e le forme di debito assunte: garantite – non garantite.

Da questo studio deriva che se la retribuzione dei CEO è più sensibile alla volatilità delle azioni, il Reit ha una struttura dei debiti maggiormente orientata a quelli di tipo garantito.

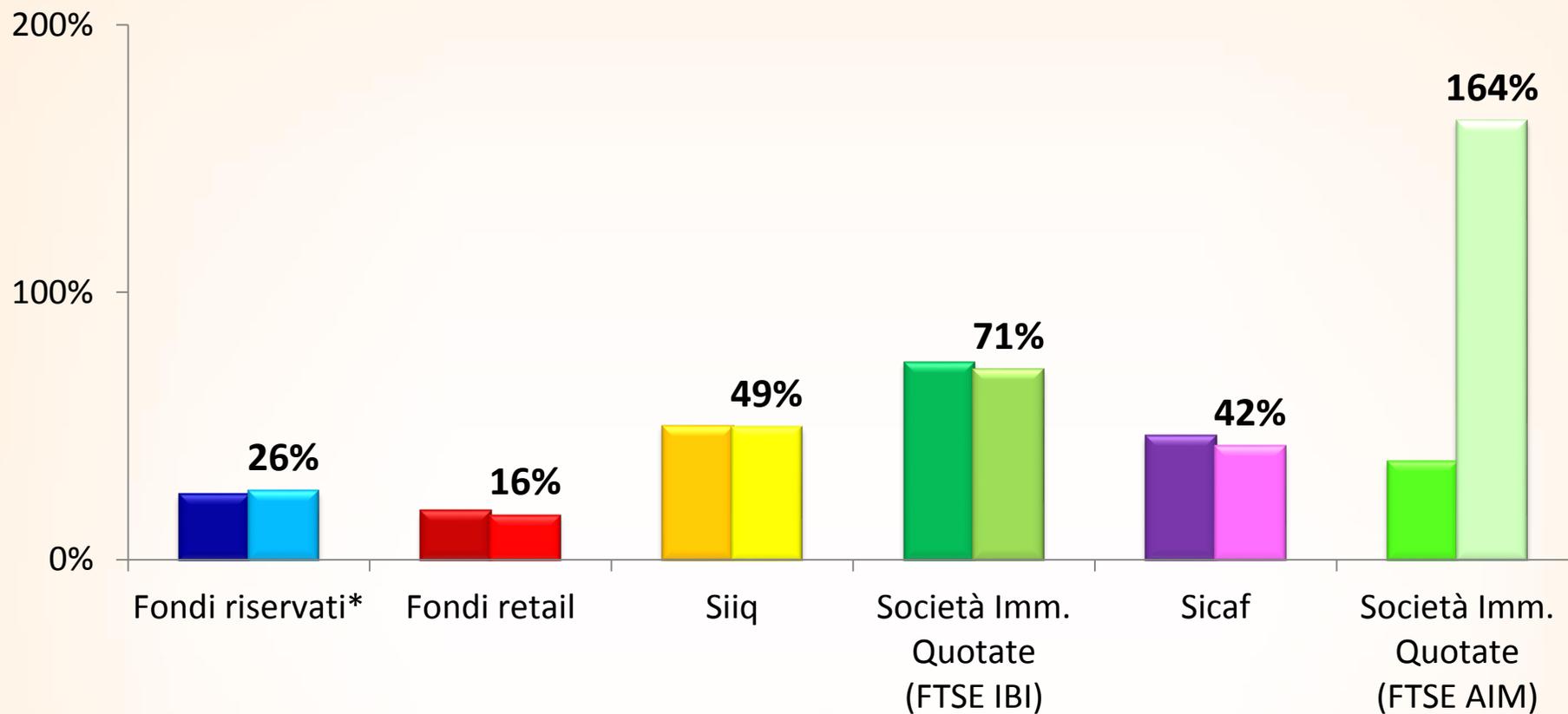
La composizione retributiva dei CEO influenza, quindi, la solidità degli investimenti e il ricorso alla leva finanziaria.

28 mld (30 giugno 2018)

31 mld (30 giugno 2019)

*Department of Real Estate and Urban Land Economics University of Wisconsin- Medison. Executive Compensation and Debt Structure of REITs – Ying Li

Quanto pesano i debiti sul patrimonio immobiliare



Giugno 2018 – Giugno 2019

*Stima **SCENARI IMMOBILIARI**

Il Real Estate e il cambiamento climatico

Vivere da poveri



Greta Thunberg

Anti catastrofista



Michael Shellenberger

Forza Venezia



STUDIO CASADEI

20 NOVEMBRE 2019

STUDIO CASADEI

Via Orvieto 14/i – Pomezia (Roma)
Viale della Piramide Cestia 31 - Roma
Tel. +390697279656 Fax +390697279889

Francesca Spano: f.spano@studiocasadei.it
Albina Righini