

undefined

Milano, firmata la cessione definitiva dell'ex Palazzo Poste

REAL ESTATE

L'immobiliare target di investimento di famiglie, fondazioni e fondi pensione

Paola Dezza

MILANO

Piazza Cordusio è l'emblema del cambiamento di Milano. Quando qualche anno fa gli investitori internazionali sono tornati a comperare il real estate in Italia sono partiti da qui, puntando sul centro del capoluogo lombardo. E oggi rivendono con profitto dopo avere dato a quegli asset nuova vita grazie a ristrutturazioni a 360 gradi. Mentre la piazza attende ancora nuovi inquilini e un nuovo assetto del tram e dell'arredo urbano.

Proprio ieri è stata firmata la cessione definitiva dell'ex Palazzo delle Poste che gli americani di Blackstone hanno venduto per 246,7 milioni di euro a un club deal di Mediobanca. L'asset passa così dal fondo Pacific 1 al fondo Milan Trophy Re Fund 3, istituito ad hoc e gestito sempre da Kryalos Sgr (che peraltro nell'edificio ha i propri uffici). Cambia quindi il proprietario ma non il gestore, che ha curato la rinascita dell'immobile.

Al termine di una gara che ha coinvolto i principali operatori del mercato Blackstone, era la fine di ottobre 2020, aveva concesso l'esclusiva a Mediobanca. Gli strumenti illiquidi come il real estate sono sempre più nel mirino di Ultra net high worth individual, famiglie con grandi patrimoni. Nel caso di piazza Cordusio gli investitori sono un numero ristretto di famiglie imprenditoriali e istituzioni, piccole fondazioni o piccoli fondi pensioni.

dal 1998 al 2011 è stato l'headquarter di Poste Italiane. 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. Blackstone dopo averlo acquistato ne ha avviato una completa ristrutturazione fino a rendere l'asset Leed Gold.

Oggi hanno qui i loro uffici JP Morgan e Natwest, mentre al piano terra Starbucks ha aperto nel 2018 il primo punto vendita in Italia, nonché la prima Starbucks Reserve Roastery d'Europa.

Piazza Cordusio negli anni ha cambiato aspetto. Si attende la fine dei lavori di Palazzo Broggi, acquistato dai cinesi di Fosun nell'estate del 2015 per 345 milioni di euro, dove dovrebbero arrivare negozi di lusso e uffici, mentre il vicino edificio di Generali accoglierà un albergo di lusso della catena Meliá. Dall'altro lato della piazza Hines ha ristrutturato l'edificio oggi occupato da Uniqlo e dagli uffici di Bain & Company.

L'operazione sottolinea l'interesse in crescita per l'immobiliare, in tempi magri per investimenti alternativi al real estate. Il fondo dovrebbe rendere il 3,2% (l'Irr del fondo è il 4%). «Si tratta del terzo club deal immobiliare in poco più di un anno nato dalla collaborazione tra Private Banking e Corporate & Investment Banking» commenta Dino Gioseffi, Coverage Larg Corp & Head of Real Estate di Mediobanca. Paolo Bottelli ribadisce che la dismissione rientra nella strategia di valorizzazione del patrimonio im-

Edificato nel 1901, l'edificio era in origine la sede della Borsa, mentre

mobiliare del Fondo Pacific 1.

© RIPRODUZIONE RISERVATA