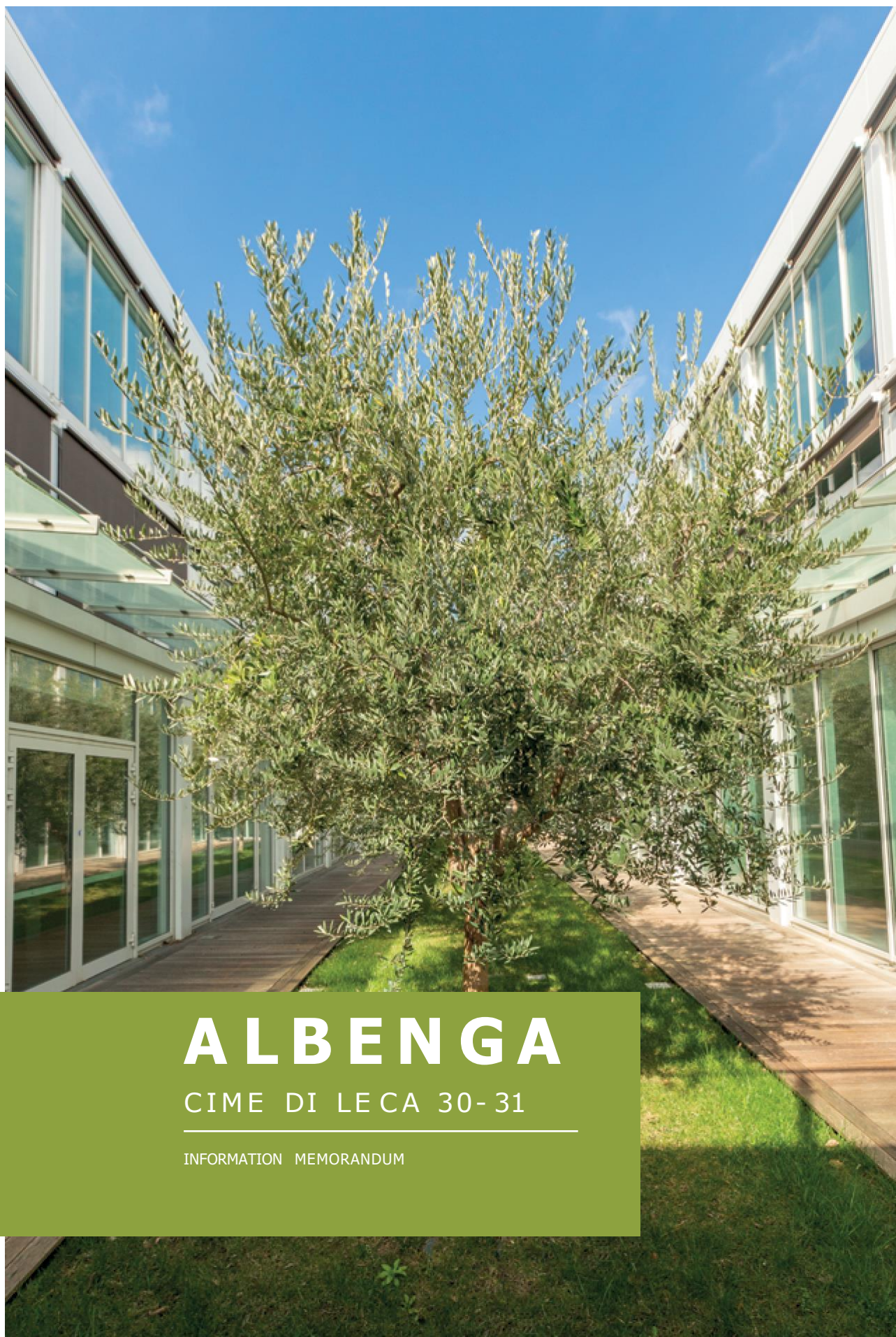




ALBENGA

CIME DI LECA 30-31

INFORMATION MEMORANDUM

CIME DI LECA 30

HIGHLIGHTS

DATI PRINCIPALI

Address	Via Cime di Leca 30	Indirizzo	Via Cime di Leca 30
Owner	Isabella Reoco Srl	Proprietario	Isabella Reoco Srl
GLA	1.518 m ²	Superficie commerciale utile	1.518 m ²
Rental Income	332.000,00	Canone attuale	332.000,00
Occupancy	100%	Occupazione	100%
Main tenant	Orsero Group	Locatario principale	Orsero Group

