



# Progetto Watching Cantieri

## *Convegno Credito al Credito 2014*

Relatore Nicola Arcaini

Roma, 27 novembre 2014



- Premessa
- Le criticità e le strategie d'intervento
- Le attività previste
- L'approccio di Prelios
  - Ipotesi 1 - Workout Immobiliare
  - Ipotesi 2 - Workout Immobiliare e Finanza Strutturata
    - Coinvolgimento nuova finanza
    - Schema Intervento SPV
- Chi è Prelios Valuations
- Standard qualitativi adottati
- Perché scegliere Prelios Valuations

- Il contesto economico attuale ha portato il sistema bancario italiano ad avere un ingente ammontare di crediti nel settore delle costruzioni e dello sviluppo immobiliare.
- Tali crediti si riferiscono ad operazioni che possono essere suddivise nelle seguenti fasi:
  - ✓ Cantieri *on-going*
  - ✓ Cantieri completati
  - ✓ Cantieri bloccati
- Il sistema bancario ha necessità di agire pro-attivamente e in via preventiva, attivando azioni di tutela del credito al verificarsi dei primi segnali di deterioramento della capacità di rimborso.
- Occorrono pertanto risorse professionali e competenze qualificate per fronteggiare le diverse problematiche insorgenti al fine di proporre *exit strategy* concrete supportate da analisi legali, tecniche ed immobiliari.
- Prelios è il *partner* strategico più qualificato nel settore *real estate*, in grado di offrire un piattaforma integrata con competenze creditizie, immobiliari e di finanza strutturata, ed è in grado di svolgere analisi utili ad individuare le migliori strategie di valorizzazione.
- Prelios sta già operando su questi temi con i principali gruppi bancari.

## Le criticità e le strategie d'intervento

---

- Spesso la criticità principale delle posizioni creditizie sui progetti di sviluppo immobiliare è determinata dal cambiamento di contesto rispetto alle ipotesi di *Business Plan* a suo tempo ipotizzate:
  - ✓ *Pricing del prodotto finito stimato in tempi pre crisi (fino al 2008);*
  - ✓ *Modalità e tempistiche di assorbimento del prodotto offerto (% di vendite sulla carta vs % di vendita a cantiere concluso);*
  - ✓ *Tipologia e standard di prodotti non più in linea con le attuali esigenze del mercato.*
- Inoltre, per le operazioni di sviluppo rilevanti, non è raro il coinvolgimento di più istituti di credito (operazioni "in pool") nel medesimo cantiere, con diverse tutele e pretese di rientro del credito a suo tempo erogato.
- Le attività alla base dell'individuazione delle strategie di intervento, finalizzate alla gestione ottimale dell'impatto derivante dal riposizionamento delle operazioni, si basano su:
  - **Una «fase di analisi» tesa a:**
    - ✓ *verifica delle debitorie indispensabili per la valutazione delle exit strategy;*
    - ✓ *approfondimenti del nuovo contesto di mercato e individuazioni delle mutate esigenze;*
    - ✓ *analisi tecniche sul cantiere;*
    - ✓ *aggiornamento dei driver del Business Plan.*
  - **L'individuazione delle strategie d'intervento attraverso:**
    - ✓ ***Rinegoziazione debito e Work out immobiliare;***
    - ✓ ***Rinegoziazione debito e Work out immobiliare supportato da strumenti di finanza strutturata.***
- Parte dei servizi nella «fase di analisi» possono essere intesi, per le posizioni già colpite da procedure esecutive o concorsuali, come attività di «stop loss», consentendo di valutare la possibilità di intervenire con veicoli Reo.Co.

