

**Il valore di
una consulenza
strategica**

*The value of
strategic consulting*



www.patrigest.it

■ **PATRIGEST** ■
VALUTAZIONI E CONSULENZE IMMOBILIARI



**Un patrimonio
immobiliare
può esprimere
molti valori**

Patrigest vi aiuta a conoscere ogni dettaglio

Patrigest è una società del **Gruppo Gabetti** che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e a determinarne il valore nel tempo, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione.

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. Grazie alla sinergia con Abaco Team, Patrigest offre una gamma completa di servizi e garantisce una maggiore presenza operativa sul territorio.



I servizi offerti da Patrigest si rivolgono ad Investitori Istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'Affari, Fondi Immobiliari e Pensionistici, Enti Pubblici, Gruppi Industriali, Istituti Bancari ed Assicurazioni.

Per raggiungere l'obiettivo della piena soddisfazione del cliente, Patrigest ha puntato sulla differenziazione dei propri prodotti e servizi attraverso una costante ricerca volta al miglioramento e all'ottimizzazione dei processi.

Un lavoro costante e rigoroso grazie al quale Patrigest ha ottenuto la certificazione del **Sistema Qualità** secondo lo standard **UNI EN ISO 9001:2000**, rilasciata da DNV (Det Norske Veritas), organismo internazionale leader nel settore delle certificazioni.

A real estate portfolio has many values:

Patrigest helps you discover each and every one

*Patrigest is a company of the **Gabetti Group** that provides strategic consulting services aimed at obtaining detailed knowledge of real estate portfolios and determining their value over time, through the analysis of scenarios and definition of the best valuation strategies.*

Backed by professional and qualified know-how and a guarantee of objectivity, Patrigest is able to satisfy the requirements of all business clients, with services focused on the most appropriate valuation of simple or complex property portfolios. Benefiting from its synergy with the Abaco Team, Patrigest provides a complete range of services and ensures a widespread and active presence across the entire country.

The services offered by Patrigest are designed for Public and Private Institutional Investors, Merchant Banks, Pension and Property Funds, Public Entities, Industrial Groups, Banks and Insurance Companies.

To achieve its objective of complete client satisfaction, Patrigest has focused on differentiation of its products and services through research aimed at the improvement and optimisation of processes.

*A constant effort that has enabled Patrigest to obtain **Quality Certification** according to the **UNI EN ISO 9001:2000 standard**, issued by D.N.V. (Det Norske Veritas), a leading international organisation in the certifications sector.*



Advisory

Consulenza strategica ad investitori istituzionali e fondi.

- Supporto nella definizione e nell'aggiornamento di una corretta asset allocation
- Approfondimento e verifica di fattibilità in relazione alle aspettative e agli obiettivi fissati
- Supporto nella fase di negoziazione ed approvazione
- Selezione ed analisi delle proposte di acquisizioni e dismissioni.

Cartolarizzazioni.

- Supporto a disinvestitori pubblici e privati, arranger e finanziatori nella cartolarizzazione di portafogli immobiliari o crediti in sofferenza (NPL), attraverso le attività di:
 - valutazione e due diligence
 - assistenza nella stesura di business plan
 - assistenza alle agenzie di rating.

Sviluppo immobiliare.

- Analisi ed elaborazione di business plan
- Definizione della struttura dell'operazione
- Coordinamento della due diligence
- Monitoraggio delle diverse fasi di attuazione ed alienazione.

Advisory.

Strategic consulting services to institutional investors and funds:

- Support in establishing and maintaining the most advantageous asset allocation
- Feasibility studies and in-depth analyses of objectives and expectations
- Support in the negotiation and approval phases
- Selection and analysis of acquisition or sales proposals.

Securitisation:

- Support to public and private divestors, arrangers, and financiers in the securitisation of real estate portfolios or non-performing mortgages via:
 - real estate appraisals and due diligence
 - assistance in developing a business plan
 - assistance to rating agencies.

Real estate development:

- Business plan analysis and elaboration
- Definition of operation structure
- Due diligence coordination
- Monitoring of implementation and disposal phases.



**Valutazioni
ed analisi
immobiliari**

Valutazioni.

- Stima del valore, sia frazionato che in blocco, di patrimoni immobiliari attraverso un team di tecnici specializzati supportati dalle reti Gabetti Agency e Gabetti Franchising Agency, presenti sul territorio nazionale con oltre 800 agenzie. Per la determinazione del valore vengono adottate le metodologie di processo più idonee alla tipologia di portafoglio ed alle specifiche esigenze del committente, secondo criteri valutativi consolidati a livello nazionale ed internazionale, tra i quali:
 - sintetico/comparativo,
 - sintetico/reddituale (yield analysis),
 - discounted cash flow (NPV e IRR analysis),
 - highest and best use analysis,
 - costo di ricostruzione,
 - valore di trasformazione.

Studi di fattibilità.

- Analisi delle potenzialità dell'immobile in riferimento agli strumenti urbanistici attuali o potenziali
- Verifica sulla fattibilità delle opzioni rispetto alle aspettative degli investitori, alle richieste del mercato ed alle esigenze dei conduttori
- Analisi delle possibili scelte progettuali come percepite e valutate dal mercato
- Disamina delle convenienze secondo il rapporto rischio/risultato.

Analisi di mercato.

- Studi ed elaborazioni al fine di ottenere un quadro esaustivo del contesto territoriale di riferimento, attraverso la lettura dei principali indicatori socio economici del mercato immobiliare (domanda/offerta) e del suo trend (valori, tipologie edilizie e tagli, assorbimento del prodotto e standard richiesti dalla domanda).

Real estate valuation and analysis

Valuation:

• *Determination of asset value ranging from single properties to large real estate portfolios, carried out by a team of technical specialists with the support of the extensive Gabetti network.*

Values are calculated using the most suitable process methods by portfolio type and according to the specific needs of the client, applying national and international valuation criteria such as: sales comparison approach; income capitalisation approach (yield analysis); discounted cash flow analysis (NPV and IRR); highest and best use analysis; reconstruction cost value; transformation value.

Feasibility studies:

- *Analysis of the potential of the real estate asset in relation to actual or future urban planning instruments*
- *Assessment of the feasibility of options with regard to investor expectations, market demand and tenant requirements*
- *Analysis of possible planning choices as perceived and evaluated by the market*
- *Detailed risk/benefit analysis.*

Market analysis:

• *Studies to achieve a thorough picture of the specific submarket through an analysis of the key socio-economic indicators in the real estate market (supply/demand) and relative trends (prices and rents, building types and sizes, take-up and required standards).*



Due diligence immobiliari

Patrigest, in sinergia con Abaco Servizi, società del Gruppo Gabetti specializzata nelle attività di redazione di due diligence, integra la propria offerta di valutazione e consulenza con:

- attività di data room su archivi cartacei e/o informatici,
 - documenti notarili, urbanistici, catastali
 - certificazioni di legge relative agli impianti
 - contratti di manutenzione edile, impiantistica e di locazione
 - capitolati di lavori in corso

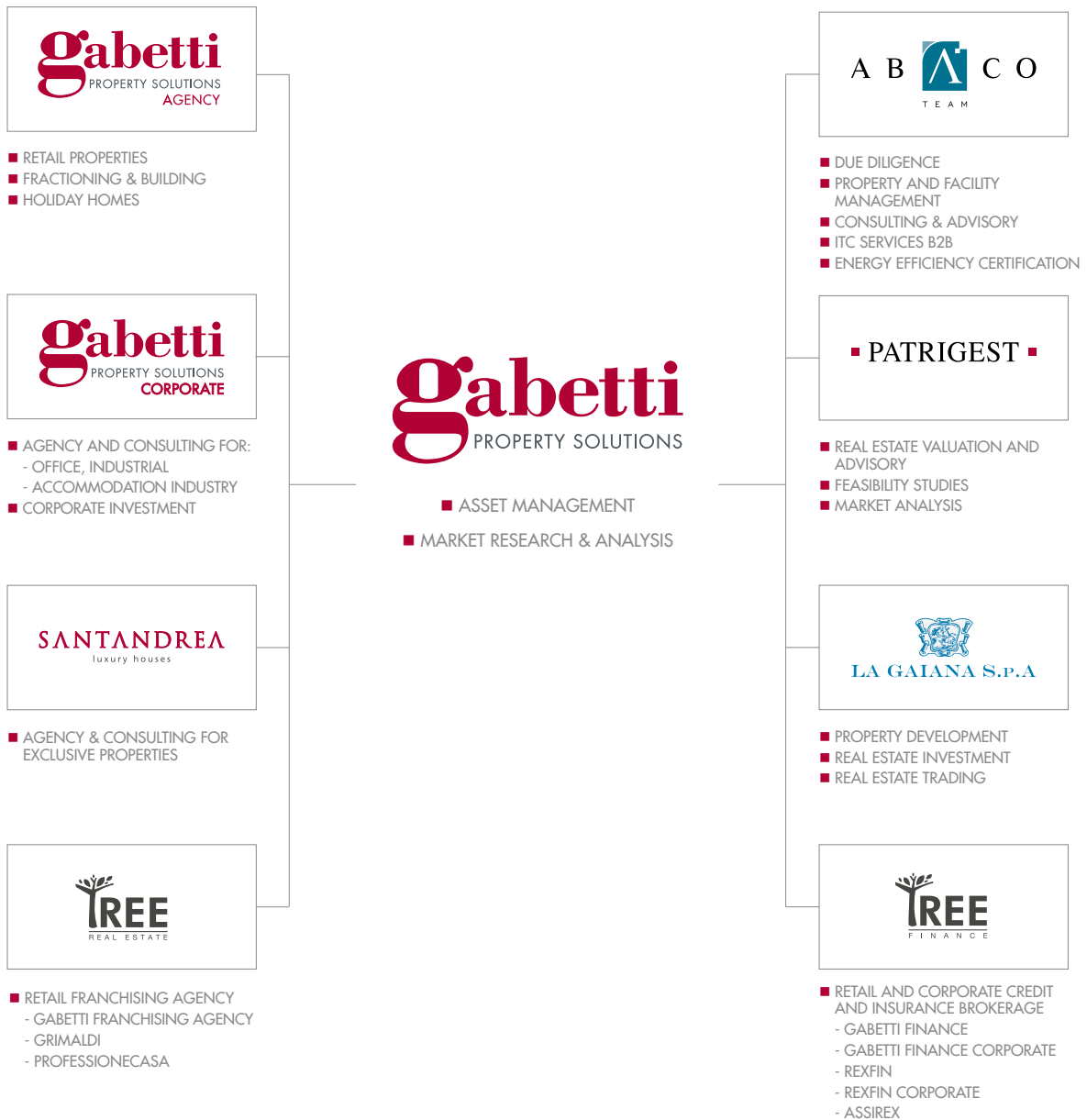
- sopralluoghi tecnici finalizzati:
 - al rilievo dimensionale, architettonico ed impiantistico
 - alla restituzione in formato CAD,
 - al calcolo delle esatte consistenze,
 - alla raccolta dei dati e della documentazione fotografica sullo stato di fatto edilizio-urbanistico, impiantistico ed ambientale
- analisi e verifica della congruenza rispetto agli strumenti edilizio-urbanistici e alle normative vigenti tramite confronto puntuale dello stato di fatto con la documentazione notarile, edilizio-urbanistica e catastale oltre alla conformità/certificazione degli impianti esistenti ed alle eventuali situazioni critiche edili
- definizione e stima economica degli interventi necessari e consigliati, restituiti tramite la redazione di schede sintetiche che mettano in evidenza le maggiori problematiche emerse durante tutta l'analisi (catastale, edilizio-urbanistica, impiantistica e della titolarità) e ne detaglino le relative previsioni di spesa per la messa a norma dell'immobile e/o per la sua valorizzazione (CAPEX).

Real estate due diligence.

Patrigest, in collaboration with Abaco Servizi, company of the Gabetti Group specialised in the preparation of technical due diligences, integrates its valuation and consulting offer with:

- *data room activities on paper and/or electronic archives,*
 - *notary, zoning and cadastral documentation*
 - *legal certifications with respect to systems*
 - *building and systems maintenance contracts and lease agreements*
 - *specifications for work-in-progress*
- *technical inspections aimed at dimensional and architectural/systems survey and reinstatement in CAD format and calculation of the exact areas, in addition to collection of data and photographic documentation on the current building/zoning, systems and environmental status*
- *analysis and verification of compliance with respect to the building/town planning tools and the regulations in force through a detailed comparison of the current status with the notary, building/zoning and cadastral documentation, in addition to the conformity/certification of existing systems and any critical building situations*
- *definition and economic estimate of the necessary and recommended intervention with a final draft of summary files that highlight the main problems that emerged throughout the analysis (building - systems - zoning/cadastral - title) and outline the relative expenditure forecasts to bring the building up to standards and/or for its development (CAPEX).*

La struttura del Gruppo



**Gruppo Gabetti,
leader nell'offerta
di soluzioni
immobiliari**

Il **Gruppo Gabetti**, con oltre 50 anni di esperienza, ha scritto la storia dell'intermediazione immobiliare in Italia.

Nel corso di questi anni ha sviluppato i tradizionali servizi di consulenza per il mondo della casa, estendendo le proprie competenze a tutti gli ambiti del mercato immobiliare sia **retail** che **corporate**, diventandone così il marchio leader.

Gabetti Property Solutions, attraverso un'articolata struttura operativa composta da numerose società tra cui **Gabetti Agency**, **Abaco Servizi**, **Patrigest**, **La Gaiana**, **Tree Real Estate** e **Tree Finance**, risponde in modo esaustivo con soluzioni diversificate e personalizzate, alla domanda sempre più sofisticata da parte di privati, aziende ed operatori di standing istituzionale.

Gabetti Group, leader in the supply of real estate solutions

*Boasting over 50 years of experience, the **Gabetti Group** has written the book on real estate brokerage in Italy. Throughout these years, it has developed traditional consulting services for the residential sector and expanded its expertise to include both the **retail** and **corporate** markets, thereby becoming the leading brand in the sector.*

*Through a well-organised operating structure consisting of numerous companies, including **Gabetti Agency**, **Abaco Servizi**, **Patrigest**, **La Gaiana**, **Tree Real Estate** and **Tree Finance**, **Gabetti Property Solutions** is able to fully satisfy requirements, providing diversified and personalised solutions to the increasingly complex demands of individuals, companies and institutional operators.*



Le sinergie con le altre società del Gruppo Gabetti

Nella sua attività, Patrigest si avvale dei servizi e della collaborazione delle società del Gruppo Gabetti.

Servizi	Società di riferimento
<ul style="list-style-type: none"> • GESTIONE DEI PROCESSI DI ACQUISIZIONE E ALIENAZIONE DI PORTAFOGLI IMMOBILIARI • DUE DILIGENCE TECNICA ED AMBIENTALE • ATTESTAZIONE E CERTIFICAZIONE ENERGETICA • PROJECT MANAGEMENT E MONITORING • PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT 	
<ul style="list-style-type: none"> • PRODOTTI FINANZIARI DEDICATI: LEASING, MUTUI, MUTUI EDILIZI • CONSULENZA FINANZIARIA QUALIFICATA 	
<ul style="list-style-type: none"> • SERVIZI DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE RETAIL E CORPORATE 	
<p>ASSET MANAGEMENT:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PIANIFICAZIONE, COORDINAMENTO, CONTROLLO E REALIZZAZIONE DEI BUSINESS PLAN PER LA GESTIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI 	
<p>STRATEGIE DI MARKETING:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ANALISI PERSONALIZZATE DEI MEZZI DI COMUNICAZIONE E GESTIONE DI CAMPAGNE PROMOZIONALI • PIANI MARKETING MIRATI 	
<p>SUPPORTO LEGALE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ASSISTENZA NELLE PROCEDURE LEGALI NELLE INTERMEDIAZIONI IMMOBILIARI 	

Synergies with other companies of the Gabetti Group

As part of its activities, Patrigest makes use of the services and collaboration of companies of the Gabetti Group.

Company - Services:

ABACO TEAM: • Management of acquisition and disposal processes for real estate portfolios • Technical and environmental due diligence • Energy efficiency declaration and certification • Project management and monitoring • Property and facility management

GABETTI FINANCE: • Dedicated financial products: leases and mortgages • Qualified financial consulting

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY: • Retail and corporate real estate brokerage services

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: Asset management: • Planning, coordination, control and implementation of business plans for the management of real estate portfolios - Marketing strategies: • Personalised analyses of communications and management of promotional campaigns • Targeted marketing plans

Legal support: • Assistance in the legal procedures involved in real estate brokerage.

**Alcuni dei clienti
che hanno scelto
Gabetti**

AIG LINCOLN

ALITALIA

ARCHON GROUP

AVIS

BANCA INTESA

BANCA POPOLARE DI MILANO

BAYER SPA

BNL FONDI IMMOBILIARI

BULGARI ITALIA SPA

CASSA PREVIDENZA AVVOCATI

CASSA PREVIDENZA VETERINARI

COIN SPA

COCA COLA BEVANDE ITALIA SPA

COLGATE PALMOLIVE SPA

COMMERZBANK

COMPAGNIE GENERALE DES EAUX

CREDITO VALTELLINESE

DEUTSCHE BANK FONDIMMOBILIARI

DHL INTERNATIONAL

EDITORIALE L'ESPRESSO

ENEL SPA

ENI SPA

E.N.P.A.I.A.

ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA

FELTRINELLI

FONDO PENSIONI BAYER

FONDO PENSIONI S. PAOLO

FRATELLI AVERNA SPA

GE CAPITAL

GENERAL ELECTRIC

GENERALI ASSICURAZIONI SPA

GOLDMAN SACHS

GRUPPO BENNET

GRUPPO FONDIARIA

GRUPPO GARZANTI

GRUPPO MARZOTTO

GRUPPO MONTEDISON

GRUPPO RINASCENTE

GRUPPO S. PAOLO - IMI

GS

HERTZ ITALIANA SPA

HONDA ITALIANA INDUSTRIALE SPA

IBM SPA

INARCASSA

INTERBANCA SPA

INTESA BCI

ITALGAS SPA

KIABI

KRAFT JACOBS SUCHARD

MARTINI & ROSSI SPA

NESTLÉ

NIKE

NOKIA

OLIVETTI SYNTHESIS SPA

PEABODY GROUP

PEUGEOT

POLIS FONDI

PROCTER AND GAMBLE ITALIA SPA

RAI - RADIO TELEVISIONE ITALIANA SPA

RCS EDITORI SPA

REALE MUTUA ASSICURAZIONE

REXEL ITALIA SPA

ROVER ITALIA SPA

SAINT GOBAIN

SDA

SEAT

THE CARLYLE GROUP

UNICREDITO

UNIVERSITÀ BOCCONI

VOLVO

WARNER BROS

Some of the clients who have chosen Gabetti.



■ **PATRIGEST** ■
VALUTAZIONI E CONSULENZE IMMOBILIARI

Via Ugo Bassi, 4/b - 20159 Milano
Tel. +39 02 7755680 - Fax +39 02 7755702

midirezione@patrigest.it
www.patrigest.it