

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell' Asset  
Management

Anno IV - 2021  
Numero 330  
11 - 17 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

## Video

**Benetti, Gam: Check-up  
di portafoglio alla luce  
del nuovo scenario  
inflazionistico**

## Video

**Calzavacca, CBRE: Nel  
Real Estate arrivano  
gli investimenti  
Alternative**



# Finint Investments Sgr: Coi Fondi Immobiliari Siae arriva a 3,5 mld

# Sommario

## Finint Investments Sgr: Coi Fondi Immobiliari Siae arriva a 3,5 mld

3



Finint Investments Sgr raggiunge, con 3,5 miliardi di euro di patrimonio gestito, un posto tra i maggiori operatori italiani. Abbiamo parlato di strategie, di mercato, di operazioni in via di definizione con Emanuele Prataviera, Executive Director & Head of Real Estate Investments della Sgr di Conegliano.



## Benetti, Gam: Check-up di portafoglio alla luce del nuovo scenario inflazionistico (Video)

7



L'inflazione è lo spauracchio che incombe sui mercati finanziari. Dopo che per mesi i banchieri centrali hanno sottolineato il carattere temporaneo del carovita, ora si mostrano più titubanti in merito e questo rende più concreta la possibilità di rialzi dei tassi. Carlo Benetti, market specialist di Gam (Italia) Sgr, analizza il nuovo scenario con il quale si trovano a fare i conti gli investitori.

## Calzavacca, CBRE: Nel Real Estate arrivano gli investimenti Alternative (Video)

8



Gli investitori continentali guardano con maggiore interesse alle asset class Alternatives anche nel nostro Paese. Monitorimmobiliare ha chiesto ad Andrea Calzavacca, Head of Alternative Investments Italy di Cbre, dettagli sulle opportunità dei diversi sottomercati.



13



## Casa vacanza: H1 2021, cresce la percentuale di acquisti (Report)

Continua il trend positivo del segmento della casa vacanza che, subito dopo il primo lockdown, ha visto un importante aumento del numero di richieste e di compravendite.

# 15 In breve

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno IV - 2021  
Numero 330  
11 - 17 dicembre

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

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Fabio Basanisi  
Eleonora Iarrobino

Seguici su:



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

Pubblicità  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



**Finint Investments Sgr:  
Coi Fondi Immobiliari  
Siae arriva a 3,5 mld**

**Finint Investments Sgr** raggiunge, con 3,5 miliardi di euro di patrimonio gestito, un posto tra i maggiori operatori italiani. Abbiamo parlato di strategie, di mercato, di operazioni in via di definizione con **Emanuele Prativiera, Executive Director & Head of Real Estate Investments** della Sgr di Conegliano.

**E.P.:** Finint Investments Sgr, la società di gestione del risparmio di Banca Finint oggi ha in gestione circa 3,5 miliardi di euro suddivisi in una trentina di fondi.

Diverse le asset class in cui investiamo con la parte immobiliare che rappresenta una delle principali componenti della nostra attività. Ad oggi la società è composta da un team di 100 persone che comprende anche architetti e ingegneri che ci aiutano nello sviluppo e nella valorizzazione degli immobili in portafoglio.



Tra i trenta fondi che abbiamo in gestione, di recente si sono aggiunti Norma, Nabucco e Aida sottoscritti interamente da Siae, tre fondi che erano gestiti da Sorgente sgr oggi in amministrazione straordinaria.

Equivalgono a un incrementato di 250 milioni di euro del patrimonio in gestione e apportano una superficie complessiva di 75 mila metri quadri di superficie, prevalentemente concentrati nella città di Roma con destinazione residenziale e uffici.



[GUARDA L'INTERVISTA](#)

Ma non solo, stiamo sviluppando anche altre tipologie di asset.

Nell'ultimo decennio abbiamo sviluppato un importante track record nel settore dell'alberghiero con investimenti nelle principali città italiane, da Milano a Roma, fino a Venezia dove di recente abbiamo aperto un 5 stelle.

Siamo convinti che questa sia un asset class molto interessante su cui vogliamo continuare a investire soprattutto per immobili che si trovano in location d'eccellenza.

