

Il Settimanale
del Real Estate

Anno 2016
Numero 6
7 maggio

REVIEW

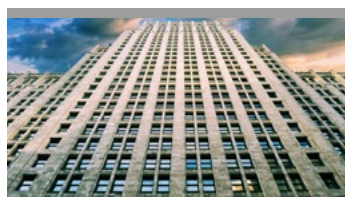
WEB EDITION

Aedes Siig punta in alto

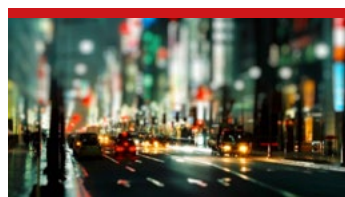
Il piano di sviluppo parte da Torino



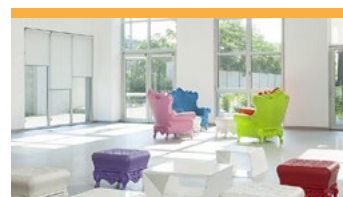
Report: l'industria dei
servizi si fa strada



Borsa: futuro roseo per il
mattoncino



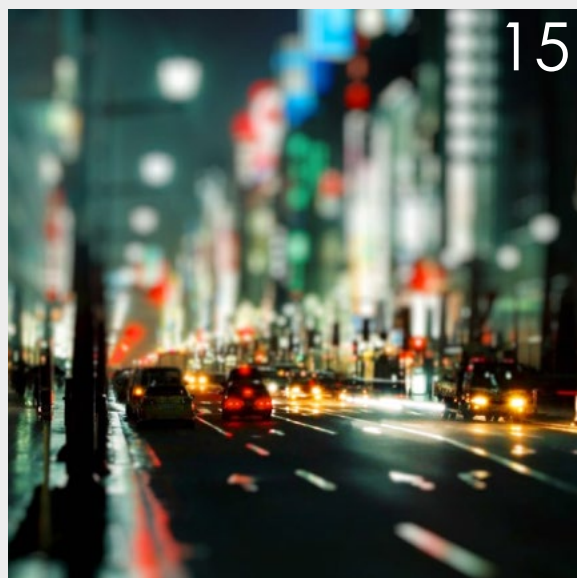
Schmidt (Dla): "Atlante
non basta"



Cattolica investe
51 milioni per un hotel

| Sommario

- 3 LA COPERTINA**
*Aedes Siiq punta in alto
Il piano di sviluppo parte da Torino*
- 7 IL MONDO**
Il Punto dall'Estero
- 9 L'ITALIA**
Le News dalla Penisola
- 12 L'INTERVISTA - SGR**
*Bollea (Accademia Sgr): Segnali di
distensione sull'immobiliare*
- 15 L'INTERVISTA - LEGAL**
Il fondo Atlante non basta
- 18 IL DEAL DELLA SETTIMANA**
Cattolica investe 51 milioni per un hotel
- 20 NPL**
Mattone al top delle sofferenze
- 23 NPL**
*Decreto sofferenze: per gli analisti ancora
non ci siamo*
- 25 REPORT**
L'industria dei servizi si fa strada



Il fondo Atlante non basta

Olaf Schmidt, managing director Europe e Medio Oriente di Dla Piper, fa il punto sulla situazione dei crediti deteriorati

Il Settimanale del Real Estate
Anno 2016
Numero 6
7 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



Autogrill fa rotta sul Medio Oriente

L'azienda amplia l'attività in Qatar con undici nuovi punti vendita entro il 2017

COPERTINA



Aedes Siiq punta in alto

Il piano di sviluppo parte da Torino

Aedes SIIQ punta in alto e aspira a crescere ancora. Dopo il turnaround e la trasformazione in una società di investimento immobiliare quotata la società guidata da **Giuseppe Roveda** e presieduta da **Carlo Alessandro Puri Negri** ha messo in campo diversi progetti e sta lavorando per adeguare il modello di business agli standard internazionali per diventare a pieno titolo una delle aziende che

guidano il Real Estate in Italia. Da un lato incremento di immobili a reddito con acquisizioni e sviluppo (tra cui il Serravalle Outlet Mall e il mega centro commerciale alle porte dell'aeroporto Caselle di Torino), dall'altro una governance scevra da possibili conflitti di interessi con la vendita della Sgr del gruppo. Lo hanno spiegato i vertici in un'intervista esclusiva a Monitorimmobiliare.



Guarda la videointervista a Giuseppe Roveda e Carlo Puri Negri

Cosa ci possiamo aspettare da Aedes in Borsa dopo la trasformazione in Siiq?

Puri Negri: La strategia è quella di **diventare a pieno titolo una società di investimento immobiliare quotata**. In particolare in tre anni dobbiamo raggiungere due obiettivi, l'asset test o il profit test (ovvero avere l'80% degli immobili a reddito), e avere i ricavi che per l'80% derivano da affitti. **Al 31 dicembre di quest'anno uno dei due obiettivi deve essere raggiunto e noi siamo certi di raggiungerlo e pensiamo di raggiungere il secondo entro la fine del prossimo**. Di conseguenza il nostro lavoro è quello di aumentare gli immobili di Aedes dati in affitto, sia mediante acquisizioni sia mediante operazioni di sviluppo. Questa tipologia di azienda è conosciuta in tutto il mondo e quindi per gli investitori è facile da capire. Inoltre la Siiq ha un modello che consente di passare

in mezzo alle crisi. Con solo un 20% su cui muoversi su settori che non siano l'affitto abbiamo **un modello di business poco speculativo**. Essendo il Real Estate ciclico per definizione è molto importante costruire aziende che possano passare bene nelle fasi non espansive del mercato.

Ci potete parlare del vostro approccio alla costruzione del portafoglio? State guardando qualcosa di particolare in questo momento?

