cdp investimenti sgr

Dal Social Housing allo Smart Housing

«L’energia dell’innovazione» - Genova Smart Week – III edizione

Genova, 20 novembre 2017

Indice

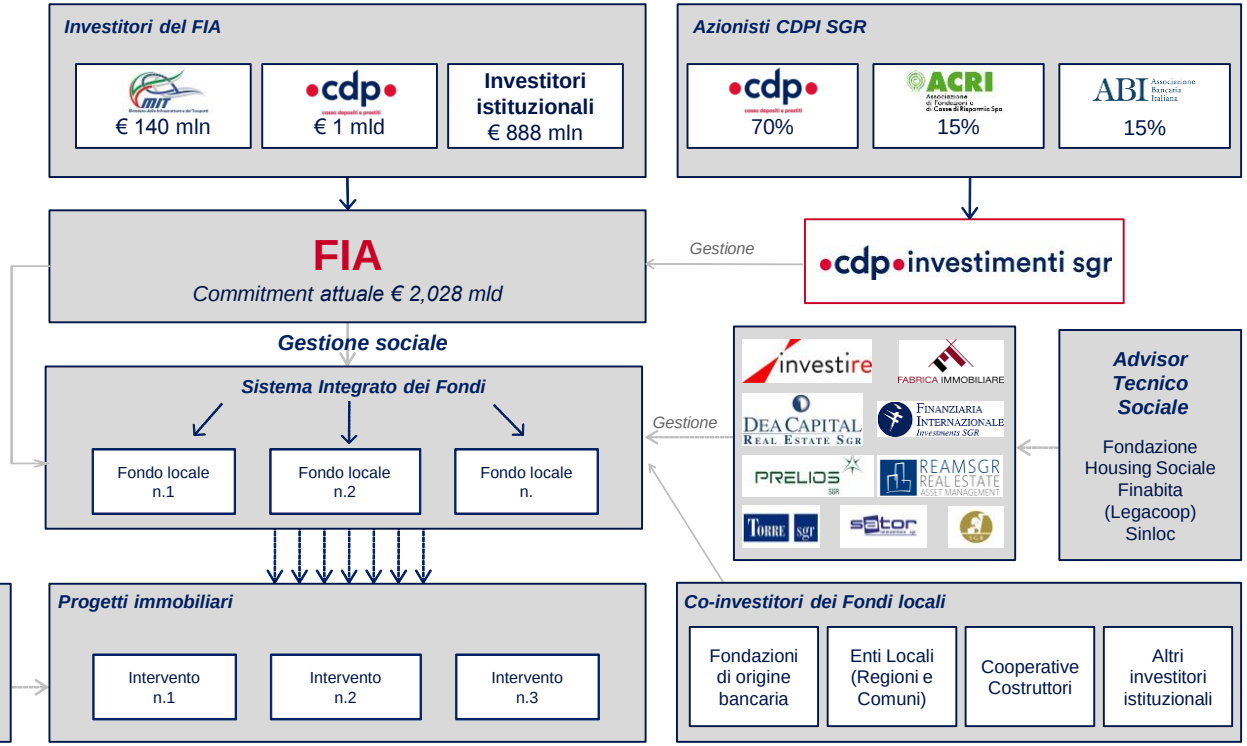
1 **Fondo Investimenti per l'Abitare**

2 FIA2 - *Smart Housing, Smart Working, Education e Innovation*

FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare

Schema di investimento

- Il FIA opera attraverso un **Sistema Integrato di Fondi (SIF)**: 30 fondi immobiliari locali, gestiti da 9 SGR, che hanno come investitore di riferimento il FIA (con quote comprese tra il 60 e l'80% del capitale totale) e come co-investitori gli *stakeholders* del territorio, in primis le fondazioni locali di origine bancaria, ma anche Regioni, Province, Comuni, cooperative di abitazione e sviluppatori privati.
- Le **risorse** complessivamente **mobilitate** dal SIF sono pari a circa **3 miliardi di euro** (moltiplicatore 3X rispetto all'investimento di CDP)[1], grazie alle quali Il SIF può essere considerato il **terzo intervento per dimensioni attivo nell'ambito dell'*impact investing* a livello mondiale**.



