



REAL ESTATE, REAL VALUE

Student Housing: il Fondo iGeneration

Assoimmobiliare
Real Estate ESG Summit
Milano, 05 giugno 2024



iGeneration: Executive Summary

L'ANALISI SULLA DOMANDA ABITATIVA



Il Fondo nasce da un'analisi approfondita del mercato immobiliare universitario, che evidenzia un'evidente carenza di offerte di alloggi per studenti su tutto il territorio nazionale:

- “ le strutture residenziali per studenti italiane (circa 67.500 posti letto) riescono ad accogliere solo il **4% della popolazione studentesca totale**. Nel Sud del Paese questa percentuale è ancora maggiore;
- “ negli ultimi 5 anni la quota degli studenti “fuori sede” è **aumentata costantemente** fino a raggiungere il 30% del totale degli iscritti, con un **tasso di crescita medio annuo del 3%**;
- “ a livello sovranazionale, vi sono forti evidenze che il mercato italiano sia ormai pronto ad accogliere positivamente l'aumento degli alloggi per studenti. Ad esempio, Francia e Germania hanno 4 volte più posti letto negli alloggi per studenti rispetto all'Italia, pur avendo quasi lo stesso numero medio di studenti iscritti ogni anno.

IL MODELLO DEL FONDO



Location

Principali **città sedi universitarie** (Roma, Napoli, Firenze, Siena,, Padova, Modena, Pavia etc.)



>3.000

Format

Immobili esistenti da riqualificare o aree a rischio urbanistico zero



Operating Partners

Controparti professionali, specializzate nel settore, con contratti di locazione di tipo long term

PARTNER ISTITUZIONALI



- “ **FNAS (Fondo dei Fondi CDP)**: «Anchor Investor» 50% max partecipazione
- “ **Investitori istituzionali con vocazione territoriale** (Fondazioni bancarie locali, enti Pubblici territoriali etc.)
- “ **Investitori istituzionali nazionali** (Fondi, Fondi Pensione, Banche, Compagnie di Assicurazione, etc.)

TARGET SIZE (First Round):

€140 mln

iGeneration: il concept

Servizi & Spazi



**Student
Housing**



Reception



Study Hall &
Meeting Rooms



Laundry



Delivery



Fitness Area



**Ostello e
Hotel**



**Co-
Working**



**«per Merito»
Prodotti
finanziari
personalizzati**



Incubatore

GENERAZIONE DI VALORE SOCIALE: l'inserimento nel contesto urbano e sociale

PERMEABILITA': apertura verso la città, piano terra permeabile ai flussi cittadini, in connessione con i tessuti sociali e urbani

INTEGRAZIONE: contenitore di servizi necessari alla città, andando a compensare eventuali carenze o arricchendo l'offerta

- “ Gli investimenti saranno prevalentemente indirizzati allo sviluppo di immobili potenzialmente convertibili in residenze studentesche.
- “ Gli immobili saranno progettati sulla base di **standard condivisi** con i futuri gestori in modo da offrire un prodotto in grado di rispondere alle nuove esigenze degli studenti con particolare attenzione, oltre alla classica dimensione residenziale, anche ai **servizi di co-working e co-living** nell'ottica di favorire la condivisione e la collaborazione degli ospiti
- “ Le opportunità di investimento saranno selezionate e scelte:
 - “ identificando gruppi selezionati di università caratterizzate da un **deficit nell'offerta di alloggi per gli studenti**:
 - “ nelle grandi città italiane, **espressione di grandi università** (>50.000 studenti, es. Roma, Napoli, Bologna, etc.),
 - “ ma anche nelle città più piccole, caratterizzate dalla **presenza di università di eccellenza** (>15.000 studenti, es. Padova, Palermo, Pavia, Modena, etc.).

iGeneration: principali fattori ambientali e sociali promossi



Il Fondo iGeneration, attraverso la propria strategia di investimento, promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ai sensi dell'articolo 8 del Regolamento UE 2088/2019 (SFDR).

Nello specifico, il fondo promuove:

ENVIRONMENTAL



mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici e prevenzione e riduzione dell'inquinamento, attraverso la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica, la riduzione dei consumi idrici e delle emissioni, e la **gestione attiva delle prestazioni degli edifici**.



Limitazione del consumo del suolo: prevalente riutilizzo del patrimonio esistente limitando il consumo di nuovo suolo.



Miglioramento della prestazione energetica: minimo +30% (cfr. 7.2 Tassonomia UE) rispetto all'edificio precedente.



Esclusione delle attività legate ai combustibili fossili: esclusione degli investimenti in attività legate all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto e alla produzione di combustibili fossili.

SOCIAL



Sviluppo e coesione sociale:

- “ impiegando elevati standard di sicurezza nelle attività di riqualificazione,
- “ rafforzando l'offerta di **infrastrutture abitative dedicate a studenti e giovani professionisti**,
- “ migliorando la competitività del modello formativo delle università di eccellenza,
- “ favorendo l'**interscambio con il mondo delle imprese**.



Benessere dell'utenza, attraverso la realizzazione di spazi destinati a servizi accessori, volti a favorire momenti di inclusione sociale e condivisione.



Aiuti finanziari agli studenti: distribuzione di strumenti agevolati di finanziamento agli studenti, fissazione di adeguati tassi di recupero.

iGeneration: i KPI dei fattori sociali

Indicatori relativi al contesto urbano, qualità percepita, dotazione spazi comuni

	Area tematica	KPI	Metrica
SOCIAL KPIs	Contesto	<ul style="list-style-type: none">“ Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico“ Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	Dati da punteggi Rating Sociale
	Qualità percepita	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità	% di iniziative entrate nella fase di monitoraggio (ex post) rating sul totale delle iniziative
	Spazi comuni	<ul style="list-style-type: none">“ Iniziative che prevedono spazi comuni quali giardini, cortili, spazi verdi“ Presenza spazi aperti anche ad uso pubblico	% su totale immobili

Gli SDGs coinvolti sono:

- “ 10 Reduce inequalities
- “ 11 Sustainable cities and communities



iGeneration: i KPI dei fattori sociali

Indicatori specifici per lo student housing

	Area tematica	KPI	Metrica
SOCIAL KPIS	Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio	Numero di posti letto per studenti realizzati	Totale fondo
	Promozione dell'uguaglianza e della crescita inclusiva	<ul style="list-style-type: none"> “ Numero di studenti percettori di misure di supporto economico / borse di studio (per reddito o merito) “ Numero di beneficiari per anno solare “ Indice di rotazione 	<ul style="list-style-type: none"> “ n°/% su totale “ n. studenti x giorni di soggiorno/ n. camere totale x giorni di apertura delle strutture
	Dotazione di servizi	<ul style="list-style-type: none"> “ Servizi inclusi nell'offerta abitativa “ Dotazione di servizi igienici/stanza/camera “ Mix funzionale 	<ul style="list-style-type: none"> “ % di iniziative secondo i criteri del rating social “ % camere dotate di servizi igienici “ % servizi/posto letto “ % di iniziative per cui è previsto mix funzionale

Gli SDGs coinvolti sono:

- “ 4 Quality education
- “ 10 Reduce inequalities
- “ 11 Sustainable cities and communities



iGeneration: i risultati al 31/12/2023

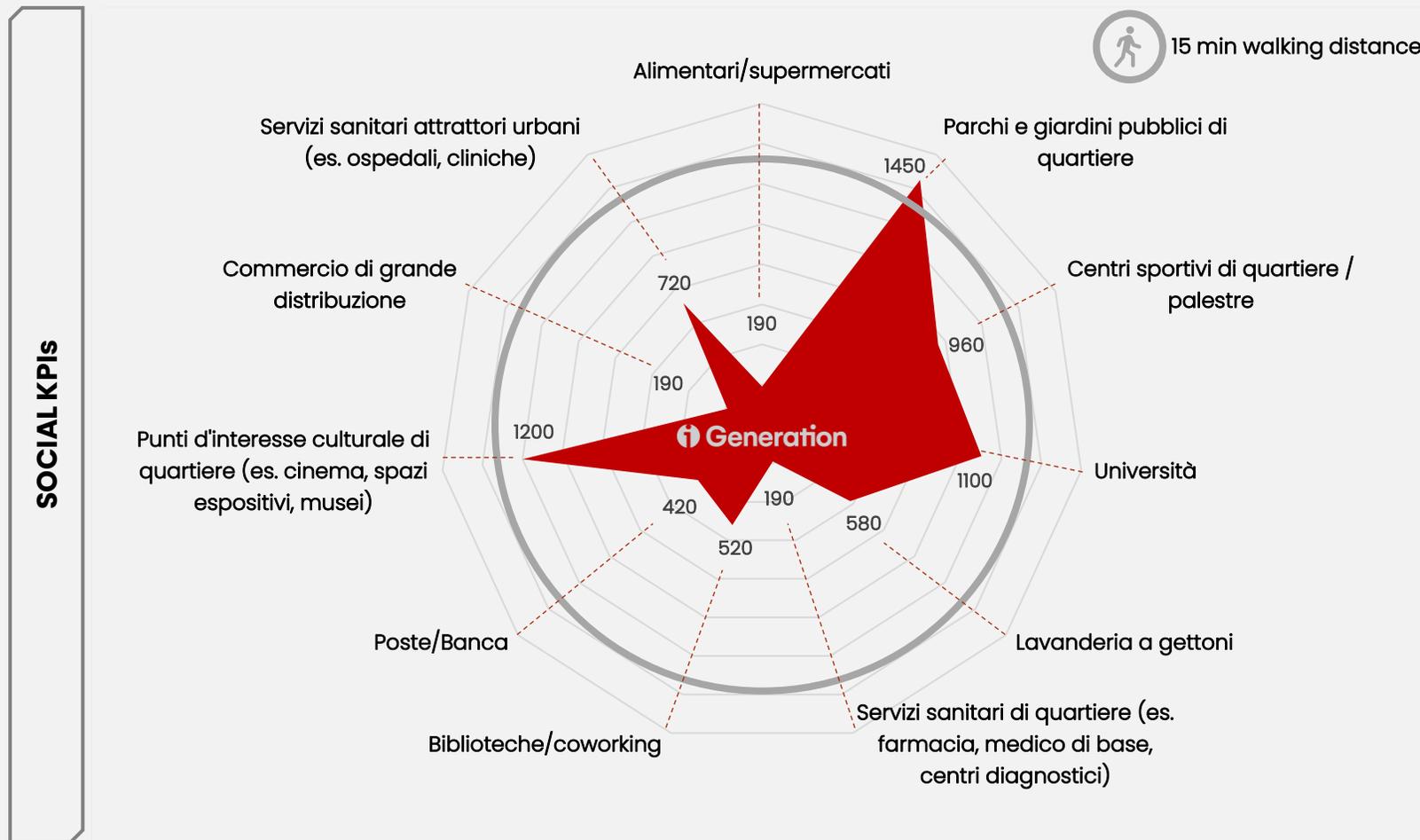
I KPI sono relativi alla prima iniziativa (NA Galileo Ferraris), ancora in fase di sviluppo, pertanto alcuni indicatori relativi alla fase gestionale non sono ancora valorizzati.

In merito agli **indicatori sociali** l'iniziativa si caratterizza in ogni caso per lo standard elevato per la **dotazione di servizi accessori** all'offerta abitativa...

SOCIAL KPIs	Ambito	Indicatori	Risultati 2023	Note/Base calcolo
	Realizzazione di posti letto per studenti sul territorio	Numero di posti letto per studenti realizzati/in progetto	478	dati da progetto
	Promuovere l'uguaglianza e la crescita inclusiva	Numero di studenti percettori di misure di supporto economico / borse di studio (per reddito o merito)	n/a	
		Numero di beneficiari per anno solare	n/a	% occupancy media annuale
		Indice di rotazione	n/a	n. studenti x giorni di soggiorno/ n. camere totale x giorni di apertura delle strutture
	Contesto	Iniziative accessibili tramite servizio di trasporto pubblico	100%	% di iniziative considerate adeguatamente o altamente accessibili secondo i criteri del rating sociale (punteggio criterio accessibilità > 50)
		Iniziative prossime a servizi (di quartiere e di scala cittadina) e inserite in contesti urbani multifunzionali	100%	% di iniziative considerate sufficientemente, adeguatamente o altamente servite secondo i criteri del rating sociale (punteggio criterio servizi > 25)
	Qualità percepita	Rilevazione sulla percezione di qualità dello spazio abitativo e del benessere della comunità di studenti	n/a	% di iniziative entrate nella fase di monitoraggio (ex post) rating sul totale delle iniziative del Fondo
	Servizi	Servizi inclusi nell'offerta abitativa	100%	% di iniziative considerate adeguatamente o altamente dotate di servizi secondo i criteri del rating sociale - studentati (punteggio criterio > 50)
		Dotazione di servizi igienici	91%	% camere dotate di servizi igienici (n° bagni per camera)
67%			% servizi/posto letto (n° bagni per posto letto)	
Mix funzionale		100%	% di iniziative per cui è previsto mix funzionale	

iGeneration: i risultati al 31/12/2023

... nonchè per l'alto livello di accessibilità e prossimità a servizi urbani, come evidenziato dal grafico sottostante che riporta le distanze (in metri) dai principali servizi, aree verdi, punti di interesse culturale/attrattori urbani



190 metri, la distanza da tutti i principali servizi di trasporto pubblico (FS, Circumvesuviana, Metro, taxi, autobus urbani ed extraurbani)

Napoli Via Galileo Ferraris: il contesto urbano in rinnovamento

La valorizzazione si inserirà nel più ampio progetto di riqualificazione del quadrante Est della città che prevede già l'insediamento della **Federico II con la Apple Accademy**, lo **sviluppo del Polo Agritech** e la **valorizzazione del nodo della stazione centrale** che comporterà, tra le altre cose, la creazione di un **parco lungo Via Galileo Ferraris**, la creazione di un **nuovo ingresso della stazione** a ridosso dell'ingresso principale dell'immobile, la realizzazione della nuova sede della **Regione Campania**.



