



ABOUT CONSULTING S.P.A.

# Gruppo USA operativo in ambito real estate

## Situazione iniziale

- Vendite: locazione spazi per il terziario
- N. immobili di proprietà: 14 per un totale di 1.350.000 m2
- N. terreni: 1 di 550.000 acri
- Capitale sociale 5,75 milioni di dollari
- Quota detenuta dal Cliente 24%
- Fatturato 14,3 milioni di dollari
- MOL 4,1 milioni di dollari
- RISULTATO: 0,65 milioni di dollari
- ROI: 6,3%

## Problemi

- Richiesta di adesione all'aumento di capitale da parte del C. di A.
- Remuneratività dell'investimento
- Trasparenza nei confronti dei soci di riferimento

Nel corso dell'analisi si rilevano disaccordi sugli obiettivi da perseguire tra soci e Management.

L'aumento di capitale sarebbe finalizzato a procedere all'acquisizione di nuovi spazi per assumere la leadership sul mercato.

Tuttavia non sono stati valutati i rischi connessi a questa strategia.

## Intervento

Si è sviluppato su quattro assi principali per una durata totale di 3 mesi, .

- Verifica assetto del gruppo e deleghe:
  - prosecuzione dell'analisi economico patrimoniale sui singoli soggetti.
  - verifica e correzione delle modalità di consolidamento.
  - riesame delle deleghe con rinegoziazione del patto di sindacato.
  - sostituzione di 3 membri del CdA su 5.
  - remunerazione dei nuovi soggetti al 60% su base variabile.
  - creazione della posizione di internal audit.
- Obiettivi:
  - riesame degli obiettivi e delle strategie.
  - verifica delle prospettive di remunerazione degli investimenti. focalizzazione dell'attività su core business.
  - creazione di una business unit di servizio commerciale tecnico.
- Fonti di finanziamento:
  - elaborazione di un business plan e business description.
  - presentazione della documentazione presso merchant bank ed investitori per reperimento di fonti di finanziamento non onerose.
- Reporting:
  - supporto alla funzione di internal audit nella definizione dei sistemi di controllo dei risultati economici e degli equilibri patrimoniali.

## Risultati: l'azienda oggi

- **Capitalizzazione: 7,5 milioni di dollari**
- **Quota detenuta dal cliente: 18,4%**
- **Previsione di fatturato a 18 mesi: 18 milioni di dollari**
- **Previsione risultato: 1,3 milioni di dollari**
- **Previsione ROI: >12%**
- **Trasparenza - possibilità di intervenire nella gestione**