

Cartolarizzazioni immobiliari: il mercato raggiunge i 2,5 miliardi di euro; negli ultimi tre anni quadruplicato il numero delle SPV

I nuovi scenari illustrati nel corso del convegno “Res 4 Revolution” organizzato da Zenith Global, con il contributo scientifico di SDA Bocconi, in partnership con Deloitte

Milano, 19 giugno 2024 – Il mercato delle cartolarizzazioni immobiliari in Italia sta crescendo significativamente. In soli tre anni, il numero di SPV immobiliari è aumentato da 12 a 47. Le SPV 7.2 si stanno dimostrando un'opzione flessibile ed efficiente sia per operazioni di taglio ridotto sia per quelle di medio e grande dimensione, sono alcuni dei dati emersi nel corso del convegno RES 4 REvolution, organizzato da **Zenith Global**, intermediario finanziario leader in Italia nelle operazioni di finanza strutturata su crediti ed immobili, *con il contributo scientifico di SDA Bocconi ed in partnership con Deloitte.*

*“Zenith Global è stata pioniera nel settore delle cartolarizzazioni immobiliari 7.2, perfezionando la prima emissione di titoli ABS sul mercato italiano, a cui hanno fatto seguito numerose operazioni concluse in partnership con i principali operatori italiani ed esteri. - Ha dichiarato **Umberto Rasori, CEO di Zenith Global** –La notevole esperienza accumulata ci ha permesso di esplorare le numerose possibilità offerte dalla normativa e di rappresentare l'avanguardia nella creazione e gestione di operazioni di finanza in ambito immobiliare. Oggi siamo leader di mercato con il 60% di quota di mercato, impegni dei sottoscrittori per Euro 1,5 miliardi e 27 operazioni in essere su tutte le tipologie di attivo, inclusi gli sviluppi immobiliari.”*

*“La cartolarizzazione immobiliare rappresenta una svolta strategica per il mercato italiano, apportando benefici significativi sia alle aziende che al settore finanziario. Le aziende possono ottimizzare la gestione del portafoglio strumentale liberando liquidità dai propri asset immobiliari utili per reinvestimenti nel core business, senza dover procedere a vendite dirette. Inoltre, la possibilità di frazionare il rischio e di attrarre nuovi investitori aumenta la solidità e la resilienza delle aziende stesse, ottimizzando la redditività degli investimenti. Per gli investitori, la cartolarizzazione immobiliare costituisce un'opportunità per evitare un'eccessiva concentrazione in un solo asset, che riduce il trade-off rendimento/ rischio, o l'elevata volatilità derivata dalla potenziale diversificazione su più asset quotati. La sfida per gli operatori consiste nell'abbracciare l'innovazione finanziaria, ottimizzando la gestione del patrimonio immobiliare, liberando risorse per nuovi investimenti e proponendo agli investitori strumenti più liquidi senza aumentarne il rischio complessivo” hanno commentato **Andrea Beltratti e Alessia Bezzecchi direttori scientifici del progetto di ricerca Real Estate Securitisation per Zenith Global.***

*“Secondo una nostra recente indagine, oltre l'80% degli operatori ha avuto molta difficoltà nell'accedere al credito tradizionale negli ultimi 12-24 mesi – ha dichiarato **Angela D'Amico, partner di Deloitte Financial Advisory e Real Estate Sector Leader** –.Nonostante lo strumento delle cartolarizzazioni immobiliari sia ancora moderatamente conosciuto, gli operatori ne riconoscono i vantaggi significativi e mantengono alte aspettative: più di 7 su 10 prevedono che il mercato continui a crescere nel prossimo triennio, nonostante un quadro normativo ritenuto da circa il 40% degli operatori ancora non pienamente consolidato. Oltre la metà degli intervistati riconosce il potenziale innovativo di questo nuovo strumento per attirare nuovi capitali, arricchendo così la gamma di servizi immobiliari offerti*

al mercato. Il 62% del campione ritiene infatti le SPV 7.2 uno strumento di investimento complementare ai fondi immobiliari”.

Nate con il D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001 n. 410, le cartolarizzazioni immobiliari sono uno strumento finanziario che prevede il trasferimento della proprietà di immobili di qualsiasi tipologia in favore di una società veicolo (SPV). Questa società rende disponibile sul mercato obbligazionario titoli rappresentati da flussi di cassa derivanti dalla gestione degli asset acquistabili da investitori.

I vantaggi sono molteplici: una governance più snella con una gestione diretta da parte dell'investitore e minori tempi di realizzazione dell'operazione. Inoltre, gli asset e il passivo costituiscono un patrimonio separato e segregato all'interno della società, tutti i proventi derivanti dalla valorizzazione degli attivi immobiliari vengono interamente destinati al rimborso degli obbligazionisti.

Cronaca del Convegno e sintesi degli interventi

Il convegno, che si è tenuto presso l'Auditorium Ferrero, ha visto numerosi interventi:

Giampaolo Gabbi, Associate Dean of the Custom Programs Corporate and Financial Institutions Division, Professor of Practice Risk Management SDA Bocconi, dopo avere dato il benvenuto ai presenti, ha illustrato le nuove prospettive del real estate che, da asset tradizionale, sta diventando sempre più un asset finanziario. Da questo punto di vista la cartolarizzazione immobiliare sta contribuendo a modificarne le potenzialità.

Umberto Rasori, CEO di Zenith Global, dopo i ringraziamenti ai partner e ai presenti, ha illustrato la genesi della cartolarizzazione immobiliare e la sua evoluzione nel tempo, sottolineando come Zenith Global abbia da subito creduto fortemente in questo strumento divenendone leader di mercato.

È seguito l'intervento di **Andrea Beltratti, Academic Director Executive Master in Finance, Full Professor of Finance Università Bocconi**, che è entrato nel dettaglio del mercato immobiliare illustrando come la cartolarizzazione immobiliare sia un reale fattore di cambiamento delle logiche di finanziamento del mercato Real Estate ed analizzando le sfide e le opportunità che questo strumento presenta in termini di investimento finanziario e di diversificazione di portafoglio.

Il percorso di conoscenza della cartolarizzazione immobiliare è proseguito con **Angela D'Amico, Partner di Deloitte Financial Advisory, Real Estate Sector Leader**, che è entrata nello specifico dell'evoluzione in atto nel mercato finanziario dell'immobiliare commerciale, fotografando la dimensione e le principali caratteristiche del mercato attuale delle cartolarizzazioni immobiliari ed esaminando i risultati di una survey che ha esplorato la conoscenza dello strumento sul mercato italiano.

Gianmario Verona, Fondazione Romeo ed Enrica Invernizzi Professor of Innovation Management & Past Rector Università Bocconi, ha evidenziato come l'innovazione tecnologica crei valore quando integrata nella cultura aziendale - a partire dal top management - e in tutte le dimensioni del business model offrendo al pubblico una view su come ad esempio la digitalizzazione e l'intelligenza artificiale generativa siano fattori abilitanti la creazione di valore sostenibile, sia in termini generali sia nelle sue applicazioni specifiche al mercato finanziario e immobiliare.

Ha concluso **Diego Bortot, Chief Asset Management, Real Estate and Servicing di Zenith Global**, che ha illustrato la struttura, le caratteristiche e le regole di funzionamento della cartolarizzazione immobiliare, ponendo le premesse per la successiva tavola rotonda.

Il Case Study

Nel corso della tavola rotonda, moderata da **Alessia Bezzecchi Program Director Executive Master in Finance (EMF), SDA Associate Professor of Practice Corporate Finance & Real Estate, Co-Director REInnovation Lab**, si sono susseguiti gli interventi di:

Massimiliano Bertolino, Amministratore Frontis NPL
Diego Bortot, Chief Asset Management, Real Estate And Servicing Zenith Global
Antonello Cestelli, Chief Financial Officer Coop Alleanza 3.0
Fabio Greco, Structured Finance Banca Ifis
Federica Scialpi, Managing Associate Chiomenti
Gennaro Vairo, Head of Business Development Dea Capital Real Estate SGR

I relatori si sono confrontati raccontando obiettivi e sfide di un'operazione sviluppata su un portafoglio immobiliare da 50 milioni di euro di proprietà di **Coop Alleanza 3.0** e acquisito da un veicolo di cartolarizzazione. L'operazione ha visto **Zenith Global** nel ruolo di Master Servicer, Corporate Servicer e Asset Manager. L'acquisto del portafoglio da parte della SPV è stato finanziato attraverso l'emissione di quattro classi di titoli asset backed (ABS) sottoscritti da **Banca Ifis, Coop Alleanza 3.0 e Frontis Npl. DeA Capital Real Estate Sgr** ha agito quale Advisor nella strutturazione dell'operazione e nella gestione strategica del portafoglio, mentre Banca Ifis in qualità di Arranger e di Calculation Agent.

Il caso di studio sarà anche oggetto di un paper didattico che sarà realizzato da SDA Bocconi.

Zenith Global S.p.A.

Zenith Global è un intermediario finanziario specializzato nella gestione di operazioni di finanza strutturata. Fondata nel 2000, con rating "Strong" da parte di S&P Global Ratings, Zenith Global gestisce oltre 250 società veicolo di cartolarizzazione (SPV) ed oltre 48 miliardi di euro di crediti in bonis, UTP, NPL ed asset immobiliari nel ruolo di Master Servicer ai sensi dell'art. legge 130/99 sulle cartolarizzazioni.

Per ulteriori informazioni su Zenith Global: www.zenithglobal.eu

SDA BOCCONI SCHOOL OF MANAGEMENT

SDA Bocconi School of Management è la scuola internazionale con base in Italia che guida la trasformazione delle persone per influenzare il futuro degli individui, delle organizzazioni e della società. Al campus urbano di Milano (il più sostenibile al mondo) si aggiungono una sede a Roma e un hub pan-asiatico a Mumbai. L'offerta formativa di SDA Bocconi è costruita sulla base di un'attività di ricerca rigorosa e originale e comprende MBA, Master ed Executive Master specialistici, formazione manageriale a catalogo e progettata con le aziende. I più recenti ranking di Financial Times la pongono al 6° posto al mondo tra le business school e al 3° tra i Full-Time MBA.

DELOITTE

Deloitte è tra le più grandi realtà nei servizi professionali alle imprese in Italia, dove è presente dal 1923. I servizi di Audit & Assurance, Consulting, Financial Advisory, Risk Advisory, Tax e Legal sono offerti da diverse società e studi specializzati in singole aree professionali e tra loro separati e indipendenti, ma tutti facenti parte del network Deloitte. Questo oggi conta circa 13mila persone che assistono i clienti con capacità di livello mondiale e servizi di alta qualità, fornendo le conoscenze necessarie ad affrontare le più complesse sfide di business.

Per ulteriori informazioni:

Ernesto Bonetti
Jet's PR
e.bonetti@jetsgroup.it
3277938342