

HINES ITALY

INCONTRO CON ALESSANDRO GRITTI

Hines è un gruppo indipendente, fondato nel 1957, attivo nel real estate. È presente in 214 città e 24 paesi, con 120,6 miliardi di dollari di assets under management. Pioniere della sostenibilità nel settore dell'edilizia, oggi Hines è uno dei cinque principali gruppi immobiliari a livello globale: dalla sua nascita infatti ha sviluppato, ristrutturato o acquisito 1348 immobili, per una superficie complessiva di oltre 45 milioni di metri quadrati. Il suo portafoglio comprende attualmente 512 immobili per oltre 20,8 milioni di metri quadrati. La società è attualmente impegnata in 128 progetti di sviluppo in tutto il mondo. Presente in Italia dal 1999, Hines porta avanti un importante programma di investimenti, in particolare a Milano, affermandosi come uno dei player principali del real estate nel paese. Protagonista dai primi anni 2000 dell'edificazione del complesso di Porta Nuova, Hines ha gestito quello che ai tempi è stato il cantiere più grande d'Europa. Dal 2015, sotto la guida di Mario Abbadessa, Senior Managing Director di Hines Italy, sono stati realizzati importanti investimenti nel centro storico di Milano e a Firenze, per un valore complessivo di 2 miliardi di euro. Sotto la sua guida, Hines Italy continua ad analizzare le opportunità di investimenti immobiliari in Italia con un approccio industriale, volto a creare valore attraverso progetti di sviluppo nel lungo termine tesi alla riqualificazione in termini di efficienza e sostenibilità ambientale.

Andrea Suma

Nel 2015 Mario Abbadessa fonda Hines Italy, così recita il vostro sito. Ci vuole contestualizzare il percorso e le partnership internazionali e nazionali?

Hines Italy ha una storia particolare. Dopo un primo sbarco nei primi anni 2000 per l'operazione Porta Nuova a Milano (il cui unico proprietario oggi è il fondo Qatar Investment Authority), Hines ha lasciato l'Italia per un anno circa, per poi riaprire, nel 2016, un nuovo ufficio – con a capo Mario Abbadessa – che ha effettuato investimenti per circa 2 miliardi di euro.

Come mai Hines si è presa questa pausa dall'Italia dopo l'operazione Porta Nuova?

Il precedente amministratore delegato, volendo garantire la continuità nella gestione del progetto per dare un senso di sicurezza agli investitori, ha rilevato, con una propria compagine societaria, le quote dell'azienda che era a tutti gli effetti un Spa. Con questa operazione, Hines è uscita dall'Italia nel 2015 per rientrarci poi con una nuova realtà nel 2016.

Io mi sono fatta una scaletta cronologica degli avvenimenti, se lei

me la può confermare. Nel '99 Hines Emerging Market Fund formano una joint venture con un'altra società italiana per l'acquisto e la riqualificazione del complesso per uffici in Viale Eginardo a Milano.

Giusto.

Nel 2005 si avvia il progetto Porta Nuova sponsorizzato e gestito da Hines insieme ad altri investitori anche italiani.

Mi può chiarire meglio qual è stato il vostro ruolo all'interno di questa pluriennale operazione?



Mario Abbadessa

Approdato in Hines nel 2010, Mario Abbadessa è dal 2015 responsabile per tutte le attività del Gruppo in Italia, attualmente con il ruolo di Senior Managing Director e Country Head di Hines Italy. Da allora, ha portato a termine con successo investimenti immobiliari per circa 2 miliardi di euro. In precedenza, è stato Fund Manager e prima ancora membro dell'Investment Team di Hines Italia SGR.

Mario ha iniziato la sua carriera in Tishman Speyer e prima di entrare in Hines è stato per due anni Investment Analyst presso Generali Immobiliare Italia SGR.

Mario ha conseguito la laurea in Business Administration presso l'Università Bocconi e un master in Real Estate Finance all'Università di Amsterdam.



