

LE NUOVE PROSPETTIVE DEL PROPERTY MANAGEMENT TRA EFFICIENZA E REDDITIVITA'

ossif

CONVEGNO
IL PROPERTY MANAGEMENT IN ITALIA

24 ottobre 2017

ABI, Milano Via Olona, 2

arch. Fernando Grattirola
AD STELLINE REAL ESTATE



CAPOGRUPPO

Credito Valtellinese

BANCHE COMMERCIALI

Credito Valtellinese

Credito Siciliano

SUPPORTO AL BUSINESS

Global Assicurazioni*

Global Broker*

SOCIETA' SPECIALIZZATE

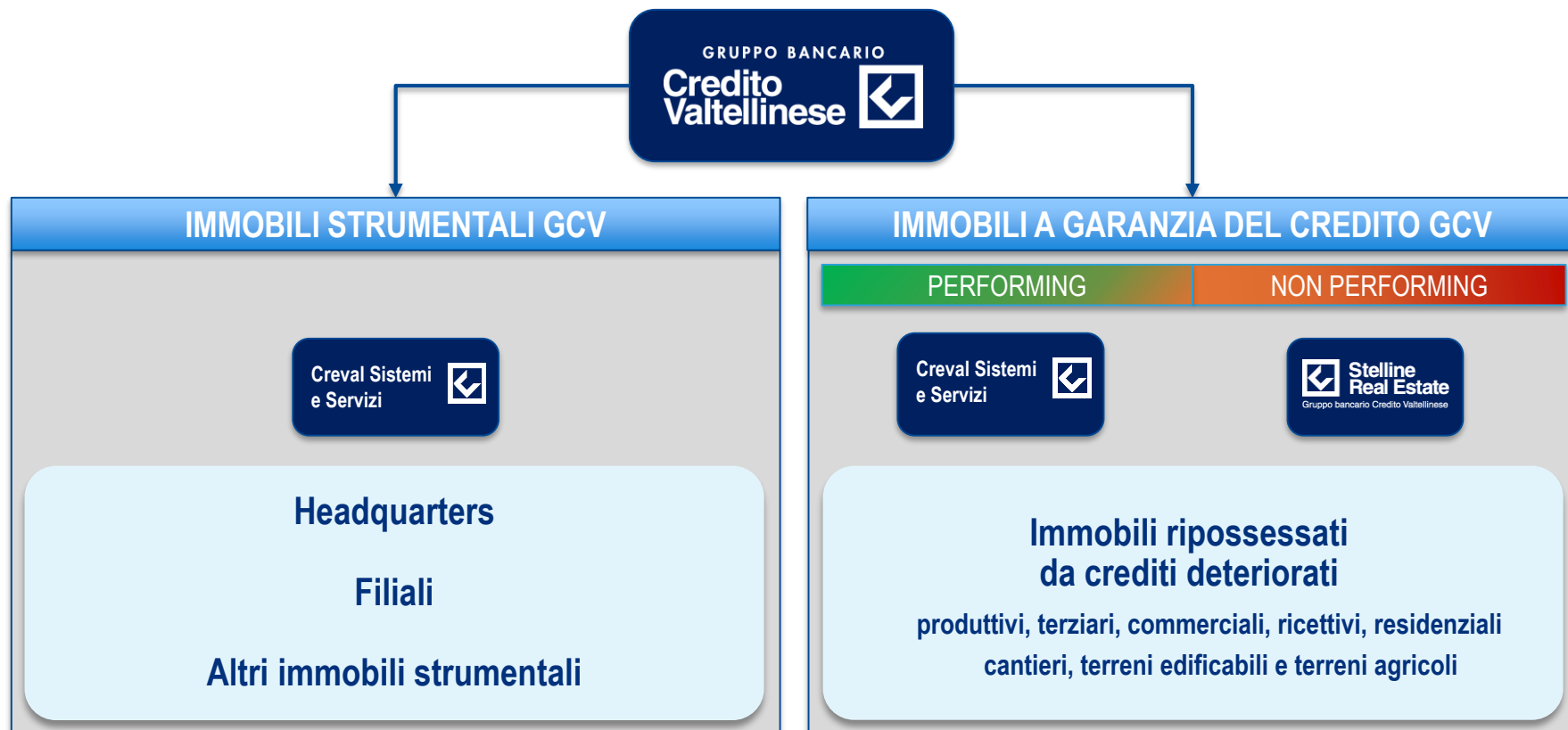
Creval Sistemi e Servizi


Stelline Real Estate - REOCO

NO PROFIT

Fondazione Gruppo Creval

* Società assicuratrici soggette all'attività di direzione e coordinamento del Credito Valtellinese ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del Codice Civile





