

Roma – 6 luglio 2016

MUTUALIZZAZIONE DEL RISCHIO DI LONGEVITÀ

UN' OPPORTUNITÀ FINANZIARIA E SOCIALE

Seminario tecnico MEFOP



In Sintesi

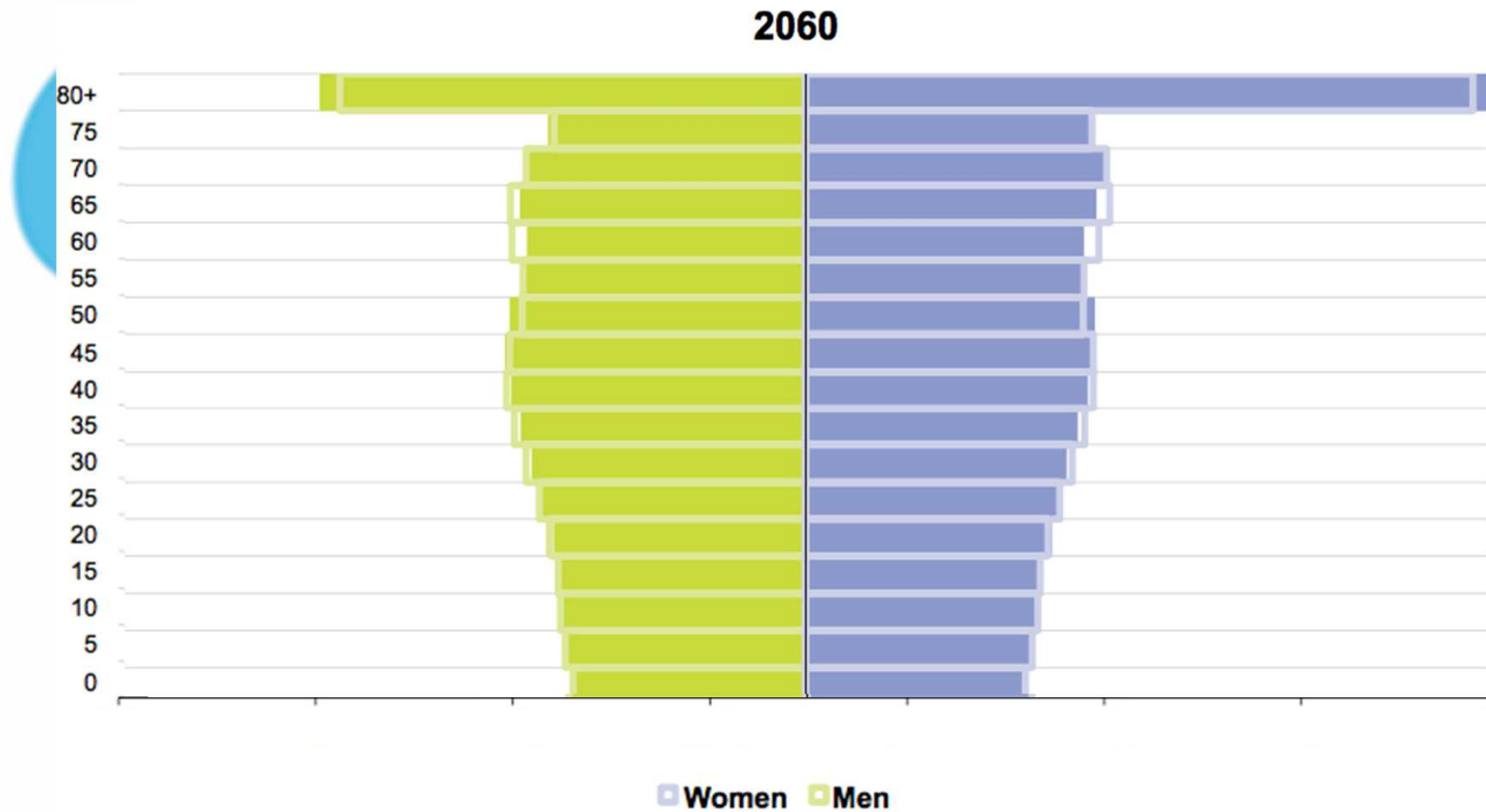
Bisogno : il finanziamento dell'accrescere della longevità

