

UN'IDEA PER INVESTIRE NEL REAL ESTATE!

*Sono 32 i fondi gestiti
tra retail e istituzionali*

di Guglielmo Pelliccioli

Le interviste più belle sono quelle che partono dalla fine. Quando cioè il colloquio formale è finito e si passa ad un clima confidenziale. Massimo Brunelli mi mostra i suoi trofei che sono i quadri appesi alle pareti del suo ufficio di Amministratore Delegato di IDeA Fimit, nell'ufficio d'angolo che guarda sul crocicchio tra via Brera e via Fiori Chiari. "Sono la mia passione e mi è sembrato giusto portarli qui con me nel luogo dove lavoro come a dividerne gli spazi".

In fondo dietro al scrivania è appesa una piccola immagine di Mao il giorno della grande nuotata nel fiume Giallo. "È una foto scattata prima che facesse quel celebre discorso sulla necessità per gli studenti di fare anche un'esperienza in fabbrica. Credo che questo tema sarebbe di grande attualità anche oggi".



PERSONA



**MASSIMO
BRUNELLI**



Massimo Brunelli è a capo di IDeA Fimit, la SGR che gestisce il più vasto patrimonio immobiliare italiano, dal 2011 anno in cui avvenne la fusione tra Fare SGR e Fimit SGR. Sembra un secolo fa anche se sono trascorsi poco più di 24 mesi. Oggi IDeA Fimit è nell'orbita del gruppo De Agostini che, attraverso DeA Capital, è l'azionista di maggioranza con oltre il 64%. Avere un colosso così alle spalle consente di guardare al futuro con una certa sicurezza.

 SOCIETÀ

 **IDEA FIMIT**
SGR

Dottor Brunelli, qual è allora il futuro di IDeA Fimit?

“Siamo una società che gestisce fondi immobiliari e in futuro intendiamo crescere ancora con l'immissione sul mercato di altri veicoli di investimento dello stesso tipo. Certo dovremo misurarci con il mercato e con i suoi vincoli vedi, ad esempio, gli investitori istituzionali (Casse di previdenza private e fondi pensioni) che non consentiranno una grande crescita. Piuttosto sarà interessante vedere il comportamento delle assicurazioni, altri grandi potenziali investitori dei fondi; in proposito sarà interessante vedere il comportamento della nuova Fondiaria Unipol. Un ruolo certamente importante lo rivestirà la nuova Sgr del Tesoro, la Invimit: se in essa confluiranno gli apporti degli enti previdenziali pubblici, è evidentemente che ci sarà meno spazio di crescita per le SGR private. Mi aspetto, o meglio mi auguro, che vi possano essere delle novità con i fondi pensioni negoziali che finora non hanno considerato il mercato immobiliare. Così come potrebbe essere foriero di nuove opportunità il ritorno dei fondi al mondo retail (ovviamente dopo opportune correzioni normative come avete ben illustrato nell'ultimo numero di questo Settimanale). In particolare va rivisto il meccanismo dei fondi chiusi, aumentata la capitalizzazione dei fondi quotati e meglio impostato il collocamento.

Uno sguardo infine agli investitori stranieri che deve sottostare a una premessa importante: rendersi conto cioè che l'Italia non è il paese più importante del mondo dove allocare gli investimenti.





Con queste premesse noi ci ripromettiamo come IDeA Fimit due cose:

1. Essere pronti a cogliere le opportunità che si presentassero in questi settori appena descritti.
2. Perseguire obiettivi di investimento paralleli a quelli sopra descritti con progetti di housing sociale e di sviluppo molto qualificati per dimensione e istituzionalità."

A proposito di Santa Giulia, come stanno andando le cose?

"Lo stato dell'arte è questo: abbiamo un accordo vincolato con Risanamento che prevede entro il 31 marzo 2014 la nascita del fondo dedicato al progetto di sviluppo di Santa Giulia. Questo accordo presuppone che si verifichino 3 condizioni:

1. Entro il 31 ottobre 2013 deve venir presentato il piano di bonifica che deve essere condiviso;
2. La disponibilità della banche a finanziare il progetto;
3. Il dissequestro dell'area attualmente bloccata."

Superate queste discriminanti come avete immaginato il quartiere che sorgerà sul milione di mq dell'area?

