MILANO FINANZA CNBC

Be Beez

Italiano

Registrati - Login

News Approfondimenti Servizi Proposte Chi siamo Community

Home » Insight Views » Dai 13 ai 15 miliardi di euro di Npl garantiti da immobili a uso turistico pronti a passare di mano

ARBITRAGE GROUP

Npl

settembre 24, 2018

Pubblicato da: BeBeez

Stampa Email

Dai 13 ai 15 miliardi di euro di Npl garantiti da immobili a uso turistico pronti a passare di mano

Ci sono ancora **13-15 miliardi di euro di Npl garantiti da hotel, resort e altri immobili a uso turistico** sui libri delle banche italiane, a cui si aggiunge un numero imprecisato di altri crediti deteriorati garantiti da immobili utilizzati per scopi ricettivi che però non vengono classificati come tali, per poca solerzia di chi deve traccia dei dati o semplicemente perché oggi al tempo di AirBnB non è facile distinguere.

Emerge da uno studio, anticipato da *MF Milano Finanza* sabato 22 settembre, e presentato da **Umberto Rorai** e **Lorenzo Zini** della divisione financial advisory di **Deloitte** nei giorni scorsi a Milano in occasione di un convegno organizzato dalla stessa Deloitte e dal servicer di credito **GMA** sul tema dei crediti deteriorati nel settore del turismo, grazie alla collaborazione con **Rescasa** (scarica qui lo studio di Deloitte).

Più nel dettaglio, Deloitte calcola che sui circa 70 miliardi di euro di Npl passati di mano quest'anno sul mercato italiano, circa 8 miliardi avessero un collateral immobiliare di tipo ricettivo. In particolare, a oggi il 50% del credito deteriorato del mercato italiano è garantito da immobili e il 10% delle garanzie di tipo immobiliare a copertura degli NPL italiani è rappresentato da immobili a destinazione turistico-ricettiva.

Quei 13-15 miliardi di crediti deteriorati conosciuti sono garantiti da immobili di tutti i tipi. Ci sono

Le proposte di BeBeez

Accesso a PMI Capital, la piattaforma per gli investitori di Aim Italia. Offerta per i lettori BeBeez

Tutte le proposte BeBeez

Gli eventi di Bebeez

Come valutare le aziende e scovare i target più interessanti, il 26 settembre primo appuntamento di 10

Webinar BeBeez-Leanus, 11 appuntamenti per valutare le aziende e scovare i target più interessanti

Tutto su successioni e donazioni. Seminario il 25 settembre a Milano

Buona estate! Al rientro tante novità

Tutti gli eventi BeBeez

Newsletter BeBeez

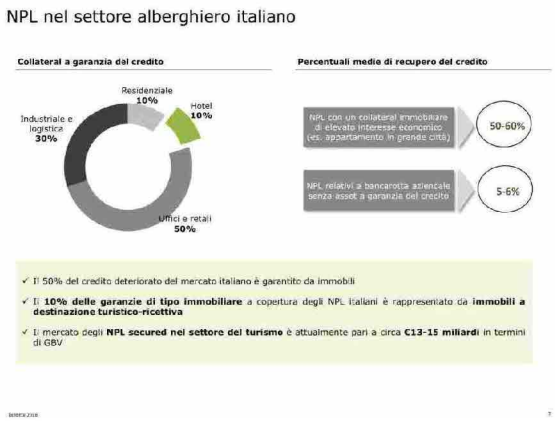
Iscriviti alle newsletter di BeBeez

Iscriviti

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

hotel extra-lusso in zone centrali delle grandi città i cui proprietari si trovano in difficoltà perché si sono caricati di troppo debito al momento dell'acquisto e/o della ristrutturazione, ma che evidentemente hanno un business che funziona; e ci sono immobili industriali o uffici in zone decentrate che invece hanno bassissime potenzialità di rilancio; e nel mezzo tutta una gamma intermedia di situazioni che magari, con il cambio di destinazione d'uso e una adeguata ristrutturazione possono tornare ad avere interessanti flussi di cassa.

