

Optimum Asset Management S.A.

Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia



Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia

Optimum Asset Management S.A.	3
Sistema Sanitario Nazionale tedesco	8
Economia tedesca	12

Appendice

Descrizione indice INREV	16
--------------------------	----

Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia

Optimum Asset Management S.A.

Sistema Sanitario Nazionale tedesco

Economia tedesca

Appendice

Descrizione indice INREV

Organizzazione

- Dal 2006 Optimum ha realizzato oltre €1,3 miliardi in operazioni immobiliari in Germania, con una forte attenzione al mercato di Berlino
- Comprovata esperienza sviluppata attraverso tre fondi immobiliari tedeschi, focalizzati su strategie a reddito con una componente a valore aggiunto
- Team consolidato con esperienza in tutte le discipline immobiliari e finanziarie

Track Record in Germania

Tre fondi di investimento dedicati al mercato immobiliare tedesco

Optimum Evolution Fund SIF – Property I (2009)

- €61 milioni di capitale investito in 14 proprietà situate nel centro di Berlino
- Interamente liquidato a novembre 2014 attraverso la vendita del portafoglio ad un investitore istituzionale europeo generando un IRR del 18,7% ed un MOIC pari a 2,3x

Optimum Evolution Fund SIF – Property II (2011)

- €200 milioni di capitale raccolto ed investito in 34 proprietà per un totale investimento di €326 milioni. A giugno 2019, il valore del portafoglio ha raggiunto €737 milioni. Due immobili sono stati venduti generando un IRR rispettivamente del 52,9% e del 24,4% ed un MOIC pari rispettivamente del 1,7x e del 1,6x
- Attualmente nell'ultima fase di ottimizzazione

Optimum Evolution Fund SIF – Property III (2014)

- €173 milioni di capitale raccolto ed investito in 29 proprietà nelle aree principali del centro di Berlino e di Dresda per un totale investimento di €307 milioni. A giugno 2019, il valore del portafoglio ha raggiunto €405 milioni. Tre immobili sono stati venduti generando un IRR tra il 10% e il 33,3% ed un MOIC tra 1,4x e 2,6x.
- Attualmente nella fase di ottimizzazione

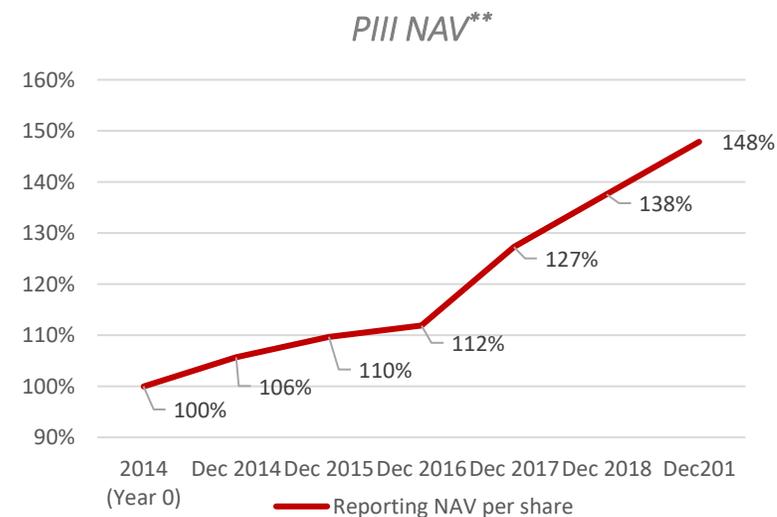
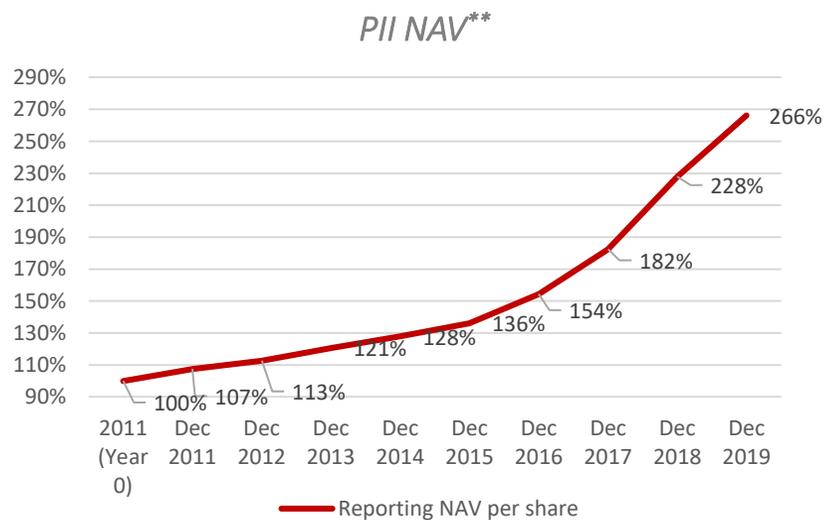
Team

