

# **Valorizzazione del patrimonio pubblico e dei poli scolastici attraverso l'utilizzo del Fondo immobiliare**

Novembre 2017

# Gruppo Prelios

## Profilo introduttivo

---

Prelios è uno dei principali gruppi europei operanti nell'asset management e vanta un'offerta completa di servizi immobiliari e finanziari. È quotata presso la Borsa Italiana dal 2002.

- Oltre 20 anni di esperienza nei servizi immobiliari e finanziari evoluti per portafogli di terzi
- 32 fondi immobiliari gestiti (di cui 2 multicomparto, PAI ed Enasarco) attraverso Prelios SGR, tra le principali Società di Gestione del Risparmio del mercato immobiliare italiano\*
- 3 mandati di asset management
- € 8,3 mld di crediti in sofferenza\*\* gestiti
- Servizi integrati specialistici a copertura dell'intero ciclo di vita degli immobili in Italia, Germania e Polonia
- Elevati standard di qualità e affidabilità, confermati da certificazioni, giudizi positivi delle agenzie di rating e premi internazionali
- A fine 2016 è stato perfezionato lo spin-off delle attività investimenti, restituendo al mercato e agli azionisti una *pure management company*, libera dalle partecipazioni e investimenti *non core* e dal debito, completamente riposizionata sul segmento dei servizi

\*Gross book value e numero fondi a giugno 2017

\*\*Gross book value a giugno 2017

# Gruppo Prelios

## *Piattaforma di gestione integrata*

Il Gruppo Prelios, attraverso società operative indipendenti, costituisce una piattaforma di servizi specialistici e di finanza immobiliare per la gestione e valorizzazione di portafogli di terzi.

Il Gruppo può contare ed avvalersi di una struttura estremamente qualificata che comprende circa 400 risorse in Italia e all'estero, caratterizzati da professionalità e un track record di eccellenza maturato nel contesto competitivo internazionale.



# Prelios SGR

## Overview (1/2)

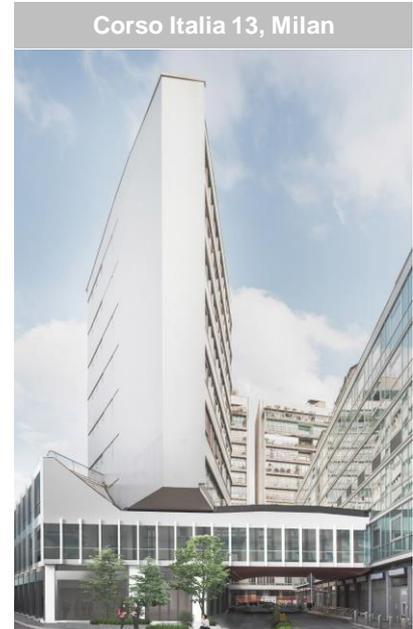
**Prelios SGR** è una delle principali società di **gestione del risparmio immobiliare** in Italia.

E' attiva nella promozione e gestione di **fondi d'investimento** e di **separate account**, e nell'**advisory** per conto dei principali investitori nazionali e internazionali nelle loro strategie di investimento e asset management in ambito immobiliare in Italia.

La società gestisce oggi **32 fondi d'investimento** (di cui 2 multicomparto, PAI ed Enasarco) e 3 mandati di asset management per circa € 4 miliardi\* di assets under management. Tra i fondi gestiti figura anche un fondo immobiliare destinato alla clientela **retail** e quotato presso il segmento MIV di Borsa Italiana: **Tecla Fondo Uffici**, il primo fondo immobiliare italiano istituito nel 2004 mediante apporto privato.

Nel corso dell'**ultimo triennio**, anche in seguito al rinnovamento del management, Prelios SGR ha potuto consolidare il proprio posizionamento di mercato incrementando di 14 il numero di fondi di Investimento Alternativo Immobiliare Italiani in gestione.

→ Tra questi, oltre ai classici fondi tradizionali, che rimangono un caposaldo per la società, la SGR ha individuato nuovi filoni di mercato con **prodotti innovativi**, in **settori sperimentali** come iniziative a sostegno del territorio e per il rilancio del Paese, o il mercato degli attivi problematici bancari.



