

Mainetti: "Sorgente Res pronta per l'Ipo investiremo a Roma, Milano e Torino"

INTERVISTA AL CAPO DEL GRUPPO: "CI ASPETTIAMO INTERESSE PER GLI IMMOBILI ITALIANI DI QUALITÀ. IO CREDO NELLA QUOTAZIONE DI QUESTA SOCIETÀ E NELLA RIPRESA DEL "MATTONE". "RISCHIO ANCHE PARTE DEL MIO PATRIMONIO PERSONALE". LA CONSOB RISPONDERÀ ENTRO OTTOBRE

Adriano Bonafede

«Sì, la mia è una scommessa - anche personale visto che ci metto anche parte del mio patrimonio - sul fatto che il mercato immobiliare si riprenderà. Del resto, ci sono già buoni segnali, e molti operatori stranieri sono interessati agli immobili italiani. Con la quotazione di Sorgente Res conto di offrire a questi investitori uno strumento flessibile per entrare e uscire dal mercato immobiliare italiano. Stiamo andando avanti con la procedura, ma in questa fase non posso dare ulteriori dettagli».

Valter Mainetti è a capo di un gruppo che conta tre holding - una in Italia, una a New York e una a Londra - una sessantina di società nel settore degli investimenti e della finanza immobiliare e un patrimonio immobiliare tra posseduto e gestito di 4,4 miliardi di euro. Una di queste società - Sorgente Res (del 1939) - sta per fare il salto nella Borsa Italiana. Da quanto risulta ad Affari & Finanza, Sorgente Res dovrebbe raccogliere tra i 500 e i 600 milioni sul mercato mentre vedrà conferimenti di

immobili per circa 750 milioni (di cui circa 350 di equity), avendo la possibilità, dopo la quotazione di investire 1-1,2 miliardi utilizzando la leva. Sorgente Res avrà sede a Milano e il controllo della società sarà stabilito da un patto fra Sorgente Group, Sorgente SGR e la Ipi della famiglia Segre di Torino. Joint global coordinator sono Barclays e Banca Imi, joint bookrunner Intermonete e Bank of America - Merrill Lynch. La Consob dovrebbe dare il via libera alla quotazione entro la fine di ottobre.

Prof. Mainetti, lei è il primo a fare un'operazione immobiliare in Borsa mentre ancora non siamo ancora usciti dalla recessione. Né il mercato immobiliare sembra così in forma. Che cosa l'ha convinta a fare questo passo?

«Il fatto che ci sia una richiesta da parte dei grandi investitori istituzionali internazionali e anche fondi sovrani. Inoltre, le ricerche di primari istituti di ricerca, ad esempio una recente di Cushman & Wakefield, prevedono l'inizio di una ripresa nel mercato immobiliare italiano che, sia detto tra parentesi, ha retto meglio di quello spagnolo dal punto di vista dei prezzi».

Il suo gruppo gestisce già una trentina di fondi immobiliari. Perché creare adesso una società immobiliare? Forse perché i fondi sono strumenti troppo rigidi?

«I fondi sono strumenti che ben funzionano per un investimento a lungo termine. Ma noi volevamo uno strumento più aperto da accostare ai fondi chiusi. Una società immobiliare quotata in Borsa permette agli investitori di entrare e uscire

quando vogliono».

Comunque la sua rimane una sfida.

«Io sono ottimista. Del resto io chiedo agli altri investitori di entrare con me, io sono un coinvestitore, non rischio solo i soldi degli altri. Fra un triennio c'è il progetto di quotare anche una società negli Stati Uniti».

In Italia ci sono esempi di società immobiliari quotate, come Prelios, Beni Stabili e Igd. Eliminata quest'ultima, che è specializzata nell'investimento in centri commerciali, Prelios vuol diventare una società di servizi, mentre Beni Stabili è una siiq, che gode di particolari facilitazioni fiscali. A quale modello vorreste assomigliare?

«La nostra è per ora una normale Spa che punta sulla diversificazione del "mattoni" attraverso investimenti in immobili di alta qualità, da trophy ad iconic, a sviluppo, caratterizzati anche da una differente localizzazione geografica. Vedremo successivamente se varrà la pena di assumere una particolare forma giuridica. Il focus degli investimenti sarà Roma, Milano e Torino. La famiglia Segre apparta il Lingotto di Torino, noi la nostra sede di via del Tritone a Roma. In più abbiamo il 30 per cento della holding che controlla il progetto di Sesto San Giovanni (che corrisponde al 20 per cento della cubatura complessiva): si tratterà di 8.000 appartamenti che costituiscono il più grande insediamento residenziale europeo e che darà lavoro a 3.500 operai per 12 anni. Qui ci aspettiamo un rendimento complessivo tra il 15 e il 20 per cento».

Non è che poi questi appartamenti non si riusciranno a vendere?

«Il mercato si riprenderà, anche se stavolta la stasi dei prezzi è più lunga del solito. Ma vale la



pena di notare che il prezzo di partenza di un appartamento sarà tra i 2.800 e i 3.000 euro a metro quadro, ben lontani dai poco credibili picchi di qualche anno fa».

Voi cercate dichiaratamente i grandi investitori esteri. Però l'investimento sarà accessibile anche ai piccoli risparmiatori?

«Noi vogliamo avvicinare anche il piccolo risparmiatore».

Ma i piccoli risparmiatori non sono rimasti scottati in questi anni dai fondi immobiliari? Pensi a quanti sono stati prorogati perché oggi è impossibile vendere a buoni prezzi.

Voi stessi avete fatto fare a un vostro fondo un'Opa sul fondo Caravaggio per evitare che i piccoli quotisti ci rimettessero o fossero costretti a rinviare la liquidazione del fondo.

«Sì però noi con l'Opa, abbiamo fatto guadagnare ai nostri risparmiatori oltre il 5 per cento medio annuo. Comunque, come le ho già detto, la spa quotata è uno strumento diverso dai fondi».

Una cosa interessante, per investitori risparmiatori, è capire se ci sarà uno sconto sul Nav al collocamento.

«E' presto per dirlo. Noi

avremmo l'ambizione di non partire con uno sconto sul Nav perché abbiamo immobili con un preciso rapporto fra prezzo e rendimento. Tuttavia, dobbiamo prendere atto che la situazione di mercato, con altre quotazioni immobiliari che invece presentano sconti sul Nav, non è delle migliori».



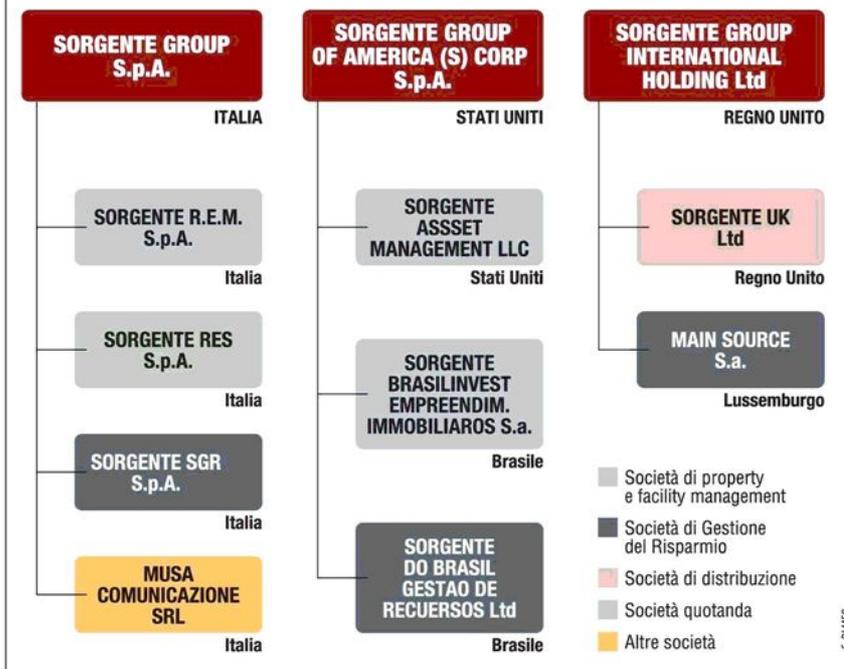
Qui sopra,
Valter Mainetti



[LA SCHEDA]

L'origine del Gruppo Sorgente risale all'inizio del XX secolo, grazie a due famiglie che dividevano le competenze della lavorazione del ferro e dell'acciaio e che fondarono due imprese, una a Roma nel 1910 e una a New York nel 1919. Dopo la crisi del 1929 l'impresa americana fu trasformata in una società immobiliare. Alla fine degli anni 90 le due società vennero unificate con il marchio Sorgente da Valter Mainetti.

LA STRUTTURA DEL GRUPPO



Qui sopra, la struttura del Gruppo Sorgente, divisa in tre sottogruppi con società con base in Italia, Stati Uniti e Regno Unito. Dopo la quotazione di Sorgente Res in Italia, l'ad Mainetti prevede di quotare anche le partecipate Usa e Uk



Peso: 41%



Peso: 41%