



BLUE LAKE
CAPITAL PARTNERS

Capitali internazionali. *Real estate italiano.*

Piattaforma indipendente di capitali immobiliari dedicata al
mid-market italiano.

MILANO · LONDRA · MADRID

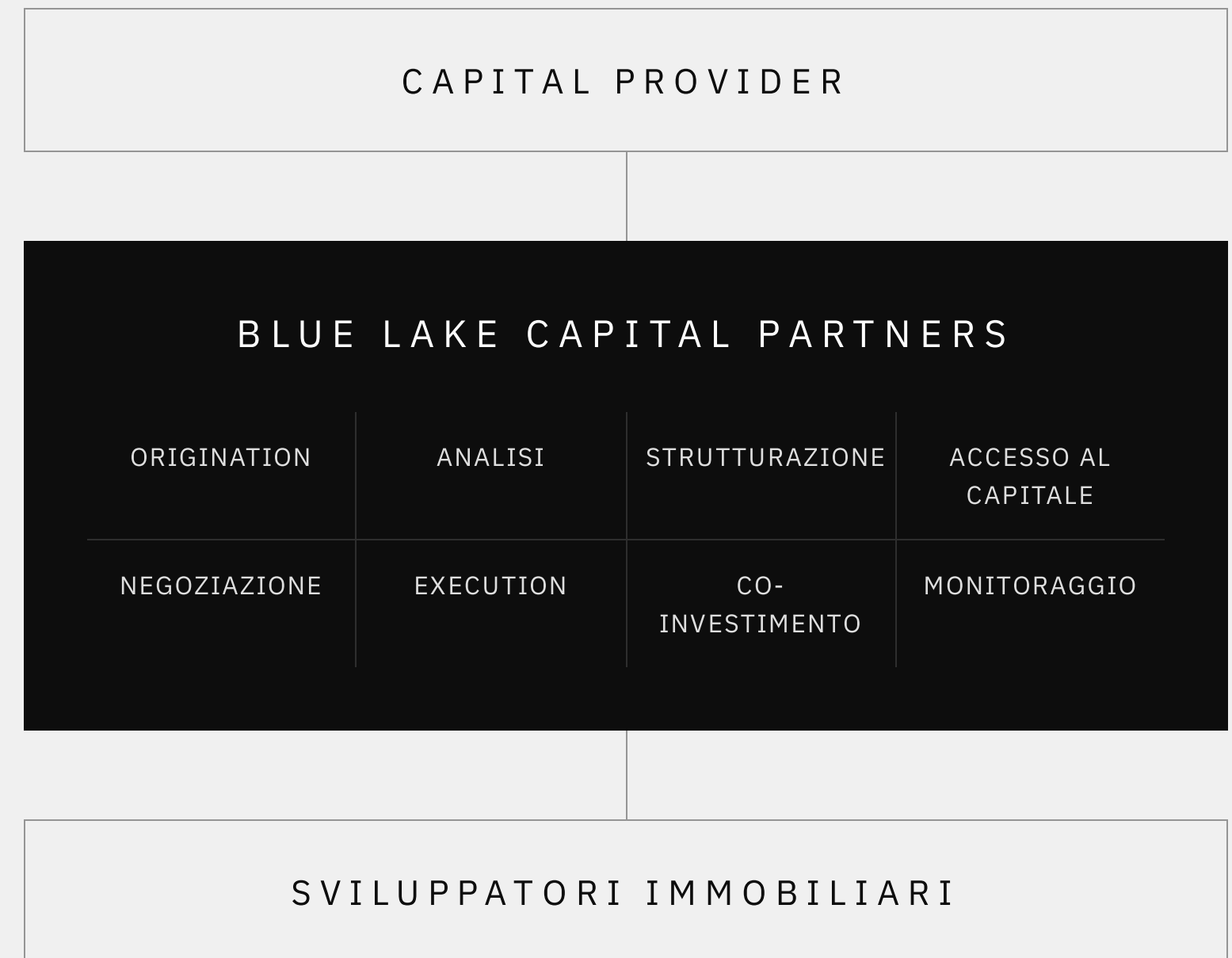
COMPANY PROFILE · 2026

Un nuovo equilibrio nel finanziamento immobiliare

01	Credito bancario	Le banche sono più selettive su leva, profilo dello sponsor e rischio di sviluppo.
02	Strutture flessibili	Gli sviluppatori necessitano sempre più di strutture di capitale articolate, non di un solo finanziamento senior.
03	Capitale alternativo	Private debt, family office e finanziatori specializzati coprono una quota crescente del fabbisogno.
04	Accesso diretto	Gli investitori cercano un'esposizione diretta, a livello di singola operazione, agli asset reali.
05	Un mercato frammentato	Il mercato italiano resta frammentato. Conoscenza locale e relazioni determinano accesso ed execution.

L'opportunità sta nel strutturare il capitale, non solo nel reperirlo.

Il capitale esiste.
Le opportunità
esistono.
*La struttura fa la
differenza.*



Una piattaforma indipendente di capitali immobiliari

BLCP struttura soluzioni di capitale per il real estate italiano e, in operazioni selezionate, investe direttamente al fianco di sponsor e investitori. Operiamo come capital partner: dalla prima analisi al closing, e per tutta la durata dell'investimento.

01 Opportunità immobiliare	02 Sviluppatore
03 Capitale	04 Execution
= Capital Partner Non un broker. Non un intermediario di raccolta. Un partner che disegna la struttura di capitale necessaria per eseguire l'operazione.	

Capitale. Struttura. Execution.

Un unico interlocutore lungo il capital stack

- BLCP struttura e organizza
- BLCP può co-investire in operazioni selezionate

↑ PIÙ SENIOR · RISCHIO INFERIORE

01	Debito Senior	Finanziamento garantito di primo grado, tipicamente bancario.	■
02	Stretch Senior	Un'unica linea senior con leva più elevata.	■
03	Private Debt	Finanziamento non bancario con termini flessibili.	■
04	Mezzanino	Debito subordinato tra senior ed equity.	■
05	Preferred Equity	Equity con priorità nelle distribuzioni.	■ ■
06	Equity	Partecipazione residuale al progetto.	■ ■
07	Joint Venture	Proprietà condivisa con un capital partner.	■ ■

↓ PIÙ JUNIOR · RISCHIO SUPERIORE

Tre competenze integrate

01

Strutturazione del capitale

Analisi dell'operazione e definizione della struttura di capitale più adatta al business plan.

02

Debito e raccolta di capitale

Accesso a banche, fondi di private debt, family office e investitori per strutture di debito ed equity.

03

Co-investimento

In operazioni selezionate BLCP investe direttamente al fianco degli investitori e dello sviluppatore.

Non ci limitiamo a trovare capitale. *Contribuiamo a strutturare operazioni finanziabili ed eseguibili.*

Un processo rigoroso, un unico interlocutore



Affianchiamo gli sviluppatori in ogni fase dell'operazione.

PRESENZA GEOGRAFICA

Tre città. Una piattaforma di capitale.

