

Costruire
un futuro più
sostenibile

Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus

DOCUMENTO DI MARKETING

La trasformazione porta con sé opportunità

Il modo e i luoghi in cui viviamo, lavoriamo e facciamo acquisti stanno cambiando a un ritmo senza precedenti, velocizzato dalla pandemia. I settori residenziale, uffici e logistica sono destinati ad avere al loro interno vincitori e vinti. I gestori immobiliari di successo possono anticipare queste trasformazioni dei bisogni e della domanda, che comprendono:

Edifici più sostenibili

Una forte attenzione al cambiamento climatico e all'ambiente. Gli edifici e le infrastrutture sono quelli che nel nostro pianeta hanno il maggior impatto sulla produzione di CO₂, ovvero pari al 38%¹. In tutto il mondo, le aziende si stanno impegnando per ridurre le proprie emissioni, pertanto è fondamentale migliorare l'efficienza energetica del proprio portafoglio immobiliare. Circa l'85% del patrimonio edilizio in Europa ha più di 20 anni e noi cerchiamo di cogliere l'opportunità di investimento offerta dal processo di modernizzazione in atto².

Vivere meglio

Il benessere fisico e mentale è influenzato dalle abitazioni e dagli uffici in cui viviamo. La socializzazione sul posto di lavoro, uffici con strutture flessibili e servizi che rendono l'ambiente lavorativo più simile a quello domestico sono sempre più importanti per attirare e trattenere i collaboratori di talento. Analogamente, negli immobili residenziali, le persone abituate a vivere con formule di affitto, richiedono flessibilità, soluzioni abitative più vivibili e la possibilità di avere a disposizione servizi su richiesta.

Shopping online

La pandemia ha accelerato la diffusione dell'e-commerce in più settori, come la vendita di generi alimentari e le consegne nell'arco di un'ora, e questo sta crescendo rapidamente in mercati come Spagna e Italia. Un numero crescente di persone di tutte le età, anziani compresi, fa ora acquisti online. Per ogni incremento di 1 miliardo di dollari in vendite tramite e-commerce sono necessari circa 120.000 metri quadri di spazi logistici in più³.

Questi fattori stanno trainando il cambiamento del settore immobiliare. Sono anche le fonti potenziali di crescita economica a lungo termine che cerchiamo di sfruttare per gli investitori con il Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus.

TRE FONTI DI RENDIMENTO SU CUI PUNTARE



**REDDITO
DA LOCAZIONE**



**GESTIONE
DELLE PROPRIETÀ**



**MIGLIORAMENTI
IN CHIAVE SOSTENIBILE**

Perché investire in Elevation Core Plus?

Fonti di rendimento: una combinazione fra reddito (simile a quello del mercato obbligazionario) e apprezzamento del capitale (tipico del mercato azionario)

Il fondo punta a generare un rendimento lordo annuo (Internal Rate of Return, IRR) attorno al 7-9%. Ciò comprende un reddito da locazione attorno al 4%⁴, che offre una copertura parziale dell'inflazione, considerato che gli affitti sono collegati all'indice dei prezzi al consumo, e un apprezzamento atteso del capitale investito (circa il 2-4%⁴) derivante dalla compravendita di immobili e dai miglioramenti apportati alle strutture.

Opportunità create dalla sostenibilità

La realizzazione di edifici più intelligenti, sostenibili e accoglienti è un vantaggio per inquilini, ambiente e investitori; questi ultimi possono beneficiare di un extra rendimento, il cosiddetto "green premium". Ad esempio, gli edifici con certificazione ecologica hanno un premio medio sugli affitti del 4,6% e un'occupazione superiore del 4,3%⁵.

Strategia Conservativa

Si definisce "core plus" l'approccio all'investimento immobiliare a medio rischio/rendimento. Altre strategie possono mirare a ottenere un rendimento più elevato in periodi più brevi, ma comportano l'assunzione di un rischio maggiore, modelli di business più aggressivi e/o l'utilizzo di una leva finanziaria più alta.

Un accesso ad attività "non quotate"

Gli ELTIF (European Long-Term Investment Fund, istituiti nel 2015) consentono agli investitori non professionali europei di accedere ai vantaggi delle attività non quotate attraverso una struttura ben regolamentata. Inoltre, attenuano il rischio derivante dalla discrepanza temporale tra la natura a lungo termine dell'investimento immobiliare ed eventuali esigenze di liquidità a breve termine degli investitori.

Una lunga esperienza sul mercato immobiliare

I membri del nostro team hanno un'esperienza complessiva sul mercato di 116 anni e un track record di 181 transazioni immobiliari per un totale di 35,5 miliardi di euro⁶. La loro comprovata esperienza negli investimenti è ciò che contribuisce al "plus" del fondo.

