

REAL ESTATE: CAPITALI ARABI SUI GRANDI PROGETTI

La «nuova Milano» brinda al Qatar

di Paola Dezza

Nella Milano da bere degli anni 80, quando dominavano l'edilizia popolare e lo sviluppo dei quartieri-satellite, erano le grandi famiglie del mat-

tone, da Ligresti a Berlusconi, a pianificare le tendenze urbanistiche della metropoli lombarda. Poi la città si è evoluta insieme ai grandi eventi del made in Italy, Oggi Milano vive una nuova fase di sviluppo: grattacieli e quartieri di lusso. > pagine 17 e 24

Immobili. Milano nel radar degli investitori internazionali

Il Qatar conquista gli asset di Porta Nuova

Paola Dezza

Da oggi chi passerà in piazza Gae Aulenti a Milano, andrà alla Feltrinelli o negli shop Sephora, Replay o Colmar di Porta Nuova o ancora nei prossimi sei mesi seguirà la crescita del campo di grano che i cittadini semineranno proprio questo pomeriggio tra i grattacieli si troverà in uno spazio del Qatar.

È stata annunciata ieri l'operazione, chiusa nei giorni scorsi

dopo sei mesi di trattative, che vede il fondo sovrano Qia, Qatar investment authority, diventare proprietario del 100% del complesso di Porta Nuova, quel progetto avviato e portato a termine da Hines Italia Sgr e che ha riqualificato e ricucito un'area semicentrale che fino al 2005 ha rappresentato una profonda ferita per Milano.

Si tratta di un "big deal" importante per la città e per l'Italia, tornata negli ultimi mesi nel ra-

dar dei grandi investitori internazionali, che cercano opportunità interessanti - e il nostro Paese ne offre vista la revisione delle quotazioni dall'inizio della crisi immobiliare a oggi -, con ritorni certi e meglio ancora se in grado di dare sicurezza sul mantenimento del valore del tempo. Il complesso di Porta Nuova, come i trophy asset del centro di Milano, rappresentano il target perfetto per fondi sovrani e investitori internazio-

nali che in questo periodo nel nostro Paese iniziano a cercare soluzioni "core" quindi a reddito e non solo opportunistiche. Unico neo è che a Porta Nuova non tutto è ancora affittato, come il Diamantone, tuttora vuoto dopo le trattative fallite con Ubs. Solo qualche mese fa, invece, è stato venduto ai coreani di Samsung l'adiacente Diamantino per 90 milioni di euro circa, mentre Google ha scelto di trasferirsi qui in uffici in affitto.

Continua > pagina 24

Immobili. La strategia prevede l'apertura a nuovi soci di minoranza

Il Qatar investe su Milano e conquista Porta Nuova

Con l'operazione il fondo sovrano ha in Italia asset per oltre 3 miliardi

Paola Dezza

> Continua da pagina 17

Il Qatar ha fatto il suo ingresso a Porta Nuova nel maggio del 2013 con una quota del 40% e nelle ultime ore ha calato l'asso pigliatutto rilevando il restante 60% dai tre fondi proprietari. Le quote sono state quindi acquistate in misura diversa da Unipol, Hines, Galotti, Mhrec-Monte Paschi Hines real estate crescita, Hicof, TIAA, il fondo pensione degli insegnanti newyorkesi e Coima.

L'area vale sul mercato circa

due miliardi di euro, a fronte di un investimento iniziale dei primi soci intorno ai 300 milioni di euro. Secondo indiscrezioni il Qatar, che ha comperato quasi certamente a sconto, avrebbe speso per l'acquisizione una cifra compresa tra i 500 e i 700 milioni di euro di equity, il resto è debito. L'operazione è stata definita in modotale che Hines continui a gestire i fondi immobiliari proprietari di Porta Nuova - veicoli che ormai sono a reddito ormai - e d'accordo con il Qatar valuterà l'ingresso di altri fondi sovrani con quote di minoranza.

L'amministratore delegato di Hines Italia Sgr, Manfredi Catella, ieri decisamente disteso e soddisfatto al momento dell'annuncio, ha quantificato il rendimento dell'intera operazione in circa il 30% rispetto a quanto investito inizial-

mente. «Nessun investitore ha guadagnato meno del 30% - ha detto Catella -, un valore elevato in un momento di mercato come quello vissuto negli ultimi anni».

