

Investimenti Chi sono i grandi proprietari

Immobili Uomini e fondi, la mappa di chi punta sul mattone italiano

DI GINO PAGLIUCA E MARIA SILVIA SACCHI

Dopo Amim Bin Hamad al-Thani, emiro del Qatar, sono arrivati in tanti. Sempre di più. I fratelli russi Musa e Dani Bazhaev, i magnati cinesi Xiadong Zhu e Guo Guangchang, il turco Ferit Faik Sahenk, il fondo sovrano dell'Azerbaijan. Si sono affacciati gli inglesi e stanno tornando i tedeschi. Ecco chi sono i nuovi padroni delle città italiane.

CON UN ARTICOLO DI E. RODDOLO ALLE PAGINE 8 E 9



Immobili
Manfredi Catella

Protagonisti L'imprenditore che ha realizzato Porta Nuova, oggi del Qatar

Catella «Dai fondi sovrani capitali che fanno sviluppo»

«Un mercato che dà buoni rendimenti ma ha bassa qualità»

DI MARIA SILVIA SACCHI

Porta Nuova come paradigma dell'inversione del trend. «Ma non solo Porta Nuova — dice Manfredi Catella —. C'è un'altra operazione, oltre alla nostra, che ha dato il segno del cambiamento, ed è l'acquisto del portafoglio Auchan da parte di Morgan Stanley. Due investimenti che sono emblematici di una transizione». Prima, gli anni del vuoto, degli operatori internazionali che stavano alla larga dell'Italia. Adesso ogni settimana l'annuncio di operazioni da parte di investitori di tutti i Paesi. «In questi ultimi mesi, stanno anche riaffacciandosi i tedeschi, hanno iniziato di nuovo a guardare il mercato italiano». Nomi come Triva (ex Ivg Institutional Funds), Union Investment e Teka.

Skyline

Manfredi Catella è l'uomo identificato con Porta Nuova, la grande riqualificazione immobiliare dell'area ex Varesine a Milano, iniziata in collaborazione con Salvatore Ligresti (che gli diede fiducia quando era poco più che trentenne e di cui è stato spesso considerato l'erede), che ha cambiato lo skyline milanese con il grattacielo Unicredit di César Pelli e le torri del Bosco verticale progettate da Stefano Boeri. Il tutto oggi di proprietà del fondo sovrano del Qatar. Una delle più grosse operazioni italiane. Ma solo una di quelle realizzate da Catella per conto di Tamim bin Hamad al-Thani, l'emiro del Qatar. Dopo sono venuti altri fondi sovrani, come quello

di Abu Dhabi (acquisto dell'ex torre Inps in Melchiorre Gioia a Milano), che diventerà un'estensione di Porta Nuova. O come il fondo dell'Azerbaijan che, «via-Catella», ha rilevato Palazzo Turati, un edificio storico nel centro di Milano.

«Negli ultimi mesi ci sono state alcune transizioni emblematiche, non solo le nostre. Per esempio, l'acquisto di Palazzo Broggi in piazza Cordusio a Milano da parte di Fusun (articolo nella pagina accanto, ndr). Peraltro, ci hanno battuti, eravamo tra i "grandi aspiranti" a quell'immobile... Sono capitali di lungo periodo che in qualche modo possono entrare a fare l'economia di un paese industriale, di rinnovamento del patrimonio immobiliare». Diversi da quelli «di natura opportunistica» impiegati tra il 2013 e il 2014 dai grandi fondi di private equity americani, «primo fra tutti Blackstone (articolo nella pagina accanto, ndr). Fondamentale è stato anche Cerberus, poi molti altri, Starwood, Lone Star, Apollo, Oakley... È un pianeta di investitori che compra immobili che hanno reddito, ma che si possono rilevare in momenti in cui è possibile ottenere forti sconti per poi rivendere nel breve termine. Investimenti che riattivano la liquidità del mercato ma non fanno sviluppo economico». Quanto alle critiche sul possibile sostegno dato dal Qatar al Califato, Catella risponde dicendo che «lavoriamo insieme al Qatar da cinque anni in modo molto tecnico e professionale, nessuno dei loro investimenti ha mai avuto la sensazione

di natura politica».

Borsa

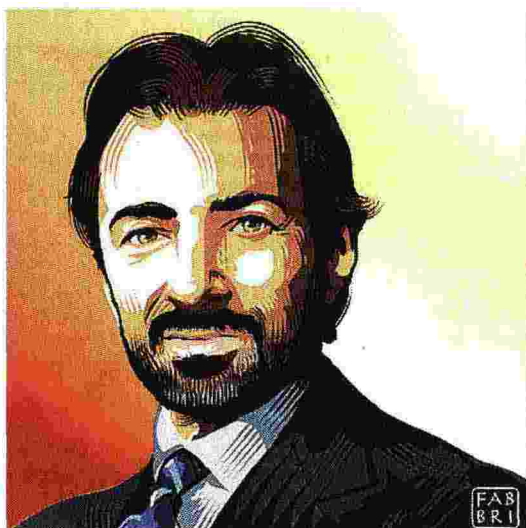
L'Italia, dice l'imprenditore, è un Paese con una doppia velocità. Da una parte, consente rendimenti più alti di altri mercati, e per questo è attraente per gli investitori. Dall'altra, però, «quando compri a reddito solitamente hai un prodotto di bassa qualità. Il nostro Paese sconta decenni in cui è uscito dal rinnovamento del patrimonio edilizio». Sconta anche un tema culturale. «Questo è un settore dove dal dopo-guerra e fino a poco tempo fa pubblico e privato erano contrapposti. Semplificando, per comprenderci, il privato era uno che corrompeva, faceva qualità modesta e con intento speculativo, pensando solo a un ritorno parziale. Fatti che hanno generato una diffidenza o anche una opposizione totale al rinnovamento delle città. Per migliorare l'attrattività è necessario, per prima cosa, fare. L'esempio di Porta Nuova è importante perché per la prima volta dopo tanti anni esiste un progetto che viene comparato all'estero con i progetti di Londra e di New York. In secondo luogo, occorre una strategia sul Paese: su come si posiziona nel Mediterraneo o nel turismo, se vuole attrarre i giovani nelle università migliori o se vuole diventare la Florida d'Europa. Dovrebbe essere questo il vero livello di dibattito, quello che fa cambiare l'attrattività di un Paese».

Catella lo scorso settembre ha rilevato Hines Italia, la società che ha realizzato il progetto Porta Nuova, e l'ha ribat-

tezzata Coima Sgr, marchio storico della sua famiglia. Gestisce 13 fondi immobiliari e mandati per conto di oltre 40 investitori istituzionali nazionali e internazionali. Giovedì scorso Consob ha da-

to il via libera alla quotazione di Coima Res, una società di investimento immobiliare (Siiq). «E noi siamo pronti — risponde l'imprenditore —. Ma non partiremo fino a quando i mercati non si sa-

ranno stabilizzati. Oggi la nostra azienda gestisce 5 miliardi di euro e stiamo facendo tante operazioni, la quotazione della Siiq è un passo fondamentale del nostro progetto ed è giusto farlo quando ci saranno le condizioni».



Modernità
Manfredi Catella, 47 anni. Suo il progetto di Porta Nuova, riqualificazione di un'area centrale milanese a lungo abbandonata, divenuta sede di alcuni dei più importanti gruppi italiani. Opera attraverso Coima Sgr, che gestisce 5 miliardi di euro. Si appresta a quotare la Siiq Coima Res

