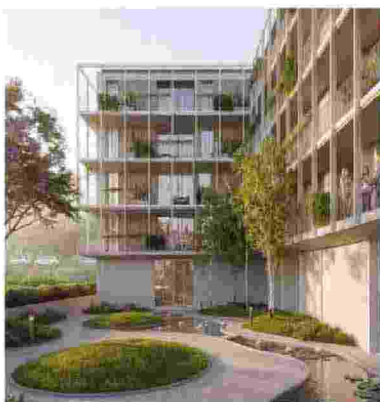


A CURA DI A. MANZONI & C.

EDILIZIA ► BEYOND STRATEGY ADVISORY ORIGINA OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILIARE IN ITALIA

La finanza strutturata applicata al mattone

Beyond Strategy Advisory non costruisce case e non raccoglie risparmio allo sportello. Eppure, dietro un numero crescente di operazioni immobiliari italiane, c'è la sua regia. La società, con sede a Locarno, opera tra Svizzera e Italia applicando al mattone gli strumenti della cartolarizzazione. Il suo lavoro si articola in tre momenti: l'origination, cioè la ricerca e la selezione delle opportunità; la strutturazione dell'operazione, con la scelta del veicolo e la definizione di contratti, garanzie e flussi; la gestione dell'attivo immobiliare fino alla sua



IL PROGETTO DI VIA RIPAMONTI A MILANO attori. Marsella ha alle spalle un percorso manageriale tra Italia e Svizzera, nella direzione di grandi contratti e di organizzazioni complesse. Lo strumento con cui opera è la cartolarizzazione disciplinata dalla Legge 130 del 1999. L'articolo 7.2 consente di ricondurre attivi immobiliari dentro una struttura segregata e regolamentata: il patrimonio dell'operazione resta separato, i flussi e le garanzie sono disciplinati in modo trasparente. È l'impianto con cui di norma si cartolarizzano i crediti; applicato al mattone, dà forma istituzionale a progetti di sviluppo e di riconversione. La differenza, rispetto a un'operazione immobiliare tradizionale, sta nel contenitore. Il veicolo di cartolarizzazione è vigilato, il patrimonio è separato da quello di chi lo gestisce e ogni

passaggio — dalla raccolta dei capitali al rimborso — è tracciato secondo regole pensate per gli investitori istituzionali. È la cornice che rende un progetto di sviluppo leggibile a un fondo o a una banca. Su questa specializzazione si fonda l'accordo che ha portato la società all'attenzione del mercato. Due fondi gestiti da Gamma Capital Markets Ltd — Essential Alpha SICAV e Bergholt SICAV (comparto Vulare Structured Finance Fund), veicoli regolamentati di diritto maltese — hanno programmato di investire almeno 150 milioni di euro nell'immobiliare italiano e hanno scelto Beyond Strategy Advisory come originator e arranger delle operazioni: è la società di Locarno a individuare i dossier e a costruirne la struttura. Il perimetro è ampio — riqualificazione urbana, cambi di destinazione e d'uso, hospitality nelle località di pregio — su tutto il territorio nazionale, isole comprese. La selezione, sottolinea la società, segue un criterio di selettività più che di volume. "Portare capitale istituzionale dentro veicoli vigilati significa offrire agli investitori la stessa misurabilità del rischio che si pretende sui mercati regolamentati", sintetizza Marsella. È, in sostanza, il ponte tra il rigore del contesto regolamentato svizzero e un mercato, quello immobiliare italiano, dove molte operazioni vengono ancora strutturate in modo frammentato.

Due fondi gestiti da Gamma Capital Markets Ltd l'hanno scelta come originator e arranger

valorizzazione. A guidarla, come managing director, è Fabio Marsella. La società è specializzata nelle operazioni di cartolarizzazione immobiliare e si affianca ad advisor di estrazione Big Four come standard di lavoro. Il posizionamento è preciso, e conviene chiarirlo: Beyond Strategy Advisory non è un investitore che impiega denaro proprio, ma il soggetto che origina le operazioni, ne costruisce l'ingegneria giuridica e contrattuale e ne coordina i diversi



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.