

STRETTAMENTE RISERVATO PRELIOS



Le nuove frontiere del Real Estate per gli enti di previdenza

Dott. Andrea Cornetti, Chief Investment Officer di Prelios SGR S.p.A.

ITINERARI PREVIDENZIALI

Atene e Cipro, 26 settembre – 2 ottobre 2015

Agenda

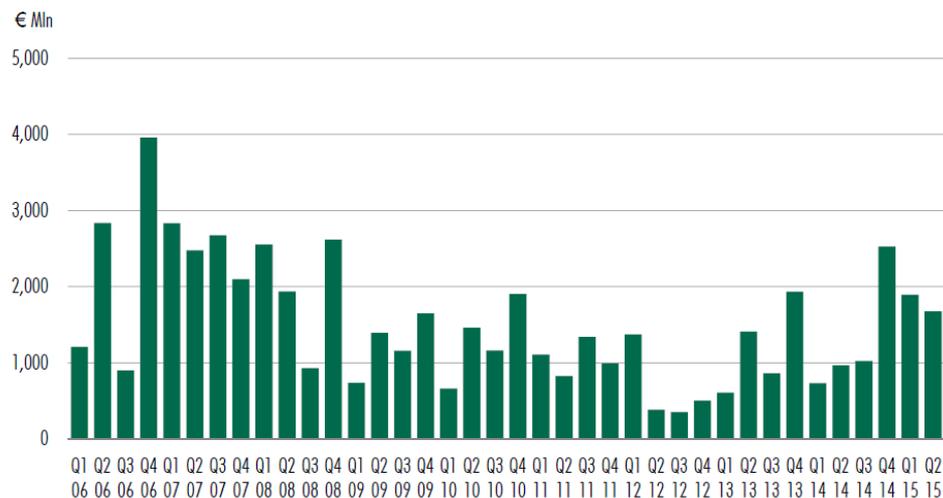
- Il mercato immobiliare in Italia
- Il mercato immobiliare globale
- L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari
- Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari
- Case Study

Il mercato immobiliare in Italia

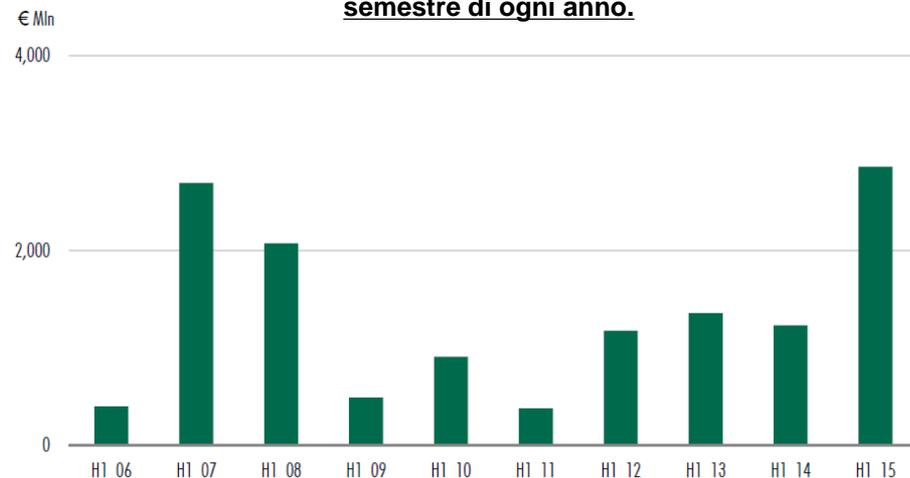
Investimenti

- ❖ Nel secondo trimestre 2015 sono stati investiti 1.7 miliardi di Euro, per un **totale semestrale di 3.6 miliardi di Euro**. Ciò riflette un **volume doppio rispetto allo stesso periodo** dello scorso anno, confermando il miglioramento in corso. Il volume trimestrale continua ad **essere superiore (+47%)** alla media trimestrale degli ultimi quattro anni.
- ❖ Anche nel secondo trimestre dell'anno la maggior parte del capitale investito è di origine straniera, **con circa 1.2 miliardi di Euro**, il 70% del totale trimestrale.
- ❖ Nel secondo trimestre 2015 la ricerca di rendimenti elevati e l'intensa attività degli investitori ha favorito gli investimenti verso *asset class* alternative (o diverse dalle destinazioni tradizionali).
- ❖ Il volume delle transazioni sembra destinato a chiudere l'anno con una **crescita prevista intorno al 3,7%**, mentre il 2016 dovrebbe segnare un altro incremento sino al 5,4%. Tra le principali città italiane, c'è da segnalare la *performance* di Milano che, nel primo semestre del 2015, ha registrato un vero e proprio **boom degli investimenti**, con un volume delle transazioni cresciute del **374%** rispetto allo stesso periodo del 2014.