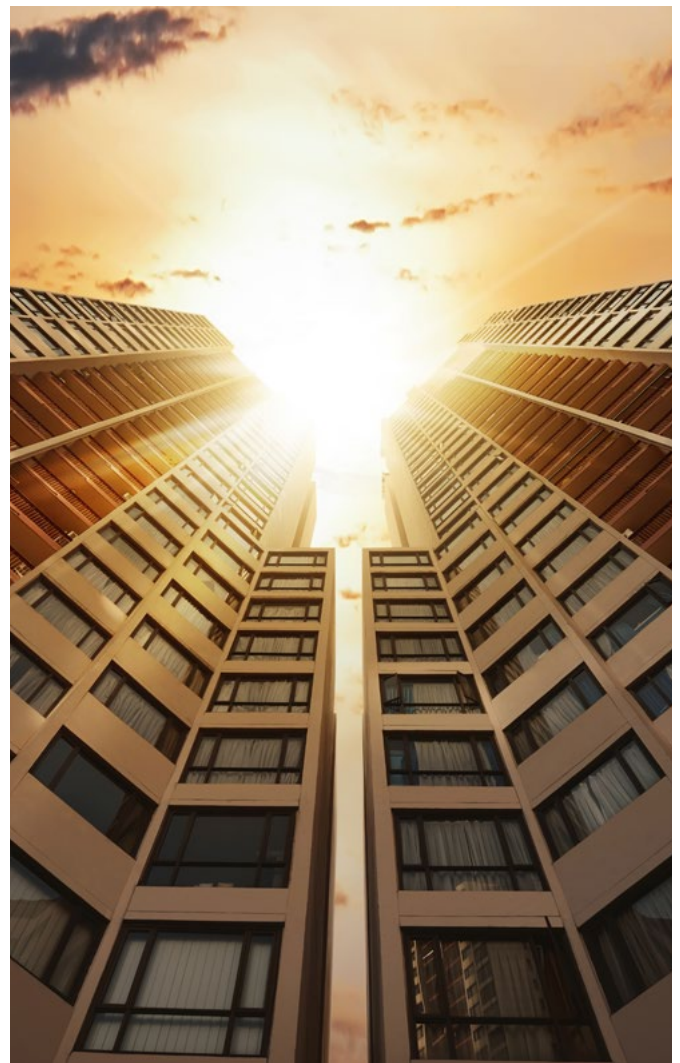
L'offerta ricettiva in Italia ha mediamente una qualità non eccelsa ed è necessario riposizionare il prodotto esistente per incrementare l'offerta ricettiva.

In questo momento c'è spazio per farlo, ci sono opportunità sul mercato, ci sono possibilità di investire anche grazie all'interesse delle principali catene internazionali a entrare in questo in questo mercato.

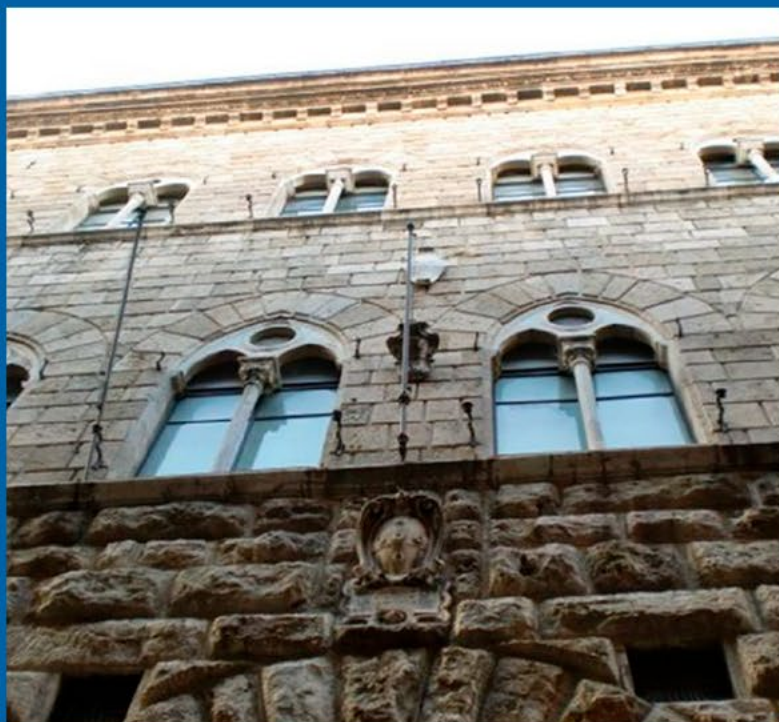
L'altro driver importante per noi è il rispetto dei principi di sostenibilità, i criteri ESG ai quali tutti i grandi operatori si stanno adeguando.

Sarà quindi inevitabile nei prossimi anni una forte ricerca sul mercato di questa tipologia di prodotto.

Un immobile efficiente dal punto di vista energetico e sostenibile sicuramente sarà una garanzia per mantenere l'investimento liquido e l'interesse dei conduttori.



# AVVISO DI VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN SIENA, VIA DI CITTÀ, 126, SENZA BASE D'ASTA



La Banca d'Italia, con sede legale in Roma, Via Nazionale 91, intende alienare l'immobile sito in Siena, Via di Città, 126, con una procedura di vendita senza base d'asta.

A tal fine, la Banca d'Italia intende svolgere la procedura di vendita nei termini e alle condizioni descritti nel presente avviso.

La Banca d'Italia resta a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero necessari e consentire l'accesso all'immobile ai soggetti interessati, previa richiesta da inviare a mezzo posta elettronica all'indirizzo email

[dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it](mailto:dismissioni.imm.avvisi@bancaditalia.it).

L'immobile è conosciuto come Palazzo delle Papesse per evocare le sorelle di Papa Pio II, Caterina e Laudomia Piccolomini; di gusto rinascimentale fiorentino, risale alla fine del XV secolo d.C. Sorge lungo Via di Città, che corrisponde al nucleo abitativo originario storico di Siena denominato il "Terzo di Città", nelle immediate vicinanze di Piazza del Campo.

Il complesso immobiliare, con prevalente destinazione d'uso di museo, è composto da un unico edificio che si sviluppa su quattro piani a cui è stato aggiunto, in aderenza, un corpo di fabbrica su due livelli (l'antica scuderia e il fienile) con accesso indipendente da Via Del Poggio.

La superficie complessiva lorda è di circa 3.200 mq.

L'immobile è sottoposto a vincolo di interesse storico-artistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. La classe energetica è D – 242,00 kWh/m<sup>2</sup> anno.

L'immobile è parzialmente locato con contratto transitorio.

Il termine per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto è il 16 dicembre 2021.

Per ulteriori informazioni e per consultare il testo integrale dell'Avviso si rinvia al sito internet

[www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili](http://www.bancaditalia.it/chi-siamo/beni-immobili)



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Benetti, Gam: Check-up di portafoglio alla luce del nuovo scenario inflazionistico

A cura di Luigi dell'Olio

L'inflazione è lo spauracchio che incombe sui mercati finanziari. Dopo che per mesi i banchieri centrali hanno sottolineato il carattere temporaneo del carovita, ora si mostrano più titubanti in merito e questo rende più concreta la possibilità di rialzi dei tassi.

**Carlo Benetti, market specialist di Gam (Italia) Sgr**, analizza il nuovo scenario con il quale si trovano a fare i conti gli investitori. Per l'esperto, non resta che puntare su un orizzonte di lungo periodo, che consente di individuare settori e titoli destinati a una crescita importante nel tempo, a prescindere dalle normali fluttuazioni di breve periodo.

“Le tradizionali divisioni tra titoli growth e value sono superate nel contesto attuale”, spiega l'esperto nell'intervista a Monitor Risparmio. “Oggi occorre andare a cercare le aziende capaci di difendere i margini a fronte di prezzi al consumo crescenti”.

Un esempio? “In primis il lusso, dato che in questo comparto le aziende hanno maggiori margini rispetto alle altre nella fissazione dei prezzi”.



# Calzavacca, CBRE: Nel Real Estate arrivano gli investimenti Alternative (Video)

Gli investitori continentali guardano con maggiore interesse alle asset class Alternative anche nel nostro Paese. Monitorimmobiliare ha chiesto ad **Andrea Calzavacca, Head of Alternative Investments Italy di Cbre**, dettagli sulle opportunità dei diversi sottomercati.

