

Riqualificazione Palazzo Affari Compendio Agroalimentare



Building investment advisement

Reliance Restricted

4 Novembre 2021

EY

Building a better
working world



L'immobile

Stato di fatto fisico

STATO MANUTENTIVO

- ▶ **Struttura di elevazione:** da integrare Certificato di idoneità statica (CIS).
- ▶ **Chiusura verticale:** serramenti con perdite di funzionalità sulle parti apribili. Assenza di strutture per la manutenzione e pulizie dell'esterno.
- ▶ **Efficienza energetica¹:** «Attestato di prestazione energetica» classi D/G/F/C per singoli piani.
- ▶ **Impianto idrosanitario:** autoclave e gruppi di pompaggio corrosi, con perdite di funzionalità, servizi igienici da ristrutturare.
- ▶ **Impianto antincendio²:** assenza compartimentazione vani scala.
- ▶ **Impianto di riscaldamento:** centralizzato, impianto poco efficiente, assenza contabilizzazione calore a norma di legge.
- ▶ **Impianto di condizionamento:** parziale, manca impianto centralizzato e ricambio d'aria.
- ▶ **Ascensori:** sempre più frequenti problematiche di mal funzionamento.
- ▶ **Bonifiche (amianto)³:**
 - ▶ mancata bonifica pareti divisorie piani 2°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°;
 - ▶ mancata bonifica tubazioni coibentate dei locali tecnici del piano -1.

Necessari interventi di ristrutturazione per ripristinare funzionalità e appetibilità dell'immobile

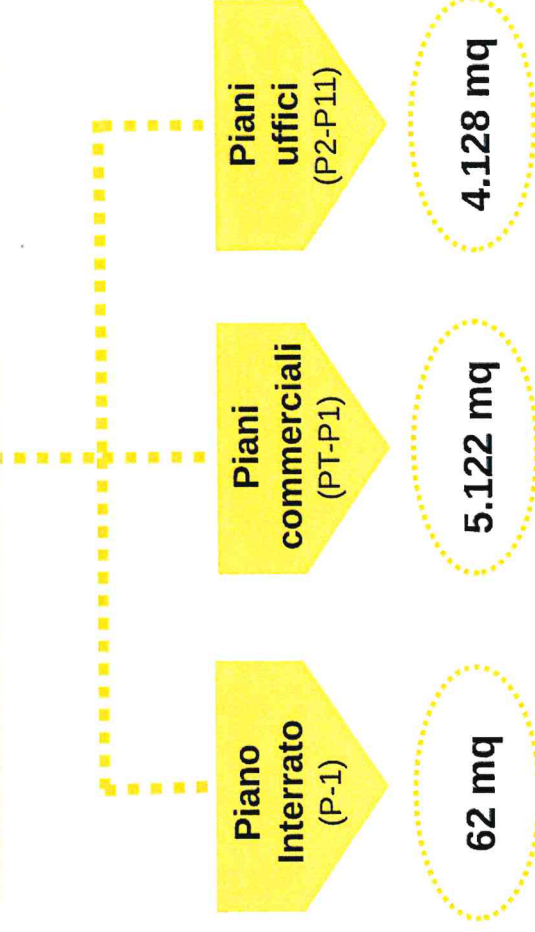
CONSISTENZE

SUPERFICIE LORDA INTERNA

11.356 mq

SUPERFICIE LOCABILE TOTALE (GLA)

9.312 mq



(1) Fonte: Attestato eseguito dalla società Ambiente S.p.A., 2019.

(2) Fonte: Relazione tecnica antincendio «Estro Ingegneria, 2013.

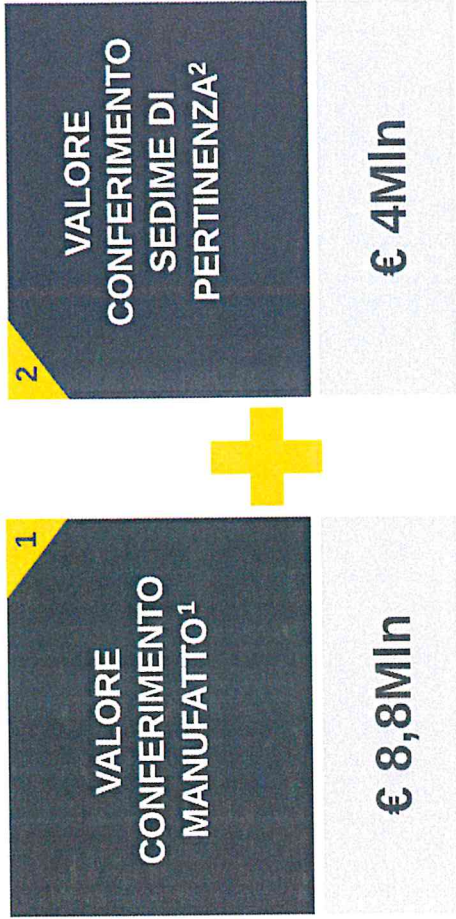
(3) Fonte: DGR 12/03/08 n. 8/6777 e s.m.i. – redatto dal R.S.P.P.: Ing. Alberto Corta Ramusino, Luglio 2020.



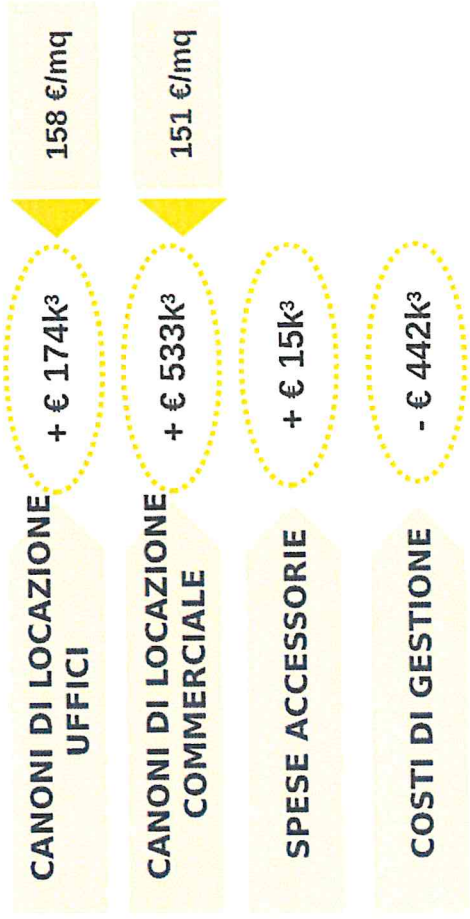
L'immobile

Stato di fatto economico

VALORE DI CONFERIMENTO PALAZZO AFFARI



STATO LOCATIVO



REDDITO NETTO ANNUO

€ 280 k

VACANCY (UFFICI)

2 piani interamente sfitti

€ 35 %

VALORE CONFERIMENTO TOTALE

€ 12,8Mln

(1) Valore conferimento rinvenibile dalla perizia dell'AuE, ottenuto attribuendo alla superficie complessiva il parametro unitario di 801€/mq.

(2) Valore ottenuto attribuendo alla superficie del sedime (15.000 mq) il parametro unitario di 268 €/mq rinvenibile dalla perizia AuE.

(3) I canoni di locazione, le spese accessorie e i costi di gestione di Palazzo Affari (di cui € 252k per manutenzione ordinaria impianti e fabbricati) fanno riferimento all'anno 2020.



Il progetto di ristrutturazione integrale di PCMR

Descrizione

Linee guida

- ▶ Ristrutturazione integrale di tutto l'immobile (P0-P11 e interrato): edificio vuoto.
- ▶ Opere escluse: finiture (controsoffitti, corpi illuminanti, pavimenti, distribuzione secondaria impianti elettrici e pareti mobili).
- ▶ Tempistiche attività 18 mesi:
 - ▶ 6 Mesi: progettazione;
 - ▶ 12 Mesi: inizio/fine lavori.

| Stima costi | | | |
|-------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| | Voci | Lavorazione P2-P11 | Lavorazione P0 e P1 |
| Hard Costs | Demolizione | 508k | 292k |
| | Facciate | 2.810k | 1.441k |
| | Opere Edili | 1.535k | 689k |
| | Impianti Meccanici | 1.450k | 615k |
| | Impianti Elettrici | 835k | 434k |
| | Sub-Totale | 7.138k | 3.471k |
| Soft Costs | Sistemazioni Esterne | - | 540k |
| | Imprevisti | 500k | 281k |
| | Oneri Professionali | 571k | 321k |
| | Oneri Sicurezza | 142k | 80k |
| | Totale | 8.351k | 4.693k |

Totale Costi € 13Mln
(€1.400/GLA effettiva)

Valore conferimento complessivo
€ 12,8Mln

Capitale investito
(post Capex)

€ 25,8Mln
(€2.800/GLA effettiva)

(1) Imprevisti (7%), oneri sicurezza (2%) e oneri professionali (8%).

(2) La GLA effettiva include la superficie ad uso magazzino degli interrati, ponderata al 30% (62 mq.).

(3) Valore ottenuto sommando il Valore di conferimento Palazzo Affari (€ 8,8Mln) ed il valore di conferimento sedime Palazzo Affari (€ 4Mln).



