

PRELIOS  
SGR



# Gli strumenti di investimento alternativo a supporto dell'economia reale

Andrea Cornetti  
*Direttore Generale*  
Prelios SGR

XII Itinerario Previdenziale – Acaya Golf Resort, Lecce  
26-29 Settembre 2018



# Il Gruppo Prelios



Prelios SGR è una delle principali società di **gestione del risparmio immobiliare** in Italia

Attiva nella promozione e gestione di **fondi d'investimento** e di **separate account**, e nell'**advisory** per conto dei principali investitori nazionali e internazionali in ambito immobiliare in Italia.

Pioniera nell'ambito della gamma dei prodotti di investimento e delle *asset class* innovative.

27

fondi immobiliari, di cui 2 multicomparto(\*)

1

SICAF eterogestita, tra le prime in Italia

3

mandati di *asset management*

4

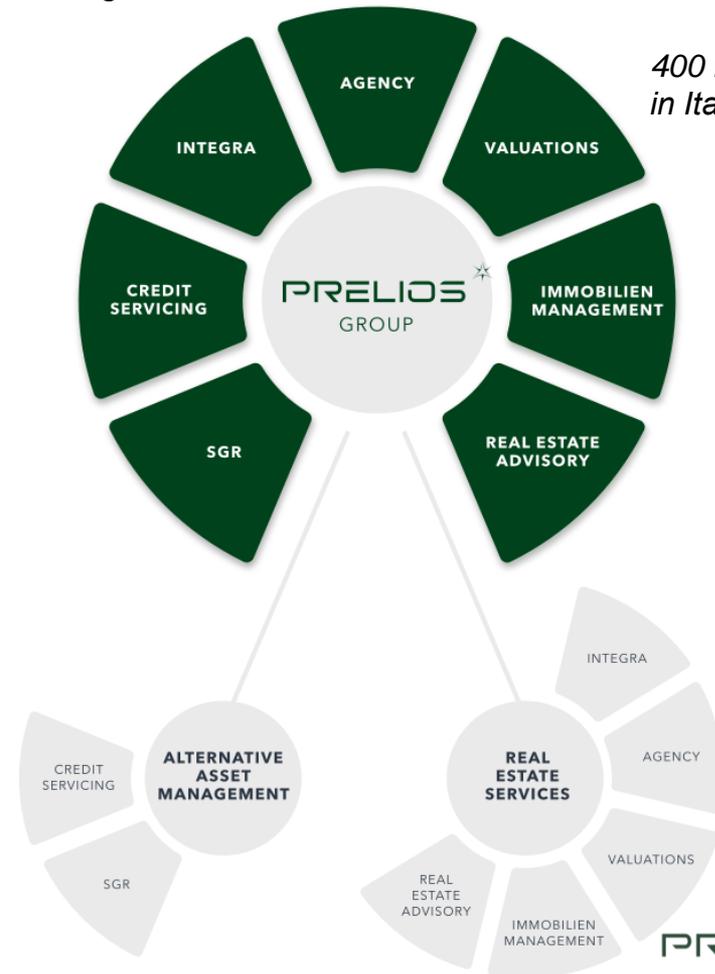
miliardi di € di AuM



Il Gruppo Prelios è uno dei principali provider italiani ed europei nell'alternative asset management e nei servizi immobiliari specializzati, con oltre 30 miliardi di euro in attività in gestione.



400 risorse in Italia e all'estero



## Le esigenze degli investitori e come può rispondere il settore del risparmio gestito

Il focus degli investitori istituzionali si è concentrato principalmente sulla ricerca di investimenti che riescano a unire le contemporanee esigenze di profilo rischio/rendimento, *governance* trasparente e contenimento dei costi.

La possibilità di effettuare investimenti nell'**economia reale** costituisce per gli investitori istituzionali italiani (casse professionali, welfare complementare, assicurazioni e fondazioni di matrice bancaria) l'**opportunità di affiancare rendimenti adeguati** all'occasione di **incidere positivamente in ampi settori dell'economia** contribuendo al consolidamento della ripresa e alla creazione delle condizioni per una crescita economica di medio-lungo periodo.

In questa ottica saranno affrontate due diverse tipologie di investimento che, nell'ambito del risparmio gestito, possono essere di supporto alla concretizzazione di queste importanti opportunità.



*Private Debt*



Infrastrutture  
*e impact investing*



## *Private Debt*

- La **contrazione del mercato del credito bancario** negli anni successivi alla crisi ha **condizionato negativamente la crescita dell'economia reale**.
- **Imprese e progetti** hanno riscontrato restrizioni all'accesso a risorse finanziarie (diminuzione di erogazioni effettuate, decremento della soglia di *loan to value* concesso e incremento del tasso di interesse richiesto).
- Questa circostanza, unita ad altre condizioni regolamentari e di mercato, ha determinato e determinerà un **sempre maggiore ricorso a fonti di finanziamento alternative** che, grazie a strumenti quali i **fondi alternativi di investimento**, potranno facilitare la partecipazione del risparmio previdenziale che potrà, quindi, assumere un ruolo strategico più ampio nel rilancio dell'economia.

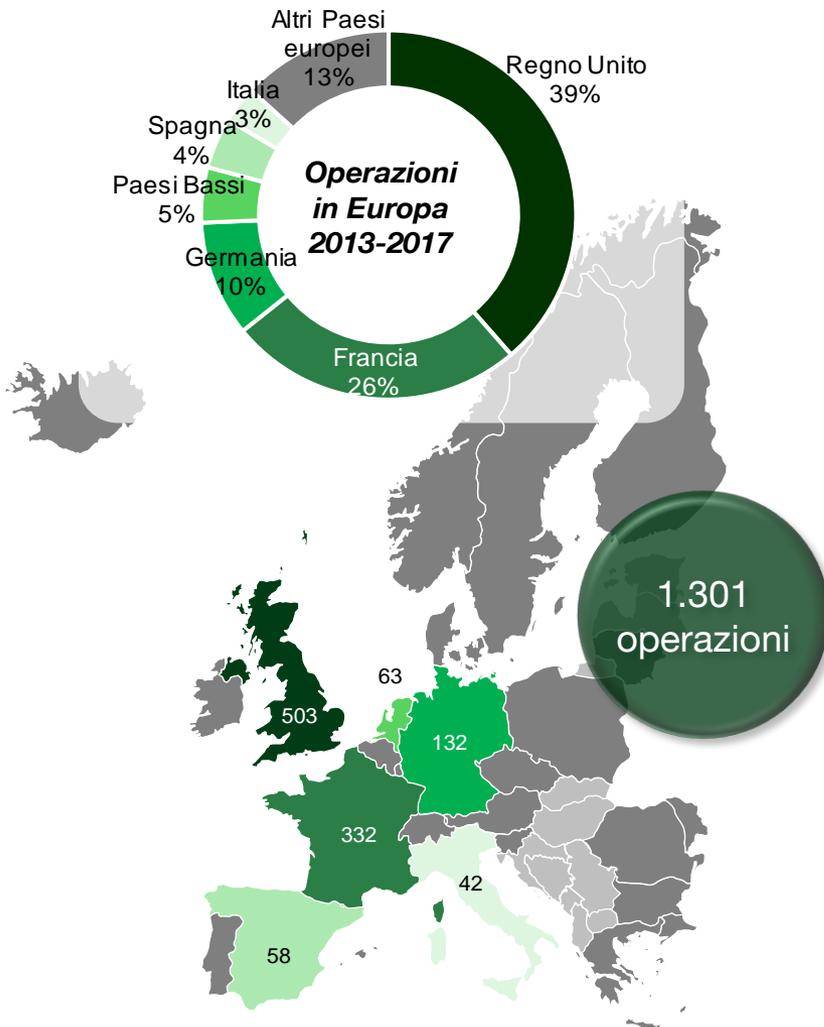
Crescita media  
dal 2013 al 2017   
**31%**

 Imprese finanziate  
dal 2013 al 2017  
**> 120**

 Raccolta cumulata  
2013-2017 **1,7** miliardi

Fonte: Osservatorio Private debt AIFI-Deloitte

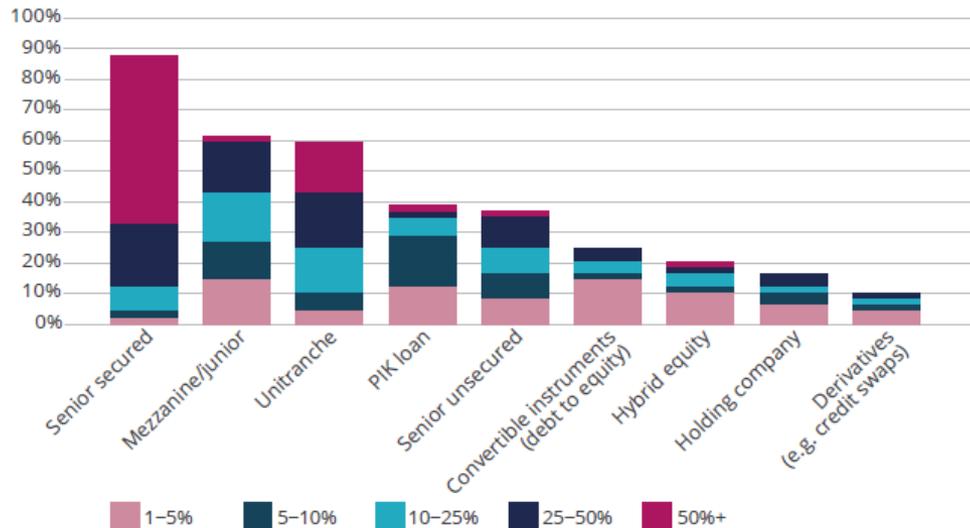
# Fonti alternative di finanziamento e *private debt*



- Le **fonti alternative di finanziamento** sono state oggetto di oltre **1.300 operazioni negli ultimi 5 anni in ambito europeo, concluse dai maggiori operatori del mercato**. La maggior parte di queste si è svolta nel Regno Unito e in Francia, con il 65% delle operazioni rispetto al 35% del resto d'Europa (ossia 835 operazioni su 1.301). L'Italia rappresenta il 3%, con 42 operazioni concluse.
- Il **trend per il mercato *real estate* europeo** prevede, in generale, l'**incremento delle fonti di finanziamento non bancarie**: tra queste, soprattutto, le piattaforme alternative e gli istituti non bancari. Anche per i fondi di credito è previsto un sostanziale incremento della quota di mercato.
- Le fonti alternative sono infatti considerate **maggiormente flessibili** rispetto agli istituti bancari, non solo per le *tranches* di tipo mezzanino ma anche per quanto riguarda il debito di tipo *senior*.

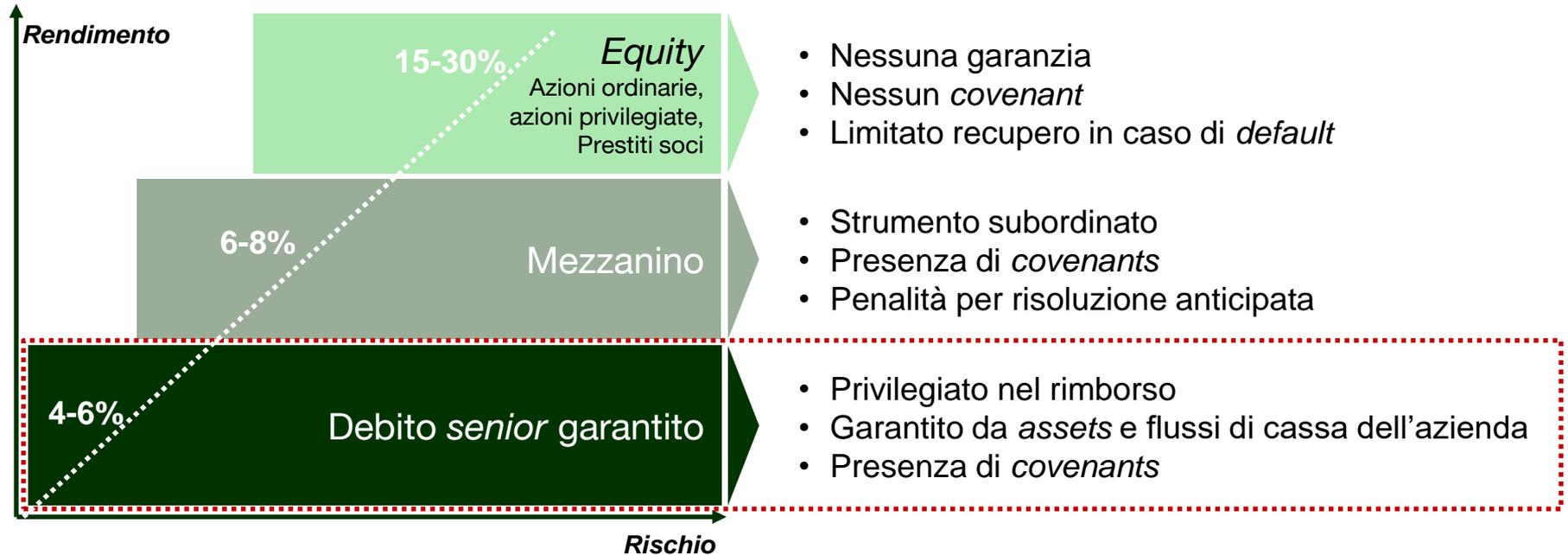
Fonte: Deloitte Alternative Lender Deal Tracker Spring 2018

