

BREI®

BOOK REALTY ITALY

I protagonisti e i progetti del Real Estate in Italia 2013
Real Estate protagonists and projects in Italy 2013
Главные герои и Проекты Real Estate в Италии в 2013 году

111
EIGE
EXPO ITALIA REAL ESTATE

GRUPPO24ORE

ASSOCIIMMOBILIARE
Associazione dell'Industria Immobiliare



Investire in trophy buildings nel mondo è una scelta vincente *Investing in trophy buildings in the world is a winning choice*

Инвестировать в trophy buildings во всем мире - это правильный выбор

Dal Flatiron di New York all'immobile in via del Tritone a Roma al palazzo delle Poste di Carrara: il portafoglio del gruppo è famoso nel mondo. Accanto a questi immobili trophy, energie rinnovabili e il debutto in Brasile

From the Flatiron in New York to the building in Via del Tritone in Rome, all the way to the Palazzo delle Poste (Post Office building) in Carrara: the Group's portfolio is famous all over the world. In addition to this trophy assets, in the spotlight are renewable energy sources and the Group's debut in Brazil

От Flatiron Нью-Йорка до недвижимости на Виа дель Тритоне в Риме и Палаццо делле Poste в Каррара: портфель недвижимости группы знаменит во всем мире. В дополнение к этому trophy assets, еще и возобновляемые источники энергии и дебют в Бразилии

Evelina Marchesini®

Edifici di pregio architettonico e artistico, solitamente veri e propri *icon building* nel mondo. Valter Mainetti, amministratore delegato di Sorgente Group, ha ormai una collezione di questa tipologia di investimenti, a partire dal Flatiron a New York e dall'immobile in via del Tritone a Roma.

Che anno si sta rivelando il 2013 per Sorgente Group?

Non nascondiamo che l'incertezza poli-

Prestigious architectural and artistic buildings, usually true Icon Buildings in the world. Valter Mainetti, CEO of Sorgente Group, can by now boast a true collection of this kind of investments, starting from the Flatiron in New York all the way to the Group's building in Via del Tritone a Roma.

How is 2013 going for Sorgente Group?

We cannot hide that the Italian uncertain political situation, together with the current challenging economic scenario, are somehow

Здания большой архитектурной и художественной ценности, настоящие *Icon building* в мире. Вальтер Майнетти, Генеральный директор Sorgente Group, уже обладает настоящей коллекцией этого вида инвестиций, начиная от Flatiron в Нью-Йорке и заканчивая зданием на Виа дель Тритоне в Риме.

Каким становится 2013 год для Sorgente Group?

Нельзя скрыть тот факт, что

tica italiana, insieme a una congiuntura difficile, rallenta le linee di condotta degli investitori. Per Sorgente Group, tuttavia, si conferma vincente sia la scelta di investire, attraverso i propri fondi, negli immobili di prestigio che difendono il loro valore nel tempo, che quella di diversificare sul piano internazionale, un trend oggi sempre più apprezzato dagli investitori istituzionali italiani. Sebbene la raccolta abbia subito rallentamenti proprio a causa dell'incertezza generale, la chiusura dei rendiconti 2012 conferma la bontà delle nostre scelte.

Il rallentamento economico, che prima era mondiale, si sta ora rivelando in realtà più europeo e italiano. Alla luce del vostro portafoglio geograficamente diversificato, quali saranno le strategie di business per il prossimo anno?



Valter Mainetti

discouraging investors. However, Sorgente Group's decision to invest – through its own funds – in prestigious property whose value is maintained over time and to diversify its investments at an international level has proven to be successful. The latter trend, in particular, is increasingly appreciated by Italian institutional investors and, although the overall amount of investments has decreased due to the generally uncertain situation, the 2012 final reports confirmed that our decisions were correct.

The economic crisis, which initially affected the entire globe, is now proving to be involving particularly Europe and Italy. Considering your geographically diversified portfolio, what are your business strategies for the next year going to be?

We are focusing on two main growth strategies: increasing our presence on emerging markets, for instance in Brazil, and continuing investing in Europe. The key-goal is to give new momentum to "entrepreneurial spirit". We are assessing new tools capable of injecting liquidity into development projects that are currently lingering due to the crisis.

Italy vs. United States: who wins in your investment competition? On which sectors and areas are you focusing in particular?

These are two different, but both vital markets: in Italy, through the Guercino reserved fund, we are going to invest in the trophy buildings on the two large Rome and Milan markets. Our activities in the United States are managed by my daughter, Veronica Mainetti, and mainly regard restoration and reclamation projects (such as the one in the building on Greene Street in SoHo) and the purchasing of shares in the most prestigious properties in New York, San Francisco, Los Angeles and Chicago.

In 2012 you made your debut in the sector of renewable energy sources.

politическая неопределенность Италии, наряду со сложной экономической обстановкой замедляют намерения инвесторов. Тем не менее, для Sorgente Group подтверждаются удачными решения инвестировать собственные фонды в престижную недвижимость, которая отстаивает свою ценность в течении времени и диверсифицировать на международном уровне, тенденция, которая сейчас все больше оценивается итальянскими институциональными инвесторами. Несмотря на то, что вложения замедлились из-за глобальной неопределенности, подведение итогов за 2012 год подтверждает правильность нашего выбора.

Экономический спад, который ранее был всемирным, становится, на самом деле, более европейским и итальянским. В свете вашего географически диверсифицированного портфеля недвижимости, какие бизнес-стратегии предусмотрены на предстоящий год?

Мы следуем по двум векторам роста: увеличение присутствия на развивающихся рынках, как пример можно привести Бразилию, и продолжаем инвестиции в Европе. Основной темой является приведение в движение важного элемента - предприятие. Мы оцениваем новые способы работы, которые могут влить ликвидность в девелоперские проекты, остановившиеся из-за кризиса.

Италия против Соединенных Штатов: кто выиграет в этой гонке инвестиций? На какие секторы и области вы делаете ставку?

Речь идет о совершенно различных и незаменимых рынках :в Италии с помощью защищенного фонда

Seguiamo due vettori di crescita: aumentare la presenza nei mercati emergenti, per esempio in Brasile, e continuare gli investimenti in Europa. Il tema fondamentale è rimettere in moto l'elemento impresa. Stiamo valutando nuovi strumenti che possano iniettare liquidità nei progetti di sviluppo fermi a causa della crisi.

Italia contro Stati Uniti: chi vince nella vostra gara degli investimenti? Su quali settori e aree puntate?

Si tratta di due mercati diversi e irrinunciabili: in Italia attraverso il fondo riservato Guercino investiremo nei *trophy buildings* dei due grandi mercati di Roma e Milano. Le attività in America, portate avanti da mia figlia, Veronica Mainetti, si concentrano su progetti di ristrutturazione e riqualificazione (come il palazzo di Greene Street a SoHo) e sull'acquisto di partecipazioni negli immobili più rappresentativi di New York, San Francisco, Los Angeles e Chicago.

Il 2012 vi ha visti debuttare nel settore delle energie rinnovabili. Che piani avete in proposito?

Abbiamo già realizzato investimenti in parchi destinati alla produzione di energia fotovoltaica per circa 30 milioni di euro che siamo nelle condizioni di raddoppiare già nei prossimi mesi. Al fine di concludere le acquisizioni stiamo dunque procedendo con l'attività di *scouting* e *due diligence* di opportunità che siano all'altezza delle attese di rendimento del nostro fondo. Il mercato del nord Europa mostra ancora molto interesse per questo genere di investimenti e nel nostro Paese contiamo, pertanto, di raccogliere nel breve ulteriori risorse da impiegare nel settore. Oltre al fotovoltaico stiamo studiando anche altre forme di energia rinnovabile.

What are your plans in this field?

We have already invested approximately €30 million in parks for the production of photovoltaic energy, and we will be able to double this sum over the next few months. In order to conclude the necessary takeovers we are carrying out scouting and due diligence activities on opportunities capable of matching our fund's expected yield. The north European market is still showing great interest for this type of investments in Italy, so we are soon expecting to raise additional funds to invest in this sector. Besides photovoltaic applications, we are also currently analyzing other types of renewable energy sources.

You recently purchased a prestigious artistic building in Italy, but on a "secondary" market: what is the meaning of this transaction from a strategic viewpoint?

The Palazzo delle Poste in Carrara too is a "full member" of our collection of Italian trophy buildings of the Donatello fund, David section, which also includes the Galleria Colonna and the La Rinascente building in Piazza Fiume in Rome and Piazza Cordusio in Milan. This purchase on the part of Sorgente Group's real estate fund proves the historical and architectural value of this asset, which is really unique as it is entirely covered in marble, as well as highlighting the true importance of towns that are smaller than Rome and Milan.

