



DEFINIZIONE DI UN INDICATORE DI PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

Numero 3

Anno 2020



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	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
595	847	1117	877	2	6	742	59	36	170	3	4.454
13,4%	19,0%	25,1%	19,7%	0,0%	0,1%	16,7%	1,3%	0,8%	3,8%	0,1%	100%

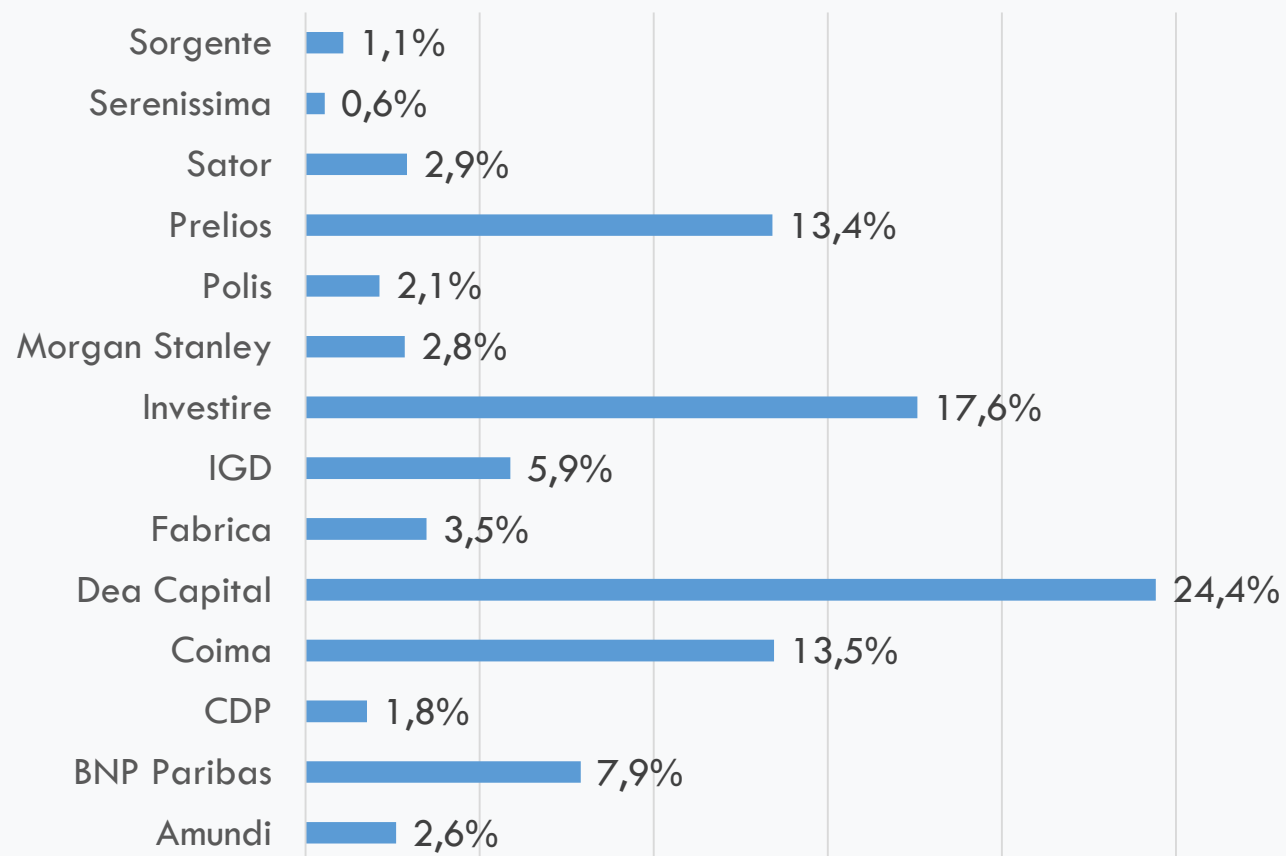


AUM PER TIPOLOGIA (in milioni di Euro)

Altro	Commerciale	Direzionale	Industriale	Magazzini	Posti auto	Residenziale	Ricettivo	RSA	Sviluppo	Terreni agricoli	Totale complessivo
2.329	8.193	15.127	2.511	6	24	4.280	961	425	2.442	5	36.301
6,4%	22,6%	41,7%	6,9%	0,0%	0,1%	11,8%	2,6%	1,2%	6,7%	0,0%	100%



DISTRIBUZIONE ASSETS UNDER MANAGEMENT



SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
N. Immobili	4.454	1.117	847	247	482
MQ	23.296.191	5.928.042	3.027.362	1.357.815	2.275.230
AUM	36.300.526.948	15.126.751.974	8.192.724.982	9.683.271.126	6.116.555.319
Vacancy (mq)	6.554.849	817.759	374.581	436.192	782.151
Passing Rent (€/anno)	1.453.021.773	605.377.718	427.899.840	281.940.838	235.712.226
Capex(€/mq)	80	128	122	154	160
IMU-TASI (€)	125.316.763	39.751.850	29.027.770	18.221.249	32.441.196
Passing rent €/mq/anno 25esimo percentile	35	56	48	67	72
Passing rent €/mq/anno 50esimo percentile	64	88	107	168	123
Passing rent €/mq/anno 75esimo percentile	113	155	157	260	205

SEGMENTAZIONE PER TIPOLOGIA E PRINCIPALI PARAMETRI ECONOMICI DI RIFERIMENTO

	GLOBAL	Direzionale	Commerciale	MILANO	ROMA
GROSS CAP RATE 25esimo percentile	6,20%	5,00%	6,35%	4,75%	5,00%
GROSS CAP RATE 50esimo percentile	6,50%	6,00%	7,00%	5,40%	6,00%
GROSS CAP RATE 75esimo percentile	6,85%	6,70%	8,00%	6,00%	6,65%
DISCOUNT RATE 25esimo percentile	6,00%	5,80%	7,00%	5,40%	5,52%
DISCOUNT RATE 50esimo percentile	7,00%	6,50%	7,50%	6,20%	6,12%
DISCOUNT RATE 75esimo percentile	7,50%	7,00%	8,00%	7,30%	7,50%
ERV 25esimo percentile	98	105	115	200	149
ERV 50esimo percentile	134	154	130	250	216
ERV 75esimo percentile	205	261	150	420	274





INDICI DI PERFORMANCE



	H2 2019		2019		H1 2020	
INDICI	GROSS	NET	GROSS	NET	GROSS	NET
Global	2,33%	2,13%	4,69%	4,29%	2,81%	2,65%
Core (solo immobili locati)	2,05%	1,87%	5,05%	4,66%	2,79%	2,59%



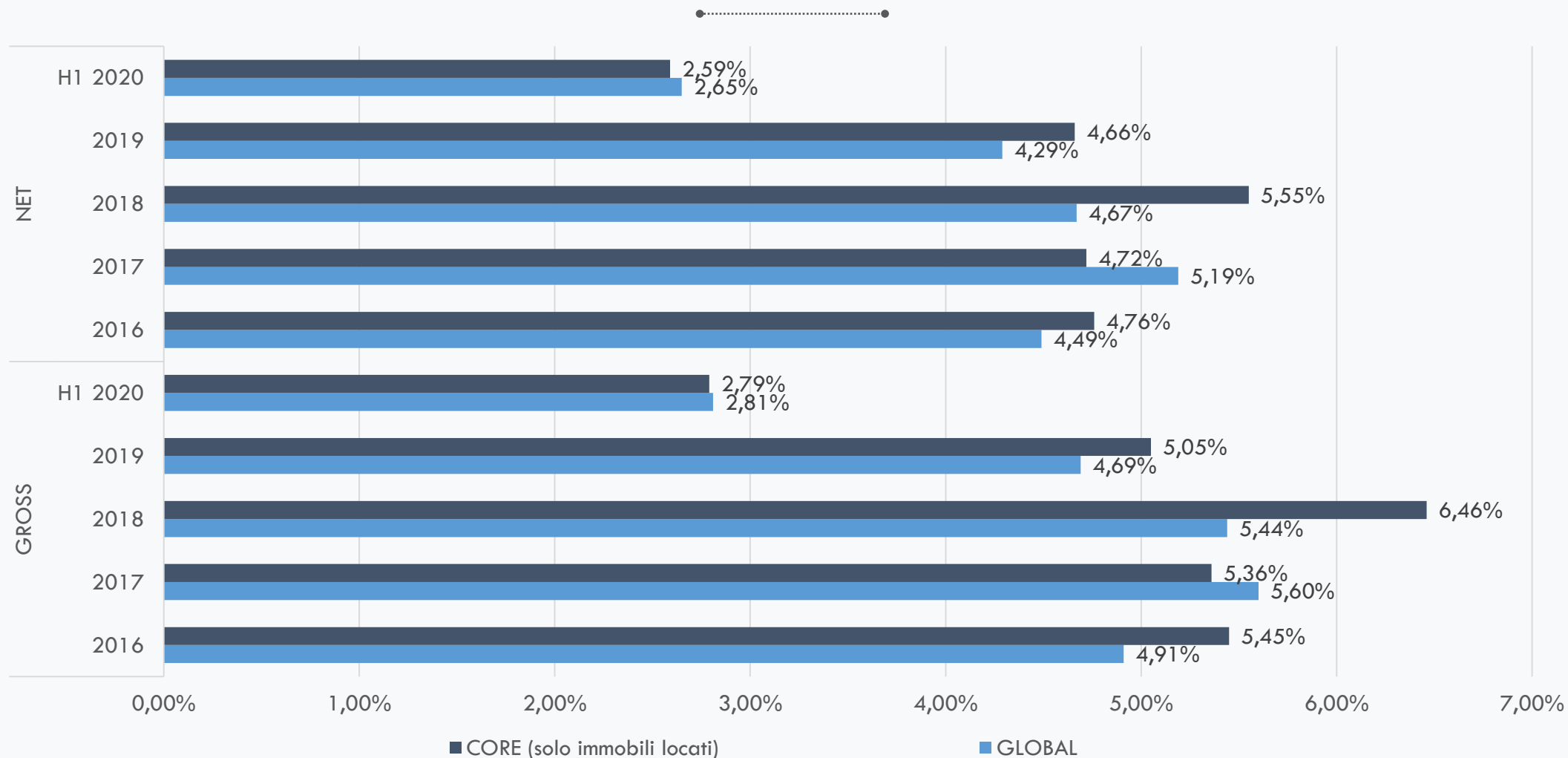
Direzionale Milano	2,21%	2,10%	5,05%	4,80%	3,02%	2,91%
Commerciale Milano	2,12%	1,99%	4,72%	4,46%	2,13%	2,07%



