

REVIEW

WEB EDITION

GIULIO
BENTIVOGLIO
KERVIS SGR

A KERVIS SGR IL CAMPUS NABA DA 40MILA MQ A MILANO

CRESCE IL MERCATO
IMMOBILIARE ITALIANO:
INVESTIMENTI A 5,2 MLD NEL
PRIMO SEMESTRE 2025

p.06

IBL BANCA COMPLETA UNA
CARTOLARIZZAZIONE DA 1,2
MILIARDI

p.08

ZENITH GLOBAL, CONCLUSA
CON SUCCESSO UNA
CARTOLARIZZAZIONE DI
CREDITI UTP E NPL

p.09

SOMMARIO

03 A KERVIS SGR IL CAMPUS NABA DA 40MILA MQ A MILANO

L'asset, con oltre 40.000 mq di superficie lorda e più di 27.000 mq commerciali, è composto da 15 edifici destinati a funzioni accademiche, uffici e spazi comuni, ed è interamente locato alla Nuova Accademia di Belle Arti.



CRESCE IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: INVESTIMENTI A 5,2 MLD NEL PRIMO SEMESTRE 2025

Il mercato immobiliare ha registrato una crescita significativa, con investimenti pari a 5,2 miliardi di euro dall'inizio dell'anno. Il settore dell'hospitality e del retail si confermano tra le asset class più interessanti per gli investitori.



08 IBL BANCA COMPLETA UNA CARTOLARIZZAZIONE DA 1,2 MILIARDI

IBL Banca ha completato con successo un'operazione di cartolarizzazione sintetica su un portafoglio di 1,2 miliardi di euro relativa a crediti originati da contratti di cessione del quinto dello stipendio e della pensione.



09 ZENITH GLOBAL CONCLUDE UNA CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI UTP E NPL

Zenith Global ha finalizzato un'operazione di cartolarizzazione di un portafoglio di crediti derivanti da contratti di leasing classificati come UTPs (Unlikely to Pay) ed NPLs (Non Performing Loans) ceduti da una banca italiana.



REVIEW
L'ESPRESSO

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati
www.monitorimmobiliare.it
www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi

Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
+39 0236752546
info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
eventi@monitorimmobiliare.it

È proibita la riproduzione di tutto o parte
del contenuto senza l'autorizzazione
dell'Editore

Seguici su :



03

A KERVIS SGR IL CAMPUS NABA DA 40MILA MQ A MILANO

Kervis SGR ha completato l'acquisizione dell'immobile di via Carlo Darwin 20 a Milano, attraverso il fondo "Canvas". L'operazione consolida il ruolo della società come partner di lungo periodo per le istituzioni accademiche, dopo le precedenti collaborazioni con l'Università di Milano-Bicocca e l'acquisto dell'ex sede SDA Bocconi.

L'asset, con oltre 40.000 mq di superficie lorda, è interamente locato. Tra i conduttori si trova NABA - Nuova Accademia di Belle Arti. La restante porzione è destinata a uffici multi-tenant. L'edificio ha ottenuto la certificazione ambientale BREEAM "Excellent", grazie alla presenza di un impianto geotermico che riduce le emissioni di CO₂ e i costi energetici, in linea con gli obiettivi ESG perseguiti da Kervis.

L'operazione conferma il crescente interesse per il settore education, considerato tra i più resilienti e promettenti nel panorama degli investimenti alternativi.

Il campus si sviluppa su oltre 15 edifici e si inserisce in un'area urbana in forte trasformazione, con prospettive di crescita locativa e valorizzazione a lungo termine.

Kervis SGR è stata assistita da un team multidisciplinare di advisor legali, fiscali e tecnici, tra cui Greenberg Traurig, Belvedere & Partners, A&O Shearman, K&L Gates, Yard REAAS, EY e lo studio notarile Caruso e Andreatini.

Dils e CBRE hanno agito come advisor per Colliers Global Investors Italy SGR, supportando il Fondo.

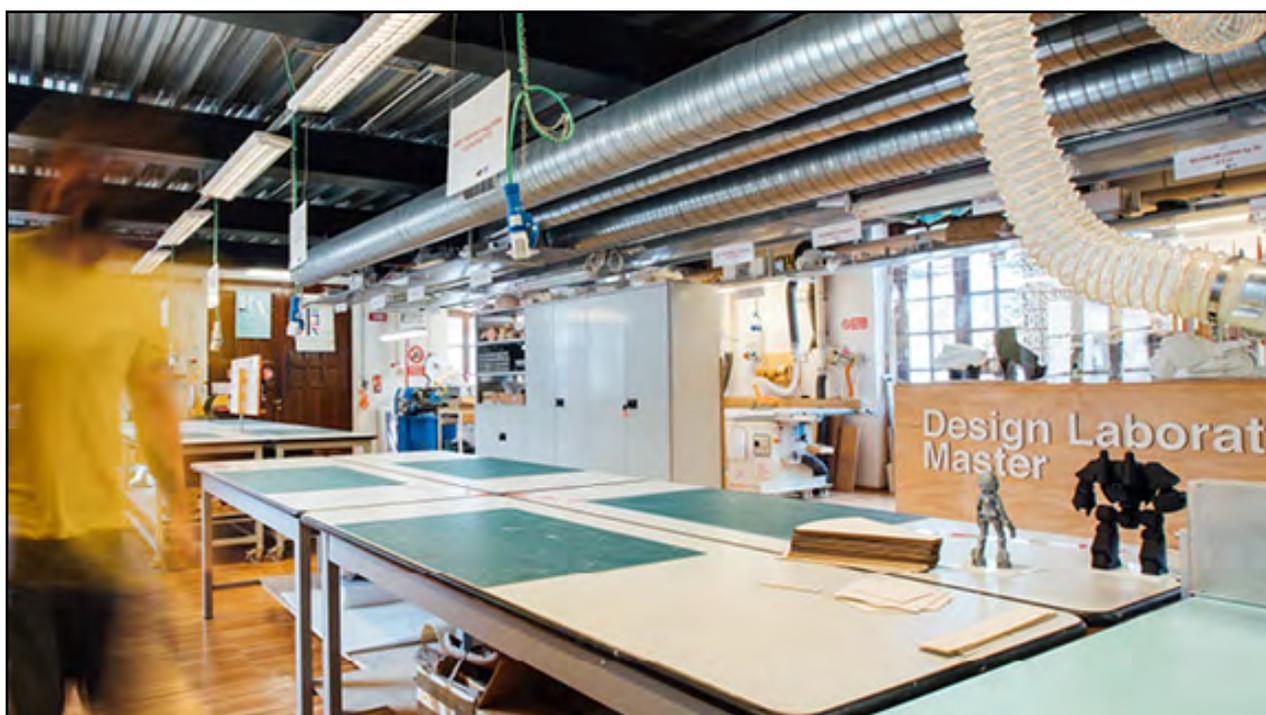


Per quanto riguarda gli aspetti legali, gli avvocati Francesco Boetto e Fabrizio Donegani dello Studio Belvedere & Partners si sono occupati dei profili amministrativi dell'operazione mentre gli aspetti fiscali della compravendita, compresa la struttura dell'investimento e la negoziazione dei profili fiscali del finanziamento, sono stati seguiti da EY Studio Legale Tributario con un team guidato da Alessandro Padula e composto da Rosario Nuzzo, Domenico La Barca e Giorgio Marchesi.

Gli aspetti banking legati all'ottenimento del finanziamento a supporto dell'operazione, il quale è stato messo a disposizione da Crédit Agricole Corporate and Investment Bank - Milan Branch e CA Indosuez Wealth (Europe), Italy Branch, e delle operazioni di hedging sono stati seguiti per Kervis SGR da K&L Gates con un team cross-border guidato dalla partner Chiara Anceschi e dal partner Rod Feldman (Londra), coadiuvati dalla senior associate Carlotta Dionisi e dalla associate Sofia Stefani.