SAPEVATE CHE ... ?

Le emissioni generate da una ristrutturazione o da un miglioramento di edifici esistenti sono circa un terzo rispetto a quelle derivanti dalla costruzione di nuovi edifici.⁷

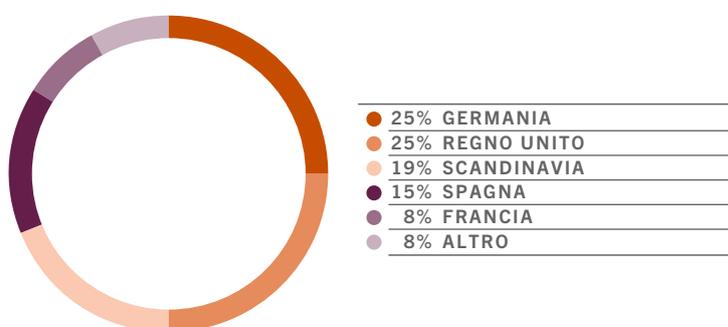


Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus

Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus è una strategia immobiliare core-plus focalizzata sul mercato europeo che punta a un rendimento e a un apprezzamento del capitale costanti e con parziale copertura dell'inflazione. La strategia investe in selezionate attività residenziali, uffici e logistica dell'ultimo miglio nelle principali città dell'Europa occidentale.

Il fondo punta a creare rendimento migliorando al contempo la sostenibilità delle attività immobiliari esistenti. Per valutare il rischio e contribuire a cogliere le opportunità, il team applica un modello proprietario su ogni fase del processo di investimento per incorporare nelle scelte i fattori ESG.

ESPOSIZIONE GEOGRAFICA TARGET



ESPOSIZIONE SETTORIALE TARGET



CARATTERISTICHE CHIAVE DEL PORTAFOGLIO

Lungo termine	Durata del fondo	30 anni
	Periodo di detenzione ottimale	8-20 anni
Diversificazione	Dimensione media delle attività sottostanti	100 milioni di euro
	Peso massimo per Paese	30%
Finanziamenti ⁸	Leva finanziaria (LTV) target	40%
	Leva finanziaria (LTV) massima	50%

Fonte: Pictet Alternative Advisors, dati al 31/10/2021.

Solo a fini illustrativi. L'esposizione target non è garantita in ogni momento del ciclo di vita del fondo. Le presenti linee guida interne sono soggette a variazioni senza preavviso e possono essere apportate in qualsiasi momento nei limiti della documentazione di offerta del fondo.

Informazioni chiave

DATI AL 31/10/21

Alternative Investment Fund Manager	Pictet Alternative Advisors (Europe) S.A.
Data di lancio	Novembre 2021
Nome del fondo	Pictet Real Estate Capital Elevation Core Plus ELTIF SICAV
Struttura legale	Luxembourg S.A. SICAV Part II ELTIF
Comparto	PD-R, PK-R
Tipo di fondo	Private Real Estate - long term closed end
Banca depositaria	Pictet & Cie (Europe) S.A.
Valuta di riferimento	EUR
Strategia d'investimento/Orizzonte temporale	Core Plus Real Estate/30 anni
Sottoscrizioni	Trimestralmente, con invio dell'ordine 15gg lavorativi prima della chiusura del trimestre, per 20 anni
Frequenza NAV	Trimestrale
Distribuzione proventi (solo classi a distribuzione)	Annuale
Durata del fondo	30 anni con possibilità di estensione
Liquidità	Lock up di 5 anni, con successive finestre di uscita ogni 2 anni, soggetti a limitazione (massimo 5% del NAV per trimestre). I rimborsi sono soggetti a un preavviso di 9 mesi.
Commissioni di performance	Nessuna
Altri costi ⁹	60 pb sul NAV
Opzioni di investimento	Versamento o impegno
Opzioni di disinvestimento (exit)	Distribuzione o capitalizzazione

I primi sottoscrittori a investire nel comparto al primo closing avranno diritto per due anni a una riduzione del 50% delle commissioni di gestione in relazione all'impegno da loro assunto al primo closing.