L'attività è finalizzata a soddisfare le molteplici esigenze della moderna impresa bancaria svolgendo al contempo quell'attività di collaborazione con la comunità locale che qualifica l'azione sul territorio delle banche locali di matrice cooperativa.

In questa visione, si è "strumento" dell'impegno sociale della Banca occupandosi non solo di realizzare e gestire sedi e dipendenze bancarie e di fornire stime e valutazioni immobiliari a supporto dell'attività di erogazione del credito, ma anche contribuendo all'esecuzione di importanti opere di pubblico interesse.

La Reoco focalizza la propria attività sull'acquisizione, la gestione, la valorizzazione, la ristrutturazione, la razionalizzazione, la trasformazione e l'alienazione di immobili e patrimoni immobiliari e, più in generale, l'esercizio di attività immobiliari di ogni specie anche finalizzate ad agevolare il recupero di crediti delle banche appartenenti al gruppo bancario Credito Valtellinese.

Una comunità di architetti, ingegneri, legali ed esperti nel settore immobiliare con precedente esperienza in Stellite S.I. (1983-2015)

GESTIONE INTEGRATA DEL REAL ESTATE

Progettazione-Realizzazione di iniziative immobiliari; Facility & Property Management; Valutazione - Gestione strategica di Asset Immobiliari

INIZIATIVE IMMOBILIARI

Progetti e Realizzazioni
Impianti, Energia e Ambiente

Ultimo decennio
Progetti di Gruppo o per terzi
per complessivi 200 mln di
investimenti

GESTIONE IMMOBILI E LOGISTICA

Asset & Property Management
Facility Management
Logistica

800 immobili
500.000 mq di slp gestita
sportelli - rete di vendita
headquarters
altri spazi

MERCATO IMMOBILIARE

Supporto al Credito
Comitato REOC
Stellite Real Estate
(n. 100 immobili proprietà per OMV di 100 M€)

15.000 valutazioni immobiliari/anno
Partecipazione ad aste giudiziarie
Acquisizioni dirette di immobili e
successiva ricollocazioni sul
mercato

Progetti per Headquarters, nuove filiali, razionalizzazione spazi e adeguamenti funzionali di agenzie bancarie con definizione dell'immagine coordinata; a cui è seguita una puntuale gestione finalizzata a mantenerne la funzionalità e il valore nel tempo.



Progetti, realizzazioni e interventi con particolare attenzione per il restauro di beni artistici e monumentali, la realizzazione di infrastrutture per il territorio e per la promozione di iniziative professionali e culturali.



Acquisizioni, progetti, realizzazioni di interventi anche di natura imprenditoriale a tutela di ragioni creditizie di complessi residenziali, alberghi, spazi commerciali, spazi direzionali, parcheggi, compendi produttivi e cantieri.



