

Il Settimanale
del Real Estate

Anno 2016
Numero 7
14 maggio

REVIEW

WEB EDITION

Sempre più mattone estero per gli italiani



Coima Res: pronti investimenti per un mld



Il fondo Atlante creerà il mercato degli Npl



Il mattone promette il 4% di rendimento



La gestione patrimoniale nel real estate

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
Sempre più mattone estero nel portafoglio degli italiani
- 6 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 8 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 13 L'INTERVISTA - LA FRANÇAISE**
La Française: i rendimenti del mattone resistono
- 17 L'INTERVISTA - GENERALI**
Banca Generali punta sulla gestione patrimoniale nel real estate
- 21 IL DEAL DELLA SETTIMANA**
Meraville passa di mano
- 23 MONITOR LEGALE**
Nctm nelle infrastrutture
- 23 MONITOR LEGALE**
Tris per Raissa
- 23 MONITOR LEGALE**
Gop per Cdp
- 24 NPL**
il Fondo Atlante creerà il mercato degli Npl
- 25 REPORT**
Continuano a crescere le sofferenze bancarie



La Française: i rendimenti del mattone resistono

L'analisi di Forum Securities sullo scenario internazionale degli investimenti immobiliari

Il Settimanale del Real Estate
Anno 2016
Numero 7
14 maggio

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Enrico Casadei
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

COPERTINA



Sempre più mattone estero nel portafoglio degli italiani

Le agenzie immobiliari devono cambiare il passo per adeguarsi

Gli italiani, da sempre affezionati al mattone per custodire le fatiche di una vita, stanno spostando i propri risparmi verso altri lidi. Il pensiero vola allora verso il risparmio gestito senza considerare che in realtà una buona fetta si dirige “semplicemente” verso **l'immobiliare fuori dal Belpaese**. Col crescere del fenomeno anche le agenzie immobiliari devono cercare di tenere il passo e non possono trincerarsi dietro le proprie quattro mura. A dire la verità il mercato non sembra prontissimo a cavalcare l'onda.

Proprio in questi giorni Fimaa Roma ha festeggiato il +0,8% transazioni registrato nella Capitale l'anno scorso come il dato che segna la “ripresa del mercato”. Le agenzie dovrebbero invece svolgere un ruolo centrale nell'accompagnare il cliente passo a passo in ogni fase della transazione altrimenti un qualsiasi **motore di ricerca su internet** ha già da tempo soppiantato l'agenzia sotto casa. A confermare questo trend il team dell'agenzia immobiliare d'affari Internazionale, DiapasHome



International Real Estate.

“Io ricevo, non sollecitato, una richiesta a settimana” per investire a Miami, ha dichiarato avvocato Piero Salussolia, dello studio Salussolia&Associates, interpellato da MonitorImmobiliare. “La grandissima parte attraverso i social network. **Di italiani che vogliono venire all'estero è pieno** e non solo come investimento immobiliare, ma che vogliono trasferirsi. Di solito si tratta di pensionati e di ragazzi giovani”. Quindi o si cerca fortuna fuori dai confini nazionali o si cerca un modo per mettere al sicuro i risparmi di una vita. D'altronde **“il range degli investimenti varia**, parecchio. Partiamo dai 200-300 mila euro per arrivare a superare i 10 milioni. Questi ultimi sono tantissimi però già solo con me ne lavorano diversi”. Salussolia è un esperto del mercato della città della Florida famosa per

le spiagge e i party che, a suo modo di vedere “è diventata **un connubio tra St Tropez e Montecarlo**”. Quindi gli investimenti arrivano attratti dal paradiso fiscale? “Gli Stati Uniti – ha risposto – sono il terzo paradiso fiscale al mondo e non è vero che si va a Panama. Non ce n'è uno che mette i soldi a Panama. Ci si costituisce una società e lo si fa per motivi perfettamente legittimi e legali. Anzi è razionale. Ad esempio se una persona dopo aver comprato un appartamento negli Stati Uniti muore le tasse arrivano al 40%. È razionale quindi farsi una società a Panama per comprarsi un appartamento. Addirittura se non lo facessi potrei essere accusato dagli eredi di mal practice”. È semplice arbitraggio tra le legislazioni ed “è assolutamente legale. I problemi arrivano se si costituisce la società per fini illegali. Di conseguenza lo scandalo dei Panama Papers io non lo vedo, si sono applicati due pesi e due misure”.

Tornando agli italiani che investono all'estero, Salussolia assicura: “Gli italiani vengono a Miami e comprano casa. Il mercato è continuato a salire, abbiamo avuto la crisi del 2006 che ha generato un crollo anche del 50% anche se gli immobili di prestigio hanno perso meno solo un 10-15%. Poi abbiamo avuto una ricrescita, abbiamo risuperato il 2006 e adesso siamo in una stasi, **abbiamo raggiunto un plateau**” con i prezzi al massimo. Andamento confermato anche

da Alessandro Tognetti, Real Estate Consultant al di là dell'Oceano. "Certo – ha aggiunto Alessandra Giffuni, vice presidente di Global Realty – non in tutti i segmenti si stanno stabilizzando, ad esempio le ville hanno ancora molto spazio di crescita. Gli italiani, dopo i francesi, sono i primi tra gli europei ad acquistare a Miami con una media di investimento di circa **700 mila dollari**. Certo quando un italiano arriva a mettere dei soldi in Florida non siamo più alla prima diversificazione

il 20%. Nessuna paura dal voto del 24 giugno sulla Brexit. Pure su Parigi abbiamo delle richieste da parte di italiani". Il cambio passo c'è anche sul fronte commerciale. Questa settimana ad esempio l'**Enpam** sta concludendo le carte per accaparrarsi il 50% della nuova sede Amazon nella City per la cifra record di circa 400 milioni di sterline. Ma anche imprenditori di minori dimensioni guardano fuori: secondo quanto raccolto, le pizze di **Spontini**, cercando di evitare la concorrenza



immobiliare. Prima ha acquisito in Italia, poi forse a Londra poi in Francia e solo dopo viene a Miami" che resta quindi lontana dal divenire la cassaforte per gli abitanti del Belpaese come può essere la Svizzera.