"Il mio pensiero è quello di dare vita a un quartiere impostato sulla città di Milano. Che non sia cioè un corpo estraneo alla città, una sorta di isola dorata, ma che faccia sentire milanesi che vi abita e ci vive. Se ci pensiamo bene tutto dipende a favore di questa ipotesi sia per le distanze dalla città che per le caratteristiche del progetto (presenza di Sky, tipologia di residenze che verranno costruite, l'Arena, il Museo dei bambini, l'area commerciale). Chi vive lì deve sentirsi al centro di un sistema che crea occasioni e vivacità, chi non vive lì deve trovarci buoni motivi per andarci. È un quartiere per la 'creative class' immaginata da Richard Florida il sociologo statunitense autore del libro "L'ascesa della nuova classe creativa. Stile di vita, valori e professioni".



IDeA Fimit SGR ad oggi gestisce 5 fondi immobiliari quotati retail per un patrimonio complessivo di 5,3 miliardi di euro. I fondi IDeA Fimit sono partecipati da circa 55.000 sottoscrittori retail e da circa 50 investitori istituzionali. I fondi sono: Fondo Alpha, Fondo Beta, Fondo Delta, Atlantic 1, Atlantic 2-Berenice.



Chi è la creative class?

"Sono quelle persone di età tra i 30 e i 45 anni il cui lavoro non è il mestiere del travet ma di chi vuole avere una vita professionale vivace. Persone che scelgono di vivere dove la loro famiglia può crescere senza omologazioni, dove vi sono tanti spazi aperti, dove la comunicazione e l'economia digitale sono una realtà forte."

Tornando a IDeA Fimit, dottor Brunelli, come intende crescere? Come nel 2012 attraverso l'acquisizione di altre SGR?

"Guardi, in realtà quella di Duemme SGR - del gruppo Banca Esperia, come Mediobanca e Mediolanum come azionisti, n.d.r. - non è stata un'acquisizione ma un trasferimento di gestione dei fondi da una società che non intendeva più svolgere questo lavoro a noi che invece lo facciamo per professione. Il tema delle acquisizioni, almeno per l'Italia, in linea di principio non è la strada ideale da perseguire. Potrebbero esserci nel nostro caso problemi di antitrust e inoltre la nostra intenzione è quella di ridurre il rischio strategico di operare solo sul mercato italiano. Meglio sarebbe cogliere opportunità all'estero."

Tornando agli investitori istituzionali di cui si diceva all'inizio qual è lo stato dell'arte nei rapporti con loro?

"Questi operatori devono avere un contesto legislativo (benefici fiscali) che li induca a scegliere l'investimento immobiliare indiretto. Attraverso i fondi essi possono trovare dei gestori di elevata professionalità. Inoltre se si effettuano dei buoni apporti di immobili ai fondi, essi possono beneficiare di uno strumento in cui collocare, in un secondo tempo, tutte le



Gli altri fondi immobiliari gestiti sono quelli istituzionali che, a loro volta, possono suddividersi in due categorie: ad apporto misto e speculativi. Ecco l'elenco completo.

Fondi ad apporto misto: Gamma, Castello, Sigma, Spazio Industriale, Taurus, Creative, Aitati, Private Re, Theta, Ippocrate, Trentino Re, Ariete, Eta, Tau, Omega, Omicron, Rho, Atlantic 12, SIPF 2, Senior, Conero, Agris.

Fondi speculativi: Atlantic 6, Territorio, Atalntic 8, Ava, Venere.



proprie casse. Per quanto attiene ai fondi pensione non vi è ragione per cui non investano nei fondi immobiliari. I vincoli relativi alla rilevazione giornaliera della quota si possono superare, adottando delle indicazioni di valore mensile. È tempo di fare questa innovazione normativa perchè attualmente queste veicoli non investono nulla nell'immobiliare contrariamente agli altri paesi dove invece sono investite risorse tra il 4 e l'8% della raccolta."

Siamo auspicabilmente alla fine di un ciclo di crisi. Le attese degli operatori sono tutte concentrate sul capire se veramente inizierà una nuova fase di mercato. Lei che ne pensa?

"Guardi, sono un economista di formazione e le confesso che non ho elementi per fare previsioni. Ho però due elementi su cui ragionare:

1. Il mercato immobiliare italiano riflette le condizioni economiche del paese. Se questo si riprende anche il mercato immobiliare riparte.
2. Il mercato immobiliare italiano riflette le condizioni del credito. Se c'è la disponibilità a erogare finanziamenti da parte delle banche a tassi convenienti è presumibile che la domanda di immobili possa crescere.

Dobbiamo di conseguenza pensare che la crisi si risolverà, se queste due condizioni si verificheranno nei prossimi 6 -12 mesi."

