

COME FAR RENDERE BENE IL MATTONE DALL'AFFITTO DELLE "ICONE" AGLI NPL

Sorgente Group, tra i leader non solo italiani nella gestione dei fondi immobiliari con 5 miliardi di patrimonio, diversifica nel settore dei "Non Performing Loans" e prenota una nuova fase di sviluppo

di Angelo Curiosi

Cinquanta milioni di euro da investire nei "Non performing loans" (Npl): una novità assoluta nell'attività di **Sorgente Group**, tra i principali gruppi attivi nella gestione immobiliare, non solo in Italia, con un patrimonio tra posseduto e gestito di circa 5 miliardi di euro di valore. Per rilevare un portafoglio di Npl originati da utilities (società di energia distribuita) e società di credito al consumo, **Sorgente** ha lanciato il fondo Pinturicchio, che ha già rilevato crediti in sofferenza per oltre 16 milioni di euro di valore nominale (il che significa che potranno essere ampiamente valorizzati in incremento) sui quali sono in corso le azioni di recupero, in alcuni casi già concretizzate. Verranno acquisiti rilevanti portafogli di NPLs, per valori nominali stimati in circa 50 milioni di euro. "Il successo dell'iniziativa sui Non Performing Loans è dimostrato dalla riapertura a breve delle sottoscrizioni delle quote", spiega Mainetti. "È in fase avanzata la raccolta di commitment di Banche e Istituti Finanziari interessati a partecipare sia con versamenti di equity che con apporti in natura di crediti ipotecari e chirografari. Inoltre è già stato istituito l'innovativo Fondo di Crediti in bonis (PLs), o Fondo Visconti, la cui commercializzazione è in corso di autorizzazione": già, perché liquidare rapidamente un credito in bonis può comunque essere un'attività finanziaria molto interessante, e **Sorgente** ha tutta l'expertise per farla. Perché? "Perché la nostra storia", spiega Mainetti, "è legata al concetto di iconico, dunque di bellezza e unicità. Questi concetti si possono declinare in tante forme. Per questo, pur diversificando il nostro business, il filo conduttore è nella qualità dei progetti e della nostra ricerca. Un fronte per noi importante è quello della sostenibilità sia intesa come compatibilità ambientale sia intesa come profilo etico del business".

La grande esperienza nel settore immobiliare del Gruppo **Sorgente** è insomma, per il gruppo, un punto di partenza per una nuova fase

di sviluppo. Che infatti si colloca già tra i primi dieci operatori del settore ma ha appena rafforzato la governance con una serie di innesti di alto livello, come fa chi vuole rilanciare la sfida imprenditoriale a tutto campo.

Gualtiero Tamburini, già presidente di Idea Fimit e Federimmobiliare, ha assunto la presidenza di Quorum, la sgr specializzata in progetti di sviluppo da zero (i cosiddetti "brown field") ad alto tasso di crescita e in operazioni sul residenziale, affiancato da Claudio Cerserà, AD di Quorum. Giancarlo Cremonesi è il neopresidente di **Sorgente Rem**, l'azienda di servizi che gestisce gli immobili del gruppo ma anche patrimoni di clienti terzi: una figura già nota nel mondo del business romano, visto che Cremonesi è stato al lungo al vertice di Acea, della Camera di Commercio di Roma e Presidente di ACER. Infine, è entrato nel consiglio d'amministrazione di Nova Re (la quota del gruppo) Gaetano Caputi, già direttore generale della Consob, mentre Carlo Alberto Bragazzi, proveniente da BNP Paribas e Inter-capital Brothers, con un profilo internazionale, si unirà al team lussemburghese di Main Source, società lussemburghese con focus sugli investimenti europei, attraverso il fondo HTBF che investe nei diversi mercati nella loro valuta di riferimento. Nella Sgr, la società di gestione del risparmio italiana del Gruppo, Noemi Marziali affiancherà come Vicedirettore Generale il DG, Giovanni Cerrone.