In ogni caso si tratta di un lavoro che può condurre chi ci capisce del settore. E infatti non è un caso che osservando i dati delle aste immobiliari emerge che soltanto l'1% quest'anno ha riguardato immobili a uso ricettivo. Lo ha detto al convegno **Stefano Scopigl**i presidente dell'**Associazione Tsei** e managing director di Yard, ricordando i risultati dell'analisi di **Astasy** a fine 2017, che aveva contato 234.340 le esecuzioni esperite nell'intero 2017 per un controvalore complessivo di 30,26 miliardi, che si confrontano con le 179.536 le esecuzioni immobiliari esperite su base annua in tutta Italia nei primi sei mesi del 2018, in aumento del 39% sullo stesso periodo del 2017, per un controvalore di immobili a base d'asta pari a oltre 26 miliardi di euro, dati quesi anticipati lo scorso luglio in occasione del Caffè di *BeBeez* sugli Npl immobiliari.



Il fatto che in asta sostanzialmente non arrivino immobili a uso recettivo accade perché una quota significativa delle sofferenze interessate da collateral di tipo ricettizio alberghiero viene negoziata sul mercato come "single name", cioè su base individuale, con trattative riservate con i principali investitori. Appunto perché i fondi specializzati nell'acquisto di pacchetti di Npl non hanno in genere particoalre esperienza nel settore alberghiero e quindi non riuscirebbero a valorizzare l'investimento in maniera adeguata. Invece, ha spiegato **Emanuele Grassi**, ceo di GMA, ci vuole un approccio diverso, bisogna essere un po' imprenditori e un po' asset manager. La banca non fa questo di mestiere, ci vuole qualcuno che invece lo sappia fare.

Il tutto tenuto conto del fatto che nel suo complesso il comparto è e resta interessante. Nel settore alberghiero nel 2017 si sono condotti investimenti per 1,6 miliardi di euro (+7,2% dal 2016), di cui ben 1,1 miliardi sono stati condotti da stranieri. E le opportunità continuano a esserci. Lo hanno detto chiaro sia **Massimo Costa**, segretario generale Rescasa Lombardia, sia **Giorgio Palmucci**, presidente Associazione Italiana Confindustria Alberghi, ricordando in un caso che in Italia ci sono almeno 6 milioni di immobili potenzialmente utilizzabili per la recettività cosiddetta alternativa e nell'altro caso che rimane forte il ruolo degli investitori internazionali che hanno la quota maggiore sul totale dei volumi transati ma risulta anche evidente un ritorno degli investitori nazionali con una ripresa degli investimenti da parte dei medi e piccoli gruppi familiari italiani che hanno un peso maggiore in percentuale in termini di hotel transati (si veda anche altro articolo di *BeBeez* su uno studio di Crif sul settore).

"Le catene alberghiere hanno fame di acquisizioni in gestione anche in destinazioni secondarie e si stanno attrezzando con nuovi marchi e sottomarchi per entrare in nuovi mercati, anche con conversioni di strutture esistenti o di immobili da uffici in hotel. Aumenta dunque il volume di massa degli investimenti potenziali anche per nuove modalità di sviluppo attraverso partnership o affiliazioni".

C'è quindi spazio anche per risolvere i problemi delle banche che hanno sui loro libri non solo i crediti deteriorati garantiti da cosiddetti trophy asset ma anche da immobili più "normali".

A fare notizia, però, sono i tanti casi come quello del **gruppo Boscolo** che, gravato da 320 milioni di euro di debiti, nell'aprile 2017 è passato sotto il controllo del fondo **Varde Partners**, che è diventa dunque proprietario di nove hotel di lusso di cui otto di proprietà diretta a Roma, Venezia (l'iconico Hotel dei Dogi), Firenze, Nizza, Budapest, Praga e uno in affitto a Milano (si

Co-sponsors BeBeez

Partners BeBeez

Tag

Ardian - Bain Capital - Blackstone - Bond - ExtraMot Pro - Fintech - Investindustrial - Ipo - KKR - Leanus - Minibond - Npl - Pmi - Private Debt - Private Equity - Real Estate - Spac - Startup - Unicredit - Venture Capital

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

veda altro articolo di *BeBeez*).

