

# Amundi Real Estate Italia SGR



## *COVID 19 e Mercato Immobiliare Italiano*

Giovanni Di Corato. CEO Amundi RE Italia SGR



Milano, 15 Settembre 2020



---

# AMUNDI REAL ESTATE

## ■ Amundi Immobilier S.A. – gestore immobiliare europeo del gruppo Amundi

- Oltre 40 anni di esperienza nella gestione immobiliare
- € 37 miliardi in gestione
- 1° gestore di SCPI/OPCI francesi per raccolta
- Oltre 100 fondi immobiliari e 750 immobili
- Oltre 125 professionisti tra Parigi, Milano, Tokyo, Casablanca e Lussemburgo

## ■ Amundi Real Estate Italia SGR – gestore italiano

- Presenza consolidata sul mercato italiano da oltre 15 anni
- € oltre 1,3 miliardi in gestione tra investimenti immobiliari e advisory su fondi immobiliari di terzi <sup>(1)</sup>
- 5 fondi immobiliari + 1 mandato di advisory per la selezione di fondi immobiliari multi manager
- 9 professionisti basati a Milano dedicati alla gestione immobiliare

---

## PANDEMIA COVID19, RECESSIONE GLOBALE E MERCATO IMMOBILIARE

- **COVID19:** la crisi sta colpendo l'economia globale nel suo complesso sebbene gli effetti saranno differenziati
- Nuovi modi di lavorare, di consumare e di vivere gli spazi abitativi
- Le opportunità d'investimento immobiliare, in un quadro ancora a lungo caratterizzato da rendimenti bassissimi se non negativi, continueranno a catalizzare la domanda degli investitori
- Opportunità d'investimento realmente core possono offrire, anche in uno scenario problematico come quello che si dovrà fronteggiare nei prossimi trimestri, un'alternativa performante e al contempo rassicurante a quella offerta da investimenti in strumenti finanziari liquidi a rischio contenuto
- Nexus 1 è una soluzione d'investimento ampiamente diversificata che permette di acquisire un'esposizione sul mercato immobiliare domestico. L'attuale allocazione del fondo è oggi volta a privilegiare due dei comparti immobiliari che con maggiore probabilità offriranno la migliore resilienza alla crisi: gli uffici di alta qualità localizzati preferibilmente nei principali e riconosciuti *business district* delle due principali metropoli italiane (Milano e Roma) e le superfici *retail* qualificabili come high street shops.

# ANALISI SINTETICA RELATIVA ALL'IMPATTO DEL COVID-19 SUL SETTORE IMMOBILIARE, DIVISA PER SEGMENTI

Effetti	UFFICI	LOGISTICA	RESIDENZIALE	DATA CENTER
<b>Positivi</b>	Postazioni di lavoro più distanziate a seguito di una maggiore attenzione in materia di igiene e salute (almeno nel breve periodo) potrebbero compensare la riduzione di spazi	Diffusione dell'e-commerce, anche per categorie merceologiche che finora hanno ricorso meno al commercio digitale (es. il settore alimentare)	<p>Visioni mutate rispetto a progettazione, densità abitativa e posizione</p> <p>Edifici moderni, sostenibili e tecnologici che siano vivibili, accessibili e soprattutto dotati di servizi</p>	Crescita della digitalizzazione (iperconnettività, l'intelligenza artificiale, <i>machine learning</i> , <i>cloud</i> , piattaforme big data <i>analytics</i> e le future reti 5G)
<b>Negativi</b>	Conduttori potrebbero valutare di aver bisogno di meno spazio in generale e optare per lo <i>smart working</i> per una parte della forza lavoro a rotazione		Minore potere d'acquisto delle persone a seguito del calo dei redditi potrebbe allontanare domanda e offerta	
	RETAIL	HOTEL	RESIDENZE PER STUDENTI, PER ANZIANI / HEALTH CARE	CO-WORKING
<b>Positivi</b>	Tendenza di integrazione a 360° tra il commercio fisico e quello digitale	Ripresa del turismo seguendo standard di qualità e sicurezza	<p>Conferma dei bisogni come studentati per le università e residenze per anziani soli - RA (residenze assistenziali) e RSA (residenze sanitarie assistenziali)</p> <p>Probabili contributi governativi per il settore <i>health care</i></p>	
<b>Negativi</b>	<p>Una parte crescente delle vendite passerà ai canali online</p> <p>Richiesta di sconti sui canoni a seguito della riduzione dei fatturati e alla chiusura delle attività commerciali</p>	Penalizzati dalle limitazioni agli spostamenti e dalle chiusure	Penalizzati nel breve periodo essendo luoghi di aggregazione	

# NEXUS 1 - IL FONDO *FLAGSHIP* PER GLI INVESTITORI PROFESSIONALI

- Strategia “Core”
- 6.3 anni di *track record*, un portafoglio di immobili di pregio e di elevata qualità di circa € 730M
- **finestre di sottoscrizione: trimestrali** su delibera del Cda
- **possibili rimborsi anticipati** nel limite dell’ammontare delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni
- **oltre €570 milioni sottoscritti e totalmente richiamati**
- portafoglio immobiliare target € 1 miliardo in un orizzonte temporale di 24 mesi



Via Spadolini - MI

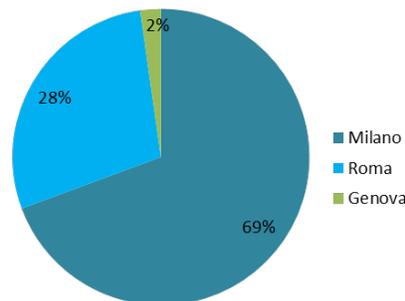


Via Borromei - MI



Via Tolentino - RM

## Allocazione geografica



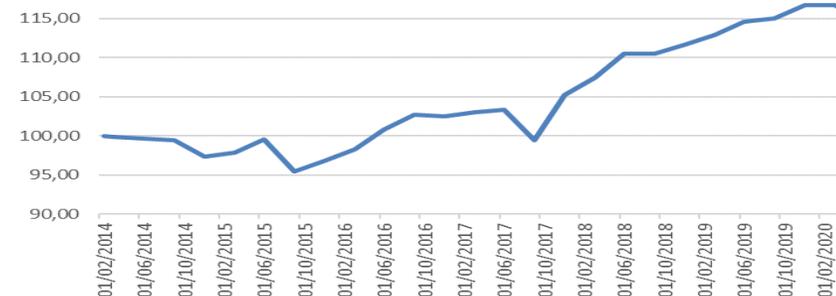
## INVESTIMENTI

Immobile	Acq.	Area (sqm)	Valutazione (M€)	GIY* (finanziario)	Tasso di sfritto (finanziario)	Leva
1 Milano, Via Spadolini 5	2015	28.011	91,3	6,73%	4%	35%
2 Milano, Via Primaticcio 155-159	2016	30.175	65,0	6,61%	0%	35%
3 Roma, Via Campania 59	2016	3.465	17,0	5,93%	0%	50%
4 Roma, Viale Ribotta 11	2017	22.571	73,5	6,08%	0%	50%
5 Roma, Salita S. Nicola da Tolentino 7-1:	2017	2.265	15,9	6,01%	0%	50%
6 Roma, Via S. Nicola da Tolentino, 72	2017	4.668	35,5	3,89%	0%	50%
7 Roma, Via S. Nicola da Tolentino, 58- 6:	2017	5.848	30,6	3,88%	0%	50%
8 Roma, Via del Basilico, 10 -12	2017	1.259	10,7	5,00%	0%	50%
9 Roma, Via di San Basilio, 47-49	2017	3.395	25,0	5,33%	0%	50%
10 Milano, Via Verri, 4	2017	5.050	87,5	3,82%	0%	45%
11 Genova, Via XX Settembre, 42	2017	7.016	16,4	7,96%	0%	35%
12 Milano, Via Borromei, 5	2018	6.666	64,0	3,83%	0%	0%
13 Milano, Via Santander, 9	2018	14.911	50,9	6,65%	0%	0%
14 Milano, Via Fara, 26	2019	6.226	46,0	4,37%	0%	0%
15 Milano, Via Dante, 16	2020	6.500	103,5	4,03%	0%	0%
<b>Totale portafoglio</b>		<b>148.026</b>	<b>732,9</b>	<b>5,16%</b>	<b>1%</b>	<b>28%</b>

\* Canone all'acquisto / Prezzo d'acquisto

30/06/2020	Rendimento cumulato <i>money weighted</i>	IRR annualizzato <i>money weighted</i>
1 anno	0,08%	0,08%
3 anni	9,55%	3,08%
da inizio gestione (20/02/2014)	18,41%	2,69%

## Performance

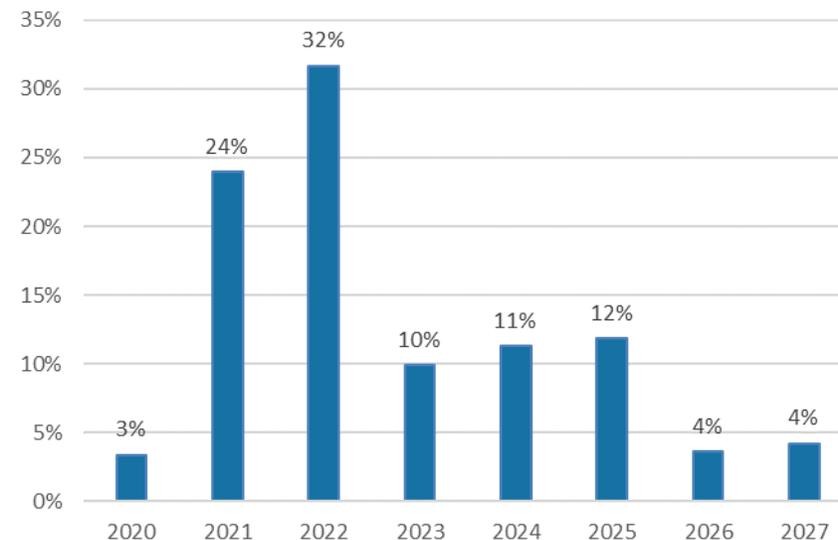


Evoluzione della performance (base 100) dal 20/02/2014 al 30/06/2020  
 La performance dei primi anni di gestione è condizionata dai costi di acquisizione (imposte ipotecarie e catastali, *due diligence* tecniche e legali)

# NEXUS 1 - DIVERSIFICAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA FRA UN'AMPIA PLURALITÀ DI LOCATARI

- oltre 79 contratti di locazione (5% peso medio dei primi 10 conduttori)
- Rating Cribis: 51% (rating 1) e 41% (rating 2)
- ampia diversificazione per tipologia di settore di riferimento
- Vacancy finanziario: 0.6%
- WAULT di portafoglio oltre 2.8 anni
- distribuzione per scadenza dei contratti di locazione sottoscritti – canoni

Categoria merceologica conduttori	%	post COVID*
Finanziario	15,6%	resiliente (smart working)
Cosmetica	13,0%	penalizzato (a meno di online)
Farmaceutico/Chimico	11,3%	awantaggiato
Servizi professionali	9,9%	resiliente (smart working)
Beni di largo consumo	7,1%	resiliente/awantaggiato
Tecnologico	6,5%	resiliente/awantaggiato
Educazione	6,4%	penalizzato
Media	6,1%	resiliente/awantaggiato
Abbigliamento	5,2%	penalizzato (a meno di online)
Pubblico	4,5%	penalizzato
Energetico	3,7%	resiliente
Informatico	2,5%	resiliente
Altri settori	8,3%	
<b>TOTALE</b>	<b>100,0%</b>	



Dati al 30/06/2020

Rating Cribis dei conduttori: scala da 1 (migliore) a 4 (peggiore) ponderato per il monte canone annuo

## NEXUS 1 – ALCUNI TROPHY ASSETS

Via Spadolini - MI



**Centro Leoni, un innovativo *business center* circondato da un'area verde**

- edificio di classe «A», è stato il primo stabile di Milano con certificato LEED Silver core&shell
- conduttori di prestigio
- valore di mercato: € 91.3M
- GIY: 6.73%
- 28,010 sqm

Via Verri - MI



**Immobile ad uso uffici e *retail* ubicato nel centro storico di Milano nel cuore del «quadrilatero della moda»**

- valore di mercato: €87.5M
- GIY: 3,82%
- 5,050 sqm

I Tolentini - RM



**5 immobili ad uso uffici ubicati nel centro storico di Roma e caratterizzati da un'attraente identità storica e architettonica**

- elevato *standing* dei conduttori
- valore di mercato: € 117.7M
- GIY 4.57%
- 17,435 sqm

Via Borromei - MI



**Immobile ad uso uffici localizzato all'interno del centro storico di Milano**

- vicino alle the “cinque vie”
- elevato *standing* dei conduttori
- valore di mercato € 64.0M
- GIY: 3.83%
- 6,666 sqm

Via Via Dante - MI



**Immobile ad uso uffici e *retail* ubicato nel centro storico di Milano a pochi passi dal Duomo e dal Castello Sforzesco**

- Costruito con uno stile eclettico neorinascimentale, lo stabile è stato integralmente ristrutturato nel 2018
- valore di mercato: € 103.5 M
- GIY: 4.03%
- 6,500 sqm

Via Campania - RM



**Immobile ad uso uffici ubicato nel centro storico di Roma a pochi passi da via Vittorio Veneto e dal parco di Villa Borghese**

- valore di mercato: €17.0M
- GIY: 5,93%
- 3,465 sqm

## NEXUS 1: CARATTERISTICHE PRINCIPALI

### Strategia di investimento

- **Stile:** core
- **Tipologia immobili:** prevalentemente nuovi e/o recentemente ristrutturati
- **Dimensione media immobili:** € 50M
- **Leva:** target 35%

### Allocazione target

- **Settori:** uffici (30-70%), retail (30-70%) e altri settori (0-30%)
- **Geografica:** Italia (100%), Milano (30-70%), Roma (30-70%) e altre città 0-30%)

### Rendimento target

- **IRR:** > 7.0%
- **Dividend yield:** 5.0%

### Struttura giuridica

- **Forma legale:** fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali
- **NAV:** trimestrale
- **Scadenza:** 31/12/2028. Possibile estensione di 10 anni (soggetto ad approvazione da parte dei quotisti). 3 anni di periodo di grazia
- **Sottoscrizioni/rimborsi:** trimestrali su approvazione del Consiglio di Amministrazione. Rimborsi anticipati nel limite dell'ammontare delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni
- **Investimento minimo:** € 500,000

### Governance

- **Comitato Consultivo:** (min 3 – max 7 persone) pareri vincolanti su operazioni in conflitto di interesse e pareri non-vincolanti sulle scelte di investimento significative (Business Plan, transazioni e sottoscrizione di contratti di locazione superiori ad una determinata soglia)

### Commissioni/ Fattore anti-diluizione

- **Commissioni di gestione:** 0.60% del NAV (annua)
- **Commissioni di performance:** 15% alla scadenza (*hurdle rate* del 7.5% annuo)
- **Commissioni di sottoscrizione:** max 2% (interamente a favore del collocatore/intermediario)
- **Fattore anti-diluizione:** 2% sul NAV (interamente a favore del fondo)

---

# AVVERTENZE

## Messaggio pubblicitario

Documento riservato ad investitori professionali.

“Nexus 1” è un fondo comune di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali (di seguito anche “Fondo”).

La società di gestione del Fondo è Amundi Real Estate Italia SGR S.p.A. (di seguito anche “Amundi” o “SGR”) iscritta all’Albo delle SGR previsto dall’art. 35, comma 1, del TUF, tenuto dalla Banca d’Italia, al n. 111 della sezione Gestori di FIA (Fondi d’Investimento Alternativi). La SGR ha sede legale in Milano, via Cernaia 8/10.

L’indirizzo Internet della SGR è [www.amundi-re.it](http://www.amundi-re.it).

Il presente documento è stato predisposto da Amundi Real Estate Italia SGR S.p.A. (di seguito anche “Amundi” o “SGR”) iscritta all’Albo delle SGR previsto dall’art. 35, comma 1, del TUF, tenuto dalla Banca d’Italia, al n. 111 della sezione Gestori di FIA (Fondi d’Investimento Alternativi). La SGR ha sede legale in Milano, via Cernaia 8/10. L’indirizzo Internet della SGR è [www.amundi-re.it](http://www.amundi-re.it). Le informazioni in esso contenute nel presente documento non rappresentano in nessun caso un’offerta di acquisto o di vendita di prodotti finanziari, una raccomandazione avente ad oggetto strumenti finanziari o emittenti di strumenti finanziari e non sono da intendere come ricerca in materia di investimenti o come analisi finanziaria, dal momento che, oltre a non avere i contenuti, non rispetta i requisiti di indipendenza imposti per la ricerca finanziaria e non è sottoposta ad alcun divieto in ordine alla effettuazione di negoziazione prima della diffusione. Le informazioni fornite sono ritenute accurate alla data della loro diffusione. Le opinioni espresse riflettono il giudizio di Amundi al momento della loro diffusione e sono suscettibili di variazioni in qualunque momento senza che da ciò derivi un obbligo di comunicazione e/o aggiornamento in capo ad Amundi. Eventuali dati riferiti a performance passate non sono un indicatore attendibile di performance attuali o future. Amundi non conferma, assicura o garantisce l’idoneità a qualsiasi scopo di investimento delle informazioni ivi contenute, le quali non devono essere utilizzate come unica base per le decisioni d’investimento. Tali informazioni non intendono sostituire in alcun modo le autonome e personali valutazioni che il destinatario è tenuto a svolgere prima della conclusione di una qualsiasi operazione attinente a strumenti e prodotti finanziari. Si declina qualsiasi responsabilità in caso di qualsivoglia perdita, diretta o indiretta, derivante dall’affidamento alle opinioni o dall’uso delle informazioni ivi contenute. L’investitore, prima di qualunque investimento, è tenuto a prendere attenta visione della documentazione relativa allo strumento finanziario oggetto dell’operazione, la cui sussistenza è disposta dalla applicabile normativa di legge e regolamentare tempo per tempo vigente. Investire comporta un sostanziale grado di rischio. Il presente documento non è diretto ad investitori al dettaglio né alle “US Person” così come definite nel U.S. «Regulation S» della Securities and Exchange Commission. Il presente documento non può essere riprodotto, distribuito a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, senza la preventiva autorizzazione scritta di Amundi.

Le informazioni sono aggiornate al 4/09/2020.