

NPL: UN ANNO DI (IPER)ATTIVITÀ E FERMENTO

12 mesi di rassegna stampa dedicata al tema non-performing loans e real estate

di Simone Luchini

Nell'approfondita analisi che trovate nel **PDF allegato**, ci siamo concentrati su quanto il 2013 ci ha portato in termini di attività, convegni, discussioni, avvenimenti vari relativamente al tema dei non-performing loans e real estate, quindi delle garanzie ipotecarie sottostanti ai prestiti deteriorati erogati dagli istituti di credito nelle varie tipologie.

L'anno che sta per terminare è stato, almeno dal punto di vista del fermento e delle innovazioni studiate o prodotte, sicuramente più 'performing' dei crediti stessi, che invece, secondo i dati di Banca d'Italia, si sono deteriorati in misura sempre maggiore, portando a un aumento delle sofferenze bancarie e quindi conseguentemente delle procedure di vendita forzata (aste immobiliari) e delle procedure concorsuali, riportando purtroppo una diminuzione sempre maggiore delle aggiudicazioni (vendite).

Il 2013 è stato sicuramente un anno che ha prodotto tanto, sia come discussioni (articoli di stampa, convegni, studi di consulenti) che come nuove attività, nuove società o riposizionamenti di società esistenti, nuovi servizi e soprattutto una maturata consapevolezza dell'entità del problema, dei possibili strumenti a disposizione degli attori (principalmente banche, società immobiliari ed enti pubblici) e di alcune soluzioni che potrebbero essere messe in atto in tempi più o meno brevi. Senza voler in questa sede proporre ulteriori spunti o giudicare quelli forniti da altri, ci limitiamo a ipotizzare che l'anno che verrà potrebbe portare interessanti novità a tutti i livelli, con operazioni che, in qualche cosa, potrebbero perfezionarsi già entro la fine dell'anno.



SIMONE LUCHINI

Simone Luchini si occupa da qualche anno, con funzioni di responsabilità, dei servizi immobiliari legati alle garanzie ipotecarie sui crediti problematici di uno dei principali gruppi bancari italiani. Da 10 anni nel settore immobiliare, ha un MBA alla LUISS di Roma e una laurea a pieni voti in Scienze Politiche. È inoltre membro della Royal Institution of Chartered Surveyors ed è un appassionato cultore della materia trattata, con particolare specializzazione nel settore delle procedure esecutive.



SCARICA L'ALLEGATO

di Simone Luchini

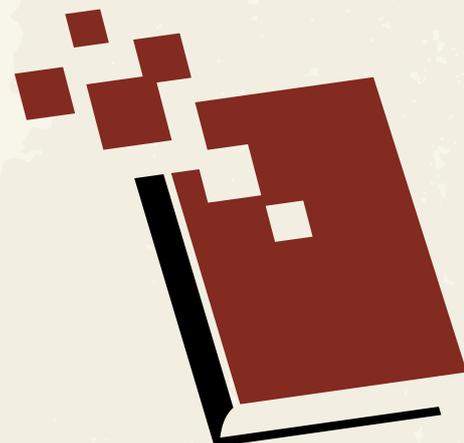
Ho preso come punto di partenza per questa carrellata di rassegna stampa un articolo de **Il Settimanale** de **il Quotidiano Immobiliare** del 22 dicembre 2012, circa un anno fa, che introduce il tema della 'valorizzazione degli attivi immobiliari non-performing', citando cartolarizzazioni e reoco (real estate owned company).

Il primo quotidiano che nell'anno nuovo affronta il tema di cui ci occupiamo, anche se in ottica più 'retail', è il **CorrierEconomia**, che in data 11 febbraio propone l'argomento 'aste immobiliari' spiegando l'innovazione introdotta dai Notai con la piattaforma di aste telematiche.

Segue a ruota il 16 febbraio del 2013, un articolo di **Milano Finanza** a firma di due partner di BCG (**Boston Consulting Group**), che riprende il tema della crucialità della gestione degli **immobili a garanzia dei crediti**, suggerendo (soprattutto alle banche) possibili soluzioni strategiche con la finalità di riuscire ad alienare i cespiti a garanzia dei prestiti deteriorati, con o senza l'acquisto diretto da parte dell'istituto.

Nello stesso giorno **Il Settimanale** de **ilQI** propone un intervento di **Polis Fondi SGR** che racconta la propria soluzione al problema, cioè la creazione dei 3 fondi immobiliari '**Asset Bancari**'. Un segnale sicuramente concreto del fermento di cui dicevamo in premessa.

Pochi giorni dopo, il 19 febbraio, si ritorna sull'argomento sostenendo, a seguito di alcune interviste a dirigenti di SGR, che è in crescita l'interesse di quest'ultime per i loans immobiliari. Si continua il 20 febbraio, quando **Milano Finanza** riporta una notizia su **UniCredit** e il piano **Mediobanca** per lo smobilizzo



dei crediti dubbi, con il coinvolgimento di tutte le principali banche italiane (senza considerare però l'ipotesi di una bad bank). Le strategie proposte da Mediobanca sembrano però non essere le sole a fornire spunti di discussione alle banche, perché anche società di consulenza e banche d'affari propongono le loro soluzioni al tema dei crediti in sofferenza.

Poi ci pensa Guglielmo Pelliccioli, prima con l'editoriale de **il Quotidiano Immobiliare** del 22 febbraio 'Capitani Coraggiosi', in cui incita tutti gli attori del mercato immobiliare, soprattutto relativamente agli immobili posti a garanzia di crediti inesigibili, a cominciare ad agire innovando e cominciando a proporre, e soprattutto attuare, strategie coraggiose ma che possano in qualche modo aiutare il settore a uscire dalla crisi, sbloccando anche il credito da parte delle banche. Il concetto è ripreso e sviluppato, anche con proposte concrete, nel successivo numero de **Il Settimanale** del 23 febbraio 'Idee per il **credito non performing**'.

I primi di marzo, sempre su **Il Settimanale** de **ilQI, Nomi-sma** elabora alcuni dati (fonte: **PriceWaterHouse Cooper**) sui **non-performing loans**, confrontando l'Italia con i maggiori Paesi europei. L'aumento percentuale, dal 2008 al 2011, in Italia raggiunge la cifra del 155% (la più alta dopo l'Irlanda), anche se il volume delle sofferenze italiane è minore che nei Paesi del confronto.

Sempre a inizio marzo e sempre **Il Settimanale** esce con un articolo sui **'crediti incagliati** e il rilancio del **mercato immobiliare**', seguito il 3 marzo dalla rivista **Monitorimmobiliare**, che pubblica un intero numero, la **Review**, dedicata al tema del momento: la copertina si intitola: **'Bank distressed assets: risk and opportunities'**, con interviste a dirigenti di aziende immobiliari, economisti, legali, che portano ulteriori testimonianze in materia.

Il 23 marzo è di nuovo la rivista settimanale de **ilQI** a uscire con un ulteriore articolo sulla **'gestione attiva dei distressed assets bancari'**. Si ribadisce l'aumento delle sofferenze, l'enorme



Il tema NPL e RE interessa operatori, pensatori, strateghi, giornalisti, consulenti e ognuno prova a ipotizzare quale potrebbe essere la migliore strada per le banche per liberarsi di tutto o parte del pesante fardello dei crediti inesigibili, migliorare i ratio patrimoniali e poter quindi tornare a erogare credito così che si possa anche contribuire all'uscita dalla crisi.



stock di immobili che sono a garanzia di crediti deteriorati, e che saranno oggetto di vendita forzata in procedure esecutive e concorsuali, con l'aggiunta degli asset rimpossessati dalle società di leasing a seguito di risoluzione del contratto di finanziamento.

La primavera 2013 si conferma quindi come uno dei momenti di maggiore attività del settore, dal momento che ad aprile anche **Milano Finanza** pubblica un altro articolo che propone una soluzione innovativa all'ormai onnipresente tema degli incagli e delle sofferenze bancarie: 'Un possibile rimedio al nodo incagli bancari'. In questo articolo si discute sull'efficacia di alcune possibili soluzioni, peraltro già adottate da alcune banche, e si propone quale dovrebbe essere l'ambito di focalizzazione, cioè la vendita assistita (**mandato a vendere**) con la pubblicizzazione nelle filiali bancarie degli immobili ipotecati in vendita, con lo scopo anche di disintermediare altri operatori.

Il tema evidentemente sta scaldando operatori, pensatori, strateghi, giornalisti, consulenti e ognuno prova a ipotizzare quale potrebbe essere la migliore strada per le banche per liberarsi di tutto o parte del pesante fardello dei crediti inesigibili, migliorare i ratio patrimoniali e poter quindi tornare a erogare credito così che si possa anche contribuire all'uscita dalla crisi.

A riprova che questi sono mesi davvero intensi per chi si interessa di crediti in sofferenza garantiti da ipoteche, si legge su **Il Sole 24 Ore** che una società torinese si è specializzata nella **compravendita di immobili pignorati**, offrendo consulenza sia al venditore che sta subendo l'asta sia al compratore interessato a un immobile subastato. Un analogo articolo lo si potrà leggere nel settembre dello stesso anno.

Il 10 aprile poi anche uno dei più conosciuti attori del real estate italiano, l'ex amministratore delegato di Pirelli Real Estate e attualmente socio di Arpe in Sator Immobiliare, **Carlo Puri Negri**, come si apprende da **Milano Finanza**, annuncia di debuttare nel business dei **crediti in sofferenza** entrando in possesso del 25% di Bleufactor, attiva nel settore dal 2010 (anche



Il 2013 è stato un anno che ha prodotto tanto, sia come discussioni che come nuove attività, nuove società o riposizionamenti di società esistenti, nuovi servizi e soprattutto una maturata consapevolezza dell'entità del problema, dei possibili strumenti a disposizione degli attori e di alcune soluzioni che potrebbero essere messe in atto in tempi più o meno brevi.

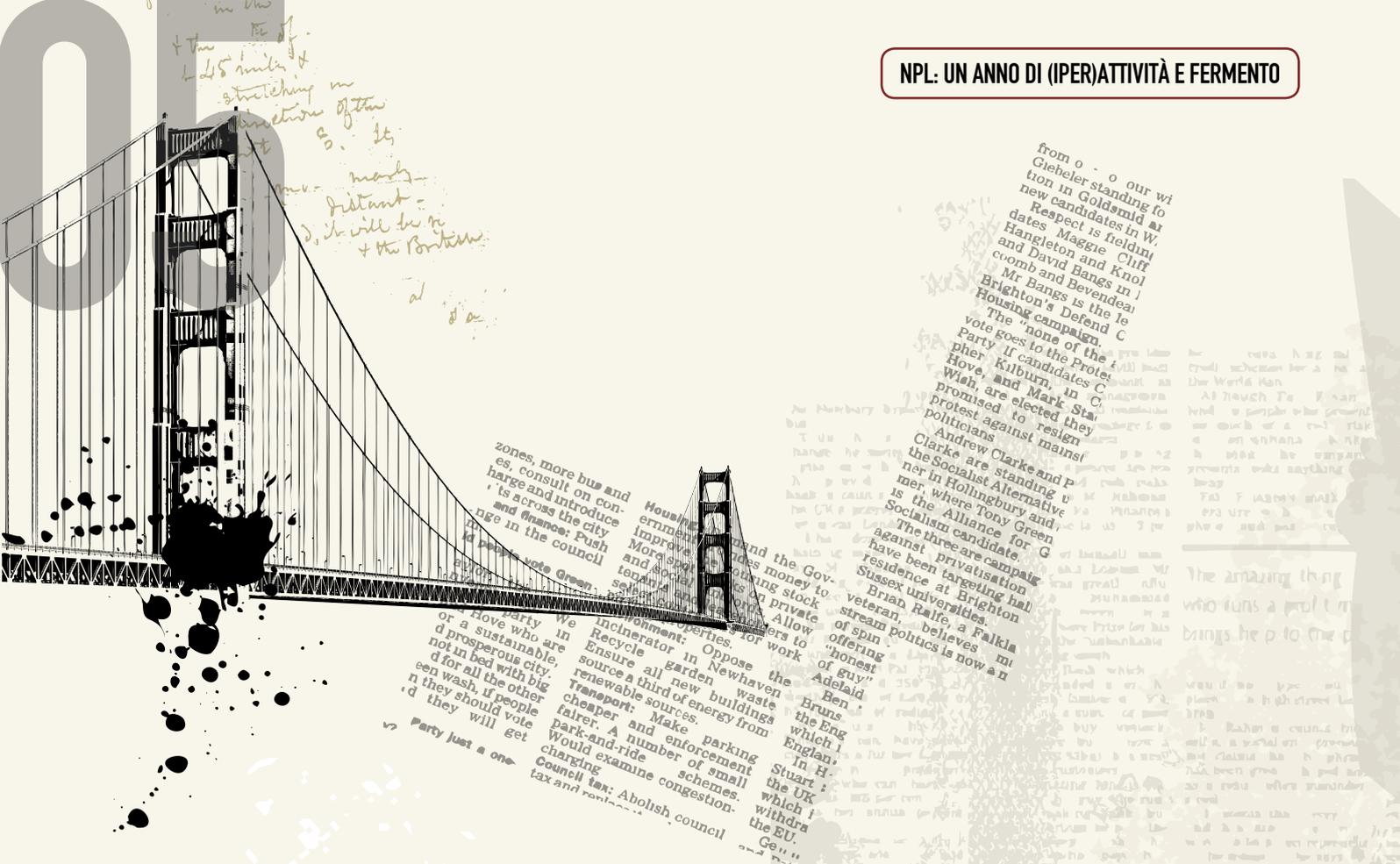


se prevalentemente sui crediti chirografari di piccolo importo). Dopo solo 3 giorni, **Milano Finanza** ripropone il tema caldo intitolando un articolo di 2 pagine: '**Banche real estate**: per gli istituti di credito il tema è che fare degli immobili derivanti dai crediti in sofferenza. Ecco le ricette adottate'. Dopo le doverose premesse sul quadro economico e statistico, si arriva a ipotizzare la creazione, da parte delle banche, di società ad hoc (**Re-oco**) che si ricomprino gli immobili che altrimenti vedrebbero il loro valore deprezzarsi inesorabilmente a seguito delle aste deserte. L'articolo contiene delle imprecisioni (UniCredit Real Estate non esiste più come legal entity, in quanto è confluita in UniCredit Business Integrated Solutions e inoltre non si occupa del business a sostegno dei crediti in sofferenza, in quanto questo compito è svolto da un'altra società dello stesso gruppo bancario), ma è comunque ancora una volta la prova che anche le società di consulenza hanno fiutato il terreno fertile della tematica del momento e cominciano a rilasciare interviste ipotizzando analisi e rimedi. Prima era stato Boston Consulting Group, adesso è **Roland Berger**, in futuro sarà **AlixPartners**. Ma tutte le maggiori vogliono giustamente essere della partita.

A fine maggio irrompe sul mercato un nuovo operatore: **Il Sole 24 Ore** riporta la notizia della nascita di **Primus Partners**, operatore attivo nel settore 'dell'**immobiliare**, dei **non performing loans** e del **turnaround** delle aziende in crisi. La società tornerà a far parlare di sé su **Milano Finanza** del 22 giugno e anche in altre occasioni, tra cui a fine estate, il 30 agosto, quando **Il Mondo** titola '**Non performing loans: Nagentropy si allea a Primus Partners**'. Avremo ancora modo di citare questa società in seguito, visto che la vedremo coinvolta direttamente. Inoltre, i mesi da marzo a giugno vedono la pubblicazione su **Il Settimanale** de **il Quotidiano Immobiliare** di una serie di articoli esplicativi e molto dettagliati sulle **modalità di acquisto in asta**, sulle **procedure esecutive**, sulla valutazione e sulla **due diligence dell'immobile subastato**, sulle formalità da eseguirsi dopo l'acquisto, e tematiche relative, segno ulteriore dell'interesse del mercato, sia istituzionale che retail, dell'argomento trattato.



