

Il settore immobiliare e le infrastrutture al servizio del sociale

Roberto Lamonica

Business Development, Gruppo Prelios



XIII Itinerario Previdenziale
VOI Marsa Siclà Resort, Sampieri
25-28 settembre 2019

L'asset allocation degli investitori istituzionali

Strettamente privato e confidenziale

- Gli ultimi dati raccolti inerenti l'asset allocation degli investitori istituzionali mostrano come essi investano ancora una porzione piuttosto bassa degli asset a propria disposizione nell'**economia reale**, eccezion fatta forse per le casse professionali e le fondazioni bancarie, per loro natura maggiormente collegate alle comunità locali.
- La possibilità di effettuare investimenti nell'economia reale costituisce per gli investitori istituzionali italiani l'opportunità di affiancare **rendimenti finanziari all'impatto positivo in ampi settori dell'economia**, contribuendo allo sviluppo e alla creazione delle condizioni per una crescita economica di medio-lungo periodo.
- Gli investitori istituzionali, come i fondi pensione, stanno mostrando un **crescente interesse nei confronti degli investimenti in economia reale e della partecipazione allo sviluppo del Paese**. Il risparmio gestito è capace ed ha il compito di dare risposte a questo crescente interesse, offrendo **strumenti adeguati** per il profilo rischio/rendimento degli investitori istituzionali.



Fonte: *European Asset Allocation Survey 2019*, Mercer.

Perché investire nell'economia reale

Strettamente privato e confidenziale

Come può contribuire il settore del risparmio gestito?

Il risparmio gestito può facilitare l'accesso al settore reale degli investitori, veicolando le risorse verso strumenti che ne garantiscano un utilizzo ragionato.



Per esempio,
i fondi infrastrutturali

Le infrastrutture, essendo **real assets alternativi illiquidi**, stanno assumendo un ruolo sempre più importante nell'allocazione di portafoglio degli investitori istituzionali

Si tratta di investimenti coerenti con capitali «pazienti» e con gli obiettivi di rischio e rendimento degli investitori istituzionali:

- ✓ consentono di **diversificare gli investimenti**
- ✓ forniscono una **stabilità di flussi nel tempo** in misura maggiore rispetto alle *asset class* tradizionali che, pur restando preponderanti nell'allocazione, comunque offrono dei rendimenti maggiormente volatili e correlati con le contingenze del mercato.



Impatti
sociali
diretti



Tali investimenti consentono di creare impatti sociali diretti per gli investitori. Per es. nel caso degli investitori di natura previdenziale, è possibile strutturare attività mirate al sostegno dei fabbisogni degli iscritti (per es. a supporto dell'occupazione delle categorie professionali).

Cosa si intende per infrastrutture sociali

Strettamente privato e confidenziale

Nell'ambito degli investimenti infrastrutturali, particolare rilevanza stanno assumendo gli **investimenti di tipo "sociale"**.

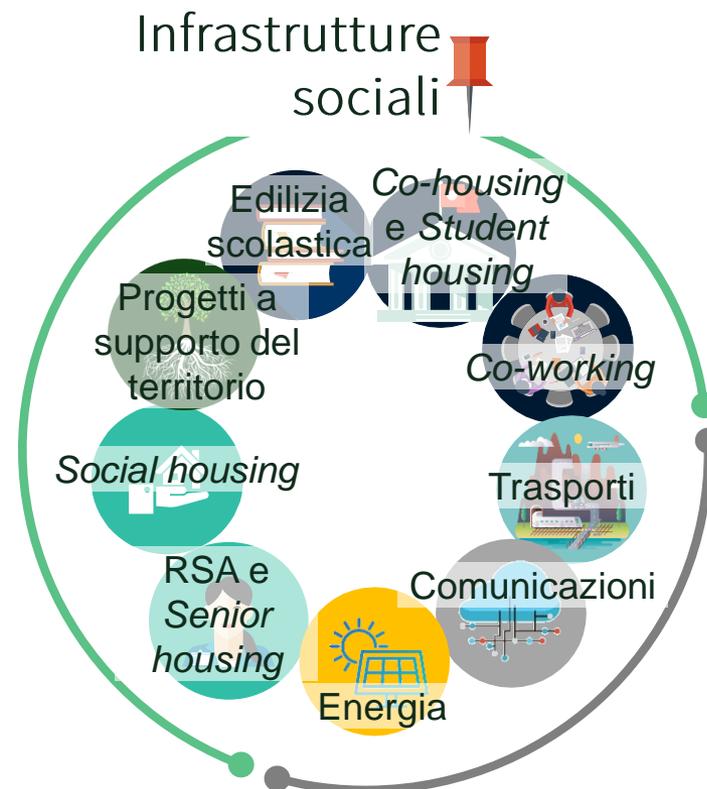
Le cosiddette infrastrutture sociali sono tutte quelle attività reali che permettono di svolgere i servizi a supporto della comunità.