E c'è stato poi il caso del **Casta Diva Resort&spa**, un luxury hotel sulle rive del lago di Como, che dallo scorso anno è di proprietà di fondi di **Attestor Capital**, dopo che il gruppo britannico specializzato nel turnaround ha comprato da più banche italiane i crediti deteriorati che queste vantavano verso Hotel Residence Club & spa, la società che dal 2010 era proprietaria dell'hotel e che a fine 2016 aveva una posizione finanziaria netta negativa per oltre 90 milioni a fronte di ricavi per soli 9,4 milioni (si veda altro articolo di *BeBeez*). Quell'investimento, però, promette bene, visto che lo scorso agosto il gruppo **Mandarin Oriental** ha rilevato la gestione dell'hotel.

Mentre lo scorso gennaio **Danieli Property**, la società che fa capo all'immobiliarista **Giuseppe Statuto**, ha rimborsato ad **Apollo** l'ultima rata da 94 milioni di euro del debito che il fondo aveva acquistato da **Mps** nell'estate 2017 (si veda altro articolo di *BeBeez*). Montepaschi aveva infatti finanziato l'immobiliarista quando nel 2004 aveva comprato l'hotel da Starwood per 242 milioni finanziato per 170 milioni da un pool di tre banche. I soldi per rimborsare Apollo li ha peraltro messi un altro fondo britannico, cioè **The Children's Investment Fund (Tci)**, che aveva già finanziato Statuto nell'acquisto del cinque stelle San Domenico di Taormina e che insieme ad Apollo aveva poi acquistato i crediti verso Danieli Property, che oggi ha accettato di riscadenziare in linea con il cash flow dell'attività, che nel 2017 ha fatturato 37 milioni con 13 di ebitda.

E anche le **Terme di Saturnia** hanno avuto i loro problemi, tanto che la società che controlla e gestisce un'immensa proprietà in Maremma (70 ettari), un resort (hotel 5 stelle con 140 stanze e sei bar ristoranti), le terme e il campo da golf da 18 buche, è passata nel portafoglio di **York Capital Management** e della **Feidos** di Massimo Caputi nell'ottobre 2017 dopo essere stata per decenni di proprietà della **famiglia Manuli**, appesantitia da un debito finanziario netto di 19 milioni di euro a fronte di 15,7 milioni di euro di ricavi e un margine operativo lordo di soli 1,27 milioni (si veda altro articolo di *BeBeez*). E a proposito di Terme, sono fallite di recente quelle di Salice, mentre anche quelle di Salsomaggiore non navigano in buone acque.

Andando più indietro nel tempo, nel febbraio 2016 era stato ancora una volta un fondo, **Blue Skye Investment Group**, a risolvere i problemi delle banche esposte verso l'**hotel Bauer di Venezia**, che hanno siglato un accordo di ristrutturazione su 110 milioni di euro di debito in default a fronte dell'immissione da parte del fondo di nuova finanza per altri 20 milioni (si veda altro articolo di *BeBeez*). Sempre Blue Skye nel 2012 aveva ristrutturato 6 milioni di debito dell'**Harry's Bar** a Venezia e comprato il 16% del capitale della holding della **famiglia Cipriani**.

Quanto ai prossimi passaggi di mano di Npl del turismo, sicuramente qualcosa ci sarà nel **portafoglio Sandokan 2** di Unicredit, un portafoglio di crediti deteriorati costituito soprattutto da unlikley to pay immobiliari, quindi secured, che sarebbe la riedizione del progetto Sandokan, varato nell'autunno 2015, che aveva poi portato il gruppo bancario a cartolarizzare un portafoglio da 1,3 miliardi di euro, all'interno del quale si dice per esempio che ci fosse un noto golf club siciliano.

Tag: Deloitte | hotel | immobili | npl | real estate | resort

Share 0 Tweet Share 0 Share 0
Share 0

Iscriviti alla newsletter quotidiana di BeBeez

Il tuo indirizzo email

Acconsento alla raccolta e alla gestione dei tuoi dati in questo sito come descritto nella Privacy Policy *

Dichiaro di avere più di 16 anni *

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.