

PROMOTORE: **DeA Capital Real Estate SGR**



Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa “Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani”

STUDIO DI FATTIBILITA'

elaborato:

QUADRO ECONOMICO

elaborato n:

ALL. 8

revisione	data	descrizione	approvata
00	30.10.2017	emissione	
01	23.02.2018	revisione	

Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa “Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani”

STUDIO DI FATTIBILITA'

promotore:

DeA Capital Real Estate SGR

project management:

INNOVATION Real Estate

Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano

tel. +39.02.30412278, fax. +39.02.86996716

info@innovationre.it - www.innovationre.it

Ing. Michele Candeo

Arch. Sara Bartolucci

progetto:

IOTTI + PAVARANI ARCHITETTI

via Emilia all'Angelo 3 - 42100 Reggio Emilia

tel/fax: 0522.302775 - studio@iotti-pavarani.com

Arch. Paolo Iotti

Arch. Marco Pavarani

con:

KM429 Architettura

via Circonvallazione Fosse 56, Viadana (MN)

tel/fax: 0375.780085 - info@km429architettura.com

Arch. Alessio Bernardelli

strutture, impianti, sicurezza, analisi costi:

F&M INGEGNERIA Spa

via Belvedere, 8/10 - 30030 Mirano, Venezia

tel. 041.5785711 - fm@fm-ingegneria.com

Ing. Alessandro Bonaventura

Arch. Giampaolo Lenarduzzi

studi ambientali:

MANCINO Architettura del Territorio

Corso Italia, 156 - 56125 Pisa

tel. 050.988355 - mancinostudiotecnico@gmail.com

Arch. Marco Mancino

relazioni specialistiche a cura di:

valutazione impatto archeologico:

dott. Stefano Genovesi

via A. M. Mozzoni, 18 - San Giuliano Terme (PI)

tel. 3384755644 - stefano.genovesi@alice.it

dott. Stefano Genovesi

studio della mobilità:

LOGIT engineering

Piazza della Serenissima, 20 - Castelfranco Veneto (Treviso)

tel. 0423.720203 - info@studiologit.it - www.studiologit.it

ing. Omar Luison

Arena Garibaldi - Stadio «Romeo Anconetani» Pisa

Piano Economico Finanziario Preliminare

Febbraio 2018

Indice

- Ipotesi Principali
- Ipotesi Principali – Ipotesi Ricavi
- Ipotesi Principali – Valore Stimato dell'Investimento
- Risultati Principali

Ipotesi Principali

Durata del Piano	28 anni (dal 2018 al 2045)
Valore Stimato di Apporto	€2.500.000
Valore dell'Investimento	<ul style="list-style-type: none">➤ €35.400.000 (consultare pagina 5)➤ Importo esecuzione delle opere limitatamente all'area di pertinenza dello stadio, sono esclusi tutti gli interventi urbanistici esterni all'area di intervento➤ Contingency del 5% sull'importo dell'esecuzione delle opere e sui soft costs
Ricavi	€1.960.000 all'anno (consultare pagina 4)
Costi Operativi	<ul style="list-style-type: none">➤ 12% sull'importo dei ricavi➤ Include property management fees, assicurazione, imposte e altri costi
Capex	0,5% sull'importo dell'esecuzione delle opere a partire dal terzo anno dalla fine dei lavori
Cap Rate	6%
Costi SGR	<ul style="list-style-type: none">➤ Structuring fee di €300.000➤ Development fee di 1,5% sull'importo dell'esecuzione delle opere➤ Management fee annua di 0,35% sui costi totali

Ipotesi Principali

Ipotesi Ricavi

Fonte Ricavi	Area (Mq)	Canone (€/mq)	Canone Annuo	% Sul Totale
Superficie Commerciale	2.500 mq	€160/mq	€400.000	20%
Superficie Ristorazione	1.200 mq	€120/mq	€144.000	7%
Superficie Museale	260 mq	€60/mq	€15.600	1%
Superficie Fanshop	50 mq	€150/mq	€7.500	0%
Superficie Aree Sportive	13.408 mq	€25/mq	€335.200	17%
Posti Auto	76 posti auto	€60 al mese	€54.720	3%
Naming	-	-	€150.000	8%
Entertainment	-	-	€100.000	5%
Ticketing Visita Piazza/Stadio	-	-	€750.000	38%
TOTALE	17.418 mq		€1.957.020	