Cristiano Brambilla

Cristiano Brambilla è entrato a far parte di Hines Italy come Director of Project and Construction Management nel novembre 2016, gestendo numerosi progetti di sviluppo in Italia in diversi settori.

Dal 2008, lavorava in Beni Stabili SpA Siq, ora Covivio, come Head of Project Management contribuendo in modo determinante al successo di numerosi progetti. Precedentemente, ha lavorato per Fosun, società privata d'investimento cinese, come Head of Project Management Europe, e per EC Harris, società di consulenza immobiliare internazionale. Prima ha lavorato per diverse società di ingegneria e costruzione, come responsabile dei progetti e direttore tecnico. Laureato in Ingegneria Meccanica

al Politecnico di Milano con specializzazione in Sistemi Energetici, è membro dell'Ordine degli Ingegneri di Milano dal 1999.



Alessandro Gritti

Alessandro Gritti è entrato a far parte di Hines Italy a settembre 2017 come Associate nel team di Project and Construction Management occupandosi prevalentemente di progetti di sviluppo dedicati al settore uffici e retail. Precedentemente ha lavorato allo sviluppo di Porta Nuova e ad attività di valorizzazione per portafogli immobiliari di istituti di credito dapprima con Hines Italia SGR e poi con Coima. Le prime esperienze sono state come strutturista presso primarie società, collaborando a diversi progetti sia internazionali che italiani, tra i quali le residenze Libeskind di Citylife. Alessandro si è laureato in Ingegneria Edile con successivo master in Real Estate presso il Politecnico di Milano.



Francesca Orlandini

Francesca Orlandini è Director del dipartimento Finance di Hines Italy e responsabile della divisione finanza e contabilità dell'azienda. Entrata a far parte di Hines nel settembre 2016, ha lavorato precedentemente come Finance Manager presso Savills Investment Management SGR SpA, accumulando più di dieci anni di esperienza nel settore finanziario Real Estate.

Francesca si è laureata in Lingue Straniere presso l'Università di Pisa ed è membro del Royal Institution of Chartered Surveyors.



Andrea Duma

Andrea Duma è Director del dipartimento di Asset Management di Hines Italy da giugno del 2017. Precedentemente, ha lavorato co-

me Fund Manager presso Morgan Stanley SGR e come Asset Manager presso General Electric Capital Real Estate e Prelios SGR. In Morgan Stanley ha gestito 1.3 miliardi di euro in assets ad uso office, retail e logistico ed ha operato nell'Investment Management e nelle attività di acquisizioni in qualità di membro del Morgan Stanley SGR Asset & Investment Management Committee da Maggio 2015. Andrea si è laureato in Finance con successivo master in Science of Finance presso l'Università Bocconi.



Andrea Mucchietto

Andrea Mucchietto è entrato a far parte di Hines Italy nel 2018 come Senior Associate nel dipartimento di Asset Management. Attualmente è responsabile del dipartimento Living & Student Housing.

Precedentemente, Andrea ha lavorato per Kervin Asset Management dove ha gestito 1 miliardo di euro di investimenti in sviluppi ad uso ufficio, residenziale e logistico per conto di importanti investitori stranieri.

Da 2015 al 2018 ha rivestito varie posizioni nell'Asset Management nel panorama del management italiano, operando ad esempio per DeA Capital e Fabrica Immobiliare. Andrea ha conseguito la laurea in Finance e un master in Real Estate Finance alla Bocconi di Milano.



Federico Soffietti

Federico Soffietti è entrato a far parte di Hines Italy nel febbraio 2016 e, in qualità di Associate e di responsabile del team Investments, ha contribuito a finalizzare investimenti per oltre 1 miliardo di euro.

Dal 2014 lavorava in Redbrick come Investment & Asset Manager contribuendo ad acquistare e successivamente valorizzare progetti di sviluppo residenziale e value-add. Precedentemente ha lavorato in Generali Immobiliare Italia SGR (oggi Generali Real Estate SGR) in qualità di Analyst nella divisione Investment & Divestment. Laureato in Economia e Finanza alla Bocconi di Milano, ha svolto esperienze di studio e lavoro in Inghilterra, Francia e Olanda.

