

Inovalis' opportunistic approach to investment comes through in Italy

Capitalizing on its experience in different market conditions and drawing on its expertise in multiple asset classes and across real estate strategies, Inovalis Group continues to successfully identify unique investment opportunities in Europe with the aim to create long-term value to its partners.

The next quarters should continue to provide a good entry point for real estate investments as higher yields will selectively generate attractive income and capital growth opportunities over the next 5 years. Spreads versus bonds remain relatively tight, and higher for longer is driving re-pricing, particularly for lower yielding markets/assets. Although this may present challenges for investors, we believe it will provide very attractive risk adjusted return opportunities for specialized capital with a multi-year horizon. Real Estate players with the right operational resources and diversified avenues of capital access will likely continue to be well positioned to transact more aggressively in the coming quarters.



We are delighted to announce the successful closing of a transaction in Italy with one of our long-standing Middle Eastern partners and one of Europe's largest funds. Despite the prevailing high levels of uncertainty, the current challenging market conditions are beginning to present compelling investment opportunities for the long(er) term.

This transaction underscores the proficiency of our teams in identifying top-tier off-market assets that align with the investment criteria of our partners, even within a demanding real estate cycle. Having accumulated 25 years of experience in the industry, Inovalis Group has sharpened its ability to adeptly navigate through diverse market cycles.

*Looking ahead, we remain committed to closely monitoring our key markets in Europe and meticulously evaluating selective opportunities priced at valuations that reflect the environment dynamics.”, said **Khalil HANKACH, CEO of Inovalis.***



Lawal as legal advisor.

On November 3rd, 2023, Inovalis and its partner have acquired the building from Ardian, a leading private investment company and Prelios, one of the leading Italian asset managers. Inovalis led the acquisition and sourced the financing with CBRE as debt advisor and the Forward Fund, an Italian credit AIF managed by Gardant Investor SGR S.p.A as lender. eRE - element Real Estate acted as commercial advisor and

Our teams have managed in the current debt environment to secure a leverage positive position through their extensive and diversified network. High interest rates, combined with higher equity returns sought by investors, have resulted in a substantially higher cost of capital for real estate investors. However, unlike 2008–09 when capital access was effectively non-existent, capital remains available for well established players looking at quality assets with strong capital structures and sustainable cash flow.



The property is strategically located in the Milanofiori business park in the South of Milan, one of the most consolidated and resilient business parks of the city. It offers an ideal business location for companies with a mix of office, hotel, congress, restaurant, retail, leisure, amenities, and park areas and is well-connected to the centre with a nearby metro line and to Linate international airport. The area attracts many international companies including Segro, Aon, DHL, ManPower, InfraCom, Ferrero, and SoftwareOne.

The property was constructed in the 1980's and completely refurbished in 2018-2022, reinforcing its position as the best building in its micro-market with modern and flexible space offering an inclusive working environment with state-of-the-art fit-out. It comprises approximately 18,000 square metres of lettable space and 125 parking spaces. The office is fully let to blue-chip anchored tenants including Sopra Steria, TDK, Goodyear and Copernico (IWG - Regus).

About Inovalis Group

Inovalis S.A., is a real estate funds manager regulated by the AMF under number GP-10000009, and its subsidiaries (in particular Advenis REIM, regulated by the AMF under number GP-18000011), invest in and manage real estate investment funds (respectively OPPCI in particular on behalf of INOVALIS REIT, SCPIs such as Eurovalys and Elialys for assets located in Germany and Southern Europe respectively) and real estate assets held in ad hoc vehicles with or by Inovalis partners.

The Inovalis Group (www.inovalis.com) founded in 1998 by Inovalis SA, is an established pan-European real estate investment company with several billion euros in assets under management, and offices in Europe, North America and the Middle East. The group comprises 320 professionals who provide advisory, fund management, asset, and property management services.



L'approche opportuniste d'Inovalis se concrétise en Italie

Capitalisant sur son expérience dans différentes conditions de marché et s'appuyant sur son expertise dans diverses classes d'actifs et stratégies immobilières, le groupe Inovalis continue d'identifier avec succès des opportunités d'investissement uniques en Europe dans le but de créer une valeur à long terme pour ses partenaires.

Les prochains trimestres devraient continuer à offrir un bon point d'entrée pour les investissements immobiliers, les rendements plus élevés générant sélectivement des opportunités attrayantes de revenus et de croissance du capital au cours des 5 prochaines années. Les écarts par rapport aux obligations restent relativement serrés, et la perspective d'une période de taux d'intérêt élevés pour une durée prolongée entraîne une réévaluation, en particulier pour les marchés/actifs à rendement plus faible. Bien que cela puisse présenter des défis pour les investisseurs, nous croyons que cela offrira des opportunités de rendement ajusté au risque très attractives pour le capital spécialisé ayant un horizon pluriannuel. Les acteurs immobiliers disposant des bonnes ressources opérationnelles et de voies diversifiées d'accès au capital seront probablement bien positionnés pour mener des transactions plus agressives au cours des prochains trimestres.



