

## Nuovo investimento negli Usa e nuovo fondo, dedicato ai supermercati italiani, per Arsenale sgr

 by [cagiant60](#) — 2 Agosto 2022 in Real Estate

AA



di Paola Stringa e Giuliano Castagneto

Nuovo investimento negli Usa, e **nuovo fondo in Italia**, per **Arsenale sgr**. La società di gestione di fondi immobiliari che fa capo alla **famiglia Stevanato** ha infatti acquistato, tramite il fondo **Areus I**, un immobile a **Burlington**, nel Massachusetts. L'immobile occupa una superficie di circa 9.300 mq e verrà ristrutturato

e riposizionato sul mercato dedicato alla **ricerca sul Pharma e Biotech** (si veda [qui il comunicato stampa](#)).

L'acquisto, primo passo di un progetto che comporta un investimento complessivo di circa **84 milioni di dollari**, è stato completato in partnership paritetica con l'asset manager USA **Compatriot Capital** di Dallas, e ha comortato per Areus I l'impegno di **20 Milioni di dollari**, portando l'attuale allocazione a circa il **70%** del capitale sottoscritto.

**Massimiliano Rossi**, amministratore delegato di Arsenale SGR ha commentato: "Con questa acquisizione, continuiamo con coerenza la strategia di investimento del Fondo AREUS I. Siamo molto soddisfatti dell'operazione appena conclusa, che va ad accrescere la componente LifeScience del nostro portafoglio di investimenti value-add".

Ma, come accennato all'inizio, le novità per la sgr no si fermano qui. Arsenale, in linea con la strategia già perseguita negli Stati Uniti, ha infatti appena deliberato la costituzione di un nuovo fondo, **AreFood I** focalizzato sull'Italia e dedicato alla costruzione di un portafoglio di asset a presidio di un altro mercato, quello della **grande distribuzione alimentare**. Il nuovo fondo punta a essere uno strumento di stabilizzazione dei portafogli, legato ad un settore anticiclico e con modalità reddituali indicizzate in tutto o in parte all'inflazione

**Marco Stevanato**, presidente di Arsenale SGR ha dichiarato in proposito: "L'istituzione di Arefood si pone in continuità con la strategia finora adottata dalla SGR: presidiare mercati di nicchia e specializzati, con investimenti immobiliari non standard e di superiore profilo rischio/rendimento".



Il fondo Areus I è stato lanciato nel febbraio 2020. E' il primo veicolo di Arsenale SGR e ha chiuso la **raccolta** a fine maggio 2021 a quota **160 milioni di euro** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)) superando così l'obiettivo di 150 milioni. Il fondo investe con strategia value-add prevalentemente nella riqualificazione e riposizionamento di spazi direzionali a uso ufficio e specialistici, situati nei distretti economici di Los Angeles/Sud California, San Francisco/Silicon Valley, Boston e New York, aree caratterizzate da un'elevata concentrazione di società tecnologiche che richiedono soluzioni innovative e creative.

Con quest'ultima operazione finora Arsenale ha quindi allocato circa **110 milioni di dollari in sette investimenti**, corrispondenti a un gross asset value (gav) totale di **240 milioni di dollari**. E in parallelo agli investimenti, Arsenale porta avanti l'attività di stabilizzazione degli asset già in portafoglio.

L'ultima operazione è stata infatti l'acquisizione, lo scorso marzo, di un edificio di due piani da 10 mila metri quadri a Thousand Oaks, nella contea di Ventura, in California, per 26 milioni di dollari (si veda qui [altro articolo BeBeez](#)).

Lo scorso ottobre 2021 AREUS ha comprato per **23 milioni di dollari** un campus dedicato al settore media situato a **Burbank**, a poche miglia a nord est di **Hollywood**, in un'area definita "Media Capital of the World" per l'altissima concentrazione di colossi dell'entertainment e creazione di contenuti media come Warner Bros., Walt Disney, Nickelodeon Animation Studios, Cartoon Network e DreamWorks, solo per citare qualche esempio.

A inizio agosto 2021 il fondo ha invece chiuso l'investimento di altri due immobili in California per un valore complessivo di **48 milioni di dollari**. Il primo è un immobile a uso uffici e laboratori di Ricerca&Sviluppo situato nel cuore della Silicon Valley, a **Sunnyvale**, mentre l'altro è un edificio industriale nel quartiere di Sorrento Mesa, a **San Diego** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). Su questi due asset sono stati

conclusi nelle ultime settimane due importanti accordi di locazione con Società di primario standing e brand, nei settori Tech ed Entertainment.

Nel febbraio 2021, il fondo aveva acquisito 4 immobili a uso uffici flex/lifescience situati nel quartiere Rancho Bernardo di **San Diego**, in California (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

A luglio 2021, poi, il fondo aveva condotto il suo **primo disinvestimento**, vendendo per **100 milioni di dollari** un immobile a **Waltham**, nello stato del Massachusetts in prossimità di Boston, una delle aree a maggior concentrazione di attività biotech e farma del mondo (si veda [altro articolo di BeBeez](#)), che era stato il primo investimento del fondo nel giugno 2020, per il quale il fondo aveva investito 70 milioni al momento dell'acquisizione e aveva stanziato altri 30 milioni da investire entro il 2023 tra acquisizione e adeguamenti. Il disinvestimento è poi avvenuto però ben prima del previsto e quindi di fatto il costo dei lavori non c'è stato, il che significa che il fondo ha chiuso l'operazione con una buona plusvalenza (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). A comprare è stata una primaria società di investimento immobiliare quotata al NYSE.



Ricordiamo infine che lo scorso settembre 2021 AREUS I si è assicurato un **finanziamento da 19,1 milioni di dollari** strutturato da IMI Corporate & Investment Banking di **Intesa Sanpaolo** e che è andato a incrementare la linea concessa nel gennaio 2021 per 26,3 milioni di dollari, portando l'importo complessivo dell'operazione a 45,4 milioni. La linea, nella forma di revolving credit facility, è finalizzata all'**anticipo del versamento degli impegni di capitale dei quotisti del fondo**, allo scopo di garantire una maggiore flessibilità operativa e una ottimizzazione dei flussi di cassa del fondo stesso (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Arsenale SGR è una società di gestione del risparmio italiana che investe, attraverso fondi immobiliari di tipo chiuso e riservati ad investitori qualificati nel settore immobiliare. Negli USA investe in progetti in aree con importanti insediamenti nel settore tecnologico e biotech. Si rivolge principalmente a imprenditori qualificati, rappresentati da famiglie imprenditoriali, High Net Worth Individual (HNWI), family office e multi-family office. La società è nata da un'iniziativa imprenditoriale della **famiglia Stevanato** che detiene il 100% di Arsenale SGR, tramite il family office Sfem (si veda qui [articolo di BeBeez](#)). La famiglia Stevanato controlla l'omonimo gruppo specializzato nel packaging dei medicinali e produttore delle cartucce di insulina per il trattamento del diabete, quotato a Wall Street dall'estate del 2021 (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).