- Optimum è composta da un team globale di 32 professionisti
- Senior management e comitato di investimento con più di 20 anni di esperienza professionale
- Forte presenza in Germania: 14 professionisti tra cui il CFO di Optimum e un team di 9 asset managers tedeschi sono basati nell'ufficio di Berlino

TRACK RECORD

Investendo in Germania dal 2006, Optimum possiede un conoscenza dettagliata del paese e del mercato immobiliare

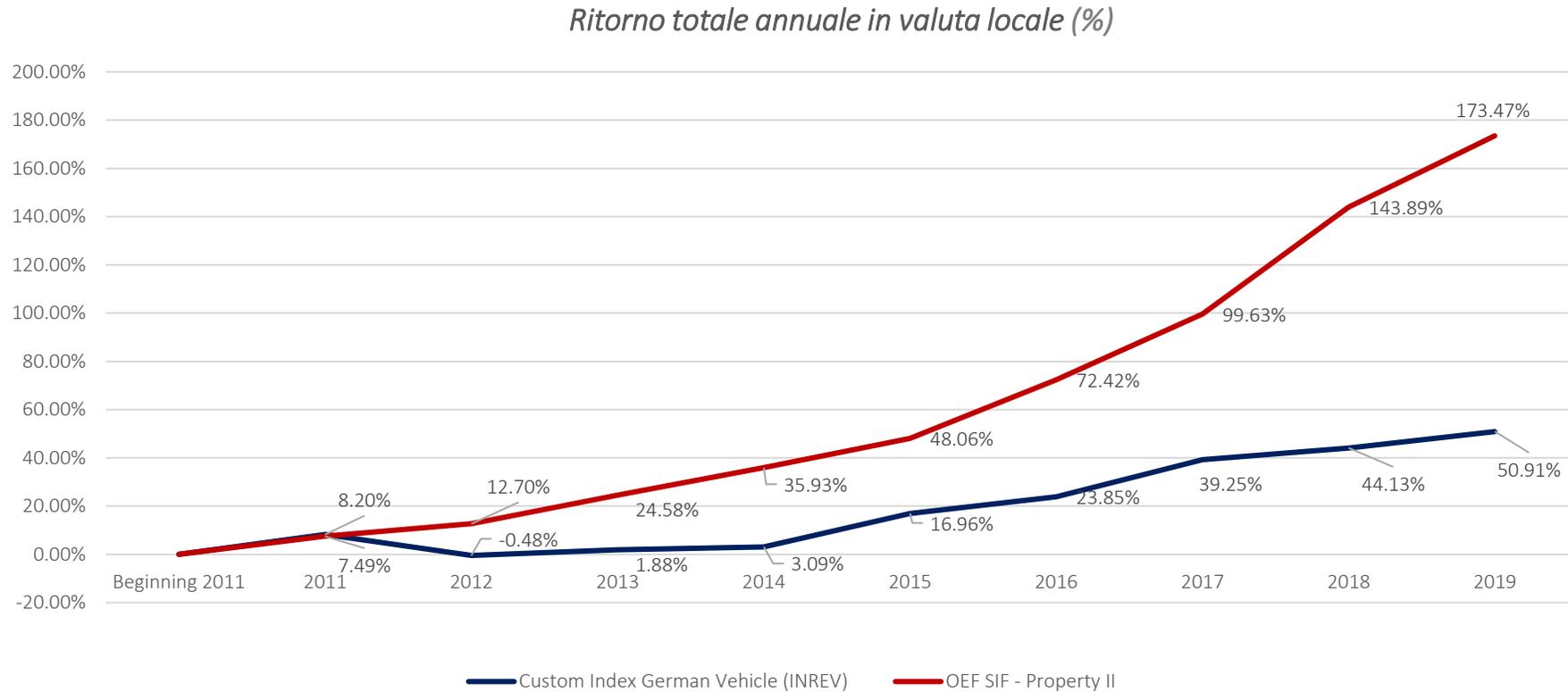
	<u>PROPERTY I (2009)</u>	<u>PROPERTY II (2011)</u>	<u>PROPERTY III (2014)</u>
Capitale raccolto	€61 milioni	€200 milioni	€173 milioni
Totale capitale investito	€128 milioni	€326 milioni	€307 milioni
Stato corrente	Liquidato	In fase di ottimizzazione	In fase di ottimizzazione
Ultima valutazione		€770 milioni*	€342 milioni*
TIR netto	14,8%	15,0%**	10,0%**
Multiplo del capitale proprio netto	2,1x	2,7x**	1,6x**
Distribuzioni nette		65%**	21%**



* Valutazione CBRE al 31.12.2019; ** Al 31.12.2019

PROPERTY II VS INREV BENCHMARK

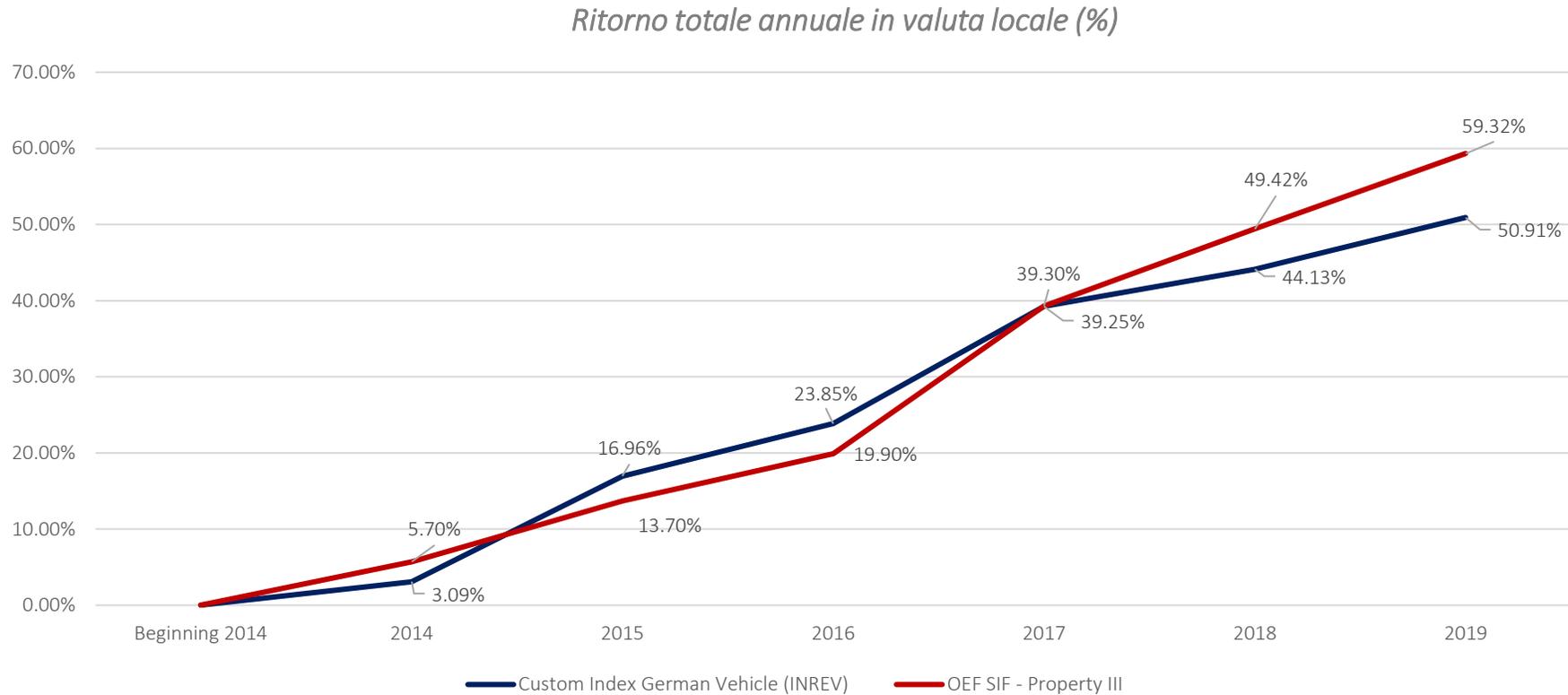
Comparazione tra il fondo Property II e il suo indice di riferimento



Descrizione indice riportato in appendice

PROPERTY III VS INREV BENCHMARK

Comparazione tra il fondo Property III e il suo indice di riferimento



Descrizione indice riportato in appendice

Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia

Optimum Asset Management S.A.

Sistema Sanitario Nazionale tedesco

Economia tedesca

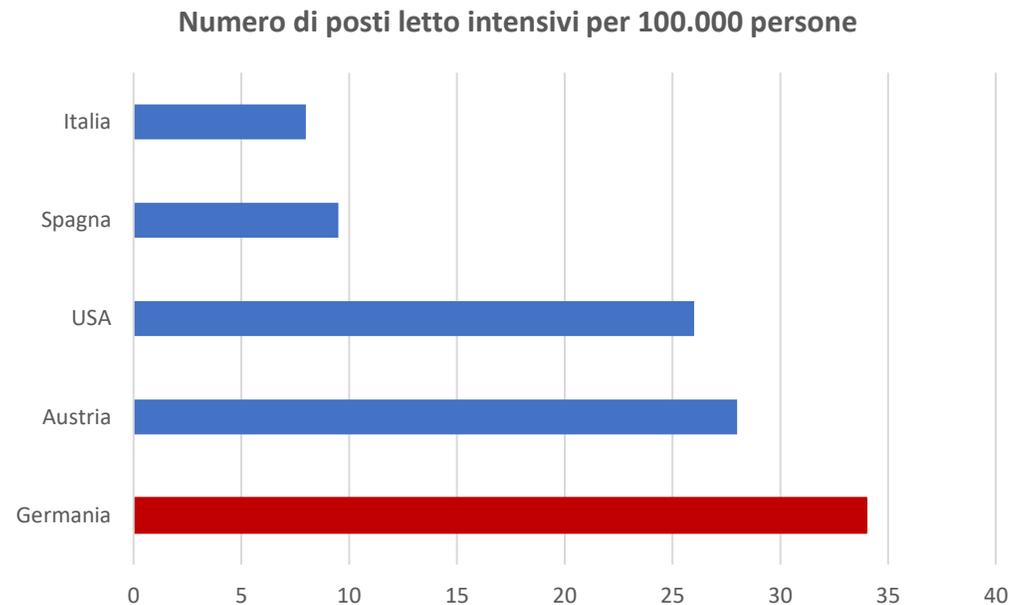
Appendice

Descrizione indice INREV

SISTEMA SANITARIO NAZIONALE IN GERMANIA

Nonostante un numero elevato di contagi, la Germania si è trovata meglio preparata all'emergenza

- La Germania è il paese europeo con più ospedali (1.400) e di conseguenza posti letto ogni 100.000 abitanti (**600 abitanti vs. 300 in Italia**)
- Prima della pandemia, il paese aveva circa **34** posti letto di terapia intensiva ogni 100.000 abitanti contro i **9,7** della Spagna e gli **8,6** dell'Italia. Da marzo 2020 ne sono stati aggiunti ulteriori **12.000** arrivando a **48** posti di terapia intensiva ogni 100.000 abitanti
- Il sistema sanitario tedesco ha retto meglio rispetto agli altri paesi europei grazie **al numero elevato di tamponi** eseguiti (100.000 test al giorno) e alla **capacità di approvvigionamento di materiale sanitario** (acquistati a marzo 2020 oltre 10.000 ventilatori)
- Negli ultimi 15 anni, la Germania è stato uno dei pochi paesi **a continuare ad investire nella spesa per la sanità**. Nel 2017 sono stati investiti **€230 miliardi** all'anno, vale a dire il **12% del PIL** (+130% rispetto a 20 anni fa)

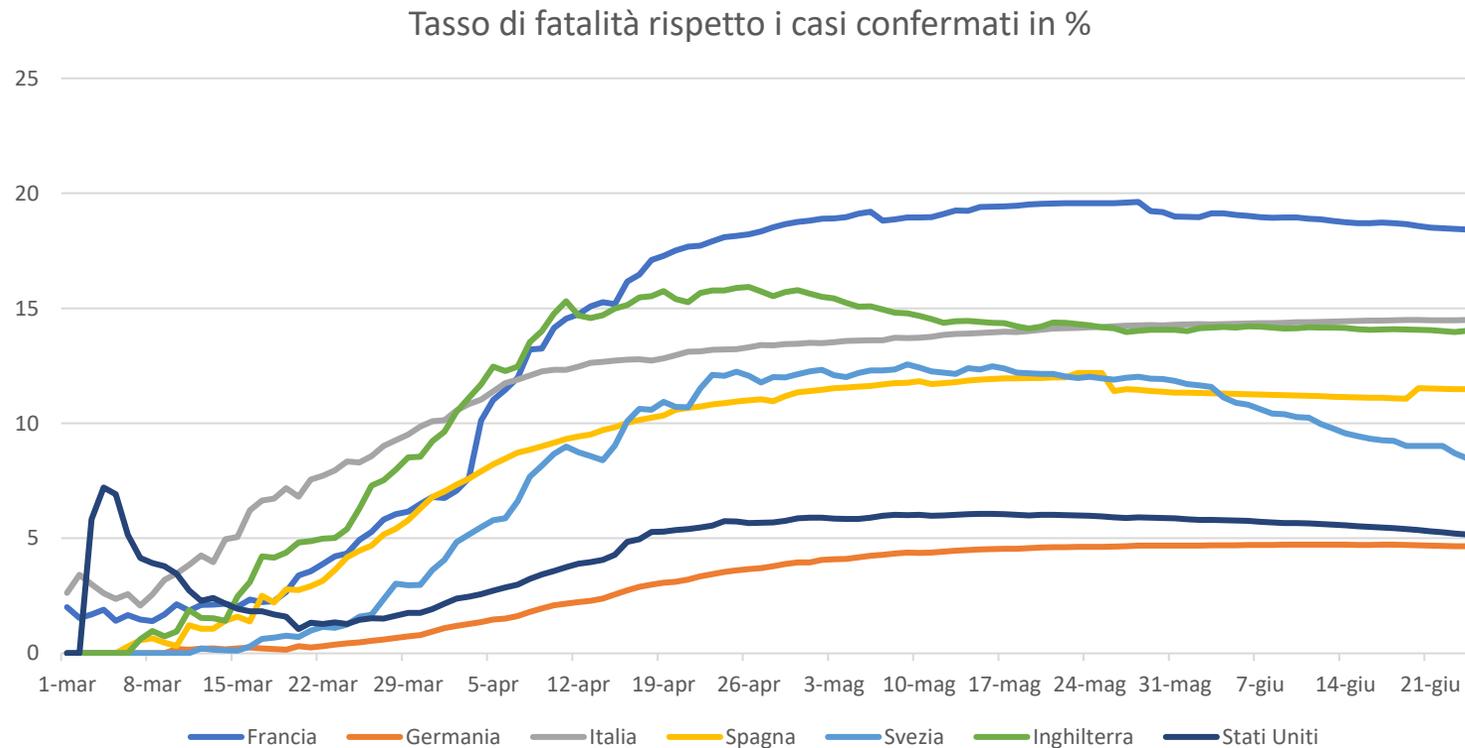


Fonti: Robert Koch Institute, OCSE, Financial Times

COVID-19 IN GERMANIA

Basso tasso di mortalità se comparato con altri paesi del mondo

- La Germania ha circa **192.800** contagiati e **8.950** morti a causa del Covid-19
- Il tasso di mortalità dovuto rispetto ai casi di contagio confermati registrato in Germania è nettamente tra i più bassi in Europa e al mondo rimanendo stabile sotto il **5%**



Fonte: Our world in data

PERCHÉ LA GERMANIA HA REAGITO MEGLIO AL COVID-19?

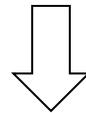
Principali motivazioni che hanno reso possibile un migliore contenimento del virus

