

INVESTIRE IN CITTÀ SOSTENIBILI

COME COGLIERE IL POTENZIALE DI RENDIMENTO DEL
NUOVO PAESAGGIO URBANO EUROPEO



OLIVIER SEUX
Head of Real Estate
Primavera 2023

Cosa rende una città speciale? Ogni città ha una propria identità che dipende dalla combinazione tra ambiente naturale, architettura urbana, industrie, infrastrutture e dinamiche demografiche della popolazione che vi risiede. Insieme, tali fattori costituiscono il DNA della città da cui si sviluppa la sua cultura.

In Europa, le principali città hanno dovuto affrontare due grandi sfide negli ultimi anni:

1. Crisi climatica

Secondo le stime, le città sono responsabili del 75% delle emissioni globali di CO₂, in particolare per via dei trasporti e degli edifici¹.

2. Covid-19

La pandemia ha accelerato il passaggio al lavoro flessibile e ha cambiato le esigenze dei residenti negli spazi urbani.

Per recuperare dopo la pandemia e reagire in modo dinamico a tali sfide, le grandi città europee devono attraversare un processo di ristrutturazione che apre interessanti opportunità di investimento.

Per cogliere tali opportunità ci concentriamo in particolare sulla Francia. Molte delle principali città francesi si trovano di fronte a tre fattori di cambiamento che sono stati accelerati dalla pandemia e dalla crisi climatica in corso. Tali fattori si abbinano a solidi fondamentali di mercato e al quadro normativo che facilita uno sviluppo urbano sostenibile.

PERCHÉ LE NOSTRE CITTÀ DEVONO CAMBIARE

1. SCARSITÀ DI TERRENI

Negli ultimi 40 anni le principali città in Europa si sono espanse e hanno trasformato l'ambiente naturale, i terreni agricoli e le zone boschive limitrofe dando vita a un effetto definito "artificializzazione" del suolo.

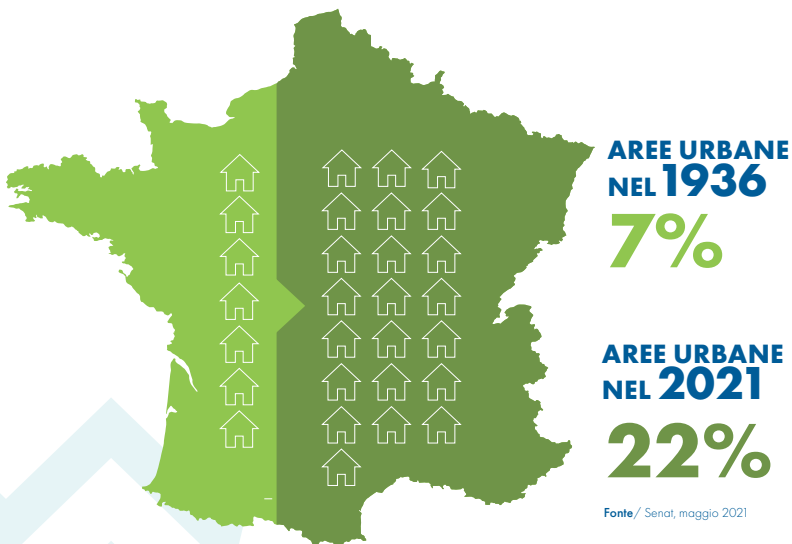
Tale processo di artificializzazione comporta il degrado della biodiversità, fa aumentare il rischio di alluvioni e contribuisce al riscaldamento globale rilasciando l'anidride carbonica immagazzinata nel terreno.

In Francia sono state introdotte delle leggi per impedire alle principali città di continuare a espandersi verso l'esterno e incrementare invece la densità, utilizzando i terreni e gli spazi edificabili in modo più efficiente per assorbire la crescita della popolazione.

Le società di sviluppo immobiliare devono cercare di ottenere il massimo dalla superficie esistente. Tale passaggio, dall'espansione alla concentrazione, sta facendo aumentare il valore dei terreni edificabili all'interno dei confini della città. C'è dunque urgente bisogno di capitali per finanziare la ristrutturazione degli edifici inefficienti.

ESPANSIONE URBANA IN EUROPA

Dal 1936 al 2021



Mediamente, ogni anno in Francia l'artificializzazione causa la perdita di 23.000 ettari di paesaggio naturale.

Ciò equivale a:



22 VOLTE LA SUPERFICIE DI PARIGI



33 000 CAMPI DA CALCIO



19 MILIONI DI PARCHEGGI

La Francia è uno dei Paesi europei che fatica maggiormente a contenere lo sviluppo immobiliare.

2021 ZNA Goal delinea un piano per la riduzione dell'artificializzazione dei terreni naturali. Nell'obiettivo di azzerare l'artificializzazione entro il 2050, si propone di impedire gradualmente l'espansione delle città e aumentare il valore di terreni e immobili all'interno dei confini cittadini.

Fonte/ Bouygues Construction, 2019

REGOLAMENTAZIONE DEL SETTORE IMMOBILIARE IN FRANCIA

- 2000** ● Almeno il 20% dei nuovi edifici dev'essere destinato all'edilizia sociale
- 2019** ● I proprietari devono obbligatoriamente avviare i lavori per ottimizzare l'efficienza energetica
- 2020** ● Tutti i nuovi edifici devono ottenere un'efficienza energetica pari al triplo di quella standard e consumare non oltre 50 kWh/m²/anno
- 2023** ● Gli immobili residenziali di classe G che consumano oltre 450 kWh/m²/anno sono esclusi dal mercato delle locazioni
- 2025** ● Il 25% dei nuovi edifici va destinato a edilizia sociale, con multe più alte per chi non rispetta gli obiettivi
- 2025** ● Tutti gli immobili residenziali di classe G sono esclusi dal mercato delle locazioni
- 2028** ● Tutti gli immobili residenziali di classe F sono esclusi dal mercato delle locazioni
- 2030** ● I proprietari di edifici commerciali devono ridurre il consumo di energia del 40%
- 2034** ● Tutti gli immobili residenziali di classe E sono esclusi dal mercato delle locazioni
- 2040** ● I proprietari di edifici commerciali devono ridurre il consumo di energia del 50%
- 2050** ● I proprietari di edifici commerciali devono ridurre il consumo di energia del 60%

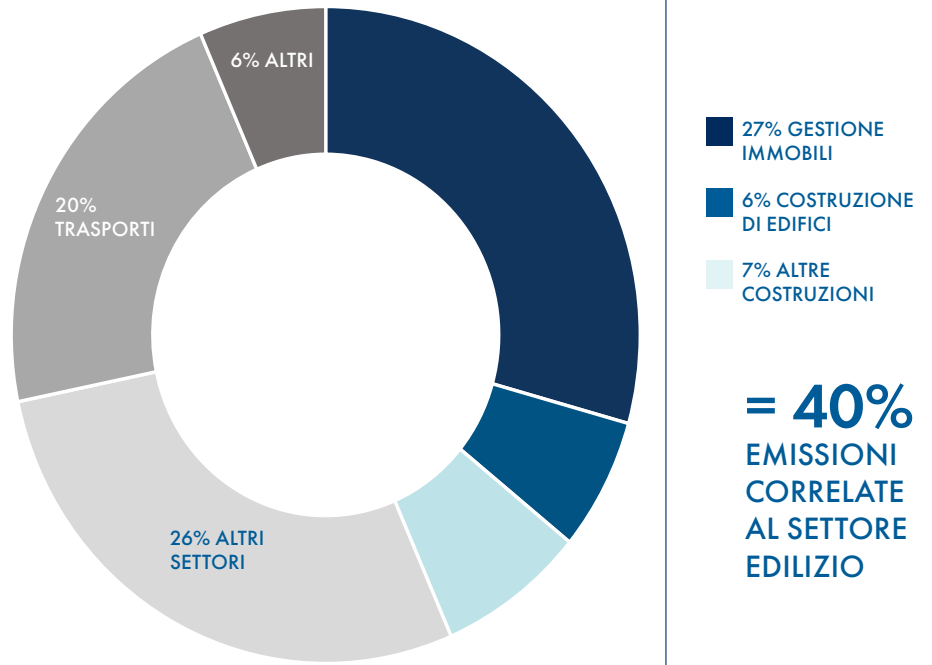
2. EFFICIENZA ENERGETICA

Unitamente ai cambiamenti nella pianificazione urbana vengono introdotte anche nuove norme ambientali. Su scala globale, gli edifici rappresentano circa il 40% delle emissioni di anidride carbonica annuali, che li posiziona dunque al primo posto in classifica².

La Coalizione Net Zero delle Nazioni Unite introdotta nel 2015, che si propone il conseguimento della neutralità carbonica globale entro il 2050, oggi conta tra i suoi firmatari più di 80 Paesi che rappresentano oltre il 70% delle emissioni globali totali.

EMISSIONI GLOBALI ANNUALI DI CO₂

Gli edifici rappresentano il 40% delle emissioni globali



Fonte/Agenzia internazionale dell'energia, 2022

Dato che gli edifici sono i principali emittenti di carbonio, migliorarne l'efficienza è diventata una priorità per i governi di tutto il mondo.

Secondo le stime, gli edifici esistenti in Francia utilizzano il 43% del consumo nazionale di energia³.

Per incrementare l'efficienza sono state introdotte diverse norme, facendo aumentare la domanda di capitali per la ristrutturazione degli edifici esistenti.

^{2&3} Agenzia internazionale dell'energia (AIE), 2022

3. POPOLAZIONE IN AUMENTO

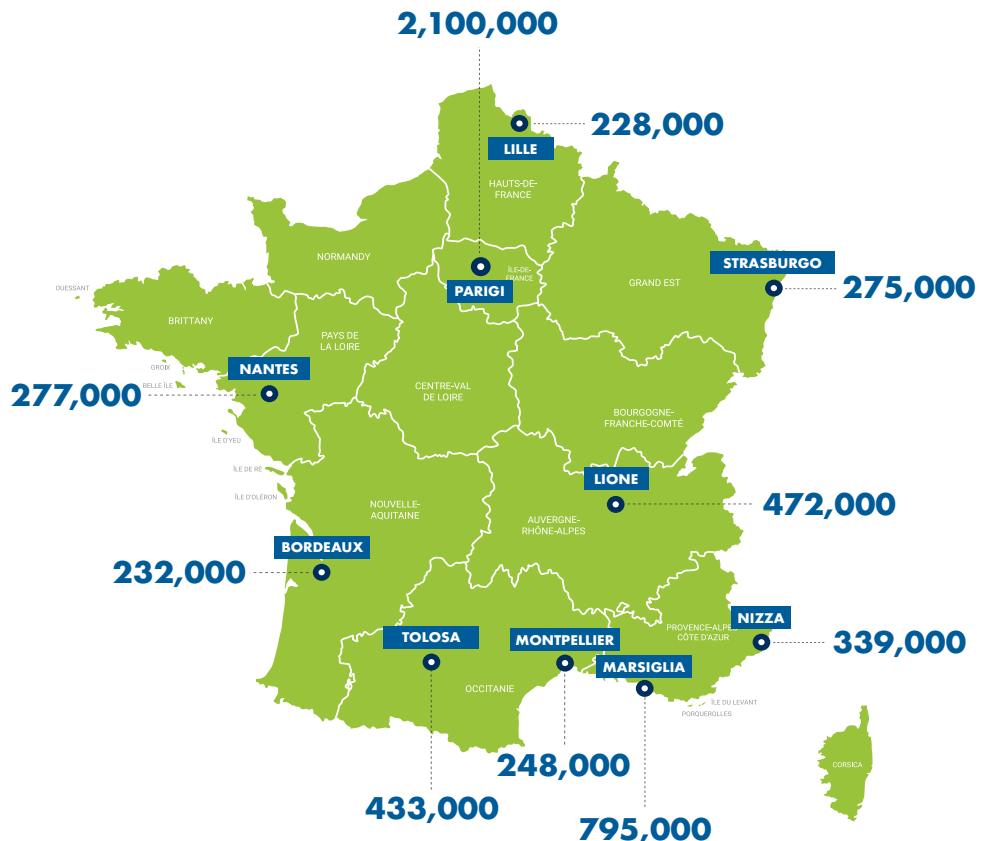
Il numero di famiglie europee è aumentato molto negli ultimi 20 anni, in linea con l'aumento dei divorzi e delle strutture familiari non tradizionali. La Francia ha assistito dal 2010 alla creazione di 1,5 milioni di nuove famiglie, e tale tendenza non accenna a rallentare⁴. Le dinamiche della popolazione cambiano, i nuclei familiari sono mediamente più piccoli, per cui aumenta la necessità di nuove abitazioni, soprattutto nelle aree urbane.

Nel rispetto delle norme per l'ambiente, l'uso singolo dell'automobile viene scoraggiato, a favore dei trasporti pubblici.

Sale così il valore dei terreni situati vicino agli hub di trasporto. Come effetto secondario, la diffusione del lavoro da casa ha cambiato le aspettative dei lavoratori sulle sedi di lavoro considerate più desiderabili.

Prima del Covid, la sede di molte grandi aziende si trovava al di fuori del centro cittadino. Oggi gli uffici con sede all'interno della città appaiono più desiderabili, per cui sale la domanda di uffici vicino agli hub di trasporto, ai centri commerciali e ai divertimenti: la desiderabilità della sede di un ufficio diventa un elemento importante nell'assunzione e fidelizzazione dei dipendenti.

DIMENSIONE DELLA POPOLAZIONE NELLE PRINCIPALI CITTÀ REGIONALI IN FRANCIA



A USO ESCLUSIVO DI INVESTITORI PROFESSIONALI

Fonte / World Population Review, 2023

⁴Global Data, ottobre 2022

INVESTIRE NELL'EVOLUZIONE DELLE CITTÀ FRANCESI

Nel lungo periodo, la valutazione dei terreni e degli edifici all'interno delle città continuerà a salire, grazie a diversi fattori:

- norme sull'artificializzazione del terreno
- leggi sull'efficienza energetica
- tendenze sociologiche

Dobbiamo accelerare il processo di trasformazione delle nostre città: ciò richiede ingenti capitali e apre interessanti opportunità di investimento.

FONDAMENTALI DI INVESTIMENTO SOLIDI

1. OFFERTA

- Il mercato francese è estremamente solido.
- Le scorte di nuove abitazioni invendute in Francia sono molto basse, meno del 3% dell'offerta complessiva (circa 5.000 unità)⁵.
- Il resto degli immobili viene venduto prima della costruzione o del completamento.

2. DOMANDA

- La domanda resta robusta per via della carenza di abitazioni.
- Ci sono più di due milioni di persone che attendono una casa in edilizia sociale e i programmi per costruire immobili residenziali sono in costante aumento.
- Tra gli acquirenti dei programmi di edilizia ci sono investitori istituzionali e grandi società di gestione. Ciò dà ulteriore spinta a questo mercato.

3. CONCORRENZA

- Il mercato presenta numerose opportunità a livello di terreni e fabbricati esistenti.
- La maggior parte dei potenziali acquirenti non ha i capitali necessari per l'investimento iniziale.
- Noi possiamo procurare i capitali al fine di cogliere le opportunità per acquistare immobili a prezzi convenienti.
- Attualmente non ci sono società concorrenti che possono fornire alle società di sviluppo immobiliari soluzioni di finanziamento di terreni edificabili per progetti tra 5 e 10 milioni di euro. La maggior parte dei capitali privati si concentra sulle opportunità tra 40 e 50 milioni di euro.

LA NOSTRA SOLUZIONE ESCLUSIVA: MIRABAUD SUSTAINABLE CITIES

La strategia fornisce capitali alle principali società di sviluppo per finanziare le ristrutturazioni e le nuove costruzioni in Francia, in particolare nei capoluoghi regionali.

Procuriamo finanziamenti per l'acquisto dei terreni e la ristrutturazione degli edifici esistenti, puntando a un tasso di rendimento interno (IRR) del 12% al netto delle commissioni, in un orizzonte temporale di 3/6 anni a un multiplo del capitale investito (MOIC) di 1,6.

CON CHI LAVORIAMO

Collaboriamo con 15 importanti società di sviluppo immobiliare francesi, grazie alle quali possiamo attingere a migliaia di ricercatori sul campo in grado di scovare le opportunità di investimento più interessanti.

Forniamo i fondi iniziali per i casi più promettenti, diventiamo azionisti di maggioranza nelle società a scopo speciale (SPV) che acquistano terreni o edifici che necessitano di ristrutturazione.

OPPORTUNITÀ E APPROCCIO ESCLUSIVI

Mirabaud è partner esclusivo di Bouygues Group per la proprietà di immobili. La joint venture ha un capitale complessivo di 100 milioni di euro che viene utilizzato per acquistare i terreni prima dello sviluppo. Non ci sono altre partnership di questo tipo sul mercato.

Stiamo diventando il principale partner istituzionale delle più grandi società di sviluppo immobiliare francesi e siamo convinti che i terreni e gli edifici in corso di sviluppo acquisteranno valore nel lungo termine.

PERCHÉ LE SOCIETÀ DI SVILUPPO IMMOBILIARE HANNO BISOGNO DI CAPITALI?

Vista la scarsità di terreni edificabili, le società di sviluppo immobiliare sono in forte concorrenza l'una con l'altra e devono disporre di ingenti capitali per assicurarsi un contratto prima di richiedere e ottenere un permesso di costruzione.

Le banche generalmente forniscono finanziamenti solo dopo che è stato concesso il permesso di costruzione.

La maggior parte delle società di sviluppo non dispone di capitali sufficienti in bilancio. Sono sempre di più quelle che cercano un partner finanziario esterno.

INFORMAZIONI IMPORTANTI

Il presente documento di marketing contiene o può includere informazioni di riferimento relative a taluni organismi d'investimento collettivo ("fondi") che sono disponibili solo per la distribuzione nei Paesi registrati. Il presente documento è ad uso esclusivo dell'utente e non è destinato a soggetti che siano cittadini o residenti in giurisdizioni in cui la pubblicazione, la distribuzione o l'uso delle informazioni qui contenute siano soggetti a restrizioni o limitazioni. Inoltre, tale documento non può essere copiato o trasmesso a terzi.

Il presente documento è fornito a solo scopo informativo e non deve essere interpretato come un'offerta o una raccomandazione a sottoscrivere, conservare o cedere quote o azioni di fondi, strategie d'investimento o altri prodotti d'investimento. Prima di investire in qualsiasi fondo o perseguire qualsiasi strategia di investimento, i potenziali investitori devono tenere conto di tutte le loro caratteristiche od obiettivi, nonché consultare la relativa documentazione legale. Si raccomanda ai potenziali investitori di avvalersi preventivamente di una consulenza legale e fiscale professionale. Le fonti delle informazioni contenute nel presente documento sono considerate attendibili. Tuttavia, l'esattezza o la completezza delle informazioni non possono essere garantite e alcuni dati possono essere puramente indicativi. Inoltre, tutte le opinioni espresse sono soggette a modifiche senza preavviso. Non vi è alcuna garanzia che gli obiettivi e i target saranno raggiunti dal gestore del portafoglio.

Tutti gli investimenti comportano dei rischi, i rendimenti possono diminuire o aumentare a causa delle fluttuazioni valutarie e gli investitori potrebbero perdere l'importo del loro investimento iniziale. I rendimenti passati non sono indicativi né costituiscono garanzia di rendimenti futuri.

La presente comunicazione è destinata solo alle controparti qualificate e agli investitori professionali e non deve essere distribuita agli investitori retail per i quali non è adatta.

Emesso da: nel Regno Unito: Mirabaud Asset Management Limited, autorizzata e regolamentata dalla Financial Conduct Authority con il numero di riferimento aziendale 122140. In Svizzera: Mirabaud Asset Management (Suisse) SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Ginevra, in qualità di rappresentante svizzero. Agente per i pagamenti in Svizzera: Mirabaud & Cie SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Ginevra. In Francia: Mirabaud Asset Management (France) SAS, 13 avenue Hoche, 75008 Parigi. In Lussemburgo, in Italia e in Spagna: Mirabaud Asset Management (Europe) SA, 6B, rue du Fort Niedergruenewald, 2226 Lussemburgo. Il Prospetto, lo Statuto, il documento contenente le informazioni chiave per gli investitori (KIID) e le relazioni annuali e semestrali (a seconda dei casi) dei fondi possono essere richiesti gratuitamente alle entità summenzionate e sono reperibili nella pagina web: <https://www.mirabaud-am.com/en/funds-list/access/qual>. Mirabaud Sustainable Cities è un comparto di Mirabaud Real Assets S.C.A. SICAV-RAIF, un fondo di investimento alternativo costituito in Lussemburgo. Ulteriori informazioni sulla sostenibilità sono disponibili al seguente link: <https://www.mirabaud-am.com/en/responsibly-sustainable>.

A USO ESCLUSIVO DI INVESTITORI PROFESSIONALI