

La nuova frontiera del real estate sostenibile: quando finanza, tecnologia e arte generano valore urbano

Green Arrow Capital amplia la propria piattaforma di investimenti alternativi con il fondo Mi.To Real Estate Investment, che integra innovazione digitale, sostenibilità e cultura. Un modello ibrido di sviluppo urbano in cui la finanza incontra l'arte e la tecnologia per costruire città più resilienti, belle e connesse.

AUTORE

ALESSANDRO DI MICHELE



Green Arrow Capital è uno dei principali operatori indipendenti nel panorama degli investimenti alternativi e sostenibili in Italia e a livello europeo, con oltre €2 miliardi di raccolta storica. Il Gruppo nasce nel 2012 su iniziativa del CEO Eugenio de Blasio e del co-founder Daniele Camponeschi (attuale CIO), come piattaforma attiva con tre strategie d'investimento - *Infrastrutture Energetiche & Digital, Private Equity, Private Credit* - a cui si è aggiunta, da settembre 2024, il *Real Estate*, con il fondo *Mi.To Real Estate Investment*.

Oggi il Gruppo sta scrivendo un nuovo capitolo della sua storia, avendo firmato ai primi di agosto un importante accordo vincolante - in attesa del via libera delle Autorità - per l'acquisizione dal Gruppo De Agostini del 100% di *DeA Capital Alternative Funds SGR*. Dalla business combination nascerà il più grande gestore negli asset alternativi, per dimensione, con una combined entity di circa €6 miliardi di AUM e 32 Fondi. Grazie a questa operazione il nostro Gruppo consolida dunque la propria leadership domestica nella gestione degli investimenti alternativi, dando vita a una piattaforma unica con 7 strategie di investimento - tra cui il Real Estate -



ALESSANDRO DI MICHELE

Alessandro Di Michele ha conseguito la laurea in Economia Politica a Glasgow University e un Master in Micro Economia presso l'università di Cambridge. Ha iniziato la sua carriera professionale a Londra come consulente per Deloitte Consulting e Braxton Associates (1995-2000). Fino al 2008 è stato Direttore di H3G Italia, il braccio mobile del Gruppo Hutchinson Whampoa (3 mobile), dove ha supervisionato le attività finanziarie come vice CFO. Nel 2008 è stato nominato Direttore Esecutivo del Gruppo London Stock Exchange, dove ha ricoperto la carica di CFO e Consigliere di Amministrazione di tutte le società controllate italiane (Borsa Italiana ed altre 6 controllate) nonché Presidente di GlobeSettle, società del Gruppo London Stock Exchange attiva nel settore post trade in Lussemburgo. La sua esperienza è improntata in particolar modo alla pianificazione strategica, supporto nel processo decisionale di start-up di settore finanziario e tecnologico, nonché al controllo finanziario in entità regolamentate.



in grado di offrire agli investitori, sia domestici che esteri, fondi con hard cap elevati. E abbiamo l'obiettivo di proseguire nel percorso di espansione sia domestica che internazionale per competere con i grandi player europei, continuando a investire nello sviluppo sostenibile e nella creazione di valore, a beneficio dell'economia reale e di tutti gli stakeholder.

Nel Real Estate abbiamo lanciato il fondo Mi.To in partnership con *Crea.Re Advisory*, *Investment specialist* focalizzata sugli investimenti immobiliari, con un obiettivo di raccolta di €100 milioni, puntando al mercato residenziale *mid size* principalmente nelle città di Milano e Torino, attraverso operazioni di sviluppo e frazionamento. L'idea è stata quella di creare un modello di business innovativo, capace di coniugare il forte network immobiliare locale, il know-how finanziario e una gestione istituzionale.

Mi.To rappresenta il primo *real estate investment fund* caratterizzato da un elevato contenuto tecnologico, mediante l'utilizzo della digitalizzazione a supporto del processo di *orgination*, investimento, gestione ed exit delle operazioni. La digitalizzazione fornisce inoltre una piattaforma dedicata, sviluppata in partnership con Tecma Solutions, con la quale gli investitori hanno accesso ad un'area riservata, con aggiornamenti costanti sulle principali metriche del Fondo. Tramite dashboard aggiornate in tempo reale sui singoli progetti, gli investitori hanno accesso in anteprima ai dettagli delle opportunità immobiliari in fase di realizzazione, oltre che monitorare l'andamento delle vendite ed i rendimenti attesi delle singole operazioni immobiliari.

Il Fondo ha già raccolto grande interesse dagli investitori grazie ad alcune caratteristiche peculiari quali: (I) duration contenuta - sei anni - inferiore rispetto allo standard dei fondi alternativi, e (II) opportunità di acquisto diretto delle unità abitative realizzate a condizioni privilegiate tramite diritto di prima offerta e opportunità di investimento nel singolo deal per alcuni assets - Nel primo investimento di sviluppo effettuato dal Fondo a Milano relativo ad un complesso residenziale di 42 abitazioni, oltre il 50% delle unità è stata acquistata dagli investitori del Fondo in fase di preview.

MiTo, ad un anno dalla sua costituzione, ha effettuato un totale di 5 investimenti per un *capital deployment* di circa il 60% delle disponibilità, con rendimenti superiori al target (12% IRR netto di *fees* e *carried interest*) e presenta una pipeline nutrita con altre operazioni nelle due città target.

Il fondo Mi.To è un art. 8 secondo la classificazione SFDR, con un approccio di sostenibilità focalizzato su **progetti di riqualificazione urbana a impatto ambientale contenuto, con edifici a basse emissioni e prediligendo l'utilizzo di energia rinnovabile, design e materiali sostenibili**. In linea con questo approccio di rigenerazione, a marzo abbiamo siglato una partnership con *Cracking Art* finalizzata a promuovere l'arte nel contesto di rigenerazione urbana che il fondo sta realizzando. Questa collaborazione nasce con l'obiettivo di creare un dialogo virtuoso tra arte contemporanea, innovazione e sostenibilità e prevede l'installazione delle opere del collettivo artistico all'interno dei complessi residenziali realizzati, trasformando ogni intervento immobiliare in un luogo iconico, capace di offrire un'esperienza estetica e culturale unica ai residenti e ai visitatori. Attraverso questa iniziativa, non solo contribuiamo alla valorizzazione della cultura artistica italiana, ma rafforziamo anche l'impegno verso la creazione di spazi abitativi che integrano bellezza, creatività e attenzione all'ambiente.

In generale, la finanza sostenibile giocherà un ruolo sempre più centrale nel plasmare le città del futuro, come motore di rigenerazione urbana. I capitali orientati alla sostenibilità potranno finanziare progetti capaci di migliorare la qualità della vita in maniera tangibile: dalla riqualificazione energetica degli edifici e spazi pubblici verdi, alla rigenerazione di quartieri degradati e infrastrutture resilienti. La pianificazione urbana sarà sempre più guidata dai criteri ESG, e grazie all'adozione di tecnologie smart e strumenti digitali, sarà possibile monitorare consumi, mobilità e impatto ambientale, rendendo gli investimenti strumenti concreti per avere città sempre più intelligenti e responsabili. Siamo dunque convinti che la finanza sostenibile trasformerà le città in veri e propri ecosistemi integrati *fondati su sviluppo, innovazione e creazione di valore, in equilibrio con la qualità della vita.*

“La finanza sostenibile come motore di rigenerazione urbana: investire nel futuro significa migliorare, oggi, la qualità della vita delle città e delle persone.”