Proposta : Il contratto di vitalizio immobiliare su larga scala

Limite : Un contratto attualmente troppo favorevole ai venditori

**Soluzione : La mutualizzazione del contratto per crea re un
prodotto finanziario socialmente utile per investitori istituzionali**

Evoluzione Demografica EU 1985-2060



Fonte : Eurostat 2011

Situazione Attuale



Un crescente invecchiamento della popolazione italiana.

Indice di Dipendenza - Italia

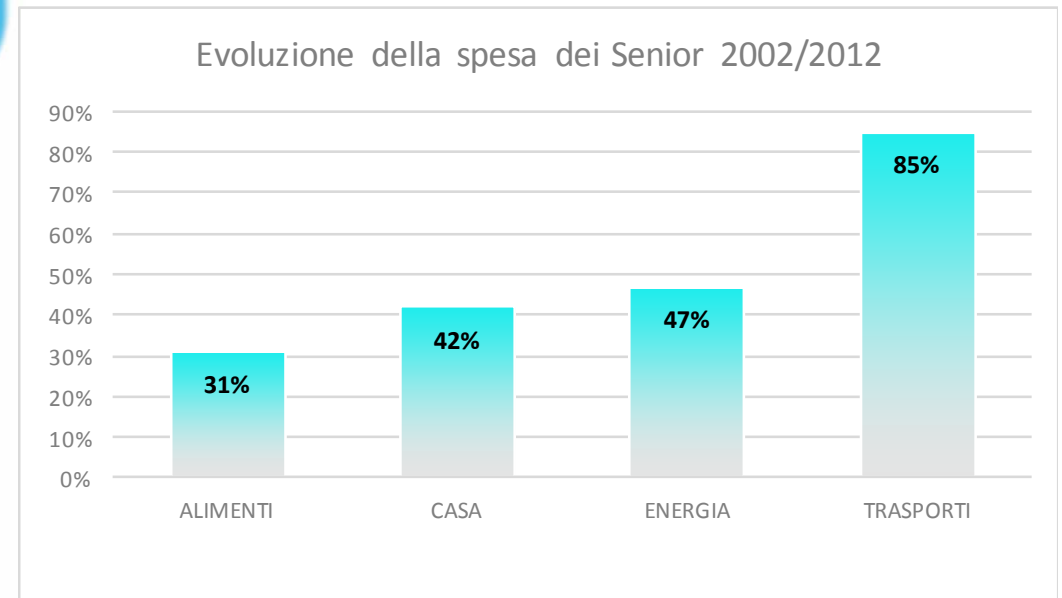


Fonte : Istat

Impoverimento della Popolazione Anziana

Reddito netto medio mensile 1 100
Eur

I costi per un pensionato registrano
un aumento di 40% in 10 anni



Fonte : Istat

Il potere di acquisto è in diminuzione

Un Fabbisogno di Finanziamento

17.7%

del PIL per la spesa
pensionistica : Record
Europeo

+2.6%

In 10 anni

*Bisogna agire globalmente e...
adesso*

**6 600
Miliardi €**

Valore
patrimoniale
delle case
residenziali

43%

Proprietari sono pensionati

Il Vitalizio Immobiliare come Soluzione ?

Per Chi ?

- **Over 70**
- **Proprietari di casa**
- **Con necessità di rendere liquido il proprio patrimonio**

Vantaggi Finanziari

- **Una somma iniziale alla firma del contratto di $\pm 30\%$ del valore del bene**
- **Il percepimento di una rendita vitalizia indicizzata**

Sicurezza

- **Contratto notarile**
- **Contratto previsto dal Codice Civile da due secoli**
- **Contratto protetto da una clausola risolutoria**

Una soluzione ideale per i pensionati proprietari

Il Vitalizio Immobiliare per Colmare un Bisogno?

Venditore

Incasso somma iniziale

Vitalizio

Permanenza nella casa

Sicurezza

Rischio di Longevità

Rischio Giuridico

Incertezza

*Uno sbilanciamento compensato
da un premio di rischio
statisticamente di circa il 50%*

Compratore

Mutualizzare Acquisti per Abbassare il Rischio

Una soluzione ottimale per Investitori E per Venditori

Pensionati venditori

- Sicurezza
- Permanenza nella casa ceduta
- Incasso 30% del valore del bene a firma contratto
- Incasso di un vitalizio indicizzato
- Trasferimento spese manutenzione/gestione
- Assenza di Pathos

Investitori Istituzionali

- Sottostante tangibile
- Profilo di rischio limitato
- Nessuna leva
- Assenza di gestione del parco beni
- Rendimento prevedibile
- Investimento di lungo termine
- Investimento ad alto impatto sociale



Il Vitalizio Risponde ad una Domanda

Una **forte richiesta** da parte della **popolazione anziana**

Creazione di posti di lavoro **locali**

Condizioni ideali del mercato immobiliare

Forte domanda di **opportunità alternative e sostenibili** indirizzati ad Investitori Istituzionali



Un Investimento Alternativo Ideale



Investimento Lungo Termine

Investimento Tangibile

Investimento Utile

Duration Prevedibile

Profilo di Rischio Abbassato Drasticamente

Investimento Decorrelato dai Mercati

Fundageo è già gestore di un portafoglio di tali Investimenti

- Società d'investimento francese, creata per la più grande banca mutualista del paese
- Fundageo ha costituito e gestisce il portafoglio
- Varato nel 2014

Informazioni chiave

Finanza

Totale beni	83
Venditori	93
Valore NAV	€ 9 853 012
Valore piena proprietà	€ 24 203 427
Rendite mensili	€ 61 001
Totale costi di acquisizione	€ 6 552 556
IRR teorico	9.93%

Rischi

Liquidità (fabbisogno)	€ 779 969
Ratio di liquidità	1.56
Ratio di liquidità "+6"	5.15
Duration ponderata (in anni)	7.53
Gestione del rischio di reputazione	Attivo
Gestione del rischio giuridico	Attivo

In Sintesi - Tre Vantaggi Fondamentali

Impatto Finanziario

- Rendimento stabile a lungo termine
- Sconto attuariale
- Sottostante tangibile
- Mercato a forte potenziale di crescita

Impatto Sociale

- Aiuto finanziario ai venditori
- Opportunità di creare nuovi posti di lavoro legati all'assistenza degli anziani
- Impatto positivo sulle finanze pubbliche

Profilo di Rischio

- Mutualizzazione del rischio
- Stabilità - Investimento Lungo Termine
- Sicurezza – assenza di leva finanziaria
- Prodotto decorrelato dai mercati finanziari
- Bassa volatilità del sottostante
- Base giuridica solida

Fundageo Vitalinvest - Un Fondo Alternativo Europeo

Un Fondo
Alternativo
dedicato a
Investitori
Istituzionali

Forma giuridica del Fondo	SIF Lussemburghese
Management Company	Europea
Obiettivo d'Investimento	Generare accrescimento del capitale nel Lungo Termine
Strategia d'Investimento	Acquisizione di immobili residenziali prevalentemente in Francia e in Italia
Target di ricerca fondi	€ 100 milioni
Varato da	€ 20 milioni
Tipo di fondo	Chiuso
Durata consigliata d'investimento	12 anni
Periodo di Lock-up	8 anni
Rischi	Controlli in tempo reale e reporting trimestrali

Inizio Fundraising - Settembre 2016