

# REVIEW

# 1

WEB EDITION

## Così può rinascere il Mezzogiorno



**APOLLO PUNTA  
CARIGE**

---

**CRESCERE LA RENDITA  
DEL MATTONE**

---

**OCCASIONE REIT  
A STELLE E STRISCE**

---



03

**Il rilancio del Mezzogiorno passa per il turismo**

09

**Il punto dall'estero**

10

**Le news dall'Italia**

12

**I REIT americani tornano nel mirino**

14

**BMO rileva il Coin Excelsior di Roma**

15

**Le mire di Apollo su Carige**

17

**Gop nell'alberghiero**

**Poker di studi per la cessione di Mc 567**

18

**Cresce il rendimento del mattone**



# IL RILANCIO DEL MEZZOGIORNO PASSA PER IL TURISMO

Il real estate del Mezzogiorno non riesce a ingranare la marcia della ripresa per un errore di lettura. Continuare ad applicare ai piccoli centri abitati del Sud Italia le logiche utilizzate nelle location considerate prime, come Milano e

Roma, non può essere una soluzione vincente. La chiave di volta sarebbe il turismo. Ne è convinto **Emanuele Caniggia**, amministratore delegato di **Idea Fimit Sgr** e vicepresidente di Assoimmobiliare, intervistato da Monitorimmobiliare.

## Alla vigilia del Forum del Sud lanciato da Scenari Immobiliari e Cassa Depositi e Prestiti cosa sta succedendo nel mercato immobiliare del Meridione?

“L’iniziativa è sicuramente molto lodevole perché cercare di riscoprire un mercato, che oggi oggettivamente non c’è, è necessario e indispensabile al fine di ampliare la gamma prodotto in Italia. Devo dire che è un **mercato difficile** perché fatto di piccoli centri urbani che non hanno una capacità attrattiva verso gli investitori oggi alla finestra sull’Italia, soprattutto gli esteri. In realtà anche gli istituzionali italiani non si sono mai avvicinati a quel mercato, sia per difficoltà ambientali sia per quelle di prodotto.

È UN MERCATO DIFFICILE  
PERCHÉ FATTO DI PICCOLI  
CENTRI URBANI CHE NON  
HANNO UNA CAPACITÀ  
ATTRATTIVA

Trovare un prodotto che abbia una certa consistenza anche in termini economici è complicato e quei pochi che ci sono hanno un rischio intrinseco nella prospettiva della locazione. Qualora l’immobile rimanga **vuoto**, sarebbe molto complicato rilocarlo. Sicuramente va fatta una riscoperta in **ottica turistica**.

Su questo bisogna lavorare moltissimo perché non è il primo



Guarda la video  
intervista a  
Emanuele Caniggia



Milano Contract District.  
Pascucci: “Uniamo Real  
Estate e Design”

asset considerato dagli investitori ma potrebbe avere un suo seguito”.

### **Qual è il target, a livello di location, delle operazioni di Idea Fimit?**

“Stiamo guardando anche delle cose al Sud, ma dico anche che non è

Probabilmente con un **rendimento maggiore** potrebbe essere più facile chiudere le operazioni nel Sud Italia. La concentrazione del nostro patrimonio è sbilanciata su Roma e Milano, quasi il 60% è in queste due città, proprio perché sono le piazze più **liquide**”.



facile chiudere delle operazioni. Ci sono ancora dei rendimenti troppo compressi per quel tipo di mercato. Se devo avere lo stesso yield a Palermo o a Milano, allora andrò nel capoluogo lombardo dove il mercato è sicuramente più liquido.

### **In un mercato che sta cambiando ci sono degli strumenti che state valutando e sui quali puntate?**

“Bisogna prima di tutto distinguere strumenti e prodotti. Stiamo guardando prodotti che sono



leggermente diversi da quelli tradizionali: ad esempio il modello **centro commerciale**, di derivazione anglosassone, che non fa altro che copiare il modello delle piazze degli antichi paesi medievali. Riscoprire e riadattare un prodotto potrebbe quindi essere una soluzione. Quindi nel Sud se si riuscisse a coordinare un'attività commerciale nei centri storici delle città si creerebbe, in sostanza, un centro commerciale a cielo aperto creando un prodotto che probabilmente diventerebbe interessante anche per lo strumento. Sto parlando dei fondi che continueranno a esistere dopo la scadenza anche se forse sotto altra fattispecie. Per esempio in **Germania** i fondi aperti funzionano molto meglio dei nostri fondi chiusi. In aggiunta ci sono altri strumenti:

mi riferisco alle Sicav che sono uno strumento efficiente per alcune tipologie di investitori. Le Siiq hanno qualche difficoltà ma potrebbero essere uno strumento alternativo. Lo strumento quindi deve essere al servizio del prodotto. Anche la trasformazione dei fondi immobiliari in **Fia** deve essere letta in questa logica. In particolare, i Fia consentono un'apertura sul comparto mobiliare che potrebbe poi essere collegato a quello immobiliare”.

**Assoimmobiliare come si sta muovendo a supporto del mercato, se è vero che la finanza è il motore reale del real estate?**

“Assoimmobiliare ha portato un'evoluzione sostanziale al mercato e alla normativa. Oggi il Governo

capisce che esiste un mercato del real estate e capisce che c'è un qualcuno che si interpone tra l'utilizzatore e il costruttore.

In questo senso è stata fondamentale l'attività di Assoimmobiliare e sarà fondamentale nel futuro proprio

milioni di euro, contro una media olandese di 2 miliardi, si capisce bene perché il fondo italiano non è redditizio e non consente un passo avanti nella gestione della singola azienda prima e del mercato nel complesso poi.



## IN ITALIA ABBIAMO UNA FRAMMENTAZIONE TALE CHE PURTROPPO IMPEDISCE UNA CRESCITA ORGANICA LIMITANDO QUINDI INVESTIMENTI E SVILUPPO

nell'**evoluzione degli strumenti** e dei mercati, che vogliamo portare a dimensioni redditizie. Non dimentichiamo che in Italia abbiamo una frammentazione tale che purtroppo impedisce una crescita organica limitando quindi investimenti e sviluppo. Con una dimensione media dei fondi di 80

Assoimmobiliare deve, e lo sta già facendo, **interloquire con il Governo** per sensibilizzarlo su alcune tematiche come la fiscalità e la burocrazia, ma anche cercare un'azione di aggregazione di investitori e di gestori. La limitatezza del mercato italiano impedisce la creazione di un'industria dell'immobiliare vera e propria".

# All the news for your Real Estate business

Tutte le informazioni sul mondo del Real Estate

## Real time updates

Aggiornamenti in tempo reale

## Experts insights

Le opinioni e gli approfondimenti

# WEB - PRINT - DIGITAL - NEWSLETTER



# SUBSCRIPTIONS

# ABBONAMENTI

# 2016

Tel: +39-344-2573418 - E-mail: [info@monitorimmobiliare.it](mailto:info@monitorimmobiliare.it)



[www.monitorimmobiliare.it](http://www.monitorimmobiliare.it)



[monitor immobiliare](https://www.facebook.com/monitorimmobiliare)



[@monitorimmobili](https://twitter.com/monitorimmobili)

### La Francaise punta su Amburgo

**La Française Forum Real Estate Partners** continua a investire acquistando un complesso di uffici situato nel distretto HafenCity di **Amburgo**. L'edificio, venduto da Deka Immobilien Investment GmbH per circa 21 milioni di euro, è situato al numero 68 di Am Sandtorkai e si sviluppa su una superficie affittabile di 3.727 metri quadrati comprensiva di 41 parcheggi.

