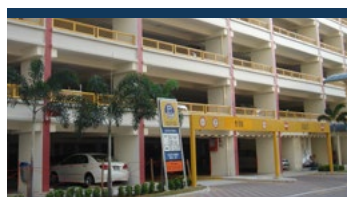


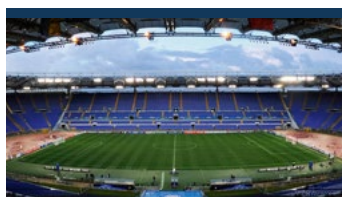
Npl, i nodi vengono al pettine



Crescono gli investimenti
nel parking



Gaziano: Mercati in
cerca di stabilità



Stadi: in arrivo un fondo
immobiliare



Londra, capitale delle
opportunità

| Sommario

- 3** **LA COPERTINA**
Npl, i nodi vengono al pettine

- 7** **IL MONDO**
Il Punto dall'Estero

- 10** **L'ITALIA**
Le News dalla Penisola

- 17** **FINANZA**
Gaziano (SoldiExpert): Mercati in cerca di stabilità

- 21** **MONITOR LEGALE**
Tris di studi per un Fia immobiliare

- 21** **MONITOR LEGALE**
Abbas rafforza Dentons

- 22** **REPORT**
Londra, capitale delle opportunità



Gaziano (SoldiExpert): Mercati in cerca di stabilità

Cala la tensione sui mercati azionari, dopo mesi di elevata volatilità

Il Settimanale del Real Estate
e dell'Asset Management
Anno 2016
Numero 21
10 settembre

REVIEW

WEB EDITION

© Giornalisti Associati Srl
www.monitorimmobiliare.it
Registrazione 11-11-11
n° 546 Tribunale di Milano
Redazione
Luigi Dell'Olio
Direttore responsabile
Maurizio Cannone
Art Director
Jacopo Basanisi

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore
Copyright

© Giornalisti Associati Srl
Tutti i diritti riservati



Londra è la città delle opportunità

La capitale inglese precede Singapore. Buona la performance di Milano



Npl, i nodi vengono al pettine

A breve arriveranno le linee guida della Banca centrale europea per superare il problema dei non performing loans. La rassicurazione agli operatori di mercato, che da tempo reclamano una soluzione di sistema capace di affrontare i nodi ancora irrisolti, che impediscono alla ripresa di farsi strada in Europa, è arrivata da **Daniele Nouy**, a capo dell'organo di supervisione bancaria della

Bce. Pur senza fornire dettagli operativi, la Nouy ha spiegato che le raccomandazioni alle banche e le buone pratiche individuate costituiranno una base affinché i supervisor bancari possano valutare la gestione dei crediti deteriorati. "Al di là delle banche ritengo", ha aggiunto l'alto funzionario, "che alcuni Paesi possano migliorare ulteriormente la loro cornice legale e giudiziaria per facilitare

lo smaltimento tempestivo dei non performing loans” ha esortato il numero uno della **Vigilanza unica europea**. Insomma, tocca ai singoli Paesi fare la loro parte, dato che l’Eurotower non ha poteri illimitati. Per quanto riguarda l’Italia, negli ultimi mesi sono stati fatti passi in avanti significativi sul fronte legislativo e il mercato non è più ingessato. La definizione della strategia di intervento sulle sofferenze di Mps e la realizzazione della prima operazione con ricorso alla Gacs da parte della Popolare di Bari promettono di fare da benchmark per future operazioni di questo genere.

Ne abbiamo parlato con **Antonella Pagano**, country manager di **Lindorff Italia**. Ruolo da poco assunto dopo 17 anni in Pwc, dove ricopriva il ruolo di partner. La manager ha maturato una lunga esperienza pluriennale nei settori dei crediti deteriorati, delle ristrutturazioni finanziarie, delle fusioni e delle acquisizioni, delle valutazioni e del corporate finance.

Dopo la definizione della cessione npl di Mps, a suo avviso il mercato italiano dei crediti deteriorati è pronto al decollo? quali gli ostacoli ancora presenti?

“Il perfezionamento della cessione del portafoglio Mps segnerà un punto di svolta importante per il mercato italiano.

“Il perfezionamento della cessione del portafoglio Mps segnerà un punto di svolta importante per il mercato italiano”

In termini più generali diversi fattori spingono per una **accelerazione del deleverage bancario**: la crescente attenzione e pressione da parte del regolatore sull’esigenza di ridurre il npe ratio e la forte penalizzazione in borsa dei titoli delle banche appesantite da npl sono a mio avviso i principali”.

Quali i nodi più importanti da sciogliere?

