

IL MONDO – 6/05/2005

## **SORGENTE SGR LANCIA IL TERZO PRODOTTO NEL REAL ESTATE UN FONDO CON ANIMA IMMOBILIARE. DOPO MICHELANGELO E RAFFAELLO A PIAZZA AFFARI ARRIVA CARAVAGGIO, APERTO AGLI INVESTITORI**

Se un immobile non soltanto è bello, ma è anche unico, irripetibile per caratteristiche intrinseche o per collocazione urbanistica, allora il suo valore non può che aumentare. Questa sorta di legge del mercato, verificata dall'esperienza di generazioni di immobilari, è alla base delle strategie di investimento di Sorgente sgr, da sempre tra i top performer del mercato dei fondi immobiliari in Italia. L'obiettivo sono palazzi e immobili di pregio in zone centrali o semicentrali delle grandi città, o comunque in posizioni uniche: da mettere a reddito, dopo essere stati eventualmente ristrutturati, trovando affittuari di altrettanto pregio.

Con un miliardo e 100 milioni di equity, che per effetto della leva finanziaria diventano 2,5 miliardi di euro di capacità di investimento, Sorgente è il terzo gruppo italiano del settore. Ha lanciato tre fondi, due destinati ad investitori qualificati, Michelangelo e Raffaello, ed uno, Caravaggio, in corso di quotazione in Borsa, aperto anche al pubblico degli investitori privati. Anche il quarto fondo, già autorizzato da Banca d'Italia e in fase di apporto, ha il nome di un grande pittore: Donatello. Dietro la scelta dei nomi c'è la passione per l'arte antica di Valter Mainetti, consigliere delegato e principale azionista.

Ma l'impronta della famiglia Mainetti sta soprattutto nella natura stessa della società, che la distingue dai concorrenti: avere un'anima immobiliare, essere nata cioè non dall'iniziativa di una banca o di un gruppo finanziario pronti a cogliere nuove opportunità, ma dall'esperienza e dalla profonda conoscenza del mercato immobiliare, un core business al quale si sono combinate nel 1999, quando furono istituiti anche in Italia i fondi immobiliari, le competenze finanziarie necessarie per dar vita a Sorgente sgr.

Già negli anni Venti il nonno materno di Mainetti, Luigi Binda, titolare in America di un'impresa di strutture in ferro, partecipava da protagonista al vorticoso sviluppo urbanistico di New York: sue le strutture di uno dei più famosi grattacieli, il Chrysler Building, e sua anche l'anima in ferro della cosiddetta addition (aggiunta) di Wall Street, l'edificio nel quale si allargò la più famosa Borsa del mondo.

Anche il padre di Valter Mainetti, Sergio Mainetti, continuò ad occuparsi di immobili con attività impiantistiche. E nel mercato immobiliare è sempre stato immerso l'attuale consigliere delegato, promotore di iniziative in Italia e all'estero e già numero uno di Sagefim Partecipazioni (oggi Tiberiade Servizi Finanziari), una finanziaria cui hanno fatto capo società immobiliari per oltre un miliardo di euro di asset. Proprio la conoscenza del mercato di New York aveva portato Valter Mainetti, ben prima del 1999, a seguire l'evoluzione dei fondi immobiliari: "Speravo che anche qui potessero svilupparsi e avere un ruolo importante, come per il mercato americano".

Così, quando arrivò la legge sui fondi, per Mainetti la scelta di dar vita ad una sgr fu la logica conseguenza di quell'attenzione e di quella competenza. Non a caso Sorgente è stata la prima società di gestione a collocare un fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati. Dopo il lancio del nuovo fondo ad apporto battezzato Donatello, e dopo l'apertura del braccio operativo americano, ora la scelta strategica è l'ulteriore diversificazione su nuovi mercati internazionali. Primo obiettivo, l'Oriente. «Non tanto per comprare immobili», chiarisce Valter Mainetti, «quanto per creare fondi con banche e partner locali. Non puntiamo soltanto a investire, ma anche a raccogliere». Ma l'internazionalizzazione, sottolinea il consigliere delegato di Sorgente sgr, è importante anche per un altro motivo: «Se un mercato entra in crisi, si può trasferire il centro di interesse su un altro. La propagazione mondiale delle crisi immobiliari è infatti molto

più lenta di quelle finanziarie».

Presidente di Sorgente SGR è Rodolfo Cutino, già direttore della sede di Roma di Banca d'Italia, Tesoriere centrale dello Stato, consigliere d'amministrazione di grandi istituti di credito. Vicepresidente è Paolo Emilio Nistri, consigliere della Fondazione Cassa di risparmio di Roma e di molte società italiane e internazionali. E nel consiglio di Sorgente sgr figura anche un altro ex alto dirigente di Bankitalia, Claudio Patalano, che è stato anche direttore centrale in Bnl. A capo della struttura manageriale c'è il direttore esecutivo Stefano Cervone. Presidente, vicepresidente e consigliere delegato costituiscono il Comitato investimenti, che valuta le opportunità sia immobiliari sia finanziarie.

Nella Grande Mela l'obiettivo di Michelangelo Properties, il braccio operativo a New York di Michelangelo Italia, sono il neogotico americano, caratteristica architettura d'epoca che risale a prima della seconda guerra mondiale, e la zona di Wall Street, per la quale si prevedono incrementi di valore. Anche sul mercato Usa, quindi, il target di Sorgente sono immobili con caratteristiche di unicità, o edilizio-architettonica, o urbanistica. A guidare le operazioni dell'ufficio di New York sono oggi tre persone: Paul Stern, Guido Pompilj e Veronica Mainetti, 26 anni, entrata in azienda sulle orme del padre Valter. Consulente è Luciano Magri.