



DEFINIZIONE DI UN INDICATORE DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

Numero 1

Anno 2018





CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE



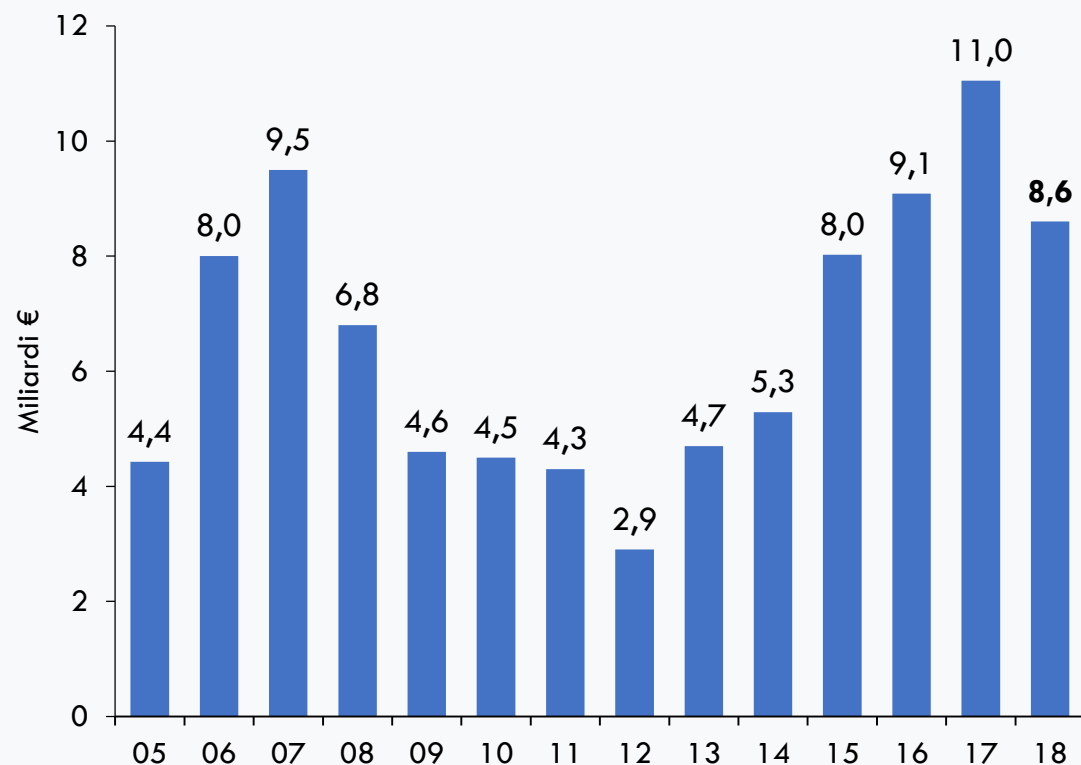
Nomisma

1

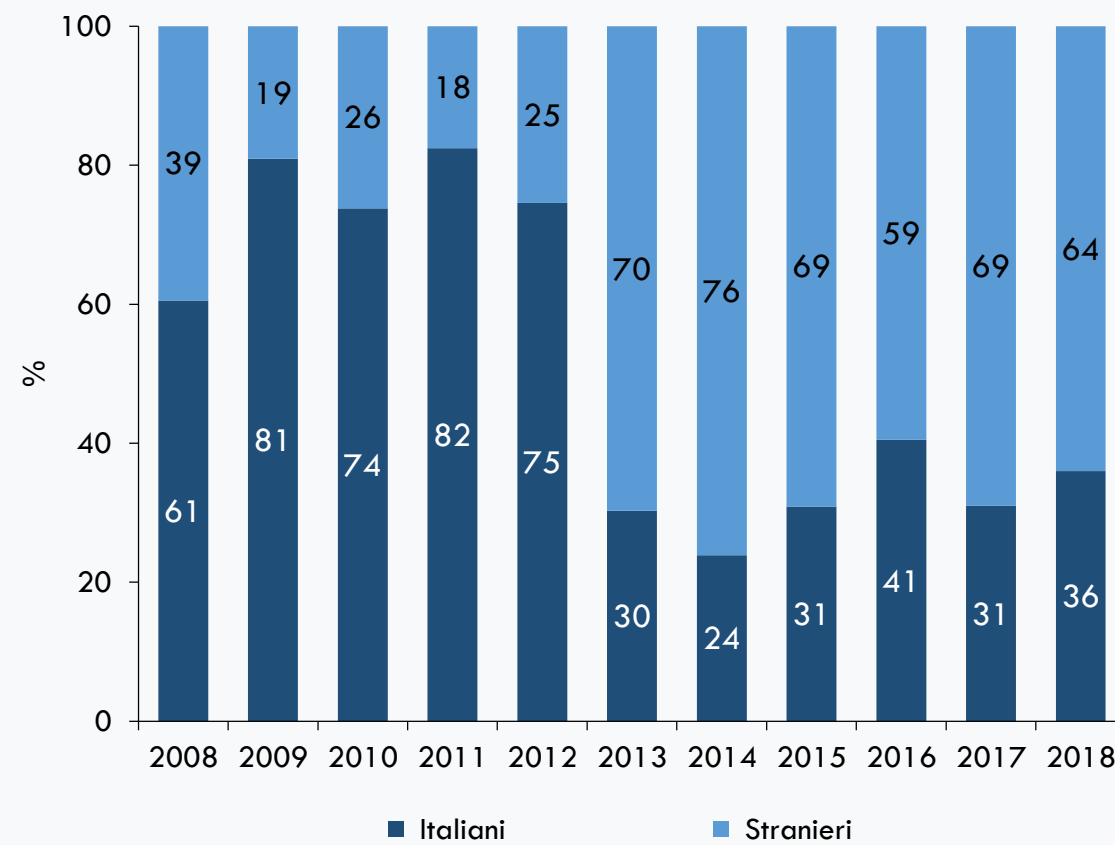
CONTESTO DI RIFERIMENTO

INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI CORPORATE



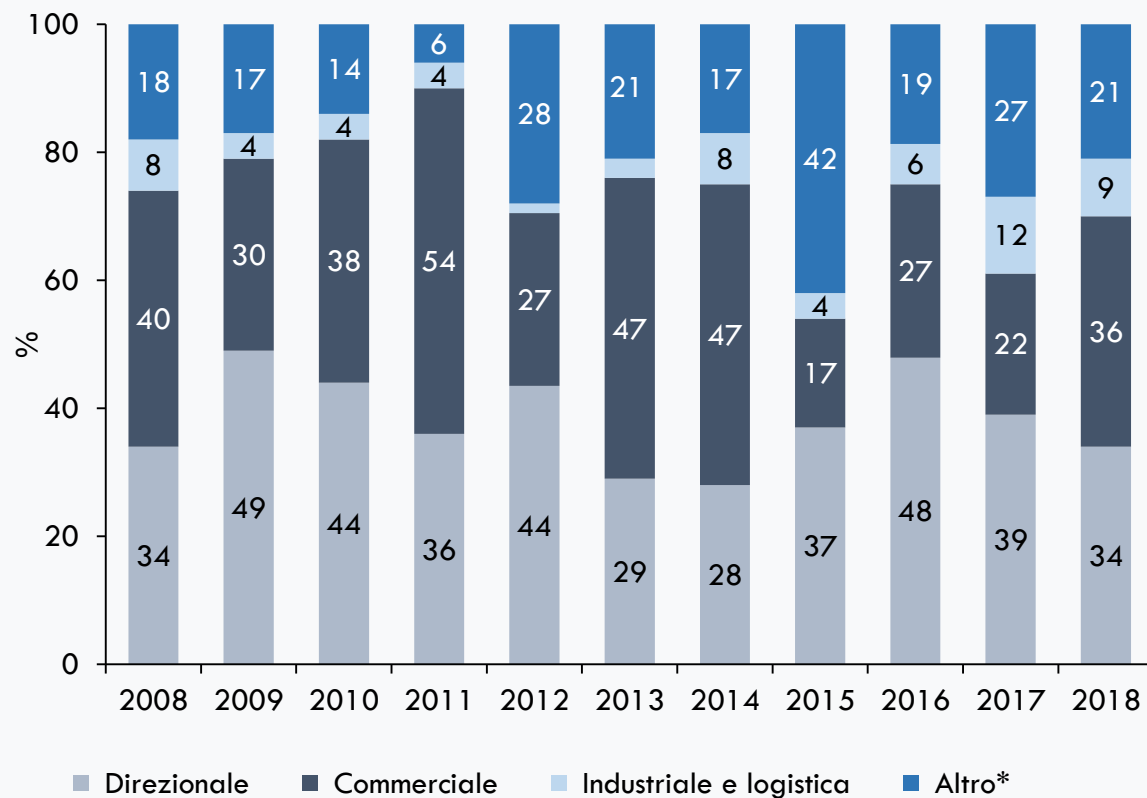
PER ORIGINE DELL'INVESTITORE



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

