Prelios SGR

Consolidamento degli strumenti *"core"* all'interno di una strategia di diversificazione degli investimenti, in nuovi segmenti di mercato contigui all'immobiliare

ITINERARI PREVIDENZIALI

Lisbona, 30 Settembre 2013

Agenda

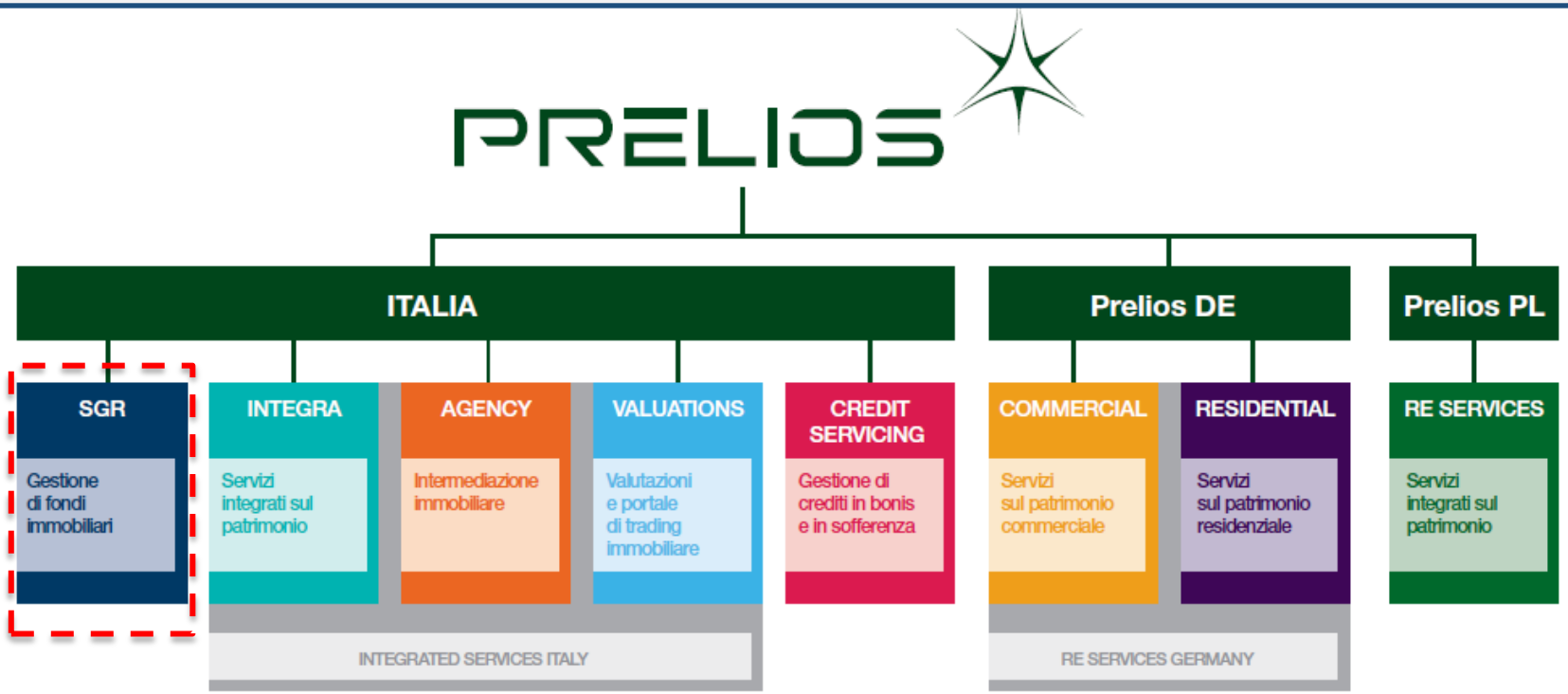
- **Il Gruppo Prelios**
- ***Prelios SGR***
- ***Overview* di mercato**
- **La definizione dell'*asset allocation***
  - **I fondi immobiliari tradizionali**
  - **I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato**

