

COMUNICATO STAMPA

DeA Capital Real Estate SGR e Banca Ifis finalizzano la cartolarizzazione di un portafoglio immobiliare di Coop Alleanza 3.0

Roma, 12 luglio 2023

È stato perfezionato oggi l'acquisto di un portafoglio immobiliare di proprietà di **Coop Alleanza 3.0** da parte del **veicolo di cartolarizzazione immobiliare** Real Estate SPV Project 2203 S.r.l. (Special Purpose Vehicle). Nell'ambito dell'operazione, tra le prime cartolarizzazioni in Italia nel settore immobiliare, **Banca Ifis** agisce in qualità di Arranger e di Calculation Agent mentre **DeA Capital Real Estate SGR** agisce quale *advisor* nella strutturazione dell'operazione e nella gestione strategica del portafoglio.

Il portafoglio è composto da immobili con destinazione d'uso prevalentemente *retail*, unità in centri commerciali, supermercati, negozi di vicinato e in via residuale terziaria e logistica. Gli immobili sono situati in prevalenza in Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia e Puglia. Il Portafoglio risulta prevalentemente locato a una pluralità di conduttori **con una occupancy che sfiora il 96%**.

Il valore di acquisto del portafoglio è pari a circa **50 milioni di euro**.

L'acquisto del portafoglio da parte della SPV è stato finanziato attraverso l'emissione di quattro classi di titoli *asset backed* (VAT, senior, mezzanine e junior notes) sottoscritti da **Banca Ifis, Coop Alleanza 3.0 e Frontis NPL**.

Nell'ambito dell'operazione:

DeA Capital Real Estate SGR, in qualità di *advisor*, ha fornito il proprio supporto nella strutturazione dell'operazione e fornirà assistenza alla SPV nell'attività di gestione del portafoglio.

Banca Ifis S.p.A., istituto bancario italiano attivo principalmente nei servizi e soluzioni di credito alle imprese e acquisizione/gestione di portafogli di crediti deteriorati, ha agito in qualità di Arranger dell'operazione, sottoscrivendo anche la totalità dei titoli *senior* e parte dei titoli *mezzanine*. Banca Ifis svolgerà anche il ruolo di Calculation Agent. Sale così a oltre € 1,5 mld il totale delle cartolarizzazioni strutturate da Banca Ifis dall'avvio della *business unit* dedicata nel 2021.

Coop Alleanza 3.0 è il venditore del portafoglio e ha sottoscritto i titoli VAT e quota parte dei titoli *mezzanine* e dei titoli *junior*. Con 400 punti vendita e 2,2 milioni di soci, Coop Alleanza 3.0 è la prima cooperativa di consumo in Italia e tra le prime a livello europeo, nonché un importante player del settore real estate, con un patrimonio immobiliare dal valore superiore al 2 miliardi di euro. Di questi, circa la metà è rappresentata da immobili non riconducibili ad attività *core* della cooperativa. Gli immobili conferiti nel portafoglio oggetto della cartolarizzazione fanno parte di questa categoria.

Frontis NPL S.p.A., società specializzata nell'acquisizione e gestione di NPL, Real Estate e Special Situations con ca. € 4,4 mld di acquisizioni NPL dal 2015, ha sottoscritto parte dei titoli *junior* e agisce quale consulente dell'Asset Manager.

Zenith Service S.p.A., intermediario finanziario iscritto all'art. 106 TUB specializzato in una vasta gamma di servizi nell'ambito di operazioni di cartolarizzazione, agisce quale di Master Servicer, Corporate Servicer, Asset Manager e Rappresentante dei Portatori dei Titoli.

“Siamo molto soddisfatti della collaborazione con DeA Capital Real Estate, Frontis e Zenith che ci ha portato a dare vita ad una delle prime e più significative cartolarizzazioni immobiliari chiuse finora sul mercato italiano. Con questa operazione, portata avanti dalle divisioni di Investment Banking e di Structured Solutions, ribadiamo ancora una volta la forte capacità di Banca Ifis di strutturare operazioni finanziarie complesse, costruendo valore e rafforzando canali alternativi di sviluppo come già annunciato in occasione della presentazione del nostro Piano Industriale per il triennio 2022-24. Questa cartolarizzazione dimostra inoltre la nostra volontà di creare soluzioni tailor made per supportare lo sviluppo dei nostri clienti. Per questo motivo continuiamo a presidiare il mercato con spirito di innovazione e flessibilità per coglierne ogni opportunità” dichiarano **Cataldo Conte, Responsabile Corporate & Investment Banking di Banca Ifis** e **Matteo Pigaiani, Responsabile Securitisation & Structured Solutions**.

“Con questa operazione la SGR amplia ulteriormente la propria gamma di strumenti e servizi offerti al mercato, partecipando alla strutturazione di un'operazione di cartolarizzazione immobiliare che va ad aggiungersi ai 55 fondi già in gestione, ad una SICAF ed ai numerosi mandati di advisory per SIIQ e società immobiliari, per oltre 12,6 miliardi di patrimonio. Si tratta di uno strumento di investimento flessibile e innovativo, particolarmente adatto ad investitori privati e ad alternative *lenders*. Sono sempre stato un assertore convinto dell'innovazione, che sono sicuro sia sempre la strada maestra per chi offre opportunità di mercato ad operatori ed investitori sempre più specializzati, soprattutto nell'attuale contesto macroeconomico” ha dichiarato **Emanuele Caniglia, Amministratore Delegato di DeA Capital Real Estate SGR**.

“Per Coop Alleanza 3.0 questa non è semplicemente un'operazione finanziaria, per quanto importante, ma è anche un'ulteriore dimostrazione di come la cooperativa si stia muovendo in sintonia con quanto definito dal Piano Industriale. Uno degli impegni più qualificanti del nostro documento strategico è la proiezione verso una maggiore focalizzazione delle attività che fanno parte del nostro core-business, Ed è quello che abbiamo fatto, rafforzando al contempo la nostra solidità patrimoniale e finanziaria. Lo abbiamo fatto, peraltro, attraverso non una semplice compravendita immobiliare, che non avrebbe garantito il livello di remunerazione che invece otteniamo attraverso questa operazione, soluzione certamente più articolata e innovativa. Una scelta che dimostra anche come sia possibile aprirsi al mondo finanziario, anche con strumenti evoluti e complessi, pur continuando – come facciamo – a puntare sui valori che sono la cifra distintiva della nostra realtà”, ha concluso **Milva Carletti, Direttrice Generale di Coop Alleanza 3.0**.

Banca Ifis è la challenger bank italiana leader nei servizi di specialty finance. Le principali attività di business riguardano servizi e soluzioni di credito alle imprese e acquisizione e gestione dei portafogli di crediti deteriorati. Sul fronte Commercial & Corporate Banking, Banca Ifis accompagna le imprese in tutte le necessità finanziarie con un'offerta completa di prodotti e servizi: factoring, advisory ed equity investment, finanza strutturata, leasing e finanziamenti a medio e lungo termine per investimenti industriali. Fondata nel 1983 da Sebastien Egon Fürstenberg e attualmente presieduta da Ernesto Fürstenberg Fassio, conta oltre 1.800 dipendenti ed è quotata dal 2003 alla Borsa di Milano. www.bancaifis.it

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. è la società di Gestione del Risparmio, leader in Italia, specializzata in Fondi di Investimento Alternativi (FIA) Immobiliari, con una quota di mercato superiore al 22.5%. Gestisce € 12,6 miliardi di patrimonio attraverso 55 Fondi immobiliari, di cui 2 quotati nel segmento MIV di Borsa Italiana, una SICAF. DeA Capital Real Estate SGR è leader del mercato immobiliare italiano, con un patrimonio composto da 770 immobili, il 70% dei quali collocati a Roma e Milano, e un importante portafoglio di Partner, costituito da circa 100 Investitori istituzionali italiani e internazionali. DeA Capital Real Estate SGR ha da sempre condiviso e promosso i principi etici, di legalità e di rispetto dei diritti umani nonché delle normative vigenti, ponendoli alla base della propria strategia. La SGR è consapevole che la gestione dei rischi e delle opportunità legati alle tematiche Ambientali, Sociali e di Governance (ESG – Environmental, Social, Governance) e l'integrazione dei relativi fattori nel processo di investimento sostengono la creazione di valore e la crescita nel medio-lungo periodo.

www.deacapitalre.com

Per ulteriori informazioni:

Comunicazione e Ufficio Stampa DeA Capital S.p.A.

Marco Scopigno, marco.scopigno@deacapital.com,

Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

Comunicazione e Stampa DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

Beatrice Mori, beatrice.mori@deacapital.com

Per Banca Ifis:

Davide Pastore | Responsabile Relazioni con i Media

M +39 337 111 5357

davide.pastore@bancaifis.it

Per Coop Alleanza 3.0

Francesco Reggiani | Responsabile Ufficio Stampa

M +39 328 16 62 569

francesco.reggiani@alleanza3-0.coop.it