Nous sommes ravis d'annoncer la finalisation d'une transaction en Italie avec l'un de nos partenaires du Moyen-Orient de longue date et l'un des plus grands fonds européens. Malgré les niveaux élevés d'incertitude actuels, les conditions de marché difficiles commencent à présenter des opportunités d'investissement convaincantes à plus long terme.

*Cette transaction souligne l'efficacité de nos équipes pour identifier des actifs « off market » de premier ordre qui correspondent aux critères d'investissement de nos partenaires, même dans un cycle immobilier exigeant. Forte de 25 ans d'expérience dans l'industrie, le groupe Inovalis a affiné sa capacité à naviguer habilement à travers divers cycles de marché », déclare **Khalil HANKACH, Directeur Général d'Inovalis.***



Le 3 novembre 2023, Inovalis et son partenaire ont acquis un actif auprès d'Ardian, une société d'investissement privé indépendante de premier plan, et de Prelios, l'un des principaux gestionnaires d'actifs italiens. Inovalis a dirigé l'acquisition et a obtenu le financement avec CBRE en tant que conseiller en dette et le Forward Fund, un fonds de crédit italien géré par Gardant Investor SGR S.p.A en tant que prêteur. eRE - element Real Estate a agi en tant que conseiller commercial et Lawal en tant que conseil.

Nos équipes ont réussi dans l'environnement actuel de la dette à sécuriser un effet de levier positif grâce à leur réseau étendu et diversifié. Les taux d'intérêt élevés, combinés aux rendements plus élevés en capitaux propres recherchés par les investisseurs, ont entraîné un coût en capital substantiellement plus élevé pour les investisseurs immobiliers. Cependant, contrairement à 2008-09, lorsque l'accès au capital était effectivement inexistant, le capital reste disponible pour les acteurs bien établis cherchant des actifs de qualité avec des structures de capital solides et des flux de trésorerie durables.



La propriété est stratégiquement située dans le parc d'affaires Milanofiori, au sud de Milan, l'un des parcs d'affaires les plus résilients de la ville. Elle offre un emplacement idéal pour les entreprises avec un mix de bureaux, hôtel, congrès, restaurant, commerce de détail, loisirs, commodités et espaces verts, et est connecté au centre-ville par une ligne de métro à proximité et à l'aéroport international de Linate. La zone attire de nombreuses entreprises internationales, dont Segro, Aon, DHL, ManPower, InfraCom, Ferrero et SoftwareOne.

La propriété a été construite dans les années 1980 et entièrement rénovée de 2018 à 2022, renforçant ainsi sa position en tant que meilleur bâtiment de son micro-marché avec des espaces modernes et flexibles offrant un environnement de travail inclusif avec des installations de pointe. Elle comprend environ 18 000 m² d'espace louable et 125 places de parking. Le bureau est entièrement loué à des locataires de premier ordre, dont Sopra Steria, TDK, Goodyear et Copernico (IWG - Regus).

A propos du Groupe Inovalis

Inovalis S.A., agréée en qualité de société de gestion auprès de l'AMF sous le numéro GP-10000009, et ses filiales (notamment Advenis REIM, agréée en tant que société de gestion sous le numéro GP18000011 auprès de l'AMF, investissent et gèrent des fonds d'investissement immobilier (respectivement des OPPCI, notamment pour le compte d'INOVALIS REIT, des SCPI tels qu'Eurovalys et Elialys pour des actifs situés respectivement en Allemagne et en Europe du Sud) et des actifs immobiliers détenus dans des véhicules ad hoc avec ou par des partenaires d'Inovalis.

Le groupe Inovalis (www.inovalis.com), fondé en 1998 par Inovalis SA, est un acteur paneuropéen établi de l'investissement immobilier avec plusieurs milliards d'euros d'actifs sous gestion, et des bureaux en Europe, en Amérique et au Moyen-Orient. Le groupe est composé de 320 professionnels qui fournissent des services de conseil, de gestion de fonds, d'Asset et de Property Management, ainsi que des services de conseil en gestion de patrimoine.

Press Contact / Contact presse

Agence SHAN : inovalis@shan.fr

Lucas Hoffet - Consultant Shan - lucas.hoffet@shan.fr - 06 16 04 64 61

Cécile Soubelet - Directrice Conseil Shan - cecile.soubelet@shan.fr - 06 12 94 05 66