Organizzazione del Servizio Sanitario Nazionale

- Il SSN tedesco è diviso in **tre macro aree**: ospedali principali (maximum care), ospedali generali e piccoli ospedali locali
- Anche i piccoli ospedali locali sono forniti di reparti di terapia intensiva garantendo **una forte e capillare presenza sanitaria** sul territorio
- **Sistema di finanziamento** statale agli ospedali che incentiva l'ospedalizzazione e la migliore cura possibile dei pazienti:
 - Durante la pandemia il governo ha incentivato la creazione di posti in terapia intensiva (€50.000 a nuovo posto) e il numero di posti letto disponibili in terapia intensiva (€560 al giorno per posto libero destinato)

Prontezza di reazione del Governo Federale che, soprattutto all'inizio della pandemia, ha permesso di non sottovalutarne la portata

- È importante tenere in considerazione il **background accademico** di Angela Merkel (dottorato in fisica) e il suo capo staff Helge Braun (medico)



Questo ha permesso:

- Una **efficiente gestione** dei focolai presenti nel paese. Un chiaro esempio è il focolaio esploso poche settimane fa in un mattatoio nel lander del Nordreno-Westfalia
 - Nonostante l'alto numero di casi di contagio (più di 1500 persone), l'area è stata circoscritta e il focolaio controllato nel giro di pochi giorni
- **Archiviazione della proposta politica della fondazione Bertelsmann per la riduzione** del numero di ospedali sul territorio nazionale in modo da diminuire i costi e aumentare la qualità del servizio

Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia

Optimum Asset Management S.A.

Sistema Sanitario Nazionale tedesco

Economia tedesca

Appendice

Descrizione indice INREV

ECONOMIA TEDESCA

Gli economisti si attendono la più grande recessione dal dopoguerra

- Nel primo trimestre 2020 il PIL tedesco si è **contratto del 2,2%** e le previsioni per il 2020 indicano un **calo del 6,3%**
- Si tratta della **più grande recessione** dal dopoguerra ad oggi ma dovrebbe comunque essere **più modesta rispetto ad altre economie** Europee (ad esempio Francia, Italia, Regno Unito)
- La produzione industriale è **precipitata del 18%** ad aprile 2020: il settore automobilistico tedesco è stato colpito molto duramente dalla pandemia facendo registrare una produzione pari ad un quarto del suo livello rispetto il mese precedente
- La Bundesbank prevede un **ulteriore contrazione dell'economia** nel secondo trimestre 2020, sebbene molti indicatori economici abbiano già registrato il minimo ad aprile e ora stanno mostrando **segnali di ripresa**
- L'indice Ifo (vedi grafico), un indicatore che misura la fiducia delle imprese tedesche sulla situazione economica attuale e sulle prospettive per il prossimo semestre, mostra **una lieve ripresa a partire da maggio**



Fonte: Berenberg Bank; Financial times, Ifo Insitute

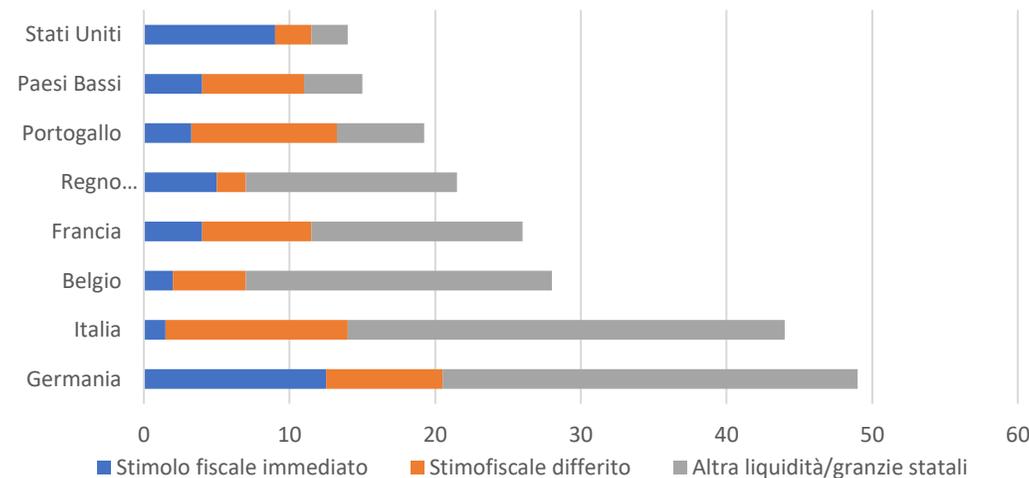
LA RISPOSTA DEL GOVERNO

Ulteriori €130 miliardi stanziati dal governo federale per sostenere l'economia tedesca

Ad inizio giugno 2020 il governo tedesco ha approvato un secondo pacchetto di stimoli, riduzioni fiscali e aiuti dal valore di €130 miliardi che comprende:

- **riduzione dell'IVA** dal 19% al 16% e dal 7% al 5% sui prodotti alimentari
- **limitazioni dei contributi previdenziali** al 40% dei salari per i prossimi anni
- **bonus per le famiglie** pari a €300 per figlio
- un **fondo da €25 miliardi** di aiuti per i mesi estivi dedicato ai settori particolarmente colpiti dalla crisi (es. alberghi, ristoranti, eventi)
- **possibilità di detrazione delle imposte** delle aziende per gli esercizi 2018/2019 di un ammontare maggiore rispetto alle perdite registrate durante il 2020
- **€50 miliardi di investimenti futuri** per incentivare la transizione verso un'economia sostenibile e la ricerca in settori chiave come l'intelligenza artificiale e l'informatica quantistica

Misure fiscali in risposta alla crisi (% del PIL 2019)



Fonte: Financial Times, UBS

MERCATO IMMOBILIARE QUOTATO

Analisi delle quotazioni delle società immobiliari quotate



- Il grafico mostra le variazioni delle quotazioni negli ultimi dodici mesi di quattro società immobiliari tedesche quotate in borsa: Deutsche Euroshop (linea rossa) è un REIT commerciale mentre le altre linee indicano società quotate che gestiscono portafogli residenziali
- Si può osservare che i REIT residenziali sono stati **più resilienti** e sono tuttora scambiati con un premio rispetto giugno 2020 mentre il titolo commerciale è diminuito drasticamente all'inizio della pandemia e la ripresa appare timida

Impatto del Covid-19 in Germania: Sistema Sanitario Nazionale e Economia

Optimum Asset Management S.A.

