

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

Anno IV - 2020
Numero 293
5 - 11 dicembre

REVIEW

WEB EDITION



**Caniggia
(Dea Capital):
Sicaf, uno
strumento
in più per
l'immobiliare**

Sommario

3 Caniggia (Dea Capital RE Sgr): Sicaf, uno strumento in più per l'immobiliare

Tanta liquidità alla ricerca di rendimenti. Quello che non manca oggi è il denaro, cosa diversa è riuscire ad attrarlo. Un tema che l'immobiliare sta cercando di risolvere. O meglio, tutti gli operatori stanno cercando di rendere la propria offerta attraente per gli investitori perché ne va della loro stessa sopravvivenza. Non serve la sfera di cristallo per capire che questa crisi determinata dal Covid lascerà sul mercato solo gli operatori più forti e organizzati.



9



Bossi (Cherry 106): NPE, a che punto siamo

Crediti in sofferenza, crediti a rischio, una marea che crescerà di 50 miliardi di euro l'anno. Cosa significa per gli operatori, quali conseguenze per il mercato, quali gli effetti sulle aziende che li hanno prodotti. Monitorimmobiliare lo ha chiesto a Giovanni Bossi, Amministratore Delegato di Cherry 106, in occasione del primo anno di attività dell'azienda.



11 In breve



7 Nasce con 250 mln il primo fondo italiano per residenza in affitto. Reale Immobili e Partners Group gli investitori

Reale Immobili e Partners Group insieme per investire nel primo fondo di residenze in affitto (PRS) in Italia. Il veicolo sarà gestito da InvestiRE Sgr della famiglia Nattino. L'obiettivo della partnership è promuovere lo sviluppo di progettualità nel settore residenziale con un focus sulla libera locazione a lungo termine nelle maggiori città italiane.



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2020
Numero 293
5 - 11 dicembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:

Contatti



MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Caniggia (Dea Capital): Sicaf, uno strumento in più per l'immobiliare



Tanta liquidità alla ricerca di rendimenti. Quello che non manca oggi è il denaro, cosa diversa è riuscire ad attrarlo. Un tema che l'immobiliare sta cercando di risolvere. O meglio, tutti gli operatori stanno cercando di rendere la propria offerta attraente per gli investitori perché ne va della loro stessa sopravvivenza. Non serve la sfera di cristallo per capire che questa crisi determinata dal Covid lascerà sul mercato solo gli operatori più forti e organizzati. E per gli altri è inevitabile la scomparsa o il ridimensionamento. Non è un caso che anche in questo momento in cui le nuove operazioni si sono rarefatte, e il problema sarà nel 2021 quando si esaurirà lo slancio, si vedano strumenti differenti rispetto al passato. Come il primo fondo dedicato agli affitti residenziali di Reale Immobili, vedi articolo nelle pagine seguenti, oppure il portafoglio immobiliare di Mps da parte di DeA Capital RE Sgr che ha utilizzato lo strumento Sicaf al posto del tradizionale fondo immobiliare. Cosa stia succedendo lo abbiamo chiesto a Emanuele Caniggia, amministratore delegato di DeA Capital Real Estate Sgr.

DeA Capital Real Estate SGR ha recentemente completato l'acquisizione di un portafoglio immobiliare MPS da 300 milioni di euro con una novità per il settore: una Sicaf. Ci spiega il perché?

Innanzitutto perché le novità ci affasciano sempre. Innovare e sperimentare sono le caratteristiche che a mio avviso un leader di mercato deve avere prioritariamente nella sua agenda. Una sorta di responsabilità, un

impegno costante nell'individuazione di nuovi settori dove investire e di nuovi strumenti da mettere a disposizione del mercato e degli investitori che realizzano con te le proprie politiche di investimento. La Sicaf per noi rappresenta questo: una novità introdotta nel nostro mercato, prevista dalla recente normativa AIMFD, che noi abbiamo voluto proporre ai nostri investitori per l'operazione di valorizzazione del portafoglio MPS.



Ancora una banca che vende immobili

Il mercato chiede alle banche indici di patrimonializzazione sempre più stringenti e noi proponiamo al mercato operazioni di sale & lease-back immobiliare su cui ormai abbiamo una tradizione più che decennale. Siamo stati i primi a realizzarle e oggi possiamo contare su un track record rilevante. Abbiamo concluso operazioni di valorizzazione di patrimoni bancari con i principali istituti di credito italiani: ricordo Unicredit, Intesa San Paolo, Banca Marche, Banco BPM, Banco BPN e ora MPS, con il nuovo strumento della Sicaf.

Ci spiega meglio il meccanismo di funzionamento della Sicaf?

Dal punto di vista formale si tratta di una società a capitale fisso che emette un numero determinato di azioni, con un proprio Consiglio di Amministrazione che ne indirizza le politiche di gestione. Dal punto di vista sostanziale, non cambia molto rispetto al funzionamento dei fondi immobiliari che al contrario emettono quote anziché azioni e che hanno comitati di gestione, anziché un CdA. Nel caso specifico del portafoglio MPS, noi saremo i gestori della società, l'investitore francese Ardian in partnership con un altro investitore istituzionale italiano, saranno gli azionisti della Sicaf.

Non ci sono altre differenze tra la Sicaf e il fondo immobiliare?

Ripeto, sostanzialmente non ci sono grandi differenze. Ritengo che la Sicaf possa soddisfare maggiormente le esigenze di investitori particolarmente evoluti dal punto di vista finanziario con specifica focalizzazione nell'asset class immobiliare. È questo il caso di Ardian, una piattaforma internazionale specializzata in real estate, con una vasta esperienza nel settore, che ci ha selezionato come gestore della Sicaf, riconoscendo il nostro ruolo di asset manager di livello europeo.

Vorrei ricordare infatti che più della metà del capitale investito nelle nostre ultime operazioni è di provenienza estera così come vorrei ricordare che in poco meno di due anni, siamo riusciti a realizzare una piattaforma di asset management a livello Europeo che oggi

ci vede presenti in Francia, Penisola Iberica, Polonia e Germania.

Qual è allora il futuro dell'industria dei fondi immobiliari italiani, crede ci siano altre possibilità di crescita del settore?

La dimensione del mercato giocherà sempre di più un ruolo decisivo. Dobbiamo sforzarci di pensare a un mercato che non ha più solo i confini geografici della nostra Penisola. Dobbiamo immaginare il nostro mercato di riferimento a livello europeo, è quello il campionato che giocheremo nei prossimi anni. Credo che il futuro della nostra industria andrà verso la concentrazione dei gestori e che assisteremo presto alla promozione di strumenti di investimento sempre più di grandi dimensioni, capaci di competere con i grandi fondi europei che gestiscono masse imponenti. Così come sono convinto che le tematiche ESG non rappresenteranno solo una moda o una intuizione del marketing, ma saranno la vera linea di indirizzo su cui impegnare le politiche di gestione e valorizzazione degli investimenti in portafoglio. Lo ripeto sempre, e di questo mi scuso, ma ritengo che sia sempre più necessario cercare di coniugare la finanza immobiliare con lo sviluppo del territorio, con la crescita sostenibile dell'economia reale e della vitalità economica e sociale delle aree dove i nostri strumenti di investimento scelgono di investire. Abbiamo tutti un tema di consumo energetico e di riduzione degli impatti ambientali con cui fare i conti. E non sto parlando del nostro futuro, sto parlando del nostro presente.

An aerial photograph of Milan, Italy, taken at sunset. The city is densely packed with buildings, and the warm light of the setting sun casts a golden glow over the scene. In the foreground, the intricate spires of the Duomo di Milano are prominent. In the background, the city gives way to rolling hills and mountains under a clear, light blue sky. The overall atmosphere is serene and urban.

GVA Redilco & Sigest⁺

**Creating real value
in property and places**

gvaredilco.com

sigest.it

Office

Retail

Logistics

Living

Nasce con 250 mln il primo fondo italiano per residenza in affitto. Reale Immobili e Partners Group gli investitori

Reale Immobili e Partners Group insieme per investire nel il primo fondo di residenze in affitto (PRS) in Italia. Il veicolo sarà gestito da InvestiRE Sgr della famiglia Nattino.

