

# I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

## RAPPORTO 2017



Giugno 2017

*Questo Rapporto è stato realizzato da:  
Scenari Immobiliari: Francesca Zirnstein con la collaborazione di  
Ida De Angelis e Massimo Tiano (prima parte) e  
Studio Casadei: Gottardo Casadei, Francesca Spano (seconda parte)*

*Coordinamento redazionale di Graziella Gianquinto*

SCENARI IMMOBILIARI è un marchio registrato. Tutti i diritti riservati.

VIALE LIEGI, 14 - 00198 ROMA - TEL. 06/8558802 - FAX 06/84241536  
VIA BERTINI, 3/A - 20154 MILANO - TEL. 02/33100705 - FAX 02/33103099  
GALLERIA PASSARELLA, 1 - 20122 MILANO - TEL. 02/36564523 - FAX 02/36564523  
WEB: [www.scenari-immobiliari.eu](http://www.scenari-immobiliari.eu) - [www.forumscenari.it](http://www.forumscenari.it) - [www.real-value.it](http://www.real-value.it)  
E-MAIL: [roma@scenari-immobiliari.it](mailto:roma@scenari-immobiliari.it) - [milano@scenari-immobiliari.it](mailto:milano@scenari-immobiliari.it)

Rapporto edito nel mese di giugno 2017

Rapporto realizzato con il contributo e la collaborazione delle seguenti Sgr:



Amundi Real Estate Italia



AXA Real Estate Investment Managers



Bnp Paribas Reim Italy



Castello



Cdp Investimenti



Coima



Fabrica Immobiliare



Generali Real Estate



IDeA Fimit



Investire



Invimit



Polis Fondi Immobiliari



Prelios



Ream



Sorgente



Torre

## INDICE

<b>Prima parte</b>	
FONDI IMMOBILIARI E REIT IN EUROPA E NEL RESTO DEL MONDO	1
<b>1. Introduzione</b>	1
<b>2. I fondi immobiliari in Europa</b>	6
2.1. Andamento e prospettive	6
2.2. I fondi immobiliari nei principali Paesi europei	16
2.2.1. Francia	16
- Le Scpi	16
- Le Ocpì	18
2.2.2. Germania	20
- I fondi aperti	20
- I fondi riservati	22
2.2.3. Gran Bretagna	24
2.2.4. Svizzera	26
<b>3. I Reit</b>	29
3.1. Andamento e prospettive dei Reit nel mondo	29
3.2. I Reit in Europa	36
3.2.1. Andamento e prospettive	36
3.2.2. Le Siic in Francia	41
3.2.3. I Reit in Gran Bretagna	43
3.2.4. Le Socimi in Spagna	46
3.3. I Reit negli Stati Uniti	49
3.4. I Reit in Asia	54
<b>Seconda parte</b>	
I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	61
<b>4. I fondi aderenti al Gruppo di lavoro di Scenari Immobiliari</b>	61
- Alpha - <i>IDeA Fimit</i>	62
- Amundi Re Europa - <i>Amundi Re Italia</i>	66
- Amundi Re Italia - <i>Amundi Re Italia</i>	70
- Anastasia - <i>Prelios</i>	74
- Armilla - <i>Prelios</i>	77
- Atlantic 1 - <i>IDeA Fimit</i>	81
- Atlantic 2 - <i>IDeA Fimit</i>	85
- Beta - <i>IDeA Fimit</i>	89
- Bnl Portfolio Immobiliare - <i>Bnp Paribas Reim</i>	93
- Caesar - <i>Axa Real Estate</i>	97
- Clarice Light Industrial - <i>Prelios</i>	100
- Clesio - <i>Castello</i>	103
- Cloe Fondo Uffici - <i>Prelios</i>	106
- Cosimo I - <i>Castello</i>	110
- Delta - <i>IDeA Fimit</i>	114
- Estense Grande Distribuzione - <i>Bnp Paribas Reim</i>	118
- Fedora - <i>Prelios</i>	122

- Immobiliare Dinamico - <i>Bnp Paribas Reim</i>	126
- Nexus I - <i>Amundi Re Italia</i>	130
- Opportunità Italia - <i>Torre</i>	133
- Patrimonio Uno - <i>Bnp Paribas Reim</i>	136
- Polis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	140
- Primo Re - <i>Prelios</i>	144
- UniCredito Immobiliare Uno - <i>Torre</i>	147
- Valore Immobiliare Globale - <i>Castello</i>	151
<b>5. Gli altri fondi aderenti</b>	<b>155</b>
- Aida - <i>Sorgente</i>	157
- Apple - <i>Investire</i>	158
- Aristotele - <i>Fabrica Immobiliare</i>	159
- Augusto - <i>Castello</i>	161
- Core Multiutilities - <i>Ream</i>	163
- Core Nord Ovest - <i>Ream</i>	166
- Crono - <i>Investire</i>	168
- Donatello - Comparto Bernini - <i>Sorgente</i>	169
- Donatello - Comparto Federico II - <i>Sorgente</i>	170
- Donatello - Comparto Giacinto - <i>Sorgente</i>	171
- Donatello - Comparto Margherita - <i>Sorgente</i>	172
- Donatello - Comparto Michelangelo Due - <i>Sorgente</i>	173
- Donatello - Comparto Puglia Due - <i>Sorgente</i>	174
- Donatello - Comparto Tulipano - <i>Sorgente</i>	175
- Energheia - <i>Castello</i>	176
- Eracle - <i>Generali Real Estate</i>	177
- Etrusco Distribuzione - <i>Fabrica Immobiliare</i>	179
- Fasp - Fondo Abitare Sostenibile Piemonte - <i>Investire</i>	181
- Fersh - Fondo Emilia Romagna Social Housing - <i>Investire</i>	182
- Fht - Fondo Housing Toscano - <i>Investire</i>	183
- Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - <i>Cdp Investimenti</i>	184
- Fiepp - Fondo Immobiliare Enti di previdenza dei Professionisti - <i>Investire</i>	186
- Fil 1 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno - <i>Investire</i>	187
- Fil 2 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Due - <i>Investire</i>	188
- Finurbe I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	189
- Fip - Fondo Immobili Pubblici - <i>Investire</i>	191
- Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - <i>Cdp Investimenti</i>	193
- Fpep - Fondo Polaris Enti Previdenziali - <i>Investire</i>	196
- Fpsh - Fondo Parma Social House - <i>Investire</i>	197
- Giotto - <i>Castello</i>	198
- Green Star - Comparto Bioenergie - <i>Ream</i>	200
- Hb - <i>Investire</i>	202
- Helios - <i>Investire</i>	203
- Housing Cooperativo Roma - <i>Investire</i>	204
- Hs Cascina Merlata - <i>Investire</i>	205
- Hs Italia Centrale - <i>Investire</i>	206
- Iccrea Banca Impresa - <i>Investire</i>	207
- Immobiliare Cà Granda - <i>Investire</i>	208
- Immobilium 2001 - <i>Investire</i>	209
- Inarcassa RE - Comparto Uno - <i>Fabrica Immobiliare</i>	210
- Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - <i>Investire</i>	212

- IRS - <i>Investire</i>	214
- Italian Trophy Assets - <i>Ream</i>	215
- Mascagni - <i>Generali Real Estate</i>	217
- Megas - <i>Sorgente</i>	219
- Melograno - <i>Investire</i>	221
- Nabucco - <i>Sorgente</i>	222
- Norma - <i>Sorgente</i>	223
- Obelisco - <i>Investire</i>	224
- Pegasus - <i>Investire</i>	225
- Picasso - <i>Castello</i>	226
- Piemonte C.A.S.E. - <i>Ream</i>	228
- Primo - <i>Investire</i>	231
- Priula - <i>Castello</i>	232
- Quas - <i>Sorgente</i>	234
- Rocket - <i>Investire</i>	235
- Scarlatti - <i>Generali Real Estate</i>	236
- Securfondo - <i>Investire</i>	238
- Securis Real Estate - <i>Investire</i>	239
- Securis Real Estate II - <i>Investire</i>	240
- Securis Real Estate III - <i>Investire</i>	241
- Sistema Bbc - <i>Investire</i>	242
- Social & Human Purpose - Comparto A - <i>Ream</i>	243
- Social & Human Purpose - Comparto C - <i>Ream</i>	245
- Soreo I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	248
- Spazio Sanità - <i>Investire</i>	250
- Sympleo - <i>Ream</i>	251
- Tintoretto - Comparto Akroterion - <i>Sorgente</i>	253
- Tintoretto - Comparto Apollo - <i>Sorgente</i>	254
- Tintoretto - Comparto Dafne - <i>Sorgente</i>	255
- Tintoretto - Comparto Giove - <i>Sorgente</i>	256
- Tintoretto - Comparto Vulcano - <i>Sorgente</i>	257
- Titania - <i>Ream</i>	258
- Tiziano - Comparto San Nicola - <i>Sorgente</i>	260
- Tiziano - Comparto Venere - <i>Sorgente</i>	261
- Toscanini - <i>Generali Real Estate</i>	262
- Veneto Casa - <i>Investire</i>	264
<b>6. L'industria dei fondi immobiliari in Italia</b>	<b>265</b>
6.1. Il settore nel suo complesso	265
6.2. L'evoluzione del sistema	267
6.3. L'industria dei fondi immobiliari retail in Italia	272
6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia	281
6.5. L'industria delle Siiq in Italia	283
6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia	287
<b>7. Il futuro prossimo del mercato immobiliare italiano visto dalle Sgr</b>	<b>290</b>
<i>Appendice 1 - Glossario</i>	<i>299</i>
<i>Appendice 2 - Recapiti Scenari Immobiliari e Studio Casadei</i>	<i>302</i>