



Lo scenario degli investimenti a impatto sociale

Sara Paganin
Senior Fund Manager - Finint SGR

Cos'è il Social impact investing

2

Il *Social impact investing* mira a creare valore per l'investitore e per la società nel suo complesso attraverso una strategia di investimento orientata al medio-lungo periodo che, nella valutazione degli investimenti, integra l'analisi finanziaria con quella ambientale, sociale e di buon governo (ESG).

Gli investimenti ad impatto sociale permettono all'investitore di perseguire il duplice obiettivo di creare **impatti sociali positivi** e al tempo stesso **rendimenti economici**.

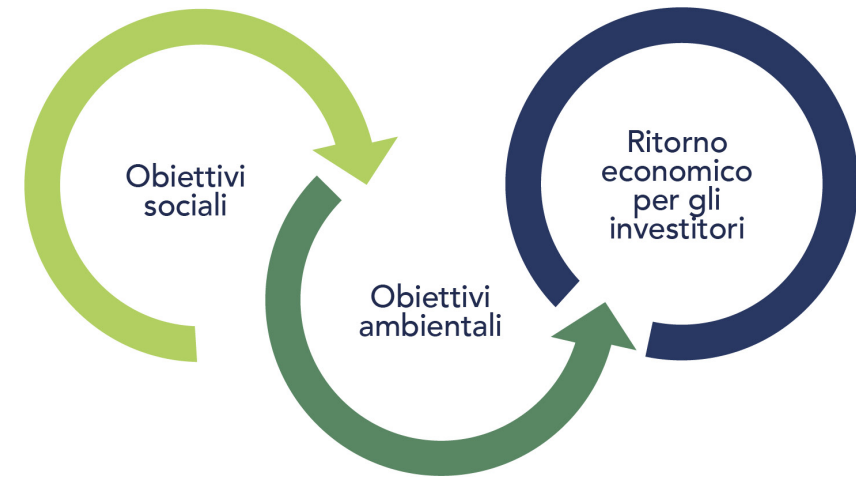
Soggetti attivi del *Social impact investing*:

- **fondi**
- **organizzazioni**
- **imprese**

che operano con l'obiettivo di generare un **impatto sociale misurabile e compatibile con un rendimento economico**.

È compito del gestore dell'investimento conseguire l'**equilibrio** desiderato tra **impatto sociale**, **livello di rendimento** e **livello di rischio** per l'investitore.

L'investitore è sempre informato sulle performance sia in termini economici che in termini sociali grazie agli alti standard di trasparenza e alla **misurabilità e rendicontazione dell'impatto sociale**.



Global Impact Investing Network

Secondo l'ultimo report del *Global Impact Investing Network* (GIIN), l'ammontare di risorse gestite nel settore a livello mondiale è superiore a 100 miliardi di dollari.

Social impact investing

3

CARATTERISTICHE PRINCIPALI



Aspettativa rendimento economico

che motiva l'investitore



Varietà strumenti finanziari e forme di intervento

dal debito all'equity puro



Misurazione e rendicontazione degli impatti generati

Gli investimenti ad impatto sociale possono coadiuvare gli interventi di spesa pubblica per i servizi di *welfare* che richiedono il *know-how* di operatori specializzati e una gestione continuativa nel tempo.

L'allocazione di nuove risorse verso investimenti in aree come, per esempio: disagio abitativo, cura dell'infanzia e degli anziani, inserimento lavorativo, reinserimento dei detenuti, accesso e valorizzazione della cultura.

MISURAZIONE IMPATTO mediante la raccolta di dati e informazioni che valutano i seguenti aspetti:

Impatto sociale

- Gradimento del prodotto da parte di gestori e utenti.
- Miglioramento dello stile di vita o performance scolastiche.
- Scostamento dei canoni rispetto al mercato.

Impatto ambientale

- Certificazioni sui livelli di prestazioni energetiche.
- Monitoraggio consumi nel tempo.
- Presenza di fonti di energia rinnovabile.
- Tecniche costruttive a basso impatto ambientale.

Certificazione GRESB - ESG

4

Per conseguire gli obiettivi dell'UE per il 2030 concordati a Parigi, in particolare la riduzione del 40% delle emissioni di gas serra, occorrono investimenti supplementari dell'ordine di 180 miliardi di euro/anno.

Per questo motivo la Commissione Europea intende rafforzare il **ruolo della finanza** nella realizzazione di un'economia efficiente che consegua anche **obiettivi ambientali e sociali (ESG)**. In particolare il Regolamento UE 2019/2088 vuole armonizzare la trasparenza d'informazioni su prodotti e servizi finanziari inerenti al tema della sostenibilità.

CRITERI PER DEFINIRE UN'ATTIVITÀ ECONOMICA ECOSOSTENIBILE

Deve contribuire al raggiungimento di uno o più obiettivi ambientali rispetto ai seguenti macro-temi:



**Cambiamenti
climatici**



**Gestione
acque**



**Gestione
rifiuti**



**Riduzione
inquinamento**



**Protezione
ecosistemi**

In questo modo gli operatori economici potranno:

- individuare le attività sostenibili;
- contribuire al raggiungimento degli **obiettivi ambientali** soddisfacendo gli standard minimi sociali e di *governance*.



VALUTAZIONE SOSTENIBILITÀ DI UN INVESTIMENTO

L'ente internazionale GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*), fornisce un indice universale di valutazione dei principi ESG basato sulla condivisione di molteplici informazioni relative a:

- gestione energetica
- qualità costruttiva
- soddisfazione dell'utente finale.

Valorizzazione del Patrimonio immobiliare

Una delle sfide più attuali è la realizzazione di progetti immobiliari che abbiano le seguenti caratteristiche:

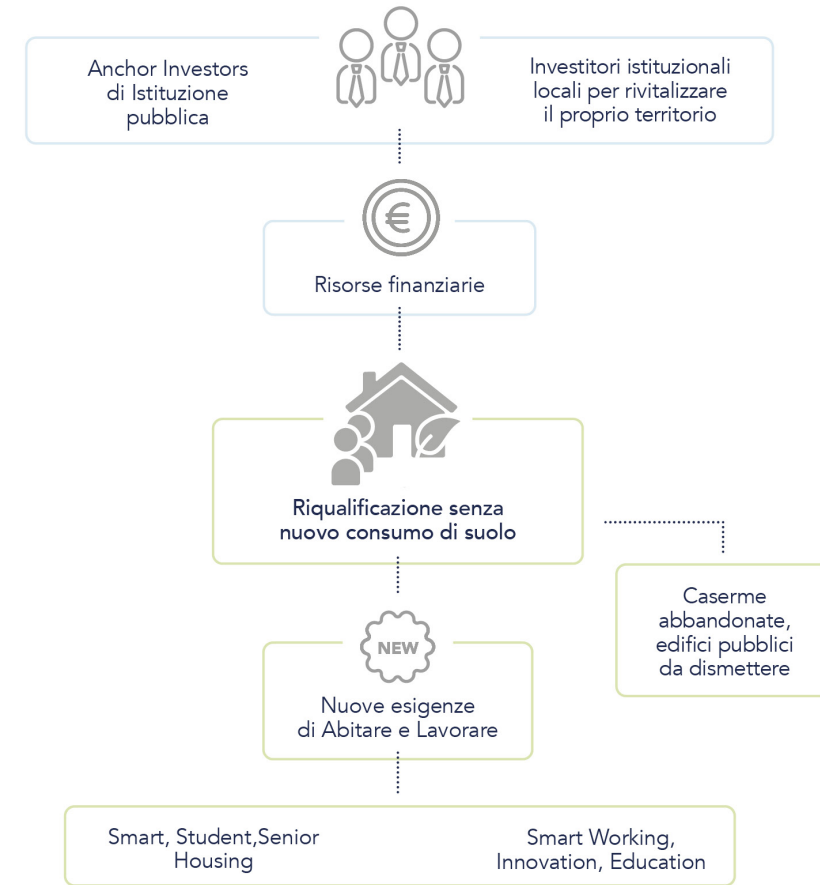
- senza nuovo consumo di suolo
- utilizzino tecniche costruttive rispettose dell'ambiente
- rispondano ad esigenze di riqualificazione urbana
- producano valore.

FININT SGR: PROSSIMI OBIETTIVI

Valorizzazione di immobili da riqualificare (anche di proprietà pubblica) attraverso la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare, per rispondere a nuove esigenze dell'Abitare e del Lavoro, grazie alla realizzazione di nuovi quartieri a destinazione mista:

- Smart Housing
- Student Housing
- Senior Housing
- Social Housing
- Smart Working
- Innovation, Education

NUOVI PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



Fondi immobiliari per la valorizzazione delle città

6

VANTAGGI PER GLI INVESTITORI



• Pagamento *dividend yield* annuo



• Eliminazione del rischio di locazione

- contratto di locazione con primario gestore, con retrocessione di: canone minimo garantito + quota variabile;
- pagamento del canone garantito da **garanzia bancaria autonoma**.



• Coinvolgimento del Gestore

Selezionato tra i principali operatori, sin dalla fase di progettazione, per confezionare un **prodotto che risponda perfettamente al target** (nella suddivisione degli spazi e nell'allestimento), perfezionato in fase di stipula del contratto di locazione prima dell'inizio lavori.



