

IL SOLE 24 ORE – MONDO IMMOBILIARE – 14/05/06 di Paola Dezza

## **PROTAGONISTI. LA SGR DI VALTER MAINETTI SI FOCALIZZA SULL'ESTERO E INTANTO PREPARA IL FONDO TIZIANO SORGENTE CONQUISTA NEW YORK**

E' una strategia a tutto campo quella che Sorgente Sgr sta mettendo in piedi per espandersi fuori dai confini nazionali e mantenere la posizione che si è ritagliata nel settore dei fondi immobiliari. Il primo passo ha portato la società oltreoceano dove Michelangelo Properties, partecipata all'80% dal fondo immobiliare chiuso Michelangelo e per 20% dalla società di real estate inglese Goldfay & Watson ha acquistato un palazzo a New York, nella zona di Downtown. Si tratta di un edificio degli inizi del 1900 che è stato completamente ristrutturato e pagato una cifra pari a 250 milioni di dollari (191,5 milioni di euro). Valter Mainetti, amministratore delegato del gruppo Sorgente, ha scelto New York per le buone prospettive che la città offre ma anche per i legami che la sua famiglia vanta con la Grande Mela. All'inizio del 1900, infatti, il nonno materno di Mainetti ha avuto interessi di natura immobiliare a New York, dove fondò un'impresa e costruì le strutture di ferro di alcuni edifici storici tra cui anche il noto Chrysler Building.

Ma l'occhio dell'imprenditore guarda a New York "perché i prezzi sono bassi, soprattutto nella zona di Wall Street, il dollaro si mantiene su livelli decisamente contenuti rispetto all'euro e qui si possono trovare immobili rari dei primi decenni del Novecento che possono essere trasformati facilmente in condominium, ossia passare da stabili per uffici a strutture residenziali – sottolinea Mainetti - .L'edificio che abbiamo acquistato ci è costato 220 dollari al piede quadrato, quindi 2.200 dollari al metro quadro. Oggi l'immobile rende il 6,5% ma con circa altri 200 dollari al piede quadrato possiamo convertirlo in residenziale e poi rivenderlo. In questo caso potremmo ottenere un guadagno di 300 dollari per ogni piede quadrato". L'investimento è stato effettuato in partnership con soci americani. Il 70% è stato l'impegno di Sorgente, il restante 30% è stato acquistato dal Gruppo Capital. Questo primo passo rientra nella strategia di internazionalizzazione approntata dalla Sgr per diversificare i rischi puntando a investire in Paesi diversi, strategia che peraltro per quanto riguarda gli Stati Uniti si focalizza soltanto nella Grande Mela, dove

Mainetti ha in corso al momento altre trattative di acquisto, per ora top secret.

Nel frattempo la società sta per lanciare in Italia il quinto fondo immobiliare, dopo Raffaello, Michelangelo, Caravaggio e Donatello. Il nuovo prodotto si chiamerà Tiziano e sarà, a differenza degli altri, un fondo mobiliare aperto che investirà in titoli azionari di società di real estate quotate in Borsa e in quote di fondi chiusi, anch'essi quotati. "Gli investimenti si concentreranno in territorio italiano, anche se il nostro raggio d'azione sarà l'Europa intera – dice Mainetti - .Al momento Tiziano è in attesa di autorizzazione. Una volta ottenuta, sarà collocato sul mercato".

L'espansione all'estero prevede anche la creazione di fondi chiusi immobiliare di diritto straniero per trovare nuovi sottoscrittori al di fuori dei confini nazionali. In primis ancora una volta negli Stati Uniti. Ma la società di Mainetti guarda anche alla Russia e all'Europa dell'Est, in particolare a Paesi come la Lituania e l'Estonia. "Apriremo tre o quattro filiali estere. In America abbiamo già in agguato una sede. Qui è facile portare avanti in tempi brevi i programmi che abbiamo stabilito perché il Paese accoglie con favore gli stranieri nelle vesti di imprenditori e investitori – prosegue Mainetti - .Nelle altre nazioni, soprattutto nelle aree orientali, stiamo invece verificando quali strumenti giuridici adottare per potere intraprendere attività imprenditoriali. Sono quindi in fase di studio anche le manovre di avvicinamento all'Estremo oriente, Cina e India in testa. In questi due Paesi stiamo verificando eventuali problemi di carattere normativo".