

ORFEO BORGATO

Via Papa Giovanni XXIII, 13 - 20813 Bovisio M. (MB)

Tel. +39.348.8644912

Email: oborgato@gmail.com LinkedIn: www.linkedin.com/in/orfeo-borgato-851222

ESPERIENZE PROFESSIONALI

2025 - ...

Strategic Advisor

Attività di definizione e gestione di progetti di valorizzazione di asset immobiliari di proprietà di Sviluppatori/Investitori Privati o Istituzionali, consulenza nella ricerca e proposta di opportunità di investimento (asset da valorizzare) per clienti terzi.

Attività principali in corso:

Immobile nella provincia Varese, che prevede la trasformazione di un edificio ad uso commerciale in un rinnovato immobile con mix funzionale (retail, residenze, uffici);

Valorizzazione di un immobile storico nel centro di Piacenza;

Main achievement

Strategic Advisor per la cessione di un “portfolio retail”: 5 asset con valore di circa Euro 35.000.000.

Carrefour Italia (Milano) 2022 – 2024

Società del gruppo Carrefour operante nel settore GDO.

Asset & Property Director

Responsabile della gestione delle attività tecniche, manutentive, amministrative e strategiche, per i punti vendita, per le piattaforme logistiche e per gli uffici, della rete Carrefour in Italia (di proprietà come in locazione).

Responsabile dei servizi di Property e technical management, forniti da Carrefour nelle gallerie commerciali di Carmila (in Italia).

Competenze/Responsabilità

- ✓ Gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie (prevalentemente in outsourcing).
- ✓ Gestione delle locazioni (attive e passive), dei relativi costi/spese (condominiali/consortili), delle relazioni con le proprietà e/o i conduttori.
- ✓ Gestione delle attività tecniche per l’apertura di nuovi punti vendita, per i re-sizing e re-modelling di punti vendita esistenti.
- ✓ Property e technical management per i Centri Commerciali di proprietà di Carmila Italia.
- ✓ Gestione delle attività straordinarie, cessione o valorizzazione degli immobili di proprietà.
- ✓ Gestione delle autorizzazioni di vendita (“licenze”) dei negozi Carrefour (esistenti o in apertura)
- ✓ Riorganizzazione del Team di Asset & Property Management.

Kroll Transaction Services, Corporate RE & Transaction Advisory 2017 – 2022

Strategic Advisor

Attività di Consulenza nella ricerca e proposta di opportunità di investimento, definizione e gestione dei progetti di valorizzazione di asset immobiliari per clienti terzi.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Scouting investimenti, verifiche di affidabilità di venditori/conduttori, sopralluoghi, indagini del contesto urbano/mercato.
- ✓ Proposizione e discussione di investimenti/vendite.
- ✓ Messa a punto delle linee guida per la gestione/valorizzazione degli asset.
- ✓ Asset management e relative operazioni di valorizzazione, assistenza alla locazione e dismissione degli asset.
- ✓ Gestione di collaborazioni con advisor/broker.

Main achievement

Tra le attività di valorizzazione di alcuni immobili gestite, posso evidenziare due progetti.

i) Immobile commerciale nel centro storico di un capoluogo del Nord Italia, di proprietà di un Istituto bancario: la strategia inizialmente prevedeva la dismissione dell’asset (prezzo €35.000.000), ma il

mutamento dello stato locativo -il conduttore ha rilasciato l'intero immobile-, ha imposto la revisione di tale strategia. Primo obiettivo è diventata quindi la "messa in sicurezza" dell'autorizzazione di vendita (licenza Grandi Superfici di Vendita per ca. 5.000 mq) riconosciuta quale "asset" strategico per preservare il valore dell'immobile (sarebbe stato impossibile ottenerne una nuova di pari dimensioni, ma solo licenze di media dimensione con elevati costi e rischi tecnici e finanziari, ecc.). Mi sono quindi dedicato alla determinazione del mix merceologico ottimale per la massimizzazione del valore dell'immobile e, non ultimo, della ricerca dei conduttori ("prime"). In seguito ho gestito le relazioni con i possibili conduttori e le negoziazioni dei contratti locazione (durata/canone/caratteristiche tecniche di consegna –vetrine, insegne pubblicitarie, modalità di approvvigionamento del punto vendita), tempi e modi di esecuzione dei lavori (in continuo confronto con i team internazionali dei conduttori).

ii) Immobile industriale (light industrial) di proprietà di investitore privato, in location secondaria, locato ad importante operatore internazionale; l'attività prevedeva la dismissione dell'asset (valore €39.000.000). Dopo una precisa ricerca degli operatori potenzialmente interessati (considerata la particolare destinazione d'uso), ho individuato un investitore istituzionale (internazionale) interessato all'acquisto, ho assistito il venditore nelle attività di vendita, curando gli aspetti relazionali, commerciali, tecnici, legali e strategici. L'attività è terminata positivamente a luglio 2020 (gestita prevalentemente nel corso della "pandemia").

BNP PARIBAS REIM SGR p.A. (Milano) maggio 2006 - dicembre 2016

Società del gruppo BNP PARIBAS dedicata alla creazione e gestione di Fondi di Investimento Immobiliare riservati a Investitori professionali o destinati alla generalità del pubblico (fondi retail), anche quotati.

Head of Valuation 2015 - 2016

Responsabile della funzione istituita in conformità alla Direttiva sui Gestori di Fondi di Investimento Alternativi (AIFMD), a diretto riporto del C.d.A.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Definizione dei criteri di valutazione degli asset (immobili, società, quote di fondi) dei fondi gestiti.
- ✓ Selezione degli esperti indipendenti, gestione e controllo delle attività degli stessi.
- ✓ Analisi, verifica e formulazione di giudizi di congruità sulle attività di valutazione degli asset, effettuate dagli esperti indipendenti.
- ✓ Identificazione delle circostanze determinanti l'opportunità per il Consiglio di Amministrazione di discostarsi dalla valutazione formulata dagli esperti indipendenti.
- ✓ Verifica del prezzo di acquisto degli asset, in operazioni di investimento diretto e indiretto, incluse operazioni di apporto.
- ✓ Valutazione della congruità del prezzo di vendita degli immobili in operazioni di disinvestimento diretto o indiretto.
- ✓ Riporto periodico al C.d.A. sulle attività di valutazione degli asset dei fondi.
- ✓ Coordinamento società esterna di consulenza Nomisma.

Head of Transaction Management (Investment/Disposal) 2006 - 2015

Direzione dei progetti di ricerca, selezione e realizzazione degli investimenti, in Italia e in Europa, per i fondi gestiti e delle attività di project management per la costituzione di nuovi fondi. Direzione delle attività di vendita degli asset e per la chiusura dei fondi in gestione, a diretto riporto del C.E.O.

Responsabile del Comitato Transaction Management della SGR, organo deputato alla definizione dell'asset allocation dei fondi, all'analisi dei profili di rischio/rendimento e della verifica degli impatti sui fondi, delle proposte di investimento e delle opportunità di dismissione.

Membro del Comitato Internazionale Investimenti di BNP Paribas Real Estate.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Scouting opportunità d'investimento, ricerca/raccolta di documentazione su proprietà e stato locativo, analisi sull'affidabilità di venditori/conduttori, sopralluoghi, indagini del contesto urbano/mercato.
- ✓ Proposizione e discussione di investimenti/vendite.
- ✓ Informativa e reportistica ai vari stakeholder coinvolti circa la fattibilità e la compatibilità degli investimenti con i regolamenti dei fondi, le asset allocation e la definizione delle modalità e dei tempi di investimento, dei ritorni/rendimenti, degli esiti delle due diligence/criticità e attività per il successo dell'operazione.
- ✓ Messa a punto delle linee guida per la gestione/valorizzazione degli asset.
- ✓ Responsabilità dell'attività negoziale e collaborazione con strutture legali interne/esterne, fiscali e tecniche per la messa a punto della contrattualistica.

