



CDP Real Asset SGR

Contesto di riferimento e strategie di sviluppo

Milano, 18 maggio 2023



Scenario di riferimento per l'Italia



Invecchiamento popolazione

183 anziani ogni 100 giovani



Impoverimento famiglie

7,5% in povertà assoluta nel 2021 (vs 3,5% nel 2007)



Frammentazione tessuto sociale

41% famiglie unipersonali al 2041 (vs 23% del 2000)



Spopolamento aree interne

-5,5 % popolazione aree rurali al 2031 (vs -2% nelle città)



Centralità turismo per i territori

13%* sul PIL
14%* occupazione nazionale

TURISMO E SETTORE ALBERGHIERO

INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI



Duplica transizione energetica e digitale

180€/mld aggiuntivi per decarbonizzazione al 2030*

HOUSING E RIGENERAZIONE URBANA

A

AMBITI DI OPERATIVITÀ

B

C

Elaborazione CDP su Istat, MITE (Piano Nazionale per l'Energia e il Clima). * Il dato si riferisce all'anno 2019.

2

*Quantificazione del fabbisogno dal Piano Nazionale per l'Energia e per il Clima nella prospettiva di ridurre le emissioni del 40%, da rivedersi al rialzo alla luce degli obiettivi del pacchetto europeo «Fit for 55» (riduzione del 55%). Aggiuntivi rispetto ad uno scenario «business as usual».

Principali gap e ambiti di intervento

Gap principali per l'Italia

A Housing

Social Housing e Student Housing

2,4%

Quota alloggi a canone calmierato su totale alloggi

(3 volte inferiore a media UE)

8%

Copertura posti letto studenti fuori sede

(vs 20% peer europei)*

B Turismo

Frammentazione operatori e ridotta qualità immobili

5,4%

Grado di penetrazione delle catene alberghiere

C Infrastrutture sostenibili

Dimensioni limitate fondi infrastrutturali

7,5€ mld

Patrimonio gestito a fine 2020 (vs 106 Regno Unito, 50 Francia)

Priorità di intervento



Supportare la realizzazione e riqualificazione di **alloggi sociali**, anche in **residenze universitarie****



Sostenere la **crescita di gestori nazionali specializzati** e **riqualificazione delle strutture**



Indirizzare gli investimenti verso lo **sviluppo di infrastrutture sostenibili**

Elaborazione CDP su dati Eurostat, Istat, MUR, Bonard, Scenari Immobiliari., Istat, Banca d'Italia, Horwath HTL Osservatorio POLIMI (2021), Preqin e AIFI (2021). I dati sui fondi fanno riferimento ai fondi con sede legale in Italia.

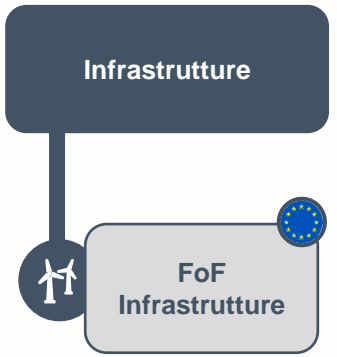
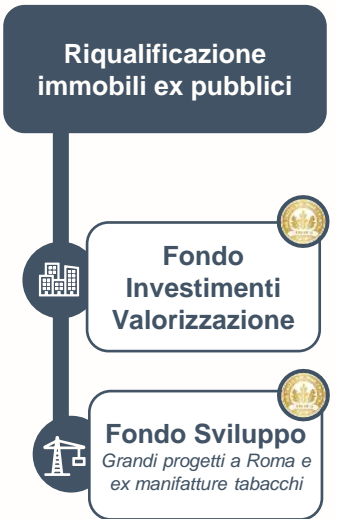
* Si intendono oltre alle strutture pubbliche anche quelle convenzionate e il valore del 20% si riferisce al tasso di copertura minimo dei migliori peer europei.

