



## Avviata la prima cartolarizzazione immobiliare del comparto *flipping*

### **NETRAIS con Banca Finint e Value Creation Team in un innovativo programma di cartolarizzazione immobiliare green, ramp-up e revolving da 50 milioni di euro**

*L'operazione, che ha come sottostante immobili residenziali oggetto di frazionamento, è la prima realizzata in Italia nel comparto del flipping immobiliare residenziale*

Roma, Conegliano, 11 marzo 2025 – NETRAIS, azienda leader nella rigenerazione urbana fondata nel 2020, ha concluso un **innovativo programma di cartolarizzazione immobiliare green, ramp-up e revolving** relativo a immobili residenziali che saranno oggetto di frazionamento e successiva rivendita.

La cartolarizzazione, la prima in Italia realizzata nel comparto del flipping immobiliare residenziale, è stata strutturata con l'assistenza di Banca Finint e Banca Ifis in qualità di *Arranger* e di Value Creation Team in qualità di *strategic advisor* di NETRAIS. Lo studio legale DLA Piper ha agito in qualità di *transaction counsel*. A sottoscrivere i titoli emessi nell'ambito dell'operazione, oltre alla stessa NETRAIS, sono stati Banca Finint, Banca Ifis e un fondo gestito da Finint Investments. Banca Finint è inoltre intervenuta nei ruoli gestionali del veicolo di cartolarizzazione, come Servicer, Corporate Servicer, Computation Agent e Representative of the Noteholder. Finint Revalue è intervenuta come *Monitoring Agent*. NETRAIS ha assunto il ruolo di *Asset Manager*.

Il Programma, di importo complessivo pari a 50 milioni di euro e con struttura ramp-up e revolving, permette a NETRAIS di dotarsi di uno strumento finanzia alternativa per supportare lo *scale up* del proprio *business model* che prevede l'acquisto di immobili residenziali e la successiva rivendita a seguito della ristrutturazione e del frazionamento degli stessi, secondo scrupolosi parametri di rigenerazione urbana e stringenti obiettivi di efficientamento energetico (ESG). Il primo step ha previsto l'acquisto di 4 appartamenti nelle zone centrali di Roma relativamente ai quali sono già stati avviati i lavori di ristrutturazione e per cui sono stati siglati alcuni preliminari di vendita. Nella fase di ramp-up gli acquisti potranno essere finanziati tramite, alternativamente, versamenti ulteriori a valere sui titoli ABS (*Asset Backed Securities*) *partly paid* emessi nell'ambito dell'operazione o impiegando parte degli incassi derivanti dalla vendita delle unità frazionate. Al termine del periodo di ramp-up la struttura prevede in ogni caso la possibilità di acquistare ulteriori immobili nel corso del c.d. periodo di revolving impiegando esclusivamente gli incassi sopra menzionati.

NETRAIS è una realtà giovane e innovativa nel settore immobiliare, con un forte focus sulla rigenerazione urbana e sulla realizzazione di soluzioni abitative sostenibili. Il suo approccio integrato prevede l'acquisto, la ristrutturazione e il frazionamento di appartamenti di grandi dimensioni, con l'obiettivo di valorizzare le aree urbane e ridurre il consumo di suolo, specialmente nelle città di Roma e Milano. Con un ambizioso piano di sviluppo per il periodo 2025-2028, l'azienda prevede di espandersi ulteriormente in altre città italiane, continuando a promuovere la trasformazione sostenibile del patrimonio urbano.

**Erika Giovarusco, Amministratore Delegato di NETRAIS**, ha commentato: *"Cinque anni fa abbiamo intrapreso un percorso innovativo nel settore della rigenerazione urbana e oggi, grazie alla fiducia di partner come Banca Finint e Value Creation Team, siamo riusciti a sviluppare una cartolarizzazione unica nel suo genere. Si tratta della prima cartolarizzazione di questo tipo nel settore immobiliare, in quanto, invece di essere legata a un singolo progetto, è strutturata per supportare un intero modello di business. In soli quattro anni, l'azienda ha riqualificato oltre 100 immobili, creando 300 nuove unità abitative e registrando una straordinaria crescita del fatturato pari al +470% dal 2021 al 2024. Siamo certi che questa operazione ci permetterà di accelerare ulteriormente la crescita di Netrais, recuperando e valorizzando il patrimonio immobiliare in modo sostenibile e in linea con i principi ESG. La collaborazione con i nostri partner ci offre nuove opportunità e conferma che stiamo intraprendendo una direzione strategica solida, capace di rispondere alle sfide del mercato e agli obiettivi di sviluppo sostenibile."*

**Igor Rizzetto, Head of Structured Credit Solutions di Banca Finint**, ha aggiunto: *"Il Gruppo Banca Finint ha creduto fin da subito nella bontà del progetto NETRAIS partecipando all'operazione tramite diverse anime del Gruppo, dimostrando la nostra capacità di intervento a 360° nelle operazioni di cartolarizzazione immobiliare, ricoprendo di fatto tutti i ruoli fondamentali per il loro successo, arranger, investitore e provider di servizi. L'impronta innovativa dell'operazione conferma la vocazione del nostro istituto a creare nuove soluzioni di finanziamento cucite su misura per i nostri clienti ed il loro business model, mettendo al servizio di realtà promettenti e all'avanguardia le proprie competenze nella realizzazione e gestione di operazioni di finanza strutturata articolate. Da sottolineare l'impronta ESG dell'operazione, elemento fondamentale per le decisioni d'investimento del nostro istituto, considerato che il business model di NETRAIS, oltre a seguire stringenti obiettivi di efficientamento energetico degli immobili acquistati, non comporta ulteriore consumo di suolo. La cartolarizzazione, ambito nel quale come Banca Finint vantiamo una lunga expertise e una posizione di leadership sul mercato italiano, dimostra ancora di essere, in Italia come all'estero, uno strumento fondamentale per soddisfare il fabbisogno finanziario di realtà operanti anche nei mercati immobiliari."*

**Fulvio Andriolo, Senior Partner di Value Creation Team**, ha aggiunto: *"L'operazione di cartolarizzazione permette a Netrais di dotarsi di una infrastruttura finanziaria in grado di sostenere le esigenze derivanti dallo sviluppo di business e operativo previsto dal piano industriale 2025-2028. Fin dai primi momenti della redazione del piano abbiamo trovato in Banca Finint un interlocutore in grado di strutturare soluzioni custom di ampia portata. Siamo orgogliosi di aver assistito il Gruppo Netrais in questi anni in un puntuale piano di scale-up e di poter proseguire in questa collaborazione per abilitare il raggiungimento di nuovi traguardi cogliendo anche le sfide di rigenerazione urbana e sostenibilità"*

\*\*\*

**NETRAIS S.p.A.**, fondata nel 2020, è una realtà innovativa nel settore immobiliare, con una solida specializzazione nella rigenerazione urbana e nella realizzazione di soluzioni abitative sostenibili. L'azienda adotta un approccio integrato che prevede l'acquisto, il frazionamento e la riqualificazione di edifici obsoleti di grandi dimensioni, ottimizzandone l'utilizzo e creando nuove unità abitative contribuendo a ridurre il consumo di suolo e la cementificazione, favorendo il recupero e la valorizzazione delle aree urbane. In soli quattro anni, l'azienda ha riqualificato oltre 100 immobili, creando 300 nuove unità abitative, con una crescita del fatturato pari al +470% tra il 2021 e il 2024. Guardando al futuro, NETRAIS ha avviato un piano industriale ambizioso per il periodo 2025-2028, consolidandosi come un punto di riferimento nel panorama della riqualificazione edilizia, con progetti in corso a Roma, Milano e – presto- in altre città italiane. Per maggiori informazioni, visita <https://netrais.it/>

**Il Gruppo Banca Finint** è attivo nel mercato italiano del corporate & investment banking, della finanza strutturata dell'asset management e del private banking. Nata a fine 2014, Banca Finint è il punto di arrivo di oltre 40 anni di attività del Gruppo Finanziaria Internazionale, fondato nel 1980 da Enrico Marchi e altri soci, nel settore finanziario. Nel 2016 si è costituito il Gruppo Banca Finint, con Banca Finint nel ruolo di capogruppo. Banca Finint è specializzata in attività prevalentemente legate al Debt Capital Markets (minibond e specialized lending) e alla strutturazione e gestione di operazioni di finanza strutturata (covered bond, basket bond e cartolarizzazioni) e nella consulenza in operazioni di

*finanza straordinaria, sostenendo le imprese e l'economia reale dei territori in cui opera. Il Gruppo ha sede a Conegliano (TV) e uffici a Milano, Roma e Trento.*

**Value Creation Team (VCT)** è una Management Company che da oltre vent'anni valorizza realtà imprenditoriali. Fondata nel 2000 da un gruppo di esperti provenienti da aziende multinazionali, persegue il principale obiettivo di supportare le aziende nella definizione, organizzazione e realizzazione del piano di crescita industriale per la loro conseguente valorizzazione. Tale obiettivo viene perseguito anche supportando le aziende in operazioni di M&A e di Capital Market, con particolare focus nel Private Equity e Venture Capital, anche attraverso specifici veicoli di investimento. Con una rete consolidata di partnership strategiche e una presenza operativa in Italia, VCT si distingue per la sua capacità di valorizzare e supportare l'economia reale, fornendo soluzioni innovative per i propri clienti.

**Contatti per la stampa:**

**Ufficio stampa NETRAIS**

**INC – Istituto Nazionale per la Comunicazione**

Valentina Spaziani – v.spaziani@inc-comunicazione.it - 349 574 3907

Lucia Severi – l.severi@inc-comunicazione.it - 346 4743499

**Per Banca Finint**

**Community – Strategic Communications Advisers**

Laura Meneghetti – +39 335 835 4337

Jacopo Simonetti - +39 351 141 2831

Milano +39 02 89404231 | Treviso +39 0422 416111 -  
finint@community.it

**Gruppo Banca Finint - Direzione Comunicazione**

Direzione Comunicazione

Emanuela Vecchiet -

emanuela.vecchiet@bancafinint.com

Carlo Frioli - carlo.frioli@bancafinint.com

**Per Value Creation Team**

**Save The Cut**

[Comunicazione@savethecut.com](mailto:Comunicazione@savethecut.com)

+39 0659874568