L'obiettivo della partnership è promuovere lo sviluppo di progettualità nel settore residenziale con un focus sulla libera locazione a lungo termine nelle maggiori città italiane.

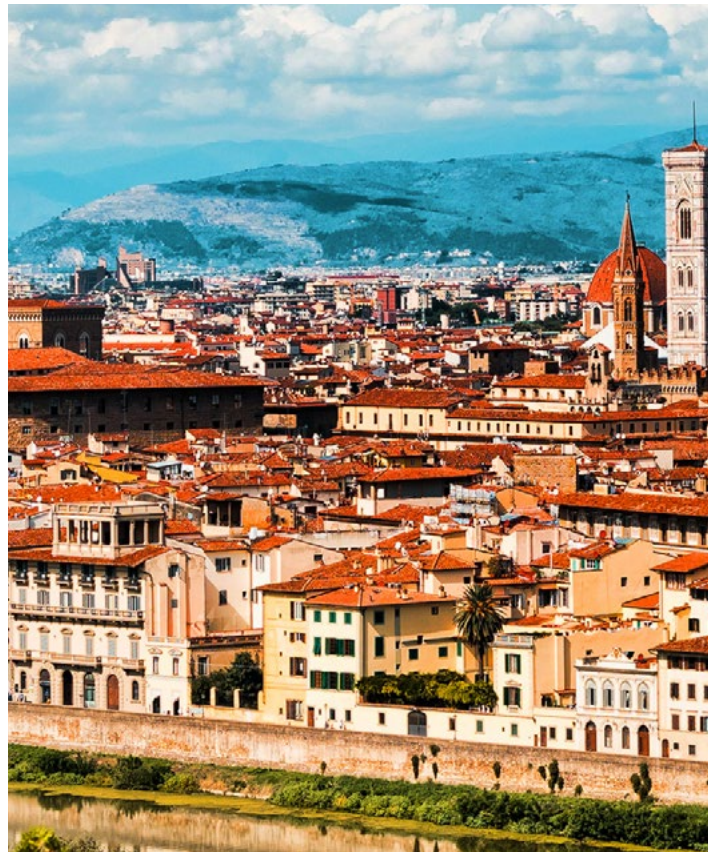
La prima operazione del nuovo fondo riguarda il conferimento di undici immobili, localizzati in zone centrali delle principali città italiane, di proprietà di Reale Immobili, società immobiliare di Reale Group. Oltre la metà, il 60% si trova nel centro di Milano, il restante 40% è suddiviso tra Roma e Torino.

Il valore aggregato di questo primo conferimento, che tiene conto anche della riqualificazione degli immobili, è di 250 milioni di euro per 70.000 mq di superficie.

Alberto Ramella, direttore generale di Reale Immobili: "Questa operazione

consente di proseguire il percorso di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Reale Group avviato negli anni scorsi con altri progetti rilevanti.

Rientra infatti in un processo di turnover del nostro portafoglio che permetterà di accedere ad una piattaforma internazionale di know



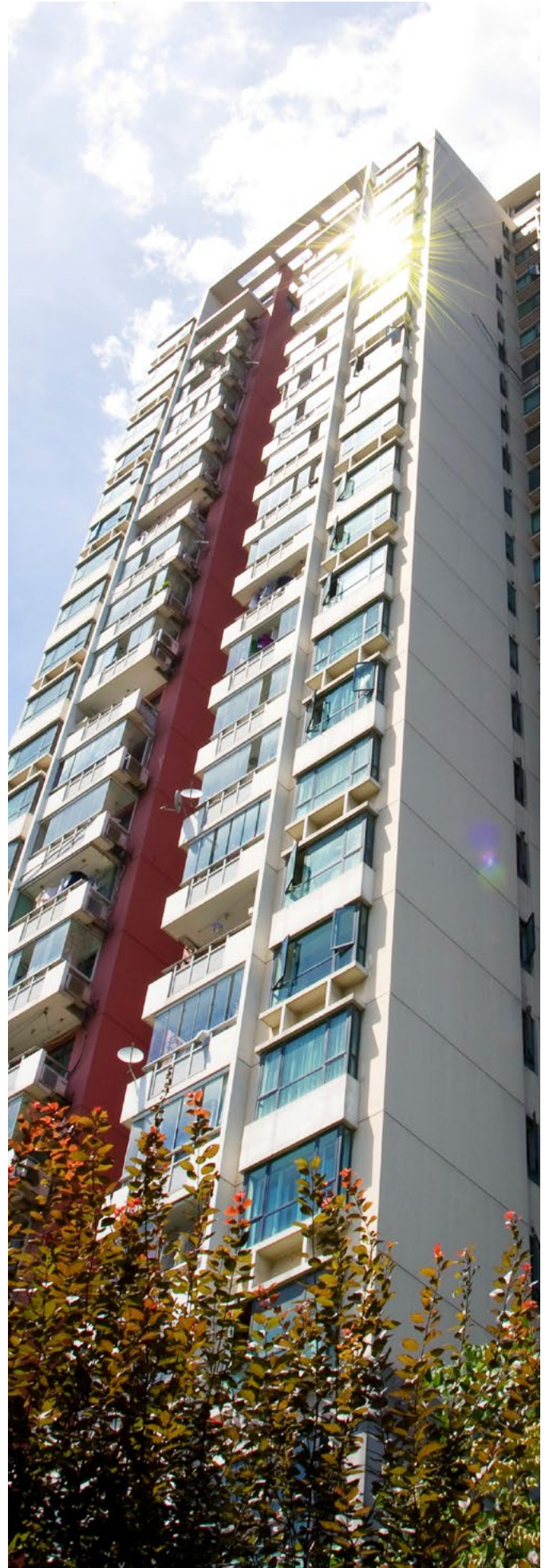
how e best practices in ambito di asset management, in grado di generare valore per il nostro gruppo, la nostra società e gli stakeholders coinvolti”.

Marco Denari, member of management, private real estate europe di Partners Group: “Operazioni come questa confermano il focus di Partners Group su portafogli immobiliari caratterizzati da un solido profilo reddituale, unito ad una importante componente di riqualificazione e value-add.

Siamo orgogliosi di avviare una partnership con operatori residenziali qualificati come Reale Immobili e InvestiRE SGR, oltre che di partecipare all’istituzionalizzazione del settore PRS in Italia, un Paese dove intendiamo continuare a investire negli anni a venire nei settori uffici, residenziale e logistico”.

Alessandro Polenta, head of advisory, acquisition & fund raising di InvestiRE sgr: “Siamo molto orgogliosi di annunciare questa operazione con player di tale importanza. È la prima iniziativa di dimensioni così rilevanti in questo settore.

Grazie a un approccio pionieristico e alla nostra comprovata capacità di innovazione siamo stati i primi a intercettare le potenzialità di questo mercato. Intendiamo così consolidare ulteriormente la nostra posizione di leadership nel settore residenziale co-investendo direttamente sul progetto e contribuendo allo sviluppo di un nuovo modello gestionale”.



Bossi (Cherry 106): NPE, a che punto siamo

Crediti in sofferenza, crediti a rischio, una marea che crescerà di 50 miliardi di euro l'anno.

Cosa significa per gli operatori, quali conseguenze per il mercato, quali gli effetti sulle aziende che li hanno prodotti.

Monitorimmobiliare lo ha chiesto a Giovanni Bossi, Amministratore Delegato di Cherry 106, in occasione del primo anno di attività dell'azienda.

A graphic with an orange background. On the left is a portrait of Giovanni Bossi, a man in a suit and tie. The text is arranged as follows:

- Top left: MONITORIMMOBILIARE
- Bottom left: GUARDA L'INTERVISTA Giovanni Bossi
- Right side (top): Il punto sul mercato NPE
- Right side (middle): Giovanni Bossi
- Bottom right: cherry106 logo



PROTOS REAL ESTATE

Your Project, our Passion

Clients' priority is our lifeblood.

We provide outstanding and tailored technical and appraisal services in addition to all-round support for your innovative and high-quality real estate investments.

Ask around... we respect your goals and we are committed to grow with your business.



PROTOS GROUP

Protos is a leading Technical Advisory company with 35 years of experience and relies on a multidisciplinary and dynamic team of engineers and professionals able to deliver, in Italy and abroad, highly customized solutions at all project stages, while guaranteeing expertise, independence and transparency to the clients. Protos supports investors, financial institutions, asset managers, insurance companies, bringing deep understanding of the infrastructures, energy and real estate markets and of their best practices.



CHECK

ENERGY

NPE

LOSS ADJUSTMENT

REAL ESTATE

Your ultimate choice for All-round Advisory



Fondo Prometheus: primo investimento da 40 mln a Milano

Prometheus, nuovo fondo d'investimento Immobiliare Alternativo, costituito a ottobre 2020 e gestito da Kryalos Sgr, ha effettuato il primo investimento acquistando un immobile di pregio a uso uffici nel centro di Milano, in via Bassano Porrone 6.

[Vai alla notizia](#)



Cbre Emea outlook 2021: Investimenti -25% nel 2020

Nonostante il forte impatto che la pandemia ha avuto sulle attività economiche, il mercato immobiliare commerciale europeo mostra i segni di una possibile ripresa. Secondo l'EMEA real estate outlook 2021, pubblicato da CBRE, gli investimenti in commercial real estate in Europa potrebbero tornare ai volumi pre-Covid entro il 2022.

[Vai alla notizia](#)

In breve



Superbonus 110%: Commercialisti, fare chiarezza sui visti di conformità

Fare chiarezza in tema di polizze assicurative per i visti di conformità relativi al Superbonus del 110% e prorogare le deleghe per l'utilizzo dei servizi di fatturazione elettronica. Sono queste le richieste del Consiglio nazionale dei commercialisti, contenute in una lettera inviata dal presidente della categoria Massimo Miani.

[Vai alla notizia](#)



Arexpo sigla accordo con lo Science Innovation Park di Dubai

Arexpo ha sottoscritto un memorandum of understanding con il SIP, Science and Innovation Park della United Arab Emirates University di Dubai. SIP costituisce uno dei progetti chiave del programma strategico di sviluppo degli Emirati Arabi.

[Vai alla notizia](#)



Federcasa: 600mila domande di abitazioni popolari non soddisfatte

Nel corso di OPENFORUMDD, la diretta online di sedici giorni promossa dal Forum Disuguaglianze e Diversità, si è parlato anche di edilizia popolare e real estate. Luca Talluri, presidente Federcasa: “Possiamo stimare in circa 600mila le domande di abitazioni popolari non soddisfatte”.

[Vai alla notizia](#)



Il Real Estate nel 2021 secondo PWC

Come si legge nel Report Il Real Estate nel 2021 di PWC in allegato, il settore immobiliare rappresenta il 20% del PIL del nostro Paese. A seguito del lockdown e dalla conseguente crisi economica, tuttavia, i volumi nel settore residenziale risultano oggi inferiori del 20% rispetto al 2019.

[Vai alla notizia](#)



Breglia: I Fondi immobiliari crescono nonostante il Covid

Le gestioni professionali degli immobili attraverso fondi e Reits stanno superando senza cali il 2020. Nonostante la pandemia e la crisi in tanti Paesi, il patrimonio globale di fondi immobiliari e Reits tocca i 3.200 miliardi di euro. In Europa questo patrimonio è arrivato a quasi 1.300 miliardi di euro, con un +6,5% sul 2019.

[Vai alla notizia](#)



Demanio, Bologna: 105 milioni per realizzazione del Parco della Giustizia

Il Ministero della Giustizia e l’Agenzia del Demanio hanno stipulato la convenzione che disciplinerà le attività connesse alla realizzazione del Parco della Giustizia di Bologna, nell’area della ex caserma STA. VE.CO.

[Vai alla notizia](#)