

# Gli investimenti immobiliari: quale ruolo nella crescita del mercato previdenziale

30 Novembre 2009

*Manfredi Catella*

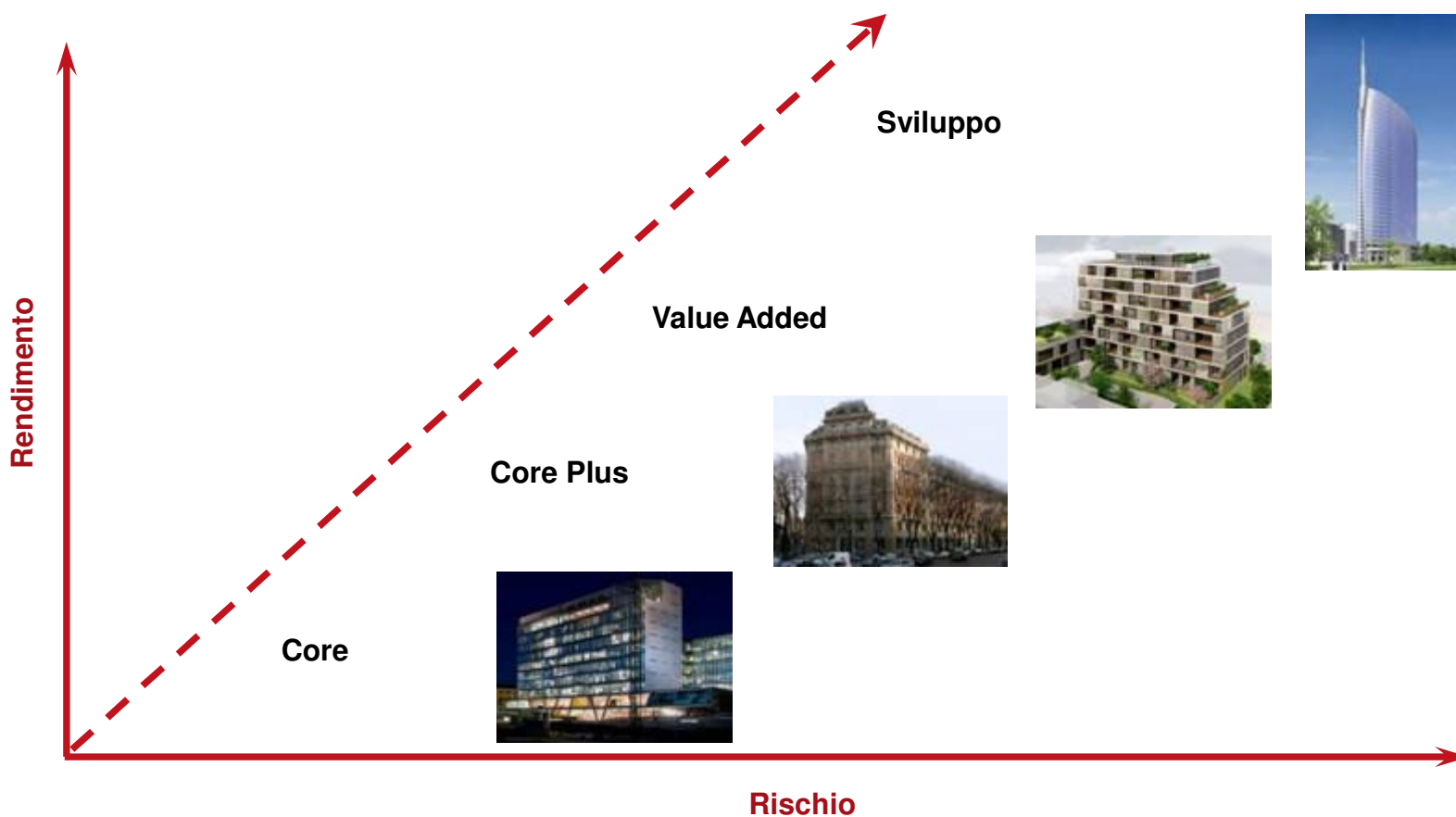


# Hines

*Strettamente riservato e confidenziale*

# Profilo di Rischio degli Immobili

- Il settore immobiliare presenta **profili di rischio / rendimento profondamente differenti**
- **Ad ogni classe di rischio / rendimento corrisponde una tipologia di Fondo Immobiliare e differenti competenze richieste per la gestione del Fondo stesso**



# I Fondi Immobiliari - Tipologie

- Le diverse tipologie di Fondi Immobiliari sono assimilabili a diverse tipologie di strumenti finanziari, come rappresentato nella tabella seguente

Tipologia di Fondo	Rischio	Strumento Finanziario Assimilabile	Tipologia Investimento Immobiliare
<b>Core</b>	Basso	Titoli di Stato	Immobili prevalentemente locati - flussi di cassa costanti nel tempo
<b>Core Plus</b>	Medio – Basso	Corporate Bond	Immobili parzialmente locati - contratto di locazione a breve/medio termine
<b>Value Added</b>	Medio	Azioni	Immobili che necessitano di un processo di riqualificazione
<b>Sviluppo</b>	Medio / Alto	Private Equity	Sviluppo di progetti immobiliari

*Strettamente riservato e confidenziale*

# I Fondi Immobiliari – Competenze

- Le diverse tipologie di Fondi Immobiliari necessitano differenti competenze necessarie per la gestione

---

## Tipologia di Fondo

---

## Competenze necessarie

---

### Core / Core Plus

Valutare sottostante immobiliare  
Valutare qualità dei conduttori  
Valutazione legale contratti di locazione  
Property Management per mantenere le prestazioni dell'immobile

---

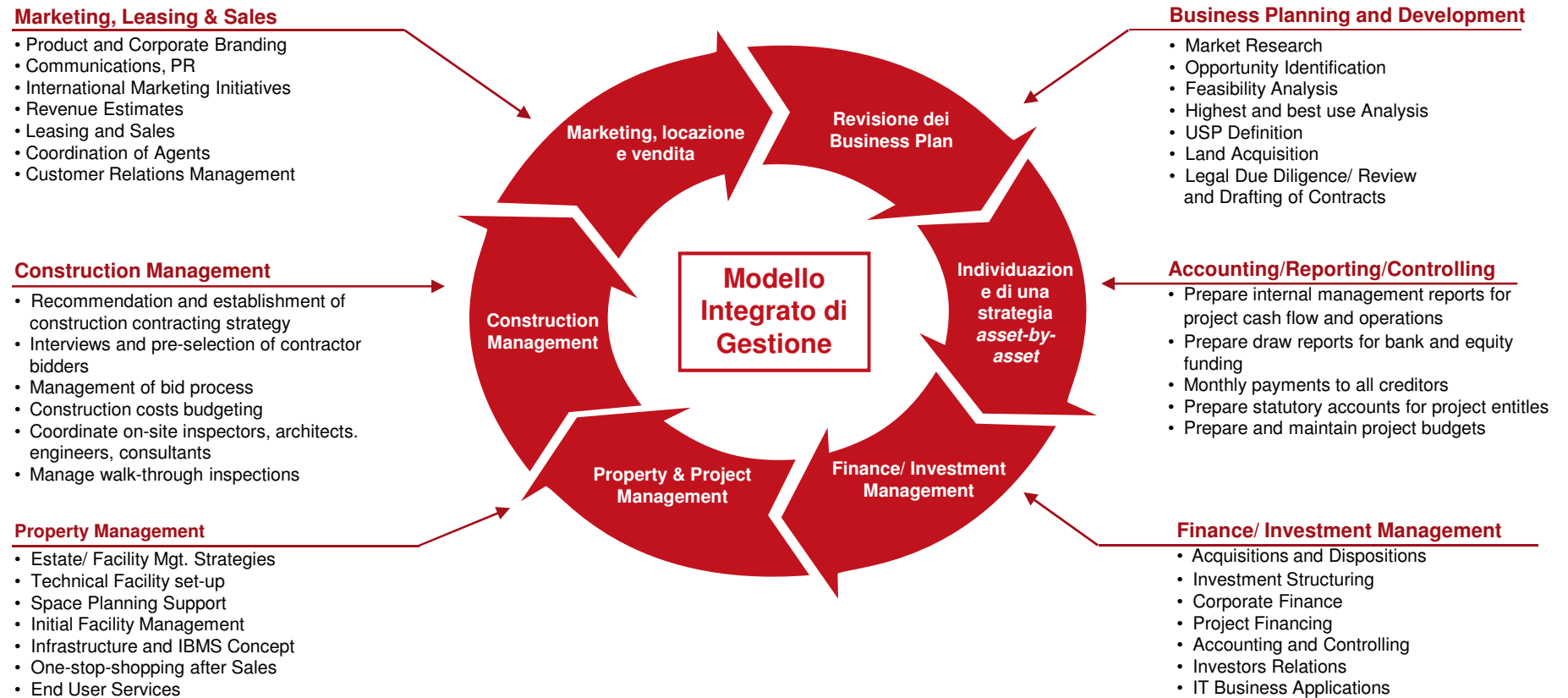
### Value Added / Sviluppo / Opportunistico

**Capacità industriali di gestione del processo di valorizzazione immobiliare**  
Acquisizione - trasformazione – project e construction management – locazione - vendita

---

# Il Modello Integrato di Gestione

- I Fondi Immobiliari di tipo Value Added e Sviluppo necessitano di competenze gestorie integrate



Strettamente riservato e confidenziale

# I Fondi Pensione nel Mondo

- A livello internazionale si registra la tendenza dei Fondi pensione ad affidare la gestione immobiliare ad operatori specializzati, mantenendo un coinvolgimento nelle decisioni strategiche
- CalPERS, il più grande fondo pensione americano con attività totali oltre \$ 200 miliardi (ca. 8% nell'immobiliare) e Hines collaborano dal 1998 attraverso otto fondi immobiliari

## Hines CalPERS Green Development Fund

**Strategia:** Uffici in U.S.A costruiti secondo parametri di sostenibilità ambientale certificati LEED.

**Capitale Raccolto:** \$ 277 mil.

**Area geografica:** U.S.A



## Hines CalPERS Mexico Holdings, LP

**Strategia:** Sviluppo e acquisto di immobili ad uso uffici, commerciale o residenziale

**Capitale Raccolto:** \$100 mil.

**Area geografica:** Messico



## Hines CalPERS China Fund

**Strategia:** Operazioni di sviluppo e acquisto diversificate

**Capitale Raccolto:** \$ 750 mil.

**Area geografica:** Cina



## National Office Partners, LP

**Strategia:** Sviluppo, locazione, vendita o mantenimento in portafoglio di immobili di qualità "A" negli U.S.A.

**Capitale Raccolto:** €1.08 mld.

**Area geografica:** USA



## Hines CalPERS Brazil Interests, LP

**Avvio:** 08/2005

**Strategia:** Sviluppo e acquisto di immobili di qualità locati o da locare, operazioni di sviluppo residenziale

**Capitale Raccolto:** \$ 100 mil.

**Area geografica:** Brasile



## Hines CalPERS Spain Interests, LP

**Strategia:** Acquisto di terreni in Spagna, in posizioni uniche, per realizzare insediamenti residenziali

**Capitale Raccolto:** \$ 529 mil.

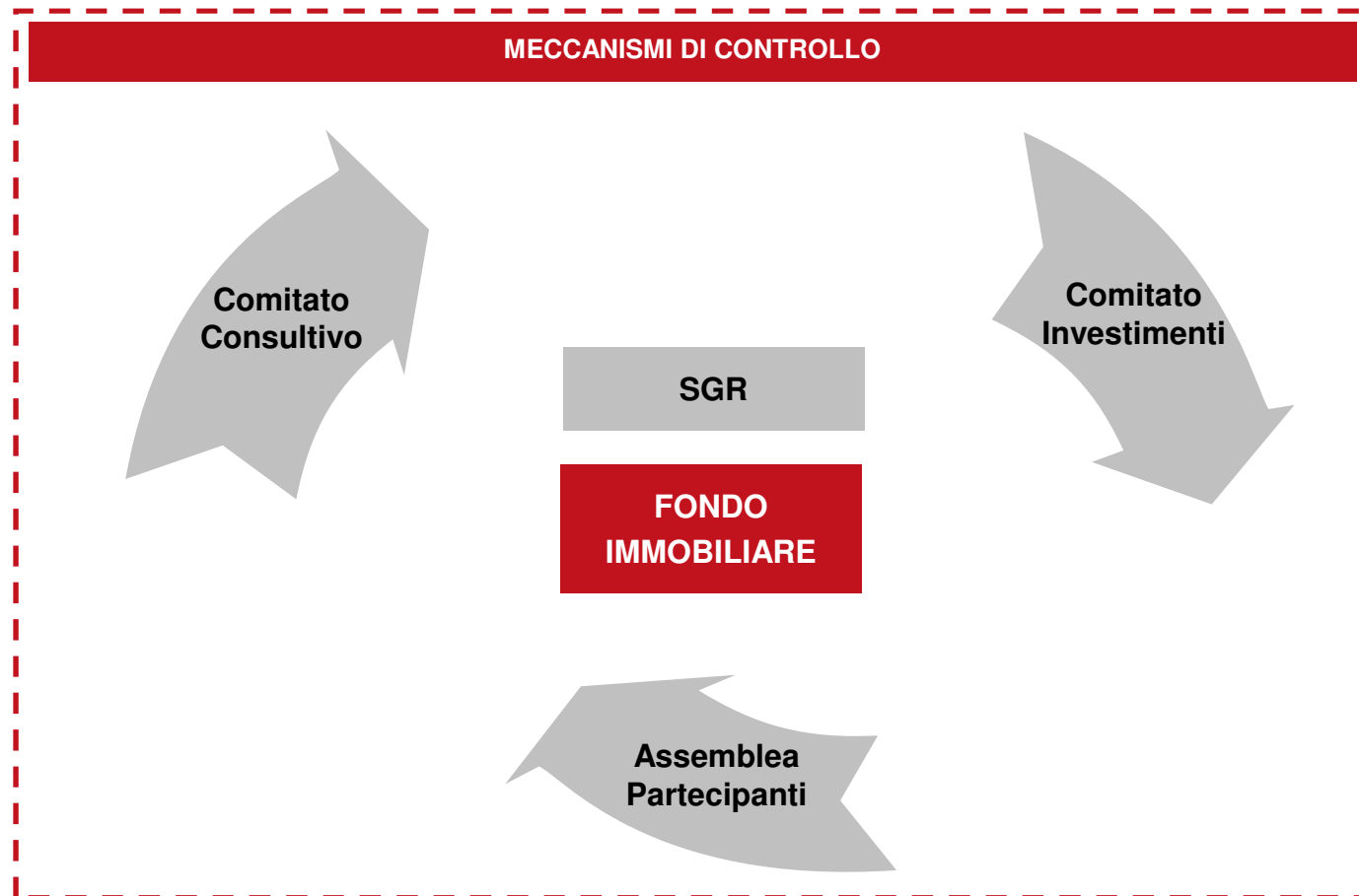
**Area geografica:** Spagna



*Strettamente riservato e confidenziale*

# Controllo e Presidi dell'Investitore

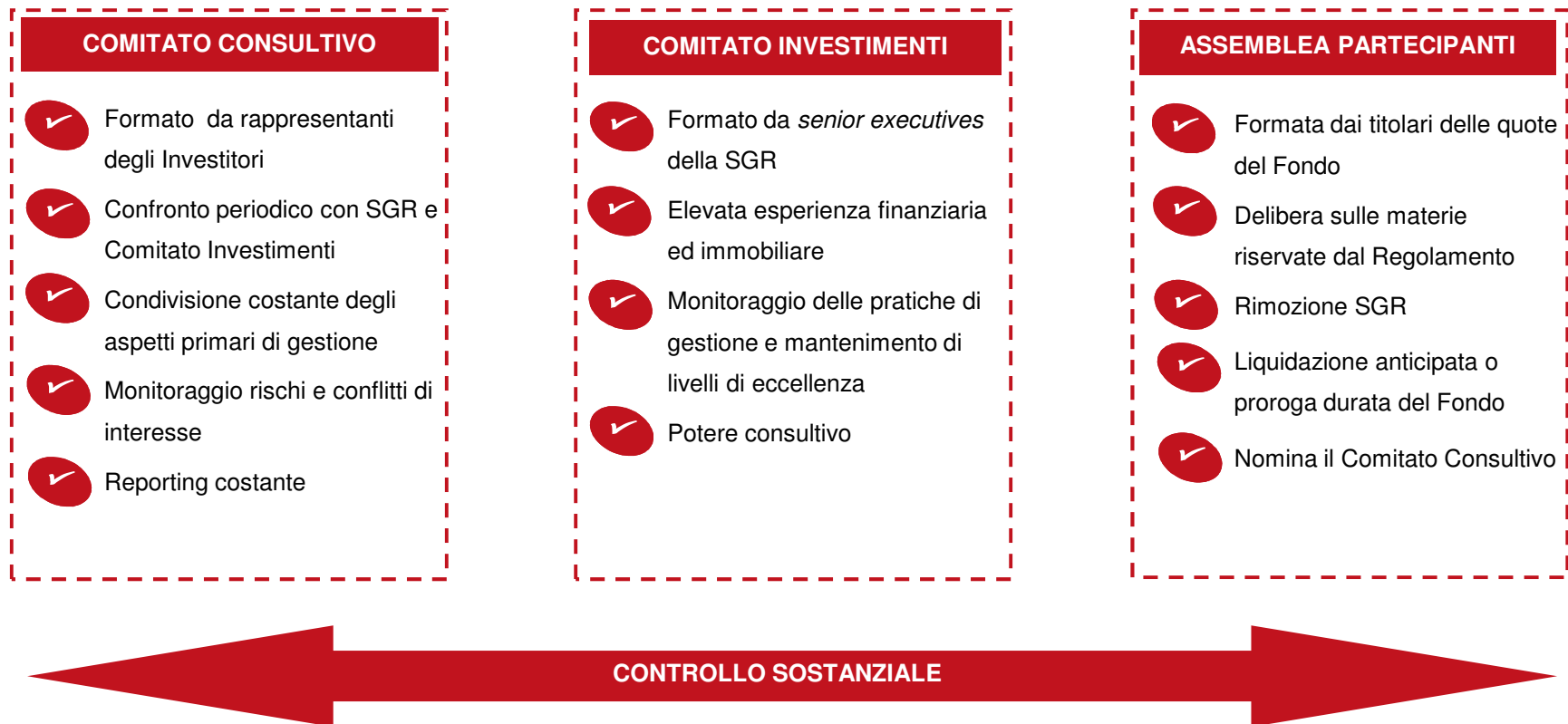
- L'Investitore di un Fondo Immobiliare controlla la gestione attraverso sistemi consolidati di *Corporate Governance*
- I sistemi di controllo devono avere natura sostanziale e garantire il coinvolgimento dell'Investitore nella gestione





# Controllo e Presidi dell'Investitore

- Attraverso una strutturazione adeguata dei sistemi di *Corporate Governance*, l'Investitore riesce a controllare la gestione del Fondo





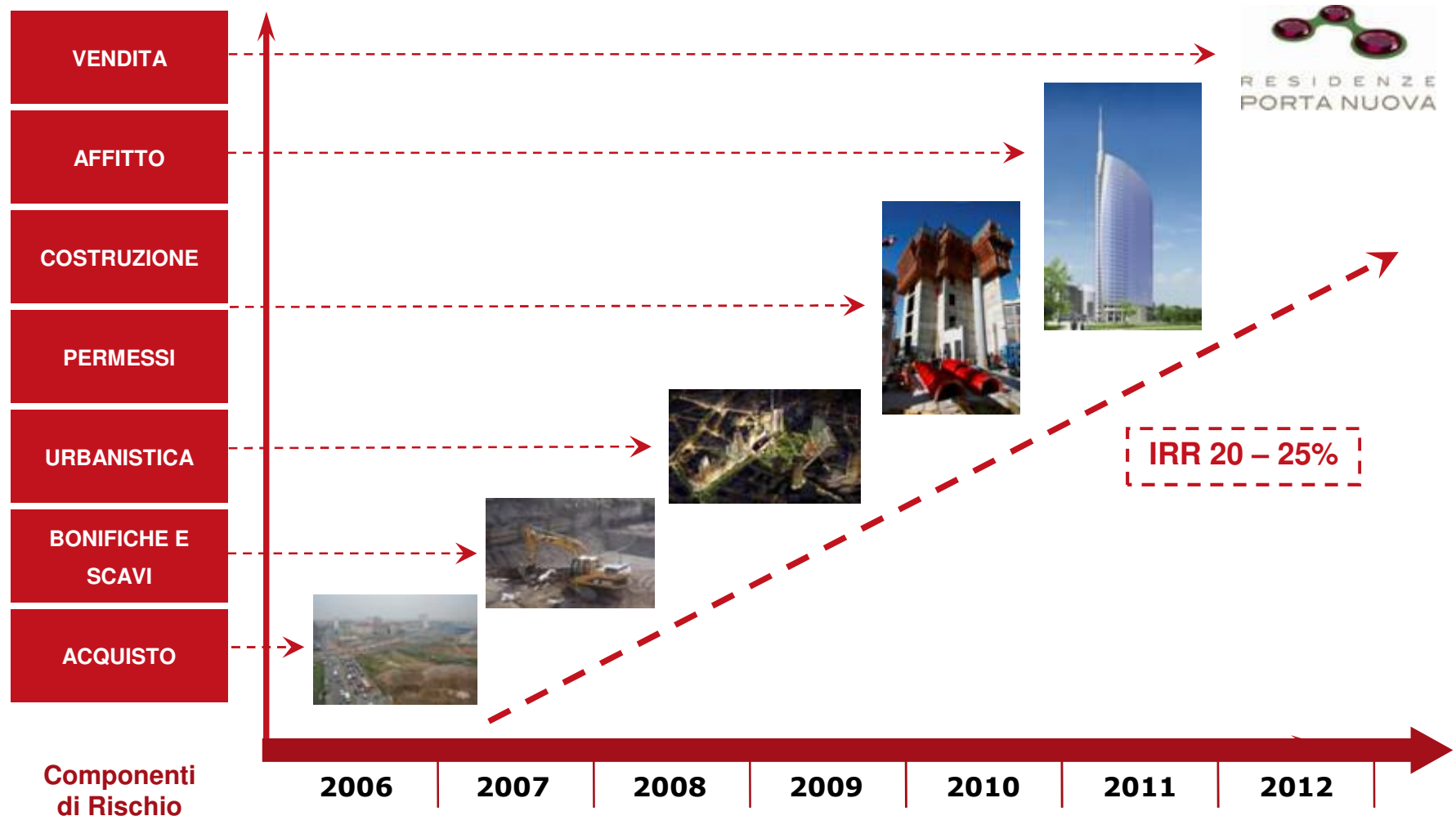
## Esempio: Il modello di gestione Porta Nuova



Strettamente riservato e confidenziale

# Esempio: Il modello di gestione Porta Nuova

## Ciclo Valorizzazione Fondo Porta Nuova Varesine



*Strettamente riservato e confidenziale*