GENERALI REAL ESTATE

Part of GENERALI INVESTMENTS

GENERALI REAL ESTATE

Real Estate Market Outlook

8 giugno 2023

MARKETING COMMUNICATION FOR PROFESSIONAL INVESTORS ONLY

Agenda

1. CHI SIAMO
2. REAL ESTATE MARKET OUTLOOK

1. CHI SIAMO

Generali Real Estate

1. Chi siamo

- **Generali Real Estate S.p.A.** (GRE) è una società, appartenente al Gruppo Generali, specializzata nelle attività di asset management immobiliare con un patrimonio gestito di € 38,6* miliardi
- GRE gestisce l'intero processo di **creazione del valore immobiliare**, con responsabilità nella generazione di flussi finanziari, allocazione degli investimenti e gestione/valorizzazione degli asset in portafoglio
- Grazie alla sua unica visione e gestione **paneuropea**, GRE gestisce localmente, con un team di ca. **380 professionisti** distribuiti in **9 uffici europei**, tutte le attività per le quali la presenza in loco è fondamentale (investimenti e disinvestimenti, asset e tenant management, property management)
- GRE, coerentemente con la strategia del Gruppo Generali, sta espandendo il proprio catalogo di prodotti grazie a **12 veicoli *cross-border*** con l'obiettivo di raggiungere anche clienti esterni, specialmente di carattere istituzionale

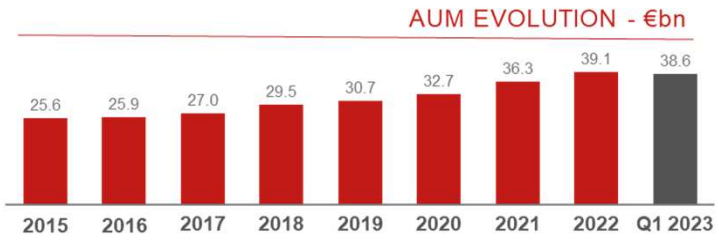
~€38.6bn
Asset Under Management as of Q1 2023

21st
Generali Group largest investor in the world (IPE ranking 2022)

#12
Pan European funds launched

~380
European professionals

#9
Branches in Europe



Italy **€ 10.3bn**

Office (60%)
Retail & Shopping Center (18%)
Residential (10%)
Other (9%)
Logistic (3%)

* Al Q1 2023

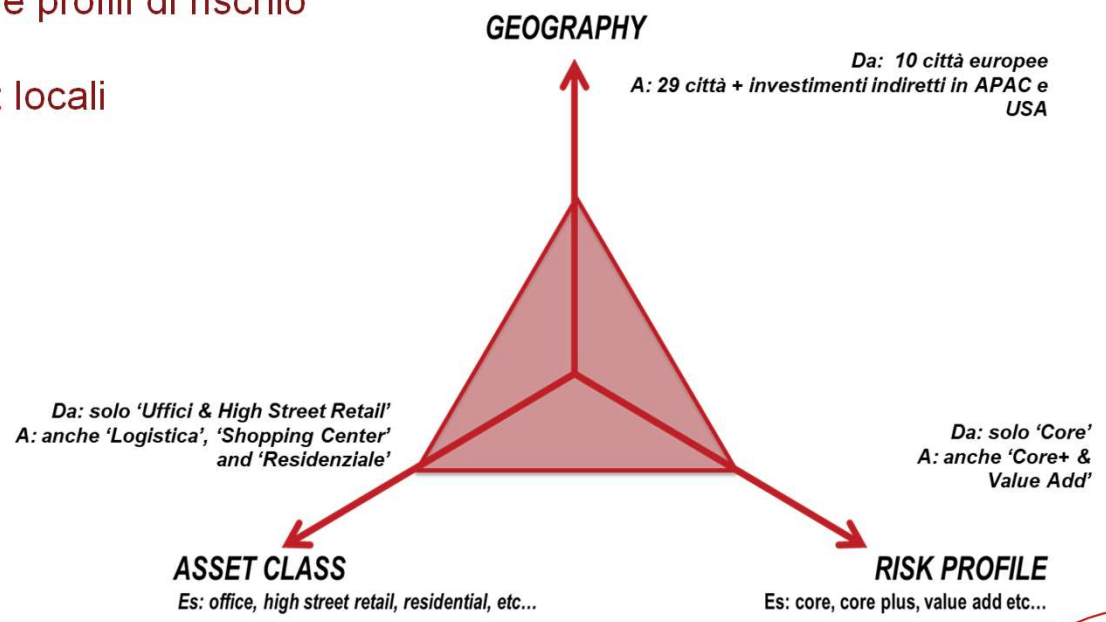
GENERALI REAL ESTATE

Generali Real Estate

1. Chi siamo

GRE, attraverso le sue entità regolamentate, gestisce una serie di **fondi immobiliari paneuropei**, con la possibilità di offrire un'ampia gamma di opportunità e permettendo quindi agli investitori di allocare i loro capitali verso vari prodotti, tutti caratterizzati da:

1. Specializzazione per settori e profili di rischio
2. Diversificazione geografica
3. Team di Asset Management locali
4. Visione ESG
5. Trasparenza



GENERALI REAL ESTATE

Generali Real Estate

1. Chi siamo

PWC Tower, Office (Milan)

Cortile della Seta - Milan

Piazza Venezia 11, Office (Rome)

Time Square, Office (London)

Bords de Seine - Paris

Le Palais, Office (Warsaw)

GENERALI REAL ESTATE

Generali Real Estate

1. Chi siamo

GRE SPA TOP MANAGEMENT

CEO & GM
Aldo Mazzocco

HEAD OF TRANSACTIONS
David Brogi

CHIEF FINANCIAL OFFICER
Federica Salvini

HEAD OF HR & ORGANIZATION
Alex Sala

CHIEF RISK OFFICER
Vincent Vinit

HEAD OF CENTRAL NORTHERN EUROPE
Lukas Jeckel

HEAD OF ASSET, PROPERTY MANAGEMENT & SUSTAINABLE INVESTING
Olivier Terrenoire

HEAD OF EUROPEAN ENGINEERING & PROJECT MANAGEMENT
Paolo Micucci

CHIEF DIGITAL TRANSFORMATION OFFICER
Bernd Kaminski

CHIEF AGILITY OFFICER
Samah Mohamed

HEAD OF LOGISTICS
Pierre-David Baylac

HEAD OF SOUTHERN EUROPE
Benedetto Giustiniani

HEAD OF WESTERN EUROPE
Sebastien Pezet

HEAD OF CENTRAL EASTERN EUROPE AND NORDICS
Ramon Spoladore

HEAD OF MARKETING & CO-INVESTMENT
Nicholas Garattini

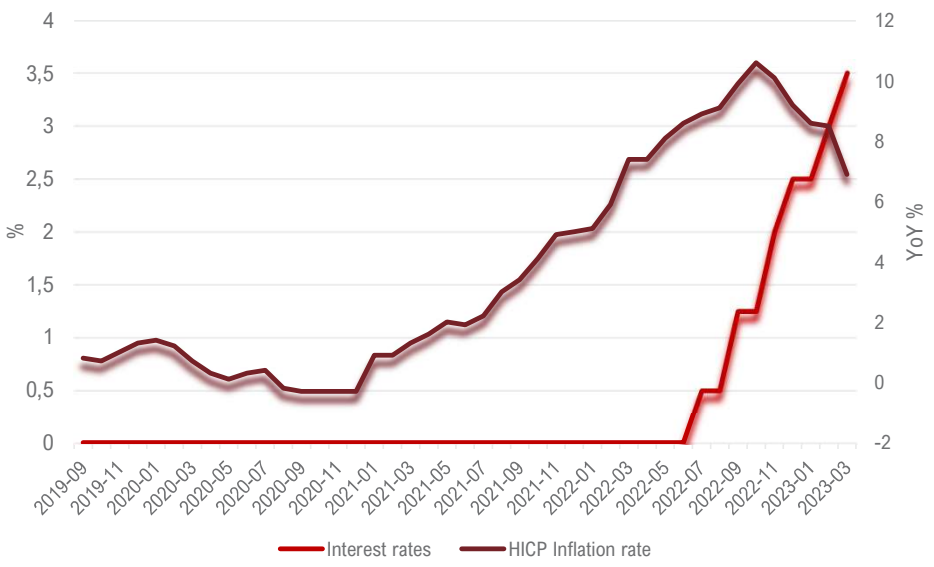
GENERALI REAL ESTATE

2. REAL ESTATE MARKET OUTLOOK

Nel 2023 si assisterà ad una **stabilizzazione dei tassi di interesse**, mentre l'inflazione continuerà la discesa iniziata alla fine del 22.

- Dopo la stagnazione nell'ultimo trimestre del 2022, il **PIL dell'eurozona** ha **mostrato timidi segnali di espansione** nel Q1 2023.
- **L'inflazione è scesa** per la quinta volta consecutiva al **6,9%**, dovuto sia al **rallentamento** dei prezzi delle materie prime, sia all'inasprimento della politica monetaria, con il tasso ufficiale di sconto al 3.5%.
- Anche la crescita italiana ha subito una flessione nel Q4 2022, sebbene il **market consensus** preveda una **crescita del PIL sia nel 2023 che nel 2024**.

UE | Inflation (headline) vs ECB deposit rate



Source: European Central Bank

GENERALI REAL ESTATE

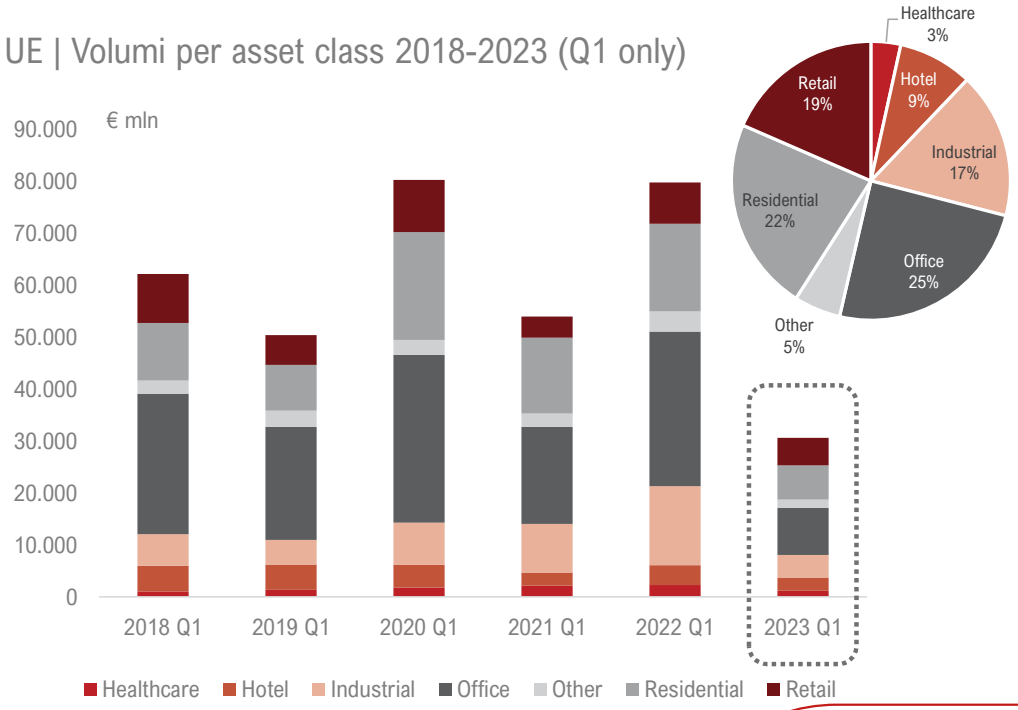
Generali Real Estate

2. Real Estate Market Outlook – *Real Estate European Outlook*

Mercato europeo in fase di **price discovery**: trophy assets in prime locations continueranno ad attrarre l'interesse di investitori istituzionali che operano cross-border.

- Nel Q1 del 2023 sono stati transati **€ 28 Mld** d'investimenti a livello europeo. Nonostante la contrazione rispetto ai volumi record del Q1 2022, i **loan-to-values** restano storicamente **contenuti.**
- Il **Regno Unito** guida la classifica con **€ 9 Mld investiti**, seguito da Germania (€ 7,4 Mld), Francia (€ 4,3 Mld), e Spagna (€ 2,8 Mld).
- Il **settore Office** resta al primo posto con oltre **€ 9 Mld investiti**, immediatamente seguito da Residenziale e Retail.

UE | Volumi per asset class 2018-2023 (Q1 only)

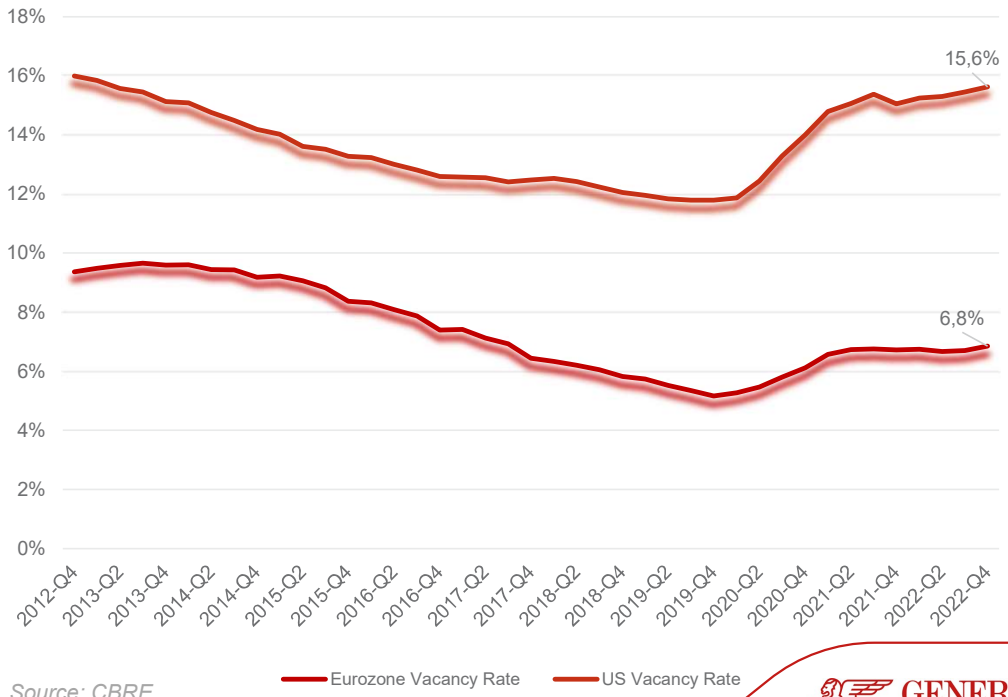


GENERALI REAL ESTATE

La **decompressione** dei rendimenti è prossima ad una stabilizzazione. Il tasso di rientro agli uffici in controtendenza rispetto agli Stati Uniti. In crescita attenzione ESG.

- Il **settore uffici** resta la prima asset class del settore totalizzando circa **€ 8,4 Mld** a livello Europeo, pur subendo una contrazione dei volumi riconducibile all'aumento dei costi di finanziamento nell'area dell'euro.
- Il **mercato delle locazioni** mostra caratteri di **resilienza** mentre gli investitori sono sempre più alla ricerca di immobili di **grado A** con certificazioni ESG e criteri di risparmio energetico.
- Il tasso di rientro agli uffici continua ad essere in controtendenza rispetto agli Stati Uniti, dove il vacancy rate ha **sorpassato in media il 15%**.

Vacancy Rate | Vacancy Rate UE vs USA



Source: CBRE

Generali Real Estate

2. Real Estate Market Outlook - *Office* | *Real Estate European Trends*

OVERALL EU TRENDS: MOST RELEVANT CONTRIBUTIONS

TECH & INFORMATION SECTOR

Una vasta presenza di aziende nel settore tecnologico e dell'informatica è strettamente associata all'attrattività del mercato degli uffici.

NEGATIVE IMPACT OF LOW-INCOME FAMILIES

L'attrattività della città per il settore degli uffici è negativamente correlata al numero di famiglie con un basso reddito.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Gli investimenti in energie rinnovabili, economia circolare e infrastrutture urbane sostenibili hanno un grande impatto sull'attrattività dell'asset type.

REAL ESTATE ACTIVITIES

C'è una forte correlazione tra le attività immobiliari e l'attrattività del mercato degli uffici, poiché la disponibilità e l'adeguatezza degli spazi ufficio hanno un impatto significativo sulle decisioni delle aziende.

TOP 5 CITIES RANKING 2026

1st Paris

Parigi è un importante attore tecnologico europeo, con un solido centro finanziario e un mercato immobiliare dinamico, promuovendo crescita, creazione di posti di lavoro ed espansione economica, aumentando l'attrattività del suo mercato degli uffici.

2nd London

Londra guida l'Europa nell'IT, ospitando 603 aziende unicorno. Come importante centro finanziario, offre opportunità per tutti gli attori coinvolti nello sviluppo, investimento e transazioni immobiliari.

3rd Munich

Monaco è leader nell'innovazione tecnologica con numerosi brevetti che influenzano il settore degli uffici, oltre a investire molto in energie rinnovabili e sviluppo urbano sostenibile. È un importante polo tedesco con startup e grandi aziende tecnologiche.

4th Zurich

Zurigo è leader mondiale nell'attrazione di talenti, con leader tecnologici che gestiscono importanti siti di R&D nella regione. La città investe anche in energie rinnovabili e sviluppo urbano sostenibile.

5th Berlin

Con il primo posto per i brevetti tecnologici depositati in EU, Berlino è un'importante sede per l'industria ICT e ospita grandi aziende di e-business in Germania. È anche un polo per le tendenze verdi e lo sviluppo sostenibile.

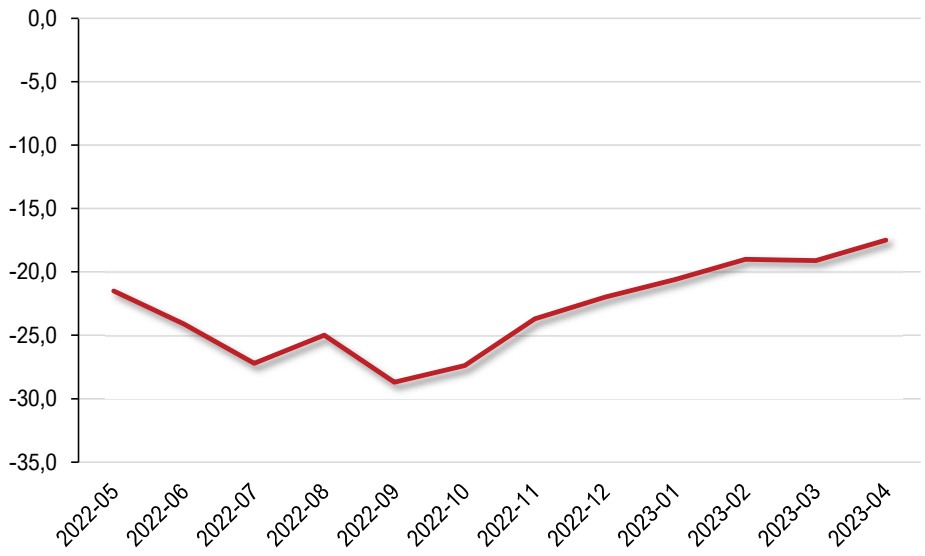
Source: Generali Real Estate Proprietary Tool City Forward ® Suite .

GENERALI REAL ESTATE

Il retail recupera terreno rispetto al post-covid, focus su high-street. Indice di fiducia dei consumatori ai massimi da febbraio 2022.

- Il retail è il settore che ha mostrato maggiore **resilienza** a livello europeo, con **5.3 Mld di investimenti** e una contrazione del - 32% yoy, circa la metà del calo che ha interessato il settore. La quota retail è aumentata al 19% del totale investimenti.
- La domanda è particolarmente concentrata su **asset core in prime locations**.
- La domanda di spazio in locazione – in particolare nei paesi del sud Europa – è in **aumento** a seguito della ripresa del settore turistico.

Indice di fiducia dei consumatori



Source: Commissione Europea

OVERALL EU TRENDS: MOST RELEVANT CONTRIBUTIONS

TECH & INFORMATION SECTOR

I progressi tecnologici e le innovazioni sviluppate attraverso la ricerca e lo sviluppo scientifico sono positivamente correlati all'attrattività delle città.

DISPOSABLE INCOME PER HOUSEHOLD

Redditi disponibili più elevati significano maggiore spesa in beni di consumo, rendendo il settore retail più attraente per le aziende.

PEOPLE AT PEARK OF CAREER

Da un punto di vista sociodemografico, una maggiore percentuale di persone tra i 50 e i 54 anni è positivamente correlata all'attrattività delle città.

EMPLOYEMENT SCIENTIFIC & TECH ACTIVITIES

Una vasta presenza di aziende nel settore tecnologico e dell'informatica è strettamente associata all'attrattività del mercato retail.

TOP 5 CITIES RANKING 2026

1st London

Il settore tech di Londra ha un effetto positivo a lungo termine sul mercato retail, promuovendo innovazione, creando lavori ben retribuiti e attirando lavoratori qualificati. Il reddito disponibile elevato della città favorisce il settore retaile e un consumo di tipo luxury.

2nd Paris

Parigi è un vivace centro di attività scientifiche e tecnologiche, con una forte presenza di startup e grandi aziende tecnologiche. Inoltre, il turismo è un settore economico significativo a Parigi, attirando visitatori verso marchi di lusso, mercati tradizionali e negozi specializzati.

3rd Zurich

Le attività dell'amministrazione pubblica e l'alto reddito pro capite che contribuisce all'attrattività del suo settore retail. La città è leader mondiale nell'innovazione e un magnete di talenti, con importanti siti di R&D gestiti da player tecnologici.

4th Munich

Monaco è una delle città più visitate della Germania e attira milioni di visitatori ogni anno che beneficiano notevolmente il settore retail. La forte rilevanza tecnologica ha un impatto positivo sull'attrattività del suo mercato retail.

5th Milan

Milano beneficia dell'impatto positivo della fascia d'età 50-55 anni e della bassa disuguaglianza di reddito sul settore retail. Inoltre, la città ha sperimentato un notevole aumento del numero di aziende tecnologiche che vi operano.

