

# I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

## RAPPORTO 2018



**Giugno 2018**

*Questo Rapporto è stato realizzato da:  
Scenari Immobiliari: Francesca Zirnststein 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*

Rapporto edito nel mese di giugno 2018

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
	DeA Capital Real Estate
	Generali Real Estate
	Investire
	Invimit
	Polis Fondi Immobiliari
	Prelios
	Ream
	Sorgente
	Torre



## INDICE

<b>Prima parte</b>	
<b>Fondi immobiliari e Reit in Europa e nel resto del mondo</b>	<b>1</b>
<b>1. Introduzione</b>	<b>1</b>
<b>2. I fondi immobiliari in Europa</b>	<b>7</b>
2.1. Andamento e prospettive	7
2.2. I fondi immobiliari nei principali Paesi europei	17
2.2.1. Francia	17
- Le Scpi	17
- Le Ocpi	19
2.2.2. Germania	21
- I fondi aperti	21
- I fondi riservati	25
2.2.3. Gran Bretagna	27
2.2.4. Svizzera	29
<b>3. I Reit</b>	<b>33</b>
3.1. Andamento e prospettive dei Reit nel mondo	33
3.2. I Reit in Europa	40
3.2.1. Andamento e prospettive	40
3.2.2. Le Siic in Francia	47
3.2.3. I Reit in Gran Bretagna	49
3.2.4. Le Socimi in Spagna	51
3.3. I Reit negli Stati Uniti	56
3.4. I Reit in Asia	62
<b>Seconda parte</b>	
<b>I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA</b>	<b>68</b>
<b>4. I fondi aderenti al Gruppo di lavoro di Scenari Immobiliari</b>	<b>68</b>
- Alpha - <i>DeA Capital Real Estate</i>	69
- Amundi Re Europa - <i>Amundi Re Italia</i>	72
- Amundi Re Italia - <i>Amundi Re Italia</i>	76
- Anastasia - <i>Prelios</i>	80
- Areef 1 Italy - <i>Prelios</i>	83
- Armilla - <i>Prelios</i>	86
- Asset Bancari - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	89
- Asset Bancari II - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	92
- Asset Bancari III- <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	95
- Asset Bancari IV- <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	98
- Asset Bancari V- <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	101
- Asset Bancari VI- <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	104
- Atlantic 1 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	107
- Atlantic 2 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	110
- Beta - <i>DeA Capital Real Estate</i>	113

- Caesar - <i>Axa Real Estate</i>	116
- Centro delle Alpi Real Estate - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	119
- Clarice Light Industrial - <i>Prelios</i>	122
- Clesio - <i>Castello</i>	125
- Consortium - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	128
- Cosimo I - <i>Castello</i>	131
- Delta - <i>DeA Capital Real Estate</i>	134
- Fedora - <i>Prelios</i>	137
- Il Ruscello - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	140
- Immobiliare Dinamico - <i>Bnp Paribas Reim</i>	143
- Italy Retail Fund - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	147
- Le Brughiere - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	150
- Likizo - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	153
- Neopolis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	156
- Nexus I - <i>Amundi Re Italia</i>	159
- Opportunità Italia - <i>Torre</i>	162
- Patrimonio Uno - <i>Bnp Paribas Reim</i>	165
- Polis - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	168
- Polis 3 - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	171
- Poliscare - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	174
- Primo Re - <i>Prelios</i>	177
- Star 1 - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	180
- UniCredito Immobiliare Uno - <i>Torre</i>	183
- Valore Immobiliare Globale - <i>Castello</i>	186
<b>5. Gli altri fondi aderenti</b>	<b>189</b>
- Aida - <i>Sorgente</i>	190
- Aristotele - <i>Fabrica Immobiliare</i>	192
- Augusto - <i>Castello</i>	194
- Core Multiutilities - <i>Ream</i>	196
- Core Nord Ovest - <i>Ream</i>	199
- Donatello - Comparto Bernini - <i>Sorgente</i>	202
- Donatello - Comparto Giacinto - <i>Sorgente</i>	204
- Donatello - Comparto Margherita - <i>Sorgente</i>	206
- Donatello - Comparto Michelangelo Due - <i>Sorgente</i>	208
- Effepi - <i>Generali Real Estate</i>	210
- Energheia - <i>Castello</i>	212
- Eracle - <i>Generali Real Estate</i>	214
- Etrusco Distribuzione - <i>Fabrica Immobiliare</i>	216
- Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - <i>Cdp Investimenti</i>	218
- Fil 1 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno - <i>Investire</i>	220
- Finurbe I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	222
- Fip - Fondo Immobili Pubblici - <i>Investire</i>	224
- Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - <i>Cdp Investimenti</i>	226
- Fpép - Fondo Polaris Enti Previdenziali - <i>Investire</i>	230
- Ft 1- Fondo Investimenti per il turismo - <i>Cdp Investimenti</i>	232
- Geras - <i>Ream</i>	234
- Giotto - <i>Castello</i>	236
- Green Star - Comparto Bioenergie - <i>Ream</i>	239
- Il Vignola - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	242
- Immobiliare Cà Granda - <i>Investire</i>	244
- Inarcassa RE - Comparto Uno - <i>Fabrica Immobiliare</i>	246

- Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - <i>Investire</i>	248
- Italian Trophy Assets - <i>Ream</i>	250
- J Village - <i>Ream</i>	252
- Mascagni - <i>Generali Real Estate</i>	254
- Megas - <i>Sorgente</i>	256
- Nabucco - <i>Sorgente</i>	258
- Pegasus - <i>Investire</i>	260
- Picasso - <i>Castello</i>	262
- Piemonte C.A.S.E. - <i>Ream</i>	264
- Priula - <i>Castello</i>	267
- Rea - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	269
- Sant'Alessio - <i>Sorgente</i>	271
- Scarlatti - <i>Generali Real Estate</i>	272
- Securis Real Estate - <i>Investire</i>	274
- Social & Human Purpose - Comparto A - <i>Ream</i>	276
- Social & Human Purpose - Comparto C - <i>Ream</i>	279
- Social & Human Purpose - 2 - <i>Ream</i>	282
- Soreo I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	284
- Sympleo - <i>Ream</i>	286
- Tintoretto - Comparto Apollo - <i>Sorgente</i>	289
- Tintoretto - Comparto Giove - <i>Sorgente</i>	290
- Tintoretto - Comparto Vulcano - <i>Sorgente</i>	292
- Titania - <i>Ream</i>	293
- Tiziano - Comparto Venere - <i>Sorgente</i>	296
- Toscanini - <i>Generali Real Estate</i>	297
<b>6. L'industria dei fondi immobiliari in Italia</b>	<b>299</b>
6.1. Il settore nel suo complesso	299
6.2. L'evoluzione del sistema	302
6.3. L'industria dei fondi immobiliari retail in Italia	307
6.4. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia	315
6.5. L'industria delle Siiq in Italia	317
6.6. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia	320
<b>7. Il futuro prossimo del mercato immobiliare italiano visto dalle Sgr</b>	<b>323</b>
<i>Appendice 1 - Glossario</i>	334
<i>Appendice 2 - Recapiti Scenari Immobiliari e Studio Casadei</i>	337