Il Gruppo Prelios

Una piattaforma di servizi attiva in Italia e all'estero

L'ATTIVITA' DEL GRUPPO PRELIOS RUOTA INTORNO ALLA SODDISFAZIONE DEGLI INVESTITORI

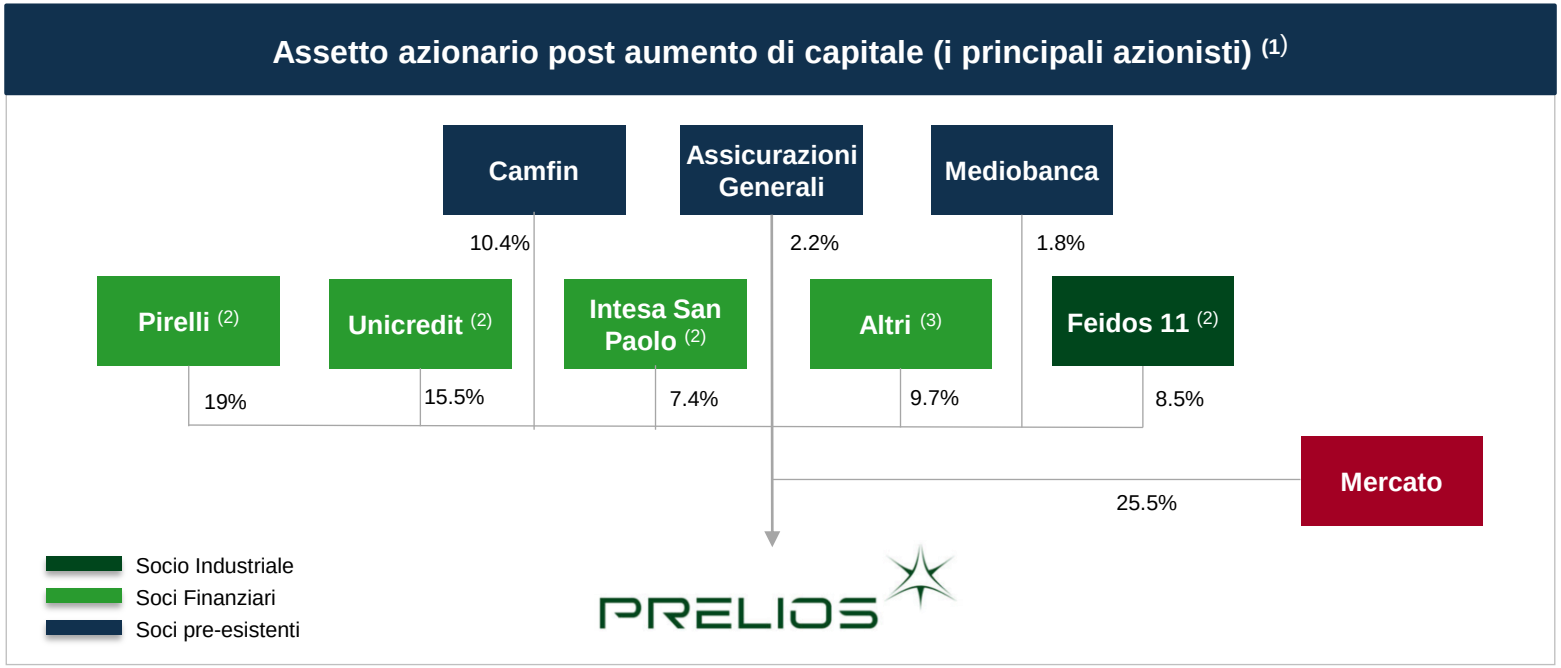
Attraverso società operative indipendenti il Gruppo Prelios costituisce una piattaforma distintiva di servizi specialistici e di finanza immobiliare per la gestione e valorizzazione di portafogli di terzi, nel miglior interesse degli investitori



Il patrimonio gestito dal gruppo al 30.06.2013 risulta pari a € 9,5 mld, inclusi circa € 1 mld di NPL. Il patrimonio immobiliare è pari a € 8,5 mld principalmente localizzato in Italia e Germania

Il Gruppo Prelios
L'assetto azionario

Di seguito, la composizione dell'azionariato della Società dopo l'aumento di capitale:



(1) Considerando il valore economico della quota e senza assumere alcun impatto della potenziale ulteriore conversione del debito in equity.

(2) La quota è posseduta anche attraverso un veicolo chiamato «Fenice». La quota posseduta da "Fenice"(19.8%) non attribuisce alcun diritto di voto

(3) Sono incluse le seguenti banche: BPM (2,9%), BPS (1,1%), MPS (2,9%), UBI (0,6%), BPER (1,1%), CARIGE (1,1%).

