

I POSSIBILI ACQUIRENTI

Gli investitori coreani a caccia di asset da valorizzare a Milano

Dieci soggetti in arrivo in Italia: allo studio anche acquisti a Roma

Paola Dezza

Sarà l'Asia a scalzare gli investitori anglosassoni come maggiori proprietari di immobili in Italia tra i soggetti esteri? In un mercato frizzante come quello milanese oggi sono in particolare gli investitori coreani, investment manager e fondi pensione, a muoversi a caccia di asset a reddito, con contratti lunghi. Poche ancora le partite chiuse, molte le visite e le trattative in corso. Si stima che ci siano almeno una decina di soggetti in arrivo dal Paese asiatico interessati a immobili in Italia, per il momento a Milano e forse a Roma. Il nodo della mancanza di asset immobiliari da acquistare resta, ma si moltiplicano le procedure di vendita di immobili acquistati nel 2013-2014 da investitori opportunistici e sottoposti a un processo di valorizzazione. Immobili che incontrano una domanda estera esigente in termini di qualità e di rendimento. Esattamente la tipologia di richieste che arriva dai investitori "core", in cerca di palazzina a reddito da tenere in portafoglio per periodi lunghi. Coreani in testa, insieme ai gruppi assicurativi e ai fondi pensione italiani.

I coreani sono oggi i più attivi tra gli asiatici, dopo che Gic (il fondo sovrano di Singapore) investe meno in maniera diretta nel nostro Paese e punta in genere a fare parte dei quotisti dei fondi di Coima mentre i cinesi rimangono un gruppo sparuto. Solo qualche settimana fa Meritz Financial Group, società coreana quotata e con una capitalizzazione di Borsa intorno a 1,6 miliardi di euro, ha effettuato la sua prima operazione in Italia acquistando il 50% del complesso Vodafone Village da Coima Res. Una operazione

che mese fa un immobile Pirelli in Bicocca, mentre Kim, Korea investment management, ha comperato con Cromwell un immobile Pirelli Tyre in zona Bicocca da Blackstone.

«Sarà di 2-3 miliardi all'anno il valore degli immobili a reddito che andranno sul mercato nei prossimi anni - dice Giuseppe Amitrano, ceo di Gva Redilco -. Negli ultimi 2-5 anni ci sono state una trentina di operazioni su immobili diventati "core" a Milano. A Roma si vedrà prodotto "core" pronto a partire dalla seconda parte del prossimo anno. Nella capitale ci sono adesso molte acquisizioni in corso di edifici da valorizzare». Secondo gli esperti Roma è indietro di quattro anni rispetto a Milano.

Tra gli altri coreani attivi in Italia nella ricerca ci sono Igis, uno dei maggiori asset manager del Paese (quarto di tutta l'Asia) con masse gestite di 22,4 miliardi di dollari nel 2018. E ancora Mirae, che sta guardando Palazzo quinto a San Donato e un immobile affittato a Mercedes a Roma, e il fondo pensione di Samsung (la società di elettronica che ha già acquistato l'headquarter a Porta Nuova). Tutti vogliono la certezza dei dividendi, contratti molto lunghi - oltre dieci anni - a un unico tenant, yield mai sotto il 4,5% netto. Ma vista l'elevata competitività e la mancanza di prodotto stanno ammorbidendo i criteri di selezione.

Segnale del momento positivo sono i volumi nei primi sei mesi del 2019: secondo Cbre sono stati investiti in Italia 5,2 miliardi di euro, «3,5 miliardi da aprile a giugno (il secondo miglior semestre degli ultimi 20 anni) - sottolinea Alessandro Mazzanti, ceo di Cbre in Italia -. E il vento favorevole a politiche espansive concede ancora spazio di crescita al real estate».

Milano è ancora una volta la meta preferita con 1,15 miliardi raccolti. La tipologia di asset "core" sarà la preferita anche nel terzo quarter, una massa di immobili che hanno cinque anni di

Hines, con gara in corso, l'immobile di via Santa Margherita che Blackstone ha messo in vendita, l'edificio di via Fara che Ubs starebbe cedendo ad Amundi per 50 milioni, e ancora l'edificio che Hines ha ristrutturato in via Broletto, dopo averlo acquistato per 50 milioni circa e che, ristrutturato, ha rivenduto a Dea capital (per un fondo sottoscritto da Enpam) a 89 milioni.

Altra gara importante su immobili a reddito è quella dei due edifici in pieno centro, circa 20 mila metri quadri appena ristrutturati, dai quali Goldman Sachs potrebbe ricavare 230-250 milioni di euro (il ritorno atteso è intorno al 3,5-3,75% netto). Barings ha venduto una prima tranche in via Pola a M&G e venderà la seconda tranche sempre a M&G verso fine anno. A fare scalpore anche il deal sull'immobile occupato dal Gruppo Dolce & Gabbana in via Spiga. A comprare la joint venture tra Hines e Pggm, il gestore olandese di fondi pensionistici, a vendere un fondo gestito da Invesco in partnership con Thor Equities che aveva acquistato l'asset solo nel 2016.

E i cinesi? Al momento circola sempre il nome di Fosun, che starebbe guardando operazioni a Roma. Sul fronte investitori core però non vanno dimenticati i gruppi assicurativi come Allianz, che ha comperato in via Tortona da Bnp attraverso il fondo Kensington gestito da Kryalos, dopo aver venduto diversi immobili in un'ottica di rotazione di portafoglio. Ci sono poi Aviva e Cattolica e soprattutto le grandi famiglie private facoltose (nuovo modello importato dagli Usa). Un esempio? I Rovati che stanno per mettere le mani sul palazzo dell'informazione in piazza Cavour a Milano. «Roma soffre, ma per la componente turismo internazionale è decorrelata all'economia - dice Paolo Bellacosa, partner di Vitale & Co. Real estate -. Negli ultimi 15 anni la città è stata ferma e oggi ci sono opportunità che gli investitori colgono». Orion per esempio ha acqui-

che ha valutato l'asset milanese 213 milioni. Il team di Vestas (anch'esso gruppo coreano) ha acquistato qual-

vita, dalla data dell'acquisto alla fase di intervento value add per finire sul mercato. Tra gli esempi via Dante di

stato dai Benetton un edificio in via del Corso che diventerà hotel.

© RIPRODUZIONE RISERVATA