

LA RESIDENZIALITA' PER GLI ANZIANI: POSSIBILE CONIUGARE SOCIALE E BUSINESS?

AGENDA

- 1** Il mercato degli investimenti in Italia
- 2** Il mercato immobiliare delle R.S.A.
- 3** Caratteristiche dell'investimento immobiliare nell'asset class R.S.A.
- 4** Investimenti immobiliari in R.S.A all'interno del Fondo "Immobiliare Negri"

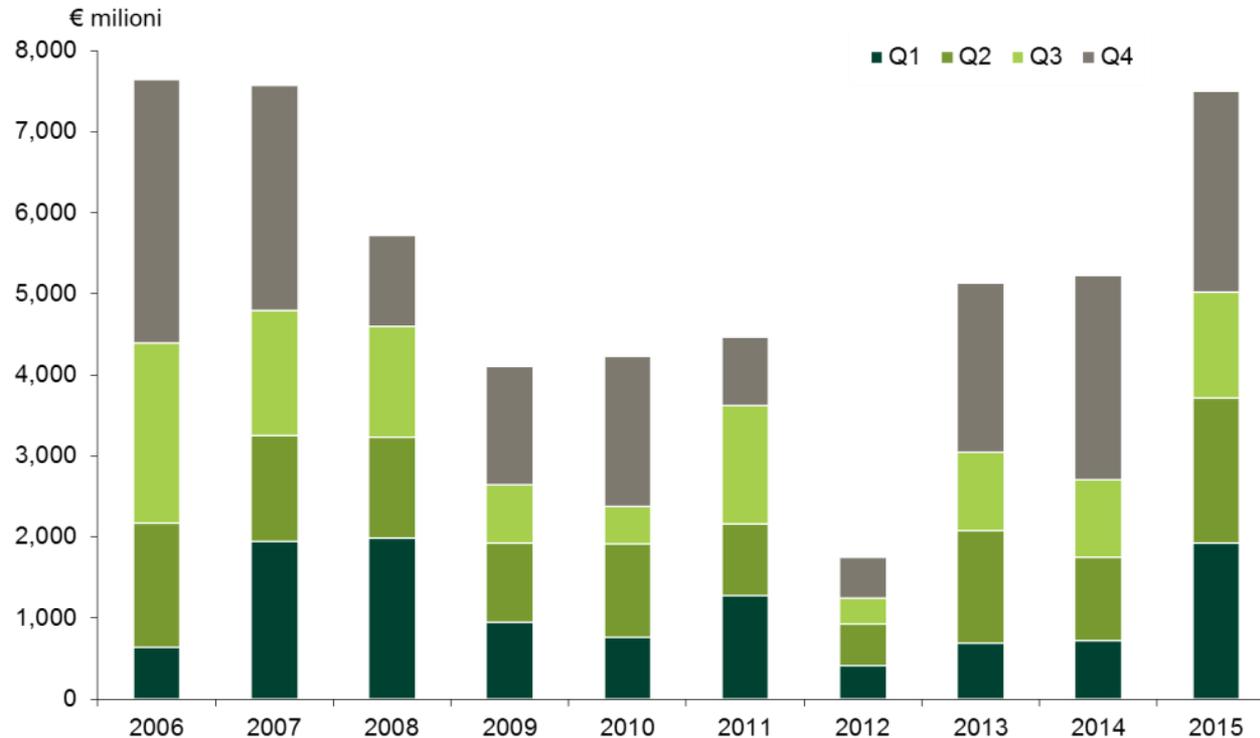


AGENDA

- 1** Il mercato degli investimenti in Italia
- 2** Il mercato immobiliare delle R.S.A.
- 3** Caratteristiche dell'investimento immobiliare nell'asset class R.S.A.
- 4** Investimenti immobiliari in R.S.A all'interno del Fondo "Immobiliare Negri"

