

**PF EXPO17**  
26.09 • ROMA

---

**FONDO PERSONAE**  
***GLI IMMOBILI PER LA SILVER SOCIETY***

Dr. Franco Torra – Head of Asset Management  
Serenissima SGR S.p.A.

## INTRODUZIONE

- La duration dell'investimento oltre che le necessità di gestori strutturati conducono alla ricerca di immobili/strutture di alta qualità ed in grado di esprimere emozioni nei clienti ed efficienze nei gestori.
- La **capacità di reddituale** sorge dalle due componenti fondanti:
  - **Capacità ed efficienza del gestore**
  - **Qualità ed efficienza della struttura gestita**



La **capacità** degli immobili  
**di plasmarsi** alle necessità  
dei propri conduttori ne fa  
**garanzia di redditività e**  
**tenuta patrimoniale**

## IL MERCATO

- In linea con Il trend attuale, soddisfa l'orientamento degli investitori istituzionali verso **gestioni immobiliari indirette** (es: Fondi, SIIQ,.. ) con attenzione portafogli alternativi e diversificati e alleggerimento dell'impegno in strutture proprie.
- Le occasioni di incontro con Investitori hanno confermato **la sollecitazione e la nostra determinazione nell'applicarci nel segmento.**
- **Cresce la propensione a rivolgersi a strutture istituzionali**, trasparenti ed efficaci nella gestione.
- L'ottica dell'**investimento immobiliare vira da una visione più speculativa ad una legata al contributo all'economia reale** mediante partecipazione al processo d'infrastrutturazione.
- Si fonda sul principio di rivolgersi ad un settore **valore economico e sociale** crescente con capacità economica stabile e di generazione flussi di cassa costanti nel tempo.
- Si concretizza nell'interazione reale **con Parter Industriali solidi e capaci in settori ancora immaturi e a forte necessità di crescita e qualificazione** che, in un contesto in cui il consumo di superfici immobiliari, per tutte le destinazioni, è stabile o in contrazione, esprime concrete necessità di spazi incrementali.



FONDO PERSONAE

Dr. Franco Torra  
Head of Asset Management  
Serenissima SGR S.p.A.

# Un prodotto finanziario alla base di un investimento **Real Estate**

## LA STORIA DEL FONDO

- L'attività di strutturazione del Fondo Personae, nata su iniziativa di Casamia Immobiliare S.p.A. (filiale Italiana di Orpea Group S.A.) nasce nel 20 febbraio 2015 attraverso l'avvio da parte di Gruppo Orpea di un **processo di selezione privata volto ad individuare una Società di Gestione del Risparmio con la quale strutturare il progetto Fondo.**
- **Nel mese di settembre 2015**, a valle dell'espletamento della procedura di selezione, **Serenissima è stata nominata aggiudicataria della procedura**, si sono quindi avviate le attività di strutturazione ed istituzione del Fondo.
- La SGR, **il 3 agosto 2016, ha istituito il Fondo e avviato la raccolta.**



Asset Management  
Company

Soponsor & Operating  
Partner





**IL VALORE CONCRETO DI  
UNA SOLIDA PARTNERSHIP  
INDUSTRIALE**

Dr. Franco Torra  
Head of Asset Management  
Serenissima SGR S.p.A.

## PARTNERSHIP INDUSTRIALE

- Il Gruppo Orpea ed altri **operatori strutturati fanno la differenza.**
- Certezza nell'efficienza del pensiero degli edifici e nella gestione immobiliare garantita all'expertise di Gruppi come Orpea nel settore ... **PAF (Pagatore di Affitti) ideale.**
- **Proceduralizzazione gestionale e cristallizzazione della conoscenza.**
- **Trasparenza e vigilanza**, sia in capo a Serenissima sia in capo a Orpea, **a maggior tutela dell'Investitore.**
- **Solidità economico/patrimoniale** dell'operatore Gruppo Orpea **come benchmark** per l'individuazione delle caratteristiche e la valutazione degli altri operatori.

## IL FONDO PERSONAE

- Il Fondo Personae è un Fondo d'Investimento Alternativo Immobiliare Chiuso, anche ad apporto, **dedicato alle Strutture Sanitarie e Socio-Sanitarie**, ovvero specializzato in investimenti immobiliari connessi con l'abitare e l'assistenza agli anziani, con la cura delle disabilità fisiche e mentali e con la riabilitazione di persone di qualsiasi età, nonché con la ricerca/prevenzione/cura della salute.
- La durata del Fondo è fissata in **15 anni**.
- Il capitale del Fondo è suddiviso in **3 differenti classi di Quote** (A, B e C) con differenti diritti e privilegi a seconda della propensione al rischio e tipologia d'investitore.
- **Valore nominale** per singola quota **pari a 250.000 euro**.
- **Div. Yield dal 3% al 7%**.
- **IRR dal 5% al 7%**.



## IL FONDO PERSONAE

- Le analisi demografiche nazionali ed Europe evidenziano un **Indice di Vecchiaia** (grado di invecchiamento di una popolazione) **in continuo aumento**.
- **Si stima un fabbisogno**, in strutture RSA, **di ulteriori posti letto di circa 60 – 80.000 per i prossimi 10 anni** (pari ad un investimento di circa 8 – 10 miliardi di euro).
- **Settore molto frammentato** in cui la rappresentanza pubblica pesa per il 45%, il no-profit per il 35% ed i privati solo per il 20% di cui pochi gruppi strutturati.
- **Importanti prospettive di consolidamento e crescita di settore** anche dovute al ridimensionamento della spesa pubblica nello stesso oltre che l'inferiore assistenza familiare.
- **Esigenza di moderne Strutture/Residenze** in grado di offrire prestazioni assistenziali di qualità sia strutturali ed abitative che funzionali ed operative.

## IL FONDO PERSONAE

- **Il Fondo prevede l'utilizzo di una strategia «buy and hold»** attraverso la stipula di nuovi contratti di locazione a lungo termine.
- Il Fondo investe in **ottica «PAN-Europea»** se pur allocando (come da regolamento di gestione) la maggioranza del proprio attivo sul territorio nazionale.
- **Le strutture target**, preliminarmente analizzate e valutate dalla SGR, **dovranno avere standard qualitativi** (monitorabili nel tempo) **adeguati a minimizzare** ogni eventuale **rischio collegato alla prestazione «industriale»** delle stesse.
- L'investimento in strutture sarà effettuato in presenza di **solide realtà industriali capaci garantire flussi di cassa costanti (locazioni) al Fondo ed ai propri investitori.**

## IL FONDO PERSONAE

- Il Fondo Personae offre la possibilità di **investire indirettamente** in un **settore in grande sviluppo ed anticiclico**.
- Il Fondo Personae, viste le complessità di investire nel settore in modo diretto da parte di investitori istituzionali, si propone quale professionale ed efficace modalità di investimento indiretta con criteri di **diversificazione e forte presidio applicati sia dalla SGR che dal partner strategico**.
- **Il Fondo è uno dei primi strumenti di mercato dedicato al settore delle RSA e cliniche** dando vita ad un unicum nel suo genere, inoltre è uno dei pochi Fondi immobiliari italiani con caratteristica pan-europee sin dal principio.

## SERENISSIMA SGR S.P.A.

- **SERENISSIMA SGR S.P.A.** è iscritta al n.68 della sezione GEFIA dell'albo di cui all'art. 35 del D.Lgs. 58/98 tenuto dalla Banca d'Italia (ex. N. 184 dell'Albo delle SGR).
- **Fondata nel 2004 oggi gestisce 19 FIA Immobiliari pari a circa 1.7 bln di masse gestite.**
- **Investimenti su tutto il territorio Nazionale e, limitatamente, in Europa.**
- All'interno dei portafogli in gestione si possono trovare **tutte le asset class e/o categorie merceologiche tipiche del mercato Real Estate.**

