ANCHE IL FLATIRON NEL NUOVO STRUMENTO DELLA SOCIETÀ DI MAINETTI

Sorgente sgr crea un fondo ad hoc per il Chrysler building di New York

DI ROBERTO NIDO

Alcuni dei simboli di New York stanno per finire in un fondo immobiliare italiano. Sorgente, la sgr guidata da Valter Mainetti, sta infatti per trasferire il 100% della proprietà del Flatiron building e la quota del 27% del celebre Chrysler building costruito tra il 1928 e il 1930, in un nuovo fondo creato appositamente per raccogliere tutti gli immobili «unici e irripetibili» che fanno parte del portafoglio della società.

Il nuovo strumento creato da Sorgente, che è stato ribattezzato Historic and trophy building Fund, dovrebbe essere lanciato sul mercato tra quattro mesi e sarà rivolto esclusivamente a investitori istituzionali.

Nel fondo di Mainetti che «raccoglierà soltanto immobili di grande valore storico e simbolico localizzati nei centri storici e nei business district delle principali città del mondo», da New York a Parigi, da Londra a Madrid, da Venezia a Praga, finiranno anche un immobile di via del Tritone a Roma e un'altra struttura in via Senato a Milano.

Secondo le prime stime, messe nero su bianco dagli uomini di Mainetti, l'Historic and trophy building Fund partirà con un patrimonio iniziale di circa 200 milioni di euro.

La società già punta ad altri due stabili nel cuore di Manhattan

In particolare «il fondo sarà strutturato per il 40% da equity e per il restante 60% da debito. In tutto avremo una capacità di investimento di circa 500 milioni di euro», spiega a *MF* il numero uno di Sorgente, Mainetti. Il leverage (ossia la leva finanziaria utilizzata per la costituzione del fondo) sarà intorno al 50-60% e garantirà un rendimento medio annuo del 6-7%, «con un profilo di rischio molto basso e con una durata di 15 anni», aggiunge l'a.d. della società romana.

La scelta di Mainetti di apportare gli immobili trofeo in un fondo ad hoc è arrivata dopo un'analisi del mercato e dopo uno studio sull'andamento dei prezzi nelle maggiori città del mondo condotta insieme alla società di valutazione indipendente Scenari immobiliari. «Questo tipo di immobili resiste meglio alle oscillazioni del mercato», sottolinea Mainetti che ha già in programma di continuare lo shopping Oltreoceano.

Sorgente ha già investito circa 103 milioni di euro per la quota del 27,7% del Chrysler e altri 120 milioni di euro per acquistare il Flatiron, ma adesso Mainetti e il suo team sono nuovamente pronti a rimettersi in pista. Sono già stati individuati altri due grattacieli a New York, il Seagram e il Woolworth, che a breve potrebbero essere acquistati e inseriti nel portafoglio del nuovo fondo.

Le trattative sono già state avviate e le due operazioni potrebbero concludersi nelle prossime settimane con l'acquisizione di alcune quote dei due edifici.

Ma c'è di più. Sempre a New York, nel quartiere di Soho a Manhattan, Sorgente ha comprato e ristrutturato un altro immobile del 1873, dove sono stati realizzati una serie di loft di lusso. Il complesso sarà chiamato Giglio di Green street e proprio in queste settimane si sta decidendo se vendere sul mercato gli appartamenti, oppure far confluire anche questo immobile nel nuovo Historic Fund.

E non sono solo questi gli immobili in corsa per il nuovo fondo di Sorgente. Tra le opzioni che Mainetti sta studiando c'è anche il trasferimento di uno o più alberghi di grande valore artistico che rientrano nel portafoglio francese del fondo Baglioni, creato due anni fa apportando tutte le strutture della catena alberghiera sparse per l'Europa in un veicolo appositamente creato. Le novità però non finiscono qui. Sorgente infatti sta valutando anche la possibilità di creare un fondo infrastrutturale per investire in opere pubbliche come parcheggi, porti turistici e piccoli aeroporti (riproduzione riservata)

Valter Mainetti