“L’ostacolo all’accelerazione





del processo di dismissione è il famigerato gap tra domanda e offerta, che oltre a determinare un effetto immediato a conto economico ha anche effetti sui modelli interni di calcolo delle banche delle **lgd** (loss given default, ndr), con conseguente impatto anche sulla valutazione del portafoglio residuo delle banche e sulle nuove generazioni di npl. Lo stock di sofferenze si è

“Lo stock di sofferenze si è stratificato nel corso degli anni (in costante aumento dal 2008) e non è pensabile risolverlo in pochi mesi e con un unico approccio a fronte di una realtà diversificata da banca a banca”

stratificato nel corso degli anni (in costante aumento dal 2008) e non è pensabile risolverlo in pochi mesi e con un unico approccio a fronte di una realtà diversificata da banca a banca. E' tuttavia importante delineare delle soluzioni coerenti e strutturate che portino alla valorizzazione per le banche





e gli altri stakeholder un giusto mix di cessione, outsourcing e rafforzamento delle strutture interne di gestione. E' più facile a dirsi che a farsi, ma tutto parte da una **attenta ricognizione** del problema”.

In un portafoglio di sofferenze bancarie, tendenzialmente quelle riferite al comparto immobiliare vengono valutate meno o più delle altre?

“La regola generale è che i crediti ipotecari valgano più di quelli chirografari, tuttavia occorre guardare al sottostante. Volendo fare un esempio estremo un

credito garantito da ipoteca su un **capannone industriale dismesso** con copertura in eternit vale molto meno di un credito chirografario. Il valore di un portafoglio è in funzione delle specifiche caratteristiche e della qualità del collaterale dei crediti che lo compongono”.

Veniamo a voi. Come si sta muovendo Lindorff nel mercato italiano?

“Siamo un operatore che combina l'approccio industriale con la capacità di investire risorse finanziarie importanti, bilanciando in modo equilibrato acquisto con gestione per conto terzi. In Italia Lindorff è presente dal 2014, ma quest'anno segna l'inizio di una nuova fase: abbiamo acquisito **Cross Factor**, una società operante da oltre 20 anni nel mercato dei npl in Italia. Intendiamo sviluppare anche in Italia quanto realizzato con soddisfazione negli altri paesi in cui operiamo da più tempo: l'esempio più immediato è fornito dall'esperienza spagnola, dove siamo partiti investendo nell'asset class di tradizionale interesse, il credito chirografario retail di piccolo taglio, per poi acquistare piattaforme bancarie di gestione di crediti chirografari e Aktua, una delle principali piattaforme spagnole di gestione di crediti ipotecari e di immobili”.

Mondo

Bene la domanda di uffici

La domanda di uffici si sta dimostrando positiva in molti Paesi del mondo, secondo il Report di **JLL**, nonostante l'incertezza dell'economiche spinge le aziende alla prudenza nelle politiche di assunzione di nuovo personale. L'indice delle 110 maggiori città del mondo riporta una crescita degli affitti del 3,6% nel secondo trimestre 2016 rispetto allo stesso periodo del 2015. È la crescita più marcata registrata negli ultimi 4 anni.



Europa

Gli investitori mettono nel mirino i parcheggi multipiano

Finora i parcheggi multipiano fuori terra per auto raramente sono entrati nell'interesse degli investitori. Giudicati come operazioni con bassa marginalità, sono stati lasciati a operatori locali di piccole dimensioni. Ora, complice gli scarsi ritorni dei più tradizionali settori del real estate in tutta Europa, e in particolare in Italia, **l'interesse è enorme**. Lo sottolinea un report internazionale, scarica in allegato, che mostra come i prezzi della sosta continueranno a crescere a un ritmo intenso. Per capire la forza del settore, nel 2015 gli introiti in Europa sono stati di **8,58 miliardi di euro**, per una presenza 48.000 strutture complessive. Le maggiori prospettive di crescita, secondo l'analisi, si trovano nel sud Europa. In Italia in particolare, dove si registra il maggior tasso di crescita, 19,5%, di nuove strutture.

Italia-Austria

Astaldi al lavoro al Brennero

Astaldi, a capo del raggruppamento di imprese costituito da Ghella, Oberosler, COGEIS e P.A.C., ha firmato oggi con la Società BBT SE (Brenner Basistunnel) il contratto per la realizzazione del lotto «Mules 2-3» della Galleria di Base del Brennero, del valore di circa 1 miliardo di euro (di cui il 42,51% in quota Astaldi). Il contratto è stato siglato alla presenza di Raffaele Zurlo e Konrad Bergmeister, amministratori delegati di BBT SE, Filippo Stinellis, amministratore delegato del Gruppo Astaldi, Lorenzo Ghella, vice presidente di Ghella, Stefano Oberosler (Oberosler), Flavio Bertino (COGEIS) e Riccardo Parolini (P.A.C.). Per Astaldi, erano presenti Cesare Bernardini e Fabio Romani.

Il contratto prevede la realizzazione di tutte le opere in sotterraneo della sezione di maggior rilievo del tratto italiano della galleria ferroviaria del Brennero, da Mezzaselva (Fortezza) **al confine con l'Austria**.





DUFF & PHELPS
Real Estate Advisory Group

Your global Real Estate advisor



Prosegue il momento nero degli appalti

“Nei primi otto mesi del 2016 si evidenzia una dinamica negativa dei bandi di gara per lavori pubblici, dopo gli andamenti positivi del biennio 2014-2015. Nel periodo gennaio-agosto 2016, il numero di pubblicazioni si è ridotto dell'8,6% e l'importo posto in gara è diminuito del 14,8% rispetto allo stesso periodo del 2015”. Lo ha detto il **vicepresidente Ance** alle opere pubbliche, Edoardo Bianchi, nel corso dell'audizione davanti alle commissioni Ambiente di Camera e Senato, nel corso dell'indagine conoscitiva sul nuovo **Codice Appalti**.

‘Il rischio concreto è che la fase di implementazione del nuovo Codice –

ha proseguito Bianchi - non consenta di raggiungere gli obiettivi auspicati in termini di rilancio degli investimenti nel 2016. In particolare il calo maggiore si è registrato successivamente all'entrata in vigore del Codice, con un drastico calo delle pubblicazioni: nel mese di maggio 2016 la flessione ha raggiunto il -28% in numero e -75,2% in valore rispetto allo stesso mese del 2015. Il rallentamento è proseguito anche nei mesi successivi sebbene nei mesi di luglio e agosto, si sia assistito a una riduzione dell'intensità della caduta (rispettivamente, -9,6% e +3,8% nel numero e -18,8% e -15,7% nell'importo)”.

[Clicca qui per approfondire la notizia](#)

Renzi replica a Confedilizia

Non capita tutti i giorni che il presidente del Consiglio risponda al presidente di un'associazione dell'immobiliare. Anzi, quasi mai.

È accaduto, finalmente e il presidente di Confedilizia, **Spaziani Testa**, sta guadagnando (a ragione) sempre più spazio sulle pagine dei giornali.

L'introduzione di una polizza assicurativa obbligatoria per gli immobili "non è all'ordine del giorno e non penso sia la soluzione".

Lo ha detto il Presidente del Consiglio, **Matteo Renzi**, rispondendo al Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, nel corso della consultazione sul progetto Casa Italia svoltasi nella Sala Verde di Palazzo Chigi.

Secondo il Premier, caricare la classe media di nuovi oneri risulterebbe contraddittorio dopo l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale. Al presidente del Consiglio, Confedilizia ha rappresentato la necessità di affrontare il tema

della prevenzione attraverso **tre linee direttrici**: seria e rigorosa selezione dei territori e degli immobili effettivamente a rischio; rafforzamento e stabilizzazione degli incentivi fiscali, che il Governo ha già posto come priorità; responsabilizzazione delle autorità pubbliche, alle quali la legge demanda funzioni di controllo che da qualche parte si vorrebbero scaricare sui cittadini (in contrasto con la giurisprudenza, che ha ripetutamente dichiarato illegittimo il fascicolo del fabbricato, bocciato anche dal Governo Renzi).

In sede tecnica – dove ora si trasferirà il confronto con l'Esecutivo – Confedilizia collaborerà per l'individuazione delle specifiche misure necessarie ad affrontare con realismo e spirito innovativo un progetto che, come dichiarato dal Presidente del Consiglio, non riguarderà solo la prevenzione dal rischio sismico ma interesserà anche aspetti di riqualificazione del territorio e delle città.

Il risparmio gestito non conosce crisi

Prosegue la corsa dell'industria del risparmio gestito che, a fine luglio, registra un saldo di **raccolta netta positiva** di 3,2 miliardi di euro, grazie soprattutto ai fondi aperti che da soli raccolgono oltre 2,5

miliardi portando il bilancio da inizio anno a quota 14,9 miliardi. Il patrimonio gestito indicato da Assogestioni registra così un nuovo record, a quota 1.896 miliardi di euro.

LE NEWS DALL'ITALIA

Mutui a caro prezzo in Italia

Agli italiani il mutuo costa di più rispetto alla media dei consumatori europei. Lo dicono in una nota **Adusbef** e **Federconsumatori**.

In Italia, infatti, i tassi su prestiti e mutui sarebbero i più cari della media europea. Secondo l'ultimo bollettino ufficiale BCE i tassi applicati in Italia sui mutui, erano pari ad una media del 2,51%, contro il 2,02 della media UE, comportando lo spread dello 0,49% in più e un esborso maggiorato di 5.670 euro per ogni mutuo ventennale di 100.000. Mentre per il credito al consumo, ipotizzando un prestito di 30.000 euro a 3 anni, alla fine del periodo, in Italia si saranno pagati 828 euro in più che in Eurolandia.



Nuove cariche per Assovib

Assovib, l'Associazione che rappresenta le società di valutazione immobiliare, impegnata dal 2010 in particolare nel mercato delle perizie sui mutui, ha rinnovato le cariche e la compagine associativa. L'associazione, confermando l'apertura alla collaborazione con altre associazioni, mantiene il focus specifico sulla valutazione immobiliare e l'indipendenza da altri settori e interessi. **Roberta Brunelli**, general manager di Amt Mortgage Insurance (conosciuta in precedenza come Genworth Financial Mortgage Insurance), è stata nominata presidente.

La nuova presidenza è quindi espressa

da uno degli stakeholder del mercato, a dimostrazione dell'importanza che viene data al tema dell'indipendenza delle valutazioni. Amt Mortgage Insurance continuerà ad essere socio osservatore di Assovib.

Silvia Cappelli – che rappresenta l'associazione nei tavoli internazionali, tra cui il Board del Tegova (The European Group of Valuers' Associations) e la Valuation Committee della European Mortgage Federation – è stata confermata vice presidente.

Valter Prete diventa segretario, mentre Francesco Simone assume per la prima volta la responsabilità del comitato tecnico scientifico.

Stadi: Lega Calcio e Invimit preparano un fondo immobiliare

“Con il dipartimento del Tesoro del Mef stiamo costituendo una sgr insieme a Invimit (la società del Mef che gestisce i fondi immobiliari pubblici) che andrà sul mercato offrendo ai Comuni la possibilità di conferire l'infrastruttura sportiva, partecipare al fondo e terminare una gestione con logiche di economia di scala con le infrastrutture messe in rete”. L'obiettivo è “fare in modo che chi le utilizza di più possa avere più opportunità, chi non le utilizza possa trovare possibilità di utilizzo”. Lo ha detto Andrea Abodi, presidente della Lega Calcio di Serie B, in audizione in commissione Cultura al Senato. “Il progetto parte da un'idea della B ma viene messa a disposizione del sistema calcio tutto ed è stata sollecitata anche Cassa depositi e prestiti che valuterà cosa fare. L'obiettivo è tirare fuori dal perimetro pubblico la proprietà degli stadi”. Nel corso dell'audizione Abodi ha sottolineato come uno degli elementi critici e motivo d'insuccesso del sistema calcio sia l'arretratezza delle infrastrutture. Un'arretratezza che, secondo il presidente di B, ha portato a un calo di pubblico negli stadi e alla bocciatura di candidature per ospitare eventi internazionali.

Il presidente ha poi sottolineato come il 90% degli stadi abbia più di 60 anni e nessuno sia di proprietà delle società. Proprio il punto su cui interverrebbe la sgr. Abodi ha concluso evidenziando come gli stadi rivolgano “pochissima attenzione nei confronti dei cittadini-utenti e ancora meno ai disabili. Penso all'universo femminile: per una donna è veramente difficile utilizzare i servizi igienici”.

Il progetto è già in rampa di lancio se è vero che Elisabetta Spitz, a capo di Invimit, lo presenterà alla fiera Expo Real a Monaco il prossimo ottobre. Come annunciato da Abodi durante l'audizione.

[Guarda il video integrale dell'audizione in commissione Cultura al Senato](#)



Igd dice addio ai fondi immobiliari

Igd SIIQ, esce dal mercato dei fondi immobiliari e vende la propria quota di partecipazione, del 20%, nel capitale sociale di UnipolSai Investimenti SGR. A comprare è UnipolSai Assicurazioni S.p.A. per un controvalore di circa 4,5 milioni di euro. La partecipazione era stata acquistata da parte di Igd

all'inizio dello scorso anno dopo un accordo finalizzato alla promozione di fondi immobiliari specializzati nel segmento commerciale/retail (sottoscritto con UnipolSai e reso noto al mercato in data 8 agosto 2014) che le parti hanno concordato di risolvere nel corso del corrente anno.

L'Istituto urbanistico indica la road map per la ricostruzione

L'Istituto Nazionale di Urbanistica, tra le associazioni e le organizzazioni consultate dal governo sulla ricostruzione dei centri colpiti del terremoto nel Centro Italia e in vista della messa a punto di un piano complessivo di messa in sicurezza del territorio e del patrimonio edilizio, ha consegnato ai rappresentanti del governo un documento intitolato "Un impegno continuativo e tre passi contro le macerie" (in allegato) che raccoglie le riflessioni e le priorità elaborate dall'associazione rappresentativa della cultura urbanistica nel nostro Paese.

Tra i punti al centro dell'attenzione del documento, la necessità di rispettare le identità locali nel processo di ricostruzione dei luoghi, accompagnando la riedificazione con politiche sociali ed economiche.

L'INU **raccomanda l'adeguamento, il**

coordinamento dei piani e dei programmi di rango nazionale e locale, l'allineamento delle basi informative, interventi diversi fino alla demolizione di tessuti di scarsa qualità, azioni di compensazione ecologica e messa in sicurezza. La prevenzione riguarda anche lo "spaesamento", fisico e percepito. Nella pianificazione urbanistica e nelle azioni di governo locale deve prevedersi una "**struttura urbana primaria**" per garantire la permanenza della riconoscibilità identitaria urbana. Oltre agli edifici pubblici utilizzabili per il ricovero temporaneo degli evacuati, si devono mettere in sicurezza spazi pubblici aperti destinati temporaneamente all'accoglienza degli sfollati, da adeguare a condizioni antisismiche, preidentificati dalla comunità a tal fine, seppur ordinariamente utilizzabili come spazi di vita e relazione sociale.

Terremoto, proposta di Assoimmobiliare

“È stato predisposto un documento che è frutto del lavoro svolto per individuare norme sempre più chiare ed efficaci per i cittadini, gli operatori, gli investitori nazionali ed internazionali per meglio definire le politiche industriali immobiliari”. Lo dice una nota di **Assoimmobiliare** a margine dell'incontro che si è tenuto a Palazzo Chigi, alla presenza del presidente del Consiglio Matteo Renzi, degli ordini professionali e delle associazioni, sui possibili provvedimenti in materia di messa in sicurezza degli edifici, in particolare in chiave antisismica.

Assoimmobiliare “ha presentato un **working paper** con alcune misure specifiche per la messa in sicurezza antisismica che saranno approfondite nei tavoli tecnici istituzionali. Tra queste, la **detrazione fiscale** per interventi di adeguamento alla normativa antisismica, l'**aliquota Iva ridotta al 5%** per interventi di messa in sicurezza statica degli edifici e misure per l'incentivazione degli investimenti in immobili residenziali oggetto di interventi di adeguamento antisismico”, conclude la nota.

Ronzoni a bordo di Gabetti

Francesco Ronzoni entra in Gabetti come nuovo responsabile del coordinamento degli uffici regionali del gruppo Gabetti e supporterà la divisione frazionamenti e cantieri per le attività di sviluppo. Ronzoni lavora nel settore immobiliare da oltre 10 anni, prima come libero professionista presso diversi studi di ingegneria e architettura, successivamente nel Gruppo Vitali, dove ha svolto il ruolo di project development and sales manager. Dal 2011 in Filca come responsabile sviluppo commerciale. Ronzoni si occuperà di gestire le sedi regionali del Gruppo, con l'obiettivo di rafforzare le relazioni tra gli operatori, le istituzioni locali e i consulenti immobiliari delle agenzie affiliate, supportando la crescita e la promozione di tutti i servizi Gabetti.



Your Real Estate legal advisor worldwide.

Dentons. Now the world's largest global elite law firm.*

Look to our lawyers for effective solutions across:

- Acquisition and Disposition
- Asset Management and Leasing
- Development and Construction
- Environmental
- Land Use and Zoning
- Real Estate Finance and Funds
- Real Estate Investment Services
- Real Estate Litigation
- Tax

Via Sant'Orsola, 3
20123 Milano – Italia
T +02 726 268 00
F +02 726 268 08

大成 **DENTONS**

dentons.com

* Acritas Global Elite Law Firm Brand Index 2013-2015.



© 2016 Dentons. Dentons is a global legal practice providing client services worldwide through its member firms and affiliates. Please see dentons.com for Legal Notices.



Gaziano (SoldiExpert): Mercati in cerca di stabilità

Dopo mesi alle prese con un'elevata volatilità, nelle ultime settimane i mercati azionari hanno visto calare le tensioni seguendo una traiettoria tendenzialmente positiva.

Un trend che potrebbe aiutare il ritorno anche dei piccoli investitori, come ricorda **Salvatore Gaziano**, Responsabile strategie di investimento di **SoldiExpert Scf**, che si mostra moderatamente fiducioso verso l'immobiliare.

Come vede lo scenario dei mercati da qui a fine anno?

Dopo un inizio 2016 horribilis e vari incidenti di percorso fra cui la Brexit, i mercati azionari mondiali sembrano voler ritrovare un minimo di pace e tentare la strada del recupero, se nuovi fattori destabilizzanti non entreranno in gioco e la Fed manterrà un atteggiamento prudente. Ma i mercati possono anche mutare bruscamente le aspettative e per



questo è necessario essere flessibili.

