



cutting through complexity

Valorizzazione Asset agenzia del demanio Sviluppo ex Caserma Lupi di Toscana Firenze

Case Study

18 Febbraio 2015

- L'Operazione
- Razionale dell'operazione
- Ubicazione all'interno dell'Area Metropolitana Fiorentina
- Dimensione dell'intervento
- Presentazione dell'Area
- Assunzioni di natura immobiliare
- Prezzi di cessione Euro per Metro Quadro
- Prezzi di locazione Euro per Metro Quadro
- Costo dell'intervento e fonti di finanziamento
- Assunzioni di carattere finanziario

L'operazione

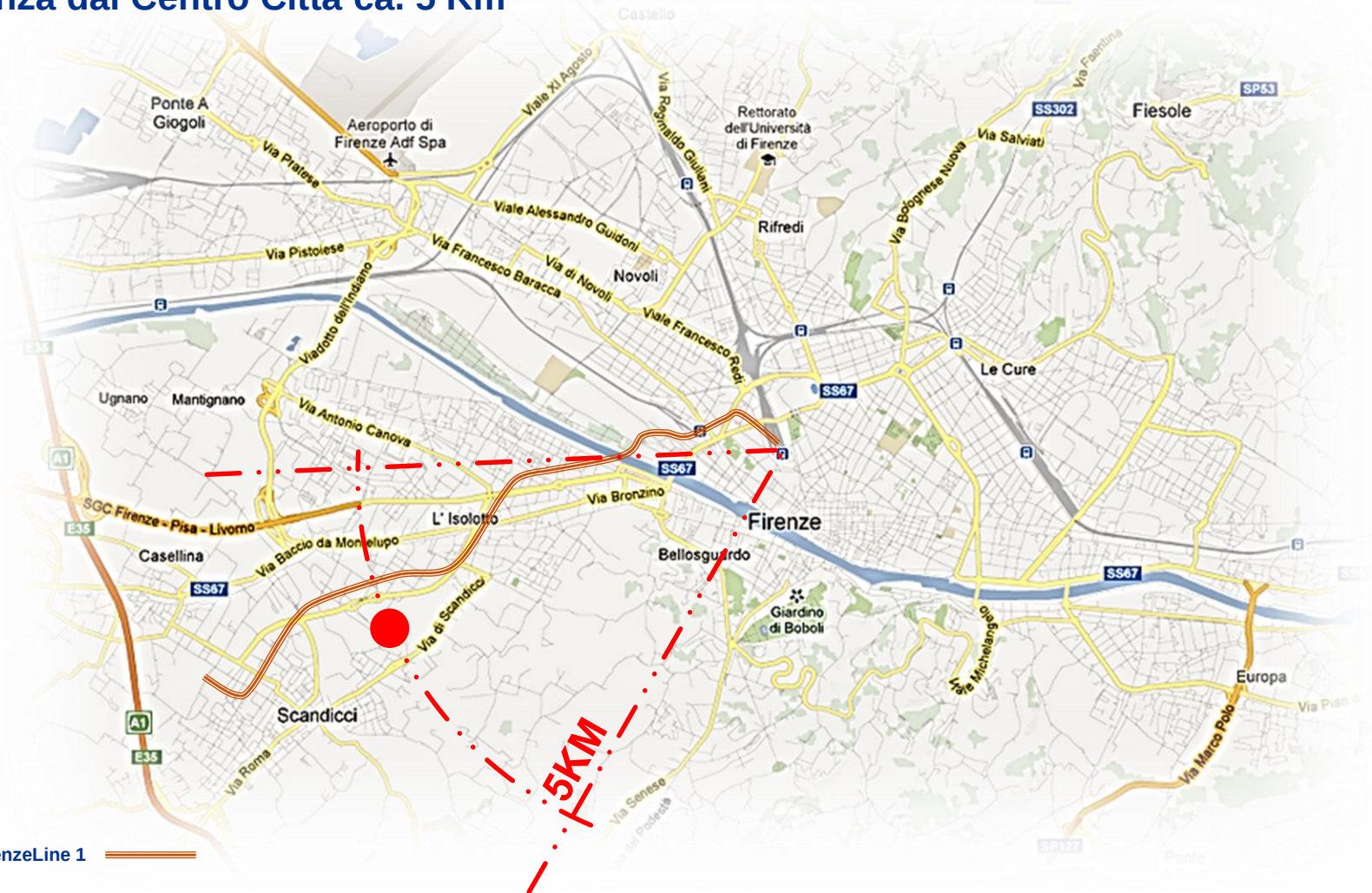
- **Lo sviluppo immobiliare, oggetto del case study sul workout di asset dell'Agenzia del Demanio, denominato "Ex Caserma Lupi di Toscana", è situato nel Comune di Scandicci e prevede un intervento in partnership pubblico – privata di edilizia sociale / social housing;**
- **L'intervento si colloca in uno dei comuni satelliti di Firenze più popolosi e meglio collegati con il centro della Città. La Caserma, infatti, si trova tra l'area di Torregalli e quella della tramvia, motivo per cui potrebbe integrarsi nel progetto di sviluppo urbano della fascia compresa tra via degli Arcipressi e il confine di Scandicci;**
- **Il Progetto vedrà coinvolto il Comune di Firenze, in qualità di assegnatario della Caserma, e la condivisione con lo stesso delle principali caratteristiche del Progetto.**

Razionale dell'operazione

- **Basso impatto volumetrico, per via della sostituzione o riutilizzo di fabbricati già esistenti ma con diversa destinazione d'uso, ovvero riconversione di un'area adibita a Caserma ad area destinata a residenziale;**
- **Inserimento dell'intervento in un contesto con forte vocazione ad essere satellite di carattere prevalentemente residenziale per Firenze e altre città dell'area metropolitana, in forte espansione anche a nord ovest del capoluogo toscano;**
- **Bontà dei collegamenti trasportistici da e verso il Comune di Scandicci;**
- **Forte domanda e grado di appetibilità di edilizia residenziale a costi ridotti per la zona che potrebbero sostenere ed aiutare lo sviluppo di Firenze nel prossimo futuro.**

Ubicazione all'interno dell'Area Metropolitana Fiorentina

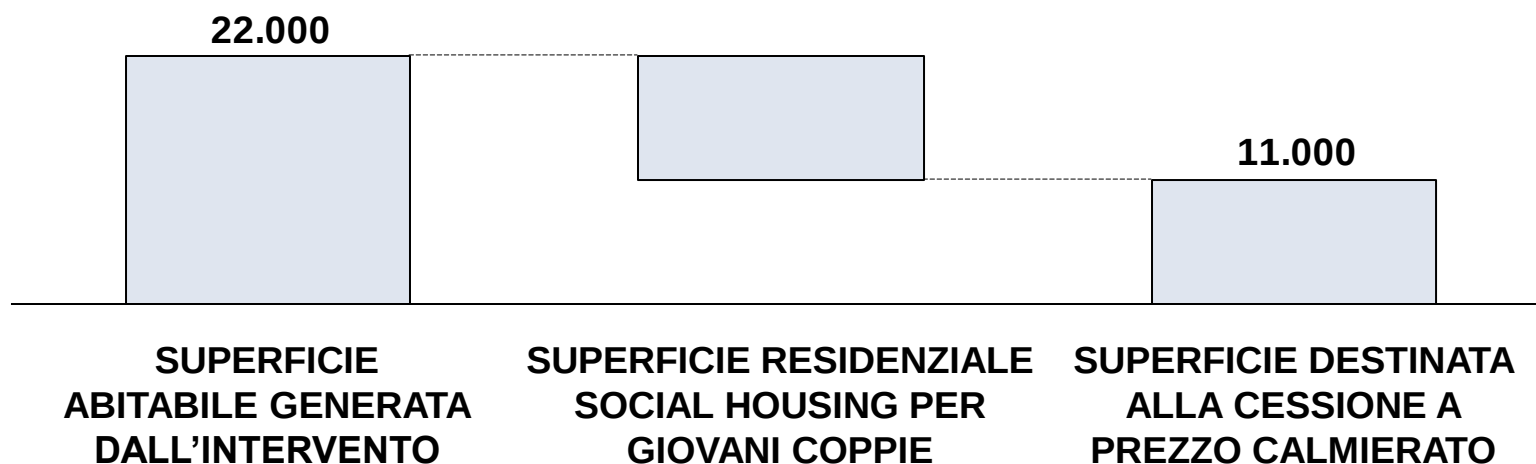
Distanza dal Centro Città ca. 5 Km



TRAM di FirenzeLine 1

Dimensione dell'intervento

- L'area ha una dimensione complessiva di ca. 100.000 metri quadri. Di questi attualmente il 70% è verde e potrebbe essere adibita a parco con un intervento di recupero e riqualificazione di cui beneficerebbe anche l'intervento abitativo sull'Ex Caserma;
- Della parte destinata a superficie coperta di ca. 30.000 metri quadri, l'intervento prevede la creazione di 22.000 metri quadri di superficie abitabile, di cui una parte destinata a residenziale social housing per giovani coppie e la restante parte per cessione a prezzo calmierato.



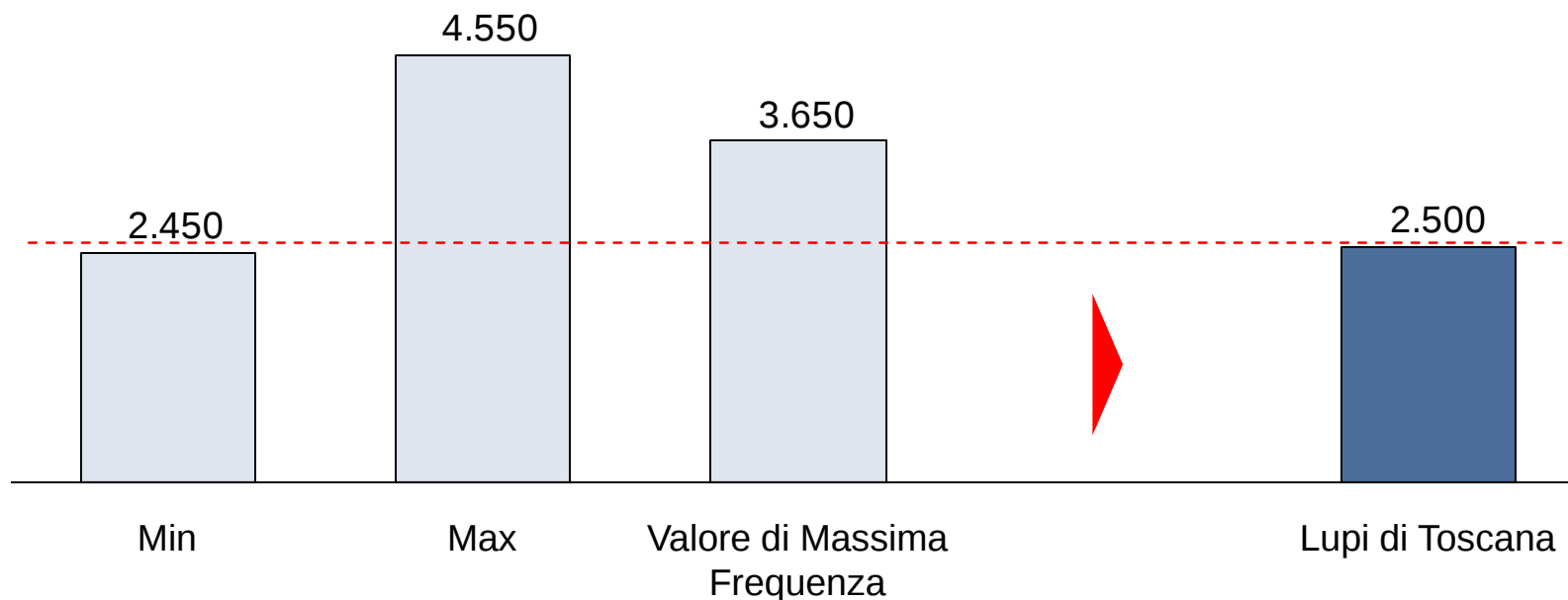
Presentazione dell'Area



Assunzioni di natura immobiliare

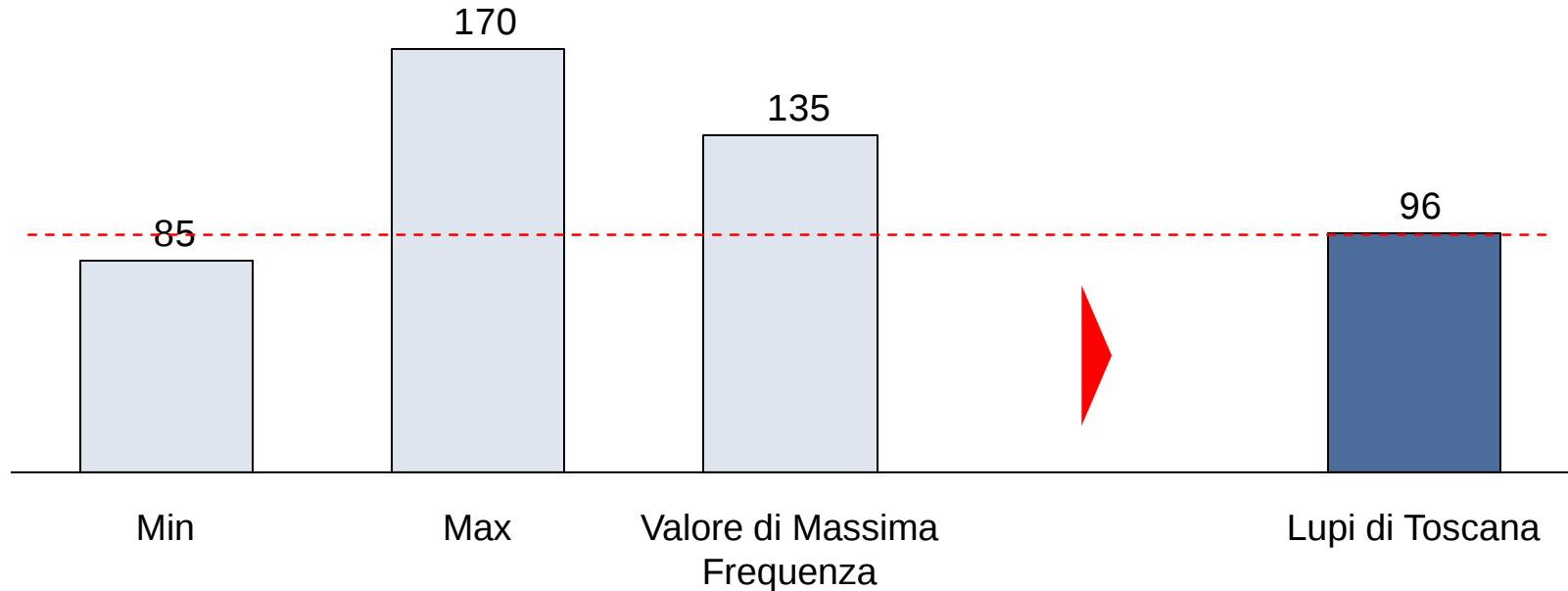
- Il costo dell'intervento per la parte specificatamente riferibile alla componente di sviluppo immobiliare è stato stimato sulla base di valori benchmark su operazioni simili. Al completamento della fase preliminare di progettazione il parametro potrà essere più preciso;
- In via preliminare il costo è stato assunto pari a Euro 1.000 a metro quadro. Tale valore è suscettibile di variazione e non contiene eventuali costi derivanti da interventi di bonifica sulle aree per i quali non sono stati fatti ulteriori approfondimenti. Per la parte immobiliare quindi il costo complessivo dell'investimento dovrebbe essere pari a ca. Euro 22,0 milioni;
- A tali costi sono stati inoltre aggiunti degli *overheads* relativi ad attività di progettazione, direzione lavori, commercializzazione, imprevisti, spese operative e generali per Euro ca. 3,4 mln;
- La durata complessiva dell'intervento è stata stimata in via preliminare in 31 mesi;
- Successivamente sono stati previsti interventi di manutenzione e *revamping* nel tempo.

Prezzi di cessione Euro per Metro Quadro



- Per la determinazione del prezzo di cessione si è preso a riferimento benchmark di settore con valori della zona;
- Il prezzo di cessione Euro per Metro Quadro individuato per l'intervento è in linea con i valori minimi registrati per l'area del Comune di Scandicci.

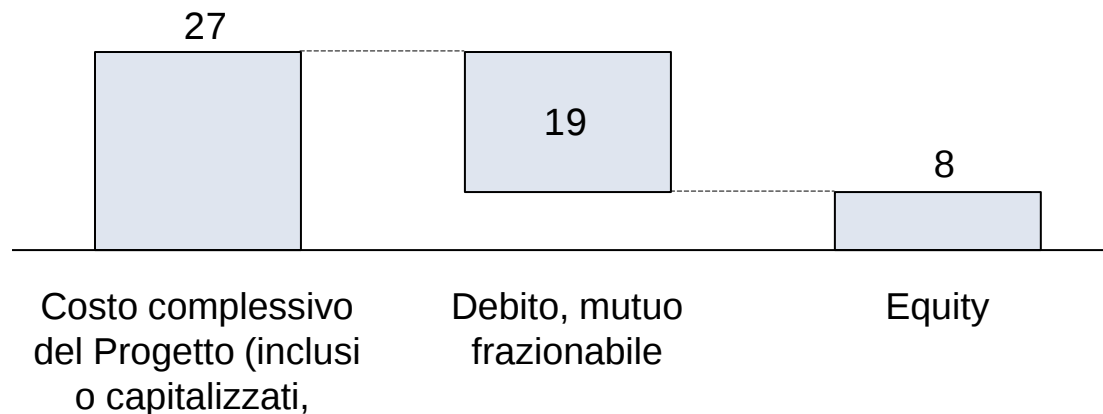
Prezzi di locazione Euro per Metro Quadro



- Per la determinazione del prezzo di locazione si è preso a riferimento benchmark di settore con valori della zona;
- Il prezzo di affitto Euro per Metro Quadro individuato per l'intervento è prossimo ai valori minimi registrati per l'area del Comune di Scandicci.

Costo dell'intervento e fonti di finanziamento

- La copertura del costo complessivo dell'intervento è stata ipotizzata per il 70% da debito bancario con mutuo frazionabile remunerato ad un tasso fisso complessivo del 5,5%;
- La restante parte è stata ipotizzata apportata mediante equity;



- Il debito è rimborsato in via anticipata mediante l'accollo del mutuo frazionabile agli acquirenti. Per quanto riguarda invece le fonti di finanziamento più direttamente riferibili alla porzione di sviluppo che sarà poi mantenuta per la locazione, il debito sarà rimborsato mediante i flussi generati dalla gestione al netto dei costi della società di progetto e degli interventi di manutenzione per la parte a carico delle abitazioni in locazione.

Assunzioni di carattere finanziario

- Il debito è stato ipotizzato remunerato ad un tasso finito del 5,5%. A questo si aggiungono commissioni di strutturazione per l'1,0% del debito complessivo. Il mutuo è di tipo frazionabile affinché possa essere ceduto ai futuri acquirenti. La durata ipotizzata è pari a 20 anni;
- In aggiunta a ciò è stata ipotizzata una Linea per eventuale IVA sui costi di Investimento;
- La componente di equity è remunerata ad un tasso interno di rendimento del 7,0% ca. grazie al margine realizzato sulle vendite e ad ai dividendi generati dalla gestione degli immobili destinati alla locazione.

Grazie!

Marco Serifio

Partner Corporate Finance

KPMG Advisory S.p.A.



cutting through complexity

© 2015 KPMG Advisory S.p.A., an Italian limited liability share capital company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name, logo and "cutting through complexity" are registered trademarks or trademarks of KPMG International.