Roveda: Il nostro approccio non è cambiato nel 2016 rispetto al 2015. Cerchiamo di costituire con calma un portafoglio di immobili a reddito con **vocazione retail e office**. La vecchia Aedes è partita con un fondo denominato Leopardi che le garantiva cinque milioni di affitti che sono sostanzialmente tre immobili. Dopo abbiamo acquistato un altro immobile a uso commerciale a Catania che ci dà un altro milione. Successivamente abbiamo messo le mani sul portafoglio del fondo Petrarca dove siamo passati dal 15% al 65% con l'uscita di un operatore importante (GE Capital Corporation, ndr). Questo ci ha portato cinque immobili destinazione direzionale a Milano e nell'hinterland. Il prezzo era molto interessante (1,4 milioni, ndr) pur col problema dell'occupancy, circa il 45% era sfitto. Successivamente abbiamo fatto un'altra operazione importante, quella del fondo Redwood che ci ha



“Contiamo a breve di chiudere altre operazioni sul settore degli uffici”

portato in pancia ben 17 immobili a destinazione commerciale. **Contiamo a breve di chiuderne un'altra sul settore degli uffici** non in provincia ma magari in città più rilevanti. A seguito di questi acquisti ad oggi su base annuale siamo a 13,6 milioni di affitti.

Riguardo alla Sgr, cosa state pianificando?

Puri Negri: Siamo convinti, così come nel resto del mondo, che l'attività di una Siiq e quella di una Sgr siano diverse e quindi **la Sgr non dovrebbe restare nel perimetro di Aedes Siiq**. Di conseguenza stiamo lavorando per cederla e compatibilmente con tutte le autorizzazioni di potere entro l'anno concludere l'operazione. Sono due modelli validi entrambi, ma devono restare separati, come in tutto il mondo.

Roveda: La cessione della Sgr rientrava già nel Piano di Ristrutturazione ed è un segnale forte che vogliamo dare pur in presenza di un azionista con una Sgr al suo interno. **Vogliamo evitare possibili conflitti di interesse**. Non ci siamo riusciti nel 2015 solo per la partecipazione di una banca (Bpm, ndr), che adesso è uscita e quindi non ci sono più ostacoli all'operazione.

Quali sono gli sviluppi in cantiere in questo momento?

Roveda: In questo momento stiamo realizzando l'**ampliamento del Serravalle Outlet Mall**. È un'iniziativa che ci vede coinvolti anche attivamente. L'apertura al pubblico è prevista a cavallo tra settembre e ottobre. La commercializzazione sta andando molto bene e pensiamo di aprire al pubblico con un'occupazione dell'80% circa. Qui siamo in fase molto avanzata. Invece per quanto riguarda lo sviluppo, l'iniziativa più importante del gruppo sorgerà **vicino all'aeroporto Caselle di Torino** dove pensiamo di realizzare un modello di **centro commerciale** all'altezza dei giorni d'oggi. Quindi sostenibile dal punto di vista ambientale, grande, piacevole, con un'idea di lifestyle e che guardi ai prossimi vent'anni. Si tratta di modelli già presenti negli Stati Uniti e si stanno iniziando a vedere anche in Europa. Ieri è arrivata la determina regionale sull'esclusione dalla valutazione dell'impatto ambientale. Dopo una

verifica di impatto ambientale di sei mesi, siamo stati premiati. Questo significa accelerare il progetto e quindi ragionevolmente entro la fine dell'anno possiamo arrivare ai permessi per costruire. Stiamo parlando di un investimento nell'ordine dei **300 milioni di euro** spalmati in tre anni. Il progetto è da circa 160 mila metri quadri di cui 20 mila di entertainment.

Puri Negri: In Italia progetti di questa portata e dimensione si contano sulle dita della mano. È straordinario avere un progetto così in pancia. Questa dimensione che mette insieme entertainment e commerciale, ce n'è una a Milano Segrate, sotto un grande gruppo internazionale che forse è il più brillante di tutti che è Westfield, e una Roma. Non si tratta di progetti che vengono ideati e realizzati dalla sera alla mattina, ma ci voglio dieci anni. Un periodo così lungo per il Paese è un problema, ma, visto dalla nostra parte, è un grande vantaggio. Tutte le pratiche urbanistiche sono finite e quindi si passa poi alla convenzione e ai permessi a costruire.

Il Progetto

 **Torino**

 **160 mila mq** (di cui 20 mila di entertainment)

 **300 milioni di euro** in 3 anni



“Per il futuro, non solo il primo trimestre, ma tutto l'anno sarà soddisfacente”

Quali sono le considerazioni che possono essere tratte da questi primi passi da Siiq?

È troppo presto per tirare le somme (Aedes è siiq dal 1° gennaio, ndr). Comunque l'azienda va molto bene e ha chiuso un buon bilancio. Per il futuro, non solo la prima trimestrale dell'anno, ma anche **tutto l'anno sarà di soddisfazione**. La società è tuttavia ancora molto piccola e perciò dobbiamo crescere. Abbiamo un valore di Nav a 0,87 al 31 dicembre e noi lo vediamo ancora in crescita. In Borsa siamo a 0,42 con uno sconto superiore al 50%. Ci stupisce? Affatto, in fondo la ristrutturazione è avvenuta poco più di un anno fa. Bisogna convincere il mercato ma siamo fiduciosi di riuscirci.



Qatar

Autogrill fa rotta sul Medio Oriente

Autogrill, attraverso HMSHost International, continua la sua espansione nel canale aeroportuale mediorientale con l'ingresso in Qatar, nel nuovo **aeroporto** internazionale della capitale **Doha**, e con l'ampliamento delle attività all'aeroporto internazionale di **Abu Dhabi**, capitale degli Emirati Arabi Uniti. Lo si apprende da una nota dove si spiega che ad Abu Dhabi, nell'hub della compagnia Etihad Airways, il gruppo rafforza la propria presenza, dopo l'apertura dei primi sei punti vendita avvenuta due anni fa, ai quali se ne sono poi aggiunti altri due. HMSHost International, sempre in joint venture con Emirates Capital, si è aggiudicata la concessione di undici punti vendita che fanno parte dell'offerta di ristorazione del nuovo terminal attualmente in costruzione. Si prevede che i punti vendita apriranno entro la fine del 2017. Il valore dei contratti è pari a quasi **164 milioni di euro** per una media di sette anni e mezzo di durata degli accordi.

IL PUNTO DALL'ESTERO



Russia

Gabetti punta sulla Federazione

Gabetti ha siglato un accordo con la società immobiliare del gruppo CPBK per l'apertura di 28 filiali dell'azienda italiana nelle città di **Mosca**, San Pietroburgo, Sebastopoli e in Crimea. L'accordo prevede la concessione del marchio Gabetti per una durata totale di 5 anni. L'apertura della prima agenzia russa è prevista per giugno nella città di Mosca. L'operazione si inserisce nell'ambito di un progetto internazionale, iniziato lo scorso anno con l'accordo con Savills, volto a espandere la presenza del marchio Gabetti al di fuori dei confini italiani.

Spagna

Gli investitori sono un quarto del totale

Secondo i dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Spagna, il 75,35% di coloro che acquistano un immobile nel Paese Iberico lo fa per uso personale, mentre il 24,65% è costituito da investitori. La proporzione è rimasta stabile negli ultimi tre anni. Per quanto riguarda l'acquirente di prima casa, la maggior parte (58,39%) ricorre al **mutuo**; il profilo medio è costituito da uomo (nel 51,46% dei casi), tra 25 e 44 anni (76,86%).

Usa

Calano le richieste di mutui

Nella settimana al 29 aprile, l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 488,4 punti, in ribasso del 3,4% rispetto alla settimana precedente (505,4 punti). Lo rende noto la Mortgage Bankers Association. Mentre le spese per costruzioni a marzo, in base ai dati destagionalizzati, sono salite dello 0,3% a livello mensile.

Expo vale 32 miliardi



L'indotto complessivo generato da Expo2015 nel periodo 2012-2020 è pari a 31,6 miliardi di euro in termini di produzione aggiuntiva, corrispondente a circa **l'1% della produzione nazionale**, con un valore aggiunto di 13,9 miliardi e un impatto occupazionale, in termini di unità lavorative equivalenti annue attivate, pari a 242,4 mila. È quanto emerge dalla ricerca sull'impatto economico di Expo 2015, promossa dalla Camera di Commercio e da Expo Spa, aggiornata con i dati a consuntivo del grande evento milanese. Secondo lo studio, l'indotto economico stimato per la Lombardia è pari a 18,7 miliardi in termini di produzione aggiuntiva, con un valore aggiunto di 8,6 miliardi e un impatto occupazionale di 132 mila unità equivalenti annue. Il modello stima inoltre un **volume d'affari prospettico** di 17,7 miliardi nel periodo 2016-2020, generato dal lascito dell'evento e in larga parte ascrivibile al patrimonio di **10mila nuove imprese** nate negli anni su stimolo dell'evento. Stando ai dati delle elaborazioni del modello nel periodo pre-evento e nel corso dell'Esposizione è stato attivato un indotto che ha prodotto un Pil di circa 6 miliardi.

Il Demanio ha un tesoro in pancia

Al 31 dicembre 2015 i beni in gestione all'Agenda del Demanio sono 45.397 per un valore di oltre **59 miliardi di euro**, così distribuito: 85% in uso governativo, 5% demanio storico artistico, 6% patrimonio indisponibile, 4% patrimonio disponibile.

È quanto è emerso nel corso di una conferenza stampa sui risultati del 2015.

[Ulteriori informazioni disponibili qui](#)

Arrivano 1,7 miliardi per le scuole

Dal prossimo anno l'edilizia scolastica potrà contare su una dotazione aggiuntiva di 1,7 miliardi di euro. Lo ha annunciato il ministro dell'Istruzione, **Stefania Giannini**, in occasione della presentazione del concorso di idee per 52 scuole innovative. Si tratta di risorse recuperate nell'ultima legge di stabilità e legate a una programmazione settennale.

Immobili pubblici sul mercato

Riparte la caccia agli immobili pubblici da valorizzare e dismettere nel piano di **privatizzazioni** messo in campo dal governo. Sono state infatti inviate le lettere del Direttore Generale del Tesoro, Vincenzo La Via, e del Direttore dell'Agenda del Demanio, Roberto Reggi, con cui si invitano gli enti territoriali e gli altri soggetti del settore pubblico a segnalare gli immobili di loro proprietà da valorizzare o vendere nell'ambito del nuovo progetto "Proposta Immobili 2016", alla sua seconda edizione.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Innocenzi alla guida di Aipb

Fabio Innocenzi è il nuovo presidente di Aipb, l'associazione che riunisce gli operatori del private banking. L'ad di Ubs Italia porterà avanti il lavoro svolto dal presidente uscente Maurizio Zancanaro, ad di Banca Aletti. Innocenzi si è detto entusiasta del mandato triennale, indicando le sfide di un mercato che deve necessariamente puntare sulla diversificazione. Spunta quindi l'ipotesi immobiliare che dopo il calo nei portafogli delle grandi case di investimento degli ultimi anni potrebbe ora ritrovare spazio.

[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)

