

## Non numeri, ma valori

Questo documento propone una carrellata di interventi di successo di Praxi Valutazione e Perizie e Praxi Real Estate, per offrire una panoramica delle aree di servizio e del valore degli incarichi.

L'indipendenza di PRAXI, l'ampiezza degli interventi, i valori patrimoniali delle operazioni, l'importanza dei Clienti hanno permesso a PRAXI di conquistare un posizionamento di primaria importanza nel panorama italiano dei servizi valutativi.

### Esperto Indipendente per Fondi Immobiliari

Praxi Real Estate svolge l'attività di esperto indipendente per fondi immobiliari chiusi di diritto italiano, secondo quanto previsto dalla normativa vigente su incarico di primarie SGR, tra cui Generali Immobiliare Italia SGR, BNP Paribas REIM SGR, SAI Investimenti SGR, Hines Italia SGR, AEDES BPM Real Estate SGR, Investire Immobiliare SGR, Borgosesia SGR, Serenissima SGR, Finanziaria Internazionale SGR, Numeria SGR, Duemme SGR. Attività di supporto (valutazioni e due diligence) ai processi di acquisizione e di investimento, su incarico di diverse SGR.

Il patrimonio immobiliare di proprietà di questi Fondi, oggetto delle nostre valutazioni periodiche, include progetti di sviluppo (terziario, residenziale, ecc.), immobili ad uffici, negozi e residence in Milano, Roma, Torino ed in altre primarie città italiane. Nel loro insieme, questi immobili hanno un Valore di Mercato di oltre cinque miliardi di euro.

### Valutazione di Immobili

Praxi Real Estate esegue valutazioni di immobili nell'ambito di operazioni di spin off e programmi di dismissione / valorizzazione per conto del gruppo ENI, di Poste Italiane, di Banca Intesa, di Banca Popolare di Novara, di Banca Popolare di Vicenza, di Banco Popolare e di Ferrovie dello Stato.

Ciascuno dei portafogli immobiliari in questione consiste in diverse centinaia o persino migliaia di immobili, prevalentemente a destinazione strumentale, ubicati sull'intero territorio nazionale. Nel loro insieme, questi immobili hanno un Valore di Mercato che supera i 5 miliardi di euro, e per la loro valutazione si sono applicati, singolarmente od in modo combinato, tutti i principali criteri estimativi: comparazione, capitalizzazione, attualizzazione dei flussi di cassa (DCF) ed in alcune particolari situazioni anche il criterio del costo.



improving performance

### PRAXI SpA

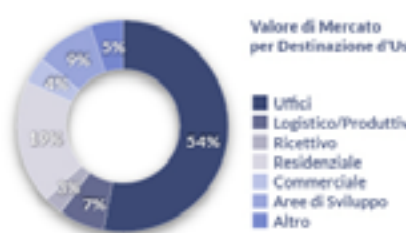
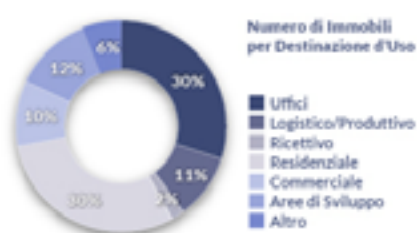
PRAXI è leader, tra le società italiane, nel campo della consulenza organizzativa.

Nata nel 1966, presenta la seguente struttura: 250 Dipendenti (40 Dirigenti), 10 Sedi, 6 milioni di Euro di Capitale Sociale. L'attività si articola su quattro Divisioni: Organizzazione, Informatica, Valutazione e Perizie, Risorse Umane.

La capacità di PRAXI di offrire servizi integrati costituisce un fattore chiave di differenziazione, potendo proporsi come interlocutore multidisciplinare per la consulenza aziendale. Un approccio trasversale che sposa l'innata vocazione alla partnership, intesa come attitudine a fare propri gli obiettivi del Cliente, per consolidare nel tempo alleanze professionali durature.

