

Una nuova stagione per il Debito Privato Immobiliare.

Marzo 2025

Andrea Mornato
Head of EMEA Client Relationship
Management Platform

Matteo Capello
Client Portfolio Management
Director

Rischi di Investimento

Per informazioni complete sui rischi, fare riferimento ai documenti legali.

Gli asset immobiliari potrebbero essere illiquidi e difficili da vendere, il che potrebbe avere un impatto negativo sui prestiti immobiliari su di essi garantiti. Gli investimenti in debito immobiliare sono solitamente illiquidi, il che significa che potrebbero non essere venduti rapidamente a un prezzo equo senza subire uno sconto sostanziale rispetto al loro valore nominale e potrebbe essere necessario attendere la scadenza prima di recuperare l'investimento. Ciò potrebbe influire negativamente sulla liquidità dei fondi aperti e potrebbe comportare lunghi ritardi prima che il fondo possa soddisfare le richieste di rimborso.

I portafogli di debito immobiliare sono esposti al rischio di credito, ovvero al rischio di incapacità del mutuatario di rimborsare gli interessi e il capitale alle date previste e alla scadenza. I prestiti o le tranches di prestiti con un grado di anzianità inferiore (mezzanino, junior) comportano un rischio di credito più elevato, poiché questi prestiti si trovano dietro quelli con grado di anzianità più elevato nella coda di rimborso; il rischio può aumentare in periodi di stress e in caso di prestiti con rendimento insufficiente. I prestiti con un elevato rapporto prestito/valore (LTV) o quelli garantiti da attività di sviluppo sono generalmente considerati più rischiosi di quelli con un basso rapporto LTV o quelli garantiti da attività a reddito. I prestiti ipotecari commerciali sono generalmente considerati più rischiosi rispetto ai prestiti ipotecari residenziali, poiché il rimborso dipende solitamente dal buon funzionamento degli immobili sottostanti.

Il valore dell'immobile sottostante è generalmente determinato dal parere di un perito indipendente e potrebbe non essere realizzabile. Il valore dei prestiti immobiliari può essere influenzato in modo significativo dal valore dell'immobile sottostante. I prestiti immobiliari in genere non sono negoziabili su nessun mercato e devono essere valutati mediante l'applicazione di modelli appropriati (eventualmente applicati da esperti indipendenti): ciò può portare a valutazioni che potrebbero non riflettersi nei prezzi delle transazioni.

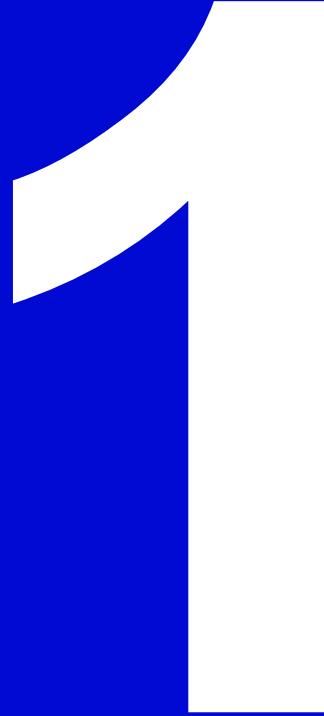
Le variazioni degli affitti di mercato, del reddito operativo netto, dei tassi di interesse, dei tassi di cambio, delle tendenze di mercato e delle condizioni economiche generali possono comportare fluttuazioni nel valore dei prestiti immobiliari, del portafoglio pertinente e dei flussi di cassa periodici generati dal portafoglio del fondo. I prestiti a tasso fisso con lunghe scadenze sono maggiormente esposti alle fluttuazioni di valore dovute alle oscillazioni dei tassi di interesse.

Il valore degli investimenti e gli eventuali redditi sono soggetti a oscillazioni (ciò potrebbe essere in parte dovuto alle fluttuazioni dei tassi di cambio) e gli investitori potrebbero non recuperare l'intero importo investito.

Gli investimenti e i portafogli di debito immobiliare possono essere esposti al rischio di controparte, ovvero al rischio che una controparte non sia in grado di far fronte ai propri obblighi.

Inoltre, gli investimenti in debito immobiliare possono essere notevolmente esposti agli effetti economici negativi derivanti dal cambiamento climatico, dai disastri naturali e dalla preferenza generale degli investitori per investimenti con migliori caratteristiche di sostenibilità.

Invesco Real Estate



Invesco Real Estate

Prospettiva globale, esecuzione locale

Invesco Ltd. gestisce masse per €1,6 trilioni a livello globale; IRE rappresenta il business immobiliare dedicato

Tra i primi 20 gestori immobiliari²

40 anni di esperienza	€78.8mld AUM³	606 Dipendenti	21 Città
----------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	---------------------

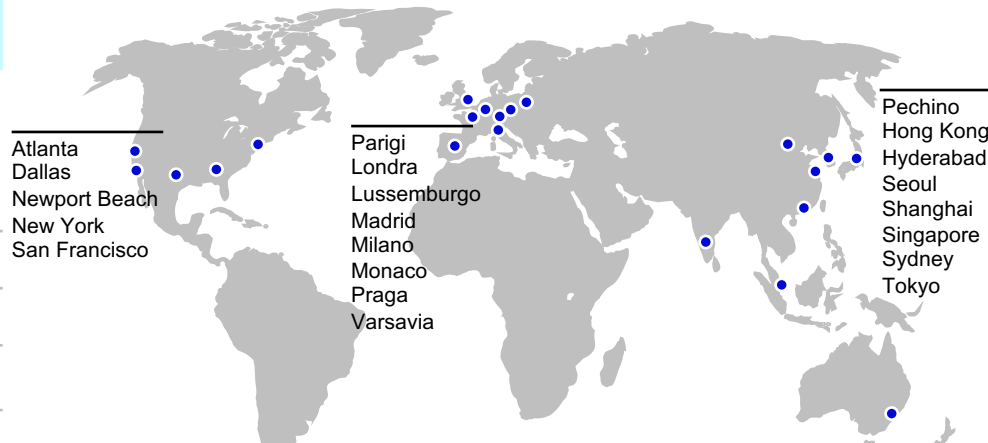
€40.9mld **Core**

€6mld **Core Plus**

€10.6mld **Value-Add / Opportunistic**

€7.4mld **Credito**

€13.9mld **Immobiliare quotato⁴**



America €43.0mld
246 dipendenti

Europa €15.8mld
187 dipendenti

Asia €6.1mld
150 dipendenti

1. Invesco Ltd. AUM di €1,600.8 miliardi al 30 settembre 2024. Questa cifra include tutti gli asset in consulenza, distribuiti e supervisionati da Invesco.

2. Institutional Real Estate, Inc. Dati al 31 dicembre 2023. Il rapporto Real Estate Managers Guide 2024 ha classificato IRE tra i primi 20 gestori immobiliari per AUM immobiliare lordo totale. Invesco paga una quota di abbonamento standard per ottenere queste classifiche di terze parti. Qualsiasi riferimento a una classifica non fornisce alcuna garanzia per i risultati di performance futuri e non è costante nel tempo.

3. Gli AUM immobiliari rappresentano i valori patrimoniali lordi (GAV) degli asset investiti in gestione al 30 settembre 2024. Tasso di cambio \$/Euro = 1,115899560.

4. Gli asset immobiliari quotati non sono inclusi nei totali AUM regionali sulla destra.

Una squadra globale dedicata al Debito Immobiliare

Il track record dimostra l'esperienza di investimento nel debito immobiliare

	Team Debito Globale		Team Debito Europeo ¹
Esperienza	22 Professionisti	14+ Anni di esperienza (media)	7 Professionisti
Piattaforma	250 Investimenti	4 Uffici nel Mondo	61 Investimenti
Track Record	13 Anni	€18.2 bn Transati	12 Anni

Fonte: Invesco Real Estate al 1 Novembre 2024. Riflette gli investimenti fatti nei programmi di debito US e in connessione con il più ampio mandato REIT gestito dallo stesso team, così come i mandate dedicati, insieme a tutti gli investimenti fatti dal team debito di IRE European RE.

