

Racconto per Aldo

Ogni volta che qualche quotata immobiliare presenta i suoi dati alla comunità finanziaria incontro in loco, da anni, un “vecchio” (nel senso che lavora da molto tempo) analista finanziario : il suo mestiere, in una grande banca italiana, non ha guastato lo spirito garbatamente caustico che, unito a una notevole dose di pacatezza, me lo rese da subito simpatico.

Siamo diventati un po’ amici e così, quando ci vediamo, è un vero piacere commentare insieme gli highlights della presentazione durante il drink che solitamente la conclude .

-Certo che Mazzocco diventa sempre più bravo.

-Bravo bravo, e diciamo pure anche affascinante.

-Va beh, questo lo potete dire voi donne.

-Scusa, ma non hai visto che eleganza, e che bella cravatta..... Quel tocco di argento fra i capelli, poi.... La conosci Josè Rallo ?

-Chi, la titolare dell’ azienda vitivinicola Donnafugata ? No, non l’ ho mai incontrata. Che c’ entra con Mazzocco?

-C’ entra, c’entra. Josè è una manager fantastica, un vero “marketing genius”, e per giunta canta benissimo. Ha persino inciso un CD in cui c’è una canzone che si chiama “An older man is like an elegant wine”, e che a un certo punto fa così : “wine is not alone in getting better with the years, a man is at his greatest when he’s graying round the ears”.

-Allora , argentato come sono, mi consolo ! A proposito di wine, che ne diresti di uno spumantino?

-Perchè no, e ci mangiamo pure un pezzetto di quel “panettone gastronomico”, deve essere ottimo.

Gnam gnam – come diceva Lady Constance, Contessa di Trentham, in “Gosford Park”, straordinario film di Roberto Altman (2001).

Tu che lo conosci più di me, l’ AD è sempre stato così brillante ?

-Figurati, me lo ricordo quando stava in CFI- Compagnia Finanziaria Immobiliare Sembrava un uomo “in grigio”, ai Convegni dove andava non diceva mai niente ma evidentemente ascoltava . Ha cominciato a “parlare” da quando è entrato dalla porta principale in Beni Stabili. Certo, allora non mischiava all’ italiano così tante espressioni inglesi, e oggi l’ inglese, ti assicuro, lo parla piuttosto bene , anche se con una deliziosa cadenza veneta. D’ altra parte, anche se è nato in Africa (dove la famiglia si era trasferita, a causa del lavoro di suo padre) lo possiamo considerare totalmente veneto : per

famiglia (è del Feltrino), e per cultura : si è laureato in ingegneria a Padova . Pensare che adesso lavora con i francesi ! In ogni caso , nella performance di Fonciere des Regions, oggi Beni Stabili è la “ roccia ” , e Mazzocco può stare tranquillo. Hai presente il panorama immobiliare internazionale ?

-Mi ha molto colpito infatti che Mazzocco abbia più volte rimarcato la “posizione outstanding” di Beni Stabili rispetto ai concorrenti.

-Beh, sai, solo alcuni anni fa , dato il mercato immobiliare scintillante, i concorrenti per i pochi portafogli in vendita erano – anche solo a livello europeo – abbastanza numerosi . Chi la spuntava, era davvero il vincitore : “The winner takes it all”, la fama e il prestigio crescevano.

-E oggi ?

-Vince chi fa, e senza troppo rumore. Mazzocco vende. Piano , ma vende: e vende soprattutto gli immobili piccoli e di Telecom. E' un gran lavoro, che richiede presenza sul territorio e molta attenzione al cliente . Ha detto « Abbiamo quintuplicato la squadra di vendita , e lavoriamo nelle città minori, con clienti retail ». In fin dei conti, il reddito operativo prima delle svalutazioni si attesta a 104 milioni, contro i 90 del primo semestre 2008.

Gnam gnam – come diceva la Contessa ut supra (buoni, i paninetti con il prosciutto crudo).

-Cosa ne pensi delle svalutazioni effettuate nel periodo ?

-Hai visto anche tu : sono complessivamente pari all’ 1,6 % rispetto al 31 dicembre 2008, a parità di perimetro, mentre nel primo semestre 2008 c’ erano state rivalutazioni per oltre 85 milioni di euro. Non è un maquillage né un segnale di debolezza, anche se forse le cifre segnate a fianco del patrimonio development (-5,1%) e retail (-4,13 %) sono un po’ “pesanti”. Il reddito operativo dopo le svalutazioni è passato dai 176 milioni (HY 2008) a poco più di 42 milioni. Ma Mazzocco conosce il mestiere e sa che , se le condizioni economiche cambieranno appena un po’ in meglio, il comparto retail saprà “ ripartire”. Non dimenticare, poi, l’ importanza di avere un partner specializzato come IGD nella RGD , società che come missione ha proprio quella di riqualificare centri commerciali non più adeguati. Il mercato c’è. E , nella RGD, Mazzocco ci crede: «Abbiamo soci consapevoli », ha sottolineato oggi.

-Ma non è un po’ troppo ingessato sul portafoglio development ?

-Vogliamo parlarne proprio oggi, che ieri si è dimesso Zunino ? E prima ancora Puri Negri, Castelli, Cimatti.....Ha detto «C’ erano, soprattutto a Milano, molti progetti di sviluppo. Alcuni di questi progetti si son schiantati non per la crisi, ma perché erano progetti sbagliati ». Fa bene a rallentare, a essere prudente . Agisce con la logica del buon padre di famiglia.

