

Spettabile
Beni Stabili Gestioni SGR Spa
Via Piemonte, 38
00187 Roma

Alla c.a Dott.ssa Malentacchi Paola

Milano, 02 Ottobre 2014

PARERE DI CONGRUITÀ IN MERITO ALL'OPPORTUNITÀ DI ALIENAZIONE DI UNA PORZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE, UBICATO NEL COMUNE DI MILANO IN VIA DELL'ANNUNCIATA 2 IN PROPRIETÀ AL "FONDO SECURFONDO" GESTITO DA BENI STABILI GESTIONI SGR SPA.

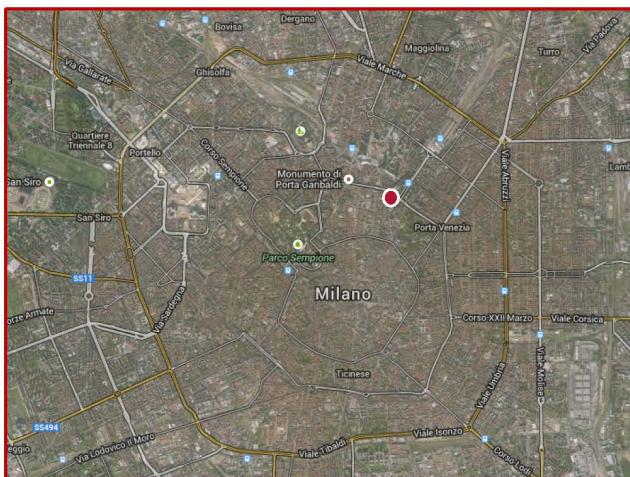
PREMESSA

A seguito del parere richiestoci da Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A., società che gestisce il Fondo Securfondo, attuale proprietario del bene, in merito alla possibilità di alienazione di una porzione di un complesso immobiliare a destinazione d'uso commerciale ubicato a Milano in via Dell'Annunciata 2, Patrigest S.p.A., in qualità di Esperto Indipendente del Fondo Securfondo, esprime il suo parere di congruità relativamente al prezzo di possibile cessione, alla data del 02 Ottobre 2014.

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è localizzata a Milano in via dell'Annunciata al numero 2. L'immobile in oggetto è all'interno di una zona di particolare prestigio in quanto è localizzato in prossimità del "Quadrilatero della Moda". La proprietà è facilmente raggiungibile in quanto la zona è servita da diversi mezzi pubblici di superficie ed è ubicata nelle immediate vicinanze delle fermate "Montenapoleone" e "Turati" della linea M3 della metropolitana di Milano.

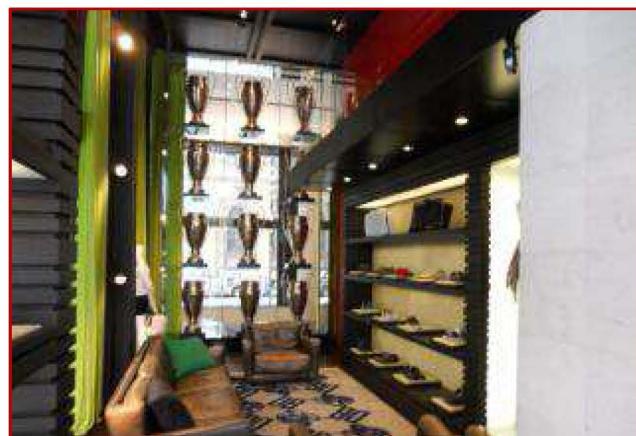
Il contesto edilizio della zona è caratterizzato da varie destinazioni d'uso, tutte inserite in contesti storici attentamente rivisitati e ristrutturati, quali tipologie residenziali di alto livello, negozi e terziario.



L'immobile oggetto di parere di congruità è composto da un locale commerciale sviluppato su tre livelli di cui un piano terra e due piani interrati. La proprietà è caratterizzata da numerose vetrine che garantiscono un'ottima visibilità e da finiture di design realizzate con materiali di elevata qualità.

Il corpo di fabbrica, realizzato negli anni '50 e recentemente ristrutturato ha una struttura tradizionale in pilastri e travi di cemento armato, i prospetti sono lineari e rivestiti in marmo e definiti da una scansione costante di pilastri a vista con facciate articolate da una maglia ortogonale che mette in risalto i serramenti in legno e i parapetti in ferro e vetro.

Al momento della valutazione l'immobile in oggetto risulta essere in un ottimo stato manutentivo.



DATI CATASTALI:

Piano	Foglio	Particella	Sub.	Cat. Catastale
S2; S1; T; 1	351	5	701	C/1
S2; S1; T; 1	351	5	707	C/1
S2; T; Soppalco	351	5	3	C/1

DATI URBANISTICI

Zona Omogenea A

Di seguito viene riportato uno stralcio dell'art. 17 - Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1.1. Zone A - le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di cui all'articolo 17 della L.R. 154-1975, n. 51.

Di seguito viene riportato l'art. 27 - R - Zone residenziali. TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1. Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sotto indicati:

- a) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 75%;
- b) funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza max. 25%. Si richiama, per quanto concerne le agenzie bancarie, il successivo art. 73.
- c) uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 25% di cui al punto b), max. 10%.:

CONSISTENZE:

Di seguito vengono riportate le superfici lorde per destinazione e piano:

Piano	Gross Lettable Area	Gross Building Area	Gross Area	Retail	Warehouse Storage	Stair horizontal connection Area Elevators	Technological Area Cavity	External Area
S2	46,41	117,2	117,2	0,00	46,41	0,00	70,79	0,00
S1	558,07	625,17	673,1	558,07	0,00	21,37	45,73	47,93
SPT	167,74	236,01	236,01	167,74	0,00	11,54	56,73	0,00
T	363,64	392,86	392,86	363,64	0,00	29,22	0,00	0,00
Totale	1135,86	1371,24	1419,17	1089,45	46,41	62,13	173,25	47,93

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato si intende il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare una adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

CRITERI DI VALUTAZIONE: IL METODO FINANZIARIO REDDITUALE

Questo criterio estimativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d'investimento, poiché fonte di reddito perdurante da canoni di locazione.

L'assunto alla base dell'approccio reddituale consiste nel fatto che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l'acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

Il valore del cespite, quindi, è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati.

Per l'elaborazione della valutazione è stato utilizzato il canone di locazione annuo in essere (**Annualized Rent**), fornito dalla Committente e relativo ai singoli contratti di locazione per ogni immobile, mentre per le porzioni sfitte è stato considerato un canone di locazione unitario di mercato (**ERV**).

Per l'elaborazione del **Market Value** si sono indicizzati i canoni attualmente percepiti per le porzioni locate e quelli di mercato per le porzioni sfitte considerando uno scenario temporale compreso tra i 12 e i 18 periodi a seconda della destinazione d'uso dell'immobile e della situazione dei contratti di locazione in essere.

Nel modello si è quindi ipotizzata la vendita dell'immobile all'ultimo periodo con un valore ottenuto per capitalizzazione del reddito operativo relativo a quel periodo ad un tasso di capitalizzazione (**Cap Rate**) d'uscita, adeguato.

Tale valore di dismissione viene a sommarsi al reddito ricavato nel periodo di uscita, per poi essere scontato al momento iniziale con un opportuno tasso di attualizzazione (**Discount Rate**) adeguato per

ogni singolo immobile.

Per la determinazione del MV di seguito elenchiamo i principali *drivers* della valutazione:

I costi

A gravare sul reddito della proprietà insistono dei costi, alcuni dei quali sono costanti lungo tutta la durata del dcf, altri sono presenti solo in alcuni anni:

- Riserva per spese e manutenzione straordinaria: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- Gestione amministrativa: calcolata sul reddito lordo per ogni anno;
- I.M.U. sulla proprietà: fornita dalla Committente;
- Assicurazione: fornita dalla Committente;
- Spese di commercializzazione locazione: calcolate sul reddito lordo del primo anno;
- Spese innovazioni e migliorie nuove locazioni (Tenant Improvements): calcolate in €/Mq sulla base delle condizioni e tipologia dei vari immobili;
- Eventuali Capex: fornite dalla Committente;
- Il modello non considera l'Iva e l'imposizione fiscale.

All'ultimo periodo, cioè quando si ipotizza la cessione di ogni singolo immobile, si considerano anche le spese relative alla commercializzazione del cespote, che possono essere stimate nella misura del 2% del valore di realizzo.

Alla scadenza dei contratti di locazione, come già indicato nei costi di cui sopra, abbiamo ipotizzato di dover sostenere dei costi di miglioramento degli spazi (Tenant Improvements), al fine di locare gli spazi a nuovi conduttori; tali costi prevedono interventi di ristrutturazione leggera come ad esempio la tinteggiatura delle pareti, ridistribuzione interna degli spazi, (ecc.). Per tali interventi abbiamo stimato un costo prudenziale calcolato in €/Mq sulla base delle condizioni e sulla tipologia dei vari immobili.

I ricavi

I ricavi sono costituiti dalla locazione delle superfici di ogni immobile.

L'andamento dei flussi di cassa adotta le seguenti puntualizzazioni:

- Continuità di percepimento dei canoni relativi agli spazi in locazione, con andamento allineato al recupero dell'inflazione;
- Tutti i flussi sono stati imputati al momento del loro generarsi;
- A fini prudenziali i canoni contrattuali sono aumentati annualmente del 75% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo;
- I canoni di mercato sono aumentati del 100% dell'aumento dell'indice dei prezzi al consumo sino

al momento in cui non vengono applicati su una nuova locazione, dopo di che cresceranno nuovamente del 75% dell'indice ISTAT;

- È stato assunto, in funzione del trend storico e recente dell'indice dei prezzi al consumo, un tasso di crescita dell'inflazione pari al 1,9%.

I tassi

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:

tasso di attualizzazione o di sconto: determinato in funzione dell'inflazione, della tipologia e del rischio di remunerazione dell'operazione d'investimento immobiliare, del rischio imprenditoriale connesso alla immobilizzazione di capitale. Esso inoltre tiene in considerazione le caratteristiche tipologiche dello specifico immobile quali la localizzazione, le caratteristiche fisiche e dimensionali, la fungibilità e lo stato manutentivo, sia dai rischi strettamente connessi al settore immobiliare quali il rischio per la ri-locazione dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione, la tipologia dell'immobile e le condizioni del mercato immobiliare locale.

Nella costruzione del Tasso di Attualizzazione, per il ritorno dei mezzi propri, si è tenuto in considerazione il rischio specifico legato al singolo immobile, tale rischio è stato calcolato sulla base del giudizio di appetibilità commerciale definito per ogni singolo immobile del portafoglio.

tasso di capitalizzazione del reddito al momento del disinvestimento finale: la scelta del saggio è strettamente influenzata sia dalle caratteristiche tipologiche dello specifico immobile quali la localizzazione, le caratteristiche fisiche e dimensionali, la fungibilità e lo stato manutentivo, sia dai rischi strettamente connessi al settore immobiliare quali il rischio per la rilocazione dell'immobile alla scadenza del contratto di locazione, la tipologia e le condizioni del mercato immobiliare locale. Tiene altresì conto del rischio legato all'incertezza relativamente alla dismissione dell'immobile al termine del periodo di osservazione dell'analisi dei flussi di cassa.

Quantificati, quindi, i redditi operativi annuali, dati dalle differenze tra il totale dei ricavi e il totale dei costi di ogni periodo, si è proceduto a calcolare, con il tasso di sconto assunto, i valori attualizzati all'inizio del primo periodo. La somma dei ricavi scontati all'attualità relativi a tutti i periodi dello scenario corrisponde al *Market Value* dell'immobile.

VERIFICA DI CONGRUITÀ

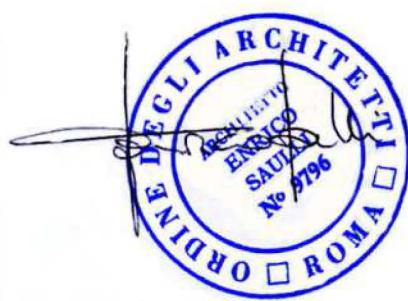
Da quanto precede, il presumibile valore di mercato della porzione immobiliare oggetto di parere, alla data del 30/06/14 risulta pari, arrotondato, a:

**€ 11.601.000,00
(euro undicimilioniseicentounomila,00)**

Si ritiene, quindi, che il valore di offerta pervenuta pari a **€ 11.000.000,00**, seppure inferiore al valore stimato, sia congrua rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile, in quanto compresa in un intorno ritenuto coerente rispetto alla più probabile evoluzione del valore di mercato determinato alla data 02/10//2014.

Enrico Saulli architetto
Amministratore
PATRIGEST S.p.A.

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia
il 23.04.1992 al n. 9796



Parere di congruità per la cessione di una porzione di un complesso immobiliare a destinazione d'uso commerciale ubicato a Milano in via Dell'Annunciata 2

ALLEGATI

Codice immobile	Comune	Indirizzo	Destinazione	Società	Tipo Valutazione	Metodo valutativo	Periodi
210-A01	MILANO	VIA DELL'ANNUNCIATA 2	Retail	SECURFONDO	Full	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12

ASSUMPTIONS

Ricavi Contrattuali

id	Tenants	main use	Superficie		Periodo Contrattuale			Importo	Canone a regime	step up take up si/no	Step up - Take up (prossimi periodi)						Indiciz. canone a reg. % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	start date	I° exp.	II° exp.				periodo	periodo	periodo	periodo	periodo	periodo	
1	Sfitto ex A.A. DI VENDITI GIANLUCA	altro	139	107	-	-	-	-	-	no	-	-	-	-	-	-	75%
2	SUNDIAL S.R.L.	RETAIL	1.329	859	10/06/2008	09/06/2014	31/05/2020	619.022	721	no	-	-	-	-	-	619.022	75%
3	Sfitto	-	48	-	-	-	-	-	-	no	-	-	-	-	-	-	75%
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tot.			1.517	966	-	-	-	619.022	-	-	-	-	-	-	-	-	619.022

Ricavi di Mercato

id	Tenants	main use	Superficie		Canoni			Scadenza	ipotizzata	Take up - Step up							Indiciz. Passing new % inflazione
			Lorda mq	Comm.le mq	A regime €/mq/a	ERV €/mq/a	Δ %			vacancy mesi	periodo 1	periodo 2	periodo 3	periodo 4	periodo 5	periodo 6	periodo 7
1	Sfitto ex A.A. DI VENDITI GIANLUCA	altro	139	107	-	680	-100%	-	-	6	100%	-	-	-	-	-	75%
2	SUNDIAL S.R.L.	RETAIL	1.329	859	721	700	3%	31/05/2020	-	3	100%	-	-	-	-	-	75%
3	Sfitto	-	48	-	-	-	-	-	-	6	100%	-	-	-	-	-	75%
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
tot.			1.517	966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Costi

Costi	Fonte e unità di misura	Importo
Riserva per manutenzione straordinaria	Stima Patrigeest su reddito lordo (%)	2,00%
Gestione amministrativa	Stima Patrigeest su reddito lordo (%)	1,50%
Imposta di registro	Agenzia delle Entrate - Quota del canone annuo (%)	0,50%
I.M.U. sulla proprietà	Dati forniti dalla committente (€)	64.697
Assicurazione	Dati forniti dalla committente (€)	1.429
Tenant Improvements (TI)	Stima Patrigeest (€/mq)	100
Capex	Dati forniti dalla committente (€) (al netto dell'inflazione)	-
Spese di commercializzazione vendita	Stima Patrigeest su reddito lordo (%)	2,00%
Spese di commercializzazione locazione	Stima Patrigeest su reddito lordo (%)	10,00%

TABELLA A

Discount Rate - WACC	
MEZZI PROPRI (Equity)	MEZZI DI TERZI (Banche)
50,00%	50,00%
RITORNO MEZZI PROPRI (Equity)	RITORNO MEZZI DI TERZI
Risk Free	IRS
Risk Premium	Spread
Ke	Kd
WACC	Tot. Corrente
	5,93%

TABELLA B

CAP RATE	
Risk Free	4,79%
Adjusted Risk Premium	3,06%
Inflazione	1,90%
CAP RATE	Tot. Costante
	5,99%

Note Variazioni

* Aggiornamento variabili finanziarie

Tassi

Tassi	Fonte	%
a Inflazione a regime	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi; tasso di variazione medio ultimo 10 anni	1,90%
a.1 Inflazione periodo 1	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi; ultima variazione annua disponibile	0,50%
a.2 Inflazione periodo 2	Stima Patrigeest - Media aritmetica tra inflazione a regime (a) e inflazione periodo 1 (a)	1,20%
a.3 Inflazione Exit cap rate	ISTAT – indice FOI esclusi tabacchi; tasso di variazione medio ultimo 10 anni	1,90%
b WACC	Tabella A (a lato)	5,93%
c GROSS CAP RATE	Tabella B (a lato)	5,99%
c.1 NET CAP RATE	Ricavo operativo (ultimo periodo) / Ricavi da vendita	5,25%
d Risk Free	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 10 e/o 15 anni	4,17%
e Risk Free EXIT CAP RATE	Media rendimento giornaliero (ultimi 12 mesi) btp a 30 anni	4,79%
f Risk Premium (Wacc)	Stima Patrigeest (build up approach)	1,86%
g Adjusted Risk Premium (Cap Rate)	Stima Patrigeest (build up approach)	3,06%
h Spread	Stima Patrigeest	3,50%
i IRS	Media tasso giornaliero (ultimi 12 mesi)	2,18%

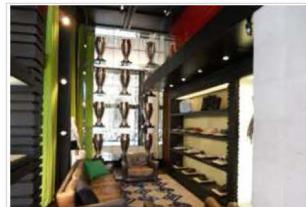


DESCRIZIONE

Storico Market Value

MV	€ 11.601.000	MV SEMESTRE PRECEDENTE	€ 11.583.000	MV ANNO PRECEDENTE	€ 11.484.000
----	--------------	------------------------	--------------	--------------------	--------------

Allegati Fotografici



Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è localizzata a Milano in via dell'Annunciata al numero 2. L'immobile in oggetto è all'interno di una zona di particolare prestigio in quanto è localizzato in prossimità del "Quadrilatero della Moda". La proprietà è facilmente raggiungibile in quanto la zona è servita da diversi mezzi pubblici di superficie ed è ubicata nelle immediate vicinanze delle fermate "Montenapoleone" e "Turati" della linea M3 della metropolitana di Milano.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione è composto da un locale commerciale sviluppato su tre livelli di cui un piano terra e sue piani interrati. La proprietà è caratterizzata da numerose vetrine che garantiscono un'ottima visibilità e da finiture di design realizzate con materiali di elevata qualità.

Al momento della valutazione l'immobile in oggetto risulta essere in un ottimo stato manutentivo.

Situazione Urbanistica

Zona Omogenea A

Di seguito viene riportato uno stralcio dell'art. 17 - Classificazione del territorio in zone territoriali omogenee TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1.1. Zone A - le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale di cui all'articolo 17 della L.R. 154-1975, n. 51.

Di seguito viene riportato l'art. 27 - R - Zone residenziali. TITOLO III ZONE OMOGENEE delle NTA

1. Le zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sotto indicati:

- a) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 75%;
- b) funzioni compatibili come attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, scuole, palestre, etc., agenzie bancarie, artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza max. 25%. Si richiama, per quanto concerne le agenzie bancarie, il successivo art. 73.
- c) uffici pubblici e privati (da conteggiarsi nella quota massima del 25% di cui al punto b), max. 10%.

Comparables

id	Comune	Indirizzo/Zona	Periodo	Destinazione	Sup. Comm.le	Canone		
						mq	€/anno	€/mq/a
1	Milano	San Simpliciano	II	2013	Retail	109	48.000	440
2	Milano	Fatebenefratelli 7	II	2013	Retail	104	48.000	462
3	Milano	Fatebenefratelli	II	2013	Retail	94	45.000	479
4	Milano	Goito 3	II	2013	Retail	80	33.000	413

CODICE IMMOBILE	Comune	Indirizzo	DESTINAZIONE	Sup Lorda (Mq)	Sup Virtualizzata (Mq)	Società	Tipo Valutazione	Metodo valutativo	Periodi valutazione									
210-A01	MILANO	VIA DELL'ANNUNCIATA 2	Retail	1.233	966	SECURFONDO	Full	Discounted Cash Flow Analysis (DCF)	12									
PERIODI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTALE	
Ricavi da locazione																		
Sup. Comm.le (mq)																		
Sfitto ex A.A. DI VENDITI GIANLUCA	107	Canone contrattuale take up		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	900.817	
Mesi di vacancy	6	altro	Canone di mercato	36.490	73.254	73.913	75.022	76.147	77.290	78.449	79.626	80.820	82.032	83.263	84.512			
SUNDIAL S.R.L.	859	Canone contrattuale take up		619.215	621.809	627.719	637.134	646.691	600.941		100%	100%	100%	100%	100%	100%	3.753.509	
Mesi di vacancy	3	RETAIL	Canone di mercato							549.418	669.192	679.230	689.418	699.759	710.256			
Sfitto	6	Canone contrattuale take up																
Mesi di vacancy		Main use	Canone di mercato															
Tot. Sup.Commerciale (mq)	966																	
Totale ricavi lordi		655.705	695.063	701.632	712.156	722.839	678.231	627.867	748.817	760.049	771.450	783.022	794.767				8.651.599	
Costi operativi																		
Imposta di registro	0,50%			3.279	3.475	3.508	3.561	3.614	3.391	3.744	3.800	3.857	3.915	3.974			43.258	
Gestione amministrativa	1,50%			9.836	10.426	10.524	10.682	10.843	10.173	9.418	11.232	11.401	11.572	11.745	11.922			129.774
I.M.U.	64.697			64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697	64.697			776.366
Premio assicurativo	1.429			1.429	1.436	1.453	1.481	1.509	1.537	1.567	1.596	1.627	1.658	1.689	1.721			18.703
Accantonamenti per Manutenzione	2,00%			13.114	13.901	14.033	14.243	14.457	13.565	12.557	14.976	15.201	15.429	15.660	15.895			173.032
Tenant's Improvements	€/mq 100,00																	
1	10.732																	
2	85.890																	
3	-																	
	Totalle (€)	10.732															106.891	
Commissioni per la locazione	% su canone 10%																	
1	7.298																	
2	60.123																	
3	-																	
	Totalle (€)	7.298															74.609	
Capex previste per manutenzione straordinaria																		
Totale Costi Operativi		110.385	93.936	94.216	94.664	95.120	93.364	254.848	96.246	96.726	97.213	97.707	98.209				1.322.633	
Reddito operativo		545.321	601.127	607.416	617.492	627.719	584.867	373.019	652.571	663.324	674.237	685.315	696.558				7.328.966	
Gross Cap Rate	5,99%																	
Net Cap rate	5,25%																	
Valore di vendita																	13.275.997	
Commiss. di vendita	2,00%																265.520	
Flussi di cassa netti		545.321	601.127	607.416	617.492	627.719	584.867	373.019	652.571	663.324	674.237	685.315	696.558				20.339.443	
Tasso di attualizzaz.	5,93%																	
Periodi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
Fattori di attualizzaz.	0,94	0,89	0,84	0,79	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,56	0,53	0,50						
Flussi di cassa attualizzati	514.793	535.707	511.008	490.403	470.617	413.942	249.226	411.595	394.956	378.980	363.642	6.866.064					11.600.931	
VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)		€ 11.601.000																
VALORE UNITARIO (€/mq)		€ 12.007																
Canone in essere (€/mq/a)	Calcolato sulla sup. occupata	€ 721																
ERV (€/mq/a)	Destinazione principale	€ 700																
Gross Cap IN (%)	Rent I°periodo / MV	5,65%																
Net Cap IN (%)	Rent II°periodo / MV	4,70%																
Occupancy	Reddito operativo I°periodo / MV	89%																
Gross Cap OUT (%)	Rent (Last Period) / Ricavi da Vendita	5,99%																
Net Cap Out (%)	Reddito operativo (Last Period) / Ricavi da Vendita	5,25%																
CRN (€)	Costo di ricostruzione a nuovo	€ 1.256.093																

Parere di congruità per la cessione di una porzione di un complesso immobiliare a destinazione d'uso commerciale ubicato a Milano in via Dell'Annunciata 2

Patrigest S.p.A
Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139, Milano
Tel: +39 02 7755680 Fax: +39 02 7755702
E-mail: info@patrigest.it
www.patrigest.it

