


REVIEW

WEB EDITION

Anno VI - 2024
Numero 414
13 - 19 Aprile



MAURO SBROGGIÒ
FININT INVESTMENTS

FININT, STUDENT HOUSING: 40 MLN DA CDP REAL ASSET PER IL FONDO PITAGORA

YARD REAAS PUNTA IN ALTO:
ENTRA IL FONDO ANACAP

p.06

SCENARI E DILS: INNOVAZIONE
NECESSARIA PER UNA
PRIMAVERA IMMOBILIARE

p.08

Q1 2024 ITALIA, INVESTIMENTI
NEL REAL ESTATE A 1,9 MLD

p.09

SOMMARIO

03 STUDENT HOUSING: ACCORDO PER 800 NUOVI POSTI LETTO TRA CDP REAL ASSET SGR E FININT INVESTMENTS

Oltre 800 nuovi posti letto dedicati agli studenti in tre città universitarie italiane: Padova, Modena e Pisa. È il risultato dell'accordo tra CDP Real Asset SGR e Finint Investment che oggi hanno annunciato l'ingresso del FNAS nel Fondo Pitagora.



06 SCENARI E DILS: INNOVAZIONE NECESSARIA PER UNA PRIMAVERA IMMOBILIARE (VIDEO)

Saranno 610 i miliardi di euro di ricchezza generata dall'innovazione nel 2030. Questi alcuni dei dati emersi dal Report "INNOVARE VALE- I megatrend al 2030 e 2050 come motori di sviluppo valore" presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Dils.



08 YARD REAAS PUNTA IN ALTO: ENTRA IL FONDO ANACAP

Grandi novità in casa YARD REAAS con l'ingresso nell'azionariato di AnaCap che ne rileva la quota di maggioranza. Non è stato comunicato l'importo dell'operazione che sarà conclusa formalmente nelle prossime settimane.



09 DILS: Q1 2024 ITALIA, INVESTIMENTI NEL REAL ESTATE A 1,9 MLD

Secondo l'analisi dell'ufficio studi di Dils, il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel primo trimestre del 2024 risulta pari a circa 1,9 miliardi di euro, una performance doppia (+98%) rispetto allo stesso periodo del 2023.



REVIEW
THE EDITOR

© 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

STUDENT HOUSING: ACCORDO PER 800 NUOVI POSTI LETTO TRA CDP REAL ASSET SGR E FININT INVESTMENTS



Oltre 800 nuovi posti letto dedicati agli studenti in tre città universitarie italiane: Padova, Modena e Pisa.

È il risultato dell'accordo tra CDP Real Asset SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) e Finint Investments (Gruppo Banca Finint) che oggi hanno annunciato l'ingresso del Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale (FNAS) di CDP RA SGR nel Fondo Pitagora di Finint Investments, dedicato allo sviluppo di iniziative immobiliari nell'ambito del mercato degli alloggi per studenti.

CDP Real Asset ha infatti deliberato un investimento pari a 40 milioni di euro nel Fondo Pitagora, così da accrescere le risorse a disposizione del Fondo di Finint Investments - già raccolte da altri investitori istituzionali, e in fase di ulteriore fund raising - che raggiunge così una di-

sponibilità di 80 milioni, confermando l'obiettivo di raccolta complessiva di 150 milioni.

Il nuovo apporto di capitale consentirà di completare due residenze universitarie a Padova e a Modena e di avviare un nuovo progetto a Pisa. Il tutto entro il 2026.

In particolare, a Padova è in corso di realizzazione uno studentato di circa 100 posti letto che sarà ospitato all'interno del complesso delle "Due Torri" in Piazza Giovanni XXIII. A Modena saranno oltre 360 i posti letto disponibili dopo i lavori di costruzione di un edificio in Via Fanti, in un'area della città un tempo sede di una fonderia e interessata ora da un progetto di rigenerazione urbana che prevede anche l'adeguamento del servizio di trasporto pubblico, percorsi pedonali, e piste ciclabili.

Tutti i progetti propongono un nuovo modello di residenzialità, con un'offerta di alloggi dotati di servizi moderni a condizioni accessibili, nel più ampio rispetto dei parametri di sostenibilità, in grado di soddisfare le esigenze abitative dei giovani studenti fuori sede in un contesto funzionale e dotato di spazi comuni confortevoli da vivere e aree verdi e servizi per il tempo libero.

