



NEL CENTRO DELLA CAPITALE

La Galleria Sordi, a pochi passi da Palazzo Chigi, valutata 200 milioni di euro. Sotto, Valter Mainetti, presidente di Sorgente e a capo dell'omonima sgr.



PROSSIMA TAPPA? SAN FRANCISCO

IMMOBILIARE Ha acquistato la «Galleria Sordi» di Roma per 200 milioni. Ora Valter Mainetti, il presidente di Sorgente, vuole tornare negli Stati Uniti. Ma questa volta in California.

di Ilaria Molinari

■ L'ultimo acquisto è la Galleria Sordi a Roma, uno dei quattro prestigiosi immobili che chiudono piazza Colonna insieme con Palazzo Chigi, Palazzo Wedeking e lo storico Palazzo Ferraioli. Il valore: 200 milioni di euro. La famiglia Toti, precedente proprietaria, l'ha voluta cedere e Valter Mainetti, presidente del gruppo **Sorgente** e amministratore delegato dell'omonima Sgr (società di gestione del risparmio) che ha lanciato cinque fondi immobiliari con un capitale autorizzato di 1,7 miliardi di euro, non se l'è fatta scappare.

Ha battuto sul tempo i libici di **Lafico**, il veicolo finanziario del governo di Tripoli interessato all'operazione, ha fatto un'offerta per circa 120 milioni attraverso il comparto David del fondo Donatello controllato dalla sua sgr, si è accollato gli 80 milioni del leasing già presente sulla galleria e ha chiuso l'affare. Trovando anche l'investitore: l'**Enasarco**, l'ente previdenziale degli agenti di commercio, che ha sottoscritto l'intero comparto del fondo. Ora Sorgente, nota anche per essere proprietaria del 53% del Flatiron building, il grattacielo di New York a forma di ferro da stiro (con un'opzione per un ulteriore 25%), continua a monitorare il mercato, come spie-

ga Mainetti a *Economy*.

Molte Sgr fanno fusioni e ristrutturano il debito. Voi siete tra i pochissimi a comprare. Ma è il momento giusto?

Per il nostro target, sì. Noi cerchiamo solo immobili di pregio altissimo che sono sempre molto cari. Per questo compriamo dopo una selezione molto attenta e seguendo uno schema ben preciso: poco debito, molto capitale.

Qualche esempio?

Per il Flatiron non abbiamo fatto debiti. Lo abbiamo comprato cash e cedendo quote del Chrysler building, di cui avevamo la maggioranza.

E per la Galleria Sordi?

Noi abbiamo investito nel fondo insieme a Enasarco, che ha sottoscritto quote per 100 milioni. Il debito è solo di 80 milioni su 200, il 40%: pochissimo se si considera che i fondi investono anche con leve del 70-80%.

Quanto rende la Galleria Sordi?

Circa il 5%. I 27 ambienti, tra uffici e negozi, sono tutti affittati con buoni contratti che noi miglioreremo ancora.

Usare poco il debito non vi limita negli investimenti?

Siamo sempre stati alla ricerca del ca-

pitale, quello che in gergo si chiama equity, e non dell'indebitamento. E si è rivelata una scelta giusta se si guardano i rendimenti dei nostri fondi.

Cioè?

Il fondo Caravaggio dedicato ai piccoli risparmiatori rende il 7% annuo, il minimo secondo me per essere interessante per un investitore. Gli altri prodotti per istituzionali arrivano anche al 12%.

Dunque, i fondi italiani che rendono tra il 3 e il 5% sono da buttare?

Dico solo che non ci si improvvisa immobilariisti. Bisogna conoscere il mestiere e non eccedere nell'uso della leva.

Torniamo all'America, dove il mercato è crollato. Non è il momento per nuovi affari?

Sì. Abbiamo già un immobile a Soho, a New York, e ne abbiamo comprato un altro a Tribeca: 4.500 metri quadrati.

Ora sono uffici, ne faremo residenze di lusso. Ma la novità è un'altra.

Quale?

Vogliamo comprare nella costa occidentale, a San Francisco.

A che cosa puntate?

Al Transamerica pyramid building, il famoso edificio a forma di piramide alto 260 metri in Montgomery street. È il più alto della città. Pare che la proprietà voglia venderlo. E noi non ce lo vogliamo far scappare.

EFFETTO LEVA

80

MILIONI

La quota a debito per l'investimento nella Galleria Sordi di Roma.