## Proporzione dei fondi di *private debt* allocata alle tipologie di finanziamento



- Le ricerche dimostrano come i finanziamenti di tipo senior rappresentino globalmente la categoria dominante tra i gestori dei fondi.
- In particolare, il 55% del campione delle *asset management companies* alloca più del 50% dei fondi di *private debt* a finanziamenti di tipo *senior secured*.

# Fonti alternative di finanziamento e *private debt*



Gli investimenti in fondi di *private debt* risultano avere un **profilo rischio/rendimento** maggiormente in linea con le **attese degli investitori istituzionali**.

Un corretto **bilanciamento tra investimenti in debito *core* e debito mezzanino/*high yield*** consente di coniugare stabilità nei flussi con un rendimento congruo.

Fonte: Partners Group, Ardian

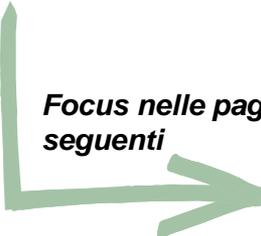


## Infrastrutture e *impact investing*

La crisi, nata come finanziaria, si è propagata inevitabilmente all'**economia reale** e al **settore pubblico**, avendo come effetti principali:

- la crisi del **mercato del lavoro**;
- il **venire meno di gran parte delle risorse** destinate a settori tradizionalmente finanziati dal settore pubblico.

*Focus nelle pagine  
seguenti*





## Perché gli investimenti alternativi?

Gli investimenti alternativi e le infrastrutture stanno assumendo un ruolo sempre più importante nell'allocazione di portafoglio degli investitori istituzionali, in quanto consentono di:



trattandosi di investimenti illiquidi di lungo termine, **diversificare gli investimenti** (stante la bassa correlazione con le *asset class* tradizionali)



assicurarsi una **stabilità di flussi** nel tempo



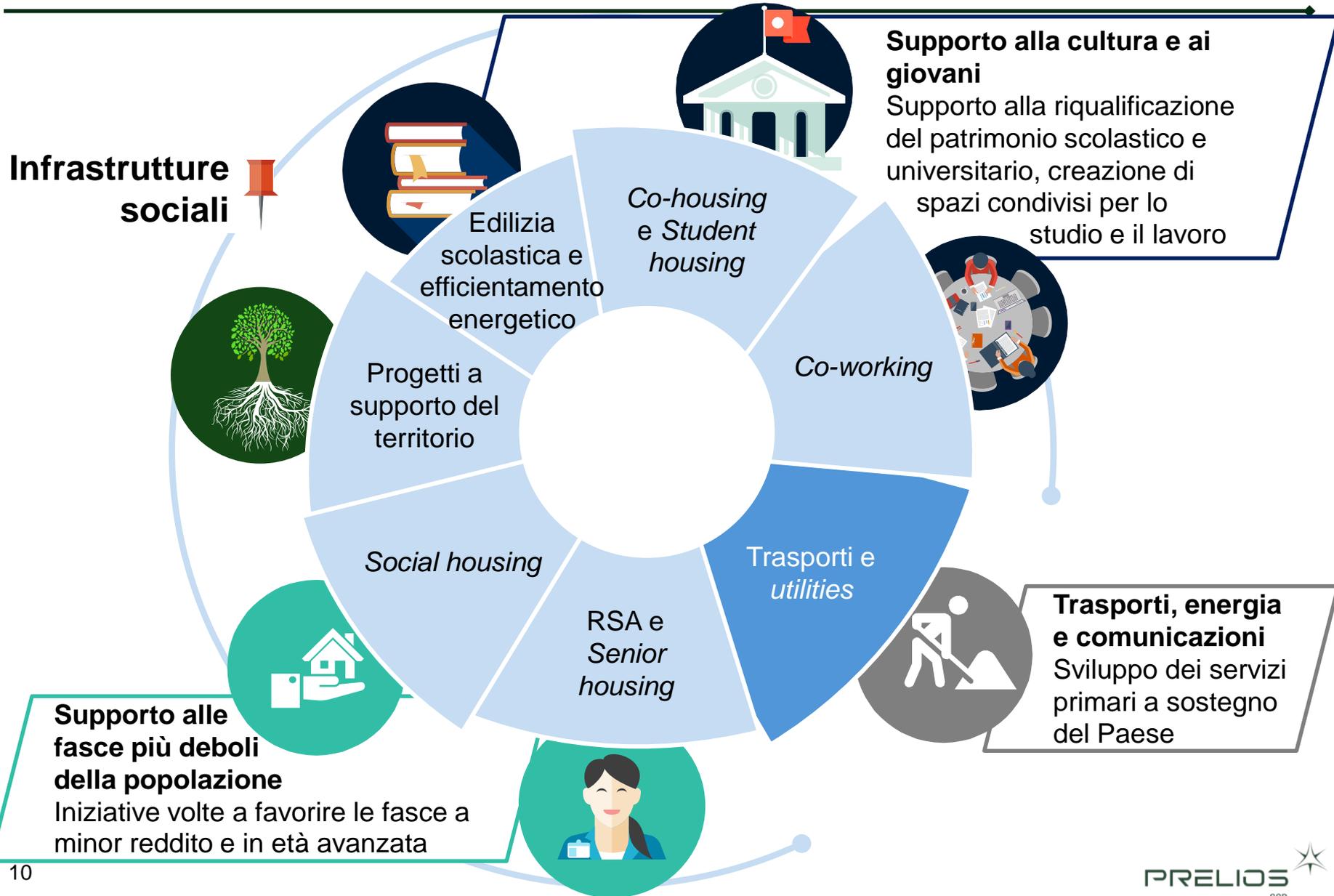
assicurarsi una stabilità di valore dell'investimento nel tempo

Nell'ambito degli investimenti infrastrutturali, particolare rilevanza stanno assumendo gli investimenti che rientrano nel cosiddetto "Impact Investing" che consentono di coniugare anche **obiettivi di ritorno etico-sociali** nel perseguimento degli obiettivi economico-finanziari.

Gli **investimenti a impatto** si configurano, in particolare, come uno strumento operativo per accrescere e valorizzare gli impatti economici e sociali degli investitori istituzionali potendo consentire al contempo consentire il raggiungimento di risultati finanziari secondo una corretta individuazione del rapporto rischio/rendimento atteso associato agli investimenti.

Gli ambiti di realizzazione di questi investimenti possono spaziare in vari settori, tuttavia, nella realtà italiana è dimostrabile come l'esigenza e l'urgenza sia rappresentata dalla strutturazione di un fattivo supporto a ben individuate fasce della società, concretizzandosi nelle **infrastrutture sociali**.

# Le infrastrutture: principali *asset class*



# Le infrastrutture: cifre e alcuni casi all'estero



Valore aggregato delle **247** miliardi  
operazioni nel mondo

 Operazioni di  
infrastruttura sociale  
completate nel mondo  
> **1,250**

Operazioni in  
Europa **0%**  
**71%**

Operazioni nel settore sanitario,  
dell'istruzione e *student housing* **0%**  
**73%**

Fonte: Franklin Templeton Investments, «Social infrastructure in Europe», Febbraio 2018.  
Dati aggregati dal 2009 al 2016.



## Fondi infrastrutturali 3i

3i conta diversi fondi e entità per l'investimento in progetti di natura infrastrutturale, sia in Europa sia in Nord America.

I principali settori di investimento sono:

- *utilities* (acqua, elettricità e gas), porti e energia;
- reti e *data centres*;
- trasporti/logistica e infrastrutture sociali (scuole, ospedali, *housing*).

## Fondi infrastrutturali Long Harbour LONG | HARBOUR

Si tratta di una asset management company con focus su real estate, infrastrutture e sostenibilità.

Il Fondo *Long Harbour Social Infrastructure Fund* si è occupato, tra le altre cose, del finanziamento del progetto di *affordable housing* Barking & Dagenham

## Andean Social Infrastructure Fund

Il fondo ha come focus geografico l'America Latina, e si propone di finanziare settori quali: sanitario, istruzione, *housing*, trasporti e ambiente.