CIME DI LECA 31

HIGHLIGHTS

DATI PRINCIPALI

Address	Via Cime di Leca 31	Indirizzo	Via Cime di Leca 31
Owner	Isabella Reoco Srl	Proprietario	Isabella Reoco Srl
GLA	2.120 m ²	Superficie commerciale utile	2.120 m ²
Rental Income	236.000,00	Canone attuale	236.000,00
Occupancy	100%	Occupazione	100%
Main tenant	Conad NordOvest Orsero Group	Locatario principale	Conad NordOvest Orsero Group



ALBENGA

A RELIABLE AND SAFE INVESTMENT

The Cime di Leca 30-31 complex is located a few hundred meters from the motorway exit, at the crossroads of the main Italian and European communication roads.

It is a real estate complex in one of the most vital and dynamic areas in terms of logistics, offering the opportunity to differentiate one's portfolio and an investment of sure profitability with real estate units already leased in the long term to consolidated and reliable lessees.

In short: an opportunity to be seized, now.

UN INVESTIMENTO AFFIDABILE E SICURO

A poche centinaia di metri dal casello autostradale, al crocevia delle principali arterie di comunicazione italiane ed europee, sorge il Cime di Leca 30-31.

complesso immobiliare in una delle zone più vitali e dinamiche sul fronte della logistica, un'occasione per differenziare il proprio portafoglio, un investimento di sicura redditività con unità immobiliari già locate sul lungo termine a tenants consolidati e affidabili.

In poche parole: un'opportunità da cogliere, ora.



€/M²

156,13

CANONE ANNUO

ANNUAL RENTAL

VALUE

ANNI-YEARS

10

PROSSIMA SCADENZA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

LEASE AGREEMENTS SOON TO EXPIRE

M

700

HIGHWAY EXIT

CASELLO AUTOSTRADALE

LOCATION

IT IS STRATEGICALLY LOCATED AT THE JUNCTION OF MAIN ROUTES.

The Cime di Leca 30-31 complex stands at the entrance to Albenga's production and commercial district:

Located in a prominent position that ensures easy transit, despite being at the crossroads of the main communication roads. The area intersects the junction with the Aurelia Bis road and the A10 motorway exit, guaranteeing great logistical agility for both commercial companies and the management and logistics sectors. It is also thanks to this exceptionally advantageous position that the properties of the Albenga Business Center have been consistently leased at full capacity.

AL CROCEVIA DELLE PRINCIPALI DIRETTRICI DEL TRAFFICO

Il complesso Cime di Leca 30-31 sorge all'ingresso della zona produttiva e commerciale di Albenga.

È situato in una posizione di spicco che assicura agilità di movimento, pur essendo al crocevia delle principali arterie di comunicazione. La zona interseca il bivio con l'Aurelia bis e il casello autostradale della A10 garantendo grande facilità logistica sia alle aziende commerciali, sia al comparto direzionale e logistico.

È anche grazie a questa posizione eccezionalmente vantaggiosa che gli immobili del Centro Direzionale Albenga sono da sempre stabilmente locati.



KM

2

CENTRO DI ALBENGA
CENTER OF ALBENGA

ORE-HOURS

1

GENOVA
GENOA

KM

70

CONFINI FRANCESI
FRENCH BORDER

ORE-HOURS

2

MILANO
MILAN

A PROFITABLE COMMERCIAL PROPERTY, EVEN IN THE LONG TERM

The Cime di Leca 30-31 complex consists of two buildings for commercial use. The complex, which was renovated in 2016, is in a good state of repair and the buildings are fully used and operational on every floor, and have been leased to prominent businesses on the basis of twenty-year agreements set to expire no earlier than 2035.

The Cime di Leca 30-31 complex is located a few hundred meters from the motorway exit, at the crossroads of the main Italian and European communication roads;

CIME DI LECA 30

M²

3.638

TOTAL OFFICES

UFFICI TOTALI

1.518 M²

OFFICES

UFFICI

CIME DI LECA 31

2.120 M²

OFFICES

UFFICI

UN IMMOBILE REDDITIZIO, ANCHE SUL LUNGO TERMINE

The Cime di Leca 30-31 complex consists of two buildings for commercial use. The complex, which was renovated in 2016, is in a good state of repair and the buildings are fully used and operational on every floor, and have been leased to prominent businesses on the basis of twenty-year agreements set to expire no earlier than 2035.

The Cime di Leca 30-31 complex is located a few hundred meters from the motorway exit, at the crossroads of the main Italian and European communication roads;





BUILDING

LOCATION

- A few hundred meters from the highway exit
- At the junction of the main communication roads to northern Italy and France
- In a dynamic commercial and production area.

L'IMMOBILE

POSIZIONE

- A poche centinaia di metri dal casello autostradale
- Al crocevia delle principali arterie di comunicazione verso l'Italia del nord e la Francia
- In una zona commerciale e produttiva dinamica.

PROPERTY CONDITIONS

- Two buildings for commercial use
- Renovated in 2016
- Very good state of maintenance
- Renovation of adhesive films for external walls in 2023

BUILDING TECHNICAL SPECIFICATIONS

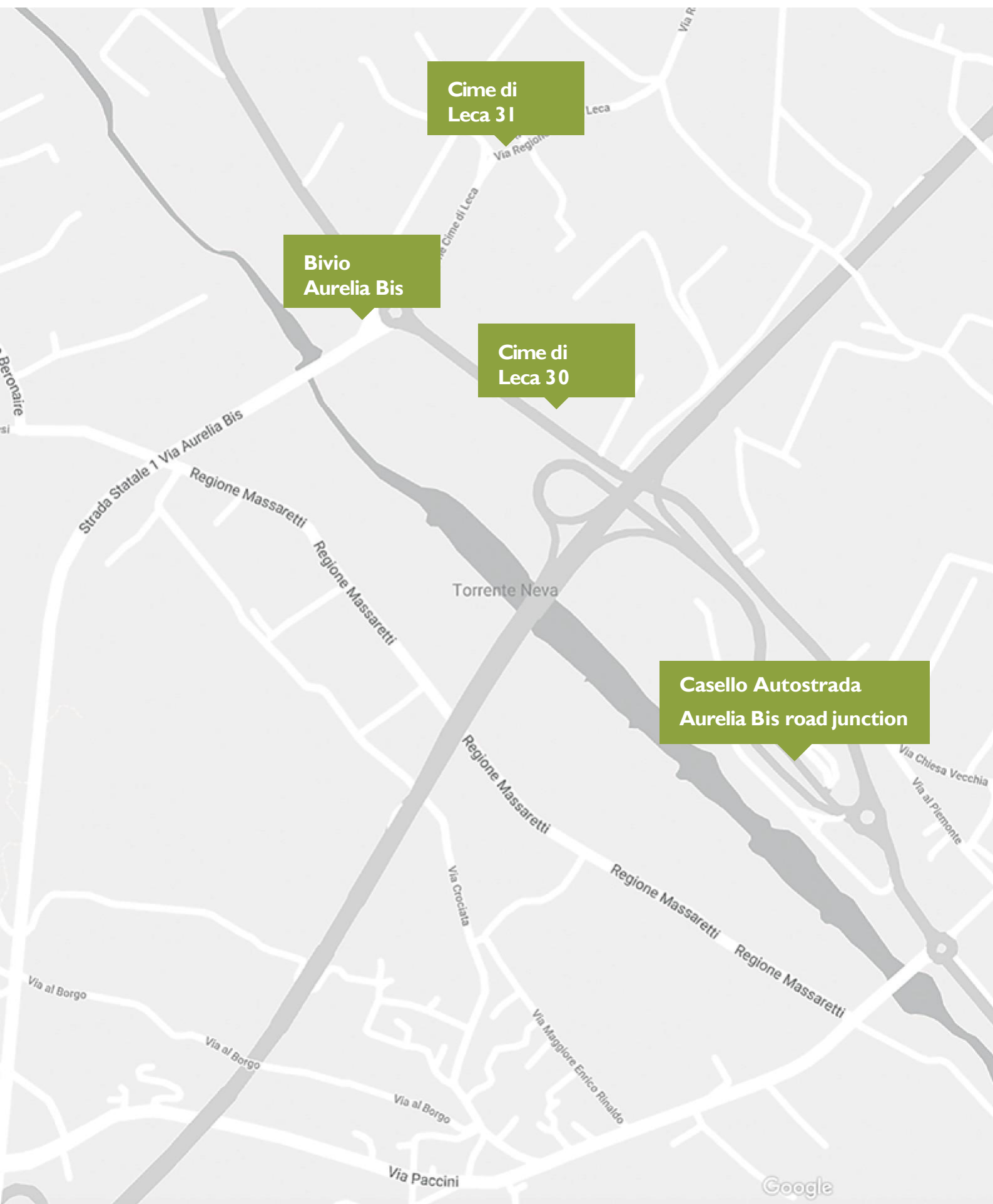
- Reinforced concrete buildings
- Metal and glass external walls
- Ground floor raised on pilotis
- Three floors for office use
- Manned lobby in the main building
- Large parking area
- Smoke detection, air conditioning and data network systems
- Suspended ceiling for system installation
- Double glazed windows
- Offices and meeting rooms adjustable by movable or glass walls
- Last floor used as office management space.

CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI

- Due palazzine ad uso terziario
- Ristrutturato nel 2016
- Stato di manutenzione molto buono
- Sostituzione delle pellicole esterne nel 2023

SPECIFICHE TECNICHE PALAZZINE

- Palazzine in cemento armato
- Pareti esterne in metallo e vetro
- Piano terra pilotis
- Tre piani a destinazioni uffici
- Reception di smistamento nella palazzina principale
- Ampia area parcheggio
- Impianto rilevamento fumi, condizionamento e rete dati
- Controsoffitto per il contenimento degli impianti
- Infissi a doppio vetro
- Uffici e sale riunioni suddivisi con pareti mobili o vetrate
- Ultimo piano adibito ad uffici manageriali.



LOCAZIONE TENANCY

STATO ATTUALE
CURRENT STATUS

30 - 31

RAGIONE SOCIALE CONDUTTORE	IMMOBILE	Inizio locazione	Durata Anni	ISTAT	CANONE ANNUO Indicizzato Dic-24	FACOLTA' DI RECESSO
ORSERO SPA	Cime di Leca n. 30 e 31	21/10/2015	20	75%	156.763,00	NESSUNA
ORSERO SERVIZI	Cime di Leca n. 30 e 31	21/10/2015	20	75%	83.227,00	NESSUNA
S.I.M.B.A. SPA	Cime di Leca n. 30	21/10/2015	20	75%	45.603,00	NESSUNA
FRUTTITAL SRL	Cime di Leca n. 30 P.T -1 - 2 - 3 - 4	01/01/2020	15	75%	125.685,00	NESSUNA
ORSERO SPA	Cime di Leca N. 31 foglio 6 769 sub. 3	01/02/2021	6 + 6	75%	20.173,00	NESSUNA PER I PRIMI 6 ANNI
Conad Nord Ovest Società Cooperativa	Cime di Leca n. 30 e 31	17/07/2023 *01/04/'24	9 + 6	75%	105.866,00	NESSUNA
SIGMA PROGETTI SRL	Cime di Leca n. 31	30/11/2024	6 + 6	75%	31.000,00	NESSUNA
					568.318,00	

PREZZO/PRICE

€ 7.600.000,00

M²

3.638

SUPERFICIE CONTRATTO DI LOCAZIONE

LEASED AREA

570.000,00

RENDITA ANNUA *

RENTAL INCOME*

7,50%

RENDITA ANNUA

ANNUAL RENT

CIME DI LECA 30



CIME DI LECA 31



TENANCY LOCAZIONE

MAIN TENANCES LOCATARI PRINCIPALI



For almost 80 years, the Orsero Group has been a leader in Mediterranean Europe for the import and distribution of fresh fruit and vegetables. Each year, it markets over 750,000 tons of fruit and vegetables of international origin by relying upon a network of over 1,500 suppliers. It has its own proprietary brand, Flli Orsero, for the marketing of the best products. Fruttital Srl is also part of the Group.



Da circa 80 anni il Gruppo Orsero è leader nell'Europa mediterranea per l'importazione e la distribuzione di prodotti ortofrutticoli freschi. Ogni anno commercializza oltre 750.000 tonnellate di frutta e verdura di provenienza internazionale grazie a una rete di oltre 1.500 fornitori. Ha un proprio brand proprietario, Flli Orsero, per la commercializzazione dei migliori prodotti. Del Gruppo fa parte anche Fruttital Srl.



It is a cooperative business bringing together a variety of retailers and a member of the Conad National Consortium. The Group includes 499 entrepreneurs and delivers its services through a direct sales network consisting of 461 points of sale, with a turnover of 1,448,609 million Euro and over 5,794 employees operating across 7 regions and in over 200 municipalities in Northern Italy.

È un'impresa cooperativa tra dettaglianti, che aderisce al Consorzio Nazionale Conad. Il Gruppo associa 499 imprenditori e si sviluppa attraverso una rete di vendita diretta composta da 461 punti vendita, con un fatturato di 1.448.609 milioni di Euro e oltre 5.794 addetti che operano in 7 regioni e in oltre 200 comuni del Nord Italia.





FLOOR PLAN 30

PALAZZINE UFFICI CIVICO 30
OFFICE SPACE IN BUILDING 30

PIANO TERRA - LIVELLO 0
GROUND FLOOR - LEVEL 0



PALAZZINE UFFICI CIVICO 30
OFFICE SPACE IN BUILDING 30

PRIMO PIANO - LIVELLO 1
FIRST FLOOR - LEVEL 1





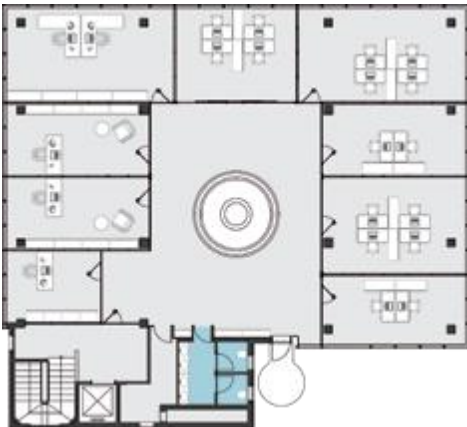
PALAZZINE UFFICI CIVICO 30
OFFICE SPACE IN BUILDING 30

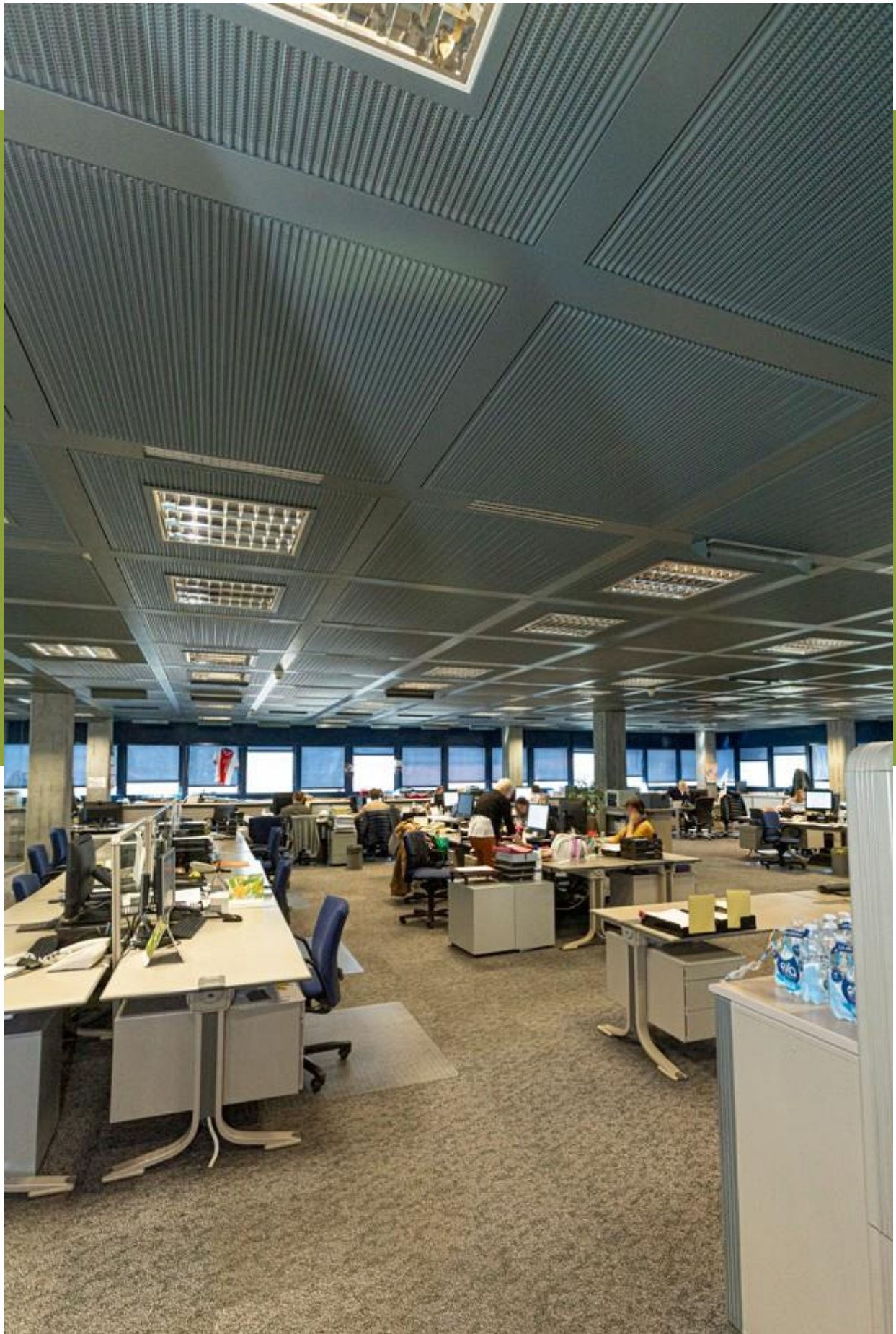
SECONDO PIANO - LIVELLO 1
SECOND FLOOR - LEVEL 1