### ANALISI PORTAFOGLIO

- Analisi del portafoglio finalizzata alla **clusterizzazione secondo profili di rischio**
- Approfondimento **su profili immobiliari e del credito** (garanzie)
- Analisi delle situazioni debitorie afferenti alle singole posizioni in base agli obiettivi per la banca mediante simulazione di **What If Scenario in ambito Giudiziale** (*timing* e valori di recupero dei crediti)
- **Focus per singola operazione** su:
  - ✓ Analisi **mercato** e contesto
  - ✓ Profili **tecnico** immobiliari
  - ✓ **Riposizionamento** dell'operazione
  - ✓ **Aggiornamento** del **Business Plan**



### WORK OUT IMMOBILIARE

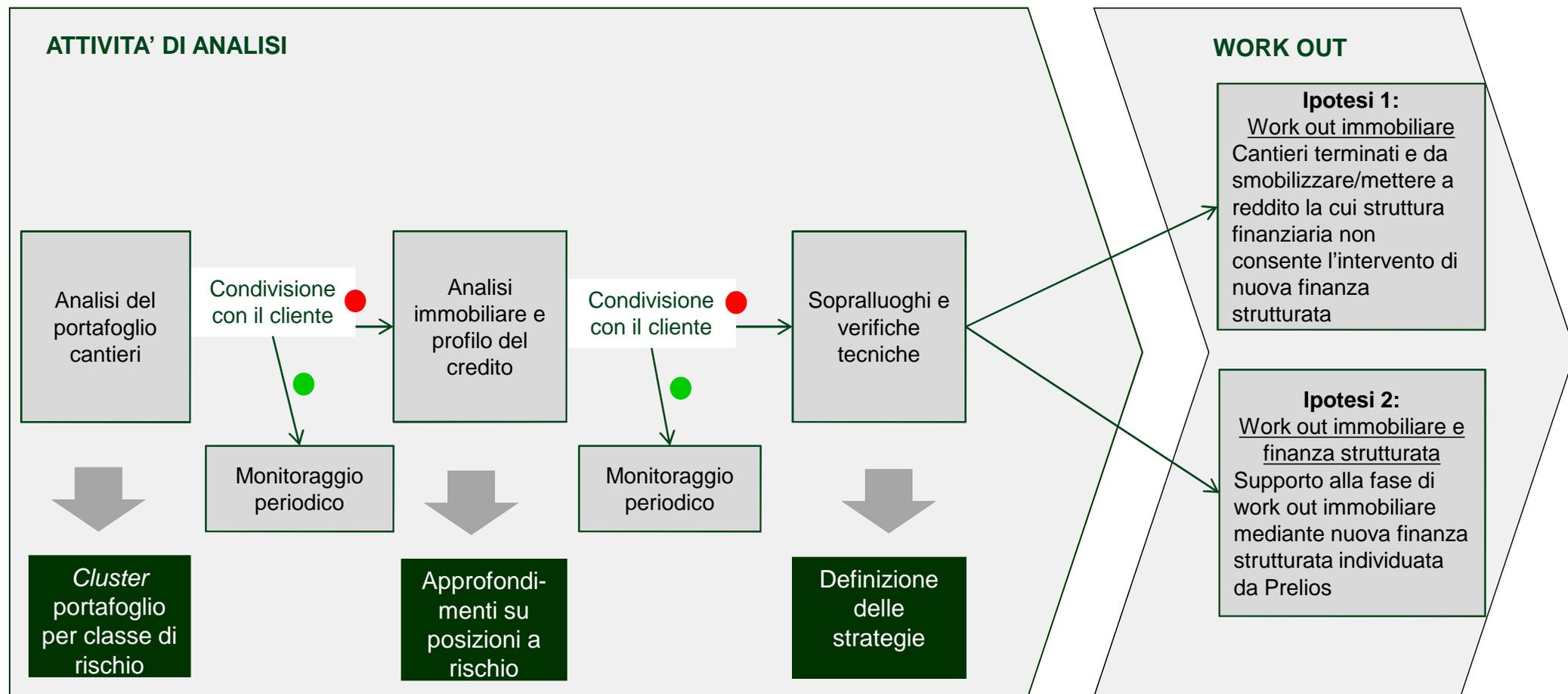
- Individuazione di garanzie accessorie
- Supporto nel completamento del cantiere (*project monitoring, project management, etc..*)
- Supporto nella vendita del prodotto finito
- Supporto nell'individuazione di partner industriale, anche in collaborazione con la rete commerciale della Banca

### WORK OUT IMMOBILIARE E INTERVENTI DI FINANZA STRUTTURATA

- Raccolta di nuova finanza, attraverso strutture studiate *ad hoc* e tramite l'eventuale coinvolgimento di investitori terzi, a supporto del *workout* dell'iniziativa

# L'approccio di Prelios

- Di seguito si evidenzia lo **schema sintetico di processo**, attivabile in qualsiasi fase individuata in funzione delle esigenze della Banca.



- Prelios può vantare una solida *expertise* costruita mediante il perfezionamento di molteplici componenti di natura complessa ed articolata anche in sede giudiziale (vedasi *case studies* a pagina 11).

# Ipotesi 1 – *Workout* Immobiliare

## La nostra professionalità

Il progetto di **workout** necessita inizialmente di una fase di confronto e rinegoziazione con l'imprenditore-debitore, svolta però a seguito delle analisi sia della posizione creditizia sia soprattutto dei fondamentali della specifica operazione e sulla base di un nuovo **business plan** revisionato e attualizzato ai parametri del mercato attuale.

Il debitore dovrà verificare e valutare di rivedere le ipotesi iniziali, i prodotti in realizzazione, gli *exit value*, in una logica di riduzione del rischio di perdita per la banca sull'operazione stessa.

La strategia di intervento mira a minimizzare i rischi potenziali, consentendo una ripartenza ed un supporto alle operazioni che permettono una revisione del prodotto secondo gli attuali parametri sostenibili di mercato.

Alcune delle principali strategie applicabili sono:

- Revisione del progetto, del prodotto e del *pricing*;
- Revisione dei termini del finanziamento in accordo con la banca;
- Verifica e/o modifica del perimetro di garanzia in funzione della capienza del valore immobiliare sul credito;
- Revisione dei termini ed erogazione nuova finanza, mantenendo garanzie esistenti;
- Revisione dei termini ed erogazione di nuova finanza con nuove garanzie (analizzate e valutate);
- Messa in sicurezza e mantenimento delle posizioni attualmente non lavorabili;
- Cessione dell'operazione a nuovo operatore immobiliare interessato a proseguirla, anche mediante componenti stragiudiziali (singoli e/o pacchetti).

### Competenze nelle valorizzazione del prodotto immobiliare

*Due diligence*,  
valutazioni,  
fattibilità

Consulenza  
nella revisione  
delle strategie

Supporto nella  
rinegoziazione  
della posizione

*Project –  
Construction  
Management &  
Monitoring*

Gestione  
amministrativa,  
Tecnica, HSE

Supporto alle  
vendite

Ricerca di nuovi  
operatori per il  
subentro

Il nostro team e i temi affrontati

## Ipotesi 2 – Workout Immobiliare e Finanza Strutturata

### Coinvolgimento nuova finanza (1/3)

#### Descrizione

- In via generale, il coinvolgimento di nuova finanza per il completamento degli interventi di sviluppo potrebbe essere strutturato sulla base delle seguenti casistiche principali:

#### Accoglimento nuova finanza senza trasferimento asset

In caso di mancato accordo con il debitore e/o con gli altri creditori circa il trasferimento della proprietà degli *asset* ad un veicolo terzo, la nuova finanza eventualmente necessaria potrà essere accolta tramite erogazione di mezzanini sulla struttura esistente.

#### Accoglimento nuova finanza tramite creazione di SPV

Ricorrendone i presupposti, talune posizioni potranno essere trasferite ad una *newco* dedicata al progetto «Cantieri» partecipata da sponsor originario, Banche e nuovo Investitore, con accollo del debito esistente.



- Sulla base delle analisi immobiliari e creditizie effettuate, si identificherà la più idonea modalità di coinvolgimento di investitori terzi.
  - Ristrutturazione del debito attraverso la raccolta di nuova finanza, necessaria per la finalizzazione degli sviluppi immobiliari, per mezzo di strumenti finanziari (*preferred equity*, mezzanino, ecc.) sottoscritti da investitori terzi pre-individuati da Prelios.
  - Stipula di un contratto di *asset management* tra Prelios ed il veicolo/iniziativa per la gestione/sviluppo degli *asset* e completamento e riposizionamento, con il supporto di Prelios Integra, delle iniziative immobiliari (*project management*, *property management*, *agency* ecc.).
  - Distribuzione dei ricavi dell'operazione tra i vari *stakeholder* (secondo una predefinita «cascata»).
- 
- Tale impostazione strategica è finalizzata a:
    - Agevolare la ristrutturazione del debito sottostante relativo agli immobili;
    - Assicurare una gestione efficiente dei processi di massimizzazione del valore, anche in ambito coattivo;
    - Consentire un efficace avvio/conclusione dei progetti di valorizzazione degli immobili;
    - Sbloccare situazioni incagliate senza richiesta di nuova finanza alle Banche;
    - Consentire ai creditori di beneficiare del valore aggiunto generato da una gestione professionale e altamente specializzata (piattaforma di servizi integrati del Gruppo Prelios).

#### Obiettivi del progetto

## Ipotesi 2 – Workout Immobiliare e Finanza Strutturata

### Coinvolgimento nuova finanza (2/3)

- Ferma restando la necessità di meglio disegnare la struttura dell'operazione secondo le caratteristiche specifiche delle singole iniziative (presenza di altre banche, stato di avanzamento delle procedure legali, condizioni del sottostante immobiliare, ecc.), da un punto di vista finanziario, gli elementi generali di cui tener conto sono: (i) il trasferimento del bene alla SPV, (ii) la strutturazione del finanziamento per l'acquisto, (iii) il finanziamento del deficit operativo e dei requisiti per il progetto di valorizzazione e (iv) la cascata dei pagamenti.
- Si riporta di seguito una sintesi dei vari elementi sopra elencati:

#### Trasferimento degli asset alla SPV

- Il primo passo è il trasferimento della proprietà immobiliari e/o del credito ad un veicolo («**SPV**») con la possibilità per la banca di detenere una quota di partecipazione (o strumenti rappresentativi di capitale) nella SPV senza che ciò ne comporti il consolidamento in bilancio.
- Il trasferimento delle voci dell'attivo potrà essere fatto attraverso un acquisto all'asta, *datio in solutum* (dazione in pagamento), accordo extragiudiziale, tramite acquisto di *repossessed asset* o qualsiasi altra modalità a seconda dello stato del credito e a seguito di analisi con i consulenti legali.

