



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world.



**Michele Cibrario, BNP Paribas Real Estate**

**18 Novembre 2011**

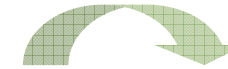
# Gli investimenti nell'hospitality: chi vende e chi compra

## EMEA top Portfolio transactions H1 2011

Property name	Location	Closing date	Price (€m)	Rooms	Price per key (€)	Buyer	Seller
InterContinental Europe Portfolio	Europe	Apr-11	450	2,722	165,000	Toufic Aboukhatir	Morgan Stanley Real Estate Funds
Accor Europe Portfolio	Europe	Jan-11	378	-	-	Predica / Foncière des Murs	Accor
NH Hotels Portfolio	Europe	Mar-11	170	1,158	147,000	Invesco Real Estate	NH Hoteles
Campanie Portfolio	France	Mar-11	142	2,452	58,000	Predica / Foncière des Murs	Louvre Hotels
Beetham Portfolio	UK	Mar-11	55	479	142,000	Blue Liverpool & Blue Manchester	HISOS

## EMEA top Single Asset transactions H1 2011

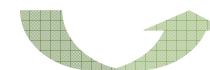
Property name	Location	Closing date	Price (€m)	Rooms	Price per key (€)	Buyer	Seller
Hotel K	Paris	May-11	55	83	783,000	Ascott Limited	Jean-Louis Costes
A-Rosa Grand Spa	Sylt	Jun-11	83	177	356,000	Deutsche Immobilien Invest	Deutsche Immobilien AG
Melia Lebreros	Seville	Jan-11	49	437	113,000	BBVA Renting	Meliá Hotels
Brighton Hilton Metropole	Brighton	Mar-11	45	340	133,000	Topland Group	Royal Bank of Scotland
Mercure London Gatwick	London	May-11	45	257	176,000	Prupim	Aurora Hotel Group
Hilton Valencia	Valencia	Jan-11	42	304	138,000	Eurohypo	Continental Property Investments
Steigenberger Airport Hotel	Berlin	Jan-11	Confidential	322	Confidential	Acron	ECE Projektmanagement
Marriott Champs Elysees*	Paris	Mar-11	Confidential	192	Confidential	Confidential	Union Investments / Strategic Hotels
Macka Hotel (Development)	Istanbul	Mar-11	Confidential	120	Confidential	Demsa	Social Security Operation
Ritz-Carlton Moscow*	Moscow	Mar-11	Confidential	334	Confidential	Verny Investments	Capital Partners



Anche nel 2011 le principali compravendite in Europa hanno visto:

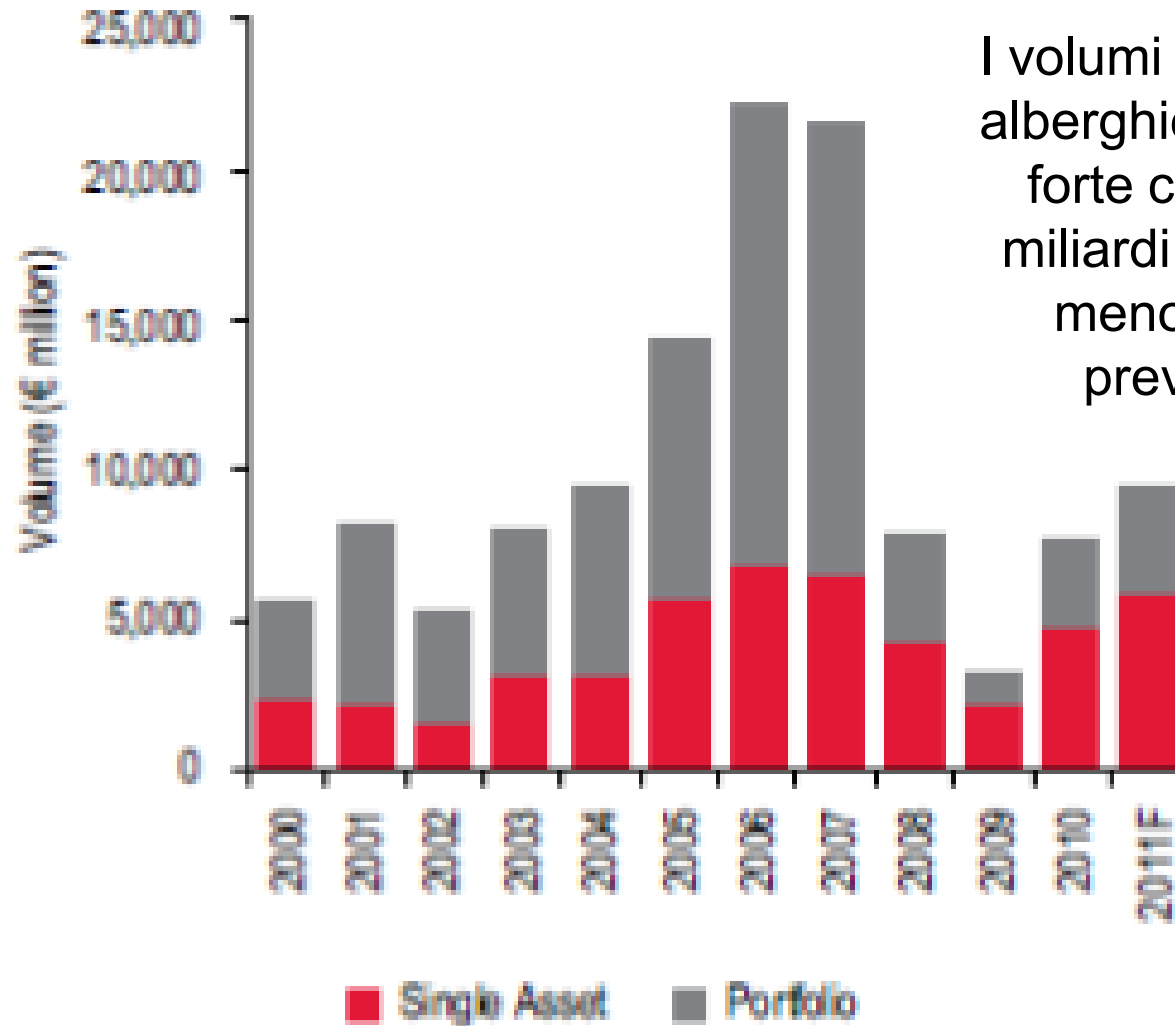
➤ dal lato del venditore grandi catene alberghiere che dismettevano il proprio patrimonio immobiliare per concentrarsi maggiormente sul proprio core business e per incrementare liquidità

➤ dal lato del compratore operatori immobiliari e di private equity



Fonte: Jones Lang Lasalle Hotels

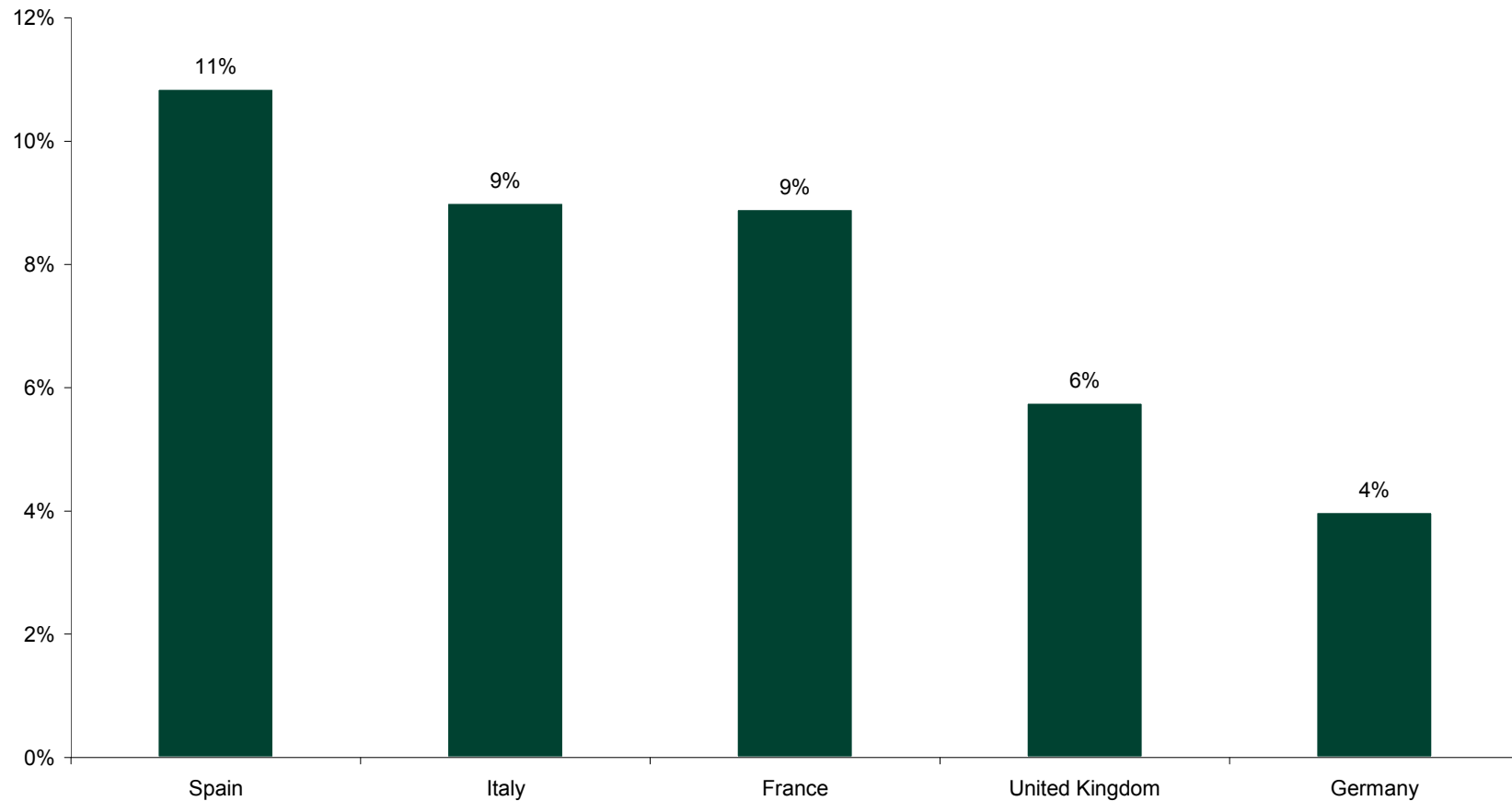
## Il trend degli investimenti nell'hospitality in Europa



