



in affiliation with:



In alliance with:



COME RIDURRE IL RISCHIO NEL RIFINANZIAMENTO E NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE: STRUMENTI E MODALITA' OPERATIVE

Elena Delsignore

Milano, 11 aprile 2013
Palazzo Turati, Via Meravigli 9/b

“Non esiste vento favorevole per il marinaio che non sa dove andare”

(Seneca)

***IL BUSINESS PLAN COME STRUMENTO
DI PROGRAMMAZIONE DEL RISCHIO
NELL'INVESTIMENTO E NEL
RIFINANZIAMENTO IMMOBILIARE***

Che cosa è ?

“Strumento operativo che, in maniera organica e sistematica, esplicita tutti gli elementi che compongono qualunque progetto imprenditoriale, al fine di pianificarli, analizzarli, individuarne eventuali punti critici e valutarne tutte le possibili ricadute, sia da un punto di vista qualitativo sia da un punto di vista quantitativo”

A cosa serve?

Lanciare una nuova iniziativa;

Ricerca investitori;

Ottenere un finanziamento/rifinanziamento;

Individuare obiettivi e rischi di un'iniziativa e controllare gli andamenti.

Quali contenuti?

Un singolo investimento (o pluralità di immobili)

La messa a reddito di un patrimonio immobiliare
(gestione)

Lo sviluppo/ ristrutturazione e successiva vendita di un
patrimonio

L'indice

EXECUTIVE SUMMARY

STATO ATTUALE

ANALISI DI MERCATO

PIANO DI SVILUPPO

STIMA INVESTIMENTO

MANAGEMENT E ORGANIZZAZIONE

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Executive summary

Cuore pulsante del Business Plan

Rapida comprensione della proposta,
capacità di attrarre l'attenzione e
suscitare interesse

Stato attuale

Descrizione dello stato attuale dell'iniziativa

Descrizione della *location*;

Descrizione dello stato attuale degli immobili ;

Analisi dei conduttori presenti e della proprietà;

Piani di sviluppo già elaborati;

Disposizioni dettate dai Piani Regolatori;

Eventuali vincoli (architettonici, urbanistici, legali,...)....

Analisi di mercato

Base per definire il piano di sviluppo iniziativa

Caratteristiche macro-economiche

Analisi del settore immobiliare generale e specifico

Analisi delle proprietà immobiliari presenti nella zona;

Analisi dei piani di sviluppo previsti in aree adiacenti;

Analisi dei conduttori/acquirenti .

Piano di sviluppo

Descrizione progetto di sviluppo

Filosofia alla base dello sviluppo proposta;

Lay-out della situazione futura e caratteristiche;

Destinazioni d'uso;

Superfici per destinazione d'uso;

Suddivisione temporale degli interventi

Stima investimento

Stima dei costi per lo sviluppo

Costi di costruzione;

Costi di progettazione;

Oneri di urbanizzazione;

Costi di commercializzazione;

Imprevisti.

Piano economico - finanziario

Aspetti economici e finanziari (numeri)

Assumption

Conto economico prospettico
Stato Patrimoniale prospettico
Flusso di Cassa prospettico
Indici di Rendimento

Piano economico - finanziario

Assumption:

generali;

investimenti;

ricavi;

costi;

finanziarie.

Piano economico - finanziario

Analisi di sensitività come base di un piano economico-finanziario credibile e realistico

Non è una semplice modifica di una singola *assumption* nel foglio di calcolo per vederne in seguito gli effetti sulle altre variabili

Una corretta *sensitivity analysis* richiede una reale e chiara comprensione delle interrelazioni tra le variabili esaminate ed una azione conseguente.

Grazie per l' attenzione

elena.delsignore@ilpunto-re.eu



in affiliation with:



in alliance with:

