



C o m p a n y p r o f i l e



Medio Tempo R.E. S.p.A. è una società di consulenza immobiliare, tra le più importanti a livello nazionale, integrata su tutto il territorio, in grado di gestire progetti complessi.

Nasce nel 2003, quale sviluppo di una collaborazione e di un'attività specifica più che decennale. Ha sede in Milano ed è collegata ad un'ampia e capillare rete di agenzie immobiliari sparse su tutto il territorio italiano.

Medio Tempo RE è specializzata nei servizi alle aziende.

Servizi professionali su misura sono offerti ad una selezionata gamma di clienti, per lo più banche, fondi immobiliari e investitori istituzionali, operanti sia nel settore privato che in quello pubblico. L'obiettivo è di dare valore al loro specifico business, fornendo consulenza e servizi integrati per quanto riguarda la valutazione, la locazione, l'utilizzo, la gestione, l'investimento e lo sviluppo di proprietà immobiliari.

Medio Tempo R.E. S.p.A. is a real estate consultancy company, one of the most important at a national level and is integrated throughout the territory and able to manage complex projects. Born in 2003, developed from a collaboration and from a specific activity that has lasted for more than ten years.

It has headquarters in Milan and is connected to a large and capillary network of real estate agencies located throughout the Italian territory.

Medio Tempo R.E. specializes in services to companies.

Professional services offered are tailored to a selected range of customers, mostly banks, real estate funds and institutional investors operating in both the private and in public sector.

The aim is to give value to their businesses, providing advice and services concerning valuation, lease, use, management, investment and development of real estate property.

La missione di Medio Tempo R.E. The mission of Medio Tempo R.E.

La missione di Medio Tempo R.E. è quella di essere un punto di riferimento affidabile nel contesto globale del mercato immobiliare offrendo a clienti locali e internazionali servizi di qualità per una vasta gamma di esigenze.

Medio Tempo RE dispone di una conoscenza completa del mercato immobiliare nazionale, grazie ad uno staff di oltre dieci professionisti attualmente operativo nella sede di Milano, ed alla collaborazione, coordinata da Medio Tempo Re stessa, delle oltre 1000 agenzie immobiliari presenti sul territorio.

The mission of Medio Tempo R.E. is to be a reliable reference point in the context of the global property market by offering customers local and international, quality services for a wide range of needs.

Medio Tempo R.E. has complete knowledge in the national real estate market thanks to a staff of ten professionals currently operating in their headquarters in Milan, and at the same time with the coordinated collaboration of over 1000 real estate agencies, coordinated by Medio Tempo R.E.



SETTORI DI MERCATO

Residenziale
Terziario
Industriale
Commerciale

AREE DI ATTIVITA'

ASSET BY ASSET
Valutazione
Marketing
Valorizzazioni

COMPANY SERVICES

Agency coordination
Project management
Due diligence
Studi di fattibilità

MARKET SECTORS

Residential
Tertiary
Industrial
Commercial

AREAS OF ACTIVITY

ASSET BY ASSET
Valuation
Marketing
Development

COMPANY SERVICES

Agency coordination
Project management
Due diligence
Feasibility studies

La valutazione degli immobili: metodologie

The valuation: methodology

V.P.V. (Vacant Possession Value)

Identificazione degli elementi di valore fisico della proprietà.

Analisi del contesto di mercato.

Analisi dei valori di mercato.

Analisi dell'influenza degli aspetti urbanistici sul valore.

Identificazione del valore del costo di ricostruzione e identificazione del valore residuo del terreno (soluzioni di riqualificazione).

Analisi di opportunità di sviluppo.

O.M.V. (Open Market Value)

Analisi del V.P.V. dell'immobile.

Analisi degli aspetti contrattuali sul valore.

Analisi del mercato dei conduttori, degli utilizzatori finali, degli investimenti.

Analisi dei tassi di sconto in funzione del rischio derivante dall'investimento.

Applicazione del metodo Cap Rate per la parte a reddito di mercato.

Applicazione di modelli finanziari per la valutazione del reddito differenziale rispetto al valore di mercato (Discounted Cash Flow model; WACC model; CSFB model; etc).

V.P.V. (Vacant Possession Value)

Identification of the elements of the properties physical value.

Analysis of the market.

Analysis of market values.

Analysis of the value in the zone.

Identification of the value of the cost of reconstruction and identification of the residual value of the land (requalification solutions).

Analysis of development opportunities.

O.M.V. (Open Market Value)

Analysis of the V.P.V. of the building.

Analysis of the contract value.

Analysis of the market for tenants and final investment users.

Analysis of discount rates based on the risk resulting from investment.

Application of the Cap Rate method for the income market part.

Application of models for financial valuation income gap relative to market value (Discounted Cash Flow model; WACC model; CSFB model; etc).

La valutazione degli immobili: strumenti, scopi e obiettivi

The valuation: instruments, aims and objectives

Strumenti

Collegamento con le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Confronto con operazioni comparabili (canoni di locazione, prezzi, analisi rendimenti).

Redazione di report di valutazione secondo standard predeterminati (template).

Utilizzo di modelli finanziari (*Capitalizzazione diretta, Discounted Cash Flow model; WACC model; CSFB model; etc*).

Scopi

Acquisizione / Vendita

Finanziamenti / Fidejussioni

Obiettivi

Identificare valore di mercato

Identificare canone di locazione di mercato

Identificare elementi chiave influenti sul valore e sulla commerciabilità

Instruments

Collaboration with the real estate agencies located in the territory.

Comparison with comparable transactions (rents, pricing, analysis yields).

Drafting of valuation report based on predetermined standard (template).

Using financial models (*direct capitalization, Discounted Cash Flow model; WACC model; CSFB model, etc*).

Aims

Acquisition / Sale

Loans / Guarantees

Objectives

Identify market value

Identify rent market

Identify key elements of influence on the value and marketability

Numero proprietà valutate (2011)

Oltre 2500

Valore proprietà valutate (2011)

€ 2000 milioni

Number of properties valued (2011)

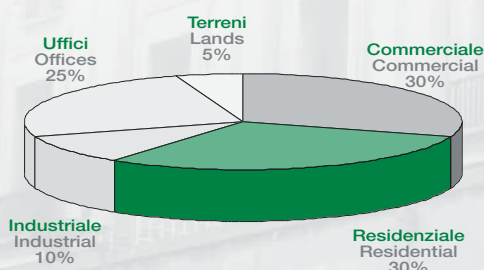
Over No. 2500

Value of properties valued (2011)

€ 2000 million

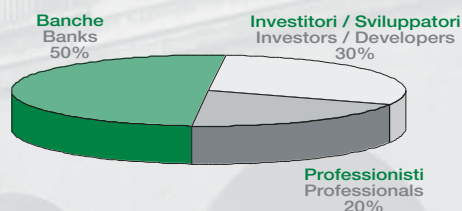
Tipologie delle proprietà valutate

Types of properties valued



Profilo clienti

Customer profile





Commercializzazione portafogli immobiliari Marketing of real estate portfolios

Strumenti

Medio Tempo R.E. ha svolto e svolge importanti incarichi di commercializzazione su tutto il territorio nazionale. Si propone come catalizzatore e organizzatore del procedimento di vendita dei singoli immobili costituenti il portafoglio immobiliare oggetto di incarico. Si pone come interlocutore unico di riferimento rispetto alla proprietà e all'Asset Management dell'operazione.

Instruments

Medio Tempo R.E. has participated and participates in important marketing assignments throughout the nation. It acts as a catalyst and organizer for the proceeding of the sale of each property, that represent the property portfolio object of analysis. It is the single point of relation to the property and the Asset Management.

Scopi

La commercializzazione viene svolta con la collaborazione di una vasta rete di agenzie immobiliari che consente di intervenire capillarmente sul territorio, ottimizzando i valori immobiliari e sfruttando l'esperienza individuale maturata dai singoli Agenti d'affari in mediazione.

Aims

The marketing is done with the collaboration of a big real estate network of real estate agencies, which allows capillary action in the territory, optimizing property values and using the individual experience gained by individual agents in the brokerage business.

Numero proprietà commercializzate (2011)

Oltre 1000

Number of properties negotiated (2011)

Over No. 1000

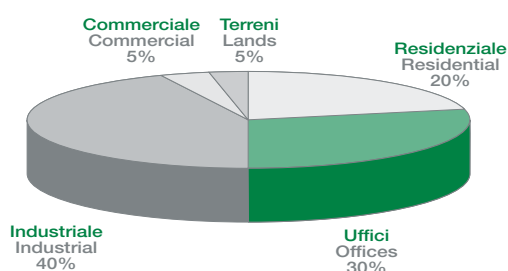
Valore proprietà commercializzate (2011)

Oltre € 1000 milioni

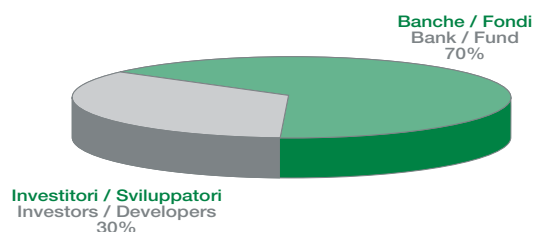
Value of properties negotiated (2011)

Over € 1000 million

Tipologie delle proprietà commercializzate Types of properties negotiated



Profilo clienti Customer profile



Commercializzazione - servizi connessi alla vendita

Marketing - services related to sale

Medio Tempo R.E. svolge gli incarichi di commercializzazione tramite un procedimento che prevede diverse fasi di lavoro:

- Individuazione dei canali promozionali e pubblicitari/pianificazione marketing
- Analisi dei dati relativi alle attività promozionali svolte (flusso di passaggio clienti)
- Gestione operativa e amministrativa con le eventuali agenzie di pubblicità/promozione
- Strategie di vendite
- Identificazione del "tipico acquirente"

- Tramite le agenzie immobiliari collegate:
 - Ricerca di possibili acquirenti
 - Conduzione delle trattative con i potenziali acquirenti
 - Organizzazione ed assistenza alle visite in loco dei potenziali acquirenti
 - Presentazione di proposte di acquisto

- Assistenza alla sottoscrizione di preliminari e rogiti e assistenza nella soluzione delle problematiche annesse

Medio Tempo R.E carries out the duties of marketing through a process of several phases.

- Identification of promotion channels and advertising / marketing planning
- Analysis of the data related to the promotional activity (flux of customers flow)
- Operative and administrative management of contingent advertising or promotion agencies
- Sale strategy
- Identification of the "typical customer".

- Through the activity of the related real estate agencies:
 - Search for potential buyers
 - Conducting negotiations with the potential buyers
 - Organization and assistance for visitors on-site (potential buyers)
 - Submission of proposals for purchase

- Assistance to provide preliminary and title deeds and assistance in resolving issues attached.



Commercializzazione - servizi connessi alla locazione

Marketing - services related to lease

Medio Tempo R.E. svolge, inoltre, incarichi di locazione tramite un procedimento che prevede le seguenti fasi di lavoro:

- Assistenza nella gestione dei rapporti con i conduttori
- Rinegoziazione dei contratti di locazione in essere
- Ricerca di nuovi conduttori
- Negoziiazione dei contratti di locazione

Medio Tempo R.E., in addition, does leasing assignments through a process that provides the following stages of work:

- Assistance in the management of relationships with tenant
- Renegotiation of lease contracts
- Search for new tenants
- Negotiation of lease contracts



MEDIO TEMPO R.E. SPA

20123 MILANO - Piazza Cadorna, 9
tel. +39 02.670.10.63 - fax +39 02.670.29.35

segreteria@mediotempore.com
www.mediotempore.com