Quali sono le sue asset class preferite?

Il fatto che sempre più titoli obbligazionari presentino tassi di rendimento negativi potrebbe portare benefici all'**investimento azionario e in asset reali**. In Europa ormai oltre il 60% dei titoli governativi presenta tassi di rendimento negativi. Si prestano i soldi agli Stati per ottenere dopo anni minor capitale di quanto si è investito. Un effetto della politica del Quantitative Easing che sta provocando mostruosità di questo tipo le cui conseguenze nel medio-

lungo termine saranno tutte da scoprire.

Quali sono, a suo avviso, le aree geografiche destinate a far meglio?

In questo scenario non di facile lettura gli indici azionari indicano comunque da diverse settimane quali sono le aree più forti e che quindi secondo il nostro approccio meritano più attenzione. Nel nostro metodo di investimento che viene seguito da privati risparmiatori e investitori non vi è, infatti, un approccio statico e basato su "torte" sempre uguali ma uno flessibile che cerca di cogliere le tendenze più forti, potendo passare nei portafogli azionari dal 100% di investito a zero. L'obiettivo di SoldiExpert Scf è cercare di ottenere nel tempo risultati nettamente migliori di una gestione passiva senza esporre il risparmiatore a bagni di sangue nei periodi di orso più rabbiosi. E in questi mesi le nostre preferenze hanno visto un ritorno massiccio all'esposizione azionaria, oltre a puntare su **oro e auriferi** inizialmente (anche tramite un Etf come il DAXglobal Gold Miners, che si è mostrato migliore di quasi tutti i fondi d'investimento specializzati del settore, e poi sui mercati emergenti come il **Brasile** e l'America Latina, la Russia e temi d'investimento come il **digitale** e il tech, l'acqua e i servizi idrici.

Più recentemente abbiamo puntato sull'India e sui mercati di frontiera come l'Africa tramite Etf, come il Lyxor Pan Africa.

Niente Italia?

Quanto al nostro Paese, abbiamo rafforzato sensibilmente l'esposizione privilegiando storie societarie che riteniamo interessanti e che hanno trovato nelle ultime trimestrali un buon carburante.

Nel nostro approccio guardiamo i fondamentali, ma è importante anche il momentum di Borsa: un titolo con numeri di bilancio buoni ma che non gode del favore del mercato preferiamo evitarlo.

C'è il rischio di rimanere intrappolati.

Comunque se di Piazza Affari si parla male o malissimo in questo 2016 per effetto della pessima performance dei titoli bancari (che hanno perso quasi metà del solo valore), si dimentica spesso

“In Europa ormai oltre il 60% dei titoli governativi presenta tassi di rendimento negativi”

che esistono anche società di piccola e media capitalizzazione (sovente appartenenti al segmento Star di Borsa Italiana) che stanno mostrando anno dopo anno una forte progressione degli utili.

E se l'indice Fts Mib dai massimi del 2007 è in **ribasso ancora di oltre il 45%**, l'indice Ftse Star Italia è invece sopra di un buon 30% ed è vicinissimo ai massimi annuali. Ed è un segmento di titoli che continua a mostrare forte appeal.

Quali sono i vostri titoli preferiti?

Puntiamo su nomi come Ima, Brembo, Interpump, Ascopiave, Recordati, Diasorin, Amplifon, Saes



“In un portafoglio prudente consigliamo in questo momento un peso del 40% sull'azionario”

Getters, Buzzi Unicem e numerose altre piccole e medie società che in questi anni hanno conquistato quote di mercato significative grazie all'innovazione e alle acquisizioni.

In un ipotetico portafoglio tipo per un piccolo investitore con propensione al rischio medio, che percentuale occupano azioni, bond e commodity?

In un portafoglio prudente consigliamo in questo momento un peso del 40% sull'azionario, del 40% sull'obbligazionario, del 10% sui metalli preziosi e un 10% in liquidità. Sui temi azionari, abbiamo già parlato sopra di come le materie prime come oro e argento possono essere ancora un tema interessante. Sull'obbligazionario le nostre preferenze attuali vanno verso i corporate e i bond **emergenti**. Ma nel nostro approccio attivo e flessibile non esistono mai scelte “per sempre” e almeno due volte al mese sottoponiamo tutti i nostri portafogli a un check per verificare se tutte le scelte fatte (su azionario,

obbligazionario o commodity) possono essere confermate o meno in base all'andamento di ciascun asset in confronto all'andamento del mercato.

C'è spazio nei vostri portafogli per l'immobiliare?

Alcuni mesi fa i nostri modelli di selezione degli investimenti ci hanno consigliato di investire sull'immobiliare e a metà aprile in un **portafoglio di Etf** abbiamo selezionato il Ftse EPRA/NAREIT Developed Markets Property Yield, un fondo passivo specializzato nel replicare l'andamento di società immobiliari e società di investimento immobiliari (REITs) quotate dei Paesi sviluppati di tutto il mondo. Da inizio luglio complice un maggior appetito verso i mercati azionari sull'immobiliare si è evidenziato un certo affanno a stare al passo con altri comparti e quindi il nostro giudizio potrebbe nelle prossime settimane subire una revisione nel caso l'immobiliare perda ulteriore forza rispetto al mercato.





Tris di studi per un Fia immobiliare

Gli studi legali **Baker & McKenzie**, **CBA** e **Chiomenti** hanno seguito l'istituzione di un FIA Immobiliare con oltre trecento milioni di portafoglio immobiliare. Alessandro Matteini partner dello Studio Baker & McKenzie ha assistito Savills SGR, gestore del **Fondo Mercury**, sia per gli aspetti legali che per quelli regolamentari. Francesco Assegnati (nella foto) Partner di CBA Studio Legale e Tributario insieme Giuseppe Serranò, Leonardo Casaleno, Andrea Motta e Maria Rosaria Spera hanno assistito l'investitore Cattolica Assicurazioni sia per gli aspetti legali che per quelli fiscali. Chiomenti ha visto coinvolti il consulente Paolo Fedele, i partner Giuseppe Andrea Giannantonio e Luca Bonetti, che, insieme al senior associate Gabriele Paladini e agli associate Alessandra Alfei e Andrea Castelli, hanno assistito l'investitore Conad sia gli aspetti legali che per quelli fiscali.

Abbas rafforza Dentons

Aian Abbas entra a far parte dello studio legale **Dentons**, nel ruolo di partner della practice di corporate m&a. Abbas proviene dallo studio legale Ashurst - dove era partner del dipartimento corporate - e porta con sé due professioniste: l'associate Alma De Rosa (35 anni) e la trainee Violetta Cozzone (32 anni).

L'avvocato ha maturato una

consolidata esperienza in ambito societario, occupandosi in particolare di private equity ed m&a, con un focus su operazioni di corporate finance e leveraged finance. In particolare, tra i deals più rappresentativi seguiti dall'avv. Abbas, si annoverano l'assistenza prestata a Oakley nell'acquisto di Facile.it e Mutui.it e la consulenza a Quercus e Swisslife nell'acquisto di Asi.



Londra è la capitale delle opportunità

L'edizione 2016 dello studio "**Cities of Opportunity**" di PwC vede la città di Londra posizionarsi al vertice, per la seconda volta consecutiva, nell'analisi che si concentra sui 30 maggiori centri a livello globale, preannunciando la sua capacità di resistere nella competizione dello scenario **post-Brexit**.

Singapore si posiziona al secondo posto, seguita da **Toronto**, mentre Parigi e Amsterdam completano la top five. Nell'insieme, le città europee registrano degli ottimi risultati con quattro città presenti tra le prime dieci.

Milano è al 18° posto della classifica globale, grazie a un ottimo posizionamento degli indicatori concernenti sostenibilità, ambiente naturale, salute e sicurezza, trasporti e infrastrutture.

La settima edizione dello studio, condotto da PwC ogni due anni, offre un benchmark sullo stato di salute socio-economico di 30 tra le città più importanti al mondo

**SCARICA
LA RICERCA**

30 città

10 indicatori

18^{esima}

La posizione di Milano nella classifica internazionale sulle città che offrono le maggiori opportunità in ambito di sostenibilità, ambiente e sicurezza

tramite la valutazione di 10 indicatori, tra cui trasporti e infrastrutture, facilità nello sviluppo del business, demografia e vivibilità, sviluppo delle tecnologie e costo della vita.

Le potenziali sfide per **Londra** nello scenario Post-Brexit:

Lo studio dimostra che le città riescono ad avere successo non solo quando registrano ottime performance economiche, ma quando presentano elementi di eccellenza su aspetti sociali, come l'elevata qualità della vita, il benessere delle fasce più anziane, l'offerta residenziale, la capacità di essere preparati a disastri naturali. Per ciascuno di questi fattori le città al vertice nell'analisi hanno mostrato una particolare attenzione.

Poiché le analisi e i dati si basano prevalentemente sui due anni precedenti alla decisione del Regno Unito di uscire dall'Unione Europea, la posizione che Londra raggiunge nell'analisi non tiene in considerazione l'impatto del voto sulla Brexit.