### Usa, calano le richieste di mutui

Nella settimana al 25 marzo l'indice che misura il volume delle richieste di mutui negli Stati Uniti si è attestato a 460,5 punti, in **ribasso dell'1%** rispetto alla settimana precedente (465,2 punti). Lo rende noto la **Mortgage Bankers Association**. L'indice di rifinanziamento è sceso del 3,3% a 1.784,7 punti (1.845,4 la settimana precedente), mentre quello di acquisto è salito del 2,1% a 228,6 punti (224 punti la settimana precedente).

### La Francaise punta su Amburgo

Il primo impianto elettrico ibrido, di generazione combinata **geotermica-fotovoltaica-termodinamica**, è nato nel deserto del Nevada, in Usa, ed è targato Enel. Capace di fornire elettricità a 56 mila famiglie americane, risparmiando 140 mila tonnellate di Co2 rispetto alla generazione tradizionale, l'impianto di Stillwater, realizzato da Enel Green Power a Fallon, è stato inaugurato dall'amministratore delegato del gruppo elettrico, **Francesco Starace**, e dal premier Matteo Renzi.

### Spagna, cresce l'importo dei mutui

Dalla Spagna arriva un segnale di ripresa per il mattone. Secondo le rilevazioni di **Tecnocasa**, nel secondo semestre del 2015 l'importo medio del mutuo ha registrato un **aumento del 3,1%** rispetto al pari periodo del 2014, continuando il cambio di tendenza iniziato nel primo semestre dello scorso anno. Il valore dell'importo medio si pone quindi a **91.992 euro**.

### Doppietta di Prologis

Prologis, azienda attiva nel settore immobiliare logistico, ha siglato un accordo per l'acquisizione da **Borgoesia Gestioni Sgr** di due immobili per complessivi 52.600 metri quadrati. Le strutture si trovano a Fiano Romano a 28 km dal centro di **Roma**, lungo la diramazione dell'autostrada A1 che porta al Grande Raccordo Anulare della capitale. L'acquisizione è stata realizzata attraverso il Prologis European Properties Fund II. Questa acquisizione porta a cinque il numero di immobili detenuti da Prologis nell'area di Roma.

### Il fondo strategico cambia nome

Prende forma la riorganizzazione delle attività del **Fondo Strategico Italiano Spa** (Fsi) prevista dal Piano Industriale 2016-2020 del gruppo Cdp. L'assemblea degli azionisti del fondo ha deliberato il nuovo assetto societario e di governance che prevede il cambio di denominazione in **Cdp Equity Spa**, società che si affiancherà alla capogruppo nel compito di gestire partecipazioni in aziende di grande dimensione a rilevanza sistemica, in un'ottica di lungo periodo. Nel perimetro di Cdp Equity rientrano Ansaldo Energia, Metroweb, Saipem e Sia.

### Piano Juncker con l'Italia al centro

L'Italia guida la classifica dei Paesi che più hanno attinto alle risorse del **Piano Juncker**. Ventinove iniziative, tra accordi di finanziamento e progetti infrastrutturali, in poco più di un anno che hanno fatto totalizzare fondi per **1,7 miliardi** di euro. È quanto emerge dal rapporto della Commissione europea, riportato sul sito del Mef, contenente gli ultimi dati sul Fondo Europeo per gli Investimenti Strategici.

### Milano, 180 immobili abbandonati

Sono **180** gli immobili privati abbandonati a **Milano** e censiti dall'amministrazione comunale nell'ambito dell'attività di monitoraggio di edifici e aree in stato di degrado partita nel 2013. Da quando è partito il monitoraggio, sono 19 gli immobili la cui situazione di abbandono è stata risolta, perché la proprietà è stata convinta dall'amministrazione a demolire o perché i cantieri sono ripartiti. I dati sono stati illustrati nel corso di una commissione a Palazzo Marino. Inoltre **cinque cantieri** abbandonati sono ripartiti in diverse zone della città (via Adamello, via Bruni, via Noro, via Agudio, via Mecenate).