CLASSI DI AZIONI DISPONIBILI

	CLASSE DI AZIONI	TIPOLOGIA DI DISTRIBUZIONE	ISIN
Classe di azioni R	PD R	Distribuzione	LU2385217778
Investimento minimo: 20.000 EUR Commissioni di gestione: 140 pb sul NAV	PK R	Capitalizzazione	LU2385217935

Rischi principali

Indicatore di rischio

Rischio più basso							Rischio più elevato
	1	2	3	4	5	6	7
Rendimento solitamente più basso							Rendimento solitamente più elevato

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia detenuto per 7 anni. Il rischio effettivo può variare in modo significativo se si disinveste prima, nel cui caso il rimborso potrebbe essere inferiore. L'indicatore sintetico di rischio è un riferimento al livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri. Indica la probabilità del prodotto di perdere denaro a causa dei movimenti di mercato o di un'incapacità di pagamento da parte del fondo. Abbiamo classificato questo prodotto come 6 su 7, la seconda classe di rischio. Questa valutazione considera elevata la potenzialità di perdite dovute alla performance futura e la probabilità che condizioni di mercato sfavorevoli influiscano sulla capacità di pagamento del fondo. Esistono rischi non rilevati dall'SRI; per ulteriori dettagli consultare il Prospetto.

Tutti gli investimenti sono soggetti a rischi, sebbene la loro portata ed entità vari a seconda dell'asset class e dell'investimento specifico. I rischi a cui il fondo è esposto possono includere i rischi azionari e obbligazionari, il rischio di tasso di cambio, il rischio di tasso di interesse, il rischio di credito, il rischio di volatilità e/o illiquidità, le restrizioni al rimpatrio del capitale e il rischio di controparte, nonché i rischi politici nei relativi mercati, in particolare nei Paesi emergenti. Eventi o condizioni di rischio correlate a fattori ESG che qualora si verificassero potrebbero esercitare un impatto negativo concreto sul valore dell'investimento. Ciascuno di questi tipi di rischi può presentarsi in congiunzione con altri rischi.

Il prodotto è considerato illiquido. Il Fondo è concepito per gli investitori con conoscenza e/o esperienza di questo tipo di prodotti, che hanno ottenuto un'adeguata consulenza in materia di investimenti e che sono in grado di gestire perdite fino al 100% dell'importo investito nel fondo. Il Fondo non è adatto agli investitori che non sono in grado di sostenere un tale investimento che ha caratteristiche di lunga durata e illiquidità.

Oltre ai rischi inclusi nell'indicatore di rischio, esistono rischi ulteriori che possono influire sulla performance del fondo. Si prega di consultare il prospetto del fondo su www.fundsquare.net

La decisione di investire nel fondo promosso dovrebbe tenere conto di tutte le caratteristiche o obiettivi del fondo promosso come descritti nel suo prospetto o nelle informazioni che devono essere comunicate agli investitori.

Informazioni su Pictet Asset Management

Pictet Asset Management è un gestore patrimoniale specializzato che offre soluzioni di investimento e servizi agli investitori di tutto il mondo. Con 1000 dipendenti che operano in 18 sedi in tutto il mondo, gestiamo 236 miliardi di euro di attivi nella nostra gamma di competenze d'investimento pioniere e distintive. Non ci occupiamo di tutto, ma ci focalizziamo sulle aree in cui possiamo creare valore aggiunto per i nostri clienti. Le nostre risorse di investimento sono incentrate sulle nostre specializzazioni strategiche: Alternative, Investimenti tematici, Mercati Emergenti e Multi Asset.¹⁰

1 UN Environment Carbon Status Report 2020

2 A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives. Commissione Europea, 2020

3 CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, 2017

4 Questo obiettivo si basa su ipotesi di mercato formulate dal team di gestione del fondo, considerando un periodo raccomandato di detenzione dell'investimento di 7 anni. Questo target di rendimento non costituisce in alcun modo una promessa di risultati futuri e non vi è alcuna garanzia che tale obiettivo sarà raggiunto.

5 Valori medi, Sustainability Review/MDPI: A Review of the Impact of Green Building Certification on the Cash Flows and Values of Commercial Properties, Niina Leskinen*, Jussi Vimpari e Seppo Junnila, 2020

6 Tra i membri del senior team a cui si fa riferimento vi sono: Zsolt Kohalmi, Charlie Baigler, Partha Sarathy, Simon Geldmann, Pablo Granell Peris, Edward Jackson, Alexander Thams. Numero cumulativo e valore delle transazioni effettuate dai membri del team.

7 New tricks with old bricks, BHSF e EHA, 2008

8 Il rapporto LTV complessivo di ciascun comparto non deve superare il 50%. Per "LTV complessivo" si intende il rapporto de (i) l'importo complessivo del debito ipotecario per ogni singola proprietà o l'investimento legato a immobili detenuti direttamente o indirettamente dal comparto per (ii) il fair market value (valore equo di mercato) totale di tali singole proprietà o investimenti immobiliari.

9 Il fondo include ulteriori costi, tra cui (elenco non esaustivo): costi di costituzione, legali, per revisione contabile, di amministrazione, per la banca depositaria e di acquisizione.

