



## FONDI E POLIZZE

# Nasce IRERF, primo fondo di Alternative Capital Partners Sgr



di [Redazione](#) 9 settembre 2019 | 16:03

<https://www.bluerating.com/fondi-e-polizze/605355/al-via-irerf-primo-fondo-di-alternative-capital-partners-sgr>

Le macro tendenze sociali e i cambiamenti demografici in atto stanno ridisegnando i format infrastrutturali immobiliari sociali. Il modo in cui i Millennials (Generazione Y) e già parte dei Centennials (Generazione Z) vivono, studiano, lavorano e viaggiano sta mutando radicalmente rispetto alle generazioni precedenti.

Questa rivoluzione epocale, già in atto da anni negli Stati Uniti e nel resto d'Europa, porta ad un processo di rigenerazione urbana che passa attraverso la diffusione di nuovi format immobiliari ed è alla base di una domanda "green & sustainable" di spazi offerti in forma di "servizi" quali lo Smart/Coworking, lo Student Housing, l'Hostelling ed il Co-living/Shared Housing.

Tali nuovi format rappresentano i segmenti "alternativi" innovativi del mercato Real Estate globale ed europeo, con coefficienti di penetrazione ancora molto contenuti e tassi di crescita attesi rilevanti nel nostro paese, emergendo come una nuova frontiera in termini di strategia di asset allocation per gli investitori nazionali ed esteri che puntano sull'immobiliare.

Per alimentare questa rivoluzione della domanda a beneficio delle nuove generazioni e degli investitori, ACP SGR, nell'ambito del suo impegno a puntare su segmenti ancora inesplorati degli investimenti alternativi illiquidi tematici ad elevato impatto sull'ambiente e sull'economia reale, **lancia IRERF (Infrastructure Real Estate Recovery Fund)**, FIA immobiliare tematico multi-strategy totalmente first-mover per il mercato Europeo.

Il fondo è dedicato ad investimenti in immobili anche di origine problematica, con destinazione d'uso prevalentemente direzionale, ricettiva e residenziale, suscettibili di essere riconvertiti attraverso interventi di light capex di rigenerazione urbana in infrastrutture immobiliari sociali e/o già valorizzati in tale chiave, attraverso format innovativi di gestione anche misti quali lo Smart/Coworking, lo Student Housing, l'Hostelling ed il Co-living/Shared Housing.

In particolare, ACP SGR ha selezionato e stretto accordi di partnership con gestori leader specializzati nei quattro segmenti target di investimento del fondo, i quali operano attraverso

modelli di business flessibili, in linea con l'offerta di spazi da riconvertire in tali format presente nel nostro paese.

La strategia di investimento è prevalentemente reddituale e ESG compliant, tesa al profitto ma con benefici intrinseci per il territorio e per gli utilizzatori, focalizzata sull'acquisizione di immobili prevalentemente in Italia ed in via residuale nel resto d'Europa, idonei alle nuove aperture ed a piani espansivi dei gestori partner e/o dagli stessi già gestiti.

A oggi, ACP SGR ha già individuato, selezionato ed analizzato un primo portafoglio target di investimento di 9 operazioni – ampiamente diversificato per segmento, localizzazione e gestore – il quale sarà acquisibile al perfezionamento della raccolta e sul quale verranno effettuati interventi sostenibili e di stampo green. Le attività di rigenerazione senza consumo di suolo – ove necessarie – consisteranno, attraverso ridotti investimenti, principalmente nel recupero e nella riqualificazione immobiliare di strutture degradate, inutilizzate e/o altamente energivore, nella loro rimessa a reddito, nel retro-fitting e certificazione delle stesse con attesa riduzione dei consumi/emissioni e conseguente loro apprezzamento, infine nella trasformazione degli assets in healthy & social buildings, con l'obiettivo di incentivare lo sviluppo della comunità e dei servizi correlati.

L'SGR ha recentemente avviato l'attività di raccolta del fondo con primo closing atteso nei prossimi mesi. La durata del fondo è di 8 anni ed il rendimento atteso è superiore al 6,5% annuo senza utilizzo della leva finanziaria (superiore all'8,5% annuo con un utilizzo della leva finanziaria pari al 50%), con un interessante profilo cedolare.

IRERF è un open-market fund pensato per soddisfare l'appetito verso segmenti "alternativi" immobiliari innovativi con andamenti anticiclici di investitori istituzionali e professionali core/core-plus – quali casse di previdenza, compagnie di assicurazione, fondi pensione, fondazioni bancarie, family office e realtà di wealth management – da tempo alla ricerca in ambito Real Estate di investimenti capaci di generare non solo stabili flussi reddituali con ridotto profilo di rischio in fase di gestione del portafoglio ma nel contempo rilevanti plusvalenze alla dismissione degli immobili.

La gestione del fondo è affidata a un team di professionisti con un solido track record nel Private Equity Real Estate, maturato nelle precedenti esperienze professionali presso 6 primarie SGR immobiliari ove complessivamente hanno ideato, strutturato e gestito 66 FIA immobiliari, perfezionando oltre 7 miliardi di euro di transazioni. Ad essi si affiancano un Comitato Consultivo Interno e un Comitato Investimenti Immobiliari, composto da un panel selezionato di 9 professionisti esterni con competenze specifiche uniche nei 4 segmenti target di investimento.



**Emanuele Ottina (nella foto), Presidente Esecutivo di ACP SGR e Responsabile della divisione Private Equity Real Estate,**

con oltre 26 anni di esperienza nella finanza immobiliare, nel Private Equity, nell'Investment Banking ed in Corporate Finance, afferma: *“Nel nostro paese l’offerta immobiliare – in particolare nei segmenti direzionale, ricettivo e residenziale – è costituita da strutture per larga parte obsolete, inadeguate in termini*

*di standard strutturali, di dotazioni energetiche e di servizi offerti rispetto alla media europea. Ad una ripresa costante delle transazioni e dei volumi in questi segmenti, non è seguita ancora una pari ripresa dei prezzi che restano stagnanti; ciò apre interessanti opportunità d’investimento in immobili da riconvertire in infrastrutture immobiliari sociali, valorizzando e gestendo le stesse attraverso format innovativi, che contribuiscano alla rigenerazione urbana e al nuovo modo di vivere gli spazi delle giovani generazioni. Per questo abbiamo creato IRERF, per consentire ad investitori che credono come noi profondamente nei valori di responsabilità sociale ed ambientale di indirizzare i loro investimenti sostenibili verso l’economia reale”.*