

Il Settimanale
del Real Estate
e dell'Asset
Management

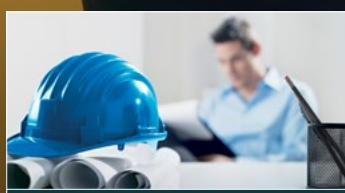
Anno 2017
Numero 77
28 ottobre -
3 novembre

REVIEW

WEB EDITION

Giuseppe Oriani
Managing Director
Savills Investment Management
Sgr Spa

Investitori stranieri a caccia di occasioni



Pir immobiliari, una
partita difficile



La Bce tende la mano
ai mercati



La forza dell'asset
management (video)



Il ruolo delle banche per la
crescita sostenibile

Sommario

03

Investitori stranieri a caccia di occasioni (video)

L'Italia resta un mercato attrattivo per gli investitori internazionali, con Milano nel ruolo di principale calamita. Ne abbiamo parlato con Giuseppe Oriani e Marco Zorretto

05

Pir immobiliari, una partita difficile

Se i rumors troveranno conferma, dal prossimo anno si porrà una toppa all'ingiusta esclusione delle società immobiliari dalla normativa Pir

09

La Bce tende la mano ai mercati

La tanto temuta conferenza stampa di Mario Draghi alla fine non ha riservato particolari sorprese. Il governatore della Bce ha chiarito: "Continueremo ad acquistare di una notevole quantità di obbligazioni corporate"



11

La forza dell'asset management (video)

Pio Benetti è da poco entrato in Kairos, gruppo attivo nel settore dell'asset management e del private banking, come responsabile del team delle gestioni patrimoniali

12

Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa

MONITORIMMOBILIARE
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO
Italian Asset Management News

REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno 2017
Numero 77
28 ottobre - 3 novembre

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio
Jacopo Basanisi
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)
20123 Milano
Tel: +39 0236752546
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità
Tel: +39 344 2573418
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright
© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati

Investitori stranieri a caccia di occasioni



L'Italia resta un mercato attrattivo per gli investitori internazionali, con Milano nel ruolo di principale calamita.

Ne abbiamo parlato con **Giuseppe Oriani** (GO), managing director di Savills Investment Management, e **Marco Zorzetto** (MZ), da poco entrato in Savills Investment Management in

qualità di transaction director.

Zorzetto arriva da Kpmg Portfolio Solutions Group, dove ricopriva la carica di associate director nell'ufficio di Londra ed entra in Savills per sviluppare nuove opportunità di investimento sia per i fondi esistenti sia per quelli appena lanciati.



Guarda la videointervista a
Giuseppe Oriani e Marco Zorzetto

“

Sta continuando a crescere la logistica, così come il comparto hotel, che resta molto frammentato rispetto ad altri Paesi. E poi c'è il tema del residenziale, a lungo poco considerato dagli investitori, che oggi torna come investimento da riconsiderare

”

Quali sono i segnali che arrivano dal mercato immobiliare italiano?

G.O.: “I segnali sono positivi. Continuano ad affluire capitali dall'estero per investire non solo sugli immobili strettamente a reddito, ma anche su quelli che abbisognano di un'importante attività di asset management per essere valorizzati. Questa è una missione decisiva per la nostra azienda. Operiamo sugli immobili in maniera mirata”.

A breve sarà il momento dei bilanci per il 2017. Come si chiuderà per Savills?

G.O.: “Stiamo acquisendo nuovi clienti e in aggregato raggiungeremo a fine anno circa 2,5 miliardi di asset in gestione per un totale di 20 fondi. Abbiamo registrato un'accelerazione nella seconda parte dell'anno. La Brexit ha spinto molti investitori internazionali a riorientare le scelte”.

Le elezioni di primavera rischiano di rovinare la ripresa?

G.O.: “L'instabilità politica è un fatto stabile per l'Italia. Probabilmente vi sarà un rallentamento con l'avvicinarsi delle elezioni, ma poi si tornerà a crescere in maniera importante”.

Dott. Zorzetto, quale sarà il suo ruolo in Savills?

M.Z.: “Il focus è nell'assistenza ai clienti per individuare le migliori occasioni d'investimento. E c'è anche l'obiettivo di intercettare nuovi investimenti interessati a entrare in Italia con fondi d'investimento di diritto italiano. Inoltre seguirò le attività di disinvestimento alla luce dei business plan dei nostri fondi”.

Quali sono i settori d'investimento più importanti del mondo?

M.Z.: “Sta continuando a crescere la logistica, così come il comparto hotel, che resta molto frammentato rispetto ad altri Paesi. E poi c'è il



tema del residenziale, a lungo poco considerato dagli investitori, che oggi torna come investimento da riconsiderare. Senza dimenticare tutto il mondo degli npl: stiamo guardando a questo settore, sempre nell'ambito di quelli secured, cioè con sottostante immobiliare”.

Sappiamo che il mercato degli npl è una filiera con tanti componenti. Dove operate?

M.Z.: “Le nostre competenze sono in primo luogo immobiliari, ma abbiamo una conoscenza approfondita anche nel campo del credito. Possiamo accompagnare l'investitore dall'acquisizione del credito alla fase di asset management e di estrazione del valore dal punto di vista immobiliare”.

Quali sono i numeri di Savills?

G.O.: “Oggi abbiamo 35 persone che seguono il mercato italiano. Una squadra molto coesa e di grandi competenze. L'ingresso di Zorzetto ci consentirà di accelerare nella crescita. Come società copriamo tutto il mercato nazionale: Milano è particolarmente vivace, ma ci sono opportunità anche altrove. Siamo cresciuti molto nell'high street, anche nelle piazze secondarie, perché riteniamo il comparto molto interessante”.

Pir immobiliari, una partita difficile



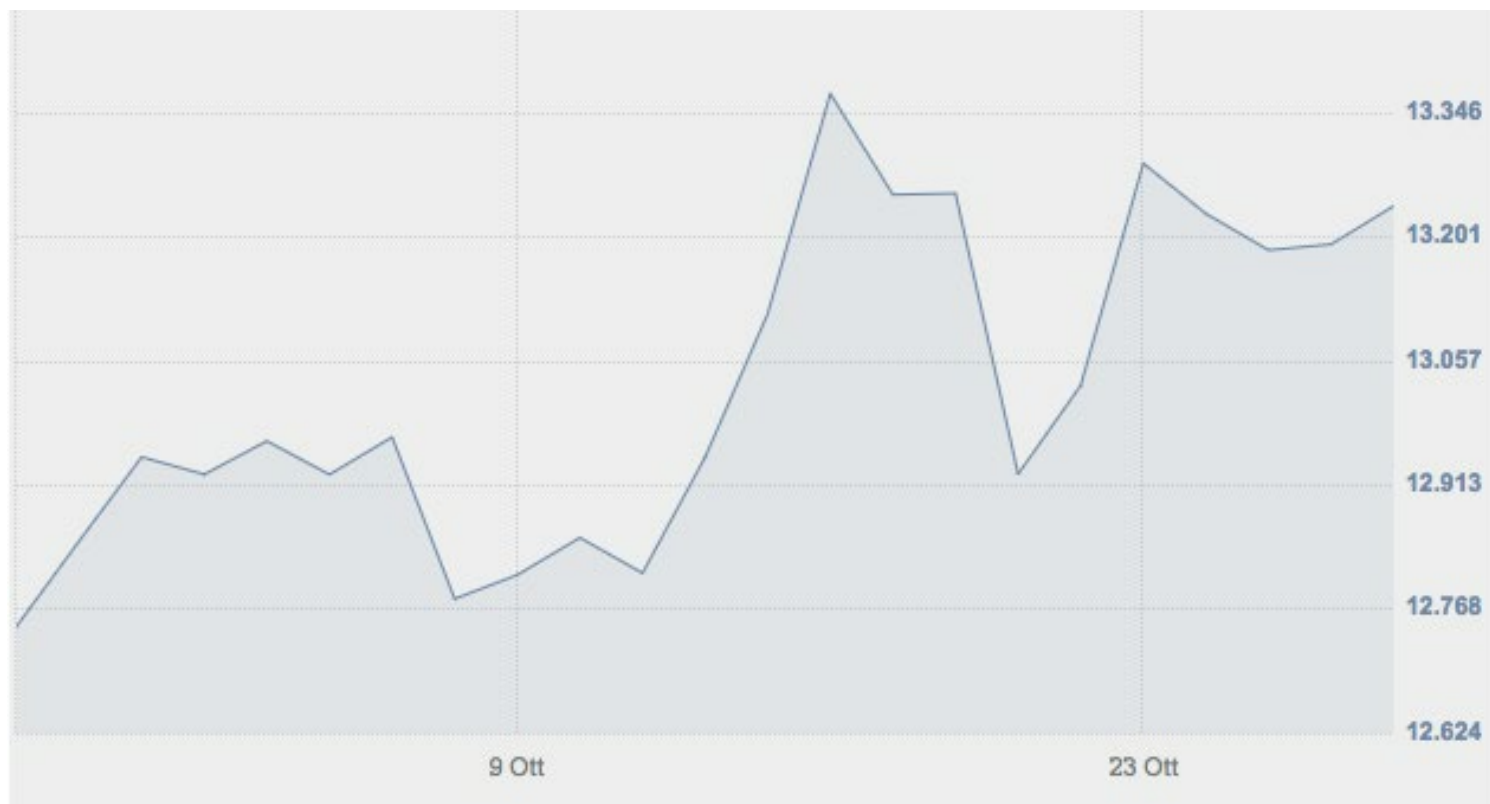
“ I Piani individuali di risparmio sono stati introdotti con l’obiettivo di favorire gli investimenti delle famiglie italiane verso le piccole e medie imprese, che si trovano a fare i conti con la difficoltà di accesso al canale bancario ”