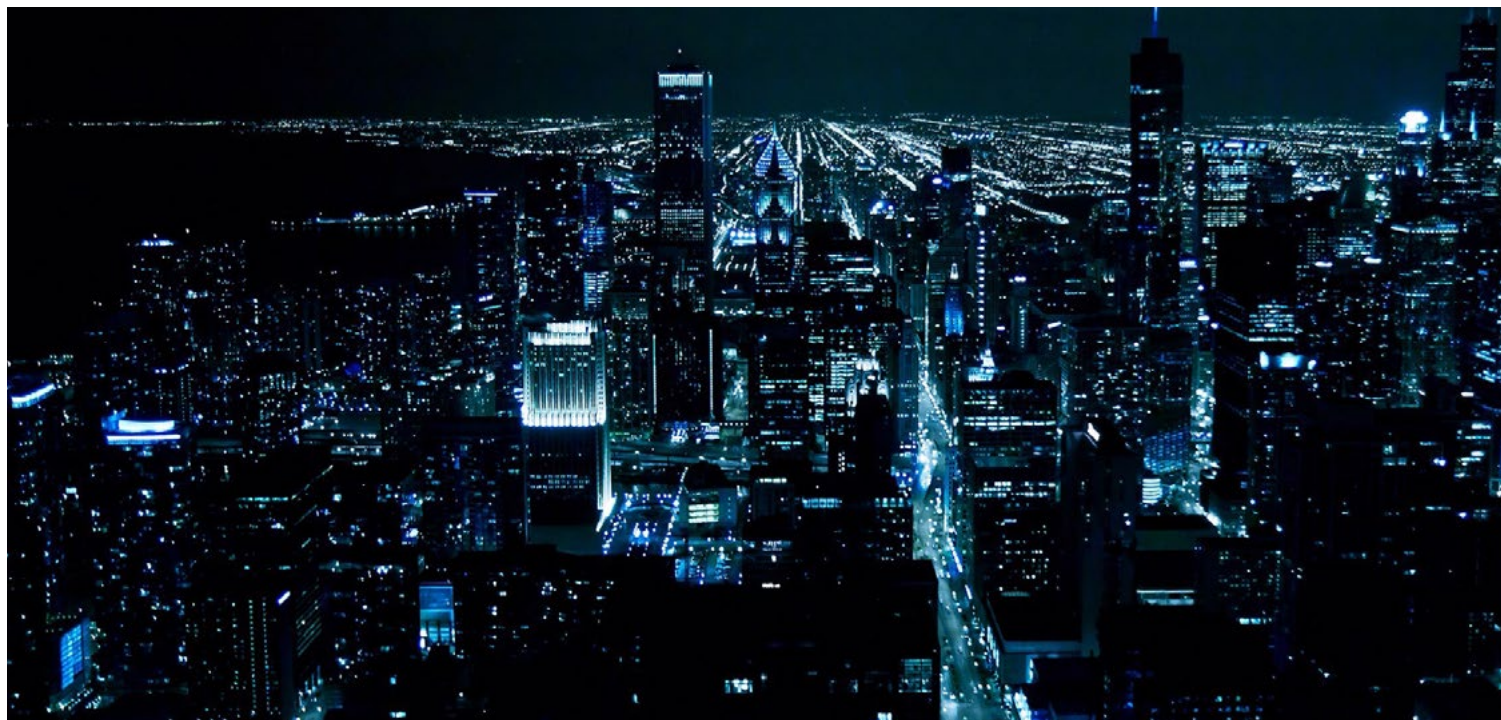
+390236752546

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.





Bollea (Accademia Sgr): Segnali di distensione sull'immobiliare

Non si può portare di nuovo innamoramento dei gestori, ma i segnali che arrivano nelle ultime settimane fanno credere che, per gli addetti ai lavori, la crisi dell'immobiliare in Borsa può dirsi conclusa.

Come emerge dalla conversazione con Alberto Bollea, amministratore delegato di **Accademia Sgr**.

Nelle ultime settimane si stanno attenuando le tensioni sui mercati

internazionali. Quale è la vostra view per i mesi a venire?

Allo stato attuale reputiamo interessante il mercato statunitense e, in parte, anche quello europeo, mentre è opportuno essere meno investiti in Asia e in particolare in Cina.

Nel Vecchio Continente, tra le nazioni più interessanti dal punto di vista **immobiliare** vi sono i Paesi Scandinavi, la Germania e **l'Italia**.



Dunque un segnale di fiducia verso il nostro Paese...

Negli ultimi anni abbiamo assistito a una continua riduzione dei prezzi degli immobili, alcuni anche di pregio, e lo scenario monetario e dei tassi permane favorevole. Si assiste, inoltre, a una timida ripresa del settore delle costruzioni anche se il numero delle imprese del comparto si è drasticamente concentrato e potrebbe ridursi ulteriormente in futuro. Per quanto riguarda le asset class, nell'ambito del comparto immobiliare, rappresentano in generale un trend positivo: l'health care, il residenziale e gli hotel, soprattutto in regioni geografiche importanti dal punto di vista turistico.

Quanto alla duration?

Preferiamo le scadenze brevi, in quanto il settore immobiliare è per sua natura molto volatile e risente delle fluttuazioni economiche prima di molti altri settori economici sia in senso positivo sia negativo.

A livello valutario è il caso di diversificare?

La diversificazione valutaria associata all'investimento immobiliare non è molto consigliata. Reputiamo più conveniente restare

“Preferiamo le scadenze brevi, in quanto il settore immobiliare è per sua natura molto volatile”





investiti in titoli delle principali valute che corrispondono anche ai mercati immobiliari più consolidati e meno volatili. Si parla quindi di Euro e US Dollar. Per quanto riguarda il mercato immobiliare Asiatico occorre privilegiare le valute principali, quali Hong Kong e Singapore Dollars, al fine di evitare onerosi costi di eventuali copertura del rischio cambio.

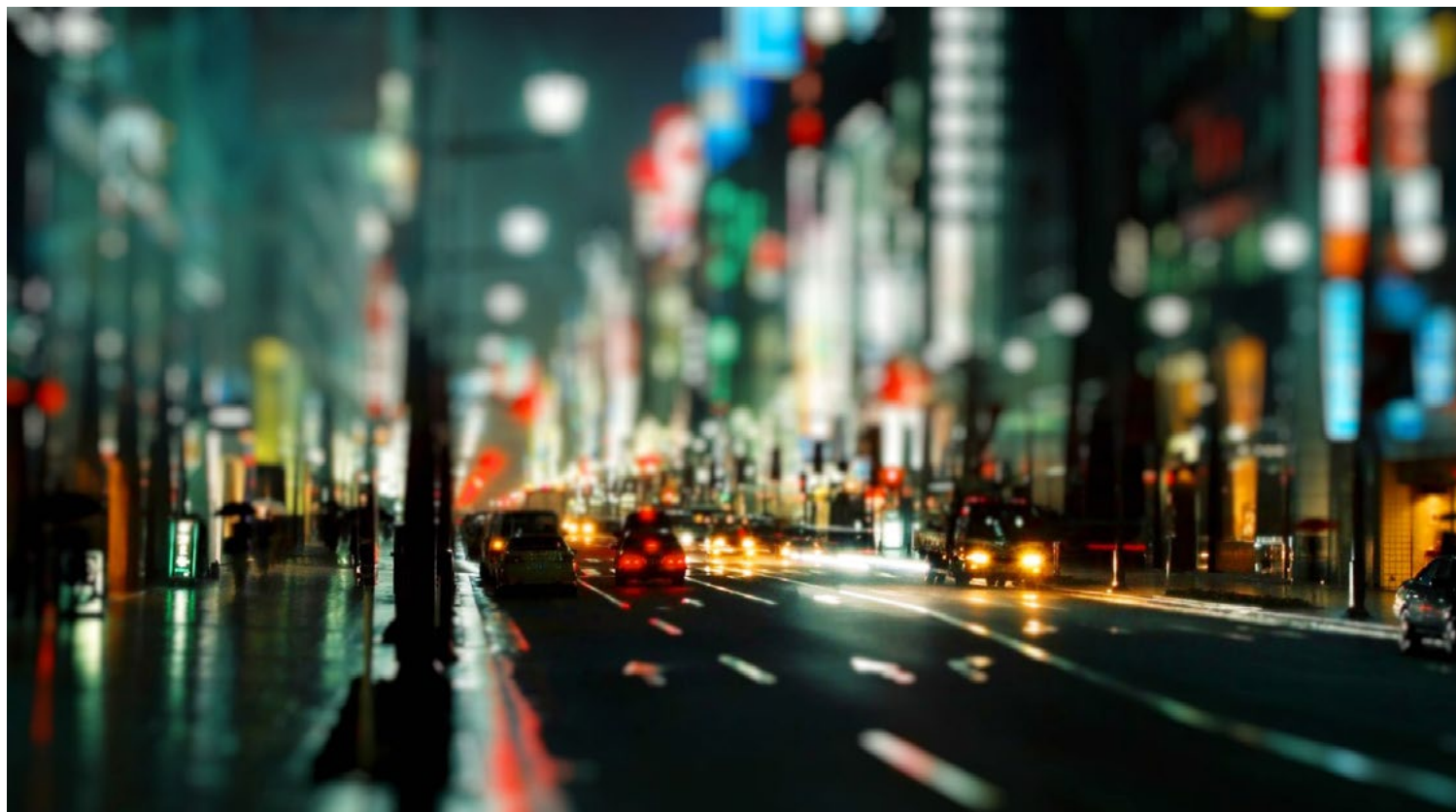
Tornando al mattone, su quali ambiti puntate maggiormente?