# RE ITALY

L'IMMOBILIARE  
A CONVEGNO

QUANDO

**8 GIUGNO 2016**

Iniziamo alle ore 9:00

DOVE

**BORSA ITALIANA**

Palazzo Mezzanotte - Piazza Affari, 6

## Segreteria organizzativa

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+393442573418

+390236752546

[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)

[www.reitaly.it](http://www.reitaly.it)

Se sei abbonato la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.  
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.



# I REIT AMERICANI TORNANO NEL MIRINO



La correzione che ha investito negli ultimi anni il real estate ha riportato gli asset del settore su livelli più accettabili, anche se le opportunità vanno selezionate con il lanternino. È la convinzione di **Marco Palacino**, Managing Director per l'Italia di **Bny Mellon IM**.

**Iniziamo dalla stretta attuale. Draghi ha messo in campo tutta la potenza di fuoco della Bce e verosimilmente nei giorni a venire vedremo finire in terreno negativo anche le emissioni obbligazionarie a medio termine. Non restano che**

**puntare sugli Usa per questa asset class?**

“Anche Oltreoceano la situazione è in divenire.

Il lieve rallentamento dei fondamentali economici negli Stati Uniti, abbinato alla recente contrazione delle condizioni finanziarie, potrebbe rendere la Federal Reserve più cauta nel processo di normalizzazione dei tassi nei prossimi trimestri.

Il nostro outlook prevede una crescita sopra la media con la contrazione del mercato del lavoro nel corso dell'anno. Questo scenario garantirebbe nuovi rialzi dei tassi, ma gli avvenimenti più recenti potrebbero influenzare le previsioni della Federal Reserve e far slittare la stretta monetaria oltre la riunione di marzo. Quanto alle opportunità, la flessione dei prezzi dell'energia e la robusta crescita dei salari negli Stati Uniti suggeriscono di diversificare i titoli del Tesoro con emissioni indicizzate all'inflazione (TIPS).

**C'è spazio anche per le emissioni dei Paesi emergenti nei vostri portafogli?**

I titoli di Stato emergenti dovranno affrontare le sfide legate alla crescita

economica e allo spettro del declassamento del rating.

Ciononostante, un periodo prolungato di ampliamento degli spread e di indebolimento delle valute potrebbe offrire opportunità interessanti per alcuni emittenti emergenti meno sensibili ai fattori esterni e con un'agenda di riforme strutturali credibile.

**Insomma, resta prudente. Come vede invece il segmento dei corporate bond?**

Si tratta di un'opzione da considerare,

**Chiudiamo con uno sguardo al mattone. Vede segnali di ripresa per il settore?**

Dipende. Il tema che al momento viene rilevato con maggior forza da Center Square Investment Management, società del gruppo Bny Mellon specializzata sul settore immobiliare, è la diminuzione della leva finanziaria, che aiuta a migliorare le condizioni dei bilanci, offrendo un maggior grado di sicurezza agli investitori. Questo vale soprattutto per gli Stati Uniti: i Reit statunitensi sono sostenuti da forti dati fondamentali e presentano

*“un periodo prolungato di ampliamento degli spread e di indebolimento delle valute potrebbe offrire opportunità interessanti per alcuni emittenti emergenti”*

con un peso proporzionale alle esigenze del singolo investitore. Se guardo al nostro fondo globale BNY Mellon Global Dynamic Bond, attualmente il 28% circa del portafoglio è investito in corporate bond, il 16% in titoli di Stato e solo il 5% in high yield, una quota, quest'ultima, vicina ai minimi storici.

valutazioni attraenti, soprattutto rispetto agli spread sui rendimenti dei bond che restano sensibilmente al di sopra della media storica, anche prendendo in considerazione i futuri incrementi dei tassi. È interessante anche il Giappone, che nei nostri portafogli dedicati ha attualmente lo stesso peso dell'Europa.



**LEGGI  
ANCHE**

Morgan Stanley Sgr lancia un nuovo fondo

Milano, Savills IM: gli stranieri cercano sempre più i negozi del centro



# BMO RILEVA IL COIN EXCELSIOR DI ROMA

Gli inglesi di BMO Real Estate Partners hanno acquisito il grande magazzino di lusso Coin Excelsior a Roma, Cola di Rienzo, a nome del proprio fondo Best Value Europe io.

Il venditore è un consorzio di investitori privati, locali. I dettagli finanziari della transazione sono stati mantenuti riservati.

La struttura offre 7.246 mq di spazio affittabile dislocato su tre piani. Ian Kelley, direttore del fondo Europa al BMO Real Estate Partners, ha sottolineato come l'accordo "dimostri che la società può garantire proprietà interessanti per gli investitori in diverse città europee top".

BMO Real Estate Partners è stata assistita da Studio Legale MF e MF patrimonio immobiliare l'affare.

Best Value Europe I investe in proprietà di alta qualità di vendita al dettaglio nelle principali vie commerciali europee. Il fondo ha già effettuato tre acquisizioni a Parigi e

Barcellona. Lo scorso ottobre il fondo ha raccolto 350 milioni di euro di equity raggiungendo 700 milioni di munizioni a disposizione per acquisti. Il basement ospita Eat's Store, il marchio di Gruppo Coin. Nel negozio, le eccellenze del patrimonio enogastronomico italiano si incontrano con le migliori specialità internazionali. Il piano terra è dedicato all'universo del beauty e del gioiello, dallo shop in shop di Tiffany & Co. ai must dell'alta profumeria internazionale e una selezione di marchi contemporary come Aveda, Kiehl's e Mac. Il primo piano è interamente dedicato alla moda. Marc by Marc Jacobs, Valentino RED, Joseph, Lauren by Ralph Lauren, Armani Collezioni, Patrizia Pepe, Pinko sono alcuni tra i marchi che compongono la scelta dedicata alla donna. Paul Smith, Z di Zegna, Barba, Lardini, Finamore e altri per la selezione uomo.



# LE MIRE DI APOLLO SU CARIGE

Un'operazione duplice: l'acquisto di **non performing loans** e il contestuale ingresso nell'azionario attraverso un aumento di capitale.

È il contenuto dell'offerta avanzata dal **fondo Apollo** su **Banca Carige**, da tempo alle prese con un difficile risanamento.

Dopo i rumors circolati sul mercato, l'istituto genovese ha confermato di aver ricevuto un'offerta "non vincolante e confidenziale" da parte del fondo americano, senza fornire

ulteriori dettagli.

I rumors quantificano in **3,5 miliardi di euro** il pacchetto di crediti deteriorati che verrebbero rilevati da Apollo dietro l'esborso di 695 milioni di euro (pari al 17,6% del valore nominale), abbinati a un aumento di capitale da 550 milioni di euro (interamente garantito da fondi affiliati ad Apollo), di cui 500 milioni riservati a fondi riferibili ad Apollo e i restanti 50 milioni offerti in opzione agli attuali azionisti.



**LEGGI  
ANCHE**

Investimenti e gestione: Polimi a convegno

Cerved e BHW-It: accordo sugli npl

INVIA SUBITO LA SCHEDA  
DELLA TUA AZIENDA

TUTTO SUL MONDO  
DEL REAL ESTATE PER  
IL TUO BUSINESS, IN  
TEMPO REALE



2016

# YEARBOOK OF ITALIAN REAL ESTATE

FUNDS, SIIQ, COMPANIES AND LAW FIRMS

Special issue - Real Estate Convention Italy **RE ITALY** IMMOBILIARE  
E CONGRESSI



MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia



Le opinioni degli esperti  
del settore immobiliare



Tutte le aziende del Real  
Estate, le Società di Gestione  
del Risparmio, gli studi legali  
specializzati

Per informazioni:  
Tel: +39 02 36752546  
+39 344 2573418  
[eventi@monitorimmobiliare.it](mailto:eventi@monitorimmobiliare.it)



## GOP NELL'ALBERGHIERO

Lo studio **Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners**, con un team guidato dal partner Roberto Cappelli, ha affiancato Starhotels nell'accordo con Tda Capital Group per l'acquisizione e gestione di quattro hotel di lusso di proprietà del gruppo Royal Demeure. L'operazione riguarda **alberghi a 5 stelle** come l'Hotel d'Inghilterra di Roma, a pochi metri da Piazza di Spagna, l'Hotel Helvetia & Bristol di Firenze, situato nel cuore del centro storico, il Grand Hotel Continental di Siena, a pochi passi da Piazza del Campo, ed il lussuoso resort Hotel Villa Michelangelo di Vicenza.



## POKER DI STUDI PER LA CESSIONE DI MC 567

La cessione del complesso immobiliare ad uso uffici denominato "Mac 567", situato a Milano nel distretto Maciacchini, ha visto al lavoro quattro studi:

**Jones Day** (con Francesca Tresoldi e Federico Ferrari) e **Bureau Plattner** (Peter Karl Plattner e Hannes Hilpold) al fianco del compratore Deka Immobilien; **Hogan Lovells** (Marco Rota Candiani, Maria Deledda e Alberto Carrara) e **Pirola Pennuto Zei & Associati**, nella consulenza al venditore Imbonati Srl, società facente capo a Doughty Hanson.



PDF

SCARICA  
IL REPORT

# CRESCHE IL RENDIMENTO DEL MATTONI

**I NUMERI**  
**COMMERCIALE 6,4%**  
**UFFICI 3,3%**  
**IMMOBILI INDUSTRIALI 7,2%**

Nel 2015 il rendimento degli immobili è stato del 4,2% su dicembre 2014. È quanto emerge dall'ultima ricerca **dell'MSCI sull'Indice Immobiliare Italiano Semestrale IPD** che misura il rendimento degli immobili a reddito. Tra i contribuenti BNP Paribas REIM Sgr, Coima Sgr, Fabrica Immobiliare Sgr, Generali Real Estate Sgr, InvestiRE Sgr, Polis Fondi Sgr, Pradera.

Per quanto riguarda i vari segmenti, **il commerciale** ha sovraperformato il totale con un rendimento del 6,4%, mentre **gli uffici** si sono fermati al 3,3%. Bene anche gli immobili **industriali** che hanno registrato un 7,2%.

Il valore dei 1.469 immobili nell'indice è di 19.083,2 milioni di euro spalmati su 54 fondi. La parte del leone la fa il segmento uffici con il 60,2% del totale degli immobili. Al secondo posto, ben a distanza, il commerciale con il 27,2%.

## IPD Indice Immobiliare Italiano Annuale

	Total return indice dic 2014	Total return indice dic 2015	Total return %	Income return %	Capital growth %	Total return % annualizzato		
	dic 2002 = 100	dic 2002 = 100	1 anno	1 anno	1 anno	3 anni	5 anni	10 anni
Tutti gli immobili	187,0	194,9	4,2	5,1	-0,9	3,4	3,2	4,3
Commerciale	192,9	205,3	6,4	5,7	0,7	4,5	4,3	4,8
Uffici	182,1	188,0	3,3	4,8	-1,5	2,5	2,4	3,9
Industriale	196,9	211,1	7,2	6,5	0,6	6,0	4,3	5,1
Residenziale	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	206,0	211,6	2,7	7,2	-4,2	3,9	3,9	5,0

MONITORIMMOBILIARE

Italian Real Estate News

Il più letto in Italia

---

# REVIEW

WEB EDITION

N.1

---

28 marzo - 3 aprile 2016

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Redazione  
Luigi Dell'Olio  
Enrico Casadei

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

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

Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati