

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 modo tale 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.

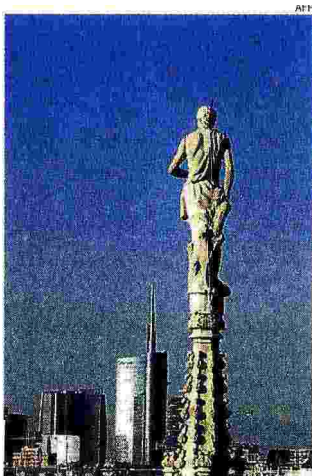
© RIPRODUZIONE RISERVATA

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