Direzionale Roma	1,62%	1,38%	3,01%	2,56%	1,93%	1,87%
Commerciale Roma	1,90%	1,69%	4,81%	4,39%	2,20%	2,05%

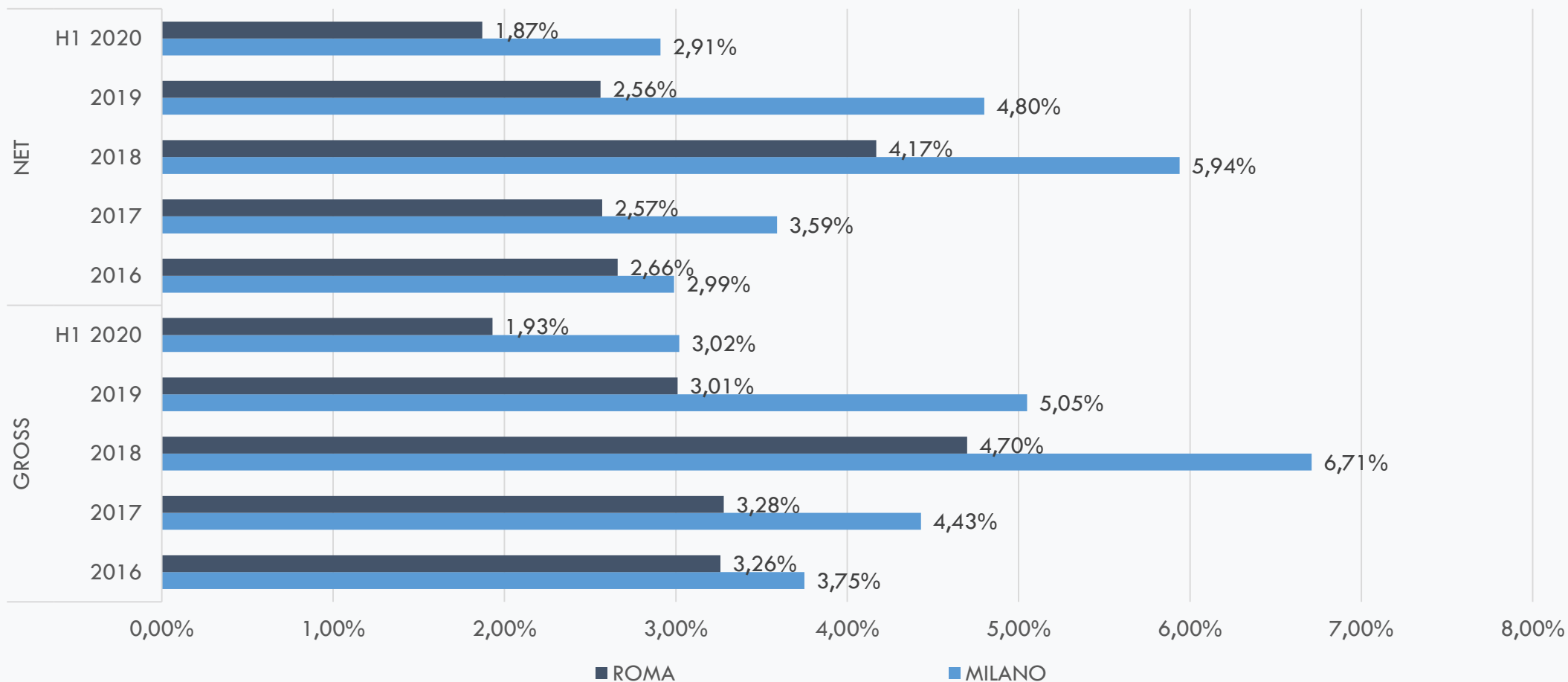


INDICI DI PERFORMANCE GLOBAL E CORE



