

ECONOMY – 21 GIUGNO 2007 - di Ilaria Molinari

Immobili & Finanza/ Il successo di Valter Mainetti, Patron di Sorgente SGR L'IMPERATORE DEL MATTONE E I SUOI TROFEI

Si chiamano proprio così –trophy- i palazzi storici che rappresentano il cuore del patrimonio (e del business) della società di gestione. Che ora si espande fuori Roma con tre grandi operazioni.

E' una delle poche società di gestione immobiliare a vantare origini romane. Ed è proprio nella Capitale che ha comprato edifici storici di alto pregio per i quattro fondi che gestisce dal 1999.

Sorgente SGR è un po' un unicum nel panorama delle società che investono nel mattone sia per la tipologia di immobili a cui si dedica sia per la strategia di business che la vede operare molto anche all'estero.

Guidata da Valter Mainetti, che l'ha fondata e che ne è il proprietario, Sorgente SGR amministra un patrimonio di 2,5 miliardi di euro, di cui il 22% è concentrato a Roma: si tratta prevalentemente di uffici e alberghi acquisiti e gestiti dai fondi Michelangelo, Caravaggio e Baglioni che, nel complesso, supera i 46 mila metri quadrati di superficie ed è posizionato in zone di alto pregio.

Anzi, "gli immobili a cui noi ci riferiamo sono quelli che definiamo trophy, trofei" spiega Mainetti a Economy "perché, oltre a vantare una location eccezionale nel cuore della città, hanno anche una rilevanza storico-architettonica che contribuisce a elevare la loro quotazione almeno del 15% rispetto agli altri immobili ubicati nelle vicinanze e, soprattutto, difende il bene dalle fasi ribassiste del mercato".

E' con questa finalità che Sorgente ha comprato la storica sede de La Rinascente a Piazza Fiume, il palazzo al numero 2 di via dei Villini risalente al 1886 e realizzato dall'architetto Sneider per il Principe Palozzolo Ruffo di Calabria e vincolato dalla Soprintendenza per i beni ambientali. E ancora: il palazzo al numero 19 di viale del Campo Boario sede di Ferservizi o, infine, l'Hotel Vittorio Veneto, nell'omonima via. Debutto nella costruzione. Ma sul fronte romano l'attività di Sorgente SGR si sta ora allargando anche allo sviluppo di tre aree acquistate cinque anni fa per un totale di 20 milioni di euro (oggi ne valgono già 36) e dove Mainetti ha pianificato la costruzione e la vendita di case e uffici. I lavori inizieranno nel 2008 e riguarderanno un totale di 180 mila metri cubi per un valore complessivo di circa 180 milioni di euro. "Si tratta di tre aree alle porte di Roma" spiega Mainetti "nelle zone di Paglian Casale, vicino Pomezia, di Ponte Galeria, nei pressi della nuova Fiera, a due passi dall'aeroporto di Fiumicino e della zona Boccea". E' la prima volta che Sorgente si dedica all'attività di costruzione e vendita, ma a richiederlo è stato il mercato. "In particolar modo, a Roma i prezzi degli immobili sono aumentati troppo soprattutto per chi, come noi, deve ottenere dalla loro gestione dei rendimenti almeno pari al 6% per poter ottemperare alle attese degli investitori" chiarisce il numero uno di Sorgente. "Per questo siamo interessati anche all'attività di sviluppo che offre rendite ancora interessanti".

Un po' come i mercati di Parigi e New York dove Mainetti è presente da tempo. Proprio nella Grande Mela, possiede il 30% di Provictor, joint venture tra Prudential e Tishman Speyer, attraverso la quale controlla il 75% del famoso grattacielo Chrysler che, da solo, garantisce una redditività lorda annua del 12%. Ma non solo. Ha da poco messo le mani anche sul 30% del Flatiron (il grattacielo a forma di ferro da stiro, valutato 120 milioni di dollari) e su un palazzo nel quartiere di Soho. A Parigi, invece, Sorgente SGR ha acquisito quattro hotel che sono stati poi inseriti nel fondo Baglioni insieme alle strutture alberghiere comprate dall'omonima famiglia.

Ma la caccia grossa non è finita. Mainetti a Parigi è in cerca di un quinto albergo, mentre in Italia attende la pubblicazione del regolamento attuativo delle Società di investimento immobiliare quotate (Siiq) in corso di approvazione, per crearne una appena possibile.