



Immobiliare Logistico a convegno - Quadrante Europa
6 giugno 2017

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Agenda

- Engel & Völkers Commercial Milano
- Industrial & Logistics market trend
- Verona hub logistico tra Italia e Germania
- Looking forwards

- Engel & Völkers Commercial Milano
- Industrial & Logistics market trend
- Verona hub logistico tra Italia e Germania
- Looking forwards

Engel & Völkers: un network globale con capillarità locale



- **Engel & Völkers** è una società leader a livello mondiale nell'intermediazione di immobili residenziali, commerciali, yacht e aeroplani nel segmento premium
- Fatturato: **503,6 milioni** di euro nel 2016
- **Engel & Völkers**, fondata ad Amburgo nel 1977, oggi è costituita da quasi **617** Shop Residential e **80** Uffici Commercial distribuiti in **32 Paesi su 4 continenti**



- Oltre **50** Shop Residenziali in **Italia**
- **3** Uffici Commercial in Italia (Milano, Sud Tirolo e Puglia)
- Fase di forte sviluppo sia a livello nazionale che internazionale

Engel & Völkers Commercial arriva a Milano nel 2014



2010

Primo Shop
Engel & Völkers
in Milano



2010

Secondo Shop
Engel & Völkers
in Milano



2013

Terzo Shop
Engel & Völkers
in Milano



Luglio 2014

Prima licenza
Engel & Völkers
Commercial in
Italia (Milano)



Novembre 2014

Prima fattura per
E&VC Milano



Maggio 2015

Inaugurazione
uffici E&VC
Milano



Settembre 2015

Primo "big deal"
di E&VC Milano

2017

- A inizio anno Engel & Völkers Commercial diventa **socio** della **Camera di Commercio Italo – Germanica**, per rafforzare la connessione con il network di aziende tedesche

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

Socio 2017



Industrial & Logistics

ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL

Engel & Völkers Commercial offre servizi di Advisory a 360°

- Vendita e locazione di immobili commerciali e investimenti immobiliari
 - Fondata nel 1988
 - Oltre 80 sedi
 - Circa 500 esperti di immobili commerciali
- *Division:*
 - Office: Office Services
 - Industrial: Industrial & Logistics
 - Retail: Retail Services
 - Investment: Office, Industrial & Logistics, Retail, Hotel

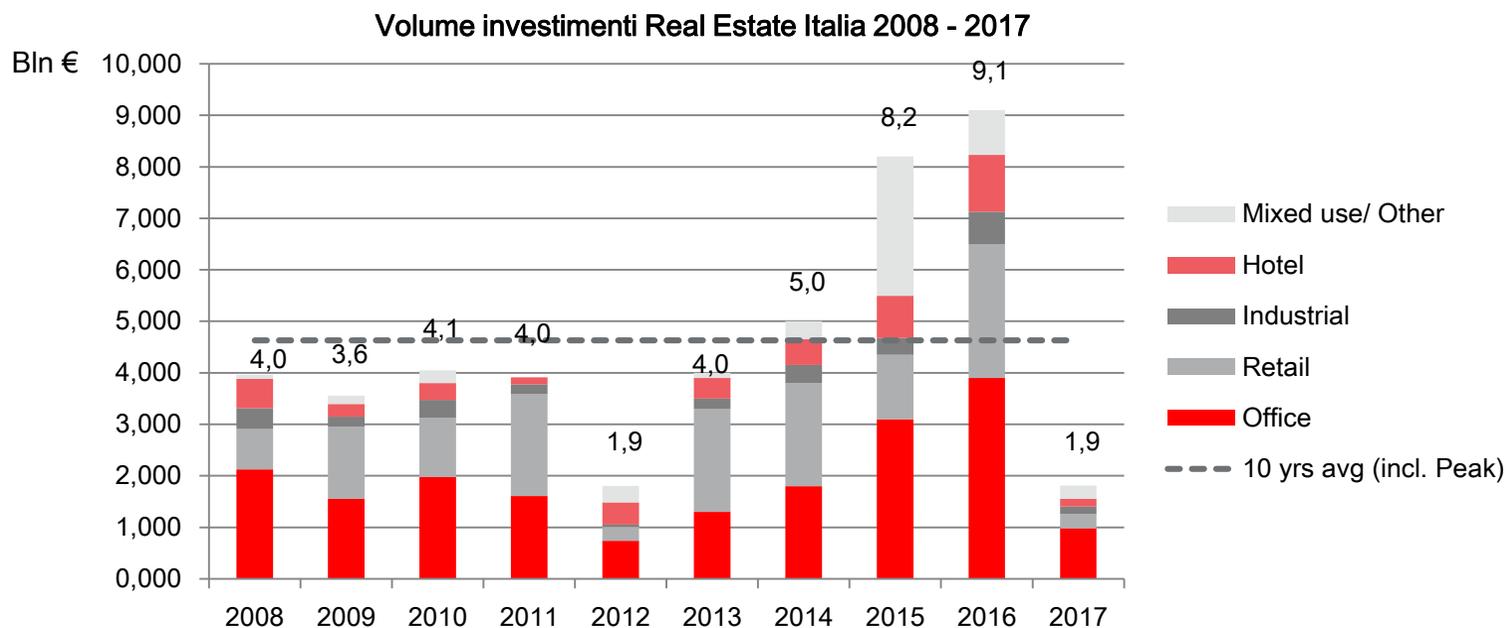


Industrial & Logistics

- Engel & Völkers Commercial Milano
- Industrial & Logistics market trend
- Verona hub logistico tra Italia e Germania
- Looking forwards

Il settore della logistica conferma il trend positivo per volume di investimenti

- Il volume degli investimenti nel 2016 ha raggiunto i 9,1 mld di euro, nel Q1 2017 la quota è di 1,9
- Il 2016 ha segnato il miglior risultato in termini di investimenti logistici degli ultimi 15 anni (+92% vs 2015)
- La Lombardia si conferma come la regione più attiva, con il 40% dell' assorbimento di immobili logistici in Italia nel 2016
- I Prime Rents continuano a rimanere stabili, con un tasso di rendimento in compressione
- La domanda da parte dei principali operatori del mercato e 3PL è in crescita



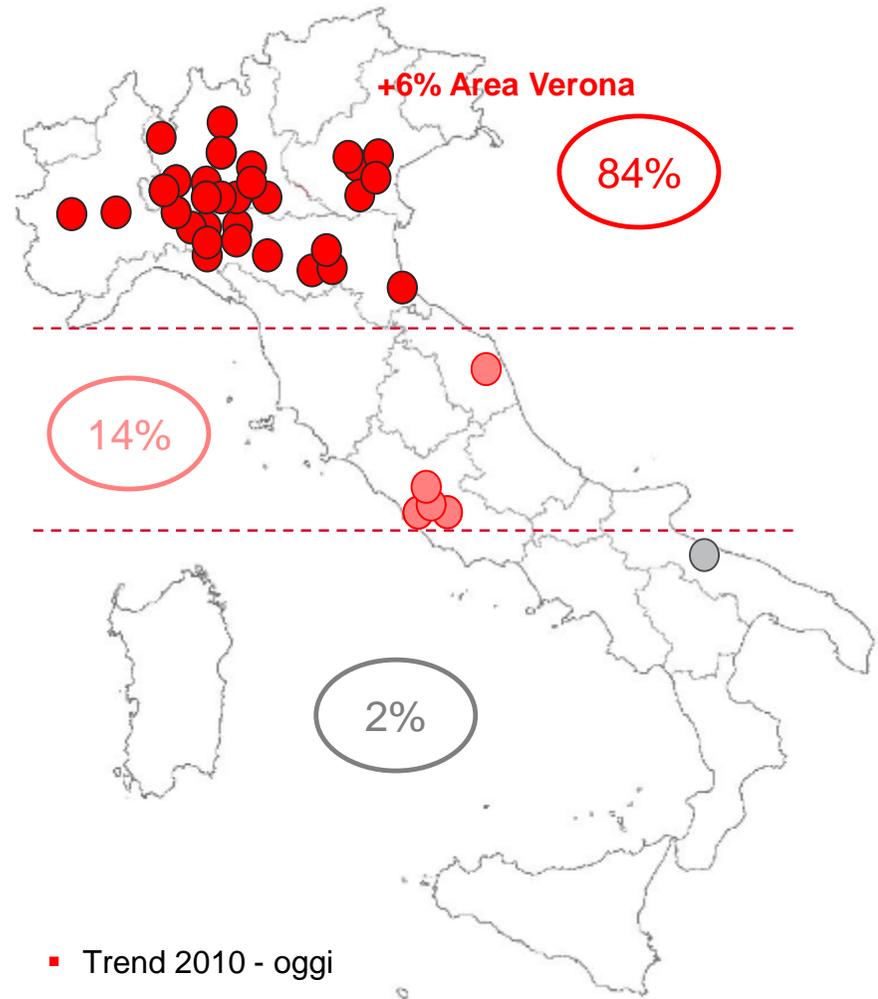
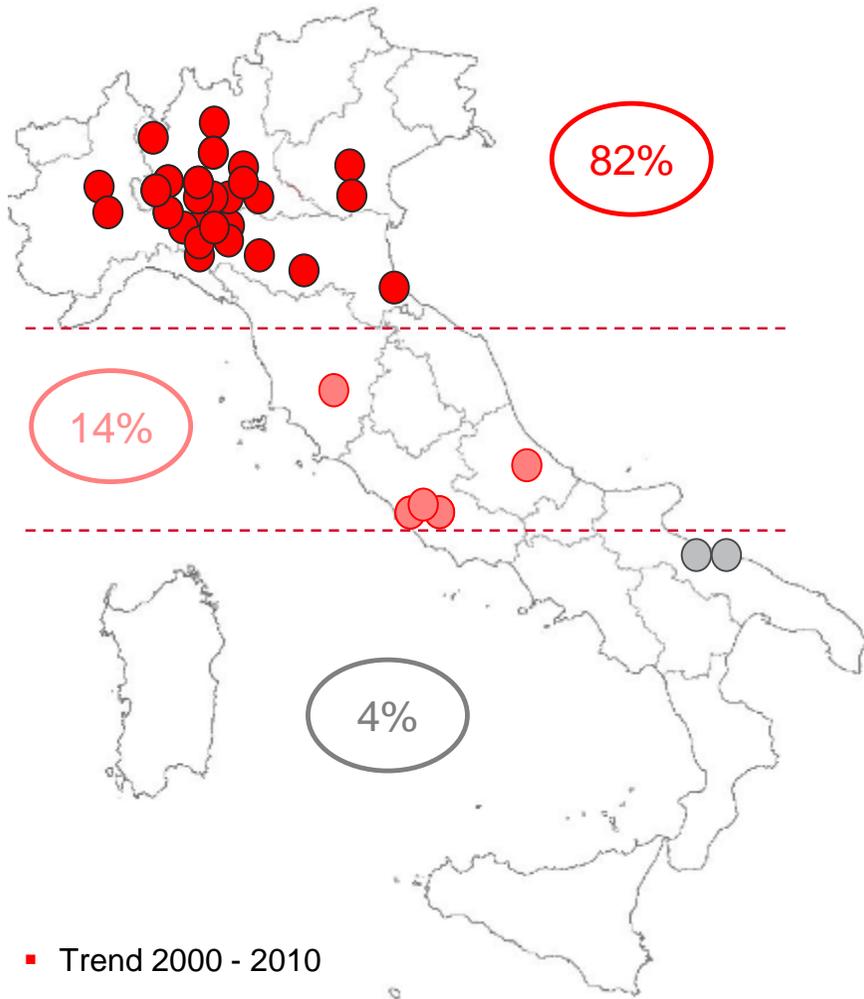
Industrial & Logistics

Prime industrial rent per Roma, Milano e Verona

- La tabella riporta l'andamento dei Prime industrial Yield negli ultimi due anni, dando un confronto con gli ultimi 10 anni
- Inoltre vengono riportati i valori dei canoni di locazione per gli immobili *Prime*

Logistics Location	Prime Industrial Yield (%)					Prime Industrial Rents € / mq / annuo
	2015	Q3 2016	Q4 2016	Last 10 Years		Q4 2016
				Max	Min	
Verona	8,00	8,00	7,75	8,25	6,40	50,00
Milano	7,00	6,75	6,50	7,75	6,25	51,00
Piacenza	7,75	7,50	7,25	8,00	6,60	40,00
Bologna	7,00	6,75	6,50	8,00	6,50	45,00
Roma	7,75	7,50	7,25	8,00	6,40	53,00

Negli ultimi 20 anni l'area logistica di Verona si è sviluppata a livello di investimenti



Esempi di progetti logistici di sviluppo nel veronese

Quadrante
Europa



- Collegamento con l'Autostrada del Brennero (nord – sud) e Serenissima (ovest – est)
- Posizionamento centrale rispetto all'Europa
- 26 milioni di tonnellate di merce movimentate all'anno
- Superficie: 2.500.000 mq (espansione fino a 4,2 mln mq)

Nogara



- Collegamento con l'Autostrada del Brennero
- Dista meno di 30 km di da Verona, intersezione tra la strada SR 10 e la SS 12
- Location strategica rispetto alle varie infrastrutture, risulterà posizionato in prossimità dell'incrocio strategico tra i Corridoi Europei 1 e 5

Villafranca



- Dista solo 12 km di da Verona, nel quadrante sud-ovest della città
- Il progetto di sviluppo riguarda un'area che sorge in prossimità della SR 62
- Il complesso beneficerà inoltre dell'immediata vicinanza del tracciato della A4 e risulterà anche facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale della A22

Oppeano



- Localizzato lungo la SS434 a 13 km dal casello Verona Sud dell'A4
- Disposto all'interno di un'area servita da una strada di collegamento dedicata che permette di gestire al meglio il flusso dei mezzi pesanti

- Engel & Völkers Commercial Milano
- Industrial & Logistics market trend
- Verona hub logistico tra Italia e Germania
- Looking forwards

L'hub veronese punto di incontro tra Germania e Italia

- + 3,5% di scambi commerciali tra Italia e Germania nel 2016 vs 2015 (112 mld €)
- La Germania si conferma uno dei partner commerciali più importanti :
 - Importazioni: 59,4 mld, +3,3% vs2015
 - Esportazioni: 57,2 mld, +3,9%, vs2015
- Circa 200 aziende con sede centrale italiana nella provincia di Verona, tra le principali:
 - Volkswagen
 - Lidl
 - Arag
 - Douglas
 - Fresenius Medical Care

Verona snodo strategico grazie alle eccellenti connessioni

- Eccellenti connessioni con il sud, l'ovest e l'est della Germania e con l'est e ovest dell'Europa
- Sbocco per rifornire tutta Italia
- Presenza dello snodo ferroviario in città, collegamento con alcuni tra i principali porti marittimi italiani
- Il Veneto rappresenta il **14,8%** del totale degli scambi economici con la Germania (Lombardia: **35%**)



- Engel & Völkers Commercial Milano
- Industrial & Logistics market trend
- Verona hub logistico tra Italia e Germania
- Looking forwards

Looking forwards

- Settori emergenti nel mercato della logistica:
 - E-commerce, ha portato nuove modalità di progettazione dei magazzini (cross docking)
 - Alimentare, il fenomeno dell'hard discount prende sempre più piede in Italia (es. Aldi) – sviluppo di magazzini CEDI (centri di distribuzione di grandi superfici dai 30 ai 50 K mq)
- 2020: prevista limitazione di traffico su gomma prevista dalla Svizzera che determinerà un incremento di flussi di merci su rotaia
- Il Quadrante Europa hub strategico per i collegamenti:
 - intercetta i traffici provenienti dalle principali direttrici ferroviarie
 - connessione con la Direttrice Torino - Venezia - Trieste e lavorazione del traffico combinato - Intermodale marittimo "Alto Tirreno" Hub

Grazie per l'attenzione!

Contatti:

Engel & Völkers Commercial

Via dei Bossi, 7 - 20121 - Milano

Tel: +39 02 944 393

Email: milanocommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/milanocommercial