

[Stampa l'articolo](#) | [Chiudi](#)

1 luglio 2014

Valter Mainetti: «Sorgente Res in Borsa ci rende contendibili»

di Paola Dezza

MILANO - È attesa a Piazza Affari forse già per ottobre la matricola Sorgente Res, nata dallo spin off di Saïtes Sas, la controllata costituita nel 1939 e scelta per l'offerta pubblica iniziale del gruppo Sorgente. Sta per essere infatti deliberato dal Cda del gruppo il via libera alla quotazione. L'operazione prevede il conferimento in Sorgente Res di immobili prevalentemente italiani, in parte apportati direttamente dal gruppo Sorgente, in parte da alcuni fondi immobiliari gestiti da Sorgente Sgr e in parte da Ipi, partner dell'operazione. Mossa quest'ultima che segna il ritorno in Borsa della famiglia torinese Segre.

Sorgente Res avrà sede a Milano e il controllo della società sarà stabilito da un patto tra Sorgente group, la Sgr e Ipi. La quota che andrà sul mercato - advisor per la strutturazione dell'operazione è Intermonte e Joint Global Coordinators sono Barclays e Banca Imi - sarà superiore al 50% perché l'obiettivo dell'operazione è creare una vera public company, di fatto contendibile.

Per la quotazione Sorgente Res procederà a un aumento di capitale con il quale prevede di raccogliere sul mercato circa 500/600 milioni di euro di equity. Alla quotanda verranno conferiti circa 750 milioni di euro di immobili (il valore di Net asset value sarà di 350 milioni di euro). Una volta a regime, al termine dell'operazione e dopo aver iniziato a investire - l'intenzione è di portare a termine un miliardo di shopping immobiliare -, Sorgente Res dovrebbe avere un patrimonio complessivo di circa due miliardi di euro (cifra che include il debito).

Ma facendo un passo indietro, da dove nasce il progetto? La decisione di intraprendere la strada della quotazione va ricondotta anche al recente interesse riscosso dal real estate italiano all'estero, presso i grandi investitori internazionali. «L'idea parte da lontano - spiega Valter Mainetti, a.d. di Sorgente group e futuro presidente e a.d. di Sorgente Res -, da quando avevamo costituito il fondo Caravaggio, prodotto quotato ma poi delistato. Ci mancava uno strumento quotato. Abbiamo pensato prima a una Siiq, ma dato che la normativa su questa tipologia di società è da migliorare siamo passati a valutare una Spa».

Nel portafoglio iniziale è previsto il conferimento della partecipazione del 21,2% che Sorgente Group ha acquisito a suo tempo nella Sesto Immobiliare Spa, titolare dello sviluppo di Milanosesto, diventando partner di Davide Bizzi. Il progetto vedrà nei prossimi 10/15 anni la realizzazione di un milione di mq per complessivi cinque miliardi di euro. È previsto poi il conferimento del Lingotto di Torino. Tra gli immobili che, secondo indiscrezioni, andranno a costituire il portafoglio della società quotata ci sarà la partecipazione nel Flatiron di New York, mentre la quota che Sorgente deteneva nel Chrysler building è stata ceduta sul mercato tempo fa con una corposa plusvalenza.

Tra le proprietà "iconic" che dovrebbero essere acquisite dalla società ci sono la sede del Banco Santander in via Senato e la sede di Sorgente in via del Tritone, mentre sarà conferito un immobile sul Lungotevere Aventino a Roma. Da Ipi arriverà infine via Montenapoleone 15. Tra gli edifici high quality a Milano verranno conferiti immobili di via Vittor Pisani e di via Cuneo. A Roma una piccola area che prevede social housing e abitazioni.

Ci sarà poi una fetta di portafoglio in immobili per il trading, per aumentare il reddito.

Ma come risponde il mercato all'Ipo? «Nel pre-road show abbiamo visto soprattutto negli Usa un grande interesse sull'Italia - dice Mainetti -. Il mattone italiano sta attirando investitori, per adesso opportunistici, ma il nuovo interesse si ripercuote positivamente anche sul mercato azionario. Il real estate vive un'effervescenza che non si vedeva da tempo. Speriamo di avere fondi internazionali nell'azionariato». Nei prossimi acquisti ci si focalizzerà sull'Italia per l'85%, mentre il 15% delle risorse è destinato all'estero. In Italia la società guarda a Roma, Milano e Torino. La priorità va al settore uffici e retail, quest'ultimo però solo nei centri storici.

1 luglio 2014

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati