

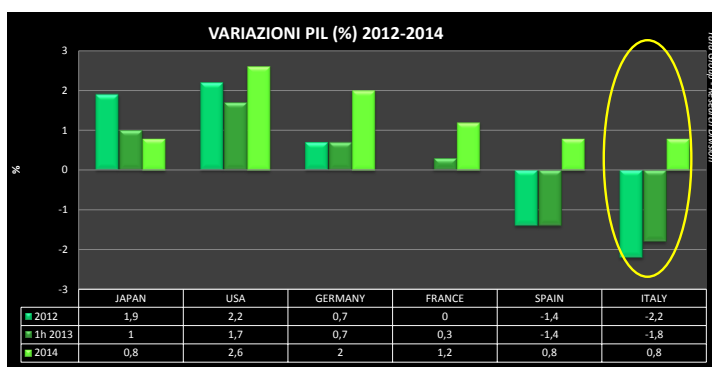


YARD GROUP RESEARCH

Mercato immobiliare - comparto *retail* 2H 2013

MACRO INDICATORI 2012

Macro indicatori		
Popolazione (2012)	59.685.227	
PIL (2012)	-2,20%	↓
PIL previsionale (2013)	-1,80%	↓
PIL p.c. (2012 €)	28.374	↓
Tasso disoccupazione (% 2012)	11,90%	↑
Reddito disponibile per famiglia	-2,7	↓
Inflazione (% September 2013)	0,9	→

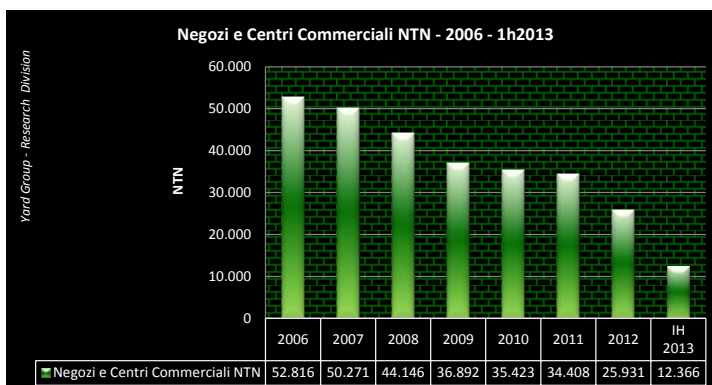


OVERVIEW MERCATO IMMOBILIARE RETAIL

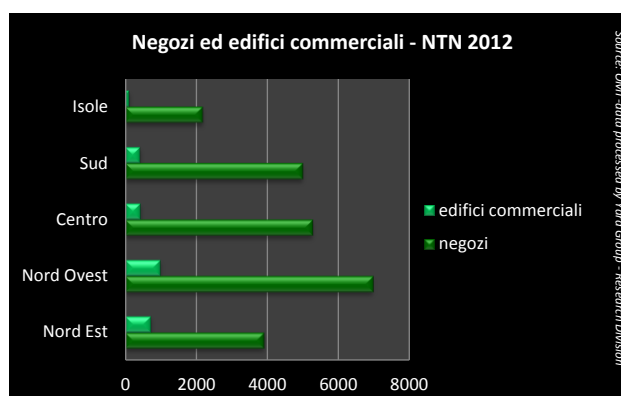
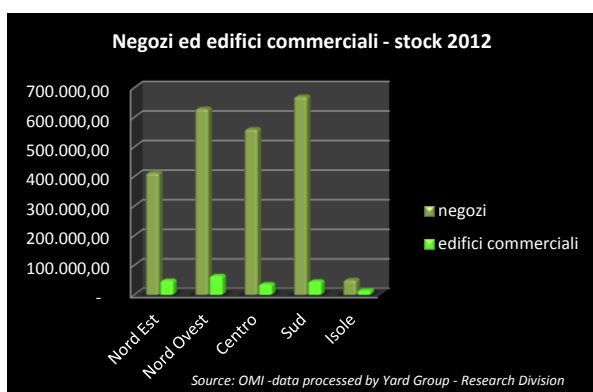
Lo scenario del mercato *retail* non registra un andamento diverso da quello direzionale. La domanda è piuttosto debole ed esigua nei semicentri e nelle periferie, le contrazioni dei prezzi e delle transazioni sono state meno pesanti rispetto al segmento direzionale. Le *prime locations* hanno subito cali contenuti.

Gli indicatori economici segnalano un'economia in flessione per tutto il 2013 ma a ritmi meno intensi rispetto al 2012. Secondo le previsioni della Commissione Europea la zona euro registrerà una variazione negativa del PIL a fine 2013 con una ripresa nel 2014.

Il grafico a fianco evidenzia le transazioni normalizzate NTN raccolte dall'OMI - Agenzia del Territorio dal 2006 al primo semestre del 2013. I dati mostrano che la contrazione delle NTN sta calando a ritmi sempre meno marcati.



Gli istogrammi qui sotto illustrano lo stock e le transazioni normalizzate ripartite per area geografica.





YARD GROUP RESEARCH

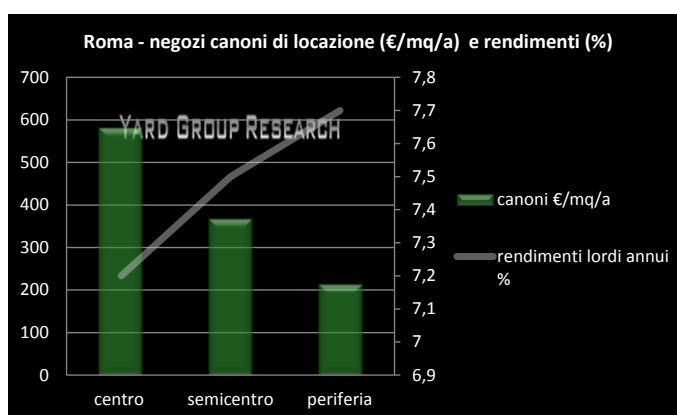
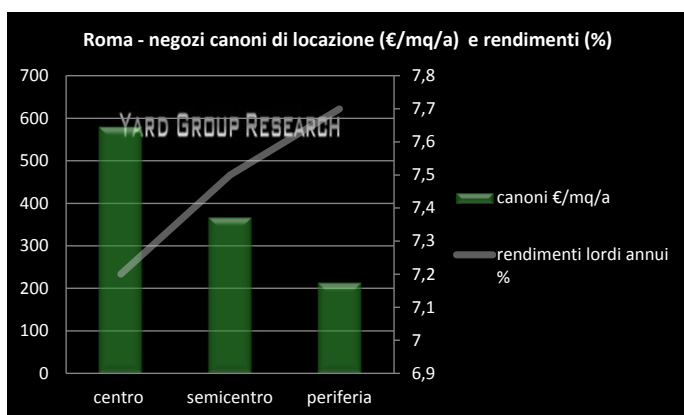
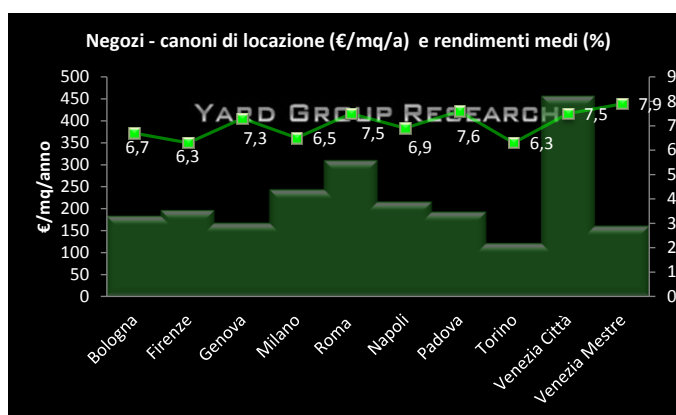
A Milano i prezzi di vendita al mq in zone centrali sono circa 8.300 €/mq con una variazione negativa (su base semestrale) di -2%. I canoni di locazione in centro sono di circa 500€/mq/anno con una variazione negativa su base semestrale del - 1.1%.

A Roma i valori sono allineati a Milano, prezzi di vendita di circa 8.000 €/mq con una variazione semestrale del -2.7% mentre i canoni di locazione nelle zone centrali sono di circa 580 €/mq/anno mentre la variazione semestrale è del -2.3% . Nel complesso il mercato locativo risulta più attivo rispetto a quello delle compravendite.

Città	Canone locazione medio €/mq/anno	Rendimenti lordi (%)
Bologna	184	6,7
Firenze	197	6,3
Genova	168	7,3
Milano	244	6,5
Roma	310	7,5
Napoli	216	6,9
Padova	193	7,6
Torino	122	6,3
Venezia Città	456	7,5
Venezia Mestre	161	7,9

Indicatori di mercato - comparto commerciali

Tempi medi di vendita	9.8 mesi
Tempi medi di locazione	6.7 mesi
Sconto sul prezzo richiesto	16.7%
Variazione annua prezzo medio negozi	-4.2%
Variazione annua canone medio negozi	-3.20%
Rendimenti lordi annui	7.2%



This market report has been prepared with great care and it is for general guidance only. It based on internal data and public and private sources. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy of any of the information present herein. All expressions of opinion are subject to change. Yard prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part.