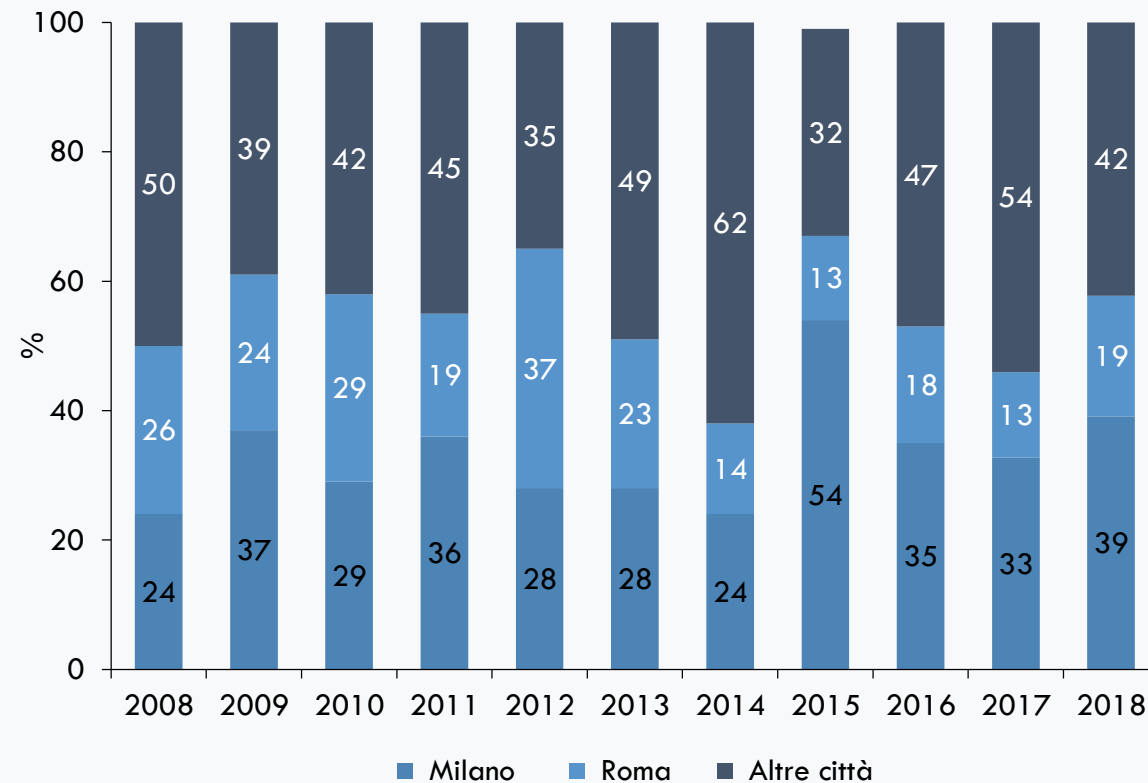
INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA

PER TIPOLOGIA



* Hotel, misti e altre tipologie

PER LOCALITÀ

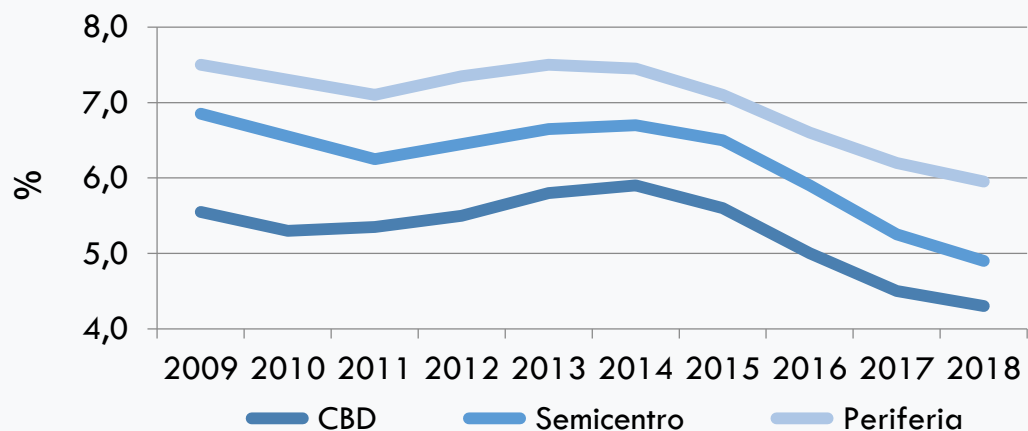


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

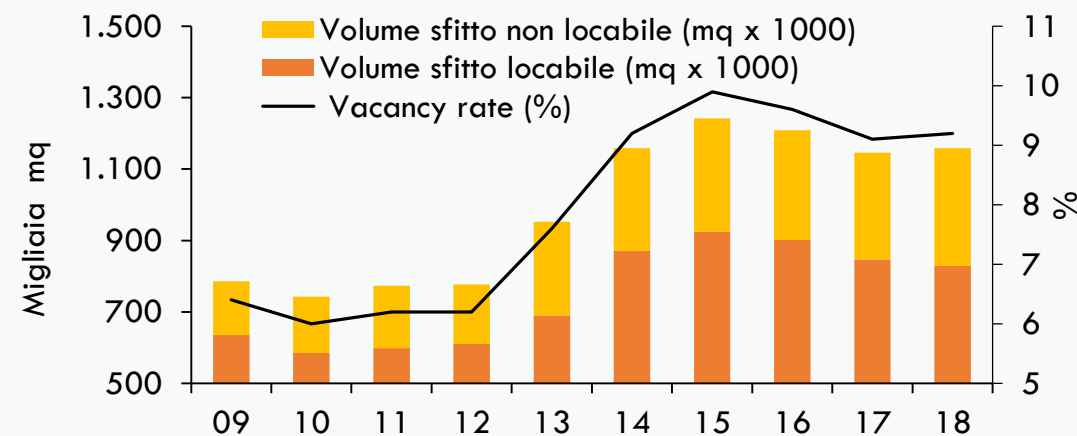
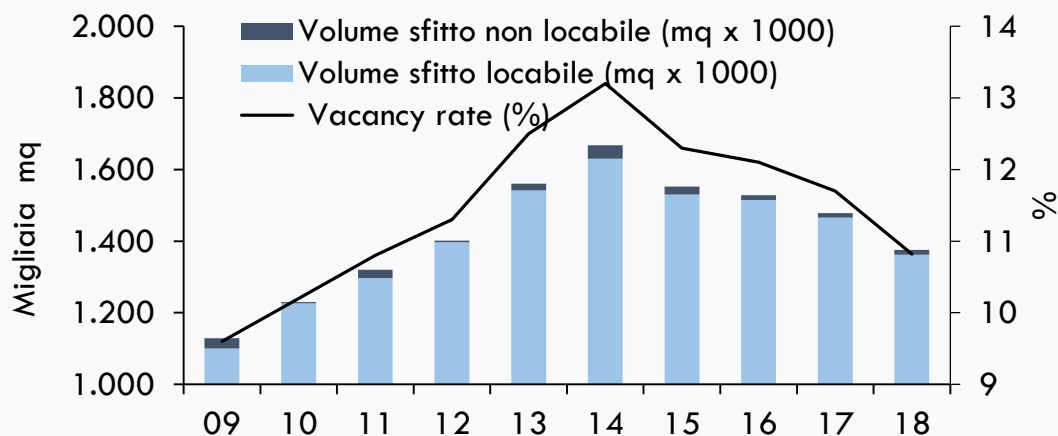
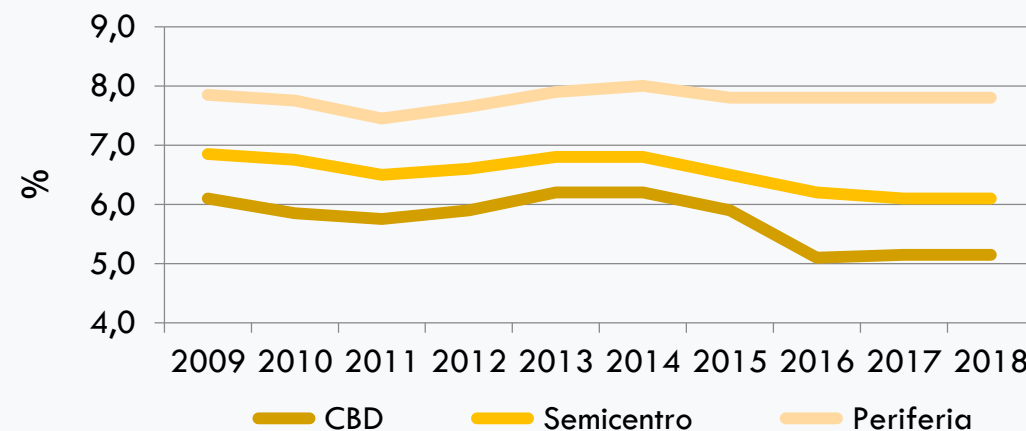
PRIME YIELDS E VACANCY RATE DEGLI UFFICI



MILANO



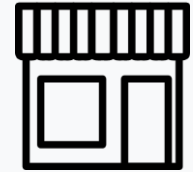
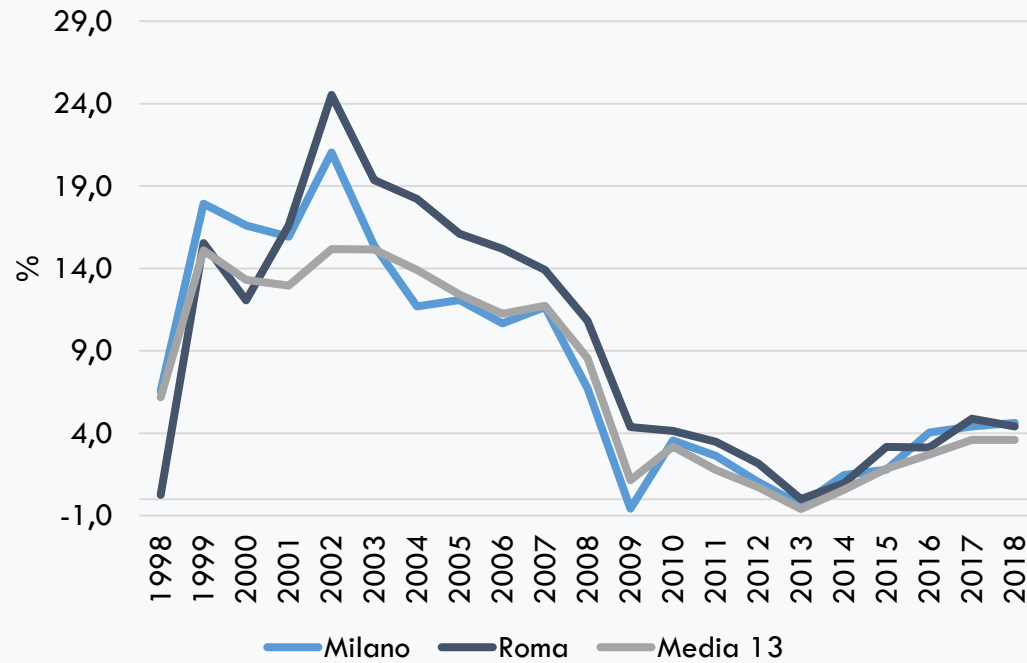
ROMA



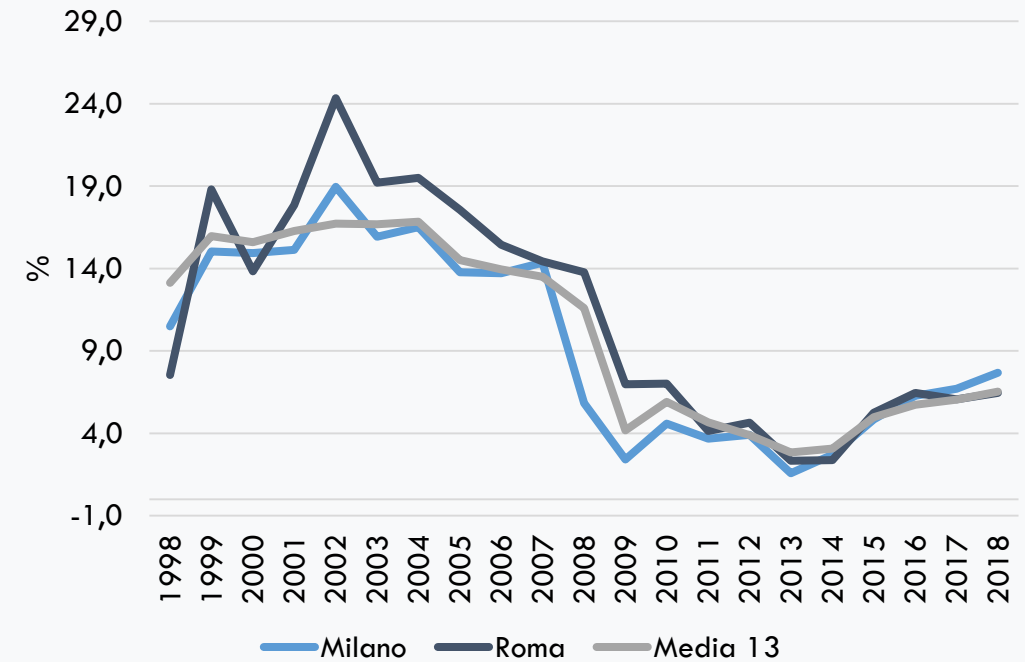
TOTAL RETURN



UFFICI



NEGOZI





CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE



Nomisma

2

INDICATORI DI PERFORMANCE

INDICI



Total Return
Income Return lordo
Income Return netto
Capital Growth

CLUSTER



Global (aggregato nazionale)
Core (solo immobili locati)
Industriale/Logistica
Direzionale (Milano e Roma)
Commerciale (Milano e Roma)

FORMULA DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELL'INDICATORE

$$TR_t = \frac{(CV_t - CV_{(t-1)} - CExp_t + CRpt_t + NI_t)}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

$$CG_t = \frac{(CV_t - CV_{(t-1)} - CExp_t + CRpt_t)}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

$$IR_t = \frac{NI_t}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

PARAMETRO STIMATO

TR_t	→ Total return al tempo t
CV_t	→ Capital Value al tempo t
Cexp_t	→ Total capital expenditures (acquisti e sviluppi) al tempo t
CRpt_t	→ Total capital receipts (vendite) al tempo t
NI_t	→ Rent incassati nel periodo t-1 - t, al netto di property management costs e di altri costi non recuperabili
CG_t	→ Capital growth al tempo t
IR_t	→ Income return al tempo t

SEGMENTAZIONE AUM CAMPIONE



IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Agenzia Bancaria	Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Laboratori	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Studentato	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
138	650	878	1.320	826	5	4	12	708	58	33	2	151	3	4.788
2,9%	13,6%	18,3%	27,6%	17,3%	0,1%	0,1%	0,3%	14,8%	1,2%	0,7%	0,0%	3,2%	0,1%	100%

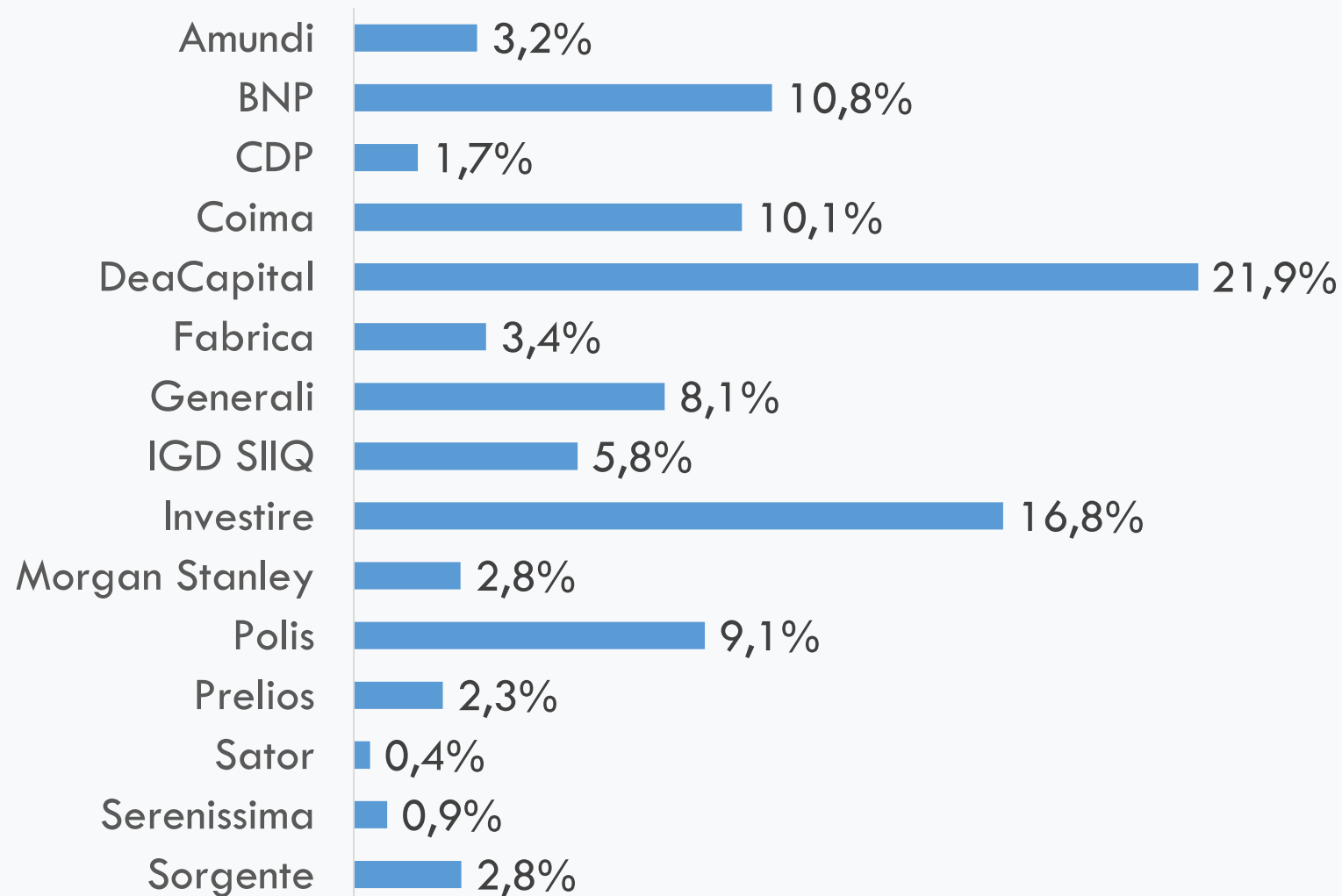


AUM PER TIPOLOGIA (in milioni di Euro)

Agenzia Bancaria	Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Laboratori	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Studentato	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
249	4.653	5.365	18.039	2.571	3	8	39	3.577	848	286	9	2.028	0	37.674
0,7%	12,4%	14,2%	47,9%	6,8%	0,0%	0,0%	0,1%	9,5%	2,3%	0,8%	0,0%	5,4%	0,0%	100%



DISTRIBUZIONE ASSETS UNDER MANAGEMENT



SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
N. Immobili	4.788	1.320	878	289	509
MQ	23.727.103	7.363.682	2.299.986	1.942.984	3.133.997
AUM	37.673.903.668	18.038.684.295	5.364.787.352	10.156.535.992	8.074.178.934
Vacancy (mq)	5.428.337	1.123.618	335.034	523.925	824.906
Passing Rent (€/anno)	1.644.179.363	743.967.664	320.880.598	352.388.580	288.199.622
Capex(€/mq)	88	128	78	195	65
IMU-TASI (€)	173.699.069	73.916.571	33.703.420	48.953.784	37.534.390
Passing rent €/mq/anno 25esimo percentile	40	72	62	47	78
Passing rent €/mq/anno 50esimo percentile	51	113	105	89	124
Passing rent €/mq/anno 75esimo percentile	79	180	144	218	216

SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
GROSS CAP RATE 25esimo percentile	6,30%	6,00%	6,59%	5,40%	5,78%
GROSS CAP RATE 50esimo percentile	7,00%	6,75%	7,05%	6,00%	6,38%
GROSS CAP RATE 75esimo percentile	8,00%	7,62%	7,34%	6,76%	7,00%
DISCOUNT RATE 25esimo percentile	6,50%	6,23%	6,85%	5,60%	5,72%
DISCOUNT RATE 50esimo percentile	7,00%	7,00%	7,40%	6,39%	6,57%
DISCOUNT RATE 75esimo percentile	7,60%	7,55%	7,90%	7,30%	7,13%
ERV 25esimo percentile	110	117	120	200	140
ERV 50esimo percentile	150	186	140	265	224
ERV 75esimo percentile	264	279	200	406	274





INDICI DI PERFORMANCE



	2016		2017		H1 2018	
INDICI	GROSS	NET	GROSS	NET	GROSS	NET
Global	4,91%	4,49%	5,60%	5,19%	2,11%	1,93%
Core (solo immobili locati)	5,45%	4,76%	5,36%	4,72%	2,60%	2,30%



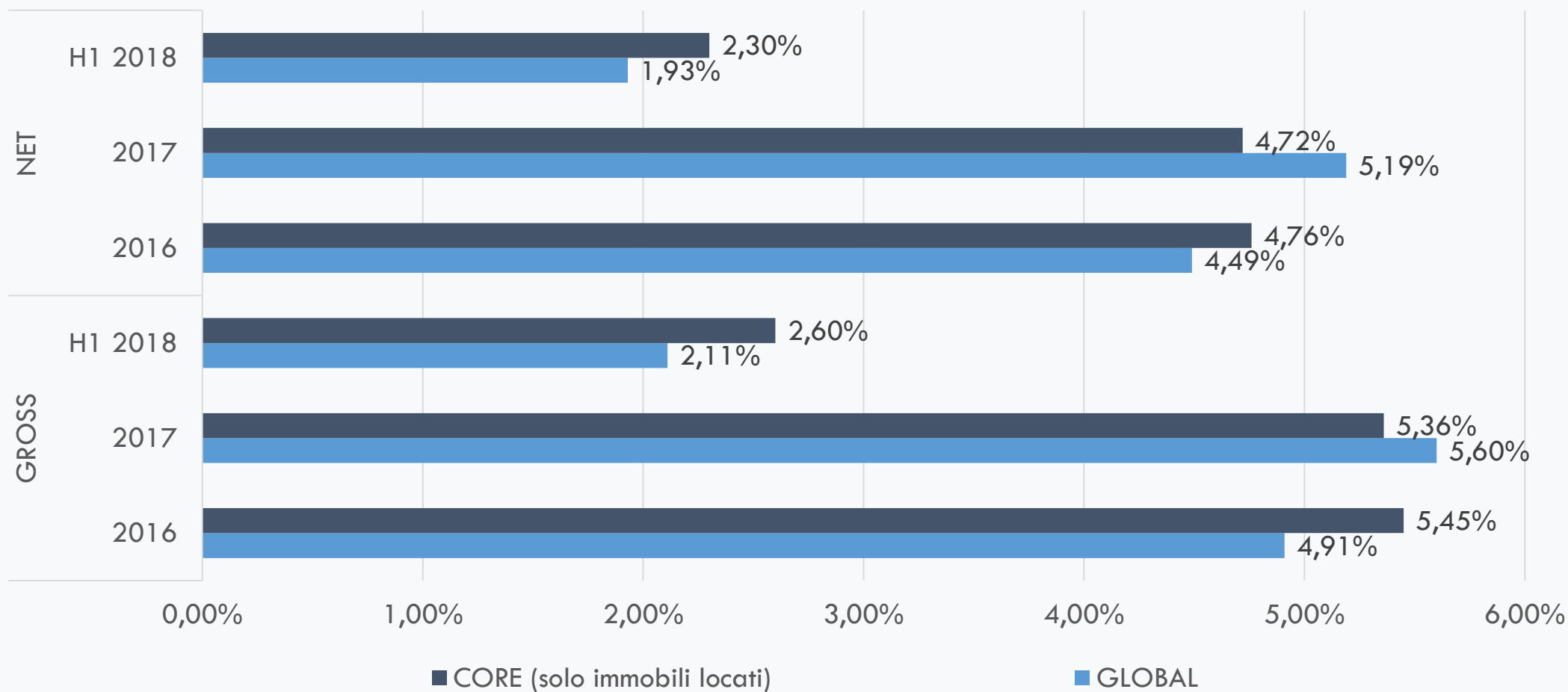
Direzionale Milano	3,75%	2,99%	4,43%	3,59%	2,61%	2,25%
Commerciale Milano	4,06%	3,49%	4,77%	4,29%	2,59%	2,36%



Direzionale Roma	3,26%	2,66%	3,28%	2,57%	1,22%	1,06%
Commerciale Roma	4,92%	4,10%	4,70%	3,88%	2,62%	2,24%

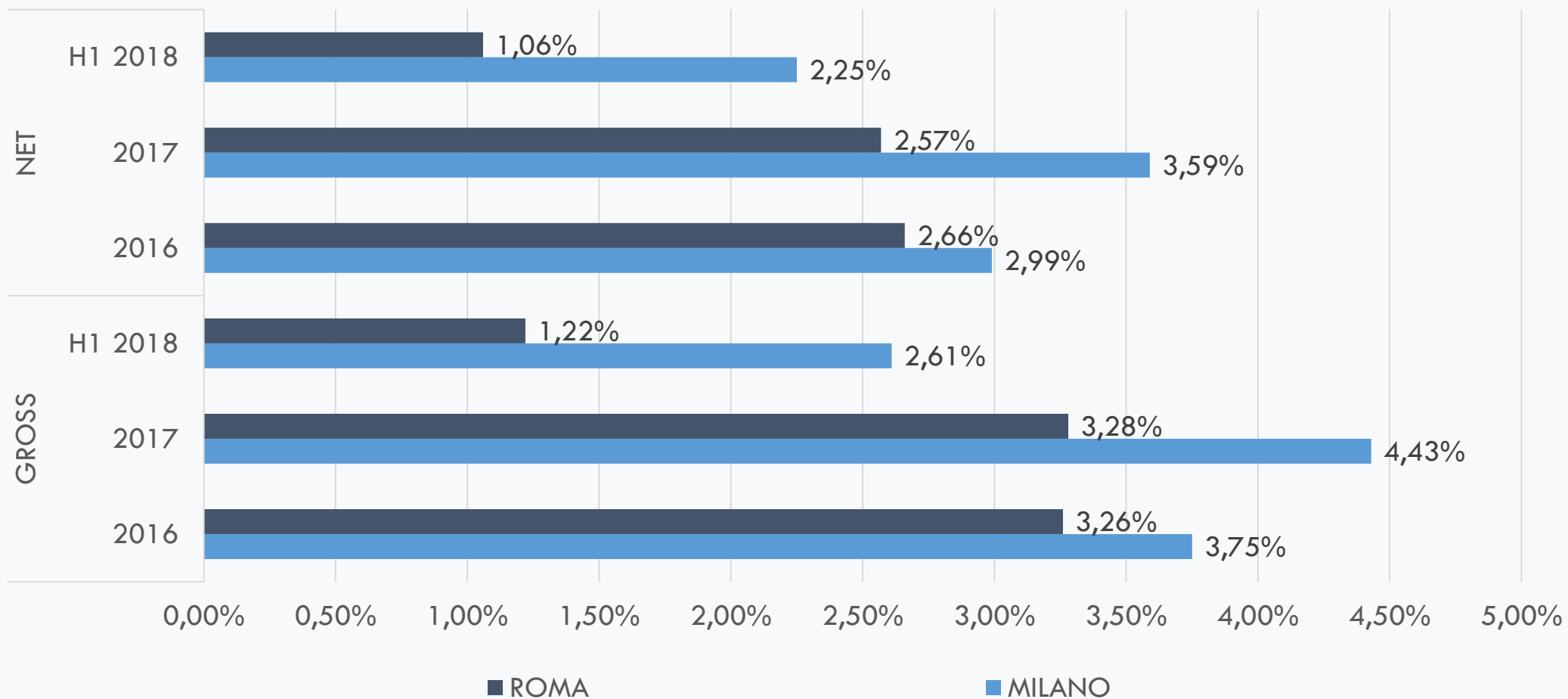


INDICI DI PERFORMANCE GLOBAL E CORE





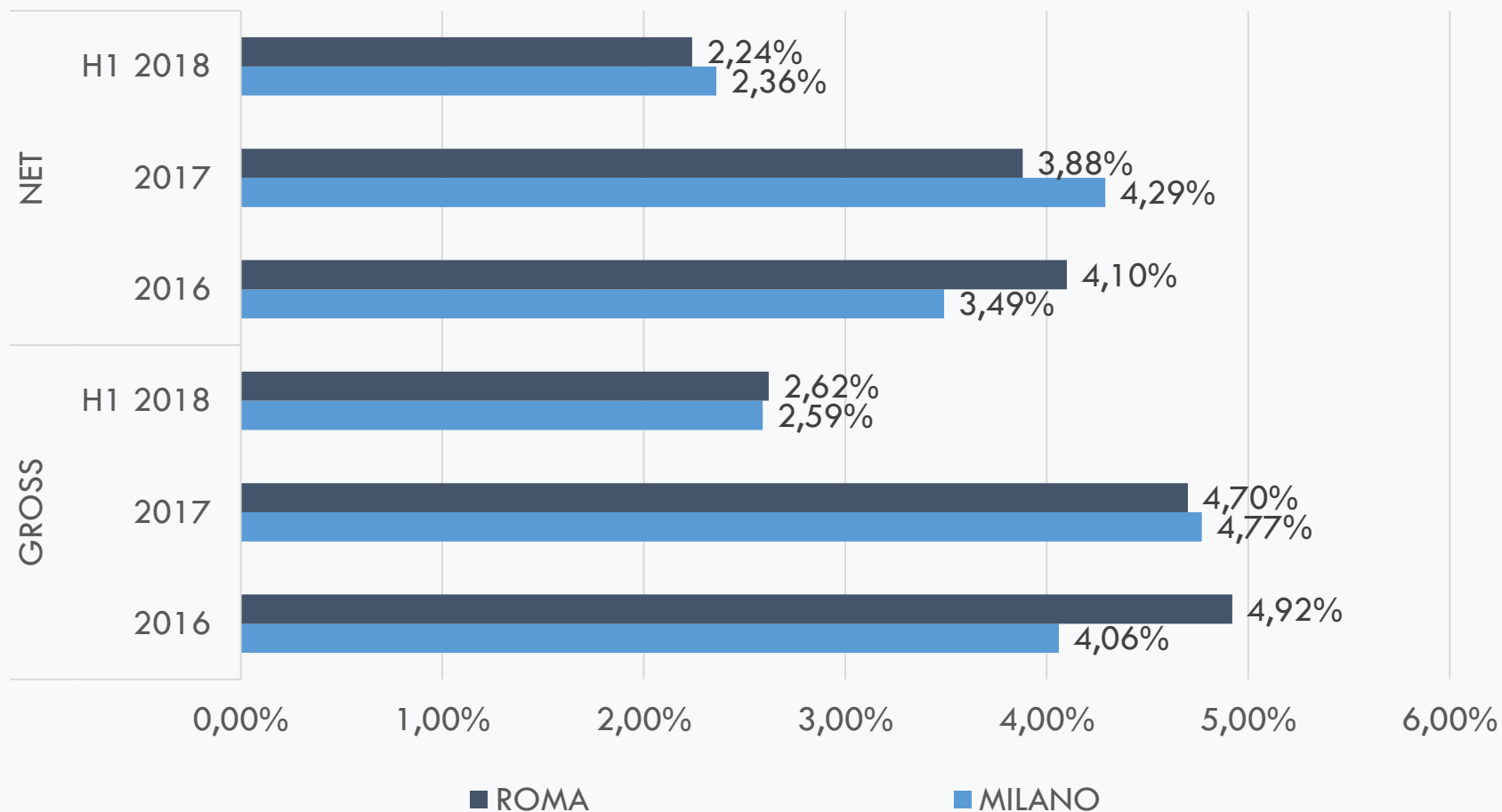
INDICI DI PERFORMANCE DIREZIONALE





INDICI DI PERFORMANCE COMMERCIALE

.....



ITALIA - INCIDENZA
SHOPPING CENTER (H1 2018)

Sup. commerciale

28,8%

Passing rent

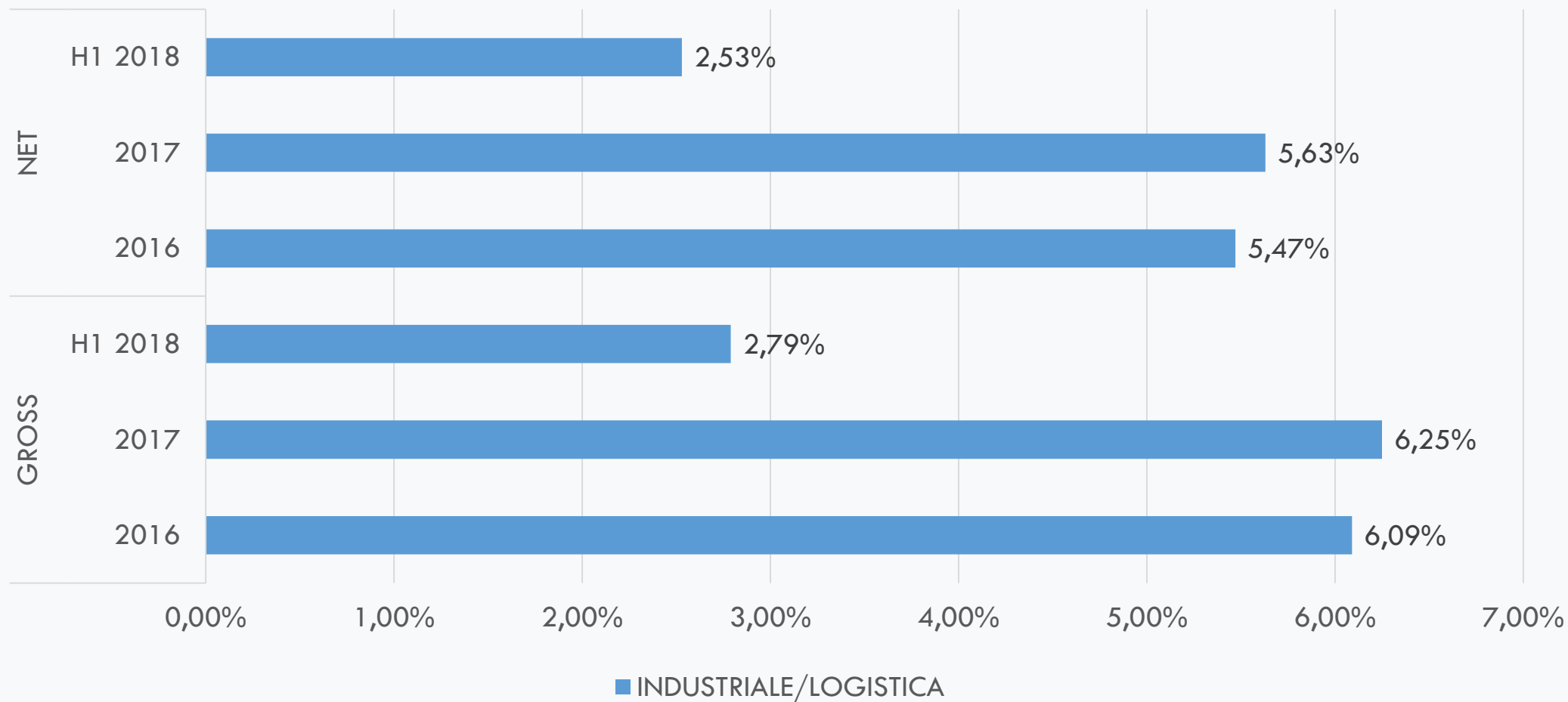
40,7%

AUM

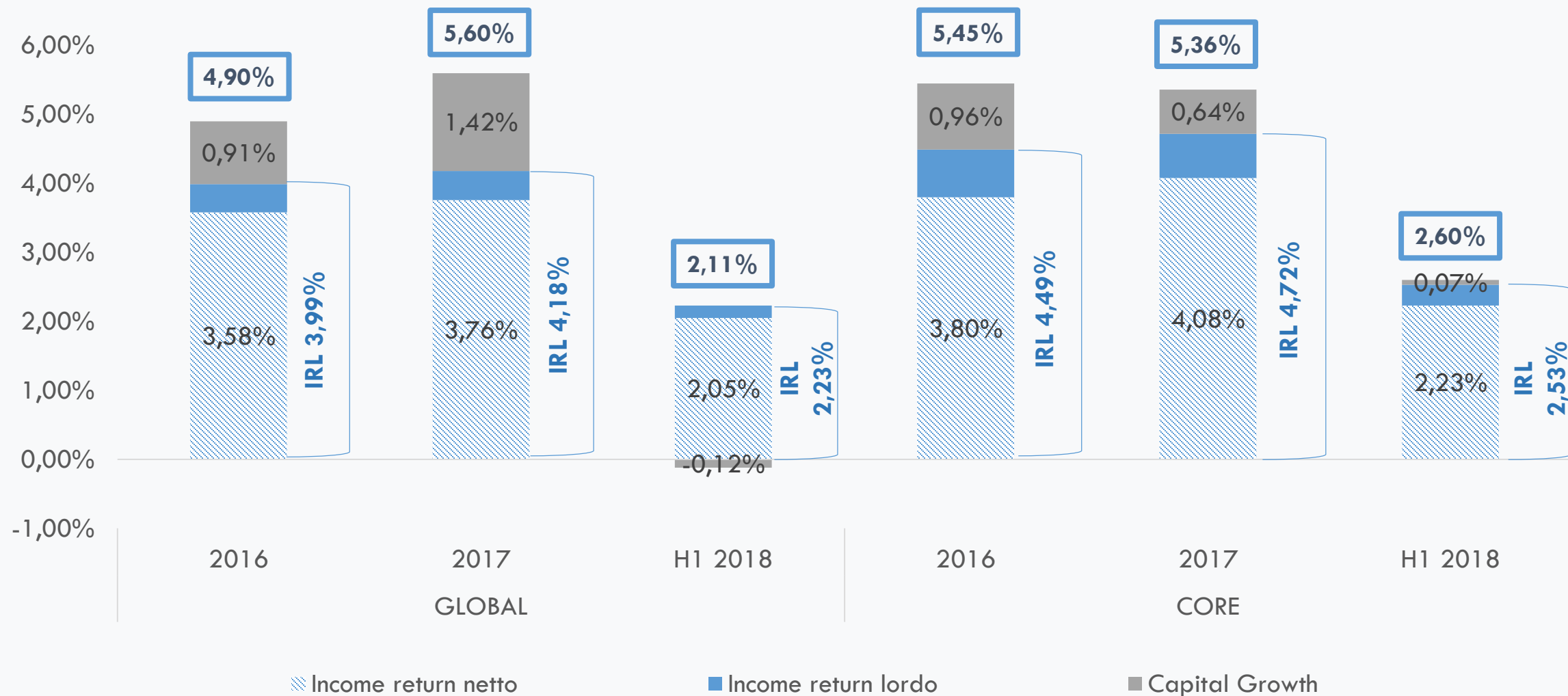
40,7%



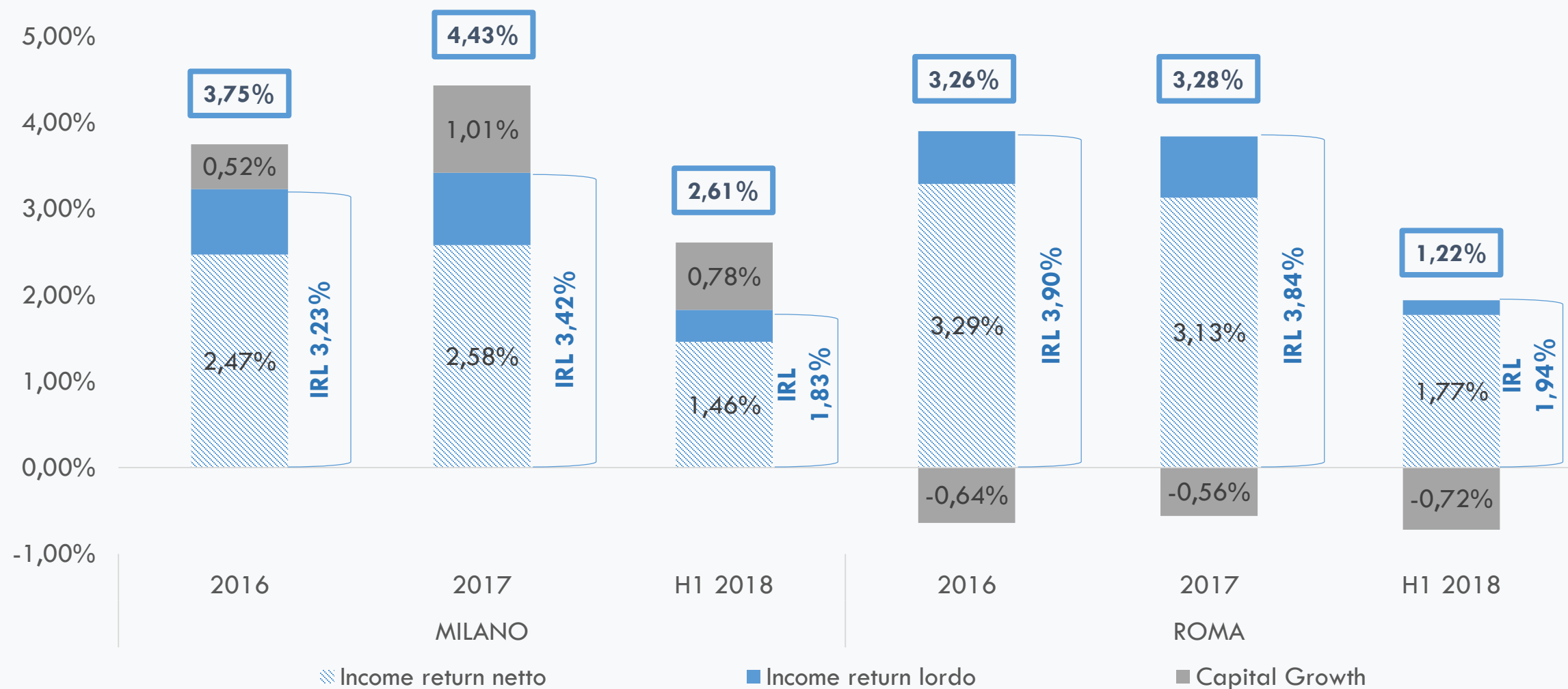
INDICI DI PERFORMANCE INDUSTRIALE/LOGISTICA



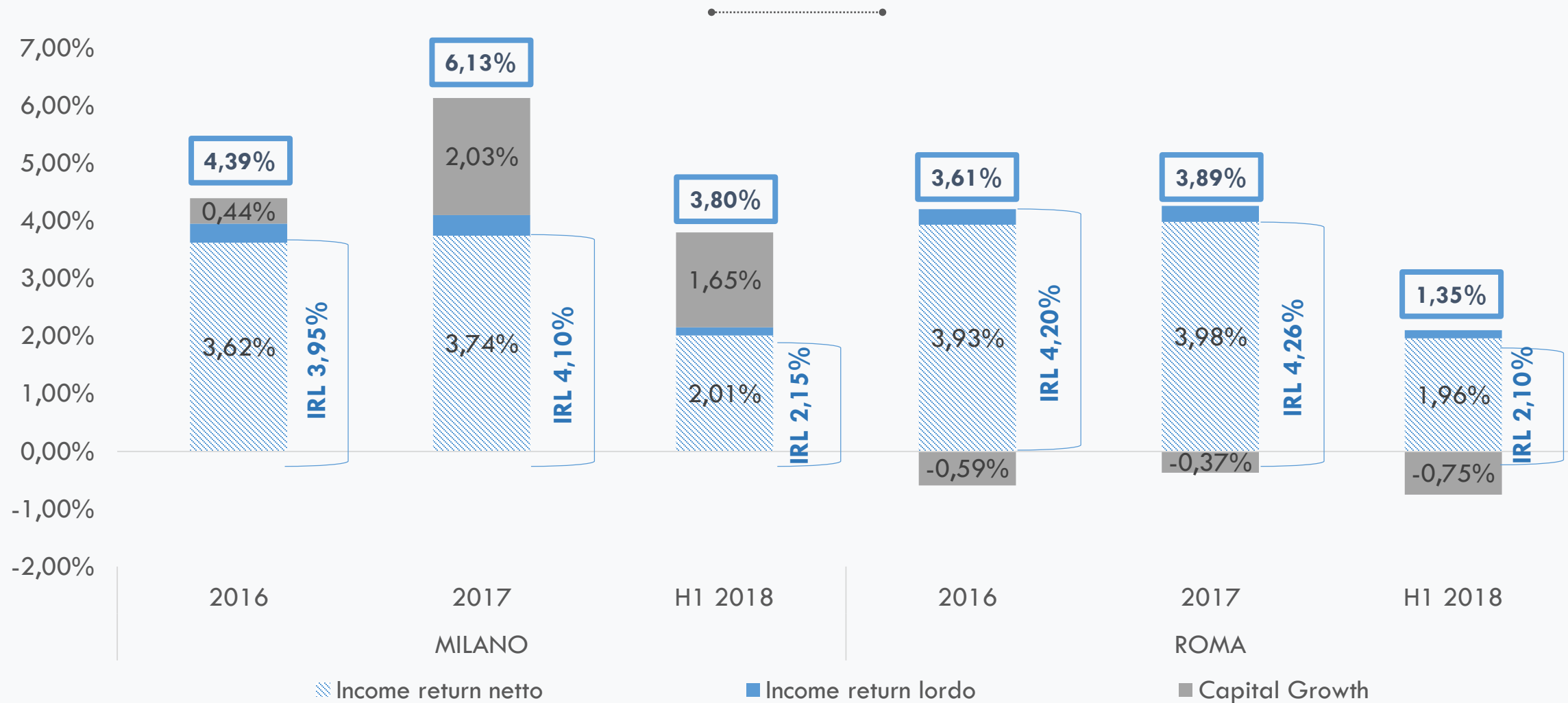
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH GLOBAL E CORE