Il Fondo Pitagora è stato creato nel 2020 da Finint Investments con la finalità di investire nel mercato immobiliare italiano in strutture da adibire ad alloggi per studenti, city users e giovani professionisti che si stanno affacciando al mercato del lavoro: in particolare il Fondo intende puntare su progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana, valorizzando immobili situati in posizioni strategiche in città universitarie di medie dimensioni e con forte tendenza all'internazionalizzazione, con l'obiettivo di realizzare complessivamente circa 2.000 posti letto.

Mauro Sbrogìo Amministratore Delegato di Finint Investments: “La nostra SGR è stata tra le prime in Italia a lanciare un fondo di student housing: questa è infatti una asset class a cui il settore immobiliare sta guardando con sempre più attenzione. Questo trend è alimentato da una serie di fattori, tra cui l'aumento della mobilità degli studenti, la crescente domanda di alloggi di qualità e un sempre maggiore interesse degli investitori per gli asset alternativi. Noi siamo convinti che questi investimenti aiutano i nostri studenti a vivere in ambienti più confortevoli che favoriscono studio

e socialità e di conseguenza rendono le nostre università più attrattive e competitive sul mercato”.

Filippo Catena, Responsabile Fondi Abitare Sociale di CDP RA SGR: “Questo nuovo progetto che coinvolge tre città di eccellenza in ambito universitario - Padova, Modena e Pisa - rappresenta un ulteriore step del percorso di crescita e sviluppo promosso dal Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale in favore di studenti fuori sede che ormai necessitano di soluzioni abitative e residenziali moderne, funzionali e rispettose dei principi ESG. CDP conferma ancora una volta la volontà di essere vicina al territorio e di rispondere alle esigenze dei giovani garantendo al contempo il sostegno alla competitività delle nostre città che ospitano sedi accademiche. La nostra strategia nell'ambito dell'abitare sociale è volta a incentivare interventi caratterizzati da un elevato impatto sul territorio e focalizzati sulle “3 S” dell'abitare sostenibile”.





Polizze fideiussorie Atradius

Un'offerta completa di garanzie
adatte alle vostre esigenze

Agenzia Atradius di Milano

**Agente Procuratore:
Eraldo Fontanella**

milano2@atradius.com

atradius.it

06

YARD REAAS PUNTA IN ALTO: ENTRA IL FONDO ANACAP

Grandi novità in casa YARD REAAS con l'ingresso nell'azionariato di AnaCap che ne rileva la quota di maggioranza.

AnaCap è un fondo pan-europeo di private equity specializzato in operazioni di investimento in partnership con imprenditori di società di servizi, tecnologia e software e punta a rendere YARD REAAS "il principale provider di servizi tecnologici in ambito real estate nel Sud Europa" come ha dichiarato Alberto Sainaghi, Managing Director di AnaCap. Gli imprenditori e manager Emanuele Bellani, Paolo Datti e Paolo Perrella rimarranno in YARD REAAS come azionisti e continueranno a guidarla nel suo percorso di crescita e internazionalizzazione, assicurando stabilità e leadership nel perseguire gli obiettivi del Gruppo.

Emanuele Bellani e i suoi soci Paolo Datti (socio co-fondatore di REAAS) e Paolo Perrella (socio fondatore di YARD) completano così la strategia di espansione in autonomia di YARD REAAS che ha portato a 6 diverse acquisizioni, la più recente, Tecnit@lia, a gennaio 2024. Non è stato comunicato l'importo dell'operazione che sarà conclusa formalmente nelle prossime settimane.

Emanuele Bellani, Ceo di YARD REAAS: "Abbiamo creduto fin da subito che AnaCap sarebbe stato il

partner ideale per perseguire i nostri obiettivi, sia in termini di crescita di scala sia di rafforzamento e modernizzazione dell'offerta dei nostri servizi. La sua esperienza nell'attuazione di strategie di sviluppo, unita al profondo expertise nell'utilizzo della tecnologia come motore di crescita, contribuirà a realizzare i nostri piani futuri, che prevedono continuità dello sviluppo organico, consolidamento della leadership del Gruppo in Italia ed espansione in altri Paesi europei, anche attraverso acquisizioni mirate che utilizzano tecnologia e capitale umano come leve strategiche e distintive nel mercato".



Emanuele Bellani
Yard Reaas

Alberto Sainaghi, Managing Director di AnaCap: “Siamo entusiasti di collaborare con Emanuele e con il Management di YARD REAAS, anche alla luce degli importanti risultati da loro ottenuti negli ultimi anni e dell’eccellente reputazione maturata nel proprio mercato di riferimento. La visione di AnaCap è che YARD REAAS possa diventare il principale provider di servizi tecnologici in ambito real estate nel Sud Europa, con clienti di primario livello in diverse aree geografiche e sulle differenti asset class”.

Nassim Cherchali, Co-Managing Partner di AnaCap: “AnaCap prosegue nel suo percorso strategico teso a cogliere interessanti opportunità di investimento in Europa grazie a una profonda conoscenza dei mercati locali, a una specializ-

zazione settoriale e a un focus sul lower mid-market. L’acquisizione di YARD REAAS da parte di AnaCap è un ulteriore esempio di come sappiamo costruire partnership con fondatori e ambiziosi management team per sostenere e accelerare i loro obiettivi di crescita. Non vediamo l’ora di lavorare a fianco del gruppo YARD REAAS, entusiasti che si unisca alla piattaforma di AnaCap”.

AnaCap è stata assistita da Vitale&Co in qualità di buy-side advisor e da Allen & Overy per gli aspetti legali.

I soci venditori IRE Holding e Dea Capital (proprietari del 100% del capitale sociale di Yard Reaas) sono stati affiancati da Mediobanca in qualità di sole financial advisor, da Gatti Pavesi Bianchi Ludovici per gli aspetti legali e da Fivelex per gli aspetti fiscali.



08

SCENARI E DILS: INNOVAZIONE NECESSARIA PER UNA PRIMAVERA IMMOBILIARE (VIDEO)

Saranno 610 i miliardi di euro di ricchezza generata dall'innovazione nel 2030.

La proiezione al 2050 arriva al 31 per cento del PIL nazionale, coinvolgendo 2,5 milioni di addetti. Questi alcuni dei dati emersi dal Report "INNOVARE VALE- I megatrend al 2030 e 2050 come motori di sviluppo valore" presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari e Dils.

Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari: "I megatrend illustrati nel Rapporto mostrano un mondo in profonda trasformazione, con una crescente competizione e alla ricerca di nuovi percorsi in ambito sociale ed economico. La riduzione della popolazione in Italia e il calo dell'attività edilizia privata non hanno come conseguenza una contrazione dell'industria dei servizi

immobiliari. Anzi, diventa sempre più importante l'innovazione di prodotto per modificare il patrimonio esistente. L'ibridazione delle funzioni sarà la chiave di lettura dei prossimi anni".

Giuseppe Amitrano, ceo di Dils: "Alcuni segmenti tradizionali dovranno essere ripensati per adattarsi alle nuove necessità determinate da uno stile di vita contemporaneo e nel rispetto degli standard ESG. Allo stesso tempo, si stanno sviluppando anche nel nostro Paese nuove asset class legate a macro-trend sociali ed economici come healthcare ed education. Sulla sanità nel mondo real estate esistono già alcuni esempi: le RSA e gli ospedali privati. L'education è invece un settore ancora poco esplorato dal punto di vista degli investimenti immobiliari, benché animato da una domanda crescente di formazione di qualità".



09

DILS: Q1 2024 ITALIA, INVESTIMENTI NEL REAL ESTATE A 1,9 MLD



Giuseppe Amitrano
Dils

Secondo l'analisi dell'ufficio studi di Dils, il volume degli investimenti immobiliari in Italia nel primo trimestre del 2024 risulta pari a circa 1,9 miliardi di euro, una performance doppia (+98%) rispetto allo stesso periodo del 2023. Si conferma pertanto il trend di progressiva stabilizzazione del mercato avviato nella seconda metà dell'anno precedente.

Il maggiore contributo per il raggiungimento di questo risultato è arrivato dal closing di due importanti operazioni nei mercati di Milano e Roma, che ancora una volta costituiscono i principali catalizzatori di investimenti, attraendo complessivamente oltre due terzi dei capitali investiti in Italia nel trimestre.

Il settore Alternative e la componente Mixed-use in ambito nuovi sviluppi rappresentano insieme la

voce più rilevante nel volume di investimenti del Q1 2024, con quasi 600 milioni di euro. Il principale contributo deriva dalla compravendita dell'area dell'ex Scalo Farini a Milano, che nei prossimi dieci anni sarà oggetto di uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana mai realizzati. In crescita anche la rilevanza degli investimenti immobiliari in ambito Education, che raggiunge quasi 50 milioni di euro nel Q1.

Il settore degli Uffici dà continuità alla chiusura positiva del 2023, registrando nel primo trimestre 2024 investimenti per circa 530 milioni di euro. Fra questi, è particolarmente rilevante la compravendita di un trophy asset in via Vittorio Veneto, nel Central Business District di Roma, che costituisce la più grande transazione single-asset mai registrata nel settore degli Uffici della Capitale. Il deal testimonia il potenziale del

mercato romano, oggetto di un crescente interesse anche da parte degli investitori internazionali.

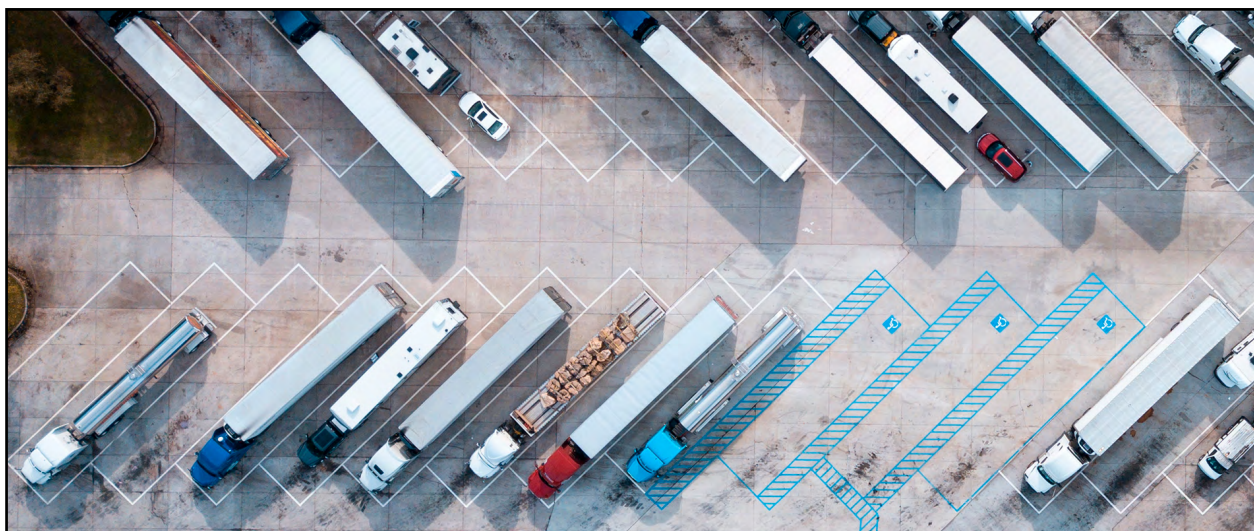
L'andamento dei prime net yield, inoltre, si è mantenuto stabile nel corso di questo trimestre, confermando quindi il dato di 4,0% a Milano e 4,5% a Roma.

Nel primo trimestre del 2024 Milano registra un volume di assorbimento nel mercato degli uffici pari a circa 100.000 mq, un risultato in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente. La vitalità del mercato occupier è inoltre confermata dall'elevato numero di transazioni, soprattutto nei tagli medi e piccoli. Il prime rent si conferma pari a 700 €/mq/anno ed è previsto in crescita, anche grazie alla ridotta disponibilità di spazi di grado A/A+, a fronte di una domanda sempre più focalizzata su questa categoria di prodotti. Il take-up nel mercato di Roma raggiunge un volume pari a 34.000 mq, un risultato in linea con la media storica relativa al primo trimestre seppur in contrazione rispetto alla performance da record del Q1 2023. L'elevato potenziale del mercato romano appare frenato dalla scarsità di prodotto di elevata

qualità, testimoniata dalla concentrazione della maggior parte delle transazioni su asset di grado B. Dopo i recenti rialzi, il prime rent è stabile a 580 €/mq/anno.

Nel primo trimestre il volume investito nel settore della Logistica equivale a circa 300 milioni di euro, registrando quindi una crescita (+15%) rispetto allo stesso periodo del 2023. Il settore risulta sostenuto in particolare dal comparto Light industrial, che già nell'anno precedente aveva attirato crescenti investimenti e che nel Q1 vede la transazione di due importanti portafogli sale & leaseback. Dopo sei rialzi consecutivi, si evidenzia invece stabilità nel prime net yield, che si attesta a 5,5%.

Per l'assorbimento di spazi si registra invece un take-up pari a circa 540.000 mq, in contrazione rispetto al Q1 2023 (-16%). Il mercato più richiesto si conferma la Lombardia, che rappresenta circa un terzo del take-up totale. Si segnala inoltre la crescita del prime rent nel mercato di Roma, ora pari a 66 €/mq/anno, mentre restano invariati i canoni degli altri principali mercati, con il valore massimo a livello nazionale riscontrabile a Milano e Bologna (67 €/mq/anno).



Dopo aver dimostrato una notevole resilienza nel corso del secondo semestre 2023, il settore Hospitality registra un ulteriore risultato positivo nel Q1 2024, con investimenti per un totale di 240 milioni di euro e una crescita di oltre il 90% rispetto al Q1 2023. L'asset class si conferma inoltre la più diffusa dal punto di vista della distribuzione geografica degli investimenti, pur registrando una maggiore concentrazione delle operazioni del primo trimestre nel Nord-Ovest e nel Sud del Paese (circa il 40% ciascuno).

Il Living continua a dimostrarsi una asset class in ascesa nelle preferenze degli investitori, con volumi pari a quasi 140 milioni di euro nel Q1. Di questi, oltre l'80% è concentrato a Milano, che si conferma il mercato di riferimento per il settore. Tuttavia, si registra una maggiore cautela da parte degli sviluppatori dovuta al crescente livello di incertezza legata alle procedure amministrative, le cui conseguenze potrebbero impattare la pipeline di investimenti in nuovi sviluppi principalmente in ambito residenziale, limitando pertanto l'offerta di nuove unità abitative in città nel medio termine. La maggior parte delle operazioni è di natura value-add e consiste nel riposizionamento residenziale di asset terziari non più performanti che, per le loro caratteristiche e posizioni, possono però continuare a produrre valore soprattutto in ottica di rigenerazione urbana. Per quanto riguarda il mercato delle compravendite, a livello italiano il 2023 si chiude con quasi 710.000 transazioni, in calo del 9,5% rispetto al 2022 sebbene ancora saldamente al di sopra della me-

dia annua pre-Covid (circa 535.000 transazioni normalizzate dal 2015 al 2019). Il valore totale è stimato poco sotto i 100 miliardi di euro: Milano e Roma crescono in termini di quote di mercato con circa 9 miliardi di euro di transato ciascuna. In termini di compravendite, nel Q4 il mercato residenziale di Milano rallenta la propria contrazione, chiudendo a -2,2% rispetto al Q4 2022, nonostante la performance annuale si attesti a -13% per il rallentamento dell'attività registrato nel primo semestre del 2023. Nessun rilevante fenomeno di repricing è stato rilevato dagli operatori: le nuove costruzioni, in particolare, mostrano una domanda dinamica che continua a superare l'offerta disponibile, sebbene si evidenzia l'allungamento delle tempistiche necessarie alla chiusura delle trattative. In termini di dimensione media delle abitazioni scambiate, rimane preponderante la market share delle unità di piccolo taglio: oltre il 60% delle vendite totali in città riguarda abitazioni sotto gli 85 mq, dato molto differente dalla media italiana.



Rispetto agli altri principali mercati italiani, Roma mostra un ritardo nella stabilizzazione dei volumi transattivi: il Q4 evidenzia la contrazione del -11% rispetto allo stesso trimestre del 2023 e la variazione complessiva annua pari al -14%. I prezzi sono sostanzialmente stabili dopo una lieve contrazione nella prima metà dell'anno. In termini dimensionali, si registra il crescente interesse per abitazioni di ampia metratura, che guadagnano quote di mercato e risentono meno della contrazione dei volumi di compravendita.

Il settore Retail ha attirato circa 80 milioni di euro di investimenti nel corso del Q1 2024, un volume in contrazione rispetto al positivo quarto trimestre 2023, sebbene migliore rispetto al primo trimestre dello scorso anno (+90%). Prosegue la fase di attività del comparto dell'Out of town e dei Supermercati, registrata da alcuni trimestri; si tratta spesso di operazioni che vedono il coinvolgimento diretto degli operatori di settore in deal end user o sale and leaseback, in un contesto dunque di revisione strategica dei propri portafogli immobiliari. Anche il settore High street evidenzia un maggiore dinamismo, con un'importante pipeline in chiusura nei prossimi trimestri. In questo ambito, merita una menzione straordinaria l'annuncio dell'acquisizione da parte di Kering di un immobile in via Montenapoleone a Milano per 1,3 mld di euro.

Dopo la forte spinta del quarto trimestre 2023, caratterizzato da un elevato numero di transazioni e da un volume di investimenti in linea con la media quinquennale, il Q1

2024 continua a mostrare segnali di progressiva stabilizzazione. La positiva performance in termini di capitali investiti appare però particolarmente legata a una stretta cerchia di deal di dimensioni medio grandi, mentre il numero complessivo di transazioni registrate evidenzia il persistere di una fase di minore attività da parte degli investitori in attesa di una auspiciata nuova fase meno restrittiva della politica monetaria, già parzialmente anticipata dai mercati con l'esaurimento del trend di crescita nei costi di finanziamento.

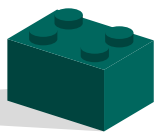
Nei prossimi trimestri prevediamo che l'andamento del mercato sarà legato al processo di ripresa delle asset class più consolidate come Uffici, Logistica e Retail, che potranno dare un contributo positivo al rilancio dell'attività di investimento anche attraverso l'innovazione dei propri format, in un'ottica di maggiore integrazione e di ibridazione degli spazi. Inoltre, scommettiamo sul proseguimento della crescita di asset class emergenti quali Education e Infrastructure e sulla resilienza del settore Living.



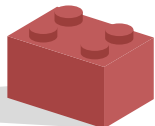


YARD REAAS

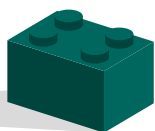
30+
anni di esperienza



50 mln/€ +
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, YARD RE e Tecnit@lia, 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, project management & monitoring), ambientale, valutativo e gestionale (property & building management).

In ambito ESG, nel 2015 è stata la prima società di consulenza real estate registrata per l'Italia in PRI - Principles for Responsible Investment. Conta circa 200 risorse interne, 500 tecnici, 1000 periti certificati e oltre 50 milioni di € 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



KRYALOS SGR: immobili gestiti record a quota 12,5 mld di euro

Kryalos Sgr chiude il bilancio al 31 dicembre 2023 con Asset under management per 12,5 miliardi di euro (+5%) e un utile netto di 13,2 mln.



LEGGI
L'ARTICOLO 

BNP PARIBAS REIM ITALIA: tutti i consumi dei suoi immobili mappati con Deepki entro il 2025

BNP Paribas REIM Italy Sgr nel 2023 ha mappato in maniera dettagliata il 70% dei consumi degli 88 asset presenti nel portafoglio di alcuni dei fondi immobiliari dalla stessa gestiti sino al dicembre 2023.



LEGGI
L'ARTICOLO 

ASSIMPREDIL ANCE e Intesa Sanpaolo, accordo per sostenere le imprese edili

Regina De Albertis e Pierluigi Monceri, insieme a Marco Franco Nava, hanno firmato un protocollo d'intesa per accompagnare le aziende della filiera edile del territorio nel percorso di transizione sostenibile.



LEGGI
L'ARTICOLO 

PRELIOS SGR Fondo Immobiliare primo RE: locato un palazzo direzionale a Roma EUR

Prelios Sgr ha finalizzato, tramite il Fondo Immobiliare primo RE, un contratto di locazione con Assist Digital S.p.A., per un intero immobile localizzato in Via Campanile, 73 - 85 a Roma.



LEGGI
L'ARTICOLO 