All'epoca Hines ha interamente gestito e coordinato tutta l'operazione, con il supporto certo di figure e società presenti sul territorio milanese, ma è toccato a lei il ruolo di regista, a partire dall'acquisto delle aree fino a giungere alle consegne, sia della componente residenziale che di quella uffici, senza trascurare la fase più delicata, ovvero gli appalti e la gestione dei lavori di costruzione. Non era il primo grande sviluppo che faceva Hines, che ha saputo portare nel nostro paese un modus operandi consolidato e allora non consueto.

Continuo la mia scaletta. Siamo arrivati al 2005. Nel 2007 Hines diviene una società di gestione del risparmio (SGR). Questo me lo conferma?

Confermo. Posso raccontarLe che tra il 2005 e il 2006 Hines era già presen-

te con un suo veicolo in Italia, una srl attiva tutti gli effetti che ha costituito tre diverse società veicolo per gestire le acquisizioni e per chiudere i diversi accordi con i privati e con le amministrazioni pubbliche.

Successivamente, per ottimizzare la gestione dell'operazione semplificando il coordinamento, è stata costituita Hines Italia SGR e gli asset inizialmente detenuti dai veicoli sopracitati sono stati conferiti a fondi d'investimento immobiliare

Nel 2015 Hines chiude il proprio ufficio in Italia lasciando la gestione del progetto Porta Nuova ad un'altra società.

Come detto prima, la società che ha gestito Porta Nuova è stata rilevata dalla società costituita dal precedente amministratore delegato. Hines, una volta completata la costruzione, ha

venduto l'operazione ad un altro soggetto ed in quel momento non ha più avuto alcun interesse da gestire nel nostro paese.

Oggi abbiamo un altro modello di business: non ci occupiamo di gestione, ma preferiamo dedicarci alla componente di sviluppo, partendo da operazioni di tipo greenfield o brownfield di ristrutturazione, ovvero di riqualifica dell'asset per poter poi localarlo a primari conduttori.

La filosofia di investimento di Hines è basata sull'investimento industriale su medio-lungo termine.

Lei ha lavorato per Coima fino a due anni fa, giusto?

Più o meno sì. Vi ho lavorato per quasi due anni, occupandomi prevalentemente di Porta Nuova, dopo di che si è profilata l'opportunità di unirmi a Mario Abbadessa, che era stato nomi-

Piazza Cordusio

L'edificio di proprietà iniziale del gruppo assicurativo fiorentino "La Fondiaria - Vita" costituisce parte della quinta di piazza Cordusio lungo l'esposizione sud-occidentale della stessa ed è un tipico esempio stilistico dell'architettura milanese a cavallo del 1900. Il palazzo è opera di Francesco Bellorini, ingegnere varesino dell'entourage di Luca Beltrami, senza dubbio la figura di maggior spicco del dibattito architettonico milanese della fine dell'800. In questo edificio progettato con un linguaggio intriso di motivi neo-cinquecenteschi, non è difficile rintracciare quella tendenza verso una misura e una sobrietà di ispirazione rinascimentale, tipica dell'architettura del tardo Ottocento e del primo Novecento. L'intervento di riqualificazione ha risanato l'immobile nei suoi elementi fondamentali, con attenzione a preservare gli elementi originari, sarà certificato LEED Gold - destinato ad uso misto, uffici e retail, sarà il primo flagship store per UNIQLO in Italia.

Luogo: Piazza Cordusio, Milano
Anno di completamento: 2018
Architetto: PARK Associati
Progetto strutturale: F&M Ingegneria
Superficie: 14.700 mq, su 7 piani fuoriterza e 1 interrato



nato nel frattempo Country Head di Hines Italy. Considerando il rapporto di fiducia che c'era quando eravamo colleghi, è stato bello ritornare insieme per fare una cosa nuova. Si tratta di una realtà recente, ma che è cresciuta molto velocemente: quando sono arrivato eravamo in 10, oggi siamo in 25 e abbiamo ottime prospettive sia sul breve che sul medio termine, tra cui quella di portare il capitale investito fino a 5 miliardi di euro nei prossimi tre anni.

