

Banor, via al nuovo fondo sugli illiquidi

Investimenti

Ad aprile primo closing a 100 milioni, a fine anno target a quota 200 milioni

Laura Cavestri

MILANO

Cercare le migliori opportunità tra gli attivi più illiquidi. Meglio ancora se sono trophy asset da rimettere in pista. Dopo la positiva esperienza del primo fondo Special Situations I, lanciato nel 2018, Banor – società con oltre 11 miliardi di euro di asset gestiti – lancia un nuovo fondo chiuso e riservato a investitori professionali.

È in corso, infatti, il *fundraising* con Special Situations II. Il primo closing è in programma a fine aprile, in cui arriveranno a complessivi 100 milioni. Mentre per il secondo – atteso a fine anno – l'obiettivo di raccolta è di 200 milioni, da un target di investitori costituito da privati, family offices e istituzionali.

«Come il primo anche questo fon-

do Banor Special Situations (BSS II) – ha spiegato Lorenzo Guidi, *portfolio manager* di Banor – si concentra sulle opportunità d'investimento dei *distressed asset* presenti sul mercato, con un particolare focus sui trophy asset immobiliari. Gli investimenti del Fondo derivano da situazioni di stress finanziario (procedure concorsuali, liquidazioni, *bridge financing*, ecc.) e consistono principalmente in tre categorie: acquisto di crediti non-performing; finanziamenti di attivi e progetti immobiliari attraverso strumenti di debito subordinato (*mezzanino*, *preferred equity*, ecc.); acquisto e riqualificazione di immobili già esistenti rilevati nel contesto di situazioni di distress o tramite la conversione di strumenti di debito». Con un posizionamento del fondo stesso sul segmento di mercato tra i 5 e i 20 milioni di euro di investimento per transazione.

«Riteniamo – ha aggiunto Guidi – che sia un taglio “medio” di investimento, rispetto al quale ci sono meno competitor e che, dunque, richiede di essere meglio presidiato». Se, nel caso del primo fondo, i rendimenti si sono attestati tra 11 e 12%, con il secondo dovrebbero garantire tra il 13 e



LA STRATEGIA
Lorenzo Guidi:
«Opportunità
nei distressed
asset, con
un particolare
focus sui
trophy asset
immobiliari»

il 14 per cento. BSS II ricalcherà anche geograficamente l'esperienza del primo con investimenti equamente distribuiti tra Regno Unito e Italia (rispettivamente, per il primo fondo, 50% UK e 45% sulla Penisola) e un 5% in Francia, tutti nelle asset class residenziale, retail e hospitality.

Tra gli esempi di asset contenuti nel portafoglio del primo fondo – 115 milioni di euro con 21 investimenti per l'80% del capitale (il restante 20% entro il 2022) – ci sono l'acquisto e il riposizionamento di un hotel a Cortina (acquistato tramite Npl), il completamento di un hotel da 200 stanze sulla linea del traguardo del circuito di Silverstone, il riposizionamento di una piazzetta privata nel cuore di Milano, la riconversione a residenziale di una *boarding school* vicino a Londra, ma anche la ristrutturazione di una villa a Santa Margherita.

«L'aumento dei tassi di interesse (e quindi la maggiore onerosità dei prestiti) unito a una maggiore selettività delle banche – ha concluso Guidi – crea, dal nostro punto di vista, un quadro più favorevole nell'ottica di presentarci come soggetti finanziatori e capaci di subentrare a una parte del debito».

« RIPRODUZIONE RISERVATA

