

5 Casi di finanziamento strutturato nel settore immobiliare

Per meglio comprendere il funzionamento di un finanziamento strutturato nel settore immobiliare si descrivono tre casi di operazioni tipiche: un immobile locato a terzi, l'acquisto di un portafoglio immobiliare da frazionare e un'operazione di sviluppo residenziale. Per ciascuna operazione viene presentato un esempio di possibile *term sheet* relativo al finanziamento fondiario strutturato, con i commenti alle diverse voci (alcune voci comuni di minore importanza non saranno presentate nei *term sheet* successivi), nonché l'analisi economica condotta dalla banca finanziatrice al fine di valutare la sostenibilità del finanziamento richiesto, alle condizioni proposte nel *term sheet*. Per semplicità si utilizzano modelli in cui si omettono tutte le considerazioni di tipo fiscale (imposta di registro e sui redditi) e si presenta un prospetto dei flussi di cassa estremamente semplificato (privo di conto economico e al lordo delle imposte). Le medesime considerazioni rimangono valide applicando un modello economico più articolato.¹

5.1 Finanziamento strutturato di un'operazione immobiliare a reddito

5.1.1 *Descrizione dell'operazione immobiliare a reddito*

Il finanziamento è finalizzato a fornire parte del capitale necessario per un'operazione di investimento in un immobile locato a terzi.

¹ Vedi www.morri-mazza.it per approfondimenti. 