DALLA TAVOLA DEI CONTENUTI



Sempre sulla rivista appena citata compaiono ulteriori interventi in materia, il 6 e il 13 luglio si parla infatti del neonato fondo **'Asset bancari III'** di **Polis Fondi SGR** e della società che gli fornisce servizi di valutazione (**Yard Credit Management**). La notizia è ripresa anche da **Milano Finanza** che ne parla l'11 luglio, giorno in cui si annuncia anche il collocamento del fondo **Securis Real Estate II** di **Beni Stabili Gestioni SGR**, dedicato a immobili rivenienti da contratti di **leasing risolti**.

Prima della pausa estiva, il 4 luglio sull'inserto **Casa24** de **Il Sole 24 Ore** si ha l'"ultima chiamata per gli istituti italiani: **svalutare gli asset immobiliari prima di arrivare alla bad bank**'. Il tema centrale è appunto il repricing degli immobili sul mercato, che però deve passare necessariamente da una svalutazione a bilancio delle sofferenze bancarie.

Nello stesso giorno, un'altra notizia importante che dimostra l'interesse anche di fondi esteri per il settore dei crediti anomali è quella riportata da **Il Sole 24 Ore**, che scrive: 'Nel radar dei grandi fondi la **Ugc Banca di UniCredit**'. Nell'articolo si citano fondi esteri come **Blackstone**, **Cerberus** e **Marathon** interessati a una partnership, o addirittura a rilevare perfino una quota, della società del gruppo UniCredit dedicata alla gestione e al recupero dei crediti problematici.



Agli articoli di stampa raccolti e ricordati si sono intervallati importanti convegni a tema, a partire da quello del 10 ottobre 2012 a Milano organizzato da NCTM e ilQI, 'Strategie e strumenti di gestione degli asset bancari'.



L'estate, a parte la citata notizia del 30 agosto su **Primus Partners**, passa in silenzio senza alcuna notizia di rilievo, ma puntualmente tra settembre e ottobre si scaldano di nuovo i motori in vista del periodo novembre-dicembre che come vedremo sarà abbastanza denso di avvenimenti.

Ci pensa **Deutsche Bank** a riportare di nuovo all'attenzione della stampa il mondo dei non performing loans: il 25 settembre **Milano Finanza** batte la notizia che la banca tedesca ha avviato un progetto a **garanzia dei crediti ipotecari in sofferenza** e tramite la società '**Vesta Real Estate**' ricomprerà gli immobili di pregio alle aste per poi ricollocarli sul mercato, evitando così ulteriori svalutazioni del credito.

Il giorno successivo, un'altra notizia ci ribadisce la presenza di **Prelios** nel settore: il 26 settembre su **Casa24** de **Il Sole 24 Ore** si dice che **Prelios Credit Servicing**, la società guidata dall'amministratore delegato Riccardo Serrini, ha selezionato 460 professionisti per agevolare la **risoluzione dei crediti in sofferenza**, tramite **l'accompagnamento in asta** dei clienti interessati a partecipare.

A fine ottobre, il 25 per la precisione, esce un articolo su **Il Mondo** che racconta della nascita di una nuova società, **Mb real estate**, che vede insieme due noti personaggi dell'immobiliare italiano, **Massimo Caputi** (attualmente Presidente di Prelios ed ex amministratore delegato di Fimit SGR) e **Daniel Buaron** (ex First Atlantic Real Estate), già artefici della nascita della prima SGR italiana IDeA Fimit. A quanto si legge, la società opererà nei settori critici del mercato delle case: **non performing loans**, **aste giudiziarie** e **procedure concorsuali**. Come si poteva intuire da tutto il fermento primaverile, adesso si stanno concretizzando già una serie di attività specifiche miranti a portare nuovi servizi e nuovi prodotti in un mercato sicuramente ancora immaturo e comunque che può concedere spazio ancora a molti attori a venire.

Prima della fine del mese di ottobre viene anche alla luce una



breve guida gratuita pubblicata dal **Consiglio del Notariato** e dalle associazioni dei consumatori che tratta l'argomento delle **aste immobiliari**, toccando (anche se senza particolari approfondimenti tecnici) sia l'argomento delle procedure esecutive in tribunale, sia le vendite degli enti pubblici tramite asta o procedura competitiva. La pubblicazione, inserita nell'utile collana 'Le Guide per il Cittadino', vuole rappresentare un contributo da parte di un soggetto istituzionale alla problematica sempre più diffusa del fenomeno delle aste deserte e della diffusa diffidenza del pubblico verso il mondo delle **vendite forzate in tribunale**.