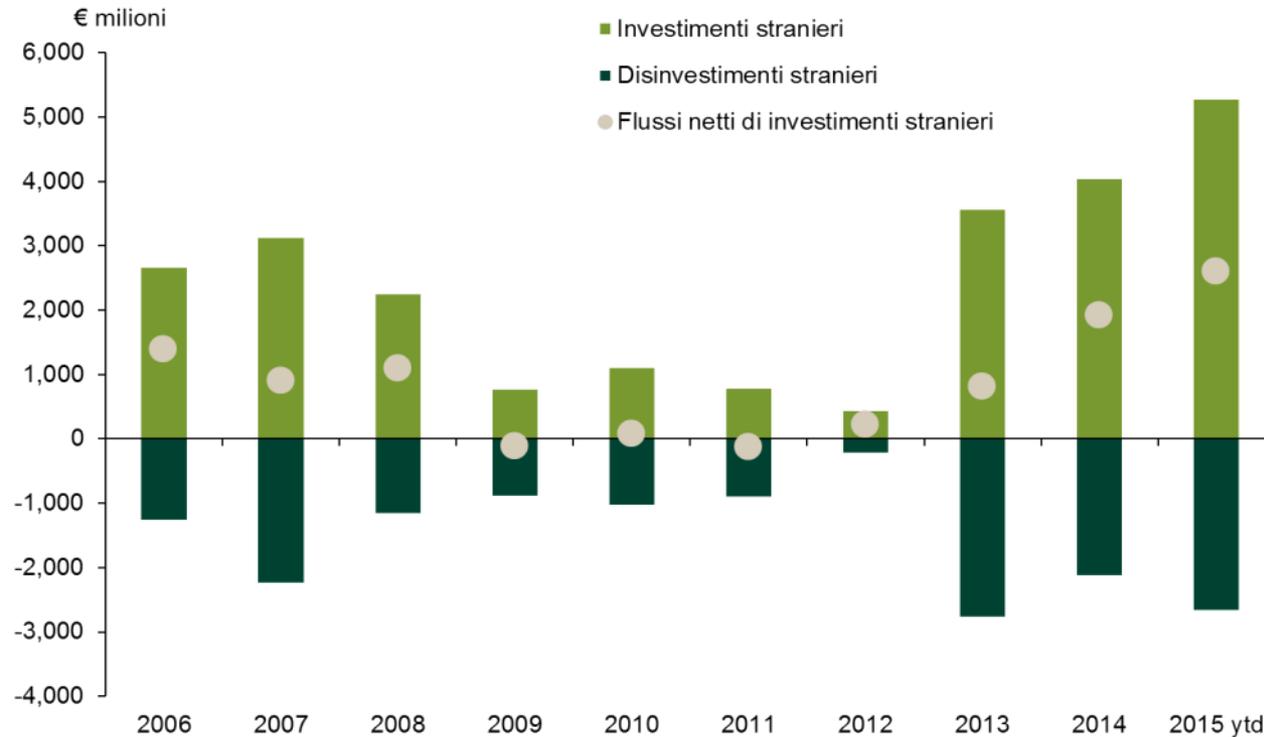


Volume di investimento diretto in Italia



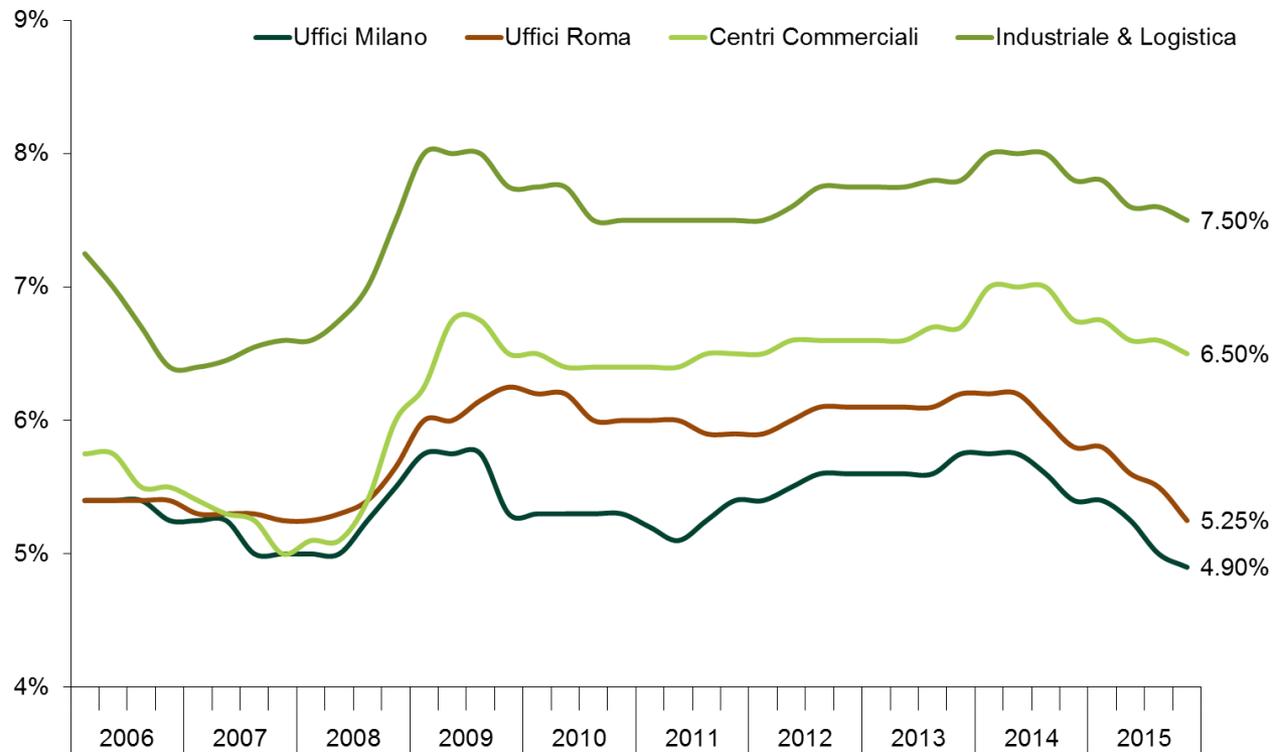
- Il volume degli investimenti in Italia sottolinea la forte ripresa del mercato immobiliare nazionale, tornato nuovamente oggetto di forte interesse da parte del mercato dei capitali;
- Nel 2015 il volume investito registrato ha mostrato una progressione di quasi il 50% rispetto al 2014.

Flusso degli investimenti



- Il mercato immobiliare italiano è tornato oggetto di interesse degli investitori, soprattutto di quelli stranieri che ne hanno favorito così la ripresa;
- In termini di profilo degli investitori, l'interesse per il mercato immobiliare italiano è tale da attrarre investitori caratterizzati da differenti attese di ritorno in funzione del rischio connesso alle operazioni immobiliari.

Rendimenti iniziali netti prime



- Si registra una contrazione nei rendimenti iniziali in quasi tutti i settori del mercato immobiliare, come conseguenza della maggiore domanda da parte degli investitori e della correlata mancanza di prodotto di tipo prime sul territorio nazionale.

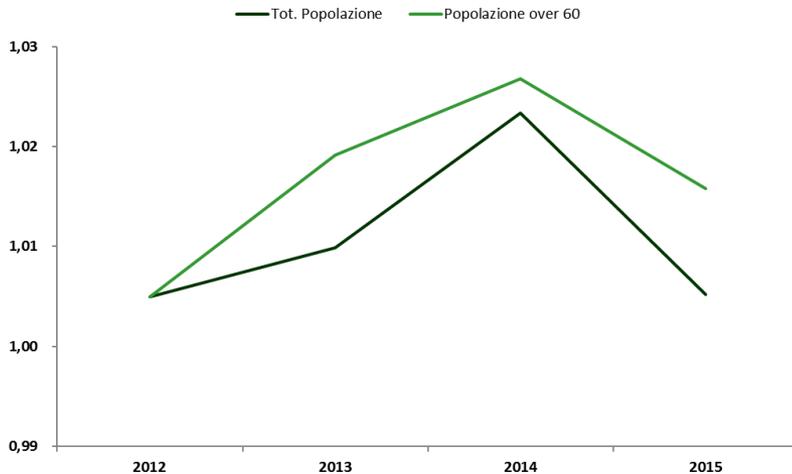
AGENDA

- 1** Il mercato degli investimenti in Italia
- 2** Il mercato immobiliare delle R.S.A.
- 3** Caratteristiche dell'investimento immobiliare nell'asset class R.S.A.
- 4** Investimenti immobiliari in R.S.A all'interno del Fondo "Immobiliare Negri"



Analisi demografica della popolazione

Andamento demografico - Italia



Andamento demografico - Nord Ovest

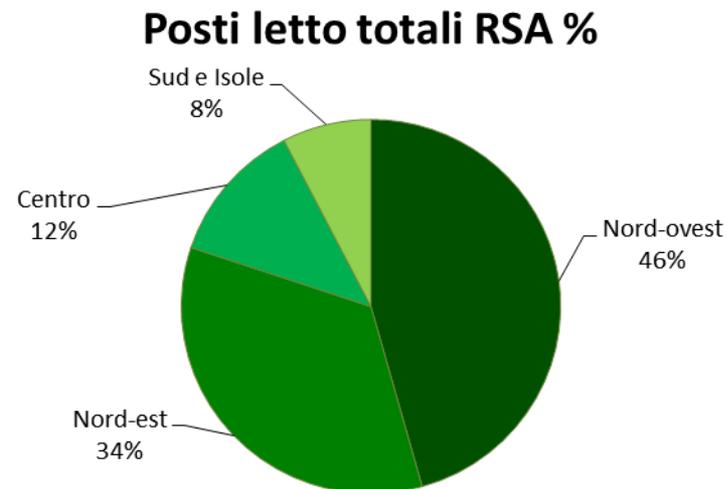


- L'impatto passato e futuro del settore delle R.S.A. nel mercato del real estate italiano deve essere analizzato attraverso lo studio dell'andamento demografico della popolazione residente;
- L'evoluzione prevista della struttura demografica della popolazione italiana evidenzia, nel medio – lungo periodo, un aumento del numero delle persone anziane. Secondo previsioni Istat la fascia di età over 60 sarà di oltre il 12% a partire dal 2018;
- Come evidenziato dai grafici, nel periodo di riferimento, il tasso di crescita della popolazione over 60, considerata sia a livello nazionale che nella macro - area presa in considerazione, si mantiene costantemente superiore se rapportato al tasso di crescita del totale della popolazione;
- Qualora le tendenze evidenziate dovessero confermarsi anche nei prossimi anni, il mercato immobiliare delle R.S.A. sarà destinato ad ampliarsi sia in termini quantitativi (n. residenze, n. di posti letto), sia nei numeri caratterizzanti il mercato di riferimento (n. di transizioni, dimensione media degli scambi).

Concentrazione R.S.A. in Italia

	Numero RSA Accreditate SSN	Posti Letto	Residenti Over 60	Posti letto ogni 100 residenti over 60
Nord-ovest	2.646	91.825	4.316.122	2,13
Nord-est	2.098	69.338	3.049.636	2,27
Centro	965	24.749	3.142.443	0,79
Sud e Isole	817	15.268	4.854.803	0,31
TOT	6.526	201.180	15.363.004	1,31

Tasso di occupancy RSA	
Anno	Occup %
2010	99,34%
2011	99,16%
2012	98,46%
2013	98,70%



- La disponibilità di posti letto all'interno delle R.S.A. sul territorio nazionale risulta per l'80% concentrata al Nord Italia, con una copertura che garantisce circa 4,4 posti letto disponibili ogni 100 abitanti;
- La sola Lombardia concentra oltre il 10% delle strutture nazionali, per un totale complessivo di circa 700 R.S.A. ed una capienza di oltre 6,500 posti letto;
- Nel periodo di riferimento 2008 – 2013 il numero di R.S.A. in Lombardia è aumentato di circa il 24%;
- Il tasso di occupazione delle strutture destinate a R.S.A. risulta di media superiore al 95%.

Mercato immobiliare delle R.S.A.

- Le R.S.A. rappresentano oggi un segmento del mercato immobiliare che numerosi investitori tendono a prevedere all'interno delle proprie strategie di asset allocation;
- I canoni di locazione attualmente corrisposti per immobili ad uso R.S.A. oscillano in un intervallo compreso tra i € 5.000/posto letto ed i € 9.000/posto letto, a seconda del rispetto di numerosi parametri (localizzazione, caratteristiche tecniche);
- Ad oggi il mercato degli investimenti in strutture destinate alla funzione R.S.A. rappresenta l'1.1% del volume totale investito dai Fondi Immobiliari;
- I rendimenti lordi attesi dal mercato sono relazionati allo specifico profilo di rischio di ogni singola struttura. Essi oscillano tra il 7% ed il 7,75%.



AGENDA

- 1** Il mercato degli investimenti in Italia
- 2** Il mercato immobiliare delle R.S.A.
- 3** Caratteristiche dell'investimento immobiliare nell'asset class R.S.A.
- 4** Investimenti immobiliari in R.S.A all'interno del Fondo "Immobiliare Negri"



Driver dell'investimento immobiliare

- Tipologia di investimento a reddito di medio – lungo periodo caratterizzato da una redditività stabile e costante nel tempo;
- Possesso da parte della struttura e/o del gestore dell'accREDITamento o convenzionamento presso l'A.s.I. locale di riferimento;
- Presenza di un gestore/conduTtore di primario standing creditizio in termini di solvibilità del canone di locazione;
- Canone di locazione sostenibile per il gestore della struttura;
- Contratto di locazione di lunga durata;
- Standard edilizi in linea con le moderne esigenze della domanda finale;
- Localizzazione all'interno o in prossimità di centri urbani connotati da una maglia infrastrutturale in grado di garantire una buona accessibilità;
- Verifica del contesto (regione) di inserimento in funzione della normativa vigente che regola gli accREDITamenti/convenzionamenti delle strutture sanitarie.

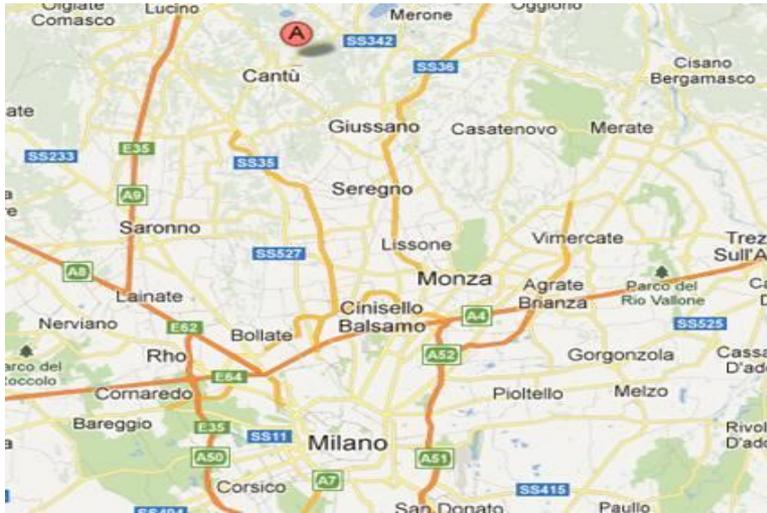


AGENDA

- 1** Il mercato degli investimenti in Italia
- 2** Il mercato immobiliare delle R.S.A.
- 3** Caratteristiche dell'investimento immobiliare nell'asset class R.S.A.
- 4** Investimenti immobiliari in R.S.A all'interno del Fondo "Immobiliare Negri"



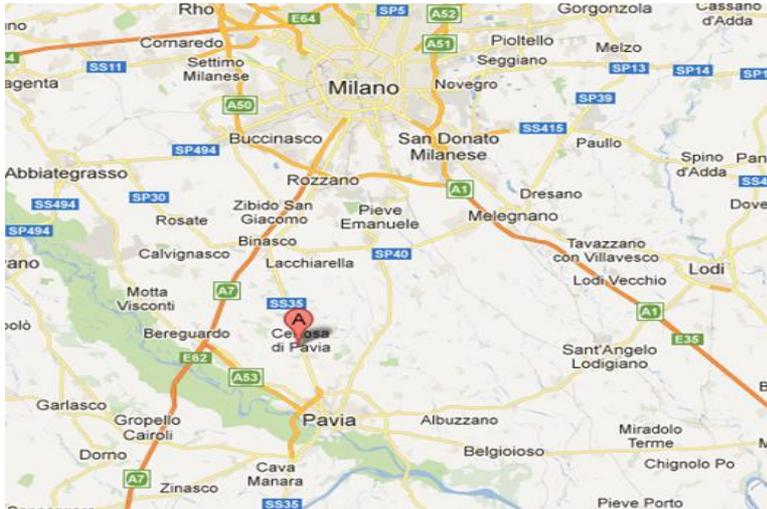
Fondo Immobiliare Negri: R.S.A. Antonio Vivaldi



- Localizzazione Nord - Ovest
- Immobile cielo - terra, realizzato nel 2008, presenta una forma regolare a C organizzata su tre livelli;
- Struttura delegata all'assistenza geriatrica di pazienti con differenti livelli di non autosufficienza, con servizi specialistici di medicina ed infermieristica;
- 120 posti letto, disposti all'interno di 60 camere, tutti accreditati presso l'Azienda Sanitaria Locale del comune di Cantù;
- Immobile interamente locato alla società Croce di Malta S.r.l., appartenente al gruppo Segesta – Korian, primario gruppo europeo operante nella gestione di strutture assistenziali;
- Contratto di locazione della durata di 9 + 9 anni con decorrenza 15 febbraio 2009;
- Canone annuo di locazione per il 2015 di Euro 796,870.



Fondo Immobiliare Negri: R.S.A. Certosa di Pavia



- Localizzazione Nord - Ovest
- Immobile cielo - terra, realizzato nel 2008, presenta una forma regolare ad H organizzata su due livelli;
- Struttura delegata all'assistenza geriatrica di pazienti con differenti livelli di non autosufficienza, con servizi specialistici di medicina ed infermieristica;
- 120 posti letto, disposti all'interno di 60 camere, tutti accreditati presso l'Azienda Sanitaria Locale del comune di Pavia;
- Immobile interamente locato alla società Croce di Malta S.r.l., appartenente al gruppo Segesta – Korian, primario gruppo europeo operante nella gestione di strutture assistenziali;
- Contratto di locazione della durata di 9 + 9 anni con decorrenza 01 ottobre 2008;
- Canone annuo di locazione per il 2015 di Euro 796,886.

Fondo Immobiliare Negri: driver di investimento

- **Indicatori economici alla data di acquisto:**

- entrambe le strutture presentano un tasso di occupazione del 100%;
- Canoni di locazione sostenibili rapportati al turnover;
- Canone di locazione a posto letto: circa € 6.600;

- **Performance di gestione alla data di acquisto:**

- EBITDA del 12 – 14% del fatturato, maggiore rispetto alla media dei competitor;
- EBITDA di Euro 5.000/posto letto, maggiore rispetto alla media dei competitor (€ 3.600/posto letto);
- Ricavi di € 37.000 – 40.000/posto letto;

- **Contratti di locazione:**

- Contratti di locazione di lunga durata;

- **Contesto di inserimento:**

- La macro – area Nord Ovest presenta il più alto numero di soggetti utilizzatori di strutture adibite a R.S.A.;

- **Analisi del gestore:**

- Entrambe le strutture sono locate ad una società appartenente ad un primario gruppo europeo operante nel settore, con più di 70,000 posti letto gestiti ed un fatturato consolidato di oltre 2 miliardi di Euro.

Fondo Immobiliare Negri: analisi S.W.O.T.

- Tasso di occupazione del 100%;
- Conduttore di primario standing creditizio;
- Contratto di locazione con vita residua di lunga durata;
- Strutture interamente accreditate presso le A.s.l. locali di riferimento;
- Immobili di recente costruzione;
- Rendimenti all'acquisto attrattivi.

- Localizzazione in zone periferiche;
- Difficoltà di riconversione.

- Costante invecchiamento della popolazione residente;
- Aumento nel medio – lungo periodo della domanda potenziale.

- Andamento del mercato immobiliare di difficile previsione;
- Possibilità di insediamento di nuovi competitor all'interno del bacino di utenza.

