

INVESTIMENTI

Sorgente, la boutique immobiliare a 7 stelle

L'impegno nell'acquisto e nella valorizzazione di complessi di indiscusso pregio. L'ultima operazione conclusa dal gruppo riguarda la Galleria Alberto Sordi, nel centro di Roma. L'ad Mainetti: «In Usa interessi concentrati su New York, Chicago e San Francisco»

Nunzia Pagani

■ Venezia, Parigi, New York, San Francisco e Chicago: la battuta d'arresto dell'economia internazionale non cambia la strategia del gruppo Sorgente Sgr, la boutique immobiliare guidata dall'amministratore delegato Valter Mainetti sempre più impegnata nell'acquisto e nella valorizzazione di complessi di indiscusso pregio anche attraverso la creazione di specifici fondi di investimento immobiliare non a caso intitolati ai maestri che hanno reso famosa l'arte italiana nel mondo. L'ultima operazione a fine giugno a Roma, dove Sorgente ha rilevato la Galleria Colonna. Il prestigioso immobile, ridenominato nel 2003 Galleria Alberto Sordi, era di proprietà della famiglia Toti che, dopo averlo accuratamente restaurato nel corso degli anni, ha deciso di metterlo sul mercato preferendo una soluzione italiana ai potenziali pretendenti stranieri.

L'acquisto della Galleria Colonna aggiunge un altro gioiello architettonico allo scrigno di Sorgente che già controlla la maggioranza del Flatiron Building, uno dei grattacieli simbolo di New York. Più precisamente, l'operazione è avvenuta attraverso il Fondo Immobiliare Donatello, Comparto David, riservato esclusivamente a investitori istituzionali. Per il Fondo, che può investire sia in Italia sia all'estero, si tratta della prima operazione, cui ha partecipato l'Enasarco (Cassa di previdenza degli agenti e dei rappresentanti di commercio). «La Galleria, il cui valore è stato stimato intorno ai 200 milioni di euro, è un immobile storico di assoluto prestigio, collocato nel centro storico e commerciale di Roma. Finita di costruire nel 1922, su pro-



IL SALOTTO DI LUSSO DELLA CAPITALE

Nelle foto, l'esterno e l'interno il prestigioso immobile nel centro di Roma che ospita la Galleria Alberto Sordi. In passato Galleria Colonna, nel 2003 il salotto di lusso della Capitale, di fronte a Palazzo Chigi, è stato intitolato al grande attore. L'acquisto della Galleria Colonna ha così aggiunto un altro gioiello architettonico allo scrigno di Sorgente.

getto dell'architetto Dario Carbone, la Galleria è stata oggetto di un importante e qualificato intervento di restauro e riadattamento logistico-funzionale nel 2003 a opera del gruppo Lamarco», sottolinea Mainetti.

Questa operazione conferma l'attenzione del gruppo Sorgente per gli edifici di valore storico, unici e irripetibili. Quanto ai prossimi passi, Sorgente mantiene una forte attenzione per gli Stati Uniti e soprattutto per New York, dove tra il 2004 e il 2008 il gruppo aveva comprato e poi rivenduto anche il pac-

chetto di maggioranza relativa del Chrysler Building. «In America, senz'altro, i nostri interessi restano concentrati su New York, con

SCENARIO «I nostri fondi sono riusciti ad assicurare un buon rendimento a chi ha creduto in noi»

un occhio puntato anche su San Francisco e Chicago, prosegue Mainetti, aggiungendo che per quanto riguarda l'Europa il gruppo sta in-

vece considerando, oltre a Roma, «delle opportunità nel settore alberghiero a Venezia e a Parigi».

Sorgente è inoltre impegnata nella valorizzazione delle proprietà a New York attraverso, per esempio, il progetto di illuminazione del Flatiron Building, per il quale è in corso anche uno studio per la conversione in albergo», sottolinea Mainetti, ricordando come Sorgente abbia inoltre da poco terminato la ristrutturazione dell'immobile acquistato a Soho, in Greene Street: «Abbiamo realizzato dei loft secondo lo stile italiano che sono

già stati prenotati per la vendita».

Un gusto per la qualità e un amore per l'esclusività che ha permesso ai fondi di Sorgente di superare la frenata del mercato immobiliare internazionale: «Nonostante la crisi del mercato immobiliare, i nostri fondi sono riusciti ad assicurare un buon rendimento ai sottoscrittori, anche grazie agli investimenti realizzati in immobili di pregio che mantengono meglio nel tempo il proprio valore anche nei momenti di flessione del mercato. Ritengo, comunque, che la ripresa inizierà nel 2010».

Professionalità

Dieci anni di esperienza e una struttura super collaudata

Dal 1999 Sorgente si è specializzata nei fondi di investimento immobiliare: ne ha istituiti, gestiti o promossi oltre 10 con durata variabile tra 8 e 30 anni di vita. A fine 2008 i fondi in gestione della Sgr avevano un'equity autorizzata per 1.705 milioni a fronte di un patrimonio immobiliare gestito di 911 milioni e di una capacità massima di investimento di 6,3 miliardi, considerando sia la leva finanziaria sia le iniziative in corso. Grande attenzione è stata posta a New York, dove Sorgente possiede la maggioranza del Flatiron, mentre in Europa l'attività si è focalizzata in Italia, Francia e Svizzera, attraverso l'acquisto di immobili di pregio a uso direzionale, commerciale e alberghiero. Il gruppo Sorgente ha inoltre realizzato una struttura capace di sviluppare le attività d'investimento dei fondi in Italia e all'estero, con la creazione di realtà a supporto della holding: Sorgente International plc che opera come fund raising, Aramaico Gestioni spa che assiste Sorgente per il property e il facility management, Star Source Financial Service Inc. e Michelangelo Real Estate Corporation per gli investimenti negli Usa, a cui s'aggiungono società veicolo finalizzate a facilitare le operazioni di acquisizione e dismissione. Di recente promozione, infine, un Fondo d'Arte.

NuPag

IL PUNTO

Rialzo medio dell'8,20% nel primo semestre I sottoscrittori puntano su rendimenti a 2 cifre

Ennio Montagnani

■ I fondi immobiliari chiusi tagliano il traguardo del primo semestre 2009 con una buona performance. I prodotti del risparmio gestito che investono in immobili e che sono quotati in Piazza Affari hanno concluso i primi sei mesi con un rialzo medio dell'8,20%. Un risultato che non consente di azzerare le perdite accumulate nel 2008 (pari a -22,7%), ma che fa ben sperare. In particolare i sottoscrittori di quei fondi capaci di offrire un rendimento semestrale a due cifre.

E questo il caso di Atlantic 2 Berenice (+30,74% da inizio anno), di Bnl portfolio immobiliare (27,38%), di Polis (22,49%), di Vega-gest Europa Immobiliare 1 (19,98%), di Caam Re Italia (18,53%), di Aedes Investitico (17,89%), di Atlantic 1 (17,86%) e di Db Valore immobiliare globale (16,58%).

In virtù dei buoni risultati del primo semestre, i fondi immobiliari chiusi possono vantare anche un buon rendimento dall'inizio del loro collocamento sul mercato: in base al Nav (ovvero al valore di bilancio della quota) la performance media annua si at-

testa al 7,26%. Ma dove investono e quali scelte di portafoglio fanno i gestori? In attesa di conoscere i dati relativi a fine giugno 2009, che Assogestioni sarà in grado di fornire a settembre, è possibile ricavare una fotografia del sistema a fine 2008.

Al 31 dicembre dello scorso anno, i 135 fondi immobiliari operativi censiti da Assogestioni/Ipd avevano un patrimonio pari a 20.168,3 milioni di euro, con un incremento del 6,1% a un anno e del 70% a tre anni. I flussi di raccolta si attestano a 501,3 milioni di euro, una raccolta positiva, sebbene sensibilmente inferiore a

quella dei semestri precedenti. Al termine del secondo semestre del 2008, l'83% dei fondi hanno fatto ricorso alla leva, ossia effettuato operazioni di finanziamento per incrementare le attività investite. Sono 115 i fondi che hanno almeno un investimento in immobili (diretto o indiretto, tramite partecipazioni in società immobiliari). Essi si possono distinguere in diverse categorie in relazione all'esposizione nei diversi settori: a) Uffici: 36 fondi (9.683,8 milioni di euro di patrimonio); b) Misti: 33 fondi (4.683,2 milioni di euro); c) Commerciale: 14 fondi (1.822,1 milioni di euro); d) Residenziale: 10 fondi (1.166,6 milioni di euro); e) Turistico/Ricreativo: 5 fondi (458,4 milioni di euro); f) Industriale: 6 fondi (807,9 milioni di euro); g) Altro: 10 fondi (1.169,2 milioni di euro); h) Logistica: 1 fondo (24,7 milioni di euro). Il peso della categoria «Uffici», aumentato fino a giugno 2005, si è ulteriormente contratto negli ultimi 12 mesi, mentre si conferma in crescita il peso della cate-

ASSOGESTIONI Ai 31 dicembre scorso i 135 fondi immobiliari censiti avevano un patrimonio di oltre 20,1 milioni di euro

goria «Commerciale».

La ripartizione degli investimenti per destinazione d'uso è in linea con gli anni precedenti e vede ancora prevalere immobili adibiti a Uffici (51,6% del totale) e immobili del settore Commerciale (17,0%). Seguono la destinazione d'uso altre tipologie (10,8%), Residenziale (7,4%), Industriale (4,9%), Turistico/Ricreativo (4,6%), Logistica (2,8%) e Rsa-Residenze assistenziali per anziani (0,9%). Per quanto riguarda, infine, gli investimenti per area geografica, la prevalenza è al Nord Ovest (46,2%, in crescita di oltre due punti percentuali rispetto a giugno 2008) seguito dal Centro (31,3%, pressoché stabile) e da Sud e Isole (9,5%, in riduzione dell'1,2%). Sostanzialmente stabili le percentuali investite nel Nord Est 10,8%, mentre è in contrazione l'investimento all'estero che si colloca al 2,2%.



Il Flatiron Building (Ferro da stiro), di New York, è stato acquistato, nel luglio 2006, dal gruppo italiano Michelangelo

SORGENTE GROUP S.p.A.
Investimenti immobiliari. Collezioni d'Arte.

Interessi senza tempo

FOTO: VITTORIO STORARO E RINO MALGRANDE.
RITRATTO DI MARCELLO IN MARMO (I sec. a.C.),
Collezione Fondazione Sorgente Group.
FLATIRON BUILDING, CREAZIONE IN ARGENTO
DI BULGARI PER SORGENTE

SORGENTE GROUP S.P.A.
Lungotevere Raffaello Sanzio, 15 - 00153 Roma
TEL. +39.06.5833.2919 - FAX +39.06.5833.3241
segreteria@sorgentesgr.it
www.sorgentegroup.com

PRIMA DELL'ADESIONE AI FONDI IMMOBILIARI DI SORGENTE SGR LEGGERE I PROSPETTI INFORMATIVI.