#### Strutturazione del finanziamento per l'acquisto dell'asset e copertura del deficit dell'operazione

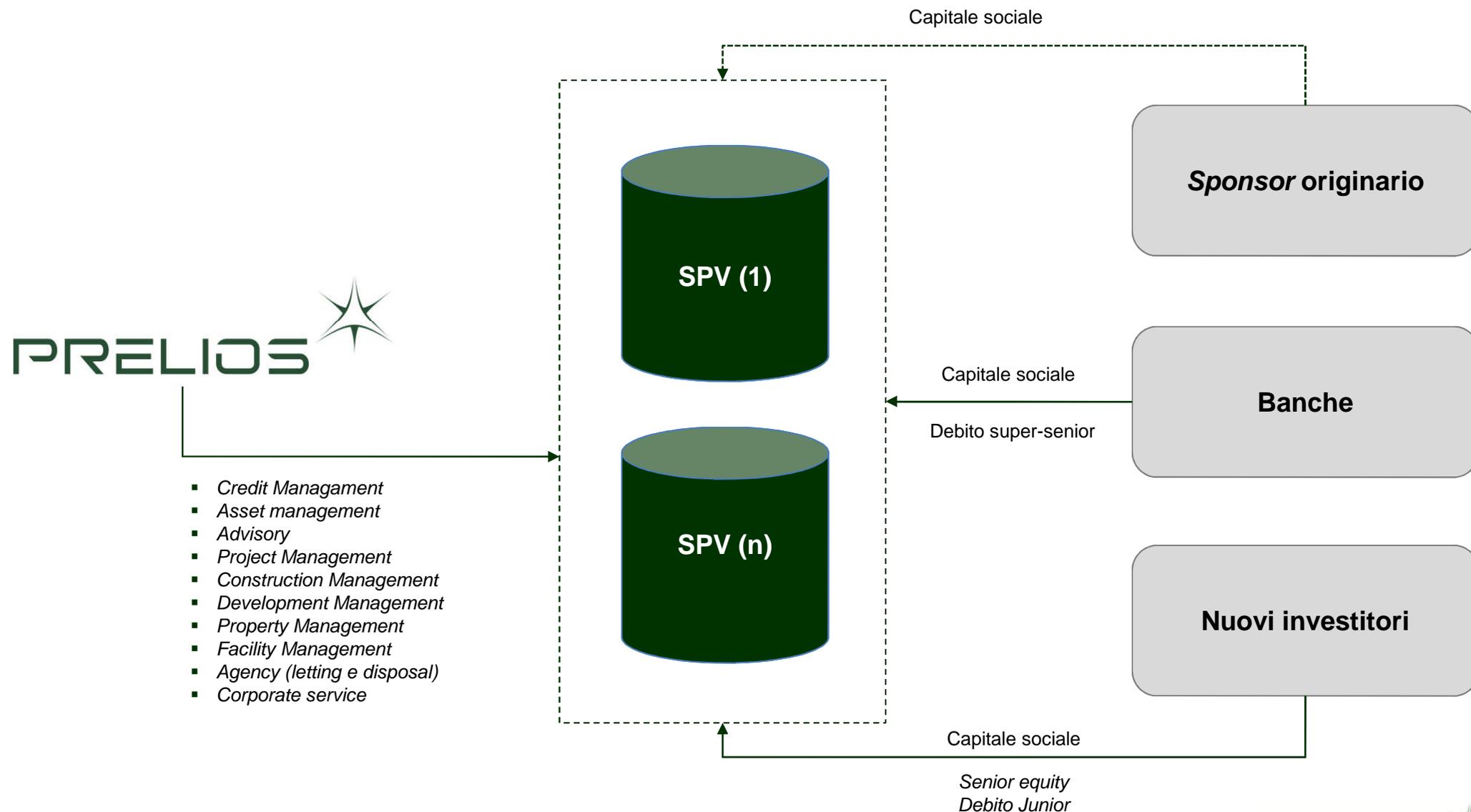
- Il finanziamento dell'acquisizione da parte della SPV potrà essere realizzato per mezzo dell'accollo del finanziamento senior attuale e la possibile suddivisione dello stesso in diverse *tranche*.
- Qualsiasi deficit (temporaneo) nel flusso di cassa e il finanziamento del progetto di valorizzazione saranno coperti da "nuova finanza", sotto forma di debito e *equity*.
- Il debito *super-senior* potrà essere fornito dalla banca originaria, mentre il *Junior Debt* o il *senior equity* sarà sottoscritto da uno o più investitori finanziari terzi.

#### La cascata dei pagamenti

- Una volta completato il progetto di valorizzazione, tutti i flussi di cassa disponibili della SPV saranno utilizzati in accordo con una cascata dei pagamenti da negoziare con la banca *originator* e con i nuovi investitori finanziari in cui si definisce uno specifico ordine di priorità.

# Ipotesi 2 – Workout Immobiliare e Finanza Strutturata

Schema Intervento SPV (3/3)



## LA SOCIETA'

---

## Chi è Prelios Valuations

---

- **PRELIOS Valuations & e-Services SpA** è la società del Gruppo PRELIOS specializzata nella **Valutazione e servizi professionali correlati, di immobili e patrimoni immobiliari ad uso terziario e residenziale, sia in forma tradizionale che attraverso canali informatici.** La Società opera sul mercato dal 1998.
- La logica che ha guidato la costituzione di una società dedicata a servizi tecnico professionali informatici all'interno del Gruppo PRELIOS è quella di poter fornire, **in modo indipendente** dai processi di investimento, **un servizio esclusivo per i propri Clienti con strutture e processi a loro totalmente dedicati.**
- L'oggetto sociale di PRELIOS Valuations & e-Services non contempla attività di intermediazione immobiliare.
- In 16 anni di attività nessun cliente ha risolto il contratto di servizi con Prelios Valuations e nessuna azione legale o contestazione formale è stata avviata nei confronti della nostra società.

## Standard qualitativi adottati



Gli standard internazionali promossi da "The Royal Institution of Chartered Surveyors – **RICS**" come disciplinati nel manuale "Red Book" edito da RICS;



Le "linee guida **ABI** per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"



Gli standard promossi da The International Valuation Standards Committee (**IVSC**)



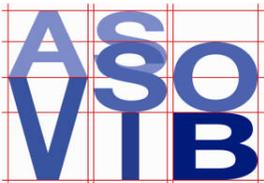
I principi e linee guida del rapporto tra le SGR e gli esperti indipendenti promossi da **Assogestioni**



Il sistema di qualità di Prelios Valuations & e-Services SpA è certificato **ISO 9001:2008**.



La comunicazione congiunta emanata da **Banca d'Italia** e **Consob** sul Processo di valutazione dei beni immobili dei fondi comuni di investimento



**Prelios Valuations** è socio fondatore di **ASSOVIB**, associazione nata per promuovere e diffondere la cultura professionale della valutazione immobiliare e per elevare il livello qualitativo dei servizi offerti alle Banche.

ASSOVIB è membro permanente al tavolo tecnico scientifico istituito da **ABI** per il costante aggiornamento e revisione delle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

## Perché scegliere Prelios Valuations

---

- **La garanzia di un brand riconosciuto** e quotato in Borsa, leader di mercato per attività di servizi immobiliari che consente **accesso alle Best Practice di settore**, avvalendosi di team specializzati su specifici segmenti di mercato: Centri Commerciali, Alberghiero, RSA, Industriale e Logistico, Terziario, Residenziale, Energia e Impianti, Catasto, Urbanistica, Servizi di ingegneria, etc..
- Forte presidio del territorio attraverso **Focal Point che svolgono ruolo di supervisione e controllo qualità**.
- **Processi certificati ISO 9001** e standard prestazionali conformi ai requisiti **RICS**, modellati sulle esigenze di ogni singola commessa, **reporting periodico al Cliente sul rispetto degli S.L.A. contrattuali**.
- **Modelli valutativi evoluti ed esclusivi processi di analisi economico finanziaria**, chiarezza dei processi ed evidenza degli elementi comparativi garantiscono una lettura trasparente ed omogenea delle perizie,
- Applicazione costante di un rigido codice deontologico, **verifica della conformità agli standard qualitativi adottati**, validazione a livello centrale di ogni singola perizia, monitoraggio del rispetto dei tempi concordati.
- Accurati briefing di progetto, **corsi di formazione e di aggiornamento**, evoluto supporto informatico, **supporto help desk per Clienti e valutatori**, costante esame del mercato immobiliare, delle sue evoluzioni e sviluppo di trend prospettici.
- **Copertura assicurativa**.

# DISCLAIMER

---

This document is based on information available to the public at large and/or provided by Prelios and/or by third party counterparties identified in the document, and/or on estimates and projections provided by Prelios and/or by third party counterparties identified in the document, which have not been submitted by Prelios to independent auditing.

Any estimate and projection included in the document imply significant subjective discretion and analysis elements, that may not be correct. Neither Prelios nor any subsidiary or affiliated company thereof, or any direct or indirect shareholder, nor the respective employees, agents, representatives or subjects under its control give any guarantee (express or tacit) nor do they undertake any responsibility for the authenticity, origin, validity, correctness, completeness or reliability of such information, data and/or estimates and projections, or undertake any obligation for any damage, loss or cost (like, by way of example, without limitation, material and consequential damage) deriving from any error or omission in the document.

The information, estimates, projections included in the document are necessarily based on the current market conditions, that may be subject to significant changes in a short term. Therefore, changes and events occurred after the date of issue of the document may affect the validity of the conclusions contained therein and Prelios does not undertake any obligation to update and/or review the document or the information and data on which the document is based.

This document is not – and it does not intend to be – a solicitation to public saving and does not offer or promotes – and it does not intend to offer or promote in any way whatsoever – any form of investment. This document does not constitute an advice for investments in financial instruments; therefore, the information made available hereby shall not be considered as a recommendation or invitation to invest in Prelios Group companies.

PRELIOS   
VALUATIONS