Fonte: Jones Lang Lasalle Hotels

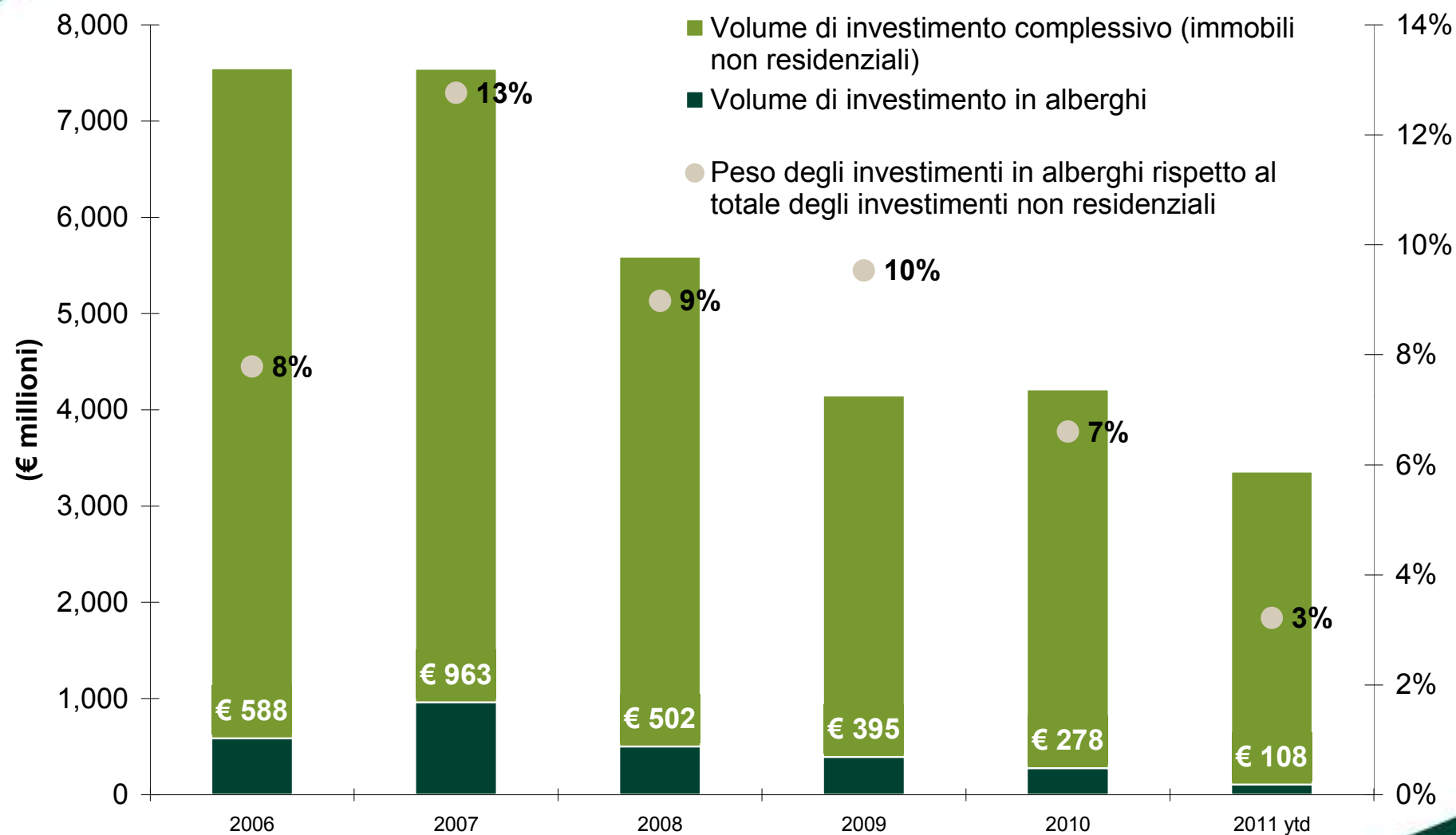
## Il peso dell'hospitality nei principali paesi Europei

Peso degli investimenti in alberghi sul totale degli investimenti immobiliari non-residenziali  
(2007 - ytd)



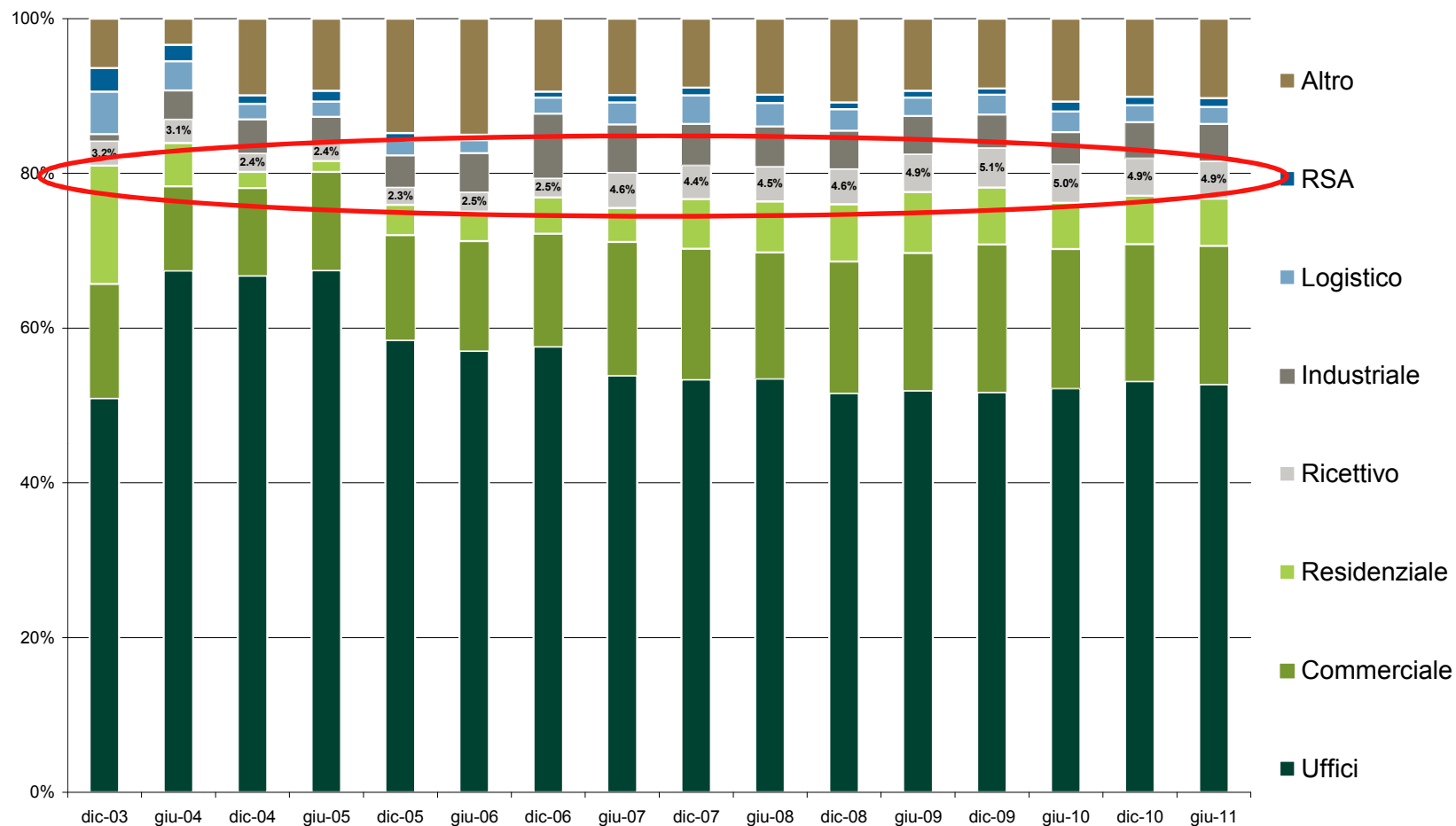
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

## Trend del peso dell'hospitality negli investimenti immobiliari in Italia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

## Il peso dell'hospitality nei fondi immobiliari italiani



L'AuM dei fondi immobiliari italiani investito nel settore ricettivo è stabile vicino al 5% (circa € 2,5 miliardi) da qualche anno

Fonte: Elaborazione BNP Paribas Real Estate Research su dati Assogestioni

## I fondi immobiliari italiani specializzati nell'hospitality

### Fondi specializzati:

- Beni Stabili Sgr → Fondo H1: investe principalmente in strutture ricettive, residenze sanitario- alberghiere ed assistenziali e residenze universitarie
- BNP Paribas REIM Sgr → Fondo IBH: investe in business hotel
- Castello Sgr → Fondo Cosimo 1: investe in resort di località turistiche
- EstCapital Sgr → Fondo Real Venice 1: riqualifica alcuni alberghi del Lido di Venezia
- Prelios Sgr → Fondo Hospitality & Leisure: investe in villaggi turistici
- Sorgente Sgr → Fondo Baglioni: esternalizzazione alberghi del Gruppo Baglioni a cui è rimasta affidata la gestione alberghiera

## Altre tipologie di investimenti dei fondi immobiliari italiani nell'hospitality

Fondi di riqualificazione urbana che prevedono una quota da sviluppare anche per il settore ricettivo:

- BNP Paribas REIM Sgr → Fondo Umbria – Monteluce: valorizzazione di aree ospedaliere dismesse a Perugia

Fondi diversificati che includono uno o più investimenti nel settore ricettivo:

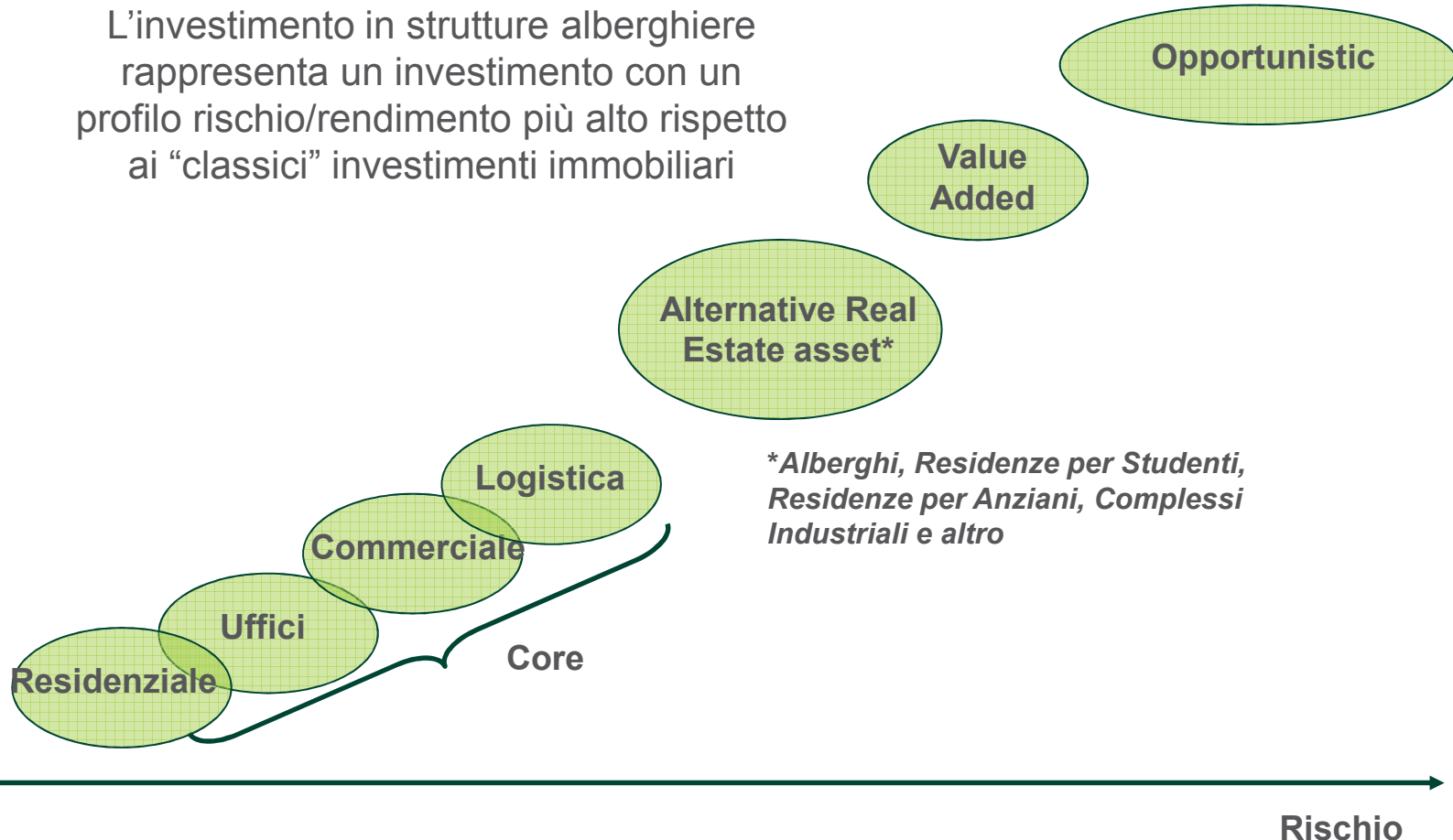
- Idea Fimit Sgr → Fondi Beta, Delta e Gamma: acquisizione del Forte Village e suddivisione della proprietà del resort tra i diversi fondi (che hanno investimenti in altre tipologie di immobili)
- ...



## Settore alberghiero e finanza immobiliare: un rapporto complesso

Rendimento

L'investimento in strutture alberghiere rappresenta un investimento con un profilo rischio/rendimento più alto rispetto ai "classici" investimenti immobiliari



*\*Alberghi, Residenze per Studenti, Residenze per Anziani, Complessi Industriali e altro*

## Settore alberghiero e finanza immobiliare: un rapporto complesso

Gli indicatori gestionali (TOC, RevPar, hotel brand, servizi accessori...) hanno un'incidenza rilevante nella valutazione di un immobile ad uso alberghiero



La diffusione di tipologie di contratto in cui il rendimento dell'investimento immobiliare è strettamente dipendente dai risultati di gestione dell'albergo sono sempre più diffuse

Il valore di investimento immobiliare nel settore alberghiero dipende in modo rilevante dal *business* sottostante