Gli italiani non guardano solo all'America, ma **anche alla più vicina Europa**. "Su Londra – ha dichiarato il Sales manager di Gabriele Monteforte – stiamo trattando con un fondo italiano che ha interesse per il residenziale della capitale inglese: gli appartamenti saranno pronti tra due anni con una plusvalenza di circa

delle pizzerie americane, Pizza Hut e simili, stanno cercando uno sbocco in Cina e stanno investendo molto nel Medio Oriente. In particolare nel Paese del Dragone dove ci sarebbe la richiesta di 500 punti vendita in franchising.

Gli investimenti viaggiano però anche in senso contrario. Gli americani hanno ancora il mito dell'Italia come un posto idilliaco dove venire a vivere e, ha sottolineato Salussolia, "farci crescere i figli. Certo che parliamo spesso solo della Toscana. **Dobbiamo quindi vendere anche l'Italia**" all'estero.

**Israele**

Il Governo apre il residenziale agli stranieri

Il governo israeliano apre il settore dell'edilizia abitativa alla competizione internazionale nel tentativo di sopperire alle gravi carenze di abitazioni a costi contenuti, soprattutto per le giovani famiglie. L'obiettivo è di **incrementare di oltre 1 milione** le unità abitative residenziali nei prossimi dieci anni, ridurre il prezzo delle case di almeno il 20% rispetto al valore attuale e aumentare il livello tecnologico dei metodi di costruzione, utilizzando manodopera

specializzata. Per questo è stata lanciata una prima gara per selezionare sei imprese estere che verranno inserite in una banca dati. Le aziende, così preselezionate, potranno partecipare a futuri bandi per la costruzione di complessi residenziali. Per essere inclusi nella banca dati, i criteri stabiliti dal ministero per l'Edilizia sono: comprovata esperienza nel settore delle costruzioni abitative, un'adeguata capacità finanziaria, possesso di metodi di costruzione industrializzati e innovativi, alti livelli di produttività.

Le aziende straniere preselezionate dovranno occuparsi del **design di intere aree** residenziali, comprensive di servizi commerciali, educativi e di infrastrutture necessarie, e poi della realizzazione e costruzione del progetto.

Regno Unito

Il mattone non tema Brexit

A dispetto delle crescenti incertezze politiche ed economiche nel Regno Unito, i primi tre mesi del 2016 hanno dimostrato delle performance incoraggianti nel settore immobiliare del retail e degli uffici. È quanto emerge da una ricerca di **Bnp Paribas Real Estate**. Le attività di leasing nel centro di Londra hanno raggiunto circa 280 mila metri quadrati in crescita rispetto al dato di un anno prima. L'assorbimento è stato sostenuto dall'operazione Thompson Reuters – Credit Suisse in **Canada Square**. La

decisione della banca svizzera di subaffittare a Hsbc suggerisce che gli istituti di credito stanno ripensando la propria presenza nella capitale inglese. Gli investimenti hanno raggiunto il livello di **3,14 miliardi di sterline** che rappresenta quasi un quarto in più rispetto al volume medio degli investimenti nel primo trimestre. Gli investitori stranieri, che contano per il 62% del totale, continuano a portare capitali a Londra a dispetto del voto di giugno sull'adesione del Paese all'Unione Europea.

Usa

Crescono le domande di mutui

Nella settimana al 6 maggio l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 490,5 punti, in rialzo dello 0,4% rispetto alla settimana precedente (488,4 punti).

Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. L'indice di rifinanziamento è salito dello **0,5%** a 1.963,1 punti (1.953,1 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è calato dello 0,4% a 235,6 punti (234,7 punti la settimana precedente).

Svezia

Andersson con Catella Ab

Marcus Andersson è stato nominato nuovo capo di mid office di Catella Ab a far data dal 1° settembre prossimo. Andersson ha esperienza in amministrazione, valutazione e analisi finanziaria dei rischi e proviene da Nordnet Bank dove ricopriva il ruolo di responsabile middle office dal 2013. La società ha chiuso i primi tre mesi dell'anno con asset under management per 135,7 miliardi di corone svedesi in crescita del 3% nel confronto sullo scorso anno.

Coima Res, Catella: pronti a investimenti per 1 mld in Italia

“Siamo nella posizione di fare 1 miliardo di euro di investimenti in Italia per poi fare successivi aumenti di capitale”. Così **Manfredi Catella, numero uno di Coima Res**, a margine della cerimonia di quotazione a piazza Affari, ha annunciato la potenza di fuoco della siiq.

“Coima Res – ha proseguito l'immobiliarista – investirà in immobili a reddito, abbiamo 215 milioni di liquidità, 145 di apporto per un totale di 360 milioni, con una leva finanziaria massima del 50% arriviamo a un ordine di grandezza di 700 milioni, di cui la metà è già allocata. Sul lato sviluppo abbiamo poi altri capitali privati, ad esempio quelli dei fondi sovrani. Questo ci porta ad avere 1 miliardo da investire”.

In particolare, ha proseguito Catella, “prima del prossimo aumento di capitale rimangono 350 milioni da investire”. A livello operativo, “la Sgr non farà più gli investimenti a reddito, li facciamo tutti tramite la quotata e la Sgr farà invece investimenti opportunistici e di sviluppo, operazioni industriali. **Abbiamo diviso in maniera netta” le due attività.** Sul tema di un eventuale conflitto di interessi, Catella aveva già espresso la propria tranquillità in sede di presentazione della società lo scorso marzo e ha voluto confermare che col crescere dell'azienda scinderà le cariche in capo allo stesso. Catella è amministratore delegato della



siiq, Coima Res, e presidente della Sgr, Coima Sgr.

Interpellato in merito a un eventuale investimento nelle aree ex Falck, in cui sono entrati **i fratelli sauditi Abdulaziz**, Catella ha chiuso la porta, ma solo per il momento. “In questo momento non stiamo guardando l'area Falck”. Invece per quanto riguarda il dossier milanese degli scali ferroviari ha dichiarato che si tratta di una possibilità concreta.