**A.C.:** Per Alternative Investments intendiamo quel che i nostri clienti, gli investitori, reputano alternativo alle classiche allocazioni di capitale nel mondo degli uffici, del retail, della logistica, degli hotel, o del residenziale; in realtà è un'asset class sempre esistita, ma, analizzando i dati, ci siamo accorti che, se prendiamo, per esempio, le medie degli ultimi cinque anni, ogni anno queste rappresentano quasi il 10 % del volume di investimenti del mercato nostrano. Abbiamo così pensato di strutturarci in modo da dare una risposta a una domanda effettiva su alcune asset che, come sempre, sono anticipate dal mondo anglosassone, e per certi versi anche francese.

Ci piace ricordare che sono opportunità legate a trend globali che le caratterizzeranno sempre più nel

futuro. Se prendiamo il mondo dei Data Center, i dati verosimilmente saranno la prossima fonte di ricchezza e di potere, e, comunque, sono centrali nella transizione tecnologica che accomuna anche il mondo delle infrastrutture telefoniche con tutto lo shift verso il 5G.

Sono difatti asset class caratterizzate da veri macrotrend di livello mondiale, poi declinati a livello continentale e italiano che possono avere effettivamente grande impatto sul futuro.



## **Gli Alternative Investments sono sempre più diffusi in Europa?**

**A.C.:** A livello europeo il mondo di quelli che abbiamo definito Alternative Investments sono i Data Center; le infrastrutture di telecomunicazione; tutto il mondo relativo alla sanità, con le Rsa; quindi il mondo degli ospedali; ma anche nicchie come le infrastrutture dedicate al mondo dei parcheggi o della distribuzione onshore e offshore; oppure tutto il mondo dei self storage. Sono realtà che hanno già una loro strutturazione e a livello europeo cubano circa 20 miliardi di investimenti. Questo è il dato del 2020; è un mondo che rappresenta un'alternativa importante alle dinamiche di investimento dei principali investitori per tutta l'Europa. Ci sono poi alcune peculiarità, per esempio, nel mondo dei Data Center i mercati più evoluti e maturi sono Francoforte, Londra, Amsterdam e Parigi. Mercati che però pian piano trasleranno anche verso Milano, Madrid o Varsavia.

Se prendiamo invece il mondo della sanità, esso è sempre stato caratterizzato dalla presenza di investitori francesi, perché in Francia è effettivamente un'asset class tra le più rilevanti, di conseguenza questo li ha spinti a cercare prodotto in questo ciclo immobiliare anche in Italia. La Germania rappresenta, ad esempio, un mondo molto evoluto sotto tutti i punti di vista: è stata probabilmente la prima a sdoganare anche quello che è l'investimento residenziale in Europa insieme agli altri paesi di matrice anglosassone; quindi sono

avanti anche nella gestione di tutta una serie di altre asset class tra cui anche quella dell'Healthcare. Ci sono poi nicchie come i self storage in cui Londra è in assoluto una delle piazze in cui s'è attestato di più questo tipo di tendenza in rapporto all'immobiliare; perciò abbiamo molti investitori di matrice anglosassone e americana che vorrebbero provare a capire le potenzialità di questo mercato in Italia.

Ci sono poi altre peculiarità, come, per esempio, gli investitori olandesi che hanno un track record consolidato nella ricerca di strutture destinate a parcheggio all'interno anche di contesti urbani; e abbiamo già registrato casi a Milano, per cui a livello europeo esistono già forme consolidate di questo tipo di mercato.



Un mercato che si focalizza pertanto su un tipo o su un altro di investimento a seconda anche dell'estrazione degli investitori e del capitale raccolto per investire in questo tipo di asset class. Un mercato che probabilmente comincerà poi a puntare all'Italia per trovare altro prodotto.

### **Quali sono le prospettive future degli Alternative Investments?**

**A.C.:** Per analizzarle partiamo da quello che abbiamo appena visto a livello continentale. Sono trend di natura globale, che tutte le economie stanno affrontando prima o dopo il Covid; se cominciamo a declinare questi trend sull'Italia, partendo dal respiro europeo, vediamo alcuni casi che rendono bene l'idea del perché riteniamo che gli Alternative Investments siano uno dei settori che ha degli spazi di crescita importanti per il futuro: il primo è sui Data Center, una asset class di cui molti parlano; c'è molto interesse e polarizzazione anche per quelle che sono le competenze e il vero understatement del mercato: se prendiamo, ad esempio, 100 in termini di potenza e megawatt che Londra potrebbe arrivare a rappresentare nel prossimo anno, Milano in questo momento rappresenta un posizionamento tra il 5 e il 10 %; ciò non vuol dire che Milano dovrà eguagliare Londra in tempi brevi; Londra probabilmente farà sempre da apripista anche per il suo posizionamento geografico e geopolitico; è anche innegabile, però, ed è l'opinione di tutti i