- ✓ Gestione di un team di sette/otto risorse.
- ✓ Gestione advisor/broker.
- ✓ Gestione delle attività d'investimento in Italia per società/fondi di BNP Paribas Real Estate IM.

Main achievement

Durante l'attività nella SGR, il **volume delle transazioni gestite**, acquisizioni e dismissioni, è stato complessivamente di **Euro 7,5 mld.**

Nel 2010 e 2011 sono stato **originator e responsabile** dei progetti di strutturazione e costituzione di due fondi ad apporto, realizzati con il patrimonio immobiliare del gruppo Metro C&C Italia, del valore complessivo di **Euro 600 mio** e quote collocate a investitori istituzionali italiani e internazionali. (I due fondi immobiliari gestiti da BNP Paribas REIM Italy SGR, sono stati premiati agli MSCI European Property Investment Awards 2020 per le eccellenti performance).

BENI STABILI GESTIONI SGR S.p.A. (Milano) agosto 2005 - aprile 2006

Società del gruppo Beni Stabili/Foncière des Regions dedicata alla creazione e gestione di Fondi Comuni di Investimento Immobiliare riservati a Investitori Qualificati e/o pubblico indistinto (di cui 3 quotati).

Fund & Asset Manager

Fund e Asset management del fondo "Italian Real Estate Fund - IREF", con capacità di investimento pari a € 450 mio. A diretto riporto di C.E.O. e Presidente.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Responsabile delle attività di ricerca di investimenti e valutazione di opportunità, gestione di tutte le fasi necessarie per l'acquisizione, negoziazione e closing.
- ✓ Gestione degli asset del fondo.
- ✓ Relazioni con gli Investitori del fondo (discussione investimenti, revisioni periodiche business plan): ABP (Fondo pensioni Olandese), TIAA CREF (Fondo pensioni USA), GIC (Società del Governo di Singapore) e Generali Vita.

Main achievement

Acquisizione di un Shopping mall in Puglia e di un Centro Commerciale a Bologna per un valore complessivo di circa **Euro 100 mio**.

IXIS AEW Italia S.p.A. (Milano) dicembre 2001 - luglio 2005

Società parte di IXIS AEW Europe, svolge consulenza per finanza immobiliare, con focus su Investment, Portfolio e Asset management per fondi immobiliari, rivolta a Investitori istituzionali e per gli investimenti italiani dei Fondi del Gruppo.

Investment/Asset Manager

Attività di analisi degli investimenti immobiliari -singoli immobili, pacchetti/portafogli o partecipazioni in altri fondi, nelle diverse tipologie e categorie di rischio- per i fondi di BNLFI, prevalentemente in Italia, oltre che Francia e Germania. A diretto riporto del C.E.O.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Ricerca/raccolta di documentazione finanziaria, legale, tecnica, sopralluoghi, test di affidabilità, indagini del contesto urbano, del mercato e loro evoluzioni.
- ✓ Informative e reportistica relativi a fattibilità, compatibilità con regolamenti e asset allocation, modalità e tempi di investimento, ritorni/rendimenti, esiti due diligence/criticità e attività per il successo dell'operazione, linee guida per la gestione/valorizzazione.
- ✓ Assistenza all'Asset management e alle relative operazioni di valorizzazione (individuazione progettisti ed esecutori, analisi varie, visite in cantiere), verifica e correzione delle strategie gestionali, assistenza alla locazione e dismissione degli asset.
- ✓ Costruzione di offerte tecniche e economiche per gare di gestione e costituzione di fondi immobiliari, con portafogli di Enti previdenziali, Istituzioni bancarie o strutture pubbliche territoriali.

Main achievement

Dal 2004 anche **Project Leader** dell'attività di **strategic advisory** per la costituzione del fondo *Patrimonio I*, fondo ad apporto promosso dal MEF, con immobili di enti pubblici, del valore di circa **Euro 1 mld.**

- ✓ Coordinamento del team interno (quattro risorse) e dei team di consulenza.
- ✓ Ricerca/selezione/analisi di asset degli Enti pubblici, valutazioni tecniche/economiche/finanziarie con creazione modelli di analisi e previsione.
- ✓ Formulazione delle strategie di asset management.

- ✓ Discussione e gestione delle tematiche tecniche-amministrative (urbanistiche, vincoli) legali (Regolamento Fondo, decreti individuazione/apporto), finanziarie (leva, piano rimborso, hedging), collocamento.

REAG S.p.A. (Agrate Brianza -MB) gennaio 2000 - novembre 2001

Società del gruppo Duff & Phelps attiva in Italia nei servizi per il settore immobiliare (valutazioni, due diligence, consulenze investimenti).

Project Manager area “Valuation Services”

Responsabile dei progetti di valutazione e orientamento per la dismissione del patrimonio immobiliare del Gruppo IntesaBci (ora Intesa Sanpaolo), coordinando un team di otto risorse. A diretto riporto del D.G.

Competenze/Responsabilità

- ✓ Coordinamento di team sui diversi progetti -raccolta documentale, sopralluoghi, analisi del mercato di riferimento.
- ✓ Determinazione del valore di mercato secondo le metodologie più appropriate (e.g. discounted cash flow, trasformazione, ricostruzione).
- ✓ Consulenza per elaborazione delle strategie di massimizzazione dei valori di dismissione.

Ho lavorato su progetti per immobili di diversi clienti (Coin, Benetton, Telecom, Eni) in Francia e Svizzera.

ASTRIM FACILITIES MANAGEMENT (Milano) aprile 1998 - aprile 1999

Società attiva nei servizi immobiliari come facilities management e general contractor, nata dall'outsourcing di IBM.

Capo Cantiere/Responsabile di commessa

Gestione di immobili direzionali prevalentemente per IBM Italia oltre che per clienti quali Sodexho Pass (Milano), Bre Engineering (Carugate, Centro Commerciale Carosello).

Competenze/Responsabilità

- ✓ Analisi/elaborazione dei progetti di massima.
- ✓ Verifica tempi/costi di realizzazione.
- ✓ Ricerca prodotti/fornitori e verifica della qualità dei materiali.

STUDI PROFESSIONALI (DI ARCHITETTURA) 1985 - 1998

Collaboratore Permanente

- ✓ Progettazione e assistenza alla progettazione di edifici residenziali e produttivi.
- ✓ Progettazione e attività di cantiere per interventi di recupero del patrimonio edilizio.
- ✓ Gestione delle attività e degli iter amministrativi post progettazione.

ISTRUZIONE

2001 - Metodi e tecniche per la valutazione immobiliare presso Politecnico di Milano/DITEC (con Borsa Immobiliare di Milano)

1999 - Master “Gestione integrata del patrimonio immobiliare” presso Politecnico di Milano/DITEC

1997 - Laurea in Architettura presso Politecnico di Milano

1984 - Diploma presso Istituto Mosè Bianchi di Monza

DOCENTE/RELATORE A SEMINARI E CORSI

Relatore a convegni per il Real Estate promossi da ANCE, CNCC, EIRE

2005, 2006 - Relatore a corsi di aggiornamento per operatori del mercato immobiliare presso Politecnico di Milano.

1999/2000 - Docente al Laboratorio di sintesi finale “DxD Design for district”, sul tema Distretti Industriali, Design, Economia e Territorio, presso il corso di Laurea in Disegno Industriale del Politecnico di Milano.

LINGUE STRANIERE

Francese: fluente.

Inglese: fluente.

Sotto la mia responsabilità, consapevole delle conseguenze derivanti da dichiarazioni mendaci ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000, dichiaro che le informazioni contenute nel presente curriculum sono veritiere.

Autorizzo espressamente il trattamento dei miei dati personali ai sensi del Dlgs 196/2003.