



Urbanpromo Progetto Paese 2016

Student housing e social housing: una duplice opportunità di rigenerazione per il territorio



FABRICA IMMOBILIARE

Ing. Alberto Sidro - *Fund Manager*
Ing. Maria Amalia Bini Smaghi - *Assistant Fund Manager*

Novembre 2016

Fabrica gestisce 14 fondi immobiliari per circa 3,7 Mld € di AUM

1,9 mln di mq in gestione

290 immobili in portafoglio

FONDI DEDICATI A CASSE DI PREVIDENZA

inarcASSA

CASSAFORENSE



€ 2.000 mln

FONDI HNWI E ALTRI

€ 960 mln

FONDI A RESPONSABILITA' SOCIALE



cdp Investimenti Sgr

€ 700 mln

Fabrica ha già attivato circa € 700 mln di risorse in iniziative immobiliari con rilevanti ricadute sociali:

- ▶ Residenze studenti: 4.500 posti letto  
- ▶ Ricerca scientifica: 110.000 mq 
- ▶ Edilizia universitaria: 70.000 mq 
- ▶ *Social housing*: 640 alloggi sociali  

La SGR dispone di risorse significative per finanziare nuovi progetti



FONDO ARISTOTELE

Iniziative in portafoglio: 15

Asset allocation: RSU, Università, RSA, Istituti di Ricerca scientifica

Quotista: 

Dispone di ulteriori risorse da investire in iniziative a sostegno del *welfare* nazionale



FONDO ERASMO

Iniziative in portafoglio: 4 RSU

Tot. posti letto a reddito: 800 circa

Tot. posti letto in realizzazione: 850 circa

Quotisti:  cdp Investimenti Sgr 

Dispone di ulteriori risorse da investire in progetti di RSU a canoni calmierati nelle principali città universitarie italiane



FONDO ESPERIA

Iniziative in portafoglio: 2

Tot. Nuovi alloggi: 300

Quotisti:  cdp Investimenti Sgr  FONDAZIONE
CON IL SUD

Dispone di un *plafond* significativo per finanziare nuovi progetti rapidamente cantierabili nelle regioni del Sud Italia



FONDO NOVELLO

Localizzazione: Cesena

Tot. Nuovi alloggi: 342

Quotisti:  cdp Investimenti Sgr



COMUNE DI
CESENA



RISCHIO MEDIO-ALTO

- Operazione di sviluppo /riconversione
- Numero limitato di gestori (conduttori) professionali
- Mercato illiquido e di nicchia

RENDIMENTO NON SPECULATIVO

- Tariffe calmierate, con impatto negativo sulla redditività dell'immobile
- Ricavi legati ai mercati locali
- Costi di costruzione e di manutenzione poco comprimibili

Mitigazione del
rischio

Incremento del
rendimento

Ritorni sociali

- Supporto Enti Locali (iter urbanistico ed edilizio) ed Atenei (parziali convenzionamenti)
- «Partnership» con gestori solidi ed affidabili
- Schemi contrattuali «forti» con i gestori

- *Shareholder* e *Stakeholder* che apprezzino razionali intangibili nel rendimento (es.: ricadute sul territorio, supporto al sistema universitario)
- Possibilità di ottenere aree e/o fabbricati da riconvertire a valori inferiori a quelli del mercato libero
- «Lobbying» per interventi normativi a supporto del sistema

Fabrica ha un *track record* unico in Italia nel settore:

Investimenti: circa 200 mln €

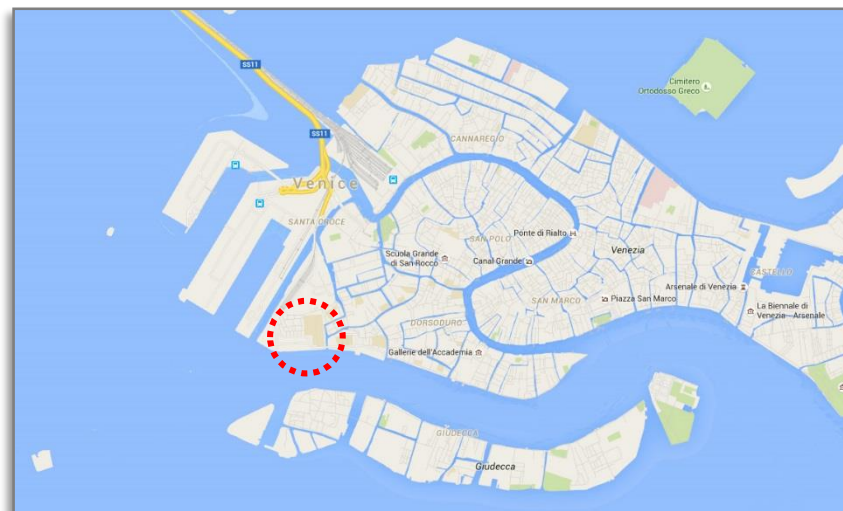
+ 4.500 nuovi posti letto



***Concept* innovativo ispirato ai modelli esteri di eccellenza, che coniuga offerta abitativa e servizi accessori**

Capienza	640 posti letto
Progettista	Consorzio di Progettazione
Gestore	Fondazione Falciola

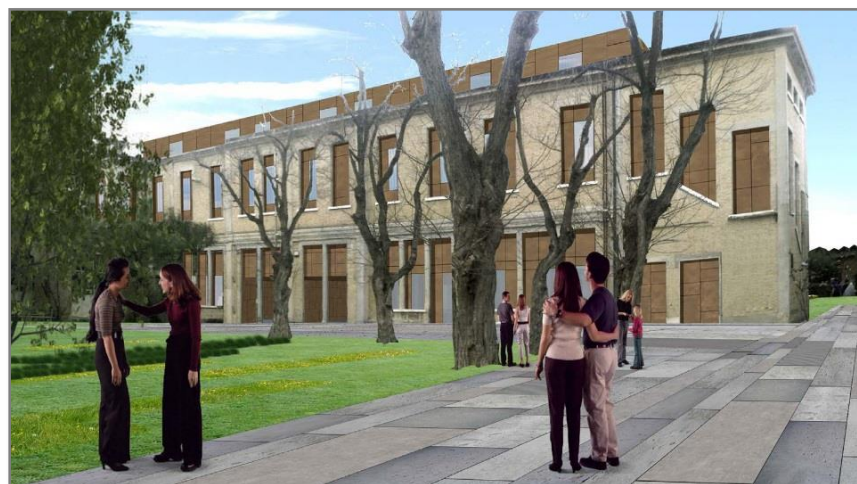
Ottobre 2015	Aggiudicazione gara
Aprile 2016	Stipula diritto di superficie
Autunno 2016	Progettazione esecutiva
Marzo 2017	Affidamento lavori ad esito <i>beauty contest</i>
...75 anni ...	Gestione e manutenzione della RSU
... 2091	L'università riacquisirà la proprietà senza oneri aggiuntivi



AS IS...



...TO BE



L'intervento in zona Santa Marta avrà positive ricadute per la Città

Incremento sostanziale dei posti letto per studenti fuori sede

Elemento propulsivo per il sistema universitario cittadino

Calmieramento dei canoni di locazione in zona e contrasto all'affitto "in nero"

Nessun esborso finanziario per l'Università

Aumento della mobilità territoriale dei giovani

Creazione nuovi posti di lavoro, per la realizzazione e la gestione della struttura



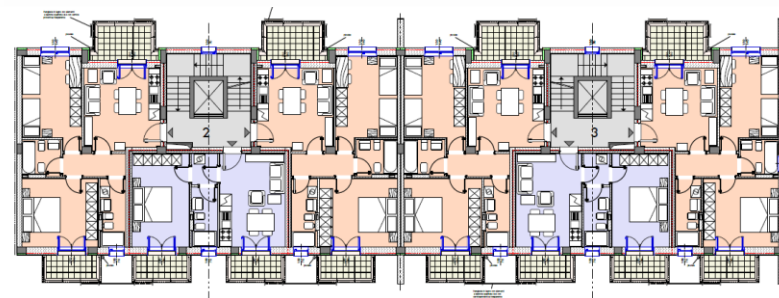
L'unico fondo di *social housing* dedicato alle regioni del Sud Italia



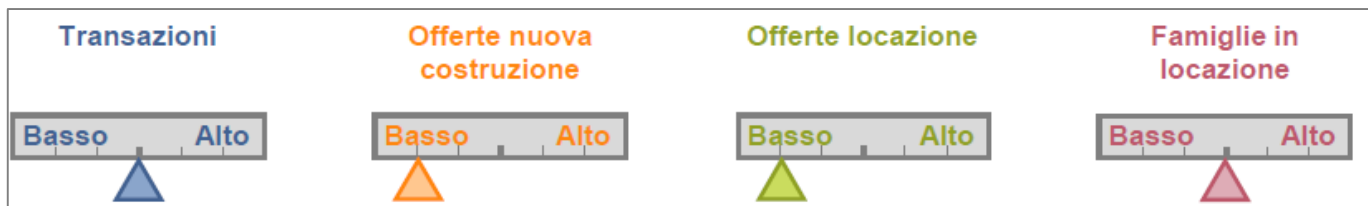
Gli interventi saranno realizzati mediante sviluppo diretto o acquisto di cosa futura, privilegiando i comuni con maggiore disagio abitativo

Capienza	228 alloggi + spazi sociali
Progettista	Studio Tecnico Bosco & Associati
Controparte	Residence Parco Gentile s.r.l.

Dicembre 2015	Stipula preliminare di compravendita
Settembre 2016	Stipula convenzione <i>Social housing</i>
Settembre 2016	Progettazione esecutiva
Ottobre 2016	Ritiro Permesso di costruire
Novembre 2016	Avvio dei lavori di costruzione
Primavera 2017	Affidamento gestione a seguito di <i>beauty contest</i>
...2018...	Gestione e manutenzione degli alloggi
...2034	Cessione frazionata degli alloggi

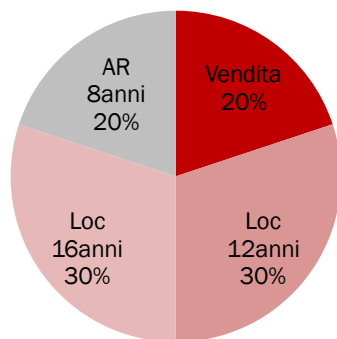


Indicatori immobiliari del Comune di Bari



L'intervento in zona Santo Spirito avrà positive ricadute sull'offerta abitativa degli alloggi in locazione:

Mix di commercializzazione



Numero alloggi in locazione/affitto con riscatto: 182 su 228

Canone di locazione *social housing*: 50 - 55 €/mq

Caratteristiche del patrimonio in locazione:

- spazi esterni, box e posti auto per residenti e per gli ospiti
- alloggi in Classe Energetica A4
- pannelli fotovoltaici per la riduzione di consumi energetici condominiali

Destinatari: nuclei familiari con figli, giovani coppie, anziani in condizioni di disagio e altre categorie sociali in condizioni di disagio abitativo e che non possono sostenere l'affitto a condizioni di mercato ma allo stesso tempo hanno un reddito troppo alto per accedere all'ERP

L'intervento in zona Santo Spirito avrà positive ricadute per la Città

Intervento in continuità con l'adiacente quartiere ERP, denominato San Pio. Quartiere che ad oggi presenta problemi di accessibilità, di integrazione spaziale e funzionale. Tale inserimento e consolidamento dell'edificio esistente potrebbe avere come ricadute:

- La realizzazione di servizi integrativi per l'abitare che, attraverso il lavoro del gestore sociale, potrebbero coinvolgere in attività sociali oltre che i nuovi inquilini, anche quelli della zona circostante.
- Attraverso una interlocuzione collaborativa con il Comune di Bari, l'intervento potrebbe attivare un rafforzamento dell'offerta di servizi per gli abitanti del quartiere quali il trasporto pubblico e le attività commerciali.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A.

via Nazionale, 87 - 00184 Roma

Tel. 06.94.51.66.01 - Fax 06.94.51.66.40

e-mail: investor.relations@fabricasgr.it

website: www.fabricasgr.it

DISCLAIMER E IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA

Questa presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo.

La presentazione viene distribuita, su base confidenziale, da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. ad un numero limitato di società potenzialmente interessate alla costituzione di un fondo immobiliare chiuso, al fine di fornire alcune informazioni preliminari e di permettere alle stesse di formulare una valutazione preliminare circa il loro eventuale interesse per il tipo di operazione qui descritta. La presentazione deve intendersi destinata esclusivamente per uso interno da parte delle stesse società.

La presentazione è soggetta a modifiche e revisioni e non intende essere né può considerarsi completa, né contiene necessariamente tutte le informazioni che una società interessata alla costituzione di un fondo potrebbe considerare rilevanti. La presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo e non costituisce un'offerta di vendita, né una sollecitazione all'acquisto di quote del/dei Fondo/i o altri strumenti finanziari. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nella presentazione. Nel fornire questa presentazione, Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. non assume alcun impegno a fornire informazioni supplementari e si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i contatti con la controparte interessata.

Questa presentazione non può essere riprodotta, in tutto o in parte, né il destinatario potrà divulgarne i contenuti a persone diverse. Le presenti note descrittive nonché ogni informazione qui contenuta non possono essere distribuite o essere fatte distribuire al pubblico.