



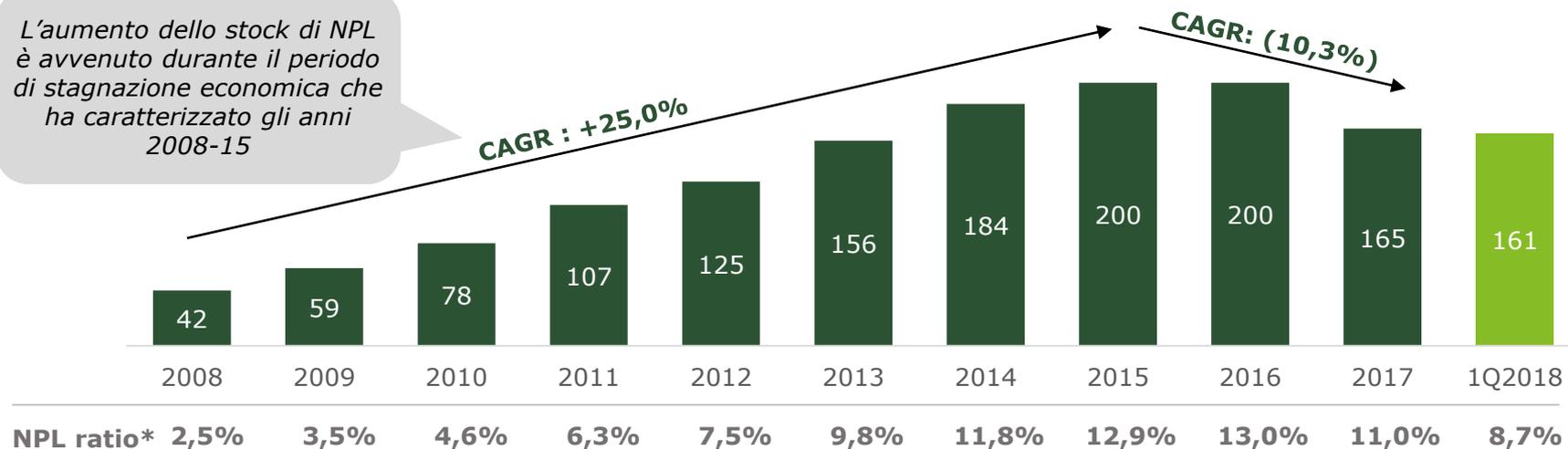
Gli NPL nel settore del turismo

18 settembre 2018

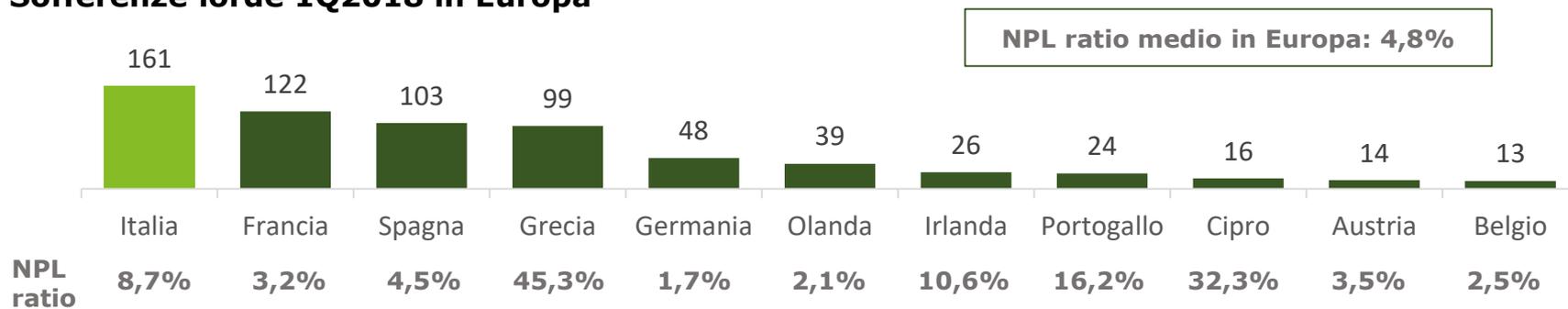
Il mercato italiano degli NPL: i volumi

Trend sofferenze lorde 2008-2017 in Italia

L'aumento dello stock di NPL è avvenuto durante il periodo di stagnazione economica che ha caratterizzato gli anni 2008-15



Sofferenze lorde 1Q2018 in Europa



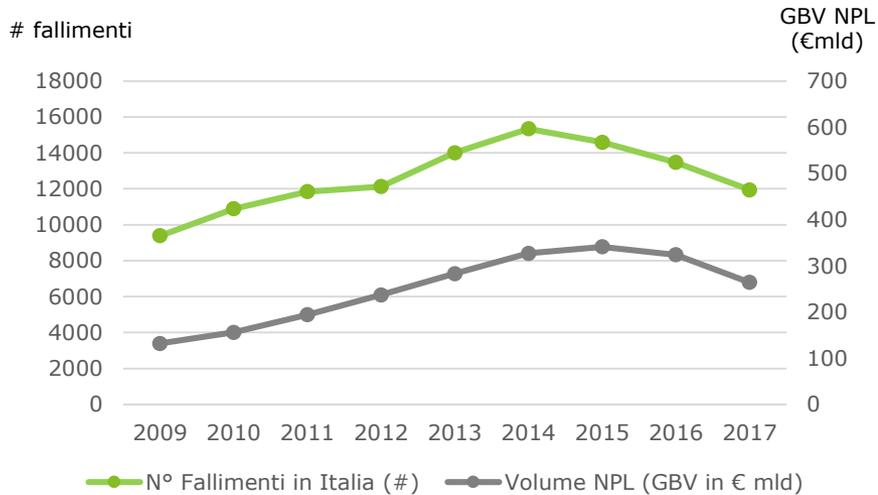
Fonte: Elaborazioni su dati Banca d'Italia e ECB Banking Supervision

*NPL ratio : Sofferenze lorde su Impieghi lordi

Dati in Euro mld

Il mercato italiano degli NPL: trend procedure fallimentari

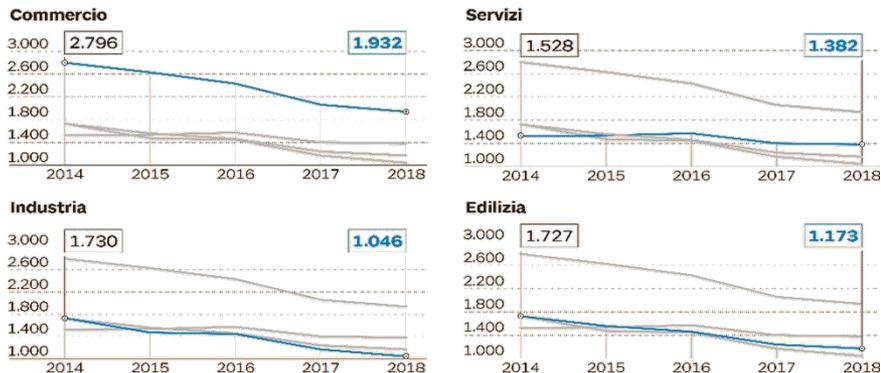
Trend dei fallimenti e degli NPL in Italia



