



DEFINIZIONE DI UN INDICATORE DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

Numero 2

Anno 2019



FORMULA DI RIFERIMENTO PER IL CALCOLO DELL'INDICATORE

$$TR_t = \frac{(CV_t - CV_{(t-1)} - CExp_t + CRpt_t + NI_t)}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

$$CG_t = \frac{(CV_t - CV_{(t-1)} - CExp_t + CRpt_t)}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

$$IR_t = \frac{NI_t}{(CV_{(t-1)} + CExp_t)} * 100$$

PARAMETRO STIMATO

TR_t	→ Total return al tempo t
CV_t	→ Capital Value al tempo t
Cexp_t	→ Total capital expenditures (acquisti e sviluppi) al tempo t
CRpt_t	→ Total capital receipts (vendite) al tempo t
NI_t	→ Rent incassati nel periodo t-1 - t, al netto di property management costs e di altri costi non recuperabili
CG_t	→ Capital growth al tempo t
IR_t	→ Income return al tempo t

SEGMENTAZIONE AUM CAMPIONE



NUMERO IMMOBILI PER TIPOLOGIA

Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Laboratori	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Studentato	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
688	819	1.203	832	4	2	6	685	56	33	0	150	3	4.481
15,4%	18,3%	26,8%	18,6%	0,1%	0,0%	0,1%	15,3%	1,2%	0,7%	0,0%	3,3%	0,1%	100%

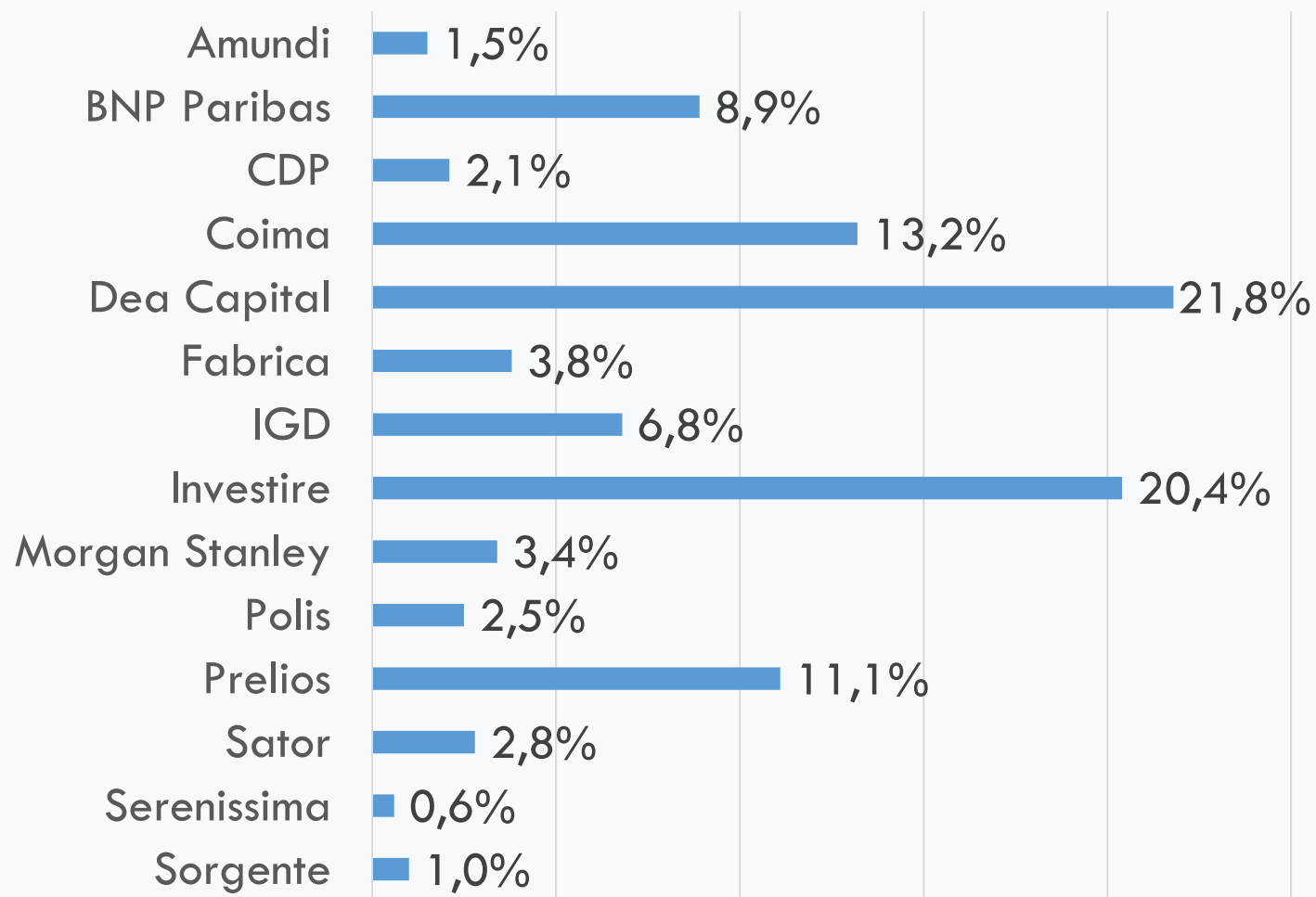


AUM PER TIPOLOGIA (in milioni di Euro)

Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Laboratori	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Totale complessivo
2.131	6.392	13.592	1.929	2	6	24	3.970	691	374	2.112	31.223
6,8%	20,5%	43,5%	6,2%	0,0%	0,0%	0,1%	12,7%	2,2%	1,2%	6,8%	100,0%



DISTRIBUZIONE ASSETS UNDER MANAGEMENT



SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
N. Immobili	4.481	1203	819	216	478
MQ	21.596.783	5.991.130	2.867.231	1.117.384	2.599.172
AUM	31.222.357.714	13.592.370.789	6.391.508.746	7.143.790.586	6.313.305.254
Vacancy (mq)	5.929.282	932.748	313.968	375.732	886.146
Passing Rent (€/anno)	1.422.162.893	707.686.995	369.589.427	275.881.536	254.511.593
Capex(€/mq)	54	145	108	171	106
IMU-TASI (€)	123.766.764	42.933.293	25.438.925	37.657.404	34.456.927
Passing rent €/mq/anno 25esimo percentile	30	68	69	93	65
Passing rent €/mq/anno 50esimo percentile	57	103	110	144	111
Passing rent €/mq/anno 75esimo percentile	103	158	144	172	194

SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
GROSS CAP RATE 25esimo percentile	6,34%	6,00%	6,75%	5,00%	6,00%
GROSS CAP RATE 50esimo percentile	7,00%	7,00%	7,00%	6,00%	6,34%
GROSS CAP RATE 75esimo percentile	7,20%	7,20%	7,75%	7,00%	7,00%
DISCOUNT RATE 25esimo percentile	6,00%	6,00%	7,00%	6,00%	5,92%
DISCOUNT RATE 50esimo percentile	7,00%	7,00%	7,55%	6,50%	6,00%
DISCOUNT RATE 75esimo percentile	7,60%	7,60%	8,00%	7,50%	7,07%
ERV 25esimo percentile	95	102	110	220	125
ERV 50esimo percentile	129	141	135	243	201
ERV 75esimo percentile	194	261	150	378	270





INDICI DI PERFORMANCE

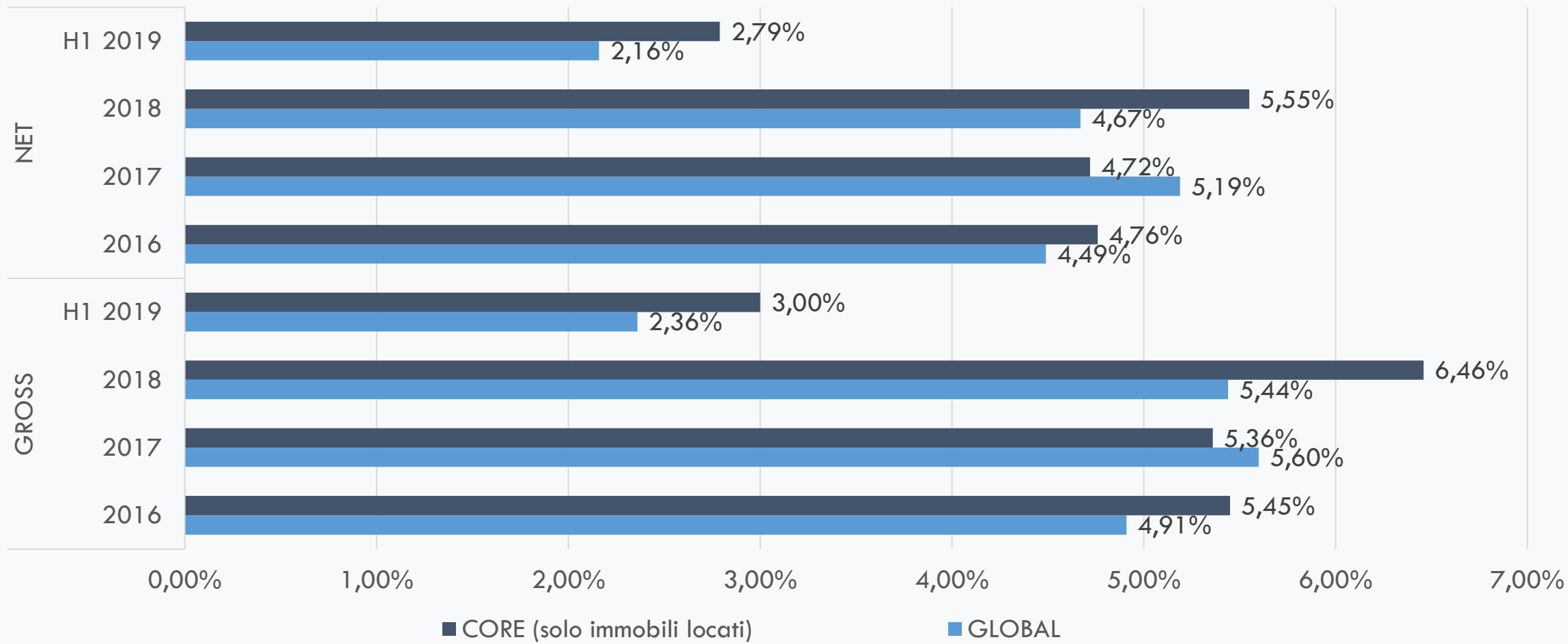


	H1 2018		2018		H1 2019	
INDICI	GROSS	NET	GROSS	NET	GROSS	NET
Global	2,11%	1,93%	5,44%	4,67%	2,36%	2,16%
Core (solo immobili locati)	2,60%	2,30%	6,46%	5,55%	3,00%	2,79%
Direzionale Milano	2,61%	2,25%	6,71%	5,94%	2,83%	2,71%
Commerciale Milano	2,59%	2,36%	4,05%	3,69%	2,60%	2,46%
Direzionale Roma	1,22%	1,06%	4,70%	4,17%	1,38%	1,18%
Commerciale Roma	2,62%	2,24%	5,37%	4,71%	2,91%	2,71%



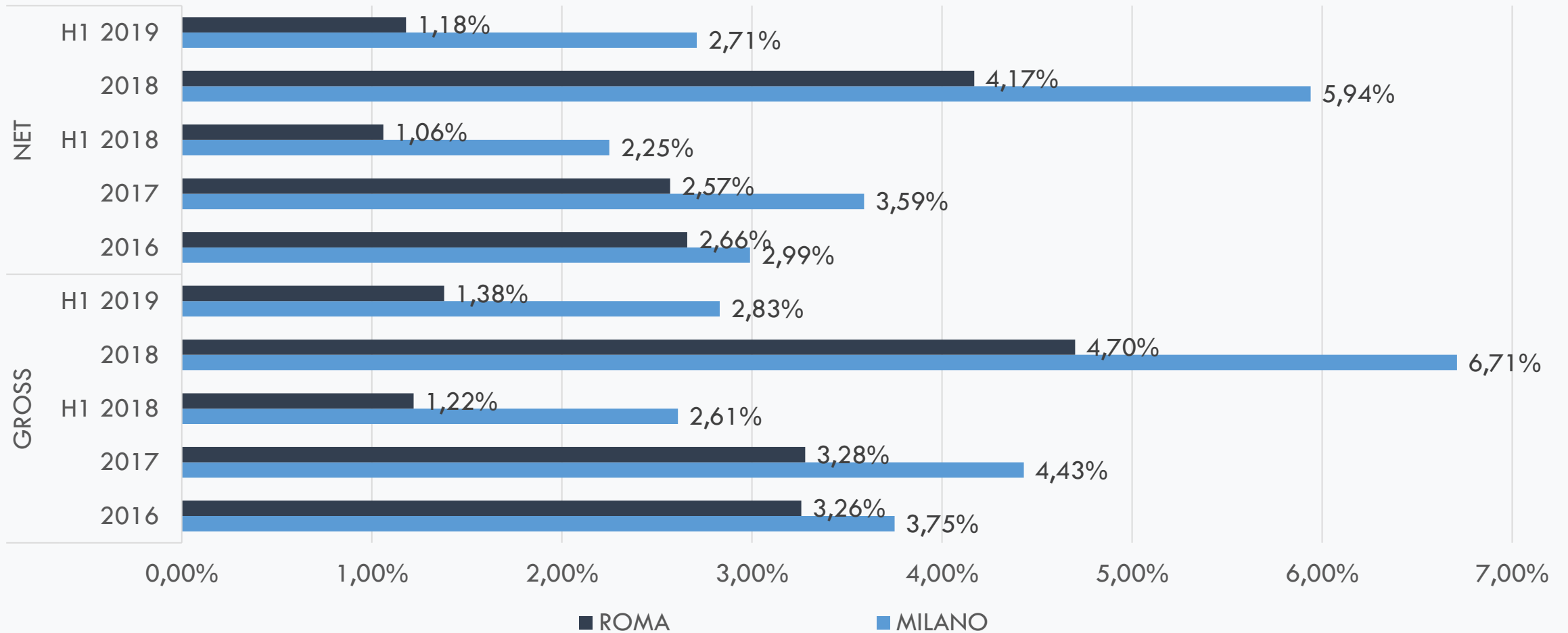


INDICI DI PERFORMANCE GLOBAL E CORE



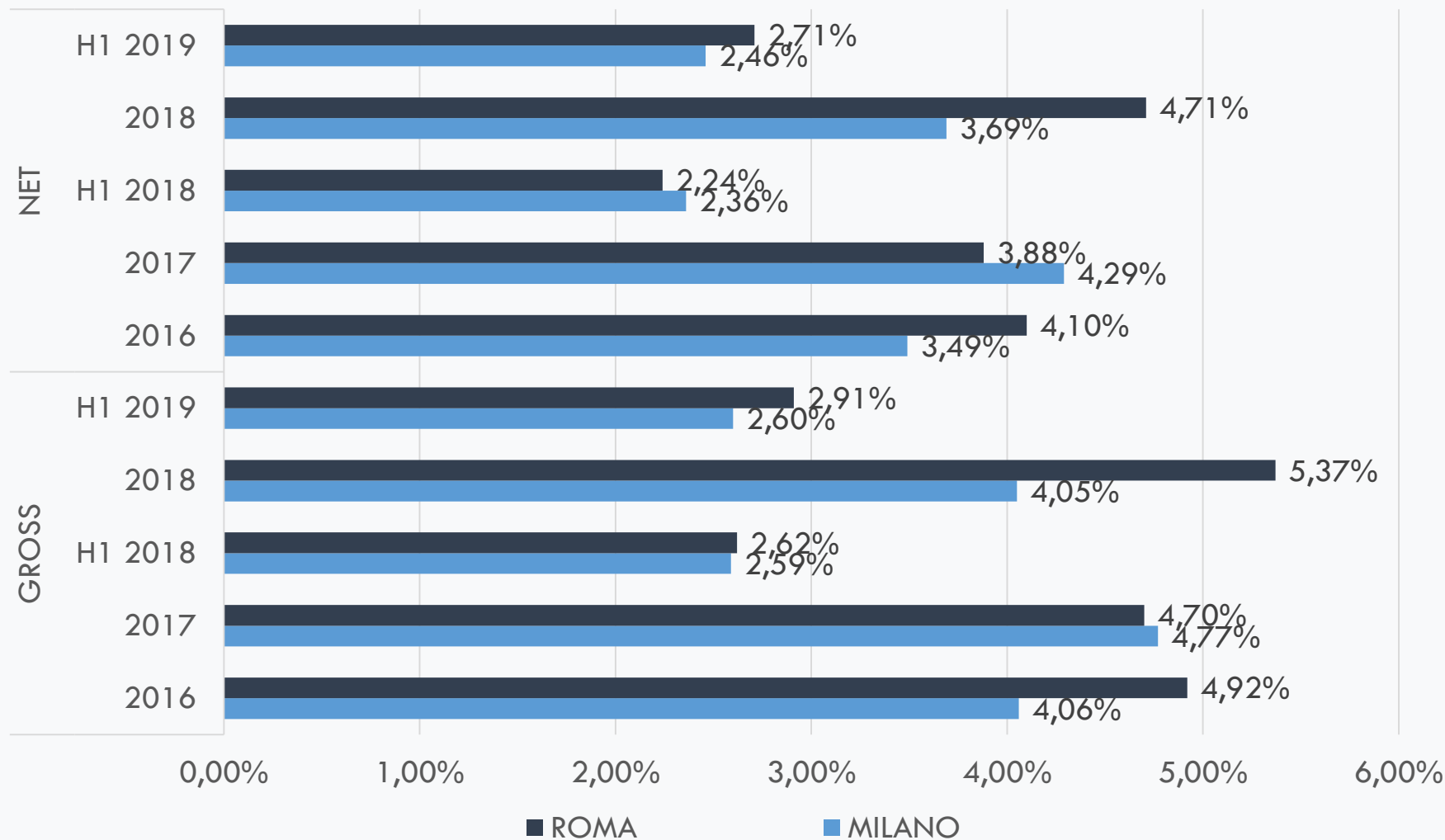


INDICI DI PERFORMANCE DIREZIONALE





INDICI DI PERFORMANCE COMMERCIALE



ITALIA - INCIDENZA SHOPPING CENTER (H1 2019)

