



IL 2024 SARÀ L'ANNO DELLO STUDENT HOUSING

FONDO SOCRATE, DELISTING IL
27 DICEMBRE, CEDE IN BLOCCO
AL FONDO DEMOCRITO 10
IMMOBILI

p.07

EQUITA ACQUISTA IL 30% DI
SENSIBLE CAPITAL, CHE DIVENTA
EQUITA REAL ESTATE

p.09

BORSA: I PRIVATI DELISTANO
E LE PARTECIPATE STATALI
ARRIVANO AL 30% DI PIAZZA
AFFARI

p.10

SOMMARIO

03 IL 2024 SARÀ L'ANNO DELLO STUDENT HOUSING

I primi progetti sono già partiti, altri stanno per decollare a breve e medio termine. Il settore dello student housing avrà nel 2024 una forte spinta e, secondo alcuni analisti, chi ha investito o investirà in questo comparto non avrà dei motivi per pentirsi della scelta fatta.



09 EQUITA ACQUISTA IL 30% DI SENSIBLE CAPITAL, CHE DIVENTA EQUITA REAL ESTATE

Equita Group ha completato l'acquisto di una partecipazione di minoranza del 30% in Sensible Capital, boutique indipendente di advisory Real Estate fondata da Silvia Rovere nel 2020, mediante un aumento di capitale dedicato e la compravendita di parte delle quote esistenti dalla stessa Silvia Rovere.



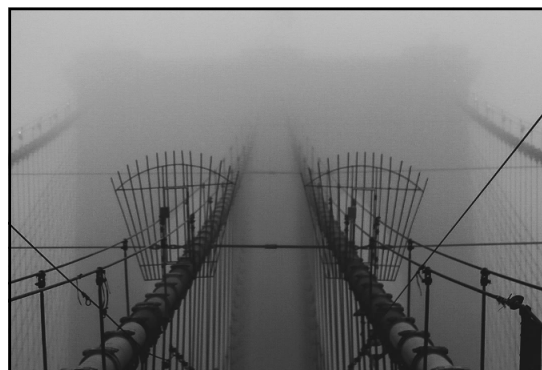
07 FONDO SOCRATE, DELISTING IL 27 DICEMBRE, CEDE IN BLOCCO AL FONDO DEMOCRITO 10 IMMOBILI

Il Fondo immobiliare Democrito, correlato a Socrate in quanto gestiti entrambi da Fabrica Sgr, ha acquistato in blocco, al prezzo complessivo di 52.841.258 euro 10 immobili del Fondo Socrate.



10 BORSA: I PRIVATI DELISTANO E LE PARTECIPATE STATALI ARRIVANO AL 30% DI PIAZZA AFFARI

Mentre tra le aziende private e quotate il delisting è il tema più frequentato, le aziende partecipate a vario titolo dallo Stato sul listino diventano più pesanti e arrivano a un terzo del totale della capitalizzazione complessiva della piazza milanese.



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
Carlos Garcia

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

IL 2024 SARÀ L'ANNO DELLO STUDENT HOUSING



I primi progetti sono già partiti, altri stanno per decollare a breve e medio termine. Il settore dello student housing avrà nel 2024 una forte spinta e, secondo alcuni analisti, chi ha investito o investirà in questo comparto non avrà dei motivi per pentirsi della scelta fatta.

Già durante l'anno che sta per finire si sono visti dei segnali incoraggianti. Secondo una recente ricerca di JLL, nei primi nove mesi del 2023 lo student housing in Europa e nel Regno Unito ha registrato investimenti capital markets per 3,6 miliardi di euro, confermandosi uno dei comparti con maggiore potenziale di sviluppo.

Questo mercato può avere un grande ritorno anche in Italia, soprattutto a causa della mancanza di un'offerta adeguata e moderna e

del continuo aumento del numero di studenti nazionali e internazionali. Di questi ultimi, più della metà ricerca un alloggio per sei o più mesi.

A tal proposito, JLL ha rilevato come l'attuale offerta di posti letto in Italia sia ancora insufficiente, raggiungendo circa le 65.500 unità, metà delle quali nelle principali città universitarie, ovvero Milano, Roma, Firenze, Bologna, Torino, Pavia e Padova.

La maggior parte dei posti letto disponibili (il 61%) fa parte di strutture regionali nell'ambito del Diritto allo studio universitario, mentre circa il 20% è gestito da operatori privati, il 12% direttamente dalle università e il restante 7% è costituito da alloggi per studenti pubblici e privati legalmente riconosciuti. Tutto ciò significa che il tasso di copertura si attesta intorno al 4%.

Si stima, secondo la ricerca, che l'offerta di alloggi per studenti nelle principali città italiane vedrà il completamento di oltre 23.600 posti letto entro il 2027. Milano (12.400) e Torino (3.300) aumenteranno la loro offerta più in modo più significativo, seguite da Roma (2.300), Firenze (circa 2.300) e Pavia (507). Del totale in pipeline, il 32% è già in costruzione e più della metà è concentrata a Milano.

Sommando la pipeline all'offerta ad oggi esistente, la disponibilità totale di alloggi per studenti nelle principali città, potrebbe ammontare quindi a oltre 60.000 posti letto entro il 2027, nell'ipotesi di un regolare completamento e di una gestione della pipeline che rispetti le tempistiche previste.

Secondo Antonio Fuoco, head of living capital markets di JLL Italia, "il mercato dello student housing italiano, confrontato con altre realtà europee, si trova ancora in una fase iniziale di sviluppo, presentando un livello di tasso di copertura del 3,8%, con Pavia a un estremo (8%) e all'altro Roma (2%) e Padova (3%). L'Italia - continua Fuoco - ha un rapporto tra domanda potenziale e disponibilità di posti letto per studenti tra i più bassi dell'area EMEA, se paragonato soprattutto a Paesi quali la Danimarca e il Regno Unito, prospettando significative opportunità di crescita degli investimenti".

Allargando gli orizzonti, PGIM Real Estate stima che in Europa il numero degli studenti è destinato ad aumentare di oltre 400.000 unità

all'anno, grazie alla crescita demografica, al prolungamento del periodo di studio e agli stranieri che vengono nel Vecchio Continente per frequentare l'università. La tenuta della domanda - osserva PGIM RE - fa ben sperare per il potenziale di crescita dell'ERV degli alloggi per studenti costruiti ad hoc, sull'esempio del Regno Unito, dove i canoni di locazione sono aumentati rapidamente negli ultimi anni.

In Italia, negli ultimi giorni, c'è stato parecchio fermento attorno allo student housing. A Milano, ad esempio, lo Scalo Farini, sul quale ha appena messo le mani la cordata Unicredit-Hines-Prelios Sgr, ospiterà un Campus con alloggi a disposizione degli studenti dell'Accademia di Brera, la cui futura sede sarà proprio all'interno dell'ex Scalo.



Sempre a Milano, il fondo core paneuropeo Pec, gestito da CBRE Investment Management, ha acquisito CX Milan Bicocca, uno studentato in prossimità dell'Università Bicocca. La struttura si estende per oltre 20.000 mq, con 2.500 mq di spazi comuni e diverse tipologie di camere, in grado di ospitare oltre 600 studenti.

La struttura innovativa propone una formula ibrida di student housing e co-living, coprendo le esigenze di short e long stay.

A Bergamo, si attende il via libera definitivo alla proposta appena approvata dal Consiglio di amministrazione di Redo Sgr per la realizzazione di un Campus nelle ex caserme di Montelungo e Colleoni, dov'è prevista la costruzione di aule e alloggi per studenti.

