



L'evoluzione GREEN del Settore Immobiliare Europeo

Itinerari Previdenziali
CONVEGNO DI PRIMAVERA
Marzo 2022

*Interviene: Valentina Valdameri, CFA
Senior Sales Manager Fidelity International*

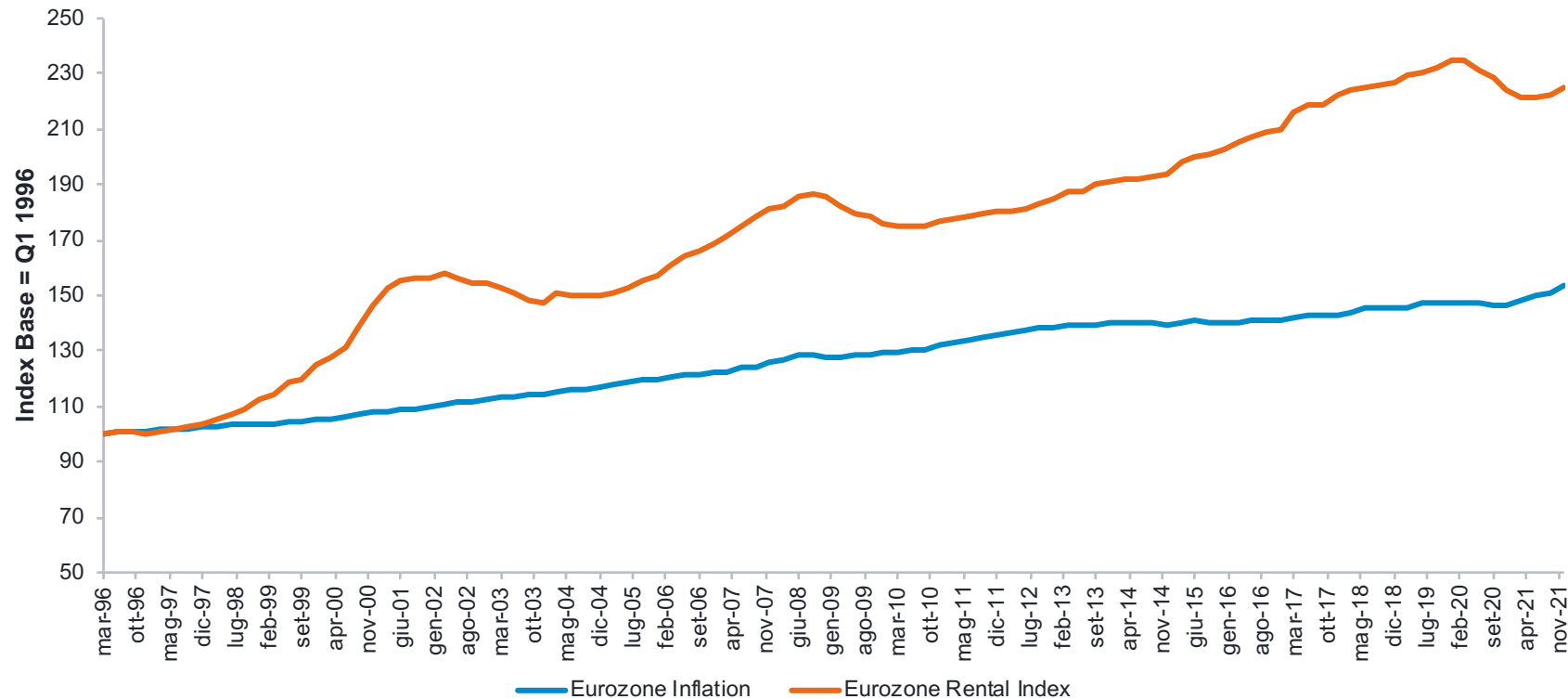
Solo per Investitori Professionali

Settore Immobiliare Europeo in uno scenario inflattivo

La rivalutazione dei canoni offre una copertura dall'inflazione

Solida correlazione tra i canoni di locazione e l'inflazione in Europa ($r = 0.96$)

Crescita dei canoni di locazione nell'Eurozona vs. crescita dell'inflazione core

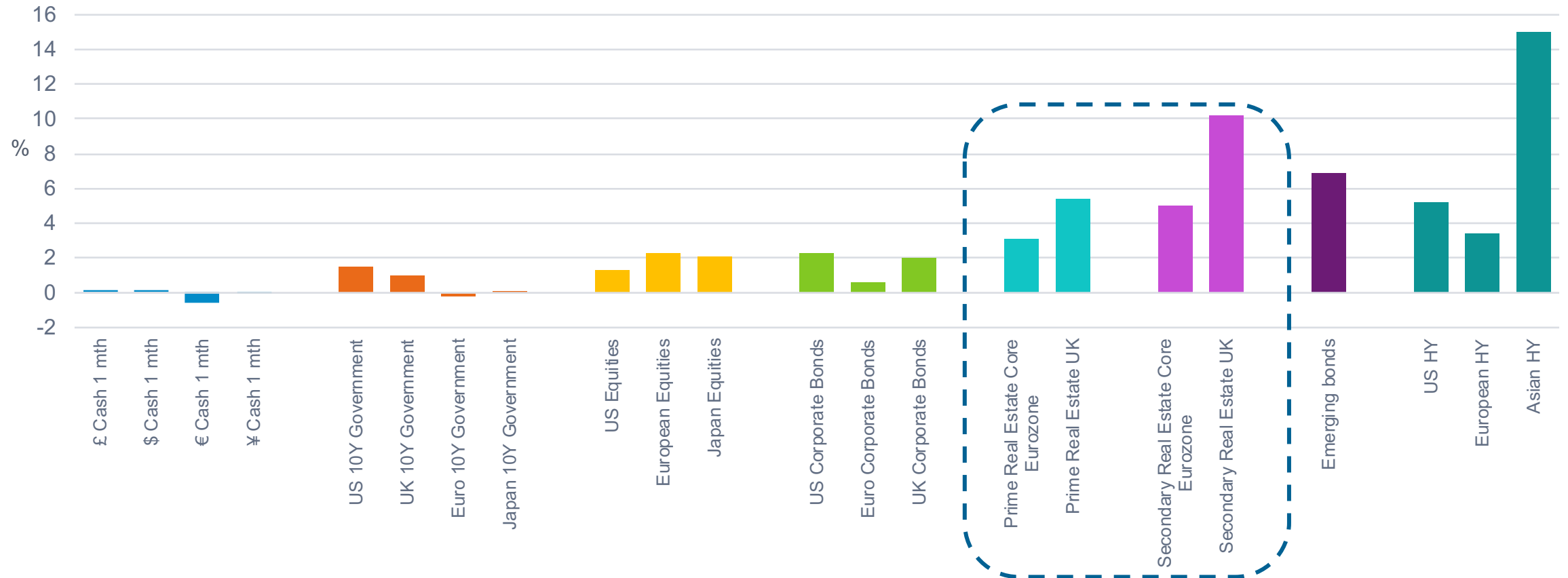


Fonte: Eurostat, CBRE, Dicembre 2021.

I rendimenti del Settore Immobiliare Europeo

Appetibilità rispetto ad altre classi di attivo

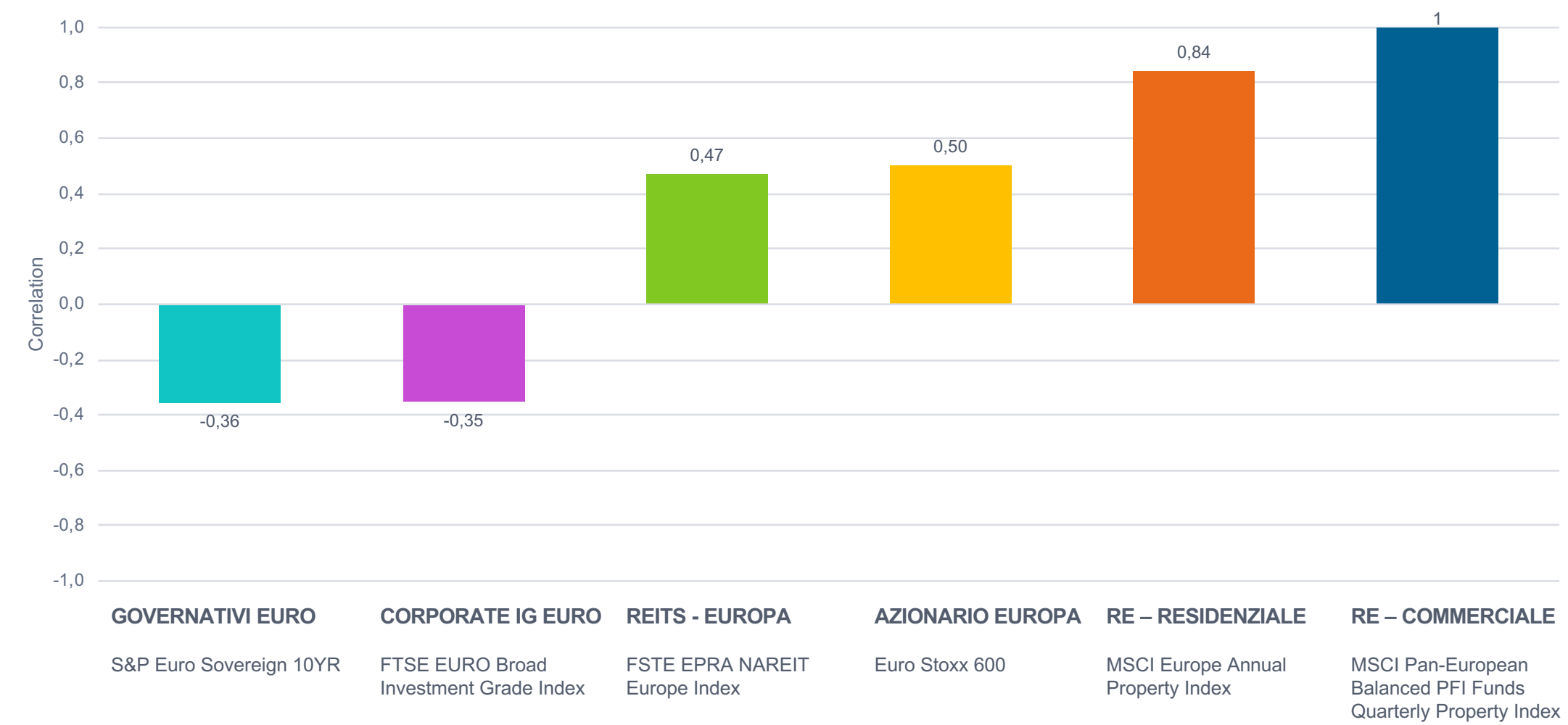
Reddito per asset class - dicembre 2021



Fonte: Bloomberg, CBRE, Datastream, Merrill Lynch, 31/12/2021.

Correlazione delle asset class Europee 2008-2021

Rendimento «bond-like», con il beneficio della diversificazione



Fonte: Fidelity International, Bloomberg, MSCI, dicembre 2021

L'esperienza di Fidelity nel Settore Immobiliare Europeo

La storia di Fidelity nel Real Estate

Una “boutique” dedicata al real estate all'interno di un'affermata casa di investimento globale



La performance passata non è un indicatore affidabile dei risultati futuri. Il valore degli investimenti può scendere così come salire e gli investitori possono recuperare meno di quanto investito.

Fonte: Fidelity International, 31/12/2021 salvo diversa indicazione. 1 Al 30/09/2021 in quanto i dati dell'indice sono ritardati di un trimestre. Avvio del Fidelity Eurozone Select Real Estate Fund fissato al 30 giugno 2011. L'indice di riferimento per Eurozone Select Fund è l'MSCI Balanced Pan-European Property Funds Index. 2 Fidelity UK Real Estate Fund data di lancio fissata al 30 giugno 2008. L'indice di riferimento per il Comparto UK Real Estate Fund è l'indice MSCI UK PFI - All Balanced Property Funds.

Il Team Real Estate Europeo

Sfruttare le informazioni e la dimensione della piattaforma di ricerca Fidelity



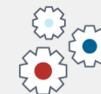
39
professionisti
d'investimento



6 uffici di
gestione in
Europa



27
anni di esperienza in
media



**Team lavora
insieme dal lancio
della strategia**

Team di investimenti immobiliari in Europa continentale

**Portfolio
management**

Asset management

**Sustainability
Manager**

Team di ricerca Immobiliare

Ricerca Tematica

Analisi quantitativa

**Due diligence sui
locatari**



Keith Sutton

Gestore, European Real Estate
Esperienza nel settore: 31 anni
Basato a: Monaco, Germania



Kim Politzer

Responsabile della Ricerca,
European Real Estate
Esperienza nel settore: 30 anni
Basato a: Londra

Piattaforma di ricerca Fidelity

Ricerca fondamentale e di sostenibilità

260 professionisti della ricerca*

Ricerca Azionaria

Ricerca Obbligazionaria

Ricerca Real Estate

ESG team

Ricerca Macro

Ricerca team legali

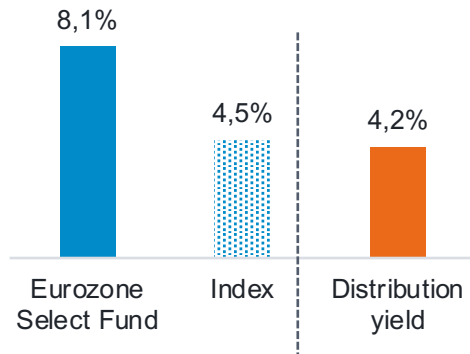
Fonte: Fidelity International, 31/12/2021. * I dati includono gli analisti di ricerca, il personale di supporto alla ricerca azionaria e gli analisti per l'investimento sostenibile. Quest'ultimo include i membri dedicati del Sustainable Investing Team. Alcune risorse di Sustainable Investing svolgono anche un ruolo di gestione del portafoglio.

