

REAL ESTATE ADVISORY GROUP



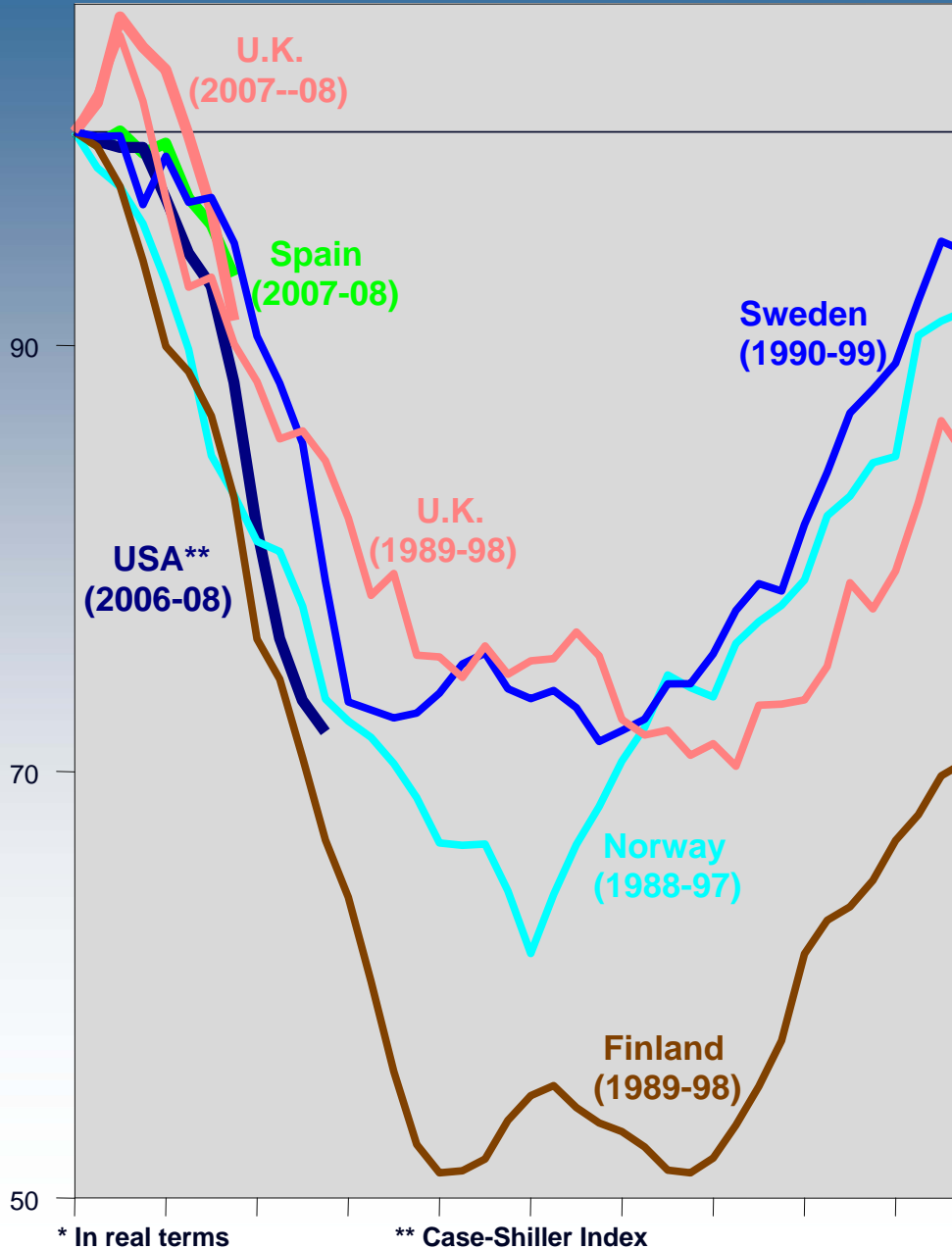
Workshop ANCE - REAG

***Tipologie Immobiliari
innovative insediabili nel
mercato italiano non
residenziale***

9 settembre 2009

**Leo Civelli
CEO REAG Europe**

House Price* Recessions (Q1 of peak year = 100)

