

Master universitario in: “Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare” A. A. 2008-2009

Titolo della tesi: **I fondi ad apporto: strategie corporate ed industria Real Estate**

Autore: **Laura Piatteletti**

Abstract

Italiano

Il lavoro nasce dall'esperienza di stage presso la società K2REAL, struttura di eccellenza nell'ambito della consulenza, e descrive il processo di ideazione e sviluppo di un'operazione di efficientamento di un patrimonio immobiliare adottando strategie corporate.

La tesi considera aspetti teorici, gestionali ed operativi dei fondi di investimento immobiliare ad apporto, illustrando come si sia consolidato il percorso di analisi che ha portato alla scelta del miglior strumento di investimento relativamente alle necessità specifiche del cliente.

L'analisi sviluppata si divide in tre parti: una prima parte volta ad individuare i differenti strumenti di investimento immobiliare presenti sul mercato del Real Estate ed analizzarne il trend a seguito della difficile congiuntura economica finanziaria venutasi a creare a seguito della crisi.

Il secondo capitolo, di carattere generale, evidenzia i tratti caratteristici dei fondi immobiliari, ponendo l'attenzione su aspetti quali natura, funzioni, gestione e attività, in particolare su aspetti quali questioni tecnico-operative legate alla governance e al regime fiscale, cui sono sottoposte le operazioni di apporto.

Gli aspetti trattati in questi primi capitoli consentono di delineare i motivi che rendono lo strumento fondo appetibile all'investitore in ambito di gestione del proprio patrimonio immobiliare, e di evidenziare le differenze intercorrenti tra i fondi di investimento immobiliare ad apporto e le altre tipologie di strumenti finanziari, individuandoli quale valida alternativa all'investimento diretto nella proprietà immobiliare.

Individuato il veicolo di investimento, il terzo capitolo espone le fasi di “montaggio” dell'operazione e modellazione del business plan al fine di verificare la più favorevole strategia di gestione del patrimonio una volta conferito nel fondo. Il business plan rappresenta il punto di approdo dello studio di valorizzazione/efficientamento del cespito all'interno di una logica imprenditoriale basata sull'organizzazione, sulla programmazione e sulla gestione tipiche del project management.

Inglese

The work stems from the experience of stage at the K2REAL company, structure of excellence within the ambit of the advising, and describes the process of establishment and development of an operation of improvement of real estate by adopting corporate strategies.

The writing considers theoretical, managerial and operational aspect of real estate investment funds illustrating how it has been consolidated the analysis path that led to the choosing of the best investment tool relative to customer need.

The analysis is divided into three parts: the first identifies the different instruments of real estate investments present on the Real Estate market and analyzes the trend due to the difficult financial and economic climate in consequence of crisis.

The second chapter is a general vision that highlights the characteristic features of real estate funds, putting attention to aspects such as nature, functions, activities, and management especially on operative governance issues and on the tax regime which input operations are subjected.

This aspects enable to outline the reasons that make the fund attractive to investor in its assets management, and highlight the differences between funds of real estate and other financial instrument.

The third chapter exposes the "assembly" operations and the business plan, in order to ensure the most favourable management strategy of new fund. The business plan is the tool to control the real source improvement in a logic based on organization, planning and management of typical activity company.