

# ERRATA CORRIGE

---

## Capitolo 2 – Pagina 49

*Versione errata:*

“Il rendimento immediato dell’immobile considera la redditività operativa immediata, rapportando il reddito corrente (del periodo) generato dall’immobile (canone) con il prezzo (o valore) dell’immobile stesso. Il rendimento immediato dell’investimento considera la redditività immediata per l’investitore, rapportando il reddito (del periodo) disponibile per l’investitore (**cioè il canone al netto dei costi del capitale di terzi, cioè gli oneri finanziari**) con il capitale effettivamente investito (o equity, cioè il prezzo o valore dell’immobile meno la parte di capitale di terzi).”

*Versione corretta:*

“Il rendimento immediato dell’immobile considera la redditività operativa immediata, rapportando il reddito corrente (del periodo) generato dall’immobile (canone) con il prezzo (o valore) dell’immobile stesso. Il rendimento immediato dell’investimento considera la redditività immediata per l’investitore, rapportando il reddito (del periodo) disponibile per l’investitore (**cioè il canone al netto di oneri di gestione, oneri finanziari e imposte**) con il capitale effettivamente investito (o equity, cioè il prezzo o valore dell’immobile meno la parte di capitale di terzi).”

## Capitolo 2 – Pagina 51

Si riporta la formula (2.4) corretta:

$$ROE = \left[ ROA + (ROA - i) \cdot \text{Debito/Equity} \right] \cdot (1 - t) \quad (2.4)$$

## Capitolo 2 – Pagina 60

Si riportano le formule (2.8) e (2.9) corrette:

$$RICP_{it} = \frac{L_{it} - CM_{it} - I_{it}}{CP_{it-1}} \quad (2.8)$$

$$CG_{it} = \frac{(CP_{it} - CE_{it}) - CP_{it-1}}{CP_{it-1}} \quad (2.9)$$

## Capitolo 2 - Pagine 63-64

Le tabelle 2.9, 2.10 e 2.11 corrette sono riportate nel file Excel scaricabile <http://www.propertyfinance.it/hm/cap2.htm>

*Versione errata:*

“Lo scostamento osservato (**0,25%**) deriva dagli scostamenti nelle ponderazioni e nei rendimenti”

*Versione corretta:*

“Lo scostamento osservato (**-0,65%**) deriva dagli scostamenti nelle ponderazioni e nei rendimenti”