Invesco CMI Europe

2

Strategia

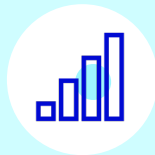
Margine obiettivo effettivo pari a 4-5%

Approccio “Property first”

- Core/core+ o con il potenziale per diventarlo nel corso della vita utile del prestito
- Focus sul programma di asset management
- Track record del debitore



**Rendimento target
annuale**
8% (lordo)* 7% (netto)



Bassa tolleranza al rischio

- Distribuzioni trimestrali
- Un LTV medio massimo del 70% mira a fornire una forte mitigazione del rischio di ribassi
- Condivisione della filosofia e dell’approccio immobiliare di IRE

Portafoglio diversificato

- Attraverso tutti i settori tradizionali ed alternativi
- Prospettive paneuropee con particolare attenzione ai mercati immobiliari più liquidi
- Whole loan selezionati attraverso le diverse fasi del ciclo di vita di un asset

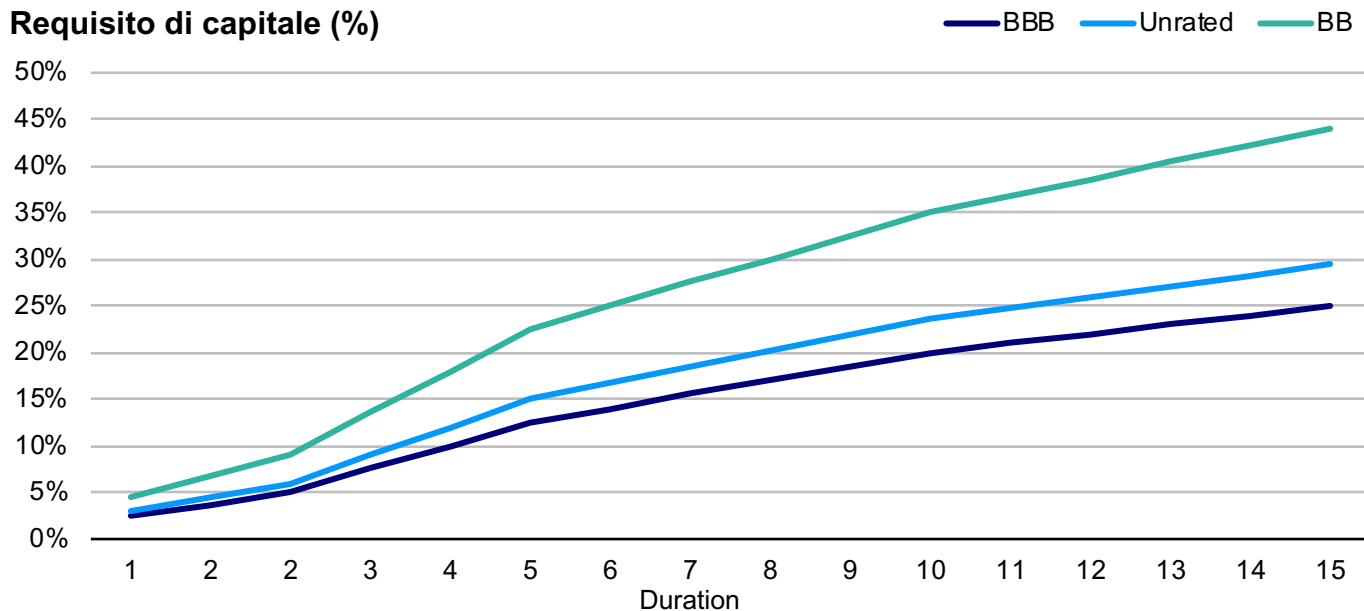
ESG

- Obiettivi aziendali best in class
- Approccio strategico dedicato ad ogni singolo processo di sottoscrizione
- Monitoraggio e reportistica continua

Source: Invesco Real Estate al 30 Settembre 2024. * Si prega di notare che non vi è alcuna garanzia che questo obiettivo del team di investimento venga raggiunto. Il LTV del portafoglio avrà un effetto sugli aumenti/perdite di rendimento del Fondo, un LTV più elevato si tradurrà in rimborsi e interessi più elevati, nonché in un rischio maggiore per i finanziatori, rendendo potenzialmente difficile l'accesso ad altri finanziamenti. Ogni decisione di investimento dovrebbe tenere conto di tutte le caratteristiche del fondo come descritto nei documenti legali. Per gli aspetti relativi alla sostenibilità, fare riferimento a www.invesco.com/emea/en/invesco-real-estate-management.html

Requisiti di capitale

Potenziale per un miglioramento in efficienza di capitale e diversificazione



Classificato come “unrated” per Solvency II; in base alla duration, si stima un requisito di capitale solvency del 9-12%

La frontiera efficiente per un portafoglio diversificato migliora con l'aggiunta di credito immobiliare

Il credito immobiliare è relativamente non correlato con altre classi di attività

Il debito immobiliare è un investimento favorevole per gli assicuratori. Prevediamo maggiori allocazioni in futuro

Sommario : Portafoglio e Performance

Le performance passate non sono indicative dei rendimenti futuri

€323m

Totale Impegni

8.64% | 7.2%

Total Return lordo | netto 2024¹

7 | €260m

Prestiti | Valore

96%

Certificati APE classificati A/B²

79%

Prestiti verso Sponsor Istituzionali Globali

79%

Prestiti sottoscritti attraverso relazioni riservate

65.5% | 63.6%

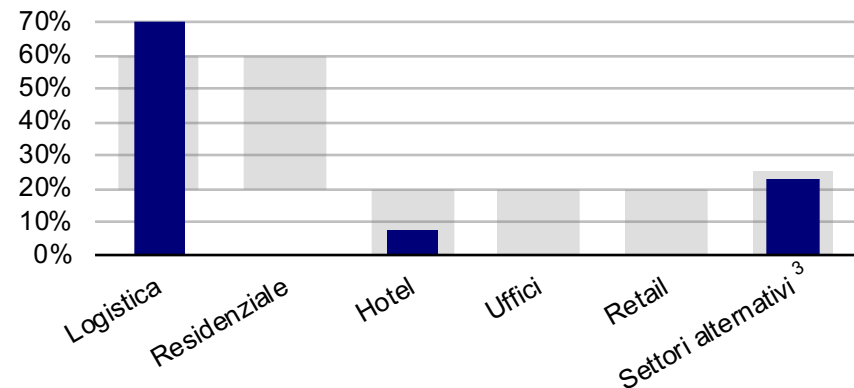
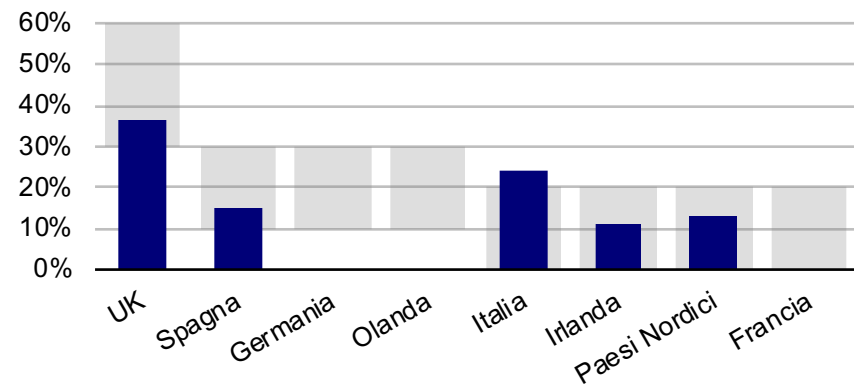
LTV medio: in origination | ultima valutazione

