



## **Fondi immobiliari socialmente responsabili: il *real estate* a sostegno del *welfare* nazionale**

Seminario tecnico Mefop:

**Gli investimenti con finalità sociali: come coniugare la ricerca di redditività e il soddisfacimento dei nuovi bisogni di *welfare***



FABRICA IMMOBILIARE

6 luglio 2016

## Fabrica gestisce 14 fondi immobiliari per circa 3,6 Mld € di AUM

1,9 mln di mq in gestione

285 immobili in portafoglio

### FONDI DEDICATI A CASSE DI PREVIDENZA

inarcASSA

CASSAFORENSE



€ 2.000 mln

### FONDI HNWI E ALTRI

€ 900 mln

### FONDI A RESPONSABILITA' SOCIALE



cdp Investimenti Sgr

€ 700 mln

### L'investimento in fondi RE presenta molteplici opportunità:

#### GESTIONE ATTIVA DEL PORTAFOGLIO

- Delega di gestione ad operatore professionale
- Diversificazione del portafoglio in coerenza con strategie ALM dell'investitore

#### TRASPARENZA DELLA GESTIONE

- Organi di *governance*
- Affidamento incarichi tramite *beauty contest*
- Vigilanza Banca d'Italia e Consob

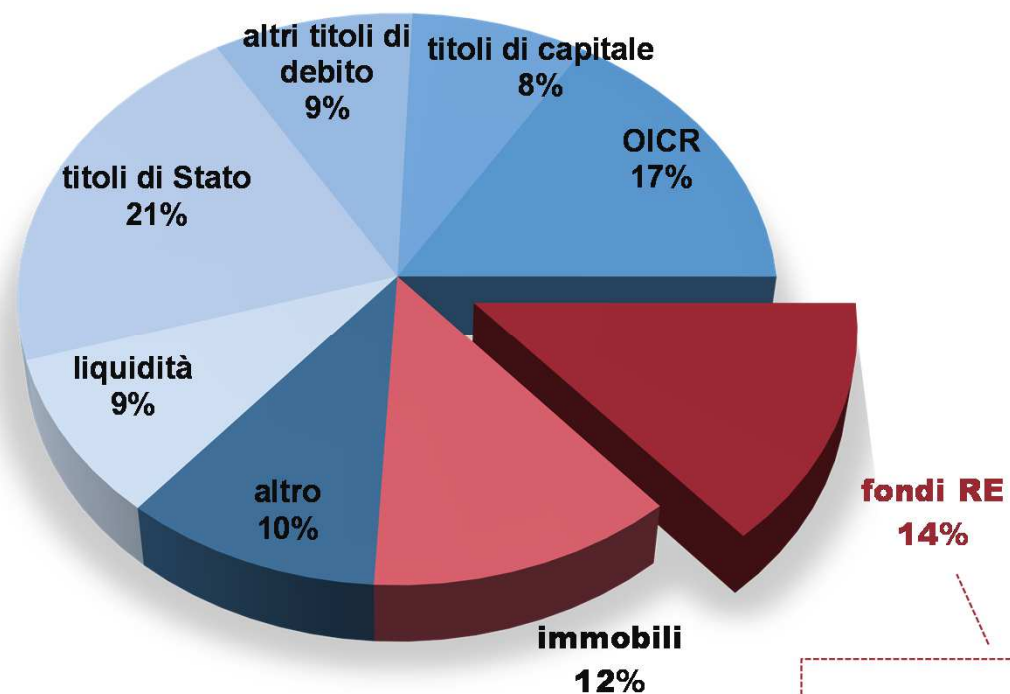
#### CONTROLLI INTERNI

- Monitoraggio attivo e gestione del rischio
- Reportistica periodica



## **Il fondo immobiliare per la diversificazione del portafoglio**

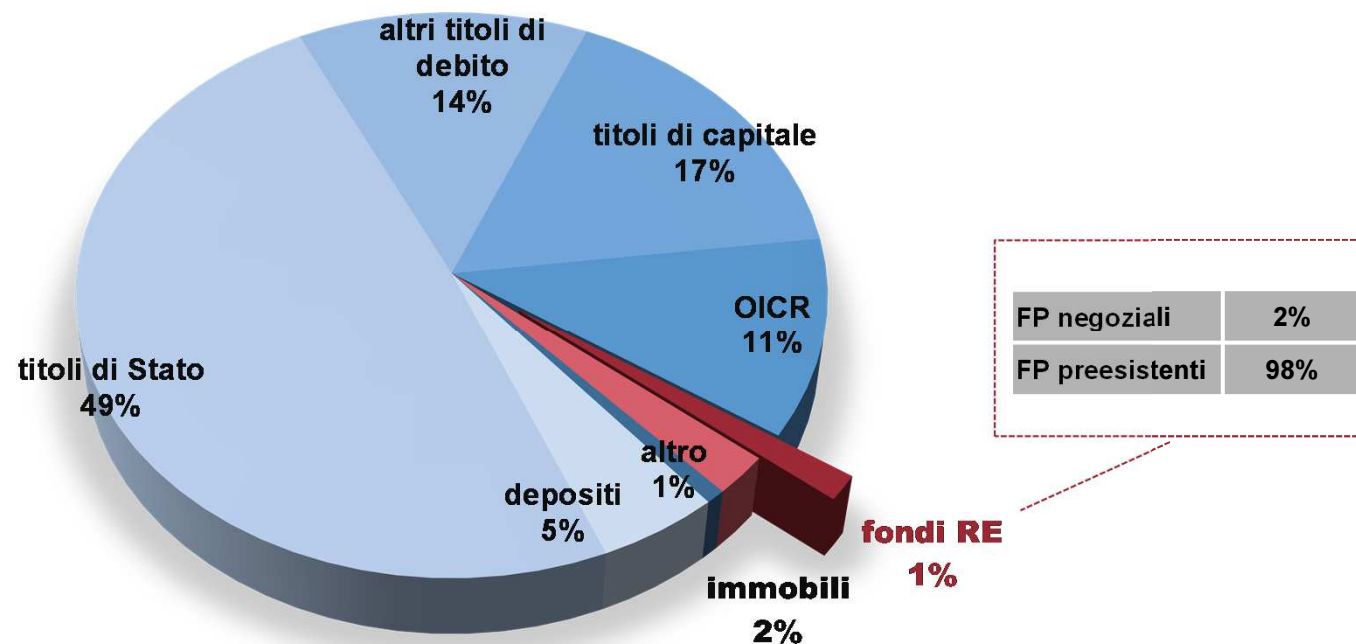
## Investimento in fondi RE delle casse di previdenza italiane



Fonte: Covip, relazione per l'anno 2015

Dedicati	30%
Multi-investor	70%

## Investimento in fondi RE dei fondi pensione italiani



Fonte: Covip, relazione per l'anno 2015

**L'allocation target sul RE dei fondi pensione esteri si attesta mediamente intorno al 10%**

Fonte: Preqin Real Estate Online

### I fondi pensione possono investire in fondi RE entro i limiti del:

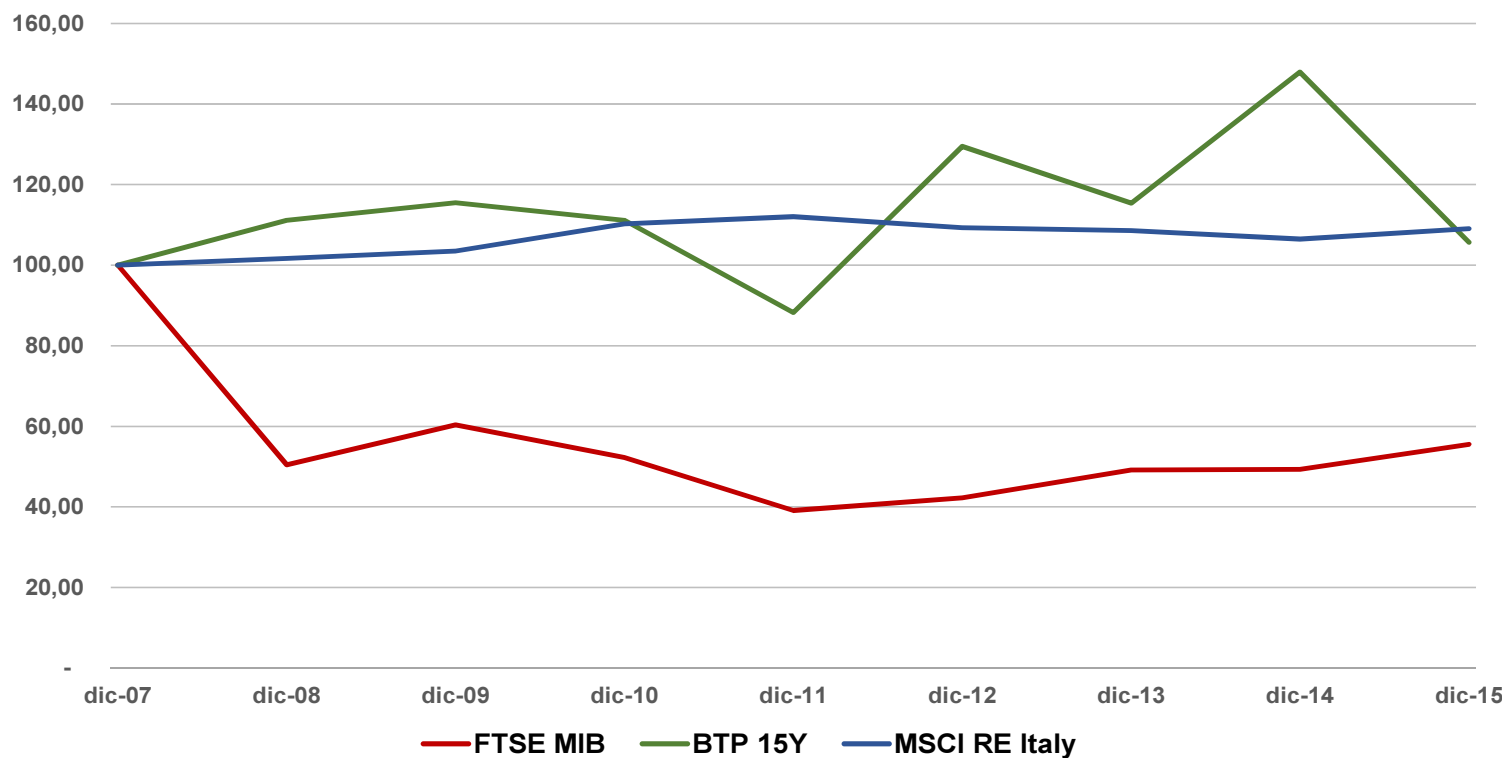
**20%** delle disponibilità complessive del fondo pensione

**25%** del valore del fondo RE

**<5%** delle disponibilità complessive investite in strumenti finanziari emessi da uno stesso soggetto (**<10%** per soggetti appartenenti a un unico gruppo)

## Benchmark: confronto con altri strumenti di investimento

### Azionario vs Obbligazionario vs Real estate



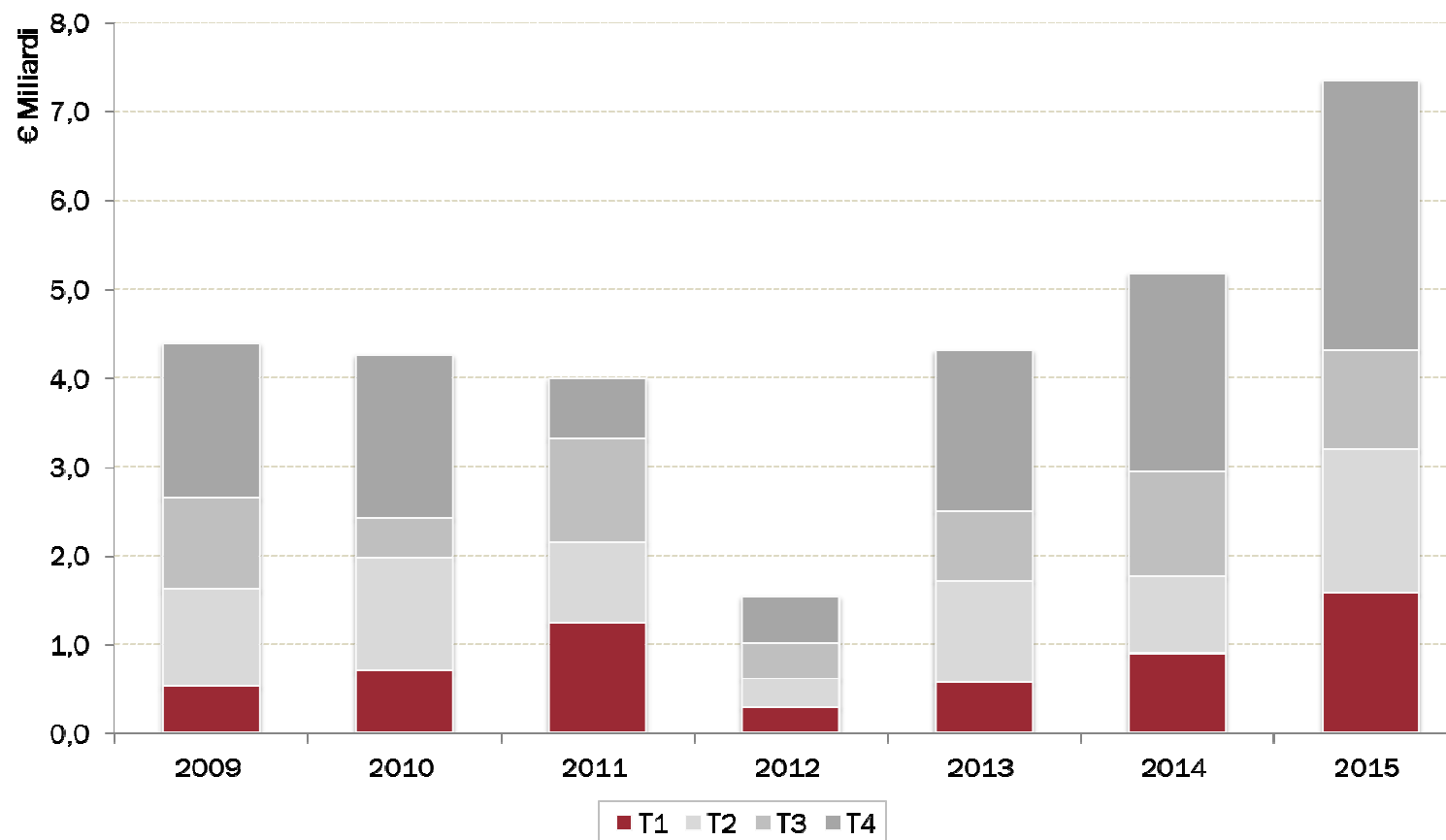
### Correlazioni tra 2007 e 2015

	Real Estate	BTP 15Y	FTSE MIB
Real Estate	100%		
BTP 15Y	-5%	100%	
FTSE MIB	-73%	-24%	100%

	BTP 15Y	FTSEMIB	RE IPD Italy
Volatilità (2007-2015)			
Rendimenti	1,46%	22,43%	4,25%

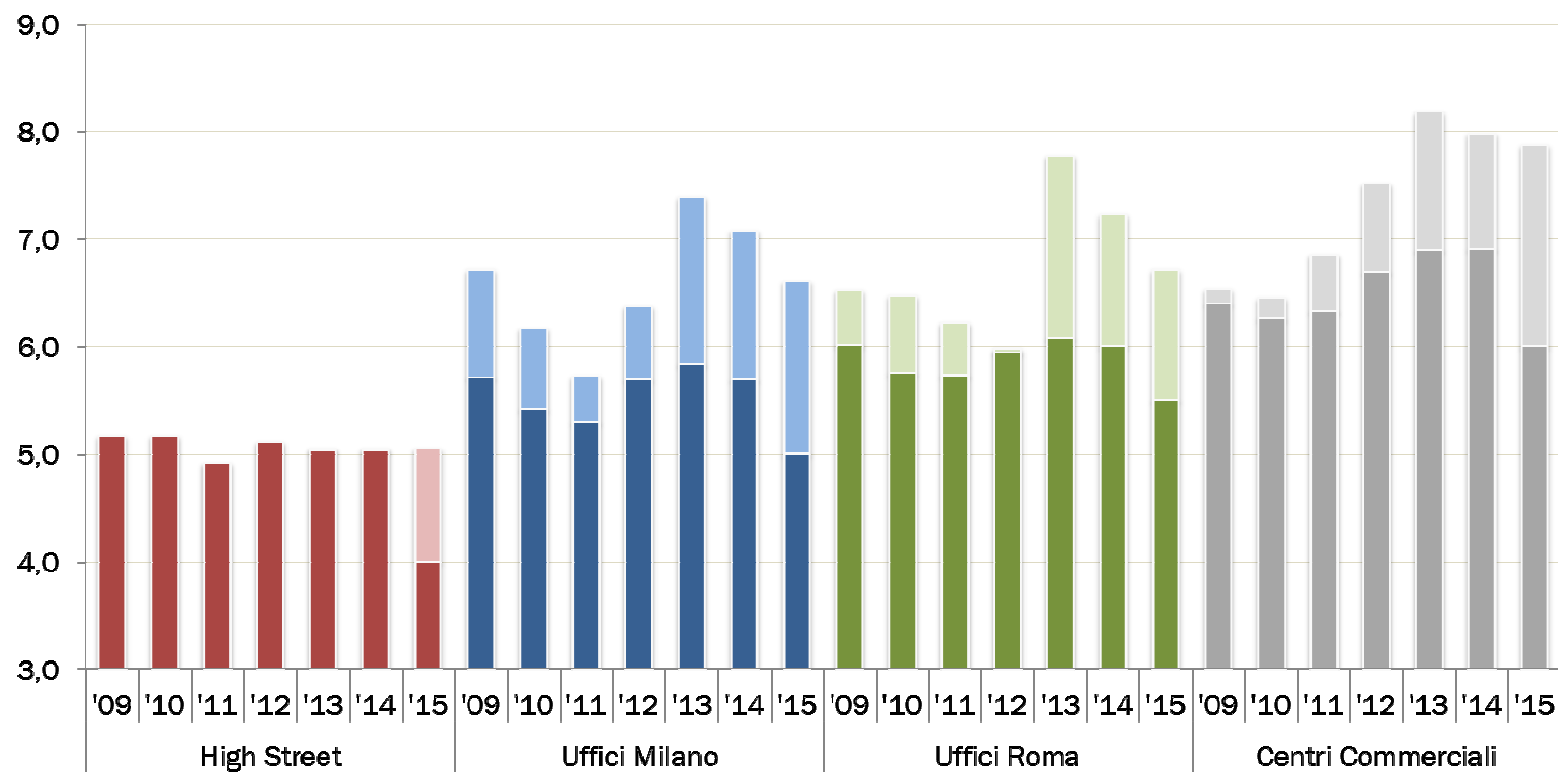


### Volumi di Investimento per Trimestri



Fonte: Ufficio Studi Fabrica Immobiliare (2016)

Rendimenti iniziali *prime* vs. medi



Fonte: Ufficio Studi Fabbrica Immobiliare (2016)



**Sono già in atto convergenze di capitale sia verso segmenti di mercato tradizionali ma storicamente di peso minoritario nel panorama italiano, sia verso nuovi segmenti**



## **I fondi immobiliari con finalità sociali**

---

### Caratteristiche:

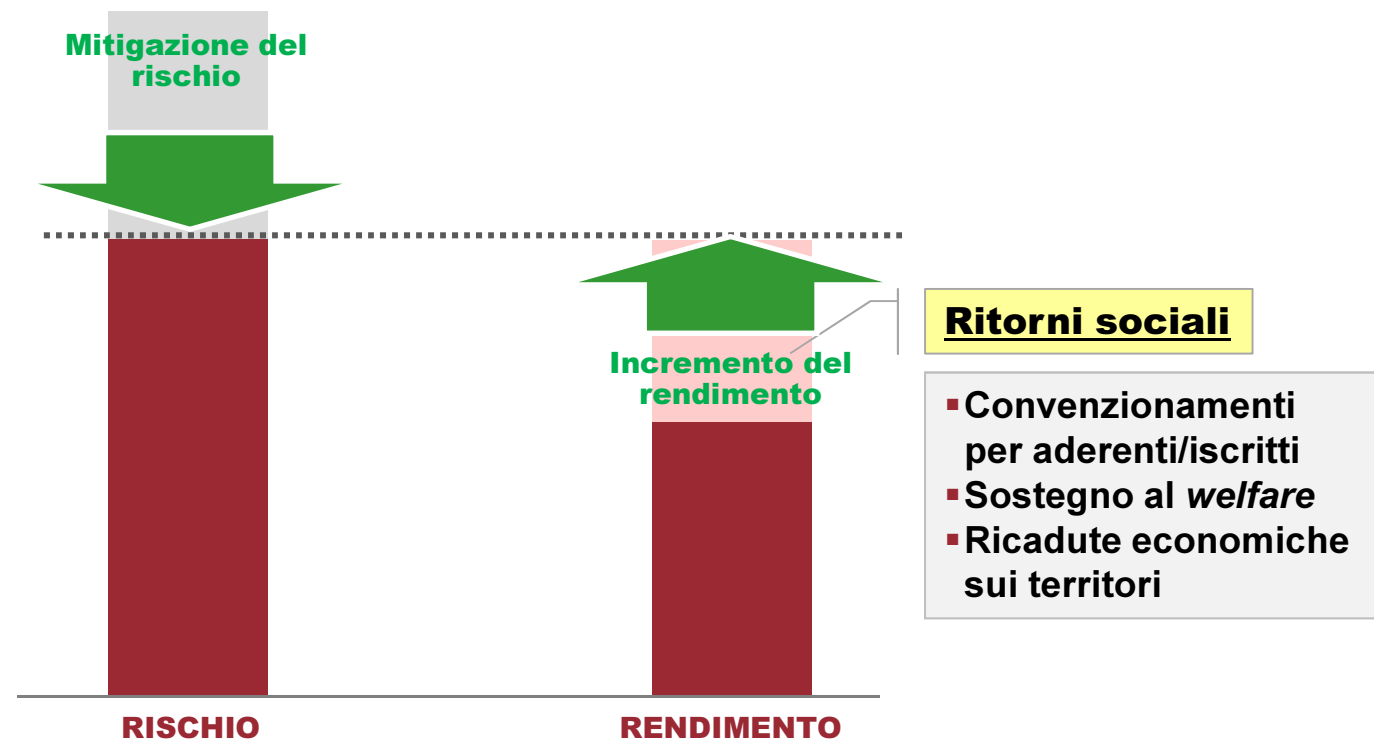
Raccolgono capitali responsabili

Non hanno carattere speculativo

**Coniugano l'approccio finanziario con la valorizzazione di aspetti non monetizzabili, essenziali per lo sviluppo del Sistema Paese**

<i>Asset class</i>	Investitori	Rend.to netto
<b>Residenze per studenti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cassa Depositi e Prestiti</li><li>▪ Fondazioni bancarie</li></ul>	<b>3% - 4%</b>
<b><i>Residenze per Anziani</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Casse di Previdenza</li><li>▪ Fondi pensione preesistenti</li><li>▪ <i>Corporate</i></li><li>▪ Investitori privati</li><li>▪ Gruppi assicurativi</li></ul>	<b>5% - 6,5%</b>
<b><i>Social housing</i></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cassa Depositi e Prestiti</li><li>▪ Enti locali</li><li>▪ Fondazioni bancarie</li><li>▪ Casse di Previdenza</li><li>▪ Gruppi assicurativi</li><li>▪ Istituti bancari</li></ul>	<b>3% - 4%</b>

**A seconda del tipo di operazione (reddito/sviluppo), occorre attivare differenti leve strategiche per allineare il rischio al rendimento**



**Fabrica ha un *track record* unico in Italia nel settore:**

Investimenti: circa 200 mln €

+ 4.500 nuovi posti letto

Quotisti

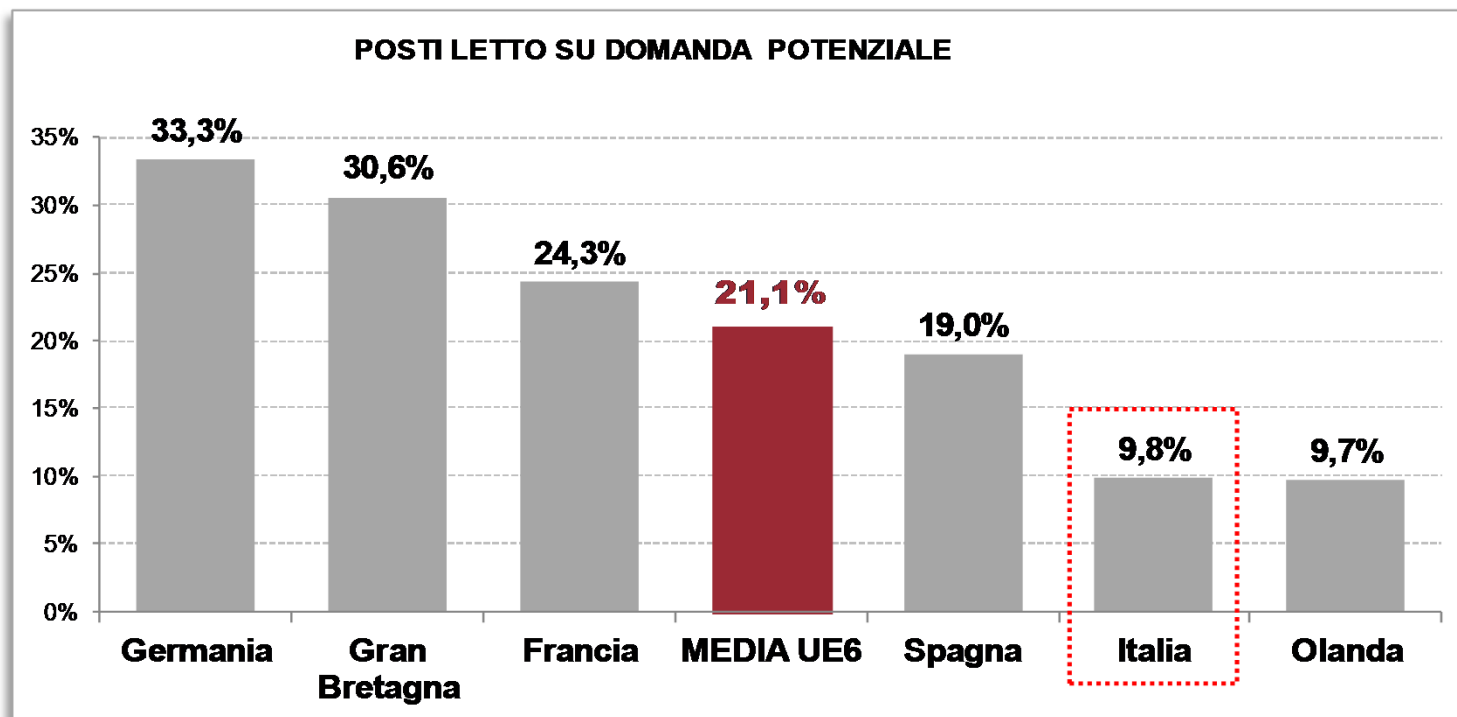
 cdp Investimenti Sgr



Rendimento netto medio: 4,0%







**Offerta strutturata Italia:**

**65.000 posti letto ca.**

**720 strutture ca.**

**Offerta frazionata, strutture medio-piccole, pochi gestori nazionali**

**Opportunità**

- Domanda posti letto molto superiore all'offerta
- *Asset class* strategica per il sistema Paese
- Elevato numero di città universitarie
- Opere intimamente connesse al *business* sottostante
- Contratti di locazione di lungo termine con struttura fisso + variabile
- Limitata complessità gestionale
- Possibilità di riconversione ad altri usi

***Key features***

- Inquadramento del contesto di riferimento
- Il mercato immobiliare locale deve supportare livelli soglia di canone tali da garantire l'economicità dell'investimento
- Ampiezza popolazione locale di studenti fuori sede
- Rapporti con gestore ed ente universitario di riferimento
- *Business plan* del gestore



**Torino, «Campus Sanpaolo»: 540 posti letto**



**Roma, «Campus X»: 1.500 posti letto**



**Bologna, «We Bologna»: 240 posti letto**



**Venezia, Santa Marta: 640 posti letto**

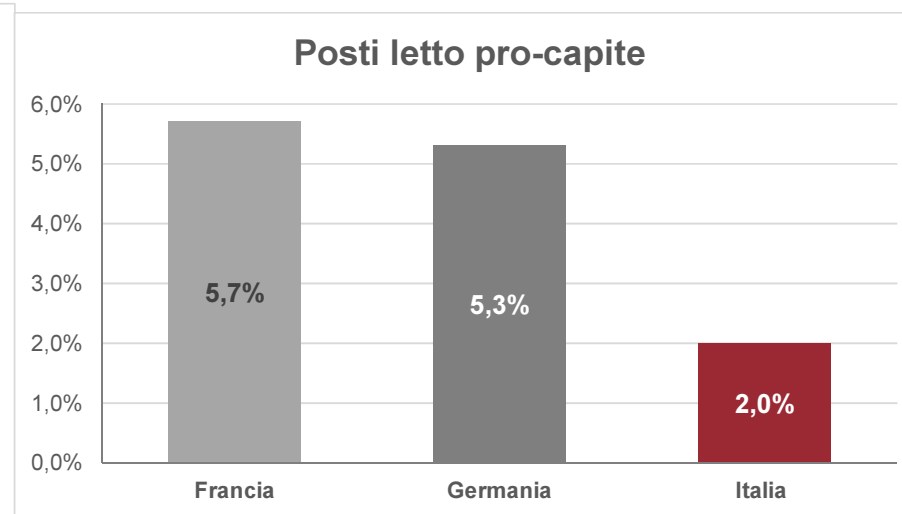
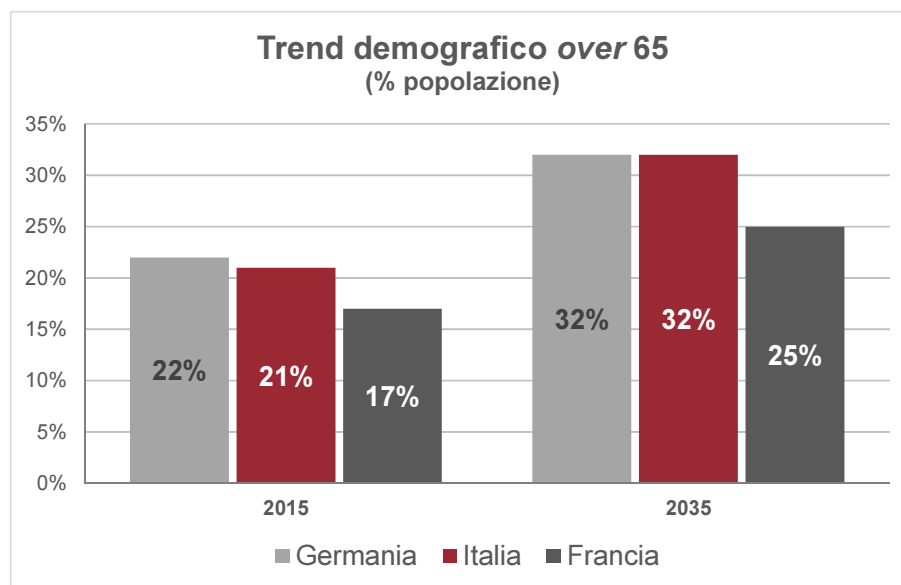
## **I fondi in gestione detengono 8 strutture:**