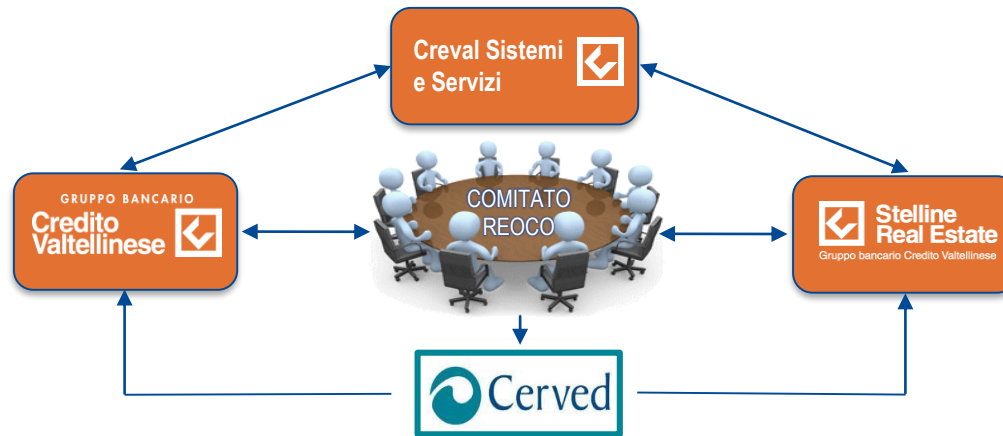
OBIETTIVO

Tutelare il credito valorizzando gli asset immobiliari sottostanti alle garanzie

STRATEGIE DI INTERVENTO

- ☐ Acquisto diretto e/o subentro nell'operazione immobiliare già avviata dal cliente (inadempienza probabile), o acquisto dell'immobile all'asta (sofferenza)
- ☐ Gestione e valorizzazione degli immobili ripossessati
- ☐ Ricollocazione degli immobili sul mercato in tempi possibilmente brevi





1. Servicer per Banche GCV

- Scouting
- Valutazione immobiliare
- Analisi investimento



2. CSS per Banche GCV

Analisi della documentazione



3. Comitato REOCO per Banche GCV e Stelline RE

Decisione su proposte di analisi ed acquisto



4. CV e Stelline RE

Partecipazione all'asta



5. CSS per CV e Stelline RE

- Acquisizione
- Gestione/sviluppo
- Vendita



APPROCCIO SISTEMICO COME FATTORE DI SUCCESSO

☐ Accurata istruttoria per una corretta fase di acquisizione

- analisi problematiche urbanistico/edilizie ed ambientali
- attenta valutazione del bene
- corretta analisi di mercato

☐ Gestione

- regolarizzazione urbanistica , edilizia e catastale
- messa in sicurezza
- mantenimento in esercizio con idonea polizza assicurativa
- valorizzazione economica

☐ Efficace strategia di vendita

- partnership per promozione commerciale
- sito crevalimmobili
- offerta prodotti bancari





Nell'ambito più generale delle politiche a tutela del credito erogato, gli interventi diretti nel settore immobiliare, per mezzo della Reoco di Gruppo, sono finalizzati al recupero ed alla creazione di nuovo valore.

BENEFICI DIRETTI

- ☐ salvaguardia del credito erogato dalla Banca
- ☐ utile di impresa atteso a seguito di operazioni immobiliari

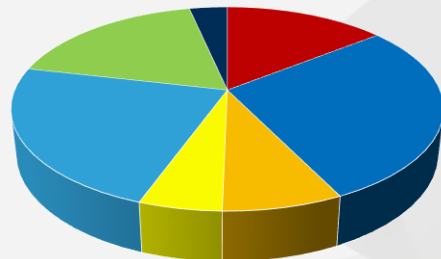
POSSIBILI BENEFICI INDIRETTI

- ☐ sviluppo commerciale della Banca
- ☐ recupero di aree dismesse
- ☐ valorizzazione delle competenze professionali interne



GRUPPO CREVAL

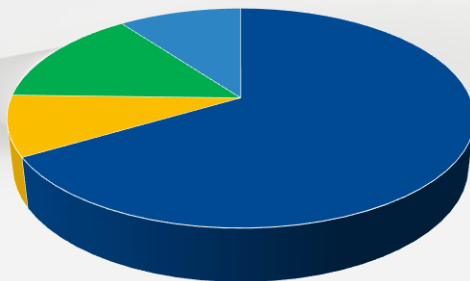
Asset allocation settoriale (per valore di mercato)



- Cantiere (preval. residenziale)
- Logistico/produttivo
- Uffici
- Terreno (preval. edificabile)
- Commerciale
- Residenziale
- Ricettivo/turistico

GRUPPO CREVAL

Asset allocation geografica (per valore di mercato)



- Nord Ovest
- Nord Est
- Centro
- Sud e Isole

***Il «vecchio immobiliare» è in profonda crisi
incertezza nell'incremento di valore anche in presenza di investimenti***