Si tratta soprattutto di servizi:

- ✓ a **supporto delle fasce più deboli della popolazione**, ossia iniziative volte a favorire, per esempio, le fasce a minor reddito o in età avanzata, o per lo sviluppo del territorio
- ✓ a **supporto della cultura e dei giovani**, ossia iniziative volte alla riqualificazione del patrimonio scolastico e universitario e alla creazione di spazi condivisi per lo studio e il lavoro

Infrastrutture

Infrastrutture sociali



Le strategie di investimento responsabile

Strettamente privato e confidenziale

Le infrastrutture sociali sono particolarmente attrattive per tutti gli investitori che perseguono delle **policy di investimento mission-related**, finalizzate a ottenere, anche se in misura diversa a seconda della strategia, **un impatto positivo sull'economia reale, sulla società e sull'ambiente, oltre che un risultato finanziario**. La maggior parte degli investitori istituzionali italiani ed europei dichiarano di basare le proprie scelte di investimento su tali principi.

Le infrastrutture sociali si configurano come uno strumento operativo per accrescere e valorizzare le risorse degli investitori istituzionali, perché consentono:

- il raggiungimento di **risultati finanziari** per gli investitori e **sull'economia reale**;
- un'adeguata **diversificazione**;
- una corretta individuazione del **rapporto rischio/rendimento** atteso associato agli investimenti.

Si tratta di investimenti ispirati a una tematica specifica, volti ad avere un impatto sociale e/o ambientale esplicito



«Ambiente, Società, Governance», si tratta di un insieme di principi su cui basare uno *screening* positivo delle opportunità di investimento e che ispirano l'intera operatività aziendale

«Investimenti sostenibili e responsabili», si basano su uno *screening* delle opportunità in modo da escludere impatti negativi sulla società e/o l'ambiente

Impact investing

Le implicazioni pratiche del principio

I principi ESG e gli investimenti sostenibili e responsabili sono ampiamente condivisi e ricercati dagli investitori sul mercato italiano, ma si tratta tuttavia di **un'applicazione spesso frammentaria**. La realizzazione di tali tipologie di investimento deve tenere infatti in debita considerazione alcuni aspetti specifici perché si possa giungere ad un'applicazione adeguata.

L'**impact investing** rappresenta un approccio **efficace ed efficiente** per l'applicazione di tali principi, perché racchiude due elementi aggiuntivi: l'**addizionalità** degli investimenti (ossia fornire le risorse per un investimento che altrimenti non sarebbe stato effettuato) e la **misurabilità** degli impatti.

Misurabilità degli impatti



Addizionalità degli investimenti



Sopperire a una necessità della comunità altrimenti insoddisfatta

Accountability nei confronti di tutti gli *stakeholders*

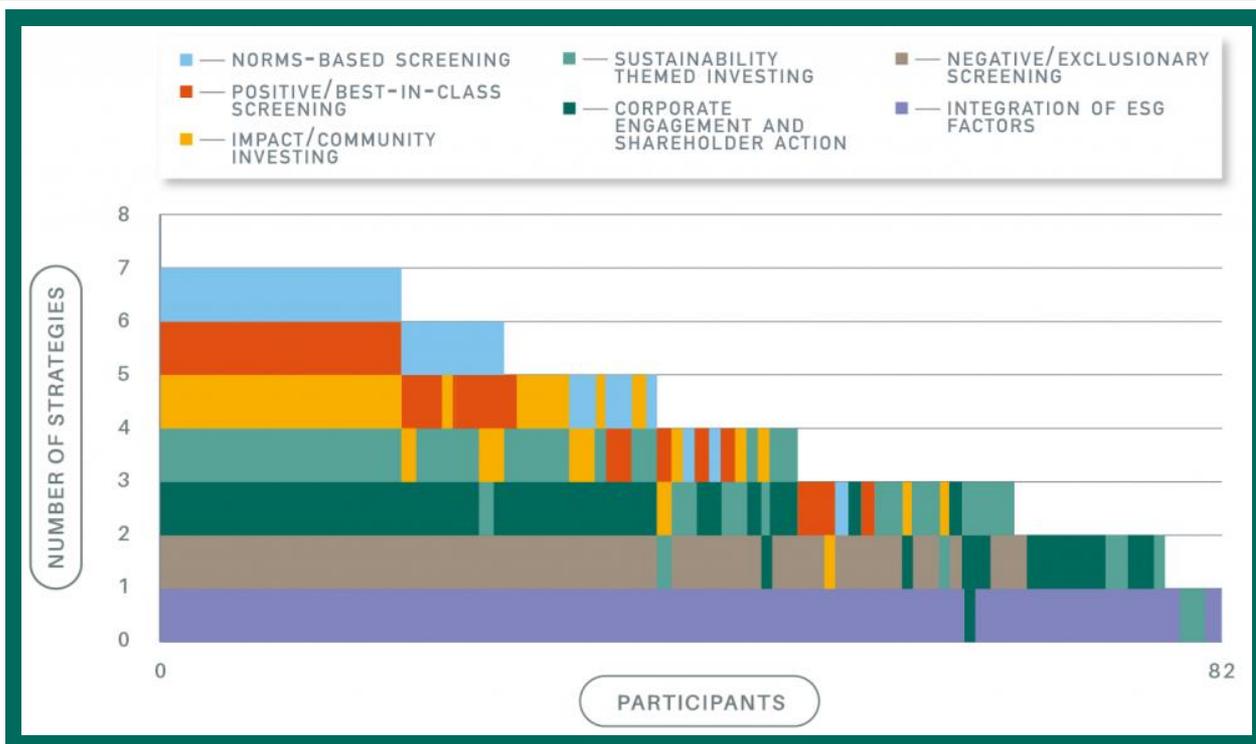
“ Impact investments are investments made with the **intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return**. Impact investments can be made in both emerging and developed markets, and target a range of returns from below market to market rate, depending on investors' strategic goals.



Nell'investimento in infrastrutture e più nello specifico nelle **infrastrutture sociali** è fondamentale avere un approccio sistematico in modo da avere contezza e poter correttamente **bilanciare i rendimenti finanziari con gli impatti dal punto di vista etico e sociale**. La strategia *impact investing* richiede la definizione **ex ante di parametri e obiettivi** di rendimento quantitativi e qualitativi (e.g. nel caso di una RSA numero di utenti raggiunti, numero di cure prestate con successo; nei progetti di rigenerazione urbana estensione dell'area riconvertita), e successivamente l'applicazione di **sistemi di misurazione degli impatti**, in modo che questi possano essere monitorati sistematicamente nell'ottica di garantire un **processo di investimento trasparente** ed efficace sotto entrambi i punti di vista.

Le strategie di investimento responsabile applicate

Strettamente privato e confidenziale



G R E S B

Si tratta di un'organizzazione di portata internazionale nata per misurare la **performance di sostenibilità** degli **asset immobiliari** e delle **infrastrutture**, attraverso la promozione di un **assessment** degli asset. Nel 2019 hanno partecipato oltre 1.000 società immobiliari, oltre 100 fondi, per più di 100.000 asset e un controvalore di oltre 4,000 miliardi di dollari.

- L'indicatore rappresentato nel grafico si basa sull'analisi dei fondi infrastrutturali partecipanti all'assessment. Il **77%** di questi, nel 2019, **ha applicato almeno una strategia di investimento responsabile**.
- È interessante notare come spesso **i gestori applichino più di una strategia** di investimento responsabile contemporaneamente. Il **96%** dei partecipanti all'analisi integra i fattori ESG nella propria attività. Il **75%** dei partecipanti tuttavia applica ancora lo **screening negativo** piuttosto che lo **screening positivo**, strategia applicata solo dal **43%**. Il 42% effettua uno screening basato sulle normative internazionali.

Case study: gli investimenti responsabili all'estero

Strettamente privato e confidenziale

I principi ESG e gli investimenti sostenibili e responsabili hanno trovato già da diverso tempo **applicazione all'estero**, sia tra i **grandi investitori istituzionali**, sia tra **soggetti specializzati di minori dimensioni**.



Invesco è operativa da lungo tempo nelle strategie di gestione basate sull'investimento responsabile. Al 31/12/2017 contava **65,6 miliardi di dollari** in investimenti sostenibili, pari al 7% della massa gestita totale. Per lo stesso periodo, Invesco ha ottenuto un **rating PRI per strategia e governance pari a A+**.

Gli investimenti sostenibili coprono diversi approcci, tra cui *screening* negativo/di esclusione, *screening* basato su norme, *screening* positivo, investimenti tematici, integrazione ESG totale, e così via.

Invesco Summit Fund

Il fondo Invesco Summit è un fondo azionario con strategia di lungo termine, basata su società ad elevata capitalizzazione quotate caratterizzate da un trend di crescita.

La strategia di sostenibilità perseguita può essere classificata come *screening* negativo, in quanto **non investe in alcool, tabacco e gioco d'azzardo**.

Attività nette

2,4USD^b

Total returns

(Quote di classe A, NAV, ultimi 10 anni)

14,1%

Fonte: <https://www.invesco.it/it/chi-siamo/Investimento-responsabile-ESG>

Case study: gli investimenti responsabili all'estero

Strettamente privato e confidenziale



Vert Asset Management è una società di origine statunitense specializzata nella gestione di **fondi incentrati sul tema della sostenibilità**. Il pensiero di Vert si riassume nel motto *People, Planet, Profits*: l'operatività si concentra nel rendere più facilmente accessibile l'**investimento sostenibile**, garantendo dei **ritorni finanziari** congrui alle aspettative degli investitori.

Vert Global Sustainable Real Estate Fund

Il fondo Global Sustainable Real Estate è un fondo comune aperto che investe in **società e fondi immobiliari** quotati rispondenti a determinati criteri e indicatori, accomunate da un impegno dimostrabile nella sostenibilità. La strategia di selezione è basata sia su uno **screening positivo secondo i criteri ESG**, sia su uno **screening negativo di esclusione** basato su determinati criteri come la corruzione, i diritti umani, l'utilizzo di combustibili fossili, e così via.

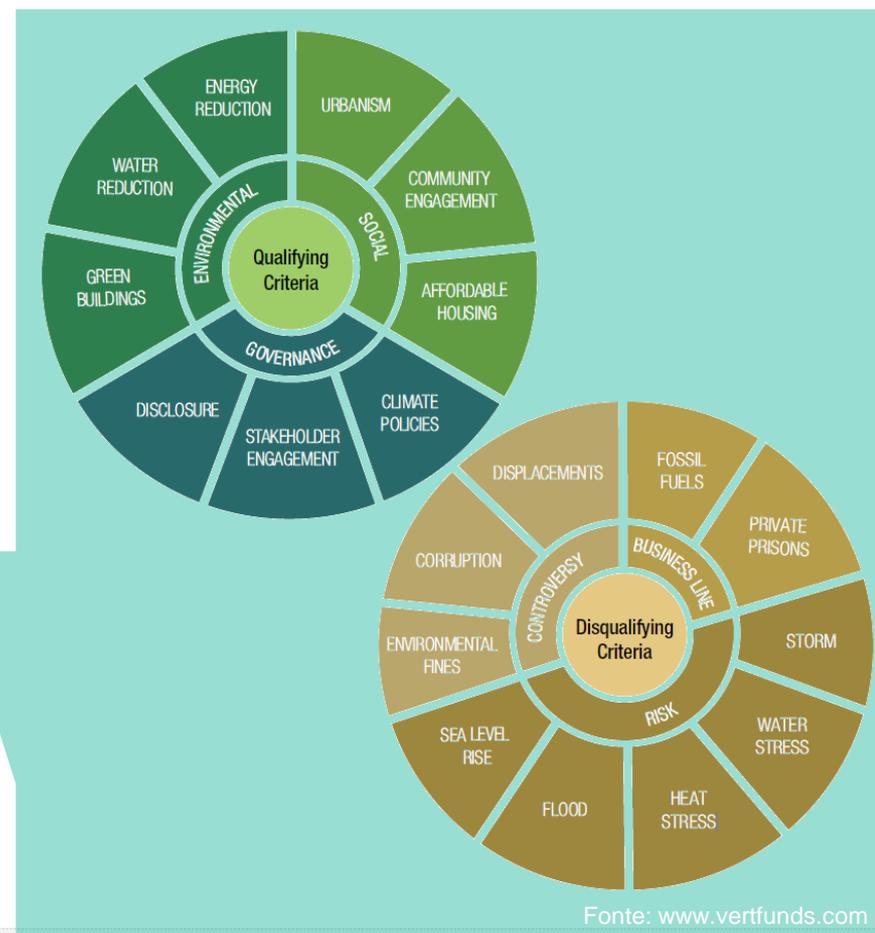
Attività nette

24USDm

Performance
(Al 30/06/2019, 1 anno)

6,64%

Fonte: www.vertfunds.com, www.vertasset.com



Case study: gli investimenti responsabili all'estero

Strettamente privato e confidenziale



MORRISON & CO

New Zealand Superannuation Fund e Morrison & Co. sono rispettivamente il *corner investor* e il gestore del fondo **Public Infrastructure Partners LP Fund** («PIP Fund»), un fondo nato nel 2010 per **iniziativa del governo neozelandese** per l'**investimento in infrastrutture sociali** finanziate attraverso il **partenariato pubblico-privato**. Il PIP Fund è finanziato per il 77,05% da investitori istituzionali, dei quali il NZ SuperFund rappresenta oltre il 56%, mentre la parte restante è rappresentata da un fondo retail appositamente costituito, New Zealand Social Infrastructure Fund.

Public Infrastructure Partners LP Fund

Il fondo è stato istituito nel 2010 per iniziativa del governo neozelandese per l'investimento a lungo termine in infrastrutture sociali in Nuova Zelanda e Australia. Il Fondo conta 7 investimenti:

- carcere di Auckland (ristrutturazione della struttura attuale e costruzione di una nuova struttura, per totali 500 posti letto);
- **Bendigo Health Village** (costruzione di strutture atte ad ospitare il personale dell'ospedale di Bendigo, per 120 unità);
- **Melbourne Convention and Exhibition Centre** (spazi espositivi e sale congressi/meeting, ecc., per oltre 30.000 mq);
- espansione del Melbourne Convention and Exhibition Centre (costruzione di nuovi spazi espositivi per 9.000 mq);
- **scuole** di Hobsonville (costruzione della scuola primaria e secondaria);
- scuole secondarie e servizi annessi nelle città di Auckland, Christchurch e Queenstown;
- Università di Wollongong (costruzione e gestione di una serie di **strutture adibite a studentati** per oltre 1.000 posti letto).



Commitment

>150\$m

Performance

(Al 31/03/2019, 1 anno)

15,4%

Fonte: www.hrlmorrison.com, www.nzsif.co.nz

Case study: da dove siamo partiti

Strettamente privato e confidenziale

Prelios SGR è attiva da lungo tempo nel campo delle infrastrutture sociali, a partire dai progetti di *housing* sociale e a supporto del territorio e dell'economia reale.



Fondo ASCI – Abitare Sostenibile Centro Italia

Il Fondo, operativo dal 2013, nasce con lo scopo di contribuire ad incrementare la **dotazione di alloggi sociali**, ovvero unità abitative destinate a **ridurre il disagio abitativo di individui e famiglie svantaggiati**, non in grado di accedere al libero mercato.

Il fondo è volto a realizzare politiche di investimento di natura etica attraverso l'«abitare sociale», contribuendo così a soddisfare un'esigenza primaria della comunità.

Fondo Bernina

Sottoscritto da CPDI SGR e il Gruppo Creval, è dedicato all'investimento in immobili cui sono stati erogati finanziamenti per lo **sviluppo di progetti immobiliari**, da destinare ad iniziative di edilizia residenziale a favore delle **fasce dei cittadini più deboli**.



Fondo PAI – Parchi Agroalimentari Italiani

Il 15 novembre 2017 è stato inaugurato FICO Eatalyworld, il parco tematico che condensa le eccellenze dell'enogastronomia italiana associando 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**. Un'iniziativa unica a livello internazionale che coinvolge operatori di riconosciuta esperienza e rappresenta una straordinaria opportunità economica e sociale che ha portato alla creazione di **4.000 posti di lavoro** di cui oltre 3.000 addetti per l'indotto e 700 all'interno del parco.

