

I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA E ALL'ESTERO

RAPPORTO 2019



Giugno 2019

Si tratta di un Rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), escluse le citazioni giornalistiche, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI.

*Questo Rapporto è stato realizzato da:
Scenari Immobiliari: Francesca Zirnstein (prima parte) e
Studio Casadei: Gottardo Casadei, Francesca Spano (seconda parte)
Coordinamento redazionale di Graziella Gianquinto*

Rapporto edito nel mese di giugno 2019

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

<i>Prima parte</i>	
Fondi immobiliari e Reit in Europa e nel resto del mondo	1
1. Introduzione	1
2. I fondi immobiliari in Europa	9
2.1. Andamento e prospettive	9
2.2. I fondi immobiliari nei principali Paesi europei	19
2.2.1. Francia	19
- Le Scpi	19
- Le Ocpi	21
2.2.2. Germania	23
- I fondi aperti	23
- I fondi riservati	27
2.2.3. Gran Bretagna	29
2.2.4. Svizzera	31
3. I Reit	37
3.1. Andamento e prospettive dei Reit nel mondo	37
3.2. I Reit in Europa	44
3.2.1. Andamento e prospettive	44
3.2.2. Le Siic in Francia	49
3.2.3. I Reit in Gran Bretagna	51
3.2.4. Le Socimi in Spagna	54
3.3. I Reit negli Stati Uniti	60
3.4. I Reit in Asia	66
<i>Seconda parte</i>	
I FONDI IMMOBILIARI IN ITALIA	73
4. I fondi aderenti al Gruppo di lavoro di Scenari Immobiliari	73
- Alpha - <i>DeA Capital Real Estate</i>	74
- Amundi Re Europa - <i>Amundi Re Italia</i>	77
- Amundi Re Italia - <i>Amundi Re Italia</i>	80
- Anastasia - <i>Prelios</i>	84
- Areef 1 Italy - <i>Prelios</i>	87
- Armilla - <i>Prelios</i>	90
- Asset Bancari - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	93
- Asset Bancari II - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	96
- Asset Bancari III - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	99
- Asset Bancari IV - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	102
- Asset Bancari V - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	105
- Asset Bancari VI - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	108
- Atlantic 1 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	111
- Atlantic 2 - <i>DeA Capital Real Estate</i>	115
- Caesar - <i>Axa Real Estate</i>	118

- Centro delle Alpi Real Estate - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	121
- Clarice Light Industrial - <i>Prelios</i>	124
- Clesio - <i>Castello</i>	127
- Consortium - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	130
- Cosimo I - <i>Castello</i>	133
- Fedora - <i>Prelios</i>	136
- Il Ruscello - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	139
- Immobiliare Dinamico - <i>Bnp Paribas Reim</i>	142
- Italy Retail Fund - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	146
- Le Brughiere - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	149
- 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
5. Gli altri fondi aderenti	189
- Aristotele - <i>Fabrica Immobiliare</i>	190
- Augusto - <i>Castello</i>	192
- Canaletto - <i>Generali Real Estate</i>	194
- Core Multiutilities - <i>Ream</i>	195
- Core Nord Ovest - <i>Ream</i>	198
- Effepi - <i>Generali Real Estate</i>	201
- Energheia - <i>Castello</i>	203
- Eracle - <i>Generali Real Estate</i>	205
- Etrusco Distribuzione - <i>Fabrica Immobiliare</i>	207
- Fia - Fondo Investimenti per l'Abitare - <i>Cdp Investimenti</i>	209
- Fia 2 - <i>Cdp Investimenti</i>	211
- Fil 1 - Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Uno - <i>Investire</i>	212
- Finurbe I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	214
- Fip - Fondo Immobili Pubblici - <i>Investire</i>	216
- Fiv - Fondo Investimenti per la Valorizzazione - <i>Cdp Investimenti</i>	218
- Fpep - Fondo Polaris Enti Previdenziali - <i>Investire</i>	222
- Ft 1- Fondo Investimenti per il turismo - <i>Cdp Investimenti</i>	224
- Geras - <i>Ream</i>	226
- Giotto - <i>Castello</i>	228
- Green Star - Comparto Bioenergie - <i>Ream</i>	231
- Il Vignola - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	234
- Immobiliare Cà Granda - <i>Investire</i>	236
- Inarcassa RE - Comparto Uno - <i>Fabrica Immobiliare</i>	238
- Inpgi "Giovanni Amendola" - Comparto Unico - <i>Investire</i>	240
- Italian Trophy Assets - <i>Ream</i>	242
- J Village - <i>Ream</i>	244
- Mantegna - <i>Generali Real Estate</i>	246
- Mascagni - <i>Generali Real Estate</i>	247

- Pegasus - <i>Investire</i>	249
- Picasso - <i>Castello</i>	251
- Piemonte C.A.S.E. - <i>Ream</i>	253
- Priula - <i>Castello</i>	257
- Rea - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	260
- Scarlatti - <i>Generali Real Estate</i>	262
- Schubert - Comparto Uno - <i>Generali Real Estate</i>	264
- Schubert - Comparto Due - <i>Generali Real Estate</i>	265
- Schubert - Comparto Tre - <i>Generali Real Estate</i>	266
- Securis Real Estate - <i>Investire</i>	267
- Segantini - <i>Generali Real Estate</i>	269
- Social & Human Purpose - Comparto A - <i>Ream</i>	270
- Social & Human Purpose - Comparto C - <i>Ream</i>	273
- Social & Human Purpose - 2 - <i>Ream</i>	276
- Soreo I - <i>Polis Fondi Immobiliari</i>	278
- Sympleo - <i>Ream</i>	280
- Titania - <i>Ream</i>	283
- Toscanini - <i>Generali Real Estate</i>	286
6. L'industria dei fondi immobiliari in Italia	288
6.1. Il settore nel suo complesso	288
6.2. Gli immobili rappresentativi	291
6.3. L'evoluzione del sistema	301
6.4. L'industria dei fondi immobiliari retail in Italia	307
6.5. L'industria dei fondi immobiliari riservati in Italia	315
6.6. L'industria delle Siiq in Italia	317
6.7. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia (IBI)	320
6.8. L'industria delle Società immobiliari quotate in Italia (FTSE AIM)	323
7. Il futuro prossimo del mercato immobiliare italiano visto dalle Sgr	325
<i>Appendice 1 - Glossario</i>	335
<i>Appendice 2 - Recapiti Scenari Immobiliari e Studio Casadei</i>	338