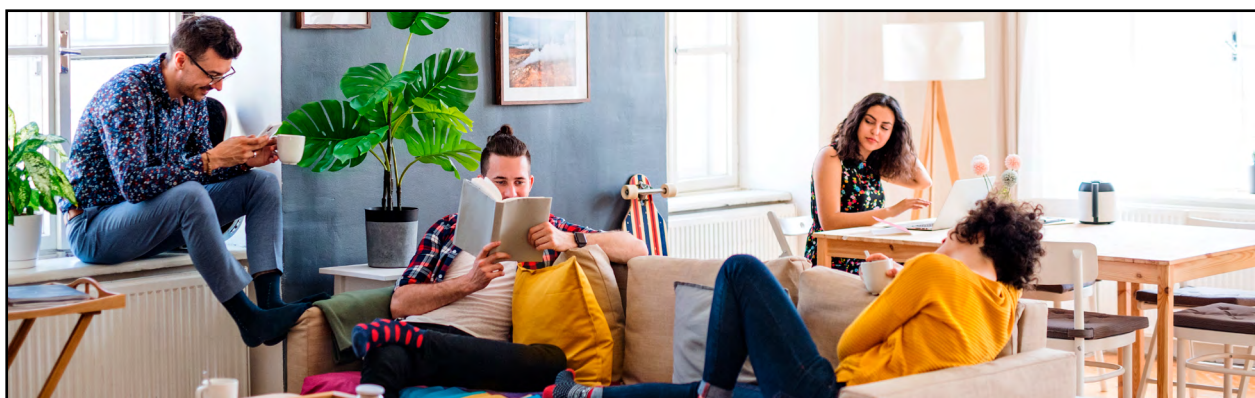
A Ventimiglia, Marina Development Corporation (MDC) ha siglato una partnership con il fornitore di servizi educativi e network di scuole internazionali Chatsworth Schools (proprietario di 15 scuole e asili indipendenti nel Regno Unito e gestore di scuole internazionali e consulente governativo per l'istruzione), selezionandolo come operatore scolastico per la gestione di Borgo

del Forte Campus, la grande struttura internazionale didattico-sportivo che nascerà in area "Campasso di Nervia" della località ligure.

Cuore del campus, la scuola internazionale sviluppata su un edificio multipiano in grado di ospitare fino a 800 studenti dai 3 ai 18 anni. Gli edifici ex foresteria saranno restaurati e adibiti ad alloggi per studenti con 100 posti letto e servizi di accoglienza, uffici e caffetteria.

Nel Lazio, infine, saranno 91 i nuovi posti letto a disposizione di Lazio DiSCo - Ente Regionale per il Diritto allo Studio e alla Conoscenza, riservati agli studenti meritevoli in condizioni economiche svantaggiose, dichiarati idonei a seguito del concorso annualmente bandito dall'ente per il diritto allo studio universitario. Lo prevede la convenzione sottoscritta da Fondazione Camplus e DiSCo.

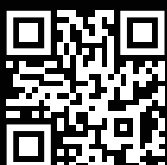
I posti letto saranno disponibili presso Camplus Toscani, la Residenza Universitaria di Camplus da 116 nuovi posti letto in via Toscani 49 e 59 a Roma. Ci saranno 42 camere doppie e 7 singole, alle tariffe stabilite da Lazio DiSCo per tutti i suoi studenti pari a 253,00 euro/mese, comprensivi di utenze e servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.



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'

07

FONDO SOCRATE, DELISTING IL 27 DICEMBRE, CEDE IN BLOCCO AL FONDO DEMOCRITO 10 IMMOBILI

Il Fondo immobiliare Democrito, correlato a Socrate in quanto gestiti entrambi da Fabrica Sgr, ha acquistato in blocco, al prezzo complessivo di 52.841.258 euro 10 immobili del Fondo Socrate a Roma, Perugia (Via del Fosso 2, Via Scarlatti 6 e Via Scarlatti 43), Medesano, Codogno, Padova, Treviglio, Torino, Segrate e la partecipazione totalitaria detenuta dal Fondo Socrate nella Socrate Retail Srl, società veicolo intestataria delle licenze commerciali relativa all'immobile in Treviglio (BG). Per questo portafoglio non sono pervenute offerte migliorative a seguito dell'invito diffuso il 2 dicembre 2023.

In merito all'immobile di Genova, Via Milano, l'offerta vincolante e irrevocabile d'acquisto presentata da un terzo al prezzo di 10 milioni di euro è stata notificata al principale conduttore dell'immobile stesso, in quanto titolare di un diritto di prelazione sul complesso immobiliare da esercitarsi entro il 12 gennaio 2024.

Pertanto, fermo restando il prezzo comunque di 10 mln, l'acquisto da parte del Fondo Democrito riveste natura doppiamente subordinata, per l'ipotesi che né il conduttore né l'attuale offerente procedano effettivamente all'acquisto.



È ragionevole attendersi che lo scioglimento di queste alternative si potrà accertare non prima della metà di gennaio 2024.

Una volta completato il processo di vendita del patrimonio immobiliare, seguiranno le ulteriori fasi della procedura di liquidazione del Fondo.

Il rendiconto finale di liquidazione verrà approvato entro il 29 febbraio 2024, con contestuale approvazione del piano di riparto delle somme di denaro spettanti ai quotisti, che sarà eseguito entro il 30 marzo 2024.

La negoziazione delle quote del fondo Socrate (ISIN IT0004027071) sul MIV - Mercato Telematico degli Investment Vehicles - segmento

Fondi chiusi di Borsa Italiana sarà revocata a far data dal 28 dicembre 2023, pertanto l'ultimo giorno di negoziazione sul MIV è il giorno 27 dicembre 2023.

Successivamente al delisting del Fondo, le comunicazioni relative a tutte le informazioni sull'avanzamento del processo di vendita e di liquidazione del Fondo verranno pubblicate attraverso il sito del fondo Socrate www.fondosocrate.it e il sito della Sgr www.fabricasgr.it.

Fabrica Sgr precisa che l'operazione non è ancora completamente realizzata, composta di una concatenazione di condizioni future e non garantite, del cui rispettivo verificarsi o meno comunicherà gli aggiornamenti.



09

EQUITA ACQUISTA IL 30% DI SENSIBLE CAPITAL, CHE DIVENTA EQUITA REAL ESTATE

Equita Group ha completato l'acquisto di una partecipazione di minoranza del 30% in Sensible Capital, boutique indipendente di advisory Real Estate fondata da Silvia Rovere nel 2020, mediante un aumento di capitale dedicato e la compravendita di parte delle quote esistenti dalla stessa Silvia Rovere.

L'operazione - si legge in una nota - permetterà al Gruppo di aggiungere all'offerta di Investment Banking una nuova area di specializzazione dedicata alla consulenza nel Real Estate.

Parallelamente, la società annuncia il rebranding di Sensible Capital in Equita Real Estate, con l'obiettivo "di beneficiare del crescente appeal del brand Equita, e l'adesione di Silvia Rovere al Patto Parasociale Equita Group, sancendo così l'ingresso della manager - già senior advisor del Gruppo da agosto 2023 - nella partnership di professionisti di Equita".

La società ha, infine, perfezionato l'acquisto di una quota del fondo Equita private debt fund da parte di un investitore istituzionale e rinegoziato alcuni termini previsti negli accordi tra Equita e gli azionisti di minoranza di Equita K Finance.

Tra le principali operazioni, nel 2023 Equita Real Estate ha assistito Art-sana Group (realità controllata dal



fondo di private equity Investindustrial) nella cessione a Invesco Emea Real Estate e successivo lease back di un complesso immobiliare a prevalente destinazione logistica.

Silvia Rovere, Fondatore e Amministratore Delegato di EQUITA Real Estate: "La nascita di Equita Real Estate rappresenta un passo importante per intensificare le nostre attività di advisory accedendo ad un network di famiglie, società, investitori ed istituzioni finanziarie senza eguali. La partnership ci permetterà, infatti, di affiancare il gruppo Equita nelle attività di valorizzazione e consulenza nel Real Estate, servizi che richiedono una forte specializzazione e un'approfondita conoscenza del mercato".

10

BORSA: I PRIVATI DELISTANO E LE PARTECIPATE STATALI ARRIVANO AL 30% DI PIAZZA AFFARI

Tempi sempre più duri per Piazza Affari. Mentre tra le aziende private e quotate il delisting è il tema più frequentato, le aziende partecipate a vario titolo dallo Stato sul listino diventano più pesanti e arrivano a un terzo del totale della capitalizzazione complessiva della piazza milanese.

Una condizione che pone ulteriori interrogativi riguardo alle possibili privatizzazioni di cui si parla costantemente.

Fare cassa con la vendita delle partecipate, anche se di una piccola parte, avrebbe infatti tra i potenziali effetti un calo della capitalizzazione complessiva di Piazza Affari.

Fatto sta che lo Stato controlla indirettamente un terzo del listino attraverso le partecipate d'oro, attive nel settore energetico, finanziario, delle infrastrutture e della difesa.

Al 1° dicembre 2023 le quotate pubbliche capitalizzavano 224,2 miliardi di euro, il 30,28% dei 740,4 miliardi di tutta la Borsa Italiana, con Enel ed Eni ai primi due posti del listino.