Intellectual capital and innovation

Rank		Libraries with public access	Math/science skills attainment*	Percent of population with higher education
30	London	29	20	27
29	San Francisco	25	16	30
28	Paris	30	19	21
27	Amsterdam	24	24	29
27	Toronto	23	23	24
25	New York	21	16	22
22	Sydney	20	21	14
21	Stockholm	26	11	25
19	Singapore	7	29	17
17	Hong Kong	11	28	7

Rankings at a glance

Overall results

The following pages present tabular results for the overall rankings and the 10 indicator categories into which *Cities of Opportunity* research is organized. The *Key to the variables* at the end provides sources and definitions to aid understanding. See the full report at www.pwc.com/cities for a more thorough analysis of the study with additional economic and demographic elements as well as interviews and spotlights on urban resilience, taxation and public transit.

	Intellectual capital and innovation	Technology readiness	City gateway	Transportation and infrastructure	Health, safety, and security	Sustainability and the natural environment
30 London	184	142	187	130	133	115
29 Singapore	136	167	146	174	136	95
28 Toronto	166	121	99	126	150	151
27 Paris	168	121	169	130	125	143
26 Amsterdam	166	140	146	117	134	145
25 New York	158	140	142	133	111	106
24 Stockholm	146	139	84	152	137	168
23 San Francisco	171	126	96	141	121	136
22 Hong Kong	131	129	159	122	122	100
21 Sydney	147	100	97	129	140	168
20 Seoul	136	115	136	122	117	151
19 Berlin	131	83	108	142	137	143
18 Chicago	146	104	110	139	111	124
18 Los Angeles	151	118	95	103	114	111
16 Tokyo	149	123	153	106	153	108
15 Madrid	79	88	141	127	127	131
14 Dubai	94	91	160	153	93	54
13 Milan	87	76	84	115	116	132
12 Beijing	108	95	164	86	55	89
11 Kuala Lumpur	65	67	128	110	42	67
10 Shanghai	92	92	149	89	64	89
9 Moscow	96	93	116	92	42	120
8 Mexico City	68	41	64	90	74	91
7 Johannesburg	51	35	82	75	58	99
6 São Paulo	43	62	67	78	43	91
5 Bogotá	68	61	30	75	39	84
4 Rio de Janeiro	40	37	52	95	43	100
3 Jakarta	41	42	61	59	42	49
2 Mumbai	43	47	43	64	40	59
1 Lagos	26	13	15	11	11	60

Technology readiness

Rank		Internet access in schools*	Broadband quality score	Mobile broadband speed
30	Singapore	29	29	30
29	London	28	19	18
28	Amsterdam	30	21	29
28	New York	23	23	17
26	Stockholm	27	25	21
25	Hong Kong	19	30	16
24	San Francisco	23	20	15
22	Paris	9	27	27
22	Toronto	26	17	22
17	Sydney	24	10	28

Tuttavia, i molteplici fattori e le misurazioni condotte rivelano preliminarmente sia i maggiori punti di forza della città a livello globale, sia le aree in cui dovrà maggiormente competere nello scenario post Brexit.

Milano consolida la posizione in classifica registrata nell'edizione 2014 dello studio. La città, seppur faticata a posizionarsi complessivamente nelle prime posizioni della classifica, si distingue su alcuni importanti indicatori, come quelli della sostenibilità e qualità dell'ambiente naturale, salute e sicurezza, trasporti e infrastrutture.

Il capoluogo meneghino entra **nella top 10 per sostenibilità** e qualità dell'ambiente naturale (al 9° posto) - guadagnando tre posizioni rispetto all'edizione del 2014 - grazie ad un'ottima capacità nella

gestione dei rischi legati alla scarsità dell'acqua (5°), alla gestione del ciclo dei rifiuti (11°) e alla preparazione in caso di catastrofi naturali (10°), che bilanciano le criticità riscontrate dalla scarsa qualità dell'aria (16°), un elemento che rimane tuttavia importante nella definizione della qualità della vita.

Analogamente, buone performance sono collegate ai temi di salute e sicurezza (14° posto), dove risulta nella top 10 per 2 sotto-indicatori: prestazioni del sistema sanitario (3°) e ambiente politico (8°). La città fa registrare, inoltre, un discreto posizionamento su trasporti e infrastrutture (16° posto), grazie alla copertura del servizio offerto dal trasporto pubblico (9°), alla convenienza del trasporto pubblico (10°) e a una discreta facilità negli spostamenti quotidiani per motivi di studio o lavoro (14°).

RE ITALY

L'IMMOBILIARE
A CONVEGNO

**RIVEDI I PROTAGONISTI DELL'EVENTO
DELL'8 GIUGNO 2016
GUARDA LE FOTO E LE INTERVISTE**

Segreteria Organizzativa

Milano

Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)

+39 02 36752546

eventi@monitorimmobiliare.it

www.reitaly.it

**Se sei abbonato a Monitorimmobiliare la tua azienda riceverà due inviti automaticamente.
Se non sei abbonato richiedi il pacchetto di sponsorizzazione per ottenere gli inviti.**

