



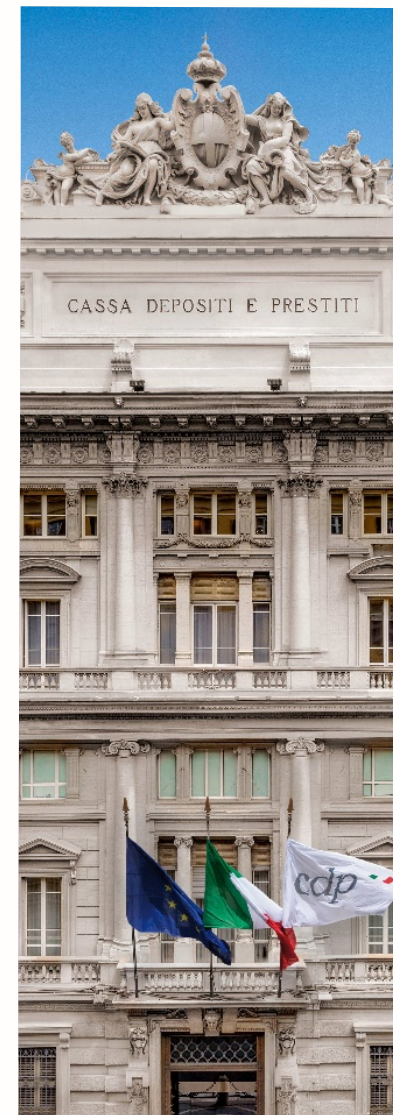
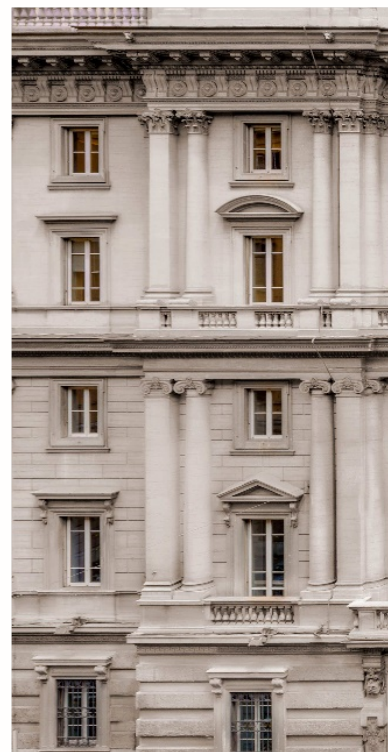
Investimenti alternativi e impatto sociale: il ruolo del Gruppo CDP a supporto dell'abitare sociale e delle infrastrutture sostenibili

La valorizzazione del patrimonio finanziario delle Fondazioni di origine Bancaria

Giancarlo Scotti

Direttore Immobiliare CDP e Amministratore Delegato CDP Real Asset SGR

8 maggio 2025 | - Palazzo di Varignana, Bologna



Modello e direttrici di intervento di CDP Real Asset

❑ Analisi dei gap strutturali

- Identificazione carenze nei settori real estate e infrastrutture a livello nazionale

❑ Ruolo sistemico e principi di addizionalità e complementarità

- Intervento in risposta a gap di mercato: contributo a **nascita e sviluppo di settori** inesistenti o poco sviluppati

❑ Centralità del modello Fondo di Fondi

- **Effetto moltiplicativo:** coinvolgimento capitali pubblici e privati
- Supporto **crescita asset manager italiani**

❑ Orizzonte di investimento a lungo termine

- Logica di **capitale paziente:** sviluppo sostenibile e resiliente

❑ Approccio rischio-rendimento-impatto

- Integrazione di valutazione impatto economico, sociale e ambientale
- Attenzione ai **temi ESG:** certificazioni a livello di SGR, di fondi e di interventi di riqualificazione

❑ Analisi e valutazione *ex ante/ex post* dell'investimento

- Risultati finanziari attrattivi per gli investitori
- Valenza territoriale e impatto per le comunità locali dei progetti supportati

FONDI DI FONDI



Abitare Sociale

Creare coesione sociale attraverso la rigenerazione urbana sostenibile e inclusiva



Infrastrutture

Contribuire alla realizzazione di infrastrutture sostenibili e stimolare la crescita del mercato

