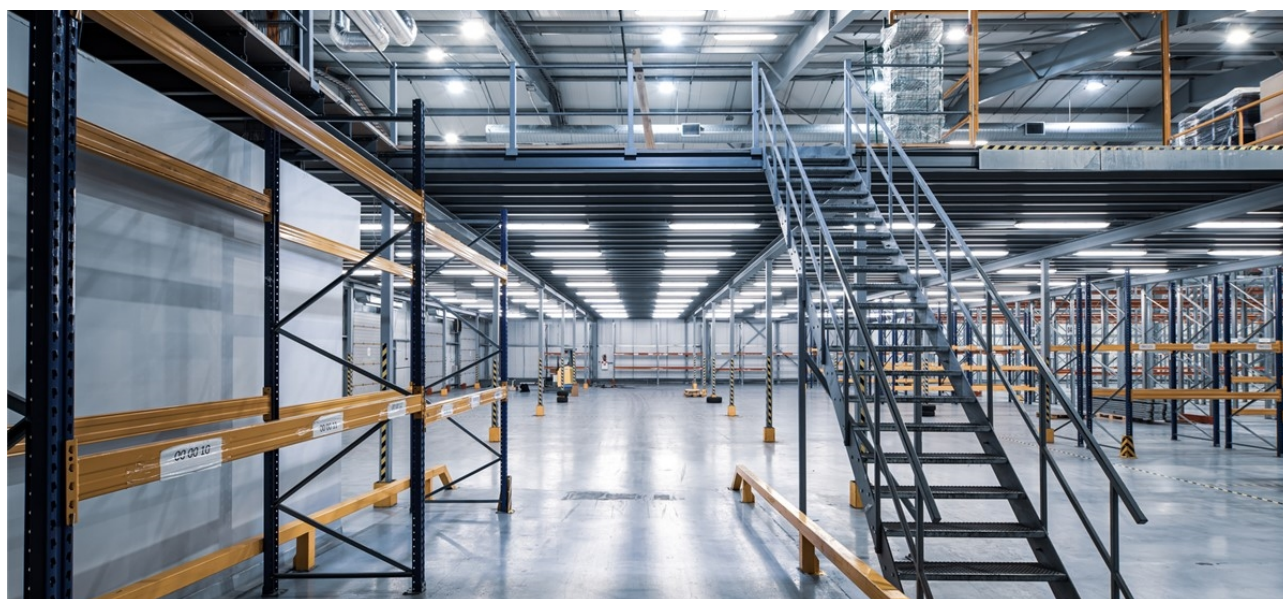


Logistica: nuove acquisizioni per Tristan Capital Partners

di E.I. 29 Ottobre 2021



Curzon Capital Partners 5 LL, il fondo core-plus gestito da Tristan Capital Partners, ha incrementato la sua allocazione nel settore logistico a oltre 700 milioni di euro.

La sua ultima acquisizione è un portafoglio di 150.000 mq composto da cinque asset localizzati in Emilia Romagna e nel Nord Italia di proprietà di Coop Adriatica e Coop Alleanza 3.0.

Per quattro degli immobili sono stati concordati contratti di sale and lease back. L'immobile nell'Interporto di Bologna è invece locato a terzi.

Kervis Asset Management agirà come partner operativo per CCP 5 LL.

CCP5 LL è stata assistita da Greenberg Traurig Santa Maria, **Pirola Pennuto Zei & Associati**, Yard Reaas, EY. I venditori sono stati assistiti da CBRE, REAG e Studio Chiomenti.

Thibault Ancely, Managing Director di Tristan Capital Partners: "A seguito della recente acquisizione di un complesso logistico nella regione di Firenze, questa transazione con un WAULT di 15 anni è complementare alla strategia che stiamo attualmente portando avanti nel settore della logistica italiana, in particolare in termini di diversificazione dei conduttori. Continueremo ad ampliare il nostro portafoglio di asset logistici ben posizionati e stiamo valutando una serie di opportunità sul mercato".