principali operatori, sia di chi i Data Center li opera, sia di chi poi cerca opportunità di investimento, che Milano all'interno di un'economia come quella italiana e della sua rilevanza nel contesto europeo e mondiale non possa esprimere solo un 5-10 % rispetto alla potenza che genera Londra in questo tipo di asset class. Lo stesso discorso può essere applicato sull'Healthcare; citavamo prima i francesi, ma se prendiamo come riferimento anche un cluster più ampio e come dato di riferimento il numero di posti letto per 100 mila abitanti, l'Italia è molto indietro nella classifica nonostante il suo sistema sanitario vanti punti di eccellenza.



Ecco, se prendiamo questo tipo di indicatore, vediamo che le prime dieci nazioni hanno in media due o addirittura tre volte il numero di posti letto a disposizione per 100 mila abitanti di strutture come le Rsa, che possono poi diventare un prodotto di investimento all'interno del loro mercato immobiliare. C'è dunque molto appetito anche in Italia, mentre su altre asset class manca il prodotto.

Ripetiamo, anche in risposta a quello che è un trend mondiale e che influenzerà comunque i prossimi anni, ci sono situazioni più piccole che veramente in questo momento rappresentano nicchie di mercato. Ne abbiamo già citate alcune, come possono essere i self storage e i parcheggi; c'è molta domanda e anche investitori che si sono effettivamente posizionati prima di altri. Gli investitori che guardano a questo tipo di investimenti, cioè agli investimenti nel mondo degli Alternative asset, sono gli specialisti che hanno già un lungo track record o sono più in grado di individuare delle opportunità, oppure, in effetti, i grandi fondi di private equity o i grandi money manager che vedono dei trend partire oltreoceano in Inghilterra e nelle altre nazioni e che cercano di replicare in Italia.

Questo ha portato, infatti, alcuni dei più grandi private equity attivi nel settore a partecipare anche all'equity di alcune strutture, per esempio nei self storage, ma anche entrare con

deal di private equity nel mondo dei Data Center. Insomma, a diventare praticamente azionisti di alcuni degli operatori che poi offrono questo tipo di servizi. Le prospettive sono sicuramente di crescita; servirà capire dove il mercato può esprimersi al meglio e dove potrà arrivare a generare un prodotto apprezzabile e non di nicchia, per permettere anche a tutti gli investitori istituzionali, a specialisti di private equity o generalisti di scalare le loro attività di investimento come si fece con la logistica all'inizio di questo ciclo di espansione. Ciclo che rappresentava quasi uno degli investimenti alternativi alle grandi asset class che hanno gli uffici retail piuttosto che gli hotel, e che ora rappresenta invece una delle principali strategie di deployment del capitale di ogni investitore. Quello che ci possiamo aspettare è qualcosa di simile, magari in versione più limitata, ma che potrà arrivare a rappresentare forse più del 10 %, e che comunque già ora cuba all'interno del mercato italiano in termini di investimenti.





**A NATALE  
AGGIUNGI  
UN POSTO  
A TAVOLA**

**REGALA IL PRANZO DI NATALE AI PIÙ POVERI**

Sant'Egidio sostiene tutti i giorni chi è fragile e solo. Anche quest'anno per Natale abbiamo bisogno del tuo aiuto perché sia davvero festa per tutti.

**DONA ORA AL**  
**45586**

dal 5 al 27 dicembre



SANTE'EGIDIO

Dona 2 EURO con un SMS



Dona 5 € o 10 € con chiamata da rete fissa



Dona 5 € con chiamata da rete fissa



[www.santegidio.org](http://www.santegidio.org)

# Casa vacanza: H1 2021, cresce la percentuale di acquisti (Report)

---

Continua il trend positivo del segmento della casa vacanza che, subito dopo il primo lockdown, ha visto un importante aumento del numero di richieste e di compravendite. È quanto emerge dall'ultima analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa.

La chiusura forzata ha portato a un maggiore interesse per le abitazioni delle località turistiche, al fine di avere una valvola di sfogo o un luogo dove poter trascorrere eventuali altri lockdown.

