



Barings cede a M&G Real Estate uffici a Milano per 136 mln euro

L'asset manager americano Barings ha ceduto a M&G Real Estate per 136 milioni di euro un immobile a uso uffici situato in via Pola 9-11 a Milano (si vedano qui il comunicato stampa di M&G e qui quello degli advisor). L'acquisizione è stata effettuata da M&G per conto del suo fondo M&G European Property, gestito da David Jackson e Simon Ellis. M&G Real Estate è stata assistita nell'operazione dallo studio legale Dentons, da PwC TLS Avvocati e Commercialisti e dal Building Consulting team di JLL. **Il venditore è stato assistito dallo studio Molinari e Associati** e dallo studio Pirola Pennuto Zei & Associati. Gli aspetti notarili dell'operazione sono stati seguiti dallo studio del notaio Cesare Gattoni.

L'immobile è situato all'interno dell'area di Porta Nuova, nei pressi delle stazioni ferroviarie e della metropolitana di Milano Centrale e Garibaldi. E' stato costruito nel 1970 e ristrutturato da Barings per ottenere il Grado A; inoltre, dovrebbe vantare la certificazione LEED Gold prima del completamento della cessione. L'edificio occupa una superficie di 16.500 mq e presenta nove piani al di sopra del livello stradale con uffici e negozi oltre a due piani interrati. Ha 144 posti auto. È già locato per l'85% ad aziende note, tra cui Regus, Willis Towers Watson e Munich Real Estate. Barings aveva acquisito l'immobile per 44,35 milioni di euro nel dicembre 2016, attraverso il veicolo Value Add I Italy, fondo gestito da Kryalos sgr (si veda altro articolo di BeBeez).

Il venditore Barings gestisce oltre 325 miliardi di dollari (dato al 30 giugno 2019) ed è controllata dall'operatore assicurativo americano MassMutual (Massachusetts Mutual Life Insurance). E' presente in Nord America, Europa, Asia e Pacifico. Nel giugno scorso Barings, tramite il fondo Value Add II Italy, gestito da Savills Investment Management sgr spa, ha acquisito un immobile a Milano in Corso di Porta Vigentina 9 (si veda altro articolo di BeBeez). Nel marzo scorso ha acquisito in Viale Cassala 22 a Milano un edificio a uso misto (uffici e commerciale) per conto di investitori istituzionali (si veda altro articolo di BeBeez). Nel luglio scorso Barings Real Estate, controllata da Barings, ha rilevato 6 asset logistici in Veneto, per una superficie totale di 95 mila mq (si veda altro articolo di BeBeez).

Quanto all'acquirente, M&G Investments, fa parte di M&G Prudential, il business dedicato agli investimenti e alla gestione del risparmio costituito ad agosto 2017 dalla controllante Prudential Plc, con un patrimonio gestito pari a 381,2 miliardi di euro (al 30 giugno 2019). M&G Prudential ha oltre 5 milioni di clienti nel Regno Unito, in Europa, in Asia e Usa. Il ramo immobiliare di M&G gestisce 35,7 miliardi di euro e adotta un approccio settoriale alla gestione degli immobili.

In Italia, nel maggio scorso M&G ha sottoscritto i 117,75 milioni di euro di bond a tre anni emessi da un veicolo che faceva capo a Meyer Bergman, società immobiliare specializzata nello sviluppo immobiliare e nel private equity, finalizzati a rifinanziare il suo progetto Le Corti di Baires (si veda altro articolo di BeBeez).

Valeria Falcone, Portfolio Manager & Real Estate Country Head – Italia di Barings, ha spiegato: “La vendita della nuova ristrutturazione di Via Pola è in linea con la nostra strategia paneuropea di investimento a valore aggiunto ed è un ottimo risultato per il fondo. Il mercato degli uffici a Milano rimane forte, quindi siamo fiduciosi che 9-11 Via Pola continuerà a fornire valore per i suoi nuovi proprietari”. Gunther Deutsch, Managing Director, Head of Real Estate Transactions – Europe for Barings, ha dichiarato: “Questa operazione segna la prima ristrutturazione e vendita di un asset a valore aggiunto. Con una consistente pipeline e ulteriori asset da vendere nei prossimi mesi, continueremo a dimostrare il nostro impegno in questo mercato. Ci interessano asset dal core plus al valore aggiunto nei settori ufficio, logistica e highstreet retail”.

Il gestore di M&G David Jackson ha affermato: “Nell’ambito della nostra strategia paneuropea, continuiamo ad acquistare beni di rilievo e di elevata qualità in Italia, con una particolare attenzione al Nord Italia, che presenta driver macroeconomici e fondamentali di mercato più robusti. Questa acquisizione è coerente con il nostro orientamento verso immobili ad uso uffici posizionati in quartieri centrali degli affari (central business district), che offrono bassi tassi di sfritto e interessanti prospettive di incremento dei canoni di locazione nel lungo periodo. Il quartiere di Porta Nuova a Milano certamente rientra in questa categoria, con una forte domanda di locazione, e tassi di sfritto attualmente solo al 2%”.

Luigi Miranda, Associate Director – Asset Management presso M&G Real Estate dal settembre 2018 (si veda altro articolo di BeBeez), ha aggiunto: “Stiamo cercando di identificare le migliori opportunità di acquisto all’interno del dinamico mercato immobiliare di Milano, capitalizzando la relativa scarsità di prodotti investment grade rispetto alla domanda. Il limitato sviluppo urbanistico e la forte domanda di spazi di qualità stanno portando il tasso di sfritto di edifici di prima fascia ad un livello sempre più basso, rafforzando il valore locativo di edifici di qualità sia all’interno dello storico quartiere degli affari, che a Porta Nuova.”

<https://bebeez.it/2019/10/10/barings-cede-a-mg-real-estate-uffici-a-milano-per-136-mln-euro/>