Quindi Mario Abbadessa è partito con un organico di 10 persone?

In realtà Mario all'inizio era solo: prima di costituire ufficialmente la società, l'attuale Hines Italy, tra il 2015 e il 2016, ha lavorato a diretto contatto con gli uffici Hines di Londra e Houston gettando le basi per il rientro in Italia.

Ora invece contate 25 persone. Come avete fatto ad avere tanto successo in così poco tempo?

Gli investitori si sono scoperti molto interessati all'Italia, soprattutto a Milano. Il segreto della riuscita di una ricetta è la selezione di buoni ingredienti: la tradizione e il nome solido di Hines, anzitutto; un paese che lentamente stava uscendo da anni difficili; la volontà di un uomo, Mario Abbadessa, di cogliere con il giusto tempismo le opportunità che il mercato offriva e di agire in maniera veloce e incisiva su di esso, facendo acquisti e investimenti per conto di finanziatori esteri, sempre veicolati, a livello europeo, dall'orbita Hines.

Oggi come siete strutturati?

L'intera società è a riporto di Mario, che è stato recentemente nominato Senior Managing Director, un titolo

che all'interno di Hines non è mai stato conferito a una persona così giovane come lui (34 anni, ndr).

Abbiamo diversi responsabili di unità: la responsabile finanziaria, Francesca Orlandini; il responsabile dello sviluppo, Cristiano Brambilla, che si occupa nella fattispecie della gestione delle operazioni da un punto di vista progettuale, d'appalto e costruttivo; infine il responsabile Asset Management Andrea Duma, ed il responsabile Living, Andrea Mucchietto, che coordina le operazioni in un nuovo segmento di mercato per noi.

Accanto a questi, abbiamo il team coordinato Federico Soffietti, che scandaglia il mercato alla ricerca delle operazioni e finalizza le acquisizioni. Lavoriamo in un certo senso come una catena di montaggio: c'è chi acquista, chi sviluppa, chi mette a reddito;

Via Dante, 16

Acquistato nel 2016 per conto di Bayerische Versorgungskammer (BVK), un'autorità dello stato di Baviera che funge da fondo pensione nell'ambito della pubblica amministrazione, l'edificio risale alla fine dell'800, progettato dall'arch. Casati Magni, riprende gli stilemi architettonici comuni a tutta la via Dante e tipici delle architetture milanesi che iniziavano ad affacciarsi al periodo Liberty, tuttavia con forti legami allo stile neoclassico. Destinato prevalentemente ad uso ufficio, ha una forte caratterizzazione retail come tipico per la via sulla quale si affaccia; le opere di riqualificazione hanno interessato soprattutto la componente commerciale, volte a rinfunzionalizzare e ritagliare in modo più efficiente e funzionale le superfici di vendita dei negozi. Posizionato a sud del Castello Sforzesco, nel cuore di Milano, a soli tre minuti a piedi da Piazza Cordusio e dalla Galleria Vittorio Emanuele. Particolarmente sensibile per Hines è il decoro architettonico delle facciate dei propri immobili, tutti dotati di adeguata illuminazione monumentale, volta a valorizzare l'impronta architettonica dell'edificio.



Luogo: via Dante, Milano
Anno di completamento: 2018
Architetto: Garretti Associati
Progetto strutturale: DE P studio ingegneria
Superficie: 8.500 mq, su 6 piani fuori terra e 1 interrato

il tutto sotto la supervisione naturalmente di un team finance, che funge da trait d'union di tutta la macchina. Il nostro è un lavoro che procede in maniera snella e fluida, grazie all'ottima sinergia che si è instaurata tra noi colleghi, all'ambiente molto stimolante che abbiamo creato e alla nostra età media, che è al di sotto dei quarant'anni.

E poi c'è lei, che è il project manager. Il suo è il lavoro del secolo, ma in molti non hanno ancora capito che fate... che cosa fa un project manager che lavora in Hines Italy?

In effetti non è facile spiegarlo agli amici. Mi occupo della gestione e del coordinamento del progetto: nel momento in cui mi viene affidato un immobile, inizia la fase di sviluppo, all'interno della quale devo cercare e

selezionare i professionisti con i quali impostare e definire il progetto, massimizzandone le potenzialità per quel che concede il budget; dopodiché si passa alle fasi della gara per gli affidamenti degli appalti – che possono essere di diverso genere, dalle demolizioni alle bonifiche, dagli scavi ai lavori di costruzione e così via – fino ad arrivare alla chiusura dei lavori e in ultimo alla consegna al conduttore. Tenzialmente i progetti durano dai due ai quattro anni, ma possono essere anche più lunghi, a seconda della complessità amministrativa e del tipo di operazione.

La parte più delicata del project management è gestire i rapporti con la pubblica amministrazione: il comune, i vigili del fuoco, la Soprintendenza, la Metropolitana Milanese e ogni altro ente necessario alla finalizzazione

dello sviluppo. In tutto ciò è implicito il coordinamento dei progettisti che si interfacciano con gli uffici pubblici per i titoli autorizzativi.

Lei mi ha parlato poc'anzi di massimizzazione delle potenzialità di un immobile. Quali sono le potenzialità che devono essere massimizzate in un immobile che guarda al domani?

La nostra società è molto sensibile in primis alla qualità architettonica. Da quando Gerald Hines ha fondato il gruppo, nel 1957, la peculiarità di Hines è sempre stata la ricerca dei migliori architetti in grado di realizzare immobili di pregio, con un'impronta architettonica importante, di buon gusto: siamo fortemente convinti che un asset ha valore se è costruita bene e se è disegnata altrettanto bene da un progettista capace. Accanto a que-

Via Orefici, 13

Acquistato nel 2017 per conto di un fondo pensione tedesco, l'edificio risale alla fine dell'800, adiacente a Piazza Cordusio ovvero una delle principali destinazioni uffici milanesi, nel cuore del centro storico a circa 500 metri da Piazza Duomo. L'immobile è stato anche quartier generale del gruppo Luxottica ed è stato interamente riqualificato, cambiandone in parte la destinazione d'uso, con particolare riferimento ai piani terra, oggi destinati esclusivamente a negozi – i piani superiori mantengono la loro originaria funzione di ufficio.

Luogo: via Orefici, angolo

via Cantù - Milano

Anno di completamento: 2019

Architetto: Barreca e Lavarra

Progetto strutturale:

BCUBE ingegneria

Superficie: 12.700 mq,

su 7 piani fuori terra e 2 interrati



sto c'è sicuramente una sensibilità particolare ai temi della sostenibilità ambientale, attraverso il rispetto di una serie di protocolli e certificazioni che noi chiediamo ai nostri progettisti e alle nostre imprese di osservare. Ci focalizziamo soprattutto sulla certificazione Leed, fermo restando che il rispetto dei parametri energetici della regione Lombardia nulla ha da invidiare a protocolli stringenti con altisonanti nomi stranieri.

In questo numero di Modulo pubblichiamo un articolo sulla certificazione Well: voi di Hines Italy la tenete in considerazione?

Non particolarmente, poiché la certificazione Well coinvolge soprattutto quei parametri di distribuzione interna dello spazio che impattano sull'utente finale. Quest'ultimo non è il nostro interlocutore: noi ci interfacciamo con il conduttore, il quale poi a sua volta penserà autonomamente a come sviluppare e allestire gli interni dell'immobile, ai servizi che questo spazio dovrà garantire, alle peculiarità relative alla luce e al verde. La nostra definizione progettuale si ferma un passo prima, consegnando di fatto una scatola vuota.

Lasciando da parte la filiale italiana e abbracciando la realtà complessiva di Hines, ci può dare qualche informazione?

Siamo in 214 città dislocate in 24 paesi. Abbiamo all'incirca un patrimonio gestito pari a 120 miliardi di dollari, 500 immobili in gestione con una superficie complessiva di oltre 20 milioni di metri quadrati e 130 progetti di sviluppo in tutto il mondo.

Tornando al nostro paese, attualmente sembrate molto concen-

trati su Milano. Per il futuro avete intenzione di dare attenzione ad altre città?

I nostri investitori in effetti sono maggiormente orientati su Milano, e preferibilmente all'interno del nucleo di antica formazione, perché è innegabile che sia una città con un mercato immobiliare più maturo e meglio performante e perché ritengono che quello sia un investimento con meno profili di rischio: parliamo di investitori che tendenzialmente guardano a lungo termine, quindi preferiscono una marginalità più bassa a fronte di un rischio proporzionalmente contenuto. Ci stiamo spostando anche su altre aree della città, perché crediamo molto in nuovi settori di sviluppo, come quello dello student housing. Sul tema delle residenze universitarie abbiamo già in corso due operazioni a Milano – una

Via Mazzini, 9/11

Acquistato nel 2017 per conto di PGGM, il secondo fondo pensione più grande dei paesi bassi, progettato dall'arch. Marcello Piacentini nel corso del 1932 e realizzato tra il 1933 e il 1935 l'edificio era destinato fin dalle origini a sede della Banca Agricola Milanese, opera atipica nel panorama progettuale di Piacentini, mostra aspetti meno monumentali di altre sue produzioni e si concretizza invece in un'immagine moderna, solo in parte attenuata dal rivestimento in pietra di ceppo per i due piani del basamento e in marmo botticino per il piano nobile. Moderne e all'avanguardia erano tra l'altro per l'epoca le scelte strutturali, dato l'uso estensivo di carpenteria metallica Bullonata. Il progetto di riqualificazione in corso prevede di adeguare sismicamente l'immobile con importanti lavori strutturali oltreché di rifunzionalizzare i cores, ma di rispettare il disegno di progetto originario, preservando i materiali, le facciate e l'intero profilo del corpo di fabbrica. L'immobile avrà destinazione ufficio, certificazione LEED Gold e sarà destinato a spazio co-working dalla società WeWork.



Luogo: via Mazzini - Milano
Anno di completamento: 2020
Architetto: SSA Scandurra
Studio Architettura
Progetto strutturale:
HPDB engineering
Superficie: 9.200 mq,
su 7 piani fuori terra e 2 interrati

nei pressi dell'Università Bocconi e una in via Ripamonti – e una a Firenze. Stiamo inoltre cercando investimenti che possano convergere su Roma, un mercato interessantissimo con un potenziale davvero importante. Si tratta di una città che deve ancora sperimentare quella fase di rinnovamento e di nuovo respiro che Milano ha iniziato a vivere almeno quindici anni fa; non si capisce perché Roma non possa fare altrettanto, visto che è una città splendida, con grandissime potenzialità. Noi stiamo monitorando la capitale come segmento su cui investire da quando Mario ha fondato Hines Italy.

Quello dello student housing attualmente è un tema abbastanza caldo. Ci sono altri soggetti su cui avete intenzione di dedicarvi?

I numeri su Milano dicono che gli stu-

dentati in questo momento coprono una bassissima percentuale delle richieste della città, pertanto oggi questa si profila come un'area di mercato molto interessante. Non ci sono solo studentati nella nostra agenda: crediamo fortemente anche in soluzioni abitative a reddito, sia sul breve che sul lungo termine.

Ci stiamo orientando sui prodotti che guardano anche a fasce d'età più avanzate, che noi chiamiamo senior living: si tratta di appartamenti che abbiamo intenzione di affittare a persone entrate in una fase più matura della vita, soluzioni abitative particolari, atte a garantire, all'interno del loro complesso, servizi che per quella classe d'età sono fondamentali.

Allo stesso modo siamo molto orientati sul micro living, ovvero complessi di appartamenti da affittare sul breve

o medio termine a professionisti o a giovani coppie, con magari la disponibilità di spazi comuni e di servizi atti a garantire una diversa concezione dell'abitare. Sono temi molto interessanti, che godono di grande attenzione e attualità all'estero e che hanno iniziato ad affacciarsi nel nostro paese già da qualche anno.

Avete già prescelto delle aree per la realizzazione di futuri senior e micro living?

Stiamo guardando ad aree abbastanza vaste, quindi non un singolo edificio o complesso, ma veri e propri masterplan, che possano ospitare destinazione d'uso diversificate e che all'interno di un compound possano contenere non solo il senior e il micro living, ma anche servizi alla persona che interessano il distretto circostante. Oggi stiamo puntando tre aree mol-

Piazza Liberty

Progettata dai fratelli architetti Ermenegildo ed Eugenio Soncini, costruita tra il 1956 ed il 1957, la Torre Tirrena è uno degli esempi di moderna tipologia di torre ad uso misto del secondo dopoguerra milanese, caratterizzata da una leggerezza estetica e da uno slancio verticale sottolineato da strutture portanti esili e sdoppiate a determinare un volume armonicamente composto. Il progetto di riqualificazione prevede di risanare l'edificio nei suoi elementi fondamentali, ripristinando gli elementi architettonici originari che nel tempo sono stati sostituiti, con particolare attenzione alle geometrie dei serramenti di facciata; nondimeno la torre sarà certificata LEED Gold, nel pieno rispetto dei moderni parametri di efficientamento energetico. Acquisito nel 2017 per conto di un fondo pensione olandese (PGGM), avrà destinazione d'uso ufficio, ma con una piastra retail importante alla base, direttamente affacciata su Piazza Liberty.

Luogo: Piazza Liberty, Milano
Anno di completamento: 2020
Architetto: Asti Architetti
Progetto strutturale: CEAS
Superficie: 6.000 mq, su 11 piani fuori terra e 2 interrati



to interessanti, anche se non abbiamo ancora nulla di concluso o di ufficiale. Gli investitori sono fiduciosi sul nostro futuro, tant'è che, come ho già detto, vogliono portare a 5 miliardi il valore di investimento che fino ad oggi si è fermato a 2, e molti di questi investimenti interesseranno lo sviluppo di aree di dimensioni importanti.

Mi spiega nel dettaglio come funziona l'iter del vostro modello di business e qual è il ruolo che la vostra società gioca all'interno di quest'ultima?

Noi veicoliamo l'investitore in Italia e poi diamo il via all'operazione: quindi scegliamo il prodotto sul quale investire e lo presentiamo agli investitori, che sono rappresentati da un comitato investimenti. Nel momento stesso in cui l'operazione dovesse piacere, allora si procede all'acquisto dell'immobile. Quest'ultimo poi può essere conferito ad un veicolo (a cui vanno naturalmente garantiti i finanziamenti per poter procedere allo sviluppo), oppure può essere acquistato da un fondo di investimento immobiliare gestito da un SGR terza.

Dopodiché, per conto dell'investitore, gestiamo l'operazione di costruzione o di ristrutturazione, fino ad arrivare alla messa a reddito dell'immobile stesso; oppure, se eventualmente dovessero nascere delle opportunità, si procede alla vendita dell'immobile concesso, come è avvenuto per l'operazione di via Broletto, dove l'immobile è stato acquisito, ristrutturato e rivenduto.

I nostri investitori sono partner a tutti gli effetti, perché Hines in quasi tutte le operazioni che svolge – a differenza di altre società che si occupano di mera gestione – gioca un ruolo da co-investitore: quindi nel capitale dell'investitore, che contribuisce per la maggior parte, c'è anche una piccola percentuale di capitale Hines. Lavoriamo per gli investitori, per i quali gestiamo il denaro che ci affidano, ma siamo anche parte attiva (e decisamente interessata alla buona riuscita dell'operazione). In definitiva Hines

gioca un ruolo di consulenza strategica a tutto tondo che parte dall'individuazione dell'investimento alla struttura dell'operazione fino alla messa a reddito. La quota di co-investimento costituisce – per allineamento di interessi – una punto di forza, assicurando gli investitori.

Ricordiamoci che l'investitore è un soggetto che non necessariamente ha esperienza nel ramo immobiliare, che per altro ha difficoltà se proviene da uno stato straniero; non conosce i regolamenti, i cavilli amministrativi e giuridici.

Quindi abbiamo, da un lato, una vera e propria partnership e, dall'altro, una gestione degli interessi per conto di terzi, tramite servizi di development management.

I vostri investitori sono sempre soggetti privati?

Noi lavoriamo molto con investitori istituzionali, che a loro volta hanno rapporti con enti e soggetti pubblici: sono in corso diverse operazioni con alcuni primari enti previdenziali, come per esempio la cassa di previdenza tedesca e quella olandese.

Quindi dal panorama italiano non si sta profilando nessuno?

Forse alle porte qualcosa c'è... noi abbiamo un'impronta internazionale, poiché abbiamo una capillarità che copre tutto il mondo e che noi sfruttiamo per veicolare gli investitori interessati ai nostri prodotti.

Quali sono i vostri progetti compiuti che meglio di altri rappresentano il vostro modello di business?

Porta Nuova è stato un passaggio importante, che racconta molto dei valori e delle attitudini di Hines "global", valori e attitudini che fanno parte anche Hines Italy. Oggi il progetto che meglio rappresenta il nuovo corso è certamente il palazzo di Piazza Cordusio.

Lo abbiamo acquistato e ristrutturato affidando il progetto ad architetti di grande spessore – rispettando i più alti parametri di efficientamento energetico imposti dalla certificazione Le-

ed – e, infine, locato. Abbiamo chiuso, all'interno dello stesso palazzo, un interessante contratto di locazione con Uniqlo, che aprirà con noi il suo primo flagship in Italia il prossimo settembre. Siamo molto orgogliosi di questo risultato, che rappresenta quello in cui crediamo: un immobile storico con grandi potenzialità è stato reso nuovamente funzionale da bravi progettisti milanesi ed è stato locato a un conduttore internazionale, il quale, prima di incontrare noi, non aveva ancora trovato uno spazio altrettanto adatto alle proprie esigenze.

Un'ultima domanda: quali sono quindi i vostri sviluppi e progetti futuri?

Come già anticipato, ci stiamo concentrando sul settore del living e degli studentati, per i quali guardiamo ad operazione di ampio respiro anche fuori dal centro di Milano. Nonostante questi nuovi soggetti che assorbono molto del nostro tempo, continuiamo a non trascurare gli uffici, nostro campo di elezione, che del resto ci garantiscono un'ottima redditività. Su questo tema stiamo realizzando un immobile cielo-terra ad uso uffici per WeWork. Quest'ultimo è un interessante conduttore, un'azienda che propone un modello di coworking molto particolare, che nel mondo sta ottenendo dei risultati incredibili e che solo ultimamente sta entrando nella scena italiana. Noi siamo i primi ad avere sottoscritto un contratto di locazione con questa realtà: questo per noi costituisce un altro fiore all'occhiello.

Abbiamo in cantiere un progetto molto interessante in Piazza Liberty: la riqualificazione di un bellissimo immobile degli anni '50 dei fratelli Soncini, collocato esattamente di fronte alla Apple Store. Inoltre abbiamo sempre avuto un occhio per le high street retail, cioè le vie con una forte componente commerciale.

Su questo tema abbiamo appena concluso un'operazione in via Dante e una in via Orefici, con negozi affittati a conduttori importanti, come Levi's, Under Armour e altri premium brand.