Milano

SEDE OPERATIVA

Origination

Execution

Sviluppatori italiani

Opportunità immobiliari

Londra

PRESENZA DEI PARTNER

Capitale internazionale

Capitale privato

Investitori istituzionali

Finanziatori alternativi

Madrid

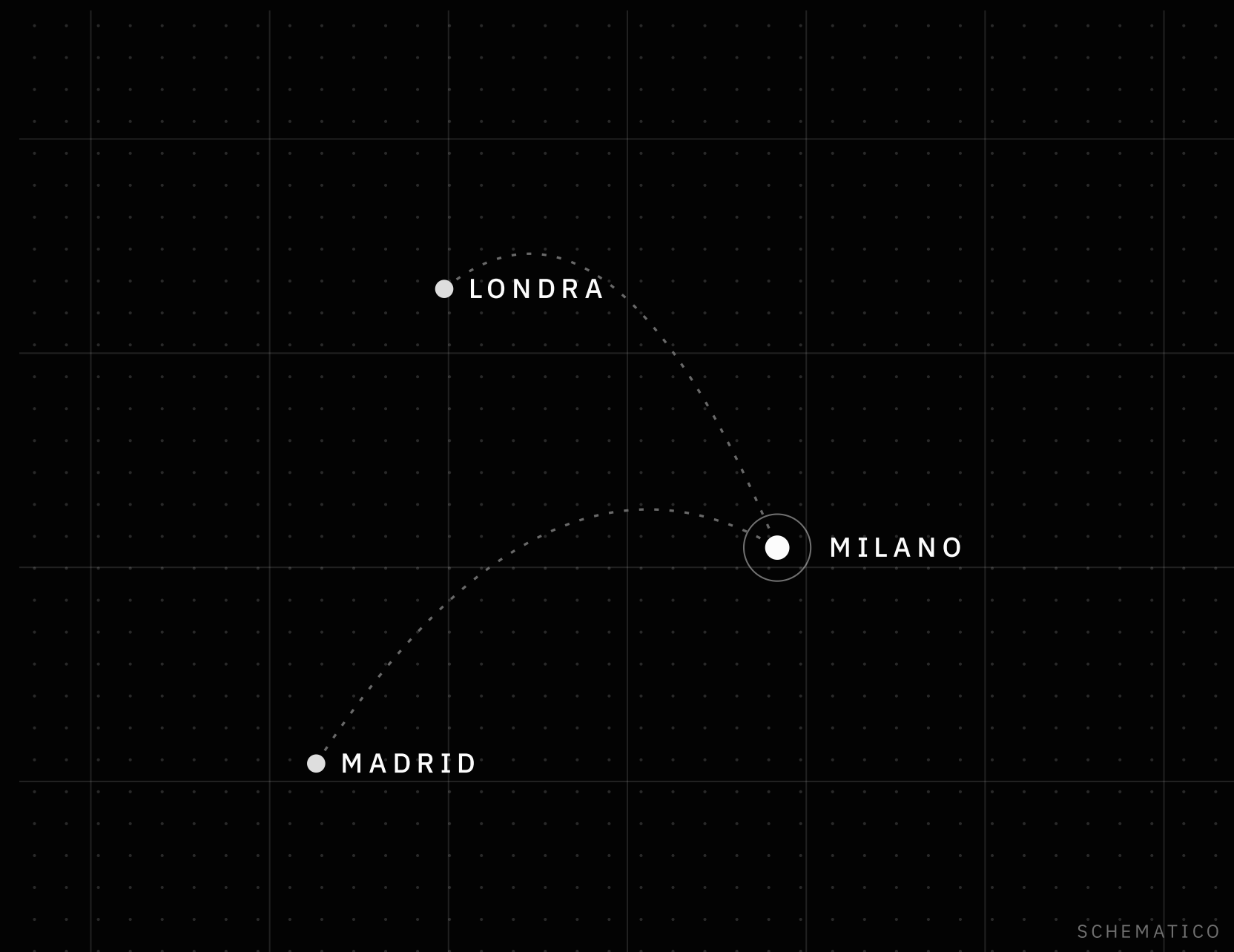
RETE DI RELAZIONI

Capitale iberico

Family office

Investitori privati

Relazioni cross-border



Capitale internazionale. Execution locale. Un unico interlocutore.

Dove operiamo

FOCUS: MID-MARKET IMMOBILIARE ITALIANO

Residenziale — Sviluppo residenziale — Riconversioni — Rigenerazione urbana — Value-add	Living — Student housing — Build-to-rent — Senior living — Flex living	Hospitality — Hotel — Resort — Serviced apartment — Aparthotel — Riconversioni	Special Situations — Strutture di capitale complesse — Situazioni di distress — Riposizionamento — Operazioni opportunistiche
--	---	---	--

Protezione del capitale prima. Rendimento attraverso la struttura.

TUTELE STRUTTURALI CHE VALUTIAMO

Scenari avversi

Analisi di break-even

Loan-to-cost

Loan-to-value

Cuscinetto di equity

Rendimenti preferenziali

Covenant

Diritti di governance

Reportistica

Diritti di intervento

Nessun rendimento è promesso. Ogni operazione è valutata nel merito.

CRITERI DI ANALISI

01 Qualità dello sponsor

02 Localizzazione

03 Iter autorizzativo

04 Business plan

05 Rischio di costruzione

06 Rischio di vendita / locazione

07 Struttura del capitale

08 Servizio del debito

09 Exit

10 Scenari avversi

11 Governance



DERUTA, MILANO · RENDERING DI PROGETTO

PRIMO CO-INVESTIMENTO

Deruta, Milano

Il primo club deal in cui BLCP ha co-investito.

Riconversione di un edificio direzionale di circa 10.000 mq in un complesso residenziale, sviluppata da Gibeon Partners. BLCP ha promosso il club deal e co-investito tramite BLCP SPV (BLCP1 S.r.l.), che detiene una partecipazione in Gibeon RE2 S.r.l., società proprietaria del progetto. BLCP è investment e asset manager del veicolo.

LOCALIZZAZIONE

Milano

TIPOLOGIA

Club deal · co-investimento

INVESTIMENTO BLCP

Riservato

SVILUPPATORE

Gibeon Partners

ASSET CLASS

Residenziale — riconversione da uffici

VEICOLO

BLCP SPV (BLCP1 S.r.l.) → Gibeon RE2 S.r.l.

RUOLO DI BLCP

Promotore del club deal; investment e asset manager del veicolo

SUPERFICIE

Circa 10.000 mq

Interessi allineati

Quando possibile, investiamo al fianco dei nostri investitori.



ALLINEAMENTO

Quando BLCP co-investe, il suo capitale è nella stessa struttura dei suoi investitori.

GOVERNANCE

Diritti di governance, reportistica e meccanismi di intervento definiti in anticipo.

TRASPARENZA

Informazione chiara su struttura, commissioni, rischi e andamento.

BLCP non co-investe in ogni operazione. Il co-investimento è selettivo e valutato caso per caso.

—— PERCHÉ BLCP

Perché Blue Lake

*Mentalità da investitore.
Capacità di
strutturazione.
Execution sul territorio.*

01

ACCESSO AL CAPITALE

Relazioni con banche, private debt, family office e investitori.

02

CAPACITÀ DI STRUTTURAZIONE

Strutture di capitale costruite sul business plan.

03

ORIGINATION LOCALE

Accesso diretto a sviluppatori e opportunità in Italia.

04

COINVOLGIMENTO DIRETTO DEI PARTNER

I partner guidano personalmente ogni operazione.

05

CO-INVESTIMENTO

Capitale selettivo al fianco di sponsor e investitori.

06

DISCIPLINA DI EXECUTION

Presidio dal term sheet al closing e oltre.

Decenni di
esperienza nel real
estate, nella finanza e
nell'impresa.

- Real estate
- Mercati dei capitali
- Investimenti
- Finanziamenti
- Imprenditorialità

Davide Grossi	Già Head of Real Estate di Azimut / Mamacrowd e Real Estate Director Italia di Housers. Docente di finanza presso l'Università di Bologna e Istao.
Mario Resca	Presidente di Confimprese. Già Presidente e Amministratore Delegato di McDonald's Italia; consigliere di Eni e di numerose società.
Salvatore Rubino	Oltre 35 anni tra management, consulenza e docenza universitaria. Special situations e ristrutturazione del debito.
Luigi Summa	Imprenditore e manager con oltre vent'anni di esperienza tra industria e real estate.
Omar Uger Agiami	Fondatore e partner di Harcos Capital Partners, holding indipendente specializzata in club deal e PMI italiane.

Ruoli e operazioni precedenti dei partner sono stati svolti prima e al di fuori di BLCP e non sono attribuibili a BLCP.

Senior people. Coinvolgimento diretto.

BLUELAKE-PARTNERS.COM



Davide Grossi

FOUNDING PARTNER &
MANAGING DIRECTOR

Real estate e finanza immobiliare.
Già Head of Real Estate di Azimut /
Mamacrowd e Real Estate Director
Italia di Housers. Docente di
finanza presso l'Università di
Bologna e Istao.



Mario Resca

FOUNDING PARTNER

Presidente di Confimprese.
Già Presidente e
Amministratore Delegato di
McDonald's Italia, consigliere
di Eni e di numerose società.



Salvatore Rubino

FOUNDING PARTNER

Oltre 35 anni tra management,
consulenza e docenza
universitaria. Specializzato in
special situations e
ristrutturazione del debito.



Luigi Summa

FOUNDING PARTNER

Imprenditore e manager con
oltre vent'anni di esperienza
in settori diversificati,
dall'industria al real estate.



Omar Uger Agiami

FOUNDING PARTNER

Fondatore e partner di Harcos
Capital Partners, holding
indipendente specializzata in
club deal e nello sviluppo
delle PMI italiane.



Barbara Monaco

OFFICE MANAGER

Oltre vent'anni di esperienza
in ruoli di office e operations
management in organizzazioni
internazionali.



BLUE LAKE
CAPITAL PARTNERS

Costruire un ponte tra capitale internazionale e real estate italiano.

Il mid-market immobiliare italiano offre opportunità interessanti, ma richiede conoscenza locale, capacità di strutturazione, capitale e disciplina di execution.

Blue Lake Capital Partners nasce per operare esattamente in questo spazio.

Parliamo della prossima operazione.

HO UN'OPERAZIONE

SONO UN CAPITAL PROVIDER

EMAIL

info@bluelake-partners.com

TELEFONO

+39 352 2533764

SEDE OPERATIVA

Corso Magenta 87, 20123 Milano (MI)

SEDE LEGALE

Piazza Castello 9, 20121 Milano (MI)

SITO WEB

bluelake-partners.com