

COMUNICATO STAMPA

HINES INVESTE NEL PROGETTO DI MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO STUDENTATO DA OLTRE 500 POSTI LETTO

Il progetto, con un investimento di 80 milioni di Euro da parte di Hines European Value Fund 2, prevede sia un'attività di restauro che di ampliamento del più grande dei 16 immobili di Manifattura Tabacchi.

Milano, 9 dicembre 2021 – Hines, player a livello globale attivo nel real estate, guidato in Italia dal Senior Managing Director & Country Head Mario Abbadessa, ha finalizzato un investimento da 80 milioni di Euro, attraverso il fondo HEVF 2 Italy D gestito da Prelios SGR, per la realizzazione di un nuovo studentato di 16 mila metri quadrati, nell'area ex Manifattura Tabacchi, nel cuore dell'innovativo hub di Firenze. Il progetto complessivo, promosso da M.T. - Manifattura Tabacchi S.p.A., una joint venture costituita nel 2016 da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital, e da CDP Immobiliare, società del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti, si estende per 110 mila metri quadrati e mira al recupero dell'ex zona industriale attraverso la costruzione di aree di condivisione, coworking, spazi culturali, uffici, residenze e un hotel, rappresentando uno dei più significativi piani di rigenerazione urbana in Italia.

Il piano prevede la riqualificazione dell'edificio che delimita a ovest il perimetro della storica Manifattura Tabacchi, chiusa ormai da venti anni, dove verrà realizzata una nuova residenza universitaria. Oltre all'intervento di restauro dell'immobile, che consiste in un blocco regolare di chiara matrice modernista a tre campate strutturali realizzato tra il 1954 e il 1956 e dedicato a magazzino e deposito vendita, verrà anche costruito un quinto piano che consentirà di ampliare gli spazi a disposizione degli studenti con ulteriori stanze e luoghi comuni in condivisione. Al termine dell'intervento di rigenerazione, il nuovo studentato ospiterà più di 500 posti letto.

Il progetto ha coinvolto nel dialogo anche la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della provincia di Firenze, e si propone di preservare lo spirito industriale dell'architettura storica con interventi di carattere contemporaneo, capaci di valorizzare la monumentalità degli edifici e la qualità unica degli spazi e dei materiali. La residenza, che sarà completata nel 2024, sarà certificata Leed Gold e dunque progettata e realizzata in linea con i più elevati standard internazionali di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica oggi presenti su scala mondiale.

La residenza universitaria si contraddistinguerà per la qualità e la ricca varietà di servizi che offre agli studenti, sul modello di campus universitari internazionali, come per esempio, aule studio, palestra, sala yoga, lavanderia e cinema, oltre a spazi comuni attrezzati per poter condividere il tempo insieme. Attraverso questa rete di esperienze e opportunità, lo studente entra a far parte di una comunità in cui esprimere al meglio il proprio potenziale in un contesto internazionale e in continua evoluzione, creando relazioni costruttive per il proprio futuro.

Grazie alla profonda esperienza maturata nel living, Hines contribuisce con il proprio know-how internazionale e locale alla realizzazione del progetto di rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi, ampliando la piattaforma di student housing anche a Firenze, città che, con più di 65 mila studenti, di cui circa il 20% proveniente dall'estero, rappresenta un'area dalla forte domanda inévasa.

Riconosciuta a livello mondiale per le sue ricchezze culturali e artistiche, infatti, Firenze è stata scelta da più di 40 università internazionali come luogo ottimale per ospitare la loro sede italiana, essendo inoltre la prima città, al di fuori degli Stati Uniti, con il più alto numero di università americane.

Solo il Polimoda, fashion institute fiorentino, classificato tra i migliori dieci istituti di moda al mondo che ha aperto la sua terza sede cittadina in Manifattura Tabacchi a gennaio 2020, accoglie ogni anno circa 2.000 studenti da più di 70 Paesi. A febbraio 2020 l'Accademia di Belle Arti di Firenze ha spostato parte delle attività didattiche in Manifattura in uno spazio temporaneo di 1.000 mq. A marzo 2020, anche l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME) ha traslocato in Manifattura da dove svolge la sua attività di organizzazione e coordinamento di corsi di formazione professionale internazionale volti all'insegnamento del savoir-faire nei mestieri dell'artigianato.