[1] Al moltiplicatore diretto andrebbe poi aggiunto il moltiplicatore indiretto rappresentato dall'indotto che gli investimenti in infrastrutture immobiliari generano nei vari settori, di cui il principale è rappresentato dal settore delle costruzioni, per il quale ANCE (associazione nazionale dei costruttori) stima una ricaduta di 3,3 miliardi di Euro per ogni miliardo di Euro investito in edilizia e la creazione di 17.000 posti di lavoro di cui circa 11.000 nelle costruzioni e 6.000 nei settori collegati.

FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare

Stato attuale – Le piattaforme attivate

- Il Sistema Integrato dei Fondi è oggi costituito da:
- **30 fondi locali deliberati dal FIA** (di cui 10 di tipo "fondi progetto" e 20 "piattaforme") promossi e gestiti da **9 SGR**.
- **29 fondi locali avviati** con sottoscrizioni complessive per c.a. 2,5 miliardi di euro, di cui c.a. 1,5 miliardi di euro del FIA (c.a. il 62%).
- **c.a. 1,4 miliardi di euro complessivamente erogati** di cui c.a. 732 milioni di euro dal FIA (c.a. il 53%).
- c.a. **274 interventi** sottesi nelle pipeline programmatiche dei fondi che a vita intera (data ultimazione 2020) traguardano circa **20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche**, oltre servizi locali e negozi di vicinato.
- Ad oggi risultano oltre **170 interventi realizzati e in corso di realizzazione**, che renderanno disponibili oltre **12.500 alloggi sociali e oltre 4.000 posti letto** in residenze temporanee e studentesche.

FONDO IMMOBILIARE CA' GRANDA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 110 €/mln (33% equity)
- **Pipeline interventi:** 25
- **Alloggi sociali:** 681
- **Posti Letto:** -

FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA COMPARTO UNO
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 339 €/mln (65% equity) + 166 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 25
- **Alloggi sociali:** 5.201
- **Posti Letto:** 905

FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA COMPARTO DUE
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 18 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 3
- **Alloggi sociali:** 244
- **Posti Letto:** -

FONDO HS TRENTINO
- **SGR:** Finint
- **Investimento FIA:** 66 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 21
- **Alloggi sociali:** 511
- **Posti Letto:** -

FONDO HOUSING SOCIALE FVG
- **SGR:** Finint
- **Investimento FIA:** 41,7 €/mln (80% equity) + 39 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 18
- **Alloggi sociali:** 717
- **Posti Letto:** -

FONDO HS CASCINA MERLATA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 37,56 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 690
- **Posti Letto:** -

FONDO RESIDENZE SOCIAL HOUSING
- **SGR:** Torre
- **Investimento FIA:** 12,25 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 319
- **Posti Letto:** -

FONDO VENTO CASA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 47,2 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 9
- **Alloggi sociali:** 427
- **Posti Letto:** 120

FONDO NOVELLO
- **SGR:** Fabrica Immobiliare
- **Investimento FIA:** 42,7 €/mln (80% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 342
- **Posti Letto:** -

FONDO ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 76,2 €/mln (80% equity) + 94 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 16
- **Alloggi sociali:** 1.417
- **Posti Letto:** 340

FONDO FERRARA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 32,3 €/mln (75% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 249
- **Posti Letto:** 100

FONDO PIEMONTE C.A.S.E.
- **SGR:** REAM
- **Investimento FIA:** 48 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 10
- **Alloggi sociali:** 511
- **Posti Letto:** 526

FONDO EMILIA ROMAGNA SH
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 38,6 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 8
- **Alloggi sociali:** 425
- **Posti Letto:** 80

FONDO PARMA SOCIAL HOUSE
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 21,15 €/mln (40% equity)
- **Pipeline interventi:** 5
- **Alloggi sociali:** 718
- **Posti Letto:** -

