



Boutique of the Advisory

ilpunto-re@ilpunto-re.eu

www.ilpunto-re.eu



VALUTAZIONE & BUSINESS PLAN

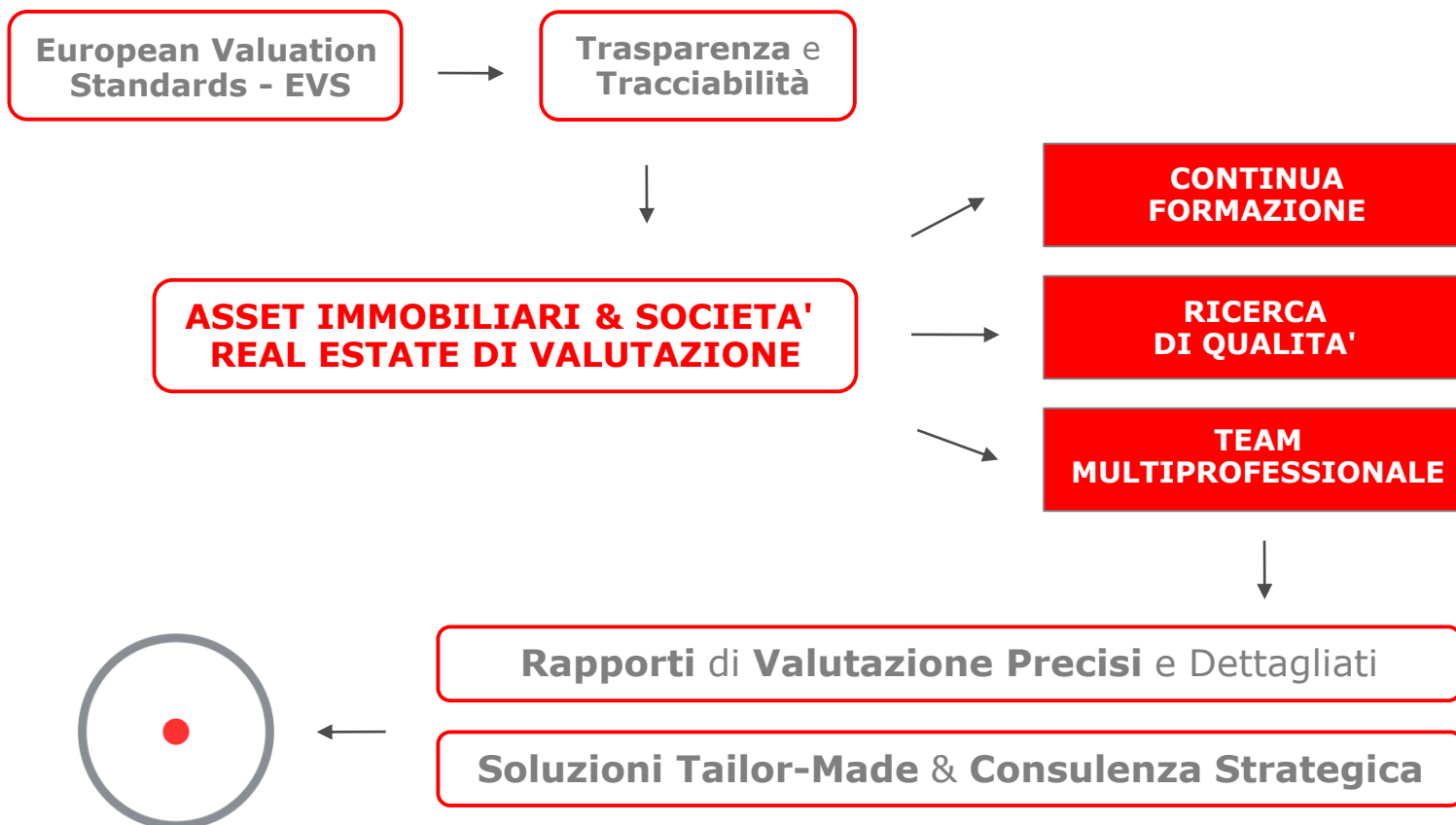


data:

riservato a:

c.a.

SCENARIO DI SETTORE



PERCHE' IL PUNTO?

REV - *Recognised European Valuer*
by **TEGoVA**

Coordinatori e **Docenti** del Corso
"Esperti Valutatori Immobiliari - **CEVI**"
organizzato da TEMA e Univ Cattolica

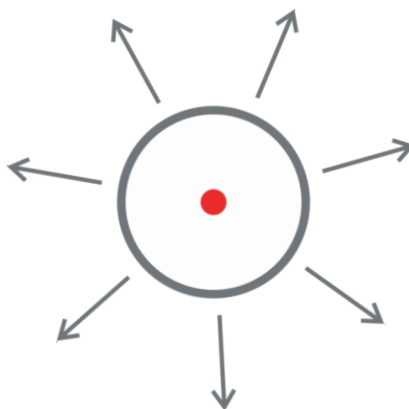
+15.000 Ore di
Esperienza sul **campo**

Membri Is.I.V.I.
-Istituto Italiano Valutazione Immobiliare -,
Full Member TEGoVA per l'Italia

Team Multidisciplinare
-architetti, avvocati, commercialisti,
ingegneri, mediatori-

Unici Rappresentanti Italiani
CORFAC International, network
di società private di brokerage real
estate presente in oltre 48 nazioni

Membri AI -Appraisal Institute-, **IRWA**
-International Right of Way Association-,
CRE -Counselors of Real Estate- e **FIABCI**
-Federation Real Estate Association-



GARANZIA DI
QUALITA' PROFESSIONALE

PERCHE' IL PUNTO?

Valutazione Asset per
+10 Mld € negli ultimi 5 anni

Esperti Indipendenti secondo il Decreto 30/2015
per le più importanti **Società di Gestione
di Fondi (SGR)**, tra cui *Investire SGR,
Sorgente SGR, Valore Reale, Est Capital, ect.*

600 Ore di **Docenza** -Valutazione,
Business Plan, **Due Diligence**- +
1.000 Ore di **Formazione** -Metodologia
e **Principi Nazionali** e Internazionali-

Calcolo Rating: Pam Property &
Market Rating e Project Rating

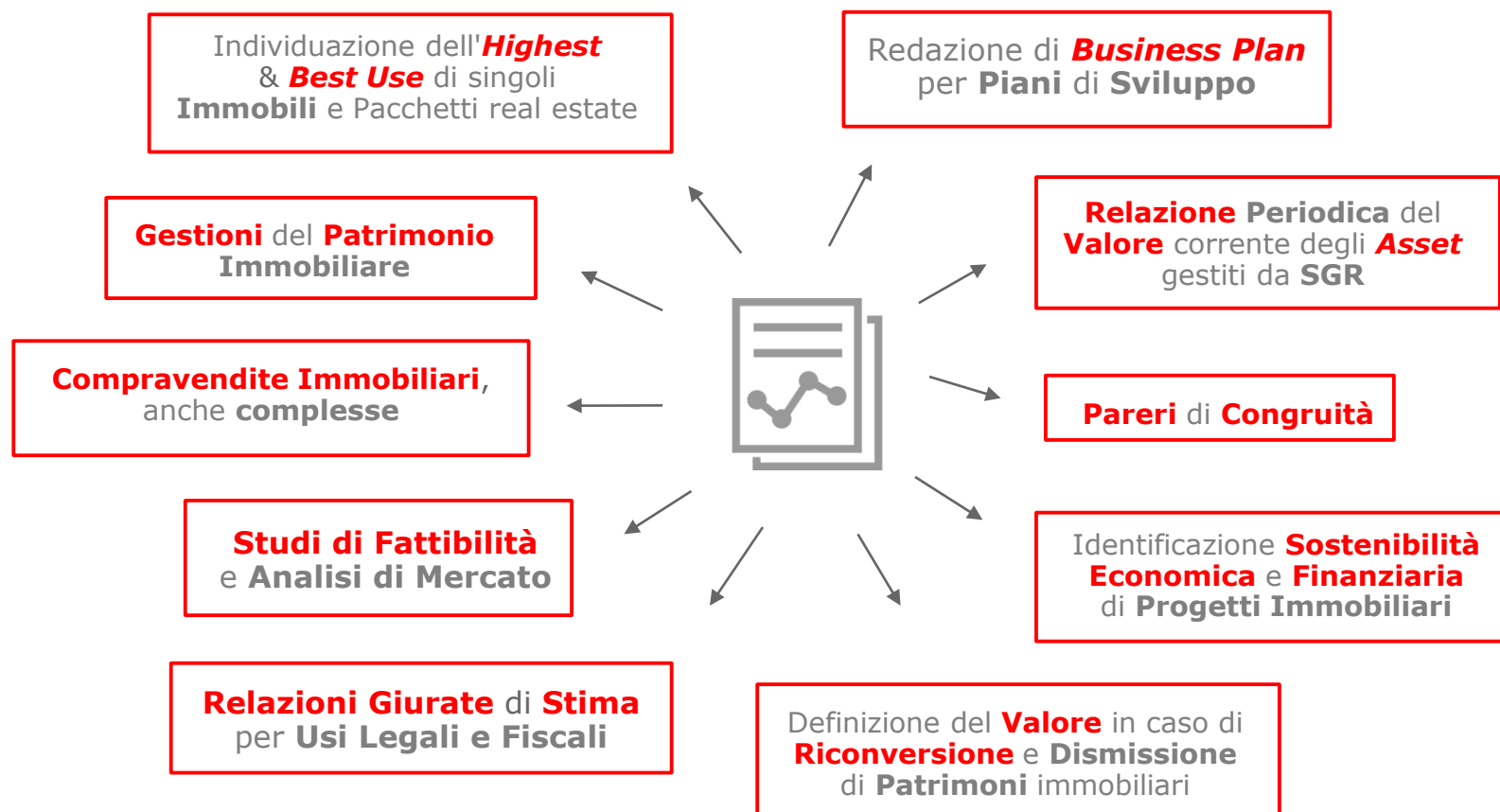
Dal 2010 **"Provider of the Second
Opinion"** per il più grande **Depositario
Bancario Italiano** -**State Street Bank**-

Esperti di Asset Class
nei settori **Industriale, Office,
Retail & Hospitality**

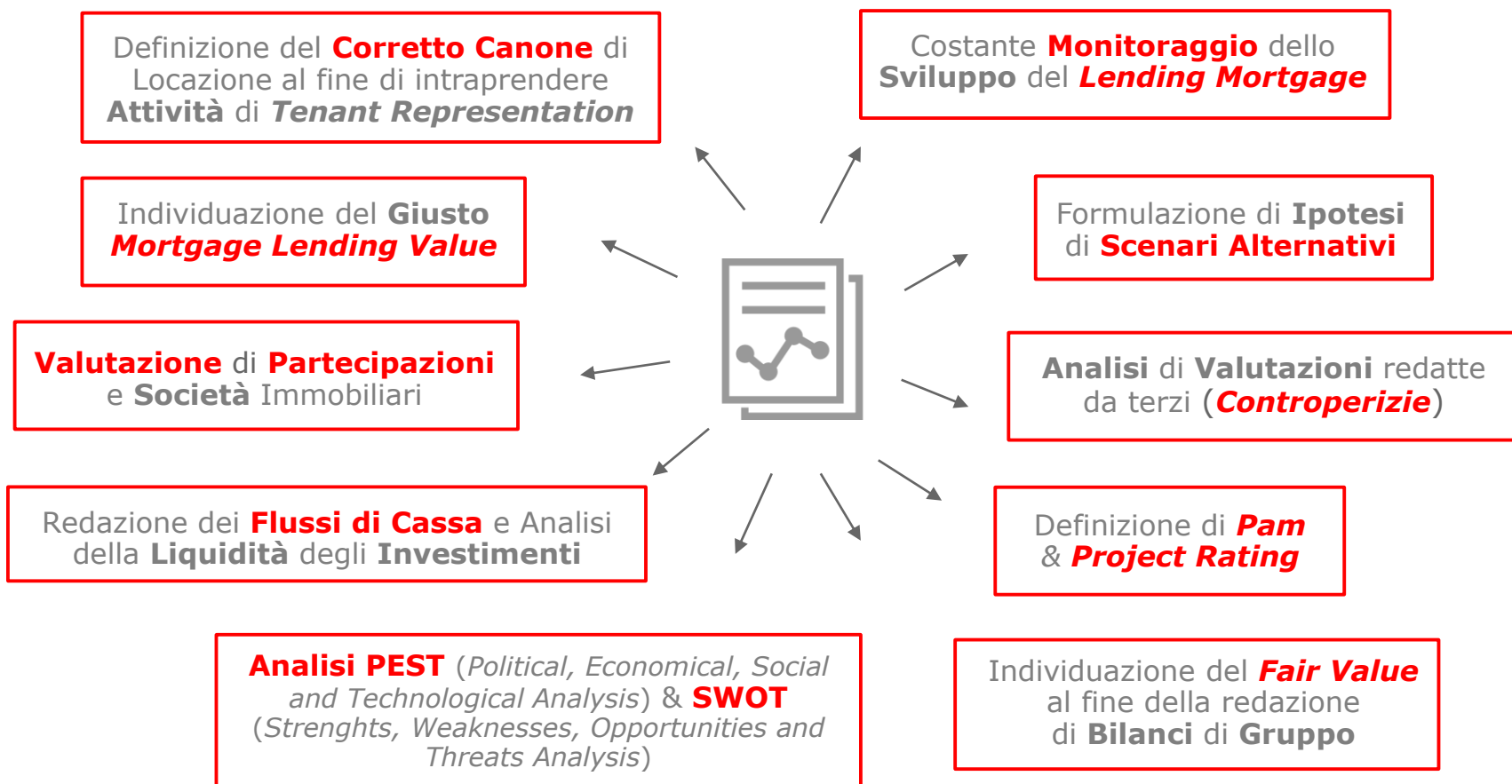
**APPROCCIO STRATEGICO,
EXPERTISE & PRAGMATICITA'**



VALUTAZIONE DE "IL PUNTO" PER...



VALUTAZIONE DE “IL PUNTO” PER...



VALUTAZIONE DE “IL PUNTO”



EUROPEA

redatta secondo gli **EVS**,
European Valuation Standards

TRASPARENTE

costruita secondo **Modelli**
Ripercorribili da chiunque

PUNTUALE

preceduta da un'accurata **Due**
Diligence che elimina le *assumptions*

CHIARA

riporta **Schede Dettagliate**
per ogni bene comparabile

EFFICACE

contiene un **Executive Summary**
per una rapida lettura dell'elaborato

COMPLETA

presenta i **Fondamenti** teorici delle
metodologie di **Valutazione**

PRECISA

da analisi macro allo **Studio**
Dettagliato dell'immobile

SCHEMATICA

include tabelle di flussi di cassa,
Comparables e documenti analizzati

CONCRETA

sempre preceduta da un
Sopralluogo dell'**Immobile**

AFFIDABILE

analizza **Andamento** del **Mercato**
e contesto di riferimento immobile

BUSINESS PLAN DE “IL PUNTO”

- **Redatto** mediante lo **Studio** e la **Conoscenza** del **Mercato (PEST Analysis)**, non su *assumptions*
- **Elaborato** sulla base di un’**Approfondita Swot Analysis** di tutte le **Peculiarità** dell’**Immobile**
- **Implica Definizione** dell’**High & Best Use** e del **Rating** del **Patrimonio Immobiliare**

FINALIZZATO A ...



Supportare i Clienti nello **Sviluppo**
di una **Nuova Iniziativa Immobiliare**



Ricerca Nuovi Investitori e Controllo
Andamento Progetto nel Medio/Lungo Termine

Definire gli **Elementi** di
un **Progetto Imprenditoriale**



Pianificazione, **Analisi**, Individuazione Eventuali
Punti Critici e **Valutazione** Possibili **Rischi**

Sviluppare Investimenti e **Messa**
a **Reddito** di un **Patrimonio Immobiliare**



Gestione, Ristrutturazione e Successiva
Vendita di **Beni Complessi**

RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO DE “IL PUNTO”

Offerta di **Prodotti e Strumenti Innovativi**
quali **Crowdfunding** e **Mini-Bond**

Verifica Corretto **Adempimento Previsioni**
Piani e relativi **Obiettivi Intermedi**

Valido **Ausilio** per **Piani di Risanamento, Accordi**
di **Ristrutturazione** e **Proposte di Concordato**



- **Piani** e Attestazioni **Non semplici Studi Finanziari** ma **Analisi Industriali** ed **Economiche** dei **Progetti Immobiliari** Sottostanti
- **Precursori** di **Strumenti di Finanziamento/Investimento Alternativo** di **Origine non Bancaria**, per i quali è possibile **esporsi in Prima persona** verso **Potenziati Investitori**
- **Collateral Immobiliare** trasformato da **Mera Garanzia** a **Cuore Propulsore** dell'Operazione

KEY CASE HISTORY

Anno: **2011 - 2013**

Cliente: **Borgosesia SGR**

Location: **Roma**

Tipo di Mandato: **Esperti Indipendenti**

Tipo di Proprietà: **Portafoglio e Sviluppi settore Industriale**

Valore Immobiliare: **+100 mil €**

Durata del Mandato: **30 gg**

Anno: **2012 - 2015**

Cliente: **ENI Servizi**

Location: **Italia**

Tipo di Mandato: **Due Diligence**

Tipo di Proprietà: **Portafoglio Immobiliare Industriale & Office**

Valore Immobiliare: **+50 mil €**

Durata del Mandato: **30 gg**

Anno: **2014**

Cliente: **Est Capital SGR**

Location: **Italia**

Tipo di Mandato: **Valutazioni Bimestrali per i prossimi 3 anni come Esperti Indipendenti**

Tipo di Proprietà: **Immobili e Sviluppi settori Hotel, Residenziale, Retail, Industriale**

Valore Immobiliare: **ca 150 mil €**

Anno: **2007**

Cliente: **Chemring Group**

Location: **Provincia di Roma**

Tipo di Mandato: **Valutazione e Due Diligence**

Tipo di Proprietà: **Complesso Industriale, settore Difensivo (150.000 mq)**

Valore Immobiliare: **ca 19 mil €**

Durata del Mandato: **20 gg**

Anno: **2014**

Cliente: **Sorgente Sgr**

Location: **Italia**

Tipo di Mandato: **Valutazioni Bimestrali per i prossimi 3 anni come Esperti Indipendenti**

Tipo di Proprietà: **Hotel & Office**

Valore Immobiliare: **+200 mil €**

Anno: **2012 - 2013**

Cliente: **State Street Bank**

Location: **Italia**

Tipo di Mandato: **Valutatori Esperti Indipendenti**

Tipo di Proprietà: **Immobili e Sviluppi settori Hotel, Residenziale, Retail, Industriale**

Valore Immobiliare: **+1 mil €**

Durata del Mandato: **periodico**



Elena Del Signore, REV
Managing Partner

IL PUNTO Real Estate Advisor Srl/CORFAC International
Viale dell'Innovazione 2 – 20126 Milano (MI)

Tel. +39 02 45494253
Mob. +39 347 4490194

elena.delsignore@ilpunto-re.eu
www.ilpunto-re.eu