Bologna | Brescia | Firenze | Genova | Milano  
Napoli | Padova | Roma | Torino | Verona  
London

[www.praxi.com](http://www.praxi.com)



Attività di Esperto Indipendente degli ultimi 5 anni

segue >>>



## Valutazione del Patrimonio Immobiliare

Nell'ambito delle attività valutative, Praxi Real Estate esegue la valutazione sistematica del patrimonio immobiliare di investitori istituzionali, quali il Fondo Pensione del Gruppo Unicredit Italiano, Fondiaria/SAI Assicurazioni, Zurigo Assicurazioni.

Per questi Clienti, PRAXI sviluppa sia stime puntuali del Valore di Mercato/Canone Locativo di Mercato (relative a singoli immobili oggetto di acquisizione o cessione), sia periodiche valutazioni dell'intero portafoglio o di gruppi significativi di esso, a fini di bilancio e di comunicazioni societarie.

Il patrimonio immobiliare complessivo di proprietà di questi Gruppi, oggetto delle nostre valutazioni, consiste in diverse centinaia di immobili, a destinazione terziaria, residenziale, commerciale ed industriale, ubicati sull'intero territorio nazionale. Nel loro insieme, questi immobili hanno un Valore di Mercato nell'ordine del miliardo di euro ed anche in questi casi la loro stima è stata sviluppata applicando tutti i principali criteri estimativi.

## Valutazione di Progetti di Sviluppo

Praxi Real Estate ha condotto la valutazione dei progetti di sviluppo immobiliare in portafoglio al Gruppo Risanamento (aree ex Falck di Sesto San Giovanni e di Milano Santa Giulia) e a Citylife (ex Polo Urbano della Fiera di Milano), orientati alla realizzazione di nuovi insediamenti con articolato mix di destinazioni d'uso, sia private (residenze, uffici, attività commerciali, hotel) che pubbliche (musei, strutture di servizio polifunzionali, parchi). Si tratta, come noto, di tre fra le più importanti operazioni immobiliari in corso nell'area metropolitana milanese.

Le valutazioni sono state sviluppate applicando il criterio del Valore di Trasformazione, con riferimento sia all'intera operazione di sviluppo immobiliare, sia a ciascuno dei lotti e comparti funzionali in cui ciascuna operazione si articola. Nell'insieme delle tre operazioni, il Valore di Mercato degli immobili finiti (proiezione alla data prevista di completamento dello sviluppo) è nell'ordine dei 9 miliardi di euro, mentre il Valore attuale complessivo delle tre aree supera i 2 miliardi di euro.

## Due Diligence

Si tratta dell'attività di due diligence tecnico-amministrativa inerente singoli immobili e portafogli immobiliari, sia nell'ambito di operazioni societarie, sia a supporto della costituzione e delle successive operazioni promosse da Fondi e da Investitori (Generali Gestione Immobili, Fondo Pensione Unicredit, InPartner, ING REIM, Pirelli RE, Snam Rete Gas, RAS, S.I.A., Leroy Merlin, Admenta Italia, ecc.).

In questo ambito effettuiamo interventi a supporto della formulazione di offerte nell'ambito di processi di dismissione competitivi, assistiti da data-room virtuali, che pongono tra l'altro il problema di operare nel rispetto di rigide procedure di accesso alle informazioni ed agli immobili ed entro tempi ristrettissimi.

La qualità e professionalità del servizio reso da PRAXI consistono nella capacità di fornire al Cliente un supporto affidabile per le proprie decisioni di investimento, contribuendo ad identificare e soppesare gli elementi di effettiva criticità di ogni singola operazione, senza disperdersi in dettagli meno rilevanti. Fra le tipologie di immobili analizzati, rientrano stabili terziari, complessi industriali, centri commerciali ed immobili strumentali.