Investimenti immobiliari in Italia, volumi trimestrali



Evoluzione annuale degli investimenti stranieri in Italia. Primo semestre di ogni anno.

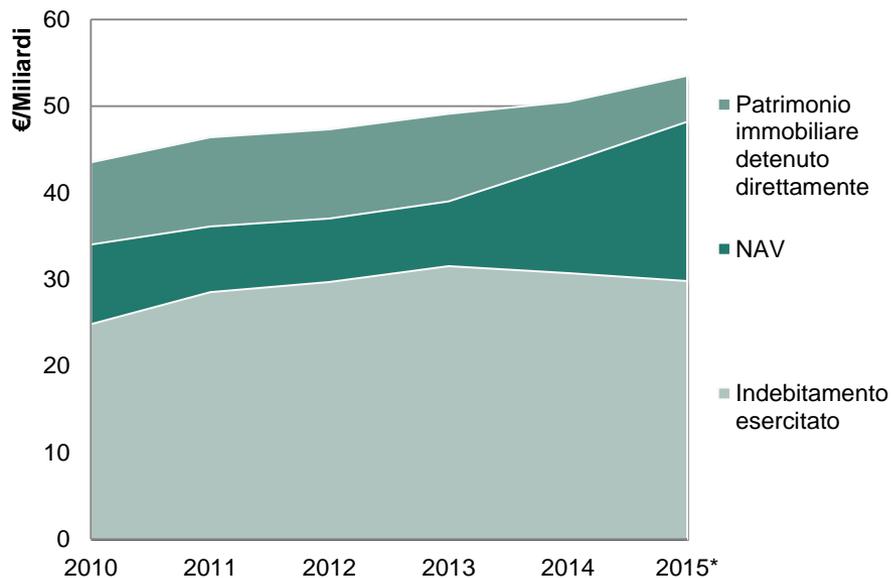


Il mercato immobiliare in Italia

I fondi immobiliari in Italia

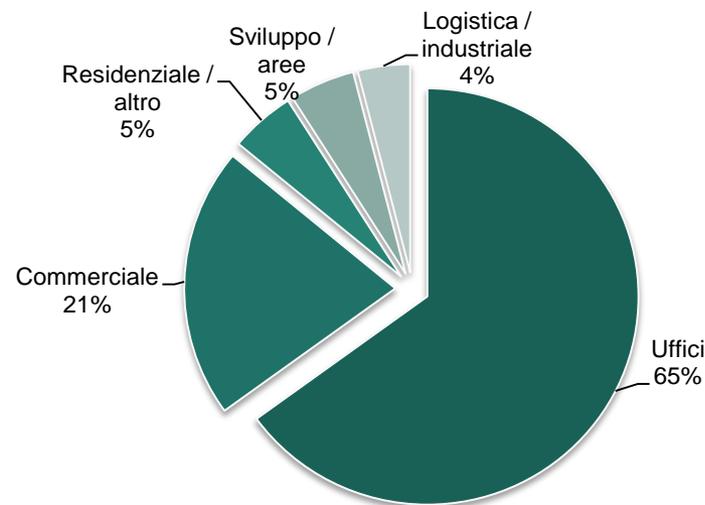
- ❖ Sull'onda di una ripresa dei mercati immobiliari e in linea con quanto accaduto nel settore a livello europeo, **il 2014 è stato un anno molto positivo per i fondi nazionali.**
- ❖ **Il NAV è aumentato dell'11,5% e il patrimonio immobiliare ha superato la soglia dei 50 miliardi di Euro**, confermandosi come il più grande "portafoglio" privato italiano.
- ❖ Anche **il numero dei fondi attivi** (nonostante la chiusura di quelli cosiddetti "familiari") **è salito a 385**, con un +5,5% rispetto al 2013.
- ❖ Leggere modifiche anche nell'*asset allocation* complessiva, con **lievi incrementi per uffici e commerciale**. Le previsioni per il 2016 sono positive.

I fondi immobiliari in Italia



N° fondi	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
	305	312	358	365	385	402

L'asset allocation dei fondi immobiliari in Italia



Agenda

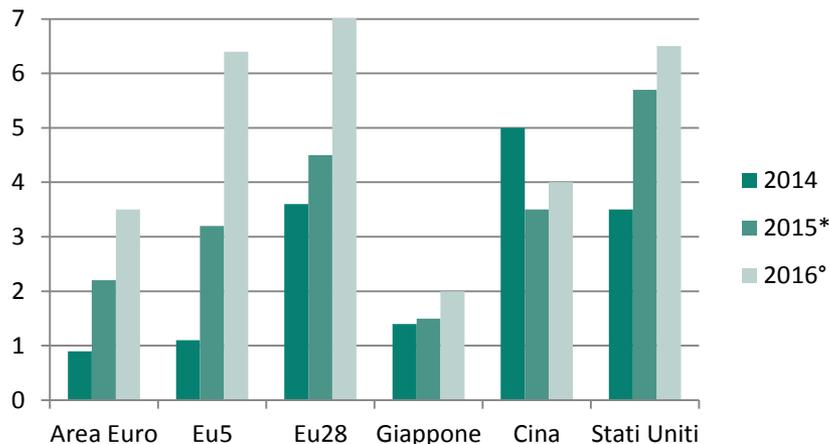
- Il mercato immobiliare in Italia
- Il mercato immobiliare globale
- L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari
- Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari
- Case Study

Il mercato immobiliare globale

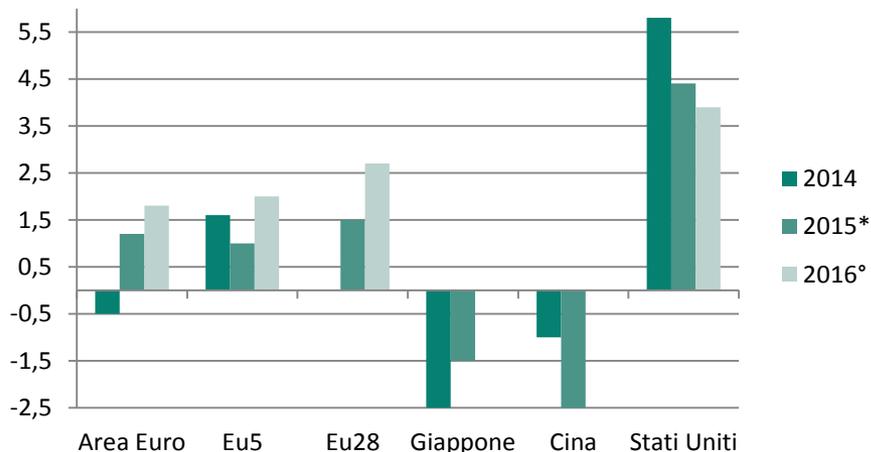
Andamento del fatturato nelle principali aree geografiche mondiali

- ❖ Il forte aumento della liquidità, accompagnato dai bassi tassi di interesse e dalla presenza di un ampio numero di opportunità di investimento a prezzi ribassati rispetto al passato, hanno garantito un'inversione di tendenza in molti mercati, con un'evoluzione positiva dei principali parametri.
- ❖ **Nell'area euro** il fatturato immobiliare ha chiuso il 2014 con un incremento inferiore all'1%, in linea con lo sviluppo economico, ma il ritmo di crescita è in aumento nel 2015, sostenuto dall'incremento degli scambi e delle quotazioni. Il fatturato dovrebbe crescere del 4,5% nel 2015 e quasi il doppio l'anno successivo.
- ❖ Negli **Stati Uniti** il fatturato immobiliare è aumentato del 3,5% nel 2014, e nei prossimi mesi si prevede una forte accelerazione. Il fatturato dovrebbe aumentare del 5,7% nel 2015 e del 6,5% nel 2016.
- ❖ Il trend dei mercati asiatici è difforme tra regioni. In **Cina** i prezzi subiscono un lieve ridimensionamento dal 2014, mentre in **Giappone** i prezzi sono in recupero.

Variazioni percentuali del fatturato immobiliare nelle principali aree geografiche mondiali



Variazioni percentuali dei prezzi degli immobili residenziali nelle principali aree geografiche mondiali



Agenda

- Il mercato immobiliare in Italia
- Il mercato immobiliare globale
- L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari
- Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari
- Case Study

L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari

L'immobiliare, un'asset class vincente per i portafogli delle casse ed enti di previdenza

- ❖ Nella “navigazione post-crisi”, i gestori dei patrimoni degli investitori istituzionali, ed in particolare degli enti di previdenza, saranno chiamati a **definire le asset class e le strategie da adottare per ottenere i rendimenti obiettivo e i flussi di cassa stabili.**
- ❖ A tal fine, l'investimento nell'**asset class immobiliare**, grazie alle sue caratteristiche peculiari (**rendimenti favorevoli, capacità di bilanciamento del rischio di portafoglio, bassa correlazione con le altre asset class finanziarie**), può costituire un utile **strumento di diversificazione del portafoglio**, soprattutto per fondi e casse di grandi dimensioni.
- ❖ Gli investimenti in **real asset** possono produrre, più di altri, non solo flussi di ritorno certi e prevedibili agli investitori, ma possono sostenere inoltre lo **sviluppo del Paese**, anche mediante la **valorizzazione e il recupero del patrimonio immobiliare esistente.**



L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari

Nuove linee strategiche in affiancamento a fondi tradizionali



VANTAGGI

- ❖ Il fondo immobiliare è uno strumento annoverabile tra quelli di **partenariato pubblico-privato**, dal momento che consente di costituire un patrimonio con mezzi economici sia pubblici che privati.
- ❖ **Coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale** e di programmazione economica, fungendo da strumento di attrazione degli investimenti di capitali privati.
- ❖ Capacità di coinvolgimento degli **investitori istituzionali**, garantendo maggiore sicurezza poiché sottoposti a vigilanza Consob.
- ❖ Gestione virtuosa secondo criteri economici, al fine però di **riqualificare il tessuto urbano**, economico e sociale di parti del territorio ovvero al fine di soddisfare esigenze primarie abitative dei cittadini.

- ❖ **Prelios SGR**, per far fronte a tali esigenze, accanto a **fondi che investono in settori tradizionali**, ha allo studio nuovi progetti che consentiranno di ampliare l'offerta agli investitori e di perseguire altresì **finalità etiche**, di **sostenibilità ambientale** e di **sostegno alla crescita del Paese**.

L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari

La strategia di Prelios SGR nello sviluppo di fondi dedicati a settori specifici



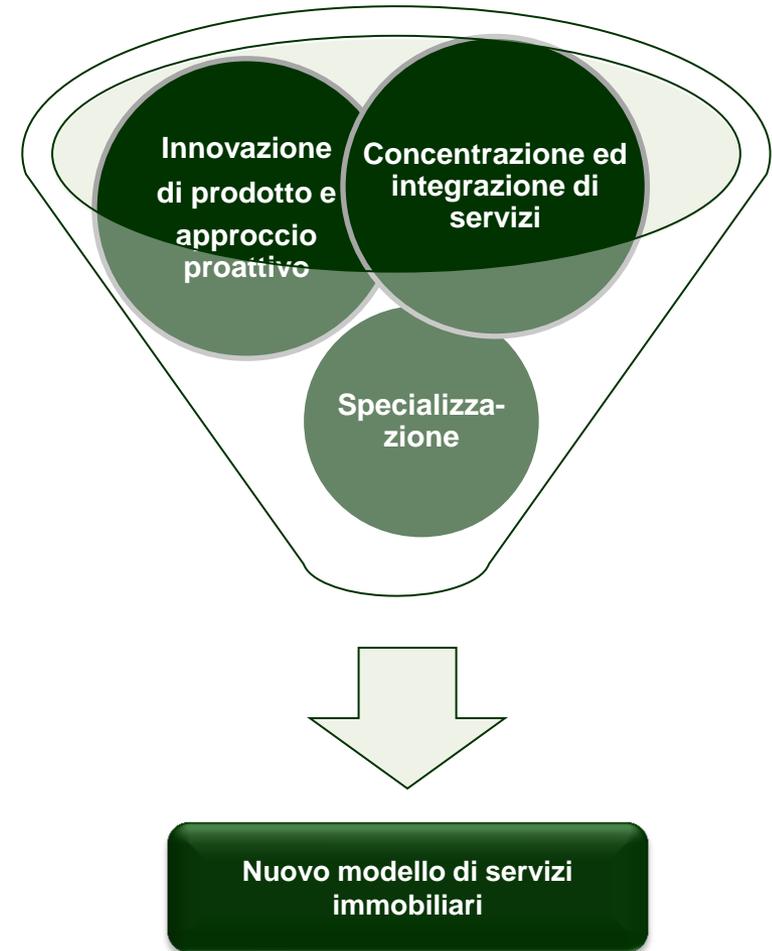
Agenda

- Il mercato immobiliare in Italia
- Il mercato immobiliare globale
- L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari
- **Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari**
- Case study

Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari

Un unico operatore al servizio degli Enti Previdenziali

- ❖ Lo scenario di mercato attuale costituisce un'importante sfida che ha portato ad **innovare obiettivi, prodotti e modelli organizzativi** al fine di rispondere a una domanda sempre più diversificata da parte di proprietari, *tenant* e azionisti.
- ❖ Le **logiche di investimento** da patrimoniali sono diventate **reddituali**: ogni singolo immobile e la sua gestione strategica ed operativa possono contribuire efficacemente alla valorizzazione del patrimonio aziendale ed alla creazione di valore.
- ❖ La possibilità di affidarsi ad un solo operatore con una profonda conoscenza del mercato ed in grado di coprire l'intera gamma di servizi professionali (mantenendo un elevato livello qualitativo) rappresenta per gli Enti di Previdenza **un'importante opportunità di estrazione del valore dei patrimoni immobiliari di proprietà**.



Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari

L'approccio di Prelios

- ❖ Prelios ha adottato un modello di business in grado di offrire **servizi sempre più customizzati** ed in grado di coprire l'intero ciclo di gestione e valorizzazione di un patrimonio immobiliare al fine di fornire al cliente la possibilità di interfacciarsi con un interlocutore unico (*single point of responsibility*).



- ❖ Replicando modelli adottati da grandi gruppi internazionali, lo sviluppo del business integrato ed efficiente è stato possibile affiancando alle risorse interne una **rete di professionisti a livello nazionale e globale**. In quest'ottica, nel 2014 Prelios ha siglato un **accordo strategico** con **iCORE Global**, società statunitense che offre servizi immobiliari integrati in tutto il mondo e un **accordo preliminare** finalizzato all'acquisizione dell'80% di **Negentropy Capital Partners LLP**, *asset manager* basato a Londra.
- ❖ Prelios, inoltre, attraverso la partnership siglata con Unicredit, WWF e Solon ha acquisito il 39% di **Officinæ Verdi**, Spin-Off di Unicredit, primario operatore nell'efficienza energetica, il quale rappresenta un vero e proprio **motore di innovazione** e propensione per la **green economy** in grado di sviluppare e gestire operazioni con approcci e modelli finanziari evoluti.



Agenda

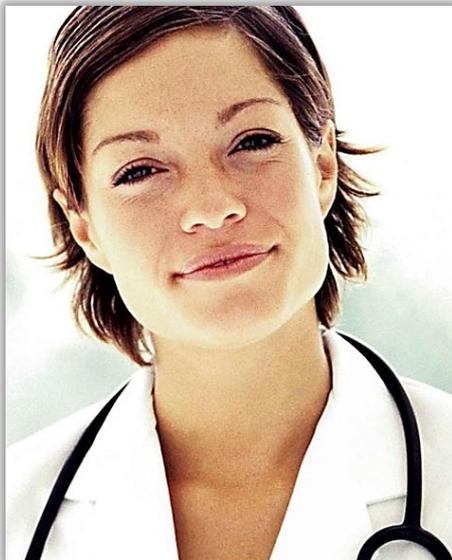
- Il mercato immobiliare in Italia
- Il mercato immobiliare globale
- L'evoluzione di prodotto per le SGR immobiliari
- Integrazione, la nuova sfida delle società di servizi immobiliari
- Case Study

Case Study

Un progetto nell'ambito di procedure concorsuali pre-fallimentari (1/2)

❖ **Prelios SGR** ha di recente partecipato alla strutturazione di un'operazione avente ad oggetto la valorizzazione del patrimonio immobiliare di una Fondazione attiva nel settore sanitario mediante il conferimento del patrimonio stesso ad un fondo di investimento alternativo immobiliare (il "Fondo").

❖ Tale operazione si innesta in una più ampia manovra che ha coinvolto la Fondazione nell'ambito di un progetto orientato a risolvere le problematiche connesse all'indebitamento della Fondazione stessa tramite la presentazione di una **proposta di concordato con continuità aziendale** ai sensi dell'art.186-bis LF.