FONDI DIRETTI



Riqualificazione immobili ex pubblici

Valorizzare il patrimonio immobiliare attraverso programmi di rigenerazione urbana, locazioni e vendite



Turismo

Supportare il settore turistico - alberghiero come volano per il rilancio dell'economia

FIA - Primo fondo di fondi dedicato al social housing in Italia

FIA: profilo e KPI



Size del fondo: 2.028 €/mln **Commitment CDP:** 1.000 €/mln
Investito: ~96% del totale



Vintage: 2010
Durata: 35 anni - 2045



Target Market: Principalmente Social Housing

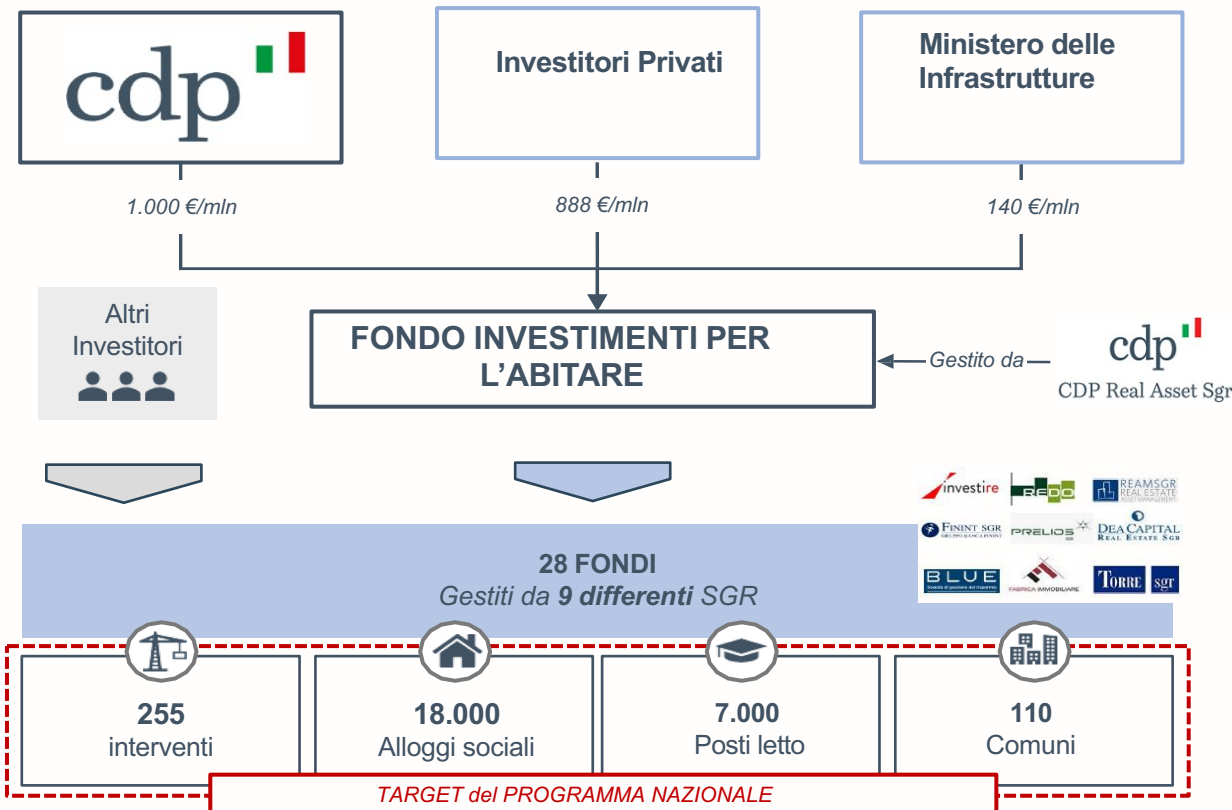


Rendimento: Legato all'inflazione – 2% più l'indice dei prezzi al consumo



214 interventi (su 255 attesi)
11.633 alloggi sociali (su 18.000 attesi)
5.612 posti letto (su 7.000 attesi)

