



CURRICULUM VITAE

CLAUDIA RESTELLI

Nata a Pavia il 21-05-1976
Residente in: Viale Cassala 55 – 20143 MILANO
Telefono: +39 349 2914804 (cellulare)
e-mail claudiarestelli@iol.it
Patente B

Formazione scolastica e qualifiche professionali:

Membro RICS - “Royal Institution of Chartered Surveyors” da gennaio 2007.

Master di I livello “Real Estate Management” conseguito presso il Politecnico di Milano in data 04/10/2004 con votazione conclusiva di 110/110.

In possesso di **abilitazione professionale** conseguita in data 04/09/03 presso l’Università degli Studi di Pavia.

Laurea in Ingegneria Edile/Architettura, conseguita presso l’Università degli Studi di Pavia, Dipartimento di Ingegneria Edile e del Territorio il 28-03-2003 con la votazione di 105/110.
Tesi: “Progetto di un Auditorium nell’area dell’ex-Magneti Marelli in Pavia”.

Diploma di Maturità Scientifica, conseguito a Pavia nel 1995 con la votazione di 58/60.

Esperienze Professionali:

2015 – Settembre 2018: da Agosto 2015 presso Klépierre Management Italia, con sede in Via Fabio Filzi 25 – Milano, con la qualifica di Head of Asset Management. Attività principali svolte:

- Gestione di tutti i processi operativi che riguardano l’ambito Asset Management coordinando un team composto da 6 risorse.
- Predisposizione del budget annuale e relativo monitoraggio periodico; business plan a tre/cinque anni, coordinamento e verifica delle valutazioni immobiliari redatte dagli esperti indipendenti, coordinamento delle attività di dismissione/acquisizione degli asset in portafoglio, analisi di fattibilità dei progetti di sviluppo, due diligence commerciale.

2011 – 2015 Qualifica di Senior Investment & Portfolio Analyst presso CORIO Italia con sede in Via Fabio Filzi 25 – Milano

- Valutazione immobiliare periodica del portafoglio Corio Italia con l’utilizzo del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (DCF - Discounted cash flow) e della capitalizzazione diretta, secondo gli standard internazionali RICS.
- Valutazione del Valore di corrente utilizzo (Going Concern), del Valore di Trasformazione, del Canone di Mercato, con l’utilizzo di diverse metodologie valutative, quali il metodo reddituale, sia con capitalizzazione diretta che con il flusso di cassa attualizzato, il metodo comparativo ed il metodo del costo.
- Valutazione di portafogli immobiliari oggetto di possibile acquisizione ed analisi finanziarie di portafoglio (determinazione dell’IRR geared and ungeared e dell’IRR on Equity).

- Analisi di mercato: studi di mercato finalizzati a rappresentare domanda e offerta per il settore retail ed intrattenimento.
- Studi di fattibilità nell'ambito dei Mandati a Negoziare e Proposte di Investimento per l'acquisizione/dismissione di centri commerciali, implicanti la determinazione del Net Present Value allo stato d'avanzamento dei lavori e del Valore Finale a realizzazione ultimata, l'analisi dei bacini d'utenza e delle capacità di assorbimento del mercato.
- Due diligence commerciali, documentali ed analisi delle performance.
- Analisi del rischio (SWAT analisi, analisi di sensitività, sviluppo di scenari alternativi) ed Impairment Test.
- Analisi di pricing iniziale dell'immobile o del portafoglio.
- Analisi strategiche per la stesura di Budget previsionali e di piani pluriennali. Supporto nella preparazione dell'Asset Plan su base annua.

2009 Dal mese di Gennaio al mese di Maggio collaborazione nella stesura del testo "I centri commerciali – progetti architettonici, investimenti e modelli gestionali", Maggioli Editore – O. Tronconi.

2008 Assunzione (da settembre 2008) presso CORIO Italia con sede in Via Fabio Filzi 25 – Milano con la qualifica di Investment Analyst. L'attività prevede:

- Studi di fattibilità finalizzati alla presentazione di Investment Proposal al Gruppo per l'acquisizione di centri commerciali implicanti la determinazione del valore di mercato, l'analisi dei bacini d'utenza e delle capacità di assorbimento. Analisi finanziaria dei progetti allo scopo di determinare l'IRR Property leveraged e unleveraged e l'IRR on Equity.
- Valutazione immobiliare del portafoglio CORIO con l'utilizzo del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (DCF - discounted cash flow).
- Analisi finanziarie di portafoglio.
- Ricerche di mercato e analisi strategiche in previsione dei Report trimestrali, del Budget previsionale e dell'Annual Report.

2007 Dal mese di Settembre al mese di Novembre l'attività è stata svolta presso il dipartimento CBRE Real estate Finance di Londra:

Attività svolte.

- Valutazioni di immobili a reddito quali centri commerciali allo scopo di determinare il Net Present Value e l'IRR leveraged e unleveraged, con l'utilizzo del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (DCF - discounted cash flow).

2006 Dal mese di Gennaio al mese di Maggio collaborazione nella stesura del testo "Valutazione e valorizzazione immobiliare", ed. Il Sole 24ore – O. Tronconi, S. Bellintani.

2004-2008: da aprile 2004 assunzione presso CB Richard Ellis Professional Services - Valuation Department con sede in via del Lauro 5/7 Milano, dove le attività svolte sono state le seguenti:

- predisposizione di Perizie estimative atte alla quantificazione economica del valore di Mercato di: edifici singoli, comprensori immobiliari, terreni agricoli ed edificabili; eseguite secondo le metodologie estimative normalmente in uso in campo internazionale quali il metodo Comparativo, Reddituale, del Costo, della Trasformazione e il Discount Cash-Flow;
- valutazioni di immobili a reddito quali centri commerciali, centri di intrattenimento, multisala, hotels, etc. allo scopo di determinare il Valore di Mercato, il Valore Cauzionale (Mortgage Lending Value), il Valore di corrente utilizzo (Going Concern), il Valore di

Trasformazione, il Canone di Mercato, con l'utilizzo di diverse metodologie valutative, quali il metodo reddituale, sia con capitalizzazione diretta che con il flusso di cassa attualizzato (DCF - discounted cash flow), il metodo comparativo ed il metodo del costo;

- Studi di fattibilità relativi a grandi aree di sviluppo interessate da progetti di complessi immobiliari comprendenti centri commerciali, multisala, uffici, teatri, residenze etc. implicanti anche la determinazione del valore di mercato allo stato d'avanzamento dei lavori e del Valore Finale a realizzazione ultimata, l'analisi dei bacini d'utenza e delle capacità di assorbimento del mercato;
- Valutazione di portafogli immobiliari caratterizzati da tipologia edificatoria eterogenea, di proprietà di Enti, Banche ed Assicurazioni, attuata attraverso l'ausilio di strumenti informatici (database) realizzati internamente alla struttura;
- Due Diligence documentali (Titolarità, catastale, urbanistica, e imposte) e dimensionali (confronto planimetrico e restituzione grafica) di grossi portafogli immobiliari legate alla valutazione immobiliare o atte all'identificazione di eventuali criticità inerenti ad un'eventuale alienazione degli stessi;
- Valutazione di portafogli per investitori internazionali;
- Servizi corporate per società straniere o multinazionali consistenti in valutazioni, consulenza nella dismissione o acquisizione di proprietà situate in territorio italiano;
- Valutazione portafoglio commerciale in Romania allo scopo di determinare il Valore di Mercato con l'utilizzo del metodo reddituale dei flussi di cassa attualizzati (DCF - discounted cash flow).

2003 da aprile ad ottobre collaborazione in qualità di progettista urbanistico – architettonico – strutturale presso lo *“Studio di Progettazione – Ingegneria Civile Ambientale – Dott. Ing. Andrea Protti”*, V.le Venezia 22, 27100 PAVIA.

Attività svolte: progettazione riguardante lotti residenziali, ville unifamiliari, capannoni industriali; progettazione strutturale; rilievi architettonici.

Lingua straniera: Inglese (buono) perfezionato con soggiorni all'estero;

Conoscenze informatiche: sistemi operativi *Dos-Windows*, linguaggi di Programmazione *Fortran*, programma per l'analisi strutturale *Sap 90 – Sap 2000*, programmi per il disegno 2d e 3d *AutoCad, Archicad, MSOffice*, programma di simulazione acustica *Ramsete II, Circle Visual Investor*.

Altre informazioni: Partecipazione al Seminario Internazionale di Progettazione *“Urban Renewal and Town Culture”* presso l'Università degli Studi di Pavia (settembre – ottobre 2000): seminario organizzato dal Prof. Arch. Angelo Bugatti in collaborazione con le facoltà di Ingegneria e Architettura di Shanghai, Tunisi, Santiago de Chile, Bahia, Lodzka e supportato dal Consiglio Nazionale degli Architetti.

Temi progettuali affrontati nel corso degli studi: residenze, scuole, alberghi, biblioteche, centri sportivi, problematiche di carattere urbanistico, strutturale ed impiantistico

Interessi:

Musica, pianoforte, teatro, tennis, sci

P.S.: Autorizzo il trattamento dei dati personali contenuti nel mio curriculum vitae in base all'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e all'art. 13 GDPR 679/16.