

IDeA FIMIT_{sgr}
Società di Gestione del Risparmio



ITINERARI PREVIDENZIALI

Dubai

2 Ottobre 2016

- 1. IDeA FIMIT SGR: Numeri e Fatti in Pillole**
2. Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA
3. Conclusioni

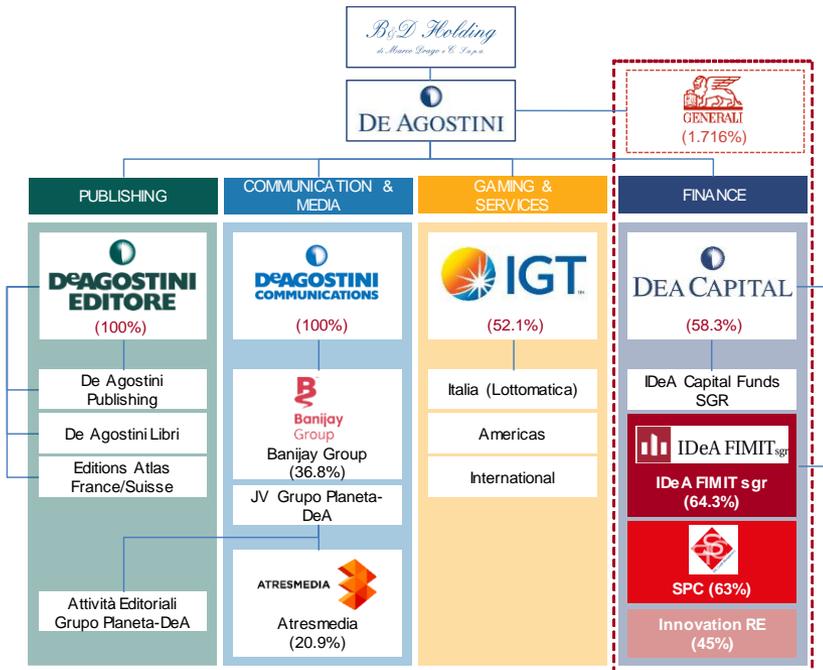


Overview



- De Agostini, fondata nel 1901, è un gruppo attivo a livello globale attraverso 4 linee di business: Publishing, Media, Games and Services, Finance.
- De Agostini ha registrato nel 2015 un **fatturato** pari a **€ 5.5 miliardi**

Struttura del Gruppo De Agostini



(a) Fonte: Indice dei fondi immobiliari IPD, 31/12/2015. L'indice sui fondi IDeA FIMIT è stato calcolato con la stessa metodologia usata da IPD: [(variazione del Nav + distribuzioni - apporti) / Navt-1]
 (b) IRR dalla costituzione al 31 dicembre 2015, exit-value al NAV 31 dicembre 2015

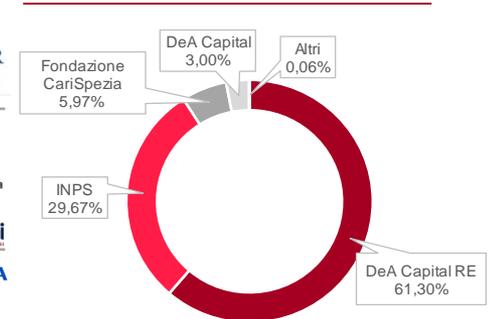


- IDeA FIMIT gestisce 38 fondi, di cui 5 quotati
- Performance dei Fondi gestiti superiore ai propri *peer* ed al mercato
- Ricorso medio alla leva finanziaria dei fondi pari al 21%
- Relazioni consolidate con i principali investitori italiani e stranieri
- **Alcuni fra i principali fondi pensione italiani sono quotisti di fondi gestiti da IDeA FIMIT**

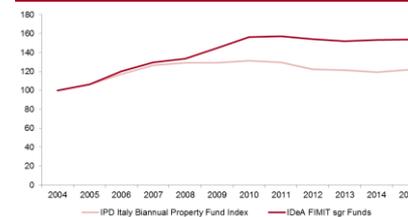
Principali Investitori



Azionisti

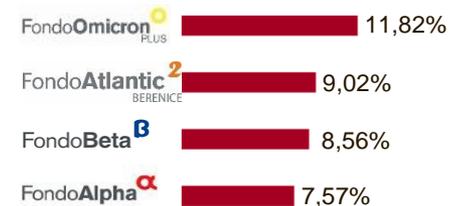


Performance dei Fondi IDeA FIMIT Vs IPD^(a)



Fonte: IDeA FIMIT

IRR^(b) dei Fondi gestiti da IDeA FIMIT

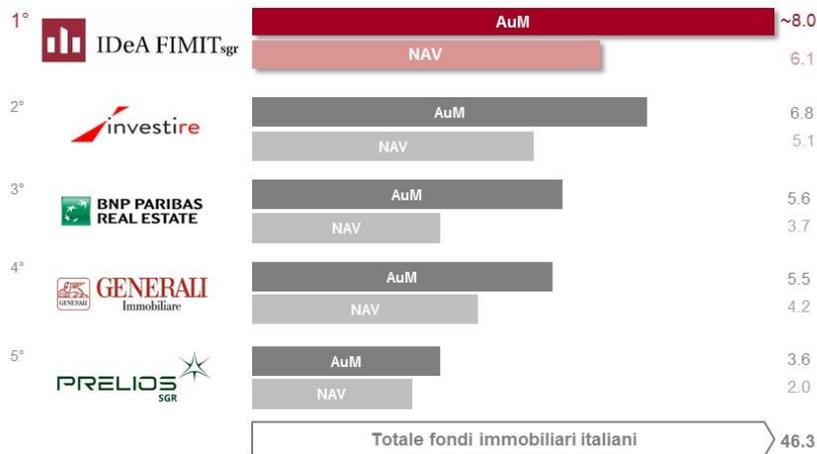


Track Record

COMPETITION

- IDeA FIMIT è la principale società italiana di investimento e gestione immobiliare indipendente con Asset under Management pari a circa **€ 8 miliardi**

Ranking delle SGR immobiliari italiane (€ mld)



Fonte: Rapporto sui fondi immobiliari italiani Assogestioni/IPD 2° semester 2015; dati IDeA FIMIT al 30/06/2016

TRACK RECORD

- IDeA FIMIT dal 2008 ha transato asset immobiliari per un controvalore di circa € 10 miliardi nonostante la stagnazione del Mercato

Dal 2008 il controvalore degli apporti e delle acquisizioni portate a termine da IDeA FIMIT è pari a circa 6,7 miliardi di euro

- IDeA FIMIT vanta un significativo track record in termini di attività di locazione e rinegoziazione, che ha visto coinvolti primari operatori quali Accenture, American Express, ENI, Ing Bank, ABB, Barclays Bank.
- Dal 2012 ad oggi IDeA FIMIT ha sottoscritto nuovi contratti di locazione e portato a termine rinegoziazioni di contatti esistenti per un controvalore pari a circa 118,8 milioni di euro per una superficie locata di circa 1 milione di mq

- IDeA FIMIT ha inoltre a disposizione *commitment* per investimenti di fondi già esistenti e di nuovi fondi per un ammontare complessivo pari a ca € 700



IDeA FIMIT ha storicamente rappresentato per gli Enti Previdenziali un interlocutore professionale e credibile, capace di soddisfare e gestire le svariate esigenze in ambito immobiliare

TRACK RECORD

Dal 2008, IDeA FIMIT ha apportato e gestito per conto di Istituti Previdenziali **oltre 230 immobili** per un controvalore complessivo di oltre **€ 830 milioni**

SITUAZIONE ATTUALE

Ad oggi sono 11 i fondi gestiti da IDeA FIMIT e partecipati da Enti Previdenziali, per un NAV complessivo pari a ca € 3,8 miliardi

ENTI PREVIDENZIALI



FONDI IDeA FIMIT



NAV TOTALE: € 3,8 miliardi



1. IDeA FIMIT SGR: Numeri e Fatti in Pillole
- 2. Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA**
3. Conclusioni



Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

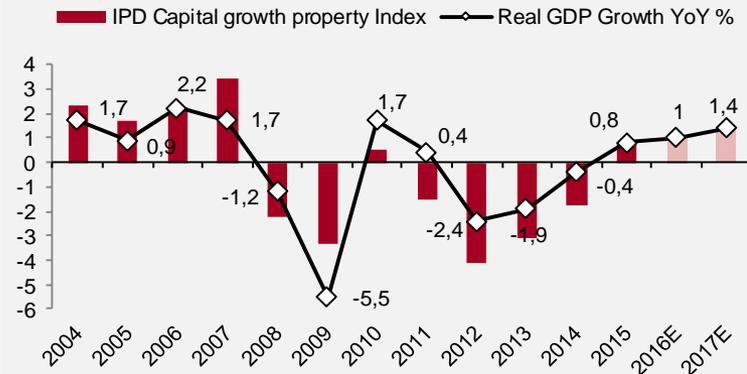
Timing ideale per investire nel mercato immobiliare italiano

Diversi fattori catalizzano in questo momento l'opportunità di investimento in Italia:

TREND POSITIVO DEL REAL ESTATE ITALIANO

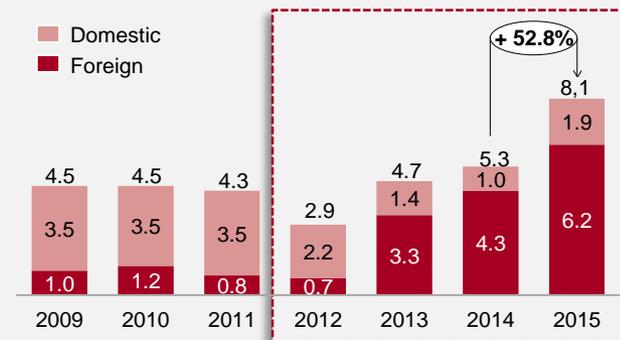
- Il mercato immobiliare italiano beneficia di alcuni positivi trend chiave:
 - La crescita delle locazioni è sostenuta
 - I prezzi delle proprietà hanno raggiunto i minimi storici
 - I rendimenti del mercato uffici e *retail* rimangono elevati
 - Il mercato immobiliare italiano è visto con crescente interesse: rilevanti investimenti son stati effettuati da investitori esteri e personalità facoltose (HNWI)
 - L'attività creditizia da parte delle banche si è normalizzata
 - Le banche necessitano di nuovo capitale per incrementare il livello dei prestiti e per accrescere la redditività
 - Le banche italiane necessitano altresì di gestire i prestiti di dubbia esigibilità per evitare di dismetterli a forte sconto

Correlazione tra PIL e valore degli immobili (a/a%)



Fonte: IPD, Bloomberg, Ufficio Ricerche IDeA FIMIT

Transazioni immobili non residenziali in Italia (€ Mld)



Source: Ufficio Ricerche - CBRE and BNP Paribas; dati al Dicembre 2015





Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Italia: l'aggiornamento della normativa apre a nuove opportunità

Tra il 2015 ed il 2016 si è assistito ad alcuni aggiornamenti regolamentari che vanno nella direzione della creazione di nuove opportunità per i *fondi di credito* e per le attività di *direct lending*

In particolare, si è esplicitata dapprima con il DM 30/2015 la possibilità per gli OICR di investire in crediti e titoli rappresentativi di crediti, inclusi i crediti a valere sul patrimonio dell'OICR; in seguito è stato chiarito con il DL 18/2016 che i FIA possono investire ed erogare crediti (con alcune limitazioni)

Tali previsioni, calate in ambito immobiliare, consentono di ampliare il ventaglio di strumenti e prodotti a disposizione di investitori di medio lungo termine, **incrementando l'esposizione indiretta verso il settore investendo in Fondi/strumenti classificati come non Real Estate e permettendo di mitigare il rischio intrinseco attraverso l'attenta diversificazione del portafoglio e l'adeguata copertura con garanzie reali**

NUOVI SCHEMI DI CREDITO ALTERNATIVO

A seguito del superamento della tradizionale riserva di attività a favore di banche ed intermediari finanziari regolati dal TUB (ex art. 106), si crea spazio per la diffusione di nuovi strumenti ed opportunità di investimento

In particolare, in ambito degli strumenti di debito, la struttura di offerta viene integrata con i seguenti prodotti:

- *Credit Fund* «Puri»
- *Credit Fund* «Misti»
- *Private Debt Fund*

VANTAGGI PER L'INVESTITORE

- Esposizione indiretta al settore immobiliare con sottostante rappresentato da garanzie reali senza la classificazione «Real Estate»
- Possibilità di diversificazione del rischio nell'ambito dei limiti agli investimenti immobiliari imposti dalle normative di settore per gli investimenti immobiliari
- Dividendi e *cash flow* stabili, prevedibili e di lungo periodo, bassa volatilità e scarsa correlazione con i principali mercati finanziari
- Presenza di un *asset manager* che offre capacità specialistiche per la valutazione e gestione degli *asset* immobiliari tramite crediti

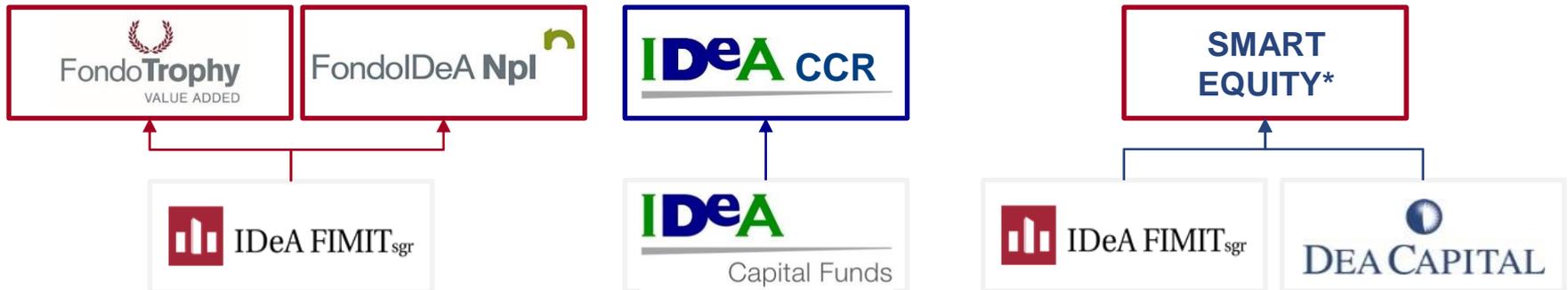


Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Iniziative del Gruppo in settori non tradizionali

- IDeA FIMIT, DeA Capital e IDeA Capital Funds, realtà appartenenti al Gruppo De Agostini, hanno dato vita alla più importante piattaforma di Alternative Asset Management (AAM) sviluppando un approccio integrato al mondo *distressed* con interventi a livello Real Estate, Societario e NPL
- Il Gruppo, nell'ambito del proprio piano industriale, ha investito nel mercato della gestione degli NPL per le potenzialità di crescita futura e per la complementarità del business, per la parte *secured*, con la propria piattaforma immobiliare
- Gli interventi del Gruppo in questo settore hanno riguardato diversi livelli:

INIZIATIVE DEL GRUPPO



***Smart Equity:** Fondo avente ad oggetto il conferimento di nuova finanza a property company in difficoltà finanziaria, a supporto delle capex necessarie per la riqualificazione di asset ovvero il completamento di sviluppi immobiliari

PARTECIPAZIONI IN PIATTAFORME DI SERVIZI



OVERVIEW

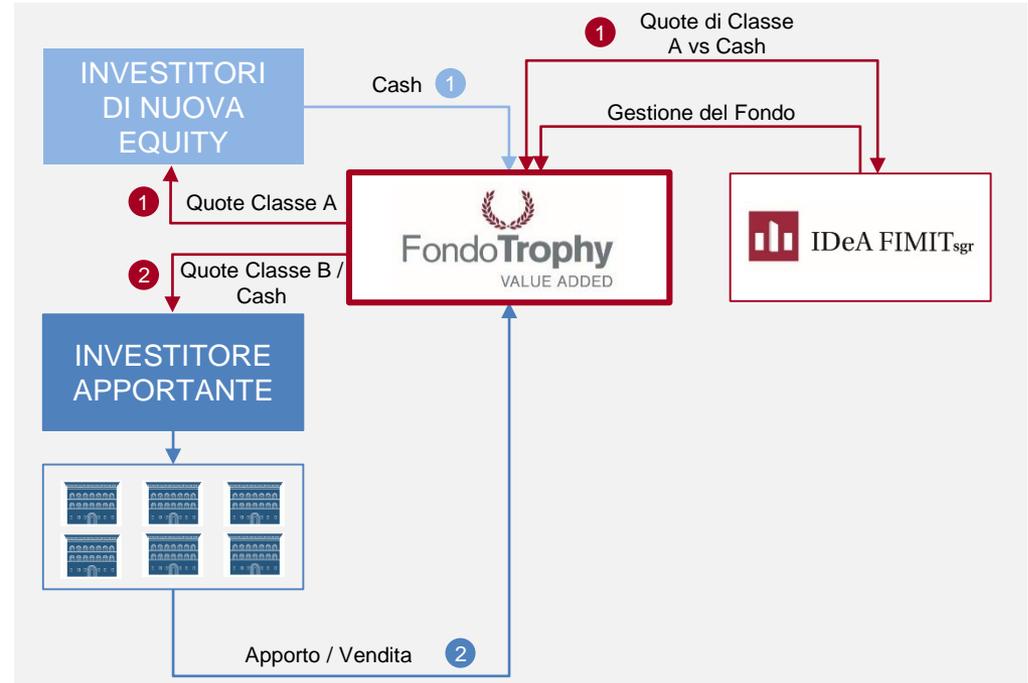
Istituzione di un Fondo Immobiliare attraverso: 1) l'apporto/vendita di un portafoglio immobiliare di proprietà di un Investitore-Apportante (*distressed*) e 2) la sottoscrizione da parte di uno o più investitori di nuove quote per cassa.

PORTAFOGLIO E STRATEGIA

- Immobili ad uso uffici situati nel centro storico di Roma
- *Asset* prevalentemente *value added*
- IDeA FIMIT intende implementare una strategia di creazione del valore focalizzata sulla conversione delle principali destinazioni d'uso e sulla generazione di reddito

RUOLO DELLE PARTI COINVOLTE

- **Gli Investitori di Nuova Equity** ricevono **Quote di Classe A** attraverso il **conferimento di equity per cassa** ed ottengono un **rendimento antergato/privilegiato**
- **L'Investitore Apportante** contribuisce il proprio **Portafoglio immobiliare** ricevendo in cambio in parte **Quote di Classe B** (**junior rispetto alla Classe A**) ed in parte cassa
- **La SGR** gestisce il processo di **riqualificazione degli immobili**



Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Prodotto: Non Performing Loans - FondoIDeA Npl

IL FONDO

IDeA FIMIT è la prima SGR immobiliare in Italia ad aver ottenuto l'estensione dell'operatività in ambito immobiliare per il mercato degli NPL. Nel corso del primo semestre 2016, IDeA FIMIT ha quindi istituito un FIA mobiliare riservato («Fondo IDeA NPL»), avente l'obiettivo di investire, in via prevalentemente indiretta, in crediti *non performing* assistiti da garanzia immobiliare tramite la sottoscrizione di «notes» emesse da veicoli di cartolarizzazione, non escludendo, in via residuale, l'investimento diretto in crediti e/o immobili

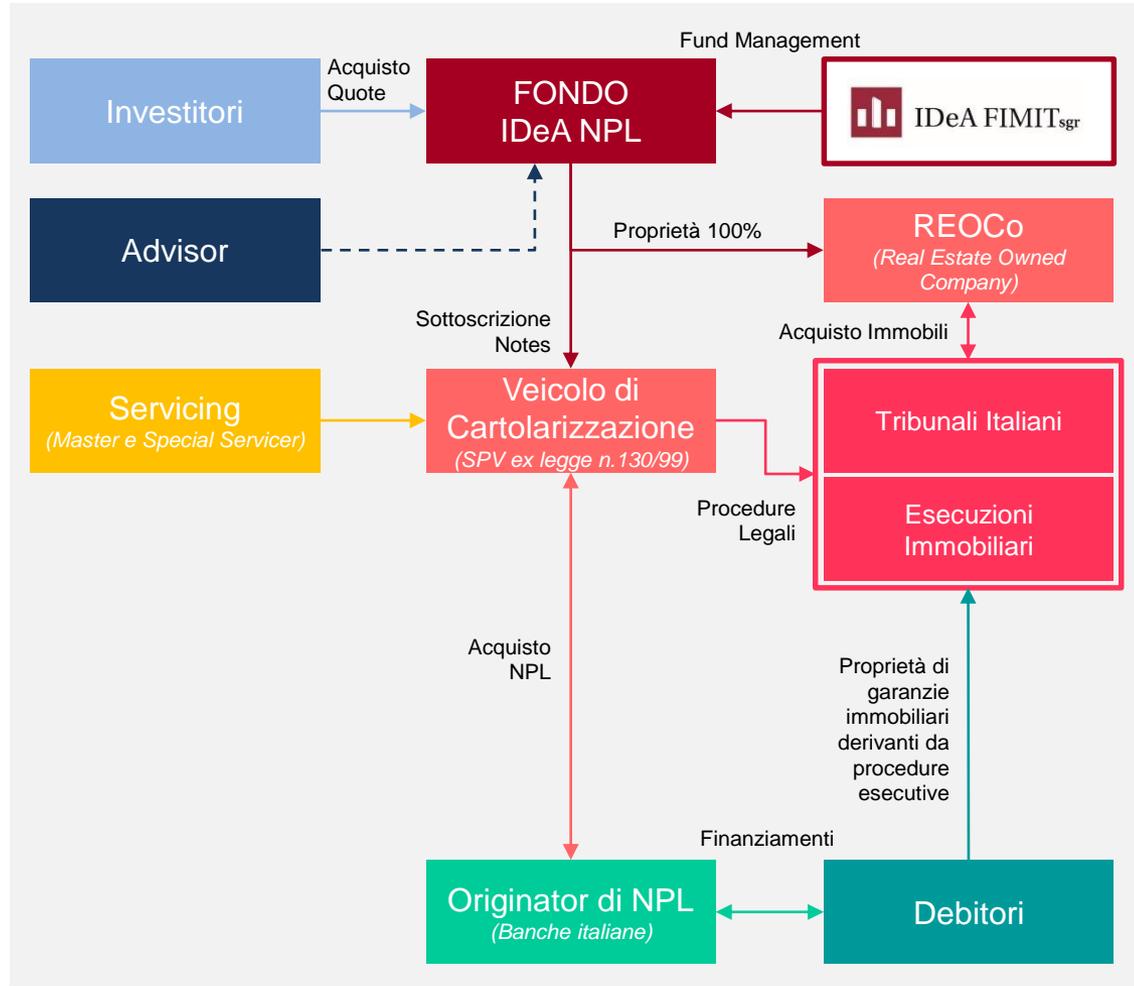
LA STRUTTURA

Il Fondo NPL investe in *notes* emesse dalla SPV e rappresentanti cartolarizzazioni di crediti *non performing* garantiti da ipoteca prevalentemente di primo grado

È possibile inoltre che il Fondo possa detenere dei veicoli di investimento immobiliare (REOCo) per partecipare alle aste giudiziarie, perseguendo strategie difensive volte a preservare il valore immobiliare posto a «*collateral*» di ciascun credito *secured*

La SPV è veicolo d'investimento in crediti ai sensi della legge 130/1999, che disciplina le cartolarizzazioni. A tal fine provvede a:

- acquistare i crediti dall'Originator (i.e. Banca Cedente), da destinare a patrimonio separato oggetto di cartolarizzazione
- cartolarizzare i crediti acquistati, emettendo *notes* rappresentative di titoli di debito, le quali verranno sottoscritte dal Fondo



I flussi destinati al pagamento degli interessi delle notes provverranno dai recuperi sui crediti NPL per i quali lo Special Servicer curerà le procedure giudiziali tra le quali le esecuzioni sugli immobili posti a garanzia dei crediti o accordi stragiudiziali



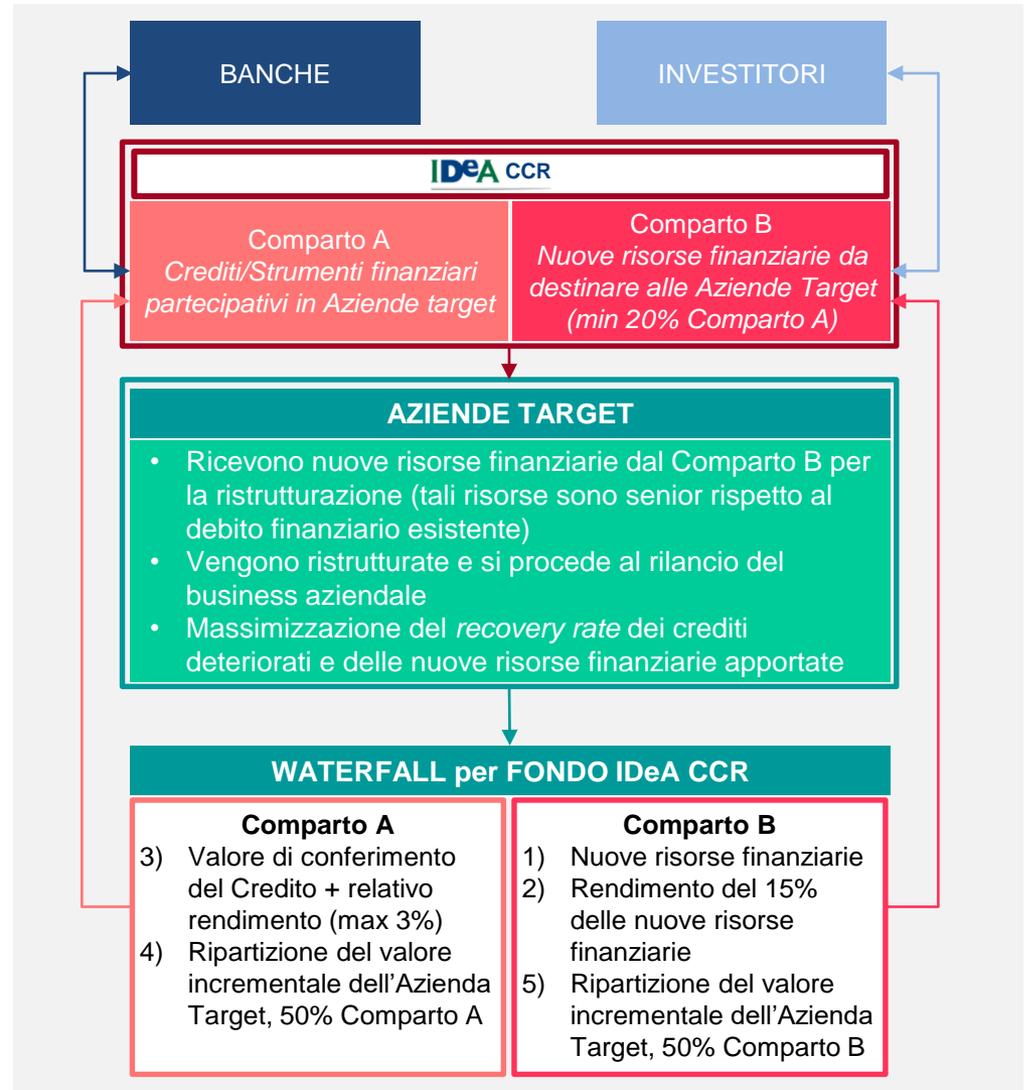
Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Prodotto: Recupero Crediti Deteriorati - **IDeA CCR**

IL FONDO

Il Fondo IDeA CCR, istituito da IDeA Capital Funds, ha ad oggetto il **rilancio delle aziende italiane di media dimensione** («Aziende Target») e la **ripartizione dei benefici tra creditori e nuovi investitori**. La ristrutturazione industriale e finanziaria delle Aziende Target sarà possibile grazie a:

- Il **conferimento** nel Fondo da parte delle banche di **crediti** vantati verso le Aziende Target
- **Investimenti** effettuati tramite operazioni di **D.I.P. («Debtor-In-Possession») financing**, ossia finanziamenti a società in condizioni di stress finanziario che garantiranno ai nuovi investimenti una diritto di *prededucibilità* rispetto all'indebitamento finanziario esistente
- Un **intervento nella gestione aziendale delle aziende debtrici**



Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Pipeline: Smart Equity

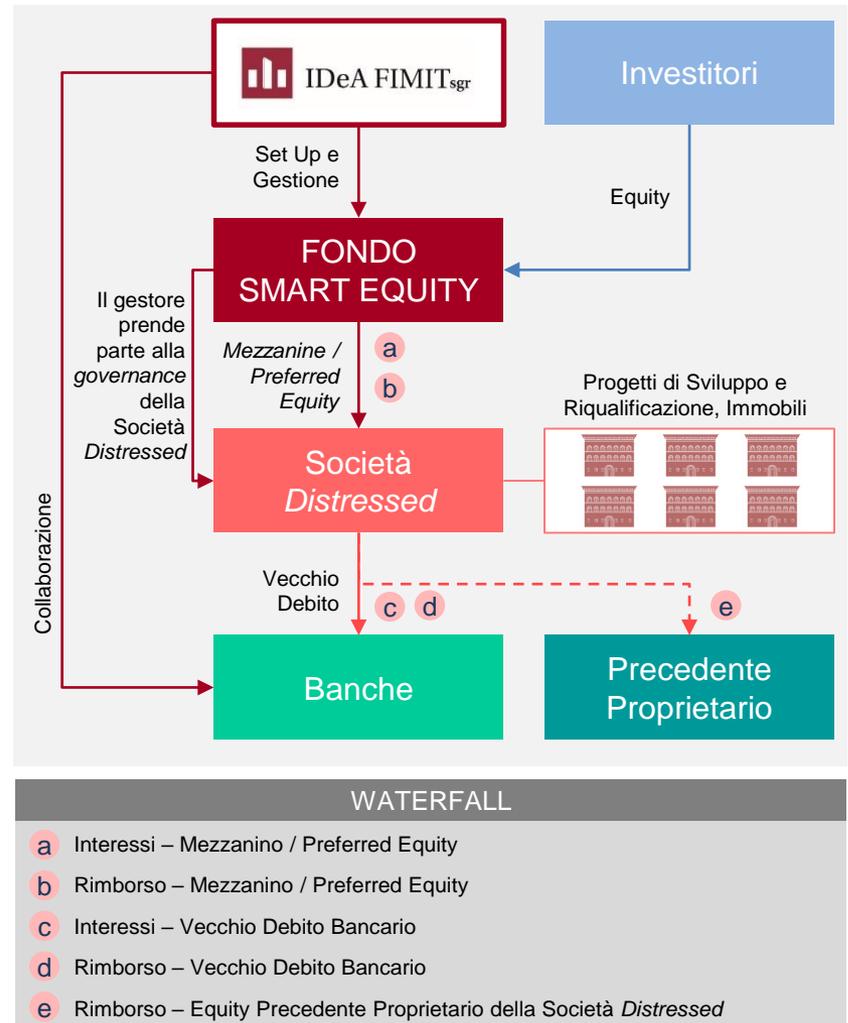
L'INNOVATIVITÀ

- Il **Fondo Smart Equity** rappresenterà una **nuova opportunità di investimento** che combina un profilo di investimento immobiliare **value added** con un **ritorno preferenziale**, parzialmente garantito da **asset** immobiliari. Il Fondo investirà in varie forme di debito di nuova emissione o in *preferred equity*, garantiti da **asset** immobiliari italiani di qualità
- La **struttura e gli strumenti finanziari** per ciascun investimento saranno **ottimizzati su base deal-by-deal** e dipenderanno dalle condizioni negoziate con gli accordi intercreditori

L'OPPORTUNITÀ

Esiste ampio spazio per le **banche ed i fondi di debito** di cooperare nell'ambito della proposta transazione:

- Le banche italiane necessitano di evitare vendite a forte sconto di Portafogli «*Unlikely to pay*» e di ridurre il capitale di vigilanza associato
- Il Fondo Smart Equity **eviterà che prestiti «Unlikely to pay» diventino Non Performing Loans** e, in caso di investimento diretto, aiuterà le banche a ridurre l'assorbimento di capitale
- Il Fondo potrebbe considerare l'**acquisto** sia di **debito su base opportunistica** sia di **equity a forte sconto** (per un ammontare residuale qualora fosse ritenuto necessario al fine di mantenere i diritti di *governance*)



Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA

Le piattaforme di servizi a disposizione del Gruppo

DeA Capital, ed i suoi due bracci operativi IDeA FIMIT e IDeA Capital Funds, sono in grado di far leva sulle piattaforme di servizi acquisite per presidiare gli investimenti lungo tutta la catena del valore, così da massimizzare la creazione di valore per gli investitori



INNOVATION REAL ESTATE (IRE)

LA SOCIETÀ

- IRE è una società specializzata nella gestione dei servizi tecnici immobiliari
- Attiva in Italia, vanta una consolidata esperienza nella gestione di portafogli immobiliari e nelle operazioni di sviluppo, nell'*asset management* e nei servizi di:
 - **Property Management**
 - **Facility Management**
 - **Project & Construction Management**
- IRE gestisce in Italia *asset* in oltre 80 province, in 19 regioni, per un controvalore complessivo di oltre € 7 miliardi

APPROCCIO OPERATIVO

- IRE ha sviluppato nel tempo la capacità di erogazione di qualsivoglia servizio necessario alla valorizzazione, riqualificazione e gestione degli *asset* immobiliari
- Tale expertise le consente di assistere e supportare i propri clienti in tutte le fasi del ciclo immobiliare
- Grazie alla conoscenza trasversale della generalità dei servizi immobiliari, IRE attiva e governa *team* di lavoro interfunzionali e coordina un *network* di professionisti di consolidata esperienza per fornire risposte tempestive al mercato e garantire i migliori rendimenti patrimoniali ai propri clienti



SPC CREDIT MANAGEMENT

LA SOCIETÀ

SPC è *partner* strategico di Banche ed Istituti Finanziari per:

- la **gestione** in *outsourcing* di portafogli di crediti, su cui vanta elevate performance di recupero (70% nella definizione stragiudiziale delle sofferenze), grazie ad un *know how* specialistico, una gestione massiva, e un significativo database
- la **valutazione** e la **due diligence** di portafogli di NPL ai fini di una eventuale **cessione** a investitori terzi da parte delle banche

APPROCCIO OPERATIVO

- Comprensione delle potenzialità del portafoglio attraverso adeguate indagini informative e *benchmark* operativi
- Continuo monitoraggio del portafoglio (analisi patrimoniali, profili di rischio, pregiudizievoli e *price sensitivity* dei *collateral*) e delle *performance*
- Strutturazione *Business Plan* e definizione delle strategie di gestione con previsione del miglior scenario di cessione (*exit strategy* con segmentazione orientata al mercato)
- *Network* bancario consolidato



1. IDeA FIMIT SGR: Numeri e Fatti in Pillole
2. Nuove Opportunità di Investimento: Le Nuove Frontiere dei FIA
- 3. Conclusioni**



Conclusioni

IDeA FIMIT SGR per gli investimenti innovativi

- I prezzi degli immobili stanno risalendo dopo i minimi registrati gli anni passati: i mutui sono raddoppiati rispetto allo scorso anno e le compravendite sono cresciute del 6.5%
- In particolare i mercati uffici e *retail*, che presentano rendimenti ancora elevati ed un trend di crescita delle locazioni, stanno vivendo un momento di fervore dovuto al forte interesse che gli investitori hanno manifestato
- Gli aggiornamenti normativi in corso hanno aperto alla possibilità di strutturare nuovi prodotti di investimento legati a strumenti di debito (Fondi di Credito e di Debito)
- Il mercato della vendita di strumenti di debito a livello europeo è cresciuto di 2,5 volte negli ultimi 4 anni
- In Italia le transazioni di debito sono aumentate tra il 2014 ed il 2015 di circa 12 volte, arrivando ad un controvalore pari a € 5 miliardi, che dovrebbe salire a € 6 miliardi nel corso del 2016
- Le condizioni del mercato immobiliare, l'apertura della normativa ed il crescente interesse verso strumenti di investimento alternativi da parte degli investitori, creano le condizioni per la nascita di nuovi prodotti dedicati ad innovative forme di debito immobiliare

IDeA FIMIT, forte delle conoscenze consolidate *in-house*, dell'esperienza maturata nell'istituzione di nuovi progetti in ambito real estate e *distressed loan*, nonché delle piattaforme di servizi a disposizione del gruppo De Agostini e delle recenti autorizzazioni all'estensione dell'operatività da parte di Banca d'Italia, si propone quale *partner* ideale a supporto degli investitori istituzionali che volessero intraprendere un percorso finalizzato alla creazione di valore facendo leva sui prodotti finanziari immobiliari recentemente introdotti così come su quelli tradizionali

IDeA FIMIT, vantando una lunga esperienza nel mercato immobiliare italiano, una profonda expertise in innovatività di prodotto ed una struttura organizzativa dinamica è in grado di assistere in maniera efficiente ed efficace alla strutturazione e gestione di veicoli di investimento a sostegno delle esigenze peculiari degli investitori

IDeA FIMIT, il più grande gestore immobiliare italiano con masse in gestione pari a ca € 8 miliardi, è posizionata idealmente per lanciare fondi innovativi quali i Fondi di Credito e di Debito, in quanto:

- Possiede un ampio set di competenze e capacità di selezione di opportunità d'investimento che si fondano su un solido track record
- Beneficia di una comprovata esperienza lungo l'intera catena del valore in ambito immobiliare
- Ha completato le necessarie fasi di pre-approvazione all'operatività con Banca d'Italia



Le informazioni contenute nel presente documento (di seguito il “Documento”) sono riservate al soggetto al quale vengono fornite e non dovranno mai essere, in tutto o in parte, divulgate a terzi, né copiate, distribuite, trasferite o riprodotte, in alcun caso, senza il preventivo consenso scritto di IDeA FIMIT. Le informazioni contenute nel Documento sono aggiornate alle date indicate nello stesso e IDeA FIMIT ritiene in buona fede che a tali date dette informazioni siano corrette. IDeA FIMIT, i suoi amministratori, dirigenti ed impiegati, tuttavia, non forniscono alcuna garanzia, espressa o implicita, sulla veridicità, accuratezza o completezza di tali informazioni e, pertanto, non potranno essere ritenute in alcun modo responsabili per perdite, danni, costi o spese derivanti dall'uso delle informazioni fornite nel Documento. Il contenuto del Documento non costituisce un'offerta né una sollecitazione all'investimento nelle quote dei fondi gestiti da IDeA FIMIT.

