

# Blackstone, parte la vendita di Cordusio

**L'immobile di pregio.** Il fondo americano apre la gara per l'ex palazzo delle Poste di Milano, dove hanno sede Starbucks e JP Morgan

**La trasformazione.** Grazie a 23 milioni di investimenti il valore dell'edificio oggi supera i 200 milioni: attese offerte da assicurazioni e fondi sovrani

**Evelina Marchesini**

Il nome in codice è Project Hermes ed è il maggiore deal che si affaccia sul mercato dall'inizio del Covid. Il gigante americano Blackstone ha deciso, come *Il Sole 24 Ore* è in grado di anticipare, di cedere il trophy asset di Piazza Cordusio a Milano, l'ex palazzo delle Poste, e avviare un'asta destinata a mettere in movimento il real estate a livello mondiale. L'edificio vale infatti tra i 220 e i 240 milioni di euro.

Secondo fonti riservate internazionali, Blackstone e il suo partner italiano Kryalos hanno dato mandato a Eastdil e Vitale Real Estate per vendere lo storico edificio di 13.800 metri quadrati nel cuore di Milano. Risulta che le lettere di invito partano oggi e sono rivolte a un centinaio di investitori: italiani, europei, player del Middle East e fondi asiatici. Gli inviti non contengono al momento una data limite per le presentazioni delle manifestazioni di interesse e per le offerte «data la delicatezza dell'operazione», ci viene riferito.

Il Palazzo delle Poste oggi è un emblema della città di Milano dello stesso mondo finanziario. Oltre a ospitare Starbucks è diventato anche l'headquarter di Jp Morgan e, anche alla luce di questo fatto, il percorso di valorizzazione dell'immobile stesso può ritenersi completato, così che l'asset è pronto per essere ceduto da Blackstone. Si punta, per gli acquirenti, a grandi player con obiettivi di investimento a lungo termine, siano compagnie assicurative, società di gestione, fondi sovrani, fondi pensione e così via. «Al momento, nono-

stante la crisi del Covid, è propizio per un'operazione di questo tipo - viene riferito - perché, grazie anche ai bassi tassi d'interesse, l'appel di Milano per gli investitori internazionali resta alto».

Blackstone ha comprato l'asset nel 2015 all'interno di un portafoglio contenente anche altri diversi immobili e ha puntato sul palazzo per una valorizzazione e una ristrutturazione sia interna che esterna per riportare l'edificio alla magnificenza storica originaria e la certificazione Leed Gold.

«Ubicato in via Cordusio 1-3 nel centro del distretto finanziario milanese, il palazzo risale al 1901 ed è stato elencato come punto di riferimento storico nel 1962 - si legge nell'invito agli investitori -. Inizialmente era sede della Borsa di Milano, poi divenne il quartier generale delle Poste Italiane fino al 2019. Gli inquilini includono, oltre al primo punto vendita di Starbucks in Italia e il primo Starbucks Reserve Roastery in Europa, Jp Morgan (che qui ha il proprio quartier generale), Natwest, Kryalos (partner di Blackstone in Italia), la quale ha in questi anni portato avanti la valorizzazione dell'edificio e ne cura l'asset management.

Blackstone aveva comprato l'ex palazzo delle Poste nel 2015 dal fondo immobiliare Core Nord Ovest di Ream Sgr il deal, secondo quanto trapelato ai tempi, era intorno ai 130-140 milioni, comprendendo



GETTY IMAGES

**Il cuore di Milano.** Il Palazzo delle Poste è tra i più imponenti di Piazza Cordusio, a due passi da Piazza Affari

**Gli inviti a partecipare al progetto battezzato "Ermes" sono stati inviati a circa 100 investitori**

anche altri due edifici.

Cosa significa la vendita di un asset tanto importante? Come accennato, la sua valorizzazione è ormai completa e il momento viene considerato propizio per la vendita, ma Blackstone Real Estate resta fermo nella volontà di continuare a essere ben presente in Italia in diversi settori. Tra le operazioni più recenti e note che vedono protagonisti il gigante con sede a New York e il partner operativo italiano Kryalos, fondato e guidato da Paolo Bottelli, la vendita del portafoglio MeVe a Milano a Dea Capital Re Sgr per 86 milioni, composto da Palazzo Mellerio e da un immobile in piazza Velasca. Palazzo Mellerio era stato acquisto-

to nel luglio 2017 da Kryalos tramite il fondo Ali Star sottoscritto da Blackstone. L'anno scorso Kryalos aveva ceduto a un club di investitori organizzato da Mediobanca lo storico palazzo milanese di Santa Margherita 12 per 102,5 milioni di euro, in un'operazione anticipata da *Il Sole* nell'agosto 2019.

La vendita avverrà in uno scenario in cui i cap rates continuano a contrarsi per le transazioni più recenti nel centro di Milano, con diversi recenti deal chiusi al 3% o al di sotto. Qualche esempio? La recente cessione dell'edificio di Via Cernia da Covivio a Bnp per 96 milioni di euro, che esprime un tasso del 2,9%. O quella di via Armadori 4 da Credit

Agricole ad Allianz per 140 milioni, pari a un 3 per cento. Le vendite di Hines di via Mazzini (101 milioni) e via Orefici (209 milioni) a Bnp Reim e Deka, rispettivamente, sono state concluse anch'esse a un Cap rate top del 3 per cento.

I cap rates (tassi massimi) sono in contrazione in tutti i mercati europei core e le transazioni più recenti in Germania sono state chiuse al 2,7-2,8 per cento. Un esempio è la recente vendita di Quest's 2020 di Carlottenstrasse 82 a Berlino per 57 milioni di euro, pari a un cap rate del 2,8%, oppure quella di OfficeFirst di Pontis Haus a Monaco per 150 milioni, a un cap rate del 2,7-2,8 per cento.

## I PROTAGONISTI

### Il Palazzo

Risale al 1901 ed è stato elencato come punto di riferimento storico nella Borsa di Milano, poi divenne l'headquarter delle Poste Italiane fino al 2011. Il complesso misura 13.800 metri quadrati, acquistati nel 2015 da Ream Sgr nell'ambito di un portafoglio contenente altri immobili. Blackstone ha investito 23 milioni di euro per valorizzare il palazzo e portarlo al livello di certificazione Leed Gold

### Il Fondo Usa

È un gigante del settore immobiliare attivo a livello mondiale e con sede principale a New York. Ha iniziato l'operatività nel real estate nel 1991 e il valore del portafoglio globale in gestione è di 329 miliardi di dollari, circa 277 miliardi di euro. Suddivide le gestioni in opportunistiche, core e debito. Investe in uffici, hotel e hospitality, centri commerciali, logistica e residenziale. Blackstone opera in Italia con il partner domestico Kryalos, fondato e guidato dall'amministratore delegato Paolo Bottelli: con oltre 6 miliardi di euro di immobili in gestione e un team di 70 professionisti, è uno dei player del real estate più attivi dentro al mercato immobiliare italiano

© RIPRODUZIONE RISERVATA