Scopo principale è sopperire alla mancanza di fondi per le infrastrutture, a supporto dello sviluppo di Paesi come la Colombia, il Cile e il Perù.



## Perché i fondi di investimento alternativi?

Si prestano ad essere utilizzati come veicoli in grado di ottimizzare, sotto differenti profili, gli investimenti:



dal punto di vista della **governance**, in quanto i fondi sono gestiti da soggetti – le **SGR** – **regolamentati e soggetti a vigilanza** continua da parte delle autorità: la trasparenza della gestione è implicitamente elevata.

Oltre a:

- l'assemblea dei partecipanti al fondo
- il comitato consultivo
- le funzioni di presidio e controllo della SGR

i fondi consentono anche la creazione di **ulteriori presidi** di controllo e/o a supporto del corretto perseguimento delle strategie (e.g. comitati etico-scientifici)



dal punto di vista della **professionalità nella gestione**, grazie alla elevata specializzazione dei professionisti e sulla base di politiche e obiettivi di gestione e investimento predeterminati



Prelios SGR sta lanciando il nuovo fondo denominato **Prelios Private RE Debt I**, che sarà il primo fondo di tipo mobiliare gestito da Prelios SGR.



L'obiettivo del fondo è **investire in concessione diretta di crediti, acquisto di crediti preesistenti in bonis, titoli di debito e titoli simili**, e solo residualmente in crediti non in bonis



Ogni investimento sarà accompagnato da garanzie reali: **il sottostante immobiliare** è *conditio sine qua non* di ogni investimento vista la significativa e nota *expertise* di Prelios SGR nel settore *real estate*



Il portafoglio sarà composto prevalentemente da **debito senior o mezzanine**



Il sottostante sarà dato preferibilmente da classi immobiliari quali uffici, locali commerciali e magazzini, industria leggera

# Case study

## Prelios Private RE Debt I



Ammontare obiettivo del fondo: **€ 500 milioni** (size iniziale € 150 milioni)



Durata: **7 anni**, con proroga massima di 2 anni e periodo di grazia di 3 anni



IRR target: **5%**



La SGR affiancherà alla propria *expertise* in ambito *real estate*, un *advisor* il quale, interno al Gruppo Prelios, interverrà nell'ambito della ricerca delle opportunità di investimento

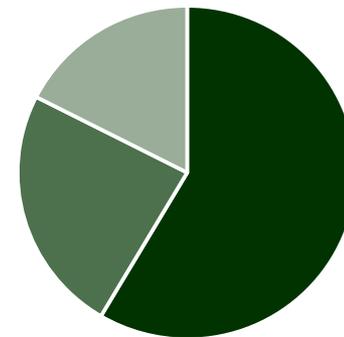


### Investimenti obiettivo

- Senior debt (LTV < 65%)
- Stretch
- Junior mezzanine

### Asset allocation attesa

Tipologia di credito



■ Senior ■ Stretch ■ Mezzanine



Attualmente Prelios SGR sta strutturando un progetto denominato *Infrastrutture Sociali* attraverso cui i potenziali investitori hanno la possibilità di accedere a prodotti strutturati secondo una logica *impact investing*



L'obiettivo del fondo è investire in progetti che prevedano **ricadute sociali** oltre che ritorni economico-finanziari



Le *asset class* mirano principalmente al cosiddetto «*welfare sociale*»: nel caso delle casse di previdenza e dei fondi pensione, per esempio, è possibile strutturare degli investimenti in grado di dare sostegno indiretto ai redditi dei propri iscritti attraverso il supporto alla sviluppo di attività a sostegno dei fabbisogni degli stessi.

### Agevolazioni fiscali

La legge di bilancio 2017 (L. 232/2016 – commi 88-99) ha introdotto agevolazioni fiscali per i **fondi pensione e le casse di previdenza**, applicabili a questo tipo di investimenti a lungo termine.



Servizi di assistenza alla persona (RSA, *senior living*, ecc.)



*Edutainment*, sport e didattica



*Student housing* e ostelli, *co-working*, *affordable housing*



Supporto all'economia reale

# Case study

## Progetto Infrastrutture Sociali



Ammontare obiettivo del fondo: **€ 500 milioni**



### Investimenti obiettivo

-  RSA e *senior housing*
-  Student housing e ostelli, *co-working*, *affordable housing*
-  Servizi alla persona («dopo di noi», *hospice*, residenze temporanee)
-  *Edutainment*, didattica e sport
-  Altri settori



Durata: **20 anni**, con possibilità di proroghe



IRR target: **4-5%**



## Edilizia scolastica

### Fondo Infrastrutture Scolastiche

Nel 2017 si è avviato il percorso che ha visto di recente l'istituzione del Fondo. Il progetto ha visto la partecipazione di numerosi soggetti che hanno collaborato con Prelios SGR per il buon fine dell'iniziativa: il **Ministero dell'Istruzione**, dell'Università e della Ricerca, l'**ANCI**, l'**Agenzia del Demanio**, i **Comuni** di Castel San Pietro Terme (BO), capofila, Grumolo delle Abbadesse (VI), Isola di Capo Rizzuto (KR), Monteprandone (AP), Robbiate (LC) e Osimo (AN), e **Invimit SGR** per il Fondo i3-Core.

Scopo del progetto è favorire lo sviluppo di una nuova edilizia scolastica, tramite parte del patrimonio immobiliare dei Comuni aderenti, al fine di costruire **nuovi poli scolastici e di valorizzare gli edifici e le aree dismesse**.

Il Fondo, ancora aperto all'adesione sia di Comuni sia di investitori, è stato lo strumento prescelto al fine di mettere al servizio del patrimonio pubblico il capitale privato.



## Housing sociale

### Fondo ASCI – Abitare Sostenibile Centro Italia

Il Fondo, operativo dal 2013, nasce con lo scopo di contribuire ad incrementare la **dotazione di alloggi sociali**, ovvero unità abitative destinate a **ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie svantaggiati**, non in grado di accedere al libero mercato.

Il fondo è volto a realizzare politiche di investimento di natura etica attraverso l'«abitare sociale», contribuendo così a soddisfare un'esigenza primaria della comunità.

### Fondo Bernina

sottoscritto da CPDI SGR e il Gruppo Creval, è dedicato all'investimento in immobili cui sono stati erogati finanziamenti per lo sviluppo di progetti immobiliari, da destinare ad iniziative di edilizia residenziale a favore delle fasce dei cittadini più deboli



## Supporto del territorio e dell'economia reale

### Fondo PAI – Parchi Agroalimentari Italiani

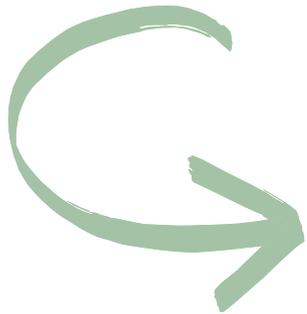
Il 15 novembre 2017 è stato inaugurato FICO Eatalyworld, il parco tematico che condensa le eccellenze dell'enogastronomia italiana associando la **didattica e la divulgazione della conoscenza dell'agroalimentare italiano**, la visita ai **laboratori di produzione**, il contatto con **esempi di produzione** (coltivazioni, allevamenti), la **ristorazione di qualità** e l'acquisto di **prodotti selezionati**.

Un'iniziativa unica a livello internazionale che coinvolge operatori di riconosciuta esperienza e rappresenta una straordinaria opportunità economica e sociale che ha portato alla creazione di **4.000 posti di lavoro** di cui oltre 3.000 addetti per l'indotto e 700 all'interno del parco.

I **prodotti di investimento alternativi** trovano un'opportuna collocazione nell'ambito degli strumenti offerti dal risparmio gestito.

Rappresentano un'**asset class particolarmente adatta all'investimento** per gli investitori istituzionali che ricercano **ritorni stabili e a lungo termine**.

Questo è per altro confermato dall'interesse dimostrato per queste *asset class* dagli investitori istituzionali nell'anno passato: l'interesse per il **settore immobiliare** è molto elevato, sia nella forma diretta sia nella forma di fondi immobiliari, quest'ultima essendo per altro una forma di **investimento maggiormente efficiente**.



I fondi di investimento rispondono all'esigenza di una gestione di elevata qualità, essendo per loro natura caratterizzati da **politiche di governance trasparenti ed efficienti** che li rendono confacenti all'utilizzo come strumenti di perseguimento di strategie che abbiano **impatti concreti e misurabili** sull'economia reale.

