

MONDO BANCARIO MAGAZINE (gennaio-febbraio 2006) - di Marco Sica

## **“VALTER MAINETTI CI RACCONTA LE STRATEGIE DI SVULUPPO DI SORGENTE SGR”**

**Sorgente SGR è una società su formula imprenditoriale che oggi si occupa della gestione del risparmio, quali sono le sue origini? Quali sono i suoi obiettivi?**

L'esperienza di Sorgente nasce da una riflessione maturata durante lunghi anni di lavoro nel settore degli investimenti immobiliari. Nella mia professione di imprenditore-immobiliarista, sviluppata anche in contesti internazionali, ho sempre avuto grande attenzione e interesse per il comparto dei REITS. Quando è stata introdotta in Italia la normativa sui fondi immobiliari, ho condiviso, con alcuni amici, l'idea di reindirizzare competenze formate nel settore immobiliare alla promozione e gestione di questi innovativi prodotti di investimento. L'idea ha trovato sostegno ed è cresciuta realizzando i fondi di Sorgente. La validità della formula si riflette nei risultati conseguiti che vedono i nostri fondi tra le prime posizioni nelle classifiche di rendimento stilate. Il mercato ha capito e saputo apprezzare questi risultati e oggi Sorgente aspira ad una posizione di leadership del settore anche sotto il profilo dimensionale. Gli obiettivi per il futuro sono di guardare sempre di più anche oltre i confini nazionali per internazionalizzare il nostro settore, esercitare magari quella forza di attrazione di interesse sui fondi immobiliari italiani che per me in passato hanno avuto i REITS.

**In Sorgente i fondi immobiliari integrano un asset class idonea a rappresentare un ideale fattore di diversificazione nel montaggio di un basket ottimale d'investimenti, sia per il piccolo risparmiatore sia per i grandi investitori istituzionali, su quali criteri viene perseguita questa diversificazione?**

I fondi immobiliari consentono all'investitore di posizionarsi nel settore del real estate con un impegno commisurato alle sue specifiche esigenze. Il fondo immobiliare svolge bene una funzione di diversificazione di portafoglio, poiché presenta insieme i vantaggi propri di uno strumento obbligazionario – in quanto gli immobili generano flussi stabili legati al reddito locativo – e quelli di un titolo azionario – in quanto si può sempre contare sulla rivalutazione dei cespiti. Soprattutto il piccolo risparmiatore deve tenere a mente che l'investimento in un fondo immobiliare è di medio-lungo termine ed è in tale orizzonte temporale, che è quello nel quale trova piena attuazione il piano di investimento, che dà le migliori soddisfazioni. L'aspetto più importante da sottolineare è l'opportunità di affidarsi a un gestore professionale per inserirsi in modo ottimale nel complesso comparto degli investimenti immobiliari.

**Come mai l'interesse del fondo Michelangelo di Sorgente è ricaduto proprio su un immobile storico come il Chrysler Building?** Sorgente tiene da tempo sotto osservazione il mercato di New York e di Manhattan in particolare, che manifesta oggi un notevole potenziale. Questo interesse per quell'area è ispirato ai criteri guida di investimento che abbiamo sempre seguito per i nostri fondi: oggetti di elevato pregio, situati in zone centrali di grandi piazze urbane, con un soddisfacente reddito e con un idoneo potenziale di plusvalenza. Lo standing del Chrysler ne fa un investimento praticamente liquido; l'immobile ha attualmente una redditività locativa del 12% lordo circa, ad un prezzo inferiore ai 3.500 \$ al metro quadro. Queste motivazioni sono state alla base della nostra scelta.

**Come pensa inciderà sulla immagine stessa di Sorgente SGR l'acquisto di questo storico immobile?**

L'operazione è stata indubbiamente molto complessa. La trattativa è stata portata avanti tra Monaco di Baviera e New York., armonizzando schemi di negoziazione e approcci giuridici molto differenti tra loro. La conclusione dell'affare, con cospicui vantaggi per i sottoscrittori del fondo Michelangelo, ha rappresentato un successo soprattutto sul piano del riconoscimento da parte della finanza immobiliare globale della credibilità e della professionalità di un operatore italiano. La nostra convinzione è che i gestori nazionali dispongano delle competenze e del prestigio necessari per entrare nella competizione a livello internazionale. Sorgente ha avviato questo percorso virtuoso, che innalza la contendibilità del nostro sistema paese.

**Sorgente SGR è stata concepita come progetto imprenditoriale proprio da lei, che ha ritenuto di mettere competenze distintive sull'immobiliare a servizio del pubblico risparmio. Quali sono i vostri punti di forza? Cosa vi differenzia dalle altre SGR presenti sul mercato?**

Quando lei parla di competenze distintive centra il punto. Non voglio dire che gli altri non sono bravi o più bravi di noi; intendo semplicemente che il principio genetico di Sorgente SGR è stata proprio la professionalità, su un fondamento di tradizione nel settore immobiliare. Sorgente è un gestore specializzato in finanza immobiliare che rimane fedele al proprio DNA; i fondi immobiliari non sono per noi il complemento ad una gamma d'offerta di strumenti di risparmio. Abbiamo fatto il nostro ingresso in questo settore sin dal suo avvio come gestori puri, senza interessi diretti o collegati in grandi patrimoni immobiliari. Rispondiamo soltanto ai nostri investitori, attraverso i risultati che siamo in grado di produrre e non abbiamo altro di cui tenere conto. Fare bene il lavoro su cui concentriamo tutte le nostre risorse è per noi un fattore vitale oltre che di successo; mi sembra che questa relazione totale con il nostro mercato di riferimento sia la migliore garanzia che un gestore di risparmio possa offrire.

**Qual è oggi la situazione del Mercato Immobiliare? Come prevede sarà l'andamento di questo Mercato? Che tipo di Investimento consiglierebbe sulla scorta della sua esperienza professionale?**

Il mercato immobiliare in Italia si è sviluppato ed è cresciuto nel suo profilo professionale oltre che dimensionale anche per il contributo che gli stessi fondi immobiliari e l'interesse degli investitori professionali esteri hanno concretamente recato in questi ultimi anni. Esiste oggi una industria immobiliare che fa leva e determina i caratteri di un mercato più solido, più trasparente, più efficiente, più stabile che nel passato. Abbiamo sicuramente assistito ad un cambiamento strutturale delle componenti di domanda e di offerta; questo cambiamento sta già avendo un impatto sul ciclo, prolungando una fase di crescita dei valori che mette alla prova gli sforzi di previsione degli osservatori tradizionalmente più attenti. La novità più evidente è proprio la salda professionalizzazione dello stato istituzionale del mercato, che si avvicina all'investimento immobiliare con capacità e strumenti efficaci di analisi e valutazione delle combinazioni rischio-rendimento. Questa considerazione mi porta anche alla sua ultima domanda. Il consiglio che mi sembra doveroso dare a chi voglia entrare nell'immobiliare in un'ottica di investimento è di lasciar perdere il fai da te e di affidarsi a chi fa questo lavoro con dedizione e risultati.