Dal prossimo anno, forse, anche le società immobiliari potranno rientrare nella normativa **Pir**. Non sarà però facile, visto che il mercato, dopo un primo momento di entusiasmo verso i titoli del settore durato un solo giorno, ha subito annullato l’interesse in attesa di conferme. Conferme che arriveranno solo tra diverse settimane.

Incentivi all’investimento nelle Pmi

I Piani individuali di risparmio sono stati introdotti all’inizio del 2017 con l’obiettivo di favorire gli investimenti delle famiglie italiane verso le piccole e medie imprese, che si trovano a fare i conti con la difficoltà di accesso al canale bancario. Una situazione destinata a

FTSE Italia Beni Immobili



trovare conferma nel tempo, considerato che gli istituti di credito non devono solo fare i conti con la mole di non performing loans accumulata negli anni della crisi, ma anche con normative europee sui requisiti patrimoniali che impongono grande prudenza nelle erogazioni verso aziende reputate non del tutto solide.

Per centrare questi obiettivi, il legislatore italiano ha previsto la detassazione degli eventuali guadagni generati attraverso un investimento Pir compliant (quindi niente prelievo del 26%, come invece previsto dall'aliquota ordinaria, è del 12,5% per i titoli di Stato), a patto di mantenere

l'investimento per non meno di cinque anni. Affinché un prodotto d'investimento possa ottenere questo riconoscimento è necessario che destini almeno il 21% del portafoglio a titoli al di fuori del Ftse Mib, cioè l'indice dei titoli a maggiore capitalizzazione.

I motivi dell'esclusione

Il legislatore ha ritenuto evidentemente che le società immobiliari non siano meritevoli come quelle degli altri settori di partecipare a questo beneficio. Una motivazione difficile da sostenere, considerato il ruolo giocato dal settore per lo





sviluppo del Paese e dell'occupazione. Con il ddl Stabilità sbarcato in Parlamento, la questione viene riconsiderata e non è escluso che il legislatore faccia marcia indietro, come auspicato a più riprese da queste colonne ed è così che i broker si sono messi al lavoro per analizzare il possibile impatto sui titoli quotati.

Le previsioni degli analisti

Secondo Mediobanca Securities, “se i Pir potranno investire nelle società del real estate, tutto il settore ne trarrà beneficio, e in particolare Beni Stabili, Igd e Coima Res, che offrono valutazioni interessanti e buoni dividend yield”. Dello stesso avviso Banca Akros, positiva soprattutto verso Beni Stabili, che riceve la raccomandazione “accumulate”, con target price a 0,80 euro. Mentre Banca Imi è “buy” su Igd. La torta dei Pir è ricca, dato che solo nei primi sei mesi dal debutto sono stati raccolti 5,3 miliardi di euro, ed è sufficiente che una piccola fetta finisca ai titoli del comparto immobiliare (tutti a ridotta capitalizzazione) per spingerne in alto le quotazioni.

Resta da capire se davvero il legislatore vorrà porre fine a un'esclusione ingiustificata, invertendo la rotta rispetto alla politica vessatoria

verso l'immobiliare seguita negli ultimi anni.

L'azione di lobby

Da un anno Monitorimmobiliare e Review hanno avviato una campagna di sensibilizzazione sul tema e grazie agli operatori, primo tra tutti **Carlo Puri Negri** di Aedes Siiq, si stanno aprendo nuove opportunità. Perché il mancato inserimento dell'immobiliare è passato inosservato per mesi, sottovalutato dagli operatori che spesso non sapevano neanche cosa fossero i Pir. Lo sappiamo bene noi di Monitorimmobiliare che allo scorso RE ITALY in Borsa Italiana abbiamo tenuto il primo convegno sui Pir, dove abbiamo verificato quanto poco fosse conosciuto e considerato il tema. E ci riproviamo il 25 gennaio 2018, quando nell'edizione invernale di **RE ITALY** i Pir saranno ancora sul palco.

Noi dal nostro abbiamo anche modificato il titolo del nostro settimanale REview, che da un anno è diventato Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management, proprio per spingere nella direzione della raccolta del risparmio.

Come sempre, noi saremo al fianco delle imprese serie per consentire che questa svolta finalmente si compia.

WE MANAGE COMPLEXITY

PROJECT & CONSTRUCTION MANAGEMENT

Professionisti esperti PMP® PRINCE2®

CONSULENZE & DUE DILIGENCE

Due Diligence, Studi di Fattibilità,
Servizi di Verifica, Value Engineering

BIM MANAGEMENT

Progettazione e simulazione BIM
BIM Authoring

PROGETTAZIONE | DIREZIONE LAVORI | COLLAUDI

Architettura, Strutture, Impianti



www.andermandgroup.com

ANDERMANN Engineering è una società specializzata nella fornitura di servizi integrati di ingegneria e consulenze tecniche, con comprovata esperienza nella gestione e nello sviluppo di progetti ad alta complessità. *ANDERMANN Engineering* assicura, attraverso i servizi di Project and Construction Management, lo sviluppo, il coordinamento e la gestione dell'intero processo garantendo un valore aggiunto in termini di qualità, efficienza e gestione del rischio. *ANDERMANN Engineering* offre servizi integrati di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza, Collaudo e Consulenza Tecnica Specialistica.

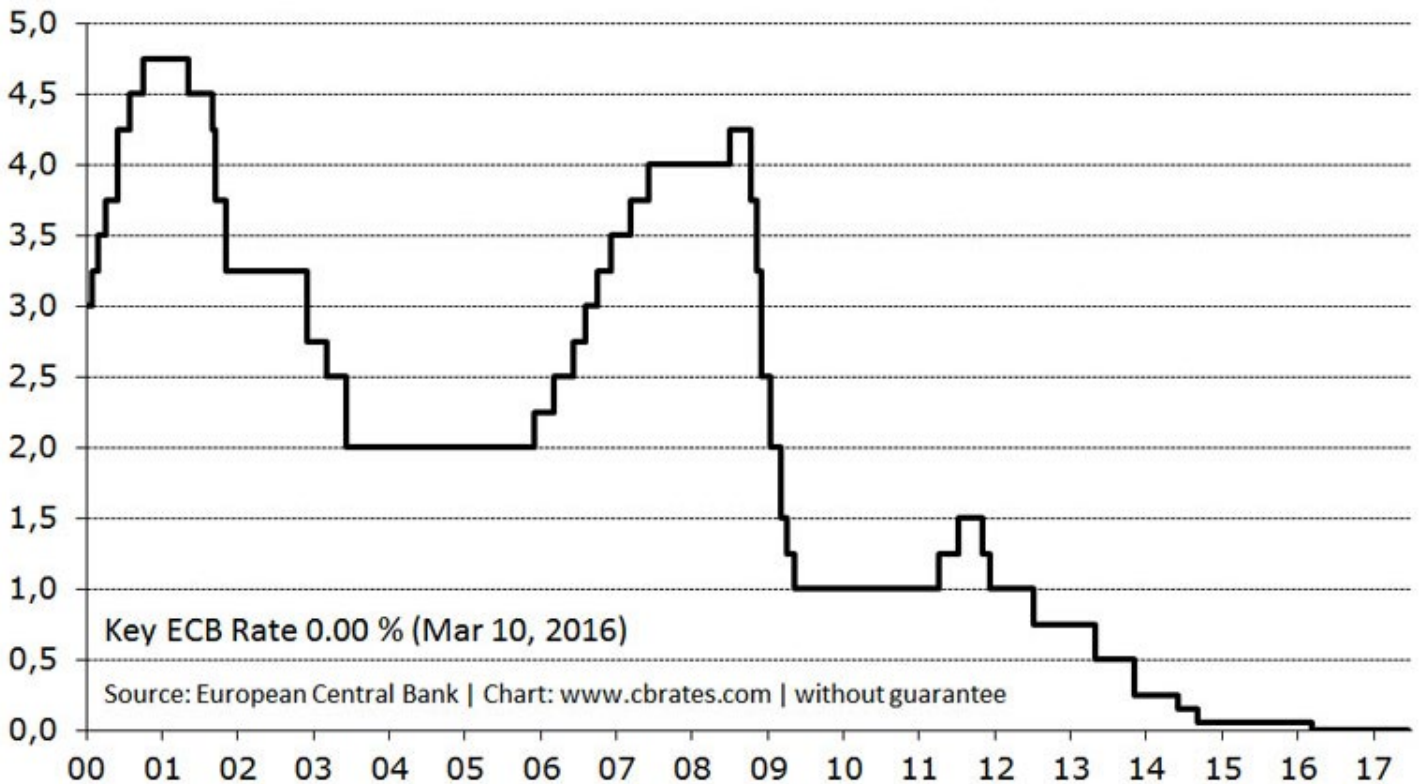
La Bce tende la mano ai mercati



La tanto temuta conferenza stampa di Mario Draghi alla fine non ha riservato particolari sorprese. Il governatore della Bce ha chiarito: “Continueremo ad acquistare di una notevole quantità di obbligazioni corporate. Tutto sarà gestito in maniera molto flessibile”. Insomma, i segnali di consolidamento della crescita europea non sono ancora sufficienti per spingere la banca centrale ad avviare la stagione della normalizzazione dei tassi ufficiali come sta invece facendo sull'altra sponda dell'Atlantico la Fed. Il Consiglio dell'Eurotower, ha aggiunto il

banchiere italiano, “non ha discusso di scenari alternativi”, per poi aggiungere che “l'atmosfera” durante la riunione è stata “piuttosto positiva”, con i consiglieri che hanno “enfaticamente il miglioramento delle condizioni” dell'economia dell'Eurozona e “del mercato del lavoro”, anche se **l'inflazione** non sta ancora mostrando segnali convincenti. Quindi ha specificato che la decisione della Bce di ridurre l'ammontare di acquisti di asset da gennaio 2018 “è un passo nella giusta direzione e verso una situazione più normale”, ma l'uscita dal Qe “deve avvenire più velocemente”.

Key ECB Rate / Eurozone



Normalizzazione per tappe

“Il governatore della Bce conferma le attese dei mercati sulla riduzione del programma di acquisto di titoli obbligazionari, che da gennaio si attesterà a 30 miliardi di euro al mese; il programma stesso vede la propria durata aumentare fino almeno a settembre del prossimo anno”, commenta Mario Pavan, portfolio manager obbligazionario di **Anima**. “La Banca Centrale mantiene inoltre la flessibilità di modificare (aumentando gli acquisti o estendendo la durata) il programma di quantitative easing. Mario Draghi ha sottolineato come il momentum della crescita in area euro resti sostenuto: questo ci fa ipotizzare il proseguimento dei flussi di capitale in acquisto di assets europei che hanno supportato sia i mercati finanziari dell’area che la valuta comune”.

Le Borse festeggiano

Non sorprende, quindi, la performance in crescita dei listini europei dopo l’annuncio. “La reazione positiva dei mercati europei riflette prevalentemente fattori tecnici e in special modo il posizionamento degli investitori”, è il commento di Alessandro Tentori, chief investment officer **Axa Investment Managers Italia**. “Nel medio periodo, il momento positivo dei mercati è destinato a beneficiare sia dal supporto di politica

monetaria che dalla crescita globale sincronizzata. I portafogli con una predisposizione all’azionario, al high yield e ai mercati emergenti dovrebbero trarne grande beneficio”.

Cogliere il momentum

“Draghi inizia a ridurre il volume della musica, ma le danze continuano (per ora)”, commenta Andrea Delitala, head of investment advisory di **Pictet Asset Management**.

