

# Santa Giulia, con Lendlease c'è Psp

## Un miliardo dal fondo canadese

IREAL ESTATE

Il veicolo americano entra nel piano di riqualificazione al fianco degli australiani

Avviato un primo fondo da 250 milioni, in totale l'opera vale 2,5 miliardi

Paola Dezza  
MILANO

Milano territorio di alleanze internazionali. Nella città lombarda, infatti, australiani e canadesi lavoreranno fianco a fianco per rigenerare un importante quadrante periferico. Si gioca sull'area di Milano Santa Giulia, infatti, l'accordo tra Lendlease e il fondo pensione canadese Psp Investment da ieri insieme per procedere nell'ampio progetto di riqualificazione urbana che vale 2,5 miliardi di euro.

Il colosso australiano, entrato nel progetto nel 2017, ha siglato due giorni fa una partnership con i vertici di Psp, gruppo che vanta 169 miliardi di dollari di asset in gestione ed è attivo nel real estate, nelle infrastrutture, nel private equity e nel debito.

La prima tappa dell'intesa si concretizza nell'avvio di un fondo immobiliare, gestito da Ream Sgr, del quale Lendlease e Psp saranno azionisti paritetici al 50%. Al fondo verranno conferiti due edifici in costruzione Spark One e Spark Two, nella zona nord dell'area a ridosso della stazione ferroviaria Rogoredo. Ma l'investitore canadese diventa soprattutto partner per il 50% di tutto il progetto Santa Giulia ancora da sviluppare. In cui sostenibilità (tutto il progetto ha target carbon zero), iniziative a impatto sociale e visione di lungo periodo si sposano. L'accordo declina la strategia di sviluppo immobiliare, investment & asset management di Lendlease che intende attrarre in Italia primari investitori istituzionali long term nei progetti di rigenerazione di ampia scala dimensionale. In questo caso, per la prima volta in Italia, attraverso lo strumento di investimento del forward funding, che prevede il finanziamento della fase di costruzione anche attraverso capitali di equity anticipati dall'acquirente finale degli immobili (si legga intervista a lato). Nell'ambito dell'operazione Lend-

lease ha ceduto tramite la controllata al 100% InTown (il 50% in capo a Risnammento è stato acquistato dagli australiani lo scorso febbraio) i due edifici in costruzione al fondo Lendlease MSG 1 (Italy) che vale circa 250 milioni di euro. Per Spark One e una parte di Spark Two sono stati sottoscritti contratti di locazione con Saipem, mentre per i restanti spazi vuoti di Spark Two è stata appena riavviata la commercializzazione. Nel dettaglio Saipem occuperà circa 43.500 mq di uffici.

Acquisito nell'ottobre 2019 per 262 milioni di euro l'headquarter Sky (parte del fondo Lendlease Global Commercial Italy Fund, gestito da Ream Sgr e controllato da un Reit quotato a Singapore), oggi Lendlease può procedere con il resto del progetto che prevede uffici, residenze da mettere sul mercato e case da gestire in affitto, negozi. Il PalaItalia, l'arena che deve essere completata per le Olimpiadi invernali Milano-Cortina 2026, sarà realizzata da Ovg Europe Limited coadiuvata dal gruppo organizzatore di eventi Live Nation e l'accordo definito verrà siglato entro l'estate. Ad accelerare i tempi la pubblicazione, a metà maggio, da parte del Comune dei documenti relativi alla variante al Piano Integrato di Intervento Rogoredo Montecity necessari per la realizzazione proprio del PalaItalia, struttura chiave di Milano-Cortina 2026, oltre al completamento del quartiere.

Psp dunque si impegna a restare a Milano a lungo termine, con un'ottica lontana dall'investimento opportunistico che torna ad affacciarsi in questi tempi di pandemia in cerca di opportunità interessanti con prezzi rivisti ovviamente al ribasso.

Il primo passo nella prosecuzione del progetto sarà quello di portare avanti le infrastrutture della parte nord e di iniziare a guardare la realizzazione immobiliare nei primi lotti alle spalle della sede Sky. Qui si potranno costruire uffici per circa 52 mila metri quadrati con 3 mila mq di spazi retail di servizio.

A regime l'impegno sarà di un miliardo a testa tra australiani e canadesi. Di volta in volta, realizzate le bonifiche, Psp entrerà come investitore.

Lendlease intende seguire la stessa strada per Mind, altro grande progetto di riqualificazione in cui gli australiani sono impegnati a Milano. Ma qui si punta a coinvolgere anche investitori italiani.



Milano. Masterplan del progetto Santa Giulia

LE REPLICABILITÀ DEL MODELLO

### «È la prova che anche l'Italia può attirare investitori pazienti»

Ruckstuhl (Lendlease): «Tempi lunghi e dimensioni ampie sono i fattori chiave»

Marco Ferrando

Per un Paese come l'Italia a caccia di capitali, possibilmente pazienti, lo schema Lendlease-Psp su Santa Giulia rappresenta un fattore di discontinuità. In particolare, l'approccio alla variabile tempo è uno degli elementi più significativi, che lo rendono innovativo per il panorama italiano del real estate (e in generale dei long term investments) e scalabile. Sull'area Expo di Rho con il progetto Mind, ma anche altrove, «a patto che si rispettino alcune condizioni», osserva con il Sole 24 Ore Andrea Ruckstuhl, responsabile per l'Europa continentale di Lendlease. La prima, si diceva, è il tempo. «Un elemento decisivo per catturare l'interesse di Psp è stato l'orizzonte ventennale del progetto», spiega il manager che ha curato l'operazione per il colosso australiano:

«Per come è strutturato, consente agli investitori di avere un ritorno prima che il progetto sia ultimato. E di superare i cicli economici del settore immobiliare». Il Covid ne è la miglior dimostrazione: poteva essere una buona ragione per mandare tutto all'aria, invece dopo un primo inevitabile slittamento non ha fatto venir meno la validità strategica del pro-



ANDREA RUCKSTUHL  
Responsabile per l'Europa continentale degli australiani di Lendlease

getto proprio perché di lungo periodo basato su fondamentali solidi. «Un orizzonte di breve periodo può rivelarsi penalizzante, mentre un respiro temporale più ampio consente di adeguare di continuo il prodotto», dice ancora Ruckstuhl. Lo schema Santa Giulia, poi, consente di portare sul mercato un'operazione ancora in

corso, nei fatti «guadagnando due anni». Non poco, né per il privato che compra o vende, né per l'amministrazione che pianifica. E poi c'è il fattore dimensionale: «I team di questi investitori non sono grandi, preferiscono concentrare le energie su un solo grande dossier che disperderle in 40 piccoli progetti». Solo dentro un perimetro ampio «si possono costituire lotti diversi con fondi dedicati e profili di rischio, con relativo rendimento, differenziati». Infine ma non ultimo, «la connotazione alla sostenibilità, sia sociale che ambientale: soprattutto quando in ballo ci sono investitori come fondi pensione sta diventando una vera e propria barriera all'ingresso». Segno che l'impact investing, un passo alla volta, si sta affermando. Anche in Italia: «Un progetto come Mind ha tutte le carte in regola per innescare un processo virtuoso come quello di Santa Giulia, vista anche la connotazione life science. E per portare a bordo anche capitali domestici, dalle Fondazioni alle Assicurazioni, fino al mondo della previdenza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA