

# Edizione, gli immobili attirano offerte da 1,5 miliardi

**Real estate.** Hines, Apollo e Coima puntano al pacchetto con l'hotel Bulgari a Roma e il Fondaco dei Tedeschi a Venezia, esclusi i negozi Benetton

**Paola Dezza**  
MILANO

Un portafoglio iconico, una probabile maxi vendita, un proprietario noto. Sono gli ingredienti del dossier immobiliare che catalizza i riflettori e che potrebbe essere - per valore del portafoglio - il deal più importante di questo contrastato 2022.

Il portafoglio in questione è quello che fa capo a Edizione Holding, concentrato a fine 2016 in una società, Edizione Property, controllata al 100% dalla holding di Ponzano Veneto. Non si tratta di una gara immobiliare vera e propria, ma di una attività di raccolta di offerte orchestrata da Citi come advisor del venditore che, secondo

che, come la vendita, rientrerebbe nel riordino e nella nuova definizione di Edizione che si sta affermando con l'arrivo di Alessandro Benetton.

Il portafoglio di pregio contiene asset iconici e in generale di primo piano. A formulare le tre proposte arrivate negli ultimi giorni, secondo le indiscrezioni che circolano insistenti sul mercato, sarebbero stati il colosso americano Hines, Apollo Global Management - che in Italia ha investito 842 milioni di euro per acquistare il maxi-pacchetto immobiliare messo in vendita da Enpam (di cui ha rivenduto subito un terzo, pari a 11 asset, alla Coima di Manfredi Catella) - e la citata Coima. Hines e Apollo avrebbero messo sul piatto, sempre secondo indiscrezioni, una cifra tra uno e 1,5 miliardi di euro, Coima invece avrebbe proposto una fusione con Edizione Property, ma i dettagli non sono emersi. L'attesa offerta da parte del gruppo Usa Blackstone non sarebbe invece arrivata.

Secondo le stime rese note dalla stessa società il patrimonio immobiliare copre 233mila metri quadri lordi, ha fruttato nel 2020 ricavi per 39 milioni, conta immobili sparsi in 13 Paesi e ha un valore superiore a due miliardi (compresi però i negozi). Fanno parte di questo pacchetto, ricorda lo stesso sito di Edizione, immobili di prestigio tra cui spiccano gioielli come il Fondaco dei Tedeschi a Venezia e l'immobile di Place de l'Opéra a Parigi.

Nella lista individuata dalle offerte ci sarebbero, invece, tra gli altri l'imponente riqualificazione di piazza Augusto Imperatore a Roma, con l'arrivo dell'hotel di lusso Bulgari, ma anche l'edificio tra la stessa piazza e via del Corso che dovrebbe ospitare uffici e spazi retail, a Milano corso di Porta Vittoria 16 e largo Toscanini 1, a Firenze il palazzo della Borsa delle merci, a Venezia anche l'isolato del Ridotto dove la società possiede spazi retail e l'hotel Monaco e Grand Canal. E ancora a Parigi Champs-Élysées 66. Come detto i numerosi punti vendita di Benetton Group sparsi nel mondo rimarrebbero fuori dal progetto allo studio di vendita o ipotizzata divisione del patrimonio in parti uguali per ciascuno dei quattro rami famigliari: quelli di Giuliana, Carlo, Gilberto e Luciano. Alcune stime parlano di un valore dell'insieme dei punti vendita di Benetton Group intorno al 50/60% del totale del portafoglio immobiliare iscritto a bilancio.

Un portafoglio di pregio quindi, che in Italia è raro veder passare di



**Piazza Augusto Imperatore.** Il progetto per l'apertura del Bulgari Hotel a Roma

## IL PROGETTO NELLA CAPITALE

### Bulgari aprirà nel 2023 in piazza Augusto Imperatore

La vivacità del mercato dell'hospitality romano passa anche per la prossima apertura del Bulgari Hotel, che Edizione Property sta portando avanti in piazza Augusto Imperatore parallelamente alla riqualificazione dell'area. Sarà inaugurato nel 2023, in ritardo sulla tabella di marcia prevista, l'albergo che trasforma un edificio di 17mila metri quadri costruito negli anni 30 in un hotel di lusso della cui progettazione si è occupato, insieme all'interior design, lo studio di architettura italiano Antonio Citterio Patricia Viel. Saranno 114 le stanze, quasi tutte suite, oltre alla Spa e al ristorante Niko Romito con vista sull'Ara

Pacis. La riqualificazione della piazza, nel quartiere di Campo Marzio, e la valorizzazione del Mausoleo di Augusto sono state realizzate grazie a una donazione della maison di 120mila euro. Oggi nel mondo ci sono sette hotel a marchio Bulgari, - catena fondata nel 2001 - situati a Milano, Londra, Parigi, Dubai, Pechino, Bali e Shanghai. Nel 2023 è in programma l'apertura di strutture a

Roma e Tokyo, mentre la società non conferma l'apertura a Mosca prevista sempre per l'anno prossimo. Nel 2024 poi aprirà a Miami Beach e nel 2025 a Los Angeles. Roma in questo momento vive una stagione d'oro sotto il profilo immobiliare e dell'ospitalità. Molte le riqualificazioni e le relative riaperture in corso. Di recente è stato inaugurato il W Rome (Marriott) in un edificio di proprietà di Kingstreet, mentre si attende la firma per l'arrivo di Mandarin Oriental negli ex Villini Unicredit oggi di proprietà di Merope, che li ha acquistati da Colony Capital.

-P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**MEGA VENDITA**  
Potrebbe essere il deal più consistente del 2022 sul mercato dopo la cessione del portafoglio Enpam

**IPOTESI ALTERNATIVA**  
Oltre alla vendita si esplora la possibile divisione degli edifici tra i quattro rami della famiglia Benetton

voci, avrebbe raccolto interesse da parte di tre investitori di primo piano del panorama real estate italiano e internazionale.

Sul tavolo dell'advisor sarebbero infatti arrivate delle offerte non sollecitate per una parte del patrimonio immobiliare di Edizione Property, pacchetto che non include i negozi che sono in uso a Benetton Group. La strada della vendita non è certa, perché tra le ipotesi ventilate come alternativa alla cessione ci sarebbe anche quella di riassegnare gli asset agli azionisti: uno spezzatino che porterebbe a dividere la proprietà tra i quattro rami della famiglia Benetton anziché mantenerla in una scatola comune. Ipotesi

## I NUMERI

1-1,5

**Le offerte in miliardi**  
Secondo indiscrezioni di mercato sarebbero arrivate due offerte per una lista di

**Il tuo 8x1000 per fare infinitamente di più**

Con l'8x1000 alle Assemblee di Dio in Italia offri un aiuto concreto per la realizzazione di progetti umanitari in Italia e all'estero

**RENDCONTO DELLE DESTINAZIONI DELL'OTTO PER MILLE NELL'ANNO 2021**

immobili da parte di Hines e Apollo. Le proposte si aggirerebbero tra un miliardo e 1,5 miliardi mentre Coima propone una fusione

# 233mila

## I mq dell'intero portafoglio

Secondo quanto reso noto dalla società il patrimonio immobiliare copre 233mila mq e ha fruttato nel 2020 ricavi per 39 milioni.

mano in un'unica transazione sul mercato. Si tratta di edifici a reddito, la scelta privilegiata oggi dagli investitori, in un momento in cui operazioni di sviluppo e "value added" diventano più costose per via del pesante rincaro delle materie prime. È proprio in questi ultimi segmenti che si potrebbe vedere un rallentamento dell'attività nel corso dei prossimi mesi, secondo alcuni operatori di mercato, per via dell'incertezza indotta dall'impennata inattesa dell'inflazione, dalla guerra in Ucraina e dal rialzo dei tassi di interesse. Variabile positiva invece l'elevata liquidità che è sempre presente sul mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dipartimento del Tesoro: quota otto per mille IRPEF dichiarazioni 2018	€ 1.380.853,70	<b>COMUNICAZIONE</b>	
<b>INTERVENTI UMANITARI A PERSONE E ASSOCIAZIONI EFFETTUATE IN ITALIA</b>		Comunicazione: ADI - Servizi Audiovisivi per produzione materiale campagne promozionali	€ 30.000,00
Emergenza Catastrofi Naturali: Comune di Biri (Nu) (siluramento del 26/01/2020)	€ 3.000,00	Comunicazione: Campagna Web per sensibilizzazione e diffusione materiale dell'otto per mille	€ 5.000,00
Assistenza: Interenti in favore di famiglie e individui con gravi necessità	€ 22.000,00	Comunicazione: Pubblicazione resoconto otto per mille su quotidiani e settimanali nazionali	€ 30.374,43
Assistenza: Croce Rossa Italiana - Comitato di Susa - vari progetti	€ 2.000,00	<b>TOTALE EROGAZIONI MATERIALE INFORMATIVO</b>	<b>€ 74.374,43</b>
Assistenza per Associazioni e Esambire: Istituto Evangelico "Bettina-Emmaus" - Forte Muloia (Roma)	€ 270.000,00	<b>ISTRUZIONE E FORMAZIONE</b>	
Assistenza per Associazioni: Istituto Evangelico "Benedetti" - Mischia di Giara (Cr)	€ 200.400,00	Formazione: Istituto Biblico Italiano - Scuole di formazione biblica	€ 400.000,00
Accoglienza Immigrati: Centro ADI accoglienza Immigrati - Lampedusa	€ 20.000,00	<b>TOTALE EROGAZIONI PER ISTRUZIONE E FORMAZIONE</b>	<b>€ 400.000,00</b>
Assistenza per Associazioni: Istituto Evangelico "Eben-Ezer" - Canale (Ba)	€ 22.000,00	<b>FONDO AMMINISTRAZIONE BIXIODO</b>	<b>€ 69.000,00</b>
Assistenza medica: ALICE CLINED ONV - Riabilitazione e musicoterapia per persone colpite da ictus	€ 3.000,00	<b>INTERVENTI UMANITARI A PERSONE E ASSOCIAZIONI ALL'ESTERO</b>	
Assistenza: Dipartimento ADI-UIS (sostegno e assistenza sordi)	€ 7.000,00	Aluni Emergenza Covid-19: Maranatha Full Gospel Association (India)	€ 5.000,00
Ricerca: A.I.R.C. - Associazione Italiana Ricerca sul Cancro	€ 5.000,00	Aluni Emergenza Covid-19: People's Church Assembly of God (Colombo - Sri Lanka)	€ 5.000,00
Assistenza e Ricerca: A.I.L. - Associazione Italiana contro le Leucemie-Linfome e Mieloma	€ 5.000,00	Assistenza: ADR Aid - Servizio di Adozione e Diaranza - Vari progetti	€ 30.000,00
Assistenza e Ricerca: F.I.S.M. - Fondazione Italiana Sclerosi Multipla	€ 5.000,00	Missionario in Congo: assistenza umanitaria per spese mediche e ospedaliere	€ 3.000,00
Assistenza: Ente Nazionale per la protezione e l'assistenza dei Sordi	€ 5.000,00	<b>TOTALE EROGAZIONI PER INTERVENTI UMANITARI ALL'ESTERO</b>	<b>€ 43.000,00</b>
<b>TOTALE EROGAZIONI PER INTERVENTI IN ITALIA</b>	<b>€ 635.400,00</b>	Spese bancarie, imposte, commissioni e complesso negativo	€ 163,40

Scopri come destinare il tuo contributo: [www.8xmilleadi.it](http://www.8xmilleadi.it)