La possibilità di poter lavorare in smart working ha fatto in modo che in tanti decidessero di spostarsi sia durante il lockdown sia nei periodi successivi.

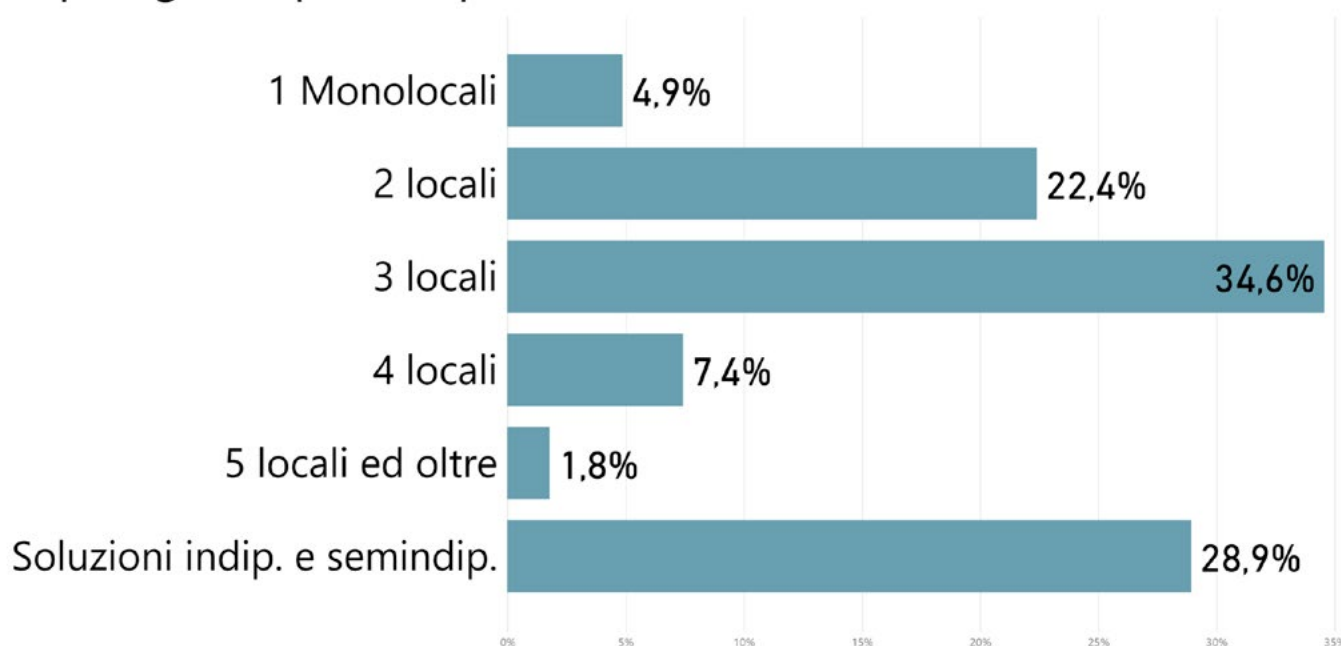
Nella prima parte dell'anno la percentuale di acquisti di case vacanza si attesta al 6,4% sul totale delle compravendite effettuate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa.

Si tratta di una percentuale in crescita rispetto agli stessi periodi del 2020 e del 2019, quando gli acquisti di casa vacanza si fermavano intorno al 5,5%.

La tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il trilocale con il 34,6% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 28,9% delle scelte. Anche in questo segmento quindi si conferma un maggiore interesse per le soluzioni indipendenti



## Tipologie acquistate per casa vacanza - Italia I semestre 2021



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

e semindipendenti con il 28,9% delle scelte. Anche in questo segmento quindi si conferma un maggiore interesse per le soluzioni indipendenti che nel 2019 si fermavano al 25,9%. Bene anche il bilocale che rappresenta il 22,4% delle transazioni.

La maggior parte degli acquirenti di case vacanza sono coppie e famiglie (84,1%), mentre i single sono solo il 15,9% del totale, percentuale quest'ultima in leggera crescita rispetto al 2019 ed al 2020.

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto persone d'età compresa tra 45 e 54 anni (33,1%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (26,7%) e tra 35 e 44 anni (22,2%).

Anche nella prima parte del 2020 e del 2019 erano queste le fasce di

età più attive su questo segmento di mercato.

In crescita la percentuale di coloro che ricorrono al mutuo per acquistare la casa vacanza: nel primo semestre del 2019 era solo il 14,5%, nella prima parte del 2020 era il 21,7%, siamo ora al 23,9%. Si consolida quindi la tendenza ad acquistare questo tipo di abitazioni facendo ricorso al credito, anche grazie ai bassi tassi di interesse presenti sul mercato del credito.

**SCARICA  
IL REPORT**



### **Parigi: Generali RE acquisisce New Station accanto a investitore asiatico**

Generali Real Estate ha completato l'acquisizione di New Station, un immobile direzionale a Parigi nella zona di Montparnasse, accanto a un investitore asiatico. L'asset è stato acquisito per conto del fondo pan-europeo Generali Real Estate Core Plus gestito da Generali Real Estate spa Società di gestione del risparmio.

[Vai alla notizia](#)



### **BNPP REIM: prima acquisizione in Francia per il Fondo EIPF**

BNP Paribas Real Estate Investment Management ha acquistato, per conto dell'European Impact Property Fund lanciato a fine 2020, un immobile al 61 di rue des Cloys nel 18° arrondissement di Parigi.

[Vai alla notizia](#)

## **In breve**



### **GVA Redilco: Amitrano accende l'albero di Natale in Piazza Duomo a Milano**

Si accende l'albero di Natale di GVA Redilco in Piazza Duomo a Milano. La piazza ospiterà per tutto il periodo natalizio "Imagine", un abete di circa 24 metri illuminato con 80mila luci led a basso consumo addobbato con 60 fiocchi e 800 palline rosse e argento.

[Vai alla notizia](#)



### **RINA Prime Value Services acquisisce il 75,5% di IdeaRE**

RINA Prime Value Services entra nel mondo del Proptech con l'acquisizione della maggioranza di Idea Real Estate, attiva nel settore relativo allo sviluppo e all'integrazione di software gestionali a servizio delle attività di asset, property & facility e agency immobiliare.

[Vai alla notizia](#)



### **Crif: Credito al consumo, forte crescita nei primi nove mesi del 2021**

I flussi di credito al consumo registrano una crescita significativa nei primi nove mesi del 2021 (+18.8% vs 2020), che sconta le ridotte erogazioni dell'anno precedente, segnato dal Covid-19. I volumi non tornano ai livelli pre-pandemia, il confronto con i primi nove mesi 2019 evidenzia ancora una contrazione del 9.7%.

[Vai alla notizia](#)



### **Hines investe 80 mln per un nuovo studentato nell'ex Manifattura Tabacchi**

Hines, attraverso il fondo HEVF 2 Italy D gestito da Prelios sgr, ha finalizzato un investimento da 80 milioni di euro per la realizzazione di un nuovo studentato di 16 mila mq nell'area ex Manifattura Tabacchi, a Firenze.

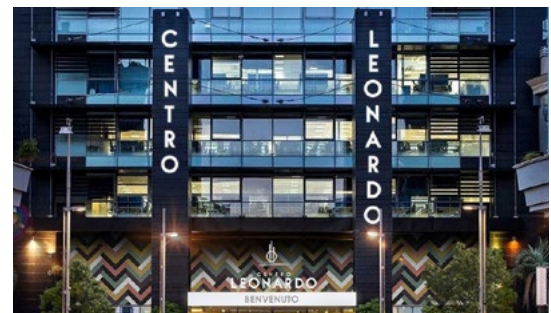
[Vai alla notizia](#)



### **Evergrande: scaduto periodo di grazia su mancato pagamento cedole. Per Fitch è default**

Evergrande è stato definito in default dall'agenzia di rating Fitch a causa dell'inadempienza sul debito in dollari. Il 6 dicembre è infatti scaduto il periodo di grazia di 30 giorni, dopo il mancato pagamento di una cedola, oltre il quale scatta il fallimento.

[Vai alla notizia](#)



### **Savills: nel Centro Commerciale Leonardo arriva il temporary store di IKEA**

La scelta di aprire le porte a un marchio come IKEA Italia segue le iniziative di rinnovamento del Centro Commerciale intraprese dalla proprietà con il supporto di Savills proseguendo in un percorso di rilancio che continuerà nel 2022 e negli anni a venire.

[Vai alla notizia](#)