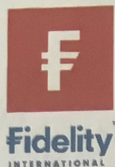


US \$ 3,40 - CN¥ 10,00
Francia € 6,00



Scopri le idee di
investimento di domani su
www.fidelity-italia.it

**PALLONE IN VENDITA
L'EMIRO DEL COLOSSEO**

IN EDICOLA

MILANO FINANZA

www.milanofinanza.it



Scopri le idee di
investimento di domani su
www.fidelity-italia.it

€ 4,20* Sabato 13 Aprile 2019 Anno XXX - Numero 075

MF il quotidiano dei mercati finanziari

Classedtori

Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 4604/DCB Milano

FONDI & SICAV

Categoria per categoria, i gestori che hanno sfruttato meglio il rally dei primi 100 giorni dell'anno. E quelli che se lo sono fatti sfuggire

Chi ha preso il rimbalzo e chi ha dormito



ORSI & TORI

DI PAOLO PANERAI

«**T**ridico (presidente Inps in quota 5 Stelle): Giù l'orario di lavoro per ridistribuire la ricchezza. Aumenterebbe l'occupazione. Di Maio: Approfondiamo» (Corriere della Sera di giovedì 12). Sembra la dichiarazione, seria, di un economista nekeynesiano, al livello del John Maynard Keynes che si teneva nel 1930, a Madrid per presentare il suo trattato *Prospettive economiche per i nostri nipoti*: «Turni di tre ore e settimane lavorative di 15 ore possono tenere a bada il problema per un buon periodo di tempo». Pur essendo uno dei più grandi economisti della storia, Keynes era fortemente influenzato dal momento, cioè l'immediato, drammatico post della Grande crisi economica del '28-29. E infatti quello schema non fu mai attuato, mentre Keynes è stato l'ispiratore di tutti i capi di governo liberal-socialisti. Non vi è dubbio che la disoccupazione, specialmente per l'Italia, e in particolare dopo la crisi iniziata nel 2008, sia il male maggiore del Belpaese. Quindi è giusto parlarne anche in termini di cambiamento strutturale delle regole e degli orari di lavoro. Le

TECH-IPO DELL'ANNO

**Dove arriveranno
Nexi, Uber & C.**

PARLA CARLO SALVATORI

**Che cosa resta della
finanza bianca**

PARADOSSO SPAC

**Hanno un miliardo
in cerca di business**

FENOMENI

**Chi c'è dietro
Prelios pigliatutto**

PARLANO I PROTAGONISTI DI MILANO AGRIFOOD & TRAVEL GLOBAL SUMMIT 2019

Idee vincenti per l'Italia da visitare, bere e mangiare



APRIL 9-14 2019, SALONE INTERNAZIONALE DEL MOBILE HALL 5 - STAND A09, A11, B02, B10

Poliform

BELLPORT SOFA COLLECTION, DESIGN JEAN-MARIE MASSAUD.

POLIFORM.IT

SERVICE Il gruppo è presente nei principali progetti immobiliari milanesi, da Sesto a Porta Vittoria e adesso anche all'ex ippodromo del trotto. Senza dimenticare i deteriorati di Intesa. Il segreto? Il team management.

di Teresa Campo

L'ultima operazione in ordine di tempo in cui è stata coinvolta Prelios è lo sviluppo dell'ex ippodromo del trotto di Milano, progetto da 250-300 milioni, che segue di pochi giorni quello di Sesto San Giovanni, altro maxi-progetto alle porte della metropoli lombarda. E tra l'uno e l'altro la società è riuscita anche ad aggiudicarsi la gestione di un portafoglio di crediti unlikely to pay da 10 miliardi di Intesa. E non si tratta appunto che delle ultime tappe di un ricco percorso, visto che oggi Prelios è presente in tutte le partite immobiliari che contano: Porta Vittoria a Milano a dicembre e prima ancora l'ingresso nell'interporto di Bari mentre, sempre sul fronte della logistica, è di questi giorni la partecipazione al salvataggio di Artoni Trasporti, di cui rileverà gli immobili mentre Fercam prenderà la parte operativa. Di certo dall'arrivo un anno fa del nuovo presidente Fabrizio Palenzona, che oggi guida la società insieme all'amministratore delegato Riccardo Serrini, il business del gruppo Prelios appare in accelerazione, oltre che più definito, anche se sempre seguendo la politica di società full servicing, ovvero di servizi integrati e a tutto tondo, compresa quell'attività di sviluppo immobiliare, praticamente scomparsa in Italia con l'arrivo della crisi.

Oggi la società sembra muoversi a cavallo tra «Prelios pigliatutto» e «il rischio è il mio mestiere», ma la chiave di tutto sta nell'accoppiata servizi/rischio immobiliare, il filo conduttore, come spiega l'amministratore delegato Serrini, della strategia sposata dalla società negli ultimi anni: ricercare la migliore performance come asset manager del rischio immobiliare, da gestire in maniera diretta e indiretta. Nel primo caso attraverso fondi immobiliari, separated account (cioè veicoli come spa, srl ecc.) e sicaf. Nell'altro attraverso il servicing del credito, dagli Npl agli Utp (Unlikely to pay), cioè i crediti ancora in bonis che potrebbero degenerare. In altre parole, per ogni operazione si tratta di trovare l'investitore giusto, soprattutto in termini di profilo di rischio, e il veicolo giusto. «Lavoriamo con oltre 160 investitori di tutto il mondo, tra cui non è difficile trovare il più adatto a ciascun progetto perché spaziano da quelli core, a basso profilo di rischio e con ottica di lungo termine come fondi pensione e assicurazioni, ai value added che cercano operazioni di valorizzazione, fino agli investitori opportunistici, che puntano anche su crediti e operazioni distressed dagli alti rendimenti», spiega Serrini. «Dopodiché Prelios è in grado di seguirli in tutte o parte delle attività necessarie, dalla valutazione

Una Prelios al galoppo



Fabrizio Palenzona



Riccardo Serrini

Design, così l'ufficio diventa fluido

di Barbara Rodeschini

Si vive in ufficio. Si lavora da casa. Nell'epoca dello smart e co-working il concetto di spazio lavorativo muta e si aggiorna nel segno della flessibilità. Postazioni fluide, dove non esistono più le pareti o le scrivanie singole, momenti di svago, dal calcio balilla in studio alle capsule per il sonno negli uffici di Google a Mountain View, e tanta condivisione sono i nuovi codici del lavorare contemporaneo. Perché non è più rilevante il luogo, bensì il lavoro di squadra. E non è una moda. Secondo European Coworking Hotspot, il report stilato da Cushman & Wakefield, che approfondisce il tema del coworking e degli spazi flessibili nel settore degli uffici dal punto di vista della domanda, oggi lo stock globale di spazi di questo genere è di 11 milioni di metri quadrati. Le città più attrezzate sono Londra e New York. In Italia, nonostante i volumi molto più piccoli, Milano negli ultimi tre anni ha visto l'assorbimento per spazi flessibili passare dal 2% a circa il 10%.

Anche il Salone del Mobile. Milano, in calendario fino al 14 aprile, ha rivoluzionato la sezione Workplace3.0, che non si concentra più in un unico padiglione, ma si snoda attraverso tutto il perimetro, sottolineandone la trasformazione. «L'arredo ufficio, che nel macro-sistema arredamento vale circa 2 miliardi di euro, si adatta alle nuove esigenze di un lavoro sempre più condiviso e pertanto, anche la geografia stessa degli spazi cambia, mettendo al centro l'uomo e tenendo conto della tecnologia. Il confine tra casa e ufficio è minimizzato, i trend più forti riguardano lo sviluppo verticale delle scrivanie e la creazione di isole con performance acustiche, fino alle soluzioni estreme come i Pod, che permettono di incontrarsi e di scambiare idee», ha spiegato Gianfranco Marinelli, presidente di Assoufficio. Del resto, secondo l'Ocse, in Italia si lavora in media 1.730 ore all'anno, uno dei dati più alti dell'area euro insieme a quelli di Irlanda, Grecia e Portogallo. E se gli spazi alla Nine to Five sembrano essere ormai solo un (brutto) ricordo, Elle Decor Italia fino al 18 aprile presenta la mostra Elle Decor at Work. The Evolution of Workplace. La mostra, a palazzo Bovara a Milano fino al 18

aprile, porta in primo piano un cambiamento, fatto di tecnologia e cultura condivisa, dove i confini tra sfera professionale e privata, sia da un punto di vista spaziale sia temporale, sono sempre più labili.

Condivisione, è questa la parola che torna sempre più di frequente quando si parla di lavoro. «Da tempo non ho un ufficio mio, quando sono a Milano lavoro benissimo ospitato da Lombardini 22», ha sottolineato l'architetto Aldo Cibic. «Nel contesto contemporaneo non è più il luogo a definire il lavoro, bensì le persone. Ci confrontiamo con un futuro in divenire, dove le sfide sono importanti

come la stessa sopravvivenza. Non è più rilevante dove si sceglie di lavorare, ma con chi. Riuscire a convogliare le competenze necessarie alla realizzazione di un progetto è prioritario e poco importa se per farlo ci si incontra in un co-working o nella cucina di casa. Per rispondere alla complessità di oggi non basta più una singola professionalità, è necessario invece mettere a disposizione di un progetto diversi punti vista e diverse esperienze, solo in questo modo si può ottenere un risultato con uno standing che va oltre il mero esercizio. L'ufficio come siamo abituati a pensarlo è un territorio d'altri tempi, oggi

gi bisogna creare momenti di scambio e mettere in condizione di confrontarsi i gruppi di lavoro, in spazi dove tutti siano a loro agio e dove tutti si sentano liberi di esprimersi».

Che lo smart-working sia la soluzione a tutto? Forse no. «Sono stato a Chicago da Perkins+Will, loro hanno adattato lo studio alle esigenze dettate dallo smart-working», ha osservato, Francesco Fresa, co-founder dello studio Piurarch. «In questo modo le scrivanie si riducono perché molte persone lavorano da casa, entrano nel panorama nuove tipologie come il lavoro verticale, che secondo analisi scientifiche garantiscono più redditività, in quanto la maggior parte delle assenze lavorative sono collegabili al lavoro seduto. Gli americani lo chiamano smart-working, che non significa intelligente bensì furbo. Un'esigenza dettata dalla flessibilità, che però non riflette un miglioramento della vita lavorativa bensì una sorta di escamotage all'esigenza di tagliare i costi delle aziende».

alla gestione, dalla semplice ristrutturazione di un immobile a prendere in carico in toto un progetto, dalla demolizione alla ricostruzione, oppure al frazionamento, fino alla vendita. Per Milano Porta Vittoria per esempio, ex operazione distressed chiusa con concordato fallimentare, il fondo americano York ha deciso di lavorare con noi facendo confluire il progetto nel fondo Niche, istituito e gestito dalla sgr del gruppo, e incaricandoci anche di frazionare e vendere gli asset immobiliari, mentre con il progetto Fico di Bologna di Oscar Farinetti, siamo partiti da un concorso di idee, poi diventato trasformazione degli ex mercati generali, per arrivare infine a realizzare il più grande parco alimentare al mondo, 80 mila mq. A breve seguiremo anche la seconda fase, che prevede un hotel nell'ex mercato dei fiori». Approccio analogo per gli altri due maxi progetti in fieri, lo sviluppo di Milano Sesto e dell'ex trotto Snaitech, che dovrebbero procedere in partnership con Hines o con un altro investitore.

Il raggiungimento di questi risultati, che in cifre si traducono in 35 miliardi di euro di asset in gestione (25 miliardi costituiti da crediti con sottostante immobiliare e il resto da immobili), si deve soprattutto al gioco di squadra del team management più quasi 500 dipendenti (60 nuove assunzioni nell'ultimo anno) e 2.500 professionisti esterni. Dal suo arrivo Palenzona si è subito mosso come interlocutore privilegiato e aggregatore dei grandi investitori internazionali, mentre Serrini gestisce il fronte operativo affiancato dal direttore finanziario Sergio Cavallino, dal direttore sviluppo business Luigi Aiello (a lui dossier quali Milanosesto, Trotto, e Utp di Intesa Sanpaolo), e dal direttore operativo Fabio Panzeri, cui riportano sia le attività del gruppo in materia di servizi al real estate sia il nuovissimo fronte della gestione degli Utp. La gestione dei crediti è l'altro pilastro delle attività di Prelios. Per l'ammontare delle masse in gestione, ma anche perché in quest'ambito ha sviluppato nuove attività hi-tech, come la piattaforma digitale Blinks dove gli investitori istituzionali potranno transare npl attraverso un processo sicuro e standardizzato, una sorta di Ebay dei crediti deteriorati, con oltre 50 controparti. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su
www.milanofinanza.it/prelios



È un ufficio, ma sembra una casa