PALAZZINE UFFICI CIVICO 30
OFFICE SPACE IN BUILDING 30

TERZO PIANO
THIRD FLOOR





FLOOR PLAN 31

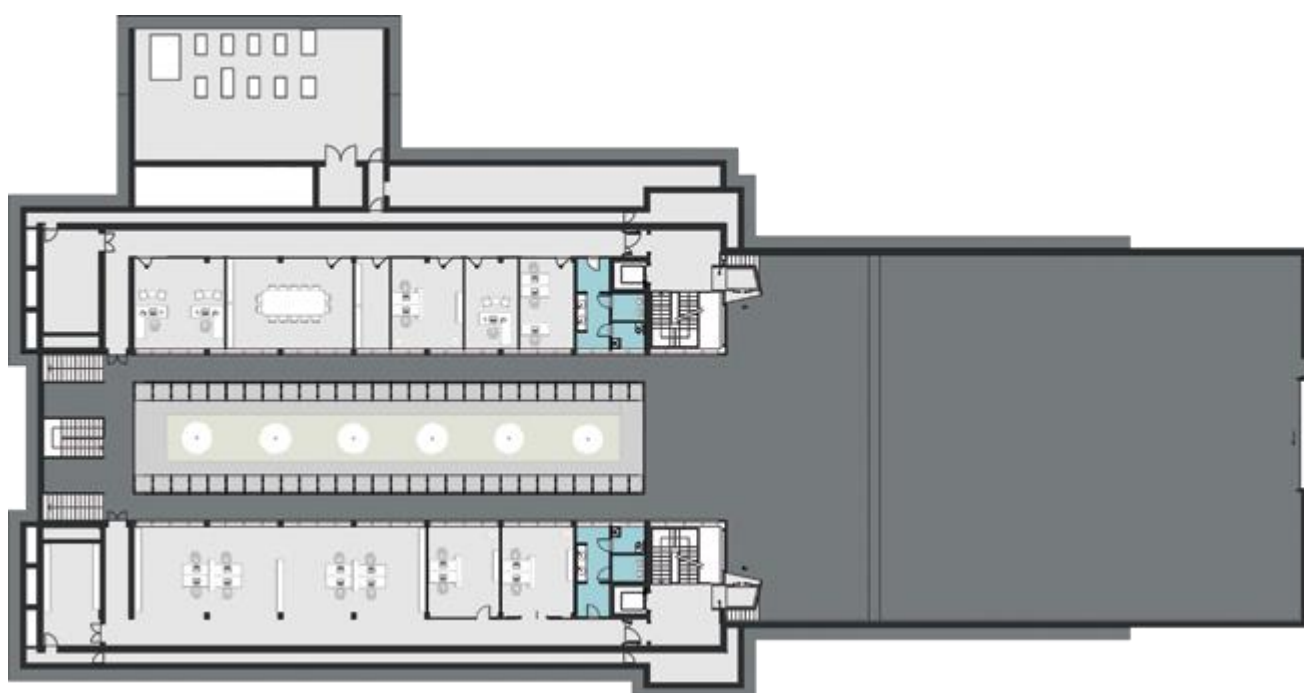
**PALAZZINE UFFICI CIVICO 31
OFFICE SPACE IN BUILDING 31**

**PIANO TERRA - LIVELLO 0
GROUND FLOOR - LEVEL 0**



**PALAZZINE UFFICI CIVICO 31
OFFICE SPACE IN BUILDING 31**

**PRIMO PIANO - LIVELLO 1
FIRST FLOOR - LEVEL 1**





FLOOR PLAN 31

PALAZZINE UFFICI CIVICO 31
OFFICE SPACE IN BUILDING 31

SECONDO PIANO - LIVELLO 1
SECOND FLOOR - LEVEL 1



