

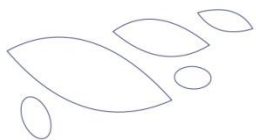


Dal Mattone alle Vigne: l'Innovazione nell'Investimento Immobiliare

22 Ottobre 2014

LA FRANÇAISE 
Investing together

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID



La Française AM

46 mld di masse in gestione - 480 dipendenti



"La competenza nel campo degli investimenti non si improvvisa. È fondamentale collaborare con i migliori del settore e avvalersi delle loro competenze"

Patrick Rivière, Amministratore Delegato, La Française

¹ Fonte: Global Finance, safest bank Award 2013

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

La Française

Un gruppo a quattro dimensioni con 480 dipendenti



Azionista

Gruppo

Distribuzione internazionale

Quattro attività principali

Partnership strategiche e partecipazioni di minoranza



(87,80%) e dirigenti/dipendenti della società (12,20%)

LA FRANÇAISE

LA FRANÇAISE AM
International

LA FRANÇAISE BANK

LA FRANÇAISE GIS

LA FRANÇAISE AM

LA FRANÇAISE
GLOBAL REIM

NEXT AM

Soluzioni di investimento

LA FRANÇAISE IS

LA FRANÇAISE BANK
Succursale de Paris

Valori mobiliari
LA FRANÇAISE
des placements

LA FRANÇAISE AM
International Claims
Collection

LA FRANÇAISE
Inflection Point
JK CAPITAL MANAGEMENT LTD.



S&P
CAPITAL IQ
McGRAW HILL FINANCIAL
inflection point
CAPITAL MANAGEMENT

Valori immobiliari

LA FRANÇAISE
Real Estate Managers

LA FRANÇAISE
Real Estate Partners



Incubation e partecipazioni di minoranza

NEXT AM

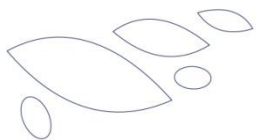
NEWALPHA
ASSET MANAGEMENT

NEXT ADVISOR

Informazioni sull'azionariato al
30/06/2014; Fonte: La Française

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a
investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

LA FRANÇAISE



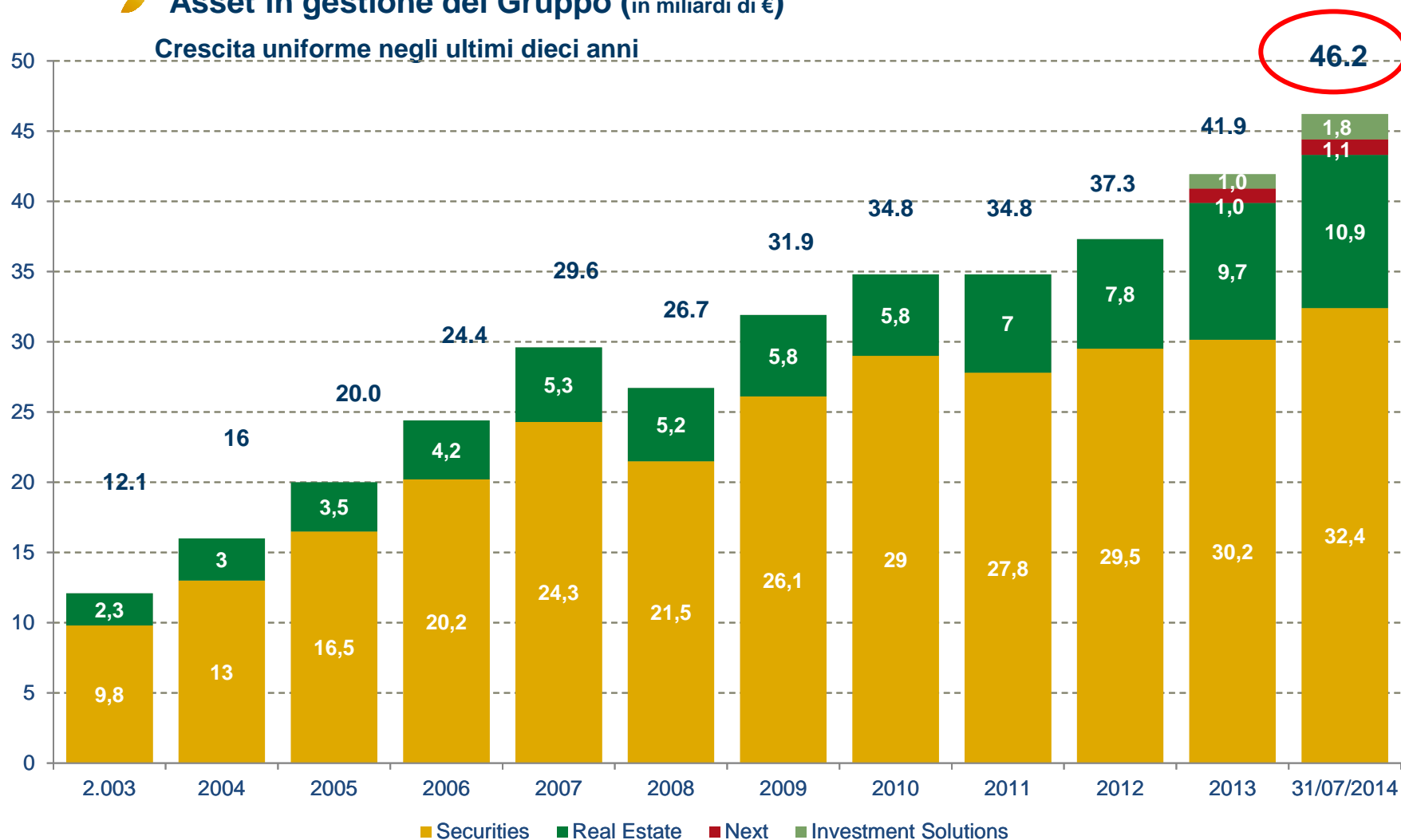
Un business model solido e affermato

Totale asset in gestione: oltre 46 miliardi di euro

Un modello di business affermato capace di resistere anche alle crisi peggiori - 2008.

Asset in gestione del Gruppo (in miliardi di €)

Crescita uniforme negli ultimi dieci anni



Fonte: La Française, 31/07/2014

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

LA FRANÇAISE

Competenze nel Settore Immobiliare

Una gamma completa di Prodotti di Investimento



LA FRANÇAISE
Real Estate Managers

LA FRANÇAISE
Real Estate Partners

LA FRANÇAISE
FORUM
LFF Real Estate Partners

LA FRANÇAISE
Real Estate Managers

FORUM
PARTNERS

Investimenti
diretti in
Europa

Fondi di
Private
Equity
Immobiliare

Fondi di
Debito
Immobiliare

Fondi su
Titoli
Immobiliari
Liquidi

* As of June 30, 2014. Data including Forum Partners shareholding.

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

LA FRANÇAISE



Overview di Mercato

 **Alex RICCHEBUONO**

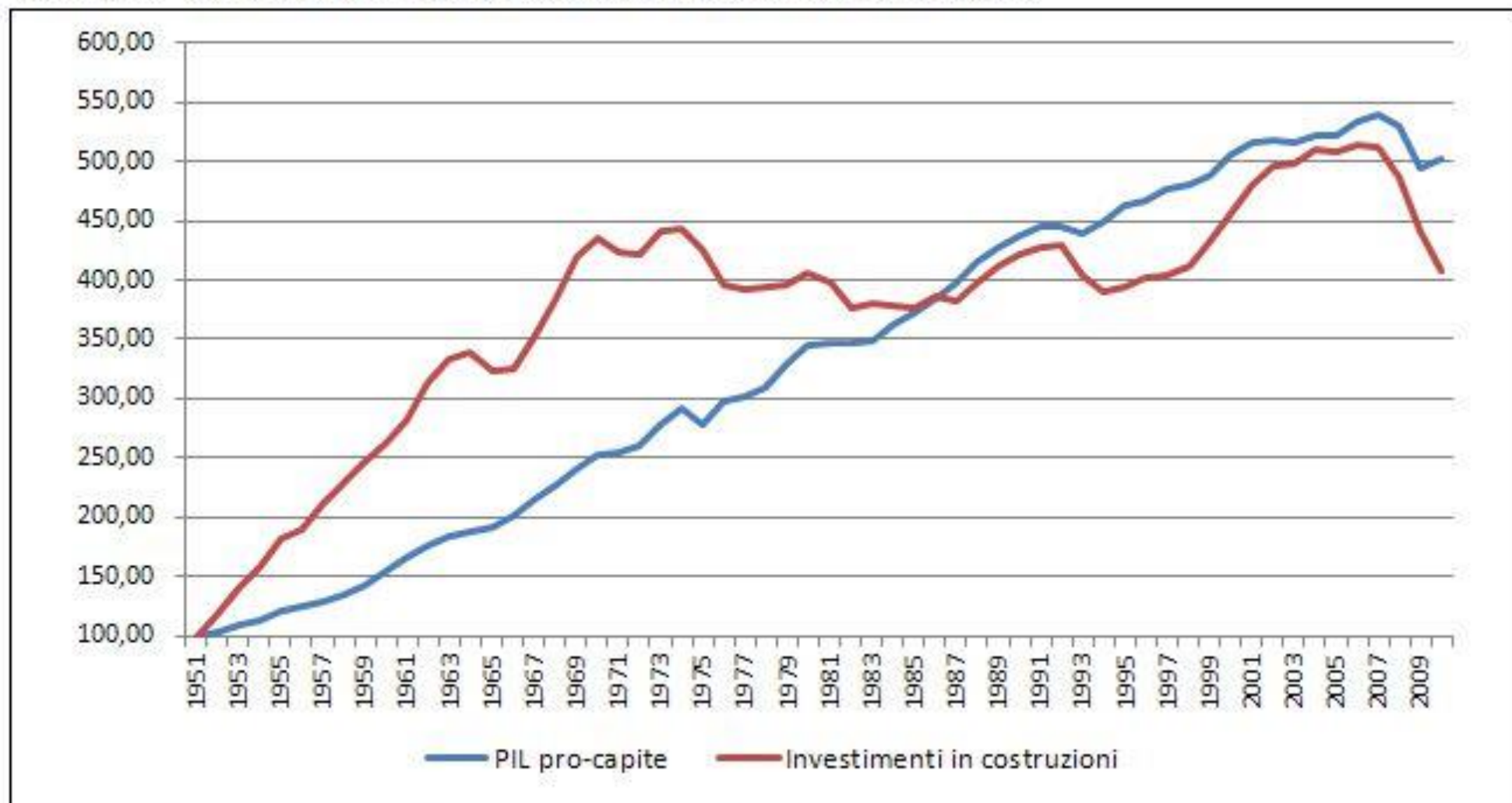
Responsabile Europa Sudorientale



Overview di Mercato

Mercato Immobiliare Italiano - La Crisi non si arresta?

GRAFICO 5 – PIL PRO-CAPITE E INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI IN ITALIA 1951-2010



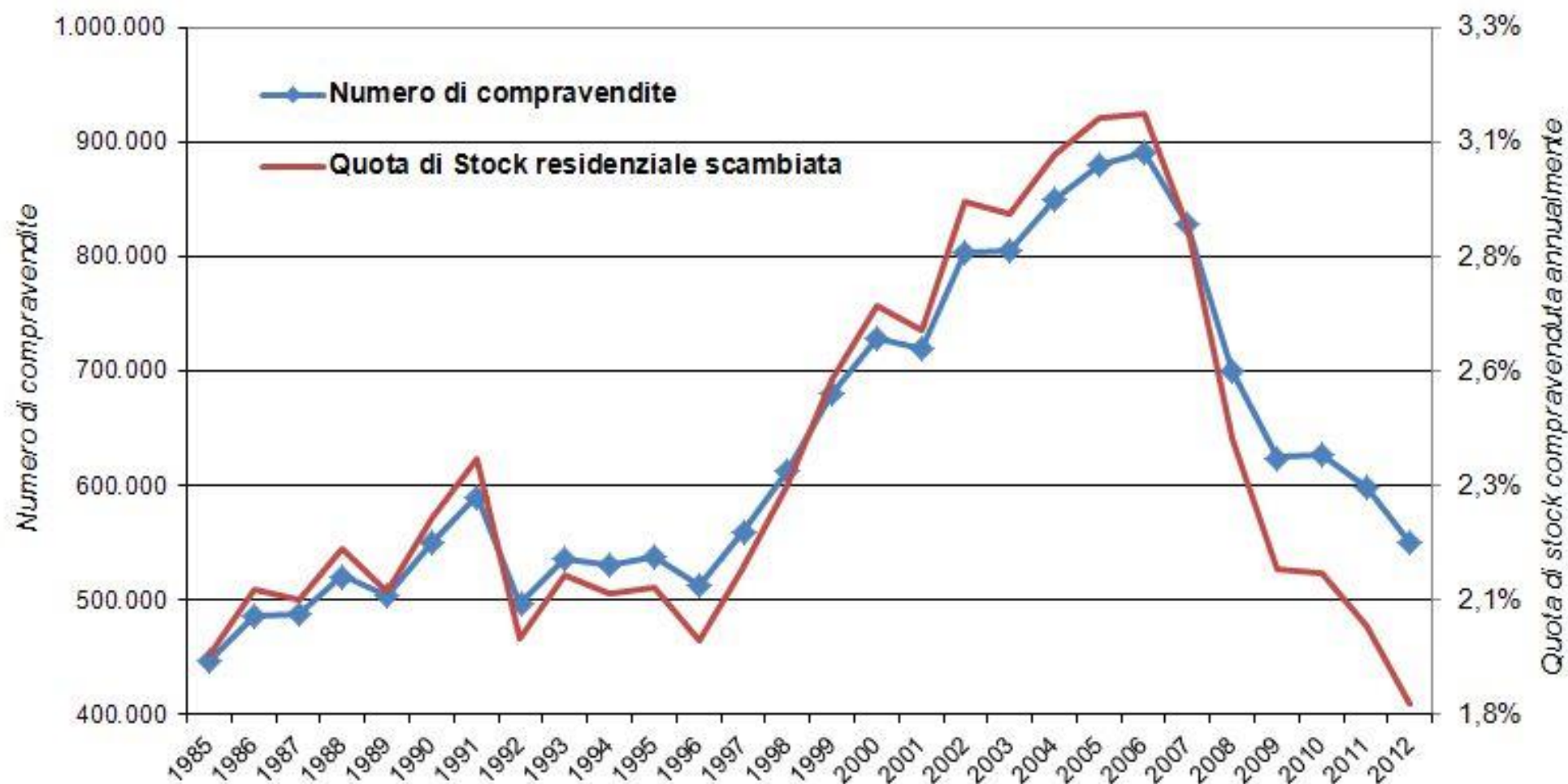
Fonte: Elaborazione propria su dati Penn Tables e CRESME