I fondi immobiliari Italiani da noi gestiti sono attualmente investiti principalmente nel comparto residenziale e uffici. Come detto in precedenza reputiamo interessanti health care e hotel, comparti nei quali stiamo sviluppando degli interessanti progetti di investimento per la nostra clientela.

“I fondi immobiliari Italiani da noi gestiti sono attualmente investiti principalmente nel comparto residenziale e uffici”

Il fondo Atlante non basta

Intervista a Olaf Schmidt, Managing Director Europe e Medio Oriente per Dla Piper



Il fondo Atlante è un solo passo nella giusta direzione, ma non potrà aiutare più di tanto il sistema bancario italiano a sbloccare la situazione dei crediti deteriorati in pancia. Il problema si sta esacerbando a causa dell'eccessiva lentezza del sistema giuridico stesso. Lo ha spiegato Olaf Schmidt, intervistato da MonitorImmobiliare dopo la nomina a capo delle attività europee e medio orientali di Dla Piper.

Innanzitutto congratulazioni per la nomina a Managing Director Europe e Medio Oriente di Dla Piper. Affidare l'incarico a un italiano ha una valenza particolare in uno studio legale internazionale?

La nomina ha un duplice significato, uno legato all'Italia e uno al Real Estate. È chiaro che Dla Piper ha voluto sottolineare l'importanza dell'Italia, che con una struttura di più di 180 avvocati fa sentire la propria voce. L'altro punto,



[Guarda la videointervista a Olaf Schmidt](#)

che la mia nomina evidenzia, è l'importanza del Real Estate: d'altronde il comparto dedicato all'immobiliare nello studio è sempre più rilevante non solo internamente ma anche esternamente. Il valore della nomina è quindi duplice: l'Italia ha un valore strategico sì, ma anche il diritto dell'immobiliare doveva essere rappresentato a livello executive.

Qual è quindi la sua view sul mercato immobiliare del nostro Paese?

Come noto a tutti gli operatori si sa che l'Italia è tornata focus degli

investitori internazionali. Cosa sta succedendo? Abbiamo **un forte interesse per gli immobili a reddito** e quindi per tutte quelle situazioni in cui il complesso è già affittato e da cui si ricevono dei profitti periodici. I ricavi al momento sono molto interessanti e la proporzione tra rischi e ricavi è quella giusta. Allo stesso tempo, la Spagna non offre più le stesse opportunità. In particolare il nostro studio vede molte operazioni in cui siamo uno dei Paesi che rientrano negli investimenti. In altre parole l'Italia rientra nel radar degli investitori che vogliono diversificare il proprio portafoglio. **L'Italia c'è sempre**, ma quanto durerà? Questo è il vero punto interrogativo. Nessuno di noi lo può anticipare, però, sembra che ci sia ancora fame a sufficienza per tenerci occupati per quest'anno.

A quali settori puntano gli investitori internazionali?

Dipende dalla tipologia degli investitori. Noi vediamo, ad esempio, che i fondi di private equity spesso hanno un approccio più basato sulla ricerca di massa critica, in altre parole si può, con una buona approssimazione, dire che si preoccupano più del volume che del contenuto delle asset class. Questa strategia consente poi di fare cherry picking e dopo vendere



quello che ha un potenziale. Tenere e fare add-value sul resto. L'alberghiero è sempre considerato un settore rilevante, si vede ancora un potenziale di crescita. Anche qui, a Milano, nonostante le recenti aperture. C'è ancora spazio. Per il retail bisogna differenziare: sui centri commerciali c'è ancora prudenza mentre sulle high street di Milano, Bologna, Roma, Firenze gli immobili vanno molto bene. Per quanto riguarda il settore degli uffici, si tratta di immobili che sono sempre benvenuti se c'è la qualità. E da questo punto di vista l'Italia fa ancora fatica a competere con le grandi città europee. Infatti i nuovi sviluppi vanno molto bene invece l'esistente fa fatica a trovare l'acquirente straniero.

Oltre a un patrimonio immobiliare vecchio, l'Italia ha un altro problema, quello dei crediti in sofferenza. La situazione migliorerà,

magari anche grazie al lancio del Fondo Atlante? Qual è il suo punto di vista?

Il Fondo Atlante è sicuramente **un passo nella giusta direzione** per sbloccare le problematicità degli Npl in Italia. Tuttavia, non abbiamo ancora trovato la soluzione ideale per sbloccare questi crediti: proprio in questi giorni stiamo valutando un portafoglio di non performing loans nel settore della locazione finanziaria. I problemi del sistema giuridico ci sono ancora, in primis **l'eccessiva lentezza**. Chi ha i soldi e chi ha interesse ad investire si spaventa ancora per la durata e quindi anche se facciamo piccoli passi nella direzione giusta non basta per attirare il capitale, che abbiamo visto atterrare in Spagna. Su questo, a mio avviso, il legislatore deve ancora intervenire. **E se quello che si sente nei corridoi è vero qualcosa arriverà.** Ci voleva.

IL DEAL DELLA SETTIMANA



Cattolica investe 51 milioni per un hotel

Cresce la scommessa degli operatori sul settore alberghiero. Kryalos ha venduto a Cattolica Assicurazioni un hotel a **Milano** per la cifra di 51 milioni di euro realizzando così più la rilevante transazione nell'hotellerie meneghina per quest'anno. In particolare, Delphine, fondo d'investimento alternativo riservato gestito da Kryalos Sgr, società dell'omonimo gruppo guidato da

Paolo Bottelli, ha ceduto al Fondo immobiliare Euripide, sottoscritto dalla compagnia di assicurazioni e gestito da Finint Investments Sgr, il Design Hotel NHOW, sito a Milano in via Tortona 35.

L'edificio si trova vicino al museo Mudec, in una delle vie più glamour del capoluogo lombardo dove diversi gruppi della moda hanno trasferito negli ultimi anni il quartier generale.

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



NPL



Mattone al top delle sofferenze

L'entusiasmo di pochi giorni fa, conseguente alla nascita del fondo Atlante, ha lasciato spazio a una nuova ondata di vendite verso il settore finanziario.

Il fallimento dell'Ipo della **Banca Popolare di Vicenza** è il segnale che il nodo delle sofferenze non può essere risolto di colpo, ma ci vorranno mesi solo per superare la situazione più critica.

La situazione è allarmante verso tutti i settori, ma assume un peso particolare relativamente all'esposizione immobiliare, settore che non ha ancora imboccato la strada di una ripresa decisa.

Ne abbiamo parlato con **Diego Bortot**, managing director debt advisory services di **Reag**.



A suo avviso Atlante potrà contribuire ad affrontare la mole di NPL in campo immobiliare?

Sia Atlante, che la Gacs (la bad bank in salsa italiana, ndr), da soli, non sono sufficienti per affrontare la mole di npl con garanzia immobiliare. Il fondo oggi è impegnato maggiormente a sottoscrivere gli aumenti di capitale delle banche in maggiore difficoltà. Anche le risorse residue a disposizione non sembrano comunque sufficienti per creare una vera svolta sul tema degli npl con garanzia immobiliare.

Qual è lo scenario che si prospetta per il settore?

Il mercato Italiano dei crediti deteriorati, e in particolare degli npl,

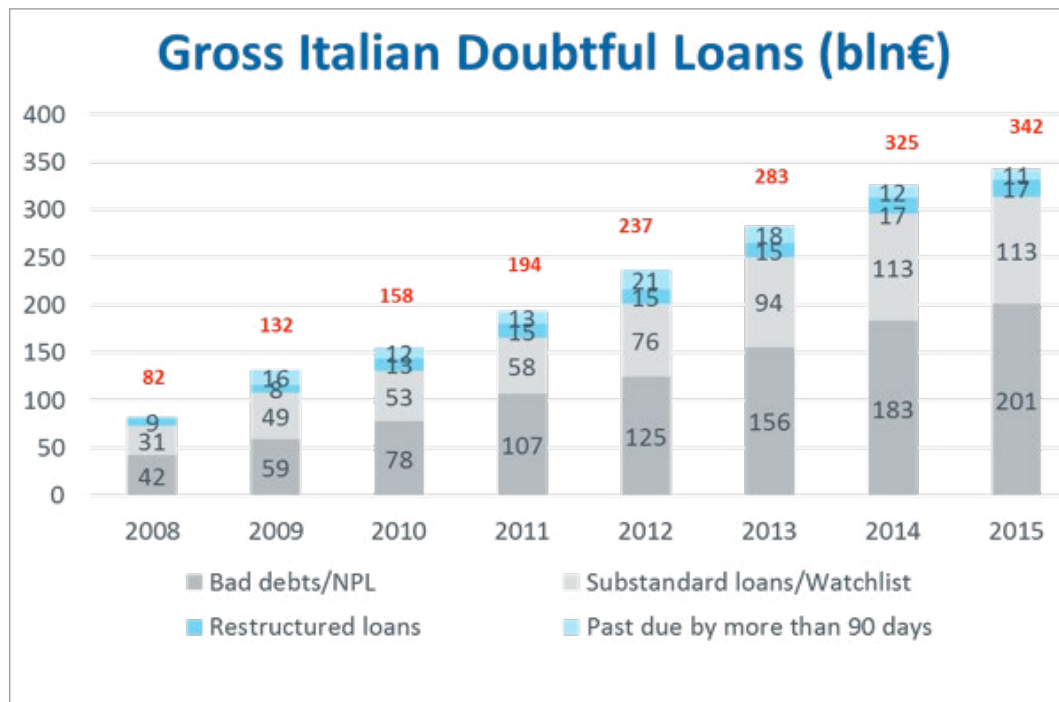
ha visto una continua crescita fino a fine 2015 toccando la quota di rispettivamente 342 e 201 miliardi di euro lordi e 89 miliardi di euro netti. A gennaio 2016 è stato toccato il massimo a 202 miliardi lordi, tuttavia il netto si è ridotto a 84 miliardi. A febbraio 2016 anche il lordo ha per la prima volta cominciato a ridursi a 196 miliardi lordi, di cui 83 netti. Leggeri segnali di miglioramento, ma la situazione rimane ancora estremamente complicata e di difficile risoluzione.

Come è messa l'Italia rispetto ad altri paesi?

L'Italia è al numero uno come volume dei crediti deteriorati fra i Paesi dell'Unione Europea.

Un fattore attenuante è **il 45% del totale è coperto da garanzie**, che

potenzialmente offrono un margine di sicurezza aggiuntivo e una teorica recuperabilità maggiore. Tuttavia, nonostante gli importanti interventi messi in atto dal Governo, i tempi di recupero sono ancora decisamente superiori alla media europea.



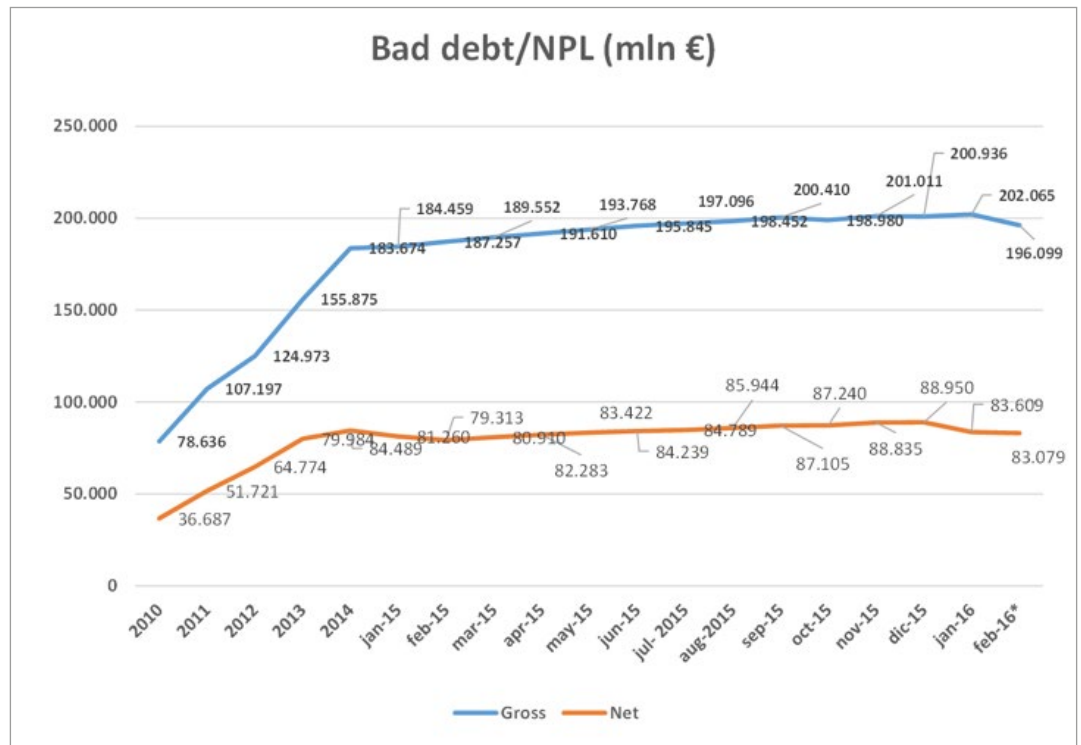
Source: Bank of Italy data processed by REAG R&D Dept.

I primi effetti reali degli interventi comincerà a vedersi nei prossimi anni e tuttavia si presume che i risultati saranno ancora lontani dagli standard europei.

Quali iniziative mettere in campo per smaltire i non performing loan?

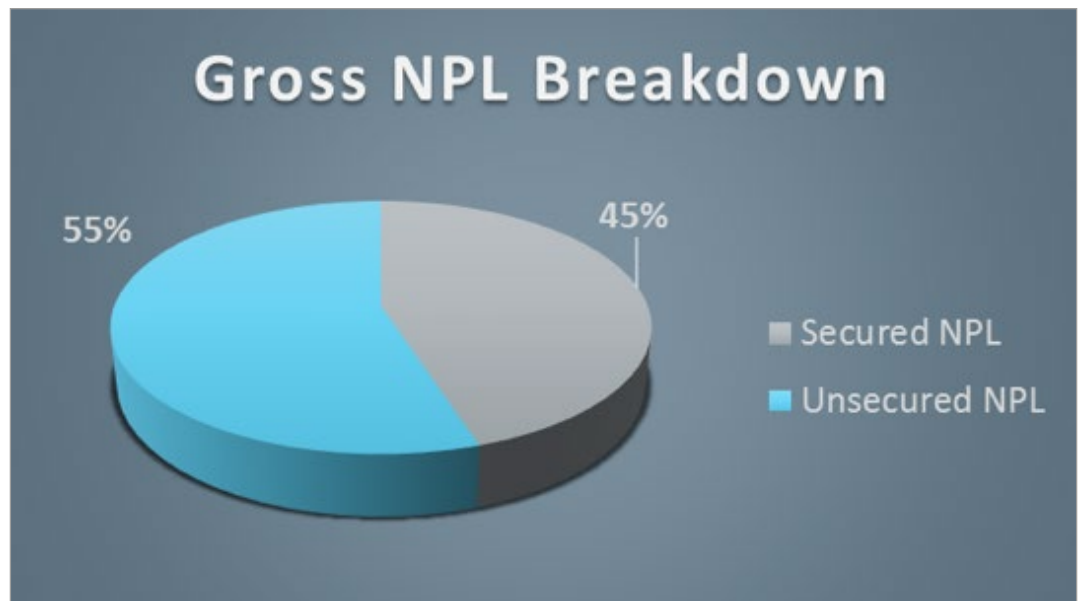
Non esiste una soluzione unica o immediata a questo problema. Sicuramente gli interventi normativi effettuati dal Governo stanno andando nella direzione corretta ma come dicevamo i primi effetti si vedranno a partire dai prossimi anni (difficilmente prima del 2018) con risultati importanti sullo stock esistente non prima del 2020. Ci vorranno quindi anni di ulteriori sforzi sia da parte delle Banche che del Governo per portare gli NPL su livelli sostenibili (considerando che una quota fisiologica di NPL è normale) e comparabili su scala

Source: Bank of Italy data processed by REAG R&D Dept.



internazionale.

In definitiva, per le sofferenze con garanzia immobiliare servirebbero **interventi per facilitare la valorizzazione** e riconversione degli immobili, di cui la parte più importante è costituita da capannoni, siti industriali e cantieri.



Source: PwC data processed by REAG R&D Dept.



Decreto Npl: per gli analisti ancora non ci siamo

Il Decreto del Governo sugli Npl non è ancora sufficiente per risolvere il problema crediti deteriorati e così i titoli bancari ne pagano le conseguenze oggi a Piazza Affari con diffusi ribassi. Per gli analisti la normativa va nella giusta direzione ma la regolamentazione è ancora troppo leggera per poter realmente assicurare un'accelerazione ai tempi di recupero.

L'auspicio dell'Esecutivo è che le misure introdotte possano tagliare drasticamente i **tempi di recupero** dei crediti da parte degli istituti rispetto a quelli attuali, un tema considerato cruciale dal settore

per poter alleggerire il peso e le incertezze delle sofferenze nei bilanci delle banche. Tuttavia manca la retroattività della norma, considerata dagli esperti come la principale pecca del provvedimento annunciato.