FONDO HS LIGURIA
- **SGR:** Idea Fimit
- **Investimento FIA:** 60 €/mln (80% equity) + 42 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 9
- **Alloggi sociali:** 691
- **Posti Letto:** -

FONDO CIVITAS VITAE
- **SGR:** Idea Fimit
- **Investimento FIA:** 44,4 €/mln (75% equity)
- **Pipeline interventi:** 2
- **Alloggi sociali:** 181
- **Posti Letto:** 260

FONDO CIVES
- **SGR:** Sator Immobiliare
- **Investimento FIA:** 23,9 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 14
- **Alloggi sociali:** 246
- **Posti Letto:** 180

FONDO HOUSING COOPERATIVO ROMA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 30,8 €/mln (72% equity)
- **Pipeline interventi:** 11
- **Alloggi sociali:** 378
- **Posti Letto:** -

FONDO HOUSING TOSCANO
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 82 €/mln (70% equity)
- **Pipeline interventi:** 22
- **Alloggi sociali:** 1.168
- **Posti Letto:** -

FONDO ABITARE SOSTENIBILE CENTRO ITALIA
- **SGR:** Prelios
- **Investimento FIA:** 88,4 €/mln (70% equity)
- **Pipeline interventi:** 10
- **Alloggi sociali:** 596
- **Posti Letto:** -

FONDO ROMA SANTA PAOLMBA
- **SGR:** Idea Fimit
- **Investimento FIA:** 101 €/mln (80% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 992
- **Posti Letto:** -

FONDO HS ITALIA CENTRALE
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 14,4 €/mln (40% equity)
- **Pipeline interventi:** 4
- **Alloggi sociali:** 161
- **Posti Letto:** -

FONDO VESTA – LAZIO SH
- **SGR:** Serenissima
- **Investimento FIA:** 35 €/mln (80% equity)
- **Pipeline interventi:** 1
- **Alloggi sociali:** 350
- **Posti Letto:** -

FONDO ESTIA SOCIAL HOUSING
- **SGR:** Prelios
- **Investimento FIA:** 10 €/mln (80% equity) + 79 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 10
- **Alloggi sociali:** 781
- **Posti Letto:** -

FONDO HS REGIONE SARDEGNA
- **SGR:** Torre
- **Investimento FIA:** 36,75 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 8
- **Alloggi sociali:** 380
- **Posti Letto:** -

FONDO ESPERIA
- **SGR:** Fabrica Immobiliare
- **Investimento FIA:** 120 €/mln (75% equity)
- **Pipeline interventi:** 8
- **Alloggi sociali:** 1.458
- **Posti Letto:** -

Sicilia: operazioni parametriche

LE PIATTAFORME MONOBANCA

FONDO BERNINA
- **SGR:** Prelios
- **Investimento FIA:** 15 €/mln (80% equity) + 65 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 7
- **Alloggi sociali:** 698
- **Posti Letto:** -

FONDO UNI HS ABITARE
- **SGR:** Finint
- **Investimento FIA:** 15 €/mln (80% equity) + 65 €/mln all.din.
- **Pipeline interventi:** 7
- **Alloggi sociali:** 668
- **Posti Letto:** -

FONDO ICCREA BANCA IMPRESA
- **SGR:** InvestiRE
- **Investimento FIA:** 80 €/mln (80% equity)
- **Pipeline interventi:** 6
- **Alloggi sociali:** 714
- **Posti Letto:** -

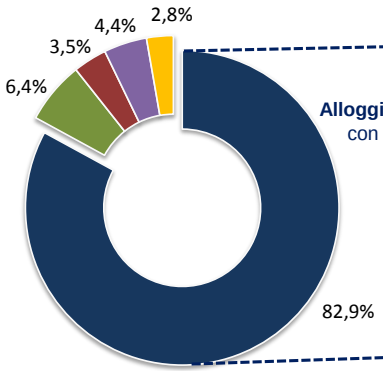
LA PIATTAFORMA DEGLI STUDENTATI

FONDO ERASMO
- **SGR:** Fabrica Immobiliare
- **Investimento FIA:** 71,5 €/mln (60% equity)
- **Pipeline interventi:** 9
- **Alloggi sociali:** -
- **Posti Letto:** 3.056

FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare

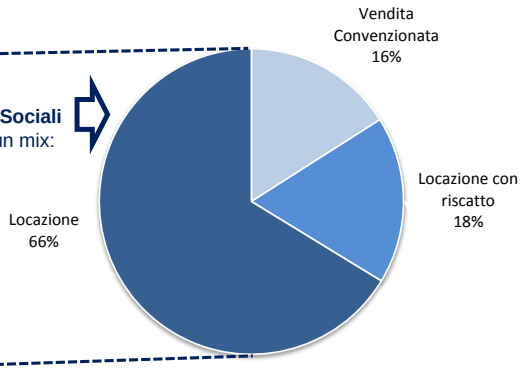
Stato attuale – il focus sull'alloggio sociale

MIX DESTINAZIONI D'USO

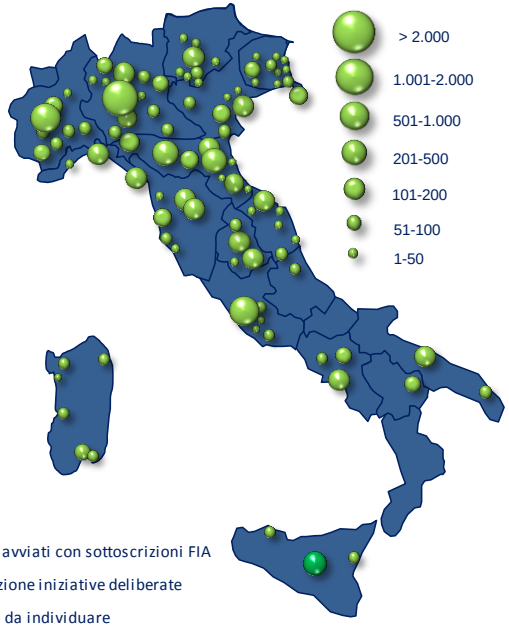


Alloggi Sociali con un mix:

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



MIX DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	82,9%	2.007.665
Residenze Temporanee	6,4%	154.932
Residenze Libero Mercato	3,5%	85.308
Commerciale (1)	4,4%	107.607
Servizi	2,8%	66.784
Totale		**2.422.296**

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

Mix offerta	%	Nr
Vendita Convenzionata	16%	3.410
Locazione con riscatto	18%	3.776
Locazione	66%	14.141
Totale		**21.327**

A fronte delle difficoltà degli utenti finali di acquistare la propria casa (seppure a prezzi convenzionati), il FIA ha previsto un forte focus sull'affitto. Gli interventi nella **pipeline di investimenti** dei fondi del SIF sono infatti costituiti in **prevalenza da alloggi sociali** in **locazione (canoni calmierati** concordati con le amministrazioni locali, mediamente **scontati** del 20/30% **rispetto al mercato).**

FIA – Fondo HS Liguria

Stato attuale

- Di seguito si riporta un dettaglio della composizione del portafoglio del Fondo:

Le iniziative individuate sono localizzate nelle tre principali province liguri, con una distribuzione pressoché omogenea tra le provincie di Genova e La Spezia

Coerentemente con le politiche del Fondo, più dei due terzi delle superfici delle iniziative selezionate sono destinati ad alloggio sociale; in via residuale sono presenti alloggi di edilizia libera e spazi adibiti ad altre destinazioni

Si evidenzia che la componente di alloggi sociali, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, vede una prevalenza di unità offerte in locazione a lungo termine e in locazione con previsione di riscatto

Si evidenzia come le tipologie di iniziative presenti nel Fondo, in termini di investimenti complessivi, abbiano una lieve prevalenza di proponenti privati

Il Fondo investirà più dell'80 % delle proprie risorse in iniziative di riconversione di aree già edificate, precedentemente destinate ad usi diversi, e di riqualificazione di immobili esistenti. Una parte residuale è invece destinata ad investimenti in aree c.d. verdi

FIA – Fondo HS Liguria

Iniziative - Genova

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

GENOVA
Via Doria
(Palazzo Principe)

LOCALIZZAZIONE URBANA

PROGETTO

Numero alloggi: 35
Immobile esistente
Locato

GENOVA
Via Molassana
(Ex Boero)

LOCALIZZAZIONE URBANA

PROGETTO

Numero alloggi: 170
Area Brownfield
Cantiere in corso (bonifiche e scavi)

GENOVA
Via Pesce

LOCALIZZAZIONE URBANA

PROGETTO

Numero alloggi: 32
Riqualificazione / riconversione immobile esistente
Strip out

FIA – Fondo HS Liguria

Iniziative – La Spezia

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

LA SPEZIA
Bragarina

LOCALIZZAZIONE URBANA

PROGETTO

Numero alloggi: 61
Area Brownfield
Cantiere in corso (SAL 25%)

LA SPEZIA
Fontevivo

LOCALIZZAZIONE URBANA

PROGETTO

Numero alloggi: 169
Area Brownfield
Cantiere in corso (bonifiche e scavi)

Indice

1 Fondo Investimenti per l'Abitare

2 FIA2 - *Smart Housing, Smart Working, Education e Innovation*

Introduzione – il Piano Industriale del Gruppo CDP

cdp
cassa depositi e prestiti

L'obiettivo dell'intervento immobiliare del Gruppo CDP si esplicita nella trasformazione urbana, nella rigenerazione dei territori e nella riqualificazione del patrimonio pubblico

Stimolatore e motore del mercato

Il Gruppo CDP, opera quale **stimolatore** ed **accompagnatore** degli investimenti privati, nazionali ed internazionali…

Attrazione di investimenti

…per **attrarre e rendere più agevoli gli investimenti** nella infrastruttura immobiliare italiana, anche canalizzando fondi strutturali comunitari…

Priorità agli asset pubblici

…dando priorità (ma non esclusiva) **al riuso ed alla dismissione di asset pubblici** e del **portafoglio del Gruppo CDP**, così da contribuire anche alla riduzione del deficit e/o del debito pubblico…

I filoni strategici

…con interventi rivolti in via prioritaria all'ammodernamento:

1) dell'infrastruttura immobiliare per **Smart Housing** & **Smart Working** per la mobilità delle persone ed a supporto della **Ricerca**, **dell'Innovazione tecnologica**, dell'**Istruzione** e **della Formazione**
2) dell'Infrastruttura immobiliare per il **Turismo**
3) dell'Infrastruttura immobiliare per la **Pubblica Amministrazione (c.d. Federal District)**

FIA2 – *Smart Housing, Smart Working, Education e Innovation*

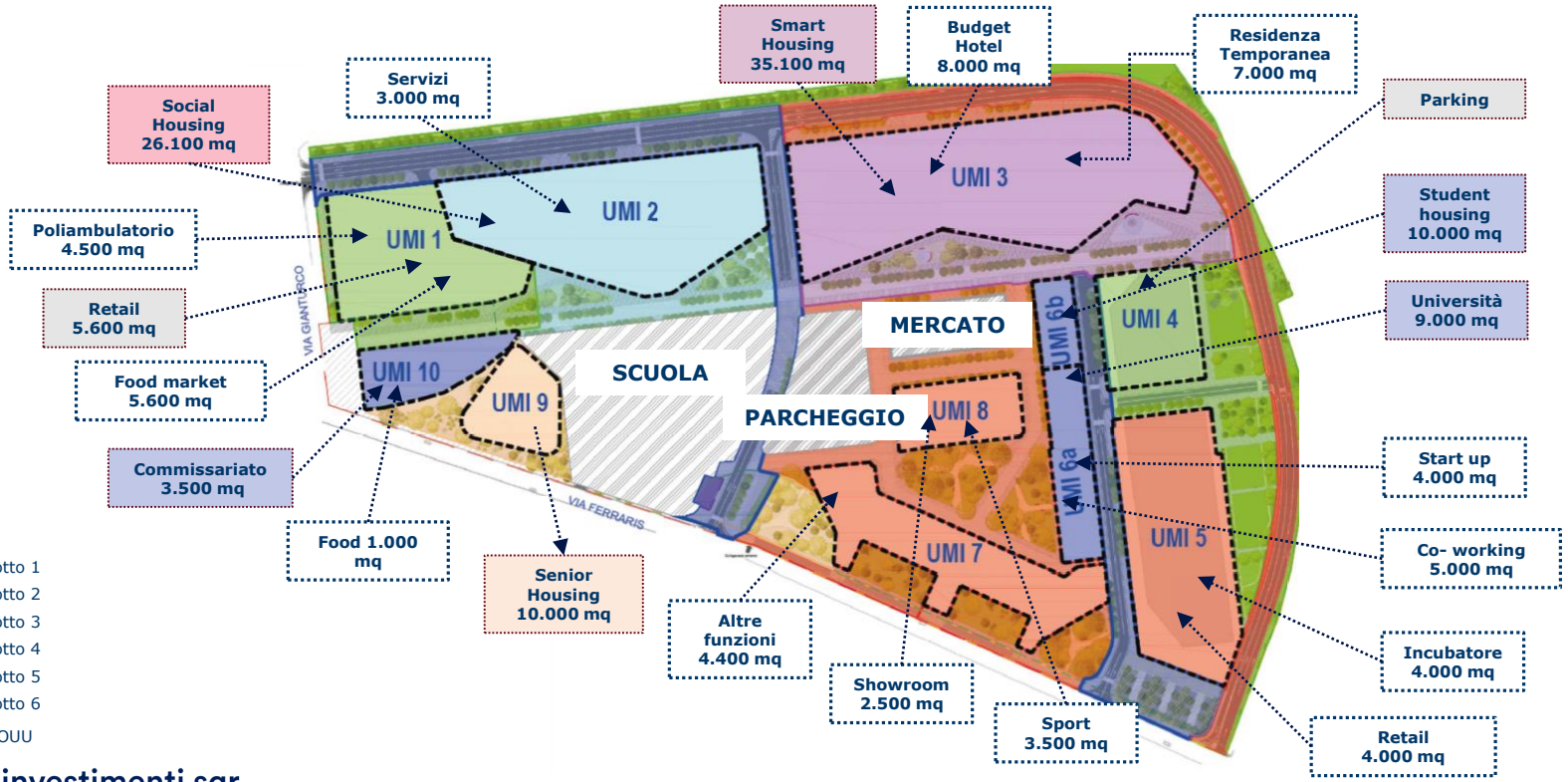
Linee strategiche

Smart Housing (housing + servizi)	▪ **Offerta abitativa in locazione e servizi destinati a tutte le fasce di mercato** con un focus su quanti ricercano l'affitto anche per ragioni legate alle condizioni di vita, quali - *in primis* - la mobilità lavorativa ▪ In particolare l'offerta comprende, oltre al tradizionale residenziale in locazione, lo ***student housing***, alloggi per giovani che vogliono emanciparsi dal nucleo familiare, il ***senior housing*** per anziani autosufficienti e il ***co-housing***, nonché ricettività a basso costo o altre formule di locazione temporanea ▪ Dovrà essere dotata di tutti i servizi alla persona e alla collettività a chilometro zero, quali, a titolo esemplificativo, poliambulatori, impianti sportivi, mercati di quartiere che offrano servizi di catering e ristorazione, scuole, asili, etc..
Smart working	▪ L'obiettivo del Fondo sarà creare **postazioni** di **lavoro indipendenti** e uffici in ***co-working*** per giovani professionisti *freelance* e aziende in fase di avvio che possano usufruire di servizi generali a basso costo
Innovation & education	▪ Il Fondo creerà l'infrastruttura immobiliare a supporto dei **settori** della **ricerca**, dell'**innovazione**, della **tecnologia**, dell'**istruzione** e della **formazione** ▪ Potranno essere realizzati incubatori di talenti, laboratori di innovazione, e spazi per la formazione e l'istruzione
Durata	▪ **30 anni** + 3 anni di *grace period* (termine ordinario fissato al 31/12/2047)
Rendimenti	▪ In fase di acquisizione tutte le operazioni di investimento dovranno presentare un obiettivo di rendimento *un-levered* minimo del 2,5% / 3,5% oltre inflazione, in termini di tasso interno di rendimento; obiettivo di ***dividend yield*** **medio annuo tra il 3% e il 4%**

FIA2 – *Smart Housing, Smart Working, Education e Innovation*

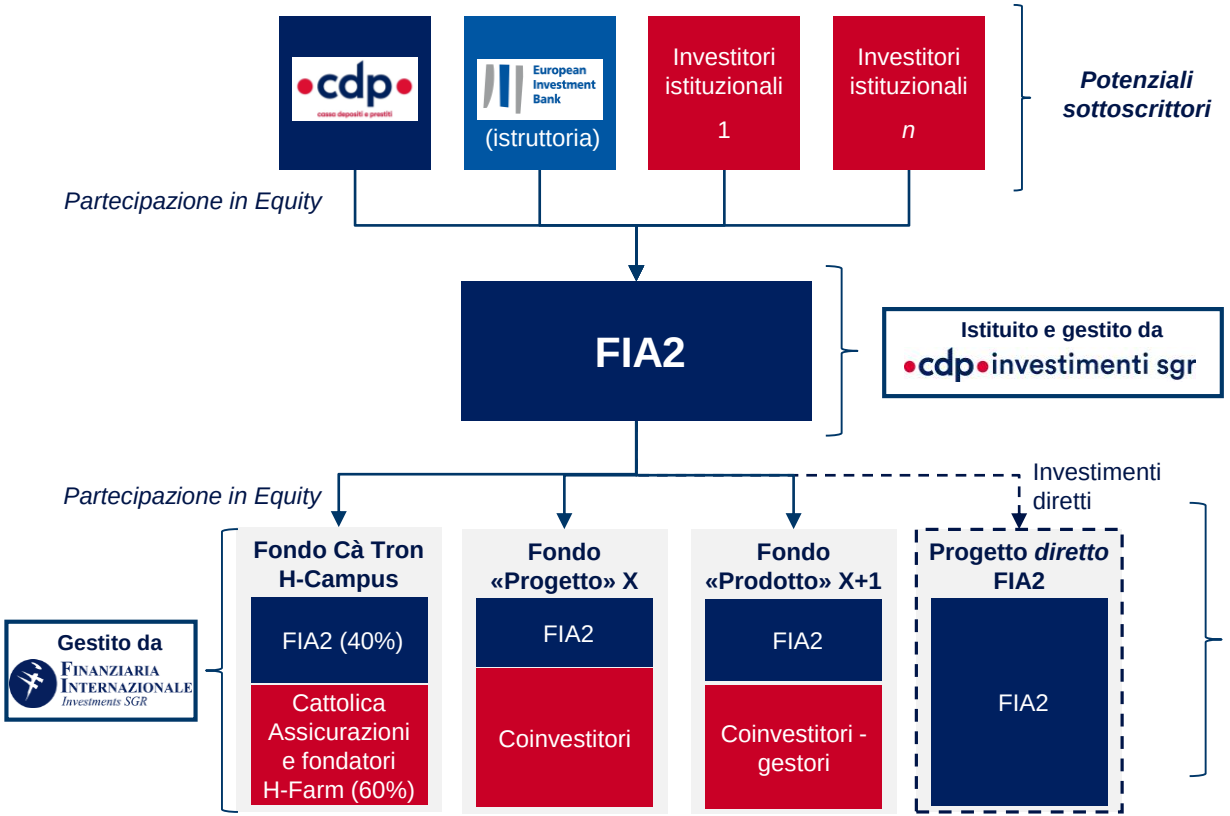
Esempio di intervento Smart housing

Di seguito un esempio di sviluppo di un'area *brownfield* che integra all'offerta abitativa i principali servizi alla persona e alla collettività.



cdp investimenti sgr

Struttura della piattaforma di investimento



Concorrenza *pari passu* alle distribuzioni

Il regolamento di gestione del FIA2 prevede che i proventi della gestione vengano interamente distribuiti ai quotisti, salvo diversa e motivata delibera del CdA della SGR

Si prevede **forte mitigazione del rischio sviluppo** attraverso forme di contratto di acquisto di cosa futura o l'utilizzo di formule contrattuali del tipo «general contractor» o «chiavi in mano», in presenza di permessi di costruire acquisiti/in fase di acquisizione

L'operatività sarà legata a significativi **livelli minimi di pre-let** fissati di volta in volta anche sulla base del mix funzionale degli interventi e con particolare riferimento alle funzioni non residenziali

Compartecipazione **FIA2** e **altri investitori locali** con quote variabili in funzione del singolo progetto

Fondi di Investimenti Immobiliari istituiti e gestiti da **SGR autorizzate** da Banca d'Italia (ivi inclusa CDPI SGR) o in alternativa acquisizione e gestione diretta delle iniziative. Il coinvolgimento di SGR terze è giustificato in presenza di fund raising (equity complementare in natura e per cassa), contratti in esclusiva con gestori qualificati e la promozione del progetto in fase avanzata.

FIA2 - Le localizzazioni target

Le Aree Metropolitane ed i principali capoluoghi di provincia

Aree Metropolitane

Maggiori capoluoghi

Investimenti approvati

Fondo Ca' Tron H-Campus

- Primo intervento oggetto di investimento – linea *innovation* e *education*

H-FARM

H-CAMPUS

DESCRIZIONE DELL'INVESTIMENTO

- Obiettivo dell'investimento è lo sviluppo immobiliare del progetto H-Campus, infrastruttura a supporto dell'area ***Education*** di **H-Farm**, società attiva da oltre dieci anni nell'innovazione digitale (start-up incubator, consulenza per innovazione di impresa e formazione) e quotata all'AIM dal novembre 2015
- L'investimento prevede la sottoscrizione di **quote per € 32 milioni** da parte del **FIA2**, pari ad una partecipazione del **40%**, del Fondo Immobiliare «Cà Tron H-Campus» gestito da **Finanziaria Internazionale Investments SGR** del quale il principale quotista è il Gruppo **Cattolica Assicurazioni** (quota del 56%) e che vede il coinvolgimento indiretto, con una quota pari a circa il 4%,dei fondatori di **H-Farm**
- Il progetto permette un **ampliamento dell'attuale campus** H-Farm per **14.000 mq** destinati ad aule a supporto della attività formative, food corner e caffetteria, luoghi di aggregazione, studentato, attrezzature sportive e biblioteche
- L'iniziativa fa leva sulla collaborazione con l'**Università Ca' Foscari di Venezia** e università internazionali, oltre che sulle acquisizioni già avvenute di alcune delle migliori scuole internazionali della zona; si prevede a regime un'affluenza di c.a. **1.500 studenti ogni anno**

TIMELINE

- Gennaio 2017: approvazione da parte del CdA di CDPI SGR dell'investimento nel Fondo (FIA2 @40%)
- Febbraio 2017: firma dell'Accordo di Investimento propedeutico all'istituzione del Fondo
- Novembre 2017: istituzione del Fondo con la formalizzazione dell'investimento del FIA2 e avvio delle attività di cantiere
- Anno scolastico 2018/2019: inaugurazione del campus

cdp
cassa depositi e prestiti

*****