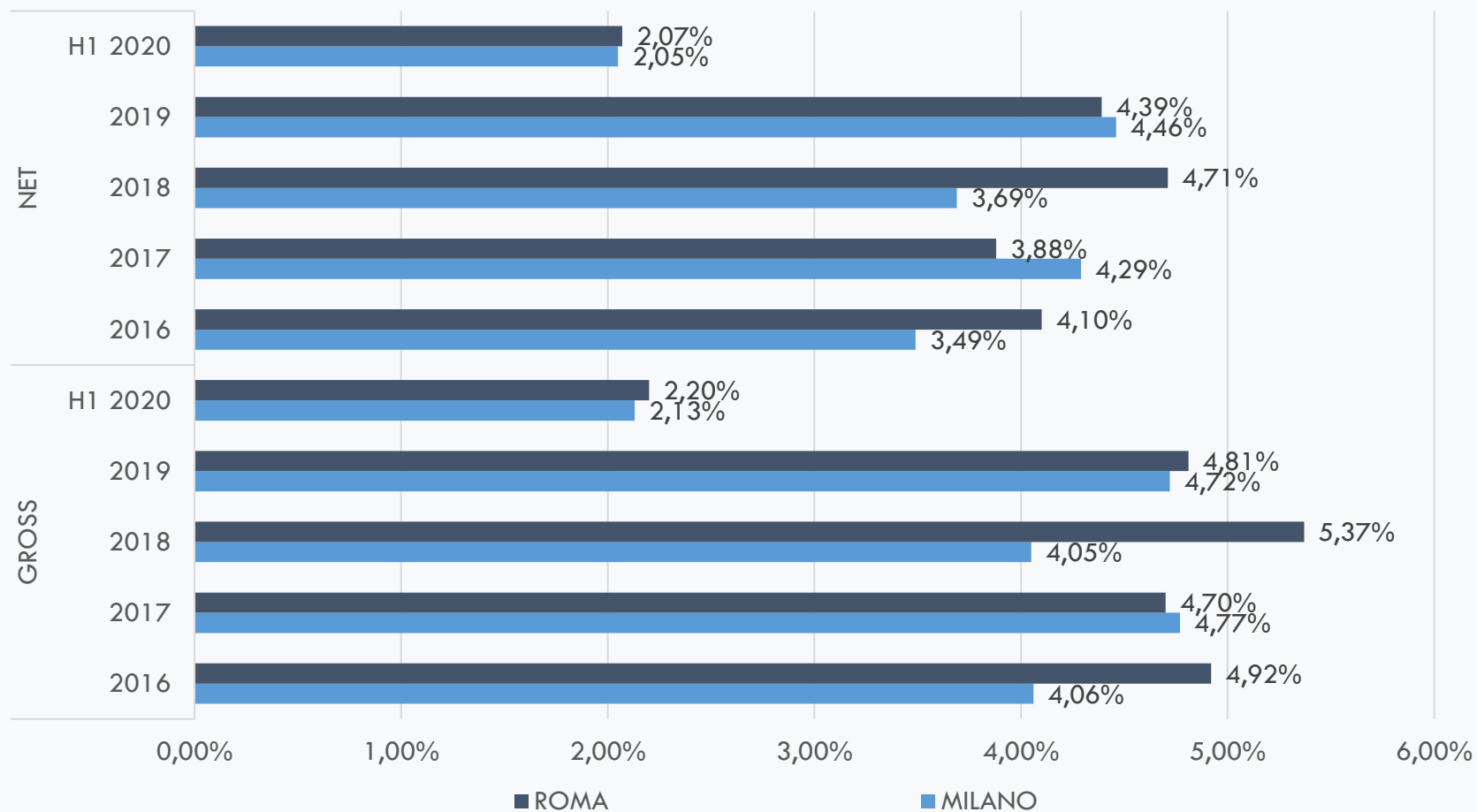


INDICI DI PERFORMANCE DIREZIONALE





INDICI DI PERFORMANCE COMMERCIALE



ITALIA - INCIDENZA SHOPPING CENTER (H1 2020)