Fonte: Invesco Real Estate, al 1 Novembre 2024. I rendimenti possono aumentare o diminuire a causa delle fluttuazioni valutarie. ¹ Dati al 30 Settembre 2024. Si assumono 20bps di sconto per investitori iniziali. La performance è stata calcolata a livello del fondo, al netto di tutte le spese del fondo, comprese le commissioni di gestione (prima di eventuali rimborsi delle commissioni) e le commissioni di origination, utilizzando una metodologia Dietz ponderata nel tempo modificata, su base trimestrale e geometricamente collegata per calcolare i rendimenti annualizzati. Ciò è coerente con la metodologia prescritta dalle linee guida di settore e in conformità con le raccomandazioni GIPS. Esclude i movimenti nel valore degli strumenti di copertura valutaria. ² Sia a origination o dopo l'implementazione del business plan del debitore. ³ Include: Self-storage, Life Sciences, Healthcare, Data centre.

Diversificazione geografica e settoriale

● Intervallo

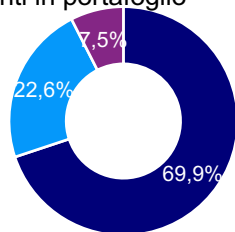
● Allocation attuale



II Portfolio

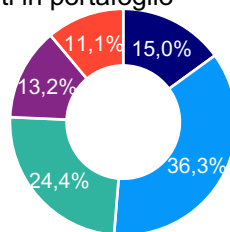
Capitale interamente allocato ad asset di qualità e ai sponsor globali di livello

Esposizione Settoriale
per investimenti in portafoglio



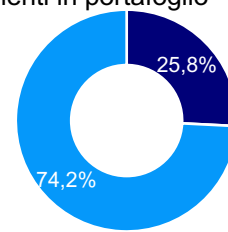
■ Logistica ■ Self-Storage ■ Hotel

Esposizione Geografica
per investimenti in portafoglio



■ Spagna ■ UK ■ Italia ■ Danimarca ■ Irlanda

Collateral loan type
per investimenti in portafoglio



■ Sviluppo ■ Investimento

#	Investimento	Debitore	Status	Collaterale	Tipologia	Occupancy	Canale	Location Country	City	Ammontare LTV (%)	
1	Logistica Francia/Spagna	Proprietà regionale	Repagato	Logistica	Sviluppo Pre-let	100%	Advisor	Spagna	A Coruña	20.0	55.0%
2	Portafoglio Self-storage UK	Istituzione Globale	Chiuso	Self-storage	Capex & Stabilizzato	N/A ¹	Relazione diretta	UK	Varie	58.7	64.6%
3	Portafoglio Light Industrial UK	Istituzione regionale	Chiuso	Industriale	Capex & Stabilizzato	N/A ¹	Advisor	UK	Londra	35.6	56.5%
4	Hotel Barcellona	Proprietà regionale	Chiuso	Hotel	Stabilizzato	98%	Advisor	Spagna	Barcellona	19.5	54.0%
5	Portafoglio logistico Spagna	Istituzione Globale	Chiuso	Logistica	Stabilizzazione	33% ²	Relazione diretta	Spagna	Barcellona	19.5	71.5%
6	Portafoglio logistico Irlanda	Istituzione Globale	Chiuso	Logistica	Stabilizzato	98%	Relazione diretta	Irlanda	Dublino	28.7	70.0%
7	Asset Logistico Danimarca	Istituzione Globale	Chiuso	Logistica	Stabilizzato	91%	Relazione diretta	Danimarca	Copenhagen	34.2	66.3%
8	Portafoglio logistico Italia	Istituzione Globale	Chiuso	Logistica	Stabilizzato & Sviluppo Pre-let	100%	Relazione diretta	Italia	Milano	63.5	62.7%
Totale / media mobile										259.7	63.6%

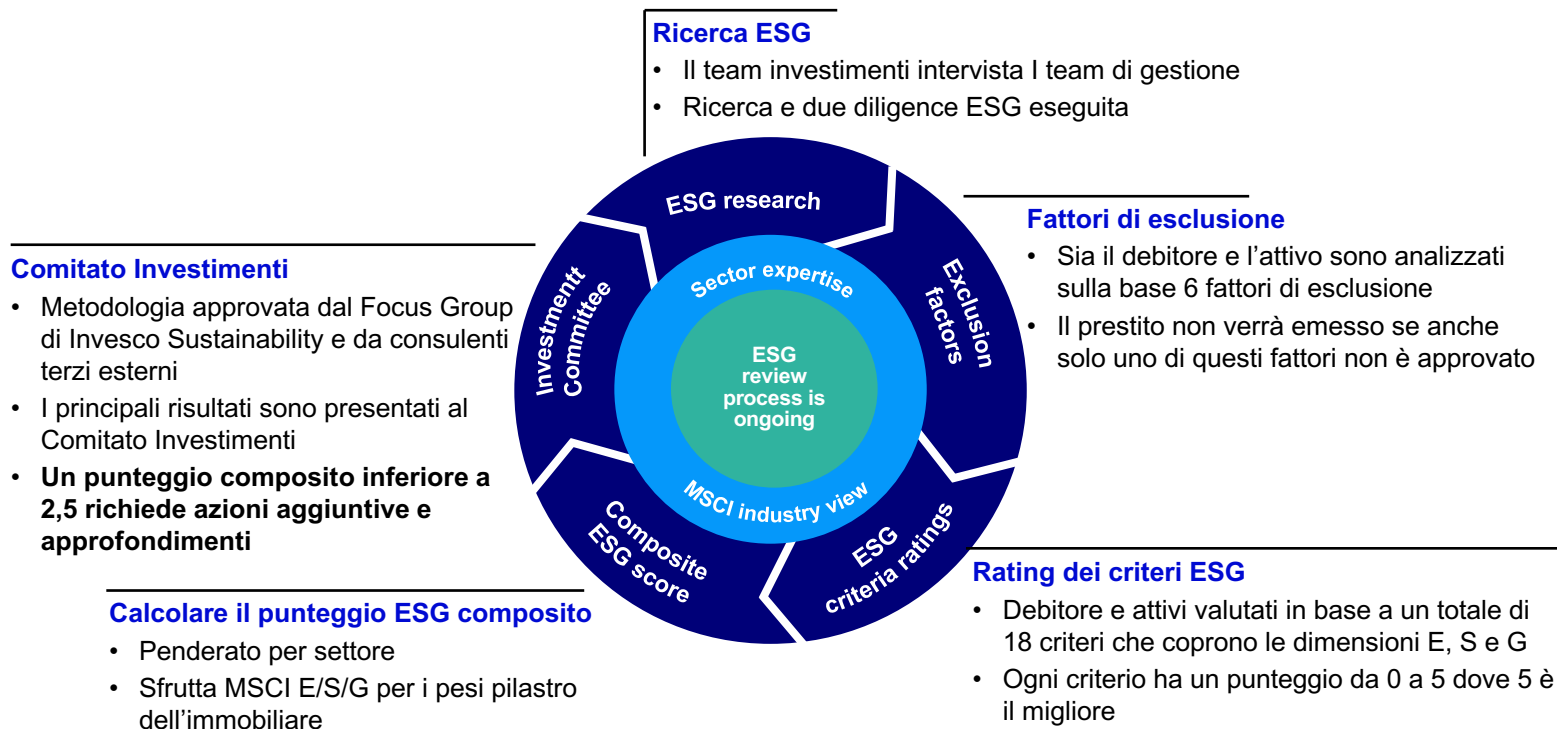
Note: ¹ Attivi in stabilizzazione. ² Solo attivi esistenti. Solo a scopo illustrativo. Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2024. Solo termini indicativi. Non vi è alcuna garanzia che le transazioni saranno concluse a questi termini.

ESG

3

ESG due diligence e monitoraggio costante attraverso il ciclo di vita

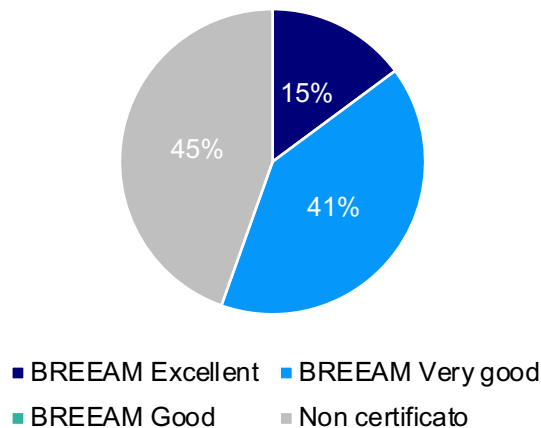
Come funziona il processo di rating ESG?



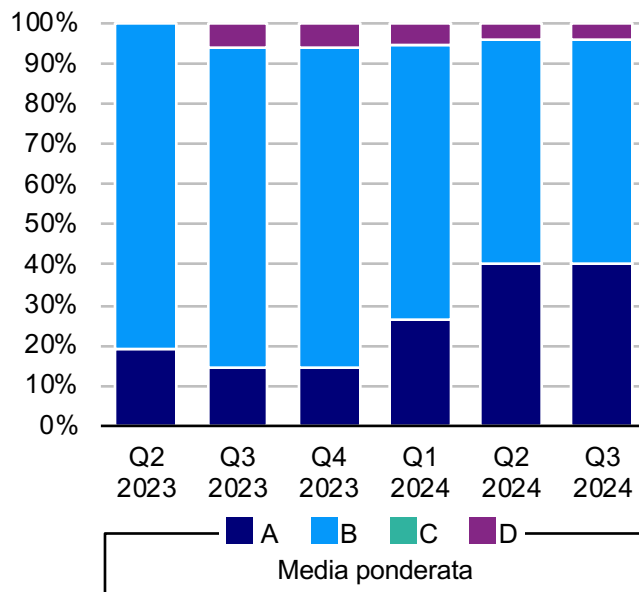
Finanziare la transizione energetica

Potenziale protezione contro il rischio climatico e l'obsolescenza

Media ponderata delle certificazioni¹ (per ammontare allocato a prestito)



Media ponderata classe APE¹



56%

Immobili con rating
BREEAM
Excellent/Very Good

96%

Immobili con APE A/B

CMI Europe è un fondo
Articolo 8

**Meccanismo di
scoring ESG
personalizzato che
richiede un punteggio
minimo per tutti i
prestiti**

¹ Gli APE e i rating BREEAM sono correnti o previsti in seguito a lavori al momento della certificazione.
Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 2024. Ogni decisione di investimento dovrebbe tenere conto di tutte le caratteristiche del fondo come descritto nei documenti legali. Per gli aspetti relativi alla sostenibilità, fare riferimento a www.invesco.com/emea/en/invesco-real-estate-management.html

Termini

4

Invesco CMI Europe

Termini del Fondo

Tipo di fondo	FCP-RAIF Lussemburghese, aperto
Obiettivo di investimento	Mira a generare un reddito stabile e rendimenti attrattivi aggiustati per il rischio; il tutto attraverso la generazione di prestiti immobiliari commerciali in Europa e nel Regno Unito
Dimensione obiettivo	Fondo Aperto
Stato di raccolta	Attiva
Valuta	EUR
Dividendo distribuito lordo	6% annuo, distribuzione trimestrale, quando il 50% portafoglio sarà investito
Target gross IRR¹	8%+ (lordo) e 7%+ (netto) per anno
Tipo di prestito	Solo “whole Loans”
LTV² medio obiettivo	Massimo 70% medio
Dimensione del prestito	Il singolo investimento non supererà il 20% del valore patrimoniale lordo del Fondo
Geografia	Pan Europeo (rappresentativo dell’universo di investimento)
Settori sottostanti	Tutti i settori immobiliari
Liquidità	Approccio best efforts, trimestrale con 3 mesi di preavviso
Investimento minimo	€10 milioni
Impegno dal Gestore	€17 milioni
Commissioni di gestione	100 punti base sul capitale investito. Sono offerti sconti in base alle tempistiche e alle dimensioni dell’impegno sottoscritto
Commissioni di origination	75 punti base sulla strutturazione del prestito (addebitata direttamente al debitore ³)

