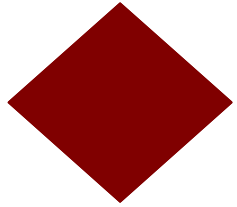




Il ruolo dei fondi immobiliari nello sviluppo del comparto “long term care”

ROMA, 6 LUGLIO 2016



Indice

1. Threestones Capital: la nostra esperienza
2. Il bisogno crescente di posti letto nel comparto “long term care” italiano
3. Attrattività del settore “long term care”
4. Il ruolo dei fondi di investimento nel settore
5. Selezione degli investimenti

1

La nostra esperienza europea



SPECIALISTA DEL SENIOR HOUSING ED INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN EUROPA

- Società di gestione di fondi immobiliari AIFM basata in Lussemburgo, regolamentata e vigilata dalla CSSF, con quasi 500 milioni di EUR in gestione (di cui 400 nel comparto “long term care”)
- Gestore di fondi immobiliari “long term care” di riferimento per molti investitori istituzionali europei, in particolare in Svizzera, Belgio e Lussemburgo
- Investitore leader in Germania in strutture “long term care” con ca 4,000 posti letto in portafoglio, affittati da 16 differenti operatori.
- Investitore nel settore sanitario europeo dal 2007
- Il Management ha oltre 20 anni di esperienza in transazioni immobiliari in Europa, Stati Uniti e Medio Oriente

2

Il bisogno crescente di posti letto nel settore “long term care” italiano

In Italia ci sono ca 4'000 strutture “long term care” con ca. 250'000 posti letto (pubblici e privati accreditati) residenziali e semiresidenziali, a fronte di una necessità stimata in 496'000 posti letto*. Circa il 45% delle strutture ha liste d'attesa ed i tempi per entrare in strutture, in particolare per persone non autosufficienti, varia da 90 a 180 giorni; nel Lazio può arrivare ad 11 mesi

13 milioni di over 65
(21% della popolazione)
21 m (+64%) nel 2060

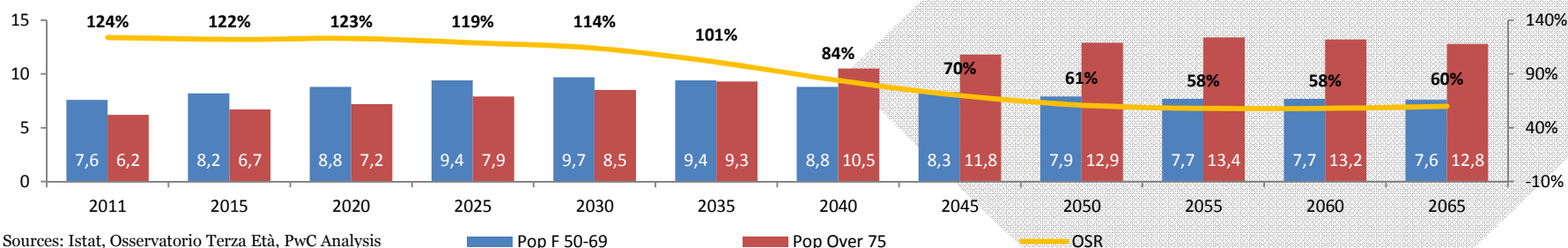
In Italia meno del 4% di over 65 sono ricoverati “in-patient”. In Europa in media sono oltre il 5%. Oggi la maggior parte di persone anziane con bisogno di assistenza sono curati da familiari.