Il progetto Porta Nuova comprende 30 edifici pre-certificati e certificati Leed Gold progettati da alcuni dei più importanti studi di architettura al mondo, tra cui Pelli Clark Pelli Architects, Boeri Studio, Cino Zucchi, Antonio Citterio & Patricia Viel and Partners, M2P Associati, Caputo Partnership. E due degli edifici hanno guadagnato riconoscimenti internazionali.

A dimostrazione dei ritorni dell'investimento, secondo i dati di Hines, qui i canoni di locazione sono saliti del 9% mentre nel centro di Milano sono scesi del 20% dal 2012 al 2015.

Capitolo più complesso quello delle residenze. «Per quanto ri-

guarda la parte abitativa - dice Catella - c'è stato un grande rallentamento delle vendite l'anno scorso, ma da settembre è iniziata la ripresa con una vendita mensile media di 5-6 unità. Meglio ancora è andato l'edificio del Bosco verticale anche grazie al premio internazionale ricevuto. Oggi il 65% è collocato». Secondo Catella l'Italia dovrebbe essere il secondo Paese europeo in cui il Qatar ha investito consistenti somme nell'immobiliare, dopo il Regno Unito (dove peraltro ha appena acquistato Songbird, la società proprietaria di Canary Wharf).

In Italia il Qatar, in diverse declinazioni tra fondo sovrano e Katarahospitality e in misura minore attraverso società che fanno capo all'emiro e ad altri membri del Governo degli Emirati, detiene un portafoglio che potrebbe valere

secondo le ultime valutazioni ben oltre tre miliardi di euro e che è composto dagli hotel di lusso e dallo yacht club della Costa Smeralda, il Four Seasons di Firenze, un palazzo in Piazza di Spagna a Roma, sempre a Roma il Grand Hotel St. Regis e uffici a Milano. In particolare proprio tramite Hines ha acquistato l'edificio che ospita

gli uffici del Credit Suisse a Milano. Nell'operazione sono stati coinvolti dalla parte di Qatar Holding, braccio operativo di Qia, Sherman & Sterling e lo studio Tremonti Vitali Romagnoli Piccardi e Associati, mentre Hines Italia Sgr è stata assistita da Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners e dallo Studio Maisto.

Negli ultimi mesi è cambiato anche l'asset di Hines Italia Sgr, in cui Manfredi Catella ha aumentato la partecipazione dal 22,87 al 28,87%, mentre Francesco Micheli sale dal 5% all'8% e Hines Italia Capital è scesa dal 72,13% al 63,13 per cento.

Catella tiene anche a sottolineare che «in Italia abbiamo investi-

to per conto di investitori terzi circa un miliardo di euro nell'ultimo anno». Nelle prossime settimane si vedrà se a questa cifra si potrà aggiungere il valore dell'ex sede di Unicredit in piazza Cordusio a Milano, alla cui gara di vendita Hines partecipa con il fondo sovrano di Abu Dhabi. Ma forse in questo caso per mettere le mani sul trophy asset dovrà alzare la posta.

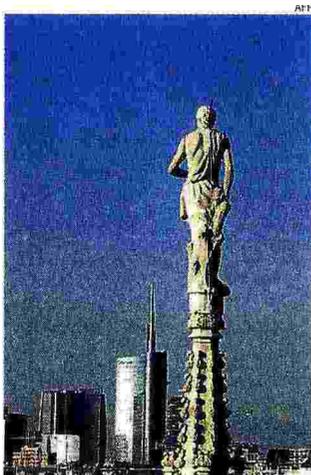
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI

290.000
La superficie dell'area
 Il complesso ha oltre 30 edifici precertificati o certificati Leed Gold.

140.000
I metri quadri a uso ufficio
 Qui si sono trasferiti tra gli altri gli uffici di Google, Samsung, Alexander MQueen.

380
Le residenze
 È il numero degli appartamenti nelle tre aree dello sviluppo: Garibaldi, Isola e Varesine



Porta Nuova. Passaggio al Qatar