10 Dati al 30/09/2021

Il presente documento di marketing è pubblicato da Pictet Asset Management (Europe) S.A.. Non è diretto, né destinato, alla distribuzione o all'uso da parte di persone fisiche o giuridiche cittadini o residenti in una località, Stato, Paese o altra giurisdizione in cui tale distribuzione, pubblicazione, messa a disposizione o uso sono contrari alla legge o ai regolamenti.

Qualsiasi decisione d'investimento deve essere fondata unicamente sulle versioni più recenti di PPM (Private Placement Memorandum, prospetto informativo), PRIIP, KIID e del bilancio annuale del fondo. Questi documenti sono disponibili su richiesta presso Pictet Alternative Advisors (Europe) S.A., 15, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Lussemburgo. L'elenco dei Paesi in cui è registrato il fondo può essere ottenuto in qualsiasi momento presso Pictet Alternative Advisors (Europe) S.A., che può decidere di risolvere gli accordi stipulati per la commercializzazione del fondo o dei comparti del fondo in un determinato Paese.

Le informazioni e i dati contenuti nel presente documento non costituiscono un'offerta o una sollecitazione all'acquisto, alla vendita o alla sottoscrizione di titoli o altri strumenti finanziari.

Tutte le informazioni, le opinioni e le stime qui contenute riflettono un giudizio espresso al momento della pubblicazione e sono suscettibili di modifica senza preavviso.

Pictet Asset Management non ha preso alcuna misura atta a garantire che i fondi indicati nel presente documento siano adeguati a un particolare tipo di investitore. Il presente documento non deve pertanto sostituire un giudizio indipendente. Il trattamento fiscale dipende dalla situazione personale dell'investitore e può subire modifiche nel tempo. Prima di prendere una decisione di investimento, si raccomanda agli investitori di verificare se tale investimento è adatto a loro alla luce della loro conoscenza ed esperienza finanziaria, degli obiettivi di investimento e della situazione finanziaria, o di richiedere una consulenza specifica a un professionista del settore.

Il valore e il reddito di ogni titolo o strumento finanziario qui menzionato possono aumentare o diminuire e, di conseguenza, gli investitori possono ricevere importi inferiori a quelli originariamente investiti. Le performance del passato non sono indicative e non costituiscono una garanzia dei rendimenti futuri.

Le presenti linee guida per gli investimenti sono linee guida interne soggette a cambiamento in qualsiasi momento e

senza preavviso, nei limiti del prospetto del fondo. Gli strumenti finanziari menzionati vengono indicati unicamente per finalità illustrative e non devono essere considerati come una offerta diretta, una raccomandazione d'investimento o una consulenza per gli investimenti. Il riferimento a un titolo specifico non costituisce una raccomandazione per l'acquisto o la vendita dello stesso. Le allocazioni effettive sono soggette a cambiamenti e potrebbero essere cambiate dalla data del materiale di marketing.

Il presente documento di marketing non intende sostituire la documentazione completa del o dei fondi descritti, né le informazioni che l'investitore deve ottenere dall'intermediario finanziario al quale si rivolge al momento di sottoscrivere le quote o azioni di tali fondi.

Solo per i residenti di Stati membri dell'SEE: il presente materiale è pubblicato da Pictet Asset Management (Europe) S.A., 15, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Lussemburgo. Autorizzata e regolamentata dall'autorità di regolamentazione lussemburghese "Commission de Surveillance du Secteur Financier".

Pictet Asset Management non ha acquisito alcun diritto o licenza per la riproduzione dei marchi, dei loghi o delle immagini riportati nel presente documento, tranne il diritto di utilizzo dei marchi del Gruppo Pictet. I marchi, i loghi e le immagini riportati nel presente documento sono presentati a scopo puramente illustrativo.

I dati degli indici a cui si fa riferimento nel presente documento rimangono di proprietà del Fornitore dei dati. L'Esclusione di responsabilità del Fornitore dei dati sono disponibili su assetmanagement.pictet nella sezione "Risorse" del piè di pagina.

Il presente documento è una comunicazione commerciale pubblicata da Pictet Asset Management e non risponde ad alcun requisito MiFID II/MiFIR specificamente correlato alla ricerca sugli investimenti. Questo materiale non contiene informazioni sufficienti a supportare una decisione di investimento e l'investitore non deve farvi affidamento per la valutazione dell'opportunità d'investimento in un prodotto o servizio offerto o distribuito da Pictet Asset Management SA.

Nessuna parte di questo materiale può essere copiata o ridistribuita senza il previo consenso scritto di Pictet Asset Management.

Copyright 2021 Pictet
Pubblicato a ottobre 2021.