European  
Property Investment  
Awards



azienda con sistema di gestione per la qualità certificato  
**ISO 9001:2008**

\* Totale AUM (Asset Under Management) a valore di mercato a Giugno 2017

# Prelios SGR

## Overview (2/2)

Questo ha portato, da un lato, la **generazione di AUM (Asset Under Management) incrementale per circa 1 miliardo di Euro complessivamente**, oltre a un **ampliamento del parterre di sottoscrittori** dei prodotti gestiti a **oltre 30 nuovi investitori istituzionali primari**.

L'effetto netto realizzato dagli incrementi di masse generati dai prodotti di cui sopra ha **prodotto significativi benefici** anche prospettici per la SGR. Infatti:

- la **vita media** residua dei prodotti in gestione è **stata incrementata da 5,5 a 11,0 anni**;
- il **limitato ricorso all'indebitamento** dei nuovi prodotti, **ha aumentato la stabilità finanziaria complessiva dell'AUM in gestione**.

La Società ha sviluppato altresì elevati standard e presidi in termini di **governance, risk management e trasparenza**, pur **conservando flessibilità operativa**.

Prelios SGR ha ottenuto la **Certificazione di Qualità ISO 9001:2008**, rilasciata dalla società internazionale IMQ, a conferma del continuo impegno a rappresentare una best practice internazionale.

Via Washington 70, Milan



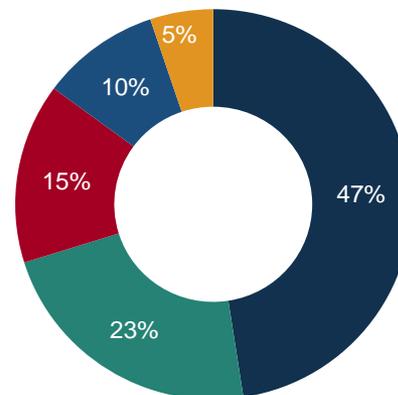
# Prelios SGR

## Patrimonio Immobiliare in gestione (AUM)

Prelios SGR gestisce circa 4.000 immobili prevalentemente a destinazione d'uso uffici o terziario, e situati nelle principali città italiane: Roma, Milano, Torino, Palermo e Bologna.

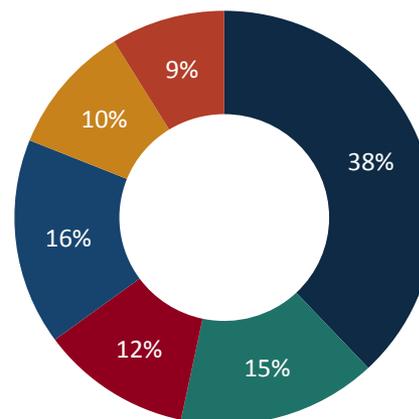
### AUM PER DESTINAZIONE D'USO

- Uffici
- Centraline Telefoniche
- Residenziale
- Uso Diverso
- Misto



### AUM PER AREA GEOGRAFICA

- Roma & Provincia
- Milano & Provincia
- Altre Province del Nord Est
- Altre Province del Sud e Isole
- Altre Province del Nord Ovest
- Altre Province del Centro



Valori di Mercato a settembre 2017

# Prelios SGR

## Solida base di investitori

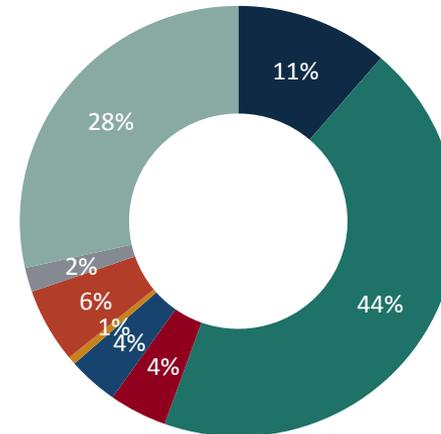
Management team con profonda conoscenza del mercato degli investitori istituzionali in Italia e capace di sviluppare nel tempo una solida base di investitori.

