



fondo housing toscano

Società di
Gestione del Risparmio

Gestore Sociale





housing sociale_ definizione

“Nuova offerta di alloggi e servizi con forte connotazione sociale per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato – per ragioni economiche o per assenza di un’offerta adeguata – cercando di rafforzare la loro condizione”

(Definizione Cecodhas – Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa)

Nel contesto italiano, con Housing Sociale si fa riferimento ad un nuovo settore che comprende l’attività di sviluppo e gestione immobiliare, avente l’obiettivo di creare un’offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di preferenza alla locazione a breve-medio e lungo termine.



housing sociale_ normativa

Il “Piano Casa”, ai sensi dell’art. 11 del D.L. 112/08 e del D.P.C.M. di attuazione (16/07/2009) prevede l’utilizzo di fondi immobiliari chiusi come possibile strumento al fine di valorizzare ed incrementare l’offerta abitativa sul territorio.

Tali fondi immobiliari potranno vedere la partecipazione di soggetti pubblici e privati e potranno articolarsi in un sistema integrato nazionale di fondi a rilevanza locale, il cosiddetto **Sistema Integrato di Fondi**, con l’obiettivo di investire i progetti volti ad incrementare l’offerta di alloggi sociali.



housing sociale_ normativa

Le modalità di investimento del S.I.F. delineano quella che può definirsi **EDILIZIA PRIVATA SOCIALE**, intesa come ambito innovativo di sviluppo ai progetti di interesse generale destinato a categorie socialmente sensibili ed attuati con metodologie proprie del mercato privato. Appare infatti prioritaria l'esigenza di ricreare le condizioni per un consistente flusso di investimenti privati verso il mercato dell'affitto, al fine di allargare l'offerta di alloggi in locazione.



housing sociale_ normativa

- 24 febbraio 2009_ CDP (70%), ACRI e ABI (30%) costituiscono CDP Investment S.G.R., società di gestione del risparmio con il compito di intervenire sul territorio con una struttura a grappolo di fondi immobiliari;
- 7 gennaio 2010_ Banca d'Italia autorizza CDP Investment alla gestione collettiva del risparmio;
- 11 marzo 2010_ Banca d'Italia approva il regolamento del F.I.A. (Fondo Investimenti per l'Abitare). In base al regolamento approvato il F.I.A. partecipa i fondi locali per il 40% dell'equity;
- 2012-2013_ Variazioni al regolamento del F.I.A. hanno consentito l'incremento della partecipazione ai fondi locali fino al 80%;



housing sociale_ dotazioni F.I.A.

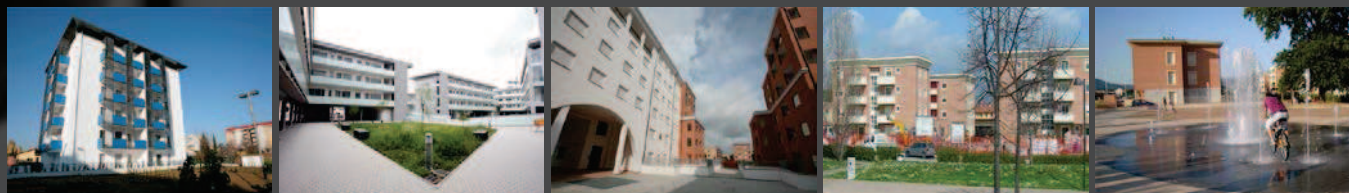
Con cinque *closing*, da luglio 2010 a marzo 2012, si è concluso il primo periodo di sottoscrizione del FIA, per l'importo complessivo di 2 miliardi e 28 milioni di euro, sottoscritti da Cassa depositi e prestiti (49,3%), dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (6,9%) e da alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata (43,8%).

CDPI Sgr, per conto del FIA, ha assunto delibere d'investimento preliminari non vincolanti per oltre 1,26 miliardi di euro in 25 fondi locali gestiti da 12 società di gestione del risparmio. In 23 dei 25 fondi locali sono state assunte delibere definitive d'investimento per complessivi 1,095 miliardi di euro circa, per la realizzazione di 171 progetti, 11.800 alloggi sociali e 6.320 posti letto in residenze temporanee.



fondo *housing* toscano

Fondo immobiliare chiuso, partecipato dal Fondo Investimenti per l'Abitare (Sistema Integrato di Fondi ai sensi dell'art. 11 del D.L. 112/08), di investimento in progetti volti ad incrementare l'offerta di alloggi sociali.



14 dicembre 2012_ Sottoscrizione quote e apporto immobili e aree Soggetti promotori (GAV apporto € 32 mln) e Sottoscrizione CDP Investment S.G.R. e UGF (complessivi € 15,6 mln).



sottoscrizione e apporto fht 1.0

Apportanti

Affitto Firenze S.p.A.
Abitcoop S.c.r.l.
Amicizia Soc. Coop.

Investitori Istituzionali

Fondo Investimenti per l'Abitare (CDPI Sgr) € 14,6 mln
Unipol Assicurazioni (UGF) € 1 mln
CoopFond (ha acquisito quote di Abitcoop) € 1,5 mln

Data Avvio Operatività Data Scadenza

14 dicembre 2012
Durata 25 anni (scadenza del Fondo: 2036)

Gestione del Risparmio

Polaris Real Estate SGR S.p.A.

Equity

Quote sottoscritte: € 24,4 mln

Debito Debito di sviluppo

Debito accollato: € 19,3 mln
Debito contratto: € 11 mln

Iniziative Apportate

9 fabbricati (locazione permanente)
330 alloggi - Superficie 23.261 mq
5 a Firenze (FHT01-FHT02-FHT03-FHT04-FHT05)
4 a Prato (FHT06-FHT07-FHT10-FHT11)

Iniziative in corso di realizzazione

2 progetti di sviluppo (vendita convenzionata,
affitto/riscatto e locazione 15 anni)
157 alloggi - Superficie 16.330 mq
FHT13 Paperino (Prato), FHT14 Gello (Prato)

Lunedì 1 dicembre 2014



Fht

piattaforma territoriale regionale

peculiarità fondante del Fondo
Housing Toscana



modello di strutturazione
prescelto dalla CDPI e dalla SGR



fattore di notevole potenzialità



Fht

piattaforma territoriale regionale

Dicembre 2013_ Trasmissione di Polaris SGR (Società di Gestione del Risparmio di FHT) a CDP Investimenti SGR del F.I.A. dell'infomemo illustrativo della nuova Pipeline di iniziative di FHT per un investimento potenziale complessivo di oltre € 90 mln.

26 gennaio 2014_ Delibera C.d.A. CDP Investimenti SGR di investimento del F.I.A. sul nuovo perimetro di iniziative di FHT per potenziali € 67 mln, con partecipazione quotistica in FHT del 70%. Termine per sottoscrizione quote 31 dicembre 2015



summary fht 2.0

Investimento complessivo

La nuova *Pipeline* è costituita da 9 iniziative (63,4 mila mq - 550 alloggi) per un valore dell'investimento complessivo pari a € 93,6 mln di cui € 85,2 mln in Capex e € 8,4 mln in aree oltre ad 1 edificio già costruito

Nuovi investitori Istituzionali

Fondo Investimenti per l'Abitare al 70%
Fondazioni bancarie locali
Altri enti

Soggetti coinvolti

Cooperative di Abitazione
Amministrazioni Comunali
Istituto Diocesano di Sostentamento del Clero
Soggetti Privati

Piattaforma territoriale

Incremento della presenza su Firenze e Prato ed estensione della piattaforma territoriale nelle province di Livorno e Pisa

Focus sulla locazione

La porzione residenziale della *Pipeline* presenta una quota di locazione a lunga durata del 63%. La commercializzazione tramite vendita diretta è limitata al 10% della *Pipeline*, in quanto è stato previsto un 20% di «rent to buy».



localizzazione fht 2.0

Firenze
Ex Gover
(ca all. 100)

Provincia di Firenze
Campi Bisenzio (ca all. 30)
Scandicci (ca all. 50)
Pontassieve (ca all. 100)

Prato
Capezzana Comune
Capezzana Coop
(ca all. 60)

Pisa
Cisanello (ca all. 20)

Livorno
Shangai (ca all. 80)
Garibaldi (ca all. 110)





pipeline fht 2.0

n°	Codice	Descrizione	Provincia	Residenziale					Non residenziale	Stato attuale
				SV [mq]	Tot alloggi (n°)	Locazione	Vendita	Rent to buy	SV [mq]	
1	FHT21	Campi Bisenzio	Firenze	3.150	30	12	9	9	-	greenfield
2	FHT26	Scandicci	Firenze	4.800	50	30	-	20	-	greenfield
3	FHT28	Pontassieve	Firenze	9.600	100	60	-	40	4.000	brownfield
4	FHT39	Ex Gover	Firenze	10.037	102	62	20	20	-	brownfield
5	FHT37	Capezzana Comune	Prato	3.200	32	20	6	6	-	greenfield
6	FHT38	Capezzana Cooperative	Prato	3.200	32	20	6	6	-	greenfield
7	FHT23	Cisanello	Pisa	1.620	20	12	-	8	-	greenfield
8	FHT16	Shangai	Livorno	6.981	76	66	10	-	-	riuso/brownfield
9	FHT40	Garibaldi	Livorno	9.413	113	79	17	17	7.353*	brownfield
TOTALE				52.001	555	361	68	126	11.353 **	

