

Utilizzo della Leva nel settore Real Estate - Caso Meran Bau

Meran Bau presenta un investimento immobiliare da analizzare con le seguenti caratteristiche:

- Costruzione = 500 M³
- Costo di Costruzione = 2.000 € M³
- Prezzo di vendita = 3.000 € M³
- Costo del debito = 4% costante

La società vi chiede di essere finanziata al 100% con debito. Il mercato è fermo e temete che l'immobile non sia piazzabile immediatamente. Il cliente vi dice di stare tranquilli perché l'operazione fa guadagnare molto e si può anche aspettare a vendere.

La Vostra banca vi chiede quindi di studiare l'operazione e spiegare al cliente il perché accetterete/non accetterete di finanziarlo. Ecco le domande che vi ponete:

1. Se l'operazione fosse finanziata 100% Debt, entro quanti anni occorre chiudere l'operazione senza perderci?
 - 1a. E se dopo due anni senza vendite la banca decidesse di alzare il tasso al 7% (es. per posizione in past due) come cambierebbe la vostra risposta? (si tratta di uno stress test sul costo del denaro).
 - 1b. Entro quanto tempo il cliente può decidere di vendere con uno sconto di € 450 al M³ senza perdere denaro sia nel caso 1 che 1a? (si tratta di uno stress test del prezzo col 15% di sconto circa).
2. Se l'operazione fosse finanziata 100% Equity entro quanti anni occorre chiudere l'operazione per un registrare un cap rate del 9%?
3. Se l'operazione fosse finanziata 50% Equity entro quanti anni occorre chiudere l'operazione per non registrare perdite se il cap rate atteso è del 9% sui mezzi propri?
4. Se l'operazione fosse finanziata 50% Equity entro quanti anni occorre chiudere l'operazione per non registrare perdite se la proprietà rinunciasse a lucrare un ritorno sul capitale?
5. Come cambierebbero le vostre risposte alle domande 1, 3 e 4 se il prezzo di vendita potesse aumentare del 1% all'anno?