• Gestione degli asset

da parte di una **SGR**, con l'obiettivo di valorizzare il **portafoglio immobiliare** mediante la sua **riqualificazione**, nell'interesse dei sottoscrittori del Fondo.

VANTAGGI PER LA COLLETTIVITÀ



• Fondi immobiliari

Strumento per veicolare risorse finanziarie mirate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare delle città.



• Riqualificazione aree degradate

Restituzione alla città di aree degradate e inquinate, trasformate in **quartieri moderni** e in **luoghi attivi di aggregazione**.



• Coinvolgimento operatori professionali locali (progettisti, imprese di costruzione, gestori sociali, ecc.)

Creazione di una piattaforma comune con effetti positivi sull'andamento delle aziende del territorio coinvolte nella costruzione/ristrutturazione dell'immobile.



• Istituti bancari

Opportunità di trasformare eventuali impieghi in **sofferenza** in **impieghi in bonis** attraverso l'accollo di parte dei finanziamenti al Fondo e sottoscrizioni nel Fondo.

Education, Innovation, Smart working



CÀ TRON H-CAMPUS Il nuovo innovativo Campus Universitario

Situato nel Comune di Roncade (TV), H-Campus è il primo campus digitale in Italia totalmente internazionale che fornisce un percorso completo in lingua inglese per l'istruzione dei ragazzi dall'età dei 3 anni fino al raggiungimento di un master, attraverso nuove strutture dedicate e differenziate per età, una biblioteca, uno studentato, il tutto in un ambiente aperto, inclusivo, e stimolante, nonché incubatore di *startup*.

Importo lavori: ca. 50 milioni di Euro

Inizio lavori: Ottobre 2019

Durata lavori: 14 mesi

Apertura: Settembre 2020

Il Fondo Cà Tron H-Campus gestito da Finint SGR

è il primo intervento oggetto di investimento del Fondo FIA 2 gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A., il quale ha sottoscritto il 40% dell'*equity* del Fondo.



UN PROGETTO SOSTENIBILE

Il Nuovo Campus, sviluppato su 50 ettari, sarà composto da edifici con varie destinazioni:

- scolastica e di formazione
- servizi ricreativi, sportivi e di ristorazione
- studentato (da 236 camere)
- polifunzionale a servizio di altre attività

per un totale di **30.000 mq.** di edifici che ospiterà oltre 2000 studenti.

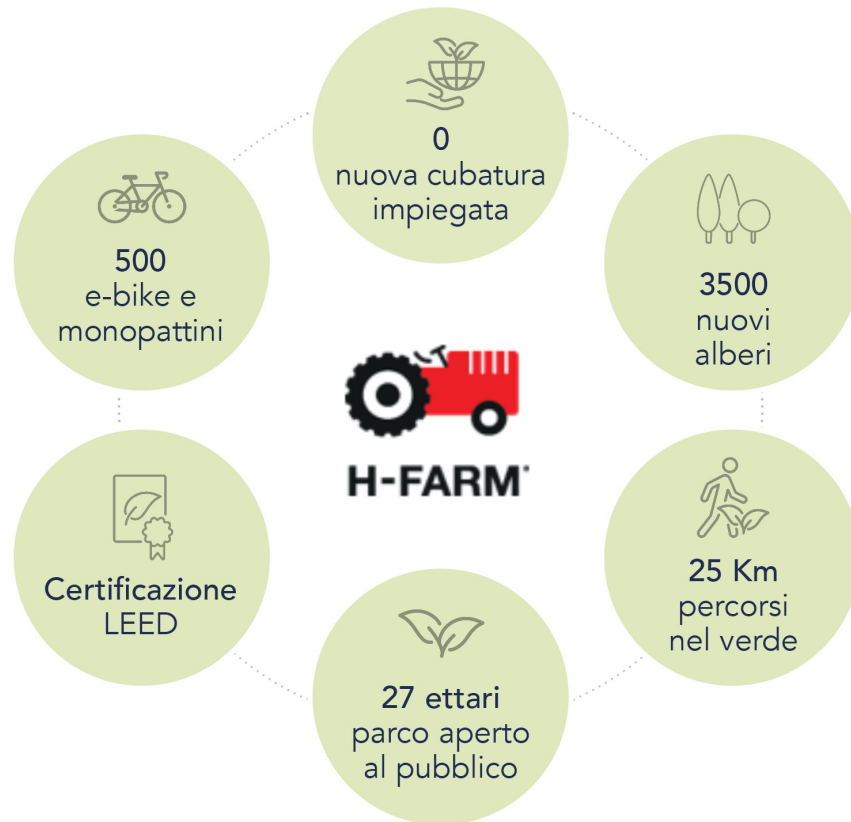
Il progetto otterrà la **certificazione LEED Golden** per la qualità di costruzione e la sua **sostenibilità** dal punto di vista economico, ambientale e delle tecniche costruttive, che garantirà costi di gestione futuri significativamente ridotti rispetto alla media.

Education, Innovation, Smart working

8



CÀ TRON H-CAMPUS Il nuovo innovativo Campus Universitario



Social Housing

9

FININT SGR E I FONDI DI HOUSING SOCIALE

Finint SGR ha avviato n. 3 fondi immobiliari in *partnership* con CDP Investimenti SGR S.p.A. e con alcuni enti pubblici. Il FIA, gestito da CDPI SGR, ha deliberato positivamente in merito alla partecipazione in tali fondi per un importo di 162 milioni di Euro, pari all'80% dell'*equity* sottoscritta nel fondo HS FVG e al 60% dell'*equity* sottoscritta nei fondi HST e Uni HS AbitaRE.



Fondo HS FVG

Durata del Fondo: 28 anni
Localizzazione: Regione FVG
Equity Prevista: Euro 100 mln
N° alloggi previsti: oltre 730
N° alloggi realizzati: 560
di cui 46 realizzati in legno
con certificazione PEFC

Equity sottoscritto	101 Mln Euro
Equity FIA (CDPI) = 80%	81 Mln Euro
Equity Regione FVG	8 Mln Euro
Equity Altri	12 Mln Euro
Investitori istituzionali, imprese di costruzione	
Finanziamento	10,5 Mln Euro



Fondo HS TRENTINO

Durata del Fondo: 25 anni
Localizzazione: Provincia di Trento
Equity Prevista: Euro 113 mln
N° alloggi previsti: 500
N° alloggi realizzati: 516
di cui 122 realizzati in legno
con certificazione ARCA e LEED

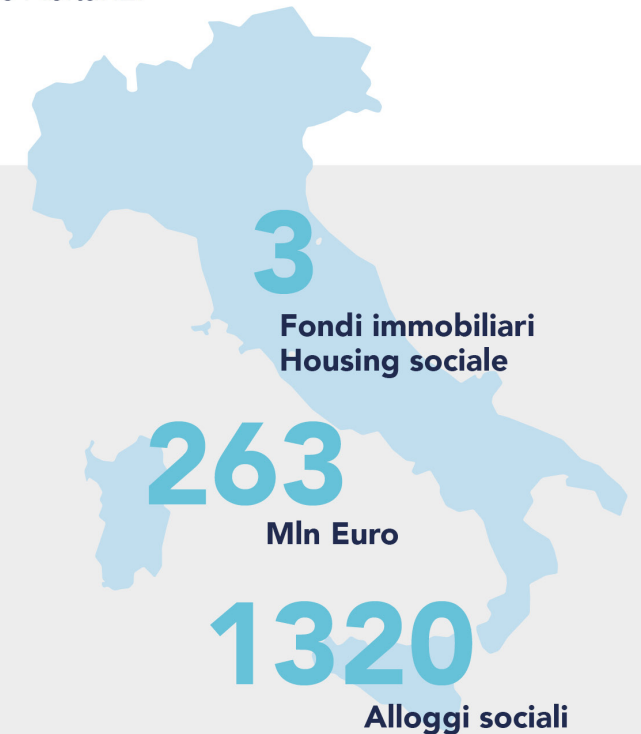
Equity sottoscritto	113 Mln Euro
Equity FIA (CDPI) = 60%	66 Mln Euro
Equity Regione FVG	22 Mln Euro
Equity Altri	25 Mln Euro
Investitori istituzionali	
Finanziamento	12,5 Mln Euro



Fondo UNI HS AbitaRE

Durata del Fondo: 25 anni
Localizzazione: Territorio Nazionale
Equity Prevista: Euro 50 mln
N° alloggi previsti: 250
N° alloggi realizzati: 93

Equity sottoscritto	25 Mln Euro
Equity FIA (CDPI) = 60%	15 Mln Euro
Equity Regione FVG	10 Mln Euro
Equity Altri	n.a.
Investitori istituzionali	
Finanziamento	n.a.