Sup. commerciale

22,8%

Passing rent

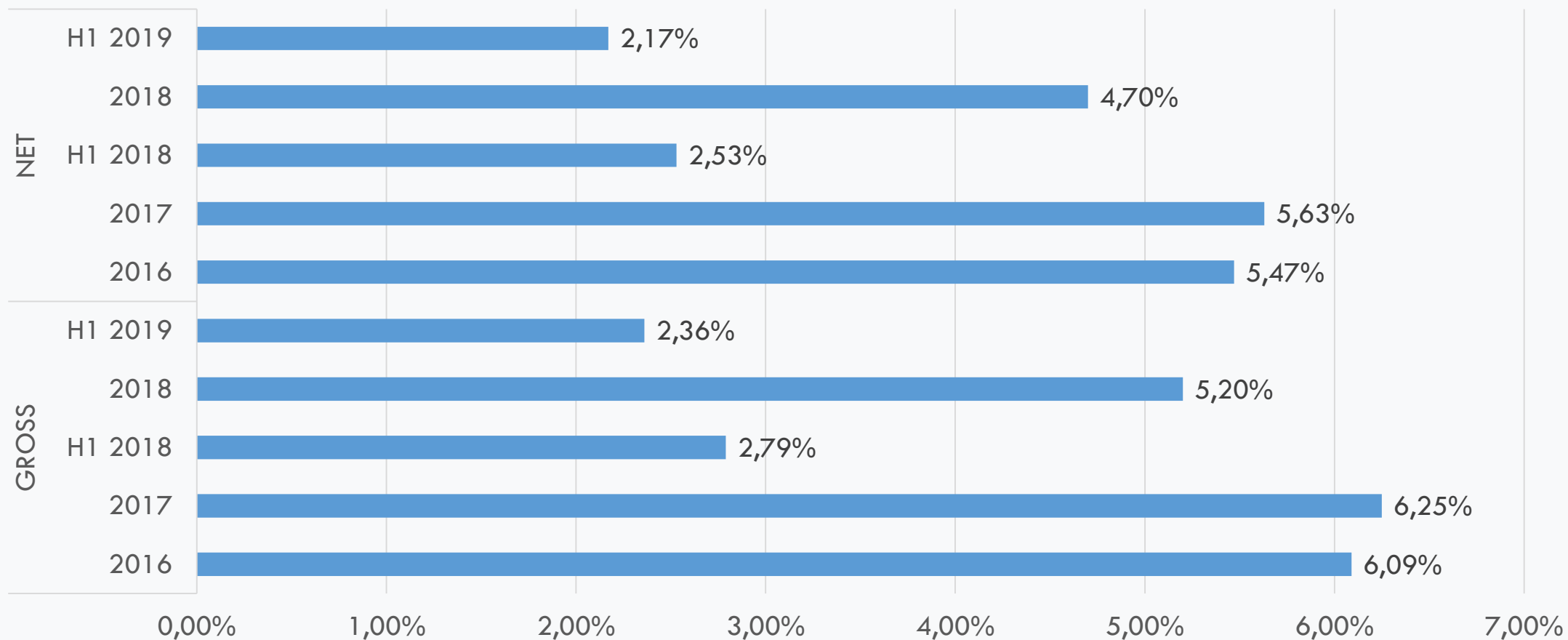
34,7%

AUM

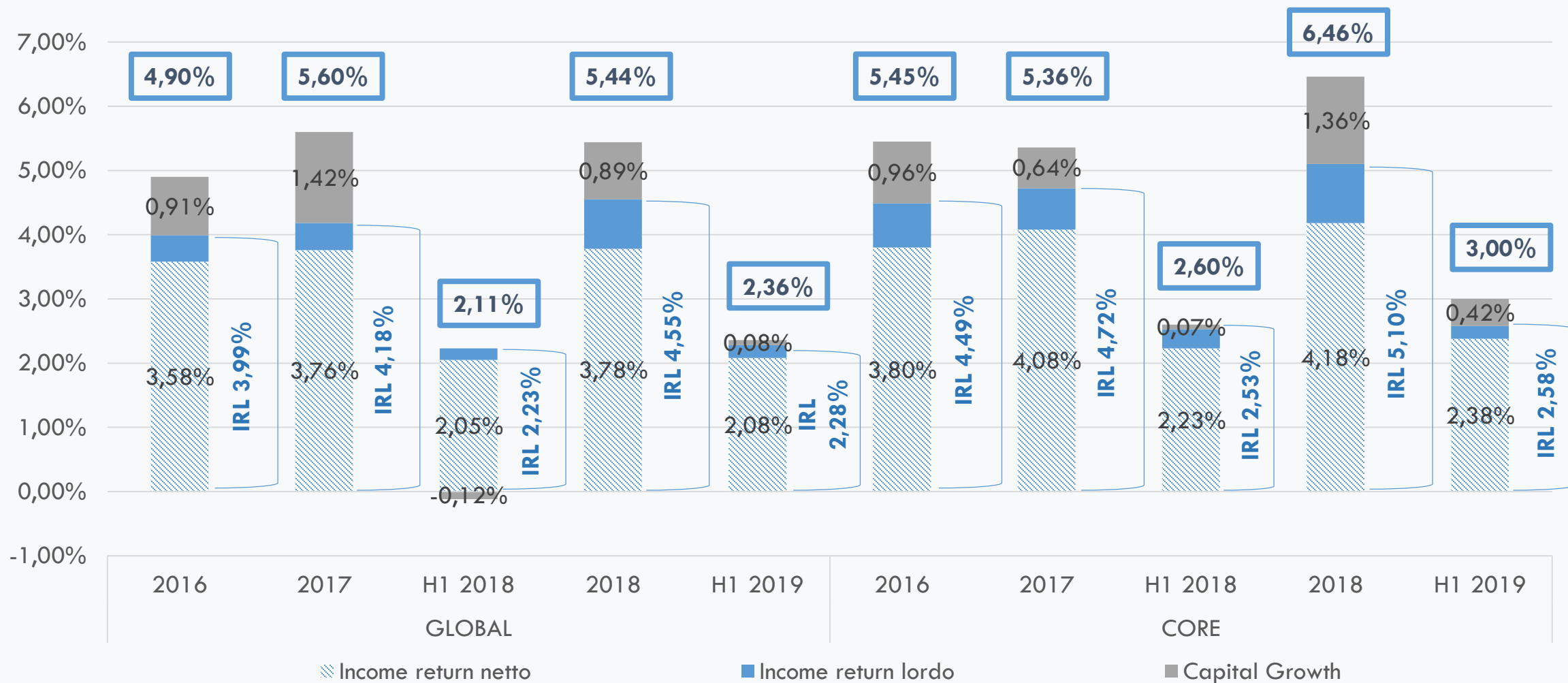
33,4%



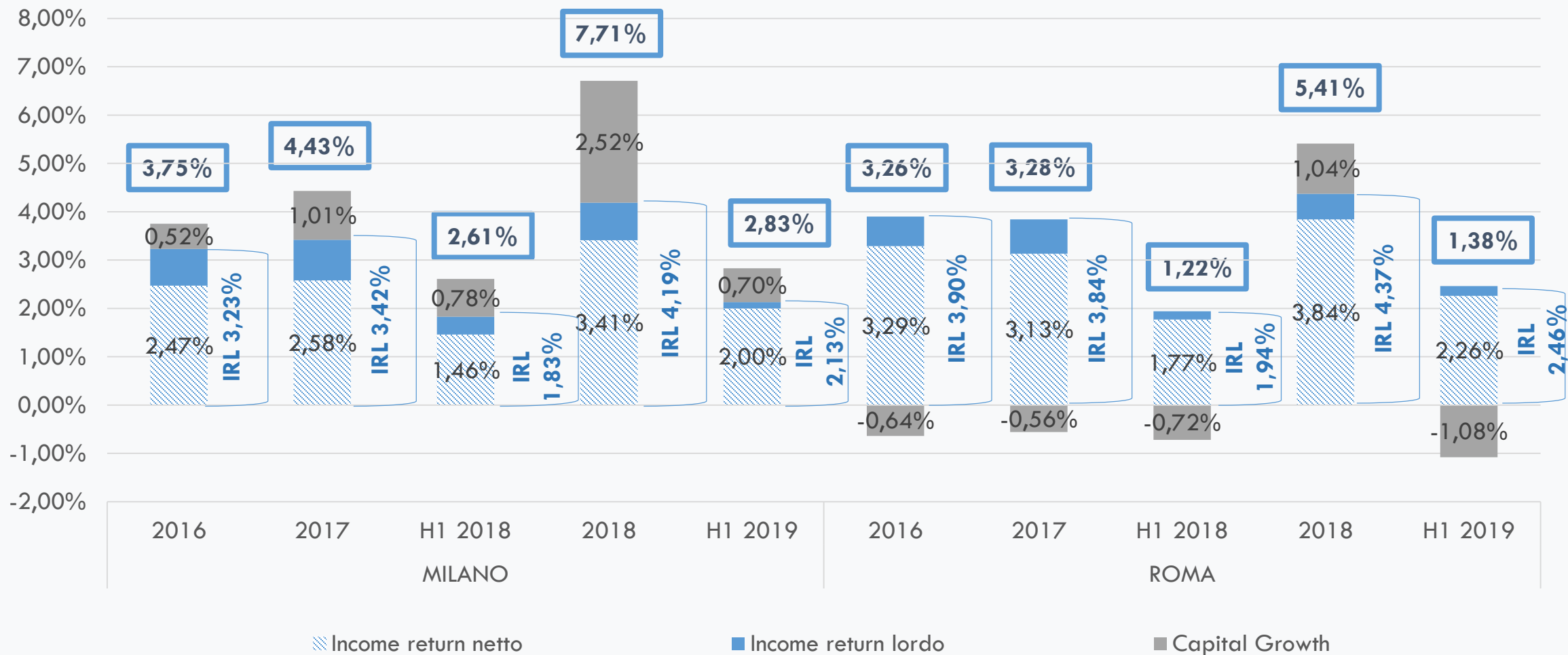
INDICI DI PERFORMANCE INDUSTRIALE/LOGISTICA



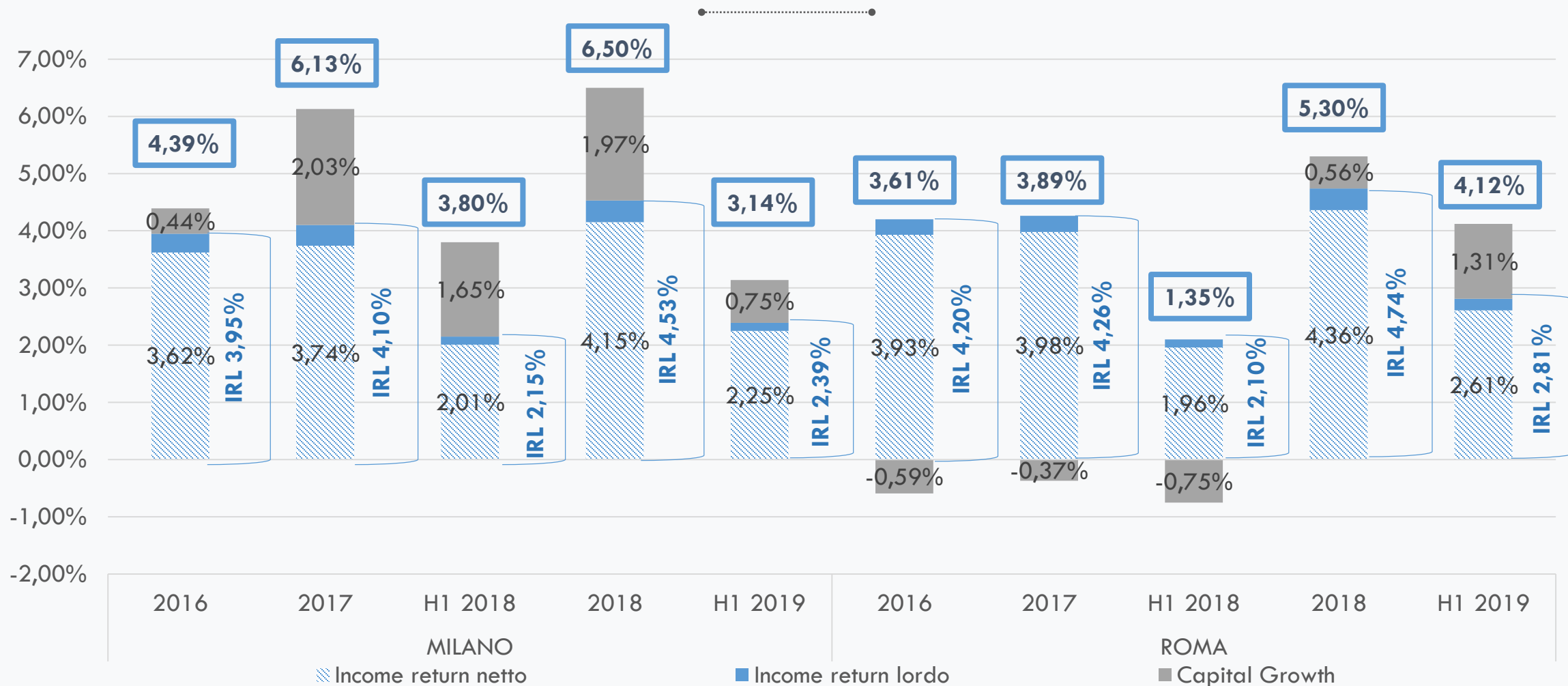
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH GLOBAL E CORE



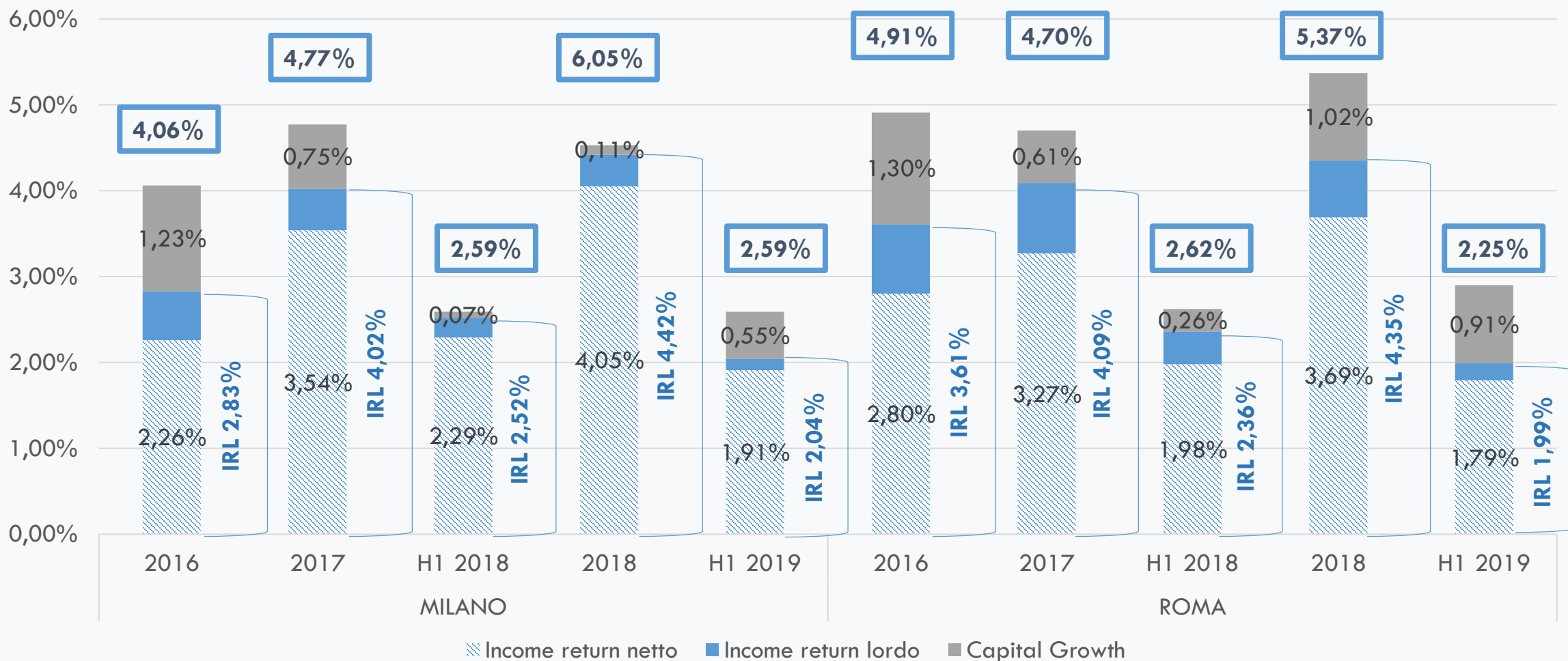
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH DIREZIONALE



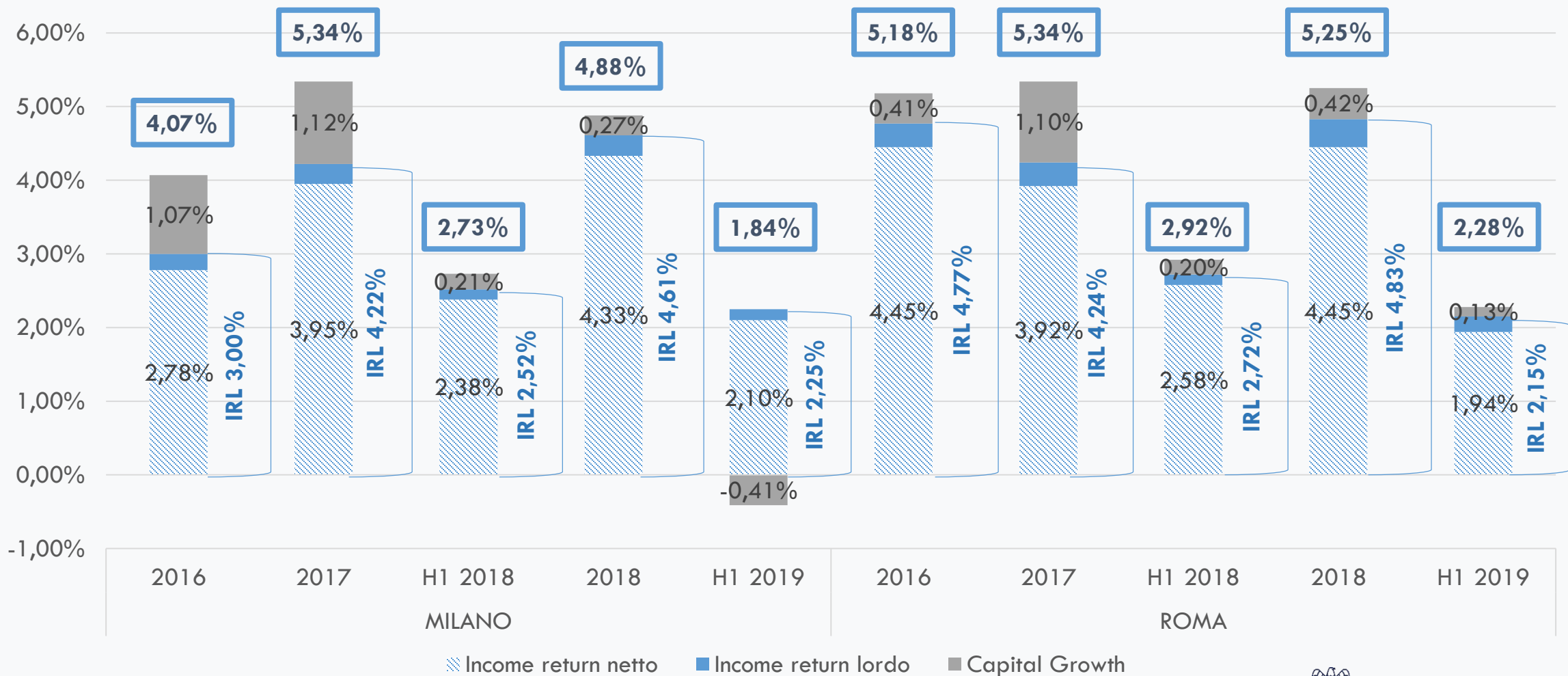
INDICE DI MILANO E ROMA (income return e capital growth) AL NETTO DELLA COMPONENTE DI SFITTO DIREZIONALE



INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH COMMERCIALE



INDICE DI MILANO E ROMA (income return e capital growth) AL NETTO DELLA COMPONENTE DI SFITTO COMMERCIALE



INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH INDUSTRIALE/LOGISTICA