Case study: cosa stiamo facendo e cosa faremo

Strettamente privato e confidenziale

Signatory of:

Prelios SGR ha aderito,
a partire dal giugno 2019,
ai Principles for Responsible Investment



- Il nostro obiettivo è quello di integrare i principi di ESG nella nostra operatività e nei nostri investimenti, attraverso la promozione dei principi di investimento responsabile.
- Prelios SGR si sta impegnando al fianco degli investitori istituzionali italiani e internazionali nel supporto all'economia reale e alle fasce più deboli della comunità.
- L'investimento nelle infrastrutture sociali e nei progetti a supporto del territorio permette infatti agli investitori istituzionali di sfruttare la vasta esperienza di Prelios SGR nella gestione del risparmio e nel perseguimento degli **obiettivi di rischio/rendimento**, e al contempo di raggiungere degli importanti risultati in termini di **benefici per l'economia reale**, attraverso obiettivi prefissati e adeguati sistemi di monitoraggio.

PRI – Principles for Responsible Investment è un'organizzazione sostenuta dalle **Nazioni Unite**, e in particolare UNEP Finance Initiative e UN Global Compact, nata come network di *asset owners*, *investment managers* e *service providers* al fine di promuovere **l'integrazione dei sei Principi per l'investimento responsabile**, ispirati ai **temi ambientali, sociali e di governance**, nei processi di investimento. Attualmente aderiscono ai PRI oltre **2.000 firmatari** in tutto il mondo, per circa 80.000 miliardi di dollari di attività in gestione.

L'investimento in **infrastrutture sociali** permette agli investitori istituzionali di associare in maniera adeguata il proprio profilo di rischio ai rendimenti, sia di tipo quantitativo sia qualitativo, tenendo conto degli obiettivi dal punto di vista finanziario ma anche del loro carattere di **partecipanti all'economia reale del Paese**.

Il settore del risparmio gestito ha il compito di considerare tali caratteristiche nella scelta degli investimenti. Tuttavia, deve essere fatto uno sforzo ulteriore nell'ottica di offrire agli investitori **strumenti adeguati che consentano la misurazione degli impatti** e dei rendimenti quali-quantitativi degli investimenti.

L'utilizzo degli OICR e in particolare del **fondo immobiliare** come strumento offre all'investitore il beneficio aggiuntivo di una **gestione professionale, trasparente ed efficiente**, in quanto caratterizzato di per sé da opportune politiche di *governance*. Solo in questo modo è possibile perseguire delle strategie che abbiano **impatti concreti e misurabili sull'economia reale**.

Chi siamo

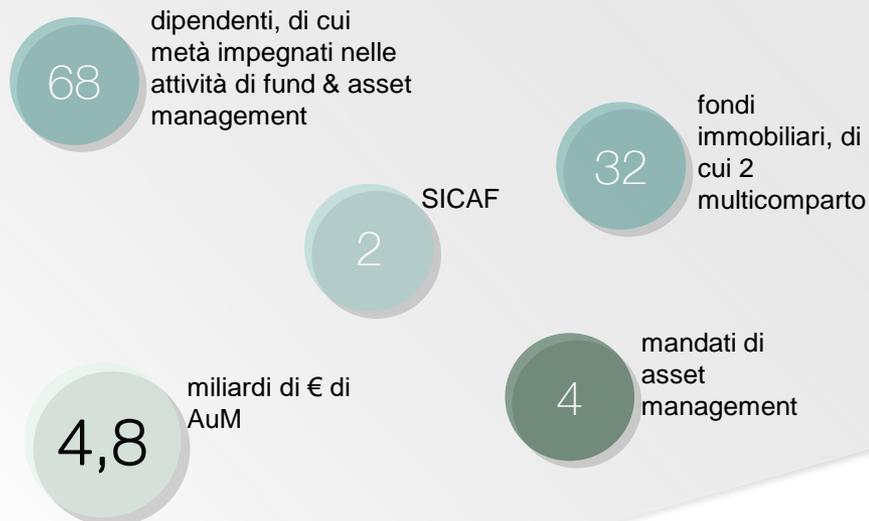
Strettamente privato e confidenziale



Prelios SGR è una delle principali società di **gestione del risparmio immobiliare** in Italia

Attiva nella promozione e gestione di **fondi d'investimento** e di **separate account**, e nell'**advisory** per conto dei principali investitori nazionali e internazionali in ambito immobiliare in Italia.

Pioniera nell'ambito della gamma dei prodotti di investimento e delle *asset class* innovative.



Dati al 30/06/2019

- Credit Servicing
- Fund & Asset management
- Servizi Real Estate





PRELIOS 
SGR
