

# «Milano caso scuola per i fondi» E Singapore studia l'area Expo

## L'intervista

**Tony Lombardo**

Global Ceo di Lendlease

**Morya Longo**

«**N**otiamo una crescente fiducia sull'Italia. Noi però non investiamo mai su un Paese in quanto tale, ma su città selezionate, *gateways cities*, scelte in base alle loro specifiche prospettive di crescita. Per questo in Italia puntiamo da tempo solo su Milano, che ha sempre avuto tassi di crescita del Pil superiori a quelli del resto del Paese. Per attrarre capitali internazionali una città deve avere un track record positivo e conosciuto, deve aver dimostrato dinamismo negli anni: Milano crescerà ancora, ne siamo convinti. Per ora invece non guardiamo ad altre città, neppure Roma: non è facile convincere i capitali internazionali. Al momento siamo focalizzati a sviluppare i nostri progetti a Milano e costruire il nostro track record sul mercato, per poi ricominciare a guardare altre opportunità».

Tony Lombardo, australiano di origini calabresi, oggi è Global chief executive officer e managing director del colosso australiano immobiliare e di rigenerazione urbana Lendlease. Nei giorni scorsi era proprio a Milano. «Per incontri», dichiara. Parla con entusiasmo del capoluogo lombardo proprio - pura coincidenza - nei giorni della riconferma del sindaco Sala. E soprattutto spiega, con schiettezza, cosa serve a un Paese e/o a una città per attrarre i grandi capitali internazionali, come i più grandi fondi pensione del mondo: serve un track record. Una storia conosciuta. Risultati. Dinamismo. Organizzazione. Dalle sue parole (lo abbiamo intervistato nei giorni scorsi) emerge insomma una lezione per l'intero Paese.

A Milano Lendlease ha portato e continua a portare i grandi capitali internazionali: per esempio quelli del maggiore investitore canadese, il



Canadian Pension Plan (Cpp) che gestisce i soldi di 20 milioni di cittadini canadesi. Lendlease e Cpp hanno creato a luglio una joint venture per il coinvestimento in un fondo italiano dedicato allo sviluppo della Fase 1 dell'Area del West Gate di Milano Innovation District (MIND). Si tratta dell'area ex-Expo, che ambisce a diventare un distretto dell'innovazione di punta a livello europeo, focalizzato sulle scienze della vita e sulla tecnologia. E, tra l'altro, sarà anche uno dei primi distretti dell'innovazione al mondo carbon neutral. Il tutto con un investimento pubblico-privato di 4 miliardi circa.

E proprio su questa nuova asset class, ovvero i distretti dell'innovazione, si concentra l'interesse di molti capitali internazionali. Anche GIC, il fondo sovrano di Singapore, sta analizzando il progetto milanese di MIND per capire quali siano gli ingredienti dietro lo sviluppo di un distretto dell'innovazione, e come possano essere replicati anche a Singapore. E non è da escludere che alla fine Singapore possa anche coinvestire sul progetto meneghino. I contatti col fondo sovrano sono in corso, ancora non ci sono certezze. Ma anche questo dimostra il fermento della città lombarda, dove Lendlease ha già sviluppato anche il

### Il distretto dell'innovazione.

Lavori in corso a Milano per l'Innovation District (MIND). È l'area ex-Expo, che ambisce a diventare un distretto dell'innovazione di punta, focalizzato sulle scienze della vita e sulla tecnologia

complesso di Santa Giulia.

«Consegneremo i primi edifici del distretto dell'innovazione alla fine di quest'anno, nella parte del West Gate inizieremo i lavori di costruzione a inizio 2022, ed entro il 2024 dovremmo aprire il primo edificio - spiega -. Su questo progetto lavoriamo fianco a fianco con il Governo, che è un gran sostenitore del progetto. L'idea è di creare un ecosistema che favorisca l'innovazione». Poi aggiunge: «La concessione dura 99 anni, molto più di quanto non accada solitamente su progetti di questo tipo in Italia. Questo ha il pregio di attirare gli investitori di lungo termine, come i fondi pensione».



**TONY LOMBARDO**

Australiano di origini calabresi, oggi è Global chief executive officer e managing director di Lendlease

Lendlease ha un modello di investimento molto particolare. Il gruppo è attivo su più fronti sinergici tra loro: da un lato nello sviluppo immobiliare (costruisce complessi residenziali o uffici) con grande attenzione alla sostenibilità, dall'altro ha una società di gestione per i grandi fondi internazionali che vogliono puntare sui loro progetti. Raccoglie capitali dai maggiori investitori del mondo e li impiega per costruire, insomma. «Noi attiriamo investitori nel fondo, compriamo terreni nelle città che riteniamo più promettenti del mondo, costruiamo e poi continuiamo a gestire gli immobili. Facciamo tutto dall'inizio alla fine, a 360 gradi - spiega Lombardo -. Siamo attivi in vari settori: costruiamo condomini residenziali per vendere singole abitazioni, facciamo build to rent, investiamo in asset industriali...». Un'attività sfaccettata che dà risultati in tutte le sue componenti: «Il tasso di rendimento IRR nella fase di sviluppo immobiliare varia a seconda della rischiosità, in alcuni casi tra 12 e 15% e in altri tra 15 e 25%. Ma se si investe in immobili già esistenti è molto più basso, tra il 5 e il 6%». Ma i margini arrivano anche dall'attività della Sgr.

Guardando avanti, Lendlease vede un'ulteriore potenzialità in Italia: «Qui ci sono molti uffici in palazzi storici e vecchi, ma notiamo che dopo la pandemia continua ad aumentare la domanda di sostenibilità. Gli investitori hanno un grande focus su questo: c'è molto da fare per ristrutturare quegli edifici e renderli sostenibili - prevede Lombardo -. Per noi la sostenibilità è una priorità, dato che entro il 2025 Lendlease sarà a zero emissioni nette». E se nel frattempo il caos di Evergrande in Cina gettasse nella turbolenza tutto il settore dei costruttori immobiliari, come Lehman gettò nel caos l'intero comparto bancario globale nel 2008? Lombardo sorride e non mostra preoccupazione: «Le società di sviluppo immobiliare non hanno tutte una leva finanziaria come Evergrande - ribatte -. La nostra leva è al 5%, contro oltre il 100% di Evergrande. Non credo che ci possa essere un contagio globale sul settore».