FIA: struttura e schema di investimento



Oltre 4 miliardi di euro

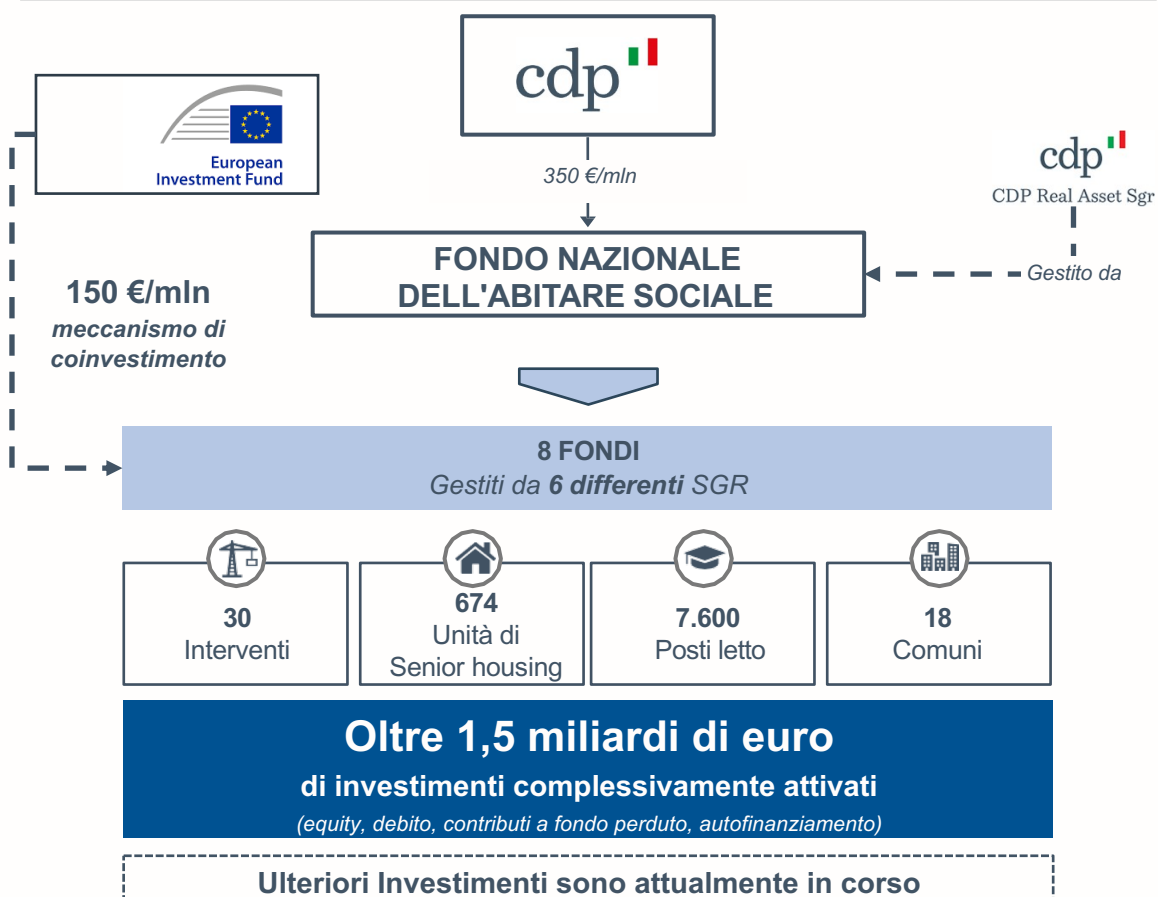
di investimenti complessivamente attivati

(equity, debito, contributi a fondo perduto, autofinanziamento)