Giulio Bentivoglio, Partner di Kervis: "Questa acquisizione con Tristan testimonia la qualità dei rapporti con il team e non vediamo l'ora di capitalizzare le relazioni costruite insieme a un operatore così rinomato come Coop Alleanza 3.0".



Coop Alleanza 3.0 vende a Tristan Capital 5 asset logistici in Emilia Romagna e ne riaffitta 4

by [hebeez](#) 2 Novembre 2021 in [Real Estate](#)



Coop Alleanza 3.0, la più grande e importante fra le cooperative di consumatori del sistema **Coop** e colosso dei supermercati radicato a Reggio Emilia, ha ceduto un **portafoglio logistico** composto da 5 asset, tutti in **Emilia Romagna**, al fondo **Curzon Capital Partners 5 Long-life (CCP 5 LL)**, gestito da **Tristan Capital Partners**, in un'operazione

che per 4 asset su 5 è stata strutturata nella forma di **sale-and- lease back**.

Nell'operazione Coop Alleanza 3.0 è stata assistita dall'advisor immobiliare CBRE e dallo studio legale Chiomenti, mentre CCP 5 LL è stato assistito da Greenberg Traurig Santa Maria sul piano legale, da **Pirola Pennuto Zei & Associati** sul piano finanziario, da Yard Reaas sul fronte immobiliare e da EY per la due diligence (si veda [qui il comunicato stampa di Tristan](#) e [qui quello di CBRE](#)). **Kervis Asset Management**, fondata e guidata dal ceo, **Giulio Bentivoglio**, agirà da operating partner per CCP 5 LL.

Gli asset passati di mano si trovano tutti in posizioni strategiche per la vicinanza alle principali arterie autostradali, per una superficie affittabile totale di circa 150 mila metri quadri, di cui il 25% attrezzata a magazzino refrigerato e il 25% a magazzino secco. Solo uno degli asset, situato nell'interporto di Bologna, è affittato a terze parti: gli altri, grazie all'accordo di lease back, resteranno occupati da Coop Alleanza 3.0, con un contratto di lungo periodo.

Coop Alleanza 3.0, presieduta da **Marco Cifello**, è la più grande cooperativa di consumatori italiana per numero di punti vendita (400), di membri (oltre 2,3 milioni) e fatturato (circa 4,4 miliardi nel 2020, +52 milioni dal 2019). Le proprietà cedute

rappresentano la dorsale principale della rete distributiva alimentare di Coop Alleanza 3.0 dato che rappresenta il punto di arrivo e ripartenza delle merci fresche dai fornitori verso tutti i punti vendita del fresco.

Coop Alleanza è anche azionista con una quota del **22,246%** del gruppo assicurativo **Unipol** quotato a Piazza Affari e azionista con una quota del 40,92% di **IGD Siiq**, quotata allo Star di Borsa Italiana e specializzata nello sviluppo e gestione di centri commerciali in Italia e con una presenza importante nella distribuzione retail in Romania. Ricordiamo inoltre che nell'ottobre 2020 **Kryalos sgr** si è aggiudicato la gestione del **fondo Urania**, veicolo a destinazione retail sottoscritto interamente da Coop Alleanza 3.0 e prima gestito da Serenissima sgr. Il Fondo Urania è operativo dall'inizio del 2017, è a destinazione retail e include 6 gallerie commerciali e un retail park localizzati in Puglia ed Emilia-Romagna, per una GLA complessiva di circa 57.000 mq e un valore di **161 milioni di euro** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Per Coop Alleanza 3.0 quella appena annunciata è un'ulteriore cessione di immobili nell'ambito di un processo di razionalizzazione più ampio degli asset non-core, che nel 2020 ha visto la vendita di vari immobili non strumentali, tra cui terreni agricoli, immobili a uso commerciale e rami d'azienda (si veda [qui il bilancio 2020](#)). In particolare, a dicembre 2020 la Cooperativa ha ceduto **28 supermercati** al fondo di investimento immobiliare **Emporion**, le cui quote sono interamente detenute da **UnipolSai** e che è gestito da **UnipolSai Investimenti sgr**. I supermercati venduti hanno una superficie complessiva di circa 111.400 mq e sono tutti situati nel nord Italia, prevalentemente anche in questo caso in Emilia Romagna (22 asset su 28) e anche in questo caso gli immobili sono stati contestualmente oggetto di locazione a Coop 3.0 con contratti a lungo termine. Quell'operazione ha determinato **un cash-in di oltre 215 milioni di euro** e un effetto economico positivo di circa 110 milioni di euro.

“Si tratta di una delle più grandi transazioni logistiche della storia di Coop Alleanza 3.0”, ha dichiarato **Vittorino De Stefano**, transaction senior advisor logistics capital markets di CBRE Italy, che ha aggiunto: “L'operazione conferma l'attenzione degli investitori non solo nei confronti dei fondamentali immobiliari logistici, ma anche verso la strategicità degli immobili per il business del tenant. In questo senso la GDO, insieme al farmaceutico, al fashion e all'e-commerce, è uno dei settori che conferisce, e continuerà a conferire, maggior valore aggiunto a asset e portafogli di questo tipo”.

Thibault Ancely, managing director di Tristan Capital Partners, ha commentato: “Questa operazione con circa 15 anni di WAULT (acronimo per weighted average unexpired lease term, cioè anni che mancano alla scadenza del contratto di affitto, ndr) è complementare alla nostra strategia logistica in Italia, in particolare in termini di diversificazione degli inquilini nel settore del fresco. Abbiamo aumentato la nostra allocazione alla logistica a oltre 700 milioni di euro e continueremo a far

crescere il nostro portafoglio di asset logistici ben posizionati e stiamo valutando una serie di opportunità sul mercato”.

Dall’inizio dell’attività Tristan ha completato oltre 3,3 miliardi di euro di deal nel settore della logistica, inclusi 230 milioni di euro in Italia. Negli ultimi 12 mesi Tristan ha chiuso deal nella logistica per circa 500 milioni di euro attraverso le sue strategie core-plus e opportunistiche. Lo scorso ottobre il fondo CCP 5 LL ha rilevato l’hub logistico di circa 33.600 mq di **Campi Bisenzio (Firenze)** interamente affittato a **Gucci**. L’immobile è stato venduto da **Tre Holding spa**, società fiorentina che possedeva gli asset logistici e produttivi scorporati nel 2014 da **Targetti Sankey** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Sempre in Italia, ricordiamo che lo scorso marzo, sempre un fondo gestito da Tristan Capital, **Curzon Capital Partners IV (CCP IV) IREF 2**, insieme al fondo **Celio**, gestito da **Bnp Paribas Reim sgr** e interamente sottoscritto dal fondo **European Property Investors Special Opportunities III (EPISO 3)**, sempre gestito da Tristan, hanno venduto **sette immobili a uso logistico in Italia** a **GLP**, uno dei principali investitori e sviluppatori di progetti su strutture logistiche e centri commerciali in Gran Bretagna (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). Il valore dell’operazione non è stato comunicato, ma si parla di **156 milioni di euro**.

Nel maggio 2020, invece, **Curzon Capital Partners IV**, fondo immobiliare focalizzato su rendimenti core-plus, anche questo gestito da Tristan Capital Partners, aveva ceduto a **Corum Asset Management** un ufficio situato a **Roma** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

Infine ricordiamo che a inizio settembre il fondo **European Property Investors Special Opportunities IV (EPISO 4)**, gestito da **Tristan Capital Partners**, e il suo partner operativo **Timeless Investments**, hanno ceduto un immobile a uso misto situato ad **Amsterdam** nella via commerciale **Leisdestraat**. Con questa compravendita, si è conclusa la dismissione del portafoglio di asset olandesi di **Generali Real Estate**, che Tristan aveva acquisito per **212 milioni di euro** nel settembre 2015. Il portafoglio di Generali comprendeva 31 immobili a uso ufficio, retail e misto e oltre 300 unità residenziali situate in tutta l’Olanda. Tutti quegli immobili sono stati venduti separatamente, per un valore complessivo di **circa 290 milioni di euro** (si veda [altro altro articolo di BeBeez](#)).