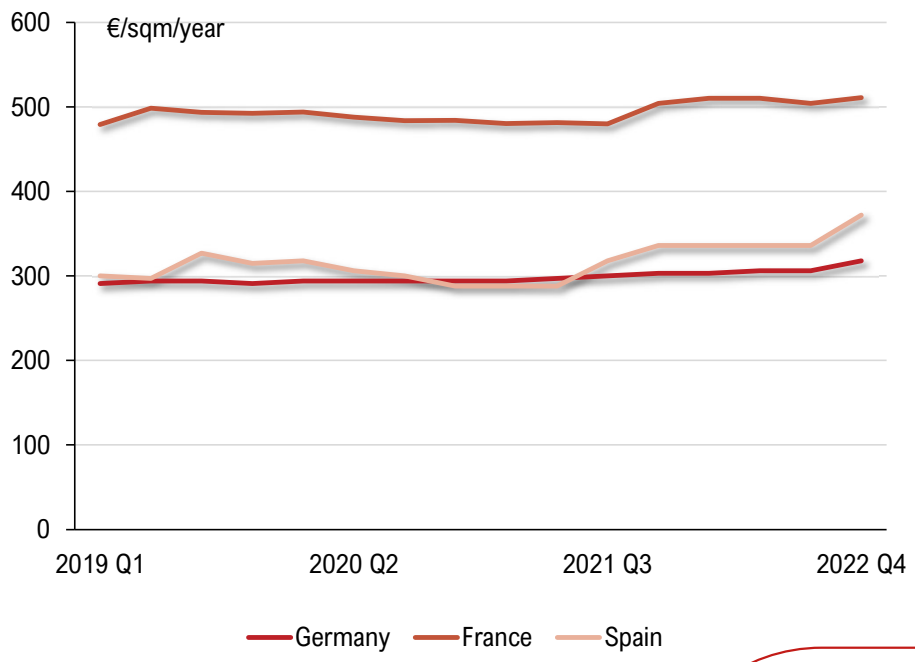
Source: Generali Real Estate Proprietary Tool City Forward ® Suite .

GENERALI REAL ESTATE

Il residenziale resta una delle asset class predilette dagli investitori sia per la sua capacità di assorbire l'inflazione sia per il basso vacancy rate.

- Nel Q1 del 2023 sono stati registrati oltre **€ 6.5 Mld d'investimenti** nel settore **residenziale** a livello europeo
- **UK e Germania** sono le destinazioni preferite dagli investitori, rappresentando oltre la metà del totale dei volumi residenziali europei.
- La **diminuzione** del tasso d'inflazione nel 2023 dovrebbe inoltre facilitare le strategie d'investimento di tipo value-add.
- L'aumento dei costi di finanziamento sposta il focus sul built-to-rent.

Canoni prime residenziali



Source: Commissione Europea

OVERALL EU TRENDS: MOST RELEVANT CONTRIBUTIONS

SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Gli investimenti in energie rinnovabili, economia circolare e infrastrutture urbane sostenibili hanno un grande impatto sull'attrattività residenziale di una città.

FINANCIAL & INSURANCE ACTIVITIES

Il numero di aziende attive in vari settori finanziari, dalla banca alla gestione di patrimoni e assicurazioni, è positivamente correlato all'attrattività del mercato residenziale.

PEOPLE AT PEARK OF CAREER

Da un punto di vista sociodemografico, una maggiore percentuale di persone tra i 50 e i 54 anni è positivamente correlata all'attrattività delle città.

TOP 5 CITIES RANKING 2026

1st Munich

Le forze di Monaco risiedono nella sua attenzione alle energie rinnovabili e allo sviluppo urbano sostenibile, oltre a essere il polo tecnologico tedesco con un fiorente ecosistema per startup e brevetti tecnologici. L'alta spesa dei consumatori della città riflette la sua vivace attività economica.

2nd Zurich

Zurigo è una città con elevata spesa dei consumatori e un importante attore nell'industria finanziaria globale grazie alla presenza di banche e assicurazioni. Inoltre, la fascia d'età tra 45 e 55 anni ha un impatto positivo sul settore residenziale.

3rd Düsseldorf

Düsseldorf vanta un'economia fiorente con una forza lavoro diversificata e una solida performance economica. La città dà anche importanza allo sviluppo urbano sostenibile e alle energie rinnovabili. Inoltre, il settore residenziale è positivamente influenzato dalla popolazione senior.

4th Paris

Parigi mira a diventare il prossimo centro finanziario dell'Europa, con molte aziende trasferite da Londra dopo la Brexit. Parigi è anche un importante attore nel settore tecnologico globale e investe attivamente nello sviluppo e trasporto sostenibile.

5th Hamburg

Amburgo è una città che investe fortemente in energie rinnovabili e sviluppo urbano sostenibile. Ha un alto tasso di occupazione, in parte grazie alle misure di riqualificazione durante la pandemia, e la popolazione tra i 75 e i 79 anni influisce positivamente sull'attrattività del settore residenziale.

Source: Generali Real Estate Proprietary Tool City Forward ® Suite .

