

# Blackstone vende l'ex Palazzo Poste a un club targato Mediobanca

## IMMOBILIARE

L'istituto di piazzetta Cuccia offre 246,7 milioni di euro battendo Allianz, Deka, Pgm

Per l'immobile verrà creato un fondo dedicato gestito da Kryalos Sgr

### Paola Dezza

I tempi del Covid-19 hanno ridotto il capitale estero nell'immobiliare in Italia, ma spingono soggetti domestici a rivalutare il comparto. È così che un club deal organizzato da Mediobanca diventerà proprietario dell'ex Palazzo delle Poste a Milano in piazza Cordusio, ceduto da Blackstone che lo aveva acquistato nel 2015.

Secondo le indiscrezioni di mercato, l'ultimo capitolo della gara per il palazzo di Cordusio, lanciata a metà settembre, vede l'attribuzione dell'esclusiva all'istituto di piazzetta Cuccia con l'obiettivo di finire la vendita entro il 2020. L'operazione, che *Il Sole 24 Ore* è in grado di anticipare, è stata definita in serata con un Cda straordinario, per un valore pari a 246,7 milioni di euro, cifra decisamente alta per un singolo asset.

L'offerta di Mediobanca è stata giudicata maggiormente competitiva rispetto a quelle di concorrenti del calibro di Allianz, Deka e Pgm.

Nel 2015, quando erano ancora in pochi gli investitori pronti a puntare i propri capitali su Milano, gli americani tramite Kryalos Sgr hanno acquistato da Ream per 130 milioni un portafoglio costituito dallo storico palazzo di Cordusio - vincolato dalle Belle Arti - e altri due edifici situati uno in via Cordusio 3, adiacente quindi alle Poste, e l'altro in via Santa Margherita, palazzo che ha ospitato il Banco di Sicilia. Quest'ultimo è stato oggetto di una gara combattuta poco più di un anno fa ed era stato acquistato anche in quel caso da un club deal coordinato da Mediobanca private banking, cui hanno aderito alcuni clienti della divisione private, che ha battuto sul finale Dea Capital Real Estate. In quel caso il valore di vendita era stato di circa cento milioni di euro.

L'ex Palazzo delle Poste, che appartiene al fondo Pacifici di Kryalos Sgr, è uno degli edifici più iconici di Milano,

edificato nel 1901, già nel 1962 era stato elencato come punto di riferimento storico. In origine è stato sede della Borsa, dal 1998 al 2011 è stato l'headquarter di Poste Italiane. L'edificio oggi ospita il primo Roasted di Starbucks aperto in Italia - indimenticabili le interminabili file di clienti in attesa nel primo periodo di apertura - ma è anche sede degli uffici di Natwest, della stessa Kryalos e dell'headquarter di JPMorgan.

Quello di Santa Margherita è stato il primo club deal finalizzato a un investimento immobiliare a reddito. Una soluzione che Mediobanca Private Banking offre ai suoi clienti sfruttando le sinergie con la parte di advisory del Corporate & Investment Banking e che, nell'epoca dei tassi bassi, consente ai clienti private di accedere ai private markets, investimenti alternativi in asset non quotati. E gli strumenti illiquidi come il real estate sono sempre più nel mirino di Ultra net high worth individual, famiglia con grandi patrimoni. Nel caso di piazza Cordusio gli investitori sono un numero ristretto di famiglie imprenditoriali e istituzioni, intesi come piccole fondazioni o piccoli fondi pensioni. Per il palazzo verrà istituito un fondo immobiliare dedicato gestito sempre da Kryalos Sgr che dovrebbe rendere ai sottoscrittori il 3,2% (l'Irr del fondo è il 4%).

La scelta di vendere un asset rivalutato e a reddito fa parte della strategia di rotazione di portafoglio di Blackstone, ma incontra l'attuale interesse del mercato. Negli ultimi tempi anche a causa della pandemia gli investitori puntano ad asset core in location top con affittuari di alto profilo. L'operazione conferma l'appel di Milano sotto il profilo immobiliare e perché l'acquisto da parte di capitali italiani ribilancia gli investimenti fino a poco tempo fa in mano agli stranieri.

Kryalos, partner storico di Blackstone, è oggi una delle prime tre Sgr italiane con 7,1 miliardi di immobili in gestione e un team di 75 professionisti. Nel 2020 Kryalos Sgr ha concluso acquisizioni per un miliardo di euro, dagli uffici acquistati da Covivio a Milano e Varese agli asset nella logistica last mile in Toscana fino alla sede di Crédit Agricole Italia, in via Armadori 4 a Milano. Sempre Kryalos ha messo a punto il secondo club deal di Mediobanca relativo all'iconico Palazzo di via Turati 12, sempre a Milano, acquisendo l'asset per 56 milioni da Bain Capital Credit.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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

## L'ANNUAL REPORT

### Aibe: cresce la presenza italiana degli istituti esteri in tutti i settori

Rosa: «Grande attenzione al nostro Paese e al nostro tessuto imprenditoriale»

Aumenta la presenza delle banche estere in quasi tutti i settori strategici in Italia. È quanto emerge dal decimo Annual Report Aibe, che monitora la presenza e il contributo delle banche e degli intermediari finanziari esteri al sistema economico-finanziario italiano. Gli operatori esteri continuano a guardare con «grande attenzione verso il nostro Paese e il nostro tessuto imprenditoriale, come dimostrano i dati di sintesi riportati nel report di quest'anno che mostrano un trend in crescita», afferma Guido Rosa, presidente dell'Associazione italiana banche estere.

A tale proposito significativo è lo stock di debito pubblico detenuto da investitori non-residenti

che, a fine dicembre 2019, risultava pari a circa 760 miliardi di euro (32% del totale), in aumento di circa 3 punti percentuali rispetto all'anno precedente. Nelle emissioni di strumenti di debito i bockrunner esteri hanno assistito circa il 91% delle operazioni in valore. Tra gli interventi più rilevanti il finanziamento di 1,8 miliardi di euro erogato a Euronext da un pool di banche estere (Bank of America Merrill Lynch, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Hsbc France e JPMorgan Securities plc) per l'acquisizione di Borsa Italiana.

Sul mercato dell'equity nel 2019 gli operatori esteri sono stati coinvolti in 33 operazioni (60% del totale in volume, ma ben il 97% in valore). Mercato questo con un primo semestre 2020 che sottolinea il ruolo degli operatori internazionali, che sono stati coinvolti in 15 delle 19 operazioni concluse.

Nel 2019 la massa gestita dagli operatori dell'industria del risparmio gestito in Italia è aumentata del 2% circa su base annua, passando da circa 2.017 a 2.307 miliardi di euro, conteggiando gestioni collettive, gestioni di portafoglio, il patrimonio riconducibile a gruppi esteri è pari a circa 743 miliardi di euro, rappresentando così poco meno di un terzo del totale.

Quanto all'attuale contesto economico, secondo Rosa questa crisi offre all'Italia una «opportunità straordinaria, l'occasione unica e irripetibile per completare riforme strategiche, sul fronte della burocrazia, della giustizia, del fisco e in altri ambiti che storicamente rappresentano i principali punti di debolezza della competitività del nostro Paese su scala internazionale, nonché risultano di ostacolo agli investitori esteri».

— R.F.

© RIPRODUZIONE RISERVATA