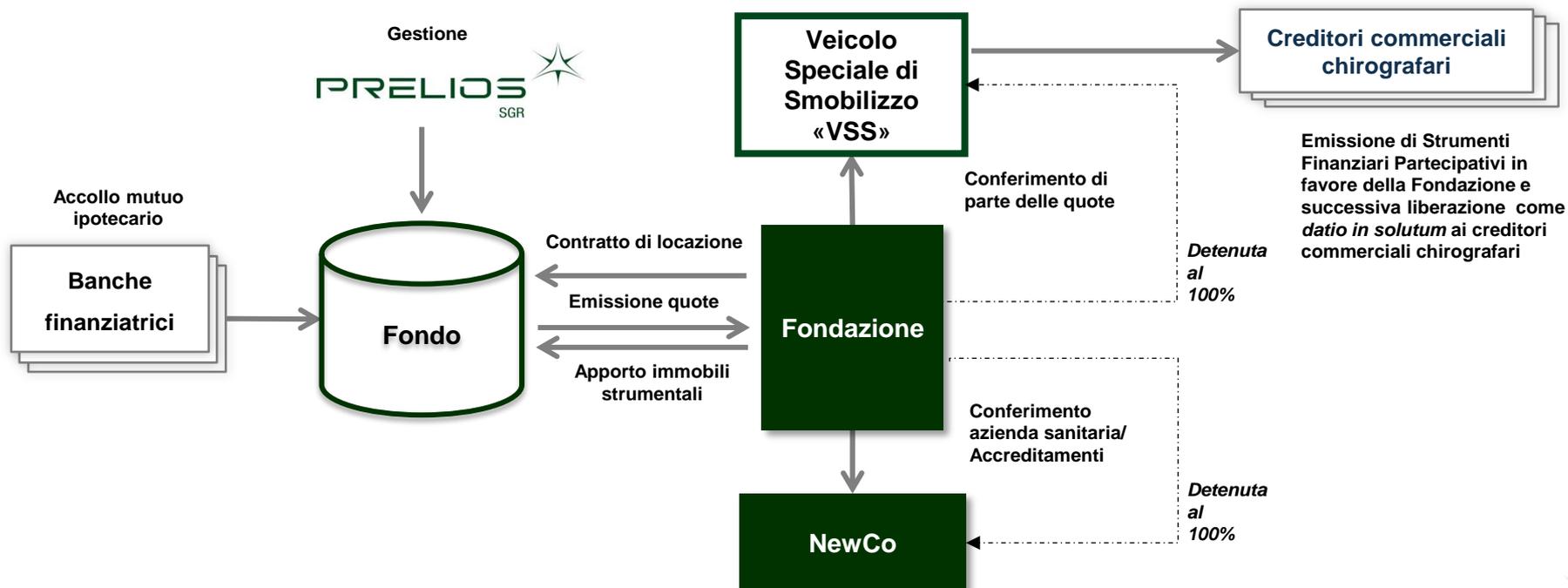
ELEMENTI DI SINTESI

Il Fondo	Fondo di investimento alternativo immobiliare riservato immobiliare chiuso
Durata	15 anni
Portafoglio immobiliare	9 immobili a destinazione struttura sanitaria di proprietà della Fondazione
Superficie lorda edificata	Circa 85.000 mq
Contratti di locazione	Contratti a lungo termine , con indicizzazione al 100% della variazione dell'indice ISTAT
Entry yield (%)	Circa l' 8,8% del Valore di Apporto
Leva finanziaria (%)	Circa 41% del Valore di Apporto

Case Study

Un progetto nell'ambito di procedure concorsuali pre-fallimentari (2/2)

- ❖ Da un punto di vista prettamente tecnico, l'utilizzo dello strumento fondo immobiliare è una soluzione all'avanguardia nell'ambito **delle procedure di ristrutturazione / concorsuali** e, come tale, può essere utilmente utilizzato **quale strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare** nell'ambito di procedure concorsuali pre-fallimentari caratterizzate da un'ampia liberalizzazione delle modalità esecutive di liquidazione del patrimonio del debitore.



Case Study

Progetti per lo sviluppo e valorizzazione del territorio

PROGETTI

ELEMENTI DI
SINTESI



Superficie interessata totale	14 mila mq di cui 5 mila verranno adibiti all'acquario tradizionale
Tradizione - Acquario	Acquario tradizionale, dove nuoteranno migliaia di pesci di tutti i mari del mondo, gestito dalla Merlin Entertainments che vanta la gestione di oltre 40 acquari nel mondo.
Innovazione - Expo	Un'area espositiva permanente di circa 4000 mq che sarà un punto di incontro tra la ricerca scientifica e il pubblico . L'uso delle più moderne tecnologie renderà questa esperienza entusiasmante e coinvolgente. Sarà un modo di divulgare la ricerca scientifica unico in Italia e in Europa.