Lo registra la quinta edizione del "Rapporto sui bilanci delle Società partecipate dallo Stato" realizzato dal Centro Studi CoMar.

Le società quotate detenute dal Tesoro sono 13: Banca MPS, Enav, Enel, Eni, Fincantieri, Leonardo, Ital-

gas, Poste Italiane, Rai Way, Saipem, Snam, STMicroelectronics, Terna. A queste, se ne aggiungono altre 6, per strumenti finanziari quotati, con Amco, Invitalia, Cdp, Ferrovie dello Stato Italiane, Rai, Sace.

Per quattro società quotate, la percentuale di partecipazione dello Stato (considerando anche Cdp) è superiore al 50%: Enav (53,3%), Fincantieri (71,3%), Poste Italiane (64,7%), Raiway (65%). Le partecipazioni minori si hanno per Enel (23,6%), STMicroelectronics (28,2%), Terna (29,8%), Eni (32,3%), Leonardo (30,2%), Snam (31,3%).

Si nota che tra il 1° gennaio e il 1° dicembre 2023, la capitalizzazione delle 13 Partecipate statali è cresciuta di 32,6 miliardi, ovvero del 16,8% (andamento inferiore al 18,3% di incremento del valore complessivo di Borsa).

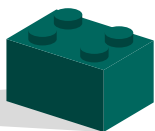
I maggiori incrementi, negli ultimi undici mesi, sono stati, nell'ordine, di: Leonardo (+77,3%), Banca MPS (+53,1%), Saipem (+32,8%), Enel (+28,7%); risultati meno positivi per Enav (-17,6%), Raiway (-9,2%), Italgas (-1,8%).

Se si calcola la quota detenuta dallo Stato in ognuna delle 13 Partecipate quotate e la capitalizzazione di ciascuna di queste, al 1° dicembre 2023, il valore complessivo delle azioni di proprietà pubblica risulterebbe pari a 69 miliardi di euro.

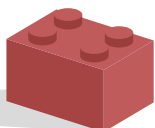


YARD REAAS

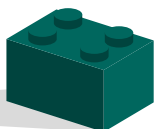
30+
anni di esperienza



45 mln/€
ca. di ricavi



200+
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 200 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 - 20122 Milano | Via Ombrone, 2/G - 00198 Roma

UK: London 7/10 Chandos Street Cavendish Square - W1G9DQ

France: 114 Rue Ballu - 75009 Paris



DEA CAPITAL RE SGR: inaugurato a La Spezia il complesso di social housing Montepertico

Verrà pubblicato nei prossimi giorni il bando per gli affitti convenzionati presso gli edifici di Montepertico, il complesso destinato a social housing appena inaugurato in via Fortevivo a La Spezia.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PATRIZIA acquista due asset logistici a Roma e Bologna. Dils advisor

Patrizia ha acquisito due poli logistici e porta a 120 milioni gli investimenti conclusi nel 2023 in Italia, dopo l'acquisizione di Piacenza Business Park per circa 70 milioni lo scorso settembre.



LEGGI
L'ARTICOLO 

CONFINDUSTRIA: il Pil italiano (e l'economia) ringrazino il turismo straniero

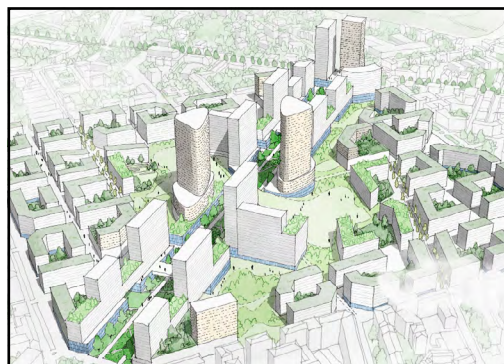
Non sarà stato un toccasana. Non avrà risolto tutti i problemi. Ma quel che è certo è che il turismo straniero ha contribuito a evitare che la crescita dell'economia italiana nel 2023 fosse pari a zero.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PROGETTO CMR: presentata in Comune a Milano la proposta di ERP Rigenerare la città

Protocollata per la seconda volta, la proposta è ora anche sulle scrivanie dei vertici di Aler. Qualche settimana fa era giunta nelle mani del sindaco della città e del presidente della Regione.



LEGGI
L'ARTICOLO 