“**Gli scali ferroviari a Milano** attendono la nuova amministrazione e il perfezionamento del titolo urbanistico dopodiché potranno essere potenziali operazioni. Gli scali come sapete li conosciamo bene perché Porta Nuova era uno scalo ferroviario. Ne conosciamo bene le caratteristiche infrastrutturali e industriali che in qualche modo il nostro gruppo di lavoro ha sviluppato questi anni. Quindi certamente possono essere

LE NEWS DALL'ITALIA



delle operazioni che considereremo". Per quanto riguarda l'acquisto delle **torri Sky**, a chi gli chiedeva di una possibile volontà della società di presentare un'offerta, Catella ha risposto che **"è possibile. Valutiamo oggi"**.

In merito all'apertura in calo del titolo, Catella ha espresso sicurezza in quando si tratta di un fatto fisiologico. "Non sono deluso perché tutti i Reit immobiliari (l'equivalente di una siiq al di là dell'Oceano, ndr), che partono con liquidità, ovviamente hanno un primo andamento negativo. Poi la storia del Reit si compone con la rapidità e la qualità

degli investimenti e la crescita che riesci a dare. Questo ti consente di avere liquidità che normalmente sul mercato degli specialisti è dal miliardo in su. Il tema è quello", ha concluso.

Tra i soci, oltre all'investimento personale del top management e dei qatarini, secondo quanto si legge sui quotidiani oggi, ci sono anche gruppi italiani che hanno deciso di puntare sull'Ipo di Coima Res e tra essi una piccola quota è stata investita da **Unipol e Generali**. Sul tema Catella ha dichiarato che ci sono "investitori istituzionali di medio/lungo periodo sia italiani che stranieri" e che "il 60% della nuova raccolta" è composto da "stranieri". Unipol era coinvolta in un contenzioso legale con lo stesso Catella riguardante il cosiddetto buco, ovvero un'area edificabile di proprietà del gruppo bolognese all'interno del quartiere milanese di Porta Nuova, dove Coima ha sviluppato il proprio progetto immobiliare. La novità è che sul buco (dopo che Coima ha vinto il primo lodo arbitrale) le parti sono arrivate a un accordo, firmato poche settimane fa, che consentirà la realizzazione della nuova sede di Unipol.



Aedes accelera il turnover

Aedes ha chiuso il primo trimestre dell'anno con un **utile pre-tasse** di 14,2 milioni di euro che si confronta con un Ebt di 0,3 milioni del corrispondente periodo del 2015.

I ricavi si sono attestati a 27,1 milioni (10,4 milioni a marzo 2015), l'Ebitda a 15,7 milioni (1,9 milioni) e l'Ebit a 15,6 milioni (1,5 milioni).

L'indebitamento finanziario netto a fine marzo è ammontato a 125,1 milioni in aumento rispetto ai 95,9 milioni al 31 dicembre 2015 per l'acquisizione del Fondo Redwood.

Anticipazioni di RE Italy

Si sta definendo il programma di [RE Italy](#), che si terrà l'8 giugno in Borsa Italiana. La giornata di convegni e business meeting dell'immobiliare organizzata da Monitorimmoimmobiliare in collaborazione con Assoimmobiliare, partner scientifico Federimmobiliare, avrà un secondo appuntamento sui NPL. Alle ore 10,00 fino alle 11,00 si terrà il convegno dal titolo: "Investimenti esteri in Italia, focus sui NPL con sottostante immobiliare".

L'ingresso a [RE Italy](#) è riservato, su invito.

Il Governo accelera sul "consumo del suolo"

Soddisfazione per il primo via libera al disegno di legge sul "**Contenimento del consumo del suolo ed il riuso del suolo edificato**", oggi alla Camera, è espressa dal ministro delle Politiche agricole Maurizio Martina. "L'Italia ha bisogno di questa legge - ha commentato il ministro Martina - anche per colmare un gap rispetto ad altri Paesi, tutelando la nostra agricoltura, **conservando il paesaggio**, che è uno dei nostri punti di forza assoluti, e stimolando anche l'edilizia di riuso e la rigenerazione urbana con il recupero di aree già occupate e strutture già esistenti. L'approvazione di oggi alla Camera è un passo concreto in avanti verso un provvedimento che attendiamo da troppo tempo. Andiamo avanti, in linea anche con gli impegni presi ad Expo con la Carta di Milano che richiama proprio i Governi a rafforzare le leggi in favore della tutela del suolo agricolo".

LE NEWS DALL'ITALIA

Svolta per il residenziale

Nel primo trimestre il **prezzo di una casa** media è tornato a crescere di 2 decimi di punto sia rispetto al trimestre precedente che rispetto ai primi tre mesi del 2015. Così le quotazioni immobiliari hanno segnato il **primo incremento** annuale dalla fine del 2011. È quanto emerge dal rapporto immobiliare 2016 sul settore residenziale realizzato dall'**Agenzia delle Entrate** in collaborazione con l'Abi.



Sassari, riqualificazione per l'ex-carcere

Prende il via la fase propedeutica all'attività di riqualificazione e valorizzazione dell'[Ex Carcere di San Sebastiano a Sassari](#) che consentirà di realizzare il primo Federal Building nella Regione Sardegna. Entro il mese è previsto l'affidamento delle attività di vulnerabilità sismica, di rilievo architettonico e caratterizzazione del terreno necessari per le successive operazioni di bonifica e riqualificazione dell'ex Carcere di 18.000 mq situato nel centro della città. Al termine della prima fase di analisi, **partirà nel 2017** lo studio e la progettazione di fattibilità finalizzato alla realizzazione della cittadella giudiziaria.

L'Ater Roma mette il cartello "Vendesi"

Per ripagare il **debito di 372 milioni** nei confronti del Comune di Roma, dovuto al mancato pagamento della vecchia Ici, l'Ater ha pronto un nuovo piano di vendite. Prima i locali commerciali, 3.200 proprietà "da dismettere subito, nel giro di due mesi" e si potrebbe cominciare "a prezzi di mercato" annuncia il neo direttore generale Franco Mazzetto. Poi, sarà la volta delle abitazioni, 5.200 alloggi principalmente nel centro storico, tra il I e il II Municipio.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

QUANDO

8 GIUGNO 2016

Iniziamo alle ore 9:00

DOVE

BORSA ITALIANA

Palazzo Mezzanotte - Piazza Affari, 6

Segreteria organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+390236752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.





La Française: i rendimenti del mattone resistono

Nell'era dei tassi zero, un rendimento al 4% non può che fare gola. È questa la prospettiva per chi investe nel mattone a livello internazionale secondo l'analisi di Forum Securities, società che fa capo a La Française. Ne abbiamo parlato con il managing director **Jana Sehnalova**.

Come vede lo scenario per l'investimento immobiliare?

In tempi di tassi di interesse estremamente bassi se non negativi, vi è un forte interesse

verso il mercato immobiliare che offre ancora un rendimento a livello mondiale pari a circa il 4%, e anche superiore in alcuni Paesi come Singapore, Canada, Australia, mentre il livello è inferiore nel Regno Unito, Stati Uniti e Giappone. Inoltre, il mercato mondiale dei Reit tratta nel complesso con un leggero sconto rispetto al proprio valore patrimoniale netto, mentre il rapporto prezzo/cash flow è attorno alla media storica di 16,5 volte. A livello mondiale quindi l'asset class appare in **equilibrio** con le sue valutazioni medie di lungo

periodo. Tuttavia, vi sono importanti eccezioni a livello geografico.

Dove sono le principali opportunità?

Su tutti l'Asia, seguita dall'Europa. Sul mercato nordamericano invece è il mercato canadese a offrire più valore rispetto agli Stati Uniti. Quanto all'Asia, il mercato dei Reit giapponese ha un premio di valutazione del 40% rispetto al valore patrimoniale, facendo sì che il mercato dei titoli sia al momento quindi assai più costoso rispetto al corrispondente mercato fisico. I Reit giapponesi sono strumenti azionari con la **volatilità** tipica delle azioni e una valutazione complessiva eccessiva. Facciamo fatica a giustificare gli investimenti su questo fronte, anche se il mercato è chiaramente influenzato dalle azioni della Bank of Japan piuttosto che dalla valutazione dei fondamentali.

E il resto dell'Asia?

Tendenzialmente le valutazioni sono ragionevoli (trattando a un moderato sconto che non eccede una cifra percentuale), con rendimenti piuttosto interessanti e multipli sul cash flow relativamente bassi, facendoci così preferire in Asia l'esposizione ai **Reit di Singapore/Hong Kong**. Al momento manca ancora un fattore catalizzante che possa sbloccare



nell'immediato le potenziali performance, ma a lungo termine le prospettive di questi due mercati sono buone. Inoltre questi Reit non hanno indebitamento significativo e pertanto non sono neanche a rischio da questo punto di vista.

Quanto all'Europa?

Nel Vecchio Continente il settore tratta a premio rispetto ai valori patrimoniali netti, dimostrando il forte interesse degli investitori. Ciò nonostante, grazie ai dividendi attesi del periodo marzo-giugno, rimaniamo **prudentemente ottimisti** su questo comparto anche se non

“In tempi di tassi di interesse bassi se non negativi, vi è un forte interesse verso il mercato immobiliare”

escludiamo delle prese di beneficio qualora rialzo proseguisse. Lo scorso anno il mercato Reit nel Regno Unito era uno dei più sopravvalutati, ma a partire da settembre si è avuta una forte correzione al ribasso, riflettendo non solo le preoccupazioni riguardanti le possibili conseguenze negative della **Brexit** ma anche le valutazioni. Ad oggi, i titoli quotati sono circa del 20% più sottovalutati rispetto al mercato non quotato e quindi siamo in generale più ottimisti sul mercato britannico rispetto a quello continentale. Restiamo tuttavia prudenti a causa della volatilità dei prossimi mesi associata alla possibile Brexit che, a sua volta potrebbe costituire un punto di ingresso ancora più interessante di quello attuale.

Completiamo il quadro con il Nord America?

In quest'area preferiamo il Canada rispetto agli Stati Uniti in termini di valutazioni. Infatti

il primo tratta ad un multiplo prezzo/cash flow di 13, mentre il mercato statunitense tratta a 18 volte. Inoltre gli Usa scambiano a premio sul Nav, mentre il mercato canadese offre ancora valutazioni scontate anche il rendimento dei dividendi in Canada supera quello statunitense in media di circa due punti percentuali. Tutto ciò è anche corroborato dal fatto che **la Fed potrebbe rialzare i tassi** d'interesse, mentre il Canada difficilmente seguirà questa politica visto la debolezza del mercato delle materie prime che influenza la sua economia.

Per quanto vi riguarda, quali valute preferite?

I nostri fondi globali tendono ad essere normalmente diversificati nei cambi seguendo semplicemente l'esposizione ai mercati sottostanti

“Le nostre previsioni sull'asset class continuano a essere positive, ma monitoriamo la situazione relativa alla forte volatilità attesa sul mercato”

che preferiamo e, pertanto, i portafogli possono subire influenze in base al rischio di cambio che segue il posizionamento geografico. In particolare negli ultimi due anni le oscillazioni valutarie hanno influenzato fortemente l'andamento della performance e hanno quindi

alla **forte volatilità** attesa sul mercato utilizzando una copertura. Mentre all'inizio dell'anno avevamo un'esposizione "long" netta del 60%, in seguito al recente rally l'abbiamo ridotta al 40%. Abbiamo anche aumentato la posizione in liquidità per approfittare delle opportunità



acquisito in ruolo più importante nella costruzione del portafoglio. La nostra regola base consiste nell'analizzare le valute che hanno un'esposizione maggiore del 10% e considerarne la copertura, parziale o totale, al fine di mitigarne l'impatto.

