

Investire nella riqualificazione del patrimonio immobiliare: la testimonianza di un operatore del settore

17 Novembre 2015

Massimiliano Bernes

Managing Director - Country Head Italy, AEW Europe

Riservato agli investitori professionali. Distribuzione vietata.

Focused on the future of real estate

1	Natixis Global Asset Management - Assetto proprietario - Una presenza globale	3
2	Natixis Global Asset Management - La nostra prospettiva	4
3	AEW Global	5
4	AEW Europe - SRI Policy	6
5	L'approccio AEW in fase di investimento	7
6	La fase di gestione	8
7	Green Rating Alliance: il metodo	9
8	L'allineamento di interessi nell'implementazione di una policy di SRI	10

Natixis Global Asset Management

Assetto proprietario - Una presenza globale

Numero di dipendenti: oltre 3.500

Patrimonio gestito: \$ 904,3 mld / € 811,6 mld*

Banque Populaire ►  BPCE ◀ Caisse d'Epargne

 NATIXIS

Corporate e Investment
Banking (CIB)

 **NATIXIS**
GLOBAL ASSET MANAGEMENT

Servizi finanziari
specializzati

Un unico punto di accesso ad una
serie di società di gestione specializzate
con sede in America, Europa, Asia
Una rete di distribuzione **globale**

*Valore patrimoniale netto (NAV) al 30 giugno 2015. Il patrimonio gestito può comprendere attività per le quali si forniscono servizi "non regolamentati". Per attività di servizi "non regolamentati" si intendono i casi non rientranti nella definizione SEC Form ADV, Parte 1.

Natixis Global AM - La nostra prospettiva

Professionisti leader nell'industria sui principali mercati mondiali



Soluzioni basate su indici
Patrimonio gestito: \$ 768 mln / € 689 mln



Gestione di investimenti immobiliari
Patrimonio gestito: \$ 30 mld / € 26,1 mld



Gestione di investimenti immobiliari in Europa
Patrimonio gestito: € 16,8 mld



Strategie di investimento alternative
Patrimonio gestito: \$ 7,2 mld / € 6,4 mld



Gestione di investimenti alternativi
Patrimonio gestito: \$ 7,0 mld / € 6,3 mld



Servizi di consulenza finanziaria e piattaforma fondi



Gestione di portafogli azionari concentrati
Patrimonio gestito: \$ 3,5 mld / € 3,1 mld



Gestione con approccio attivo di investimenti in infrastrutture brownfield denominati in euro
Patrimonio gestito: \$ 1,2 mld / € 1,1 mld



Soluzioni personalizzate per l'investimento in fondi hedge
Patrimonio gestito: \$ 313 mln / € 281 mln



Gestione di portafogli azionari, obbligazionari, diversificati e total return basati su forte convinzione
Patrimonio gestito: \$ 19,0 mld / € 17,0 mld



Gestione flessibile
Patrimonio gestito: \$ 700 mln / € 628 mln



Gestione azionaria nei Mercati Emergenti
Patrimonio gestito: \$ 765 mln / € 686 mln



Strategie azionarie con copertura (hedged)
Patrimonio gestito: \$ 12,2 mld / € 10,9 mld



Gestione di strategie obbligazionarie alternative e absolute global macro
Patrimonio gestito: \$ 7,8 mld / € 7,0 mld



Gestione di investimenti value
Patrimonio gestito: \$ 135,3 mld / € 121,4 mld



Gestione azionaria e obbligazionaria India
Patrimonio gestito: \$ 8,2 mld / € 7,3 mld



Gestione attiva obbligazionaria e azionaria basata sulla ricerca
Patrimonio gestito: \$ 235,7 mld / € 211,6 mld



Gestione overlay
Patrimonio gestito: \$ 17,0 mld / € 15,3 mld



Gestione di investimenti obbligazionari nell'ambito di portafogli tassabili ed esenti da imposte
Patrimonio gestito: \$ 11,7 mld / € 10,5 mld



Investimenti socialmente responsabili
Patrimonio gestito: \$ 6,2 mld / € 5,6 mld



Gestione azionaria, obbligazionaria, monetaria e bilanciata
Patrimonio gestito: \$ 354,6 mld / € 318,3 mld



ETF specializzati Smart Beta
Patrimonio gestito: \$ 2,4 mld / € 2,2 mld



Private equity
Patrimonio gestito: \$ 6,6 mld / € 5,9 mld



Gestione attiva flessibile, garantita, volatilità
Patrimonio gestito: € 17 mld



Gestione azionaria USA small, small/ mid-cap, e di portafogli concentrati all cap value
Patrimonio gestito: \$ 1,9 mld / € 1,7 mrd



Gestione azionaria USA
Patrimonio gestito: \$ 10,2 mld / € 9,2 mld



Specialisti della gestione multi-manager
Patrimonio gestito: \$ 7,1 mld / € 6,4 mld

¹ Una divisione di NGAM Advisors, L.P. ² Un marchio di DNCA Finance. ³ Una controllata di Natixis Asset Management. ⁴ Un marchio di Natixis Asset Management e Natixis Asset Management Asia Limited, con sedi a Singapore e Parigi. ⁵ Include sei diverse società di private equity. Le soluzioni offerte potrebbero non essere disponibili in tutte le giurisdizioni. ⁶ Un marchio di Natixis Asset Management.

AEW Global

Nord America, Europa e Asia

- Fondata nel 1981, AEW vanta un'esperienza ultratrentennale nell'investimento immobiliare
- Tra i maggiori gestori al mondo di investimenti real estate
 - 44 miliardi di euro di attivi in gestione in Nord America, Europa e Asia
- AEW Europe gestisce 16,8 miliardi di euro in immobili di tutte le tipologie dislocati in 14 paesi europei
- La ricerca integrata offre una prospettiva top-down
- Oltre 550 professionisti in 14 sedi
- Parte del Gruppo Natixis Global Asset Management Group



European Property
Investment Awards 2014
Winner

Nord America

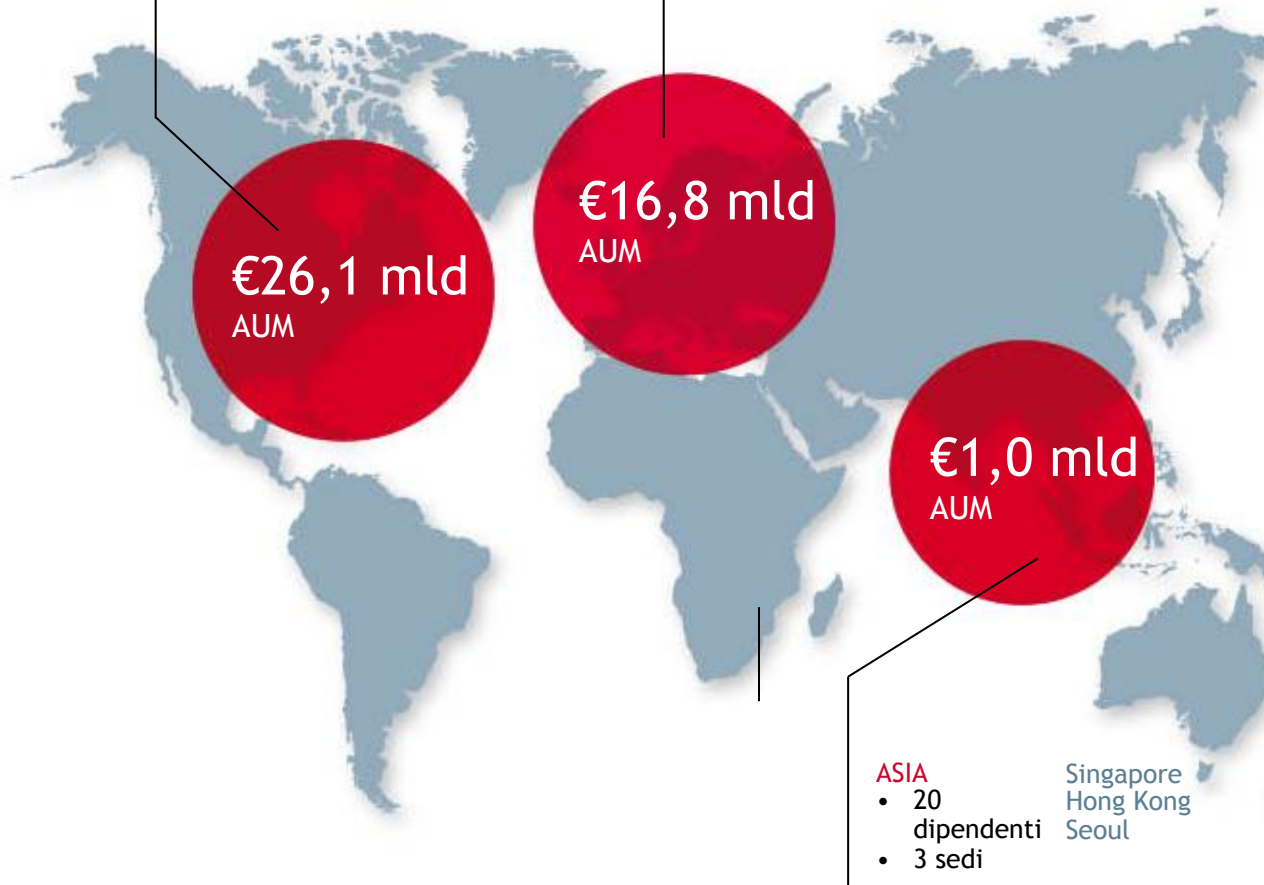
- oltre 250 dipendenti
- 2 sedi

Boston
Los Angeles

Europa

- Oltre 280 dipendenti
- 9 sedi

Parigi
Londra
Bucarest
Düsseldorf
Francoforte
Lussemburgo
Milano
Praga
Varsavia



Comprende AEW Europe e AEW Capital Management. Patrimonio gestito al 30 giugno 2015

- AEW Europe aderisce allo *United Nations Global Pact and Principles for Responsible Investment*, è membro del GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) e partecipa attivamente alle principali task force e working group dedicati allo sviluppo degli standard ambientali, quali il *Green Rating Alliance*, di cui è uno dei membri fondatori.
- L'impegno nel perseguire obiettivi di Investimento Responsabile e Sostenibile si è manifestato concretamente con l'implementazione da parte di AEW di una policy di sviluppo sostenibile attraverso:
 - Lo sviluppo di un know-how interno con la creazione di un Environmental Department all'interno di AEW Europe;
 - il coinvolgimento diretto ed un attivo contributo in workgroup strategici dedicato allo sviluppo di standard ambientali e strumenti di assessment delle performance ambientali di un immobile, quali il green rating tool, utile per valutare sia in fase acquisitiva che di gestione le performance di un asset e le sue potenzialità di miglioramento ambientale;
 - L'implementazione di una survey ambientale su un blocco di circa 100 asset, per creare un «genetic footprint» immobiliare e poter essere in grado di monitorare i miglioramenti delle performance ambientali.
- I tre elementi precedenti si sono successivamente concretizzati in un piano quinquennale che ha impattato trasversalmente alle nostre linee di business, incorporando le tematiche di carattere ambientale nei nostri processi operativi e decisionali.

- In fase di due diligence vengono avviate le seguenti valutazioni:
 - Audit tecnico;
 - Audit ambientale;
 - Utilizzo del green rating tool;
 - Audit energetico;

- Queste valutazioni ci permettono di:
 - conoscere la performance ESG (*Environmental Social Governance*) dell'immobile;
 - di sviluppare un business plan decennale con un piano di capital expenditures, che includa gli interventi volti all'efficientamento delle performance ambientali.

- Per gli asset in gestione il miglioramento della performance ESG è affidata all'asset management team.
 - I contratti di property management devono prevedere degli articoli sulla performance ESG;
 - I consumi energetici degli immobili in gestione sono costantemente monitorati;
 - Un energy manager esterno fornisce analisi e raccomandazioni circa l'andamento (operatività) dell'immobile e suggerisce il comportamento che i conduttori dovrebbero tenere per ridurre i consumi;
- Certificazioni ambientali:
 - Vengono sviluppati progetti di ristrutturazione che ci permettano di ottenere alcune certificazioni ambientali come HQE, Breeam o Leed*, o una certificazione energetica;
 - Per i progetti minori viene stilata una procedura a cui il property manager deve attenersi e che fissa gli obiettivi ESG adatti al progetto.
- Locazioni >2.000 mq: viene firmato un allegato ambientale (*green lease*) con i conduttori al fine di ridurre:
 - Consumi energetici
 - Consumi idrici
 - Produzione di rifiuti

*HQE: *Haut Qualité Environnementale/high environmental quality*

Breeam: BRE Environmental Assessment Method

Leed: Leadership in Energy and Environmental Design

Green Rating Alliance: il metodo

Green Rating è un'associazione no profit, fondata a Parigi nel 2009 per creare un meccanismo di rating che

- valuti le performance ambientali di un asset o di un portafoglio in maniera consistente e puntuale;
- possa essere utilizzato per monitorare le performance ambientali intrinseche ad edifici nuovi o già esistenti in Europa;
- possa raccomandare delle fonti di miglioramento delle performance ambientali.

6 indicatori di performance

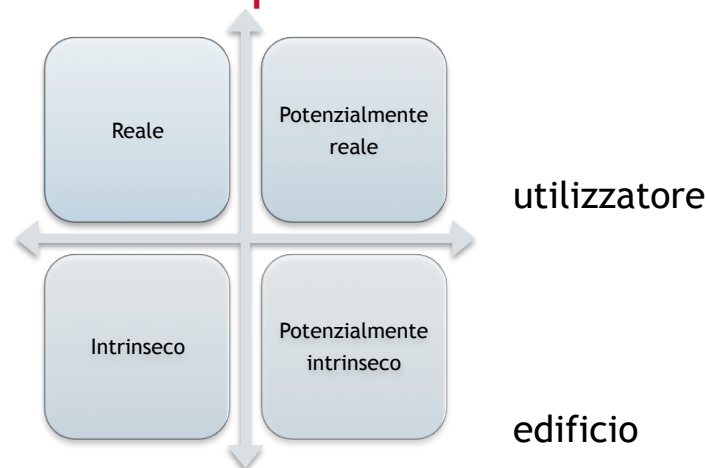
• Indicatori quantitativi



• Indicatori qualitativi



4 livelli di performance



- **Reale:** immobile occupato in gestione
- **Potenzialmente reale:** successivamente all'investimento, configurandolo nel suo uso attuale
- **Intrinseco:** caratteristiche base dell'immobile (valutazioni in base all'uso attuale)
- **Potenzialmente intrinseco:** dopo aver investito nell'immobile ed ottimizzato la manutenzione

L'allineamento di interessi nell'implementazione di una policy di SRI



L'implementazione e diffusione di una policy di SRI non può prescindere da un allineamento di interessi che deve coinvolgere necessariamente il gestore, l'investitore ed il tenant. L'aspetto etico ha sicuramente un profilo di rilevanza, ma deve essere supportato da considerazioni di carattere economico di lungo periodo.

- Riduzione del rischio di «obsolescenza normativa» attraverso l'anticipazione dei requisiti regolamentari;
- Miglioramento dell'efficienza energetica/ambientale e miglioramento delle performance;
- Ottimizzazione dei costi per l'efficienza ambientale, in ambito di piani estensivi di ristrutturazioni;
- Sensibilizzazione e approccio «educational» nei confronti del tenant;

Il mix di questi elementi, che necessariamente comportano dei costi in fase di assessment iniziale e di capital expenditure, hanno un impatto misurabile in termini di:

- Minori costi di gestione;
- Diminuzione del rischio locativo;
- Riduzione del gross to net;
- Easier to run - Easier to sell.

Avvertenze

Natixis Global Asset Management S.A. è la società capogruppo di una serie di società specializzate nella gestione e distribuzione a livello mondiale, compreso il gestore indicato nel presente documento.

Il presente documento è prodotto, da NGAM S.A., società di gestione del risparmio, o dagli uffici della sua succursale NGAM S.A., Succursale Italiana, una società Iscritta nell'elenco allegato all'Albo delle SGR tenuto dalla Banca d'Italia al n. 23458.3. NGAM S.A. è una società di gestione di diritto lussemburghese autorizzata dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier e registrata al numero B 115843. La sede legale di NGAM S.A. è 2 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Granducato del Lussemburgo. La sede legale di NGAM S.A., Succursale Italiana è in Via Larga, 2 - 20122 Milano, Italia.

Il presente documento è distribuito a fini puramente informativi. Le caratteristiche, i costi e i rischi inerenti all'investimento nel Fondo sono descritti nel Prospetto, nel Documento contenente Informazioni Chiave per l'Investitore (KIID) e nel Modulo di sottoscrizione e relativi allegati da consegnare prima della sottoscrizione. Il capitale investito e le performance non sono garantite. Si consiglia di mantenere l'investimento per la durata minima raccomandata. Il presente materiale non è da intendersi in termini di offerta di servizi finanziari né di sollecitazione o proposta di acquisto o vendita di strumenti finanziari. La vendita del fondo non è autorizzata in tutte le giurisdizioni e le attività di offerta e vendita dello stesso potrebbero essere limitate dall'autorità di vigilanza locale a talune tipologie di investitori. NGAM S.A. non è responsabile di eventuali decisioni adottate o meno in base al contenuto del presente documento né dell'utilizzo che di questo potrà essere fatto da terzi.

Il riferimento ad un ranking e /o un premio non fornisce garanzie per le performance future.

Le analisi e le opinioni qui espresse rappresentano i giudizi soggettivi degli intervistati alla data riportata e sono soggette a cambiamenti. Le informazioni riportate nel presente materiale sono ritenute attendibili da NGAM S.A.; tuttavia non è possibile garantirne precisione, adeguatezza o completezza.

Il presente materiale non può, in tutto o in parte, essere pubblicato, riprodotto o diffuso ai terzi o clienti finali.

Documento ad uso riservato degli investitori professionali di cui è vietata la diffusione tra il pubblico.