Ipotesi Principali

Valore Stimato dell'Investimento

	Costi
Demolizioni	€728.960
Nuova Struttura	€9.200.000
Riqualificazione Tribuna Esistente	€1.622.000
Superfici Accessorie	€8.868.000
Finiture	€771.500
Impianti	€3.726.950
Campo da Calcio	€750.000
Elementi Accessori	€1.192.500
Aree Esterne	€523.400
Importo dell'Esecuzione delle Opere	€27.383.310
Totale Soft Costs	€4.405.750
Totale Oneri	€2.015.717
Contingency	€1.589.453
TOTALE	€35.394.230

Risultati Principali

Flussi di Cassa

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Rendita	-	-	€652.340	€1.957.020	€1.976.590	€1.996.356	€2.016.320	€2.036.483	€2.056.848	€2.077.416	€2.098.190	€2.119.172	€2.140.364	€2.161.768
Costi Operativi	-	-	-€78.281	-€234.842	-€237.191	-€239.563	-€241.958	-€244.378	-€246.822	-€249.290	-€251.783	-€254.301	-€256.844	-€259.412
Capex	-	-	-	-	-	-€136.917	-€138.286	-€139.669	-€141.065	-€142.476	-€143.901	-€145.340	-€146.793	-€148.261
Costi SGR	-	-	-€44.210	-€132.630	-€133.956	-€135.296	-€136.649	-€138.015	-€139.395	-€140.789	-€142.197	-€143.619	-€145.055	-€146.506
Risultato della Gestione Immobiliare	-	-	€529.849	€1.589.548	€1.605.443	€1.484.581	€1.499.427	€1.514.421	€1.529.565	€1.544.861	€1.560.310	€1.575.913	€1.591.672	€1.607.589
Valore Di Apporto	-€2.500.000													
Valore Totale dell'Investimento	-€10.787.122	-€14.987.045	-€9.620.063											
Valore Di Uscita														
Risultato dell'Attività di Acquisto/Dismissione	-€13.287.122	-€14.987.045	-€9.620.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE FLUSSO DI CASSA	-€13.287.122	-€14.987.045	-€9.090.214	€1.589.548	€1.605.443	€1.484.581	€1.499.427	€1.514.421	€1.529.565	€1.544.861	€1.560.310	€1.575.913	€1.591.672	€1.607.589

	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Rendita	2.183.385	2.205.219	€2.227.271	€2.249.544	€2.272.039	€2.294.760	€2.317.707	€2.340.885	€2.364.293	€2.387.936	€2.411.816	€2.435.934	€2.460.293	€2.484.896
Costi Operativi	-€262.006	-€264.626	-€267.273	-€269.945	-€272.645	-€275.371	-€278.125	-€280.906	-€283.715	-€286.552	-€289.418	-€292.312	-€295.235	-€298.188
Capex	-€149.744	-€151.241	-€152.753	-€154.281	-€155.824	-€157.382	-€158.956	-€160.545	-€162.151	-€163.772	-€165.410	-€167.064	-€168.735	-€170.422
Costi SGR	-€147.971	-€149.451	-€150.945	-€152.455	-€153.979	-€155.519	-€157.074	-€158.645	-€160.231	-€161.834	-€163.452	-€165.086	-€166.737	-€168.405
Risultato della Gestione Immobiliare	1.623.665	1.639.901	€1.656.300	€1.672.863	€1.689.592	€1.706.488	€1.723.553	€1.740.788	€1.758.196	€1.775.778	€1.793.536	€1.811.471	€1.829.586	€1.847.882
Valore Di Apporto														
Valore Totale dell'Investimento														
Valore Di Uscita														€41.414.935
Risultato dell'Attività di Acquisto/Dismissione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	€41.414.935
TOTALE FLUSSO DI CASSA	€1.623.665	€1.639.901	€1.656.300	€1.672.863	€1.689.592	€1.706.488	€1.723.553	€1.740.788	€1.758.196	€1.775.778	€1.793.536	€1.811.471	€1.829.586	€43.262.817

IRR: 4,3%