Infine, il progetto, situato in una posizione strategica a nord-ovest della città, a 10 minuti dal centro storico e dalla stazione di Santa Maria Novella, e a 15 minuti dall'aeroporto, beneficerà anche dalla nuova linea T4 della tramvia che, entro il 2024 collegherà Manifattura Tabacchi al centro di Firenze, garantendo la connettività necessaria per raggiungere in pochi minuti tutti i servizi della città.

Hines riconosce nel piano di rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi, le potenzialità per trasformare il territorio in uno spazio dinamico e vibrante, che guarda al domani. L'ambizioso progetto di riqualificazione immobiliare della Manifattura, che procede grazie all'iniziativa di Aermont Capital e di Cassa Depositi e Prestiti, sta dando vita a un nuovo quartiere per la città di Firenze, ma anche ad un centro per la cultura contemporanea, l'arte e la moda, complementare al centro storico, aperto a tutti e connesso con il mondo, in linea con i moderni criteri ESG. Qui formazione, ricerca e produzione rappresentano nuove opportunità per proiettare Firenze nel futuro.

“Come Hines, siamo molto soddisfatti di questo investimento a Firenze, come dimostrazione di un forte interesse ad ampliare la piattaforma degli *studentati* in tutta Italia - ha affermato **Mario Abbadessa, Senior Managing Director & Country Head di Hines Italy**. “Crediamo fortemente che la realizzazione di spazi esperienziali e di qualità per gli studenti contribuisca a creare un terreno fecondo dove giovani talenti possono confrontarsi favorendo la nascita di nuove idee e progetti, che siano da acceleratore per l'evoluzione di una città come Firenze, storico centro vitale di scambio culturale. Manifattura Tabacchi rappresenta il terzo progetto in cui Hines investe, dopo l'immobile di Tornabuoni e Corso Italia, confermando la capacità attrattiva della città di Firenze per investitori internazionale. Un ulteriore passo significativo per la ripresa della città, in un'ottica sostenibile e duratura, che guarda al futuro e siamo orgogliosi di farne parte.”

Paul White, Senior Managing Director e HEVF 2 Fund Manager di Hines ha dichiarato: "Siamo molto lieti di aver investito 80 milioni di euro per la realizzazione di un nuovo studentato a Firenze. Questo segna il nostro primo investimento in alloggi per studenti per conto di HEVF 2, in linea con la nostra strategia nel settore living e in particolare con il fatto che il mercato degli studentati continuerà ad attrarre fondi istituzionali in tutta Italia. Il progetto più ampio di Manifattura Tabacchi ricopre un potenziale fantastico per un mix di usi e prevediamo che questo avrà un impatto positivo sul nostro investimento nel lungo termine".

“Non vediamo l'ora di lavorare con Hines su Manifattura Tabacchi, il loro investimento conferma come il progetto e la città di Firenze siano in grado di attrarre i più prestigiosi investitori istituzionali. Per Manifattura Tabacchi Hines è un investitore ideale che possiede competenze straordinarie e condivide la nostra ambizione di creare a Firenze un nuovo centro complementare al centro storico, sostenibile, dedicato alla contemporaneità, dove studenti, artisti, makers e giovani menti creative possano contaminarsi ed innovare. Questa partnership, dopo quella con Polimoda, valorizza il ruolo dell'educazione come forza di rigenerazione urbana, e contribuisce a consolidare il ruolo di Firenze tra le capitali mondiali della cultura e della formazione.”

Giovanni Manfredi, CEO M.T. - Manifattura Tabacchi S.p.A. e Managing Director Aermont Capital.

Marco Doglio, Chief Real Estate Officer del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti ha così sottolineato l'operazione: "Siamo particolarmente soddisfatti dell'iniziativa di Firenze in JV con Aermont Capital e condivisa con la Municipalità, perché corrisponde alla nostra visione della rigenerazione urbana come generatore di impatto sul territorio. All'ex tabacchificio stiamo realizzando un progetto che può diventare una best practice che mette d'accordo l'identità originaria del luogo, il valore architettonico dell'area e gli economics dell'investimento che si è reso necessario. L'operazione conclusa oggi con Hines è pienamente coerente con il Piano Strategico di CDP presentato recentemente, che punta proprio sulla funzionalizzazione degli immobili ai fini di Social, Senior e Student housing"

Nel corso dell'operazione, Hines è stata assistita DLA Piper per la strutturazione e gli aspetti regolamentari, da BIP - Studio Belvedere Inzaghi & Partners circa i temi legali, amministrativi e urbanistici e da Pro Iter P&CM per gli aspetti tecnici. EY ha curato gli aspetti fiscali mentre il Gruppo Yard Reaas ha seguito gli aspetti ambientali. Progenia S.p.A. è stata advisor dell'operazione per conto di M.T. - Manifattura Tabacchi S.p.A., lo Studio legale Greenberg Traurig Santa Maria ha curato gli aspetti legali, Maisto e Associati hanno seguito gli aspetti fiscali.

Hines

Hines è una società privata di investimento immobiliare globale fondata nel 1957 con una presenza in 255 città in 27 paesi. Hines ha un portafoglio di circa \$83,6 miliardi¹ di asset under management. Inoltre Hines fornisce servizi di property management a terzi a più di 367 proprietà, per un totale di asset pari a circa 13 milioni di metri quadrati.

Storicamente, Hines ha sviluppato, riqualificato o acquisito circa 1.486 immobili, per un totale di circa 46 milioni di metri quadrati. La società ha attualmente oltre 171 progetti di sviluppo in corso in tutto il mondo. Grazie alla vasta esperienza negli investimenti per tutte le classi di rischio e per tutti i tipi di proprietà e un impegno pionieristico verso i criteri ESG, Hines è una delle organizzazioni immobiliari più grandi e rispettate al mondo.

Dall'ingresso in Europa nel 1991, Hines ha ampliato la sua piattaforma europea fino ad avere uffici in 16 città, ed essere presente in 62 città in 13 paesi. Hines svolge il ruolo di investment manager per un totale di asset under management di €21,7 miliardi e fornisce servizi di property management a terzi, per un totale di oltre 3,9 milioni di metri quadrati di asset in Austria, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Paesi Bassi, Polonia, Spagna e Regno Unito.

In Italia Hines sta realizzando importanti progetti in ambito living, tra cui la rigenerazione urbana di MilanoSesto, la riqualificazione dell'area ex Trotto di San Siro e la realizzazione degli studentati di aparto Milan Giovenale e aparto Milan Ripamonti.

¹AUM include sia AUM dell'organizzazione globale Hines che AUM RIA al 30 giugno 2021.

Visita www.hines.com per ulteriori informazioni

Hines European Value Fund 2 (HEVF 2)

HEVF 2 è un fondo di investimento denominato in euro con sede in Lussemburgo, lanciato nel dicembre 2019. Gestito da Hines, il suo obiettivo è acquisire un portafoglio di investimenti immobiliari commerciali con profilo core plus e value add nei principali mercati europei per conto di un gruppo di investitori istituzionali. Sebbene il fondo disponga di un'ampia flessibilità in tutti i settori, il portafoglio è in gran parte focalizzato su usi logistici, residenziali e uffici.

HEVF 2 segue il suo predecessore HEVF 1 (2017) nel portare avanti gli investimenti HEVF di punta per Hines in Europa, insieme all'altro veicolo aperto focalizzato su investimenti core (HECF).

Manifattura Tabacchi

Manifattura Tabacchi è un ex stabilimento industriale situato a ovest del centro di Firenze che si compone di sedici edifici in stile razionalista, costruiti nel corso degli anni '30, elegantemente disposti su circa 110.000 mq di superficie a creare una varietà di piazze, strade e passaggi. Dopo la chiusura - avvenuta il 16 marzo del 2001 dopo oltre settant'anni di attività produttiva in cui Manifattura Tabacchi è arrivata a dar lavoro a oltre 1.400 dipendenti - nel 2016 è stato avviato l'ambizioso progetto di riqualificazione che si propone entro il 2026 di riconsegnare un nuovo quartiere alla città ed essere centro internazionale per la cultura contemporanea, l'arte e la moda, complementare al centro storico, aperto a tutti e connesso con il mondo. A promuovere il progetto di Manifattura Tabacchi è la joint venture costituita nel 2016 per il 60% da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital, e per il 40% da CDP Immobiliare, società del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti. MTDM - Manifattura Tabacchi Development Management S.r.l. è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo di riqualificazione.

manifatturatabacchi.com

Per Hines

Barabino & Partners

Claudio Cosetti

+39 335 7491 683

c.cosetti@barabino.it

Alice Corbetta

+ 39 340 4557 565

a.corbetta@barabino.it

Per Manifattura Tabacchi

Noesis

Alessia Rebaudo

+39 349 4423132

alessia.rebaudo@noesis.net

Elisa Puletto

+39 327 0736 315

elisa.puletto@noesis.net