Fidelity Eurozone Select Real Estate Fund

Un approccio differente che produce risultati interessanti

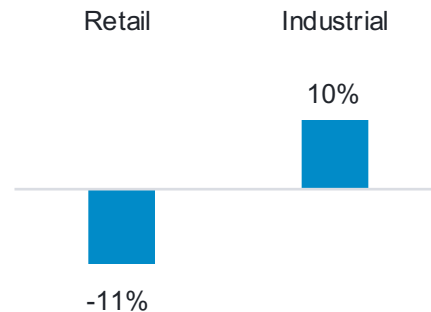
Track record di sovra performance e stabilità del reddito

Sovrapformance annualizzata del 3,3% dal 2011 e rendimento distribuito elevato



Portafoglio posizionato sui nuovi trend

Pesi relativi settoriali medi a 7 anni



Stabilità di riscossione degli affitti nonostante Covid-19

Tasso medio di riscossione dell'affitto da parte degli inquilini durante la pandemia di Covid-19

97%

Obiettivo del rating di sostenibilità interno raggiunto con 3 anni di anticipo

GRESB Score in 2021

86/100



La performance passata non è un indicatore affidabile dei risultati futuri. Il valore degli investimenti può scendere così come salire e gli investitori possono recuperare meno di quanto investito.

Fonte: Fidelity International, MSCI Analytics, GRESB. Dati al 31/12/2021 salvo diversa indicazione. 1 Performance al 31/12/2021. Inizio del fondo Eurozone Select Real Estate fissato al 30/06/2011. A partire dal 3° trimestre 2021, MSCI ha modificato la metodologia di calcolo del rendimento per utilizzare un calcolo del rendimento ponderato nel tempo per tutte le classi di azioni del fondo. Il rendimento totale del Fondo eff. Q3 2021 si basa sulla metodologia di calcolo di MSCI. L'indice di riferimento per Eurozone Select Real Estate Fund è l'MSCI Balanced Pan-European Property Funds Index. 2 Rendimento medio annuo della distribuzione al 31/12/2021 e dall'inizio della classe di azioni a distribuzione nel 3° trimestre 2013. Il dividend yield non è garantito e può essere soggetto a variazioni. 3 Al 31/12/2021. 4 Tasso medio di riscossione degli affitti per l'Eurozone Select Real Estate Fund nel periodo Q2 2020-Q4 2021. 5 Obiettivo interno di raggiungere un punteggio GRESB di 80 entro il 2023 (GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Strategia che si concentra sui mercati dell'Europa centrale

Operando nei mercati europei più grandi e liquidi



I Paesi «core»
rappresentano il 70%
dell'intero mercato
Europeo



Esposizioni solo in Euro



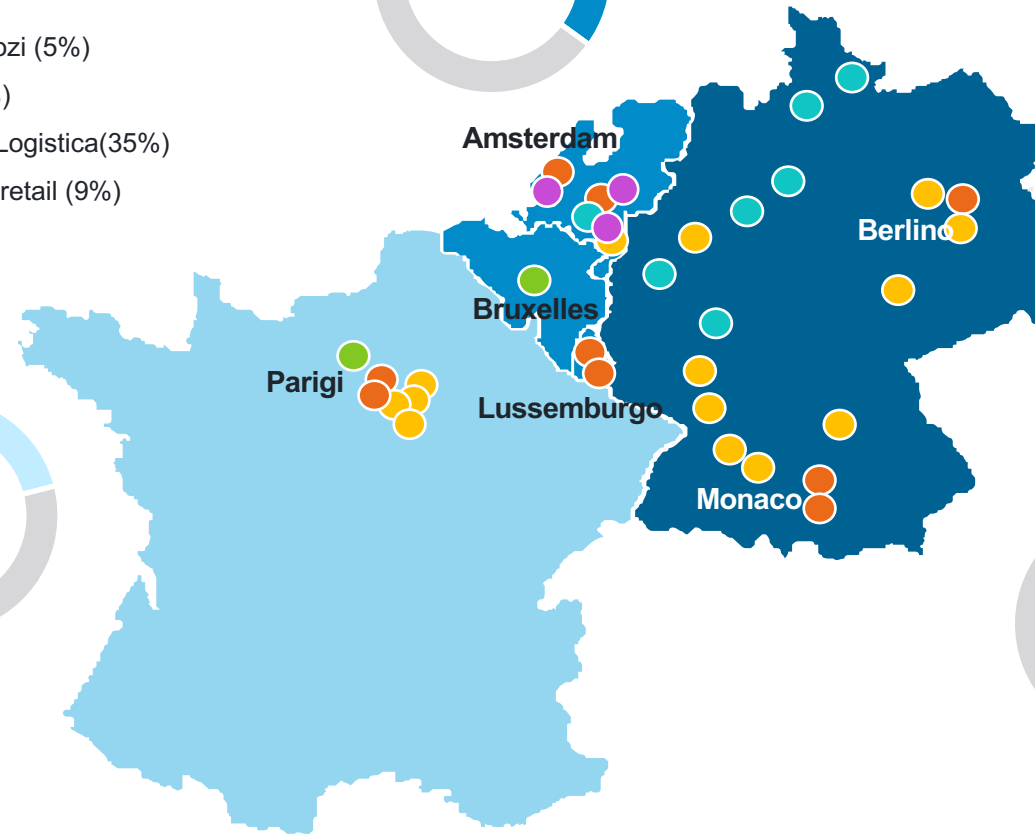
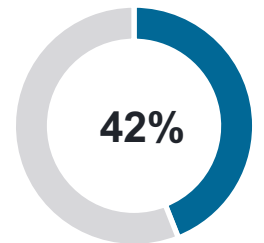
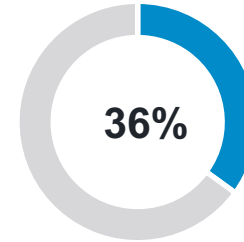
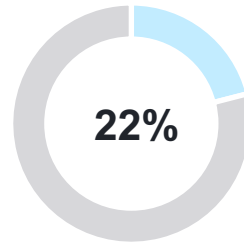
Posizionato per la stabilità
e la crescita



Approccio di sostenibilità
attiva, classificato articolo
8 ex-SFDR*

Asset allocation attuale

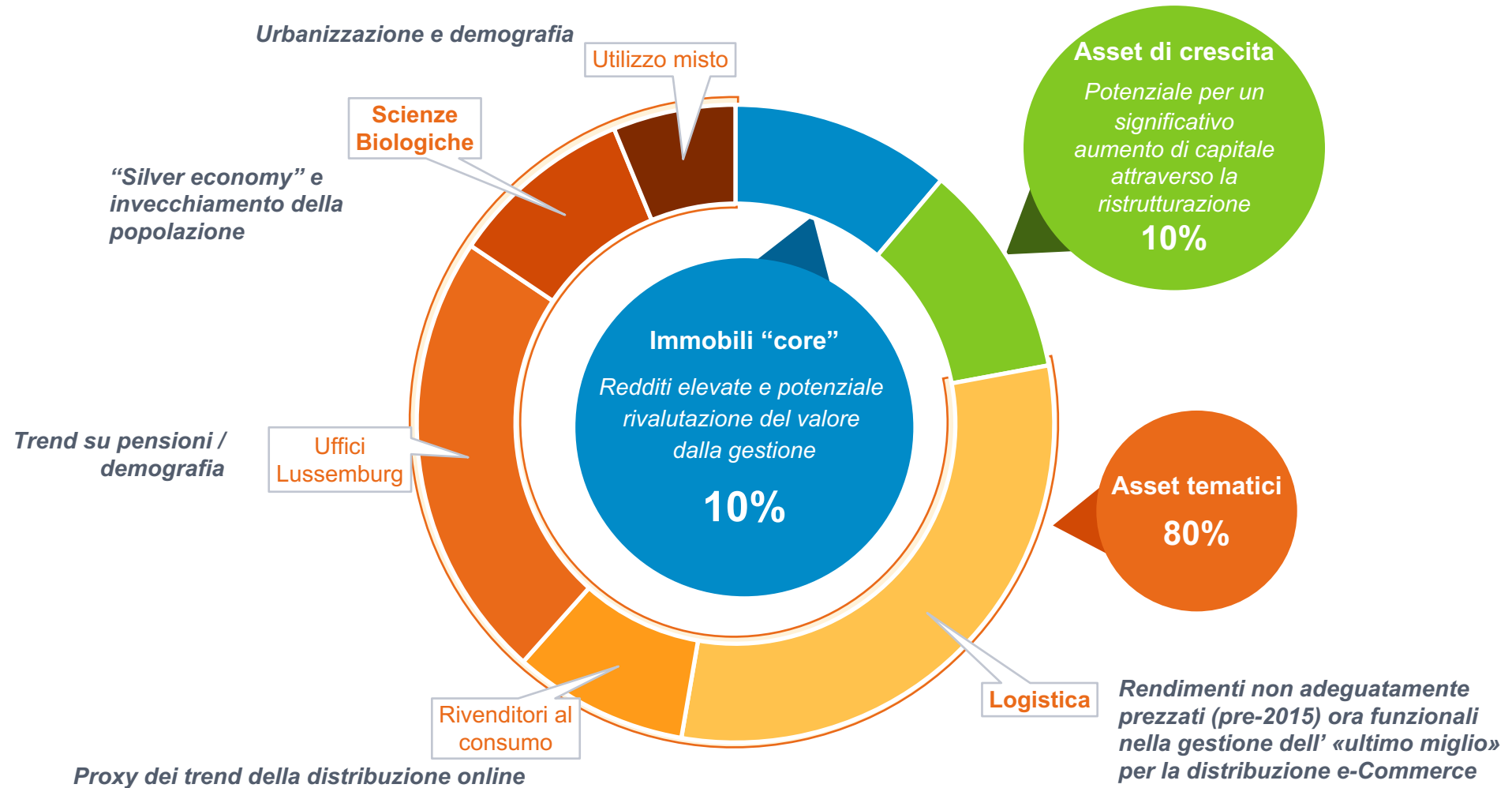
- Retail/negozi (5%)
- Uffici (44%)
- Industriali/Logistica(35%)
- Magazzini retail (9%)
- Altro (7%)



Fonte: Fidelity International, 31/12/2021. *Come da SFDR = Sustainable Finance Disclosure Regulation.

Costruire un portafoglio di immobili adatti per il futuro

Identificare asset che siano sostenuti da flussi di reddito stabili e in linea con i trend del futuro



Fonte: Fidelity International, febbraio 2022. Le opinioni espresse potrebbero non essere più attuali e potrebbero essere già state prese in considerazione da Fidelity International.

Esempi di temi in portafoglio

Proprietà dedicata alla R&S situata nel Leiden Bio Science Park, Paesi Bassi - Uno dei primi 5 poli in Europa



Opportunità Top-down dal tema

Scienze Biologiche

Bassa correlazione, reddito stabile

- Il settore delle scienze biologiche ha logiche indipendenti dal ciclo economico
- L'invecchiamento della popolazione e lo sviluppo tecnologico guidano gli investimenti
- Ottima tenuta durante la pandemia Covid-19
- Settore in crescita e aumento della liquidità come presupposti per una compressione dei rendimenti

Sfruttare la piattaforma Fidelity :



Alex Gold

Gestore del
Global Health Care Fund



Judith Finegold

Co-gestore e Analista
Global Healthcare azionario

Prezzo di acquisto
€54m

Rendimento netto iniziale
3.9%

Il più grande locatario
Astellas B.V.
(Moody's A2 rated)

AWULT*
12 anni

BREEAM Certificate
Molto buono (BNB)
Eccellente (BIU)

Settore relativamente immune dalla volatilità di mercato, sostenuto dalla concentrazione di ricchezza e dai fattori demografici

Fonte: Fidelity International, febbraio 2022. *AWULT: durata media ponderata di locazione non scaduta.

L'evoluzione GREEN del Settore Immobiliare Europeo

Affrontare una sfida globale

Una grande opportunità per mettere in campo le nostre capacità in tema di sostenibilità

Una sfida globale per gestori e investitori

81%

dell'attuale stock di RE commerciali dell'UE deve essere rinnovato per raggiungere gli obiettivi climatici

Solo l'1%

degli edifici in tutta l'UE sono sottoposti a ristrutturazioni energeticamente efficienti ogni anno

40%

delle emissioni totali di carbonio provengono direttamente o indirettamente dal settore immobiliare dei Paesi sviluppati

Obiettivo Paris Agreement

ridurre le emissioni globali di CO2 dell'80% entro il 2050 rispetto al 1990

Il ruolo dell'*Impact Investing*

L'Associazione Europea per gli investitori in veicoli immobiliari non quotati (INREV) ha definito lo scorso anno la **cornice per gli investimenti a impatto nel Real estate**.

L'obiettivo è quello di “**generare un impatto sociale e/o ambientale positivo e misurabile**, insieme ad un ritorno finanziario”⁵

Fonte: Fidelity International, dicembre 2021. 1 RICS: Efficienza energetica del parco immobiliare nell'UE, 31/07/2020. 2 Commissione europea: Renovation Wave ottobre 2020. 3 Agenzia internazionale dell'energia, dicembre 2020. 4 Nazioni Unite, novembre 2016. 5 INREV, Associazione europea per gli investitori in veicoli immobiliari non quotati, luglio 2021.

L'evoluzione GREEN del settore Immobiliare Europeo

L'Europa guida la crescita della partecipazione mondiale al GRESB

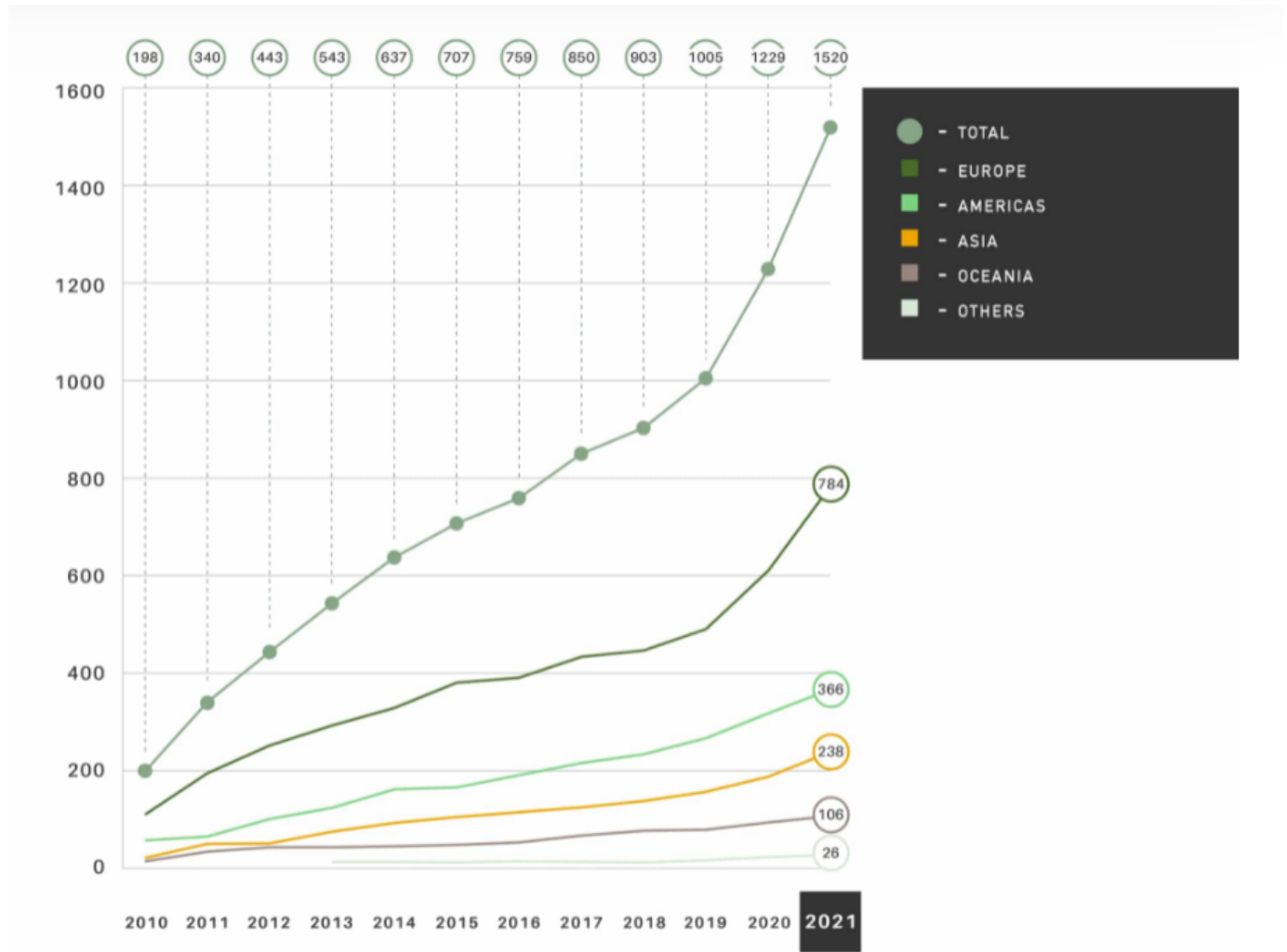
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Creato nel 2009, GRESB è oggi riconosciuto come l'indice ESG globale per i mercati immobiliari e le infrastrutture.

La Fondazione GRESB si concentra sullo sviluppo, il riconoscimento e la gestione degli Standard GRESB, nonché sulla validazione dei punteggi GRESB delle società aderenti.

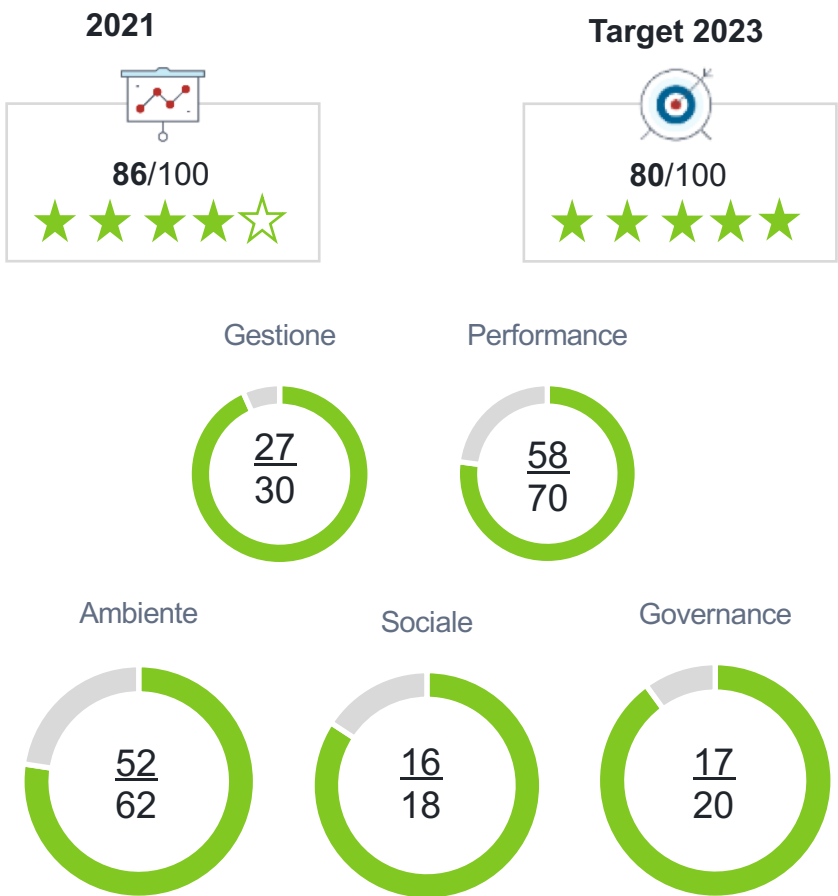
Nel 2021, 1.520 tra società immobiliari, fondi immobiliari e infrastrutturali, REITs e costruttori hanno partecipato alla costruzione dell'indice, che attualmente copre \$5.7 trilioni di AUM e 117.000 immobili.

Fonte: <https://gresb.com/nl-en/2021-real-estate-assessment-results/>

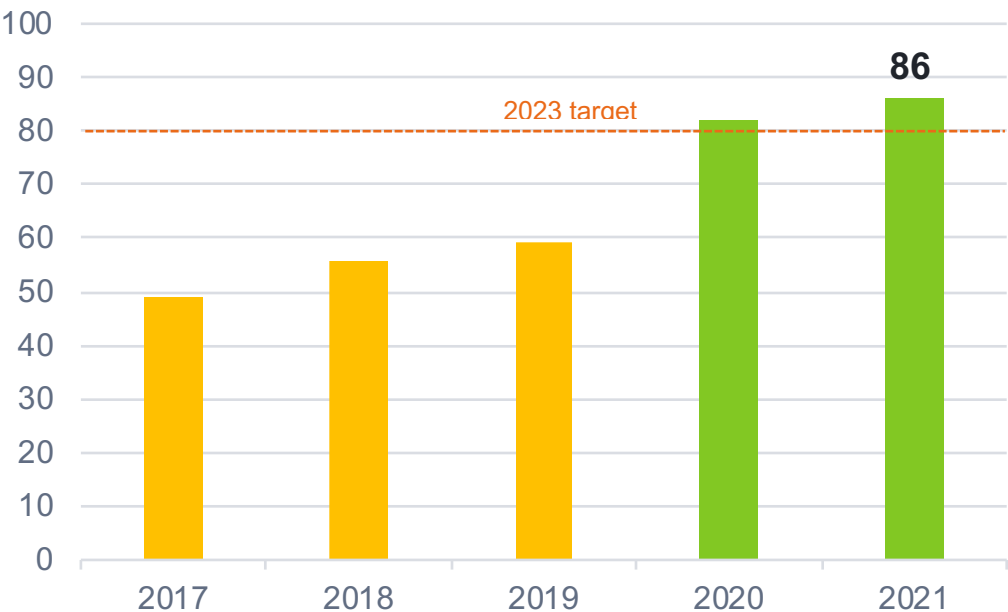


L'assegnazione del punteggio GRESB

Esempio: Fidelity Eurozone Select Real Estate Fund



Fidelity Eurozone Real Estate Fund - punteggio GRESB annuale



Prossimo Target 2023:

Rientrare nei migliori 20% dell'universo GRESB globale

Fonte: Fidelity International, febbraio 2022. Punteggio GRESB per il periodo di riferimento 2020 come pubblicato nell'autunno 2021.

Approccio attivo e integrato alla sostenibilità

Sostenuto da obiettivi definiti, dati concreti e una forte governance

Obiettivi:



Portafogli a prova di futuro



Rischio ESG ridotto



Ridurre l'impatto ambientale

Integrato in tutto il ciclo di investimento, dall'acquisizione alla cessione degli immobili



Sondaggio sulla sostenibilità degli edifici



Revisione profilo ESG dei locatari



Screening dei locatari per identificare eventuali esclusioni



Considerazioni ESG integrate nel piano aziendale



Lavorare con i locatari per migliorare l'utilizzo efficiente di energia e acqua



Revisione annuale del GRESB per evidenziare le aree di miglioramento



Installazione di luci a LED



Riscaldamento e costruzione di edifici efficienti dal punto di vista energetico



Installazione di rastrelliere per biciclette

BREEAM®



Sfruttare la competenza del team ESG di Fidelity

Obiettivi di sostenibilità nel settore Immobiliare di Fidelity

Obiettivi definiti aiutano a seguire i progressi e monitorare l'efficacia delle azioni



Energia & Carbone

- 1 Consumo di energia**
Ridurre il consumo di energia utilizzato da Fidelity del 15% entro il 2023* - un obiettivo nominale del 3% all'anno.
- 2 Energia rinnovabile**
Procurarsi il 100% dell'energia elettrica da fonti rinnovabili entro il 2023, laddove economicamente e operativamente fattibile.
- 3 Emissioni Co2 Scope 1&2**
Ridurre le emissioni di carbonio Scope 1 e 2 del 25% entro il 2023*.
- 4 Emissioni Co2 Scope 3****
Sviluppare un programma per definire e misurare le emissioni Scope 3 applicabili relative alle attività degli affittuari entro il 2023.

Avviato un progetto per la misurazione automatica/intelligente (per l'elettricità, il gas e l'acqua)



Acqua & Rifiuti

- 5 Consumo d'acqua**
Ridurre il consumo di acqua del 10% entro il 2023* dove abbiamo l'opportunità di fare dei cambiamenti.
- 6 Tassi di riciclaggio in loco**
Negli edifici gestiti, aumentare i tassi complessivi di riciclaggio in loco a una media del 50% entro il 2023.
- 7 Diversione dalla discarica**
Diversione del 100% dei rifiuti gestiti dal proprietario dalla discarica entro il 2023, dove le infrastrutture lo permettono.



Engagement sociale

- 8 Guide all'allestimento**
Sviluppare guide all'allestimento sostenibile per tutti i nostri inquilini.
- 9 Contratti di locazione «green»**
Promuovere l'adozione di contratti di locazione «green» per tutti i nuovi affittuari e/o rinegoziare i contratti di locazione esistenti.
- 10 Sondaggi tra gli affittuari**
Invitare il 100% degli affittuari a completare i sondaggi sulla sostenibilità e sviluppare quindi un piano d'azione.
- 11 Contributo al valore sociale**
Sviluppare un metodo per valutare formalmente il contributo di Fidelity al valore sociale entro il 2023.



Certificazioni & Reportistica

- 12 PRI / GRESB**
Raggiungere un rating PRI di A e un punteggio GRESB di 80 entro il 2023.
- 13 BREAAAM / LEED**
Aumentare la copertura della certificazione BREEAM/LEED nei nostri portafogli anno dopo anno per i prossimi cinque anni* e rivedere gli obiettivi futuri nel 2023.

Fonte: Fidelity International, febbraio 2022. *I target si riferiscono a una data di riferimento del 31/12/2018. Nota: gli obiettivi di energia, acqua e rifiuti si riferiscono a prestazioni che sono sotto il controllo operativo di Fidelity. In termini pratici, ciò significa che siamo direttamente responsabili del controllo dei consumi nei nostri edifici. ** L'ambito 3 comprende le emissioni derivanti dall'uso di energia acquistata dall'inquilino e dalle operazioni dell'inquilino.

Caso Studio: Le Prelude, Paris

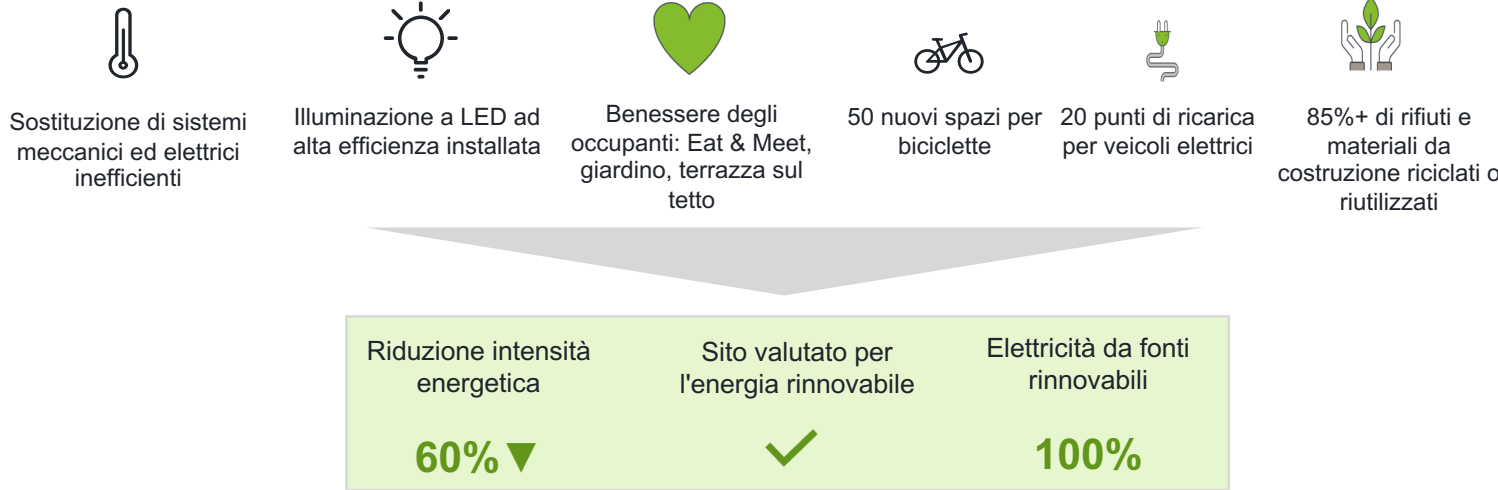
Immobile ad uso uffici presente nel Fidelity Select Eurozone Fund e attualmente in fase di ristrutturazione

Panoramica Immobile:

- 8.400 m² di spazio per uffici in una posizione privilegiata nel Western Business District di Parigi

La ristrutturazione:

- Ampio progetto di ristrutturazione incentrato sulla sostenibilità che sarà completato nell'estate del 2022
- Obiettivo punteggio BREEAM eccellente



Caratteristiche del Progetto:

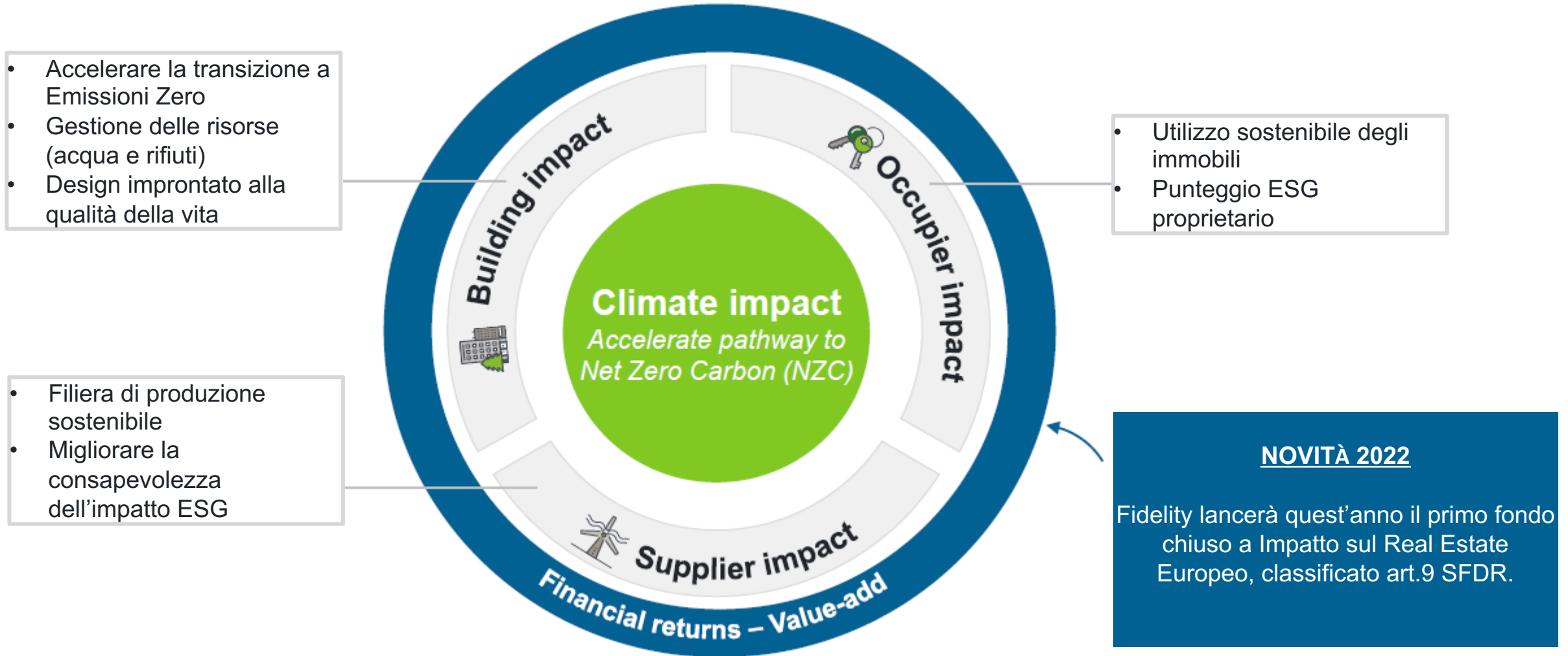
Valutazione pre-lavori (Luglio 2021)	€70m
Investimenti	€8.0m
Durata impiego investimenti	12 mesi
Valutazione post-lavori (Luglio 2025)	€108m
Previsione aumento valore immobile	35-40%
Previsione crescita affitti	10%
Risultato: L'immobile attrae una domanda elevata ancor prima del completamento dei lavori	

La performance passata non è una guida per la performance futura.

Fonte: Fidelity International, febbraio 2022. A scopo illustrativo.
Le previsioni, la valutazione e i rendimenti sono stime di rendimenti medi ipotetici, non vi è alcuna garanzia che tali previsioni/rendimenti possano essere realizzati. I rendimenti effettivi possono variare. Il valore degli investimenti e il reddito che ne deriva possono scendere così come salire e gli investitori potrebbero non ottenere indietro l'importo investito, affrontando un rischio di perdita di capitale

L'approccio di Fidelity all'*Impact Investing* nel Real Estate

Focus sul miglioramento del profilo ambientale (e sociale) degli immobili acquisiti



Fonte: Fidelity International, Febbraio 2022.



**Grazie per
l'attenzione.**

Solo per Investitori Professionali



Informazioni importanti

- Il valore degli investimenti e il reddito da essi può scendere così come salire e gli investitori potrebbero non recuperare l'importo investito.
- La performance passata non è un indicatore affidabile dei rendimenti futuri.
- Queste strategie investono direttamente in proprietà e terreni. Questi possono essere difficili da vendere, quindi potreste non essere in grado di vendere/incassare questo investimento quando lo desiderate. Ci può essere un ritardo nell'agire secondo le vostre istruzioni per vendere il vostro investimento. Il valore degli immobili è generalmente una questione di opinione di un perito piuttosto che di fatti.
- Queste strategie sono soggette al rischio di sostenibilità che, se si verifica, potrebbe causare un impatto negativo effettivo o potenziale sul valore degli investimenti effettuati dai Fondi.
- Il riferimento nel presente documento a titoli specifici non deve essere interpretato come una raccomandazione ad acquistare o vendere tali titoli, ma è incluso solo a scopo illustrativo.
- Per i fondi che investono in mercati esteri, le variazioni dei tassi di cambio delle valute possono influenzare il valore di un investimento.
- Il fondo non offre alcuna garanzia o protezione in materia di rendimento, conservazione del capitale, stabilità del valore patrimoniale netto o volatilità.

Performance annuale di rendimento totale a 5 anni

	Sep 16 – Sep 17	Sep 17 – Sep 18	Sep 18 – Sep 19	Sep 19 – Sep 20	Sep 20 – Sep 21
Fidelity Eurozone Select Real Estate Fund	8.1%	8.7%	6.9%	3.0%	10.5%
MSCI - Balanced Pan-European Property Funds Index	7.0%	7.1%	4.7%	1.6%	6.6%

La performance passata non è un indicatore affidabile dei risultati futuri. Il valore degli investimenti può scendere così come salire e gli investitori potrebbero recuperare meno di quanto investito.

A partire dal 3° trimestre 2021, MSCI ha modificato la metodologia di calcolo dei rendimenti per utilizzare un calcolo dei rendimenti ponderato nel tempo per tutte le classi di azioni dei fondi. La metodologia precedente era basata su un livello di classe di azioni.

Fonte: Fidelity International, MSCI, 30/09/2021. Le statistiche del Fondo si basano sulla classe di azioni ad accumulazione. Il rendimento totale del Fondo è calcolato come la variazione del valore patrimoniale netto per quota più le distribuzioni (al netto delle spese). Inizio del fondo fissato al 30 giugno 2011. L'indice di riferimento per Eurozone Select Fund è l'MSCI Balanced Pan-European Property Funds Index. I dati sulla performance dell'indice sono ritardati di un trimestre.

Informazioni importanti

Queste informazioni non devono essere riprodotte o diffuse senza previa autorizzazione.

Fidelity offre solo informazioni su prodotti e servizi e non fornisce consigli di investimento basati su circostanze individuali, tranne quando specificatamente stipulato da un'impresa debitamente autorizzata, in una comunicazione formale con il cliente.

Fidelity International si riferisce al gruppo di società che formano l'organizzazione globale di gestione degli investimenti che fornisce informazioni su prodotti e servizi in giurisdizioni designate al di fuori del Nord America. Questa comunicazione non è diretta a, e non deve essere interpretata da, persone all'interno degli Stati Uniti ed è altrimenti diretta solo a persone residenti in giurisdizioni in cui i relativi fondi sono autorizzati alla distribuzione o in cui non è richiesta tale autorizzazione. È vostra responsabilità assicurarvi che qualsiasi servizio, titolo, investimento, fondo o prodotto descritto sia disponibile nella vostra giurisdizione prima di rivolgersi a Fidelity International.

Salvo diversa indicazione, tutti i prodotti e i servizi sono forniti da Fidelity International e tutte le opinioni espresse sono quelle di Fidelity International. Fidelity, Fidelity International, il logo Fidelity International e il simbolo F sono marchi registrati di FIL Limited.

Patrimonio e risorse di FIL Limited al 31/12/2021 - dati non sottoposti a revisione. I professionisti della ricerca comprendono sia gli analisti che gli associati.

Nessuna dichiarazione o dichiarazione contenuta nel presente documento è legalmente vincolante per Fidelity o per il destinatario. Qualsiasi proposta è soggetta all'approvazione dei termini contrattuali.

L'Eurozone Select Real Estate Fund è un comparto del Fidelity International Real Estate Fund (FIREF). Il Fidelity International Real Estate Fund è autorizzato in Lussemburgo dalla Commission de Surveillance du Secteur Financier come société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement spécialisé ed è costituito sotto forma di Société en commandite par actions. Il socio generale è Fidelity International Real Estate Fund General Partner S.à r.l. Le azioni di FIREF sono commercializzate solo a investitori professionali. FIL Investment Management (Luxembourg) S.A. si riserva il diritto di porre fine agli accordi presi per la commercializzazione del comparto e/o delle sue azioni in conformità all'articolo 93 bis della Direttiva 2009/65/CE e all'articolo 32 bis della Direttiva 2011/61/UE. Tale cessazione sarà comunicata preventivamente in Lussemburgo.

Si raccomanda di ottenere informazioni dettagliate prima di prendere qualsiasi decisione di investimento. Gli investimenti dovrebbero essere effettuati sulla base dell'attuale prospetto informativo (in inglese) che è disponibile gratuitamente insieme all'attuale relazione annuale. Si prega di notare che la nomina sarebbe soggetta a controlli soddisfacenti di verifica del cliente come richiesto dalle norme antiriciclaggio.

Emesso da FIL Pensions Management. Autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority / FIL (Luxembourg) S.A., autorizzata e sorvegliata dalla CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier) / FIL Investment Switzerland AG (Le informazioni fornite in questo materiale di marketing costituiscono una pubblicità. Le informazioni fornite nel presente materiale di marketing non devono essere interpretate come un'offerta o una sollecitazione di un'offerta di acquisto o di vendita dei prodotti finanziari menzionati nel presente materiale di marketing) / FIL Gestion, autorizzata e controllata dall'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°GP03-004, 21 Avenue Kléber, 75016 Paris / Per i clienti Wholesale tedeschi emessi da FIL Investments Services GmbH, Kastanienhöhe 1, 61476 Kronberg im Taunus. Per i clienti istituzionali tedeschi emessi da FIL (Luxembourg) S.A., 2a, rue Albert Borschette BP 2174 L-1021 Luxembourg. Per i clienti pensionistici tedeschi emessi da FIL Finance Services GmbH, Kastanienhöhe 1, 61476 Kronberg im Taunus. Qualsiasi divulgazione della performance non è conforme alle norme tedesche relative ai clienti al dettaglio e non deve quindi essere consegnata a questi ultimi.

RE2022011