



Porta Nuova. Lo sviluppo immobiliare in mano al Fondo del Qatar

# Milano, la grande corsa dei fondi internazionali

## INVESTIMENTI

Tra gli altri Hines, Cbre, Invesco, Aew, Angelo Gordon, Barings e WeWork

Attesi gli investitori giapponesi, mentre i cinesi si sono già affacciati

**Sara Monaci**

I fondi internazionali si spartiscono Milano. Pezzi di città vengono acquistati da grandi investitori, istituzionali e non, guardando agli altri rendimenti per il futuro. La tendenza si è consolidata negli ultimi 5 anni, secondo gli

La provenienza geografica dei fondi presenti a Milano racconta di un mondo in evoluzione, che spingerà anche la politica locale a dotarsi di nuove competenze: diplomazia ma anche capacità di controllo e indirizzo. I quartieri sono ormai realizzati dai privati, ma la Padeve pensare alla connessione tra luoghi. Il capoluogo lombardo rappresenta una delle mete di investimento più interessanti, tra le prime città europee dopo Francoforte, Monaco e Parigi. Per alcuni fondi, dicono gli avvocati d'affari che seguono le operazioni, Milano e Parigi hanno addirittura superato Londra, rimasta "congelata" dalla Brexit.

A Milano, in particolare, si sviluppano anche "relazioni" inattese. I fondi dell'Arabia Saudita e del Qatar o degli Emirati Arabi, caratterizzati da conflit-

zialità di singole città. Milano è un laboratorio di livello internazionale e sta consolidando una posizione di grande attrattività, garantendo rendimenti molto interessanti», dice Manfredi Cattella, fondatore di Coima.

Se prevalentemente vengono sviluppati nuovi quartieri direzionali, il lusso rimane un grande obiettivo, con l'unico limite che la domanda supera l'offerta, mentre rimane alta l'attenzione sulle cosiddette High Strettes - da Via Torino a Corso Buenos Aires. Nel campo dell'ospitalità, intanto, il fondo americano Oaktree ha acquistato per 300 milioni la catena degli alberghi Castello sgr, sparsi in molte città italiane tra cui Milano.

Poi c'è la logistica. Invesco ha acquistato il Broni Logistic Park, vicino Milano, nella provincia di Pavia, com-

operatori, e proseguirà anche nei prossimi dieci.

Da tempo ci sono colossi americani che si destreggiano in operazioni di acquisizione e recupero di aree, così come da anni è ormai consolidata la presenza di realtà mediorientali. È presente anche Singapore ed è stabile la presenza del Canada. I principali nomi: le statunitensi Hines, Cbre, Invesco, Aew, Angelo Gordon, Barings, WeWork, Kkr e la canadese Carlyle, la Gic Singapore e il Qatar Investment, a cui si aggiungono grandi società come l'australiana Lendlease, classificabile più come sviluppatore. Sono attesi per il futuro gli investitori orientali, come i giapponesi, mentre i cinesi si sono già affacciati a Milano con il progetto residenziale di via Pirelli »Giardini d'Inverno«. Gli scandinavi invece dovrebbero continuare a "ignorare" le realtà italiane perché più interessate alle grandi metropoli come Londra o New York dove gli affari e la burocrazia si muovono più rapidamente.

I grandi investitori sono sempre più presenti nella riqualificazione dei quartieri cittadini, passando anche per il lusso e la logistica. Il valore delle operazioni da parte dei fondi stranieri a Milano supera i 4 miliardi, utilizzando i più recenti numeri del rapporto del fondo Cbre.

to politico a casa loro, lavorano qui in Italia collaborando con lo stesso operatore, l'italiana Coima. Alla riqualificazione del quartiere Porta Nuova ha partecipato il Qatar Investment Authority, che ha comprato il 100% del progetto definitivo; per l'acquisto dell'immobile Gioia 22 (ex Inps) Coima ha coordinato come Investment manager il progetto voluto da Abu Dhabi Investment Authority; e sempre Coima ha comprato Palazzo San Fedele per conto del fondo del Qatar. Da ricordare anche l'operazione di Palazzo Turati, la prima in Italia per il fondo sovrano dell'Azerbaijan, sempre realizzata con Coima. «Gli investitori guardano anche alle poten-



**MANFREDI  
CATELLA**  
Amministratore  
delegato  
Coima



**FRANCESCO  
SANNA**  
Responsabile  
Real estate dello  
studio legale  
K&L Gates

posto da 4 immobili di fronte all'autostrada Torino-Brescia, e sempre Invesco l'anno scorso ha comprato l'ex garage Traversi a Milano per 100 milioni. Nel 2016 Cbre ha acquistato il parco logistico di Truccazzano. Tutte operazioni assistite dallo studio internazionale K&L Gates. «Gli investitori internazionali sono fortemente presenti nel mercato italiano, soprattutto quelli di provenienza USA. Milano è però entrata nelle scelte primarie di investimento anche di investitori del far east, non di provenienza cinese. La città ha da tempo consolidato la dimensione di città internazionale, alla pari con altre primarie città europee, avulsa dalle turbolenze e incertezze economiche che connotano il nostro Paese. Il livello di rischio percepito dagli investitori è in linea con l'investment grade degli altri Paesi - dice Francesco Sanna, avvocato della K&L Gates - I settori di investimento sono gli uffici di classe A, la logistica sull'asse Milano-Verona e l'high street retail».

Per quanto riguarda le aree commerciali, interessante l'esempio di Kkr che con Coima ha acquistato il retail Park "Le Vele", a Desenzano (per oltre 57 milioni), dove sono presenti i grandi brand dall'elettronica all'abbigliamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA