

# Hines scende in pista per rilevare gli asset di Porta Vittoria

## REAL ESTATE

Secondo voci di mercato il colosso Usa avrebbe inviato una offerta a Prelios

Nel complesso con 160 case appena avviati i lavori per parco e centro sportivo

Paola Dezza  
MILANO

La conquista di una nuova casella sulla scacchiera della città di Milano da parte del colosso americano Hines si potrebbe concretizzare nei prossimi mesi. Per adesso le indiscrezioni che circolano sul mercato si riferiscono a una offerta che il gruppo a stelle e strisce guidato in Italia da Mario Abbadessa avrebbe avanzato all'indirizzo di Prelios per il complesso di Porta Vittoria.

Una casella importante in tema di riqualificazioni di quadranti della città.

Secondo le voci, Hines avrebbe fatto una offerta per rilevare direttamente gli immobili del fondo Niche, che era stato costituito da Prelios nel 2018 nel momento in cui York Capital Management Global Advisors aveva perfezionato l'acquisizione del complesso di Porta Vittoria.

L'operazione dovrebbe valere circa 200 milioni di euro. Al momento non c'è nulla più dell'offerta, in vista forse di un'esclusiva. Decisive saranno, dunque, le prossime settimane.

L'intera area copre 139.000 metri quadrati complessivi in uno spicchio di città tra viale Umbria, via Monte Ortigara e via Cervignano. Proprio

negli ultimi giorni è stato aperto il cantiere per realizzare il parco pubblico, che sarà la continuazione di Largo Marini d'Italia, al quale andrà aggiunto un importante complesso sportivo. Sono questi gli oneri che il proprietario è chiamato a realizzare prima di definire completato lo sviluppo. Che peraltro giace come una cattedrale nel deserto ormai da diversi anni, a causa delle vicissitudini della precedente proprietà che faceva capo all'immobiliarista Danilo Coppola, pur trovandosi in una zona abbastanza centrale di Milano.

Il progetto include 23.000 mq destinati al residenziale, circa 24.000 mq di strutture ricettive e di servizio tra cui un hotel, una galleria com-

merciale e un'area fitness, oltre a box e parcheggi.

Le case oggi sono completate, si tratta in tutto di oltre 160 appartamenti. Dopo la realizzazione delle opere appena avviate (il parco sarà completato per la primavera del 2021), si potrà procedere alla commercializzazione delle residenze. Come gestire la parte residenziale è uno dei temi allo studio, visto che il settore abitativo è diventato di interesse per i grandi investitori internazionali in tutte le sue sfaccettature, dalle case classiche alle residenze per studenti e anziani fino alle abitazioni in affitto.

Il complesso è stato approntato dunque al fondo Niche nel 2018. York è il principale quotista, ma anche Bpm fa parte dei soci perché quando è stato avanzato il concordato fallimentare la banca ha mantenuto il debito sostenibile sul fondo, mentre il debito in eccesso è diventato equity (quote di classe B del fondo stesso).

Hines sta portando avanti anche altre importanti operazioni. Il colosso Usa negli ultimi anni ha accumulato in Italia un portafoglio immobiliare del valore di oltre tre miliardi di euro, focalizzato sugli uffici di qualità nel centro di Milano. Durante l'estate il gruppo ha venduto ad Amundi il palazzo che ha ristrutturato in via Dante, qualche mese prima aveva ceduto per 200 milioni di euro ai fondi tedeschi di Deka il palazzo di via Orefici che ospita Rothschild, lo studio legale K&Gates, gli uffici italiani di Starbucks e il fondo di private equity Eq Partners. Dopo il lockdown Hines ha fatto ripartire un miliardo di appalti a imprese di costruzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Porta Vittoria. Il complesso a Milano, in primo piano il cantiere per i lavori relativi al parco che Prelios ha appena avviato

## GESTIONI

# Gwm, un fondo di credito per operazioni medio-piccole

I primi dossier sul tavolo riguardano un complesso logistico e uno residenziale

Un fondo di credito destinato a finanziare operazioni immobiliari di piccole e medie dimensioni, per intendere quelle che trovano difficoltà ad avere prestiti bancari. Il fondo Credo (Commercial Real Estate Debt Opportunities) che Gwm, società attiva nel wealth management, real estate, energie rinnovabili e corporate governance, sta per lanciare ha già raccolto 150 milioni di euro, soprattutto da investitori italiani come fondi pensione (già attivi nel fondo precedente con la stessa società) e assicurazioni.

«L'obiettivo è arrivare a una raccolta di 500 milioni di euro - dice Roberto Tamburrini, country manager di Gwm in Italia - Cifra che potrebbe poi crescere». Il tema è ancora più attuale oggi con l'avvento del Covid-19. Le banche in questo momento sono meno propense a finanziare. «Si tratta di un fondo di credito se-

nior, non ha a che vedere con situazioni distressed» specifica Matteo Cidonio, partner della società.

Oggetto dei finanziamenti saranno operazioni value add, progetti di sviluppo, operazioni anche più complesse o di dimensioni più piccole. La sfida adesso è iniziare la raccolta presso gli investitori esteri. Per replicare il successo del Fondo Italia Real Estate chiuso a 500 milioni con soldi esteri, prevalentemente americani, di fondi pensione e assicurazioni.

Il fondo Credo si distingue per la struttura evergreen, potendo dare agli investitori l'opzione di reinvestire il capitale più volte (con un lock up iniziale di tre anni). Fino ad uscire quando si ottiene profitto dall'investimento. «Per quanto riguarda i settori da finanziare - continua Tam-

burini - guardiamo residenziale, uffici e logistica. Ci interessano anche altre asset class come retail e hotel, con tutte le attenzioni del caso».

La prima operazione potrebbe essere nella logistica e riguardare un portafoglio misto, in parte a reddito e in parte da sviluppare. Una seconda operazione riguarda uno sviluppo residenziale a Milano, mentre una terza potrebbe essere un deal strutturato relativo a un fondo con immobili pubblici che va verso la scadenza.

La durata del fondo è, sulla carta, di dieci anni, ma essendo evergreen in realtà è una piattaforma che rimane in piedi per più tempo, con un IRR (Internal rate return) obiettivo con un margine del 3,5-4%.

Gwm è una società di cui 62% fa capo al management costituito da Matteo Cidonio, Gennaro Giordano, Peter Sartogo, Roberto Tamburrini e Antonino Errigo, mentre Massimo Caputi e Alessandra Patena possiedono il residuo.

- P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

150

LA RACCOLTA  
Il fondo ha raccolto capitali per 150 milioni, con l'obiettivo di arrivare a 500 milioni