Il progetto di ristrutturazione integrale

Considerazioni di sintesi

- 1** **Complessità gestionale**
Necessaria la completa liberazione dell'immobile (parte commerciale e uffici) per tutta la durata dei lavori.
- 2** **Perdita servizi**
Perdita servizi commerciali, servizi di accesso (accreditamento) e conduttori.
- 3** **Perdita ricavi di locazione**
Perdita dei canoni di locazione per circa € 700k (senza considerare la necessità di erogare eventuali incentivi).





Il progetto di ristrutturazione proposto

Descrizione

Linee guida

- ▶ Ristrutturazione degli uffici dal P2 al P11, con piano terra e primo piano mantenuti nella situazione attuale.
- ▶ **Opere comprese:** messa a norma antincendio, sostituzione serramenti, nuovo impianto termico/elettrico, ascensori, rifacimento sbarchi ascensori e corpi servizi igienici.
- ▶ **Opere escluse:** finiture (controsoffitti, corpi illuminanti, pavimenti, distribuzione secondaria impianti elettrici e pareti mobili).
- ▶ **Tempistiche attività 12 mesi:**
 - ▶ 4 Mesi: progettazione;
 - ▶ 8 Mesi: inizio/fine lavori.

| Stima costi | |
|-----------------------|--------------------|
| Voci | Lavorazione P2-P11 |
| Demolizione | 508k |
| Facciate | 1.402k |
| Opere Edili | 1.535k |
| Impianti Meccanici | 1.408k |
| Impianti Elettrici | 679k |
| Adeguamento Normativo | 550k |
| Sub-totale | 6.082k |
| Imprevisti | 426k |
| Oneri sicurezza | 122k |
| Oneri Professionali | 486k |
| Totale | 7.116k |

Hard Costs

Soft Cost

Totale Costi

€ 7,1Mln
(€1.700/GLA uffici)

Valore conferimento complessivo

€ 12,8Mln

Capitale investito
(post Capex)

€ 19,9Mln
(€2.100/GLA effettiva)

(1) Imprevisti (7%), oneri sicurezza (2%) e oneri professionali (8%).
 (2) Valore ottenuto sommando al Valore di conferimento dell'immobile (€ 8,8Mln) il valore di conferimento del relativo sedime (€ 4Mln).
 (3) Lt GLA effettiva include la superficie ad uso magazzino degli interrati, ponderata al 30% (62 mq).



Il progetto di ristrutturazione proposto

Considerazioni di sintesi

1

Fattibilità gestionale

Mantenimento conduttori piano commerciale e operatività Foody Business Center, sostanziale mantenimento operatività anche degli uffici, al netto di alcuni limitati periodi per gli interventi.

2

Mantenimento servizi

Continuità dei servizi commerciali e di accesso dato che non vi è la necessità di dover svuotare l'immobile.

3

Continuità ricavi di locazione

Opportunità di mantenere nel tempo un monte canoni costante.

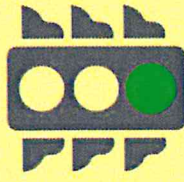
Fattibilità gestionale



Mantenimento servizi



Continuità ricavi di locazione





L'accordo con Milano Ristorazione

Proposta alla luce del progetto di ristrutturazione dei soli uffici

- ▶ **18 marzo 2021:** Lettera d'Intenti tra Sogemi e MiRi per valutare l'insediamento della nuova sede in Palazzo Affari.
- ▶ **Occupazione di 4 piani dell'edificio:** mq. 1.654, pari al 18% delle superfici complessive.
- ▶ **Tempistica:** perfezionamento accordo con Milano Ristorazione entro la fine del 2021 per consentire di avviare le attività per il trasferimento, entro Dicembre 2022, degli uffici.

La tabella che segue rappresenta la sintesi emersa dalle analisi del progetto di ristrutturazione di Palazzo Affari.



(1) Importo iniziale, da aggiornare sulla base dell'inflazione del periodo di riferimento.



L'accordo con Milano Ristorazione

Proposta finanziaria ed economica

RIEPILOGO VALORI

**VALORE DI CONFERIMENTO
PALAZZO AFFARI**

€ 12,8MIn

**COSTI DI RISTRUTTURAZIONE
COMPLESSIVI**

€ 7,1MIn

**INVESTIMENTO TOTALE
UFFICI MiRi**

€ 6MIn

**CANONE ANNUO TOTALE
DI MERCATO A CARICO
DI MiRi**

€ 300k

PROPOSTA

- Capitale investito totale uffici MiRi compensato grazie ad un finanziamento di scopo a Sogemi, a fondo perduto, da ammortizzare in 20 anni, di pari importo (€ 6MIn).
- Concessione a MiRi di un comodato d'uso gratuito degli uffici, di pari durata (20 anni).

EY| Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2016 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.