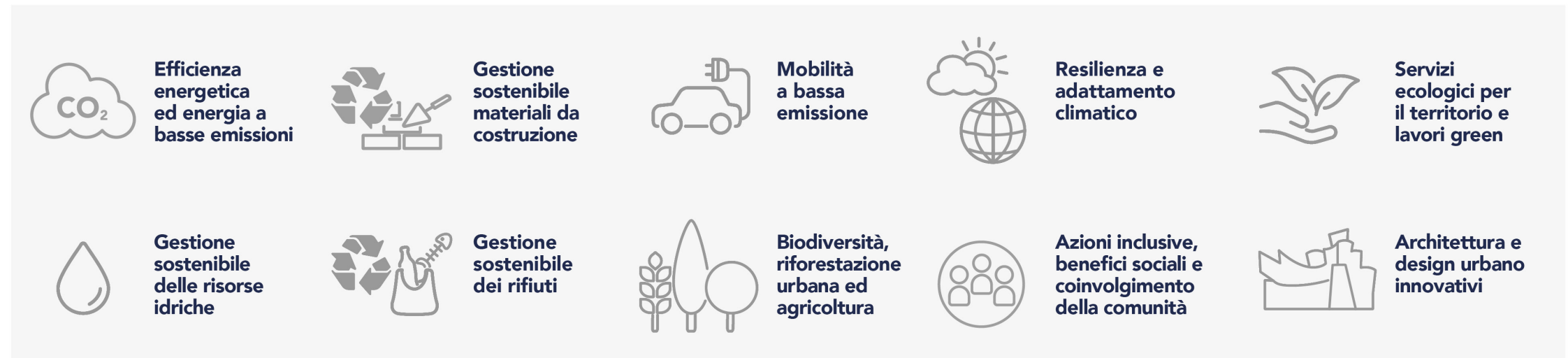


Reinventing Cities

Bando indetto dal C40 (*Cities Climate Leadership Group*) per promuovere innovazioni ad emissioni zero nel mondo e presentare proposte di trasformazione di siti sottoutilizzati come esempi di sostenibilità e resilienza, esempi per futuri sviluppi urbanistici a impatto zero.

Per questo ogni progetto di *Reinventing Cities* dovrà fornire un modello di sviluppo a zero emissioni, con delle soluzioni climatiche innovative a beneficio delle comunità locali e riproducibili in altre città del pianeta. In particolare si dovrà rispondere a 10 sfide ambientali.

LE 10 SFIDE AMBIENTALI



ROMA - MIRA LANZA

Situato nel quartiere Marconi-Ostiense, il sito «Mira Lanza» è un prezioso complesso di archeologia industriale dismesso nel secondo Dopoguerra, recuperato parzialmente con la sede del Teatro India.

Le proposte di riqualificazione del sito mirano a **rafforzare l'inclusione sociale e l'innovazione** affinché il complesso rifunzionalizzato sia adattabile, multifunzionale e reversibile.

Oltre ad una zona da adibire a parco verde attrezzato, il progetto, prevede una profonda riqualificazione per la realizzazione di un nuovo quartiere a vocazione **green e intergenerazionale**, che ha l'obiettivo di rendere disponibili residenze per:

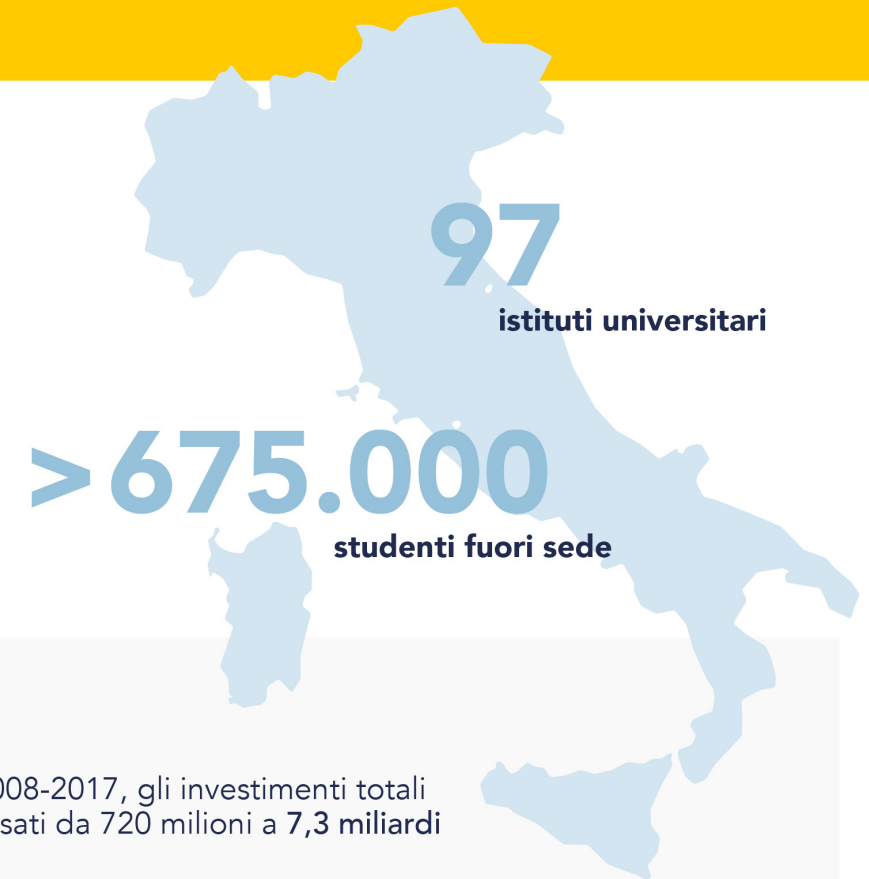
- famiglie
- studenti
- anziani autosufficienti
- locali destinati a servizi
- artigianato e co-working (sia per giovani *startup* che per artigiani maturi)
- spazi aggregativi aperti all'intero quartiere.



Student Housing

Lo Student Housing (studentati e campus universitari), consiste nell'offerta di **alloggi dotati di servizi moderni** (wi-fi, palestra, servizi di lavanderia, pulizia, cucina, spazi adeguati per attività ricreative e attività culturali, ecc.) **a condizioni accessibili** per **studenti** non residenti nelle città universitarie e per giovani neolaureati con un lavoro transitorio o ricercatori (c.d. *young professionals*).

In Italia sono presenti 97 istituti universitari, di cui 67 statali, che accolgono ogni anno un flusso di studenti fuori sede superiore a 675.000 a cui vanno aggiunti gli studenti stranieri del programma Erasmus. Di questi, si stima che circa metà siano alla ricerca di una sistemazione completa di servizi.



MERCATO STUDENT HOUSING: HIGHLIGHTS

➤ Uno dei settori emergenti più attivi in Italia.

➤ Previsioni degli investitori per il 2019: il 32% degli intervistati reputa sia il segmento del mercato residenziale con più opportunità di sviluppo, seguito dal *Senior Housing* (25,2%).

➤ In Italia si stima una **mancanza complessiva di 75 mila posti** per arrivare alla media europea per investimenti di oltre **4 miliardi di euro**.

➤ In **Europa**, nel decennio 2008-2017, gli investimenti totali in *Student Housing* sono passati da 720 milioni a **7,3 miliardi** di euro.

➤ Opportunità di **rigenerazione urbana** e riuso di spazi altrimenti abbandonati, mettendo in sicurezza il patrimonio immobiliare nazionale.

➤ La formula ibrida **studentato-ostello** sta riscuotendo molto successo nelle città di Bologna e Firenze.

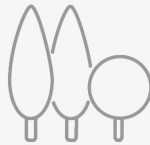
Student Housing

13

NUOVO MODELLO DI RESIDENZIALITÀ in risposta a bisogni accessori



**Diversificazione
unità abitative per
tipologia e tempi
di permanenza**



**Disponibilità
di spazi comuni
e aree verdi**



**Servizi
per il tempo libero**



**Attenzione alla qualità
delle strutture, anche
in chiave energetica**

ELEMENTI PER IL SUCCESSO DELL' INVESTIMENTO



**Costo del posto
letto con servizi
all-inclusive**



**Progettazione ottimizzata
(valutazione incidenza
mq/posto letto
e costi di gestione)**



**Ridotta incidenza
costo dell'area
(es. diritto di superficie
a lungo termine)**



**Definizione dimensioni
minime intervento per
ridurre incidenza costi
fissi di gestione**

Student Housing: fabbisogno



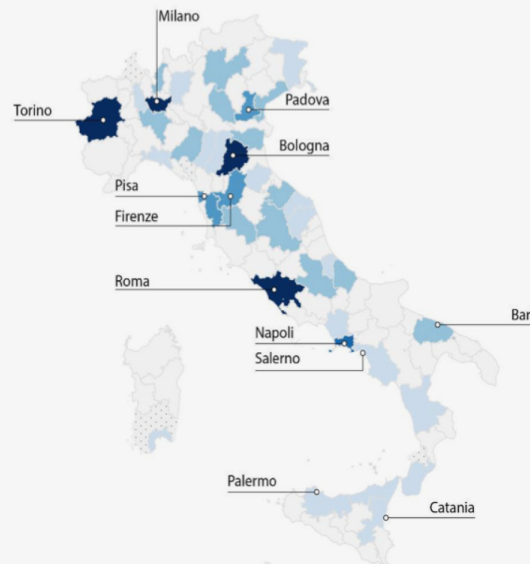
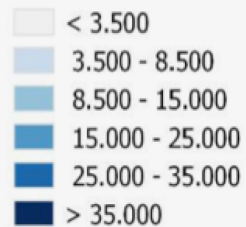
OFFERTA ABITATIVA

Residenze di organismi regionali per il diritto allo studio (Dsu)

