

I big esteri del mattone puntano 1,5 miliardi sugli asset italiani

IMMOBILIARE

A luglio e agosto il mercato domestico è risultato effervescente

In pista da Goldman a Blackstone, ma anche privati come i Rovati

Paola Dezza
MILANO

Un mese di luglio effervescente e un agosto che vede ancora in chiusura molte operazioni. Sembra che i manager del real estate debbano rinviare le vacanze perché in questo inizio di terzo quarter il mercato immobiliare ha registrato volumi di investimento di circa 1,5 miliardi di euro in meno di cinque settimane. Nel 2017 e nel 2018 il terzo trimestre ha registrato 1,6 miliardi di volumi.

Molte le acquisizioni da parte di gruppi internazionali, operazioni che in alcuni casi sottolineano la volontà di restare in maniera radicata nel nostro Paese.

È il caso del deal chiuso da Goldman Sachs in relazione a tre immobili del fondo Anastasia di Prelios Sgr e ora passati in un nuovo fondo, Cristoforo, sempre gestito da Prelios Sgr e partecipato indirettamente da Goldman Sachs. Si tratta di un portafoglio immobiliare di oltre 250 milioni di euro composto da tre immobili a uso uffici situati a Roma e Milano. Gli immobili di Roma si trovano in via Di Dono e via Cristoforo Colombo e sono affittati rispettivamente a un importante organismo internazionale facente parte delle Nazioni Unite e a uno dei principali gruppi editoriali italiani. L'immobile di Milano altro non è che la sede di Rcs Mediagroup in via Rizzoli. Goldman Sachs, che al momento ha messo in vendita alcuni immobili a uso ufficio in corso Vittorio Emanuele, ha acquistato quindi asset core da tenere a reddito.

Qualche giorno fa si è chiusa anche la gara per il Palazzo dell'Informazione di piazza Cavour a Milano. Il palazzo, parte del portafoglio del fondo Atlantic 1 gestito da Dea Capital Real Estate Sgr (con azionista Blackstone con quasi il 40%) è stato ceduto per il contavalore di 175 milioni di euro alla famiglia Rovati. La stipula del contratto definitivo di compravendita

è prevista entro la fine del 2019.

«Il momento di eccitazione del mercato è dovuto alla combinazione di diversi fattori - dice Carlo Vanini, head of capital market in Italia di Cushman & Wakefield -. In primis c'è la percezione che siamo comunque alla fine di un ciclo. Inoltre alcuni investitori value add, entrati sul mercato 3/5 anni fa sono arrivati all'exit period del business plan e stanno approfittando dell'abbondante liquidità per valorizzare al meglio gli asset». Analizzando in dettaglio i settori si vede che a Milano la parte uffici è in fortissima crescita, mentre l'hospitality cresce in tutto il Paese. «È in forte sofferenza il prodotto secondario soprattutto quando si parla di location - dice Vanini -, qui la combinazione di alte aspettative e scarsa domanda rende il segmento fermo, anche a Milano».

Tornando alle operazioni appena concluse, Kryalos Sgr ha fatto shopping in viale Regina Giovanna 29 a Milano acquisendo un immobile da riqualificare completamente di oltre 21.000 metri quadri per 50-60 milioni di euro. La Sgr guidata da Paolo Bottelli ha anche concluso l'acquisto di 45 centraline telefoniche da un fondo riservato gestito da Dea Capital Real Estate Sgr per una cifra di 40 milioni. Le centraline telefoniche, in tutto circa 60.000 mq di superficie, sono state apportate al fondo "Polvanera" di nuova costituzione, che sarà prevalentemente investito in immobili a destinazione centraline telefoniche, industriale e uffici localizzati nel territorio nazionale.

Altra operazione di rilievo è quella di Orion sugli outlet di Arcus, società immobiliare che fa capo all'imprenditore Antonio Percassi, a capo di un impero che va dall'Atalanta ai gruppi cosmetici Kiko e Madina, fino alle calzature Vergelio e che sviluppa le reti di vendita di marchi internazionali del calibro di Lego e Starbucks. I tre outlet sono il Sicilia Outlet village a Enna (inaugurato a fine 2010) e il Torino Outlet Village a Settimo Torinese (aperto da marzo 2017), con i relativi sviluppi, e il Roma Outlet Village di Soratte, oltre a un pezzo dell'Orion center per un valore totale di circa 500 milioni. Sempre sul fronte outlet, è stato ceduto al gruppo tedesco Dws per 200 milioni il Barberino Designer Outlet di Firenze da parte di Nuveen.



Il mercato

Le ultime operazioni sul mercato. Terzo trimestre 2019

	VALORE	VENDITORE	ACQUIRENTE
Tre outlet Percassi	500.000.000	Percassi	Orion
Uffici	250.000.000	Prelios Sgr	Goldman Sachs
Barberino Designer Outlet	234.500.000	Nuveen Re	DWS
Palazzo dell'informazione	175.000.000	Dea Capital Re Sgr	Famiglia Rovati
Portafoglio Mittel	120.000.000	Mittel	Primonial
Fondo Unicredito Immobiliare Uno	104.000.000	Torre Sgr	Gwm / JPMorgan
Via Pola 9	85.000.000	Barings	M&G
Via Regina Giovanna 29	50-60 milioni	Fabrica Sgr	Kryalos Sgr
NH Collection Milano City Life	50.000.000	Igefi	Invesco
45 Centraline telefoniche	45.000.000	Dea Capital Re Sgr	Hayfin Capital Management
Due asset Nord Italia	33.600.000	N.d.	Allianz Re

Fonte: elaborazione del Sole24 Ore su fonti di mercato

© RIPRODUZIONE RISERVATA