KNOW HOW

Prelios SGR gestisce oggi investimenti immobiliari, principalmente per **investitori istituzionali, nazionali e internazionali di elevato standing** (tra cui i principali Enti previdenziali privati italiani, Enti Pubblici, investitori istituzionali internazionali, banche, assicurazioni e Fondi Sovrani) e ha maturato nel settore un notevole know-how nell'offerta di servizi adeguati e "tailor made" alle esigenze di tali tipologie di investitori, che richiedono prestazioni e livelli di servizio caratterizzati dalla massima trasparenza ed efficienza dei processi gestionali e di reportistica.

CIRCA 180 INVESTITORI  
DI PRIMARIO STANDING

- NFCO
- PFND
- INSC
- BANK
- OTR
- GENG
- FOU
- OFII



Stima a settembre 2017

# Prelios SGR

## Principali investitori istituzionali

### Fondazioni e Casse/Enti di Previdenza



### Istituzioni Finanziarie



### Fondi comuni d'investimento



### Compagnie Assicuratrici



# Prelios SGR

## *Ultime operazioni concluse (1/2)*

---

Nell'ultimo triennio Prelios SGR ha istituito **14 nuovi fondi immobiliari** riservati a investitori professionali ed è subentrata nella gestione di **3 fondi** precedentemente avviati da competitor:

- **PAI** “Parchi Agroalimentari Italiani”, fondo multi comparto dedicato all’investimento in aree e immobili destinati a progetti di valorizzazione delle eccellenze enogastronomiche italiane. Il primo progetto riguarda la realizzazione di **FICO** – Eataly World, il più grande parco agroalimentare del mondo (inaugurazione novembre 2017)
- **IGEA**, che investe in iniziative di sviluppo residenziale, partecipato da un fondo d’investimento immobiliare chiuso di uno dei più dinamici player internazionali indipendenti nel settore dell’asset management
- **PRIMO RE**, istituito a esito dell’aggiudicazione del bando di gara pubblico promosso dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Dottori Commercialisti (CNPADC), che investe in beni immobili situati sul territorio italiano e a prevalente destinazione d’uso commerciale, terziaria o uffici
- **AURORA**, istituito mediante l’apporto di parte del patrimonio immobiliare di proprietà di un Fondo Pensione di una primaria banca italiana; il patrimonio immobiliare è costituito da immobili situati prevalentemente nella città di Roma, con destinazione d’uso uffici
- **BERNINA**, sottoscritto da CPDI SGR e il Gruppo Creval, sarà dedicato all’investimento in immobili cui sono stati erogati finanziamenti per lo sviluppo di progetti immobiliari, allo stato incompiuti e/o invenduti - da destinare ad iniziative di edilizia residenziale a favore delle fasce dei cittadini più deboli
- **MADISON IMPERIALE**, istituito nel 2016, partecipato da un primario fondo di private equity USA, investito in centraline locate al Gruppo Telecom

# Prelios SGR

## Ultime operazioni concluse (2/2)

---

- **IASO**, che ha avviato l'operatività nel corso del 2016 mediante l'apporto di un portafoglio immobiliare da parte di una Fondazione attiva nel settore sanitario. Attualmente annovera tra i propri investitori, oltre alla Fondazione, anche un primario fondo di *private equity*
- **LOGITA**, istituito nel 2016, che investe in immobili adibiti ad uso logistico di nuova generazione, è partecipato da un fondo inglese e da alcuni fondi pensione canadesi
- **RESTART**, istituito nel 2016, focalizzato in investimenti in immobili a destinazione d'uso prevalentemente residenziale originariamente posti a garanzia di esposizioni creditorie che mostrino ancora margine di recuperabilità
- **AREEF 1 ITALY**, istituito nel 2017, focalizzato in investimenti in immobili a destinazione d'uso prevalentemente terziaria situati nel centro di grandi città

### SUBENTRI IN MANDATI DI GESTIONE

- **Fondo ASCI - Abitare Sostenibile Centro Italia** (già Focus Est – Edilizia Sostenibile del Territorio), che investe in iniziative di *social housing* localizzate nel centro Italia. Nel fondo investe anche CDPI SGR per conto del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare)
- **Fondo GEOPONENTE**, specializzato in investimenti in immobili cielo-terra, prevalentemente a uso terziario, situati nel centro o in zone strategiche di grandi città o di capoluoghi di provincia
- **Fondo AGRIS**, consistente in un patrimonio immobiliare a uso prevalentemente produttivo relativo a società operanti nel settore dell'agroindustria

# I FONDI IMMOBILIARI

## Aspetti Generali

---

### Cos'è un fondo immobiliare?

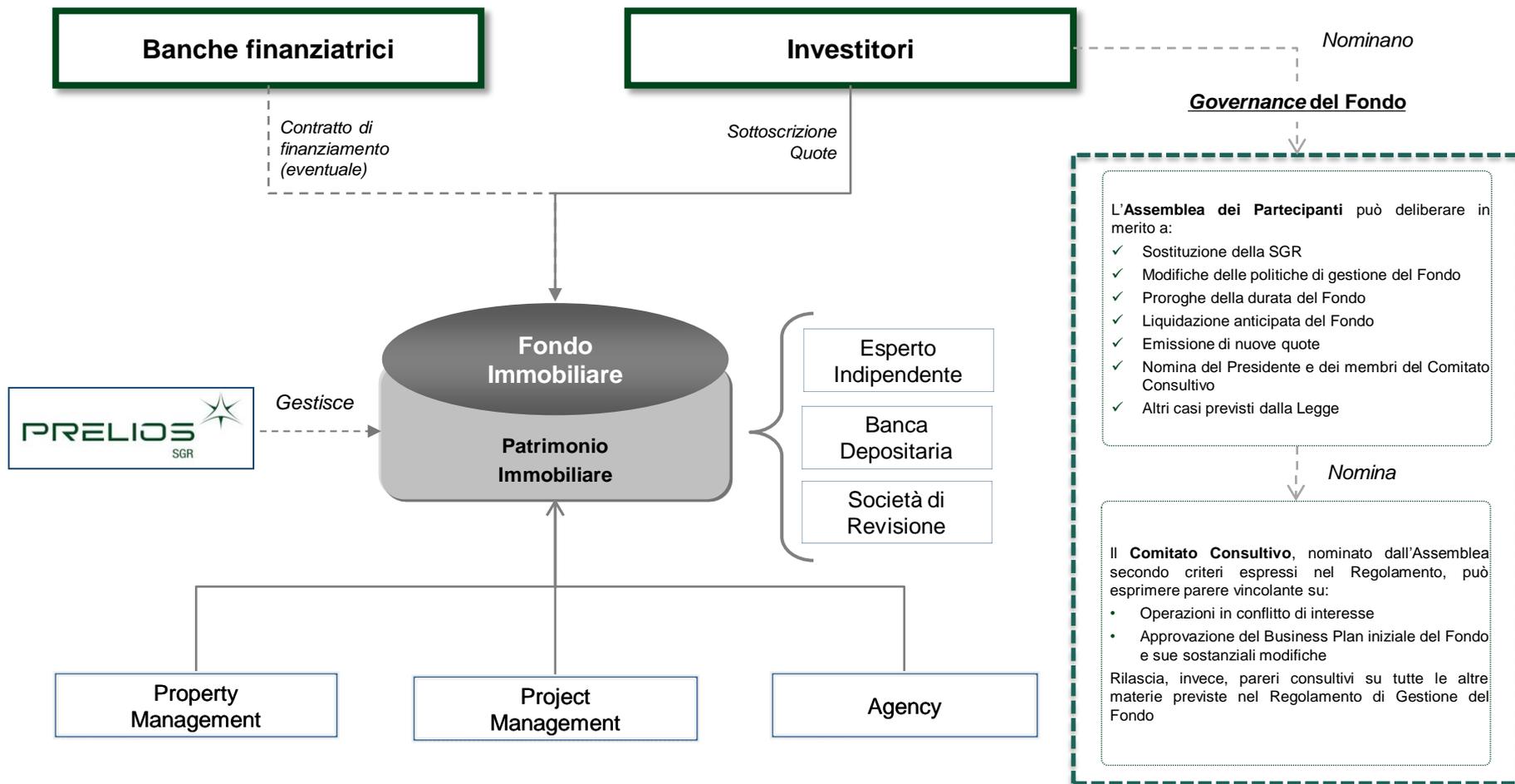
- I fondi immobiliari sono **prodotti di gestione collettiva del risparmio** che si caratterizzano per l'investimento di almeno 2/3 del proprio patrimonio in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.
- I fondi immobiliari costituiscono un **patrimonio autonomo** raccolto mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; gestito da una società di gestione di risparmio, in monte e nell'interesse dei partecipanti ed in autonomia dei medesimi .

### Vantaggi dell'investimento in quote di fondi immobiliari

- L'investimento in fondi immobiliari garantisce al sottoscrittore delle quote la possibilità di usufruire della **professionalità di operatori istituzionali specializzati nel settore**, potendo beneficiare di una maggiore **accessibilità e diversificazione del rischio** rispetto all'acquisto diretto di un immobile: attraverso l'acquisto di quote del fondo è possibile accedere alla leva finanziaria a tassi competitivi e partecipare ad un patrimonio di dimensioni e valore rilevanti.
- I motivi del successo dei Fondi sono essenzialmente dovuti a:
  - mercato regolamentato e trasparente;
  - gestione professionale;
  - formule di *corporate governance* tutelanti per i quotisti;
  - strumento adatto per investitori istituzionali quali Casse Previdenziali, Fondi Pensione, Fondazioni e Assicurazioni.

# I FONDI IMMOBILIARI

Struttura esemplificativa di un Fondo Immobiliare



# I FONDI IMMOBILIARI

Per la valorizzazione del patrimonio pubblico – i vantaggi

---

Il Fondo immobiliare ad apporto è divenuto, nel panorama nazionale nel corso degli ultimi, anni lo strumento che i soggetti pubblici hanno **utilizzato per la valorizzazione del patrimonio immobiliare** di proprietà, decretandone nelle sue molteplici forme lo strumento principe, in virtù delle qualità di:

- **trasparenza nella gestione**, grazie anche alla *governance* a cui le SGR sono sottoposte in un contesto regolamentato;
- **indipendenza gestoria della SGR**, che opera nel contesto delle politiche di investimento del Fondo;
- **professionalità nella gestione del patrimonio**, grazie ad operatori (la SGR) specializzati, consentendo alle Pubbliche Amministrazioni di concentrarsi sulle attività Core.

E' opportuno infine sottolineare come l'interesse del soggetto pubblico sia inoltre amplificato dalle esternalità positive del progetto di dismissione, in particolare:

- **l'indotto nel contesto territoriale** che l'attività di riqualificazione connessa alla valorizzazione comporta;
- **la riqualificazione del tessuto urbano**, conseguente e connesso con il restauro di immobili di interesse artistico;
- **la riconversione di aree industriali**, che oggi ricadono in un contesto urbano.

# I FONDI IMMOBILIARI

Le esperienze di Prelios SGR nella gestione del patrimonio pubblico

## Fondo Città di Torino



Nel 2007, Prelios SGR, a seguito dell'**aggiudicazione della gara indetta dal Comune di Torino** per l'istituzione, gestione e collocamento di un fondo immobiliare per la **valorizzazione del patrimonio immobiliare** dell'ente stesso, ha istituito il Fondo Città di Torino mediante **l'apporto/compravendita di 20 immobili del Comune** e il **successivo collocamento** di parte delle quote del fondo ad investitori terzi. Il fondo prevede **strategie di intervento differenziate** in base alle potenzialità di sviluppo di ciascun edificio: dal restauro conservativo alla realizzazione di progetti innovativi anche sotto il profilo dell'eco-sostenibilità.

## Fondo Immobiliare Regione Siciliana (FIPRS)



Fondo Immobiliare istituito da Prelios SGR nel 2006 a seguito dell'**aggiudicazione di un bando di gara da parte della Regione Siciliana** per la selezione di una SGR per l'istituzione, gestione e collocamento di un fondo immobiliare dedicato al patrimonio immobiliare di proprietà dello stesso ente pubblico. Il fondo è stato istituito mediante **l'apporto/compravendita di 34 immobili direzionali strumentali** da parte dell'ente promotore e la contestuale **sottoscrizione di contratti di locazione** a lunga scadenza da parte dello stesso ente con il fondo (*Sale & lease back*).

## Fondo Parchi Agroalimentari Italiani



Fondo immobiliare istituito da Prelios SGR nel 2014 a seguito dell'**aggiudicazione di un bando di gara promosso dal Centro Agroalimentare di Bologna S.c.p.A.** per l'istituzione, la costituzione e gestione del **fondo immobiliare PAI riservato ad investitori qualificati**. Il fondo è stato istituito mediante **l'apporto di un'area e di un complesso immobiliare** oggetto di diritto di superficie sino al 2054 con una superficie totale costruita pari a circa **76.000 mq**, oltre la **sottoscrizione di quote** per cassa da parte di investitori qualificati necessari per sviluppare gli interventi edilizi e funzionali comprensivi degli allestimenti delle aree di produzione e trasformazione.

# POSSIBILI AMBITI DI COLLABORAZIONE CON PRELIOS SGR

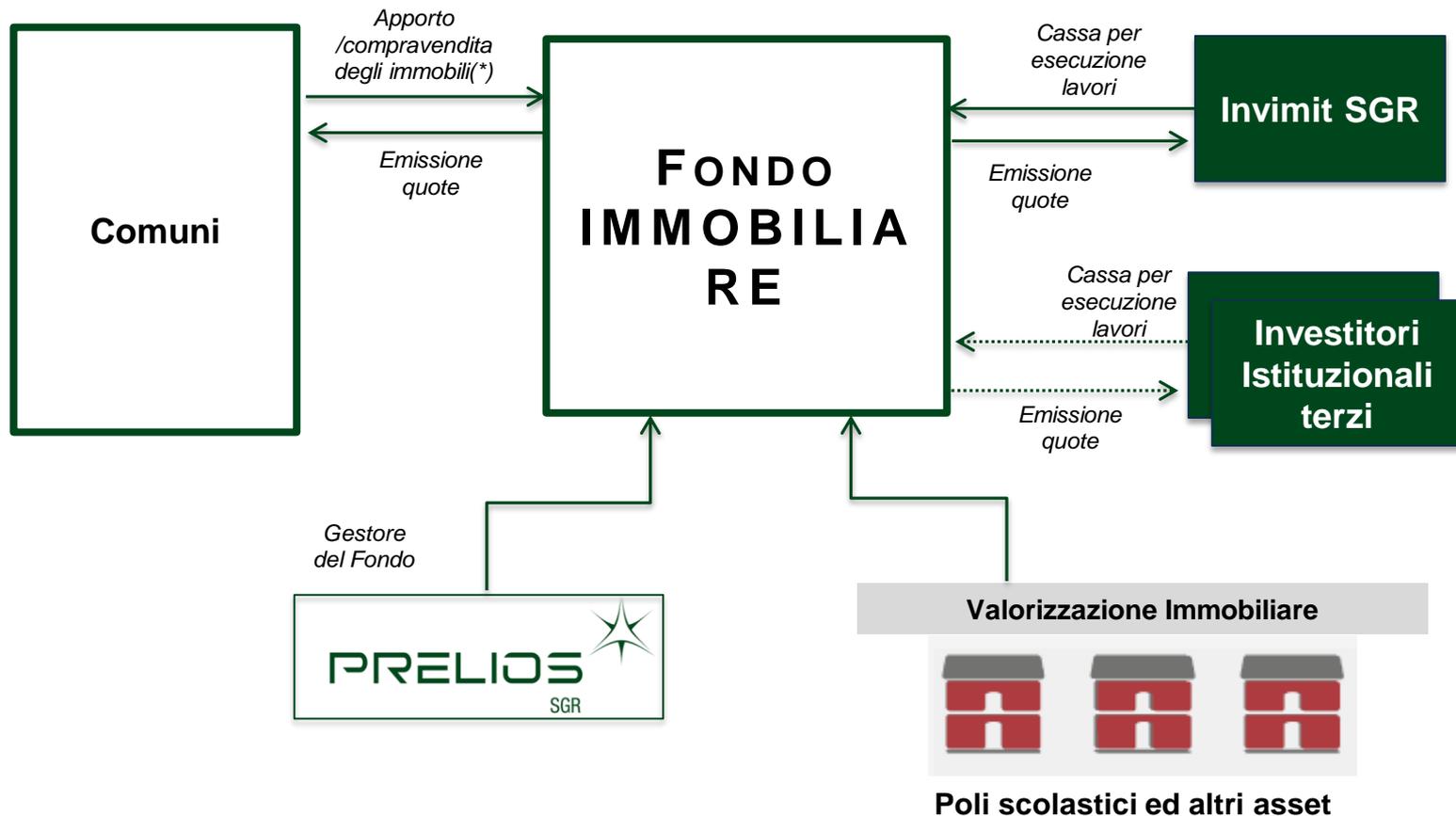
Possibile struttura dell'operazione (1/3)

- Prelios SGR intende porsi a supporto delle Pubbliche Amministrazioni per i processi di valutazione legati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare ivi inclusa la valorizzazione dei poli scolastici che consentano ricadute positive nel territorio di riferimento.
- In particolare, **Prelios SGR** intende proporsi quale **partner dell'Amministrazione Pubblica e di partner privati** nei processi di studio e implementazione delle singole iniziative nell'ambito della riqualificazione urbana con investimenti nel settore immobiliare pubblico, apportando, come proprio contributo, il *know how* e l'esperienza del Gruppo di appartenenza anche in virtù dell'attenzione e dell'impegno che Essa stessa ed il proprio Gruppo rivolgono da sempre alle tematiche di carattere economico/sociale/territoriale.
- Si evidenzia come l'azione pubblica nel settore immobiliare sempre più ricorre allo **strumento del fondo di investimento alternativo immobiliare per valorizzare i propri patrimoni immobiliari**.
- A tale riguardo Prelios SGR è interessata a studiare la possibilità di strutturazione un Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare (il «**Fondo**») dedicato alla valorizzazione degli immobili pubblici coinvolgendo, fra l'altro, anche operatori privati.



# POSSIBILI AMBITI DI COLLABORAZIONE CON PRELIOS SGR

Possibile struttura dell'operazione (2/3)



(\*) ovvero dei diritti reali relativi agli immobili.

# POSSIBILI AMBITI DI COLLABORAZIONE CON PRELIOS SGR

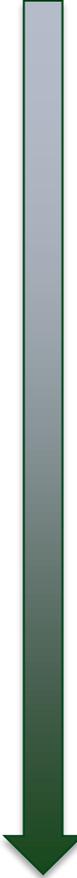
Possibile struttura dell'operazione (3/3)



# PROSSIMI PASSI

---

Nel caso in cui l'**Operazione** dovesse incontrare l'interesse delle Pubbliche Amministrazioni, il processo per la strutturazione dell'operazione, in analogia con quanto previsto dall'art. 33 del D.L. 98/2011 e art. 183 del D.Lgs. 50/2016, previa verifiche preventive di natura legale, potrebbe prevedere:

- 
- Predisposizione da parte di Prelios SGR di un'analisi preliminare del progetto
  - Qualora fosse riscontrato reciproco interesse, Prelios SGR potrebbe candidarsi quale promotore dell'iniziativa
  - Individuazione del perimetro immobiliare oggetto di valorizzazione
  - Due diligence tecnica, legale e fiscale, secondo le modalità che saranno individuate
  - Predisposizione da parte di Prelios SGR della proposta di valorizzazione, inclusiva, a titolo esemplificativo, progetto di fattibilità e del piano economico finanziario.
  - Delibere degli organi competenti delle parti con eventuale attribuzione della qualifica di proponente a Prelios SGR
  - Esperimento delle procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica

PRELIOS   
SGR

