

MIPIM 2015

di Paola G. Lunghini

Tricolore alla francese con molta mezzaluna

Il MIPIM c'è da 26 anni ma non solo non li dimostra ; direi anzi che vieppiù dimostra la sua utilità. Anzi, la sua indispensabilità. Aldo, amico mio, lo so che a questo punto smetterai di leggermi e comincerai a trovarmi antipatica. Ma, credimi, è così che la penso. Penso che , nonostante noi si viva nel mondo di fb, dei selfie e di altre “fittizierie”, le Fiere siano ancora quanto di meglio si possa avere inventato per il business, soprattutto per certi settori economici. Certo, occorre saper innovare, trovare ogni volta qualcosa di diverso da proporre : possibilmente precedendo la domanda. Ascoltare i segnali deboli prima che diventino forti.

Segue a pag. 2



La Tower Libeskind al centro del complesso “Złota 44” a Varsavia

Ma questa è una ovvietà che vale per tutto e per tutti, e non solo perchè le Business Schools of Administration l'hanno scoperta già molti decenni orsono.

Riflettevo su ciò, mentre l'autostrada che per la 26a volta mi portava - come ogni anno a marzo - da Milano al Palais des Festivals di Cannes scorreva lenta sotto le ruote dell'auto. (Eh, sì, perché i lavori in corso che sempre più affliggono la Milano-Ventimiglia, nonchè pure l'Autostrada in Francia - con quegli odiosi caselli che ancora ti chiedono ogni tanto quel piccolo pedaggio, 2 euro e 30, 1 euro e 50, 3 euro ...- non ti permettono certo, limiti di velocità a parte, di "correre". Ma il tempo è splendido e il paesaggio dolce e magnifico; così, anche se hai i nervi, ti passa; non vedi l'ora di arrivare sulla Costa Azzurra; di lasciarti alle spalle gli strascichi dell'inverno; e di respirare il profumo di primavera della Croisette).

Chissà cosa avranno questa volta inventato "quelli della Reed MIDEM", pensavo, al di là - ça va sans dire - di tutta la esasperazione tecnologica, dell'esageratamente intenso programma convegnistico, etc etc: tutta roba che agevolmente si trova su www.mipim.com. Tutta roba di cui l'efficientissimo Ufficio Stampa del MIPIM per tempo e tempestivamente informava "noi giornalisti": che come è noto siamo pigri da morire e cerchiamo sempre più la "pappa fatta".

La rivelazione arriva subito, al momento della registrazione (e mi diverte molto l'idea che quasi nessuno dei partecipanti italiani, anche "storici", se ne sia accorto): è il "tricolore alla francese"! Il red carpet non è red, ma **BLU**. La moquette nel Palais e negli altri padiglioni non è come da sempre di color rosso violetto, ma è in assoluto e per la prima volta **BIANCA** (per fortuna il tempo è stato sempre bellissimo, se no sai che disastro !!!), e dà un senso di leggerezza e di "fresco". E contribuisce ad esaltare l'architettura degli stand, che sono molto ma davvero molto più belli che in passato.

Last but not least, le borse che vengono date a tutti i partecipanti, sponsor la banca Berliner Sparkasse, non sono più nere (o verde CBRE) ma di uno squillante e rinvigorente color **ROSSO**.

Beh, come innovazione non è davvero poco. Nelle SPA (intese come luoghi di wellness) si

chiamerebbe cromoterapia.

Noto immediatamente, anche, che il sistema di aerazione - nel Palais - è migliorato. L'aria, al livello -1, è meno pesante, e non mi dà il consueto immediato mal di testa del passato.

Ora mi attendo, per la prossima edizione del Salone (15-18 marzo 2016) anche un po' di marketing olfattivo: che a seconda dell'ora potrebbe passare dal profumo del pane fresco e del caffè appena tostato a quello del basilico, e via via cantando sino a qualche goccia di Chanel N°5 verso sera. Sarebbe irresistibile.

Mi sembra di essere precipitata dentro alla "La chanson de vieux amants". Per venire qui a Cannes nella mia vita ho fatto mille valige. E negli ultimi mesi mille volte mi sono chiesta «ma che senso ha tornare ancora una volta al MIPIM?». Ho da un pezzo i capelli grigi, la salute non è più tanto buona, le energie irrimediabilmente calano. Sarà una fatica spaventosa che poi dovrò pagare.

Cosa diavolo poi scriverò, dopo aver fatto già l'Enciclopedia del MIPIM in 25 volumi?

Ma poi penso che «mais c'est toujours la tendre guerre».

Eccomi allora ancora qui «emportés par la foule qui nous traîne (circa 22 mila persone, provenienti da una novantina di Paesi, ndr), et perdue parmi ces gens qui me bousculent. Étourdie, déséparée, je reste là. Quand soudain, je me retourne, il se recule, et la foule vient me jeter entre ses bras».

Incontro molte centinaia di persone in poche ore, moltissimi italiani e moltissimi stranieri. Faccio interviste "esclusive". Vado a press conference, convegni, cocktail.

La Croisette pullula di party serotini (il più "bello" e raffinato è, come sempre, quello delle nostre **Generali**; ma mi resta impresso quello di **PwC**, sulla spiaggia: "nero" di gente, se ci buttavi uno stuzzicadenti non trovava posto.

Nonostante qualche problema ancora di zoppia (a causa di un infortunio alcuni mesi orsono) vado pure a qualche party sugli yacht. Vado, come tutti gli anni da molti anni, al Breakfast Meeting della tedesca **Union Investment** (che proprio a Cannes ha dato il via ai festeggiamenti per il proprio 50° compleanno. Gemella, come data di nascita in-

tendo, è la anche tedesca **ECE**).

Visito il bellissimo pavillion dell'**Olanda** («dans le port d'Amsterdam»). Peccato che sia mattino presto, e non c'è nessuno a darmi retta.

Et maintenant: c'era a Cannes anche il Sindaco di **Rotterdam**, che si chiama Ahmed Aboutlabet: se per caso avete letto "Sottomissione", di Michel Houellebecq, siete indietro.

Incontro in quattro giorni una quantità di persone da stordire chiunque.

Mi diverto da pazzi nell'area degli scandinavi dove, tra le altre cose, fa la sua comparsa Bjorn Ulveus (sissignori, uno dei mitici e miei adorati ABBA !!!), non in veste di cantante ma di investitore immobiliare («da pop singer pensionato, bisogna pur aver qualcosa da fare»), insieme alla European Commissioner Elzabietta Bienkowska.

Faccio anche po' di amicizia con i giapponesi (per la prima volta, il 20 e 21 maggio prossimi, è a Tokyo il "**MIPIM Japan**").

gliato, qui succede un caso diplomatico (mi viene da ridere a pensare agli innumerevoli, fastidiosi e inutili controlli di sicurezza – sicurezza? - che la Reed MIDEM ha messo in piedi già da anni. Ti costringono ad aprire la borsetta o la delegate's bag ogni volta che entri, danno una occhiata e via. Ci potresti portare, se volessi, di tutto: e nessuno se ne accorgerebbe. Ridicolo).

La quale Russia («Ne me quitte pas») era quest'anno in tono molto minore. E altro non dico perché è inutile: le questioni geopolitiche sul tappeto le conosciamo, si fa per dire, tutti.

Grande spolvero, invece, per la **Turchia**.

Un doppio pavillion con meravigliosi plastici (da far invidia a quelli, pur strepitosamente bellissimi, degli Emirati Arabi). Sponsor pure dell' "Opening Cocktail".

NOTA: Come tutti sanno, io sono l'unica persona italiana che vanta la partecipazione a 26 MIPIM su 26 edizioni del Salone.



A Cannes, tra gli innumerevoli ministri e sindaci di infiniti Paesi (che hanno preso parte a riservatissimi lunch e riservatissime riunioni) c'è anche il Governor di Tokyo, che si chiama Yoichi Masuzoe, e ha un aspetto molto simpatico.

Tra gli incontri riservati agli investitori istituzionali scopro con piacere la presenza del nostro Marco Plazzotta: che, come nella community è ben noto, si occupa degli investimenti immobiliari prossimi venturi di Poste Vita.

Osservo che nel Palais, divisi solo da un corridoio, ci sono gli stand dell' Ucraina e della Russia. Oddio, se uno fa un passo avanti sba-



Dal 1990, tutti gli anni ininterrottamente e appassionatamente. Non è stato sempre facile ma «Non, Je ne regrette rien».

Italia al MIPIM: poche ombre e molte luci.

Circa 300 tra enti e società, con circa 700 partecipanti : sono stati questi i numeri dell' Italia al MIPIM. Una presenza in crescita rispetto all' edizione 2014, confermata da Filippo Rean, Direttore della Divisione Real Estate di Reed MIDEM, organizzatrice del Salone immobiliare più famoso del mondo. Chi c'era? Beh, la risposta è facile: quasi tutti i rappresentanti della top community, con ben poche assenze. Ad esempio mancavano (come al solito) le banche, al punto che UniCredit ha scelto di "comparire" come UniCredit Bank AG, e con staff tutto tedesco. Manomale che c'era la "solita" Aareal Bank (branch di Roma) a bilanciare un poco le cose...

Non numerosa come si potrebbe pensare la partecipazione delle SGR.

Scarsamente rappresentata l'Accademia.

In compenso, si sono visti moltissimi avvocati e numerosi architetti: profumo di business in arrivo.

Tra gli espositori, anche alcuni ormai tradizionali supplier (come **Graniti Fiandre**, **Ceramiche Refin**, e **Casalgrande Padana**). Alcune società newcommer (come **Nazca Real Consultant**, exhibitor nello spazio denominato " Innovation Forum").



Il clou della presenza italiana, comunque, era l' "Italian Pavillion": con **ITA-Italian Trade Agency**, **Ministero dello Sviluppo Economico** e **ANCE** come sponsor (e con il supporto di **CDP**, **Regione Marche**, **Centro Estero Internazionalizzazione Piemonte**,

Invest in Tuscany e **Trentino-Italia**) vi si è appoggiato quasi l'intero sistema associativo immobiliare italiano, con una vera e propria raffica di associati. "Italy is back", recitava l'insegna.

Con una certa sorpresa, raccolgo – al mio arrivo allo stand, carino e magnificamente localizzato, by the way – un leaflet che contiene un fitto programma di presentazioni in inglese : una maratona che si concluderà la sera del 12 marzo con tanto di "aperitivo italiano". Peccato che il leaflet ut supra fosse di recentissima stampa, e quindi alla Stampa non era per tempo pervenuto...

Tra i presenter, anche alcuni "grossi nomi" che sono intervenuti anche ad altri convegni "italiani" (lì parlando in italiano): fra tutti, Carlo Calenda, Viceministro dello Sviluppo Economico, Piero Fassino, Sindaco di Torino, Giovanni Paviera, Head of Real Estate di CDP, e Isabella Bruno Tolomei Frigerio, Presidente del **Gruppo Condotte**.

Insomma, per la prima volta - in 26 anni di MIPIM !!! - si è tentato di fare un "Sistema Italia". Pur in un bailamme organizzativo che ve lo raccomando, l'esito è stato abbastanza positivo (se non altro, lo stand era sempre piuttosto affollato , anche se con un pubblico molto mobile). Ma - e sono parole udite con le mie orecchie - gli operativi degli enti sponsor «non sapevano che il MIPIM fosse così». Bastava chiedere, dico io !

Ma non è questa l'unica "battuta". Sentite quest'altra:

-Mi pare che quest'anno ci sia meno gente, mi osserva nel corso del Salone un interlocutore che conosco ma di cui non rammento il nome.

-Ne ha "fatti" molti, di MIPIM?, gli chiedo cortesemente.

-No, è la mia prima volta, è la risposta. Roba da non credere!

Del "Convegno Chiomenti" si dice qui in altra pagina.

Molto affollato, gente in piedi, è apparso (anche perché la Sala utilizzata è piccina assai) l'incontro organizzato da il QI. Ragazzi, l'anno prossimo prenotatene una più capiente!

Del "Real Property Legal Forum" presentato dallo Studio Legale Cocuzza nulla so, perché ahimè non ho potuto presenziarvi (chiedo pubblicamente venia agli amici). Comunque, il tema era "Revolution in Italian non residential leases".

Bene, tra un convegno e l'altro c'è stato an-

che l' "Italian networking lunch", offerto da ITA e ANCE. Un buffet lunch solo con finger food, ma solo a inviti. E dunque con bella gente, tra cui – udite udite – anche investitori internazionali.

Anche questa volta **JLL** ha offerto un ben frequentato "Italian Cocktail" a bordo del proprio yacht. Grazie, Pierre Marin, per il sempre graditissimo invito.

Ospitalità alla grandissima allo stand di **Prelios** che, anche quest'anno, ha offerto alla community uno stream continuo di squisito food&beverage, culminato nell'affollatissimo lunch del giorno 11 marzo.



Gli altri exhibitor. Tra le presenze tradizionali (ad esempio **GVA Redilco**, **Interna Real Estate**, **Palladium Group** e **REAG**) spiccava quest'anno lo stand di **World Capital**, localizzato (immagino con violentissima spesa) addirittura lungo la "spina" del Palais des Festivals: ricco di cordialità, simpatia, e di deliziosa ospitalità. Un Bravissimi ad Andrea Faini, Marco Clerici e a tutto lo staff!

Ospitalità alla grande anche nella vasta e soleggiata terrazza di **IDeA FIMIT –Innovation Real Estate**, presente tutto lo scatenato top management. Certo, per Lele Caniggia (AD della SGR) deve esser stato un sacrificio non da poco stare lì, al pur bellissimo stand: di solito al MIPIM ci veniva con la sua barca, e là tutto il tempo stava...

Anche lì, alla presenza di tutto il top management del Gruppo.

Strette di mano, abbracci, chat: il bello del MIPIM è che, non appena si varca la frontiera, ci si sente "all'estero" (figuriamoci) e si diventa apparentemente tutti amici. Il giorno successivo, infatti, proprio sulla terrazza di Prelios entravo in compagnia di Carlo Alessandro Puri Negri (ora Presidente di **Aedes**, e by the way in ottima forma). Ma dico, avete presente che significa una cosa così?

Stand ahimè defilato per **Fondazione Fiera Milano**. Assenza pressocchè assoluta, ufficialmente, della città di Milano e del relativo EXPO: che tristezza.

Alla scoperta di newcommer e di curiosità tra stand e sale convegni; e alla ricerca dell' "Italian recovery" attraverso conferenze stampa e interviste.

Appena arrivata al Palais des Festivals dove da poche ore (è il 10 marzo) si è aperto il MIPIM, mi precipito allo stand del **Montenegro**, che al Salone di Cannes ci viene già da anni. Lì infatti parlerà tra poco il Ministro dello Sviluppo Sostenibile e del Turismo, Branimir Gvozdenovic. Paese multi-etnico con appena 620 mila abitanti, ma con 73 chilometri di spiagge e cinque Parchi (uno dei quali comprende il famoso Lago di Scutari). Corporate income tax 9%.

Quasi cinque miliardi di capitale attratti in pochi anni (dal 2007 al 2014) dall'estero, e precisamente da 107 Paesi, diretti quasi tutti verso la lodging industry e il real estate turistico.



«Stiamo investendo in questo periodo circa 100 milioni di euro in nuove infrastrutture, e puntiamo sul turismo a 4 e 5 stelle» ha affermato il Ministro il quale – nella sua presentazione - era affiancato da un gruppo di developer locali, tra cui il CEO di “Lustica Bay”: un up-market settlement da un miliardo di euro, con otto alberghi, 1.600 appartamenti, 750 ville, campo da golf, e due marine. E altre facility.

Quanto ci vuole, con un buon motoscafo, a raggiungere il Montenegro dalle coste pugliesi? Due ore?

È uno degli Stati mignon d'Europa, stretto tra Francia e Spagna, circa 90 mila abitanti (generalmente multilingue e “cosmopolitan”) in tutto, e per giunta con lunga opaca fama di paradiso fiscale. Ma adesso **Andorra**, economia in crescita, una normativa fiscale e autorizzativa rivoluzionata a partire del 2012 e avviata verso la trasparenza e la sicurezza (mantenendo comunque la “convenienza”, alias “low tax country”), e bellezze naturali da vendere, si propone - forte di circa otto milioni di turisti all'anno - anche agli investimenti produttivi e immobiliari “corporate”.

E' vero, il turismo pesa per il 60% del prodotto interno, ma ci sono eccellenze (nell'health & wellness, nelle IT e nell'education) che si vuole coltivare e incrementare.

Allo scopo, Andorra si è presentata quest'anno, per la sua prima volta, al MIPIM: forte della presenza di un Ministro per il Turismo e Ambiente, M.I. Francesc (sì, proprio Francesc, ndr) Camp Torres che sembra davvero sapere come si fa a porgere a una platea i plus del piccolo Principato. E di un Segretario di Stato per la Diversificazione Economica, Josep M. Missè Cortina il quale, oltre a esprimersi in un inglese eccellente, mi ha promesso a breve alcuni dati sul (sia pure per ora modesto) interscambio commerciale con l'Italia.

Sintesi: eravamo un'economia “closed”.

Ora – dopo un decennio di importanti investimenti in infrastrutture che avrebbero dissanguato chiunque - siamo vicini al pareggio di bilancio. Basta con l'essere una “financial square” su base fiscale, siamo il Paese ideale – a due ore d'auto da Tolosa e da Barcellona ma i voli privati, nel nostro

piccolo aeroporto, possono già atterrare - per chi cerca lifestyle e privatezza di vita. No paparazzi, e criminalità zero. Per chi vuole investire, la AGIA (la locale Associazione degli agenti immobiliari, sono circa 200) è a disposizione, nella Capitale e nelle belle montagne.

NOTA, prima di procedere. Anche se qualche presenza istituzionale italiana “di rango” in passato c'è stata (ricordo in particolare, nel 2009, l'allora Sottosegretario di Stato alla Difesa, Guido Crosetto, che pensava di “vendere” a Cannes gli immobili della Difesa, suscitando molto interesse e sollevando molte speranze ma dimenticando che le procedure erano di là da venire), noi ci abbiamo messo 26 anni per portare a Cannes una personalità di vero rilievo politico, e pure capace (dicono).

Questi staterelli, d'accordo che sono piccini, partono invece subito buttando nel mare magnum del MIPIM il loro miglior ministro. Se sa nuotare nuoterà. Meditate, gente, meditate...

Un salto allo stand di **Barcellona**, dopo Andorra, si impone. Qui siamo in una altra dimensione: la capitale della Catalogna ha presentato a Cannes la bellezza di 24 nuovi progetti, tra cui “Parc de L'Alba”, una collaborazione da 130 ettari tra la città e la regione nord orientale spagnola, che si vuole dedicare a Parco della Scienza, ma che dovrebbe contenere anche residenze, un hotel, e strutture al servizio della vicina Università Autonoma. Intorno a me non si fa che parlare di “disruption”, ovvero dissoluzione, disgregazione etc («digital technology is disrupting all sectors of business»). E ci si interroga sulle prossime elezioni in UK, e se e come esse impatteranno o meno sul property market della Capitale. Lascio le auguste riflessioni e torno al “back to basic”. Vado cioè allo stand di Grenoble dove (tra un assaggio dei migliori formaggi delle Alpi, selezionati dal più celebre “Ouvrier de France”, Bernard Mure-Ravaud, campione del mondo dei “fromagers”, accompagnato dal cocktail “Chartreuse”, inventato da un famoso Bartending Master), spicca un progetto «located on a 250 acre site, Grenoble Peninsula is one of the largest public-private investments in France: €1.3 billion invested over 15 years. Worn by the city of Grenoble, the urban program aims to

establish a Campus Innovation integrated district to the city, in the heart of the urban area with all urban functions and services. The philosophy of the project is based on diversity, integral development, ensure the success of a true “living” mixed use with the ability to work, study, housing, living, social diversity, with social housing and in home ownership, student housing, family»).

Nuovi progetti. Sarei tentata di tornarci, a Grenoble, nel primo pomeriggio (c'è una Press Conference); ma in quel mentre incontro il celebre architetto Daniel Libeskind che, con signora e press manager, sta andando a una presentazione tutta “polacca”: egli del Paese è originario.

Cordialissimi saluti con l'archistar, e cambio di programma: rotta dunque su **Varsavia**, per la presentazione della Torre di “Złota44”, development su cui Libeskind ha apposto la sua personale supervisione. La Torre ha 192 metri di altezza, 52 piani, e 287 residenze di lusso su 37 mila metri quadrati (in questa fascia di mercato sono stati investiti a Varsavia, nel solo 2014, circa 300 milioni di euro). Del progetto, pensate, ne avevo sentito parlare per la prima volta in occasione di una mia visita nella Capitale della Polonia nel 2006. Ab ovo, dunque.

Presentata ora in anteprima a Cannes, la commercializzazione della Torre prenderà ufficialmente il via il prossimo 15 aprile. Le prime consegne delle super unità residenziali sono previste entro il 2016. I developer sono Amstar (società internazionale di investment manager) e la quotata polacca BBI Development.

Lione: lì i progetti sono numerosi (moltissimi sono raccolti nella bella pubblicazione “Only Lyon”) e l'ospitalità sontuosa. Ne approfitterò ampiamente l'ultimo giorno di visita al Salone: sin quasi all'ultima ora, a questo stand si potevano degustare bellissimi vini, squisiti formaggi e altre piccole delizie.

Bravissimi, è così che si fa! Non come quelli che già la penultima sera della manifestazione sgombrano lo spazio espositivo lasciando solo la pura installazione e un cumulo di cartacce, bottiglie vuote e piante appassite. (D'accordo che la carta è riciclabile, e che il trasporto costa, ma mi piacerebbe sapere quante centinaia di migliaia di euro di pubblicazioni – tra quotidiani, periodici, libri, “edizioni speciali”, depliant, brochure, report, etc, non raccolti dai MIPIMer - vanno al macero al termine del Salone. Che tristezza...)



La Torre Libeskind al centro del complesso “Złota 44” a Varsavia

Non troverete, nella sezione Italy della MI-PIM Guide, la presenza di **Palladium Group**, società che fa parte del nucleo storico degli exhibitor italiani, anche se in realtà è una vera e proprio multinazionale con sedi e operazioni in UK, Francia, Svizzera, Germania, Belgio, Olanda, USA, Dubai e Saudi Arabia (SE&O, si capisce).

Per forza, è registrata come exhibitor UK (Palladium EEIG Group, Londra).

E allora andiamo a salutare i signori di Palladium Group, Cesare e Fiorenza Rancilio, e Alessandro Pomini. Palladium, che è un grande player, se ne sta sempre un po' defilato e per questo assai mi piace.

Mai una partecipazione in inutili pubblici convegni o simili ma, a Cannes, tavolini sempre dedicati a business conversation.

today HafenCity from free-port restrictions and open it up for development.

The result is an urban regeneration project in which Hamburg's old port warehouses have been replaced with new districts.



Between now and 2025, a district rich in maritime history covering 157 hectares (including 28 hectares of public space, such as parks, squares and dockside promenades) is taking shape in the heart of Hamburg city centre, which will see its area grow by 40%. Development is booming: to date, 56 projects have been completed (representing 1.2 million m² of floor area) and a further 49 projects are currently planned or under way. Upon project completion, over 3.5 million m² of floor area will have been created for a variety of uses: business space to support more than 45,000 jobs, housing for some 12,000 people, and shops as well as cultural, leisure and tourism infrastructure».

Amburgo sta vivendo un momento stellare. «The property sector is thriving: in 2014, the transaction volume reached €3.82 billion, an increase of 43% compared to 2013, already an excellent year. This figure is also 44% higher than the ten-year investment average and just shy of the record volume set in 2006. Interest from foreign investors has grown astonishingly over the past 12 months: while foreign investment represented 28% in 2013, it almost doubled to 44% in 2014. Among the most spectacular investments is the sale of “Überseequartier Sud” (located at the heart of HafenCity) to Unibail-Rodamco, which in 2017 will see €860 million invested in the purchase of land and the construction of shops, homes and offices.



Lascio il mio collaboratore, Francesco (che è ingegnere ambientale) a disquisire con l'esperto di ambiente della Società, con particolare riferimento a un progetto residenziale “sostenibile” da oltre 30 mila metri quadrati di SLP a Milano (“Kennedy Ecodistrict”). I due si lanciano a parlare di biomasse, cosa di cui io nulla capisco, e vado altrove.

Ad Amburgo, allora, che tra la città della Germania è, insieme a Berlino, la mia prediletta! C'è una presentazione sullo stato di avanzamento di “HafenCity”, con il CEO della società che gestisce questa vera e propria città nella città. («Lying at the heart of Hamburg, HafenCity is currently the largest inner-city urban development project in Europe, and a model for other waterfront cities in Europe.

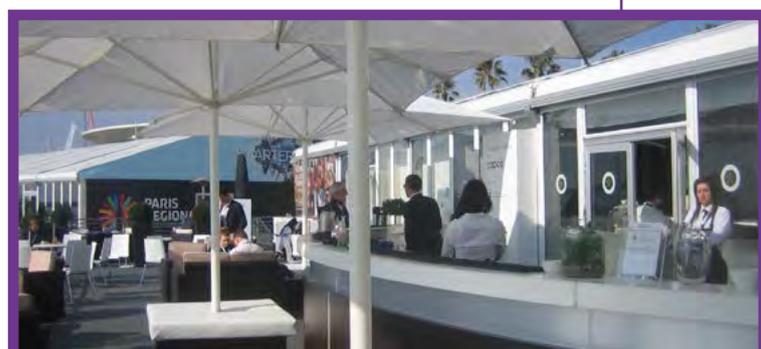
With the founding of the European Union, greater free trade and increasing globalisation, it was thought best to remove the area that is

Similarly staggering is the sale of five buildings in “Überseequartier Nord” to American group Hines for an estimated €235 million. Not to be outdone, Swedish pension fund Cityhold can boast the acquisition of Atlantic Haus and its “Burstah” office complexes for over €200 million».

E visto che siamo su grandi numeri, perché non fare un salto allo stand di **Londra**? È venerdì mattina, l'ultimo giorno della Fiera e forse qualcosa si riuscirà a vedere (negli scorsi giorni la folla nel grande padiglione esterno al Palais era tale che non si riusciva neppure a entrare).

cesco e io accettiamo di buon grado la gentile offerta di un Bloody Mary accompagnato da tartine al salmone (vezzosa l'idea di servire un siffatto beveraggio alle 10 del mattino, vero? Dev'essere un omaggio alla Scozia...). C'è un sole splendido, il cielo è blu e il cocktail è buono. Un momento di relax dopo giornate intensissime, ma ora ci attende l'ultimo compito: il “safari fotografico” agli stand ormai vuoti e dunque ben visibili. Anche questo è MIPIM...

La prima tappa è da **EMAAR Properties**, che vuol dire soprattutto Dubai. Impossibile non lasciarsi affascinare dai meravigliosi plastici esposti nel vasto stand.



Le due foto qui sotto ben esprimono il concetto. Su tutto troneggia, come è ovvio, la “Burj Khalifa” (il grattacielo più alto del mondo, che al proprio interno ospita l’“Armani Hotel Dubai”: a fine 2014 era stato acclamato “World’s Leading Landmark Hotel” ai 2014 World Travel Awards.

(«Every aspect of the hotel’s design and service offerings has been designed and planned by Giorgio Armani - from the bespoke furnishings to restaurant menus and in-room amenities»).

La scelta si rivela ottima: tra le documentazioni raccolte, c'è anche una stringatissima pubblicazione, “London, your guide to over 250 available commercial properties” sponsorizzata dalla City of London che, appunto, presenta tutta la attuale offerta di grandi uffici e industrial in vendita e in locazione nella area della Central London. Questo “Register”, quadrimestrale, viene inviato regolarmente a circa 10 mila occupier, tra cui le “Times top 1.000 UK companies”, e a tutti gli agenti immobiliari che operano lungo il Tamigi.

Comodamente seduti sulle poltroncine di midollino della bella e vasta terrazza eretta proprio sulla spiaggia della Croisette, Fran-



Certo, noi codesti giocattoli immobiliari non li abbiamo, ma fortunatamente il nostro mercato investment (con ciò intendendosi Milano e Roma) è di nuovo considerato importante, impossibile non esserci. Lo hanno confermato al MIPIM molti player, tra cui Allianz Real Estate, la quale ha presentato – in conferenza stampa, presente anche Mauro Montagner, CEO Southern Europe Branch – i numeri 2014 (totale AUM 33,1 billion, di cui 4,2 di nuovi investimenti, letting rate 95,7 %, total area let nel 2014 pari a 412 mila metri quadrati); e le strategie al 2018, che prevedono una diversa asset allocation, per quanto riguarda sia gli asset che la ripartizione geografica, con spinta sull'Asia Pacific. Ma all'Europa sarà ancora dedicato l'80% del portafoglio. E nel vecchio continente l'Italia è il terzo mercato. In pipeline, comunque c'è la dismissione del residenziale (è stata annunciata la vendita di un "resi portfolio" di 144 unità in Italia, a favore dell'acquisizione di un "prime retail asset" a Milano, per il quale si attende conferma).

E favorevole all'Italia è anche Nathalie Charles, dal 2013 Head of Asset Management and Transactions for Southern Europe di AXA Real Estate, AUM 54 miliardi di euro a livello globale. Nel solo 2014 AXA RE ha investito nel Sud Europa oltre 500 milioni di euro, tra cui spicca un portafoglio retail&leisure in Italia (il Fondo "Olinda", acquisi-

to con Apollo) che così oggi, in termini di location - dati gli investimenti precedentemente effettuati - pesa per il 2% del globale. «Noi siamo allo stesso tempo pioneers&leaders» mi dice, con felice espressione, Nathalie: che guarda in primis al nostro retail real estate, ma anche ad altre tipologie. E soprattutto a Milano e Roma.

Quando le faccio osservare che tutti gli investitori internazionali sembrano dimostrare nei nostri confronti lo stesso tipo di appetito, la top manager (che vanta 25 anni di esperienza nel real estate&finance, ma che vede con interesse, ora, un molto maggior equilibrio tra finanza e immobiliare rispetto allo strapotere, pre-crisi, della finanza) sorride: «But we are strong ...».

Strong.

Ci rifletto.

Nei primi anni del MIPIM, le donne si contavano sulle dita di una mano. E donne di potere non ve ne erano quasi.

Oggi ve ne sono molte.

Nathalie è una donna di potere.

E oggi nel Management Board di AXA Real Estate (sei componenti) siedono due signore: che si chiamano Anne Kavanagh, Global Head of Asset & Transactions, e Isabelle Scemama, Head of Funds Group & CEO of AXA REIM SGP.

L'aurora dalle rose dita.

mipim[®]
The world's property market

15-18 MARCH 2016

MIPIM 2015

di Francesco Tedesco

Anche l'Italia si prepara al recovery: ecco come, secondo il "Convegno Chiomenti"

Così come il MIPIM è l'evento a cui tutti gli esponenti della real estate community non possono mancare, la conferenza organizzata dallo Studio Legale Chiomenti il 12 marzo è stata l'appuntamento del MIPIM che nessuno tra gli italiani presenti ha voluto lasciarsi sfuggire: intitolato quest'anno "Italian Real Estate: Back to the Essentials", l'incontro ha come da tradizione fatto il punto sullo stato di salute del mercato immobiliare italiano. Grandissima dunque la partecipazione di pubblico, merito anche della presenza nella "Red Room" del Palais des Festivals del Viceministro dello Sviluppo Economico, Carlo Calenda. Questa visita è stata una novità molto apprezzata dagli operatori italiani e ha sicuramente aiutato a portare l'Italia sotto i riflettori di tutto il MIPIM e della comunità internazionale.

«È la prima volta che partecipo al MIPIM» ha esordito Calenda «penso che il "fare sistema" promosso da ANCE (si veda la foto qui, cfr) sia riuscito molto bene, anche se appare evidente che la distanza che abbiamo con il Real Estate in altri Paesi - basti solo guardare alla grandezza e alla qualità dei padiglioni di Londra, Parigi e Istanbul - rimane siderale».

«Oggi l'80% degli investimenti nel real estate italiano (che sono stati pari a circa 5 miliardi di euro nel 2014, ndr) arrivano dall'estero ed è quindi fondamentale dotarsi di strumenti fiscali e finanziari per continuare ad attrarre gli investitori esteri evitando il più possibile di chiudersi su se stessi. È quello che abbiamo cercato di fare con la riforma delle SICAV e delle SIIQ». A questo proposito il Viceministro, ricordando anche che il motore dello sviluppo risiede nelle nostre città, ha sottolineato l'eccellenza della città di Torino, che ha saputo innescare un percorso virtuoso di rinnovamento urbano e di rilancio a livello internazionale testimoniato dalla stessa presenza a Cannes. «Torino è la prima esperienza di quello che vorremmo riproporre anche a livello nazionale» ha detto Calenda, che si è poi stupito di come «una città come Milano

non sia presente al MIPIM, visti i numerosi progetti che la riguardano».

«È chiaro che oggi c'è un ritorno di interesse sull'Italia da parte degli investitori esteri, ma dobbiamo essere consapevoli che manca ancora un ragionamento di fondo per fare del Real Estate un vero settore industriale trainante per il Paese, come invece vorremmo che diventasse» ha concluso Calenda, auspicando di vedere l'anno prossimo al MIPIM una maggiore presenza italiana sia in termini di progetti, che di società ed enti territoriali.

Se questo sarà possibile, potrà dirlo solo il futuro. Di certo, la "frizzantezza" delle giornate del MIPIM ha lasciato un sentiment positivo in molti operatori. Diversi si chiedono se il settore si trovi effettivamente di fronte all'aprirsi di un nuovo ciclo.

Come ha efficacemente illustrato Andrea Boltho, già docente dell'Università di Oxford «dopo 14 trimestri di recessione, è giusto che per il 2015 ci si attenda finalmente la ripresa: oggi è più veritiero che si potrà effettivamente uscire dalla crisi sia perché le politiche di austerità sono state ridimensionate, sia perché l'Euro è calato molto rispetto al dollaro. È vero tuttavia» ha spiegato Boltho «che l'uscita della Grecia dalla moneta unica potrebbe far andare in tilt i mercati finanziari europei esattamente come avvenne ai tempi dello scandalo Lehman Brothers. I nostri modelli prevedono che questo, per l'Italia, vorrebbe dire rimanere in una fase di recessione». Rimane dunque una certa incertezza all'orizzonte, ma è giusto rilevare che si intravede una via di uscita, una luce in fondo al tunnel. Secondo il Professore «forse non sarà proprio una real "estate", ma ci sono tutti i presupposti per vivere una real "primavera"». Tutti pronti, dunque, per la ripartenza.

Il Sindaco di Torino, Piero Fassino, ha subito confermato che esiste un progetto pilota con il Governo per estendere l'esperienza positiva del capoluogo piemontese anche ad altre città. «Negli ultimi vent'anni Torino si è trasformata da città con una sola vocazione industriale a città polifunzionale con centri di eccellenza nella ricerca, nella tecnologia, nella cultura e nella conoscenza. Questo passaggio è potuto avvenire anche grazie ad una trasformazione urbana importante che ha interessato circa 10 milioni di metri quadrati, e che è stata possibile anche essendo stata capace di attrarre capitali esteri. Non si è trat-

tato solo di una trasformazione immobiliare» ha precisato Fassino «ma di un ripensamento nell'allocazione delle funzioni su cui la città ha deciso di scommettere. Certo, questi processi hanno successo se c'è continuità di visione e di strategia politica. Il tempo è una variabile importante: gli investitori si muovono in due-tre anni, e se poi le cose non si riescono a fare, vanno altrove. Occorre quindi saper mettere mano anche al quadro normativo favorendo la partnership pubblico-privato, altrimenti l'interesse iniziale degli investitori poi cade e si perde».

Anche Tim Santini, Direttore di Eurocommercial Properties, società che da circa 20 anni è presente in Italia e che conta oggi una squadra di circa 30 persone, ha rimarcato l'importanza di saper cogliere le finestre temporali che il mercato apre agli investitori internazionali. «È vero che oggi non ci sono più rendimenti al 9,75% come una volta, tuttavia se l'investitore trova prodotti interessanti e di qualità rimane. La cosa più importante è la "consistency" che si ha per quel Paese: a volte ci sarebbero tutte le condizioni economiche per investire, ma poi manca la fiducia. Sicuramente l'esistenza di un mercato nazionale solido è la migliore garanzia per un investitore estero».

Secondo Mauro Montagner, CEO Southern Europe di Allianz Real Estate «oggi la pubblica amministrazione è generalmente più attenta ad attivare un dialogo con gli investitori e riesce a capirne le esigenze, anche se poi non sempre ha gli strumenti per rispondere. Il problema, semmai, è che in Italia lo stock è in genere obsoleto un po' in tutti i settori: manca insomma il prodotto di qualità. Esiste dunque una grandissima opportunità di business, anche perché i rendimenti necessari per far arrivare gli investitori stranieri si incominciano a riscontrare».

«I nostri stessi colleghi tedeschi di Allianz ci confermano di essere meno spaventati dal "rischio paese" Italia» ha continuato Montagner. «C'è quindi un rinnovato interesse anche per operazioni nel lungo periodo, non più solamente per quelle speculative».

Eppure, anche se la finestra temporale sembra riaprirsi su una nuova stagione di effervescenza, le problematiche sono ancora molteplici, come ha messo in evidenza Giovanni Paviera, Head of Real Estate per Cassa Depositi e Prestiti, il forziere di famiglia del Tesoro che attualmente ha in portafoglio circa tre milio-

ni di metri quadrati di immobili pubblici da immettere sul mercato. «Dopo dieci mesi in CDP» ha esordito Paviera «non ne posso più di sentir parlare solo di valorizzazione, invece che di vendita. Il nostro ruolo vuole essere quello di mettere in contatto il patrimonio pubblico con gli investitori privati che si affacciano sul mercato. Visto che gli investitori cercano immobili a reddito e non sono interessati a operazioni di trasformazione, l'attività di valorizzazione è necessaria per poter immettere il nuovo prodotto sul mercato, ma è sempre finalizzata alla vendita del patrimonio pubblico. Siamo consapevoli» ha affermato Paviera «dell'importanza del nostro lavoro per la crescita del Paese, e che nei prossimi due/tre anni dovremo fare il salto di qualità. Avremo successo solo se i primi "deal" saranno dei casi di eccellenza da portare all'attenzione degli investitori».

Cassa Depositi e Prestiti ha presentato al MIPIM due progetti in particolare.

Il primo, a Roma, interessa l'area della ex-caserma Guido Remi, un complesso immobiliare composto da 23 edifici su oltre 50 mila metri quadrati ubicato nel quartiere Flaminio. L'asset necessita di importanti interventi di riqualificazione, demolizione e ricostruzione. Il progetto prevede la destinazione prevalentemente residenziale, oltre a un albergo, spazi retail e la nuova "City of Science". Il secondo riguarda invece l'ex Teatro Comunale di Firenze, circa 20 mila metri quadrati all'interno del centro storico della città, che dovrebbero ospitare un grande albergo a cinque stelle e residenze esclusive.

Secondo Aldo Mazzocco, CEO di Beni Stabili SIIQ «oggi l'Italia ha tutte le carte in regola per ripartire con forza: le riforme effettuate in materia di SIIQ e SICAV sono state efficaci e ora la struttura del nostro sistema è tra i migliori in Europa. L'Italia può quindi tornare a concorrere a livello europeo con gli altri Paesi, anche se -purtroppo è vero- Roma non può competere con Parigi, e Milano non può competere con Londra».

«Bene assistere al ritorno di transazioni importanti che riguardano immobili di pregio, ristrutturati, sostenibili ed anche affittati da cedere agli stranieri. Eppure, non è sulla vendita dei gioielli di famiglia che fonderemo il nostro futuro: occorre tornare a creare valore puntando sulla realizzazione di nuovo prodotto, in modo da non perdere le opportunità che sembra stiano arrivando».

Tra tradizione, innovazione, business e leisure

Il real estate non sembra certamente un settore in crisi, stando almeno a quanto si è visto nel corso della 26° edizione del MIPIM. Il mercato immobiliare internazionale appare infatti non solo “vivo e vegeto”, ma assolutamente in forze.

Questa l'impressione che mi riporto a casa dopo i quattro giorni spesi a camminare in lungo e in largo sia per i padiglioni del Palais des Festivals che ospita il Salone, sia per le colorate strade di Cannes. Anzi, è proprio l'impatto che il MIPIM ha “al di fuori” del Palais la cosa che sorprende di più un “newcomer” quale io sono stato (un paio, invece, le mie esperienze al MAPIC, il Salone del retail real estate che si svolge, sempre a Cannes, a novembre).

La ridente città francese -tra l'altro davvero splendida in questa stagione e già in profumo di primavera- è infatti apparsa letteralmente presa d'assalto dagli operatori provenienti da quasi tutto il mondo (circa 22 mila quest'anno secondo le stime ufficiali di Reed MIDEM). I “delegates”, ben riconoscibili per via del badge indossato quasi religiosamente, si riversano lungo la Croisette e per le strade del centro e in particolare nei bar antistanti il Palais che, dopo le 18, vengono invasi da centinaia di persone che qui si ritrovano per la tradizionale birra di fine giornata, un modo assai utile per “fare sistema” anche dopo le numerose ore di lavoro.

Ma i delegates sono ovunque: in piedi sugli autobus di linea, in coda ai chioschi sulla passeggiata, nei negozi eleganti, e seduti nei ristoranti che a pranzo e la sera sono sempre super-affollati. Anche le acque del porto turistico di Cannes non sfuggono a questo assalto in massa: anche qui, sui numerosi ed eleganti yacht ormeggiati, si tengono in continuazione incontri riservati e party esclusivi ai quali si riesce ad accedere solamente su rigoroso invito.

Del resto, una serie di altri appuntamenti “social” come breakfast, lunch, e gala dinner vengono organizzati nel corso di tutta la giornata all'interno degli hotel a cinque stelle (in particolare al Majestic e al Carlton), e nelle tenso-strutture sul lungomare.



Sono anche questi momenti molto utili organizzati dalle società per incontrare i propri clienti e fare “business relations”.

Le società (costruttori, developer, advisor, ma anche enti locali e territoriali) vengono al MIPIM per presentare i propri progetti di sviluppo e per incontrare investitori internazionali. La sfida -agguerritissima- per accaparrarsi l'attenzione dei visitatori si gioca su tre diversi “terreni”: la grandezza e la qualità dei plastici dei progetti di sviluppo che in uno stand di livello internazionale non possono mancare, la quantità di ettolitri di birra, vino e altri alcolici profusi con generosità, e l'introduzione di soluzioni tecnologiche innovative in grado di stupire il visitatore.



MIPIM 2015





In quanto ai plastici sono gli inglesi a regnare indiscussi: nel padiglione di **Londra** - appena fuori dal Palais- si trovano riproduzioni fedeli di interi quartieri della City che sono davvero meravigliosi e impressionanti per dimensione.



Anche nel padiglione di **Parigi** si sono potuti osservare lavori notevoli, ma una menzione speciale deve essere fatta per i padiglioni di **Istanbul**, con mega-plastici della città che si affaccia sul Bosforo e sui quali si muovono le imbarcazioni che lo attraversano avanti e indietro. Davvero fantastico.



Molto suggestivi anche i model presenti presso lo stand di **EMAAR Properties**, all'interno del Palais, e che ripropongono diversi progetti a Dubai e Abu Dhabi.



Nel campo degli alcolici dominano invece gli espositori tedeschi, in particolare le città di **Berlino** e **Monaco**, anche se molti altri sono ormai attrezzati con dei veri e propri banconi da bar in grado di offrire "birra alla spina" fresca e dissetante.



Una menzione speciale merita lo stand della Provincia di Lille, per la qualità delle birre in bottiglia offerte, mentre il primo premio della categoria “out of Germany” se lo aggiudica meritatamente la città di **Stoccolma**, il cui stand altro non è che un enorme bar a forma circolare, aperto a 360° per attrarre incessantemente i visitatori. In questi stand esistono ovviamente degli “angoli” dedicati al business e alle operazioni immobiliari in corso nelle rispettive città, ma si tratta di qualcosa che sembra rimanere in secondo piano: il vero obiettivo è quello di diventare un punto di aggregazione per le centinaia di visitatori che si spostano costantemente all'interno de Palais. Il business viene come ovvia conseguenza.



In fatto di soluzioni tecnologiche innovative quest'anno si sono distinti i francesi. La città di **Tolosa** ha stupito i MIPIMer con un simulatore di volo davvero realistico che ha permesso a molti di cimentarsi nell'ardito ruolo di pilota.



Lo stand di Grenoble ha invece presentato al pubblico la nuova vettura Toyota i-ROAD -davvero bella, completamente elettrica e ultra compatta- che è già stata introdotta per le strade della città con lo scopo di offrire ai cittadini un innovativo sistema di trasporto pubblico ecologico.



Grenoble conta di mettere a disposizione una settantina di mezzi ricaricabili in circa 30 stazioni dislocate per la città, e in grado di ricaricare non solo le i-ROAD, ma anche altri veicoli elettrici. Una esperienza davvero interessante (www.citelib.com).

Una menzione speciale in campo tecnologico deve per forza essere spesa anche per gli inglesi di Croydon London, nel cui spazio, invece del tradizionale plastico, era presente un gigantesco i-PAD (dimensioni 70cm x 100cm) che permetteva ai visitatori di scorrere in lungo e in largo tutti i progetti di sviluppo e gli edifici già realizzati in questo “borgo” londinese, con tanto di video e tutte le informazioni per gli investitori.

Un'idea davvero interattiva!

Insomma, si può dire che anche a questa edizione del MIPIM sono sempre tedeschi, francesi, e inglesi a dominare la scena (in particolare gli inglesi quest'anno hanno fatto registrare un forte aumento delle presenze, circa 800 in più rispetto al 2014). Molto buona, tuttavia, anche la capacità di "fare sistema" da parte di Turchia, Belgio, Nordics e Polonia. Mentre la Turchia e il Belgio hanno occupato le "ali" del Palais con alterne fortune (si sa che queste zone sono in genere meno frequentate dai delegates), molto convincente è sembrata la scelta di polacchi e scandinavi: entrambi sono riusciti a concentrare gli stand delle diverse municipalità (Varsavia, Cracovia, Oslo, Copenaghen, Malmo, Stoccolma, Helsinki, eccetera) in alcune zone ben precise. Il primo piano del padiglione "Riviera" è ormai dominato dai polacchi, mentre gli scandinavi hanno occupato la parte centrale del "Level -1" del Palais, con stand che anche molto simili tra loro: semplici, essenziali e tutti di legno, ricordano un po' la funzionalità e la sobrietà in puro stile IKEA. Questa strategia sembra vincente perchè permette di "fare gruppo" e dare più visibilità a tutti quanti.

Diversamente, la presenza degli italiani al MIPIM appare più disarticolata: le realtà di eccellenza che il Bel Paese riesce a presentare sembrano gemme sparse qui e là per i padiglioni (da sottolineare la bella presenza di

REAG, World Capital, Palladium Group, IDeA FIMIT, e ovviamente Prelios).

Stupisce molto, nel confronto con l'estero, la carenza di enti locali e territoriali italiani. Sono ancora pochini, infatti, quelli che quest'anno si sono riuniti all'interno dello stand di ANCE, che ha efficacemente operato da polo di attrazione per tutta l'Italian community. Milano, Roma, Genova, Bologna e Venezia, pur presenti come ho appreso in passato, sono state -inspiegabilmente- le grandi assenti di questa ventiseiesima edizione del MIPIM, al contrario di Torino e Firenze che hanno invece garantito una -seppur piccola- visibilità.

Effettivamente, in una fase di rilancio del Paese - come ha sottolineato lo stesso Vice-ministro dello Sviluppo Economico, Carlo Calenda - non si può pensare di mancare a un evento così importante: il MIPIM è per il real estate ciò che il Festival di Cannes rappresenta per il cinema a livello internazionale. Arrivare sotto i riflettori di questo palcoscenico è molto è solo il primo passo. Poi bisogna attrezzarsi per poter stupire il pubblico.

Certamente l'Italia rappresenta solo una piccolissima fetta del mercato europeo, per non dire di quello mondiale. Tuttavia, volendo riportare il sentiment di molti operatori, c'è da sperare che negli anni a venire si riesca a fare sempre più sistema guardando anche alle esperienze e alle idee migliori presentate dai quei Paesi che, oggi, dimostrano di avere una marcia in più rispetto al nostro.



Paul Zilk, CEO Reed MIDEM



Filippo Rean, Director of the Real Estate Reed MIDEM

Il MIPIM 2015 secondo gli organizzatori

Renewed confidence in the international real estate industry, first seen at MIPIM 2014, continued to grow at this year's event and translated into significant increases in the size of delegations from key European countries, North America and Turkey. With 93 countries represented and over 4,500 investors among the 22,000 delegates, MIPIM confirmed its position as the global market for a global real estate sector that is expected to see strong investment activity in 2015.

Word in the MIPIM exhibition halls was that while investors are cash rich, they are chasing a limited number of prime assets, leading to increased interest in what were previously considered second tier cities or specific real estate assets, including logistics and hospitality. Meanwhile quality-of-life factors were high on the priority list of city administrators as well as office developers and managers who are increasingly focusing on the necessity to manage office assets and provide the optimal work environment for office occupiers.

According to data released during MIPIM by Cushman & Wakefield, global real estate investment this year is tipped to rise by 11% to €1.2 trillion, driven by the United States and Europe. «The 2014 pick-up was better than many predicted this time last year, but the 2015 outlook is stronger still, with the brakes now co-



MIPIM 2015

opportunities while Birmingham is seeking to raise €12.5 billion.

Turkey's Istanbul pulled off a memorable 'coup' at MIPIM with a breath-taking 96m² interactive city model that had delegates queuing up to see it. Addressing MIPIM attendees Ibrahim Caglar, President of the Istanbul Chamber of Commerce, reported that the city and its suburbs have some 40 major construction projects underway requiring some €28 billion in investment. Other Turkish cities present included Antalya, which is seeking investors to support its Konyaalti Coast and Kepezalti central urban renewal projects and first-timer Balikesir, which has plans to develop logistics, industry and tourism. The total number of Turkish companies in Cannes this week was 228, a 32% increase on 2014.

On the MIPIM exhibition floor, new US (organised by the National Association of Realtors NAR) and Canadian pavilions (hosting 17 Canadian cities) reflected growing participation from North America. US company attendance this year is up 15.3% (219 companies), while Canadian attendance has grown 80% (72 companies).

Among the US delegation was pension investor Employees Retirement System (ERS) of Texas which has some €2.3 billion invested in real estate. Speaking at MIPIM, ERS Real Estate Portfolio Manager Adam Cibik said that while 80% of the company's portfolio is currently domestic, he is now looking at opportunities in South America and Asia, particularly India, as well as Turkey. US and Canadian investors, including MIPIM attendees Blackstone, Carlyle, WP Carey, Lone Star, Ivanhoe Cambridge, and Healthcare of Ontario Pension Fund, have been particularly active in Europe with the UK real estate sector attracting €21 billion from US investors in 2014 and France a further €7.2 billion. Both the US and Canadian pavilions hosted major cities and markets looking to attract inward investment and occupiers including Miami, Birmingham, Illinois, Toronto, Ottawa, Montreal, Edmonton, Hamilton, Charlottetown, Perth County, Haldimand County and the Municipality of Durham. Last autumn, three US cities (New York, Los Angeles and San Francisco) featured in the top five of Cushman & Wakefield's 'Winning in Growth Cities' report, covering

cities around the world. NAR Chief Economist Lawrence Yun says that a stronger US labour market and stable economy will drive demand for real estate, drawing in international investors.

«This year we have been encouraged by the growth in the size of the US delegation» noted Filippo Rean, Director of MIPIM organiser Reed MIDEM's Real Estate Division. «Given the importance of the US domestic real estate market, the state of the country's economy and the size of the US investment funds, there is huge potential to grow the American presence at MIPIM in the future and we intend to ensure that the importance of the United States' real estate industry is reflected here at MIPIM».

With only two months to go before the inaugural MIPIM Japan in Tokyo (May 20-21), a strong Japanese delegation, headed by Kiyasaburo Ishii, Vice Minister at the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, came to MIPIM to look for overseas investment opportunities and to promote the country's inbound investment potential as it moves towards the 2020 Olympic Games in Tokyo. The Vice Minister said that the Olympics are expected to bring a significant increase in tourism, prompting the current crop of mixed-use developments, tourism facilities and major subterranean pedestrian systems. In addition, Tokyo aims to re-establish itself as a major international financial centre on a par with New York and London. New special planning zones are coming on-stream with adapted planning processes to encourage offshore investors.

Among Tokyo's projects linked to the financial sector is the Toranomon District development. International investors will have the chance to discover more about Tokyo's ambitions and inbound investment opportunities, throughout the Asian powerhouse, at MIPIM Japan.

And as cities look to attract cash and end-users, their attention is firmly focused on quality-of-life factors for urban dwellers, just as office developers and managers are overwhelmingly looking to the well-being of office occupiers. French multinational Bouygues Immobilier chose MIPIM to unveil "Next-door", its vision of the office and city of tomorrow. The Bouygues concept, illustrated by its new 2,600m² office complex in Paris

suburb Issy-les-Moulineaux, incorporates what the company says are key imperatives including comfort, excellent transport facilities, IT simplicity and connectivity and the ability for the building to evolve to meet occupiers needs. According to Bouygues research, 40% of employees say the quality of the work space determines their choice of future employer.

One of the most talked-about innovations at this year's MIPIM was the decision to focus attention on the Digital Revolution, ranging from Smart Cities to the use of Big and Open Data, by way of crowdfunding and the sharing economy. «All of us in real estate, regardless of asset class or category, will be transformed by digital innovation in the coming years,” commented Chris Marlin, President of Lennar International which sponsored a well-attended “Digital Economy Challenges Real Estate Sector: Disruptors at the Door” event. Marlin advised the industry that it is time to “strap in, buckle up and get ready for the wildest of wild rides.”

Among the most obvious impacts that the digital era is having on real estate is the development of hyper-connected, digital-friendly offices, making office management more ef-

ficient and providing an agreeable work environment. According to Pierre Essig, CEO of Zublin Immobiliere France, when it comes to office management «We have moved from being a shelter provider to being a service provider. Landlords bear the costs, which implies we have to think about what the occupier desires so we can figure out what facilities and services to provide. Data management is part of this as we need data to give advice on how to utilise the building»

«Investors are not necessarily aware of the data revolution, but they are aware of yields and cash flow. In order to attract tenants, landlords must adapt their buildings to create a place where people want to live, work and socialise. This translates into tenant retention and thus higher valuations» Christophe Dumas, Sogeprom's Technical & Innovation Director told a MIPIM audience.

«The Digital Revolution has already had a major impact on international industries such as transport, tourism and healthcare,” said Reed MIDEM's Filippo Rean. “These are still early days, but it will play an increasing role in the real estate sector, for example with the growth in crowdfunding and MIPIM has a duty to bring the digital world together with the real estate community»

mipim[®]
The world's property market
15-18 MARCH 2016



**50
YEARS**

CONGRATULATIONS!



Paola G. Lunghini, Editor in Chief

www.internews.biz

Sarà permanentemente esposto al pubblico nella Capitale britannica il “mitico” plastico di Londra, da sempre tra le principali attrazioni del MIPIM

The New London Model is open to the public at the NLA galleries at The Building Centre from 23 April. New London Architecture's 1:2000 scale model of central London was unveiled by Sir Edward Lister, The Mayor's Chief of Staff and Deputy Mayor for Planning and Policy, on the London Stand at MIPIM in Cannes on March 10. The New London Model covers some 85 square kilometres of the capital, from Old Oak Common in the west to the Royal Docks in the east, and marks the 10 year anniversary of New London Architecture. The New London Model shows just how significant the opportunity for London continues to be. Huge regeneration activity is well underway in the east at Stratford and the Royal Docks but also out west. The new model reflects this; extending out significantly to include Earl's Court, White City and Old Oak Common – all major areas of proposed change. The New London Model will also be totally interactive.

It will be launched in its permanent home at the NLA galleries at The Building Centre in late April with a sophisticated projection system integrated with films telling the story of London's historical and physical development. Integrated iPads will allow buildings and major infrastructure projects to be digitally animated and brought to life across the surface of the model. The model has been built by Pipers Models using digital data supplied by Ordnance Survey in just three months. It has been made possible through the support of many of London's development community 35 Founding Supporters whose developments are highlighted on the model and on the integrated iPads. The New London Model will continue to be updated with projects that have planning permission or are under construction with the support of London's development and architecture community. And while the NLA galleries will be its permanent



home, it will be making a special appearance in Berkeley Square this June as the centrepiece of the London Real Estate Forum.

Peter Murray, Chairman of NLA, introducing Sir Edward Lister at the unveiling in Cannes, said “The New London Model marks the start of NLA continuing to help tell the story of development in London over the next 10 years. It’s going to be a vital tool to help aid the discussion, debate and information-sharing that we believe is so crucial to help shape a better city.”

NLA was set up in 2005, the day after the Olympic BID, to create a forum for information, discussion and debate about the changing physical shape of the capital. Ten years ago the biggest story for London was the potential of the east. The model that NLA launched with helped to highlight the proximity of Stratford to The City and West End and just how big the opportunity for regeneration was on the back of the Olympics.

(Source: Company)

Londra, la pipeline di Canary Wharf

Canary Wharf Group plc is embarking on more than 5.1 million sq ft of new development this Spring comprised of 22 buildings across four projects. These projects are the Newfoundland residential tower at Canary Wharf – which will enable people to live on the Estate for the first time – the One and Ten Bank Street office developments, the new mixed use phase of Canary Wharf (formerly known as Wood Wharf) and the expected mixed use Shell Centre redevelopment on London’s South Bank.

The Group has a mixed use development pipeline of 11.5 million sq ft, enabling it to build on its existing 17 million sq ft of office, retail and leisure space. This new wave of development will continue the Canary Wharf Group’s drive to diversify its offering, create high quality homes, offices, and lively retail and leisure space for London.

These projects will also target the continued success of the UK’s digital economy which has led to exponential growth in the tech industry, and hub destinations like Canary Wharf being acknowledged as primary convergence points for major corporates and start-ups alike.

(Source: Company)

OGGI



DOMANI