C'è spazio per la finanza etica nel settore immobiliare? **Valter Mainetti**, l'imprenditore a capo di **Sorgente Group**, è convinto di sì. C'è spazio per iniziative che siano economicamente sostenibili e sul lungo termine anche redditizie ma che contemporaneamente, e come premessa ineludibile, intervengano ad alleviare o risolvere problemi acuti di assistenza altrimenti destinati a restare senza risposta. Per questo **Sorgente** sta sviluppando per primo alcuni progetti di social responsibility che oltre a riqualificare il patrimonio immobiliare storico italiano, realizzano sul piano sociale un'innovativa partnership pubblico-privato. Fra tutti,

il Fondo Sant'Alessio con oltre 200 milioni di immobili dell'Istituto per i disabili visivi Ipab, Centro Regionale Sant'Alessio Margherita di Savoia, che mira a ristrutturare e valorizzare alcuni palazzi storici di Roma e beni ricevuti in donazione dall'Istituto per i Ciechi, a partire dalla fine dell'Ottocento, come la tenuta di Presciano a Siena.

Ma c'è di più. Il gruppo ha appena varato il piano per la realizzazione di una struttura di assistenza residenziale (con erogazione di trattamenti intensivi ed estensivi), alle porte di Roma, nel Comune di Roviano, in un'area immersa nel verde di proprietà di un suo fondo immobiliare, Donatello Comparto Michelangelo Due, nel parco naturale regionale dei Monti Simbruini e Lucretili, la più grande area protetta del Lazio, tra le province di Roma e Frosinone. La struttura sarà in grado di accogliere complessivamente circa 70 pazienti non autosufficienti e con funzioni vitali compromesse ed impiegherà circa 80 risorse di personale. L'incarico di coordinare il progetto dal punto di vista scientifico sarà affidato al Prof. Giulio Maira, neurochirurgo di fama internazionale. Per il gruppo **Sorgente** si tratta di un'operazione a sfondo fortemente etico, dettata dalla motivazione di colmare la carenza di strutture, molto marcata soprattutto nel Lazio, deputate all'accoglienza di persone in stato vegetativo. Il centro sorgerà in un antico convento e accoglierà appunto persone non autosufficienti o gravemente compromesse, con malattie neurodegenerative progressive o in coma prolungato fino allo stato vegetativo, e quindi con necessità di ricevere cure mediche e specialistiche quotidiane, trattamenti di recupero funziona-



le, somministrazioni di terapie e tutta l'assistenza necessaria a vigilare sulle condizioni di minima coscienza del paziente. Il complesso accoglierà anche una struttura di assistenza residenziale per trattamenti estensivi destinata a pazienti che non possono gestire le cure a domicilio o che provengono da un ciclo di riabilitazione intensiva. Il Comune di Roviano ha firmato la convenzione su progetto degli architetti Gianfranco Brocchetti e Fabrizio Delle Fratte di Pro-Arch bcd Srl; a breve sarà avviata la pratica con la Regione Lazio con la consulenza di Pa-

olo Casini della Hubet Consulting. L'area comprende terreni per 9,5 ettari con un uliveto produttivo, bosco e pascolo. Ospita un edificio principale e altri due di pertinenza per 5.750 mq, 4 serbatoi per la raccolta delle acque, una piscina con due piccoli edifici di servizio e infine quattro fabbricati minori. L'edificio principale a 5 piani ha i tratti tipici dell'architettura religiosa del tempo, una pianta rettangolare con due corpi avanzati sulla facciata che guarda la valle dell'Aniene. Tutta la proprietà è sottoposta al vincolo di tutela dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici del Comune di Roma.

«IL FILO CONDUTTORE È LA QUALITÀ DEI PROGETTI E DELLA NOSTRA RICERCA. UN FRONTE IMPORTANTE È QUELLO DELLA SOSTENIBILITÀ»

SE LA FINANZA SPOSA L'ETICA E AIUTA I MENO FORTUNATI

IL GRUPPO REALIZZERÀ UNA STRUTTURA A ROVIANO, ALLE PORTE DI ROMA, CHE ACCOGLIERÀ SETTANTA PAZIENTI NON AUTOSUFFICIENTI

Il palazzo della Galleria Colonna (rinominata Alberto Sordi) a Roma. Nella pagina fianco, il palazzo di Roviano e Veronica Mainetti, Presidente di Sorgente Group of America



IN PRINCIPIO FU IL CHRYSLER BUILDING DI NEW YORK

Sorgente Group pone le sue origini in Italia nel 1910 e negli Usa nel 1919, attraverso l'attività di due famiglie nel settore siderurgico. In Italia, tra il 1910 e il 1943, l'attività si concentra sulla lavorazione del ferro, con appalti di grandi impianti tecnologici per conto di committenti pubblici e privati tra i quali il sincrotrone di Frascati, l'Alfa Romeo di Arese, le Acciaierie di Terni e di Taranto. Negli anni Settanta vengono sviluppate varie iniziative immobiliari e di edilizia sociale, in Italia e all'estero. Alla fine degli anni Novanta il gruppo viene ristrutturato e l'attività si indirizza principalmente verso il settore della finanza immobiliare, per effettuare investimenti e costituire fondi immobiliari. Nasce così Sorgente Sgr; dal 2001 il gruppo ha lanciato 38 fondi.

Negli Usa, invece, l'attività ha inizio nel 1919, periodo in cui comincia a lavorare nel mercato newyorchese delle strutture portanti in acciaio e partecipando alla costruzione di diversi edifici, tra i quali, nel 1923, l'ampliamento del palazzo della New York Stock Exchange su progetto di Trowbridge e Livingstone e nel 1926 la struttura del Chrysler Building di Van Alen. L'attività è poi proseguita su queste direttrici e oggi, sotto la guida di Veronica Mainetti, sono anche state portate a termine

la riqualificazione di due edifici in Green Street a Soho e poi '60 White', un complesso immobiliare storico nel quartiere di Tribeca, trasformato in appartamenti loft di prestigio.

Del portafoglio del Gruppo fanno oggi parte, tra gli altri, veri gioielli come il Flatiron Building (meglio noto come il "ferro da stiro") e la Galleria Alberto Sordi (dal 2009). In passato aveva acquisito il Chrysler Building a New York (la partecipazione di maggioranza è stata rilevata nel 2005 per 400 milioni di dollari e venduta a 800 nel 2008), la Queensberry House di Londra (2012-2015), e uno dei palazzi-chiave di Piazza Cordusio a Milano (2010-2016). Non mancano piccole perle dell'architettura italiana come la Rinascente di Piazza Fiume a Roma (1957), l'unica opera realizzata da Franco Albini nella Capitale e considerata oggi un modello di coesistenza tra un edificio contemporaneo e immobili tardo ottocenteschi. Il palazzo delle Poste a Carrara è un inno al marmo locale, mai in un altro edificio del genere è stato utilizzato tanto prezioso materiale, per di più finemente lavorato dalle maestranze locali. Lo stile delle grandi ville di Vienna si rispecchia infine nella Rinascente di Monza, acquisita nel 2006 sempre nell'ambito dei fondi. Oltre confine ecco i due

castelli francesi, alberghi del circuito Relais & Chateaux, "Mirambeau" e "Codignat" rispettivamente nella regione di Bordeaux e dell'Alvernia, poli d'attrazione di un raffinato turismo continentale. La strategia del gruppo è rivolta soprattutto agli investitori istituzionali come fondi pensione, istituti di credito e casse di risparmio, cui offre da sempre rendimenti superiori ai benchmark di mercato. In particolare il fondo Megas, che fra gli immobili possiede la Galleria Alberto Sordi, mette a segno un rendimento su base annua (a partire dall'avvio del fondo) misurato in termini di IRR di +3.9% (rispetto a una media del settore di -0.1% negli ultimi 5 anni). Negli anni passati, il primo Fondo istituito, Michelangelo, aveva portato a casa (alla liquidazione) lo storico rendimento dell'8,44% e il fondo Baglioni - dedicato agli alberghi dell'omonimo gruppo - il 7,68%. Sul fronte della Borsa è in fase di rilancio la società quotata sulla Borsa di Milano, Nova Re SIQ, recentemente acquisita, che punterà a posizionarsi come player nel settore delle SIQ italiane attraverso un piano industriale che prevede aumenti di capitale in 3 anni per un ammontare complessivo fino a 400 milioni. Il portafoglio sarà composto di immobili a reddito situati nelle principali città del Paese.



