Le operazioni in cantiere. In pole Apollo e Baupost

I colossi americani verso nuovi acquisti

Le ultime tre grandi operazioni, in ordine di tempo, per la chiusura d'anno nel settore immobiliare spaziano dai servizi allo sviluppo e agli asset alternativi.

Il primo dei tre deal ha riguardato l'acquisto da parte del gruppo assicurativo Axa di alcune cliniche del gruppo Humanitas della famiglia Rocca per quasi 300 milioni di euro. La realtà di advisory americana Cbre ha scelto di concentrarsi sul settore dei servizi immobiliari e ha così acquistato la società italiana Gerico Lender per espandersi nel nostro Paese. Terza e recente è infine l'operazione Park West. Borio Mangiarotti ha trovato nel gruppo americano Varde il partner per fare partire un maxi-progetto di sviluppo da oltre 250 milioni di euro. L'operazione prevede l'integrazione di destinazioni d'uso residenziali, commerciali e direzionali, inserite in un parco attrezzato, in un'area già collegata con la linea rossa della metropolitana di Milano.

Ma ci sono anche diverse operazioni in cantiere che si concluderanno l'anno prossimo. Una di queste è la vendita da parte di Blackstone di un portafoglio di cinque centri commerciali del valore di oltre 200 milioni. Al momento è in corso una gara gestita da Lazard.

In dirittura di arrivo la gara sulle torri Eur di Alfiere, al 50% di Cdp immobiliare e al 50% di Telecom, per le quali sono arrivate diverse offerte tra 170 e 190 milioni di euro, ritenute però inadeguate.

È saltata, invece, la vendita della galleria del Lingotto di Torino, di proprietà di Gwm, a Pradera.

Tra i nuovi nomi che puntano a investire in Italia c'è Baupost, fondo opportunistico americano, che punta a entrare nel mercato italiano con circa 400 milioni di euro da investire. Anche il fondo Apollo vuole investire 200 milioni di euro nel nostro Paese tramite la Realty Partners di Umberto Vitiello per puntare su asset opportunistici. Asset che in questo momento in Italia sono meno disponibili sul mercato di tre/quattro anni fa. Il mercato italiano è cambiato negli ultimi anni. Molti fondi italiani distressed, infatti, oggi non vengono messi sul mercato perché i prezzi non sono in linea con le aspettative dei venditori o con le valutazioni che tali asset hanno in bilancio.

P.De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Distressed

Con in termine «distressed» si indica un titolo di debito ad alto rischio di non essere onorato. L'aggettivo viene utilizzato anche per definire chi lo ha emesso. Un debitore distressed è in genere una società o un governo in difficoltà che fatica a

Sul mercato è anche un edificio in via Boncompagni a Roma di proprietà di un fondo è Torre Sgr. C'è molto interesse per l'immobile che oggi è a uso uffici ma con un potenziale di riconversione nel residenziale.

far fronte alle scadenze. Per le società non finanziarie un indicatore di stress è in cosiddetto Icr o interest coverage ratio che si misura rapportando il risultato operativo (Ebit) alle spese per interessi.