

Case study

- Jessica Mariani è un'impreditrice con un cospicuo patrimonio personale. Ha appena venduto una delle società che possedeva al 100%, la Kamelya beauty S.p.A (specializzata nella produzione di prodotti di cosmesi) ad un fondo di *private equity* inglese che le ha pagato €100mln cash per rilevare le sue azioni
- Jessica ha venduto l'azienda per sfruttare il particolare momento positivo del mercato della cosmesi e perchè voleva diversificare il proprio patrimonio, troppo sbilanciato nel settore industriale
- L'impreditrice viene a contatto con un family office Milanese, la Mediolanum Capital, che è specializzata in investimenti nel settore Immobiliare, spaziando da strategie *core* ad opportunistiche a seconda delle esigenze dei clienti
- L'impreditrice decide di affidare €50mln alla società, sperando che possa ottenere rendimenti importanti nel corso del tempo. Lei, non essendo esperta di Immobiliare, chiarisce che non vuole mettere a rischio il proprio patrimonio eseguendo operazioni rischiose; tuttavia vorrebbe ottenere ritorni importanti nel minor tempo possibile
- La Mediolanum Capital sta valutando diversi investimenti per i propri clienti. Per Jessica in particolare, sta ragionando su 2 opportunità di acquisto:
 - ✓ Un complesso di uffici situato nella periferia di Milano, parzialmente locato, canoni di locazione pari ad €1mln annuo
 - ✓ Un immobile cielo – terra a destinazione mista in centro Roma, in stato di abbandono
- Quale investimento raccomandereste, in qualità di analista della Mediolanum Capital, nei confronti del vostro nuovo cliente?

Ufficio – Prezzo di vendita €13.000.000



SINTESI / SUMMARY

Superficie / Total surface:	14.106 mq. / sqm.
Accessori / Annexes:	parcheggi / parkings
Edificio / Building:	cielo terra + annessi / entire building + annex
Uso principale / Main use:	Uffici e laboratori / Office and laboratory
Conduttore / Tenant:	7 conduttori / tenants
Canone annuo / Annual rent:	€ 1.078.392 (a regime / stabilized rent)

Complesso immobiliare cielo-terra ad uso uffici, oltre laboratori annessi, sito in Cinisello Balsamo, località sita nell'hinterland nord di Milano, sul fronte della autostrada A4. Gli immobili sono stati tutti recentemente ristrutturati.
Office and laboratory building complex in Cinisello Balsamo, in the Northern hinterland of Milan, in front of the A4 highway. The properties have all been recently renovated

DATI IMMOBILE/ PROPERTY INFORMATION

Porzione locata / Leased surface: 83%
 Porzione sfitta / vacant surface: 1.631 (uffici / office)
 Canone Annuo / Annual rent: € 1.078.392
 Durata locazione / Lease term: varie / various
 Decorrenza locazione / Lease start: varie / various
 Scadenza locazione / Lease expiry: varie / various
 Recesso anticipato / Break option: varie / various
 Stato locazione / Lease status: vigente / ongoing
 IMU+TASI / Property Tax: € 71.988

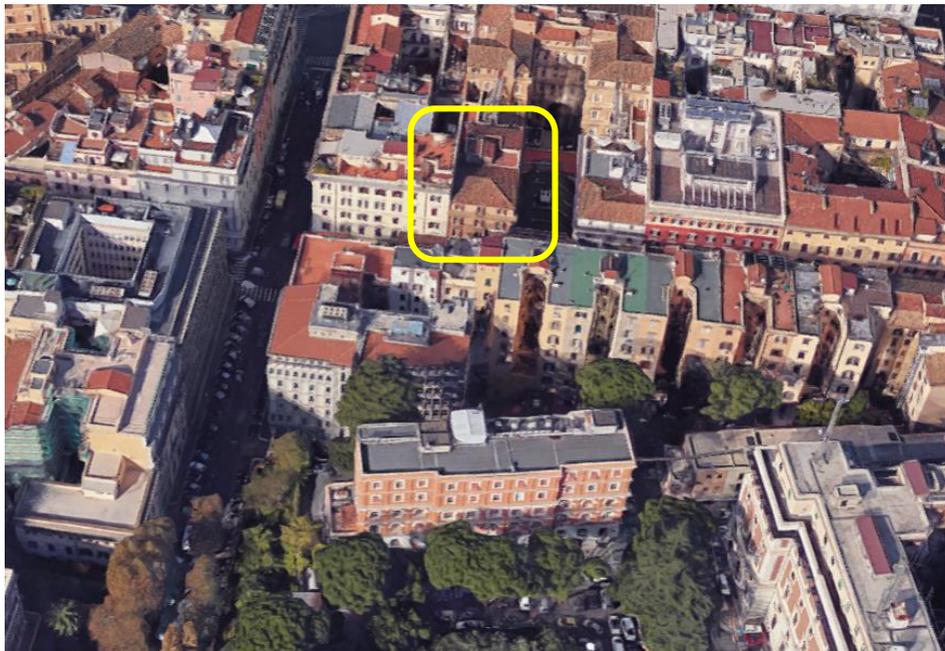
WALT vs canone annuo / annual rent: 5,0
 NOI a regime / stabilized: € 988.909

USO / USE	SUPERFICIE mq. / SURFACE sqm.	PIANO / FLOOR
Parcheggi (n. 119) depositi / Parkings (n. 119) storage	4.743	S1
Laboratori depositi / Laboratory storage	1.212	T
Uffici / Office	1.747	T
Uffici / Office	2.014	1
Uffici / Office	2.195	2
Uffici / Office	2.195	3
TOTALE EDIFICIO / TOTAL BUILDING	14.106	
Area esterna, parcheggi / External areas, parkings	2.790	T



- I conduttori sono società diverse che operano principalmente nel settore industriale
- Immobile parzialmente locato
- Dettagli contratti conduttori:
 - ✓ **Henkel** contratto 6+6 con decorrenza 1/1/2006. Canone annuo: €50.000. No break option
 - ✓ **INTERPUMP GROUP** contratto 6+6 con decorrenza 1/10/2015. Canone annuo €250.000. Break option dal termine del 4° anno
 - ✓ **LGG** contratto 6+6 con decorrenza 1/6/2017. Canone annuo €250.000. Break option dal termine del 3° anno
 - ✓ Brambilla & associati: contratto 6+6 con decorrenza 1/3/2014. canone annuo €50.000. No break option
 - ✓ **OLD WILD WEST** contratto 6+6 con decorrenza 1/3/2018. canone annuo €100.000. No break option
 - ✓ **stx Europe** contratto 6+6 con decorrenza 1/5/2015. canone annuo €250.000. Break option dal termine del 3° anno
 - ✓ **ERICSSON** contratto 6+6 con decorrenza 1/2/2016. canone annuo €50.000. No break option

Immobile abbandonato a Roma – Prezzo di vendita €5.000.000



- L'immobile in questione è situata in via Palermo 10, posizione centralissima a Roma, vicino al Palazzo del Quirinale, tra la metro Cavour e Repubblica
- L'immobile è di proprietà di una ricca famiglia che vuole vendere per investire in una catena di ristoranti
- Un tempo, al piano terra, vi era una tipografia, nei 3 piani superiori invece c'erano degli uffici locati ad un ente statale. Nel 2010 l'ente è andato via dagli uffici a causa di un processo di riorganizzazione e la tipografia è fallita perchè aveva come principale cliente proprio gli inquilini dei piani superiori
- La famiglia non ha mai voluto investire nell'immobile che risulta essere obsoleto
- Uno studio di professionisti legati alla Mediolanum Capital, fa notare che l'immobile potrebbe essere convertito in hotel con le seguenti tempistiche e costi:
 - ✓ Capex: €10mln - lavori + sopraelevazione di 2 piani
 - ✓ Tempistiche autorizzative stimate: 24 mesi
 - ✓ Potenziale conduttore: NH Collection
 - ✓ Canone di locazione: 27% fatturato
 - ✓ Camere realizzabili: 53
 - ✓ ADR: €400
 - ✓ Occupancy stimata: 65% (anno 1), 75% (anno 2), 80% (a regime)
 - ✓ Contratto 9+9 no B.O.