

REVIEW

WEB EDITION

Anno V - 2023
Numero 383
25 Febbraio - 3 Marzo

Musie
BOCREZIAN

PGIM REAL ESTATE: 400 MLN DA INVESTIRE IN EUROPA. E IN ITALIA

VAIRANI, KRYALOS SGR:
SOSTENIBILITÀ, UN
PERCORSO DI CONTINUA
EVOLUZIONE (VIDEO) p.05

COVIVIO: RISULTATI 2022 IN
CRESCITA. PORTAFOGLIO
ITALIANO OLTRE I 3 MLD
(VIDEO) p.06

CBRE: INVESTIMENTI,
FOCUS SU SCENARIO
ECONOMICO, ESG E
REPRICING p.09

SOMMARIO

03 PGIM REAL ESTATE: 400 MLN DA INVESTIRE IN EUROPA. E IN ITALIA

In un contesto di elevata inflazione e di instabilità dei mercati, in Europa aumenta l'interesse degli investitori verso le strategie ad alto rendimento. Ne abbiamo parlato con Musie Bocrezean, Head of Italy Transaction di PGIM Real Estate



06 COVIVIO: RISULTATI 2022 IN CRESCITA. PORTAFOGLIO ITALIANO OLTRE I 3 MLD

Covivio in Italia ha registrato ricavi da uffici per 140,8 milioni, con 109,5 milioni di pertinenza del gruppo, in aumento del 4,2% a perimetro costante. Il portafoglio italiano, da oltre 3 miliardi, è rappresentato per il 93% da immobili situati a Milano.



05 VAIRANI, KRYALOS SGR: SOSTENIBILITÀ, UN PERCORSO DI CONTINUA EVOLUZIONE

Per gli operatori diventa necessario realizzare edifici efficienti e integrati nel contesto in cui sono ubicati. Kryalos SGR, per rafforzare il proprio impegno in ambito ESG, ha costituito un Comitato dedicato e ha nominato Gianluca Vairani Responsabile ESG.



09 CBRE: INVESTIMENTI, FOCUS SU SCENARIO ECONOMICO, ESG E REPRICING

La principale sfida per il mercato immobiliare è il rallentamento della crescita economica nel 2023. È quanto emerge dai risultati del 2023 Italy Investor Intentions Survey, il sondaggio realizzato dal Team Research Italia di CBRE.



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
Eleonora Iarrobino

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 :



PGIM REAL ESTATE: 400 MLN DA INVESTIRE IN EUROPA. E IN ITALIA

3

In un contesto di elevata inflazione e di instabilità dei mercati, in Europa aumenta l'interesse degli investitori verso le strategie ad alto rendimento.

PGIM Real Estate ha raccolto oltre 400 milioni di dollari per il fondo open-ended European Core Plus, con target immobili ESG e capaci di massimizzare i ritorni attraverso la combinazione di rendimento sostenibile ed un elevato potenziale di creazione del valore nel tempo. La strategia Core Plus di PGIM Real Estate si rivolge ai mercati più liquidi d'Europa, con un'allocazione verso i settori che beneficiano dei trend strutturali spinti da digitalizzazione, dinamiche demografiche e decarbonizzazione.

Ne abbiamo parlato con **Musie Bocrezian, Head of Italy Transaction di PGIM Real Estate:**

“La nostra strategia guarda con attenzione alla logistica last mile, al living e agli uffici di nuova generazione che rispettano i criteri ESG.

Il 2022 è stato un anno positivo per quanto riguarda i volumi di investimento, nonostante il contesto macroeconomico.

La crescita dei tassi di interesse, la dinamica inflattiva e la situazione geopolitica in Europa ci portano a valutare il 2023 come un anno caratterizzato da un gap tra le attese dei venditori e quelle dei compratori, che porterà a un rallentamento fisiologico dei volumi di investimento e, potenzialmente, a un rialzo dei rendimenti attesi.

C'è però spazio per essere positivi. Siamo fiduciosi nel continuare a guardare con interesse il mercato”.

Guarda l'intervista



**Musie
BOCREZIAN**
Head of Italy Transactions
PGIM Real Estate



YARD REAAS

30+
anni di esperienza



45 mln/€
ca. di ricavi



170+
risorse interne



Yard Reaas è un gruppo indipendente, leader in Italia nella consulenza real estate e nella gestione integrata di servizi immobiliari. In sinergia con Yard CAM e Yard RE, società controllate del Gruppo, opera sia nel mercato istituzionale che nel segmento distressed per i principali player del settore: investitori italiani e stranieri, banche, SGR/fondi, gruppi industriali, fondi di private equity e family office. Vanta un'esperienza di oltre 30 anni nell'ambito tecnico (due diligence e project management), ambientale, valutativo e gestionale (property management).

In ambito ESG nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investments. Conta oltre 170 risorse, un network di 500 tecnici e circa €45 milioni di ricavi. Il Gruppo è presente in Italia con le sedi di Milano (headquarter) e Roma e all'estero in UK e Francia, con gli uffici di Londra e Parigi.

www.yardreaas.it - info@yardreaas.it

Italy: Corso Vittorio Emanuele II, 22 - 20121 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma
UK: London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ
France: 14 Rue Ballu - 75009 Paris



VAIRANI, KRYALOS SGR: SOSTENIBILITÀ, UN PERCORSO DI CONTINUA EVOLUZIONE

5

La sostenibilità è oggi una discriminante importante nella selezione degli investimenti.

Per gli operatori del settore real estate diventa necessario realizzare edifici efficienti e integrati nel contesto in cui sono ubicati.

Kryalos SGR, per rafforzare il proprio impegno in ambito ESG, ha costituito un Comitato dedicato.

Ne abbiamo parlato con **Gianluca Vairani**, nuovo **Responsabile ESG** della SGR.

“Osserviamo una crescente attenzione da parte degli investitori alle tematiche ESG.

L'approccio di Kryalos alla sostenibilità, intesa nella sua più ampia accezione, ha come obiettivo quello di rendere la società promotrice di una cultura della sostenibilità e di creare valore condiviso per tutti i nostri stakeholder.

Per Kryalos la sostenibilità è un percorso di continua evoluzione.

Nel 2022 abbiamo approvato tre policy in materia ESG, pubblicato il primo Report di Sostenibilità e individuato dei Sustainable Development Goals.

Nel 2023 pubblicheremo il primo Bilancio di Sostenibilità che darà un resoconto dettagliato delle nostre attività avviate in tema ESG e dei risultati conseguiti”.

Guarda l'intervista



**Gianluca
VAIRANI**

Responsabile ESG
Kryalos SGR

COVIVIO: RISULTATI 2022 IN CRESCITA. PORTAFOGLIO ITALIANO OLTRE I 3 MLD

06



Guarda l'intervista >

Covivio, guidata in Italia dall'**Amministratore Delegato Alexei Dal Pastro**, chiude il 2022 con ricavi consolidati a 968 milioni di euro, di cui 633 di pertinenza del gruppo, con un aumento del 5% rispetto all'anno precedente e del 12,7% a perimetro costante e un risultato netto ricorrente in crescita del 5% a 430 milioni di euro.

È proseguita la crescita dei canoni di locazione a perimetro costante sia per immobili a uso ufficio (+5,2%) sia per quelli a uso residenziale in Germania (+3,1%).

Anche i ricavi degli hotel nel secondo semestre superano i livelli del 2019.

Con un patrimonio a 26 miliardi di euro (17 miliardi di euro quota di pertinenza del gruppo), stabile a perimetro costante, il gruppo nel 2022 ha registrato 485 milioni di euro di nuovi accordi vincolanti di vendita firmati al di sopra dei valori del 2021 e 711 milioni di euro di vendite realizzate, 1,1

miliardi di euro di finanziamenti, una riduzione dell'indebitamento netto di 220 milioni di euro.

Il gruppo, a livello globale, si è posto l'obiettivo di raggiungere 1,5 miliardi di euro di vendite entro la fine del 2024; in Italia sono attese cessioni pari a circa 150-200 milioni all'anno.

Nel nostro Paese, **Covivio** ha registrato ricavi da uffici per 140,8 milioni, con 109,5 milioni di pertinenza del gruppo, in aumento del 4,2% a perimetro costante. Il portafoglio italiano, da oltre 3 miliardi, è rappresentato per il 93% da immobili situati a Milano. Il tasso medio di occupancy è pari al 98%.

Sono stati avviati lavori per ristrutturazioni e nuove costruzioni per un totale di 89mila mq, pari a 435 milioni di euro. Tra queste le nuove sedi di Moncler, Snam, L'Oreal e gli sviluppi nell'area dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana, dove sorgerà il villaggio olimpico di Milano Cortina 2026.

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'

CBRE: INVESTIMENTI, FOCUS SU SCENARIO ECONOMICO, ESG E REPRICING

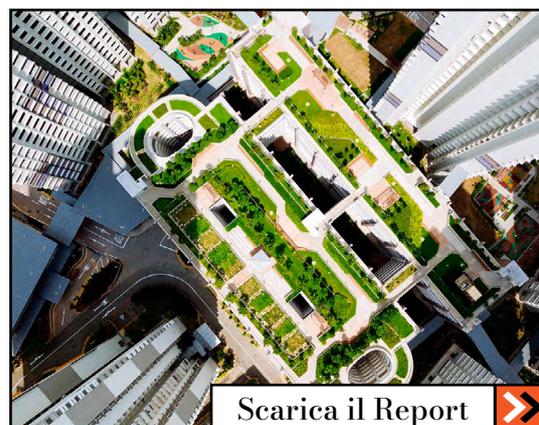
8

La principale sfida per il mercato immobiliare è il rallentamento della crescita economica nel 2023. Seguono il rischio di disallineamento delle aspettative di prezzo tra acquirenti e venditori, l'aumentata incertezza geopolitica, un peggioramento delle condizioni di accesso al credito e, infine, il rischio di un'inflazione ancora elevata e persistente.

È quanto emerge dai risultati del 2023 Italy Investor Intentions Survey, il sondaggio realizzato dal Team Research Italia di CBRE su un campione di 206 investitori nazionali e internazionali per comprendere le strategie di investimento nel real estate per il 2023.

Gli investitori risultano divisi sui tempi della ripresa economica in Italia. Il 45% prevede che l'attuale situazione di crescita economica lenta e inflazione elevata continuerà almeno fino al 2024, mentre un altro 44% ritiene che questo regime terminerà nel 2023, anno da cui inizierà una ripresa, e una normalizzazione dell'inflazione.

C'è invece maggior coesione tra gli investitori sulla previsione che qualsiasi aumento della spesa pubblica italiana, se priva del sostegno dell'Unione Europea, causerà instabilità finanziaria: è l'opinione del 56% di loro, contro il 26%



Scarica il Report



che ritiene che ci siano margini di espansione fiscale in Italia con rischi limitati di instabilità grazie allo scudo anti-spread della Bce.

Riguardo alle attuali incertezze dello scenario economico e all'aumento dei costi di finanziamento, quasi il 40% degli intervistati ha dichiarato di aver ampliato la platea di lender per il finanziamento dei propri investimenti, la diffusione dei fondi di debito ha infatti influenzato le scelte di finanziamento di un investitore su tre. Per quanto riguarda le previsioni sulle transazioni di vendita e acquisto nel 2023, prevale l'atteggiamento wait-and-see. Il 48% degli intervistati si aspetta di ridurre o arrestare le proprie attività di dismissione rispetto al 2022, mentre il 57% prevede di diminuire o interrompere momentaneamente nuove acquisizioni. È interessante osservare che la percentuale di investitori che prevede una diminuzione dell'attività di acquisto nel



2023, rispetto all'anno precedente, è ai massimi storici, raggiungendo il 49%. La maggioranza degli investitori (il 56%) dichiara comunque che intende mantenere invariata l'esposizione verso il commercial real estate rispetto al 2022. Le decisioni di allocazione verso l'immobiliare dipendono fortemente dal repricing in questa fase: il 77% degli intervistati indica come principale fattore che influenzerà le proprie decisioni di aumento dell'esposizione immobiliare proprio le potenziali opportunità che potranno emergere dall'adeguamento dei prezzi.

Guardando alle preferenze espresse sulle singole asset class in cui investire, dal Survey emerge un crescente interesse verso il settore Uffici, in controtendenza rispetto alla contrazione dovuta alla pandemia da Covid-19: mentre l'anno scorso solo il 14% degli intervistati aveva indicato gli Uffici come principale asset class in cui investire nel 2022, questa percentuale è salita al 23% per il 2023. Le altre asset class ritenute interessanti come target per il 2023 sono la Logistica (23%), Residenziale (23%), con particolare riferimento al Multifamily, e Hotels (16%).

Scendendo più nel dettaglio, la frammentazione del mercato resta il principale vincolo per il Multifamily in Italia, ma le prospettive per questa asset class rimangono molto positive, con il 77% gli investitori fiduciosi che la domanda di abitazioni si intensificherà nei prossimi tre anni.

Per quanto riguarda il settore alberghiero, il 45% degli intervistati indica tra i principali ostacoli agli investimenti le difficoltà di negoziazione con i proprietari privati, mentre il 39% la mancanza di prodotto.

Guardando infine alle asset class emergenti, quella che sta riscuotendo il maggior interesse degli investitori è lo student living; quasi il 45% degli intervistati ha infatti dichiarato di avere intenzione di intraprendere investimenti in questo settore. Il tema che mette d'accordo la maggior parte degli investitori è, infine, la sostenibilità: l'87% degli intervistati continuerà ad adottare strategie finalizzate al miglioramento delle proprie performance ESG, nonostante l'attuale clima geopolitico e macroeconomico, in particolare attraverso interventi di riqualificazione del patrimonio esistente (80%) e sfruttando le opportunità offerte dai finanziamenti green.

Giulia Ghiani, Head of Research & Data Intelligence di CBRE Italy: “I risultati del sondaggio mettono in luce come l'incertezza dell'attuale scenario macroeconomico e geopolitico influenzerà i volumi di investimento nel 2023. Siamo certi che il repricing giocherà un ruolo fondamentale per le decisioni di allocazione del settore immobiliare e l'adozione dei criteri ESG sarà la nuova normalità”.

ASTE IMMOBILIARI: nel 2022 oltre 192mila vendite giudiziali. Giro d'affari da 31 mld

I lotti oggetto di tentativi d'asta tra i mesi di gennaio e dicembre del 2022 fanno riferimento per la gran parte (57%) a immobili di tipo residenziale, seguiti da quelli di ambito commerciale (19%) ed industriale (3%).



LEGGI
L'ARTICOLO 

NOMISMA: Superbonus, i benefici superano il costo per lo Stato

Il Superbonus 110% è un tema oggi molto dibattuto in virtù del decreto emanato dal Governo per rimodularne in modo profondo l'applicazione, a partire dallo stop alla cessione dei crediti fiscali.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CRIF inaugura Boom, nuovo polo dell'innovazione in Emilia-Romagna

Aprire le porte Boom, il nuovo polo dell'innovazione di CRIF. La sede nasce sui resti di un fabbricato abbandonato a Osteria Grande collocato in un punto accessibile da Via Emilia.



LEGGI
L'ARTICOLO 

ACCORDO TRA LVMH E CIPRIANI: l'Hotel di Venezia mantiene il nome della famiglia

Accordo raggiunto tra Belmond e la famiglia Cipriani. L'intesa siglata chiude i contenziosi sulla proprietà intellettuale e stabilisce definitivamente i rispettivi diritti delle parti.



LEGGI
L'ARTICOLO 

ISTAT
a dicembre produzione nelle
costruzioni +0,4% su novembre

L'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni, dopo il calo registrato a ottobre, torna a crescere a novembre 2022. Positiva anche la dinamica trimestrale.



LEGGI
L'ARTICOLO 

IMMOBILIARE COMMERCIALE:
nel 2022 investimenti in Europa +20%.
In Italia -26% a 1 mld

Riparte la crescita del mercato immobiliare commerciale europeo. Nel corso della prima metà del 2022 gli investimenti immobiliari sono aumentati rispetto allo stesso periodo del 2021.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CERTIFICAZIONE LEED PLATINUM
per Fidenza Shopping Park. CBRE advisor

CBRE ha agito in qualità di advisor per l'ottenimento della Certificazione LEED O+M v4.1 livello Platinum per Fidenza Shopping Park di proprietà di una SICAF immobiliare gestita da Savills IM SGR.



LEGGI
L'ARTICOLO 

OPA DEA CAPITAL:
superata la soglia del 95%. Al via delisting

Nova ha superato la soglia del 95% del capitale di DeA Capital. Alla luce di questo Nova procederà all'acquisto delle azioni ancora sul mercato e al delisting di DeA Capital da Piazza Affari.



LEGGI
L'ARTICOLO 