Sup. commerciale

21,6%

Passing rent

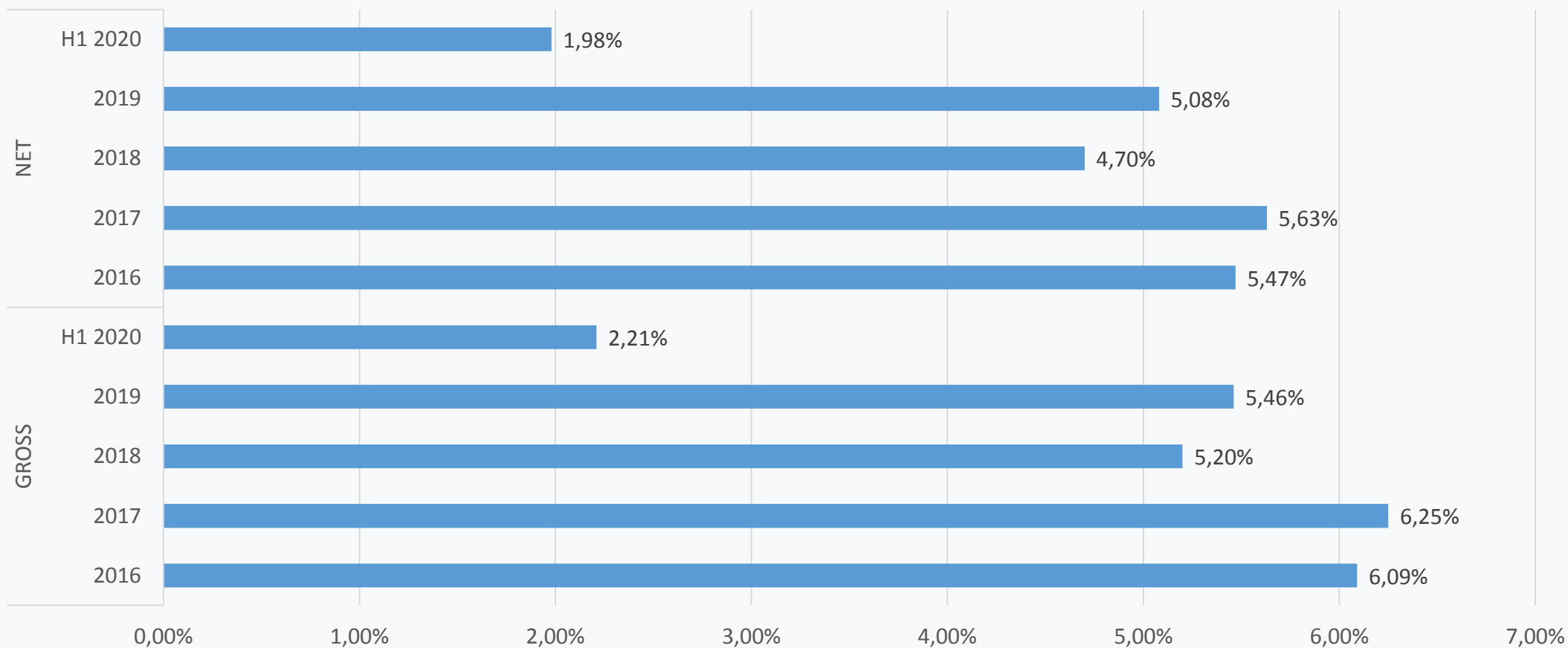
30,0%

AUM

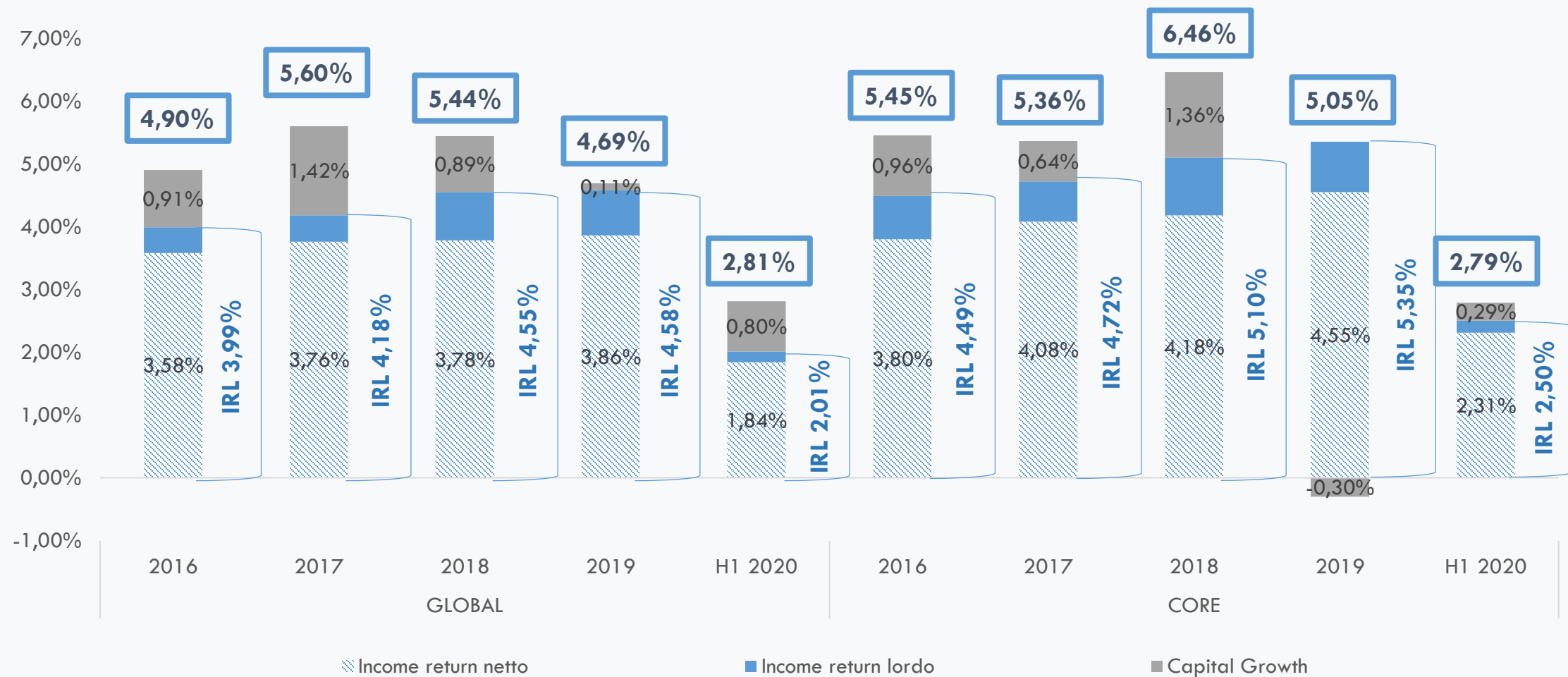
26,1%



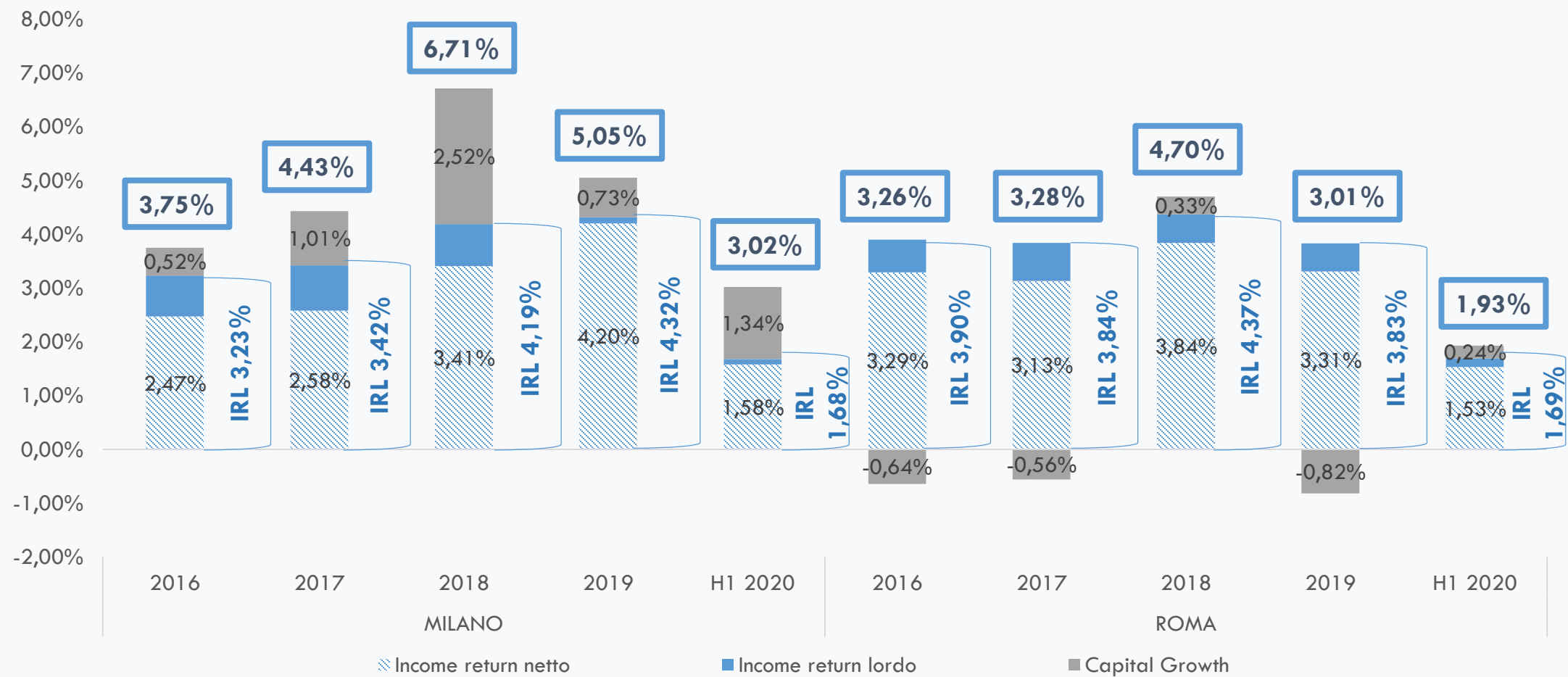
INDICI DI PERFORMANCE INDUSTRIALE/LOGISTICA



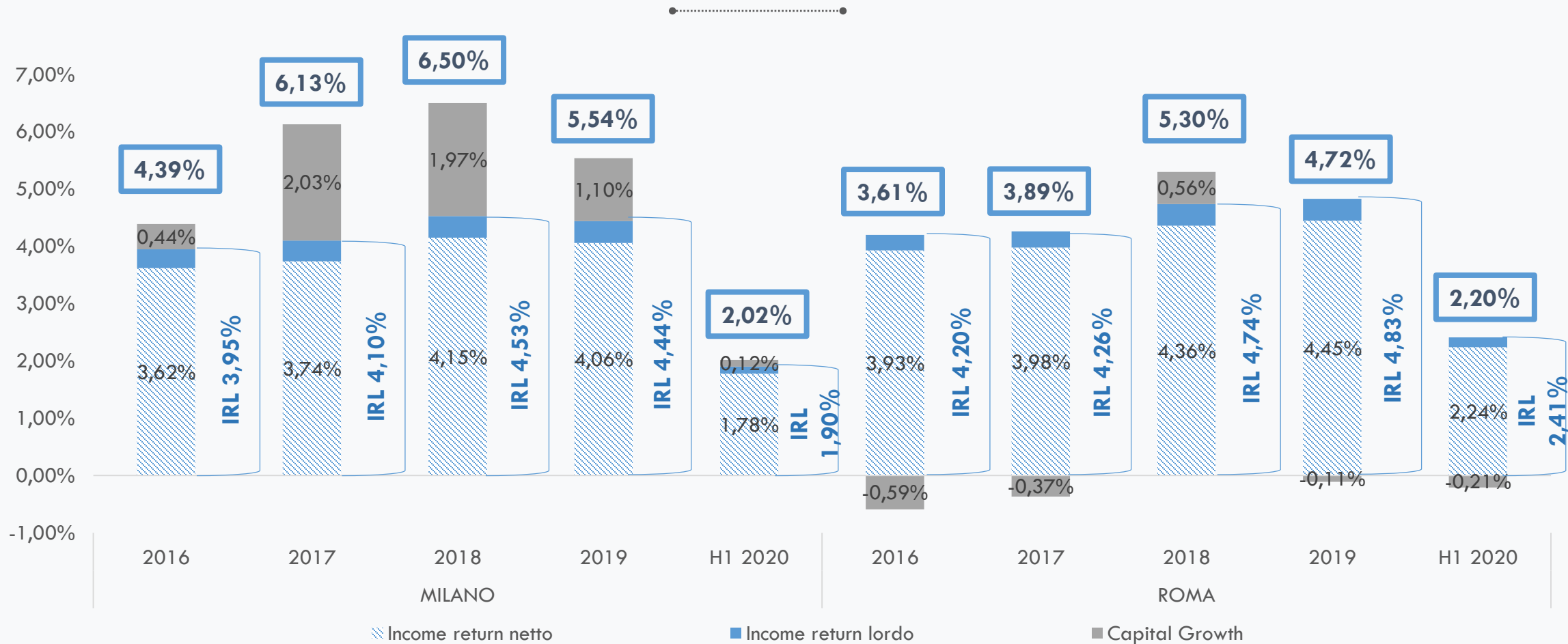
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH GLOBAL E CORE