Fonte: Elaborazioni Deloitte su dati Banca d'Italia e CRIF

Mappa dei fallimenti per settore

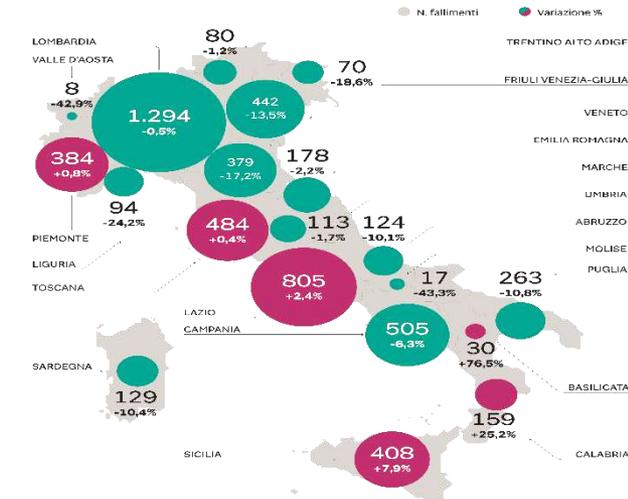
Numero fallimenti



Fonte: Elaborazioni Sole24ore su dati Cribis e Dun&Bradstreet

Mappa dei fallimenti per regione

Numero fallimenti 2018 e variazione 2018/2017

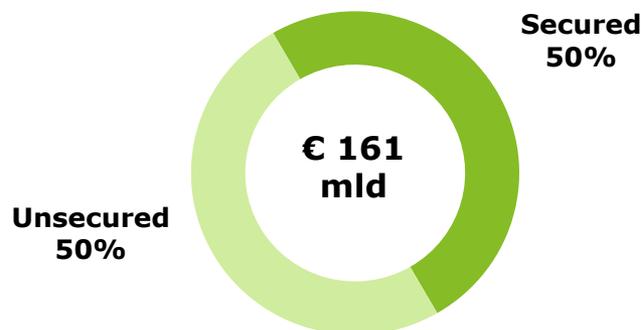


Fonte: Elaborazioni Sole24ore su dati Cribis e Dun&Bradstreet

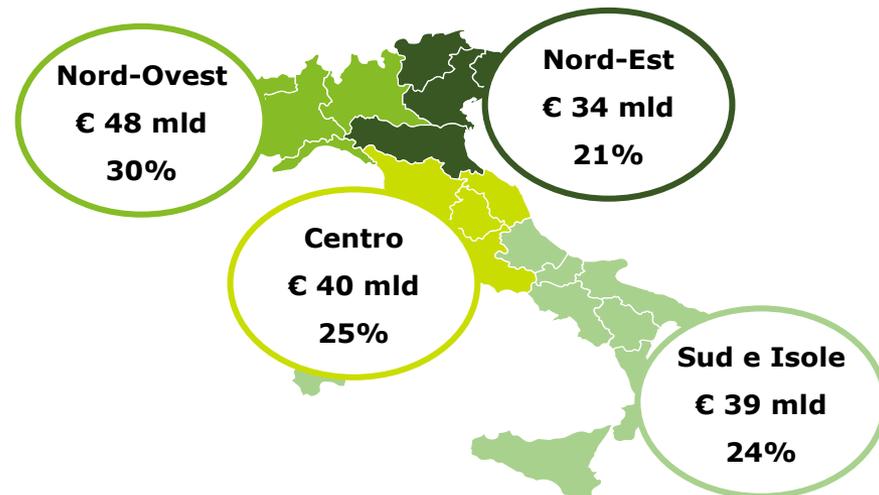
- ✓ I segnali di ripresa economica registrati negli ultimi anni hanno favorito una riduzione del numero di fallimenti per tutti i settori economici, anche se in alcune regioni italiane si osserva ancora un trend crescente
- ✓ Le favorevoli condizioni dei mercati finanziari (disponibilità di liquidità, bassi tassi d'interesse e ripresa valori immobiliari) unite alle linee guida regolamentari hanno indotto il sistema bancario a ridurre lo stock di crediti deteriorati attraverso operazioni di cessione pro soluto e/o di cartolarizzazione

Il mercato italiano degli NPL: composizione degli stock

Breakdown sofferenze per secured/unsecured



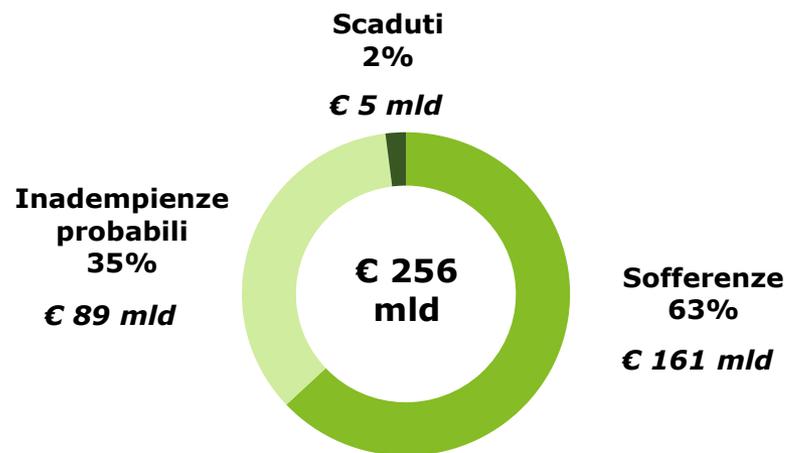
Breakdown sofferenze per area geografica



Breakdown sofferenze per tipologia di debitore

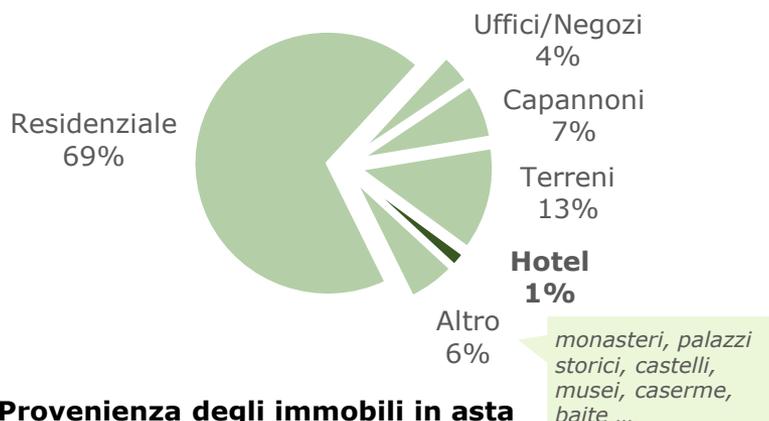


Breakdown per tipologia di deteriorato

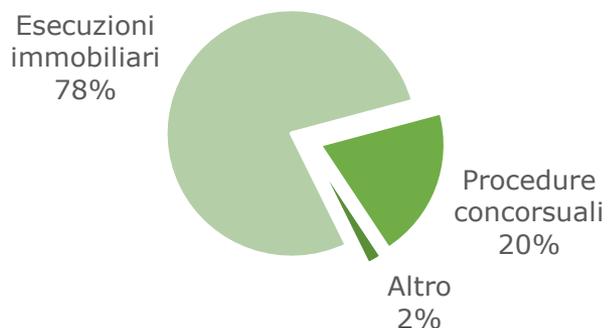


Le aste immobiliari: tipologie di immobili e distribuzione geografica

Tipologia degli immobili in asta in Italia

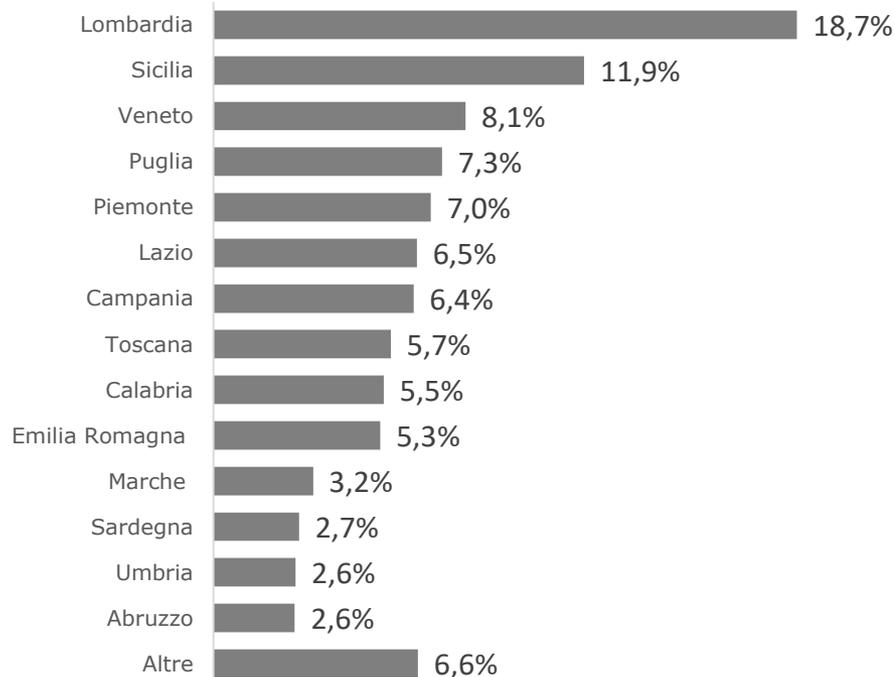


Provenienza degli immobili in asta



Distribuzione per regione degli immobili in asta in Italia

234.430 Immobili in asta in Italia nel 2017



Fonte: Elaborazioni Deloitte su dati Astasy e OsservatorioT6

Fonte: Elaborazioni Deloitte su dati Astasy e OsservatorioT6

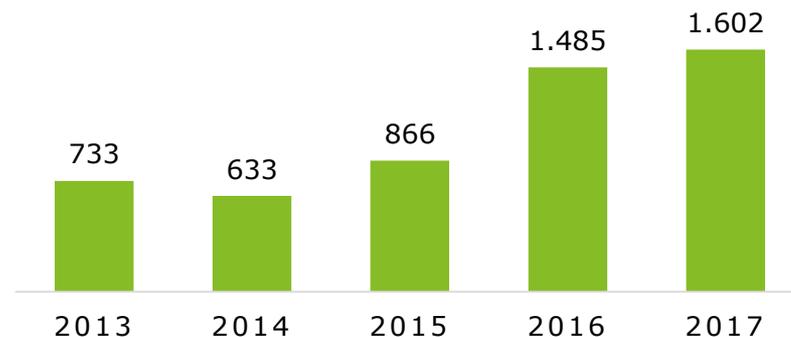
- ✓ Nello scenario Italiano gli hotel rappresentano l'1% degli immobili in asta nel 2017: una quota significativa delle sofferenze interessate da collateral di tipo ricettizio alberghiero viene negoziata come "single name" sul mercato con trattative riservate con i principali investitori
- ✓ Hotel e altri immobili che potrebbero essere convertiti in strutture ricettizie (monasteri, palazzi storici, castelli ...) per lo più sono distribuite nelle regioni con i più elevati flussi turistici

Settore turistico-alberghiero italiano: key data

Principali dati del 2017

- ✓ Gli investimenti nel settore alberghiero nel 2017 sono pari a **€ 1,6 miliardi**, di cui quelli internazionali ricoprono più del 60% pari a € 1,1 miliardi.
- ✓ Si è registrata una crescita dei volumi di investimento del **7,2%** dal 2016.
- ✓ Circa **60 milioni** di turisti dall'estero.
- ✓ Il tasso occupazionale medio degli alberghi si aggira attorno al 69%, con punte dell'81% a Napoli.
- ✓ *Il turismo in Italia rappresenta l'11,8% del PIL nazionale e il 12,8% dell'occupazione*

Volumi di investimento nel settore alberghiero (€mln)



Trend storico degli arrivi in Italia

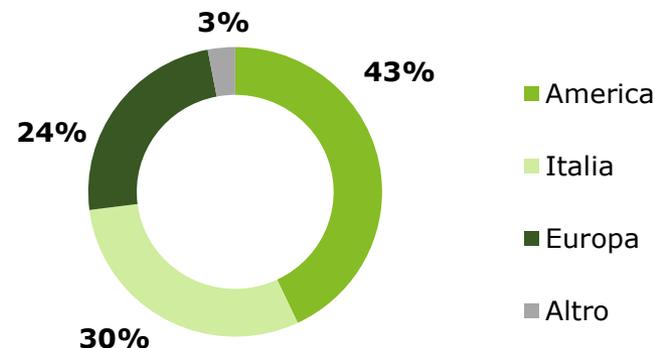
Arrivi annuali*

Dati in milioni



Composizione degli investimenti

Breakdown per provenienza geografica dell'investitore

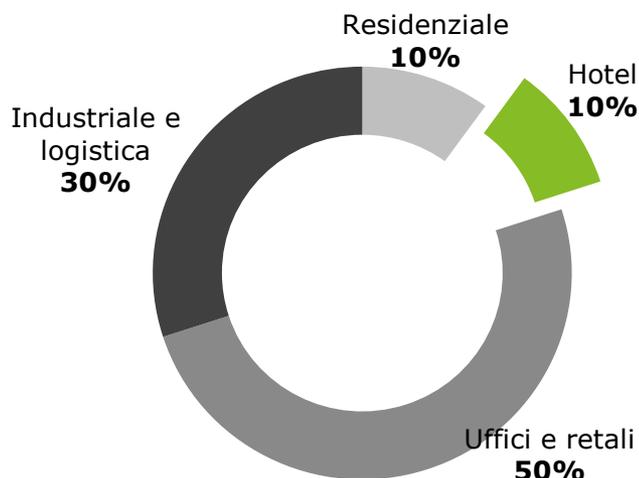


*Rilevate su alberghi e strutture ricettizie simili

Fonte: Istat

NPL nel settore alberghiero italiano

Collateral a garanzia del credito



Percentuali medie di recupero del credito

NPL con un collateral immobiliare di elevato interesse economico (es. appartamento in grande città)

50-60%

NPL relativi a bancarotta aziendale senza asset a garanzia del credito

5-6%

- ✓ Il 50% del credito deteriorato del mercato italiano è garantito da immobili
- ✓ Il **10% delle garanzie di tipo immobiliare** a copertura degli NPL italiani è rappresentato da **immobili a destinazione turistico-ricettiva**
- ✓ Il mercato degli **NPL secured nel settore del turismo** è attualmente pari a circa **€13-15 miliardi** in termini di GBV

NPL nel settore alberghiero italiano

Alcuni esempi

Värde
PARTNERS

**Hotel dei Dogi
del gruppo Boscolo**



**ATTESTOR
CAPITAL LLP**

**Il complesso Casta
Diva sul Lago di Como**



**YORK
CAPITAL
MANAGEMENT**

Terme di Saturnia



- ✓ Alcuni dei più grandi Investitori globali hanno già manifestato interesse per gli investimenti in NPL legati al mondo alberghiero
- ✓ Logica del **Trophy Asset**
- ✓ Occorre un valido supporto consulenziale sia di portfolio advisory che di real estate advisory

Altri operatori attivi nel mercato



Davidson Kempner
Capital Management LLC

Blackstone

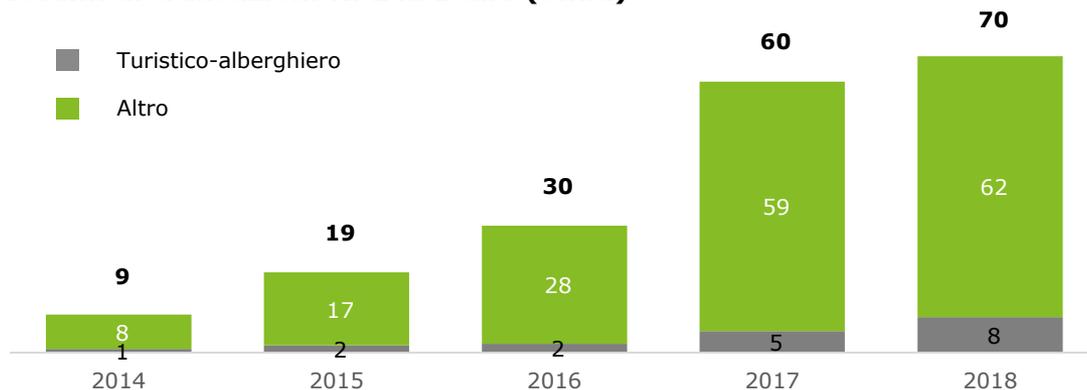


- ✓ Un mercato interessante monitorato con attenzione dai principali operatori del settore

NPL del turismo: transazioni nel mercato italiano

- ✓ Il mercato degli NPL in Italia negli ultimi anni è stato molto attivo e, considerando che il 10% degli NPL è relativo al settore del turismo stimato in crescita, l'investimento negli NPL del turismo si rivela oggi una potenziale opportunità.

Volumi di transazioni NPL in Italia (€mld)



Le transazioni che hanno riguardato il settore turistico-alberghiero hanno superato gli **€18mld** negli ultimi anni e risultano in crescita con picchi del 15% dei volumi ceduti

- ✓ Il tradizionale mercato degli NPL in Italia ha riguardato soprattutto portafogli di sofferenze misti (*corporate e retail, unsecured e secured*)
- ✓ Le transazioni più premianti in termini di pricing sono quelle in cui vengono individuati sub-portfolios omogenei dal punto di vista dell'asset posto a garanzia consentendo il coinvolgimento di operatori specializzati. In media il **beneficio in termini di pricing è pari al 10-20%** (i.e. fino a 5-6 punti percentuali in termini di prezzo su GBV) rispetto ai portafogli tradizionali che non presentano una chiara composizione per asset class.
- ✓ Di recente si sta sviluppando anche il mercato delle inadempienze probabili (UTP), che offre l'opportunità di riscattare contratti non ancora risolti con potenziali upside nella valorizzazione e conseguentemente nel pricing dei crediti deteriorati, con punte di prezzi ben **al di sopra del 40%** in termini di prezzo su GBV.

Principali strategie di investimento negli NPL del turismo



- ✓ Non esiste una strategia univoca nella gestione degli NPL: sul mercato italiano si sono affacciati una molteplicità di operatori internazionali e domestici che si contraddistinguono per track record e *market appetite*
- ✓ Per massimizzare i ritorni è necessario scegliere la strategia più adatta per ciascuna asset class
- ✓ Sia lato buy side che lato sell side è necessario avvalersi di consulenti specializzati nella valutazione e valorizzazione degli asset

NPL nel settore alberghiero italiano – Case History 1

Esperienza Hotel dei Dogi (gruppo Boscolo) – Venezia



ID	Hotel dei Dogi
Tipologia	Hotel di lusso
Stelle	5
Camere	n/a
Stato	Aperto, in ristrutturazione nell'autunno 2018
Finanziatore	Värde Partners

Operazioni di Värde Partners

- Ha acquistato 350 milioni di euro del debito bancario della catena Boscolo dalla famiglia proprietaria.
- Prospetta di investire tra gli 80 e i 90 milioni di euro nel rinnovamento delle strutture.
- In seguito all'accollo dei debiti, acquista nove Hotel, tra cui Hotel dei Dogi.

L'hotel dei Dogi rappresenta un'eccezione, infatti gli immobili di grande prestigio e fascino rappresentano soltanto il 5% del mercato dei prestiti non performing

NPL nel settore alberghiero italiano – Case History 2

Esperienza Hotel Le Seriole – Asola (Mantova)



ID	Le Seriole
Tipologia	Hotel di provincia
Stelle	3
Camere	10
Stato	Chiuso-Default
Finanziatore	Monte dei Paschi di Siena

Elementi chiave:

- Messo all'asta per cinque volte consecutive, senza offerte da parte di investitori.
- Prezzo diminuito del 79%.

Per l'hotel Seriole l'unica soluzione è la liquidazione

NPL nel settore alberghiero italiano

Key points



Il mercato immobiliare italiano esercita una **forte attrazione per gli investimenti**, soprattutto esteri



Alcuni **investitori esteri hanno già investito** in asset ricettizi italiani attraverso l'acquisto di **NPLs**



I **trend del turismo mondiale** e in Italia sono **in crescita**: emergono nuove nicchie di mercato come il turismo culturale



Nell'attuale momento storico il mercato dei crediti in sofferenza è attivo e si assiste allo **sviluppo del mercato degli UTP**; fra qualche anno lo stock di crediti deteriorati si ridurrà per effetto di cessioni e cancellazioni e pertanto anche **l'offerta di investimenti alternativi sarà ridotta**



Il **10% delle garanzie immobiliari** sottostanti agli NPLs secured italiani è di **tipo ricettizio**



Occorre il **supporto di partner** competenti in **portfolio advisory** e **real estate advisory** per la valorizzazione di tali asset