## Valutazione di Immobili per Banche e Assicurazioni

PRAXI effettua valutazioni di immobili di banche e compagnie assicuratrici (Unicredit, Allianz RAS, Reale Mutua Assicurazioni, Toro Assicurazioni, ecc.) e di immobili di primarie Aziende quali Ferrero, NH Hoteles Italia, FIAT Partecipazioni, Marcegaglia, Schneider Electric, Ansaldo, Merloni, UNA Hotels, Italgas, Camuzzi-Gazometri, Syndial/Enichem, Alitalia, Hertz Europe, Sanofi-Aventis, ecc.

Le tipologie immobiliari analizzate per conto di questi Clienti sono tra le più varie, e comprendono hotels, complessi industriali operativi e dismessi, stabili ad uffici, unità commerciali, edifici residenziali, ecc.

La collaborazione con questi Clienti si attua con modalità e frequenze differenti, in relazione alle esigenze dei programmi di dismissione e valorizzazione immobiliare di ciascuno; limitando l'analisi all'ultimo biennio, il Valore di Mercato degli immobili stimati da PRAXI per questo gruppo di Clienti supera i 2 miliardi di euro.

## Studio di Valorizzazione Economica

PRAXI ha condotto il progetto di sviluppo immobiliare dello Stadio delle Alpi di Torino, orientato alla costituzione di un complesso plurifunzionale destinato allo sport, all'entertainment ed alle attività commerciali.

Pur trattandosi di una proprietà dal valore relativamente contenuto (inferiore ai 50 milioni di euro), la complessità intrinseca della valutazione dello stadio calcistico e la rilevanza degli annessi progetti di valorizzazione immobiliare (a destinazione commerciale e terziaria), rendono particolarmente significativa questa esperienza professionale di PRAXI, che non ha molti altri paragoni su scala italiana.

## Rinegoziazione delle Locazioni Passive

Questo servizio è svolto prevalentemente a favore di Clienti con reti di filiali, agenzie, punti di vendita distribuiti sul territorio nazionale (Banche, Società di servizi di pubblico interesse, Aziende commerciali).

L'ottimizzazione dei costi di occupazione degli spazi costituisce un'esigenza assoluta nell'attuale periodo di crisi per tutti i soggetti che necessitano, per il proprio business, di una presenza capillare e diffusa sul territorio. La rinegoziazione dei contratti in essere è attività per diversi aspetti sensibile e delicata, non soltanto per le evidenti implicazioni economiche (cost saving), ma perché viene messa in gioco l'immagine stessa del Cliente, rispetto ai Proprietari immobiliari ed al mercato in generale.

Le competenze distintive di PRAXI nel settore immobiliare ci consentono di sviluppare analisi accurate delle singole posizioni, di quantificare correttamente i margini di potenziale risparmio e di individuare le più opportune leve negoziali. L'assoluta indipendenza di PRAXI e l'elevata professionalità dei nostri Esperti offrono al Cliente la garanzia di un intervento "su misura" ed efficace, perfettamente in linea con i risultati attesi.

## Analisi strategica del Patrimonio Immobiliare

PRAXI ha svolto l'analisi strategica del patrimonio immobiliare del Comune di Bologna e del Comune di Torino, finalizzata a verificare le attività di valorizzazione in corso e ad individuare le linee fondamentali e gli orientamenti per le azioni future.

Nell'insieme, il patrimonio immobiliare complessivo di questi Comuni, oggetto delle nostre analisi, consiste in oltre duemila beni a destinazione residenziale, terziaria e a servizi pubblici. Il nostro intervento ha avuto la finalità di inquadrare le opportunità e le prospettive di valorizzazione delle porzioni disponibili di tali patrimoni, fornendo agli Enti indicazioni e suggerimenti circa le modalità di attuazione dei piani strategici.

valutazione di immobili offerti a garanzia di finanziamenti ipotecari (sia per Aziende che per Privati) e di immobili oggetto di operazioni di leasing, nell'ambito di accordi-quadro su scala nazionale con primarie Banche e Società di Leasing; a regime, PRAXI effettua annualmente valutazioni su circa 40.000 unità residenziali e 3.000 immobili a destinazione non residenziale ("corporate").

