

Mondo Immobiliare

IN FIERA A MONACO DI BAVIERA

A Expo Real focus sull'Asia, vetrina per Demanio e Fs

Proposte anche da Toscana, Piemonte e Trentino. Al debutto Hilton e Blackrock

di **Evelina Marchesini**

► Oltre 1.900 espositori per l'edizione 2017 di Expo Real a Monaco, iniziata ieri e che si protrae fino a domani, con una presenza italiana sempre più organizzata. Rispetto ai 1.768 espositori del 2016, quello in corso si sta rivelando un evento di notevole successo: «La crescita riflette il forte sviluppo in corso dell'industria immobiliare», sottolineano gli organizzatori tedeschi.

LA MANIFESTAZIONE.

Gli espositori rappresentano 35 Paesi di provenienza, rispetto ai 29 del 2016. Gli organizzatori sottolineano che, oltre ai partecipanti ormai consolidati, anche quest'anno ci sono nuovi arrivi, tra cui i noti (ma per la prima volta presenti a Expo Real) Hilton, Blackrock e Nakheel. Tra le novità di quest'anno, il Rein, acronimo di Real estate innovation network, focalizzato sulle iniziative hi-tech che riguardano il settore immobiliare: a disposizione un'area specifica all'interno della Fiera, un Forum dedicato e iniziative di networking. Un capitolo a sé è poi quello delle città con il City leaders Summit, studiato per proporre un interscambio di visioni ed esperienze tra le varie metropoli e aree geografiche.

FOCUS SULL'ASIA.

Quest'anno Expo Real propone un focus particolare sull'area dell'Asia e del Pacifico e i flussi di capitali verso e dall'Europa: da un lato, infatti, circa la metà degli investimenti nel Vecchio Continente ormai provengono dall'area asiatica-pacifica; dall'altro, i grandi investitori europei cercano sbocchi di in-

vestimento e buone opportunità in mercati come il Giappone, la Cina e la Corea. L'Australia, in particolare, riveste un ruolo cruciale in termini di investitori verso l'Europa.

SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE.

Lo sviluppo di un habitat favorevole alla vita umana e alla crescita sostenibile delle città basato sugli interessi dei cittadini e della nazione, l'adozione di infrastrutture per i trasporti e l'allargamento delle sfere sociali, e il binomio tecnologia e progresso, sono le tematiche della tavola rotonda "The role of the development of smart cities in the process of establishing the digital economy", promossa dal Governo della Città di Mosca oggi dalle 10.30: partecipano, tra gli altri, Antonio Campagnoli (presidente Fiabci Italia e partner founder de Il Punto/Corfac International), accanto a Farook Mahmood (presidente mondiale Fiabci e general director di "Silverline Corporation" India).

LA PRESENZA ITALIANA.

Per il secondo anno consecutivo, la presenza italiana si raccoglie, organizzata, intorno ad Ice Agenzia per la promozione degli investimenti esteri nel nostro Paese. Partner istituzionali sono il ministero della Difesa, con la sua società in-house Difesa Servizi, il ministero dell'Economia e delle Finanze, l'agenzia del Demanio, Fs Sistemi Urbani e, in rappresentanza dei territori, le Regioni Toscana e Piemonte ed il Trentino. Presente anche una delegazione del Comune di Firenze.

Tra i progetti di punta spicca quello di riqualificazione e restauro della Caserma Miraglia sull'Isola delle Vignole, nel cuore della laguna veneziana e un palazzo storico a Vittorio Veneto (Treviso). Le proposte dell'agenzia del Demanio sono particolarmente apprezzate dal pubblico estero. Si parte con il progetto "Cammini e Percorsi", un reticolo composto da 103 asset lungo piste ciclabili e itinerari religiosi da riqualificare come punti di servizio e assistenza per viaggiatori ed escursionisti, che si aggiunge al noto Progetto "Fari, Torri ed Edifici Costieri" per la valorizzazione, attraverso la concessione a privati, di alcuni "tesori" in un'ottica di sviluppo sostenibile. Nel progetto "Off the beaten tracks Italian hospitality" sono raccolte invecchie op-

ITALIA PROTAGONISTA

► La selezione di «Invest in Italy»

Expo Real a Monaco oggi indossa la bandiera tricolore, in quanto si prospetta una giornata tutta targata Italia. L'evento clou è il seminario di presentazione "Invest in Italy: portfolio overview", un momento di riflessione sui trend del mercato immobiliare italiano e occasione per presentare una selezione di progetti di appeal internazionale a una qualificata platea di operatori stranieri.

► Quale e quanta qualità?

L'evento viene preceduto dal forum "Italy: five stars or still only two?" che si tiene presso l'Investment locations Forum: momento di approfondimento sul potenziale "stellare" del nostro Paese secondo gli investitori internazionali.

► Volumi al raddoppio

Secondo dati Cbre, il volume degli investimenti nel real estate italiano è cresciuto del 110% nella prima metà del 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016, raggiungendo la cifra di 4 miliardi di euro. Rilevante in tal senso l'origine dei capitali, per il 60-70% provenienti dall'estero e in particolare da Usa e Germania.

► Domanda di uffici a Milano e Roma

Quanto ai segmenti più richiesti, la domanda di uffici a Milano e Roma proseguirà in maniera sostenuta per tutto il 2017; il dinamismo degli investimenti nel settore hotel è continuato a crescere nel 2016 così come positive risultano le previsioni per il 2017; interessante anche la accresciuta richiesta di investimenti in settori alternativi, con investitori core e core plus sempre più alla ricerca di opportunità in settori e destinazioni non tradizionali.

portunità immobiliare lungo percorsi turistici meno battuti, ma non per questo meno affascinanti.

Fs Sistemi Urbani (Gruppo Fs Italiane) presenta tre progetti di rigenerazione e sviluppo urbano: a Milano sette ex scali ferroviari per un totale di un milione di metri quadrati pronti per essere convertiti in nuove destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale, social housing); a Firenze le ex Officine Grandi Riparazioni di Porta al Prato, un'area edificabile di 100 mila mq; a Torino Porta Susa-Spina 2 con i suoi due lotti (Torre Hi-tech e Complesso stazione storica) adiacenti la nuova stazione Alta velocità.

LE PROPOSTE DELLE REGIONI.

La Toscana valorizzerà due edifici storici a Firenze: Villa Basilewsky, dimora di 7 mila mq in stile neoclassico costruita tra l'800 e il 900 davanti alla famosa Fortezza da Basso e l'area Ex Meyer, complesso storico appena fuori dal centro storico della città di Firenze, costruito nel 1891 e che si propone come uso residenziale misto ad attività commerciali.

Il Trentino rinnova la sua presenza ad Expo Real con due progetti di rilancio e riconversione industriale quali l'area "Casotte" a Mori e l'area "Merloni" di Rovereto, entrambe in grado di offrire un accesso diretto ai mercati tedesco ed austriaco grazie alla vicinanza del Passo del Brennero. Completa l'offerta la "New Office Tower" di Trento, progetto di sviluppo urbano che prevede la realizzazione di un complesso amministrativo integrato per i servizi offerti dalla Provincia autonoma di Trento.

Il Piemonte torna ad Expo Real attraverso la partecipazione congiunta della Regione e della Città di Torino. Il progetto più rilevante è il nuovo "Parco della Salute, della Ricerca e dell'Innovazione", una struttura ad elevata complessità assistenziale e di insegnamento. In aggiunta la Regione presenterà agli operatori un portafoglio di asset pubblici rilevanti per valore storico e location. La Città di Torino prosegue il proprio lavoro di posizionamento sul mercato degli investimenti grazie ad una serie di aree brownfield e compendi immobiliari di grande rilevanza, tra cui la "Ex Manifattura Tabacchi" il cui processo di valorizzazione prevede un progetto di riconversione "mixed use".

IL PIANO INDUSTRIALE 2018-2023

Aedes si concentra su asset commerciali

di **Evelina Marchesini**

► L'ultimo tassello è l'annuncio dello sviluppo di The Market San Marino Outlet experience, il primo outlet a coprire tutta la zona del centro Italia che si affaccia sull'Adriatico, un totale di circa 150 milioni di investimento da completarsi in un arco di 24 mesi. Aedes Siiq si muove veloce verso la realizzazione del piano industriale 2018-2023, con due punti fermi: concentrazione sull'Italia e sempre maggior specializzazione sulle grandi superfici commerciali.

A parlarne in dettaglio a Casa24 Plus è il chairman, Carlo Alessandro Puri Negri, che chiarisce i particolari non solo di questa nuova importante alleanza con Borletti Group, ma dei piani a medio termine della società quotata in Borsa. «Borletti Group ha portato avanti tutta la parte autorizzativa e ora è nata una società, partecipata al 60% da Borletti (e i relativi partner operativi tra cui Dea real estate) e al 40% da noi, che sarà il general partner che realizzerà questo nuovo outlet», spiega. Circa la metà dell'investimento è finanziato, l'altra metà è equity. «Il progetto è in due fasi: continua Puri Negri - . La prima vale circa 100 milioni, la seconda circa 50». The Market ospiterà circa 130 marchi della moda insieme a un'offerta enogastronomica di eccellenza.

L'impegno di Aedes si concentra su specifici grandi asset. «A Serravalle siamo proprietari di tutto il retail park, che abbiamo comprato quest'anno - dice - per un totale di 40 mila mq già realizzati e 17 mila in fase di realizzazione, già completata al 50% e già in fase di commercializzazione. A questo si aggiunge una quota dell'outlet vero e proprio di Serravalle. Poi abbiamo un retail park a Roero, ma soprattutto siamo pronti a ritirare i permessi per costruire 113 mila mq a Caselle. Questo sarà il progetto più grosso in Italia dopo quello di Westfield». I 113 mila mq di Caselle comprendono retail ed entertainment e a questi si aggiungeranno in futuro ulteriori 30 mila mq a uso uffici. «Stiamo parlando di un investimento di circa 300 milioni, oltre al valore dell'area». Sia Caselle, sia San Marino sono sviluppi che la Siiq realizza per mante-

nere poi reddito. «Semplificando, Aedes oggi ha circa 500 milioni di asset con 300 milioni di net asset value e si tratta di asset nuovi rispetto all'eredità della "vecchia" Aedes, perché di quella abbiamo tenuto solo tre immobili: a Catania, dove c'è Coin; San Vigilio (Mi) dove c'era il Cerved, che adesso ristrutturiamo; un immobile centrale a Milano. Tutto il resto è andato in una bad company, che è un fondo, che fa capo all'80% alle banche creditrici e al 20% a Aedes. Per il resto sono stati fatti nuovi acquisti. Abbiamo attualmente in pancia aree pronte per realizzare circa 600 milioni di asset. In sostanza, dunque, la pipeline è di crescere da 500 milioni a 1,1 miliardi. Abbiamo dichiarato al mercato che abbiamo come obiettivo quello di arrivare a 1,5 miliardi di asset in 5 anni, quindi andremo poi a cercare sul mercato circa 400 milioni di ulteriori investimenti». Per quale motivo Aedes esclude investimenti nelle high street delle grandi città? «Oggi i cap rate che si trovano nei centri

Puri Negri: «Troppo piccoli per l'estero, l'interesse è sull'Italia, nel retail fuori da Milano e Roma»

di Milano e Roma - spiega Puri Negri - sono stati talmente compressi da non essere più prodotti adatti a una Siiq, che deve rispettare determinati parametri. In provincia, invece, si può ancora investire». Il focus rimarrà l'Italia? «Sì. Siamo talmente piccoli da non poterci ancora affacciare sui mercati esteri. La media delle Siiq europee è tra i 2 e i 2,5 miliardi, ma i big vanno ben oltre. Quando saremo arrivati alla media europea ci penseremo. L'interesse oggi è sull'Italia, soprattutto nel retail al di fuori da Milano e Roma». La relazione semestrale al 30 giugno evidenzia un capitale investito di 506,1 milioni (rispetto ai 460,1 milioni di fine 2016) e un patrimonio netto consolidato di 306,2 milioni. Il patrimonio immobiliare di proprietà si è attestato a un valore di mercato di 545,2 milioni, in aumento del 9% circa su fine 2016. I ricavi da affitti sono pari a 8,5 milioni e l'utile di gruppo è sceso a 3,2 milioni (da 17,2) per minori valutazioni a fair value.