

K & F Knowhow & Future Partnership

Real Estate Management & Value Added Services

Presentazione istituzionale 2019

Knowhow & Future Partnership è una società di consulenza specializzata in ambito **tecnico-gestionale e di valorizzazione di patrimoni immobiliari**. La società nasce da un'idea imprenditoriale che ha visto unire manager e professionisti, per costruire un sicuro punto di riferimento nei progetti di sviluppo, monitoraggio, riqualificazione e gestione di iniziative immobiliari e commerciali.

Knowhow & Future Partnership, grazie al proprio **know how** professionale e qualificato, è in grado di offrire un'ampia gamma di servizi specialistici e di operare in ottica di **problem solving**, che le consentono di presentarsi come partner ideale per chi cerca soluzioni innovative ed elevate professionalità in ambito real estate.

I punti di forza di Knowhow & Future Partnership sono dettati dalle esperienze **complementari e sinergiche del team**, da strumenti e metodologie operative collaudate e modellabili sulle necessità dei clienti, dal consolidato rapporto con enti pubblici e locali, amministrazioni centrali, banche e società finanziarie, fondi d'investimento, industrie, gruppi della GDO, primari operatori immobiliari, nonché dalla approfondita conoscenza delle esigenze di **gestione integrata** dei patrimoni immobiliari pubblici e privati.

All'esperienza si unisce una effettiva **presenza su tutto il territorio nazionale** garantita dalle sedi di Milano e Roma e dalla rete di tecnici sul territorio.

La società attuale nasce dalla contribuzione dell'area di Real Estate Advisory di **HCR Equity Partners Srl** ("HCR") a **Knowhow & Future Partnership Srl** ("K&F").

K&F è stata costituita nel 2003 con il focus di fornire servizi tecnici e gestionali a grandi patrimoni immobiliari, quali realtà industriali, della grande distribuzione e fondi immobiliari.

HCR è stata costituita nel 2006 con il duplice obiettivo di fornire servizi di advisory nell'area della finanza straordinaria e immobiliare a soggetti istituzionali quali banche, SGR ed investitori.

Oggi oltre ai soci fanno parte della struttura di K&F **12 professionisti** presenti nelle due sedi di **Milano e Roma**.

K&F si avvale inoltre di **una rete di professionisti specializzati** con i quali nel corso degli anni si è creata una consolidata intesa.

Da Aprile 2014 K&F è accreditata **RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors**.

Nel 2017 K&F ha deciso di concentrare le attività legate alle attività di Health & Safety in una nuova entità denominata «**KF Health & Safety**» con lo scopo di valorizzare un patrimonio di conoscenze accumulato nell'assistenza dei propri clienti.



Lorenzo Bonomelli

Fondatore e amministratore di HCR Equity Partners è stato Direttore Investimenti Area Real Estate di due SGR indipendenti, alle quali è stato chiamato dopo un'esperienza triennale come Responsabile dell'Advisory di una delle principali società immobiliari quotate. Lorenzo ha iniziato la propria attività in società di consulenza internazionali fino a giungere al ruolo di Senior Manager nell'area Corporate Finance. E' stato membro del Comitato di Investimento di Fondi mobiliari e immobiliari e membro del CdA di diverse società. Lorenzo è laureato in Ingegneria al Politecnico di Milano e ha conseguito un MBA in International Business presso il Mib - School of Management. E' membro RICS dal 2010 e iscritto al Registered Valuer dal 2014.

Vittorio Mangili

E' fondatore di Knowhow & Future Partnership. Precedentemente aveva ricoperto il ruolo di Responsabile Servizi ed Appalti Tecnici di uno dei principali gruppi internazionali operanti nella grande distribuzione organizzata. Prima di tale incarico era stato Responsabile dei Servizi Tecnici Sedi Agenziali di un primario ente assicurativo nazionale. Vittorio è laureato in Ingegneria civile al Politecnico di Milano. Iscritto all'albo degli Ingegneri di Milano è CTU civile e penale del Tribunale di Milano. E' abilitato al coordinamento della sicurezza (D.lg 81/08), iscritto al Ministero dell'Interno per le problematiche antincendio (Lg. 818/84) e docente e formatore su queste tematiche.

Dario Martino

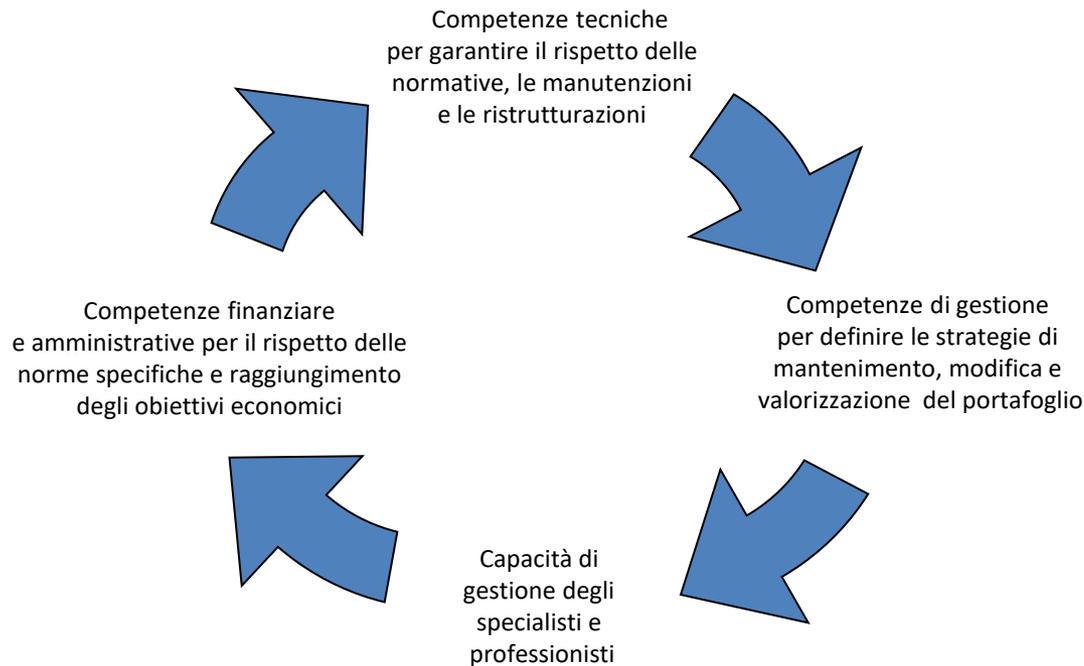
Senior Advisor e responsabile dell'ufficio di Roma di K&F da febbraio 2019, vanta oltre venti anni di esperienza in società immobiliari pubbliche e private. Dopo aver gestito gli immobili della Banca d'Italia e di Consap, è stato responsabile Property Management di Investire SGR e di Sovigest SpA. E' stato membro di diversi CdA di Società operanti nel Real estate e nella Previdenza Complementare. In questi anni ha collaborato con primari operatori del settore Real estate per l'acquisizione di nuovi Clienti Pubblici - partecipazione alle gare – e privati.

Claudia Scarcella

Senior Manager con una esperienza di oltre venticinque anni, ha ricoperto posizioni direttive in grandi aziende multinazionali di primaria importanza, in mercati e posizioni diversificate, specializzandosi nell' Asset, Property e Facility Management di grandi portafogli immobiliari. Ha diretto, sia internamente alle aziende che per clienti terzi, progetti di riorganizzazione e di ottimizzazione dei processi interni ed esterni, ed in particolare dei processi di supply chain, acquisto, erogazione e gestione strategica dei servizi e del Global Service nel mercato Italiano ed Europeo. Claudia è laureata in Business Management presso l'Università della California con una specializzazione nella gestione delle Organizzazioni complesse. E' membro attivo di AREL (Associazione Real Estate Ladies) e del Gruppo Donne di Manageritalia. E' membro RICS dal 2015.

Servizi

Knowhow & Future Partnership attua un approccio supportato da forti **competenze interdisciplinari** che permette di **affrontare efficacemente** le diverse necessità e problematiche relative ai patrimoni immobiliari



Advisory

K&F assiste il Cliente nelle attività preliminari all'acquisizione e dismissione dell'investimento e nello sviluppo delle strategie di valorizzazione.

Management

K&F gestisce l'investimento immobiliare ai diversi livelli operativi dell'Asset Management, del Property Management e del Building Management.

Engineering

K&F fornisce il proprio Knowhow nella esecuzione del progetto di valorizzazione sia attraverso il Project Management che le figure professionali.

K&F assiste il Cliente nelle attività preliminari all'acquisizione e dismissione dell'investimento e nello sviluppo delle strategie di valorizzazione. In particolare le attività seguono due livelli di assistenza a seconda della focalizzazione sulla parte immobiliare o sulla strutturazione dell'operazione.

L'assistenza alla strutturazione e negoziazione si occupa di attività quali:

- Business plan a livello immobile, portafoglio e veicolo societario o fondo immobiliare,
- Assistenza alla negoziazione (relazione con parte legale, finanza, controparte),
- Assistenza alle funzioni aziendali interne all'acquirente,
- Project management dell'operazione (relazione con parte legale, finanza, notaio, enti regolamentari).

L'Assistenza immobiliare si occupa di attività quali:

- Due diligence tecnica e commerciale buyer side o vendor side
- Rilievi, regolarizzazioni, recupero documentale,
- Valutazione immobiliare e del veicolo societario,
- Market appraisal e broker opinion,
- Studi di fattibilità tecnica.

K&F gestisce l'investimento immobiliare ai diversi livelli operativi dell'Asset Management, del Property Management e del Building Management.

L'attività relativa all'asset management riguarda la gestione strategica del patrimonio e la valorizzazione. In questo senso K&F si occupa di attività quali:

- Studi di fattibilità per l'individuazione della massima valorizzazione del bene,
- Relazione con gli enti pubblici,
- Individuazione e negoziazione con possibili locatori, sviluppatori, acquirenti e agenti,
- Relazione con istituti di credito,
- Amministrazione del veicolo di investimento.

Le attività del Property Management riguardano la gestione amministrativa dell'immobile. L'attività di K&F si esplicita, a titolo indicativo, in:

- Gestione amministrativa delle locazioni (fatturazione e gestione dei pagamenti),
- Gestione amministrativa dei fornitori e controllo costi,
- Relazione e coordinamento di terze parti (fiscalista, legale contenzioso).

L'attività del Building Management riguarda il mantenimento in efficienza dell'edificio (manutenzione edile e impiantistica) e per il suo funzionamento (gestione impianti tecnologici, utenze, pulizie, etc.) nel tempo, in stretto rapporto alle esigenze dell'utenza.

K&F fornisce il proprio Knowhow nella esecuzione del progetto di valorizzazione sia attraverso il Project Management che le figure professionali.

L'intervento di K&F si focalizza sulla gestione di interventi di trasformazione di immobili esistenti di proprietà di investitori.

All'attività di Project Management focalizzato alla gestione e controllo del progetto in modo da ottimizzare i tempi e i costi e minimizzare i rischi, K&F fornisce le proprie figure professionali per i ruoli di Responsabile Lavori (RL), Direttore Lavori (DL), Coordinatore della sicurezza (CSP, CSE).

K&F si occupa direttamente delle attività legate alle autorizzazioni e alle pratiche edilizie, delle relazioni con gli enti pubblici e delle pratiche successive alla finalizzazione dell'intervento.

Track record

Le attività che hanno visto impegnata K&F accanto ai propri clienti sono numerose. Di seguito ne vengono indicate alcune.

2018 – studio per la creazione di una SIIQ da uno spin-off di un portafoglio a destinazione commerciale.

2017 – assistenza ad una SGR nell'organizzazione della gara di selezione del Property per i fondi gestiti.

2016 – stesura del piano di ristrutturazione di 3 società immobiliari in fase di restructuring del debito.

2015 – assistenza di una SGR nella analisi di un portafoglio a destinazione commerciale e nella definizione delle assumption strategiche.

2014 – per una SGR, project management e assistenza alla negoziazione per l'apporto di un portafoglio di 60 immobili per oltre 600 unità a destinazione mista per un valore di oltre 40 €M.

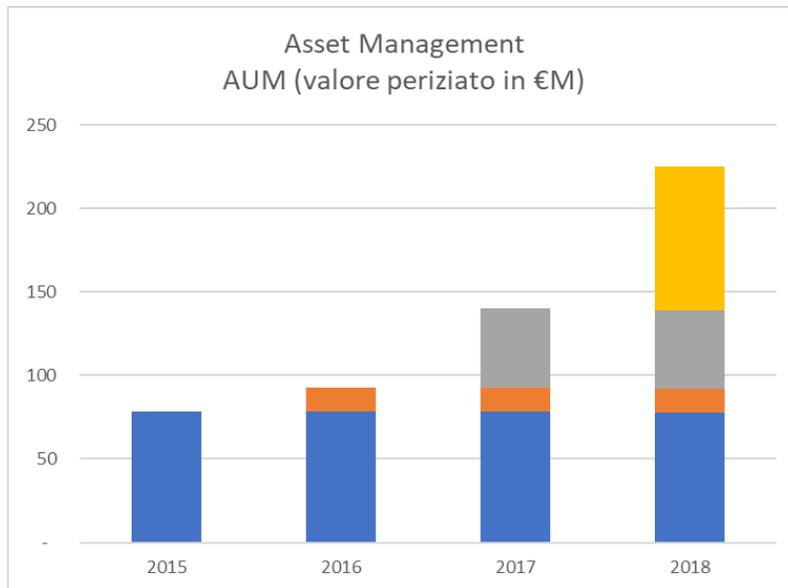
2014 – assistenza a due gruppi privati per la riorganizzazione del patrimonio immobiliare a destinazione commerciale e residenziale per l'apporto a un fondo immobiliare per un AUM di circa 50 €M e di un terzo a destinazione commerciale per l'apporto a un fondo immobiliare per un AUM di circa 40 €M.

2012-2014 – assistenza ad una SGR nella dismissione ordinata dell'area immobiliare costituita da 4 fondi per un NAV di oltre 200 €M.

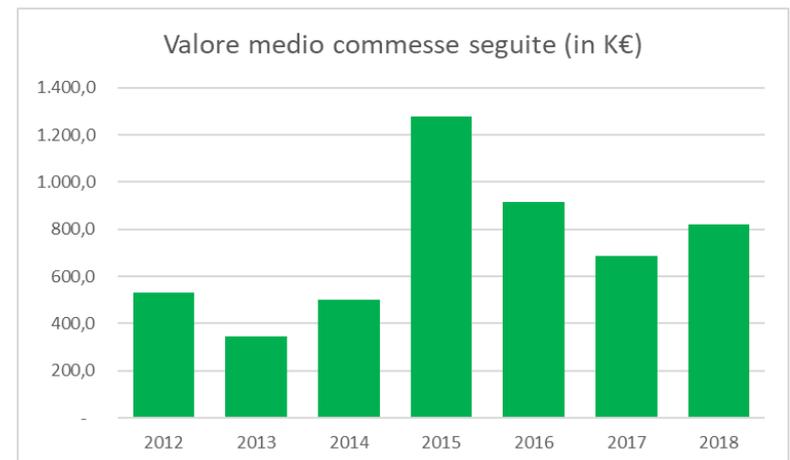
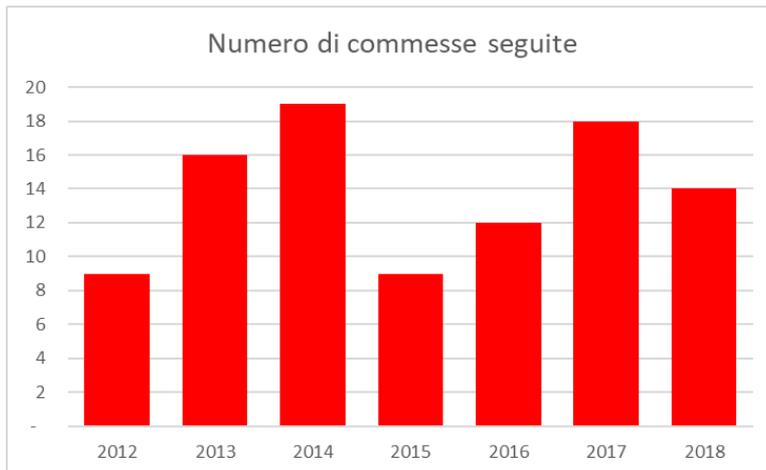
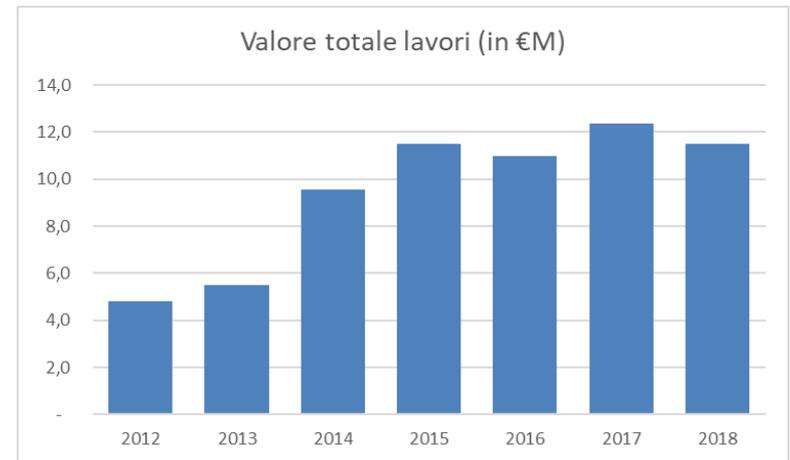
Le attività che hanno visto impegnata K&F accanto ai propri clienti sono numerose: nel periodo 2012 – 2016 sono state svolti incarichi di due diligence su oltre 250 immobili in tutta Italia. Di seguito ne vengono indicate alcune rilevanti per complessità.

- 2018 – per SGR due diligence di tre gallerie commerciali per complessivi 40.000 mq
- 2017 – Due diligence di 47 unità immobiliari di un portafoglio NPL,
- 2016 – per Agenzia del Demanio studio di fattibilità per la trasformazione di un immobile pubblico in ricettivo e sua valorizzazione all’interno di un portafoglio pubblico.
- 2016 – per SGR due diligence di due gallerie commerciali per complessivi 20.000 mq.
- 2016 – per SGR due diligence acquisitiva di due alberghi 4 stelle a Roma.
- 2016 – per SGR due diligence acquisitiva di un portafoglio di 6 complessi a destinazione mista in Veneto, Lombardia e Piemonte.
- 2016 – per una società di leasing due diligence di 11 immobili e recupero documentale.
- 2015 – due diligence e valutazione di 39 immobili a garanzia di un portafoglio NPL.
- 2015 – per fondo di investimento due diligence documentale di 160 immobili a destinazione mista.
- 2014 – valutazione del portafoglio immobiliare di 3 società assicurative in liquidazione per un totale di 11 asset.
- 2014 – per SGR due diligence acquisitiva di 21 immobili a destinazione mista

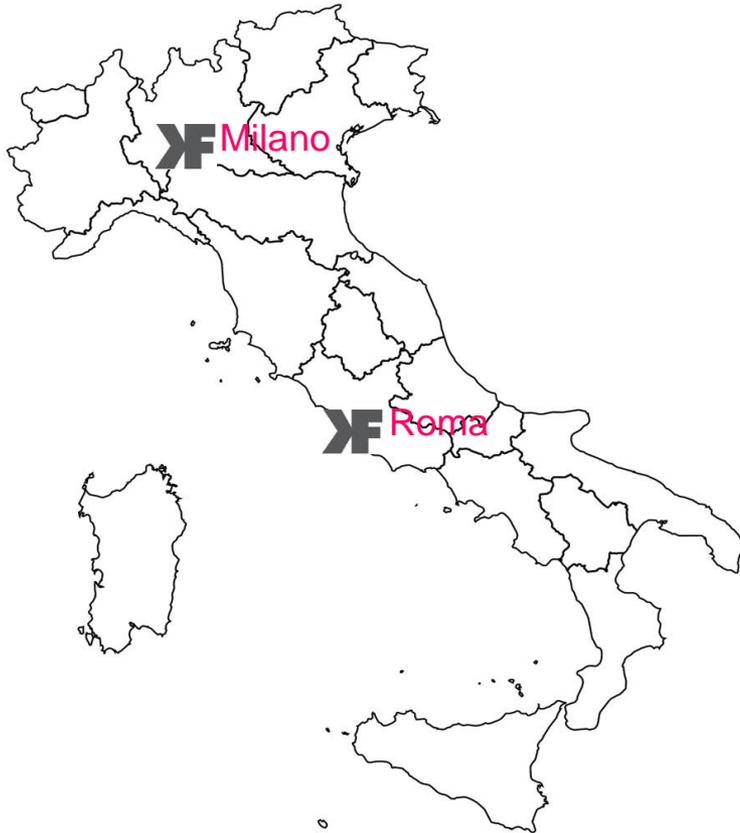
La crescita dell'area management nell'ultimo triennio è ben rappresentata nei grafici.



K&F segue i propri clienti istituzionali in progetti riguardanti edifici o porzioni di edifici facenti parte di portafogli immobiliari di investimento o di proprietà. Gli interventi che, per la maggior parte riguardano riqualificazioni di uffici o di unità commerciali, si sviluppano in un periodo di tempo inferiore all'anno. Nell'ultimo quinquennio il numero di interventi è andato concentrandosi su interventi di maggiore rilievo come la riqualifica degli uffici Alitalia a Fiumicino.







K & F Knowhow & Future Partnership Srl

E-mail: info@kfpartnership.it

Website: www.kfpartnership.it

Milano - Sede legale e operativa

Via Raffaello Sanzio, 36 - Milano

Tel +39 02.36768504-5

Roma – Sede operativa

Via Antonio Bertoloni, 19 - 00197 Roma

Tel. +39 06.64824136