



Prelios SGR

**Meeting Welfare e Assistenza sanitaria integrativa:
problematiche, prospettive e operatività**

«I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo»

ITINERARI PREVIDENZIALI

Abano Terme, 25 Ottobre 2013

Agenda

Il Gruppo Prelios

I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

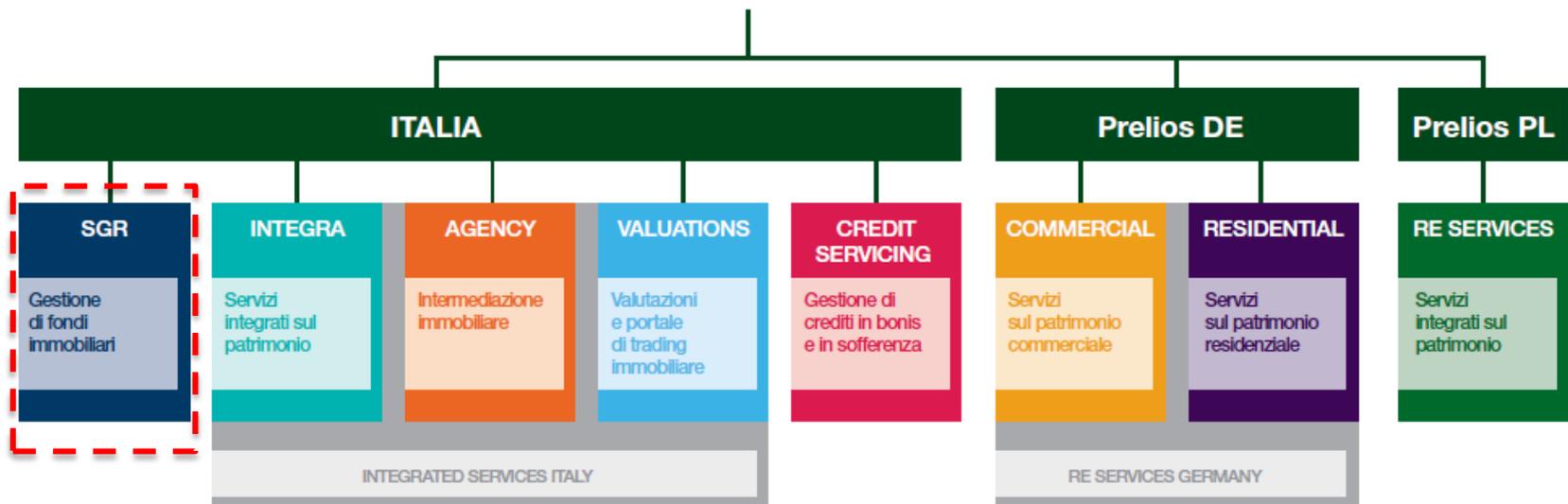
Il Gruppo Prelios

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

PRELIOS

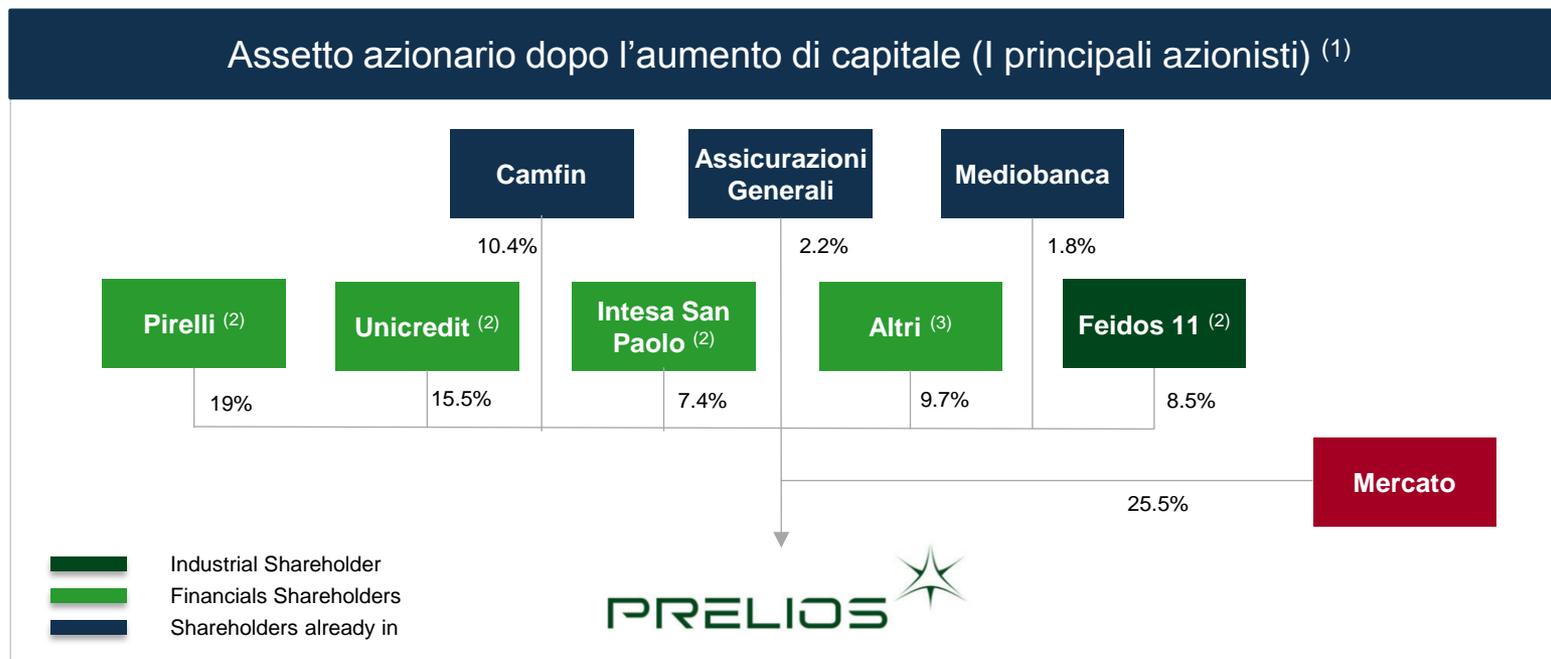


Il patrimonio gestito dal gruppo al 30.06.2013 risulta pari a € 9,5 mld, inclusi circa € 1 mld di NPL. Il patrimonio immobiliare è pari a € 8,5 mld principalmente localizzato in Italia e Germania

Il Gruppo Prelios

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%).

Il Gruppo Prelios

Prelios SGR - Overview

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

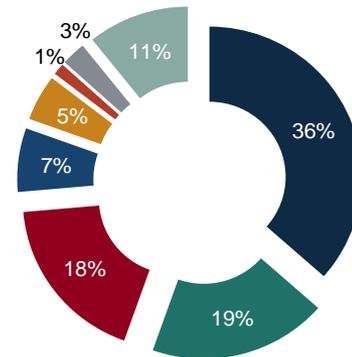
- Attiva nella **promozione e gestione di fondi d'investimento**, di *separate account* e nell'attività di *advisory* per conto dei primari investitori nazionali e internazionali
- Gestisce un **patrimonio pari a circa € 3,8* miliardi e 23 fondi immobiliari** di cui 2 quotati presso il segmento MIV di 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.



European
**Property Investment
Awards**



Attuali quotisti dei fondi



- Istituzioni Finanziarie/Fondi Investimento
- Investitori Corporate
- Fondazione/Cassa o Ente Previdenziale/Fondi pensione