Chiudiamo tornando a uno sguardo generale sul comparto immobiliare.

Le nostre previsioni sull'asset class continuano a essere positive, ma monitoriamo la situazione relativa

che ci attendiamo nei mesi. Il nostro processo ci porta a concentrarci sulla **selezione dei singoli titoli** e le migliori opportunità emergono oggi in Asia, con l'eccezione dei Reit giapponesi. L'Asia in generale ha sottoperformato il mercato mondiale negli ultimi 2-3 anni e tratta in borsa con valutazioni nettamente inferiori rispetto agli equivalenti europei o americani. In futuro, vorremmo anche aumentare la nostra esposizione nel Regno Unito, soprattutto se vi fossero occasioni provocate dalla Brexit.

Banca Generali punta sulla gestione patrimoniale nel real estate



Dopo la lunga stagione della correzione, il settore immobiliare comincia a presentare opportunità di investimento, che potrebbero rafforzarsi nei mesi a venire. Partendo da questa considerazione, Banca Generali ha deciso di lanciare una nuova gestione patrimoniale **Gp Real Estate**, che guarda al mondo del mattone da un punto di vista nuovo per il mercato retail italiano. Il focus non è sulla casa in città o di villeggiatura dalle incognite fiscali,

con il peso delle tasse e l'illiquidità in caso di necessità di realizzo che ne derivano, ma piuttosto gli asset finanziari presenti sui mercati internazionali. Come racconta **Enzo Ruini**, project manager della private bank del Leone.

Come nasce l'idea di questa gestione patrimoniale?

Siamo partiti da un'analisi delle difficoltà dei mercati e dalle esigenze di ricercare valore per i



risparmi dei nostri clienti. Cercavamo una soluzione per le fascia elevata di clientela, in grado di offrire opportunità svincolate dalla **volatilità** delle Borse o dai rischi di un rallentamento della **congiuntura**.

Da tempo i nostri gestori internazionali tenevano d'occhio alcuni investitori molto capaci nel segmento real-estate, che hanno dato prova nell'ultimo biennio di ritorni interessanti con un controllo molto competente del rischio. Abbiamo allora messo in piedi questa gestione miscelando gestioni molto innovative che ha subito riscontrato grande successo tra i nostri clienti.

Com'è strutturato il prodotto?

Una parte degli investimenti convergerà sulle operazioni di **debito mezzanino** attraverso l'operatore londinese specializzato Tyndaris, che vanta una grande expertise nelle operazioni di finanziamento nel segmento real-estate, in quella parte di credito che sta "in mezzo" tipicamente tra un istituto erogante il prestito e la liquidità investita dal sottoscrittore. Per questo tipo di operazioni, in mercati come Regno Unito, Germania e Francia, le condizioni domanda-offerta restano molto appetibili considerando la garanzie dell'asset e le coperture fornite dal proprietario.

E il resto?

Puntiamo su due nuove strategie affidate a case terze tramite il veicolo Bg Sicav Alternative. La prima riguarda la selezione di **senior loans** nel mondo corporate ed è affidata ad **Invesco**. In pratica verranno ricercate in modo esclusivo tranche di debito diretto in aziende, sostanzialmente mid-cap dai flussi importanti, che garantiscono l'investimento con **asset collateralizzati**. La seconda affida invece ad Ubs la ricerca di fondi orientati al real-estate globale ma con la caratteristica di ricercare



solamente la parte meno volatile del comparto, ovvero quelle tipologie di immobili in America, Europa e parte sviluppata dell'Asia, dove presenti soluzioni di qualità affittate, in grado così di generale rendimento.

Come mai investite nel settore, nonostante sia ancora in difficoltà?

Le difficoltà del settore immobiliare in Italia sono note. Le transazioni hanno sì mostrato un timido segno più lo scorso anno ma restano sostanzialmente dimezzate rispetto ai picchi pre-crisi del 2008. I prezzi faticano a risalire con discese medie, con le dovute differenze, del 20% circa con punte superiori in ambito commerciale. Il real estate però non è solo abitazione, ma ha molte altre sfaccettature, alcune delle quali -

se affrontate con le competenze giuste - mostrano prospettive interessanti. Come tutti gli italiani, anche i nostri clienti hanno nel loro patrimonio un peso superiore alla media mondiale delle proprietà immobiliari.

Vedete opportunità di business nei non performing loans?

Il nostro compito è fornire advisory alla clientela, aiutarla a efficientare le posizioni. Per questo abbiamo avviato, per primi in Italia, un servizio dedicato per aiutare chi ne fa richiesta nelle **esigenze fiscali**, successive, di riqualificazione delle proprietà, analizzando le stesse alla stregua di come facciamo per gli asset finanziari. L'investimento della nostra "Gp Real Estate" nasce da queste premesse e da lì spazia al bacino internazionale.

Per filosofia di investimento noi di Banca Generali siamo **molto prudenti** e non ci incamminiamo in percorsi inediti senza le dovute garanzie. In futuro non escludiamo le opportunità dagli Npl.

Qual è la vostra view in merito?

Siamo molto cauti sullo scenario del mercato domestico per gli spunti che ci forniscono i dati. L'equilibrio domanda-offerta resta squilibrato sulla seconda con la curva demografica del Paese che va incrinandosi da tempo. L'invecchiamento della popolazione e le minori nascite necessariamente portano a minore domanda di abitazioni. L'appel del mattone per investimento è poi finito dopo che si è rotto il meccanismo con cui le banche commerciali erogavano mutui in qualunque occasione e la mano del Fisco era assente. Ora **la lotta all'evasione**, le problematiche degli affitti e dei pagamenti, la scure del rinnovo del catasto e il bisogno di liquidità dal Tesoro, sono più che indizi per farci comprendere che forse, per una nazione che in cui l'80% circa delle famiglie possiede una prima casa di proprietà e dove siamo primi al mondo per seconde e terze case, c'è poco spazio per una domanda trainante degli acquisti.