Overview di Mercato

Mercato Immobiliare Italiano - La Crisi non si arresta?

Compravendite di abitazioni e vivacità del mercato in Italia tra il 1985 e il 2012

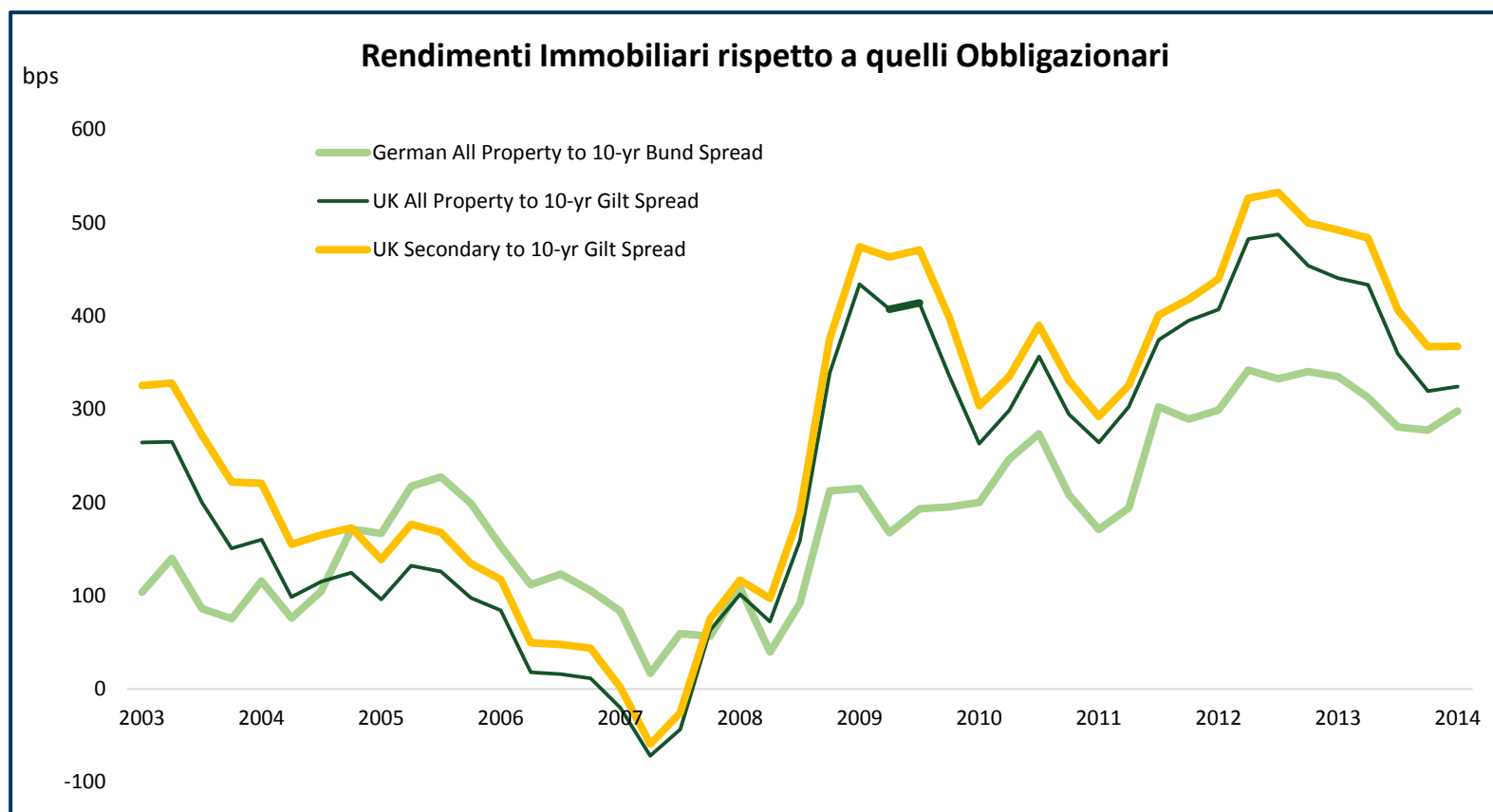


Fonte: elaborazione Cresme su dati Agenzia del Territorio, Ministero dell'Interno, Istat, CRESME/SI



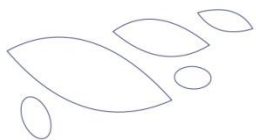
I Rendimenti Immobiliari Vs Rendimenti Obbligazionari

- I Tassi d'interesse sono ai minimi storici e non ci sono segni di Inflazione
- I differenziali con i rendimenti dei titoli governativi restano attraenti



Fonte: Capital Economics, May 2014.

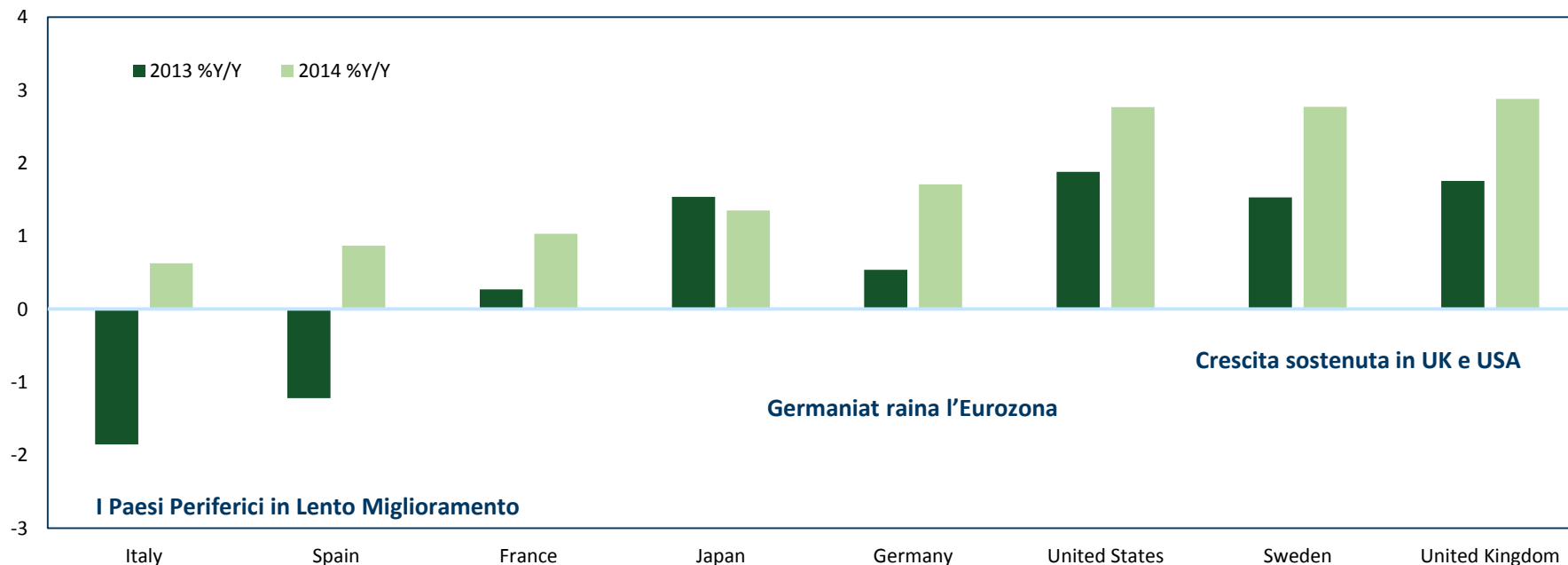
Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID



Le Economie Europee sono in ripresa, seppur modesta

- Il rischio di una recessione “double-dip” è non del tutto scongiurato
- Crescita economica sostenibile resta l'obiettivo principale
- Permane tuttora una debolezza congiunturale che fa realizzare previsioni di crescita sotto la media di equilibrio
- L'Inghilterra è la più solida seguita dalla Germania che supera ampiamente la media europea

Crescita Reale del PIL Economie Occidentali



Source: IMF, April 2014.

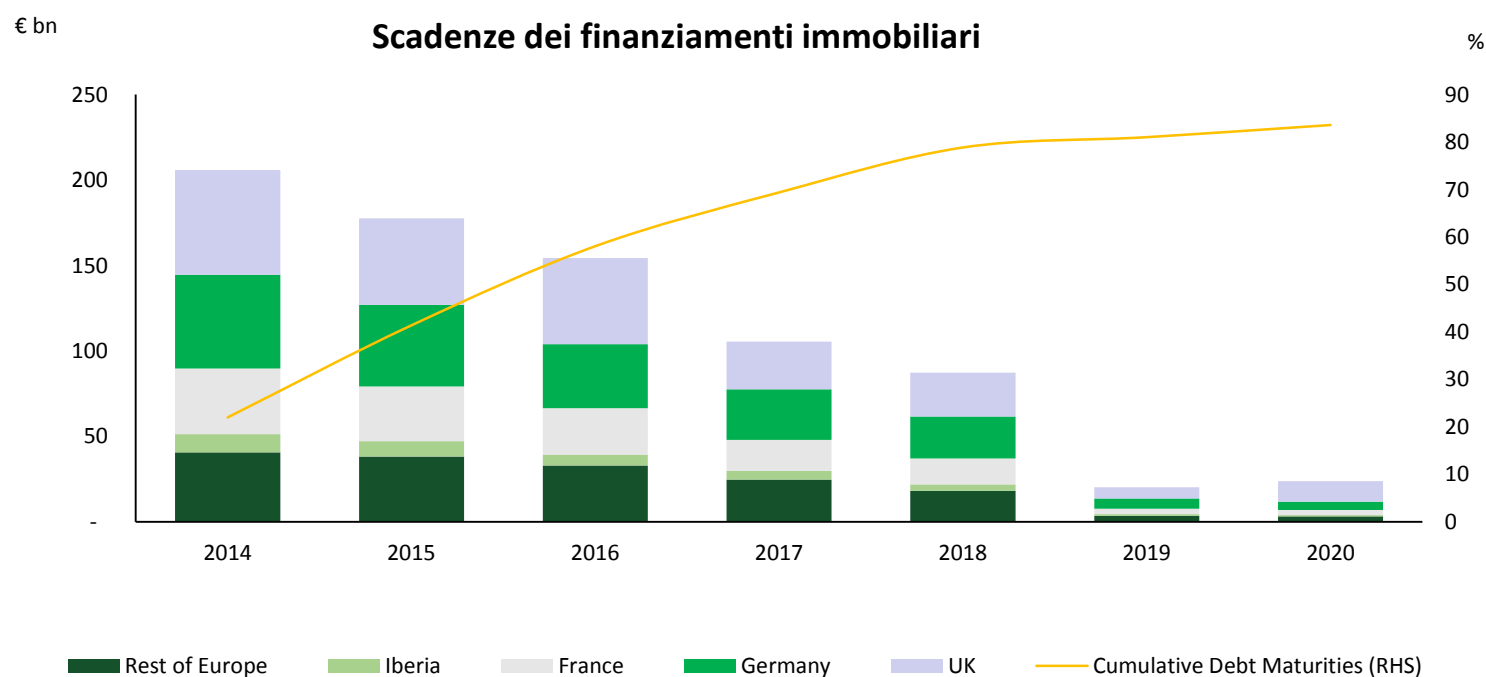


Overview di Mercato

Dove Puntare in questo Contesto?

▀ Mercato Europeo Del Credito Ancora Compresso

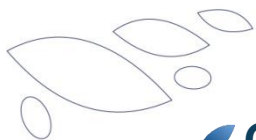
- €731 miliardi di debiti immobiliari in scadenza nei prossimi 5 anni (79% attivi)(1)
- Molte banche sono ancora focalizzate nella riduzione dei prestiti piuttosto che a concederne di nuovi
- Gli Istituti di Credito sono riluttanti a concedere finanziamenti per operazioni complesse



Fonte: CBRE, January 2014.

Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

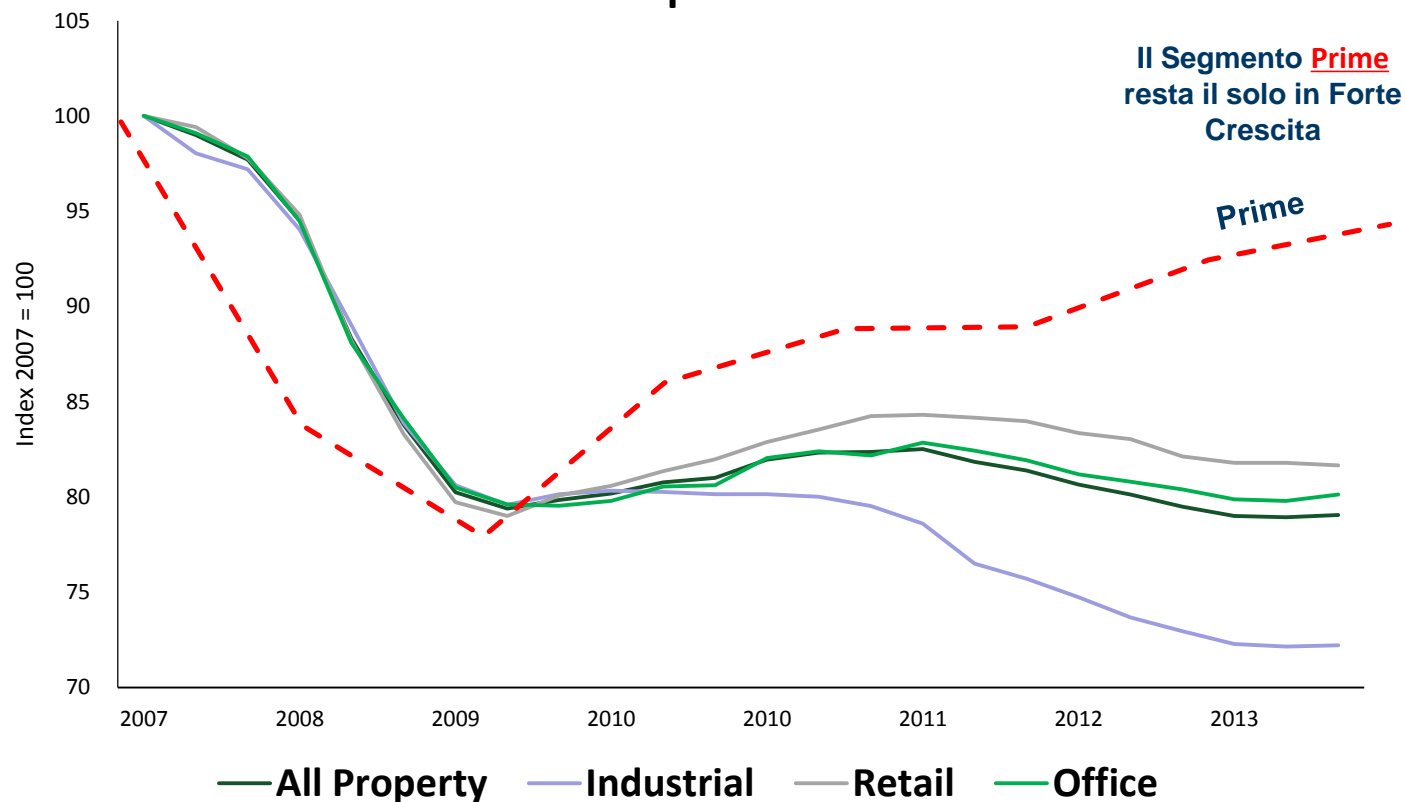
LA FRANÇAISE



■ C'e' Ancora Valore Nel Mercato Immobiliare

- I Prezzi di larghi segmenti del mercato immobiliare in Europa sono tuttora ben al di sotto dei livelli Pre Crisi
- Il valore sul mercato secondario è atteso in ripresa dato che i costruttori hanno difficoltà ad aprire nuovi cantieri e ad iniziare nuove costruzioni

Mercato Europeo Secondario





LFP Grands Vignobles de France

Investire nell'Immobiliare Vitivinicolo « **Premium** »

 **Marco PERI**

Responsabile Mercato Italiano



LFP Grands Vignobles de France

L'unica SICAV esistente che investe in terreni vitivinicoli

Un'opportunità unica di accesso all' **Immobiliare Vitivinicolo**
« Premium »

Grandi Vitigni Francesi



Performance



Diversificazione





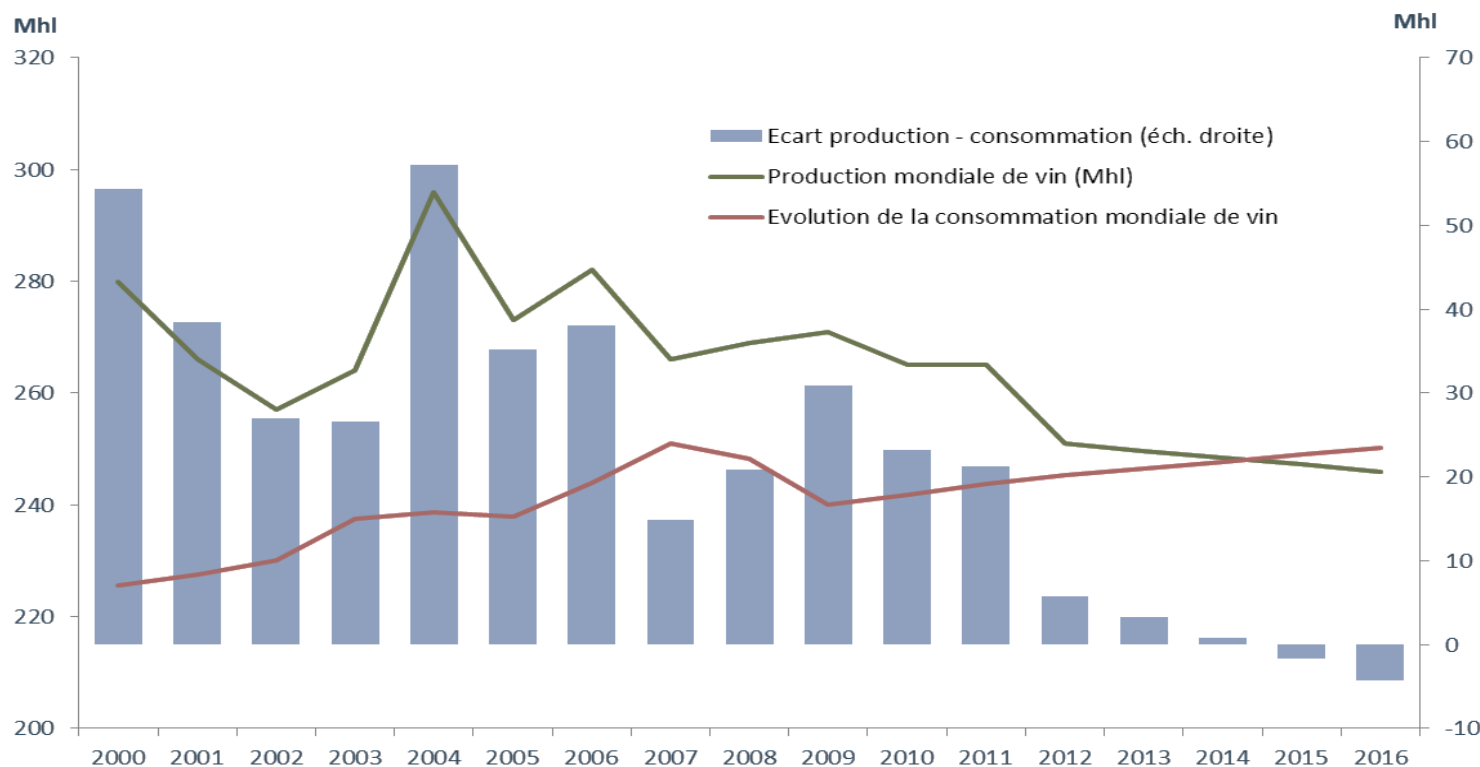
Il mercato mondiale del vino

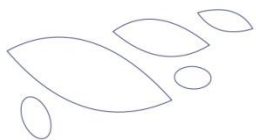
Tendenze e Prospettive

🍷 **Crescita anticipata delle Domanda Globale** in USA e in Asia

🍷 ...unita ad una **Riduzione importante della Produzione**

🍷 Dal 2013 si sono create **serie Tensioni sull'Offerta**

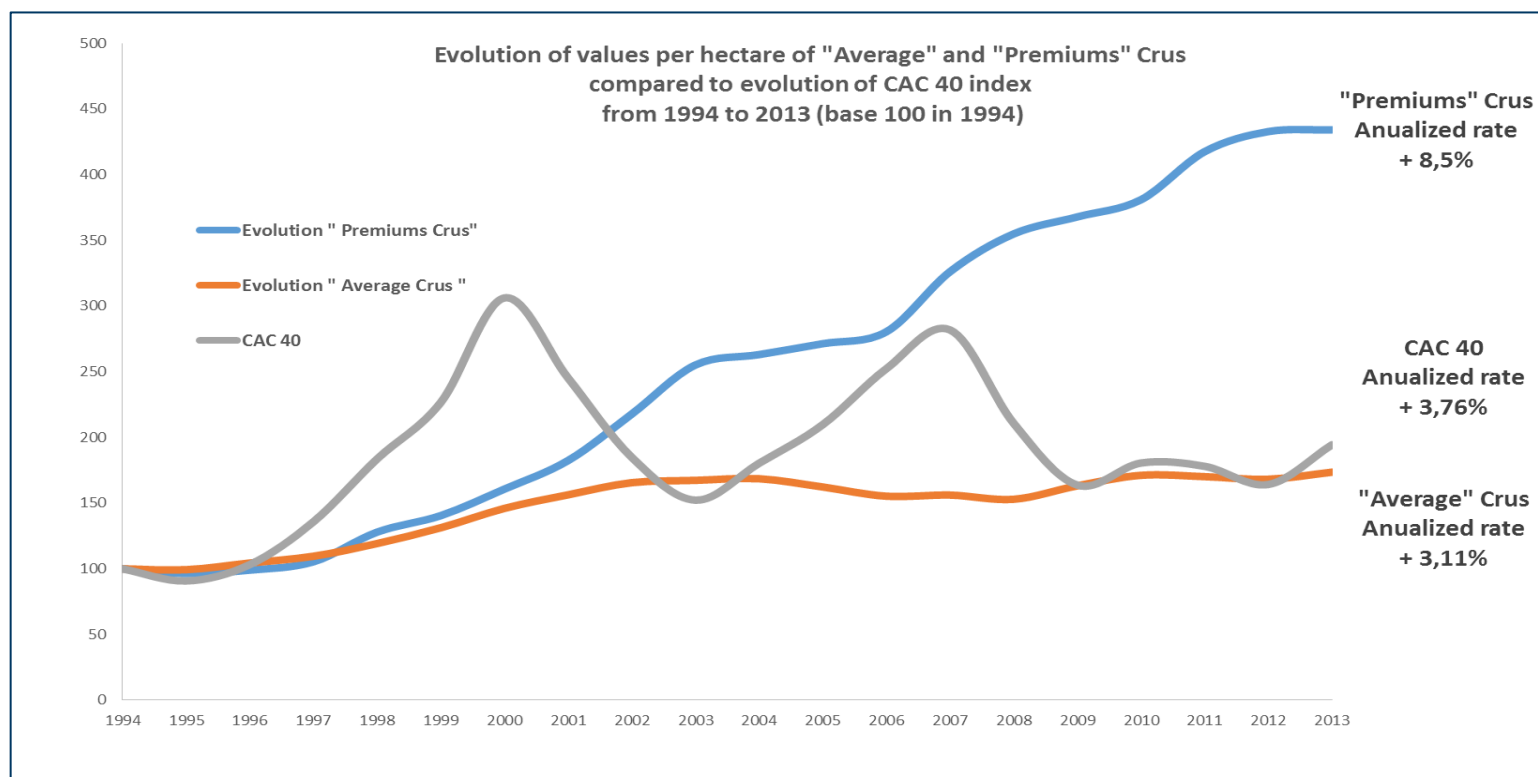




Il mercato mondiale del vino

Perchè investire nel mercato « Premium »

- Negli ultimi 20 anni il mercato immobiliare vitivinicolo « Premium » è **cresciuto ad un tasso del 9% p.a.** rispetto al mercato « Medio » che è cresciuto solo del 3%
- **Volatilità inferiore** rispetto al mercato azionario francese (CAC40)



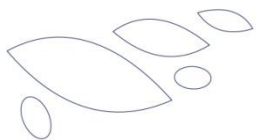
* Données Vinexpo, O.I.V. (millions d'hectolitres)



LFP Grands Vignobles de France

Una strategia trasversale tra beni di lusso, immobiliare e azionario





Strategia d'investimento: Proprietà vitivinicole obiettivo di acquisizione

Attività « Premium » rappresentanti le etichette più rinnomate:

- 1) A.O.C. (Appellation d'Origine Contrôlées) e proprietà già conosciute
- 2) Proprietà meno conosciute le cui caratteristiche di pregio eccezionale giustificano l'investimento

Presenza di **professionisti esistenti o identificati** in grado di assicurare la continuità dello sviluppo dell'investimento

Proprietà che hanno un **potenziale di sviluppo** sia in termini di area (terreno) che di reputazione



*Saint Estèphe,
Château le BOSQ*



*Haut-Médoc 5ème GCC,
Château Belgrave*



*Pomerol, Château la
Croix du Casse*



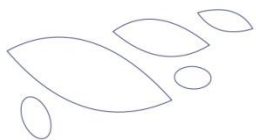
LFP Grands Vignobles de France

Esempio di una proprietà target



Il presente documento ha soli scopi promozionali ed è destinato esclusivamente a investitori professionali e qualificati ai sensi della Direttiva MiFID

LA FRANÇAISE 



LFP Grands Vignobles de France « Château de Bellet » e « Coteaux de Bellet »

Più di 20 ettari per € 9,2 mln

Notorietà regionale eccezionale

La più importante proprietà dell'A.O.C. in termini di area geografica

Uno dei rari esempi di proprietà che porta il nome della sua A.O.C.

Una proprietà immobiliare vitivinicola importante nel comune di Nizza



LFP Grands Vignobles de France

« Château de Bellet » e « Coteaux de Bellet »



10.78 ettari di vigne:

- 6.66 ettari di « *Château Bellet* »
- 4.12 ettari di « *Coteaux de Bellet* »



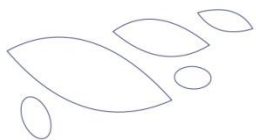
1.05 ettari: di terreno edificabile



8.7 ettari: Terreno AOC (foreste e terre incolte)



2.3 ettari: terreno con diritto di piantagione



LFP Grands Vignobles de France

Strategia di Gestione: Creazione di valore ORIZZONTALE

🍷 **Obiettivo:** capitalizzare sul brand e sul valore economico per **estendere la superficie**

🍷 **Allargamento della superficie di produzione:**

- Attraverso la piantagione di zone incolte
- Attraverso ottimizzazione delle parcelle
- Attraverso l'acquisizione di ulteriore terra con la stessa "AOC".



🍷 **La creazione del valore sarà ancora più importante se il potenziale qualitativo sarà incrementato**

🍷 **Fattori chiave di successo**

- valorizzazione della proprietà vitivinicola e dell'attività
- opportunità del mercato immobiliare nella zona AOC considerata



LFP Grands Vignobles de France

Strategia di Gestione: Creazione di valore ORIZZONTALE

Il caso Château de Bellet: l'applicazione della strategia orizzontale

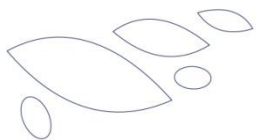
● Estensione del terreno coltivato:

- Autorizzazione di coltivazione di **2.3 ettari**
- Richiesta di diritti supplementari **1.5 ettari**



● Unione delle 2 proprietà sotto un'unico nome già famoso: **Château de Bellet**

● Creazione di valore realizzato: + 10%



LFP Grands Vignobles de France

Strategia di Gestione: Creazione di valore VERTICALE

- 🍷 **Obiettivo:** Creazione del valore e aumentare il « **GOODWILL del Brand** »
- 🍷 **Segmentazione e posizionamento** di un'offerta prodotti in vista del rialzo del prezzo medio
- 🍷 **Valorizzazione del Brand:** aumento della qualità, reputazione e prezzo del vino (stampa e agenzie di PR)
- 🍷 **Ottimizzare la distribuzione delle bottiglie, identificare canali ad alto valore aggiunto**
- 🍷 **Fattori chiave di successo**
 - 🍷 Terreno e Vigne
 - 🍷 Mezzi tecnici e umani
 - 🍷 Canali distributivi adeguati



LFP Grands Vignobles de France

Strategia di Gestione: Creazione di valore VERTICALE

Il caso Château de Bellet: l'applicazione della strategia verticale

- Creazione di **3 nuove cuvées**
- Creazione di **nuovi imballaggi di design**
- Costruzione di nuove **cantine e boutique**
- Creazione di un nuovo **sito web**
- Potenziale di **apprezzamento del 50%**





CONCLUSIONI

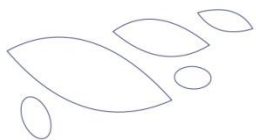


➤ **IL MERCATO IMMOBILIARE PUO' OFFRIRE ANCORA BUONI RENDIMENTI ?**

➤ **L'IMPORTANZA DI UN APPROCCIO INTERNAZIONALE**

➤ **IL SETTORE « PRIME » E' QUELLO CON MAGGIOR POTENZIALE**

➤ **INVESTIMENTO VITIVINICOLO PER DIVERSIFICARE E AGGIUNGERE VALORE**



Main risks¹ *¹ Please refer to the prospectus of the SICAV for a detailed presentation of associated risks*

- **Risk in loss of capital:** the Fund offers no protection guarantee for the capital. The investor is informed that the capital is not guaranteed and that it may not be returned or just partially. The targeted companies will be faced by changes and the ups and down of the vineyard market and no guarantee can be given regarding future profitability. Past performances of the targeted companies do not guarantee future performances.
- **Discretionary management risk:** there is no guarantee that the Fund will reach its management objective. Even if investment and operations strategies implemented should enable the Fund to reach its set management objective, it can not be excluded that market circumstances or a failure on behalf of the Management company to evaluate opportunities, could lead to a decrease in managed assets and thus a drop in the liquidation value.
- **Operating risk:** there is a risk resulting from the variation of the production, in volume as well as in quality in addition to varying climatic conditions, that may cause a fall in the NAV of the fund. The fund may also be exposed to a fall in sales due to a reduction or loss of markets, which may decrease Fund performance.
- **Risk related to the concentration of investments:** the Fund will invest in a limited number of investments in Targeted Companies. Consequently, fund performance can be notably influenced by the inadequate return or the failure of one targeted company. Investors have no guarantee as to the sufficient diversifying of Targeted companies in terms of geography or the investment strategy of the targeted companies.

Other risks

- Liquidity risk, risks related to forward contracts, risks related to tax consequence, counterparty risks, recourse to third party service providers, risks linked to conflict of interests



Disclaimer

- Le informazioni e il materiale forniti non rappresentano in nessun caso consulenza, offerta, sollecitazione o raccomandazione a sottoscrivere specifici investimenti. Tutte le informazioni e i dati contenuti nel presente documento sono da considerare aggiornati alla data della sua redazione, considerando il relativo contesto economico, finanziario e borsistico in quella data e rispecchiano le prospettive di La Française AM sui mercati e la loro evoluzione. Essi sono soggetti a modifiche e non rappresentano né costituiscono obblighi contrattuali. Si deve tener presente che le performance passate non sono necessariamente una garanzia di quelle future, che possono variare nel tempo. Per quanto riguarda i rischi relativi finanziari, economici e borsistici, non è possibile fornire garanzia alcuna che i presenti prodotti ottengano gli obiettivi predefiniti. I prodotti d'investimento cui si fa riferimento in questa presentazione non sono rivolti, né sono adatti a tutti i tipi d'investitori. I potenziali sottoscrittori devono valutare attentamente e indipendentemente i documenti legali e commerciali forniti e in particolare i rischi eventuali, e richiedere consulenza professionale ove necessario (compresi gli aspetti normativi e fiscali) per poter determinare il potenziale della soluzione d'investimento e raggiungere i propri obiettivi di investimento. Questi prodotti possono essere soggetti a restrizioni con riguardo a persone e nazioni in base alle leggi nazionali a loro applicabili. In particolare questa presentazione è esclusivamente indirizzata a soggetti che: non sono "U.S. Person" secondo la definizione contenuta nella Regulation S dello United States Securities Act del 1933, come successivamente modificato; non sono domiciliati o comunque si trovano attualmente negli Stati Uniti d'America. I documenti legali e commerciali sono disponibili presso il sito del Gruppo La Française sito (www.lafrancaise-group.com) e/o su richiesta presso il vostro interlocutore finanziario abituale. Il presente documento e tutte le informazioni in esso contenute sono strettamente riservate. Il presente materiale ha unicamente scopo informativo e si rivolge solamente ai soggetti a cui è stato consegnato da La Française AM International (piattaforma di distribuzione internazionale del Gruppo La Française). Sono vietate tutte le forme di distribuzione/diffusione a terzi di tutto o parte del contenuto di questa presentazione, senza previo consenso scritto da parte di La Française AM. Inoltre, tutti i nomi, i marchi registrati, i logo e gli slogans che identificano prodotti o servizi del Gruppo La Française AM sono di proprietà esclusiva del Gruppo La Française AM e il loro uso è proibito in qualsiasi forma senza previo consenso scritto del Gruppo La Française AM. Questa presentazione è stata predisposta da La Française AM Finance Services, regolamentata dalla "Autorité de Contrôle Prudentiel" come fornitore di servizi finanziari con il numero 18673 X approvazione (i.e. the Carte professionnelle) concessa da the Paris Prefecture – Property Transaction n° T11960: filiale del Gruppo La Française, gruppo di gestori patrimoniali costituito dalle seguenti società di gestione patrimoniale
- La Française des Placements, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero GP97076 il 1° Luglio 1997. La Française Real Estate Managers, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero GP07000038 il 26 Giugno 2007, approvazione (i.e. The Carte professionnelle) concessa da The Paris Prefecture – Property Transaction no. T12056
- Siparex Proximité Innovation, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero GP04000032 il 27 Aprile 2004. La Française AM Gestion Privée, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero GP00058 il 31 Dicembre 2000 e – come broker assicurativo – nel Registro degli Intermediari assicurativi (Registre des Intermédiaires en Assurance) tenuto dall'ORIAS con il numero 07004637, carte Professionnelle concessa da The Paris Prefecture – Property Transaction no. T14654. La Française AM International approvata dalla CSSF il 20 Dicembre 2002. La Française Investment Solutions approvata dalla AMF con il numero GP00058 il 12 Dicembre 201. La Française Inflection Point, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero N GP97055 il 30 Giugno 1997. New Alpha Asset Management, approvata dalla "Autorité des Marchés Financiers" con il numero N GP-05000001 il 20 Gennaio 2005. CD Partenaires un broker assicurativo ramo vita, presente nel Registro degli Intermediari Assicurativi tenuto dall'ORIAS con il numero 07002914 il 30 Gennaio 2007
- Mandarine Gestion approvata dalla AMF il 28 February 2008 con il numero GP 08000008. JK Capital Management Ltd autorizzata e regolamentata dalla Hong Kong Securities and Futures Commission ("SFC").
- Forum Partners Investment Management LLC and Forum Securities Limited sono autorizzate negli United States Securities and Exchange Commission ("SEC") come investment advisers come indicato nel Investment Advisers Act del 1940 e successive modifiche. LFF Real Estate Partners e' autorizzata e regolata dal UK Financial Conduct Authority. Tages Capital LLP e' una casa di investimento autorizzata e regolata dal Financial Conduct Authority.
- Questa presentazione non è soggetta all'approvazione dell'AMF. L'AMF non ne ha quindi verificato né approvato il contenuto.
- Informazioni Internet per le autorità regolamentari: Autorité de Contrôle Prudentiel www.acp.banque-france.fr, Autorité des Marchés Financiers www.amf-france.org, Registre des Intermédiaires en Assurance ORIAS <https://www.orias.fr/welcome>, Commission de Surveillance du Secteur Financier www.cssf.lu
- Questa presentazione non è soggetta all'approvazione della locale Autorità di Vigilanza.



Investing together

Da oltre **40 anni** il Gruppo La Française sviluppa competenze nella gestione di valori mobiliari e immobiliari, proponendo soluzioni di investimento globale. Negli ultimi dieci anni La Française ha anche rilevato significative partecipazioni di minoranza in altre società, diventando un importante operatore nel segmento. Il Gruppo adotta una visione a lungo termine, tenendo conto delle sfide future per la formulazione delle convinzioni attuali.

È un investitore responsabile e orientato all'interesse e alla soddisfazione della propria clientela.

La Française attualmente gestisce asset per oltre 46 miliardi di euro. Gode di totale indipendenza nella gestione delle proprie attività, grazie a un azionariato solido e non tradizionale che vede una banca leader del settore, **Crédit Mutuel Nord Europe**, affiancata ai dirigenti e dipendenti del Gruppo.

LA FRANÇAISE 

173, boulevard Haussmann 75008 Paris – France – Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 – Fax +33 (0)1 44 56 11 00

www.lafrancaise-group.com

Groupe La Française - Société Anonyme au capital de 70 501 040 € - 480 871 490 RCS PARIS