Ulteriori fondi e attrazione di risorse EU

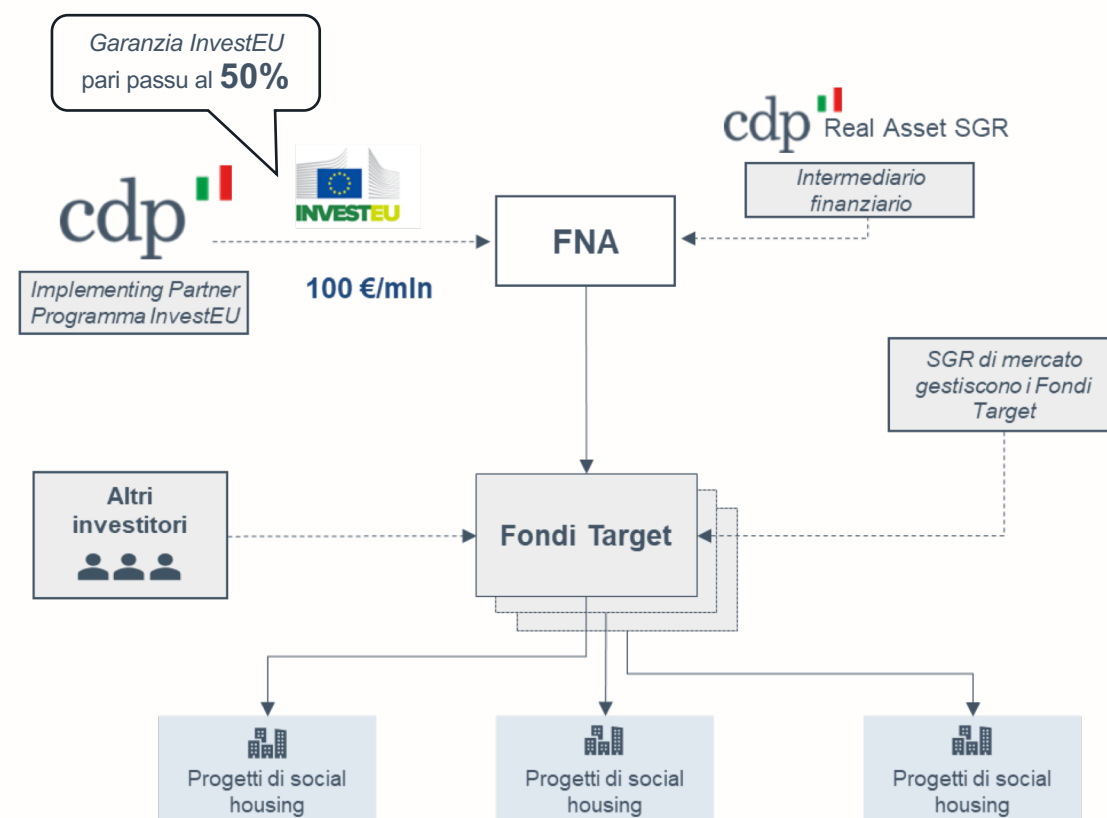
FNAS - Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale

Fondo di fondi che integra l'operatività del FIA con focus nello **student** e nel **senior housing**, e capacità di *blending* di risorse dell'Unione Europea grazie ad uno schema di co-investimento sottoscritto con il **FEI**



FNA - Fondo Nazionale dell'Abitare

Fondo di fondi che rafforza l'intervento nel **social housing**, incrementando l'offerta di edilizia residenziale a prezzi accessibili con il sostegno di risorse europee di **InvestEU**



FOF Infrastrutture: operatività indiretta del Gruppo CDP nelle infrastrutture e strumento distintivo per gli investitori



Modello CDP

Expertise e competenze tecniche uniche a servizio degli investitori, con negoziazione di termini più favorevoli sulla base dei migliori *standard* di mercato



Focus Economia Reale

Investimento di medio periodo nelle infrastrutture, con «effetto volano», monitorando e misurando l'impatto generato (fondo ex art. 8 SFDR)



Diversificazione

Accesso ad un portafoglio ben diversificato in termini di strategie, settori di intervento, tipologia gestori e vintage delle iniziative



Resilienza

Esposizione ad un *asset class* «anticiclica», caratterizzata da un più ridotto profilo di rischio, stabilità dei flussi di cassa e prospettive di ritorno attrattive



Mitigazione «J-curve»

Accelerazione del *deployment* delle risorse, con impiego del capitale stimato entro il 2026 e distribuzioni attese già a partire dal periodo di investimento



Tutele per gli investitori

Massimizzazione della partecipazione degli investitori alla *governance* del FOF, con la previsione di soglie di investimento contenute

