



BREVE NOTA SU ARPINGE

Il Consiglio di Amministrazione di Arpinge approva i primi 5 investimenti, per impegni complessivi di circa 22mln di euro che attivano investimenti di circa 68mln di euro in settori diversi quali l'efficienza energetica, le RSA, i Parcheggi, la generazione di energia da fonti rinnovabili e la riqualificazione di immobili, sbloccando cantieri fermi per carenza di finanza per lo sviluppo o crisi finanziaria dei promotori. Con effetti positivi per l'economia (200mln di euro di effetto stimato sul PIL) e l'occupazione dei professionisti

* * * * *

LA NOTIZIA:

Fedele alla sua missione di “sblocca-cantieri” privato che inverte il paradigma pre-crisi ponendo la finanza al servizio dell'industria, il CdA di **Arpinge** – in chiusura del primo anno di attività – ha approvato **5 operazioni di investimento, con impegni complessivi di circa 22mln di euro che attivano risorse complessive per 68mln di euro – tenendo conto dei partners e del credito bancario – aprendo l'operatività in 5 diversi settori**, selezionati sulla base delle prospettive di redditività dei rispettivi mercati.

Con 100 mln di euro di dotazione iniziale e 500mln di euro di obiettivo, la Società ha spaziato su tutto il territorio nazionale coprendo **7 regioni del Paese**. La ripartizione geografica delle operazioni si divide tra nord (41%), centro (40%) e sud Italia (19%), in maniera coerente con il peso economico delle rispettive aree.

Nell'insieme si tratta di **progetti di media dimensione** (tra 10-45mln di euro) con cantieri bloccati da scarsità di finanza per lo sviluppo o crisi dei promotori originari, sui quali Arpinge ha assunto **impegni diretti compresi tra 3 e 15 mln di euro** ed un



volano su altre risorse – *equity* e debito – di **circa 3 volte**. L'effetto stimabile sul PIL è di circa 200mln di euro in due anni, calcolato sulla base del moltiplicatore determinato da ANCE ed ISTAT per gli investimenti in cantieri (3,44).

Da sottolineare il riferimento costante alle *best practices* internazionali - soprattutto nord-americane e anglosassoni – e l'attenzione agli aspetti della legalità. Rilevanza particolare viene data al contrasto di quei fenomeni di evasione, elusione o concorrenza sleale che danneggiano tutti quei liberi professionisti regolarmente iscritti alle rispettive casse di previdenza.

* * * * *

ARPINGE E LA SUA FILOSOFIA DI INTERVENTO:

Società di investimento in infrastrutture – privata ma istituzionale in quanto costituita dalle tre casse di previdenza delle professioni tecniche (CIPAG, EPPI e Inarcassa) - **Arpinge opera come promotore con vocazione alla finanza di progetto, replicando l'impostazione di grandi fondi pensione internazionali** che agiscono tramite **propri veicoli caratterizzati dagli stessi requisiti** di professionalità, onorabilità e trasparenza assunti a base della disciplina delle **società di gestione del risparmio**.

In coerenza con tale impostazione, le 5 operazioni approvate vedono Arpinge quale investitore di maggioranza in altrettante società di progetto dedicate alla realizzazione e gestione di opere destinate a parcheggi; residenze sanitarie per anziani; efficienza energetica; generazione elettrica da fonti rinnovabili e riqualificazione di immobili ad uso ricettivo e culturale.

Gli investimenti includono la fase di cantiere (c.d. *greenfiled*) e attribuiscono la massima attenzione al mercato di appartenenza e alla gestione industriale delle opere realizzate, quali presupposti fondamentali a garanzia dei ritorni attesi.

Tutti i progetti selezionati ed attivati da Arpinge presentano accentuati profili di innovazione e, in taluni casi, costituiscono veri e propri progetti pilota. Ciò in



quanto la società adotta l'impostazione tipica di un promotore-investitore puro alla ricerca di formule innovative di collaborazione con soggetti pubblici e privati, sempre ispirate: a) ad una valutazione squisitamente reddituale piuttosto che patrimoniale dei beni da valorizzare; b) all'adozione di modelli di business equilibrati; c) alla ricerca del massimo allineamento di interesse possibile.

In tale prospettiva Arpinge intende anche promuovere con il Demanio ed altri enti pubblici locali formule innovative di *project financing* volte a riqualificare immobili con destinazioni produttive tramite lo strumento della concessione di valorizzazione che pone in stretta e diretta correlazione la capacità del bene di generare flussi di cassa e il prezzo da corrispondere alla PA. **Analogamente la società sta valutando formule comparabili di stampo privatistico da sottoporre a CDP Investimenti SGR – che non rientra nel perimetro della PA – per possibili operazioni su immobili da questa detenuti.**

I PROGETTI APPROVATI:

E' proprio l'approccio "diverso" di Arpinge l'aspetto distintivo da cogliere, che la distingue dai tipici investitori finanziari come i fondi immobiliari o i fondi infrastrutturali. La Società nasce, infatti, da due contestuali esigenze, ovvero:

1. L'esigenza delle casse di previdenza, a seguito della riforma Fornero, di sviluppare investimenti con flussi di cassa prevedibili e stabili nel tempo (l'obbligo di equilibrio finanziario a 50anni ha rafforzato questa necessità che peraltro andrebbe estesa anche ad altri attori previdenziali);
2. La difficoltà dei tradizionali investitori tipicamente finanziari ad investire in molti settori infrastrutturali data l'assenza in tali settori di promotori industriali e modelli di business idonei a supportare, con le dovute "garanzie" di solidità e sostenibilità delle operazioni, interventi in PF di medio-lungo periodo.

Si tratta di un vero e proprio vuoto di mercato, che sposta il livello strategico di intervento sul fronte industriale prima ancora che finanziario, per consentire alla liquidità di accedere alle interessanti opportunità tipicamente offerte dalle



infrastrutture in presenza di schemi di gestione adatti ad operatori finanziari.

Tale caratteristica distintiva di Arpinge si coglie in tutti i primi interventi approvati dal Cda della Società (vedi schede allegate):

Progetto Free Conad: Il progetto FREE rappresenta **il primo caso concreto di applicazione di un *project financing* ad operazioni ampie e diffuse di efficientamento energetico industriali (progetto pilota)**. Rispecchia pienamente tutti gli elementi che qualificano le operazioni di investimento di Arpinge e segnatamente: a) apre 20 cantieri di ristrutturazione totale di altrettanti punti vendita della grande distribuzione organizzata (GDO) del solido gruppo Conad del Tirreno diffusi territorialmente nell'Italia Centrale - Toscana, Lazio e Sardegna - destinati ad impiegare tutte le categorie di professionisti tecnici; b) esalta il ruolo di Arpinge quale portatore di finanza per lo sviluppo e di competenze specifiche di un tipico promotore in *project financing*, consentendo ad una banca un intervento estensivo in un settore tradizionalmente difficile per il credito; c) è orientato a soddisfare i bisogni dell'economia reale, realizzando un cambiamento significativo della struttura di vendita della GDO; e) costituisce un primo qualificato messaggio al mercato circa la capacità di Arpinge di investire nel settore dell'efficienza energetica con partner istituzionali qualificati quali Unicredit, Conad e Officinae Verdi (WWF).

Progetto RSA Gran Torino: L'iniziativa si colloca nel settore delle **strutture residenziali per anziani autosufficienti e non autosufficienti (infrastrutture sociali)**, che in Italia si caratterizza per una crescente domanda di servizi socio-sanitari a fronte di un'offerta sottodimensionata in termini di strutture e posti letto. Nell'immediato porta qualità della vita agli anziani e riduce i costi della spesa pubblica sanitaria. In termini di servizi, le RSA saranno soggette a una forte evoluzione che andrà a coprire tanto la parte più ospedaliera (lungo-degenze, sostegno agli anziani non autosufficienti) quanto quelle sociali (residenze organizzate per anziani autosufficienti anche in appartamenti per coppie). L'intervento insiste in un'area, quella della città di Torino, caratterizzata da una particolare carenza di RSA e



quindi colma un bisogno ampio e sentito dalla popolazione. Il partner selezionato da Arpinge è una coop con solida reputazione nel settore e una comprovata esperienza nella costruzione e gestione di RSA.

L'iniziativa fa parte di uno specifico piano di intervento nel settore delle strutture immobiliari a servizio dei bisogni socio-sanitari, che Arpinge si propone di realizzare tramite:

A) la promozione e sviluppo di altri progetti per la realizzazione di nuove RSA o l'acquisto di RSA già operanti, in partnership con Anteo o altri qualificati operatori specializzati;

B) la messa a punto di modelli innovativi per il financing delle iniziative nel settore socio-sanitario, che potrebbero fra l'altro contemplare l'emissione di titoli quotati su mercati regolamentati, e/o la promozione di SICAF o fondi di investimento specializzati

A tal fine la Società sta studiando forme virtuose di possibile sostegno finanziario alle infrastrutture sociali di questo tipo da proporre alle autorità politiche volte a conciliare maggiormente – con specifiche garanzie e fondi rotativi di credito agevolato – le esigenze delle infrastrutture sociali con quelle di investitori privati di natura previdenziale.

Altri progetti approvati riguardano:

la costruzione di un parcheggio che si inserisce attivamente nell'organizzazione della sosta del centro storico di un importante comune del centro Italia con un modello di intervento orientato alla gestione in proprio delle opere realizzate per colmare un gap di offerta di servizi di gestione istituzionale presente nel paese;

la realizzazione di un importante investimento nel settore delle rinnovabili che in un rilevante territorio del Sud Italia contribuisce a spostare l'attenzione dal tradizionale intervento puramente finanziario del fotovoltaico alla risistemazione strategica di un settore ancora utile e necessario allo sviluppo del Paese.



L'investimento su un immobile storico destinabile ad utilizzo misto ricettivo-culturale che qualifica l'intervento di Arpinge nel settore del recupero del prezioso patrimonio immobiliare del Paese con capacità di destinarlo ad attività produttive e al contempo legare la valutazione iniziale di acquisto all'effettiva capacità del bene di generare un reddito.

I PROSSIMI SVILUPPI DELL'ATTIVITA':

Per dare efficacia e concretezza alla propria azione in un settore dai tempi fisiologicamente lunghi come quello delle infrastrutture, Arpinge ha inizialmente concentrato l'attenzione su progetti interessanti in termini di rischio-rendimento ma bloccati dalla crisi finanziaria del Paese.

Il consolidamento dell'iniziale fase di avviamento consentirà di espandere progressivamente l'attività anche ad iniziative da progettare e autorizzare, tenendo particolarmente presenti le possibilità di recupero di eventuali opere incompiute o abbandonate, ove se ne ravvisasse l'utilità e la convenienza.

In tale prospettiva, ed al fine di sviluppare ulteriormente la propria capacità di individuare iniziative interessanti sui diversi territori, **Arpinge ha avviato la costituzione di una banca dati alimentata da tutti gli elenchi speciali istituzionali** (quali ad esempio quelli delle c.d. opere incompiute, delle opere strategiche, dei progetti selezionati da Legambiente; dei cantieri dello sport, ecc.) **e la collaborazione con osservatori territoriali privilegiati.** In tale prospettiva rientra il **protocollo d'intesa sottoscritto con la neo-costituita Associazione Nazionale delle Finanziarie Regionali (ANFiR), che conferisce ad Arpinge la possibilità di intercettare e valutare più agevolmente opportunità di investimento distribuite sui territori, e l'idea di valorizzare il network territoriale degli ordini professionali, coinvolgendolo nella segnalazione delle migliori opportunità di investimento ravvisabili nei rispettivi territori.**

COMMENTI:



Con riferimento agli interventi approvati **il presidente della Società, Giuseppe Santoro**, *“esprime grande soddisfazione per il lavoro svolto dalla società che è stata capace di studiare profondamente i primi 5 mercati di intervento ed elaborare modelli operativi idonei, selezionando le migliori opportunità tra quelle individuate in ciascun ambito. L’attività è stata avviata con serietà, in tempi rapidissimi per uno start-up ma allo stesso tempo senza cadere nella trappola degli effetti annuncio né timore di affrontare con solidità i tempi fisiologicamente lunghi di maturazione degli investimenti in infrastrutture e cantieri. Tutto ciò a tutela del risparmio previdenziale gestito, in nome del quale Arpinge si propone di costruire spazi virtuosi di intervento. Inoltre”* prosegue il Presidente Santoro *“siamo orgogliosi di aver potuto dare, come effetto derivato ma non secondario, un primo contributo alla ripresa del lavoro per le professioni tecniche, ancora limitato per il breve tempo trascorso e le risorse contenute ma potenzialmente molto significativo per l’auspicato effetto emulativo che potrebbe derivarne”*.

*“Il progetto nasce innanzitutto dalla **consapevolezza delle significative opportunità associate all’impiego di risparmio previdenziale in capitale fisso produttivo**, secondo una **logica da promotore industriale** analoga a quella di illustri esempi esteri di successo che hanno dimostrato i significativi benefici di questa impostazione per gli investitori e per l’economia reale”, spiega l’amministratore delegato della Società, **Federico Merola**. “Tale processo virtuoso è possibile grazie alla specifica compatibilità esistente tra le esigenze del risparmio previdenziale – che ricerca l’equilibrio finanziario a medio-lungo termine – e le peculiarità degli impieghi in beni infrastrutturali e immobiliari, caratterizzati dalla tendenziale conservazione di valore associata a flussi di cassa stabili e prevedibili”. “Da sottolineare” – prosegue l’Amministratore Delegato di Arpinge – “che la separazione tra proprietà e gestione può essere realizzata anche attraverso iniziative dirette degli investitori, analogamente a quanto ci dimostra l’esperienza estera, purché rispondenti ai medesimi criteri di competenza professionale e trasparenza gestionale dettati per i gestori esterni. Come nel caso di Arpinge. L’idea di imporre un unico modello peraltro ampiamente sperimentato, con i suoi pregi e difetti, dovrebbe tenere conto anche delle precise condizioni storico-culturali nella quali si è a suo tempo determinato. Occorre, insomma, un *whatever it takes* degli investimenti dopo quello applicato alla politica monetaria che in maniera così coraggiosa e innovativa sta*



dando un serio contributo alla ripresa”.

Roma, 3 febbraio 2015