Sorgente Group is supporting, through a donation, the foundation Fondazione Sorgente Group. Could you explain the Group's philosophy in this respect? Why do you think it is important to take part in a cultural project?

Sorgente Group enhances the value of architectural heritage by investing in the trophy buildings, while its support to Fondazione Sorgente Group through a yearly donation aims to promote artistic heritage. The Foundation is a non-profit organization and aims to promote

Queensberry House, Londra





Recentemente vi siete aggiudicati un immobile di pregio artistico in Italia, ma in una piazza secondaria: che significato ha questa operazione in termini di strategia?

Anche il Palazzo delle Poste di Carrara rientra a pieno diritto nella collezione di *trophy buildings* italiani del fondo Donatello comparto David, tra i quali Galleria Colonna e la Rinascente di Piazza Fiume a Roma, Piazza Cordusio a Milano. L'acquisto da parte del fondo immobiliare di Sorgente Group dimostra che la qualità storica architettonica dell'asset, unico nel suo genere perché interamente rivestito in marmo, premia anche località diverse dalle città di grandi dimensioni, come Roma e Milano.

Sorgente Group mediante un'elargizione sostiene Fondazione Sorgente Group. Ci spiega la filosofia del Gruppo in proposito? Perché secondo lei è importante impegnarsi in un progetto culturale?

Sorgente Group crede nell'importanza del patrimonio architettonico attraverso l'investimento in *trophy buildings*, mentre incentiva la valorizzazione dei beni artistici contribuendo al sostentamento della Fondazione Sorgente Group, con un'elargizione annua. La Fondazione, che non ha fini di lucro, ha come scopo la diffusione del patrimonio culturale italiano attraverso pubblicazioni scientifiche, mostre ed eventi culturali curati dalla Vicepresidente, Paola Mainetti. La Fondazione, proprio al fine di valorizzare la propria collezione d'arte, ha realizzato a piano terra della propria sede in via del Tritone a Roma, uno Spazio espositivo permanente.

Ha un desiderio nel cassetto?

Sì, ricomprare una partecipazione nel Chrysler Building di New York.

Italian cultural heritage through scientific publications, exhibitions and cultural events curated by its vice-President, Paola Mainetti. Just in order to enhance its art collection, the Foundation has set up a permanent exhibition area on the ground floor of its headquarters in via del Tritone in Rome.

Do you have a "secret dream"?

Yes, buying back a share of the Chrysler Building in New York.



Guercino мы будем инвестировать в trophy buildings двух весомых рынков Рима и Милана. Деятельность же в Америке, ведущаяся моей дочерью Вероникой Майнетти, сосредоточена на реставрации и переквалификации (примером может стать здание Greene Street в Сохо), а также приобретение долей в наиболее представительной недвижимости Нью-Йорка, Сан-Франциско, Лос-Анджелесе и Чикаго.

2012 год начался с вашего дебюта в секторе возобновляемых источников энергии. Какие у вас планы в этом направлении?

Мы уже инвестировали около 30 миллионов евро в парки для производства энергии с помощью солнечных батарей, и наши условия позволяют удвоить вложения уже в течение ближайших нескольких месяцев. Для того чтобы завершить приобретение, мы продолжаем деятельность по scouting и due diligence возможностей, которые будут на высоте наших ожиданий по рентабельности. Рынок Северной Европы по-прежнему показывает большой интерес к такому роду инвестиций в нашу страну, и соответственно, мы надеемся собрать дополнительные ресурсы для инвестиций в этой области в самый короткий срок. Кроме солнечных батарей мы изучаем и другие формы возобновляемых источников энергии.

В последнее время вы приобрели здание большой художественной ценности для Италии, но на вторичной территории: что означает эта операция с точки зрения стратегии?

Даже Палаццо делле Poste в Каррара входит с полным правом в коллекцию итальянских trophy buildings фонда



Донателло отделения Давид, среди которых находятся Галерея Колонна и Ринашенте на Пьяцца Фиуме в Риме, Пьяцца Кордузио в Милане. Покупка фондом недвижимости Sorgente Group показывает, что исторические и архитектурные качества этой недвижимости уникальны, поскольку она полностью покрыта мрамором, и это премирует даже маленькие города в отличие от мегаполисов, таких как Рим и Милан.

Sorgente Group спонсирует Fondazione Sorgente Group. Можете ли объяснить вашу философию в этом отношении? Почему вы считаете, что необходимо участвовать в культурном проекте?

Sorgente Group демонстрирует свою уверенность в важности архитектурного наследия путем инвестирования в trophy buildings, и поощряет валоризацию художественного достояния, способствуя поддержанию Fondazione Sorgente Group ежегодными спонсорскими взносами. Данная Fondazione -это некоммерческая организация, и ее целью является пропаганда итальянского культурного наследия путем публикаций, выставок и культурных мероприятий. Все эти мероприятия курируется Вице-президентом Паолой Майнетти. Именно для того, чтобы увеличить ценность собственной коллекция произведений искусства, на Виа дель Тритоне в Риме на первом этаже нашего генерального офиса было открыто постоянно действующее выставочное пространство.

У вас есть заветное желание?

Да, купить доли в Chrysler Building в Нью-Йорк.

Il Gruppo Sorgente opera con tre holding, **Sorgente Group** Spa (Roma), Sorgente Group of America (NY), Sorgente Group International Holding (Londra), nel settore degli investimenti e della finanza immobiliare. Le società operative sono 52 (4 società di gestione del risparmio e 48 società immobiliari, finanziarie e di servizi immobiliari), situate in Italia, Francia, Svizzera, Gran Bretagna, Lussemburgo, Usa e Brasile. Al 31 dicembre 2012 il totale delle entrate immobiliari e finanziarie registrate dal Gruppo ammonta a oltre 100 milioni di euro netti (130 milioni di dollari). Nell'ambito del Gruppo, il patrimonio immobiliare posseduto dai fondi e dalle società controllate, sommato a quello gestito, è di oltre 4,3 miliardi di euro (5,75 miliardi di dollari). Tra le operazioni più significative vanno ricordate, nel 2005 l'acquisto, attraverso il Fondo Michelangelo, di una partecipazione di maggioranza relativa nella proprietà del Chrysler Building. La posizione nell'immobile è stata ceduta nel 2008. Tra il 2006 e il 2009 il Fondo Michelangelo ha rilevato la maggioranza del grattacielo Flatiron Building a New York. Nel 2009 il Fondo Donatello, Comparto David, ha acquisito la Galleria Colonna di Roma, ridenominata Galleria Alberto Sordi e nel 2012 Queensberry House di Londra. Sempre nel 2012 il Gruppo ha acquisito il Fine Arts Building di Los Angeles (www.sorgentegroup.com).

*Based in Italy and the US, holding companies **Sorgente Group** and Sorgente Group of America Corporation are the Group's leaders and operate in the real-estate field through 5 asset management companies (2 in Italy, 1 in*

Luxembourg, 1 in the US and 1 in Brazil) and 53 between real estate, real estate services and finance companies, in Italy, France, Switzerland, the UK, Luxembourg, the US and Brazil. At 31 December 2012, the Group's total revenues from real estate and finance activities amounted to € 100 million (USD 130 million). Real estate assets owned by the Group's funds and subsidiaries, plus real estate assets under management total more than € 4 billion (USD 5.25 billion). Among the most significant transactions completed by the Group is, in 2005, the purchase, through the Fondo Michelangelo, of a majority stake in the Chrysler Building. The interest in the building was sold in 2008. Between 2006 and 2009, the Fondo Michelangelo acquired the majority stake in the Flatiron Building skyscraper in New York. In 2009, the Fondo Donatello (David division) purchased the Galleria Colonna in Roma, which was then renamed Galleria Alberto Sordi and, in 2012, Queensberry House in Londra. Again in 2012, the Group acquired the Fine Arts Building in Los Angeles (www.sorgentegroup.com).

Gruppa Sorgente работает через три холдинговые компании, **Sorgente Group** Spa (Рим), Sorgente Group of America (Нью-Йорк), Sorgente Group International Holding (Лондон), в секторе инвестиций и финансирования сделок с недвижимостью. В группу входят 52 компании (4 компании по управлению активами и 48 агентств недвижимости, финансовых компаний и компаний, предоставляющих услуги в сфере недвижимости), расположенные в Италии, Франции, Швейцарии, Великобритании, Люксембурге, США и Бразилии. На 31 декабря 2012 года общий доход

группы от работы с недвижимостью и финансовой деятельности превысил 100 миллионов евро после вычета налогов (130 миллионов долларов). Общая стоимость недвижимости, находящейся в собственности фондов и контролируемых компаний, а также управляемой собственности, превышает 4,3 миллиарда евро (5,75 миллиарда долларов). В числе самых важных операций следует упомянуть приобретение мажоритарной доли участия в собственности Chrysler Building в 2005 году через фонд Fondo Michelangelo. Доля участия в собственности этой недвижимости была продана в 2008 году. С 2006 по 2009 год фонд Fondo Michelangelo приобрел мажоритарную долю в небоскребе Flatiron Building в Нью-Йорке. В 2009 году фонд Fondo Donatello, отделение David, приобрел галерею Galleria Colonna в Риме, которая была переименована в Галерею Альберто Сорди, а в 2012 году - Queensberry House в Лондоне. В том же 2012 году группа приобрела Fine Arts Building в Лос-Анджелесе (www.sorgentegroup.com).



Spazio espositivo Tritone, Roma

Cambiare. Perché è solo attraverso un cambiamento profondo e radicale che si può emergere dalla crisi come buttandosi in un'onda e facendo capolino dall'altra parte. E rischiare: perché chi non rischia non avrà niente. La sfida di oggi è tutta qui: credere nel futuro e avere il coraggio di innovare e di innovarsi. Restare fermi ad aspettare le precedenti condizioni di mercato non ha senso, perché non torneranno. Fare impresa come in passato non è più concepibile, perché la redditività di un tempo non si manifesterà più e, comunque, l'utile non può ormai essere accettato come l'unica motivazione di un imprenditore. L'edizione 2013 di **BREI Book of Real Estate Italy**, è un cambiamento già di per se stessa, perché realizzata in quello che è probabilmente il periodo più buio dell'immobiliare italiano e, quest'anno, BREI non è solo tradotto in inglese, ma anche in russo. Molte delle storie delle realtà imprenditoriali che in questa edizione hanno deciso di raccontarsi e mettersi in gioco girano proprio sul perno del cambiamento. Un nuovo corso del real estate italiano sta prendendo forma e il minimo che si possa fare è comunicarlo ai mercati. Quelli internazionali, non solo il nostro: un compito che BREI, in questo difficile anno, è orgoglioso di assumersi.

*Change. Because it is only via a profound and radical change that one can emerge from the crisis, like throwing oneself into a wave and peering through on the other side. And risk: because they who do not risk will have nothing. The challenge of today is here: believe in the future and have the courage to innovate. Doing nothing and waiting for previous market conditions to return makes no sense because they will not return. Running a business as in the past is no longer conceivable, because the profits of the past will not reappear, and in any case can no longer be accepted as the only motivation of an entrepreneur. The 2013 edition of **BREI Book of Real Estate Italy** is a change in itself, because it has been realized in probably the darkest moment in Italian real estate, and this year BREI has not only been translated into English, but also into Russian. Many of the stories of entrepreneurial organisations that have decided to describe themselves and to put themselves on the line in this edition revolve around the theme of change. A new way is taking shape for Italian real estate, and the least we can do is communicate it to the market. Not only our own, but also international markets: a task that BREI, in this difficult year, is proud to assume.*

Изменить. Потому что только путем глубоких и радикальных изменений можно выйти из кризиса, все равно как броситься в волну и выплыть с другой стороны. И рисковать: потому что тот, кто не рискует, не будет иметь ничего. Сегодняшний вызов весь здесь: верить в будущее и иметь мужество обновлять и обновляться. Оставаться на месте и ждать предьдущих условий рынка не имеет смысла, потому что они не вернутся. Вести дело, как в прошлом, больше недопустимо, потому что рентабельность былых времен больше не проявится и, в любом случае, прибыль не может уже быть признана как единственная мотивация предпринимателя. Издание 2013 года **BREI**, Книга о недвижимости Италии (**Book of Real Estate Italy**), уже само по себе является изменением, потому что выполнено, возможно, в самый темный период итальянской недвижимости реальностью, не только на английском, но и также на русском языке. Многие из историй о предпринимательской реальности, которые здесь рассказываются и вступают в игру, вертятся именно вокруг оси изменений. Новый курс итальянской недвижимости принимает форму, и минимум, что можно сделать, это сообщить об том рынкам. Международным рынкам, а не только нашему: задача, которую BREI, в этом нелегком году, с гордостью берет на себя.

Evelina Marchesini