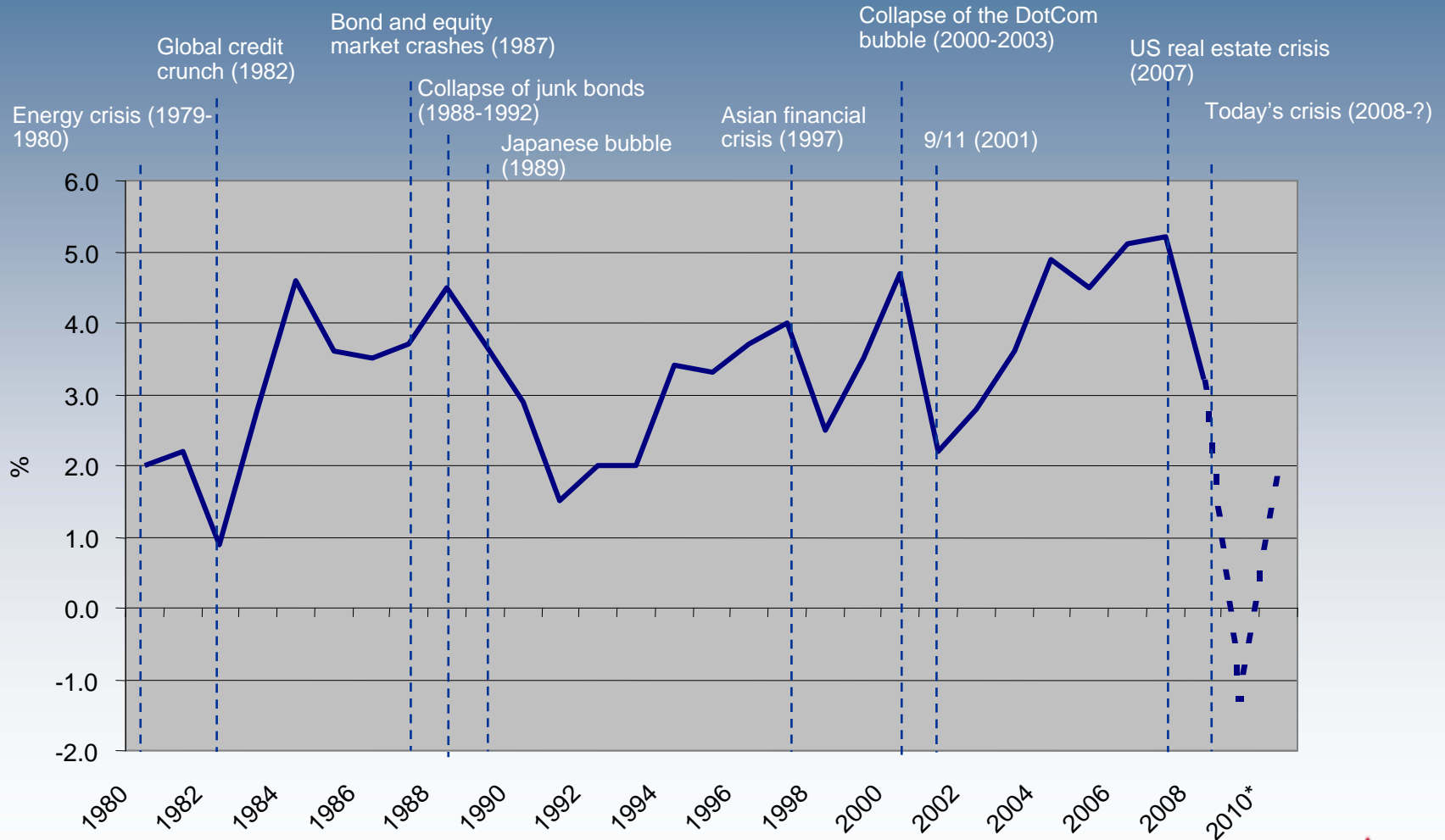


* In real terms

** Case-Shiller Index

Le principali Crisi economiche

Prodotto interno lordo mondiale



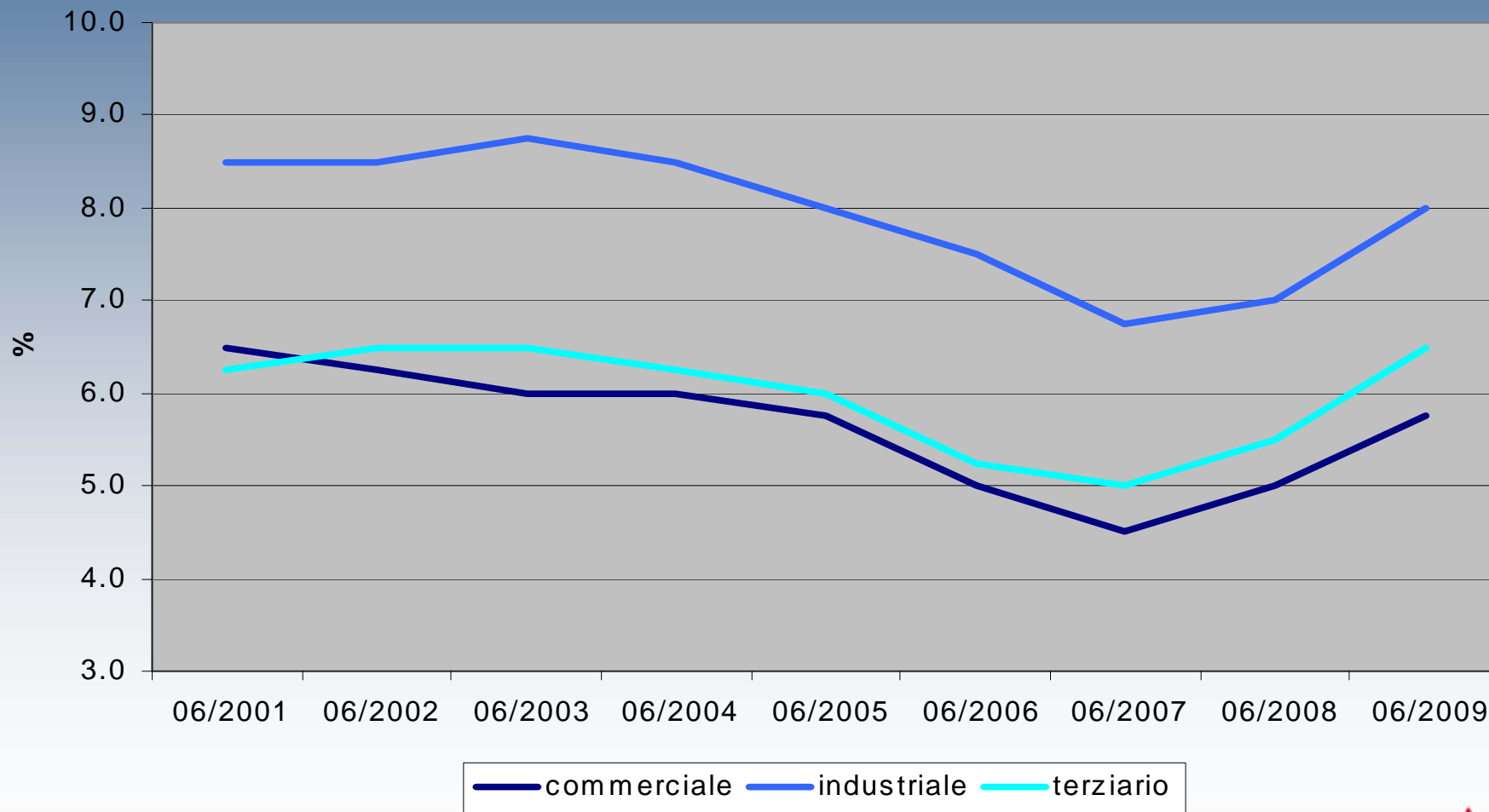
PIL (variazione annuale in %)

*: previsioni

Fonte: IMF

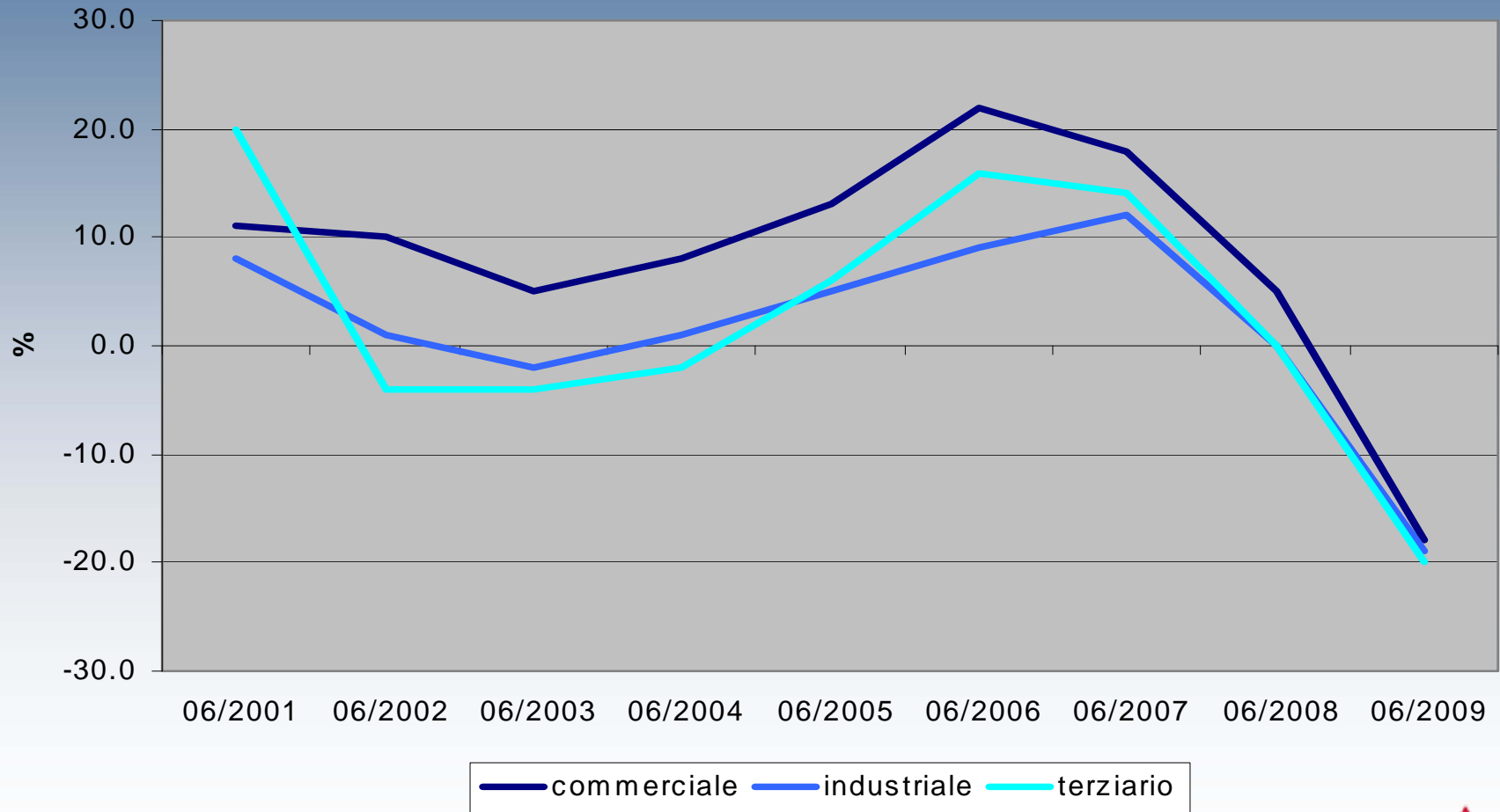
I Rendimenti in Europa

Andamento dei rendimenti – EU27 (%)



I Rendimenti in Europa

Average prime capital value - EU27 (annual change in %)



I Rendimenti in Europa

	Uffici		Commerciale		Industriale		Turistico	
Italia	6,0-6,5%	⇒	7,0-7,5%	↔	8,0-8,5%	↔	7,0 -8,0 %	↔
Francia	6,5-7,0%	↔	5,5-6,0%	↔	7,75-8,25%	↔	7,5-8,5%	⇒
Germania	5,25-5,75%	⇒	4,75-5,25%	↔	6,75-7,25%	↔	6,5-7,5%	↔
Spagna	6,25-6,75%	↔	5,75-6,25%	↔	8,25-8,75%	↔	7,5-8,5%	↔
Regno Unito	7,25-7,75%	⇒	6,0-6,5%	↔	7,5-8,0%	⇒	7,25-7,75%	↔

Rendimenti medi delle città principale

*Perché i
rendimenti
sono diversi ?*

Come si compone il tasso di Rendimento?

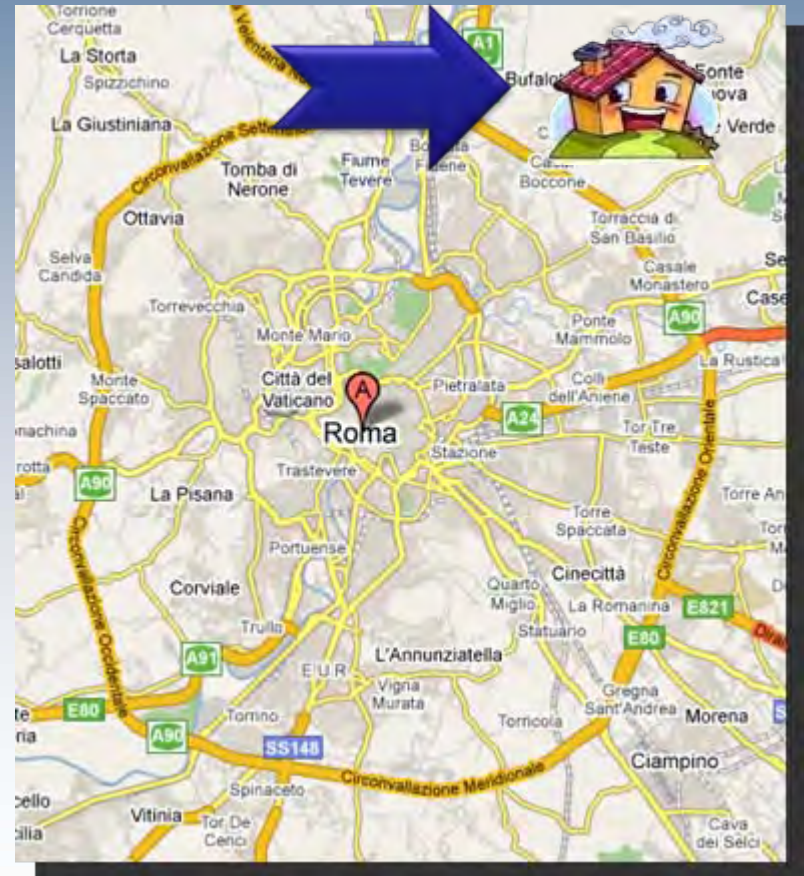
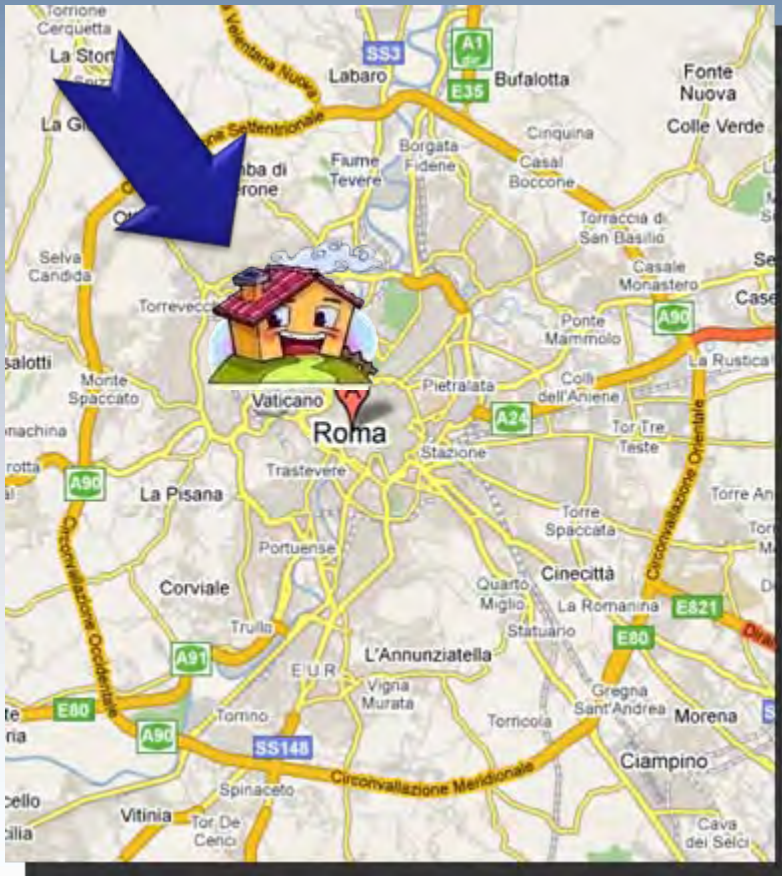


Vita Utile Fabbricato	35 anni
Vita Utile Impianti	15 anni

	Terreno	Fabbricato	Impianti
Risk Free	3,38%	3,38%	3,38%
Illiquidità	1,00%	1,00%	1,00%
Add.Risk (business)	1,00%	1,00%	1,00%
Crescita	-2,00%	0,00%	0,00%
Deprezzamento	0,00%	2,86%	6,00%
<i>Sub-Total</i>	<i>3,38%</i>	<i>8,24%</i>	<i>11,38%</i>

Analisi del fattore localizzativo

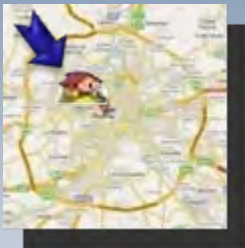
Edificio in Centro VS Edificio in Periferia



Analisi del fattore localizzativo

	Terreno	Fabbricato	Impianti
<i>Sub-Total</i>	3,38%	8,24%	11,38%

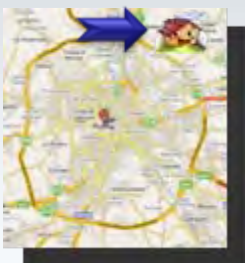
Edificio in Centro



Terreno	50%	1,69 %	
Fabbricato	40%	3,3 %	
Impianti	10%		1,14%

6,13 %

Edificio in Periferia



Terreno	30%	1,02 %	
Fabbricato	55%	4,53 %	
Impianti	15%		1,7 %

7,25 %

Analisi del fattore tipologico

Edificio Storico VS Edificio High Tech



*Poligrafo dello Stato
Roma*

Terreno	30%
Fabbricato	60%
Impianti	10%



*The Gherkin
Londra*

Terreno	30%
Fabbricato	40%
Impianti	30%

Analisi del fattore tipologico

	Terreno	Fabbricato	Impianti
<i>Sub-Total</i>	3,38%	8,24%	11,38%

Edificio Storico



Terreno	30%	1,01 %	
Fabbricato	60%	4,9 %	
Impianti	10%		1,14%

7,05 %

Edificio High Tech



Terreno	30%	1,01 %	
Fabbricato	40%	3,3 %	
Impianti	30%		3,41 %

7,72 %

Elementi di rischio

✓ Business Risk

✓ Country Risk

- Rischio Politico
- Indice di Trasparenza
- Indice di Corruzione
- Andamento Titoli di Stato Medio/Lungo termine



Elementi di rischio

✓ Business Risk

✓ Country Risk

- Rischio Politico

- **Indice di Trasparenza**

- Indice di Corruzione

- Andamento Titoli di Stato M...ango
termine



Indice di trasparenza

	Real estate transparency index
Italia	1,82
Francia	1,34
Germania	1,58
Spagna	1,70
Regno Unito	1,31
Czech Republic	2,32
Hungary	2,50
Russia	3,14
Poland	2,37
Turkey	3,75

Indice (range tra 5 e 0: 5=opaque, 0=highly transparent)

Elementi di rischio

✓ Business Risk

✓ Country Risk

- Rischio Politico
- Indice di Trasparenza
- **Indice di Corruzione**
- Andamento Titoli di Stato Medio/Lungo termine



Indice di corruzione

	Corruption Perceptions Index
Italia	5,2
Francia	7,3
Germania	7,8
Spagna	6,7
Regno Unito	8,4
Czech public	5,2
Hungary	5,3
Russia	2.3
Poland	4.2
Turkey	4,1

Indice (range tra 10 e 0: 10=highly clean, 0=highly corrupt)

Elementi di rischio

✓ Business Risk

✓ Country Risk

- Rischio Politico
- Indice di Trasparenza
- Indice di Corruzione
- Andamento Titoli di Stato Medio/Lungo termine



Titoli di stato a 10 anni

	10 anni
Italia	4,26%
Francia	3,62%
Germania	3,42%
Spagna	3,93%
Regno Unito	3,97%
Czech Republic	5,51%
Hungary	8,80%
Russia	10,93%
Poland	6,17%
Turkey	6,25%

L'influenza della struttura finanziaria



Dati economici di riferimento

Inflazione programmata	2,00%
Istat	0,75%
Euribor 6 mesi	3,00%
Titoli Stato e Obbligazioni	3,47%

Calcolo ritorno mezzi propri

Titoli Stato e Obbligazioni	3,47%
Inflazione programmata	2,00%
Titoli Stato e Obbligazioni (Netti)	1,44%
Illiquidità	2,00%
Rischio urbanistico	0,00%
Rischio iniziativa	2,10%
Totale costante	5,64%
Totale corrente	7,76%

Calcolo ritorno mezzi di terzi

Euribor 6 mesi	3,00%
Inflazione programmata	2,00%
Euribor 6 mesi senza inflazione	0,98%
Rischio finanziamento	2,30%
Totale costante	3,30%
Totale corrente	5,37%

Calcolo Tassi a Luglio 2009	moneta corrente			moneta corrente		
Mezzi propri	7,76%	20,00%	1,55%	7,76%	50,00%	3,88%
Mezzi terzi	5,37%	80,00%	4,30%	5,37%	50,00%	2,68%
Tasso per investimento			5,91%			6,67%
			5,90%			6,70%

Struttura finanziaria
aggressiva

Struttura finanziaria
conservativa



Puntate:

Rosso/Nero; Pari/Dispari; Manque/Passe

→ Probabilità vincita $18/37 = 48,6\%$

→ Vinci la Posta puntata

Numero Singolo

→ Probabilità vincita $1/37 = 2,63\%$

→ Vinci 35 Volte la Posta



Lo Zero!

- Probabilità di uscita $1/37 = 2,63\%$
- Perdi!



...l'imponderabile!

Grazie
dell'Attenzione