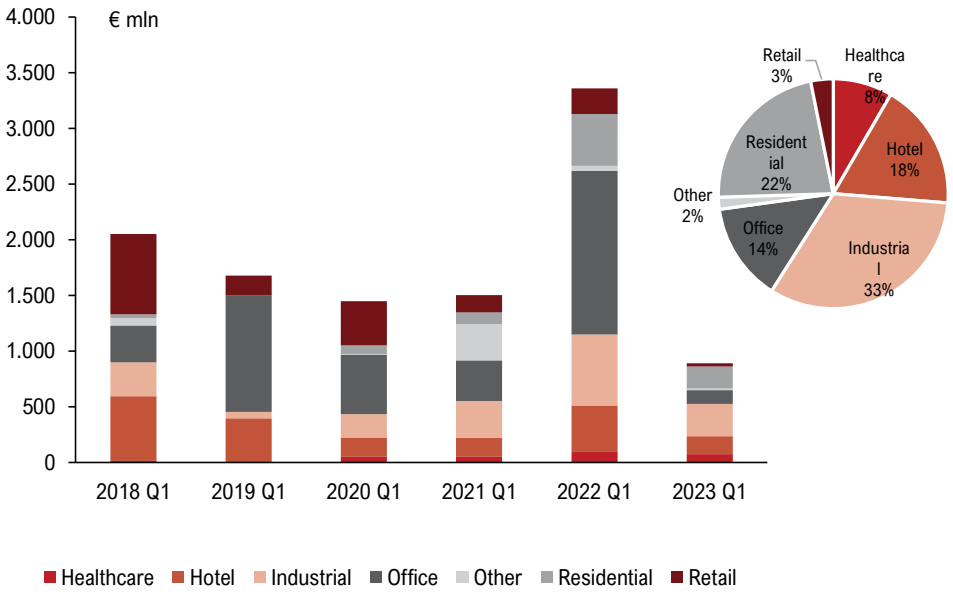
Generali Real Estate

2. Real Estate Market Outlook - *Italy*

Diminuzione del ticket size e focus su asset sicuri con tenant di qualità: outlook meno scuri, seppur in un contesto challenging

- Nel **Q1 2023** gli investimenti nel settore immobiliare italiano hanno totalizzato circa **0.9 Mld di euro.**
- Al primo posto si piazza il **settore industriale** con quasi 300 Mln di euro investiti (33% tot), seguito da residenziale (22% tot), hotel (18% tot) e uffici (14% tot)
- Lato tenant i fondamentali macroeconomici restano solidi con **canoni stabili** soprattutto per asset core in top locations
- I **rendimenti prime** continuano la fase di **decompressione** iniziata nel Q2 del 2022, seppur ad un ritmo meno sostenuto.

Volumi per asset class 2018-2023 (Q1 only)



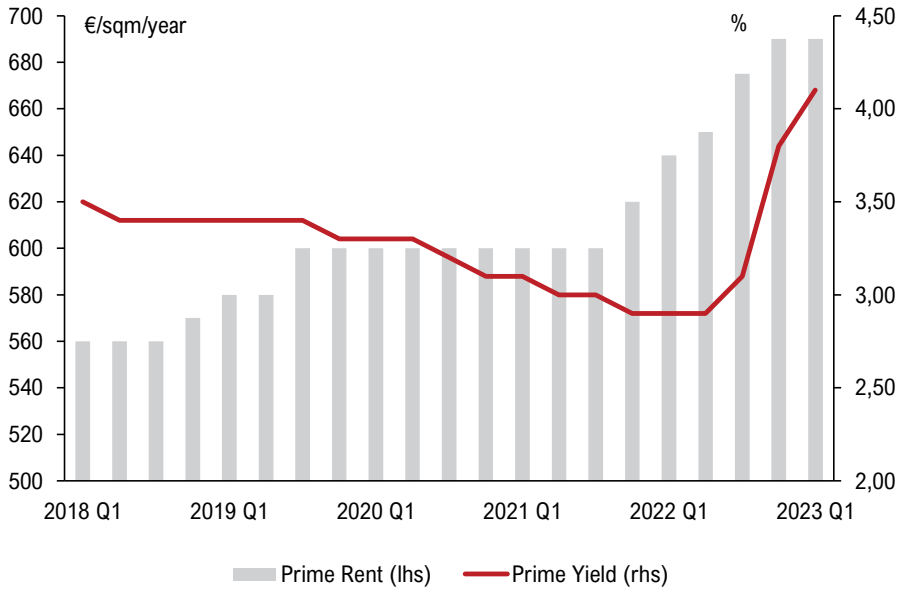
Source: Elaborazioni Generali Real Estate su dati CBRE

GENERALI REAL ESTATE

Rendimenti in decompressione ma mercato delle locazioni resiliente, resta alta la domanda per edifici di grado A.

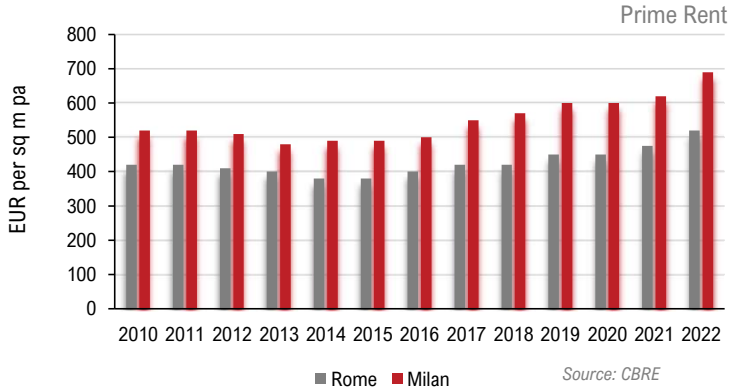
- Nel Q1 2023 il settore office mostra volumi d'investimento in contrazione ma anche un mercato **occupazionale solido** dovuto fondamentali macroeconomici buoni.
- Nonostante la riduzione dei volumi e del ticket d'investimento medio ci sono diversi **deal in pipeline** che potrebbero chiudersi appena si riduce il **gap tra domanda e offerta**.
- La forte domanda di edifici di **grado A** continua a spingere i canoni prime

Uffici: rendimenti e canoni prime

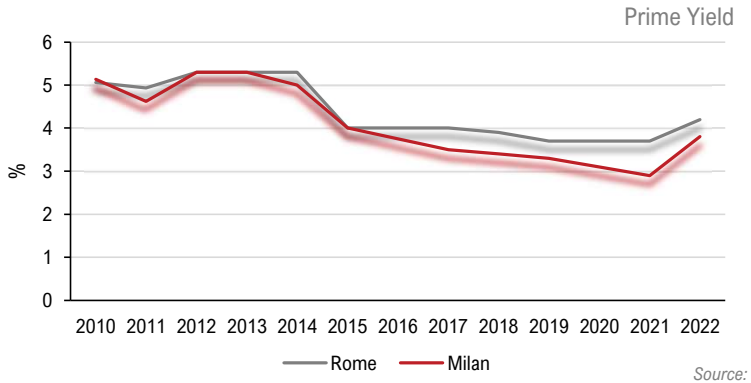


Source: Elaborazioni Generali Real Estate su dati CBRE

Il PNRR offre una grande opportunità su rigenerazione urbana e operazioni di retrofitting, sia a Milano che Roma.



Source: CBRE



Source: CBRE

Milano

- La preferenza degli investitori resta confinata ad immobili di grado A, preferibilmente con certificazioni di tipo BREEAM / LEED (ESG).
- L'appetibilità delle location primarie aumenta, soprattutto per gli immobili ben collegati con i mezzi di trasporto pubblico.

Roma

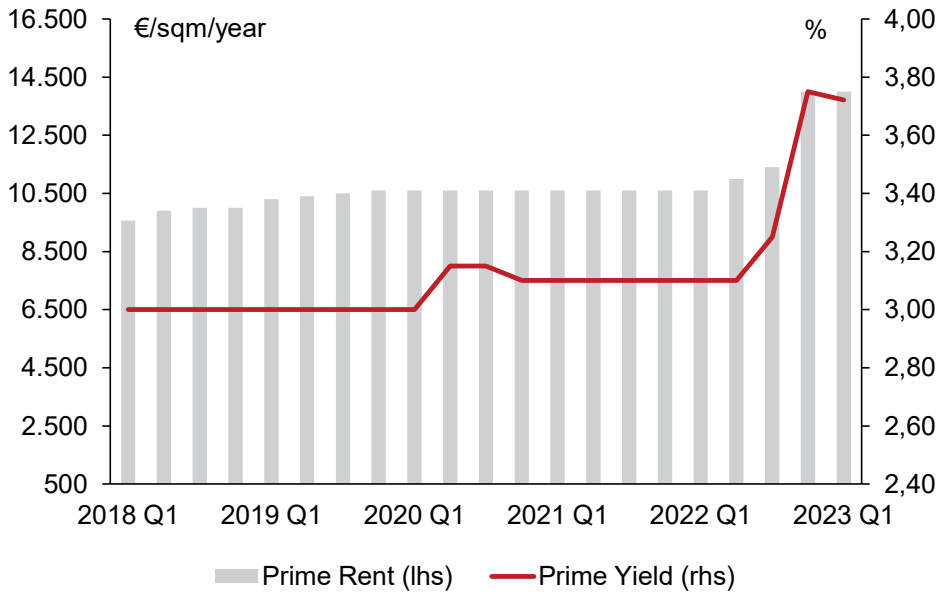
- Gli uffici restano l'asset class di riferimento per la città. La scarsità di prodotto di grado A continua ad essere un problema, ma la pipeline degli sviluppi resta consistente.
- La città è in una posizione privilegiata per cogliere le opportunità derivanti dalla rigenerazione urbana legate al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

GENERALI REAL ESTATE

Volumi retail in contrazione rispetto al 2022, con prevalenza di deal high-street, ma mantiene resilienza nei canoni prime nelle top locations e rendimenti netti prime in decompressione.

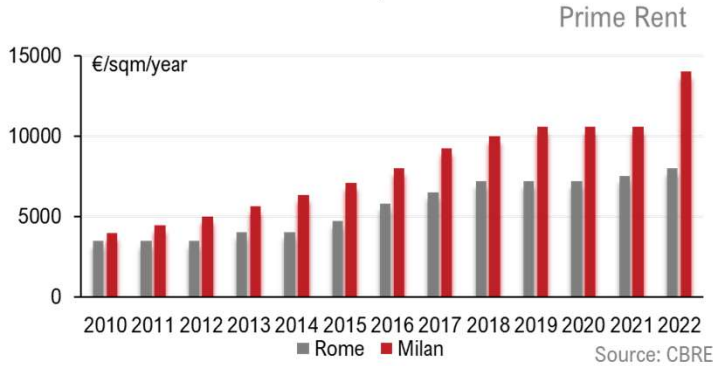
- Lato capital markets il **Q1 2023** mostra volumi in contrazione per il settore retail rispetto al primo trimestre del 2022.
- Prevalenza di deal **high-street**.
- I canoni prime continuano a mostrare forte **resilienza**, soprattutto nelle top locations.
- Rendimenti netti prime in decompressione, seppur in misura più contenuta rispetto alle altre asset class e rispetto agli ultimi trimestri del 2022.

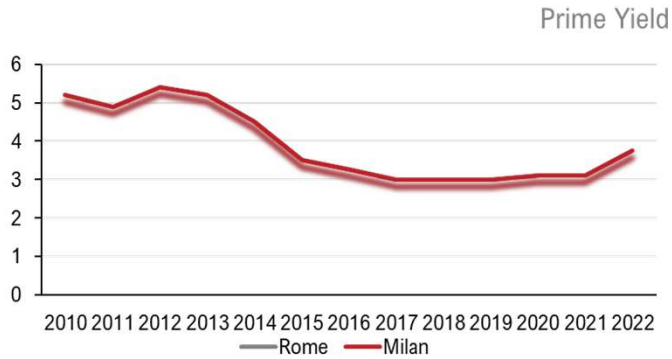
Retail High Street: Prime Rent vs Prime Yield



Source: Generali Real Estate elaborations on CBRE data

Milano una realtà consolidata. Roma mostra un forte potenziale per la rigenerazione urbana legata ad eventi come il Giubileo 2025 ed Expo 2030.





Milano

- **Milano** è una realtà consolidata nel settore retail. I canoni continuano a mostrare una **forte stabilità**, non solo nelle top locations anche nelle immediate vicinanze.
- La necessità di fornire una **customer experience** multicanale impone la ricerca di asset di qualità

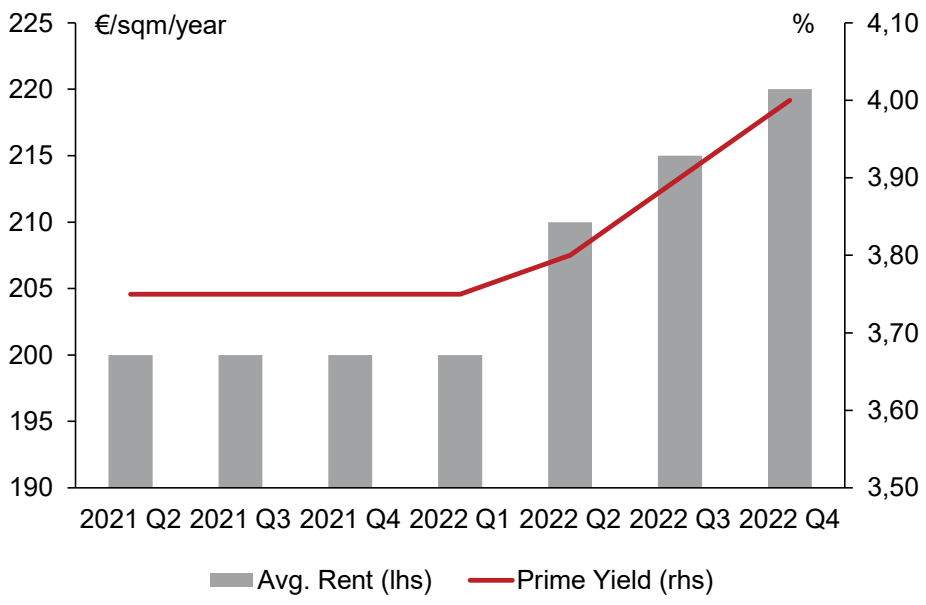
Roma

- La ripresa dell'attività turistica nel post-covid e l'ammodernamento delle strutture ricettizie fornirà **ulteriore slancio** alla crescita dei canoni.
- Eventi come il **Giubileo 2025 e l'Expo nel 2030** dovrebbero rafforzare la crescita di canoni e disponibilità di prodotto istituzionale.

La distanza tra domanda e offerta di prodotto continua a guidare i canoni, soprattutto nella capitale lombarda

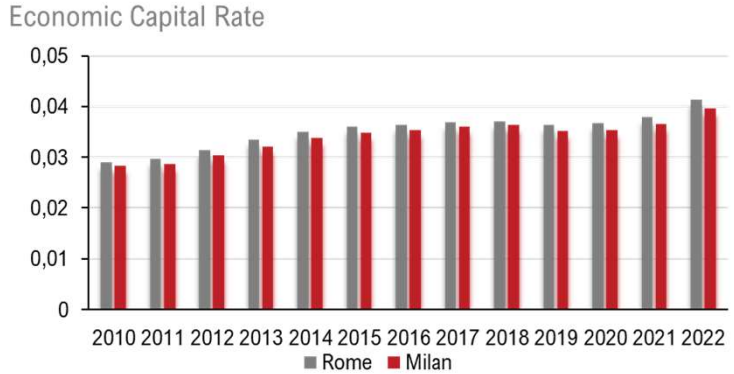
- Il **residenziale** è la seconda asset class del settore in termini volumi investiti **(€ 0.2 Mld)**.
- Con l'aumento dei costi di finanziamento, l'interesse degli investitori si sposta sul **built-to-rent.**
- La forbice tra domanda e offerta di prodotto continua a sostenere i canoni.
- L'inflazione in diminuzione e la stabilizzazione dei costi di finanziamento dovrebbero continuare a favorire gli sviluppi e le strategie di tipo **value-add.**

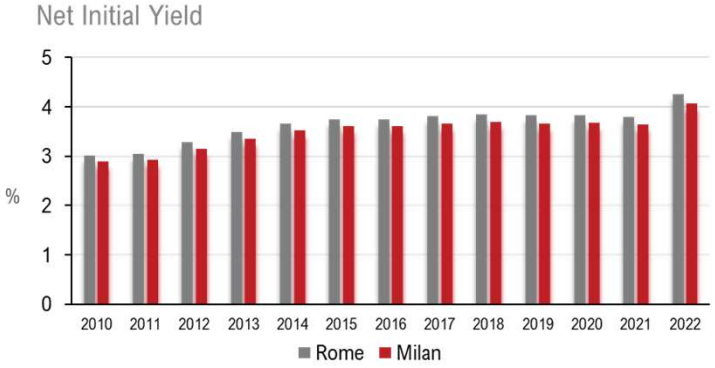
Average Rent vs Prime Yield



Source: Generali Real Estate elaborations on CBRE data

Milano guida il settore residenziale built-to-rent, Roma sembra possedere ancora molto potenziale inespresso.





Milano

- All'interno di un contesto dove l'Italia non si è ancora affermata al pari di altri paesi europei, Milano resta la meta principale per gli investimenti immobiliari nel comparto **residenziale built-to-rent**, sia nel multifamily che nel senior-living.

Roma

- Nonostante l'attuale scarsità di prodotto, Roma ha un **forte potenziale** di crescita per il settore residenziale, sia per dinamiche **demografiche** che per la progressiva istituzionalizzazione che coinvolge il settore immobiliare cittadino.

GENERALI REAL ESTATE

GENERALI
Real Estate