Fonte: Fonte: Invesco Real Estate al 30 settembre 20242. I costi possono aumentare o diminuire a seguito delle fluttuazioni delle valute e dei tassi di cambio. Consultare la documentazione legale per maggiori informazioni sui costi. Si prega di notare che non è garantito il raggiungimento dei rendimenti obiettivo. Il fondo è gestito attivamente. Il fondo non è gestito rispetto ad un benchmark. L’investimento consiste nell’acquisizione di quote in un fondo gestito attivamente e non in un attivo sottostante. ¹ Rendimento obiettivo del team di gestione. ² Il livello di LTV del portafoglio avrà un effetto sui ritorni/perdite del Fondo, un LTV più alto risulterà in rimborsi e costi di interessi più elevati, così come maggiori rischi per i creditori, rendendo potenzialmente difficile l’accesso ad altri finanziamenti. ³ La commissione d’intermediazione addebitata al debitore è, il più delle volte, superiore a 75 punti base, ove ogni surplus sarà a beneficio del fondo.

Important information

La presente comunicazione di marketing è destinata esclusivamente agli investitori professionali in Italia. Non è destinato al pubblico o agli investitori al dettaglio e non deve essere distribuito a loro, né da loro considerato come un elemento di affidamento. Si consiglia agli investitori di leggere i documenti legali prima di investire. **Si prega di non ridistribuire questo documento.**

Questo è materiale di marketing e non consulenza finanziaria. Non intende rappresentare una raccomandazione all'acquisto o alla vendita di una particolare classe di attività, titolo o strategia. Pertanto non sono applicabili i requisiti normativi che richiedono l'imparzialità delle raccomandazioni sulle strategie di investimento/investimento, né i divieti di negoziazione prima della pubblicazione. Gli investitori dovrebbero consultare un professionista finanziario prima di prendere qualsiasi decisione di investimento se non sono certi che un investimento sia adatto a loro. Si prega di procurarsi e leggere attentamente il Memorandum di offerta relativo agli interessi qui descritti prima di investire. Invesco non rilascia alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito al trattamento legale, fiscale o contabile delle questioni qui descritte da parte di alcun potenziale investitore e Invesco non è responsabile della fornitura di consulenza legale, normativa o contabile a nessun potenziale investitore.

Per ulteriori informazioni sui nostri fondi e sui relativi rischi, **vi preghiamo di fare riferimento al Prospetto informativo**, alle Relazioni annuali o semestrali e ai documenti costitutivi. Questi documenti sono disponibili presso l'ufficio Invesco locale. La società di gestione può recedere dagli accordi di commercializzazione.

Il fondo, in quanto fondo di investimento alternativo riservato domiciliato in Lussemburgo, è idoneo per investitori ben informati (come definiti nella legge lussemburghese del 28 luglio 2023) e la commercializzazione nello SEE è consentita solo ai clienti professionali. Il fondo è un fondo aperto lussemburghese non regolamentato. Si qualifica come fondo di investimento alternativo (FIA) gestito da Invesco Real Estate Management S.à r.l. in qualità di gestore esterno di fondi di investimento alternativi (GEFIA).

Emesso in Italia da Invesco Real Estate Management S.a.r.l., President Building, Avenue JF Kennedy 37A, L - 1855 Lussemburgo.

EMEA – 4266529 – 2025