Sistema Sanitario Nazionale tedesco

Economia tedesca

Appendice

Descrizione indice INREV

DESCRIZIONE INDICE INREV

Caratteristiche selezionate per la composizione dell'indice INREV

Struttura legale del fondo	Tutti/e
Stile	Tutti/e
Struttura	Fondi chiusi
Tipo di fondo	Tutti/e
Anno di creazione	2000 – 2020
Leva finanziaria del fondo	0% - 100%
Dimensione del fondo	€0 milioni - €2000 milioni
Approccio valutazione	Tutti/e
Metodi calcolo NAV	Tutti/e
Domicilio	Tutti/e
Strategie target	Tutti/e
Strategie multi-country	Tutti/e
Paese targhet	Germania
Settore target	Uffici, Commerciale, Residenziale, Misto
Strategia multi-sector	No
Data report	27 Maggio 2020

DISCLAIMER

There are special risk considerations associated with investing in securities of companies engaged in the real estate industry, including the cyclical nature of real estate values, risks related to general and local economic conditions, overbuilding and increased competition, increases in property taxes and operating expenses, demographic trends and variations in rental income, changes in zone laws, casualty and condemnation losses, environmental risks, regulatory limitations on rents, changes in neighborhood values, related party risks, changes in the appeal of properties to tenants, increases in the interest rates and other real estate capital market influences. Generally, increases in interest rates will increase the cost of obtaining financing, which could directly and indirectly decrease the value of the Fund.

The information in this report has been prepared by Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A.. This document is not for distribution to private customers. Nothing in this document constitutes legal, accounting or tax advice or individually tailored investment advice. This material has been prepared without regard to the individual financial circumstances and objectives of persons who receive it and who may invest in the Fund. This document does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy and should not be construed as such in any jurisdiction where such an offer or solicitation would be illegal. The information contained herein is for discussion purposes only and, in the case of any security, subject to the terms and conditions set forth in the related offering document or prospectus, as amended or supplemented.

An offering may be made only by means of final offering document or prospectus, which will contain a complete description of the terms of the security, the offering and the issuer of the security, including a description of certain risks associated with the security.

The transactions and financial matters may not be suitable for every investor and any offering may be restricted to those investors that meet certain criteria imposed by applicable law or regulation. Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A. strongly urges each recipient to consult with its accounting, legal and tax advisers before entering into any transaction. Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A. expressly disclaims any advisory, fiduciary or similar relationship with any recipient or investor.

The information contained in this presentation is preliminary in nature, is subject to change and may have been obtained in part from sources other than Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A. and has been compiled by it from sources believed to be reliable, but no representation or warranty, expressed or implied, is made by Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A. or any other person as to its accuracy, completeness or correctness of any such information.

All opinions and estimates contained are subject to change without notice and are provided in good faith but without legal responsibility. To the fullest extent permitted by law Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A. or any other person does not accept any liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from any use of the information contained herein.

No matter contained in this document may be reproduced or copied by any means without the prior consent of Optimum Asset Management (Luxembourg) S.A.



Lussemburgo

(Ufficio principale)

Royal Grace, 4 Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg City
Tel. +352 2704 8418 1

Berlino

Kurfürstendamm 103-104
10711 Berlino
Tel. +49 30 498560 100

Amburgo

Neuer Wall 80
20354 Amburgo
Tel. +49 40 822 138 333



Miami

(Ufficio principale)

846 Lincoln Road, 5 piano
Miami Beach, FL 33139

New York

79 Madison Avenue, 8 piano
New York, NY 10016