PRELIOS SGR

Agenda

- Il Gruppo Prelios
- **Prelios SGR**
- *Overview* di mercato
- La definizione dell'*asset allocation*
  - I fondi immobiliari tradizionali
  - I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Prelios SGR
Overview

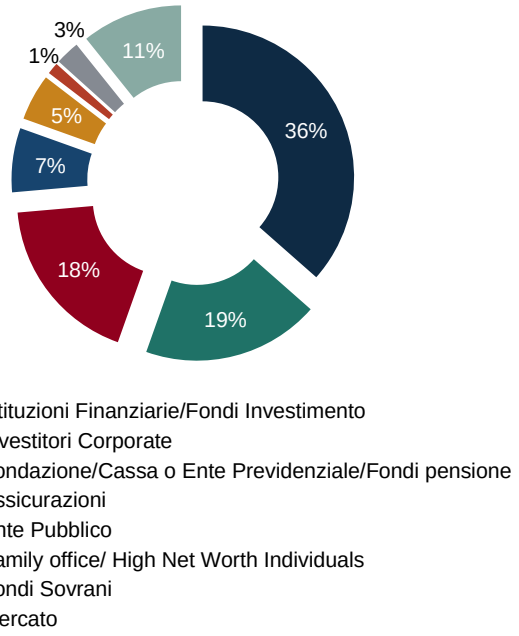
Prelios SGR (90% Prelios SpA, 10% Intesa Sanpaolo) è una della principali Società di Gestione del Risparmio immobiliare in Italia

- Attiva nella promozione e gestione di fondi d'investimento, di *separate account* e nell'attività di *advisory* per conto dei primari investitori nazionali e internazionali
- Gestisce un patrimonio pari a circa € 3,8* miliardi e 23 fondi immobiliari di cui 2 quotati presso il segmento MIV di Borsa Italiana
- *Track record* di successo con risultati *best in class*:
  - *Dividend yield* medio** dei fondi ordinari di ca. l'7%
  - Tasso Interno di Rendimento (IRR) medio** dei fondi ordinari di ca. il 9%
- Elevati *standard* in termini di trasparenza, *governance* e *risk management*
- Prelios SGR ha recentemente ottenuto la Certificazione di Qualità ISO 9001:2008, rilasciata dalla società internazionale IMQ a conferma del continuo impegno a rappresentare una *best practice* internazionale.

ISO 9001:2008

European Property Investment Awards

Attuali quotisti dei fondi

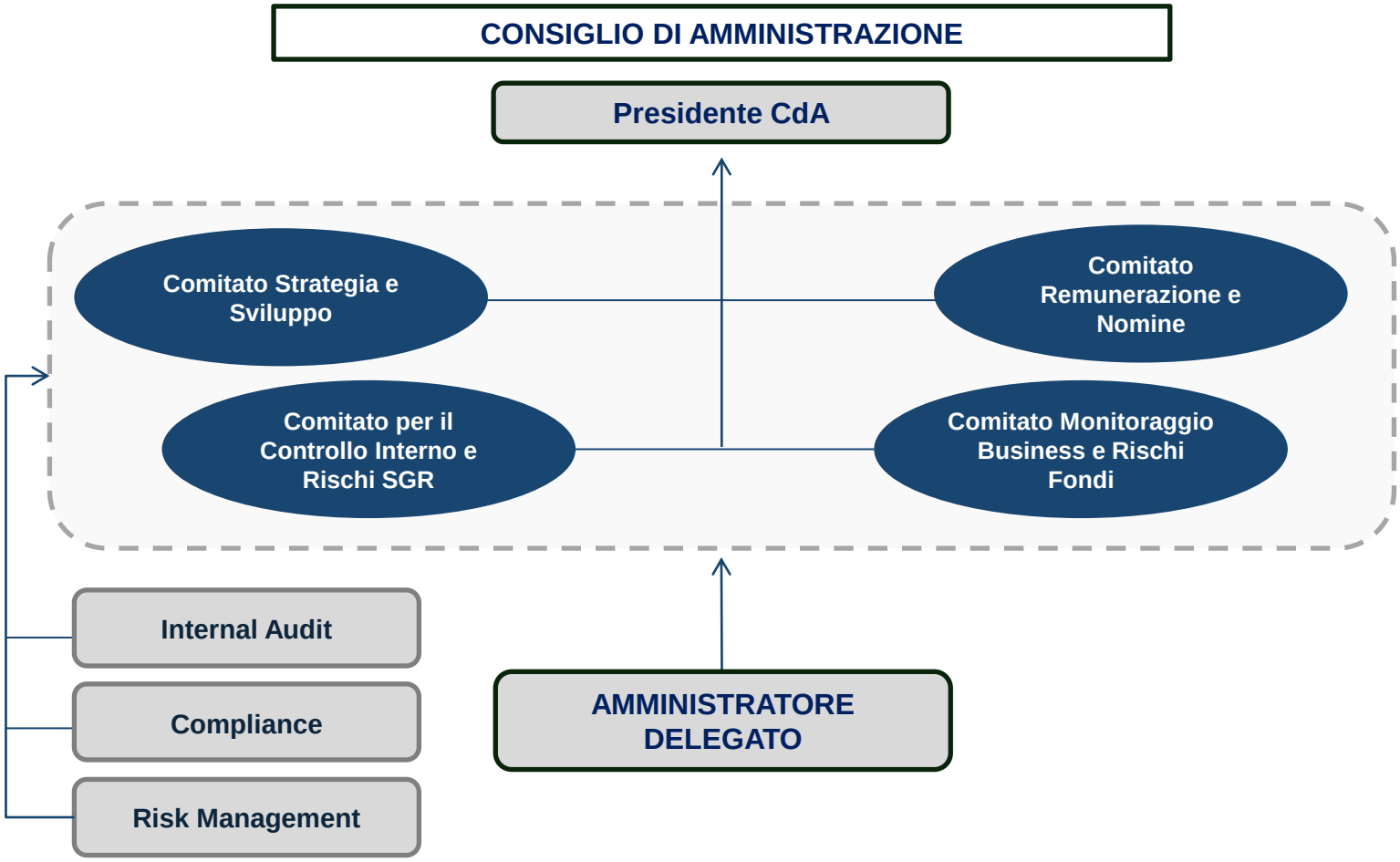


* Totale AuM a valore di mercato al 30 giugno 2013

** Dalla data di avvio dell'operatività al 30 giugno 2013

Prelios SGR
Governance

Prelios SGR può contare su un *management team* con una profonda conoscenza del mercato e degli investitori e su una struttura operativa dagli ***standard* elevati in termini di trasparenza, *governance* e *risk management***. Inoltre le figure di *staff* presidiano al meglio tutti gli aspetti di *risk compliance*, essenziali per un soggetto vigilato da Banca d'Italia.



Prelios SGR
Certificazione di qualità

Prelios SGR ha recentemente ottenuto la **Certificazione di Qualità ISO 9001:2008**, rilasciata dalla società internazionale IMQ a conferma del continuo impegno a rappresentare una *best practics* internazionale.

Attraverso la Certificazione di Qualità, la SGR ha adottato un insieme di regole e pratiche volte a perseguire:

- la massima **soddisfazione del cliente**;
- una **maggiore competitività** sul mercato, in particolare al confronto con la concorrenza non qualificata;
- una crescita sotto il profilo della comunicazione e del processo di sviluppo prodotto;
- logiche orientate al **costante miglioramento dei processi**, anche tramite indici di misurazione della Qualità.

Prelios SGR
Alcuni investimenti sostenibili

Fondo CLOE

Tipologia investitori: Istituzionali
Tipologia asset: *Core*
Destinazione d'uso: Uffici
Slp: ca. 15.000 mq

Durante la progettazione dell'immobile particolare attenzione è stata posta all'efficientamento energetico dello stesso con l'obiettivo di ridurre al minimo l'impatto ambientale sia in termini impiantistici sia architettonici

Milano, Viale P.A. Pirelli 23

Fondo ANASTASIA

Tipologia investitori: Istituzionali
Tipologia asset: *Core*
Destinazione d'uso: Uffici
Slp: ca. 35.000 mq

Nell'ottica dell'efficienza energetica, l'edificio è dotato a livello impiantistico di travi fredde e macchine acqua /acqua e acqua /aria, pavimenti sopraelevati e controsoffitti ispezionabili

Milano, Via Rizzoli, 4 -6

Prelios SGR
Principali investitori istituzionali

Compagnie di Assicurazione

Enti e Casse di previdenza
Fondi Pensione
Enti Pubblici

Istituzioni finanziarie, Fondazioni, Fondi Sovrani e Fondi d'investimento

Non sono inclusi:

- *Altri investitori di piccole dimensioni in "Enti previdenziali/ Casse di previdenza", Fondi Pensione e Compagnie di Assicurazione*
- *Family office e High Net Worth Individuals*

Agenda

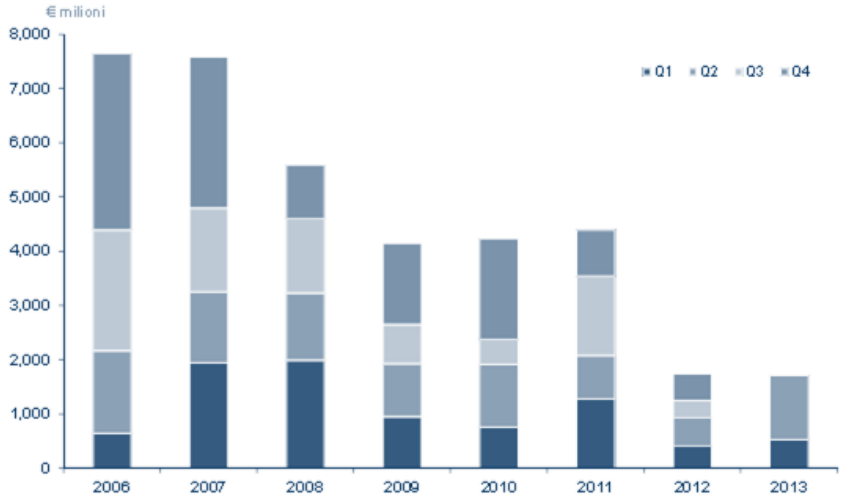
- Il Gruppo Prelios
- Prelios SGR
- ***Overview* di mercato**
- La definizione dell'*asset allocation*
  - I fondi immobiliari tradizionali
  - I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Overview di mercato
Il mercato immobiliare

- Il mercato degli investimenti immobiliari in Italia, nel corso del secondo trimestre 2013 ha evidenziato un **incremento dei volumi** transati rispetto a quanto osservato in tutti i trimestri dell'anno precedente

- Si sta assistendo ad un **incremento degli investimenti sul territorio italiano da parte degli investitori stranieri** (quota attualmente investita pari al 62% del totale investimenti italiani nel primo semestre del 2013 rispetto al 45% del 2008)

Volume degli investimenti per trimestre



Fonte: At a Glance – Investimenti in Italia Q2 2013. Bnp Pqribas Real Estate Research

Investimenti per Tipologia di Investitore	2009	2010	2011	2012	2013 ytd
Fondi immobiliari italiani	26%	29%	41%	38%	19%
Fondi aperti tedeschi e altri fondi stranieri	17%	7%	8%	4%	4%
Società immobiliari quotate e REITs	9%	15%	9%	1%	1%
Società assicurative e fondi pensione	14%	9%	2%	2%	7%
Investitori privati	19%	14%	15%	21%	3%
Corporate	1%	7%	10%	27%	18%
Altro*	13%	19%	16%	8%	49%

*include principalmente Banche, Settore Pubblico e Fondi Sovrani

BNP Paribas Real Estate Research – Luglio 2013

Fonte: At a Glance – Investimenti in Italia Q2 2013. Bnp Pqribas Real Estate Research

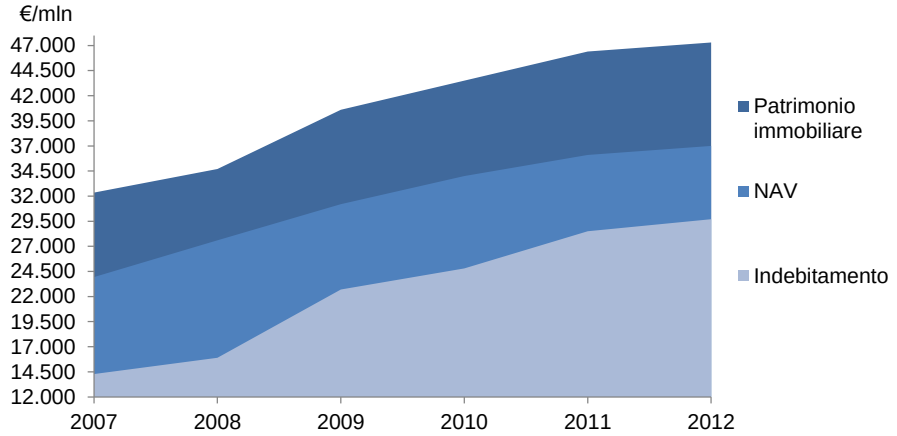
PRELIOS SGR

Overview di mercato
Il mercato dei fondi immobiliari

- Al 31 dicembre 2012 i fondi immobiliari attivi in Italia risultano essere pari a **358** (di cui ca. il 93% rappresentato da fondi riservati), con un **attivo immobiliare** pari a circa **€ 47,3 miliardi** e **NAV** pari a circa **€ 37 miliardi**, registrando una modesta crescita rispetto il 2011.

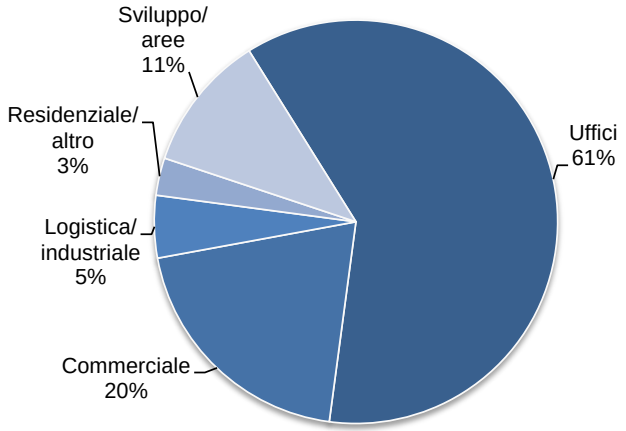
- I fondi immobiliari attivi in Italia hanno ***asset allocation*** **molto differenti**, ma vedono la predominanza degli investimenti nel **settore uffici (oltre il 60%)**, seguito dal commerciale (circa un quinto del totale). Poco oltre il 10% è relativo agli investimenti nelle aree di sviluppo urbano, mentre solo il 3% dei fondi investono nel residenziale.

I fondi immobiliari in Italia



	2007	2008	2009	2010	2011	2012
n. fondi	186	238	270	305	312	358

L'*asset allocation* dei fondi immobiliari in Italia



Fonte: Scenari Immobiliari

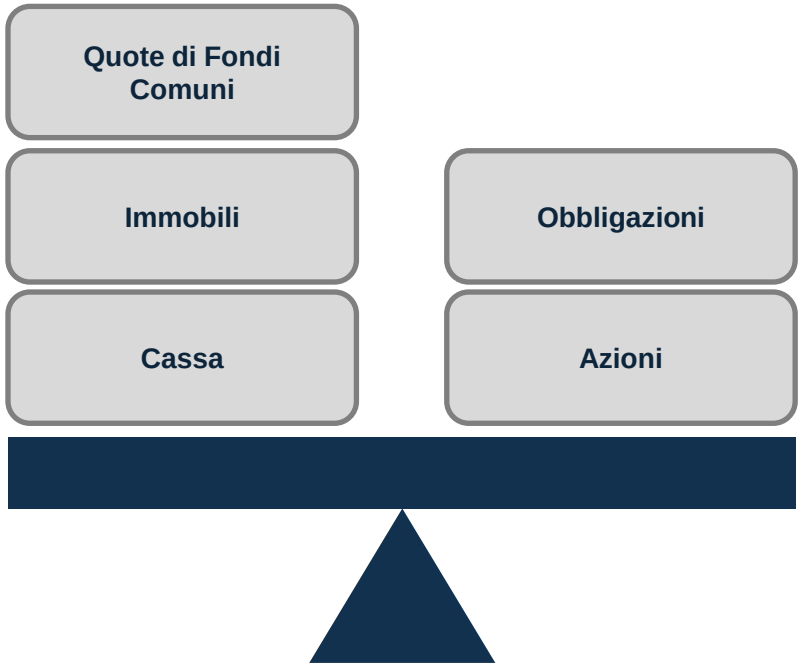
Agenda

- Il Gruppo Prelios
- Prelios SGR
- *Overview* di mercato
- **La definizione dell'*asset allocation***
  - I fondi immobiliari tradizionali
  - I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

La definizione dell'*asset allocation*

L'***asset allocation*** è il processo con il quale si decide in che modo distribuire le risorse fra i diversi possibili investimenti (*asset class*).

- Le ***asset class*** possono essere suddivise in:
  - attività finanziarie (azioni, obbligazioni, liquidità) e,
  - attività reali (immobili, merci, metalli preziosi, etc.).
- L'*asset allocation* ha l'obiettivo di raggiungere una gestione ottimale del portafoglio, ossia una gestione che equilibri nel miglior modo possibile **il rendimento e il rischio** delle attività alle **aspettative e alle esigenze dell'investitore.**



Agenda

- Il Gruppo Prelios
- Prelios SGR
- *Overview* di mercato
- La definizione dell'*asset allocation*
  - I fondi immobiliari tradizionali
  - I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

I fondi immobiliari tradizionali

TIPOLOGIA		I PROGETTI DI PRELIOS SGR
Fondi ad apporto pubblico	Fondi promossi da enti locali, enti pubblici o società partecipate da tali enti allo scopo di favorire l'utilizzo e la valorizzazione del proprio patrimonio.	Nuovi apporti in un fondo in gestione dedicato agli investimenti di alcuni enti locali lombardi
Fondi per Enti Previdenziali e Fondi Pensione	Fondi (ad apporto di immobili e cassa) costituiti per rispondere alle esigenze di razionalizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali pubblici e privati e dei Fondi Pensione Preesistenti autonomi.	Nuovi investimenti di un fondo a raccolta dedicato agli investimenti di 3 enti previdenziali
Fondi istituiti a seguito di cessioni di patrimoni strumentali	Fondi il cui patrimonio è costituito da immobili apportati da uno (fondo dedicato) o più gruppi industriali/*retail* che rimangono utilizzatori dei beni versando un canone di locazione al fondo.	*Sale & lease back* immobili strumentali di primario gruppo bancario italiano

Principali vantaggi:

- Strumenti d'investimento difensivi, caratterizzati da un **profilo di rischio medio-basso**;
- Buoni **rendimenti** da locazione e di **lungo periodo**;
- **Flussi di cassa stabili e regolari**.

Agenda

- Il Gruppo Prelios
- Prelios SGR
- *Overview* di mercato
- La definizione dell'*asset allocation*
  - I fondi immobiliari tradizionali
  - I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

- Il settore dei fondi immobiliari ha visto, negli ultimi anni, lo sviluppo di **fondi immobiliari tradizionali** portando ad una **saturazione di tale tipologia di prodotti** nel mercato di riferimento**;**

- Il continuo mutamento ed evoluzione del mercato, ha tuttavia fatto nascere l'esigenza di offrire agli investitori dei prodotti diversi, **fondi non tradizionali**, in **nuovi segmenti di mercato contigui all'immobiliare** ovvero fondi dedicati all'investimento **in settori specifici**;

- **Prelios SGR**, per far fronte a tali esigenze, ha attualmente allo studio nuovi progetti che consentono di **ampliare l'offerta agli investitori** e che consentano di perseguire altresì finalità etiche, di sostenibilità ambientale e di sostegno alla crescita del Paese;

- Il Gruppo Prelios, ha inoltre allo studio, un **progetto di istituzione di una SIIQ** (Società di Investimento Immobiliare Quotata) allo scopo di strutturare una società che divenga un **polo aggregatore di patrimoni immobiliari di terzi** gestita da un *asset manager* qualificato.

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Alcuni esempi di prodotti in **nuovi segmenti di mercato contigui all'immobiliare** ovvero fondi dedicati all'investimento **in settori specifici**:

PRELIOS SGR

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Fondi dedicati alle energie rinnovabili

Rendimenti stabili e prevedibili

I fondi d'investimento nel settore delle energie rinnovabili assicurano:

- **rendimenti stabili e prevedibili** (senza rischio *vacancy* e/o di morosità);
- di **entità maggiore** rispetto ai fondi immobiliari *core* tradizionali.

I progetti di Prelios SGR

Nel settore delle energie rinnovabili Prelios SGR:

- gestisce il **fondo Obton**, proprietario di 5 parchi fotovoltaici in Italia, le cui quote sono detenute da una piattaforma di investimento a capitale diffuso con sede in Danimarca;
- ha di recente ha siglato un **accordo con la società quotata TerniEnergia** per la costituzione di «RA» un fondo con un *target* iniziale di investimenti compreso tra i 50 e i 100 milioni.

Fondi che investono nelle infrastrutture

Una novità nel panorama dell'*asset management*

Gli **investimenti in infrastrutture** sono generalmente gestiti da strutture di *private equity/venture capital* o SICAV. L'utilizzo del fondo immobiliare quale veicolo di investimento è molto interessante, poiché consente di cogliere delle opportunità dovute al crescente fabbisogno infrastrutturale e caratterizzate da e**levati rendimenti, *cash flows* stabili e prevedibili, ampio mercato potenziale**, **scarsa competitività**, **bassa correlazione** con le altre *asset class*.

I progetti di Prelios SGR

La Società ha attualmente allo studio la costituzione di un **fondo immobiliare che investe in infrastrutture** da realizzare anche mediante strumenti alternativi quali il «*project bond*» con l'obiettivo di favorire la crescita del territorio.

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Fondi di crediti immobiliari

Un'asset class in espansione

I fondi di crediti immobiliari raccolgono capitali da sottoscrittori istituzionali per investire in **crediti con sottostante immobiliare** (finanziamenti *senior* o subordinati da banche sia *performing* che *non performing*) ovvero in **titoli rappresentativi di credito**. Si tratta di un prodotto di investimento alternativo, adatto ad investitori non tipicamente bancari interessati a **rendimenti stabili, prevedibili e di medio-lungo termine**.

I progetti di Prelios SGR

La Società ha attualmente allo studio un progetto di costituzione di un fondo che investa in **portafogli di crediti ipotecari** (prevalentemente finanziamenti senior) in collaborazione con i **principali istituti bancari italiani** da collocare presso investitori istituzionali.

Fondi di *Housing* Sociale

Il fondo etico dai rendimenti contenuti e stabili

Fondi dedicati ad investimenti in **edilizia privata sociale**, strutturati secondo le caratteristiche del cosiddetto Piano Casa (DL 112/2008), da offrire **in sottoscrizione al Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) ed altri investitori istituzionali** interessati a **rendimenti contenuti e stabili**.

I progetti di Prelios SGR

La Società ha attualmente allo studio un **progetto** in collaborazione con il **Comune di Settimo Torinese, CDP SGR e una primaria realtà industriale** per la costituzione di un **fondo di *housing* sociale** a Settimo, comune che beneficia dei finanziamenti del Piano Città.

PRELIOS SGR

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Fondi che investono nel settore logistico

Un investimento solido

Fondi che investono in portafogli a destinazione d'uso **industriale-logistica** costituiti da **immobili moderni,** di elevata classe energetica (**classe A**) e dotati di specifiche caratteristiche tecniche e **localizzati in aree logistiche affermate** e snodi per la distribuzione nazionale ed internazionale.
L'Investimento assicura **rendimenti stabili e duraturi** grazie a **contratti medio lunghi** con **conduttori finanziariamente solidi.**

I progetti di Prelios SGR

Prelios SGR ha allo studio un progetto di istituzione di **un fondo immobiliare pan-europeo** da costituire a seguito dell'apporto di un **portafoglio di immobili a destinazione d'uso logistica localizzati in Italia e all'estero** (Germania, Svizzera e Francia) e locati a **conduttori *leader*** nel settore di appartenenza.

Fondi che investono nelle *telecom utilities*

Le *telecom utilities*

Fondi immobiliari che investono in **immobili con destinazione d'uso prevalente «siti tecnologici» e uffici** situati sul tutto il territorio nazionale e locati a primari operatori attivi nel settore dell'energia e delle telecomunicazioni con contratti di **locazione di lunga durata**.

I progetti di Prelios SGR

Prelios SGR ha attualmente allo studio un **progetto di istituzione di un fondo dedicato agli investimenti in *telecom utilities***, locate a **conduttore di elevato *standing***, quotato in borsa e con ***rating* BBB** con il quale stipulare contratti di **locazione di lunga durata**.

I fondi immobiliari in nuovi segmenti di mercato

Fondi che investono nel rilancio del settore alberghiero

Le opportunità del settore alberghiero

Il settore degli hotel 5 stelle lusso italiano offre significative **opportunità** di investimento in quanto caratterizzato da **forte frammentazione** e **scarsa competitività** dovuta alle **alte barriere all'entrata**, da una **forte necessità di accesso al credito** e dalla presenza di **grandi gruppi alberghieri che stanno attuando piani di dismissione**.

I progetti di Prelios SGR

La Società ha attualmente allo studio la costituzione di un **fondo immobiliare** con l'obiettivo di sfruttare le **opportunità del settore alberghiero** caratterizzato da una forte frammentazione e con forte potenzialità. Il fondo investirà in immobili da **riposizionare in hotel 5 stelle lusso** situati nelle principali Città d'Arte Italiane e sarà la **piattaforma per la costituzione di una catena di hotel boutique di lusso** in Italia e all'estero.

Fondi che investono in progetti a supporto del territorio

Sfruttare le potenzialità del territorio

Fondi immobiliari che investono in immobili destinati a **funzioni, servizi, attività e imprese legate alla valorizzazione delle eccellenze enogastronomiche italiane**, ivi incluse, aziende agricole e vitivinicole, centri di produzione e trasformazione di prodotti alimentari, centri di ricerca, sedi universitarie, attività commerciali e pubblici esercizi.

I progetti di Prelios SGR

Prelios SGR ha attualmente allo studio un progetto di istituzione di un fondo dedicato agli investimenti in aree e/o immobili per i quali è prevista la **costruzione, valorizzazione di complessi immobiliari** nei quali saranno condensate le **eccellenze dell'enogastronomia locale**.

PRELIOS SGR

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni disponibili al pubblico e/o fornite da Prelios stessa e/o dalle controparti terze individuate nella documento e/o su stime e proiezioni fornite da Prelios e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da Prelios a verifica indipendente.

Qualunque stima e proiezione contenuta nel documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Né Prelios né alcuna società dalla stessa controllata ovvero alla stessa collegata, né alcun azionista, diretto o indiretto, né i rispettivi dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse forniscono alcuna garanzia (espressa o tacita) né assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza o attendibilità di tali informazioni, dati e/o stime e proiezioni, o assumono alcun obbligo per danni, perdite o costi (quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i danni diretti e indiretti) risultanti da qualunque errore o omissione contenuti nel documento.

Le informazioni, le stime, le proiezioni contenute nel documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, che potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo.

Pertanto, i cambiamenti e gli eventi verificatisi successivamente alla data del documento, potrebbero incidere sulla validità delle conclusioni contenute nello stesso e Prelios non si assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni e i dati su cui esso si basa.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – una sollecitazione del pubblico risparmio e non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Il presente documento non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari; pertanto le informazioni rese disponibili con il presente documento non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo Prelios.

PRELIOS

SGR

THE REAL POTENTIAL OF REAL ESTATE