**OMV: 135 mln €**

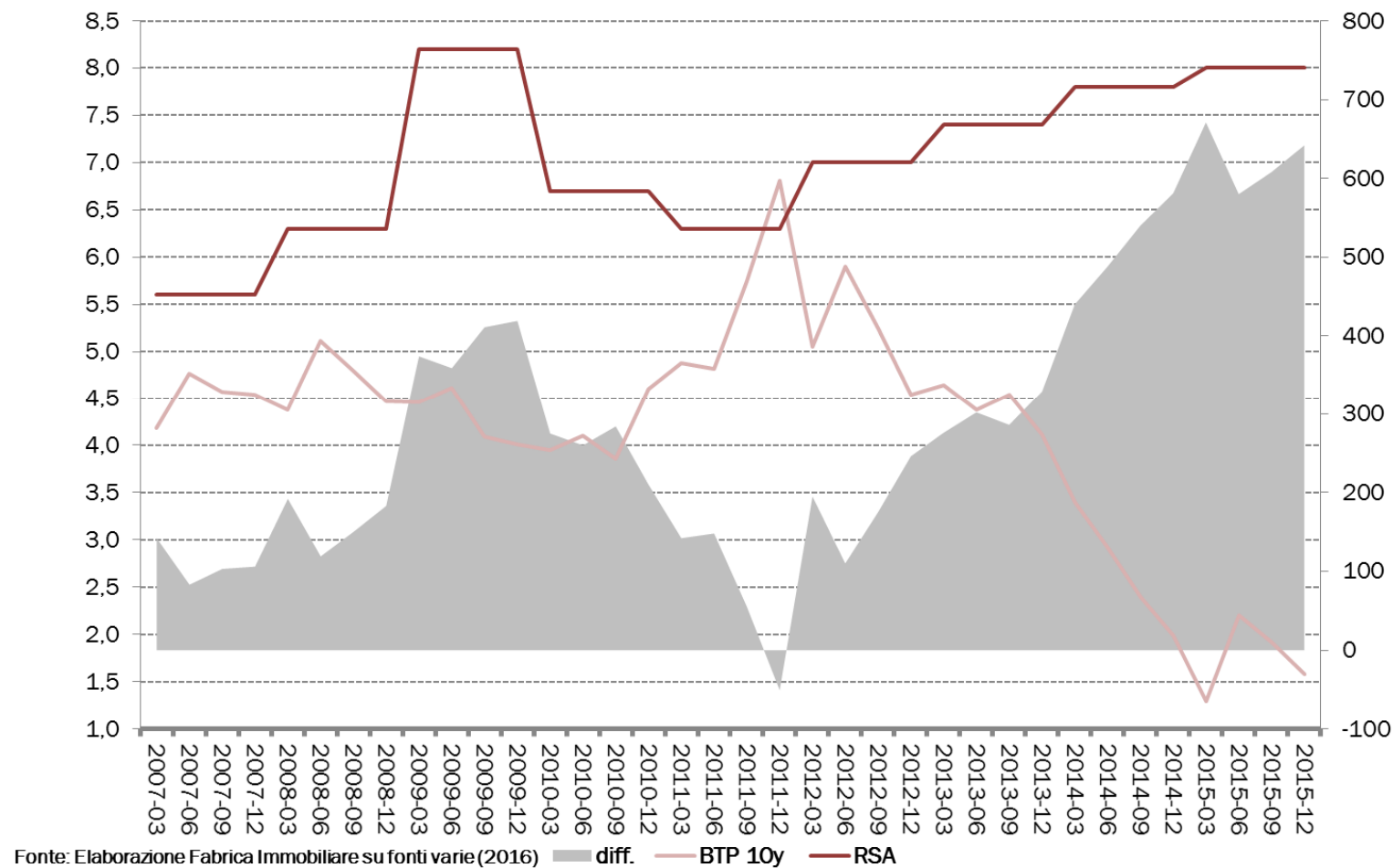
**1.400 posti letto**

**Rendimento netto medio: 5,5%**





Rendimento % BTP 10y IT vs RSA (sx) e differenziale in bps (dx)



Gross yields correlation matrix	High Street	Uffici Milano	Uffici Roma	Centri Commerciali	RSA
High Street	1,000	0,337	0,414	0,908	0,011
Uffici Milano	0,337	1,000	0,856	0,684	0,699
Uffici Roma	0,414	0,856	1,000	0,642	0,409
Centri Commerciali	0,908	0,684	0,642	1,000	0,362
RSA	0,011	0,699	0,409	0,362	1,000

Fonte: Elaborazione Fabrica su fonti varie (2016)



**Opportunità**

- Limitata correlazione alla contingenza macroeconomica generale e immobiliare
- Domanda crescente a fronte di un'offerta non sufficiente
- Mercato in fase di consolidamento
- Opere intimamente connesse al *business* sottostante
- Contratti di locazione di lungo termine con struttura fisso + variabile
- Limitata complessità gestionale
- Favorevole profilo di rischio/rendimento

***Key features***

- Inquadramento del contesto socio-economico
- *Location*: Regioni con bilanci sanitari in equilibrio
- Selezione di strutture accreditate presso le ASL locali
- Attenzione a qualità e *track record* operativo del gestore
- Tipologia di servizi offerti ed il loro valore aggiunto attuale e prospettico
- Canone di locazione sostenibile per il gestore
- Dimensione minima tale da garantire la corretta economicità dell'investimento



## **Fabrica gestisce due fondi di *social housing*:**

### **Città di Cesena:**

**340 nuovi alloggi da riqualificazione di un'area urbana dismessa**

#### **Quotisti:**



COMUNE DI  
CESENA



**IRR obiettivo: 2,5% + inflazione**



*Rendering del progetto*

**Regioni meridionali:**

**Pipeline di 7 iniziative, di cui 2 già avviate per circa 300 nuovi alloggi sociali**

Quotisti:



**IRR obiettivo: 2% + inflazione**



*Rendering di un'iniziativa in portafoglio (Lecce)*

**Opportunità**

- Favore della Pubblica Amministrazione
- Profilo di rischio contenuto
- Soluzione al limitato potenziale di spesa della domanda
- Molteplicità di soluzioni gestionali
- Valorizzazione del territorio

***Key features***

- Analisi del contesto di riferimento
- Dialogo con enti locali
- Qualità degli interventi
- Intervento di un gestore sociale professionale
- *Way out*

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

## **FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A.**

Via Nazionale, 87 - 00184 Roma

Tel. 06.94.51.66.01 - Fax 06.94.51.66.40 - email: [segreteria@fabricasgr.it](mailto:segreteria@fabricasgr.it) - web: [www.fabricasgr.it](http://www.fabricasgr.it)

### **DISCLAIMER E IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA**

*Questa presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo.*

*La presentazione è soggetta a modifiche e revisioni e non intende essere né può considerarsi completa, né contiene necessariamente tutte le informazioni che una società interessata alla costituzione di un fondo potrebbe considerare rilevanti. La presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo e non costituisce un'offerta di vendita, né una sollecitazione all'acquisto di quote del/dei Fondo/i o altri strumenti finanziari. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nella presentazione. Nel fornire questa presentazione, Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. non assume alcun impegno a fornire informazioni supplementari e si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i contatti con la controparte interessata. Questa presentazione non può essere riprodotta, in tutto o in parte, né il destinatario potrà divulgarne i contenuti a persone diverse.*