

Titolo della tesi: **La diversificazione internazionale degli investimenti immobiliari: il caso Brasile.**

Autore: Enrico Munaretto

## **Abstract**

### **ITALIANO**

Obiettivo della tesi è analizzare e presentare una possibilità di diversificazione immobiliare all'estero in particolare valutando la concreta fattibilità e redditività di un progetto di sviluppo immobiliare nell'area di Fortaleza in Brasile. Il lavoro ha previsto una prima fase di analisi dei fondamentali economici e del rischio paese per poi scendere nello specifico con un'approfondita ricerca di mercato, svolta anche attraverso due viaggi in loco, che mi hanno consentito di capire le dinamiche del mercato immobiliare locale nonché gli aspetti normativi che lo regolano, a cui è seguita la valutazione economico finanziaria di tre differenti progetti immobiliari. L'analisi così proposta mi ha permesso di analizzare e valutare concretamente un'opportunità di diversificazione immobiliare oltre i confini nazionali, individuando le peculiarità del mercato immobiliare del nord est del Brasile, i punti di forza e debolezza, le opportunità e minacce. Ciò mi hanno consentito di realizzare nel dettaglio il business plan del progetto immobiliare, individuando gli step necessari alla sua effettiva realizzazione e valutandone la redditività dei singoli progetti attraverso il metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF – Discounted Cash Flow). A ciò è seguita la definizione di una strategia operativa che consenta l'ottimizzazione delle risorse finanziarie a disposizione del progetto e permetta di minimizzare l'impatto delle spese fisse necessarie alla realizzazione di un investimento immobiliare oltreoceano.

### **ENGLISH**

The purpose of this dissertation is to analyze and present an opportunity to diversify real estate investments abroad, particularly considering the practicability and economic profitability of a real estate development in the area of Fortaleza in Brazil. The work starts with a first stage analysis of economic fundamentals and country risk and continue with a market research, developed through two trips on site, which allowed me to understand the dynamics of the local real estate market and the rules that govern it. After that followed an economic and financial evaluation of three different building projects. The proposal analysis has allowed me to evaluate real estate opportunities for diversification investments in foreign countries, particularly identifying the specific nature of the real estate market of northeast of Brazil, the strengths and weaknesses, opportunities and threats. This allowed me to make a detailed business plan of the building project, identifying the steps necessary for its effective implementation and valuating the economic return of each project through the method of discounted cash flow (DCF - Discounted Cash Flow). Then follow the implementation of a strategy that try to optimize all finance resources available and try to minimize the impact of fixed costs required to achieve a real estate investment overseas.