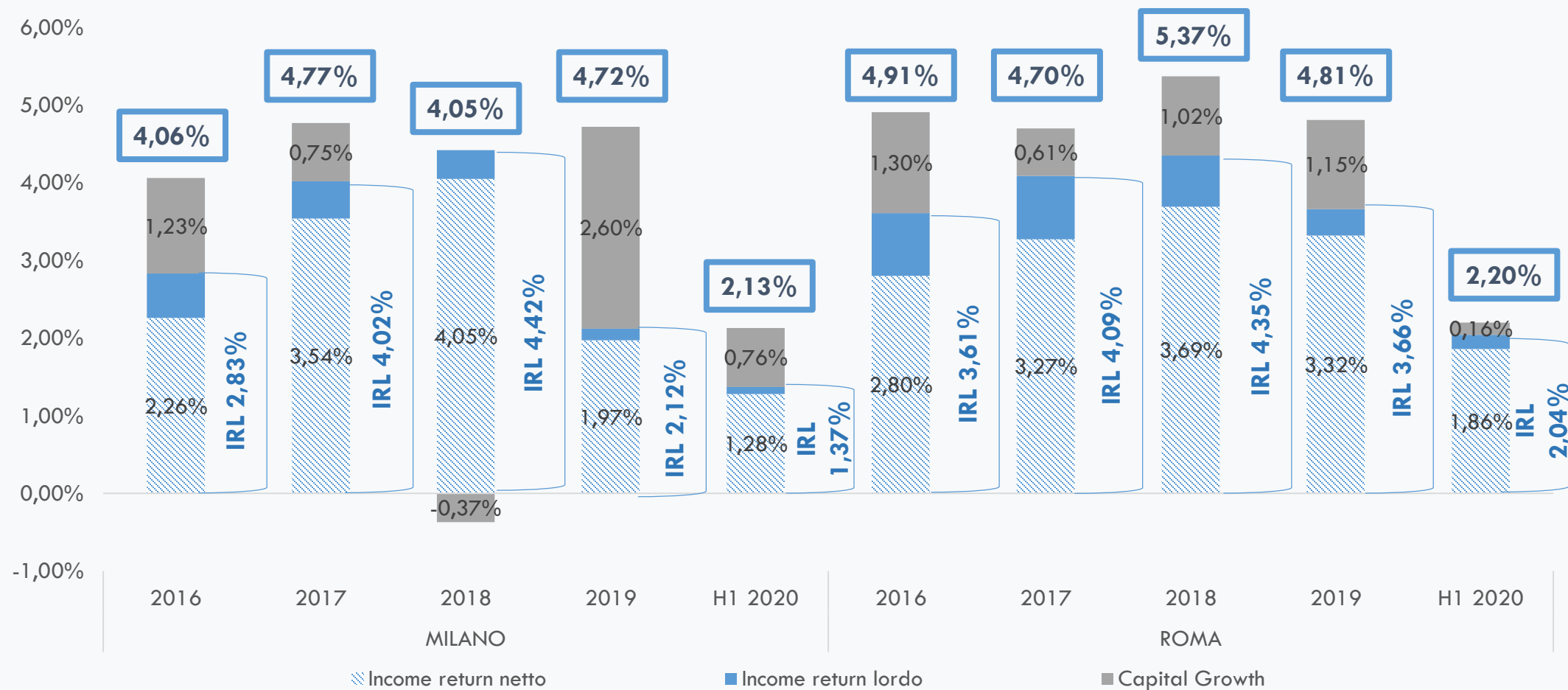
INCOME RETURN E CAPITAL GROWTH DIREZIONALE



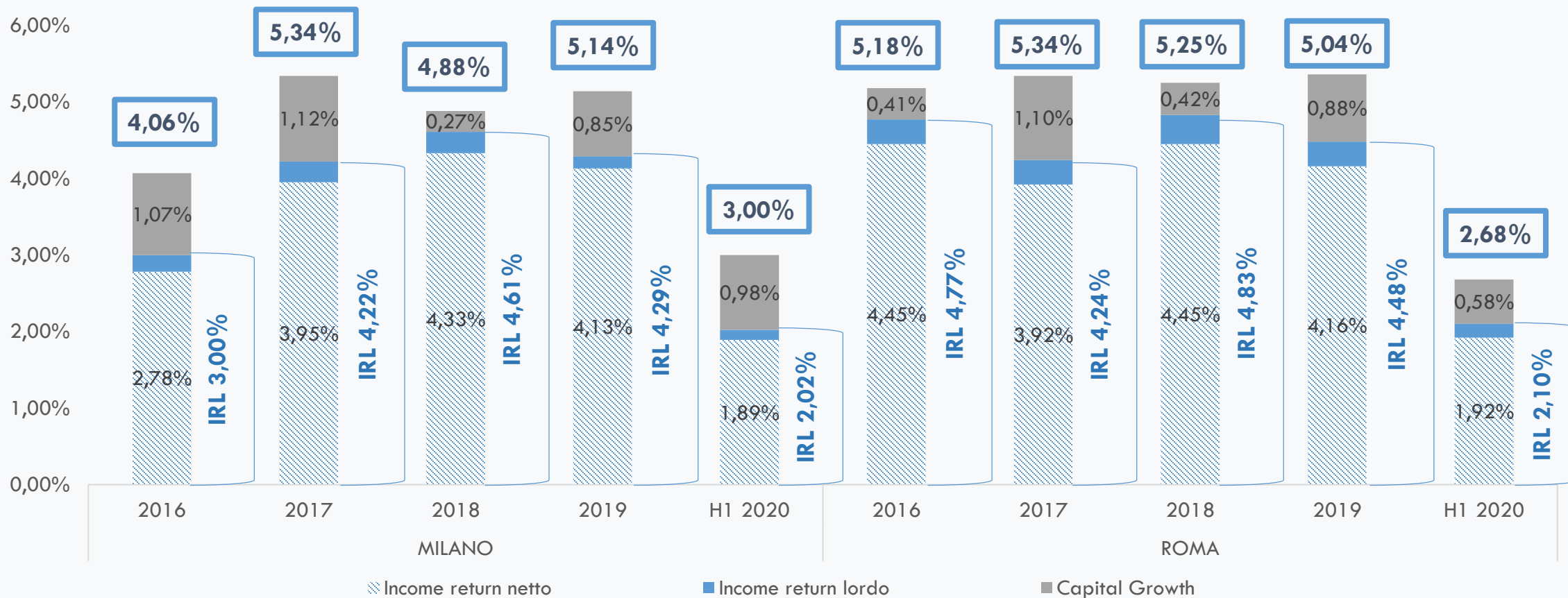
INDICE DI MILANO E ROMA (income return e capital growth) AL NETTO DELLA COMPONENTE DI SFITTO DIREZIONALE



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