***Rivoluzione digitale, sostenibilità ambientale, nuove dinamiche demografiche
condizioneranno inevitabilmente il costruito degli anni a venire***

***Ricollocazione del patrimonio immobiliare dentro nuove reti
immaginare ogni immobile come infrastruttura dinamica per attrarre nuovo valore, generando servizi
di prossimità e mobilità anche in ottica di condivisione dello spazio e del tempo di fruizione***

***Spazi sempre più soft e flessibili
disegnare valore (space management), incorporando informazioni per la gestione (BIM), per edifici
efficienti, prestazioni garantite dal punto di vista sismico, energetico e dai contenuti costi di gestione***

***Dati certi
gestione certificata dati che faciliti la valorizzazione e il rapido scambio degli asset immobiliari***



Approccio strategico della gestione immobiliare
per le nuove realizzazioni e per il costruito esistente
necessità di competenze in tutte le aree operative
(sviluppo, gestione, finanza)

Valorizzazione a 360°
rigenerazione urbana,
rottamazione, riuso ed efficientamento edilizio,
innovazione dei servizi rivolta ai nuovi modelli sociali,
attività di messa a reddito

Nuovi servizi di facility
gestione virtuosa delle informazioni,
azioni multidisciplinari e fortemente interconnesse
orientate non solo al mantenimento del valore
ma anche alla creazione di nuove opportunità

IL PASSAPORTO IMMOBILIARE

Reperire, organizzare ed utilizzare tutte le informazioni riguardanti gli edifici con database strutturati disponibili in «real time»

APPROCCIO MULTIDISCIPLINARE**Gestione integrata dei servizi (Building Consultancy)**

- ↳ Attività di gestione (property, facility e space management)
- ↳ Servizi di ingegneria (project management e monitoring)
- ↳ Consulenza legale e due diligence



SPAZI



Smart Working

Ridefinire il lavoro in azienda per obiettivi, con misurazione delle performance.

Garantire mobilità e flessibilità per i dipendenti, nuovi spazi e strumenti di lavoro.

Ottimizzazione ambienti con soluzioni idonee ad **accogliere persone attratte dall'innovazione**.

Sperimentazione in corso per un progetto pilota tra le sedi di Milano e Sondrio, con realizzazione di specifici **Smart Hub**

SOSTENIBILITA'



Ambiente

Policy Ambientale di Gruppo

Piano d'azione 2017-2019 per ambiti di interesse ambientale (impiego delle risorse, mobilità, emissioni, politiche di acquisto certificate, incremento prestazionale del patrimonio immobiliare, informazione e formazione, adesione a standard internazionali), per Azienda, Clienti e Fornitori.

Energy Management con monitoraggio utenze e consumi energetici con piattaforma dedicata, gestione dei rifiuti, raccolta differenziata, gestione delle risorse idriche, mappatura e compensazione delle emissioni CO2 in ambiente e valorizzazione di best practices.

DATI



Ref TREE

Nuova piattaforma web HTML 5 per la gestione del patrimonio immobiliare.

In fase di realizzazione il **PASSAPORTO IMMOBILE** attraverso lo sviluppo di un nuovo sistema informativo dinamico che coinvolge **Proprietà – Gestore – Fornitore – Utilizzatore**, che permetta l'acquisizione, l'organizzazione e la gestione delle informazioni attraverso una responsabilità correlata e vincolante.



*Ci aspettano anni di duro lavoro...
le chiavi di successo potranno stare nella capacità di
interpretare al meglio il complesso scenario macroeconomico e,
più in particolare, i processi di rinnovamento dell'intera filiera
immobiliare (design, build e compliance)*,
che, in ogni caso,
dovranno essere orientati alla ricerca di sostenibilità,
valore, adeguati servizi e qualità effettiva per l'ambiente e per le
persone!*

** tre grandi fasi della filiera immobiliare - Giuseppe Roma*

LE NUOVE PROSPETTIVE DEL PROPERTY MANAGEMENT TRA EFFICIENZA E REDDITIVITA'

ossif

CONVEGNO
IL PROPERTY MANAGEMENT IN ITALIA

24 ottobre 2017

ABI, Milano Via Olona, 2

arch. Fernando Grattirola
AD STELLINE REAL ESTATE