Le banche sono state assistite dallo studio legale Dentons con un team multidisciplinare guidato dal partner Pierandrea Bonali e composto dalla counsel Antida Cutuli e dalla trainee Giulia Bellantoni per gli aspetti banking; dal managing counsel Alessandro Gnoato per gli aspetti real estate; dal partner Jacopo Brambilla Sica, insieme all'associate Filippo Porta, per i profili edilizio-urbanistici; dal partner Andrea Fiorelli, coadiuvato dal senior counsel Matteo Chinaglia, dall'associate Omenea Zaid e Fernando De Risi.

Lo studio Greenberg Traurig ha assistito Kervis SGR nell'acquisizione del complesso immobiliare con Paolo Bolis, Camilla Piccini Benettini e Davide Mollica. A&O Shearman ha assistito Kervis SGR con Emanuele Trucco e Matteo Bortolamai. Colliers Global Investors Italy SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo "Megatrends Italia" è stata assistita nella cessione del complesso immobiliare da Gatti Pavesi Bianchi Ludovici con Guido Sagliaschi, Andrea Gaiti e Gaia Rizzo.





BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA



AVVISI DI VENDITA

La Banca d'Italia ha avviato le procedure per la dismissione degli immobili, già sedi delle ex Filiali, di:

BRINDISI, Piazza Vittorio Emanuele II n. 4 - sup. lorda mq 4.606,57
classe energetica: Classe G EPtot 24,91 kWh/m³/anno

PESARO, Via Gioacchino Rossini n. 79 sup. lorda mq 4.274,40
classe energetica: Classe G EPtot 85,174 kWh/m³/anno

PISA, Via San Martino n. 100 sup. lorda mq 7.123,25
classe energetica: Classe G EPtot 64,50 kWh/m³/anno

RAVENNA, Via Raul Gardini n. 13 sup. lorda mq 5.957,55
classe energetica: Classe G EPtot 235,09 kWh/m²/anno

SAVONA, Piazza Goffredo Mameli, 1/3 sup. lorda mq 8.328,98
classe energetica: Classe G EPtot 25,75 kWh/m³/anno

VITERBO, largo Guglielmo Marconi, 15 sup. lorda mq 9.521,55
classe energetica: Classe G EPtot 178,482 kWh/m²/anno



Gli avvisi di vendita che regolano la procedura per la dismissione di ciascun immobile sono consultabili sul sito internet della Banca d'Italia



Per informazioni e sopralluoghi: IMM.GEPACO.DismissioniAvvisi@bancaditalia.it



Il termine per la presentazione delle manifestazioni di interesse è il 13/08/2025

06

CRESCE IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: INVESTIMENTI A 5,2 MLD NEL PRIMO SEMESTRE 2025

Il mercato immobiliare ha registrato una crescita significativa, con investimenti pari a 5,2 miliardi di euro dall'inizio dell'anno. Il settore dell'hospitality e del retail si confermano tra le asset class più interessanti per gli investitori.

L'analisi di Dils evidenzia che il secondo trimestre del 2025 si è concluso con investimenti pari a 2,5 miliardi di euro, in crescita del 56% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Considerando i primi sei mesi dell'anno, il mercato italiano ha attratto un volume di investimento pari a 5,2 miliardi di euro, cifra in crescita rispetto al primo semestre del 2024 (+50%).

La performance è stata trainata dal settore dell'hospitality, che ha registrato investimenti per oltre 850 milioni di euro, segnando il miglior risultato degli ultimi cinque anni. Il totale del primo semestre, pari a circa 1,5 miliardi di euro, evidenzia una crescita dell'88% rispetto al primo semestre del 2024.

Il settore si è mostrato dinamico in alcune delle principali destinazioni turistiche italiane, tra cui Roma, Venezia e il lago di Como, con un focus sul segmento luxury. L'hospitality continua a catalizzare capitali su transazioni caratterizzate da pricing di rilievo.

Nel secondo trimestre del 2025, il settore retail ha evidenziato oltre 500 milioni di euro di investimenti, per un totale di circa un miliardo di euro nel primo semestre. I maggiori contributi ai risultati trimestrali sono arrivati dalla finalizzazione di deal nel comparto shopping center e dall'interesse di investitori privati in trophy asset mixed-use situati in prime location di Milano e Roma.

È da segnalare l'operazione che ha coinvolto Grandi Stazioni Retail S.p.A., il cui capitale è stato acquisito da due investitori internazionali. La transazione rappresenta un indicatore del rinnovato interesse verso il settore commerciale in Italia.



Nel secondo trimestre dell'anno, il settore della logistica in Italia ha registrato volumi di investimento pari a 141 milioni di euro, portando il totale da inizio anno a 785 milioni di euro. Sebbene il dato trimestrale evidenzia una flessione, il confronto con il primo semestre 2024 rileva una crescita significativa del 61%, confermando un trend positivo. La contrazione nel trimestre appare riconducibile a fattori contingenti, mentre le dinamiche strutturali indicano un crescente interesse da parte dei potenziali investitori. Il prime net yield è confermato al 5,30%, in linea con il trimestre precedente.

L'assorbimento di spazi ad uso logistico nel corso del secondo trimestre è stato pari a circa 560.000 mq, un dato in crescita rispetto al trimestre precedente (+13%). Considerando l'intero semestre, il take-up ammonta a circa 1.050.000 mq, evidenziando quindi una contrazione (-11%) rispetto al primo semestre 2024. Il mercato occupier della logistica sta attraversando una fase di stabilizzazione. Gli spazi di nuova costruzione hanno rappresentato oltre l'80% del take-up del trimestre. Per quanto riguarda i canoni, rimane invariato il prime rent nazionale di 70 euro/mq/anno nei mercati di Milano e Roma.

Nel secondo trimestre, il settore degli uffici ha rilevato operazioni per un valore complessivo di circa 300 milioni di euro, portando il volume degli investimenti nel primo semestre a 790 milioni di euro. I dati mostrano una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente. Milano si è confermata il principale mercato nazionale, assorbendo l'84% dei capitali investiti nel comparto.

Il mercato di Milano ha evidenziato un take-up di spazi direzionali pari a circa 205.000 mq nel primo semestre del 2025. Il mercato occupier è stato sostenuto principalmente dalla domanda di spazi di medie dimensioni. Gli spazi di elevata qualità continuano a trainare il mercato.

A Roma, il secondo trimestre ha registrato un assorbimento di circa 19.000 mq. Tra le operazioni concluse nei primi sei mesi, solo una parte ha riguardato immobili di alta qualità.

Il settore living ha attratto investimenti pari a circa 320 milioni di euro nel primo semestre dell'anno. Milano si conferma la principale destinazione degli investimenti nel settore.

Nel primo trimestre dell'anno, il mercato residenziale italiano della compravendita ha confermato il trend positivo avviato nel 2024.



08

IBL BANCA COMPLETA UNA CARTOLARIZZAZIONE DA 1,2 MILIARDI

IBL Banca ha completato con successo un'operazione di cartolarizzazione sintetica su un portafoglio di 1,2 miliardi di euro relativa a crediti originati da contratti di cessione del quinto dello stipendio e della pensione, tramite erogazione di un finanziamento a ricorso limitato da parte di una SPV ai sensi della Legge 130/1999.

L'operazione, con diversi elementi innovativi, è stata anche la prima in Italia ad abbinare la certificazione STS (Simple, Transparent and Standardised) ad una emissione di note senza la necessità del rilascio di una controgaranzia da parte di IBL Banca, nel rispetto del merito creditizio.

Questa operazione consente a IBL Banca di valorizzare ulteriormente i propri attivi creditizi, liberando capitale da destinare a nuovi progetti di crescita.

In questa direzione si inserisce ad esempio la recente acquisizione di Creditis, per la quale la banca è in attesa di approvazione da parte di Banca d'Italia. IBL Banca, in qualità di originator è stata supportata da Intesa Sanpaolo (Divisione IMI CIB) e UniCredit rispettivamente quali arranger e placement agent e da KPMG come advisor.

L'Amministratore Delegato di IBL Banca Mario Giordano: "Questa operazione consente a IBL Banca di collocarsi tra i pochi operatori in Europa - e il primo in Italia - ad aver realizzato un'operazione sintetica STS con emissione e collocamento di titoli sul mercato. Un traguardo in linea con la nostra vocazione alla valorizzazione degli attivi creditizi, e che amplia concretamente la gamma di strumenti a nostra disposizione per una gestione ancora più efficace del capitale, in un'ottica di crescita e sviluppo del business".



09

ZENITH GLOBAL, CONCLUSA UNA CARTOLARIZZAZIONE DI CREDITI UTP E NPL

Zenith Global, intermediario finanziario in Italia nelle operazioni di finanza strutturata con oltre 50 miliardi di euro di asset under management, ha finalizzato un'operazione di cartolarizzazione di un portafoglio di crediti derivanti da contratti di leasing classificati come UTPs (Unlikely to Pay) ed NPLs (Non Performing Loans) ceduti da una banca italiana.

Il portafoglio ceduto ha valore di circa 100 milioni di euro (GBV) e si riferisce a crediti derivanti da contratti di locazione finanziaria ancora in essere o già oggetto di risoluzione. I beni e i rapporti giuridici sono stati acquistati da una società veicolo d'appoggio (Lease-Co) gestita da Zenith Global. Zenith Global ha svolto un ruolo centrale nell'operazione, ricoprendo i ruoli di: Corporate Servicer, Master Servicer, Calculation Agent, LeaseCo Master Servicer, LeaseCo Corporate Servicer e LeaseCo Calculation Agent.

Umberto Rasori, CEO di Zenith Global: "Il completamento di questa cartolarizzazione dimostra la solidità del nostro approccio strutturato e conferma la fiducia che realtà finanziarie di livello ripongono nella nostra piattaforma. Zenith si afferma quindi anche come leader di mercato nelle operazioni di leasing con banche italiane".



Il real estate con cui
sei libero di immaginare
lo **spazio** del futuro.



It's time to imagine your future **space**



dils.com

GVA Redilco & Sigest'

CDP: il cda approva nuove operazioni per 1,3 mld

Il Consiglio di Amministrazione di Cassa Depositi e Prestiti ha deliberato nuove operazioni per un valore complessivo di oltre 1,3 miliardi di euro volti a favorire gli investimenti in settori chiave per il Paese.



LEGGI
L'ARTICOLO 

FIAIP, TURISMO: locazioni brevi in trasformazione, tra flessibilità e nuovi trend

Il mercato italiano delle locazioni brevi turistiche sta vivendo una fase di ridefinizione: i contratti dovrebbero crescere del 90%, con un incremento dei canoni del 6% e rendimenti in ascesa dell'1,2%.



LEGGI
L'ARTICOLO 

EY assiste la turca Baykar nell'acquisizione di Piaggio Aerospace

La società turca Baykar ha finalizzato l'acquisizione dei complessi aziendali di Piaggio Aero Industries e Piaggio Aviation operanti sotto il marchio Piaggio Aerospace, completando il trasferimento di proprietà.



LEGGI
L'ARTICOLO 

AREXPO diventa Principia: al via la nuova identità

Principia raccoglie e rilancia la missione già intrapresa attraverso MIND Milano Innovation District, l'ex area di Expo 2015, e il Parco Cardano per l'Innovazione Sostenibile a Pavia.



LEGGI
L'ARTICOLO 