Il 28 ottobre, **Prelios Credit Servicing** dichiara di aver siglato, negli ultimi 5 mesi, 5 importanti mandati con banche di piccole e grandi dimensioni. Nello stesso giorno, **Italia Oggi** ripropone un articolo che parla delle aste telematiche lanciate dal **Consiglio del Notariato**, descrivendone il funzionamento e i vantaggi; inoltre, anche **Affari e Finanza** di **Repubblica** ribadisce la problematica delle **sofferenze bancarie**.

Non è ancora finito il mese di ottobre, che il 29 troviamo ancora un'altra notizia significativa: **Beni Stabili** e **Gabetti Property Solutions** (al 50% ciascuna), hanno creato una società sotto forma di consorzio d'impresе con la finalità di **gestire i crediti deteriorati**. La neocostituita società si chiama **NPLs RE Solution** e si avvarrà dell'expertise di tutte le società operative controllate dalle rispettive capogruppo.

Il primo giorno del mese di novembre apprendiamo che **Primus Partners**, società che abbiamo visto nascere a fine maggio e di cui abbiamo appreso alcuni movimenti nei mesi estivi, lancia un nuovo servizio alle banche avvalendosi di una rete di 4.500 agenti immobiliari coordinati tramite piattaforma **Replat** dalla società **RE/Finance**. Gli agenti **accompagneranno all'acquisto in asta** i clienti interessati, con lo scopo di velocizzare la chiusura delle posizioni creditorie che hanno come sottostante gli immobili subastati. Anche **lavoce.info** in data 2 novembre dice la sua per uscire dalla crisi, con la proposta ai grandi istituti di

zones, more bus and
es, consult on con-
harge and introduce
'ts across the city
and finance: Push
-nge in the council
m.
id people vote Green
aylor, the city's
nvener, said: "We
only party in
and Hove who are
d prosperous city.
not in bed with big
d for all the other
een wash, if people
n they should vote
d they will get
Housing: Dema
ernment provid
improve the hot
More spot checks
and social landlo
tenants and leaseh
select contractors f
on their properties
Environment: Oppos
Recyclerator in Newth
Ensure all new build
source a third of energy fr
renewable sources.
Transport: Make parkin
cheaper. A number of small
park-and-ride
Would examine congestion-
charging schemes.
Council tax: Abolish council
tax and replace it with a

credito di costituire una società (a struttura consortile) cui **trasferire la gestione delle posizioni in sofferenza** attraverso la **cessione dei crediti** o contratti di servizio.

Il 18 novembre viene pubblicata un'altra notizia relativa a uno dei soggetti che sono stati tra i primi a specializzarsi nel settore, molti anni fa. Ci riferiamo a **Fonspa Bank**, già **Credito Fondiario**, controllato da **Morgan Stanley**. Si perfeziona, con l'ok della Banca d'Italia, il passaggio del 100% del capitale da Morgan Stanley a **Tages Holding SpA** (85%) e **Harvest Investment Partners Bv** (6,75% in proprio e 8,25% tramite la controllata Harvip Investment SpA). L'articolo dice che "non si esclude per Fonspa una focalizzazione del core business del **servicing delle operazioni di cartolarizzazione** e sui **crediti non performanti** (non performing loans)".

Reuters in data 19 novembre ricorda che le banche potrebbero ricominciare a breve a cedere le sofferenze, confermando poi, in occasione delle visita di Saccomanni negli Stati Uniti ai primi di dicembre, la notizia di investitori stranieri specializzati in grado di aiutare le banche a liberarsi velocemente del peso di crediti in sofferenza con soluzioni privatistiche e senza creare 'bad bank'.

Il mese di dicembre continua a riproporci articoli sull'argomento, infatti **Il Sole 24 Ore**, il giorno 2, chiama in causa alcuni investitori e fondi stranieri di private equity (tra cui **Fortress, Goldman Sachs, Blackstone**) che sarebbero interessati al mercato italiano dei crediti deteriorati.

Pochissimi giorni dopo, il 5 dicembre, torna alla ribalta la società **Primus Partners** che, secondo **Milano Finanza**, sarebbe in 'pole position' per l'acquisizione dal **Banco Popolare** di un pacchetto di crediti problematici di circa 4 mld di euro di valore, appartenente alla controllata **Release SpA**.

Ci pensa poi **MPS** a presentare una soluzione innovativa, infatti **Il Mondo** del 6 dicembre riporta la notizia che la banca senese



ha in progetto di proporre alla propria clientela 'private' pacchetti di crediti incagliati (cioè 'che si suppone possano essere estinti in un congruo periodo di tempo').

Nella stessa giornata **Il Sole 24 Ore** annuncia la messa online del portale Markagain.it a opera di **Cerved Credit Management** (fino al 2012 denominata Jupiter). La vetrina, già utilizzata per il remarketing di beni di lusso (yacht, automobili e altri mezzi speciali) aggiunge adesso all'offerta anche gli immobili, sempre sopra a un certo valore.

Il 9 dicembre si torna a parlare del problema delle sofferenze, con la notizia, riportata dal sito formiche.net, che '**Ubs** divide in buone e cattive le banche italiane. Report sui crediti deteriorati'.

Per dovere di cronaca, agli articoli di stampa raccolti e ricordati sopra si sono intervallati importanti **convegni a tema**, a partire da quello del 10 ottobre 2012 a Milano organizzato da **NCTM** e **ilQI**, '**Strategie e strumenti di gestione degli asset bancari**'. Poco più di una settimana dopo l'O.S.M.I. Borsa Immobiliare della **Camera di Commercio di Milano** organizzava un corso di formazione su '**Acquistare casa ed immobili in asta**'.

In data 30 maggio 2013 a Milano l'Associazione Giuristi di Diritto Immobiliare (**AGIDI**), presieduta dall'**Avv. Delli Santi**, ha organizzato un convegno dal titolo '**Profili giuridici e finanziari della gestione dei distressed assets**'.

A Bari poco prima dell'estate, il 15 luglio 2013, **e-Valuations** ha curato l'organizzazione di un convegno dal tema sicuramente originale, 'Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie'.

Il 15 ottobre 2013 Iside ha curato a Milano un corso di formazione dal tema '**Gestione, valorizzazione e recupero del Patrimonio Immobiliare delle banche derivante dall'escussione delle garanzie**'.

Sempre a Milano, il 5 dicembre si è tenuto un altro convegno organizzato ancora da AGIDI sul tema: '**Le procedure fallimentari nel Real Estate**'.





Da notare inoltre la 'produzione' di una società di consulenza molto attiva nel settore, **AlixPartners**; nell'ottobre del 2012 hanno organizzato a Milano una tavola rotonda dal titolo provocatorio '**Odi et Amo. Banking e Real Estate: Amore Romantico o Relazione Impropria?**'.

Il 2012 ha visto pubblicare, a opera della stessa **AlixPartners**, altri studi interessanti sia a livello italiano che europeo, che trattano sempre di banche, real estate, e crediti anomali. Nel luglio 2012 ha visto la luce lo studio, in inglese, intitolato '**European Bankaround: The Zombies, The Restructured, and The Rest**', seguito, nell'agosto 2012, da un interessante paper intitolato '**Il Mattone Prima Della Tempesta**', in cui si ipotizzava, tra le varie soluzioni al problema delle sofferenze bancarie, anche quella che gli istituti di credito si dotassero della figura del **CREO** (Chief Real Estate Officer) per garantire 'responsabilità di valutazione monitoraggio e gestione attiva di tutti gli asset immobiliari su cui la banca vanta – direttamente o indirettamente – un interesse'.

Inoltre, a ottobre 2012, è anche stato pubblicato un saggio intitolato ironicamente '**Credit, real estate, and npls: the good, the bad, and the ugly**', che analizza le tematiche immobiliari dei principali gruppi bancari europei, i cambiamenti avvenuti, le problematiche riscontrate, i possibili spunti di miglioramento per superare la crisi.