

undefined

Lendlease e Risanamento chiudono su Santa Giulia

Real Estate/1

Gli australiani varano il fondo MSG Heartbeat: gestirà lo sviluppo di Area Nord

Il gruppo italiano azzererà i 572 milioni di debiti. Curerà bonifiche e infrastrutture

Laura Cavestri

La gestione dei diritti di superficie, l'effettuazione delle bonifiche e l'accollo del debito da mezzo milione che fa capo a Risanamento (con conseguente *derisking*). Per questi tre obiettivi, il gruppo internazionale di Real Estate e rigenerazione urbana, Lendlease, ha creato il nuovo fondo *Lendlease MSG Heartbeat*, il fondo chiuso immobiliare gestito da Lendlease Italy Sgr finalizzato allo sviluppo dell'area Milano Santa Giulia.

La firma dà, infatti, esecuzione agli accordi firmati tre mesi fa (si veda Il Sole 24 Ore del 23 marzo) dal gruppo Lendlease con Risanamento e con le banche creditrici (Intesa Sanpaolo, Banco Bpm e Unicredit) che prevedono: la costituzione dei diritti di superficie e di sviluppo sull'Area Nord Milano Santa Giulia; la costituzione, da parte di Lendlease Italy Sgr Spa, di un fondo comune di investimento alternativo di tipo chiuso (appunto, il *Lendlease MSG Heartbeat*); il trasferimento in una prima fase dei diritti di superficie e di sviluppo al Fondo Lendlease MSG Heartbeat, immediatamente dopo il completamento delle bonifiche, della nuda proprietà delle aree bonificate; l'accollo del debito di Risanamento pari a

circa 566 milioni da parte del fondo, con il conseguente *derisking* di Risanamento e successiva conversione del debito in quote di diversa categoria. Infine, la sottoscrizione da parte del gruppo Lendlease di capitale del Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* per un ammontare pari a 300 milioni e l'apporto dei diritti di sviluppo derivanti dall'accordo originale firmato con Risanamento nel 2017.

In pratica il Fondo *Lendlease MSG Heartbeat* diventa, a tutti gli effetti, soggetto attuatore della rigenerazione dell'Area Nord di Milano Santa Giulia, a esclusione dell'area dell'Arena e di Esselunga. Presupposti finanziari e industriali per assicurare il completamento delle attività di bonifica, la realizzazione delle opere infrastrutturali anche ai fini delle Olimpiadi e lo sviluppo dell'intero progetto di rigenerazione. L'avvio dello sviluppo verticale dell'area è previsto nel corso del 2024, al rilascio da parte di Risanamento dei primi lotti bonificati. «Il nuovo fondo – ha spiegato Graeme Parry, ad di Lendlease Italy Sgr Spa – pone le basi per l'attrazione di capitali terzi e opereremo secondo una modalità che già adottiamo su scala internazionale. Il valore dei terreni è pari a 700 milioni cui si aggiunge l'ammontare da noi sottoscritto per altri 300 milioni. Il

fondo avrà una durata di circa 8 anni e avrà la funzione di "fondo holding". L'area sarà suddivisa in circa 12 macro-unità». «Man mano che si concluderanno le bonifiche in ciascuna di queste, nasceranno altrettanti fondi operativi specializzati ai quali conferire i diversi sviluppi. Il primo di questi sarà il fondo retail che dovrebbero nascere entro fine anno. - prosegue Parry - Seguiranno nel I trimestre 2024 il fondo *Built to rent* e, sempre il prossimo anno, quello per le vendite frazionate residenziali. I ritorni attesi sono *double digit*, oltre il 18 per cento. Lendlease avrà circa il 20% di ciascun fondo operativo e puntiamo ad intercettare alcuni tra numerosi investitori istituzionali che già partecipano alla nostra piattaforma di investimento nel mondo».

«Con il perfezionamento del Project Starfighter si conclude positivamente il percorso di valorizzazione dell'area di Milano S. Giulia iniziato diversi anni fa - si legge in una nota di Risanamento - così da consentire il completamento del quartiere che rappresenta una centralità urbana di grande importanza, anche considerando che l'Arena di Milano Santa Giulia ospiterà diverse gare durante l'evento olimpico di Milano Cortina 2026».

Milano Santa Giulia - uno dei progetti di rigenerazione urbana più importanti in Italia - si sviluppa su una superficie di circa 1,1 milioni di mq con diritti edificatori complessivi pari a 670 mila mq con un investimento previsto di 2,7 miliardi. Strategica, per la presenza della Stazione Alta Velocità di Rogoredo, la metropolitana "gialla" e gli svincoli autostradali, grazie all'Arena sarà una destinazione "chiave" per la tappa olimpica. È poi previsto uno dei parchi più grandi della città, il nuovo Conservatorio, residenze e un'area retail.



GRAEME PARRY
Ad Lendlease Italy



CLAUDIO CALABI
Presidente esecutivo Risanamento

© RIPRODUZIONE RISERVATA