** Per raggiungere i migliori peer europei necessari oltre 100 mila posti letto (+40mila rispetto a quelli previsti da PNRR, valore che si riferisce a una copertura fuorisede pari al 20%)

CDP Real Asset SGR per gli investimenti nel territorio, dal *real estate* al *real asset*



CDP Real Asset SGR – 4 linee di intervento



Criteri ESG per la selezione dei gestori partner



Abitare Sociale – Programma di intervento FIA

~250

Interventi

~19.000

Alloggi
sociali

~7.000

Posti letto
per studenti¹

4

€/mld di investimenti
complessivi stimati

TORINO, EX MOI - Un esempio concreto di rigenerazione in chiave sociale



- **Rigenerazione** di un'area simbolica della città di Torino
- Forte **collaborazione istituzionale** pubblico/privata
- Processo di “**integrazione sociale**” con inserimento abitativo e lavorativo degli occupanti
- Progetto a favore di una **residenzialità tematica** (ca. **400 posti letto** in residenze universitarie e temporanee)

1. Include residenze temporanee

Abitare Sociale – Programma di intervento FNAS

~100

€/mln di risorse
già impegnate

250

€/mln di nuove risorse già
disponibili per fase 1
nuovi investimenti

1

€/mld di investimenti
complessivi stimati
(anche in **co-investimento**
con FEI)


~10.000


Nuovi posti letto
per studenti



Intervento esemplificativo

NAPOLI, STUDENTATO DI VIA FERRARIS (rendering)

 **Efficienza energetica** (miglioramento della performance energetica stimato di almeno il 30%)

 **Economia circolare** (riutilizzo di un complesso immobiliare preesistente)

IL SISTEMA INTEGRATO DEI FONDI DELL'ABITARE
FIA + FNAS

Focus FIA



Focus fase 1 FNAS

Riqualificazione immobili ex pubblici – *Modalità di intervento*



Riqualificare il **patrimonio pubblico** in disuso
acquisito nel corso degli anni...

...attraverso l'avvio di selezionati progetti
a supporto delle **esigenze della
Pubblica Amministrazione** e dei **privati**...

...con **interventi di rigenerazione diretta
o indiretta**, sulla base del coinvolgimento
o meno di investitori terzi

~25 Immobili con **progetti
di riqualificazione**

>1 mln di mq con progetti
di riqualificazione

>1,5 €/mld di investimenti
complessivi stimati

Riqualificazione immobili ex pubblici – Esempi di progetti sul territorio



BERGAMO ACCADEMIA GDF



TORINO CAVALLERIZZA REALE



FIRENZE MANIFATTURA



SCANDICCI STABILIMENTO YSL



ROMA GUIDO RENI

- 2 Comparti: Pubblico e Privato
- ~20.000 mq Museo della Scienza
- ~45.000 mq residenziale, ricettivo, commerciale



Turismo – Principali target del programma di intervento

~40

Immobili

>6.000

Camere

~15

Gestori
alberghieri

1

€/mld di investimenti
complessivi stimati

PILASTRI STRATEGICI



Riqualificazione
strutture ricettive



Sostegno alla crescita
dei gestori

TERME BERZIERI - Un esempio concreto



Riqualificazione immobile storico



Sostegno alla **crescita** di un
gestore nazionale specializzato



Impatto positivo sul **territorio**

Turismo – Ulteriori interventi con risorse PNRR

Almeno **12**
immobili target
da valorizzare

Entro **2025**
completamento
interventi

150
€/mln di risorse
PNRR

Procedura di sollecitazione del mercato



PUBBLICAZIONE PROCEDURA

Maggio 2022



RACCOLTA PROPOSTE DAL MKT

Agosto 2022



**SCREENING PROPOSTE E SHORTLIST
30 ASSET**

Gennaio 2023



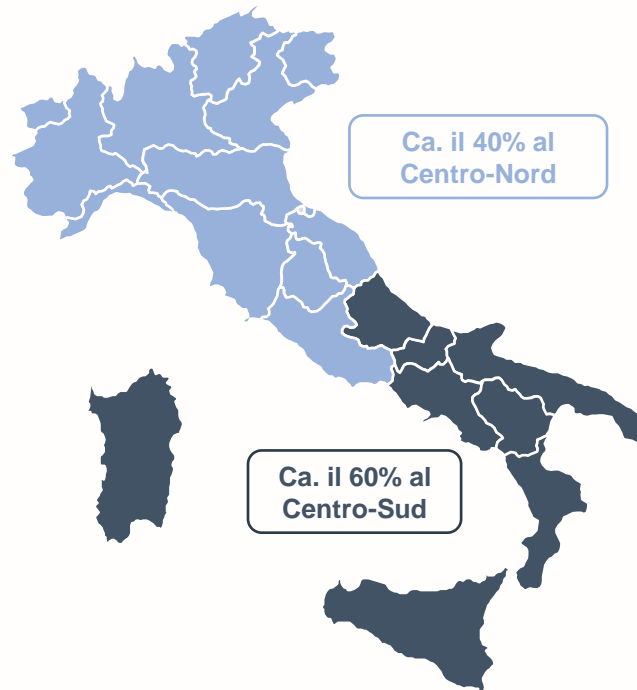
**SELEZIONE GESTORI,
ISTRUTTORIE E DELIBERE**

Da maggio 2023



**ACQUISIZIONE, RIQUALIFICAZIONE E
AVVIO GESTIONE SU ALMENO 12 ASSET**

Entro dicembre 2025



Infrastrutture – Elementi distintivi della nuova operatività infrastrutturale

CDP Real Asset SGR

Gruppo CDP



10+ anni di esperienza in:



– Gestione di Fondi di Fondi



– Investimenti in infrastrutture sociali e rigenerazione urbana



– Creazione di valore per le comunità locali



10+ anni di esperienza in investimenti in fondi infrastrutturali



900 €/mln di investimenti in fondi infrastrutturali



9 €/mld di dimensione complessiva dei fondi infrastrutturali investiti



Nasce il **Fondo di Fondi Infrastrutture** e si estende lo storico supporto ai territori **dal *real estate* al *real asset***

Infrastrutture – Caratteristiche ed esempi di interventi del Fondo di Fondi Infrastrutture

500

€/mln

dimensione target

300

€/mln

dimensione primo closing

30-50

€/mln

ticket medio investimento



IMPIANTO BIOMETANO – Centro Italia
(Teramo)

KPI Impatto: Riduzione em. CO2 di oltre
7.600 ton/anno



PARCHI EOLICI – Sud Italia (in analisi)

KPI Impatto: Riduzione em. CO2 di 66.250
ton/anno



IMPIANTI IDROELETTRICI - Nord Italia (in analisi)

KPI Impatto: Riduzione em. CO2 di 3.200
ton/anno

Milano

Social housing

Roma

Riqualificazione immobili ex pubblici

Iniziative

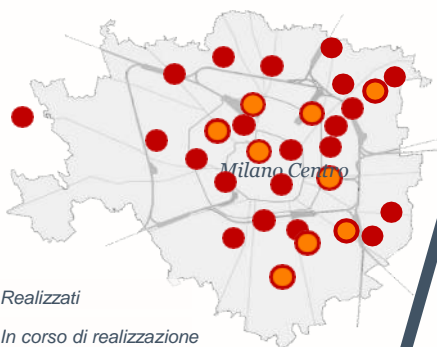
~30

Investimento stimato

~2
€/mld

Alloggi sociali

>7
mila



- Realizzati
- In corso di realizzazione

Alcune delle iniziative

- REDDO** | Redo Merezzate
- Scali Greco e Rogoredo
- Ex Macello
- investire** | Cascina Merlata
- Sarpi-Bramante
- Torus sgr** | Via Voltri



CASERMA GUIDO RENI



EX POLIGRAFICO DELLO STATO



EX ISTITUTO GEOLOGICO



TORRI EUR



PALAZZO DEGLI ESAMI

Progetti in corso/da avviare

5

Investimento stimato

~1
€/mld

Superficie riqualificata

~250
mila mq

Conclusione



>5 €/mld di masse gestite target

~10 €/mld di investimenti complessivi stimati



Disclaimer

- *Il presente documento è stato preparato da CDP Real Asset SGR S.p.A. (“CDP RA”) per fini informativi relativi alle attività dalla stessa realizzate nell’ambito della propria attività di società di gestione di Fondi di Investimento*
- *Le informazioni contenute nel presente documento includono obiettivi e proiezioni relativi a dati meramente interni che il management ritiene ragionevoli alla data attuale, ma che potrebbero risultare diversi in ragione di mutamenti sia del contesto di riferimento esterno sia delle strategie della CDP RA*
- *Per ogni informazione riguardante CDP RA si rinvia ai documenti contabili pubblicati in conformità con la normativa tempo per tempo applicabile*
- *Il presente documento non costituisce una raccomandazione riguardo all’acquisto di quote o altri strumenti finanziari emessi dai fondi di investimento gestiti da CDP RA né promozione, collocamento o offerta presso il pubblico di quote, titoli o altri strumenti finanziari da parte di quest’ultima*