

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?

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 – un punto di forza, rassicurando 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.