Attività di investimento del FOF Infrastrutture

PRINCIPALI RISULTATI AD OGGI

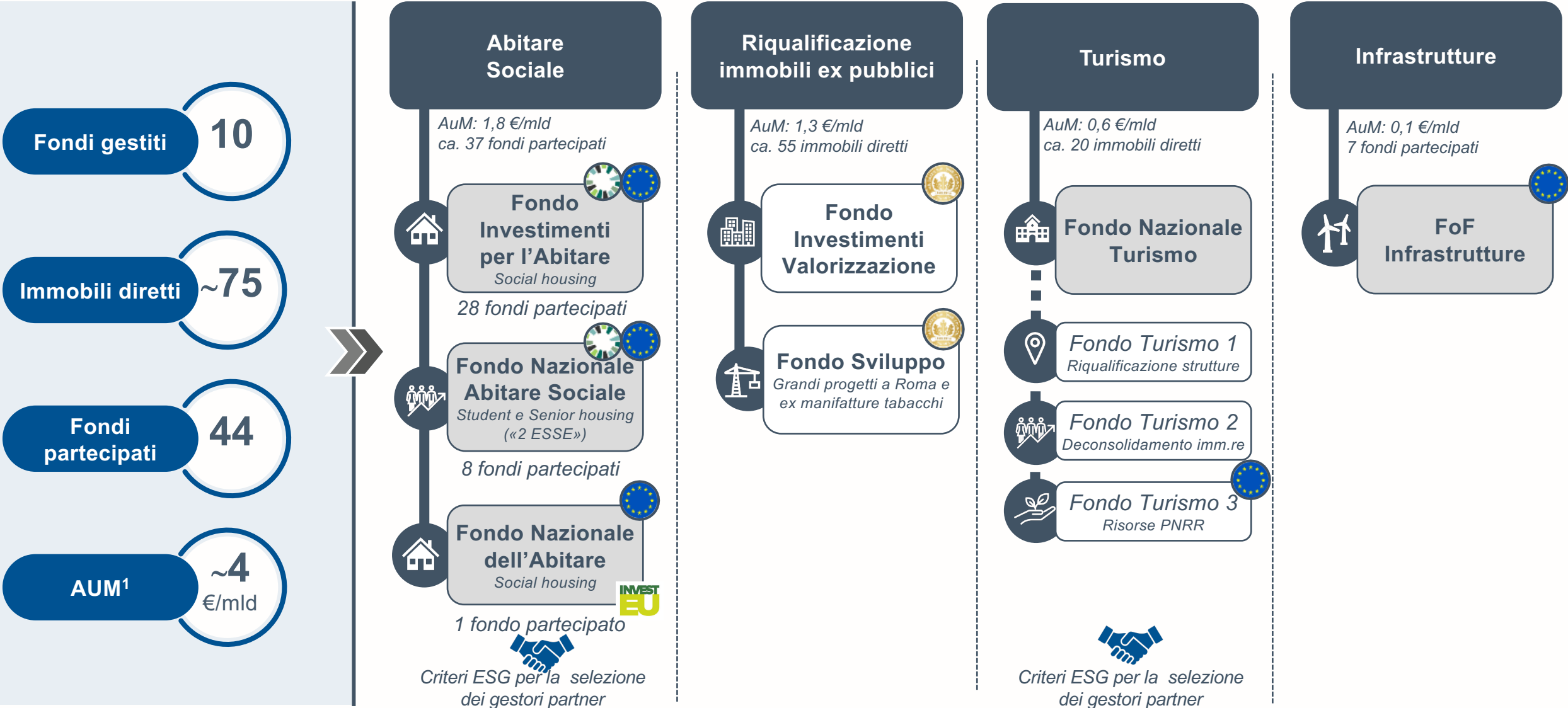


EVOLUZIONE IMPEGNI FOF



CDP Real Asset Sgr – Fondi gestiti: fondi diretti e fondi di fondi

Fondi di fondi Fondi diretti



Certificazione GRESB – Scoring internazionale sulle Performance ESG



Classificazione ex Art. 8 SFDR



Certificazione Leed su progetti core del portafoglio diretto



Parte del programma InvestEU della Commissione Europea



1. Si riferisce (i) al valore del sottostante immobiliare in caso di fondi diretti e partecipazioni di controllo e (ii) al valore delle quote detenute in caso di fondi indiretti e partecipazioni non di controllo; il dato è al netto degli OICR collegati; include il valore degli asset per i quali è in corso di finalizzazione il trasferimento da CDPI SRL