
Via Battaglione Framarin - Vicenza

Blocchi A-B

Investment Opportunity

Novembre 2023

Descrizione

Descrizione Asset

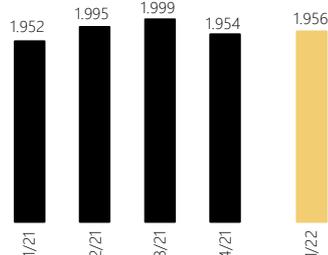
- Il complesso uffici di Battaglione Framarin è situato in una zona semicentrale di Vicenza, a distanza di 1km via macchina dal centro della città e di 1,5km dalla stazione
- Il complesso ospita gli uffici principali/HQ di Intesa Sanpaolo, Banca delle Terre Venete (BCC Iccrea), Palladio Laesing (Mediobanca Group), AMCO e il Consorzio IRICAV per la costruzione della linea ferroviaria ad alta velocità per il nord est Italia
- I blocchi AB sono interamente affittati ad Intesa Sanpaolo con un contratto d'affitto 6+6 (inizio contratto nov 2022) **senza break option, nemmeno per gravi motivi**. L'asset genera un affitto di €474k (€71/mq/anno) con #37 posti auto inclusi ai piani terra e primo nell'autosilos adiacente.

Affittuario



- Intesa Sanpaolo è un gruppo bancario italiano attivo a livello internazionale. È la principale banca italiana per asset totali e la 26ª al mondo ⁽¹⁾.
- Nel 2020 la banca ha assistito circa 14,6 milioni di clienti in Italia e 72 milioni di clienti in Europa Centrale e Orientale, Medio Oriente e Nord Africa ⁽²⁾

Interessi Netti Trimestrali (€ milioni)

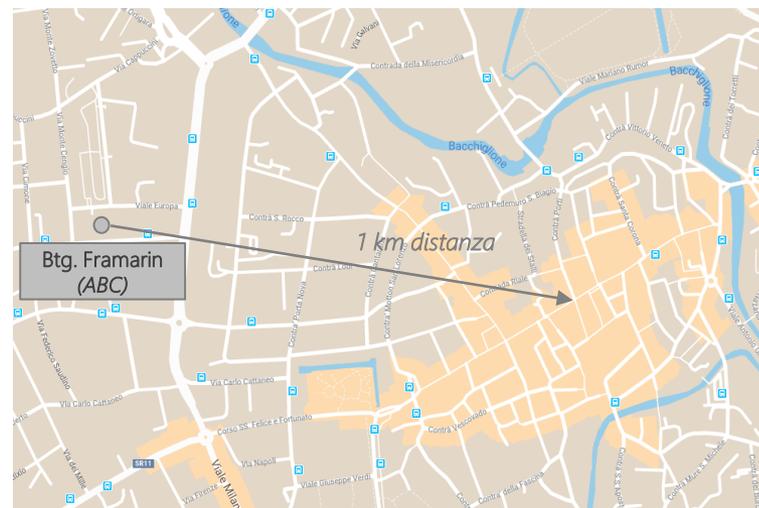
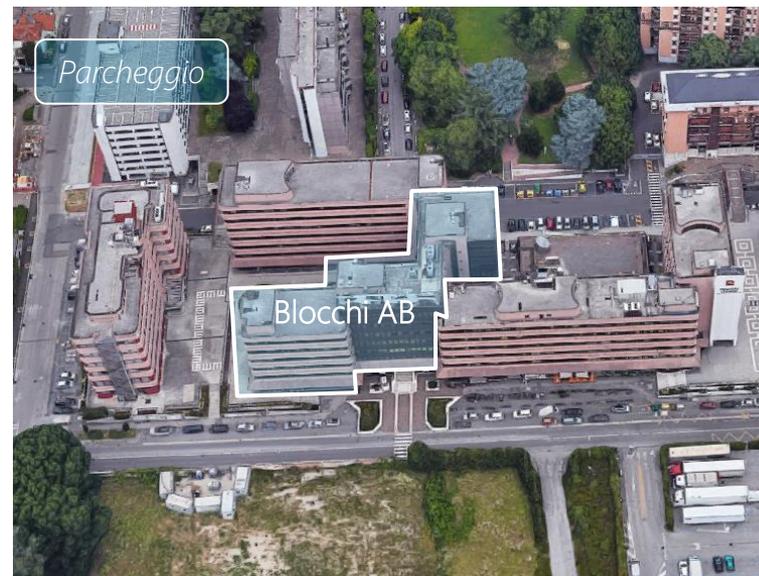


Evoluzione entrate Intesa da interessi netti, Q1 2022 in linea col Q1 2021 ⁽³⁾

Dettagli Contratto d’Affitto

Intesa Sanpaolo - AB

Superficie Lorda	mq	9,530
Superficie Commerciale (GLA)	mq	6,265
Canone annuo	€	473,851
Posti auto	#	37
Canone al netto dell'IMU	€	405.988
Inizio Contratto	data	01/11/2022
1a Scadenza	data	31/10/2028
Break option	data	No break
Preawiso	mesi	6
2a Scadenza	data	31/10/2034



(1) Feliba, D., Ahmad, R. (23 Aprile 2021). "The world's 100 largest banks, 2021". Standard & Poor. Recuperato il 31 Maggio 2022.

(2) "IntesaSanpaolo Shareholder's Guide" (PDF). Recuperato il 23 Febbraio 2021.

(3) "Intesa Sanpaolo Resoconto Intermedio al 31 Marzo 2022". (PDF) Recuperato il 15 Giugno 2022.

Superfici – Blocchi A-B

Blocchi A-B

Piano	Uffici	Vani Scala	Bagni	Corridoi	Magazzini/Locali Tecnici	Parcheggi	Auditorium	Mensa	Terrazza/Tetti	Cabine EE	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
S1	-	43.0	-	185.0	1,451.0	-	-	-	-	29.0	1,708.0
0	435.0	75.0	51.0	274.0	-	-	-	-	770.0	-	1,605.0
1	768.0	70.0	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	930.0
2	768.0	70.0	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	930.0
3	768.0	70.0	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	930.0
4	768.0	70.0	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	930.0
5	796.0	70.0	39.0	25.0	-	-	-	-	-	-	930.0
6	543.0	70.0	20.0	33.0	52.0	-	-	-	225.0	-	943.0
7	-	34.0	-	-	137.0	-	-	-	453.0	-	624.0
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	4,846.0	572.0	346.0	649.0	1,640.0	-	-	-	1,448.0	29.0	9,530.0

Piano	Uffici	Vani Scala	Bagni	Corridoi	Magazzini/Locali Tecnici	Parcheggi	Auditorium	Mensa	Terrazza/Tetti	Cabine EE	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
S1	-	-	-	33%	33%	-	-	-	-	-	32%
0	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	47%
1	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92%
2	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92%
3	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92%
4	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92%
5	100%	-	100%	100%	-	-	-	-	-	-	92%
6	100%	-	100%	100%	25%	-	-	-	25%	-	71%
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	100%	-	100%	81%	30%	-	-	-	4%	-	66%

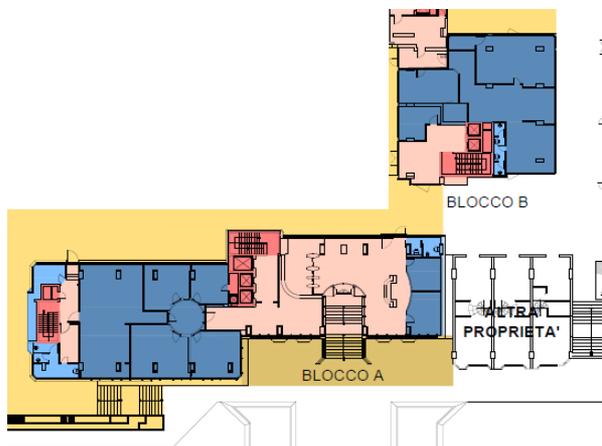
Piano	Uffici	Vani Scala	Bagni	Corridoi	Magazzini/Locali Tecnici	Parcheggi	Auditorium	Mensa	Terrazza/Tetti	Cabine EE	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
S1	-	-	-	61.1	478.8	-	-	-	-	-	539.9
0	435.0	-	51.0	274.0	-	-	-	-	-	-	760.0
1	768.0	-	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	860.0
2	768.0	-	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	860.0
3	768.0	-	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	860.0
4	768.0	-	59.0	33.0	-	-	-	-	-	-	860.0
5	796.0	-	39.0	25.0	-	-	-	-	-	-	860.0
6	543.0	-	20.0	33.0	13.0	-	-	-	56.3	-	665.3
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale	4,846.0	-	346.0	525.1	491.8	-	-	-	56.3	-	6,265.1

Foto dell'Asset

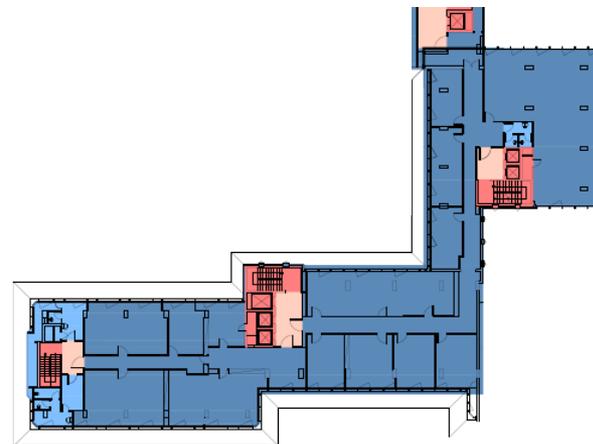


Planimetrie

Piano Terra



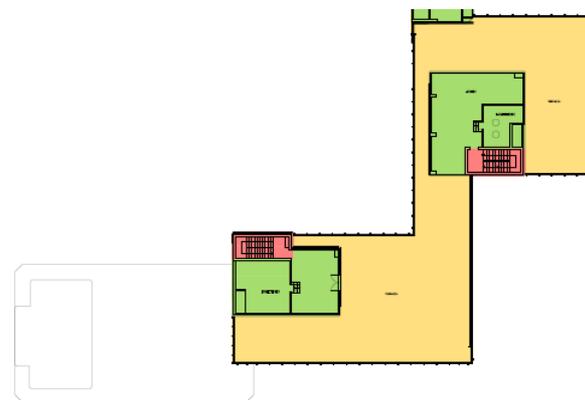
Piani 1-2-3-4-5



6° Piano



7° Piano



UFFICI	VANI SCALA	BAGNI	CORRIDOI	MAGAZZINI LOC. TECNICI	TERRAZZE AREE ESTERNE	CABINE EE
--------	------------	-------	----------	---------------------------	--------------------------	-----------