MATTONE DI PREGIO

Sorgente batte la crisi, via a Michelangelo Due

In terreno positivo i rendiconti della Sgr. Per Michelangelo ultimo bilancio a febbraio: redditività dell'8,5% su base annua Ora l'intero suo portafoglio è stato convogliato nel nuovo fondo immobiliare con ottime prospettive di valorizzazione

Luisa Parer

Chiudono in terreno positivo i rendiconti della galleria di fondi immobiliari gestiti da Sorgente Sgr. Lo storico fondo Michelangelo rilascia, con dicembre 2009, l'ultimo bilancio prima della liquidazione finale, conclusa a febbraio scorso. La redditività della sua intera vita si attesta su un 8,5%, realizzato su base annua; questo eccellente risultato batte di due punti percentuali la soglia di reddito minimo obiettivo stabilita al 6,5% dal regolamento di gestione, portando in casa Sorgente la commissione di overperformance. Il patrimonio immobiliare del fondo Michelangelo, che comprende la prestigiosa proprietà del Flatiron e della «regina» di Greene Street a Soho di New York, non è stato disperso sul mercato. La prevalenza degli investitori del fondo Michelangelo ha sottoscritto il fondo Michelangelo Due, all'interno del quale l'intero portafoglio è stato convogliato. Questa scelta è stata fatta tenendo conto delle ottime prospettive di ulteriore valorizzazione dei cespiti che si integrano in un asset allocation diversificata su base geografica (85 % in Italia, in gran parte al Centro Nord, 12% negli Stati Uniti d'America, e la parte residua su immobili iconici in Francia e Svizzera) e su base settoriale (39% commerciale, 36% uffici, 13% sviluppo e un 12% alberghiero).

Con questa composizione il portafoglio combina idealmente caratteristiche di stabilità dei flussi economici da locazioni con importanti margini di plusvalore dalle attività a sviluppo.

L'interesse a mantenere l'investimento su questo compendio per gli investitori ha trovato fondamento nella duplice considerazione di disporre di un assortimento difficilmente replicabile del portafoglio, e di identificare il tratto comune di tutte le componenti immobiliari nello stesso ricomprese dato dal pregio e dalla qualità unica e «trofeo» delle singole proprietà. L'apporto di valore da parte della gestione di quanto confluito nel fondo Michelangelo Due si esprime anche nella competitiva struttura finanziaria dell'organismo collettivo, con un ottimo profilo di costo e di scadenze del debito, ammontante a circa 220 milioni di euro, in grado di sviluppare un consistente effetto leverage sui rendimenti prospettici. Il fondo Michelangelo Due proietta la gestione da parte di Sorgente su questo portafoglio per ulteriori dieci anni, innalzandone gli obiettivi di reddito. In quest'ambito si richiamano tra le più significative azioni di valorizzazione: la possibilità di portare a compimento la complessa trasformazione del Flatiron Building in struttura ricettiva top standing, il completamento dell'operazione di condo conversion sulla «regina» di Greene Street, l'esaurimento dell'iter urbanistico e la cantierizzazione di oltre 150mila metri cubi a destinazione prevalentemente residenziale su Roma, la valorizzazione del castello di Roviano in corso di riqualificazione. In uscita dagli anni peggiori nella storia del sistema finanziario, la scuderia dei fondi gestiti da Sorgente ha fatto registrare ottimi risultati con una performance media sui 12 fondi immobiliari under management di +6,6%.

La raccolta netta per il 2009 è stata positiva per oltre 210 milioni di euro, con una crescita del totale delle attività in gestione fino a 1,67 miliardi di euro. Hanno contribuito ad alimentare questa cifra l'avvio di tre comparti del Fondo Donatello: quello denominato David, specializzato in investimenti commerciali, che ha acquisito la monumentale Galleria Alberto Sordi (già Galleria Colonna) di Roma, e i veicoli Puglia Uno e Puglia Due, geograficamente focalizzati sul «tallone italico».

RACCOLTA Lo scorso anno la scuderia della Sgr è stata positiva per oltre 210 milioni

PROGETTI Possibilità di ultimare a New York la trasformazione del Flatiron Building

Nella foto, il prof. Valter Mainetti, ad del gruppo Sorgente Sgr

Iniziative

La Fondazione per la cultura A Roma un'esposizione unica

La Fondazione Sorgente Group, Istituzione per l'Arte e la Cultura, inserita nel Rapporto Annuale Fondazioni 2009 (*Giornale dell'Arte* n.292-novembre 2009), è ormai attiva da tre anni svolgendo attività di ricerca, valorizzazione e promozione della propria collezione d'arte. La Fondazione si sostiene grazie al generoso contributo del gruppo Sorgente, che da sempre ha una peculiare considerazione per il mondo della cultura e delle arti. I nomi di grandi figure di artisti, attribuiti ai propri fondi di investimento (Michelangelo, Caravaggio, Donatello), hanno rappresentato la più immediata manifestazione esterna di questa fondamentale vocazione e in particolare l'Historic and Trophy Buildings Fund si pone come obiettivo l'acquisto di immobili di elevatissimo pregio per l'interesse storico e le credenziali architettoniche, nonché per la centralità che rivestono nelle città.