Superficie interessata totale	Circa 76.000 mq per la divulgazione e la conoscenza dell'enogastronomia italiana
Visitatori	Oltre 6 milioni di visitatori all'anno previsti , FICO rappresenta una straordinaria opportunità economica e sociale.
Eccellenza	FICO sarà il più grande parco al Mondo per la celebrazione dell'agroalimentare italiano d'eccellenza .
Innovazione	L'aspetto innovativo è quello di associare 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 .

Case Study

Un progetto con benefici sociali: l'Acquario del Mediterraneo

SEA LIFE - EXPO

Il SEA LIFE, accoglierà oltre 5.000 creature marine appartenenti a 100 specie acquatiche, 30 vasche tematizzate, oltre 1 milione di litri d'acqua.



Un elemento innovativo dell'Expo sarà la *child therapy*: bambini in difficoltà potranno beneficiare di postazioni interattive con l'obiettivo del miglioramento comportamentale, cognitivo e psicosociale



Education, sarà la parola d'ordine su cui ruota l'intero progetto: salvaguardia e rispetto dell'ambiente saranno solo alcune delle tematiche trattate dall'Expo



Nell'area Expo verrà divulgata la ricerca scientifica: i visitatori saranno fruitori degli esperimenti e ricerche condotti nei mari ed ambienti di tutto il mondo.



Numerosi saranno gli attori coinvolti nel progetto dell'Acquario del Mediterraneo, tra i quali:

CNR – Consiglio Nazionale delle Ricerche



Università Campus Bio-Medico di Roma



BIOPARCO di Roma



ENEA – Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile



Case Study

Un progetto per la valorizzazione delle eccellenze agroalimentari italiane

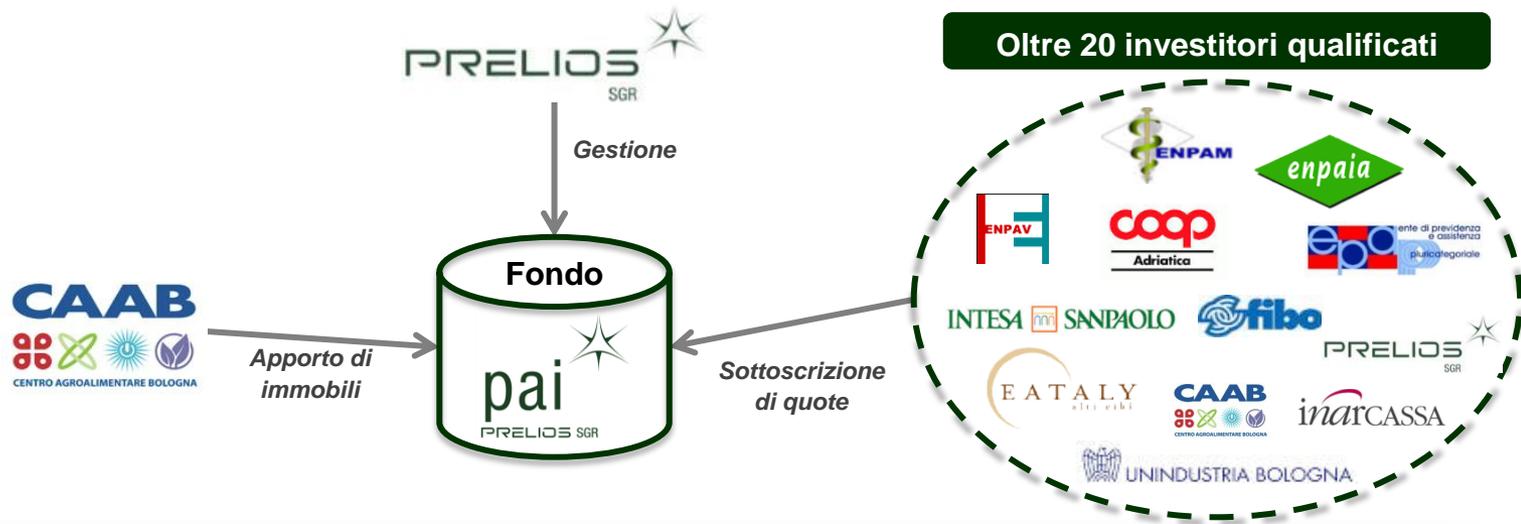
- ❖ Il progetto FICO (Fabbrica Italiana Contadina) – EatalyWorld sarà il **parco più grande del mondo per la celebrazione delle eccellenze agro-alimentari**: è stato concepito come struttura di riferimento per la divulgazione e la conoscenza dell'agroalimentare italiano, attraverso la **ricostruzione delle principali filiere produttive**.
- ❖ **EatalyWorld, situato alle porte di Bologna, copre una superficie di ca. 76,000 mq, divisa in specifiche aree funzionali**: coltivazione ed allevamenti, produzione e trasformazione di prodotti alimentari, vendita e ristorazione di prodotti alimentari, didattica e aree scolastiche, centro congressi ed eventi centri di ricerca.
- ❖ **EatalyWorld rappresenterà l'industria agroalimentare «dalla terra alla tavola»**, in una sequenza di alta suggestione: stalle, acquari, campi, orti, officine di produzione, laboratori, banchi serviti, *grocery*, ristoranti. Un vero e proprio itinerario della produzione e del gusto per conoscere e apprezzare il cibo italiano in tutto il suo splendore, e nella sua ineguagliabile eccellenza; Un percorso che sarà efficacemente attrezzato con cartellonistica, supporti multimediali e accompagnatori didattici per diventare punto di riferimento museale, didattico e degustativo: un vero **“atlante tridimensionale”** per una *full immersion* nell'educazione alimentare, e al tempo stesso elemento catalizzatore per l'approvvigionamento enogastronomico nel segno della qualità e della tipicità.



- ❖ FICO è un'iniziativa unica a livello internazionale, coinvolgendo operatori di elevata esperienza; un progetto che sarà realizzato dal fondo immobiliare denominato **«Fondo P.A.I. - Parchi Agroalimentari Italiani»**, istituito e gestito da **Prelios SGR**, con la collaborazione delle istituzioni del territorio e attori di rilevanza nazionale ed internazionale, quali il **C.A.A.B.** (centro Agroalimentare di Bologna), **Eataly**, il **Comune di Bologna** e le istituzioni locali..

Case Study

Il Fondo PAI



Case Study

FICO EatalyWorld



Il progetto FICO Project è stato tra i finalisti al **MIPIM Awards 2015** (la più importante manifestazione del settore real estate a livello europeo nella categoria “*Best Futura Mega Project*”!

Inoltre, la prestigiosa rivista **National Geographic Traveller** ha collocato il progetto alla **35^a posizione** tra le **50 migliori destinazioni da visitare nel 2015!**



Case Study

FICO EatalyWorld – Le ricadute positive

Sostenibilità ambientale

- ❖ Il parco tematico rispetterà la natura e **funzionerà grazie all'energia del sole, con energia verde e a km zero**: quella prodotta dal più grande impianto fotovoltaico in Europa, installato sui tetti del CAAB.
- ❖ Gli **sprechi termici saranno contenuti** per effetto di una migliore coibentazione, **così come quelli idrici** grazie all'utilizzo, dove possibile (es. per le pulizie), di acque recuperate e di bonifica al posto di quelle provenienti dalla rete idrica potabile.



Occupazione

- ❖ **Opportunità dirette di occupazione** nel parco a tema **per 700 persone**.
- ❖ **3,500 altre occasioni potenziali di lavoro nell'indotto**.
- ❖ **Ricadute positive sul sistema turistico e alberghiero**.
- ❖ **Attività didattiche** per studenti delle scuole e delle università.



Educazione alimentare

- ❖ Uno degli obiettivi di FICO EatalyWorld Bologna è **fare attivamente educazione alimentare**, per gli adulti e anche per i più piccoli. Si tratta di una funzione fondamentale, non solo per il *business plan* dell'operazione, che prevede, peraltro, un **elevato numero di visitatori in età scolare**.
- ❖ Fare educazione alimentare oggi è assai importante dato che il **problema dell'obesità** riguarda, in maniera crescente, sia gli adulti che i bambini e gli adolescenti: si tratta della vera e propria epidemia del ventunesimo secolo.



Case Study

Riflessioni conclusive

❖ I progetti precedentemente illustrati mostrano come lo **sviluppo di Fondi con contenuti e modalità innovativi** rappresentino una concreta opportunità di **rilancio e sostegno alla crescita del nostro Paese**.



Sviluppo e valorizzazione del territorio

Divulgazione delle
eccellenze italiane

Riqualificazione del tessuto
urbano

Ricadute positive sulle filiere
di settore



Promozione di attività con finalità sociali

Sostegno alla ricerca e
divulgazione scientifica

Education

Es. problematiche ed abitudini
alimentari, salvaguardia e tutela
dell'ambiente

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.