

COMPANY PROFILE

PRESENTAZIONE

Patrigest è la società di consulenza del Gruppo Gabetti specializzata in **Advisory & Valuation** nel settore immobiliare.

Con oltre 65 miliardi di euro di Asset Under Valuation nell'ultimo triennio, Patrigest offre un servizio di valutazione strutturato, basato su un *expertise* consolidata ed in linea con le *best practice* internazionali. Inoltre, grazie alla conoscenza dei dati di mercato e dei fattori che concorrono alla creazione di valore, propone una consulenza strategica indipendente e pratica, restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

Patrigest è attiva sull'intero territorio nazionale ed è parte integrante di **Gabetti Property Solutions**, unico *Full Service Provider* in Italia che può vantare, grazie alla rete *Tree Real Estate* (*Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa*), al supporto di *Santandrea Luxury Houses* e ai servizi tecnici offerti da *Abaco Team*, un'eccellente copertura e un elevato livello di specializzazione su tutto il territorio italiano.

Il nostro team, che comprende più di 15 professionisti tra Milano e Roma, si pone l'obiettivo di essere un punto di riferimento per la conoscenza dei valori del Mercato Real Estate Italiano, in grado di affiancare il cliente nel processo decisionale, offrendo sempre la massima professionalità, trasparenza e innovazione.

Lavoriamo per «Creare valore nel processo di gestione immobiliare, portare innovazione con strumenti di analisi moderni, chiari ed efficienti e fare un passo oltre gli obiettivi del cliente e dell'azienda».

Patrigest, con il suo know-how professionale e qualificato e la garanzia di indipendenza, è in grado di soddisfare le esigenze di qualunque cliente business con servizi finalizzati alla più idonea valorizzazione di patrimoni immobiliari semplici o complessi.

I servizi offerti da Patrigest si rivolgono a Investitori Istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'Affari, Istituti Bancari, SGR, Casse Professionali, Fondi Pensione, Enti Pubblici, Gruppi Industriali, Assicurazioni e Imprese di Costruzioni.

Tre parole per definire quello in cui crediamo:

Trasparenza nel metodo
Indipendenza di giudizio
Professionalità nell'execution

COMPETENZE, SERVIZI & MODALITÀ OPERATIVA

○ Competenze

Garantiamo un livello di servizio elevato, basato su standard professionali improntati all'eccellenza e siamo in grado di mettere al servizio del cliente la conoscenza del mercato.

Adottiamo un approccio al *problem solving* strutturato, prendendo in considerazione tutti i punti di vista e i dettagli.

Nel nostro campo ci distinguiamo per:

- L'Advisory nel Settore Residenziale** (gli unici)
- La Capacità di creare Innovazione** (negli strumenti di analisi)
- I Prodotti Personalizzati** (tailor made)
- Le Informazioni** (consistente banca dati)

3

○ Servizi e Modalità operativa

① VALUATION

L'attività di valutazione rappresenta il *Core Business* di Patrigest e si basa sull'applicazione di metodologie estimative universalmente condivise nel rispetto degli **Standard di valutazione nazionali ed internazionali** (*RICS Red Book e International Valuation Standards*, Linee Guida ABI).

Cosa Valutiamo?

- Edifici Cielo Terra, Porzioni Immobiliari, Singole Unità
- Aree & Terreni (con o senza diritto edificatorio)
- Progetti di Sviluppo (in essere o potenziali)
- Società e/o Partecipazioni Societarie
- Business Plan

Per quali settori?

- Residenziale
- Direzionale
- Retail
- Industriale & Logistica
- Turistico Ricettivo
- Edifici Speciali (es. Impianti fotovoltaici, Porti, Interporti, RSA, CAV, ecc.)

A che scopo?

- Valutazioni per l'applicazione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS
- Valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni)
- Valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito
- Valutazioni per finanziamenti «Corporate»
- Perizie di Conferimento ex art. 2465
- Valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa
- Valutazioni per finalità strategiche:
 - Verifica di congruità su operazioni di Acquisizione/Dismissione
 - Determinazione del «Quick Sale Value» o «Valore di Pronto Realizzo»
 - Valutazione nell'ottica del «Sale & Lease Back»
 - Second Opinion
 - Sensitivity Analysis
 - Determinazione del Canone di Mercato
 - Highest and Best Use Analysis

Metodologie

- Discounted Cash Flow Analysis (Metodo Finanziario Reddittuale)
- Highest and Best Use Analysis
- Valore di Trasformazione
- Market Comparison Approach (Metodo Sintetico Comparativo)
- Quick Sale Value (o Valore di Pronto Realizzo)
- Costo di Ricostruzione a Nuovo – CRN
- V.C.U. (Valore Corrente di Utilizzo)
- Vacant Possession Value

Tipologia

- **Valutazione «full» (sopralluogo interno ed esterno):**
 - Valutazione puntuale dell'immobile effettuata sulla documentazione fornita, preceduta da un sopralluogo interno ed esterno e da un approfondimento sul mercato immobiliare di riferimento. Gli elementi della valutazione sono riportati in un documento che esplicita tutte le informazioni in modo chiaro e sintetico, in conformità agli standard nazionali ed internazionali.

- **Valutazione «drive by» (solo sopralluogo esterno):**
 - Valutazione dell'immobile effettuata sulla base della documentazione essenziale fornita, preceduta da un sopralluogo esterno all'immobile e da un approfondimento del mercato immobiliare alla data di ispezione.

- **Valutazione «desktop» (senza sopralluogo):**
 - Stima del valore di mercato su base statistico-campionaria considerando uno stato medio di conservazione interna/esterna.

② ADVISORY

Patrigest offre un **Servizio di Consulenza Strategica** per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui strutturiamo il nostro servizio di consulenza restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

In un mercato immobiliare in continua evoluzione, il nostro obiettivo è mettere nero su bianco i *driver* utili alle scelte strategiche dei nostri clienti.

Il servizio di *advisory*, inoltre, è integrato e completato dalle attività di intermediazione di *Gabetti Property Solutions Agency* e dai servizi tecnici di *Abaco*, potendo così garantire un servizio capace di coprire tutti i bisogni dei nostri clienti.

Le Linee di Advisory:

- a. *Market Study*
- b. *Research*
- c. *Feasibility Study & Investment Analysis*

a > Market Study

Comprendere il mercato è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un vantaggio competitivo risiede nella comprensione dei fattori chiave e nelle tendenze di mercato.

Il nostro obiettivo è quello di aiutare i nostri clienti a rispondere ad alcune domande:

- «Si tratta di un buon mercato?»
- «Cosa cerca la domanda e qual è l'offerta di mercato attuale?»
- «Qual è il panorama competitivo e quale potrebbe essere il posizionamento corretto?»

I Moduli più richiesti:

- **Le serie storiche**
Analisi delle serie storiche dello *stock* immobiliare (inteso come numero di unità) e delle transazioni per la destinazione d'uso prevista, l'ambito territoriale di riferimento e la classe dimensionale.
- **L'analisi della domanda**
La Banca Dati del Gruppo Gabetti raccoglie le richieste che i potenziali clienti rivolgono alle Agenzie e le interrogazioni degli utenti dei siti web Gabetti, Professionecasa, Grimaldi e Santandrea. Tali informazioni ci permettono di delineare le preferenze della domanda per ogni ambito territoriale.
- **L'analisi dell'offerta**
Rileviamo costantemente l'offerta del mercato immobiliare italiano e siamo in grado di rielaborare i dati per cluster, in funzione delle tipologie, della classe dimensionale e del range di prezzo.
- **Analisi della Concorrenza & Pricing**
L'individuazione e l'analisi dei competitors forniscono in modo chiaro e sintetico le informazioni chiave per studiare i prodotti dei concorrenti (es. *location*, qualità del contesto, dimensionamento, qualità progettuale, classe energetica, stato avanzamento lavori, stato avanzamento delle vendite, ecc.).
Un'eshaustiva lista di "*Comparables*" con evidenza dei prezzi consente una corretta definizione del «Pricing» e/o dell'eventuale Listino di Vendita. I prezzi che indichiamo nei nostri report vengono sempre normalizzati applicando gli stessi coefficienti di virtualizzazione per le superfici accessorie.

● **Case Study (Mix Tipologico & Tempi di Assorbimento)**

Studiare alcuni casi studio di recente conclusione può fornire indicazioni essenziali come:

- I tempi di assorbimento del prodotto
- Il Mix tipologico per destinazione d'uso (es. quota di residenziale e di uffici) e per classe dimensionale (es. quota di bilocali tra 60 e 90 mq, quota di trilocali tra 90 e 120 mq, ecc.)

● **L'analisi del Transato – Target Client e Prezzi di Realizzo**

L'analisi del transato si fonda sul recupero degli atti di compravendita presso la Conservatoria dei registri. Dalla lettura dei rogiti è possibile ricavare:

- Il Profilo dei potenziali clienti (provenienza, tipologia – single, giovani coppie, ecc. – e professione)
- I Prezzi di realizzo

● **SWOT Analysis**

L'individuazione dei punti di forza, di debolezza, delle opportunità e delle minacce di un immobile o di un progetto è essenziale per definire le linee guida strategiche, capire il posizionamento di mercato più idoneo e massimizzare l'appetibilità commerciale.

● **Assistenza alla progettazione – Come migliorare la «commerciabilità»?**

- **Progetti in definizione:** possiamo indicarvi il mix funzionale/tipologico per il vostro progetto, arrivando a definire delle linee guida per i tagli dimensionali, i lay-out distributivi e le caratteristiche necessarie per soddisfare le aspettative della domanda
- **Progetti in essere:** studio finalizzato alla valorizzazione del progetto, ove ammissibile ed economicamente sostenibile, nell'ottica di ottimizzazione degli spazi con modifiche da apportare alle planimetrie delle unità e/o al lay-out di pian.

b > Research

Una delle sfide chiave per le gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

Il nostro obiettivo è quello di aiutarvi a rispondere ad alcune domande:

Quali sono le nuove tendenze di mercato?

Quali possono essere gli studi alternativi dell'Asset?

Qual è il panorama competitivo? Chi sono i player?

Qual è la regolamentazione di settore?

Quali sono gli ostacoli principali e gli investimenti necessari?

Quali sono i margini dell'attività ed i canoni sostenibili dagli operatori?

Alcuni approfondimenti:

- Temporary Office
- Locazione temporanea delle abitazioni e CAV
- Focus sulle RSA e RSU
- Rent to Buy
- Social Housing

Alcuni Lavori «Tailor made»

- Vivere in altezza – l'*appeal* commerciale delle torri
- Stima della quota di mercato
- Studio sugli elementi di disturbo nel settore residenziale e l'incidenza sui valori immobiliari

c > Feasibility Study & Investment Analysis

Il nostro obiettivo è la valorizzazione.

Feasibility Study:

«Fra tutti gli usi:

1. tecnicamente possibili,
2. legalmente ammissibili,
3. e finanziariamente fattibili,

...vi indicheremo quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore».

Il nostro ruolo indipendente assicura un punto di vista imparziale sulle prospettive dell'Asset.

Le attività:

- Analisi delle potenzialità dell'asset in riferimento agli strumenti urbanistici attuali o previsionali
- Assistenza alla progettazione (definizione del corretto mix funzionale/tipologico, dei tagli dimensionali e dei lay-out distributivi, ma anche del posizionamento di mercato e del pricing)
- Analisi della convenienza economica secondo il *trade-off* rischio/rendimento
- Realizzazione o assistenza nella stesura del *Business Plan*

9

Investment Analysis

Patrigest fornisce analisi finanziarie per studiare la convenienza economica delle operazioni di investimento.

- *L'analisi può essere utilizzata anche per convalidare budget e obiettivi di performance*
- *È un ottimo strumento di confronto per valutare la congruità di un'iniziativa di valorizzazione*
- *Patrigest è specializzata nell'individuare gli opportuni criteri, i rendimenti di mercato e nell'esecuzione di analisi di sensitività*

*«Non sono i modelli finanziari che fanno girare i numeri...
...sono i numeri (giusti) che fanno girare i modelli»*

QUALIFICHE

Patrigest è un'azienda regolamentata da *RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors*. La designazione conferma il nostro impegno a rispettare un rigoroso codice di condotta e a garantire standard professionali ed etici del più alto livello.

Patrigest ha ottenuto le certificazioni del Sistema Qualità secondo lo standard **UNI EN ISO 9001:2008** in:

- Valutazione, Analisi e Advisory nel settore immobiliare
- Valutazioni ai fini I.V.A.S.S. e IAS/IFRS, Certificazioni rilasciate da DNV GL (Det Norske Veritas Germanischer Lloyd), organismo internazionale leader di settore.

Patrigest aderisce alle *Linee guida ABI* per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRACK RECORD

65mld
La consistenza del Patrimonio Immobiliare
valutato da Patrigest S.p.A.
nell'ultimo triennio

10

Nel corso dell'ultimo biennio è stata advisor strategico elaborando l'analisi a supporto di acquisizione di operazioni immobiliari per un controvalore di oltre **10 miliardi**, lavorando con Banche di Investimento, Investitori internazionali e Developer.

Nell'ultimo biennio ha seguito, in qualità di valutatore, oltre **40 operazioni di restructuring e/o rifinanziamento del debito con sottostante immobiliare**, fornendo il valore di mercato e gli assorbimenti per più di **400 iniziative immobiliari** sul tutto il territorio italiano.

Patrigest opera su tutto il territorio nazionale.

Grazie alla sua rete Tree Real Estate (Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa), Patrigest può vantare un'eccellente copertura e un elevato livello di specializzazione sul territorio.

Inoltre la collaborazione Abaco Servizi S.p.A. e la sua rete di oltre 300 tecnici specializzati, permette di comprimere i tempi necessari alla realizzazione dei sopralluoghi per i grandi portafogli immobiliari



35mila

Le unità immobiliari valutate da Patriaest S.p.A.

nell'ultimo triennio

KEY PEOPLE



Alessandro Lombardo:

Direttore Generale di Patrigest e Responsabile Asset Management Gruppo Gabetti;

MRICS, laureato in Economia e Commercio, consegue nel 2002 il Master Piccole Imprese presso la SDA Bocconi Business School. In Gabetti da Ottobre 2015, coordina le attività di Asset Management ed Advisory strategica per investitori e gestori di patrimoni.

In precedenza ha ricoperto ruoli di responsabilità in Prelios e nella gestione di patrimoni pubblici.



Nadia Crisafulli - MRICS:

Operations Manager; MRICS - “Royal Institution of Chartered Surveyors”; nel Gruppo Gabetti dal 2008, ricopre il ruolo di Manager in Patrigest. Laureata con lode in Ingegneria Edile-Architettura (Università di Catania) e Visiting Fellow - Cornell University, USA . Ha maturato vasta esperienza nell’ambito delle consulenze immobiliari in USA, seguendo importanti progetti di riqualificazione, e in Italia, gestendo anche i rapporti con società straniere.



Alessandro Bressan:

Project Manager; MRE (*Master in Real Estate Finance*) SDA Bocconi Business School, Laurea in Architettura e Produzione Edilizia presso Politecnico di Milano.

Attestato di coordinatore della sicurezza nei cantieri rilasciato dal Politecnico di Milano, ha maturato esperienze professionali in Gabetti Agency divisione Capital Market e precedentemente come collaboratore presso uno Studio di Architettura e Urbanistica.



Francesco Tolomeo:

Project Manager, MRE (*Master in Real Estate*) SDA Bocconi / MIP Politecnico di Milano, Laurea Specialistica 4/S in Architettura presso l'Università degli Studi di Palermo, Corso di Coordinatore della Sicurezza in cantieri mobili e temporanei. Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Palermo, ha maturato esperienze professionali in Romeo Gestioni S.p.A. divisione Property Management, in Arup Italia S.r.l. divisione Urban Planning e in C&C Consulting Engineering S.r.l. dove si è occupato di energie rinnovabili. In precedenza, durante il percorso universitario, ha collaborato con studi di Architettura e di Ingegneria.

Patrigest S.p.A.

MILANO

Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano
tel. +39 02 77.55.680 - Fax +39 02 77.55.702

ALTRE SEDI

TORINO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • FIRENZE
ROMA • NAPOLI • BARI • REGGIO CALABRIA

midirezione@patrigest.it

www.patrigest.it



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide