

Lugano Real Estate Forum 2026

PRIVATE CREDIT IMMOBILIARE

Il Debito Real Estate è più
interessante dell'Equity?

Speaker: Adele Pellegrino & Arcangelo Alessi
Gruppo TEDA | Advisors • Merchant • Service






GRUPPO TEDA: PARTNER OPERATIVO



Attiva dai primi anni 2000, TEDA supporta la crescita di imprese pubbliche e private attraverso operazioni di capitale strutturate.

Anima Multidisciplinare

-  **TEDA Advisor:** Advisory strategico
-  **TEDA Merchant:** Investimenti diretti
-  **TEDA Service:** Asset management specialistico



100M+

Investimenti Effettuati



200+

Imprese Supportate



€4,5 MLD

Crediti in Gestione Specializzata



GRUPPO TEDA: PARTNER OPERATIVO



TEDA
ADVISORS



TEDA
MERCHANT



TEDA
SERVICE

ATTIVITA'

Servizi di consulenza a **imprese, istituzioni e investitori**, con soluzioni personalizzate e innovative

Investimenti in **imprese ad alto potenziale di crescita**.
Piattaforma di investimento multi-asset, con focus incremento di valore dei capitali.

Attività di **gestione e servicing** di **portafogli di crediti performing e non-performing**

TARGET CLIENTS

Imprese;
Fondi di Investimento;
FO;
Professionisti

Partner Istituzionali;
Family Office;
Insurance Company;
Fondi di Investimento

Fondi di Investimento;
SPV - Special Purpose Vehicles;



TEDA

| 2026: LA MATURAZIONE DEL CICLO



Reset dei Prezzi

Valutazioni inferiori del **20%** rispetto al picco. L'underwriting del debito oggi poggia su basi patrimoniali estremamente solide.



Underwriting Solido

LTV (Loan-to-Value) più conservativi garantiscono una protezione superiore per il creditore in caso di volatilità.



Accettazione della "Nuova Realtà"

Focus sulla resilienza degli asset contro costi di costruzione elevati e tassi d'interesse strutturalmente più alti.

IL RITIRO DELLE BANCHE

Le nuove normative **Basel IV / CRR3** impongono requisiti patrimoniali gravosi per esposizioni RE con LTV > 60%.

Questo crea un **Financing Gap** strutturale che le banche tradizionali non possono più colmare.

"Il 37% delle esposizioni bancarie europee supera oggi le soglie di efficienza regolamentare."

REQUISITO DI CAPITALE PER LTV (%)

LTV ≤ 60% (Core)

Standard

LTV > 60% (High Risk)