**Da OUTPATIENT
A INPATIENT**

Per varie ragioni sociali (famiglie meno numerose, divorzi, incremento attività lavorativa femminile) il numero delle persone anziane con bisogno di assistenza curate in strutture aumenterà in modo superiore rispetto a quelle curate da familiari

Oldest Support Ratio (OSR*) – 2011-2065

(M units, %)



Note (*): Oldest Support Ratio (OSR) rappresenta il rapporto tra la popolazione femminile nella fascia di età 50-69 anni e la popolazione “over 75”. Assumendo che la maggior parte della popolazione anziana viene assistita dalle figlie, l'evoluzione dell'OSR fornisce l'informazione sul numero di donne potenzialmente in grado di assistere gli “over 75”

Roma, 6 Luglio 2016

* Dati basati sulle stime della Commissione nazionale per la definizione e l'aggiornamento dei Lea - 2007

Attrattività del comparto “long term care”

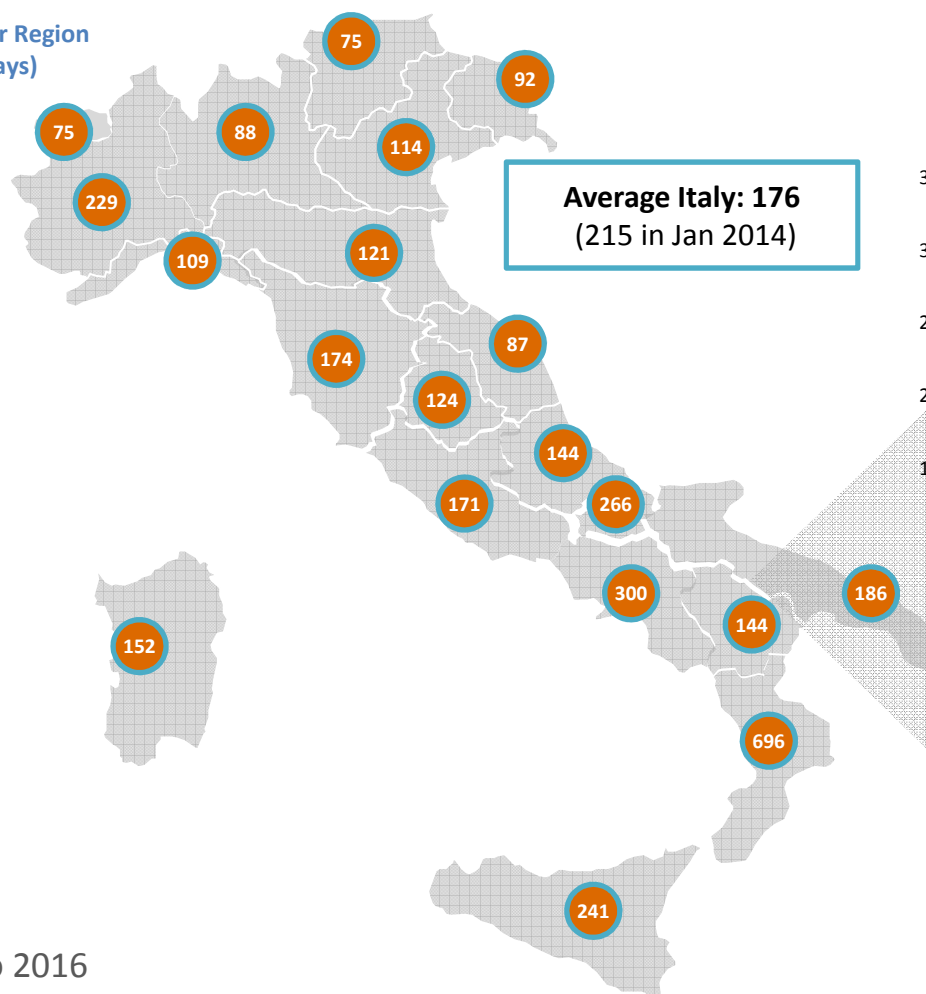
- La crescita del settore non è correlata all’economia ed ai mercati. In particolare, negli ultimi anni il settore è cresciuto molto più velocemente del PIL (ca. 5% annuo) ed è previsto in crescita di oltre il 5% annuo fino al 2060
- In Italia gli investimenti nel settore sono sempre stati frenati dai ritardi nei pagamenti da parte delle ASL. La situazione è notevolmente migliorata negli ultimi anni, passando da una media di 352 giorni per un pagamento nel 2006 a 176 giorni nel 2015, anche se ancora con forti differenze da regione a regione.
- Gli investimenti immobiliari nel settore “long term care” offrono fondamentali positivi:
 - Yield all’acquisizione molto attrattivi (ca 7%)
 - Alti tassi di occupazione (90%)
 - Contratti di affitto a lungo termine ed indicizzati all’inflazione
 - Rischio default dell’affittuario inferiore rispetto ad altri investimenti immobiliari

3

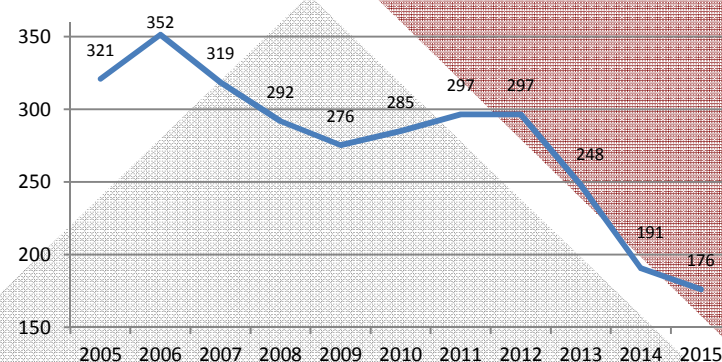
Attrattività del comparto “long term care”: giorni medi per i pagamenti

Il punto di svolta nell'accelerazione dei pagamenti da parte delle ASL sono stati il decreto 351/2012, che ha introdotto il limite dei 180 giorni per i pagamenti ed il decreto 35/2013 che ha sbloccato 14 miliardi di EUR di fondi per le spese sanitarie

ASLs DSO per Region
(Jan 2015, days)



Yearly average ASLs DSO Italy, 2005-2015



Source: Assobimedita

Roma, 6 Luglio 2016

4

Il ruolo dei fondi di investimento nel settore

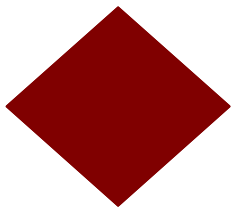
- Molti investitori istituzionali sono attratti dal settore ma l'allocazione nel comparto è ancora molto bassa, in quanto:
 - Mercato estremamente frammentato: molti operatori ma pochi “investment grade”
 - Singoli investimenti troppo piccoli (ca 10 milioni di EUR) e mancanza di portafogli
 - Dati del settore poco accessibili e necessità di specifico “know-how”
 - Ricerca degli immobili difficoltosa per molti investitori
- I fondi di investimento sono lo strumento per:
 - Raccogliere investimenti per sviluppare l'offerta di posti letto del settore
 - Permettere agli investitori di entrare nel mercato investendo in portafogli diversificati regionalmente e per operatore

5

Selezione degli investimenti

Non solo in Italia vi è una carenza di posti letto, ma molti di quelli esistenti non sono efficienti e funzionali:

- Molte strutture per diventare investimenti attrattivi necessitano investimenti
- Strutture piccole e/o mal distribuite (strutture con meno di 70 p.l. o con pochi p.l. per piano) sono inefficienti e poco profittevoli per l'operatore e gli affitti sono in genere insostenibili a lungo termine
- Strutture non adeguate rispetto ai nuovi trend della domanda (comfort e privacy, stanze singole con bagno, appartamenti "assisted living") con marcate differenze regionali
- Problema dell'over rent
- Contratti di affitto che non tutelano gli interessi degli investitori (possibilità di terminare il contratto da parte dell'affittuario)
- Applicazione dei criteri di "good practice" tedeschi (MDK)



Grazie per l'attenzione

Threestones Capital Management

Alessandro Sparaco
a.sparaco@threestonescapital.com

Roma, 6 Luglio 2016

