

## Il cofondatore miliardario di Zara è ora il magnate immobiliare più ricco del mondo

2026-04-14 07:00:43 di Forbes.it

URL:<https://forbes.it/2026/04/14/il-cofondatore-miliardario-di-zara-e-ora-magnate-immobiliare-piu-ricco-del-mondo/>

*A cura di Giacomo Tognini, deputy editor, e Gigi Zamora, Forbes Staff.*

A novembre, il miliardario spagnolo dell'abbigliamento [Amancio Ortega](#) ha pagato circa **850 milioni di dollari** in contanti per lo storico edificio della **Canada Post a Vancouver**, un vasto polo tecnologico che occupa un intero isolato cittadino, con oltre un milione di piedi quadrati di uffici affittati ad Amazon. Si è trattato della vendita di uffici più grande mai registrata in Canada. Ha anche segnato il 13° acquisto immobiliare dell'anno per il riservatissimo fondatore di Zara. Complessivamente lo spagnolo, che ha un patrimonio di **141 miliardi di dollari**, ha speso più di **3 miliardi di dollari** lo scorso anno in 10 città di 8 Paesi, acquistando sette edifici per uffici, due hotel, due proprietà industriali, un complesso commerciale di lusso e una torre residenziale, oltre a una partecipazione del 49% in un grande operatore portuale britannico. Sempre più tra i più ricchi del mondo stanno investendo miliardi nel settore immobiliare. Il cofondatore di [Larry Ellison](#) possiede quasi 3 miliardi di dollari in immobili, inclusa l'isola hawaiana di Lanai, hotel in California e Florida e una tenuta a Palm Beach, mentre il magnate degli hedge fund [Ken Griffin](#) ha speso quasi 2 miliardi negli ultimi anni in case di lusso in Florida, Francia, Londra e New York. Ma nessuno ha investito così tanto del proprio "denaro extra" nel settore immobiliare come Ortega. Da quando ha portato in Borsa la società madre di Zara, **Inditex**, la più grande azienda di abbigliamento al mondo, nel 2001 alla Borsa di Madrid, l'ormai 90enne Ortega ha investito circa **24 miliardi di dollari in 216 proprietà in quasi 100 mercati**; le ha mantenute tutte tranne 10. È più dei circa 20 miliardi che il fondatore di [Jeff Bezos](#) ha investito nella sua società aerospaziale **Blue Origin**. *Forbes* ha analizzato documenti societari, registri catastali e comunicati stampa in nove Paesi, oltre a dati delle banche dati immobiliari **Regrid** e **Real Capital Analytics**, per mappare l'impero immobiliare di Ortega. Il suo patrimonio è stimato in 25 miliardi di dollari e comprende oltre 200 proprietà in 13 Paesi. Questo lo rende il principale barone immobiliare del mondo, con un portafoglio più prezioso dei più grandi sviluppatori immobiliari: l'australiano [Harry Triguboff](#) (23,2 miliardi) e l'americano [Donald Bren](#) (19,2 miliardi). **LEGGI ANCHE:** ["7 lezioni di business dal miliardario che ha fondato Zara"](#)

### Le origini e la crescita di Ortega in ambito immobiliare

Figlio di un ferroviere, Ortega iniziò come garzone in un negozio di camicie a 14 anni. Negli anni '60, lui e l'allora moglie [Rosalía Mera](#), sarta, iniziarono a produrre abiti e lingerie nel soggiorno di casa. Lanciarono **Zara** nel 1975 e **Inditex** un decennio dopo. Divorziarono nel 1986, ma lei rimase coinvolta come membro del consiglio fino al 2004 e azionista fino alla sua morte nel 2013. Ortega iniziò a investire seriamente nel settore immobiliare nel 2001, l'anno della quotazione di Inditex. Come parte dell'Ipo, vendette una quota del 13,5% dell'azienda per 1,1 miliardi di dollari e poco dopo fondò la sua holding, **Pontegadea**. Attraverso quest'ultima acquistò il Club Hípico Casas Novas, un centro equestre nella sua regione natale della Galizia, dove sua figlia Marta imparò a cavalcare. Negli ultimi 25 anni ha ampliato costantemente il proprio portafoglio immobiliare, utilizzando in gran parte i dividendi annuali di Inditex — circa 28 miliardi di dollari (al netto delle tasse) dal 2001 secondo le stime di *Forbes* — e reinvestendo anche i proventi degli affitti in nuove acquisizioni.

## I principali acquisti di Ortega

1. **Royal Bank Plaza** — 916 milioni di dollari Toronto, Canada | 2022
2. **Canada Post** — 855 milioni di dollari Vancouver, Canada | 2025
3. **The Post** — 785 milioni di dollari Londra, Regno Unito | 2019
4. **Troy Block** — 740 milioni di dollari Seattle, Stati Uniti | 2019
5. **The Adelphi** — 713 milioni di dollari Londra, Regno Unito | 2018

## Il metodo di acquisto

Secondo due broker che hanno lavorato con la sua società e hanno parlato in forma anonima con *Forbes*, Ortega tende ad acquistare proprietà “trophy” con operazioni interamente in contanti, senza debito, e vende raramente. I bilanci annuali 2024 di **Pontegadea**, gli ultimi disponibili, riportano solo **390 milioni di dollari di passività** su tutta la società. Si tratta appena del 2% degli asset, un livello di leva quasi senza precedenti nel settore immobiliare commerciale. “È molto diverso dalla maggior parte degli investitori immobiliari, perché sembra avere quantità di denaro illimitate”, afferma un broker. “Gli piacciono gli asset a basso rischio, non vuole comprare qualcosa per migliorarlo. Compra asset da collezione, di primissima qualità sul mercato. Un po’ come un acquirente d’arte di altissimo livello”. Alcuni di questi acquisti “trophy” includono la **Torre Picasso** di 43 piani a Madrid (540 milioni nel 2011), la storica **Devonshire House** con vista su Green Park a Londra (671 milioni nel 2013), il complesso **Troy Block** da 800.000 piedi quadrati a Seattle occupato da Amazon (740 milioni nel 2019) e il **Royal Bank Plaza** a Toronto rivestito d’oro (916 milioni nel 2022). Molti degli immobili per uffici e retail di Ortega sono affittati a grandi inquilini “blue-chip” con contratti di lungo periodo come Amazon, Apple, Meta, Nike, Spotify e, naturalmente, Zara. Affitta anche magazzini ad Amazon, FedEx, Home Depot e Walmart. “Comprano immobili difensivi, cioè location urbane altamente strategiche e irripetibili, che saranno sempre in grado di essere affittate nel lungo periodo”, afferma un altro broker. “Questi inquilini sono società quotate, con capitalizzazioni di mercato da miliardi. Non devi temere che falliscano”. Un’altra differenza chiave è la durata della detenzione degli immobili. Secondo *Real Capital Analytics*, ha venduto solo 10 edifici. “Comprano questi asset per detenerli praticamente in perpetuo. Gli altri investitori di solito tengono per cinque-dieci anni. Non è affatto così che Pontegadea sottoscrive gli investimenti immobiliari: cercano flussi di cassa di lungo periodo”, aggiunge un broker. Questo aiuta anche a proteggere Pontegadea dalle oscillazioni del mercato immobiliare, soprattutto in un periodo in cui gli uffici commerciali stanno attraversando una fase di crisi. Ortega non è diventato il più ricco barone immobiliare del mondo per una passione per edifici e magazzini: è una strategia fiscale intelligente che gli ha permesso di risparmiare circa 800 milioni di dollari in 25 anni.

## La gestione della passività fiscale e il risparmio sulle tasse

Grazie a una vecchia imposta sul patrimonio, rafforzata da una tassa di solidarietà introdotta nel 2022 per i grandi patrimoni, in Spagna la liquidità inattiva è una passività fiscale. Ogni anno, il 31 dicembre, il governo spagnolo verifica i conti bancari dei più ricchi per calcolare le tasse dovute. L’aliquota massima combinata arriva al 3,5% e si somma alle imposte già pagate su dividendi e plusvalenze. Si applica a tutti gli asset e alla liquidità, anche detenuti tramite holding. Esiste però un’importante esenzione per le imprese familiari: chi possiede almeno il 5% di una società, ricopre un ruolo di gestione e dimostra che si tratta di una holding attiva — come nel caso di Pontegadea — può evitare la tassa se il denaro è reinvestito in attività produttive e non lasciato inattivo in banca. *Forbes* stima che Ortega abbia risparmiato circa 800 milioni di dollari in tasse patrimoniali dal 2001 reinvestendo i dividendi in porti, impianti solari ed eolici, telecomunicazioni e infrastrutture, oltre a decine di immobili. “Questo è stato un fattore chiave nell’espansione del portafoglio immobiliare di Pontegadea”, afferma **Raquel Plaza**, consulente fiscale presso la società londinese **Blevins Franks**. C’è un’altra passività fiscale che Ortega ha saputo gestire abilmente. Poiché detiene la sua quota in Inditex tramite Pontegadea e non direttamente, può aggirare di fatto la pesante aliquota del 30% sui dividendi in Spagna. Grazie a un’esenzione per le società domestiche che possiedono almeno il 5% di una controllata per più di un anno — che si applica alla partecipazione di Pontegadea in Inditex — paga solo l’1,25% su quei dividendi enormi. Prima del 2021 c’era un’esenzione totale, quindi Ortega probabilmente non ha pagato

alcuna imposta su dividendi precedenti, pari a quasi 15 miliardi in due decenni. Nel complesso, questa esenzione gli ha fatto risparmiare circa 7 miliardi di dollari in tasse sui dividendi negli ultimi 25 anni. Un portavoce di Pontegadea ha dichiarato a *Forbes* che Ortega e la società pagano tasse su altre fonti di reddito e che i dividendi di Inditex vengono distribuiti agli azionisti già tassati, quindi non viene applicata ulteriore ritenuta per evitare la doppia imposizione. Nonostante sia uno dei più grandi family office al mondo per attivi, **Pontegadea** ha solo circa **90 dipendenti** distribuiti in otto uffici globali. Il consiglio è composto da appena quattro persone: **Ortega**; la sua seconda moglie **Flora Pérez Marcote**; la figlia **Marta Ortega**, oggi presidente di Inditex; e il ceo di lungo corso **Roberto Cibeira**. Un altro storico dirigente, José Arnau, si è dimesso dal consiglio in ottobre. Un rappresentante di Pontegadea ha rifiutato di mettere a disposizione Ortega, Cibeira o Arnau per interviste con *Forbes*. In una rara intervista al [Financial Times nel 2020](#), Cibeira ha dichiarato che Pontegadea “non cerca rendimenti enormi”, ma “investimenti che ci proteggano, che producano flussi di cassa costanti e mantengano il valore del capitale”. All’epoca stimava che il 95% degli immobili fosse in “aree prime”, come zone commerciali di alto livello nelle principali città. Arnau aggiunse: “Abbiamo un’enorme quantità di dividendi da reinvestire e quindi abbiamo una dimensione che non pensavamo avremmo mai raggiunto”. Quei dividendi stanno diventando sempre più grandi. Ortega riceverà un dividendo record di 3,8 miliardi di dollari da Inditex in due tranche a maggio e novembre. È già molto impegnato a spenderli. A febbraio, il gestore australiano Macquarie [ha annunciato](#) un accordo da 8 miliardi di dollari per acquisire il gruppo logistico quotato **Qube Holdings**, in partnership con Pontegadea e un fondo pensione australiano. Non è chiaro quanto di questo sarà pagato direttamente da Ortega, ma probabilmente troverà altri modi per impiegare il suo nuovo flusso di liquidità prima della scadenza fiscale di fine anno fissata dal governo spagnolo.