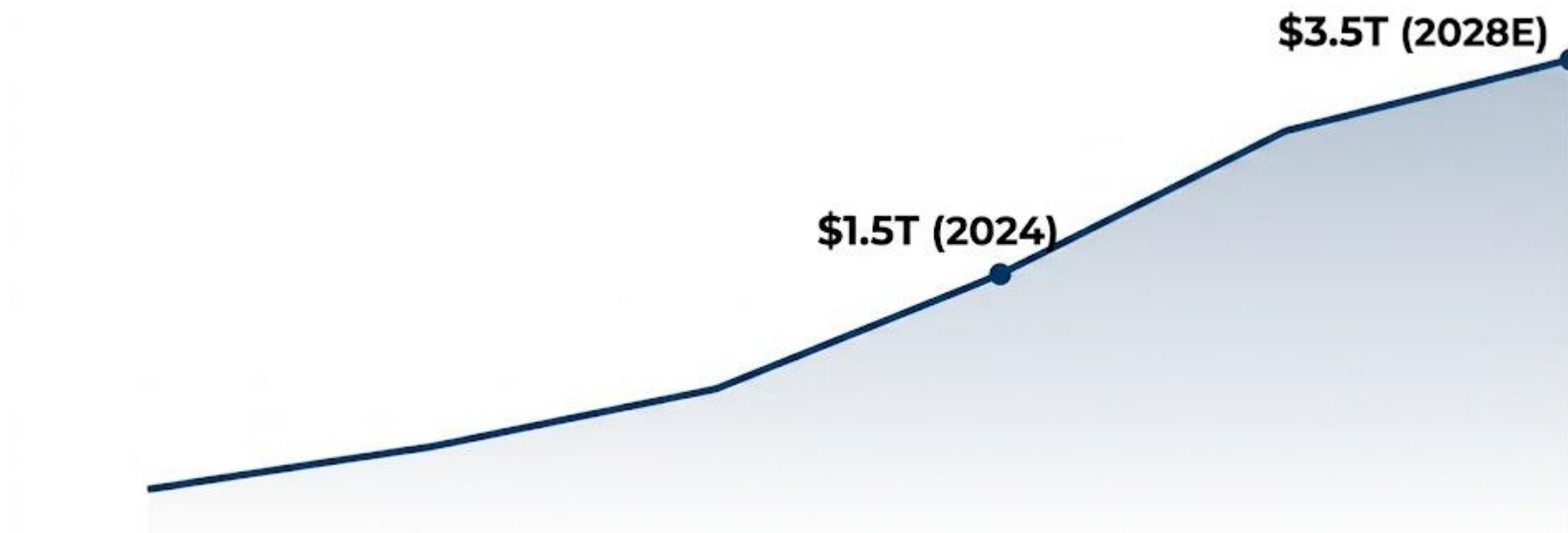
Capitale 3x

I prestatori alternativi stanno assorbendo la domanda non soddisfatta dagli istituti di credito.



L'ASCESA DEL PRIVATE CREDIT

Previsione di crescita globale del mercato del Credito Privato (in Triloni di USD)



Fonte: Paul Weiss / BlackRock Outlook 2026. Trasformazione strutturale guidata dalla ricerca di soluzioni su misura.

ANALISI COMPARATIVA: DEBT VS EQUITY

Caratteristica	Debito Immobiliare (Debt)	Equity Immobiliare
Profilo di Rischio	Moderato (Senior/Mezzanine)	Elevato
Rendimento	Interessi periodici (Cedole contrattuali)	Plusvalenza (Dipende dal prezzo di uscita)
Protezione	Ipoteca e Buffer di Equity	Bassa (Esposto alle prime perdite)
Volatilità	Quasi nulla (Flussi certi)	Alta (Cicli di mercato)
Coinvolgimento	Passivo (Monitoraggio covenant)	Attivo (Asset Management/Locazione)



LA SCELTA DELL'ASSET: QUALITÀ E RESILIENZA



Student Housing

Domanda inelastica. In Italia gap di 1,9M posti letto. Porto sicuro contro l'inflazione.



Data Center

Infrastruttura di missione critica. Valore legato alla disponibilità energetica.

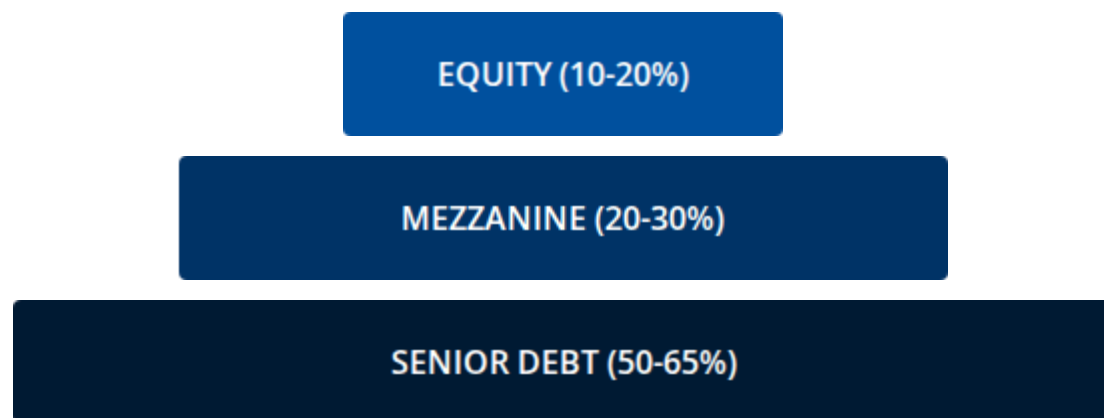


Social Infra

Healthcare e Education. Orizzonti a 20 anni.
Rendimenti protetti e flussi stabili.

Normalizzazione: Logistica e Retail dominanti restano interessanti; Uffici Secondary sono ora considerati "zombie assets".

LA GERARCHIA DEL CREDITO IMMOBILIARE



Senior: La Cassaforte

Massima protezione, LTV < 65%. Ipoteca di 1° grado.

Mezzanine: L'Ottimizzatore

Rendimenti Equity-like (10-15%) con protezione contrattuale.

Bridge: Il Tattico

Velocità (12-24 mesi). Volano per rigenerazioni ESG.

| BRIDGE FINANCING: SPEED TO VALUE

12-24

Mesi di Durata

Risolve il gap temporale tra opportunità e finanziamento bancario a lungo termine.

IL CASO ESG

Acquisto edificio obsoleto → Riqualificazione Green → Exit con mutuo bancario agevolato.

- **Velocità:** Blocco immediato dell'asset Prime.
- **Valore:** Creazione di plusvalenza prima del consolidamento del debito.

METRICHE CARDINE DELL'ANALISI 2026

ICR

Interest Coverage

Capacità dell'immobile di pagare le rate con gli affitti.

Target > 1.5x.

LTV

Loan-to-Value

Il "margine di sicurezza". Lo standard attuale si attesta al 60%.

DEBT YIELD

Il Parametro Principe

Rapporto NOI/Debito. Non dipende dalle perizie ma dal reddito reale.

SHARPE/SORTINO

Efficienza Rischio

Rendimento corretto per la volatilità al ribasso (sfitto/mancati pagamenti).

Formula del Debt Yield:

$$\frac{\text{Reddito Operativo Netto (NOI)}}{\text{Importo Totale del Debito}}$$



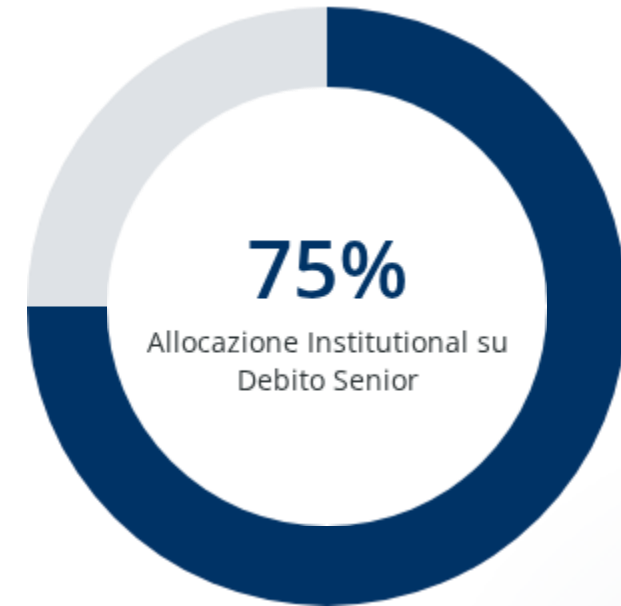
TEDA

| VOLATILITÀ: DEBT VS CORPORATE CREDIT

I veicoli di **Private Real Estate Debt** mostrano una volatilità strutturalmente inferiore rispetto al Corporate Credit.

L'Asset Fisico come "Floor"

Mentre il Corporate Credit dipende dall'EBITDA, il debito RE è ancorato al valore tangibile dell'immobile, mitigando il rischio di azzeramento del capitale.



Dati Preqin 2025: Il 75% degli investitori istituzionali predilige il debito garantito rispetto all'equity opportunistico.



CONCLUSIONI

Il debito immobiliare non è solo un'alternativa all'equity: è una **scelta consapevole** per massimizzare la protezione reale.

Gruppo TEDA Network:

- Origination di Off-Market deals
- Veicoli ex L. 130/99 (efficienza fiscale)
- Gestione attiva TEDA Service

GRAZIE!

www.teda-advisors.com | info@teda.advisors.com



TEDA