

Real estate La ricetta di Brunelli, ad di **IDeA Fimit**, sul rimborso (scottante) dei prodotti quotati

Così i fondi non affonderanno

«Il problema dei fondi immobiliari quotati è enorme e va risolto. Giudico positiva la proposta di Assogestioni (articolo a pagina 18) per le migliaia di quotisti, ma il fatto che ai vertici dell'associazione non ci sia alcun rappresentante di questo settore rischia di essere un grosso limite». **Massimo Brunelli** (foto), ad di **IDeA Fimit** sgr (gruppo De Agostini), il più grande gestore di fondi immobiliari in Italia con oltre 10 miliardi di asset under management, si rammarica che il rinnovo delle cariche della grande associazione del risparmio gestito vedrà di fatto esclusa l'industria dei fondi immobiliari che pesa per il 15% con 60 miliardi di asset distribuiti in 329 veicoli. Proprio nel momento in cui Assogestioni lancia la ciambella di salvataggio di 430 mila risparmiatori di fatto intrappolati nei 23 fondi quotati in Borsa (*il Mondo* 11). Brunelli si è insediato un anno fa alla guida di **IDeA Fimit** sgr, che nel 2012 ha aumentato di 1 miliardo il totale degli asset gestiti e ha raggiunto 37 milioni di ebitda (rispetto ai 25 milioni del 2011).

Domanda. **IDeA Fimit** ha cinque fondi quotati con scadenze imminenti. Come vi regolate?

Risposta. Stiamo studiando l'ipotesi di fusione tra fondi, ma sarebbe interessante

anche la proposta di Assogestioni, se mai diventerà operativa.

D. Ha qualche dubbio in proposito?

R. Dubito dell'efficacia dell'azione di Assogestioni. Per applicare una dilazione delle scadenze dei fondi quotati al 2018, idea giusta perché si eviterebbe così di svendere interi portafogli in questa fase di mercato così critica, occorrerà che il governo e gli organi competenti intervengano con leggi apposite.

D. Dov'è il problema?

R. Sarà un percorso complesso, sappiamo come vanno le cose in Italia. Sarebbe stato opportuno se a rappresentare Assogestioni

«L'epoca dei grandi spin off da parte di banche ed enti è terminata. Uno dei nuovi driver è lo sviluppo»



nelle sedi istituzionali ci fosse stato un esponente delle sgr immobiliari, qualcuno che avesse il polso della situazione e le competenze necessarie.

D. Invece il rinnovo delle cariche sociali dell'associazione, con l'assemblea di fine marzo, non

prevede nulla di simile. Ma avete provato a farvi avanti?

R. Un gruppo di sgr convinte di questa necessità ha posto il problema. Ma non siamo stati ascoltati: i fondi immobiliari sono considerati figli di serie B.

D. Eppure sono chiamati a partecipare alla risoluzione delle sofferenze delle banche. Che cosa pensa della costituzione di veicoli nei quali apportare i crediti insoluti?

R. Dal mio punto di vista è un business interessante. Ma bisogna studiarlo bene e capire se apportare solo i non performing loan oppure anche gli immobili che rappresentano le garanzie sottostanti.

D. E le quote di questi fondi da chi sarebbero sottoscritte?

R. Dipende, dalle banche e anche dagli imprenditori coinvolti, in alcuni casi, da investitori speculativi che sono disposti ad assumere un rischio elevato, in altri casi.

D. Qual è il futuro dei fondi?

R. L'epoca dei grandi spin off da parte di banche ed enti è terminata. Uno dei nuovi driver è lo sviluppo.

D. Come per Santa Giulia?

R. Sì, è uno dei nostri target. Abbiamo raccolto adesioni per 60 milioni. Ora, però, siamo in trattativa con le banche per farci finanziare il progetto. **M.M.**