ICG

Il Sale and Leaseback nel panorama d’investimento europeo

7-8 GIUGNO 2022

ICG in breve

33 anni di storia

$70mld in gestione

515 Dipendenti

Uffici in 15 Paesi

FTSE 100 (£4mld capitalizzazione)

Rating A+ (PRI)

Real Assets	Structured & Private Equity	Private Debt	Credit
€6.8mld in gestione	€21.5mld	€17.1mld	€16.7bn AUM

Fonte: ICG. AUM al 31 Dicembre 2021. Capitalizzazione di mercato al 18 Maggio 2022.

Il Business di Sale and Leaseback

- Il business di Sale and Leaseback ("SLB") si focalizza su proprietà immobiliari considerate Mission Critical
- **Mission-Critical real estate** (**MCRE**) è una tipologia di proprietà che per le sue caratteristiche ricopre un ruolo fondamentale da un punto di vista operativo e di mercato per l'affittuario
- In altre parole, senza l'accesso al MCRE, il business dell'affittuario non potrebbe operare con lo stesso successo / efficienza
- Una transazione di SLB funziona nel seguente modo:

Il Business di Sale and Leaseback

- L'investimento in MCRE può essere strutturato in diverse modalità:

SLB Primario

SLB Secondario

Sviluppo (Build-to-suit)

Investimenti Esistenti

Asset Management

Altre tipologie (debito / pref. equity, etc.)

Criteri principali di investimento

- ICG SLB ricerca investimenti che combinino sia real estate di primaria qualità che solidi fondamentali nel credito del venditore / affittuario

SLB

Real Estate

- Proprietà mission critical
- Contratti di lunga durata o con alta probabilità di estensione
- ‘Triple net lease’
- Indicizzati all’inflazione
- Valori di affitto in linea col mercato

Credito

- Società con solido track record finanziario
- Bassa concentrazione a livello di clienti / fornitori
- Settore stabile / outlook positivo
- Forti barriere all’entrata
- Management di esperienza / qualità

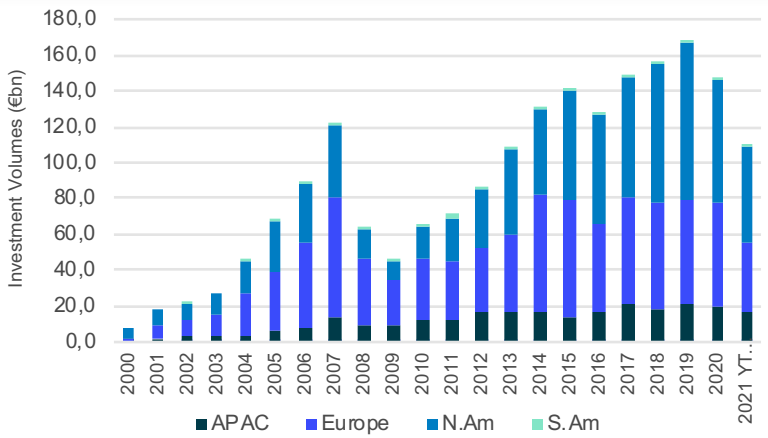
Vantaggi del SLB per le Aziende

Vantaggi del SLB per l'Investitore

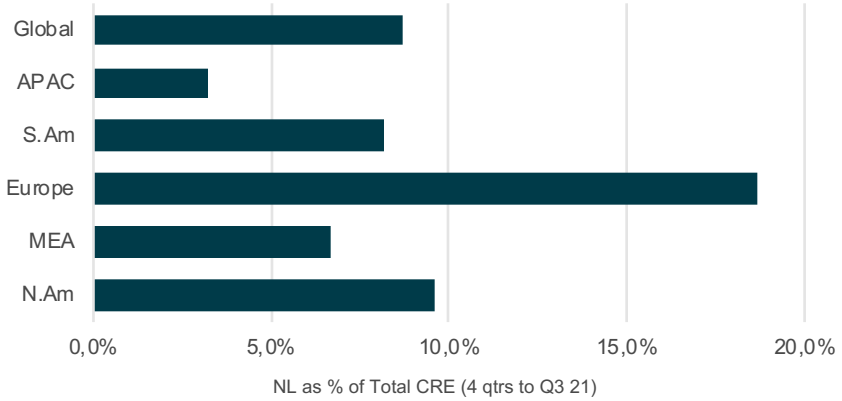
Il mercato globale del SLB

Crescita nel mercato globale del SLB

- CAGR del 13.9% nel periodo 2009-2019
- La crescita maggiore è avvenuta nel Nord America (23.4% vs. 9.5% in Asia-Pacific e 8.6% in Europa)
- Negli ultimi 4 trimestri fino al Q3-2021 il settore è cresciuto del 9.2% annuo



SLB nel contesto globale del Commercial RE

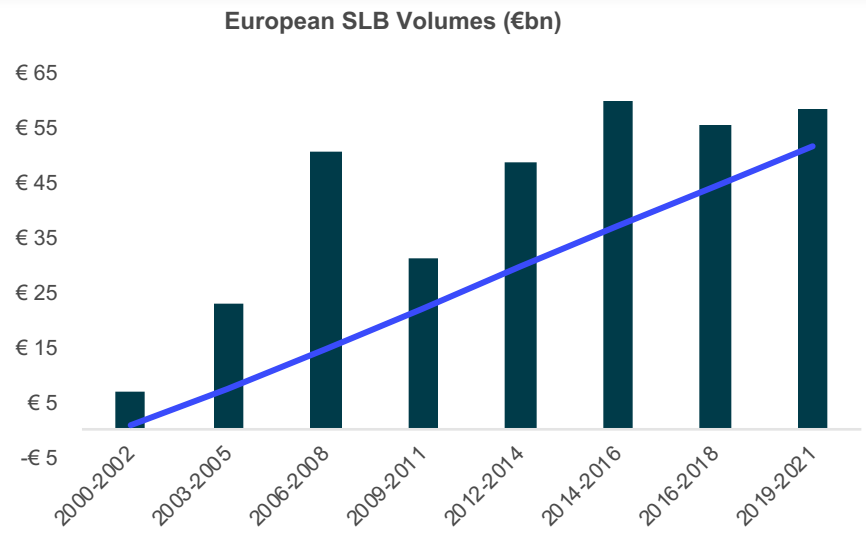


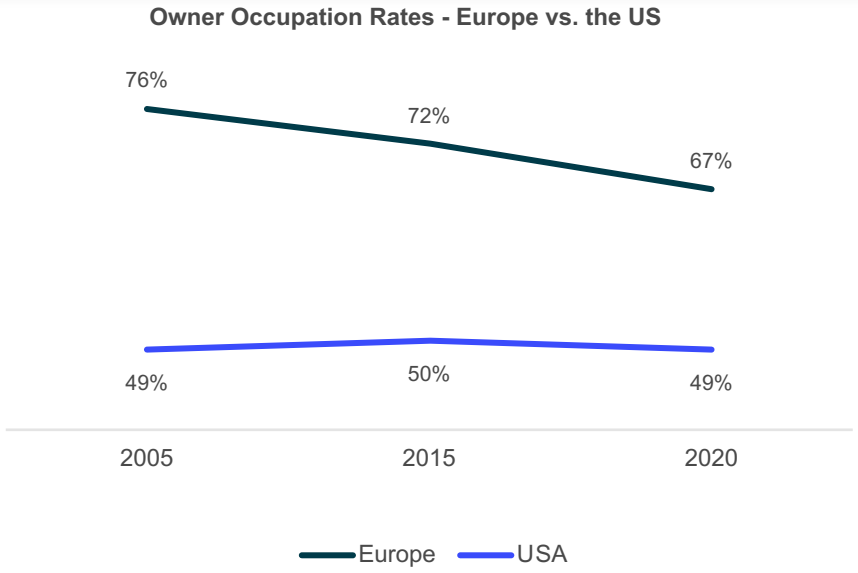
- Negli ultimi 12 mesi (fino al Q3-2021), le transazioni di SLB hanno rappresentato l'8.7% del volume globale
- La percentuale è di gran lunga superiore in Europa (18.7%), segno della forte crescita del settore

Fonte: Cushman & Wakefield.

L'opportunità nel SLB in Europa

Un mercato in crescita con grande potenziale





- Negli ultimi 10 anni, i volumi di transazioni SLB in Europa sono cresciuti da ~EUR36mld p.a. fino a >EUR53mld
- Le aziende europee sono sempre piu sofisticate e inclini a realizzare valore nel loro real estate per generare liquidità da re-investire nel loro core business
- **Una convergenza dei tassi di occupazione europei sui valori americani originerebbe operazioni per c. EUR 1.400mld di controvalore (>100 anni di transazioni di SLB ai valori correnti).**

Fonte: Cushman & Wakefield.

Casi di studio

Build-to-suit: Jaguar Land Rover

Logistica / Industriale, UK

SLB Primario – INNIO

Manifatturiero, Austria/Canada

Investimento esistente – Thermo Fisher

Life Sciences, Finland

Asset Management – Royal Mail

Logistica / Industriale, UK

Fonte: ICG. A scopo illustrativo.

ICG SLB – Jaguar Land Rover

Logistica, Regno Unito

TERMINI PRINCIPALI	
Affittuario	Jaguar Land Rover
Proprietà	5 immobili di logistica
Paese	Regno Unito
Settore	Automobilistico
Durata del contratto (anni)	20.0 + 10.0
Data di acquisto	Gennaio 2021
Investimento (€m)	c.300.0

OVERVIEW dell'INVESTIMENTO

- Forward funding per lo sviluppo di un campus di logistica per JLR di c.300k metri quadri
- **Location** – Prime location per il settore di logistica nel Regno Unito
- **Contratto** – Lunga durata, triple-net con RPI uplift (cap and collar del 2.0% - 4.0%) – buona protezione dall'inflazione
- **Mission critical** – JLR ha consolidato la sua presenza da altri 20 edifici nel nuovo campus
- **Settore** – La logistica in tutta Europa e negli UK continua a beneficiare della forte crescita nell'e-commerce

Fonte: ICG. A scopo illustrativo.

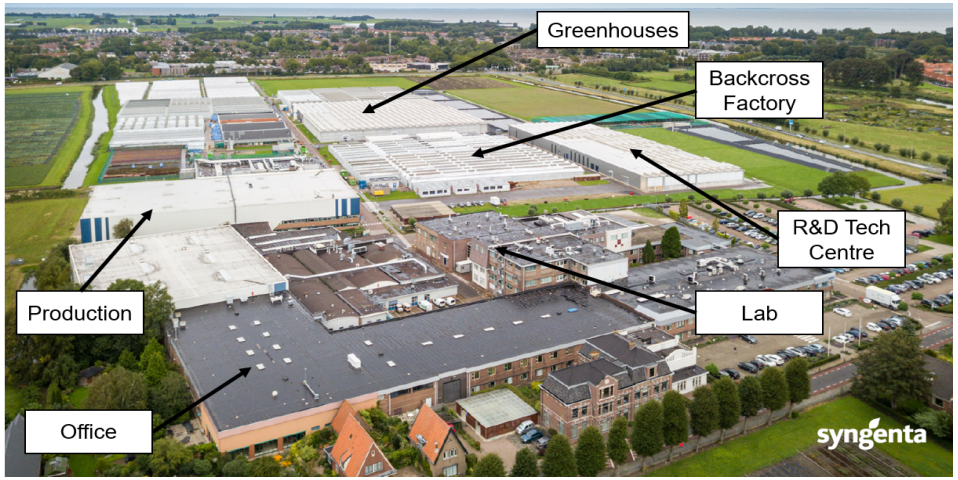
ICG SLB – Syngenta

Life Sciences, Olanda

TERMINI PRINCIPALI	
Affittuario	Syngenta
Proprieta'	R&D / Impianto Produttivo
Paese	Olanda
Settore	Chimico / Agroalimentare
Durata del contratto (anni)	20.0 + 10.0
Data di acquisto	Marzo 2021
Investimento (€m)	c.100.0

OVERVIEW dell'INVESTIMENTO

- Proprieta' di 89k metri quadrati focalizzata sulla ricerca e sviluppo (R&D)
- **Location** – Zona strategica in Olanda per l'affittuario ("Seeds Valley", vicino all'università di Wageningen, leader nelle scienze agroalimentari)
- **Contratto** – Lunga durata, triple-net, CPI linked (cap and collar del 0.0% - 4.0%) – buona protezione dall'inflazione
- **Mission critical** – L'impianto rappresenta il più grande sito produttivo per Syngenta per la coltivazione e sviluppo di semi in Europa
- **Società** – Syngenta è una societa svizzera con oltre 28,000 dipendenti, c.$14mdl di ricavi e c.$3mld di EBITDA



Fonte: ICG. A scopo illustrativo.

Perché investire con ICG nel SLB?

ICG

Piattaforma pan-Europea

- **Opportunità** – Il mercato europeo è tuttora meno competitivo di quello US
- **Presenza locale** - 9 uffici in tutta Europa con un forte network locale
- **Esperienza** - Il Team di ICG ha forte esperienza in tutte le principali giurisdizioni europee

Mission-Critical Real Estate

- Status di creditore **'super-senior'** per ICG
- Possibilità per l'affittuario di 'liberare' capitale
- ICG ha un importante track record **sia nel real estate sia nel credito (i due pilastri del SLB)**

Opportunità di mercato

- La convergenza del mercato europeo sui livelli americani richiederebbe >100 anni ai volume europei odierni di SLB
- Focus su settori in forte sviluppo (**Logistica**, **Industriale**, **Food Retail**)

Fonte: Cushman & Wakefield.

Grazie

Disclaimer

ICG

The materials being provided to you are intended only for informational purposes and convenient reference and may not be relied upon for any purpose. This information is not intended to provide, and should not be relied upon, for accounting, legal, tax advice or investment recommendations although information has been obtained from and is based upon sources that Intermediate Capital Group plc (“ICG plc") considers reliable, we do not guarantee its accuracy and it may be incomplete or condensed. All opinions, projections and estimates constitute the judgment of ICG plc as of the date of the materials and are subject to change without notice. ICG plc disclaims and hereby excludes all liability and therefore accepts no responsibility for any loss (whether direct or indirect) arising for any action taken or not taken by anyone using the information contained therein. These materials are not intended as an offer or solicitation with respect to the purchase or sale of any security or investment interest and may not be relied upon in evaluating the merits of investing in any investment interests. These materials are not intended for distribution to, or use by any person or entity in any jurisdiction or country where such distribution or use would be contrary to local law or regulation. Neither ICG plc or any of its affiliates makes any representation or warranty, express or implied as to the accuracy or completeness of the information contained herein, and nothing contained herein shall be relied upon as a promise or representation whether as to past or future performance.

These materials (including their contents) are confidential, being for use only by the persons to whom they are issued. Distribution of these materials to any person other than the person to whom this information was originally delivered and to such person’s advisors is unauthorised and any reproduction of these materials, in whole or in part, or the disclosure of any of their contents, without the prior consent of ICG plc or its affiliates is prohibited. This communication is limited to and directed to those persons invited to the presentation. It is therefore only directed at professional clients, as defined by the financial conduct authority. Any other persons should not seek to rely upon the information contained herein. Collective investment schemes referred to herein are not regulated for the purposes of the UK’s financial services and markets act 2000 and are not available to members of the general public. ICG plc is authorised and regulated in the united kingdom by the financial conduct authority.

These materials are not for publication, release or distribution in and may not be taken or transmitted into the united states of America, Canada, Japan, South Africa or Australia and may not be copied, forwarded, distributed or transmitted in or into the united states of America, Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction where to do so would be unlawful. The distribution of these materials in any other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession these materials come should inform themselves about, and observe any such restrictions. Any failure to comply with such restrictions may constitute a violation of the laws of the United States, Canada, Japan or Australia or any other such jurisdiction.

These materials do not and are not intended to constitute, and should not be construed as, an offer, inducement, invitation or commitment to purchase, subscribe to, provide or sell any securities, services or products of ICG plc in any jurisdiction or to provide any recommendations for financial, securities, investment or other advice or to take any decision.

This document has been issued and approved for distribution by ICG Europe SARL, a wholly-owned subsidiary of ICG PLC and authorised and regulated by the Luxembourg Commission de Surveillance du Secteur Financier, with delegated management to Alternative Investment Limited (ICG AIL) also a wholly- owned subsidiary of ICG PLC and authorised and regulated by the UK Financial Conduct Authority [FRN:606186]. Both IGC Europe SARL and ICG AIL has filed certain portions of Form ADV with the US Securities and Exchange Commission (SEC) as an exempt reporting adviser and have certain limited reporting obligations to, and may be subject to examination by, the SEC, but is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act 1940. This document is not intended to provide, and should not be relied upon, for accounting, legal, tax advice or investment recommendations. You should consult your tax, legal, accounting or other advisors about the issues discussed herein. This document is neither investment research nor a research recommendation as defined by the FCA.

For the avoidance of doubt, this document will not be issued to or directed at, and any investment in an ICG Fund will not be available to, persons in any country where such actions would be contrary to local laws or regulations in that relevant country. This document is not intended for distribution to or use by any person or entity in any jurisdiction or country where such distribution or use would be contrary to local law or regulation.

CASE ID 15044429