

LOGICOR E PROLOGIS PRONTI A UNA NUOVA SERIE DI INVESTIMENTI IN MAGAZZINI

Campagna acquisti nella logistica

Secondo GVA Redilco, nei nove mesi del 2014 sono passati di mano alcuni centri per 325 mln di euro, quando in tutto il 2013 non c'erano state praticamente transazioni

Nel 2014 l'Italia è tornata ad attrarre investitori nel business della logistica. Secondo le rilevazioni di GVA Redilco, nei primi nove mesi di quest'anno sono passati di mano centri logistici per 325 milioni di euro e oltre 470 mila metri quadri di superfici ad uso logistica sono stati oggetto di nuovi contratti di locazione. Per Alfredo Mauri, Head of Logistics della società di intermediazione immobiliare, si tratta di «uno scatto notevole se si pensa che in tutto il 2013 non ci erano state praticamente transazioni di vendita nell'immobiliare logistica, mentre oggetto di nuovi contratti di locazione erano stati 430 mila mq nell'arco di dodici mesi quando la media storica recentemente era di circa 625 mila mq ogni anno».

Il tema delle potenzialità di investimento nella logistica italiana è stato al centro del dibattito nella tavola rotonda organizzata a Milano dallo studio legale DLA Piper all'interno del primo Real

Estate Summit. Tra gli sviluppatori immobiliari internazionali il più attivo in Italia nel 2014 è stato senza dubbio Logicor, società controllata dal fondo di private equity Blackstone, che nei primi mesi dell'anno ha fatto shopping di centri logistici per quasi 200 milioni di euro. Marco Riva, manager italiano alla guida del team dedicato alle nuove acquisizioni, ha spiegato che «Logicor dal 2012 ha acquisito quasi 6 milioni di mq di superfici in tutta Europa e di queste circa 480 mila mq in Italia. Una crescita rapida, dunque, fondata sull'obiettivo di accrescere il portafoglio immobiliare tramite acquisizioni di immobili esistenti e complementari. Ad esempio allargando la nostra presenza anche in quei punti dove oggi Logicor non è presente». Riva ha poi aggiunto: «La ricerca di nuovi affari è rivolto soprattutto a portafogli medio-grandi e per quanto riguarda i rendimenti attesi sugli investimenti seguiamo quello che ci viene indicato da Blackstone che, lo ricordo, è un

fondo speculativo». Lo shopping portato a termine nei primi mesi del 2014 da Logicor ha rendimenti superiori al 9% grazie

ai prezzi bassi di vendita degli immobili e l'appetito, come si dice, vien mangiando: «Da puro investitore», ha aggiunto infine Riva, «diventeremo sempre più sviluppatori perché faremo anche operazioni di costruzione magazzini su commessa (built to suit), compravendita terreni ecc.».

Blackstone dovrà però vedersela con il primo della classe, Prologis, che in Italia ha da qualche settimana un nuovo country manager, Sandro Innocenti, che ha detto: «Da qualche anno siamo praticamente fermi sullo sviluppo di nuove costruzioni in Italia ma l'intenzione del gruppo è quella di dare una nuova spinta agli investimenti sia sul versante dei nuovi progetti che, soprattutto, delle nuove acquisizioni». Innocenti ha sottolineato infatti che «in questo momento in Italia conviene comprare rispet-

to ad avviare nuovi progetti di sviluppo anche se non ci sono grandi portafogli immobiliari sul mercato e, quelli che esistono, hanno al loro interno asset di qualità più o meno elevata». Innocenti ha poi spiegato che «l'Italia è percepita dai vertici internazionali di Prologis come un mercato con delle interessanti opportunità da cogliere» e dunque la «strategia è quella del "keep and develop" (prendi e sviluppa, ndr)».

Già proiettato verso nuovi progetti di sviluppo è Vailog, sviluppatore italiano (fa capo alla FBH di Fabrizio Bertola) partner di Hines nel fondo Italian Logistics Fund, che negli ultimi anni ha realizzato per i colossi dell'e-commerce Amazon e Yoox due nuovi centri logistici a Castel San Giovanni (Piacenza) e all'interporto di Bologna. Sabine Hutter, property & project manager di Vailog, è convinta che «già nel medio-breve termine in Italia ci saranno nuove importanti opportunità di sviluppare nuovi magazzini per gli utilizzatori del mercato e-commerce». (riproduzione riservata)

