

GESTIONI

Optimum da Berlino ora guarda agli Usa

di Paola Dezza

► Dall'investment banking al real estate. È questo il percorso che i manager di Optimum, società che gestisce fondi immobiliari, hanno fatto per cogliere innanzitutto l'opportunità di crescita offerta dal mercato immobiliare di Berlino.

La casa di investimento nasce infatti nel 2009 su idea di Alberto Matta - ma il progetto è datato 2006 - e dai 40 milioni di euro iniziali è arrivata a gestire oggi asset under management per 1,5 miliardi di euro, di cui 600-700 milioni di euro localizzati nella sola Berlino. Si tratta di una piattaforma di fondi lussemburghesi. La struttura è composta da 15 persone che si occupano di asset management, una cinquantina di addetti al property e 150 persone che si occupano del facility.

«Da quattro settimane circa è partito il fund raising per un nuovo fondo, il terzo del portafoglio, che si chiamerà Optimum Evolution Fund - Property III - dice Enrico Maria Imbraguglio, responsabile per l'Italia della società -. La strategia è di acquisire un portafoglio diversificato di immobili ad uso residenziale e commercial con una focalizzazione importante ma non esclusiva nella città di Berlino (70%). In particolare siamo interessati a immobili a reddito ritenuti sottovalutati, immobili residenziali destinati al frazionamento con successiva vendita di singoli appartamenti al dettaglio, immobili a sconto acquisiti attraverso non performing loans».

L'obiettivo di raccolta per il nuovo prodotto è pari a 250 milioni di euro, con un rendimento da affitti pari al 7% e un obiettivo in termini di IRR (Internal rate return) del 12-15% su una durata tra i 5 e i 7 anni. La leva ipotizzata sarebbe pari al 60/70%.

«Oggi a Berlino sta iniziando un nuovo trend - dice Imbraguglio - e molti affittuari sono intenzionati ad acquistare casa. Le transazioni sono raddoppiate e in alcune zone come Mitte e Charlotten-

sburg i progetti di sviluppo arrivano a costare anche 10mila euro al metro quadrato, quando il prezzo medio in città si aggira sui 2.500 euro al mq».

Consolidata ormai a Berlino, Optimum sta diversificando geograficamente la sua presenza. Il focus adesso è sugli Stati Uniti, dove è approdato da qualche mese Rodolfo Misitano, come responsabile dell'area. Il primo fondo Property Us 1 ha raccolto 150 milioni di dollari e investe a New York, Los Angeles, Miami e Boston. «A New York abbiamo già definito alcune operazioni in club deal, quindi con un gruppo di investitori - dice ancora l'intervistato -. Abbiamo partecipato al progetto Broadway 350, dove uffici sono stati convertiti in residenze e il 90% è stato venduto in pre-sale. E anche a Red Hook, la riconversio-

La società nata da manager italiani gestisce 1,5 miliardi di euro di asset, la metà nella città tedesca. Nuovi uffici a Los Angeles e Miami

ne di magazzini e fabbricati in residenziale in corso a Brooklyn ad opera di alcuni investitori italiani».

Tre sono invece i progetti in corso a Miami. In primis Park central hotel, una icona dell'Art Deco, protetto dalle Belle Arti, che è in via di ristrutturazione per renderlo una struttura più elegante (l'obiettivo è aumentare il prezzo per stanza da 150 a 350 dollari a notte). Ma la società ha acquistato anche uno spazio commerciale sulla Collins avenue e un terreno sulla baia dove verrà costruita una torre di 15 piani.

Da dove arrivano però i capitali investiti? «L'Italia è il principale mercato per la raccolta - dicono ancora da Optimum -. I clienti sono per il 70% fondi pensione, e poi banche, assicurazioni e family office». La prossima apertura sarà proprio a Miami, e subito dopo l'insegna Optimum potrebbe svettare negli Emirati Arabi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