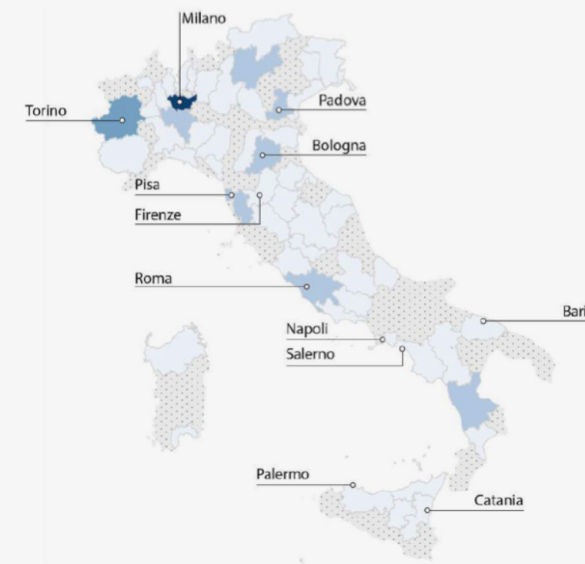
Posti letto gestiti direttamente da atenei, collegi statali/privati legalmente riconosciuti

Attualmente, come emerge dallo studio di Scenari Immobiliari e Camplus, tale **offerta strutturata di posti letto in studentato copre l'8,6% della domanda** di fuorisede. Gli studenti che si rivolgono al mercato privato della locazione sono 620mila (compresi gli studenti stranieri che partecipano al programma Erasmus).

STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE



POSTI LETTO DISPONIBILI



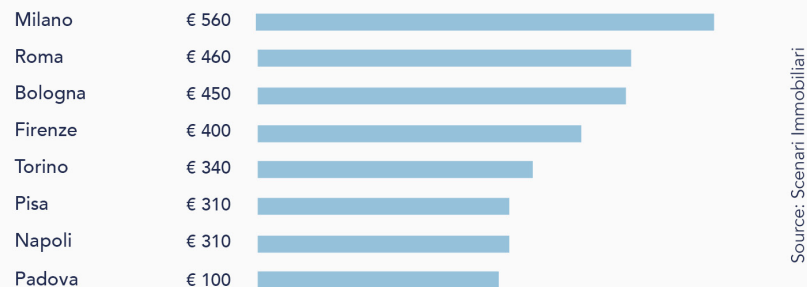
Student Housing: fabbisogno

15



Nel 2017, le abitazioni locare con contratto agevolato erano il 37,9% ma solo il 5,0% con contratti per studenti.

AFFITTO MENSILE MEDIO - CAMERA SINGOLA - 3° QUADRIMESTRE 2018



COMPOSIZIONE DELLA DOMANDA PROSPETTICA	NUMERO
Studenti fuori sede, specializzandi, exchange students	675.000
Giovani con contratti transitori interessati da trasferimento	120.000
Young professional	60.000
Totale	855.000

>90%

della domanda = locazione privata



- Elevata polverizzazione dell'offerta
- Basso rapporto qualità/prezzo
- Assenza di servizi accessori
- Locazione in "nero"

OBIETTIVI

Il nuovo fondo nasce con l'obiettivo di analizzare le opportunità immobiliari in modo critico e flessibile con l'obiettivo di **migliorare e sviluppare la crescita del settore** e creare anche in Italia un **mercato competitivo**.

Student Housing: prodotto

16

Il Fondo avvierà la collaborazione con uno o più gestori di studentati, già attivi in Italia.

Il nuovo prodotto punta alla valorizzazione di immobili dismessi da riconvertire, situati in posizione strategiche vicino ad atenei con più di 15.000 studenti e con tendenza all'internazionalizzazione (Padova, Napoli, Firenze, Trento, Venezia-Mestre etc.).

La strategia di *business* mira alla realizzazione di strutture con una metratura tale da poter determinare un prezzo in linea con la media nazionale di strutture con servizi *all-inclusive*, al fine di posizionare sul mercato un prodotto che soddisfi diversi tipi di utenti in un contesto non solo funzionale ma anche *fun&cool*.

Inoltre, le decisioni di investimento dovranno raggiungere obiettivi di responsabilità sociale e quindi dovranno tenere in considerazione fattori di tipo ambientale, sociale e di governo societario ("environmental", "social" and "governance", o "ESG").

SPAZI DA VIVERE E CONDIVIDERE



**Rapporto mq
Aree Comuni
/mq Stanze**
1/6



Study
sale studio
attrezzate



Zona Lounge
ampia sala per relax
e tempo libero



Food
ristorante per colazione,
pranzo, cena;
area bbq esterna



Spazi esterni
area esterna o lastrici
solari calpestabili



Laundry
con lavatrici
ed asciugatrici



Meeting Rooms
sale riunioni per
incontri aziendali



Gym & Sport area
palestra interna, campi
da calcetto, basket, ...

Disclaimer

17

Il presente documento è stato elaborato per gli obiettivi indicati nel corpo dello stesso utilizzando elementi, informazioni e dati pubblici, sui quali non è stata effettuata alcuna verifica, né attività di auditing. In relazione a quanto precede Finint Investments SGR, pur avendo effettuato le proprie analisi con la massima accuratezza, non possono essere chiamati a rispondere sulla correttezza ed esattezza delle informazioni e dei dati ricevuti in buona fede e sulle elaborazioni conseguenti.

Il presente documento non prevede che siano forniti servizi di consulenza al riguardo né costituisce un parere professionale su aspetti finanziari, legali o fiscali, né le previsioni ivi contenute sono volte a costituire un'attestazione che la strutturazione delle operazioni previste nello stesso potrebbero essere profittevoli o appropriate per i destinatari del presente documento. Il documento non può costituire una base informativa e valutativa finalizzata in qualunque modo alla sollecitazione del mercato. In particolare il presente documento non costituisce (i) un'offerta al pubblico di strumenti finanziari ai sensi degli artt. 94 e ss. del Decreto Legislativo 24/02/1998 n°58 (il "Testo Unico della Finanza" o "TUF") e dei relativi regolamenti di attuazione - in particolare, questo documento non è stata sottoposto all'approvazione della CONSOB né qualunque altra autorità regolatrice competente EU/non EU ha valutato l'esattezza o l'adeguatezza delle informazioni in esso contenute -; (ii) un'offerta né una sollecitazione di investimento nelle giurisdizioni dei paesi in cui tale offerta, sollecitazione o distribuzione è illegale o dove la persona che proponga l'offerta o la sollecitazione non sia autorizzata a farlo, o laddove le stesse vengano proposte a parti alle quali non sia permesso essere destinatarie di tali offerte o sollecitazioni (iv) un'offerta di collocamento fuori sede. Le intenzioni d'acquisto raccolte non costituiscono proposte di acquisto.

La distribuzione di questo documento e le informazioni riguardanti gli strumenti finanziari oggetto dello stesso potrebbero essere soggette a restrizioni in talune giurisdizioni e conseguentemente sarà un onere dei destinatari dello stesso rispettare tutti gli obblighi legali applicabili. Il presente documento è strettamente riservato e non può essere riprodotto o ceduto a terzi senza il consenso scritto di Finint Investments SGR; le informazioni in esso contenute dovranno essere mantenute riservate e non divulgate a terzi. Gli obblighi di riservatezza non si applicheranno alle informazioni che siano diventate di pubblico dominio senza violazione di questo Accordo.

Tali obblighi di riservatezza s'intendono tacitamente accettati con il ricevimento del presente documento e comportano una responsabilità personale di rispetto degli stessi. Le informazioni contenute nel presente documento sono aggiornate alla data dello stesso. Fatti ed eventi che accadano successivamente alla data in esso indicata possono incidere sulla accuratezza e correttezza delle informazioni ivi contenute e, come conseguenza, i destinatari del presente documento sono informati che le informazioni ivi contenute potrebbero non essere accurate, aggiornate, corrette e complete dopo la data di distribuzione come indicata sulla pagina iniziale.

Né Finint Investments SGR né i rispettivi amministratori, managers e dipendenti, forniscono una espressa o implicita garanzia di veridicità, accuratezza e completezza dei dati e informazioni contenute nel presente documento e, di conseguenza, non possono essere considerati responsabili per perdite, danni, costi, spese derivanti dall'uso delle informazioni ivi fornite. In aggiunta, né Finint Investments SGR si è impegnata né si impegnerà ad aggiornare o rivedere le informazioni e dati contenuti in questo documento o ad informare i destinatari dello stesso di fatti ed eventi conosciuti che possono essere sopravvenuti dopo la summenzionata data. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri.

Contatti

Finint Investments SGR S.p.A.

Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (Tv)
Via Orefici, 2 (Piazza del Duomo) – 20123 Milano
Via Rodolfo Belenzani, 39 – 38122 Trento
Via del Macello, 30/C – 39100 Bolzano
Via Nazionale, 200 – 00184 Roma

T +39 0438 360407
F +39 0438 694566
E infosgr@finint.com
W www.finintsgroup.com

Società sottoposta a direzione e coordinamento
da parte di Banca Finint S.p.A., iscritta all'albo dei
Gruppi Bancari quale Capogruppo del Gruppo Banca
Finanziaria Internazionale

Management Team

Presidente.....Giovanni Perissinotto
Amministratore Delegato.....Mauro Sbroggiò

Il presente documento è da considerarsi strettamente riservato e non
riproducibile, soggetto ad utilizzo limitato da parte del destinatario; pertanto
esso non potrà essere riprodotto o comunque messo a disposizione di terzi
senza il consenso preventivo scritto di Finint Investments SGR S.p.A.

