

PKF Consulting
business advisers

**REAL
ESTATE**



Financial planning, monitoraggio e controllo di gestione di operazioni e portafogli immobiliari, valutazioni, due diligence, ottimizzazione del leverage delle fonti debt/equity, strumenti di risk management

Ottimizzare la struttura societaria e fiscale

Stabilire un leverage coerente con i flussi attesi

Creare strumenti di controllo validi nel tempo

Valutare gli impatti di diversi scenari finanziari e macroeconomici

Verificare le previsioni con consulenti internazionali

Effettuare Due Diligence specifiche per ogni transazione

Assistere nell'acquisizione o nella cessione di aree ed immobili

Valutare e controllare progetti di Development con destinazioni multifunzionali

Effettuare studi di posizionamento di mercato di strutture ricettive

ADVISORY PER IL SETTORE REAL ESTATE

Con PKF riusciamo ad avere una visione dinamica, che va oltre la qualità della Location, dell'immobile e del tenant. Col planning finanziario di PKF gestiamo il nostro investimento nel tempo.

Una gamma di strumenti finanziari e societari mirati al RE

PKF mette a disposizione degli investitori e degli operatori di Real Estate un'ampia gamma di strumenti e servizi per ottimizzare il ritorno degli investimenti mediante una integrazione delle competenze tecniche con l'esperienza e il know how finanziario e societario nel settore. In funzione delle necessità di controllo di specifiche transazioni o di portafogli già acquisiti, PKF può fornire assistenza nella preparazione ed asseveramento di financial plan, nella strutturazione dell'operazione più opportuna sotto il profilo finanziario, societario e fiscale, nella analisi degli aspetti economici e finanziari di acquisizioni o dismissioni, nel monitoraggio e controllo di gestione degli asset in portafoglio, nella individuazione del rapporto ottimale tra leverage finanziario e rischio sostenibile, nella ricerca di coperture finanziarie di debito e equity sia in Italia che nei mercati internazionali e nella implementazione di strumenti di controllo dei rischi.

La gestione finanziaria è parte integrante del RE

Il crescente utilizzo di finanza avanzata nelle transazioni immobiliari rende il mercato italiano del RE sempre più simile a quello dei paesi finanziariamente più evoluti. Lo sviluppo di grandi operazioni immobiliari richiede una sempre maggior attenzione al planning finanziario che si realizza attraverso l'utilizzo di modelli previsionali sempre più sofisticati e flessibili, lo studio della struttura finanziaria debt/equity più coerente con i flussi economici e finanziari del progetto e la ricerca nei mercati finanziari internazionali di quegli strumenti di finanziamento che permettono di ridurre il costo complessivo del capitale.

La finanza non deve essere un costo per l'operatore di RE ma deve diventare una parte integrante del processo di valorizzazione di un'area, di un immobile, di un patrimonio immobiliare.

Quanto più il mercato diviene competitivo, tanto più la capacità finanziaria fa la differenza tra gli operatori.





“

La valutazione prospettica dei flussi finanziari e l'uso dei tools e delle metodologie più avanzate introdotte da PKF ci permettono ora di affrontare progetti di RE molto più articolati e complessi.

”

Ottimizzazione della struttura societaria e fiscale

Oltre agli aspetti prettamente finanziari, occorre poi pianificare, sia a livello italiano che internazionale, la struttura societaria e fiscale del business. Lo studio della migliore struttura finanziaria e fiscale può richiedere la creazione di veicoli legali appropriati, il ricorso a strumenti finanziari da collocare in mercati finanziari diversi e l'introduzione di strumenti informativi ad hoc. In questo ambito, l'assistenza operativa e pragmatica di PKF, il suo network internazionale, la sua conoscenza delle più avanzate "practices" internazionali, costituiscono un supporto valido ed efficace per il management nella ricerca delle soluzioni più efficaci.

Valutazioni finanziarie, strumenti di controllo, gestione documentale

Nelle fasi successive all'acquisizione l'immobile si caratterizza sempre più come un investimento dinamico da saper gestire e valorizzare nel tempo. A tal fine, PKF è in grado di fornire servizi essenziali ed efficaci, come la valutazione periodica di matrice finanziaria, la revisione delle fonti di copertura finanziaria in funzione delle nuove opportunità dei mercati, la introduzione di strumenti operativi di controllo di gestione e di gestione documentale degli archivi e dei processi interni totalmente digitalizzati. Spesso sono gli aspetti operativi apparentemente marginali a decretare il successo di un'iniziativa e, ad essi è importante dedicare maggiore attenzione.

I nostri clienti

I nostri clienti sono gli operatori professionali del settore: i fondi di RE di diritto italiano, i fondi esteri, le società finanziarie, le compagnie di assicurazione, gli istituti di credito, gli sviluppatori, i costruttori, gli enti pubblici.

Una particolare attenzione viene inoltre rivolta ad iniziative immobiliari la cui destinazione riguarda settori operativi nei quali la competenza di PKF è ampiamente e storicamente riconosciuta dal mercato.

Tra questi, il settore alberghiero e più in generale turistico, nel quale opera un team internazionale di specialisti apprezzati e richiesti dai maggiori leader internazionali del settore. Citiamo, inoltre, i settori sanitario, quello dei trasporti e la nostra presenza in importanti iniziative di Project Finance.

I clienti trovano in PKF il completamento della proprie expertise: un know how finanziario e societario internazionale e dei partner esperti e pragmatici.

I nostri interventi

Citiamo alcuni degli interventi più significativi che sono stati realizzati da partner e consulenti di PKF Consulting:

- Su incarico di ATAC - Agenzia per la Mobilità del Comune di Roma, abbiamo svolto la valutazione per il conferimento del ramo dell'azienda comprendente il patrimonio immobiliare ad una società appositamente costituita per valorizzarlo.
- Ai fini della cessione di una quota di partecipazione della società, abbiamo effettuato la valutazione aziendale della società immobiliare Edilnord, proprietaria di un significativo patrimonio immobiliare nel complesso di Milano 3.
- Il Demanio dello Stato ci ha conferito l'incarico di effettuare una due diligence e aggiornamento della documentazione tecnica, legale e amministrativa di oltre 250 immobili pubblici, in previsione di una importante operazione di smobilizzo finanziario.
- la creazione di una JV destinata a gestire lo sviluppo di un'area a destinazione turistico alberghiera per conto di Parmalat Finanziaria;
- il Planning Finanziario e l'advisory per la cessione di un'area trasformata da industriale in residenziale attraverso lo strumento del PII il cui progetto ha un valore di oltre 200 milioni di euro;
- l'assistenza all'acquisizione di un'area in Milano Bicocca da parte del fondo Colony Capital.
- PKF Consulting ha svolto una significativa attività di planning e controllo economico e finanziario di operazioni di sviluppo immobiliare presso importanti gruppi immobiliari italiani.

I Team internazionali di PKF

Per costruire un progetto di successo nel settore RE, PKF Consulting fa ampio utilizzo delle risorse internazionali presenti nel network PKF. Questo perché gli strumenti finanziari e l'expertise del mercato anglosassone sono più consolidati rispetto a quelli del mercato italiano.

Inoltre, per gli operatori italiani che vogliono sviluppare e gestire progetti all'estero, investendo sia in mercati consolidati che in mercati con forti potenzialità di sviluppo, PKF mette a disposizione team di esperti di RE presenti nel network internazionale.



PKF

PKF Consulting S.r.l.
Via Antonio da Recanate, 1
20124 Milano

Tel. +39 02 20521400
Fax. +39 02 20521439

info@pkfconsulting.it
www. pkfconsulting.it
www.pkf.com