



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)

INDICE SOMMARIO

<i>Premessa</i>	pag.	XI
---------------------------	------	----

CAPITOLO I

IL MERCATO IMMOBILIARE: PROFILI GENERALI

1. Il Real Estate come <i>asset class</i>	Pag.	1
2. Verso una nuova industria immobiliare	»	5
3. Caratteristiche ed attributi degli <i>assets</i> immobiliari.	»	6
4. Il Ciclo Immobiliare	»	12
5. I Comparti del Mercato Immobiliare.	»	14
5.1. Immobili a destinazione residenziale	»	17
5.2. Immobili a destinazione commerciale	»	18
5.3. Immobili a destinazione industriale	»	23
5.4. Immobili a destinazione logistica	»	24
5.5. Immobili a destinazione terziaria	»	25
5.6. Immobili a destinazione turistica	»	27
5.7. Altre tipologie di investimenti	»	29
6. Investimento e redditività immobiliare	»	30
7. Gli attori nel <i>Real Estate</i> ed i relativi processi decisionali.	»	32
7.1. Il processo decisionale dei proprietari del bene	»	34
7.2. Il processo decisionale degli sviluppatori.	»	36
7.3. Il processo decisionale degli utilizzatori degli spazi	»	37
7.4. Il processo decisionale dei fornitori di capitale	»	38
7.5. Il processo decisionale dei fornitori di servizi	»	39
7.6. Gli elementi strategici dello Stato come portatore di pubblici interessi	»	40
<i>Appendice:</i>		41
A. Il futuro dell'industria immobiliare e l'ambiente.	»	41
B. La Proprietà Immobiliare, cenni giuridici	»	43

CAPITOLO II

LA RISCHIOSITÀ IMMOBILIARE

1. Il rischio di un investimento immobiliare	Pag.	45
--	------	----

2. La identificazione dei rischi specifici	»	47
2.1. Il rischio locatario	»	47
2.2. Il rischio esogeno.	»	50
2.3. Il rischio endogeno	»	56
3. Il modello Real Estate Risk.	»	61
4. Il rischio di un portafoglio immobiliare.	»	65
5. I rischi non diversificabili	»	70
6. Il Risk Management	»	72
7. Le coperture assicurative per i diversi attori del mercato immobiliare, cenni	»	75

CAPITOLO III

IL BUSINESS PLAN IMMOBILIARE

1. Il Business Plan	Pag.	79
2. Considerazioni generali.	»	81
3. Il Business Plan di una operazione immobiliare	»	84
4. L'Executive Summary	»	85
5. La descrizione della società	»	88
6. I prodotti e servizi	»	89
7. L'analisi di settore	»	91
8. L'analisi di mercato	»	93
9. Le strategie di marketing	»	96
10. La struttura del management e l'organizzazione	»	99
11. Il piano operativo	»	101
12. Le strategie ed il piano di sviluppo.	»	103
13. Le proiezioni economico finanziarie	»	105
13.1. Assumption	»	108
13.2. Flussi di Cassa.	»	110
13.3. Conto Economico.	»	111
13.4. Stato patrimoniale.	»	112
13.5. Sensitivity Analysis	»	112
14. Gli allegati	»	113

CAPITOLO IV

LA VALUTAZIONE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI

1. Investimento e Redditività Immobiliare.	Pag.	115
2. Le nuove frontiere della Valutazione Immobiliare	»	118
3. Valore e Prezzo	»	120
4. La Valutazione di un Investimento Immobiliare	»	122
5. L'approccio di Mercato o Sintetico-Comparativo	»	124
6. Il Costo di Ricostruzione	»	126

7. I Metodi Finanziari	»	128
7.1. La stima dei Flussi di Cassa del progetto	»	129
7.2. L'Orizzonte temporale	»	132
7.3. Il trattamento dell'Inflazione	»	132
7.4. Le tipologie di Flussi di Cassa	»	133
7.5. Il Tasso di Attualizzazione	»	136
7.6. Il Metodo del Valore Attuale Netto	»	140
7.7. L'Adjusted Present Value, APV	»	143
7.8. Il Tasso Interno di Rendimento	»	144
7.9. L'Indice di Profittevolezza, IP	»	146
7.10. Il Tasso di Rendimento Contabile, Average Accounting Return, AAR	»	147
7.11. Conclusioni	»	147
8. I Metodi Redditali	»	150
8.1. Il Cap Rate	»	153
9. I Metodi Empirici: Il Payback Period	»	157
10. I Metodi Avanzati di Valutazione	»	158
10.1. L'Analisi di Sensibilità e l'Analisi di Scenario	»	158
10.2. L'Analisi del Rischio	»	160
10.3. Modelli Dinamici di Analisi Finanziaria	»	162

CAPITOLO V

LA VALUTAZIONE DI UNA SOCIETÀ
IMMOBILIARE

1. Le Società Immobiliari	Pag.	163
2. L'Acquisizione di Società Immobiliari	»	164
3. L'Approccio Patrimoniale	»	165
4. I Metodi Redditali	»	167
5. Il Metodo Misto: l'EVA	»	171
6. I Metodi Finanziari	»	175
6.1. La Posizione Finanziaria Netta, PFN	»	177
6.2. Il Flusso di Cassa	»	179
6.3. Il Tasso di Attualizzazione	»	182
6.4. Il Discounted Cash Flow Model, DCF	»	184
6.5. Il Dividend Discounted Model, DDM	»	186
7. Il Metodo dei Multipli	»	187
7.1. La Valutazione attraverso i multipli	»	190
7.2. La selezione delle società comparabili	»	190
7.3. La scelta dei Multipli	»	191
7.4. Calcolo delle grandezze e sintesi dei risultati	»	196
8. Le Metodologie Avanzate di Valutazione	»	197

CAPITOLO VI
I FONDI IMMOBILIARI

1. I fondi comuni di investimento: normativa, definizione e tipologie .	Pag.	201
2. I fondi comuni di investimento: struttura organizzativa	»	212
2.1. Le società di gestione del risparmio	»	213
2.2. La banca depositaria	»	216
2.3. Vigilanza	»	217
2.4. Regolamento di gestione del fondo	»	217
2.5. Prospetto d'offerta	»	219
2.6. Rendiconto del fondo	»	219
3. I fondi immobiliari: definizione, quadro regolamentare ed obiettivi.	»	220
4. Il funzionamento dei fondi immobiliari	»	224
5. Le modalità di costituzione del patrimonio immobiliare	»	226
5.1. Fondi immobiliari ad apporto pubblico	»	229
5.2. Fondi immobiliari ad apporto privato	»	230
6. Asset Management e leva finanziaria	»	233
7. I vantaggi ed i rischi del ricorso all'indebitamento	»	236
8. Il regime fiscale dei FIA immobiliari	»	242
8.1. Trattamento dei redditi	»	244
8.2. Trattamento dell'acquisto di immobili	»	244
8.3. Trattamento dei conferimenti e degli apporti	»	245
8.4. Imposta patrimoniale	»	245
8.5. Trattamento dei redditi provenienti dal fondo e distribuiti ai partecipanti	»	246
8.6. Trattamento delle plusvalenze derivanti dai conferimenti e dagli apporti	»	247
8.7. La riforma dei fondi comuni di investimento di diritto italiano	»	248
8.8. Le innovazioni del Decreto Sviluppo	»	249
8.9. Il Regime Transitorio	»	253

CAPITOLO VII

LE SOCIETÀ DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE QUOTATE

1. Premessa	Pag.	255
2. Requisiti soggettivi e statutari delle SIIQ	»	257
3. Requisiti di struttura partecipativa	»	260
4. Requisiti oggettivi	»	261
5. Condizioni per il mantenimento della qualifica di SIIQ	»	265
6. Fiscalità delle SIIQ	»	266
7. Analisi Comparativa FIA Immobiliari SIIQ	»	269
<i>Bibliografia</i>	»	271



L'estratto che stai visualizzando
è tratto da un volume pubblicato su
ShopWKI - La libreria del professionista

[VAI ALLA SCHEDA PRODOTTO](#)