- Assicurazioni
- Ente Pubblico
- Family office/ High Net Worth Individuals
- Fondi Sovrani
- Mercato

* Totale AuM a valore di mercato al 30 giugno 2013

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

Il Gruppo Prelios

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

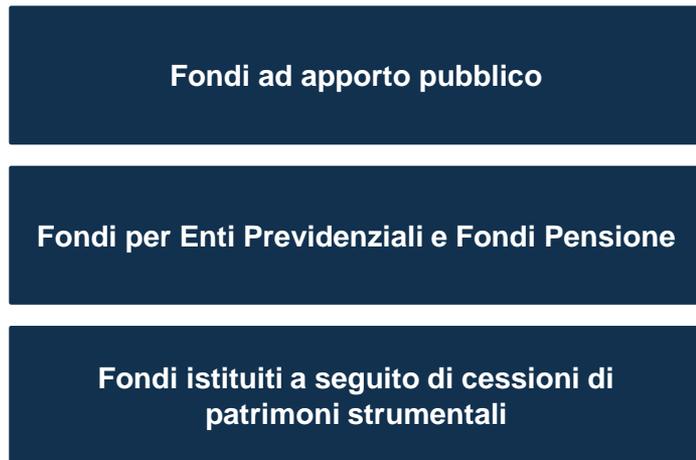
Il Gruppo Prelios e Prelios SGR

I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

Dai fondi tradizionali ai fondi alternativi

Negli ultimi anni si è registrato un processo di ampliamento degli investimenti tradizionali dei fondi immobiliari in prodotti immobiliari innovativi (energie rinnovabili, infrastrutture,...). In una prospettiva di sinergia tra gli operatori della previdenza complementare, ormai tra i principali investitori nei fondi immobiliari, ed operatori della previdenza sanitaria integrativa, è possibile ipotizzare nuove tipologie di fondi immobiliari che investano in strutture destinate a rafforzare il *welfare* nazionale.



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.**

I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

I fondi alternativi per il *welfare*

Fondi di *senior housing*

Acquisizione/sviluppo di unità residenziali strutturate specificatamente per le esigenze degli anziani, sul modello di iniziative simili già sperimentate da anni in altri paesi europei, con il supporto di *partners* specializzati per la fornitura di servizi dedicati per i *senior*.

Fondi destinate a Residenze Sanitarie Assistenziali

Investimento in un portafoglio immobiliare costituito da residenze per anziani non autosufficienti ("RSA") locati ad operatori specializzati. Le RSA sono strutture non ospedaliere, ma comunque a impronta sanitaria, che ospitano per un periodo variabile persone non autosufficienti, che non possono essere assistite in casa e che necessitano di specifiche cure mediche di più specialisti e di una articolata assistenza sanitaria.

Residenze per studenti

Investimento per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari atti a garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e alle funzioni di supporto correlate, sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica e alla ricerca e alle funzioni culturali e ricreative.

Fondi di *social housing*

Investimenti in iniziative e interventi volti ad offrire alloggi e servizi finalizzati a contribuire e risolvere il problema abitativo, con particolare, ma non esclusivo riguardo, alle situazioni di svantaggio economico e sociale.

Principali vantaggi:

- Consentire lo **sviluppo** e la **diffusione** di **residenze sanitarie e per anziani**, con costi di accesso calmierati ed in parte sostenuti dall'erogazione dei fondi sanitari in conformità ai vincoli definiti dal DM 31/3/2008 che vincola una quota delle prestazioni erogate dai fondi sanitari in assistenza socio-sanitaria rivolta ai soggetti non autosufficienti.
- Investimenti che permettono di ottenere non solo **ritorni economici** ma di **carattere etico e sociale**.



I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

Case study

- Prelios SGR ha allo studio la costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, per la realizzazione di un intervento che prevede la riqualificazione urbana di un'ampia zona periferica di Milano.
- La dimensione dell'intervento porterà alla creazione di una nuova centralità urbana attraverso la «rigenerazione» e riutilizzo dei fabbricati esistenti oggi oggetto di lento declino.
- Il quartiere oggetto di intervento, un tempo a prevalente destinazione industriale, si sta trasformando in una parte di città a tutti gli effetti. L'intervento consentirà la riqualificazione della zona ampliando l'offerta funzionale con gli elementi tipici della città: servizi alla persona ed al quartiere, commercio di vicinato, verde e trasporti.
- In particolare, il progetto integrato prevede la creazione di strutture dedicate:

Residenze per anziani autosufficienti



Housing sociale



Didattica e formazione



Servizi alle persone

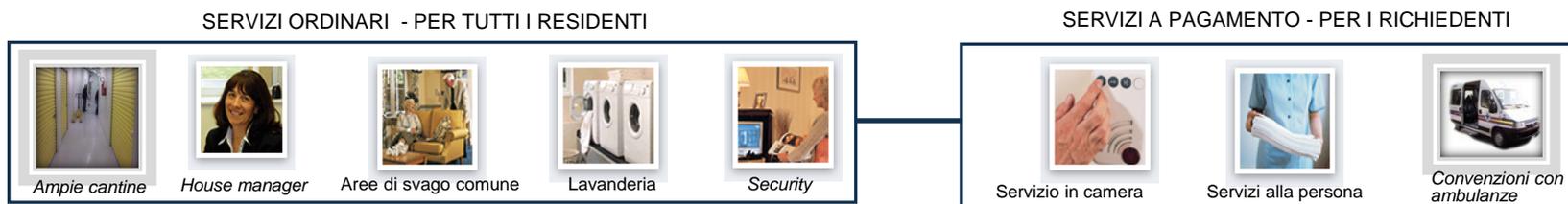


I fondi immobiliari a supporto del *welfare* integrativo

Case study

In particolare, con riferimento alle residenze per anziani il progetto avrà le seguenti caratteristiche:

- Destinatari: anziani autosufficienti interessati a trasferirsi in una moderna residenza per anziani.
- Localizzazione degli interventi: appartamenti nuovi localizzati principalmente in aree semicentrali di città medio-grandi situati in prossimità di servizi (es. ospedali, farmacie, supermercati ecc.) e ben collegati da mezzi di trasporto.
- Dimensioni: mono-bi-tri-locali per circa 45 mq (media ponderata delle tre tipologie).
- Servizi integrati:
 - servizi ordinari per tutti i residenti: house manager, area di svago comune, lavanderia, ampie cantine per conservare i propri mobili, security ecc.;
 - a pagamento per i richiedenti: servizio in camera, servizi di cura alla persona, camere per ospiti, pulizia, manutenzione, convenzioni con ambulanze, servizi finanziari (tutti erogati da operatori specializzati che hanno stipulato una convenzione con il Fondo) ecc.



Fornire un **servizio integrato** mirato non solo a soddisfare l'esigenza abitativa ma a garantire **servizi alla persona** volti a migliorare la **qualità della vita** degli anziani residenti.

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