

Il Sole 24 Ore - Mondo Immobiliare - 21/07/07 – di Paola Dezza

Patrimonio da 200 milioni di euro

SORGENTE SGR SCOMMETTE SUGLI IMMOBILI STORICI

La caccia agli investimenti nel mattone più redditizi scatena studi e analisi dei trend del mercato, soprattutto nel momento in cui da più parti si parla ormai di fase di rallentamento del comparto real estate. Uno dei segmenti che sono stati individuati da Sorgente Sgr come capaci di mantenere il proprio valore nelle fasi di crisi del mattone e di garantire performance interessanti nei momenti buoni è quello degli immobili storici. “Si tratta dei cosiddetti trophy asset - spiega Valter Mainetti, amministratore delegato della società – ed è proprio puntando su questa tipologia di immobili che abbiamo costituito il primo fondo della controllata di diritto lussemburghese Main Source”.

Si tratta di un fondo, destinato alla clientela degli investitori istituzionali e della durata complessiva di 15 anni, nel quale verranno apportate le partecipazioni che Sorgente ha accumulato oltreoceano, a New York, relative al Chrysler Building e al Flatiron (l'immobile che, situato tra la Fifth Avenue e Broadway, rappresenta un simbolo dell'architettura di New York dei primi del '900), oltre a due stabili italiani, il primo situato in via Senato a Milano e affittato all'istituto Santander e il secondo in via del Tritone a Roma, in fase di ristrutturazione.

“Intendiamo incrementare la nostra partecipazione nelle società proprietarie dei due stabili newyorkesi. Inoltre, puntiamo ad apportare al fondo altri investimenti che faremo a New York - continua Mainetti -, tra cui quello appena realizzato di uno stabile risalente al 1875 a Soho, precisamente in Greene Street, che sarà ristrutturato nel giro di un anno. Intendiamo farne dei loft che saranno posti in vendita al prezzo di 18mila dollari al metro quadrato. Abbiamo acquistato la struttura pagando una cifra pari a 6.500 dollari al metro quadrato”. Il fondo ha come target un patrimonio di 200 milioni di euro.

Le quote minime per investire nel fondo sono di 125mila euro, mentre l'obiettivo di rendimento si aggira su un incremento del Net asset value del 7% circa, sempre in base a quanto dichiarato dalla società.

Per quanto riguarda gli altri fondi della scuderia di Sorgente Sgr, Mainetti dichiara di essere sul punto di lanciare Donatello, un prodotto per comparti focalizzato sull'Italia e con un patrimonio di 400 milioni di euro. Gli altri due fondi della scuderia sono Michelangelo e Caravaggio. Quest'ultimo ha in portafoglio immobili di pregio, tra cui la Rinascente di Roma in piazza Fiume e la Rinascente di Monza, nonché un bel complesso residenziale nella provincia di Pordenone.

Tra i locatari la società segnala il Ministero degli Interni italiano, il Governo degli Stati Uniti d' America, la Regione Sicilia e la catena alberghiera Accor. Nel corso del 2006 Caravaggio ha dismesso l'immobile di via Veneto a Roma, adibito ad albergo, attraverso l'apporto al fondo immobiliare riservato a investitori qualificati denominato fondo Baglioni.

Il portafoglio immobiliare di Michelangelo è invece costituito da nove immobili dislocati, in termini di valore, tra Italia (52%), Stati Uniti d'America (42%) e Francia (6%). La destinazione d'uso delle proprietà del fondo è prevalentemente composta da immobili a uso direzionale, ma contempla oltre allo sviluppo (13%), una componente alberghiera (6%) e una a Residenza sanitaria alberghiera.