Napoli Via Galileo Ferraris, fotoinserimento

GLA 15.082 sqm

Tipologia Brownfield

Generation

Camere 348

Letti 478

Strategia 60% student
40% short term



Avvio a regime 3Q 2025

Manager Campus X

Napoli Via Galileo Ferraris, lo stato di fatto



Napoli Via Galileo Ferraris, planimetria piano terra (servizi)



Napoli Via Galileo Ferraris, planimetria piano tipo



CAMPUS X

HOTEL ROOM

- **SINGLE QUEEN ROOM**
1pax, 1 letto singolo dim. 140x200cm
- **STANDARD DOUBLE ROOM**
1 letto matrimoniale dim. 180x200cm
- **LARGE DOUBLE ROOM**
3pax, 1 letto matrimoniale dim. 180x200cm +
1 divano letto dim. 140x200cm
- **STANDARD TWIN ROOM**
2pax, 2 letti singoli dim. 120x200cm
- **LARGE TWIN ROOM**
2pax, 2 letti singoli dim. 120x200cm +
1 divano letto dim. 140x200cm
- **CONNECT ROOM**
3pax, 1 letto matrimoniale dim. 180x200cm +
1 divano letto dim. 140x200cm
2pax, 1 letto a castello dim. 126x200cm

HOSTEL ROOM

- **4 BED - DORM**
2pax, 2 letti singoli dim. 100x200cm
- **6 BED - DORM**
1pax, 1 letto singolo dim. 100x200cm

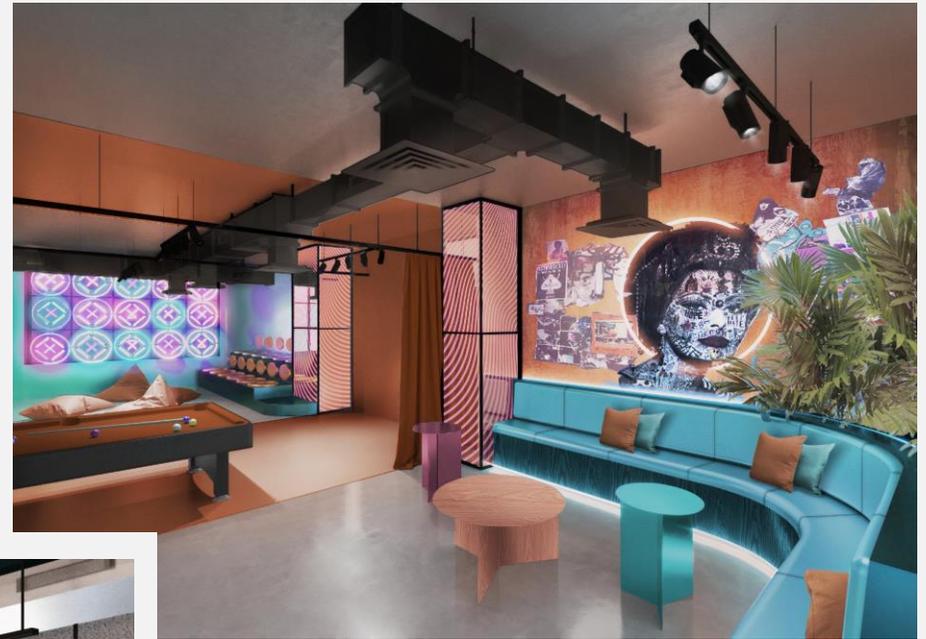
STUDENT HOUSING

- **STUDIO**
1pax, 1 letto singolo dim. 140x200cm
- **CO-LIVING 2**
2pax, 2 letti singoli dim. 120x200cm
- **CO-LIVING 3**
3pax, 3 letti singoli dim. 100x200cm
- **STUDIO PRIME**
DUS, 1 letto matrimoniale dim. 160x200cm

Napoli Via Galileo Ferraris, render hall di ingresso



Napoli Via Galileo Ferraris, render aree comuni



Napoli Via Galileo Ferraris, suggestioni spazi co working