La “Forward Guidance”, ossia la dichiarazione d’intenti sul sentiero futuro dei tassi lascia intendere che il primo rialzo dei tassi difficilmente arriverà prima del 2019. “Nonostante il quadro di crescita sia convincente, restano dubbi sui progressi sul fronte inflazionistico”, ricorda. “Il ritorno verso l’obiettivo del 2% dipende in maniera sostanziale dall’allentamento monetario: l’inizio della stretta è pertanto allontanato a data da destinarsi.

Per Delitalia, siamo al giro di boa della politica monetaria. “Le circostanze eccezionali che avevano caratterizzato la grande recessione di origine finanziaria avevano reso indispensabile l’attivazione di politiche monetarie straordinarie, sia per gli Usa sia per l’Europa: ora l’emergenza è conclusa e il cortisone della liquidità non ha più necessità di essere somministrato”.

La forza dell'asset management



Pio Benetti è da poco entrato in **Kairos**, gruppo attivo nel settore dell'asset management e del private banking, come responsabile del team delle gestioni patrimoniali. Il manager 51enne, laureato in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi, specializzazione in Finanza Aziendale, opera da più di venticinque anni nell'asset management e in particolare nella gestione di portafoglio dedicata alla clientela privata e istituzionale.

Quali sono le sue aspettative e come vi muoverete d'ora in avanti?

“Il mio primo obiettivo è di ripagare

della fiducia ricevuta da un grande gruppo di successo. L'attività d'investimento è il cardine della missione aziendale, in particolare la gestione attiva. Una scelta non usuale in un mondo che va soprattutto verso la gestione passiva”.

La Mifid 2 è attesa come un big bang per il settore della distribuzione finanziaria, dato che cambieranno molte cose, a cominciare da una maggiore trasparenza sui prezzi. Come vi approcciate alla nuova direttiva che entrerà in vigore il 3 gennaio prossimo?

“Siamo già attrezzati per la novità, dato che i fondi della casa all'interno delle gestioni patrimoniali è importante, ma già questi fondi vengono scorporati dal calcolo delle commissioni di gestioni. Dunque non c'è una questione di repricing e poi si livella il piano di gioco per tutti. Di sicuro ci sarà un aggravio amministrativo e di tipo burocratico”.

Qual è il target del cliente tipo delle gestioni patrimoniali?

“Si tratta del veicolo più tradizionale nella gestione degli attivi. Si rivolge soprattutto ai patrimoni più elevati, che hanno un livello di sofisticazione elevato. Di solito le gestioni attivano in maniera globale dal punto di vista geografico e con un profilo bilanciato”.

“

L'attività d'investimento è il cardine della missione aziendale, in particolare la gestione attiva. Una scelta non usuale in un mondo che va soprattutto verso la gestione passiva

”



Guarda la videointervista a Pio Benetti

Si rafforza il ruolo delle banche per la crescita sostenibile



All'interno del quadro macroeconomico che vede la ripresa in Italia crescere col traino dell'esportazioni e dei consumi, si conferma il ruolo delle banche nel sostegno concesso a famiglie e imprese.

Lo sostiene l'Abi, citando una crescita significativa del totale finanziamenti (+1,4% a fine settembre 2017 sull'anno precedente) per un ammontare

complessivo pari ad oltre 1.763 miliardi di euro e un enorme sforzo di riorganizzazione in termini di innovazione e competitività contraddistinto principalmente dal calo delle sofferenze nette a 65,3 miliardi.

Sono questi i principali dati emersi dall'ottava edizione di "Credito al Credito 2017 - innovare per accelerare". Non solo numeri a dettagliare



le condizioni del mercato dei finanziamenti nel nuovo contesto normativo e concorrenziale ma, nell'attuale fase di rilancio congiunturale, il richiamo del settore bancario e finanziario alla parola chiave "sostenibilità" come tema rilevante dei prossimi mesi rispetto al segmento mutui.

L'obiettivo è incrementare l'impegno in Europa per favorire lo sviluppo dei mutui "green" dedicati agli immobili ad alto risparmio energetico.

Lo stock immobiliare italiano può rappresentare un campo di prova importante, accelerando sul fronte dei finanziamenti finalizzati alla ristrutturazione dei moltissimi palazzi del secondo dopoguerra che sicuramente necessitano di interventi di efficientamento energetico.

Dal lato delle sole imprese, l'Abi ricorda che dal primo avviso comune per la sospensione delle rate (2009) all'iniziativa attualmente in corso Accordo per il credito 2015, le moratorie alle rate hanno interessato 459.757 Pmi con un debito residuo di 125,7 miliardi di euro e una maggior liquidità a disposizione delle imprese di oltre 24,8 miliardi di euro.

Sul versante famiglie in accordo con le Associazioni dei Consumatori: tra marzo 2015 e agosto 2017, sono state già 15.557 le famiglie che hanno potuto sospendere per 12 mesi la quota capitale del proprio finanziamento - tra mutuo prima casa e credito al consumo - con un controvalore complessivo di 451 milioni di euro.

In breve

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa



Affitti brevi, la chiarezza necessaria

La questione della fiscalità relativa agli affitti brevi continua ad agitare il mercato immobiliare. L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato sul proprio sito una guida completa sul tema con l'obiettivo di chiarire come e quando si applicano le nuove regole, quando e a quali condizioni è possibile optare per la cedolare secca.

[vai alla notizia >](#)



Istat: cala la fiducia nel settore costruzioni (Report)

A ottobre 2017 l'indice del clima di fiducia dei consumatori aumenta per il quinto mese consecutivo passando da 115,6 a 116,1. Anche l'indice composito del clima di fiducia delle imprese è in aumento: nel mese di ottobre cresce di un punto percentuale, da 108,1 a 109,1.

[vai alla notizia >](#)



Rischio sismico: sei milioni di case da ristrutturare

Si contano sei milioni di edifici colpiti da eventi sismici che necessitano di una parziale o totale ristrutturazione. Il dato è stato fornito oggi da Andrea Barocci di Associazione ingegneria sismica italiana nel corso del convegno nazionale sul ruolo della filiera edile nella riqualificazione sismica tra legislazione, politica e opportunità sociali.

[vai alla notizia >](#)



Immobili di pregio: Roma e Milano in ripresa (Report)

Nel primo semestre del 2017 il mercato degli immobili di pregio a Milano e Roma prosegue nella graduale fase di recupero. A Milano, nonostante una domanda tendenzialmente stabile, il numero di compravendite è continuato a crescere nel centro storico, Brera e Magenta soprattutto.

[vai alla notizia >](#)



Tecnocasa: in aumento i canoni di locazione (Tabelle)

Aumentano i canoni di locazione delle grandi città. Nel primo semestre del 2017, secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, si è registrato un incremento del 2,0% per i monolocali, dell'1,2 per i bilocali e dell'1,1% per i trilocali.

[vai alla notizia >](#)



Rinnovo cariche Assoedilizia: Rosselli nuovo segretario

Il Consiglio direttivo di Assoedilizia ha confermato Achille Colombo Clerici nel suo ruolo di presidente dell'associazione dei proprietari immobiliari di Milano per il triennio 2017-2019.

[vai alla notizia >](#)



Manovra: 200 mln per manutenzione scuole

Saranno stanziati centonovantadue milioni nel 2018 e novantasei milioni per il 2019 per la pulizia e i lavori di manutenzione e decoro per le scuole.

Il contributo è presente nella prima bozza della manovra, che potrebbe essere oggetto di ulteriori limature. Si tratta di un rifinanziamento del capitolo cosiddetto "scuole belle".

[vai alla notizia >](#)



Prelios: Palenzona in arrivo alla presidenza

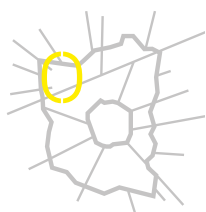
Passaggio di consegne a favore del fondo americano Davidson Kempner, nuovo proprietario di Prelios. L'accordo prevede l'acquisizione del 44% della società da Pirelli, Intesa Sanpaolo e Unicredit, per poi procedere entro fine anno all'offerta pubblica di acquisto per la quota restante di titoli sul mercato.

[vai alla notizia >](#)



UPTOWN

Il tuo spazio
con **Milano**
intorno



TANTE FAMIGLIE
HANNO GIÀ SCELTO
UPTOWN. E TU?



CHIAMA SUBITO
02 45 43 51 96

uptown-milano.it  


EUROMILANO
PROGETTARE LA TRASFORMAZIONE

Partner finanziario
INTESA  SANPAOLO