Il mercato si è stabilizzato su determinati livelli e ci saranno poi le **operazioni di riqualificazione**, ma in termini di pianificazione patrimoniale la sfida di oggi è guardare in prospettiva a come migliorare la liquidità del proprio portafoglio diversificando al meglio.

A che tipologia di cliente è rivolto il vostro prodotto?

A una clientela qualificata, di **fascia elevata** e con disponibilità di risparmi, che possa diversificare una parte del proprio portafoglio in un'iniziativa molto interessante aperta alle dinamiche internazionali. Non dimentichiamo infatti che oltre i nostri confini ci sono asimmetrie di crescita tra le diverse aree che svelano opportunità da non trascurare, anche nelle diverse sfumature del real estate.

“in termini di pianificazione patrimoniale la sfida di oggi è guardare in prospettiva a come migliorare la liquidità del proprio portafoglio diversificando al meglio”

IL DEAL DELLA SETTIMANA



Meraville passa di mano

Th Real Estate ha rilevato il parco commerciale Meraville di **Bologna** per conto del suo fondo European Cities da Orion IV European 4. Si tratta della prima acquisizione del veicolo paneuropeo, che ha raccolto 200 milioni di euro di capitale, dal lancio, avvenuto lo scorso primo marzo. Il **centro commerciale**, aperto dal 2003, si sviluppa su circa 36 mila metri quadrati con un tasso di occupazione del 99,7%. La scelta del capoluogo emiliano romagnolo, che si posiziona nel top 12% dei rating di Th Re, è giustificata da fattori di crescita dell'occupazione, del Pil pro capite e della popolazione felsinea. Orion è stata assistita dallo studio legale **Dentons** con un team guidato dai

partner Federico Sutti e Maria Sole Insinga coadiuvati dall'associate Marco Groppo, mentre gli aspetti di townplanning sono stati curati dal partner Federico Vanetti e i profili fiscali da Stefano Bellavite Pellegrini dello Studio Bellavite Pellegrini. L'acquirente è stato assistito da **Linklaters** con un team guidato dal partner Giorgio Fantacchiotti e coadiuvato dagli associate Valentina Gariboldi e Francesco Amatori per gli aspetti corporate, dal partner Luca Dal Cerro e dall'associate Riccardo Petrelli per gli aspetti fiscali e dal socio Davide Mencacci coadiuvato dalla managing associate Lilia Lani e dagli associate Marco Carrieri e Antonella Mulas per la parte financing.

INVIA SUBITO LA SCHEDA
DELLA TUA AZIENDA

TUTTO SUL MONDO
DEL REAL ESTATE PER
IL TUO BUSINESS, IN
TEMPO REALE



2016

YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE

FUNDS, SIIQ, COMPANIES AND LAW FIRMS

Special issue - Real Estate Convention Italy **RE ITALY** IMMOBILIARE
E CONGRESSI



MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia



Le opinioni degli esperti
del settore immobiliare



Tutte le aziende del Real
Estate, le Società di Gestione
del Risparmio, gli studi legali
specializzati

Per informazioni:
Tel: +39 02 36752546
+39 344 2573418
eventi@monitorimmobiliare.it



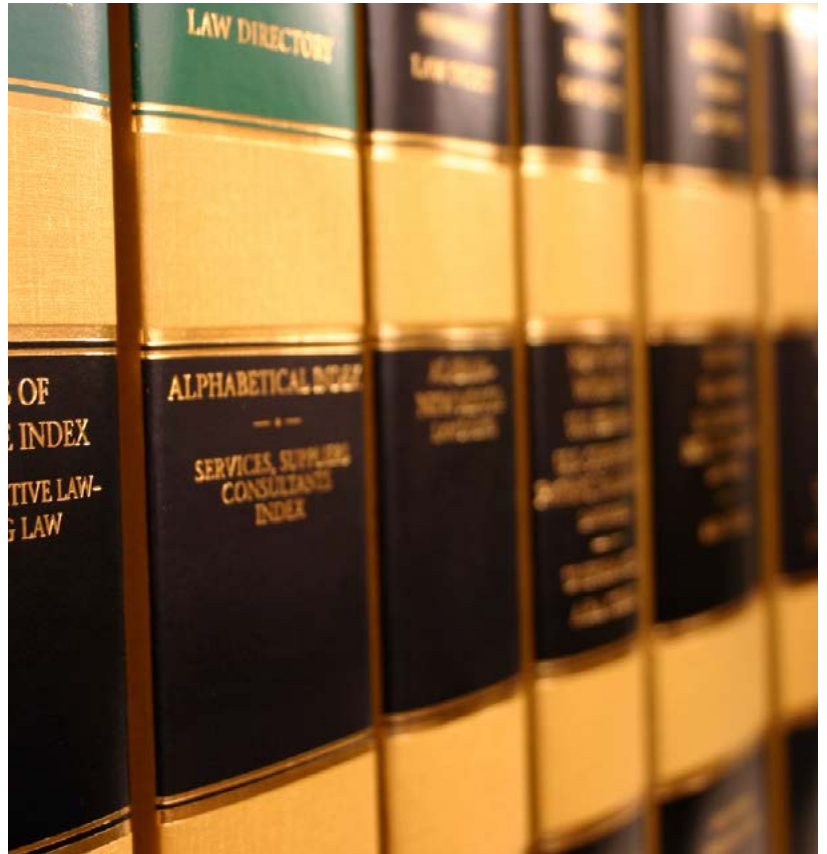
MONITOR LEGALE

Gop per Cdp

Gianni Origoni Grippo Cappelli ha assistito Cdp Investimenti Sgr nell'accordo con la **Guardia di Finanza** che permetterà a quest'ultima di riunire tutta la sua Accademia nazionale e il comando operativo a Bergamo nel comprensorio immobiliare denominato ex Ospedali Riuniti, che verrà riqualficato da Cdpi Sgr. Il team è composto dal partner **Domenico Tulli** e della managing associate Maria Assunta Galluzzo.

Tris per Raissa

Shearman & Sterling, Orrick e Paul Hastings sono gli advisor legali nell'operazione che ha portato alla cessione del veicolo Raissa, controllato da Morgan Stanley e da Focus (veicolo scorporato da Prelios), al gruppo finanziario statunitense Tpg Special Situations. L'accordo, del valore di 170 milioni di euro, riguarda 170 asset in affitto a Telecom Italia e rientra nel processo di liquidazione del fondo 5 di Morgan Stanley.



Nctm nelle infrastrutture

Nctm ha assistito Infracapital, divisione di M&G Investments, in [un accordo con il Gruppo Condotte](#) per l'acquisizione di un portafoglio di infrastrutture realizzate dal gruppo italiano tramite partnership pubblico-private, che include asset operativi e di nuova realizzazione.

Il deal è stato seguito da un team guidato dal partner **Matteo Trapani** e, per i profili banking, da Eugenio Siragusa. Lo **studio Romagnoli** ha assistito il Gruppo Condotte con Leonardo Romagnoli.

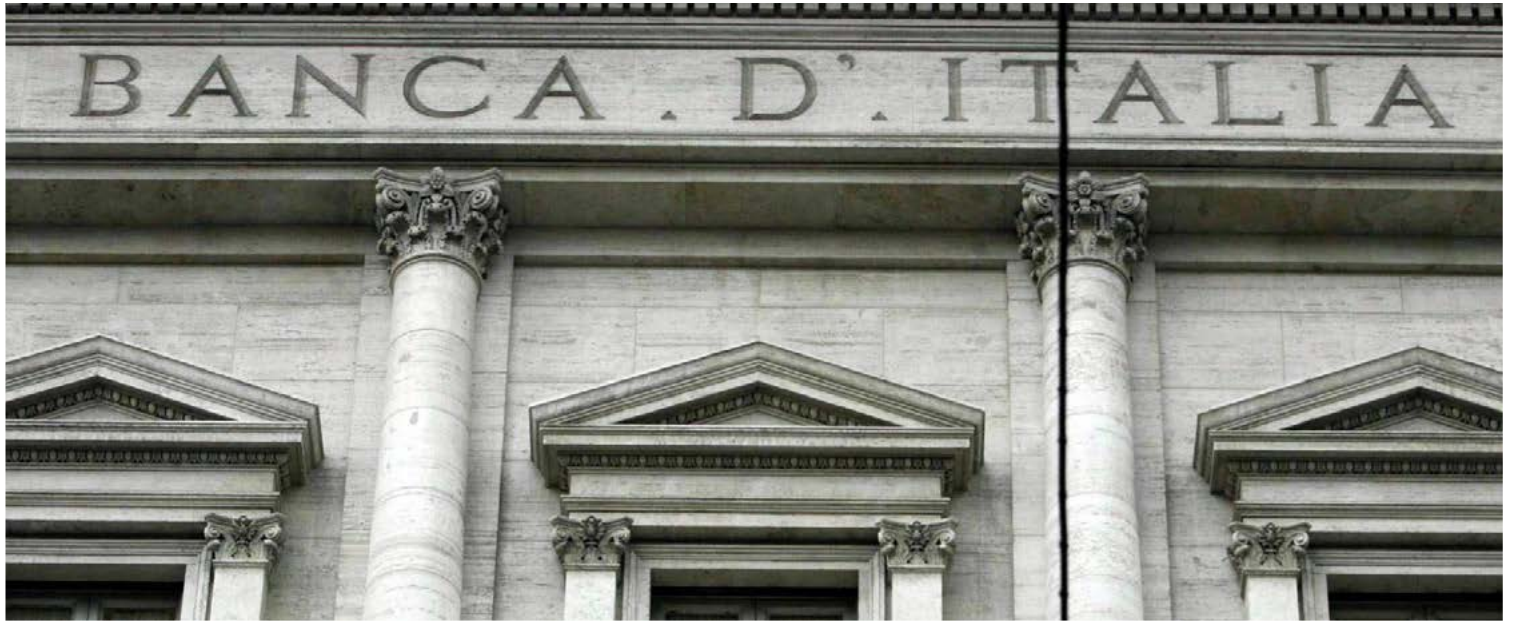
NPL



Il Fondo Atlante creerà il mercato degli Npl

Gli Npl sono sempre più nel radar degli investitori e il Fondo Atlante è un'iniziativa di estrema importanza che creerà un mercato efficiente dei non performing loans. Ne è convinto **Giuseppe Vegas**, presidente della **Consob**, che ha esposto le sue idee nel corso del consueto incontro con la comunità finanziaria. "Iniziativa private" come il fondo Atlante "volte a costituire dei fondi specializzati negli interventi di ricapitalizzazione del settore bancario e nell'acquisto delle tranche più rischiose in operazioni di cartolarizzazioni delle sofferenze – ha detto infatti Vegas – sono di estrema importanza". Secondo il presidente della Consob "le recenti misure normative proposte dal governo e accolte

favorevolmente dal mercato, relativamente alla possibilità di richiedere una garanzia pubblica sulle cosiddette tranche senior di cartolarizzazioni delle sofferenze, vanno nel senso di ridare fiducia al mercato e avviare un processo ordinato di smobilizzo dei crediti deteriorati" il cui livello che dipende "anche dai tempi di recupero. È stato stimato", ricorda Vegas, "che una riduzione di tre anni potrebbe abbattere le sofferenze di circa **40 miliardi di euro**. In questo contesto assumono rilevanza i provvedimenti recentemente emanati dal governo, volti a rendere più efficienti e a semplificare le procedure di escussione delle garanzie reali al fine di accorciare i tempi di recupero dei crediti".



Continuano a crescere le sofferenze bancarie

Rallenta la crescita delle sofferenze in capo al settore bancario. A marzo vi è stato un **progresso nell'ordine del 3,9%** rispetto allo stesso mese del 2015, in calo rispetto al +4,7% di febbraio.

Lo rende noto **Bankitalia**, spiegando che quando si corregge tale tasso di crescita per tener conto delle cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, analogamente a quanto si fa per i prestiti, il tasso di crescita sui dodici mesi delle sofferenze risulta pari al 13,6%, in leggero aumento rispetto al +13,5% di febbraio. Il tasso di crescita sui dodici mesi dei **depositi del settore privato** è stato pari al 3,9%, in aumento rispetto al +3,3% registrato a febbraio. La raccolta obbligazionaria, incluse le obbligazioni detenute dal sistema bancario, è diminuita del 15,2% su base annua (-15,3% nel mese precedente). I tassi d'interesse sui finanziamenti erogati nel mese di marzo alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, comprensivi delle spese accessorie, sono stati pari al 2,68%, in calo rispetto al 2,76% del mese precedente.

I prestiti al settore privato, corretti per tener conto delle

**SCARICA
LA RICERCA**

“La raccolta obbligazionaria, incluse le obbligazioni detenute dal sistema bancario, è diminuita del 15,2%”



PRINCIPALI VOCI DEI BILANCI BANCARI (1) VARIAZIONI PERCENTUALI SUI 12 MESI

		PRESTITI (2)			RACCOLTA		
		settore privato (3)	famiglie	società non finanziarie	depositi del settore privato (2) (3) (4)	obbligazioni	
						emesse (5)	di cui: detenute da banche (6)
2015	feb	-2,0	-0,5	-3,0	4,3	-19,2	-28,2
	mar	-1,4	-0,4	-2,2	3,3	-17,6	-25,4
	apr	-1,4	-0,3	-2,2	3,6	-18,2	-26,1
	mag	-1,2	-0,2	-1,9	3,7	-18,1	-24,6
	giu	-1,0	0,0	-1,6	3,8	-18,4	-26,2
	lug	-0,6	0,2	-1,1	3,8	-17,8	-24,2
	ago	-0,5	0,3	-0,8	2,8	-17,5	-24,0
	set	-0,5	0,4	-0,9	3,4	-17,8	-24,9
	ott	-0,5	0,5	-1,2	5,3	-16,3	-21,7
	nov	0,5	0,8	0,2	2,3	-15,9	-20,3
	dic	-0,4	0,7	-0,7	3,9	-15,1	-18,3
	2016	gen	-0,2	0,8	-0,9	3,6	-16,5
feb		0,6	1,0	0,3	3,3	-15,3	-13,8
mar		0,3	1,1	-0,3	3,9	-15,2	-12,2

cartolarizzazioni e degli altri crediti ceduti e cancellati dai bilanci bancari, hanno registrato a marzo una crescita su base annua dello 0,3%, in calo rispetto al +0,6% a febbraio.

I prestiti alle famiglie sono cresciuti dell'1,1% sui dodici mesi (1% nel mese precedente); quelli alle società non finanziarie sono diminuiti, sempre su base annua, dello 0,3%, a fronte di una crescita dello 0,3% a febbraio.

PRINCIPALI TASSI DI INTERESSE BANCARI (1)

		PRESTITI (2)				RACCOLTA			
		FAMIGLIE		SOCIETÀ NON FINANZIARIE		depositi (4)	di cui: conti correnti	obbligazioni emesse nel periodo con determinazione iniziale del tasso superiore a 1 anno (5)	
		credito al consumo (TAEG)	prestiti per acquisto abitazioni (TAEG)	conti correnti	fino a 1 milione di euro (3)				oltre 1 milione di euro (3)
2015	feb	8,64	3,01	4,64	3,26	2,01	0,66	0,23	1,48
	mar	8,46	2,95	4,57	3,09	1,93	0,65	0,23	1,35
	apr	8,49	2,86	4,51	3,13	1,92	0,62	0,21	1,81
	mag	8,40	2,91	4,39	3,00	1,61	0,67	0,20	1,15
	giu	8,33	3,01	4,31	2,88	1,70	0,61	0,20	2,25
	lug	8,37	3,02	4,27	2,93	1,56	0,56	0,19	1,77
	ago	8,50	3,04	4,25	2,99	1,52	0,56	0,19	1,20
	set	8,50	2,92	4,22	2,82	1,43	0,56	0,19	1,85
	ott	8,37	2,87	4,21	2,86	1,45	0,54	0,17	1,43
	nov	8,29	2,85	4,14	2,76	1,28	0,54	0,17	1,72
	dic	7,92	2,81	4,03	2,72	1,45	0,52	0,16	1,87
	2016	gen	8,50	2,85	4,11	2,78	1,55	0,50	0,14
feb		8,52	2,76	4,06	2,73	1,34	0,49	0,14	0,90
mar		8,37	2,68	3,95	2,57	1,39	0,49	0,14	1,44

NOTE

(1) Definizioni armonizzate dell'Eurosistema (cfr. Appendice metodologica del Supplemento al Bollettino Statistico "Moneta e banche"). I dati si riferiscono all'operatività delle banche italiane con controparti residenti in Italia e negli altri paesi dell'area dell'euro. I dati dell'ultimo mese sono provvisori. Nel riportare gli andamenti mensili dell'ultimo periodo, il presente comunicato stampa recepisce le revisioni dei dati dei periodi precedenti. Le serie storiche complete sono disponibili nella sezione "Base dati statistica" (BDS) del sito web della Banca d'Italia.

(2) Con l'esclusione dei conti correnti, i dati sono relativi alle operazioni effettuate nel periodo di riferimento (nuove operazioni).

(3) Operazioni di finanziamento di importo unitario inferiore/superiore a 1 milione di euro diverse dai conti correnti.

(4) Il dato è relativo alle consistenze di conti correnti, depositi con durata prestabilita, depositi rimborsabili con preavviso e pronti contro termine.

(5) Il dato non include i rendimenti corrisposti sulle obbligazioni emesse con garanzia statale ai sensi del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201.

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

QUANDO

8 GIUGNO 2016

Iniziamo alle ore 9:00

DOVE

BORSA ITALIANA

Palazzo Mezzanotte - Piazza Affari, 6

Segreteria organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+390236752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.