Il gruppo Sorgente ha sempre impostato le proprie scelte puntando sull'attenta ricerca e selezione degli immobili, nella certezza dell'importanza di un investimento in un oggetto unico e irripetibile. Così se l'architettura trova risalto nelle acquisizioni di immobili prestigiosi del gruppo, la pittura dal Primo rinascimento al Settecento (XV-XVIII secolo) e la scultura antica greca e romana, specialmente statuaria, assumono un ruolo da protagoniste nella collezione d'arte della Fondazione, il cui unico «investimento» nella cultura consiste nel poter contribuire alla diffusione della conoscenza del patrimonio artistico italiano, in collaborazione con enti e istituzioni private o pubbliche, quali Soprintendenze, Università e Poli museali. La collezione d'arte è facilmente consultabile sul sito web dedicato, dove è possibile ammirare le immagini delle opere archeologiche tra cui lo splendido ritratto in marmo pario di Marco Claudio Marcello (decreto di notifica D.M. 20/10/2008) del I a.C., presentato per la prima volta al pubblico presso la sede del Museo Nazionale Romano di Palazzo Massimo (19 dicembre 2008-7 giugno 2009) suscitando l'interesse e l'ammirazione di molti studiosi. Nell'occasione è stato edito il volume bilingue «Marcello» di Valerio Massimo Manfredi, per approfondimento scientifico.

Sono visionabili anche i dipinti tra cui capolavori della scuola bolognese ed emiliana del Seicento, di maestri quali Guido Reni e il Guercino, infine dipinti appartenenti al grande filone del Vedutismo romano del XVIII secolo.

La Fondazione è ora impegnata nell'organizzazione dell'esposizione presso la sede del Museo Nazionale Romano in Palazzo Altemps di due opere archeologiche recentemente acquistate di straordinario interesse scientifico, a cui seguirà la pubblicazione del volume: Il sorriso di Dioniso a cura del professor Eugenio La Rocca: una scultura romana (metà II d.C.) raffigurante un giovane Dioniso stante dolcemente pensante (alt. 150 cm) e una maschera di Papposileno in bronzo (alt. 38,7), unica nel suo genere e di straordinaria qualità (fine II a.C. - inizio I a.C.). La Fondazione Sorgente Group si propone, quindi, di agire attivamente e concretamente con progetti che vedano coinvolti il pubblico e il privato nell'obiettivo comune di contribuire alla promozione dell'arte e della cultura del nostro Paese.

LuPar

Splendido ritratto in marmo pario di Marco Claudio Marcello

IL 2009 VISTO DA ASSOGESTIONI

Sale il valore delle attività Nuovi prodotti monitorati

Ennio Montagnani

A dispetto di un 2009 condizionato dai noti problemi di natura finanziaria, l'industria dei fondi immobiliari italiani ha proseguito la sua crescita sia in termini di patrimonio che in base al volume delle attività. In particolare il patrimonio è aumentato del 9,4% mentre le attività si sono incrementate del 10,7% su base annua. È quanto risulta dall'analisi semestrale condotta da Assogestioni, l'Associazione di categoria delle società di gestione del risparmio (Sgr) nella quale si osserva che il numero di fondi analizzati è aumentato di 11 unità (di cui 12 esordi e uno liquidato). Rispetto a dicembre 2008, la crescita è meno sensibile, ma segna comunque un apprezzamento positivo. Al termine del secondo semestre del 2009 l'81% dei fondi hanno fatto ricorso alla leva, ossia hanno effettuato operazioni di finanziamento per incrementare le attività investite. Il grado di utilizzo della leva (ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto potenzialmente indebitarsi) è in leggera diminuzione nell'ultimo semestre e passa dal 72,5% di giugno 2009 al 69,0% a fine anno.

Aumenta anche il valore delle attività che, al 31 dicembre 2009, sono pari a 38.316,9 milioni, con un incremento in sei mesi del 8,4% (+10,7% a un anno e +51,5% a tre anni). Negli ultimi sei mesi del 2009 il numero di fondi immobiliari monitorato è salito a 154. Tutti i nuovi prodotti monitorati sono fondi destinati a investitori qualificati (cioè che riservano la partecipazione a specifiche categorie di investitori, quali banche, sim, fondi di pensione, sicav, società finanziarie e assicurative e altri particolari soggetti esperti secondo un elenco fornito dalla Consob): 11 sono stati costituiti mediante apporto (costituiti cioè tramite conferimento di beni rappresentati da immobili o partecipazioni in società immobiliari, da parte del soggetto apportante, per la totalità o parte del patrimonio complessivo del fondo stesso), mentre uno solo è un fondo immobiliare ordinario (realizzato tramite sottoscrizione di quote da parte dei risparmiatori).

Al 31 dicembre 2009 i 154 fondi immobiliari operativi censiti da Assogestioni/Ipd avevano un patrimonio pari a 22.054,7 milioni, con un incremento rispetto a giugno 2009 del 7,9% (+9,4% a un anno e +44,1% a tre anni. Nel secondo semestre 2009 i flussi di raccolta si attestano a 691 milioni, una raccolta positiva e in crescita rispetto a quella registrata nel semestre precedente.

Ma quali altre caratteristiche avevano i nuovi fondi? In base ai dati raccolti da Assogestioni la durata media è di 16 anni e prevedevano la distribuzione periodica dei proventi.