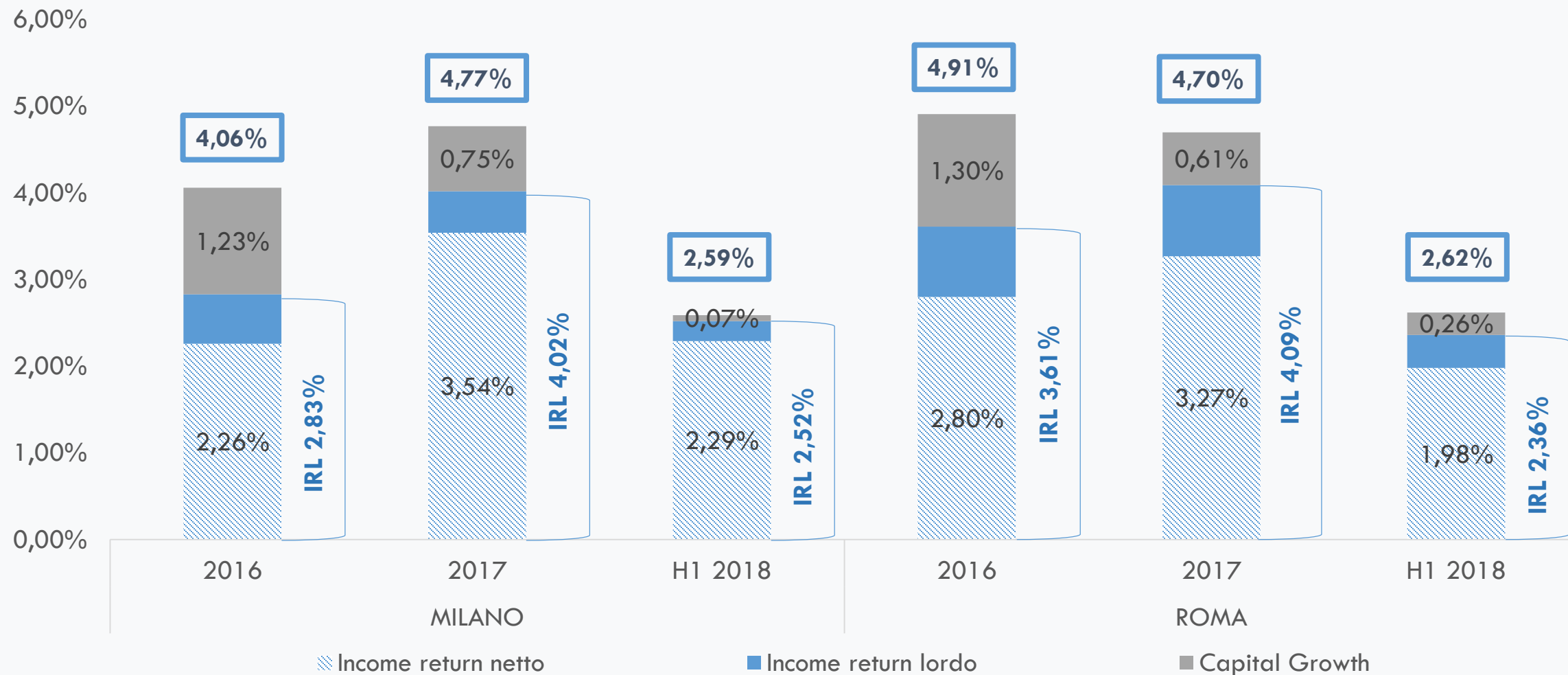
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH DIREZIONALE



INDICE DI MILANO E ROMA (income return e capital growth) AL NETTO DELLA COMPONENTE DI SFITTO DIREZIONALE

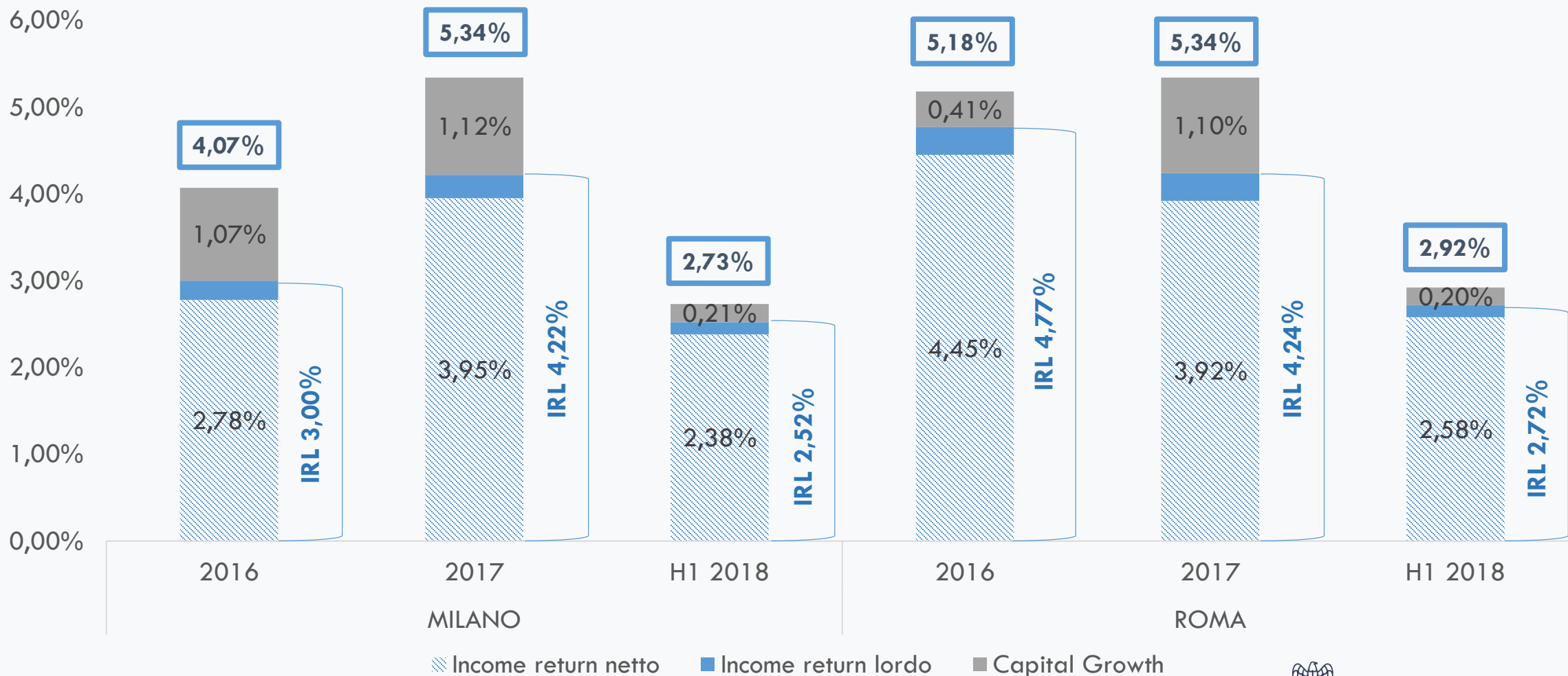


INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH COMMERCIALE

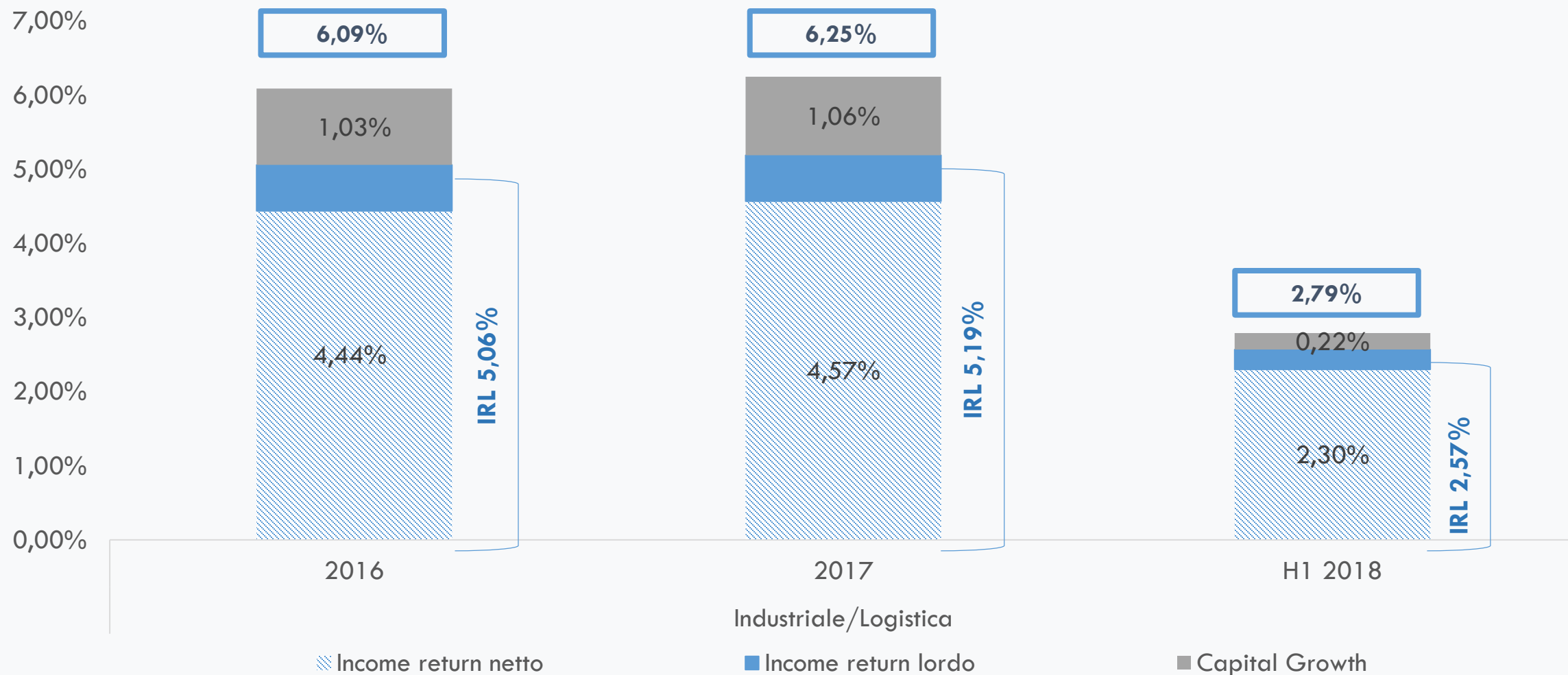


INDICE DI MILANO E ROMA (income return e capital growth) AL NETTO DELLA COMPONENTE DI SFITTO COMMERCIALE

.....

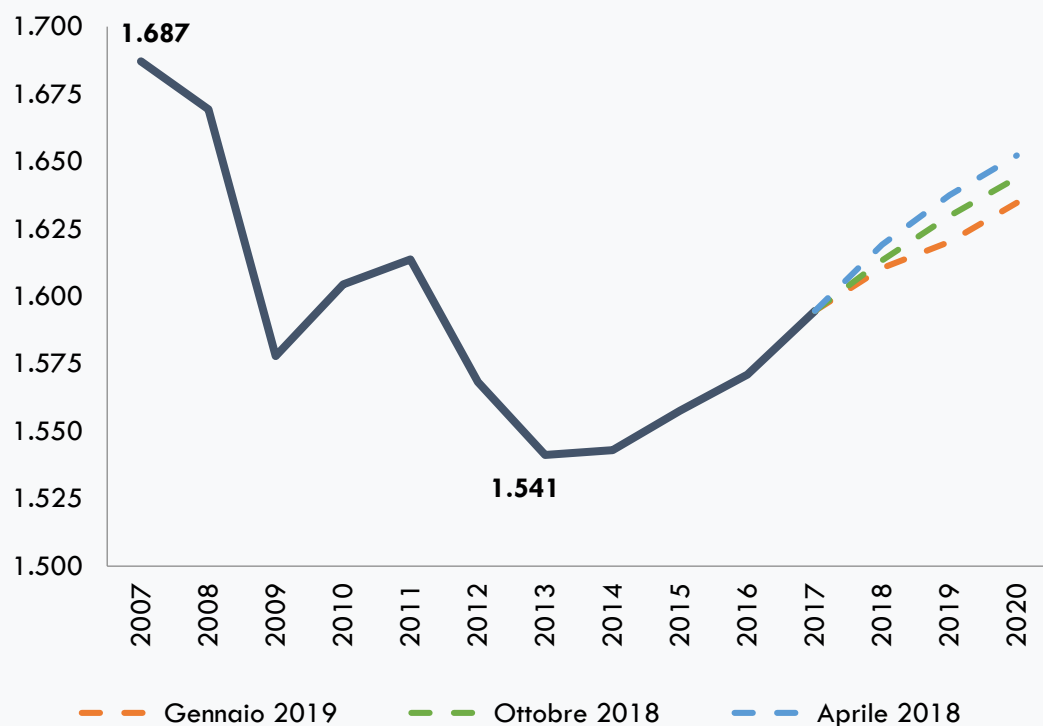


INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH INDUSTRIALE/LOGISTICA



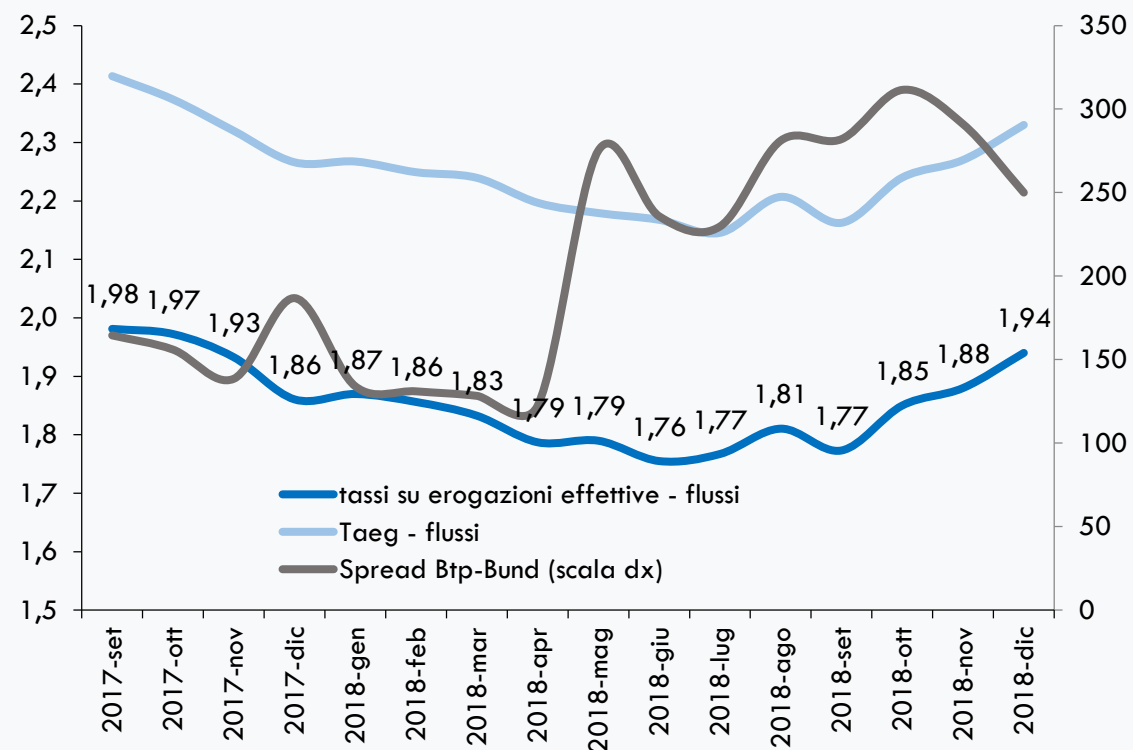
EVOLUZIONE PIL E IMPATTO SPREAD SU TASSI

Evoluzione del Prodotto interno lordo e previsioni - Valori concatenati (base=2010) - Miliardi di €



Fonte: World Economic Outlook, FMI

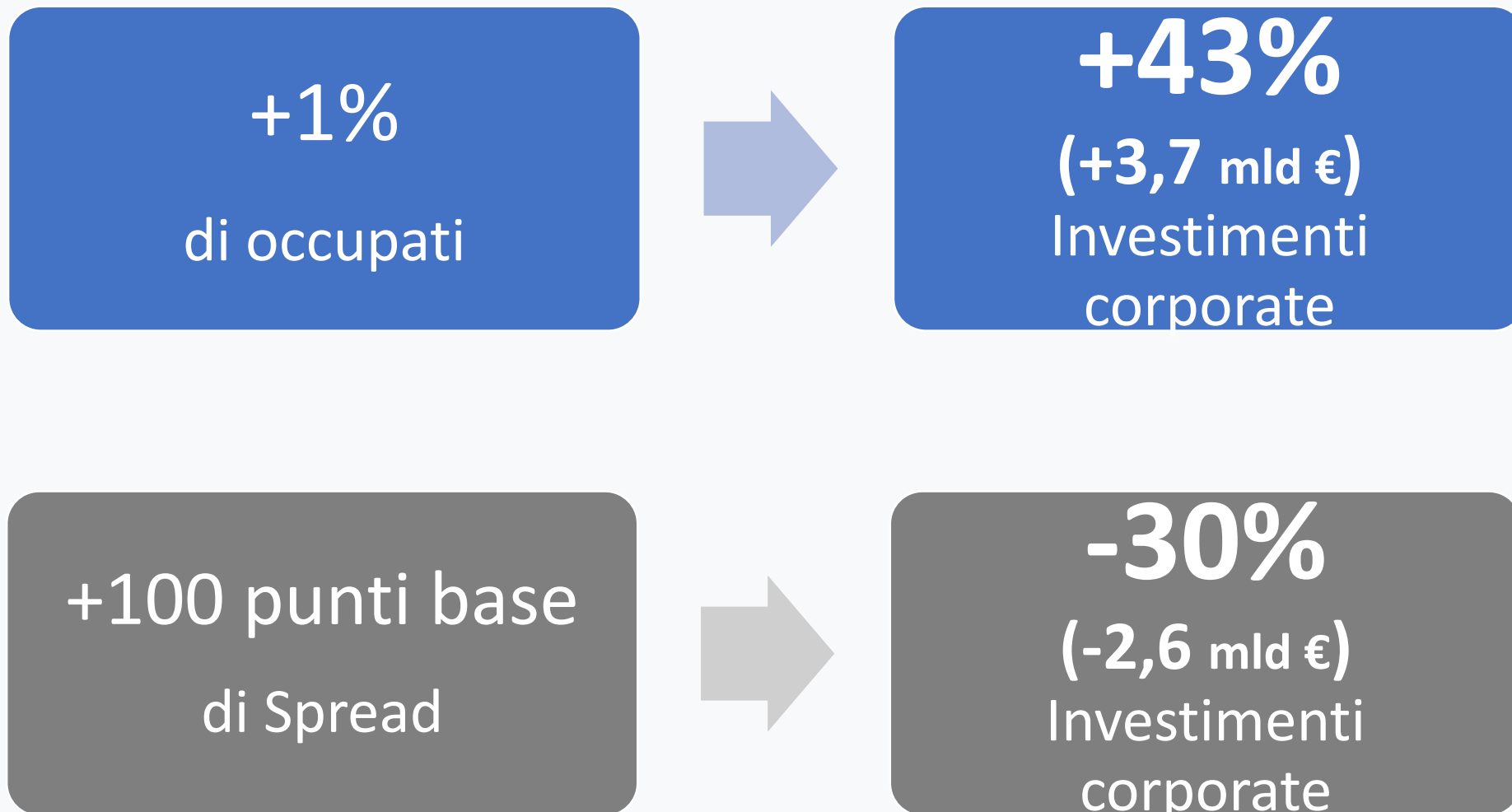
Andamento dei tassi di interesse sui mutui e del differenziale di rendimento Btp-Bund



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati Banca d'Italia, Abi, Euribor
Nota: Tassi di interesse sui mutui a famiglie – nuove operazioni

INVESTIMENTI CORPORATE IN ITALIA

Impatto delle variabili significative



NEXT STEPS

•.....•



AMPLIAMENTO DIMENSIONI PORTAFOGLIO



MAGGIORE DETTAGLIO INFORMATIVO



DA APPRAISAL-BASED A TRANSACTION-BASED