

Coop/2
Alleanza 3.0 cartolarizza
immobili per 50 milioni —p.27

E Alleanza 3.0 cartolarizza gli immobili

Real estate

Operazione con **Dea Capital** e Banca Ifis su un portafoglio del valore di circa 50 milioni

Un'operazione non comune, quella conclusa di recente da **Dea Capital Real estate Sgr** e Banca Ifis per conto di Coop Alleanza 3.0. Si tratta della cartolarizzazione di un portafoglio immobiliare di 50 milioni di euro costituito da immobili non riconducibili ad attività core della cooperativa. Fin qui niente di troppo strano: un modo semplice e veloce per sbarazzarsi di asset superflui e dare maggiore solidità al core business. Ciò che può sorprendere, invece, è trovare Coop Alleanza 3.0 anche tra i nomi dei sottoscrittori dei titoli con cui è stato finanziato il veicolo di cartolarizzazione (Spv -Special purpose vehicle), la società Real Estate Spv Project 2203.

«La formula utilizzata - spiega Milva Carletti, direttrice generale di Coop Alleanza 3.0 -, ci consente la dismissione di asset non strategici e, al contempo, di godere anche di un ritorno economico dato dalla redditività degli immobili stessi. L'operazione ci permette infatti di rimanere all'interno del veicolo finanziario utilizzato, e in particolare di restare titolari di una parte delle quote della società veicolo attraverso la sottoscrizione di titoli *Vat* e di quota parte dei titoli *mezzanine* e dei titoli *junior*, che sono serviti al finanziamento dell'operazione». L'acquisto del portafoglio da parte della Spv è stato infatti finanziato attraverso l'emissione di quattro classi di titoli *asset backed* (*VAT*, *senior*, *mezzanine* e *junior notes*) sottoscritti, oltre che da Coop Alleanza 3.0, anche da Banca Ifis - che ha agito nell'operazione pure come

arranger e calculation agent - e Frontis Npl. A fare da advisor è stata invece **Dea Capital Real estate**, che si occuperà anche di assistere la Spv nell'attività di gestione del portafoglio con il master servicer Zenith.

Con una sola operazione - una delle prime cartolarizzazioni in Italia nel settore immobiliare - Coop Alleanza 3.0 è riuscita a vendere in una sola volta e agevolmente un portafoglio immobiliare diversificato sia in tipologia che in distribuzione territoriale, e che avrebbe quindi richiesto uno smaltimento più complesso (si tratta infatti di immobili con destinazione d'uso prevalentemente *retail*, unità in centri commerciali, supermercati, negozi di vicinato, situati soprattutto in Emilia Romagna, Friuli-Venezia Giulia e Puglia, e con un livello di locazioni che sfiora il 96%).

«Coop Alleanza 3.0, grazie a questa operazione, rafforza la propria solidità patrimoniale e finanziaria - spiega la direttrice generale - in linea con gli obiettivi strategici del Piano Industriale, che prevede anche una radicale rifocalizzazione sulle attività core. Gli immobili del portafoglio, infatti, fanno parte del nostro patrimonio immobiliare, il cui valore complessivo è di oltre 2 miliardi di euro, ma non sono riconducibili ad attività caratteristiche della cooperativa. Così facendo, abbiamo contribuito a dare vita ad una cartolarizzazione molto significativa per il mercato italiano, inaugurando uno strumento inedito per una cooperativa che sta dimostrando di stare sul mercato in modo evoluto e innovativo».

— **Mg. C.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



SIMONA ARDUINI

È la nuova vicepresidente di Banca Ifis: la supporterà, si legge in una nota, tra l'altro, nei progetti nell'ambito della sostenibilità

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - L.1956 - T.1851

