

FOCUS

di Luigi Dell'Olio

Dentro l'Eldorado del mattone

Nel cuore del Principato di Monaco, l'imprenditore **Matteo Baldo** guida un'azienda attiva nell'acquisto di immobili da riqualificare: "L'appeal della città ha spinto il mercato residenziale a livelli record. È una calamita per i ricchi del mondo"

MARZO, 2020

FORBES.IT

Trovarsi al posto giusto

nel momento giusto è raramente una questione di fortuna, più spesso frutto di una capacità di vedere cosa si muove all'orizzonte prima che lo facciano gli altri. Si può riassumere così la storia di Matteo Baldo, giovane imprenditore nato e cresciuto in Italia in una piccola cittadina non lontana da Venezia, che da 15 anni vive nel Principato di Monaco, dove opera nel business dell'immobiliare. "Arrivai con appena 5mila euro in tasca, ma pieno di idee da sviluppare: per fortuna, il contesto scelto si è mostrato da subito favorevole", racconta l'imprenditore, che per il resto mostra una certa ritrosia a parlare di sé. "Credo sia più giusto raccontare quello che facciamo come azienda, le opportunità d'investimento che si aprono anche per gli italiani", sottolinea il fondatore e ceo della Baldo Acquisition. La carica di energia è evidente nelle sue parole, così come la tendenza a parlare chiaro. "Ho scelto questo mercato perché consapevole che avrebbe attratto grandi investimenti per la sua posizione geografica nel cuore dell'Europa, che si combina con la sicurezza percepita e con la bellezza dei paesaggi", sottolinea Baldo. Così, dopo qualche anno in Italia a 22 anni, Baldo ha scelto di fare il grande passo decidendo di creare nel Principato un'azienda attiva nell'acquisto di immobili da riqualificare, con l'obiettivo poi di rivenderli, generando così una plusvalenza. Uno



sguardo al report Ismee sul mercato di Monaco può dare l'idea dei valori in gioco. "Lo scorso anno i prezzi sono saliti di un sorprendente 18% nel confronto annuo, in un momento in cui il resto dei principali hotspot residenziali del mondo sta rallentando o registrando riduzioni di valore", scrivono gli analisti. "L'appell globale di Monaco ha spinto il mercato residenziale a livelli record. La città-stato è una calamita per i ricchi del mondo grazie alla sua forte economia, allo stile di vita e

Matteo Baldo è fondatore e ceo di Baldo Acquisition.

agli eventi mondani e sportivi di livello internazionale. I detentori di patrimoni elevati scelgono questa piazza per vivere, lavorare o dedicarsi ai propri hobby". Il Principato ospita 38mila abitanti, che occupano uno spazio più piccolo di Central Park di New York. I residenti provengono da 139 paesi e uno su tre rientra nel novero dei milionari. Il principale accesso internazionale è costituito

● **“La città-stato è una calamita per i ricchi del mondo grazie alla sua economia, allo stile di vita e agli eventi mondani e sportivi. Chi detiene patrimoni elevati sceglie questa piazza per vivere e lavorare”**

dall'aeroporto di Nice Côte d'Azur, a soli 22 km dal cuore pulsante del paese, Monte Carlo. Da questo scalo partono voli diretti per 120 destinazioni. "Nonostante il rialzo registrato dai prezzi negli ultimi anni, lo squilibrio tra domanda e offerta persiste", spiega il report di Ismee, "e questo crea una forte pressione sui prezzi". Nel corso del 2019 Baldo Acquisition ha investito oltre 15 milioni di euro e attualmente possiede un portafoglio immobiliare che spazia da piccoli



appartamenti a sontuose superfici, destinate alle famiglie, in alcune delle zone più ambite nel Principato di Monaco e nella Costa Azzurra. “Nel Principato si è passati in una decina di anni da prezzi intorno ai 25mila euro al metro quadro agli attuali 50mila euro come prezzo medio, con punte di 100mila euro nei palazzi più esclusivi del carré d’or”, racconta l’imprenditore. Che sottolinea il valore aggiunto societario nel poter contare su “un team di esperti che vanno dalla finanza alla riqualificazione, all’interior design su misura, fino al contributo di artigiani competenti e a una

minuziosa selezione di materiali. Tutte le acquisizioni”, aggiunge, “sono caratterizzate da un’impareggiabile combinazione di meticolosità nel dettaglio, design innovativo, tecnologia all’avanguardia ed esclusività. La strategia di investimento della società consiste nell’acquisire proprietà con alto potenziale in edifici di elevato standing. Baldo Acquisition investe in tutti i quartieri del Principato: da Fontvieille al Carré d’Or, da Larvotto a La Condamine e tutta la Costa Azzurra. Qualche esempio? L’imprenditore cita in proposito due operazioni.

“Un immobile da 170 metri quadri ubicato a Port Hercule che abbiamo acquistato a gennaio del 2018 per 3,9 milioni di euro e rivenduto tre mesi dopo per 4,9 milioni”. Considerati anche i costi della riqualificazione, l’operazione ha generato una plusvalenza del 26%. “Lungimiranza e resilienza”, questi sono i leit motiv della vita imprenditoriale di Matteo Baldo. “Appena arrivato a Monaco, ho intuito il potenziale del mercato immobiliare. A differenza della finanza, dell’oro e del petrolio, che in questi anni sono stati soggetti a pesanti oscillazioni, si è rivelato un

investimento sicuro e in costante crescita”. Quindi, per concludere uno sguardo alle prossime sfide. “Abbiamo iniziato a lavorare al lancio di un fondo d’investimento immobiliare che avrà una capacità di 100 milioni di euro”, spiega. “Un obiettivo ambizioso, che siamo fiduciosi di centrare dato l’interesse persistente per questo mercato”. Quali i target degli investitori? “Riteniamo di poter riscontrare interesse presso privati e soggetti istituzionali di tutta Europa e Asia, dato che questi ultimi sono da sempre molto attratti dal Principato”. **F**