-A proposito , ha famiglia?

-Certo, moglie (che è pure lei ingegnere) e tre bambini, e l’ ultimo è nato da poco. Li raggiunge (da Milano, Roma e Parigi , sono questi i vertici del triangolo) a Padova, e li porta pure in vacanza. E’ una persona “normale ” ! Ama di identico amore la montagna e il mare. Gli piacciono gli Stati Uniti. Adesso, lasciamolo un po’ in pasto ai colleghi della stampa , vedi come gli stanno addosso numerosi (gli chiederanno certo se vorrà comprare gli immobili di Zunino o di Ricucci) e poi lo andiamo a salutare.

-E secondo te, cosa risponderà ai giornalisti ?

-Cosa altro vuoi che dica ? Ha già detto che sta giocando in difesa, ma va bene così perché la maggior parte dei concorrenti in Europa sta «giocando dentro la porta»; e che è pronto a uscire allo scoperto se vi saranno particolari opportunità. Niente grandi acquisizioni di portafogli. Acquisti selettivi di singoli immobili , e lavoro continuo sul portafoglio esistente. Ribadirà che esclude acquisti nel settore dello sviluppo e all'estero, e che Beni Stabili prenderà in considerazione «qualsiasi portafoglio sul mercato».

Nella Sala di Palazzo Campari , sede della CCIAA di Milano, l' atmosfera è rilassata , e i numerosi ospiti fanno a gara per salutare Mazzocco, e fargli qualche altra domanda " a margine ". Il resto del Palazzo , invece, sembra un po' sotto assedio e pullula di Forze dell' Ordine : vi si stanno svolgendo i lavori del "Forum economico e finanziario del Mediterraneo", e sono presenti numerose personalità del mondo politico italiano e internazionale.

-Ha affermato che per la SGR (Beni Stabili Gestioni) si stanno esplorando ipotesi di aggregazione...

-Nel settore molti oggi considerano l' aggregazione una necessità : ci sono troppi Fondi immobiliari troppo piccoli .

-Ha detto che la Business Unit " Local Authorities " va , ma lentamente.

-Ha anche precisato che è un' attività che « consente di imparare molte cose ». E' una start up, non scordiamocelo, per crescere ci vuole tempo.

-Ha presentato un grafico, senza quasi commentarlo, sull' andamento del titolo.

-Buona, vero, la battuta «la nostra Società rappresenta ora l' 80% del settore immobiliare quotato in Italia »? Per me, più che un commento sul titolo, conta che Mazzocco abbia rimarcato come sia scesa - anche se modestamente - la posizione finanziaria netta. E il LTV è pari SOLO al 49,4% (anche se « potrebbe tranquillamente salire al 70% ») . Poi, l' ha sentito anche tu, Beni Stabili ha la possibilità di riacquistare altri Bond Imsier. Quando l' ha fatto, e l' ha fatto nel semestre in esame , ha avuto proventi pari a oltre 30 milioni di euro. Ha detto che «non ha problemi con le banche », anzi, le considera partner, e questo- visto ciò che è successo nel real estate, soprattutto a livello internazionale - è un punto di forza.

-Finanza, finanza, eterna Dea !

-Mazzocco "deve" oggi essere anche un uomo di finanza . Ma non scordare che lui è soprattutto attento agli immobili : se non erro ci lavora da quasi un quarto di secolo, e dice sempre che «il dynamic è la parte divertente »! La sua parola d' ordine, comunque, è selettività , oltre a stabilità manageriale. «La vera novità di questo 2009 - ha detto – è che il real estate è un lavoro duro ». E Mazzocco rivendica la «capacità della Società nel fare questo mestiere». Poi, alla finanza, ci pensa per mestiere il bravo Luca Lucaroni, CFO, il quale guarda però anche agli immobili, e mi ha promesso notizie ufficiali , si spera a breve, sul fronte di un paio di noti edifici a Milano.

Buongiorno, Aldo (qualche parola sulle ferie si impone) . Sorride, quando gli confido che il mio prossimo weekend lo passerò probabilmente a Forte dei Marmi, e ne approfitterò per andare a vedere l' immobile Telecom da lui citato poco prima , nel corso della lunga digressione sull' "appraisal " : che non si può esprimere solo in termini di yield, c' è anche altro.

Ritorna a me l' amico analista. E' già tardi, e stiamo per andarcene entrambi. Ma prima dei saluti, ancora qualche parola sulla presentazione.

-Bella la domanda che gli hanno posto sullo " scudo fiscale ".

-E bella anche la risposta : ci potrebbe essere un effetto positivo per il settore immobiliare, ma certamente «non paragonabile a quello del 2002, quando circa la metà di quello che rientrò finì, magari sotto forma di garanzia, in immobili».

-Concordi sulla sua visione del futuro ?

-Credo abbia detto cose molto condivisibili e condivise : Mazzocco vede per la seconda metà dell'anno un mercato immobiliare «simile a quello della prima parte, con lo stesso tipo di acquirenti, cioè famiglie e investitori privati che vogliono mettere al sicuro i loro soldi». E poi ha aggiunto che «le patologie sono state identificate, e forse l' anno prossimo si potrà incominciare a vedere qualche spiraglio ». Non ha parlato di ripresa , se non forse nel 2011....

-Speriamo in bene ! Intanto, Buone Vacanze !

-Anche te , e alla prossima !