Le misure del Decreto

Quanto al Decreto, per agevolare lo smaltimento dei non performing loan, le novità riguardano l'introduzione del **pegno non possessorio**, ovvero la possibilità per l'impresa di dare in pegno beni strumentali affiancando la garanzia immobiliare, l'introduzione del **patto marciano** che prevede per i nuovi

prestati il passaggio della proprietà alla banca - senza passare per i tribunali dell'immobile nel caso di 9 mesi di inadempimento di una rata, e la possibilità di sostituire il curatore fallimentare che non rispetti i tempi della procedura (la norma dovrebbe mettere più pressione alle parti per ridurre i tempi delle esecuzioni); riduzione dei tempi di opposizione all'esecuzione per il debitore.

Bocciatura degli addetti ai lavori

“A una prima lettura - sottolineano gli analisti di **Mediobanca Securities** - si tratta di un intervento più leggero di quello atteso. Due elementi ci sembrano cruciali: la retroattività delle misure annunciate sembra essere esclusa, inoltre non ci pare compresa nel decreto il fatto che la banca sia in una posizione senior rispetto agli altri creditori di una azienda”.

“Secondo noi - aggiungono da **Equita Sim** - difficilmente le nuove misure ridurranno a 6-9 mesi, come auspicato dal governo, i tempi di recupero delle garanzie. Le nuove norme (e in particolare il patto non possessorio e il patto marciano) si applicano ai nuovi contratti non a quelli esistenti. Gli effetti del patto non possessorio (la possibilità cioè per le aziende di dare in pegno agli istituti i beni strumentali, ndr) si ottengono anche con strumenti esistenti (per esempio il leasing



strumentale) per il quale si pongono gli stessi problemi di recupero del bene”.

“Il decreto così come il fondo Atlante vanno nella giusta direzione ma non ci sembrano sufficienti” commentano gli analisti di **Hammer Partners**, aggiungendo che la leva finanziaria massima prevista per le operazioni di Atlante sugli npl (110%) è da ritenere troppo bassa per poter agire con efficacia.

L'appuntamento

Di npl e crediti problematici si parlerà nel corso di [Re Italy](#) nel convegno: “**Gestione dei crediti problematici con sottostante garanzia immobiliare**”. Tra gli altri relatori, in via di definizione: Banco Popolare, Finint, Fabrica Immobiliare Sgr, Monte dei Paschi di Siena, Idea Fimit Sgr, Dentons.



L'industria dei servizi si fa strada

Un nuovo protagonista si sta affermando nel sistema economico nazionale: l'industria dei **servizi immobiliari**. È quanto emerge dalla ricerca "I servizi immobiliari in Europa e negli Stati Uniti" realizzata da Scenari Immobiliari con la collaborazione di Revalo-Gruppo Finnat.

Mentre il **settore delle costruzioni** si ridimensiona (In Italia il 4,4% del Pil) l'insieme delle attività gestionali degli immobili (dalla manutenzione alla gestione) aumenta in modo importante e oggi rappresentano il 12,7% del Pil con un fatturato di 68 miliardi di euro e 565mila addetti, a conferma della centralità del settore immobiliare nello scenario economico italiano, ma anche di un minore livello di diversificazione del tessuto produttivo rispetto ad altri Paesi.

Francia e Spagna si collocano al secondo e terzo posto, e sono i mercati con maggiori analogie con l'Italia. Il Regno Unito è lievemente al di sotto della media in quanto l'economia britannica è estremamente variegata, ma

**SCARICA
LA RICERCA**

**“L'insieme
delle attività
gestionali degli
immobili oggi
rappresenta il
12,7% del Pil”**

Tavola 1
Peso delle attività immobiliari e delle costruzioni nell'Unione Europea e negli Stati Uniti
 (% sul Pil nazionale complessivo, dicembre 2015)

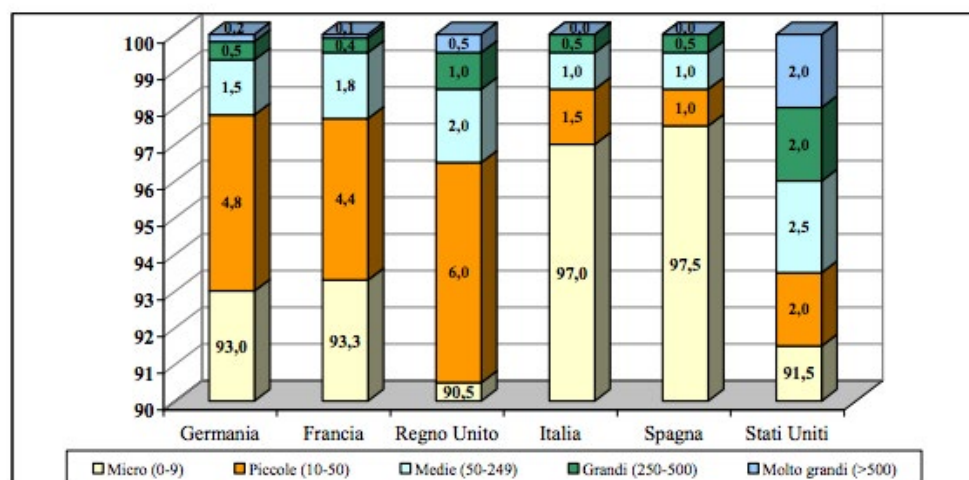
Paese	Costruzioni	Sviluppo immobiliare*	Attività immobiliari	Totale
Francia	4,8	2,8	11,5	19,1
Germania	4,2	2,4	10,1	16,7
Italia	4,4	2,9	12,7	20,0
Regno Unito	5,5	2,4	10,0	17,9
Spagna	5,4	2,3	11,0	18,7
Totale	4,7	2,6	10,9	18,2
Eu 28	4,8	2,5	8,2	15,5
Stati Uniti	3,7	2,5	10,6	16,8

* Il dato è soggetto a un margine di errore per differenze di classificazione nei diversi Paesi

Fonte: Oecd

l'immobiliare rappresenta il secondo comparto, dopo quello commerciale, avendo superato il peso dei settori finanziario e industriale. In effetti il Regno Unito ha registrato un incremento estremamente elevato nell'ultimo decennio. Il fatturato europeo (Eu27) si avvicina agli **800 miliardi** di euro, contro i quasi 700 degli Stati Uniti.

Tavola 3
Suddivisione delle imprese di servizi per numero di occupati in Europa e negli Stati Uniti
 (valori percentuali)



Fonte: Nace, Us Census Bureau



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.

