

***Analisi, Controlli, Certificazioni e
Verifiche nella concessione e gestione
dei finanziamenti a sostegno di
investimenti di sviluppo importanti.***

***Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche
nella concessione e gestione dei
finanziamenti a sostegno di investimenti di
sviluppo importanti.***

Prima fase: esame della copertura finanziaria

Seconda fase: la concessione

Terza fase: perfezionamento del deal

Quarta fase: gestione del finanziamento erogato

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Il tutto non disgiunto dalle indicazioni volute da Basilea 2:

- Qualità del cliente,
- Qualità del prodotto (es. immobili da sviluppare, rischi, ecc.),
- Commerciabilità del prodotto e/o sua redditività,
- Tipologia e impostazione dell'impianto finanziario coerente con CASH-FLOW,
- Garanzie.

Più l'intervento è di rilievo e comporta rischi importanti per la complessità dello stesso, anche in termini di struttura finanziaria, più approfondita deve essere l'indagine per addivenire al giusto costo finanziario dell'operazione.

Il tutto consentirà di individuare più rating necessari a misurare in maniera trasparente la vera rischiosità dell'operazione e conseguentemente il costo esatto dell'impianto finanziario (prima certificazione che vale anche in fase di sindacazione).

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Prima fase: esame della copertura finanziaria

- ❑ Più articolato ed importante è il progetto e più ci si avvicina alla filosofia creditizia del project financing.
- ❑ Quindi si studia assieme (Impresa e Banca) lo sviluppo del progetto in ogni sua fase e si verifica la bancabilità del progetto stesso. Contratto chiuso (certificazione).
- ❑ Vi è la tangibile prova che la banca finanziatrice condivide il progetto quando la stessa finanzia a fermo.
- ❑ Disponibilità alla sindacazione perché sicuri dell'operazione dal punto di vista del rischio e sue coperture e della conseguente redditività attesa.
- ❑ Verifica della riuscita della sindacazione.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

(continua...) Prima fase: esame della copertura finanziaria

Indispensabile:

- Completezza di informazioni circa lo sviluppo del progetto.
- Collocazione del progetto nei giusti modelli di rating della Banca.
- Capacità della Banca di cogliere i veri rischi sottostanti (es. se la realizzazione supera i 1000 mq, il certificato di rendimento energetico -fabbisogno energetico- è imposto dal 1/07/2007).
- Capacità di programmare il più idoneo piano finanziario dell'operazione.
- Garanzie: non più sufficiente l'ipoteca se non estesa ad altre attenzioni (es. il certificato energetico pone l'immobile in una certa scala di fabbisogno. Più si risparmia energia più acquista valore il cespite). La Banca quindi oltre a pretendere detto certificato deve sapere, dello stesso, in quale scala di valori si pone. Fidejussioni degli acquirenti o affittuali, ecc.
- Dialettica aperta e trasparente per addivenire alla costruzione finanziaria più adatta e condivisa.
- Quindi controparti altamente professionali.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Seconda fase: la concessione

- Individuare, sulla base dell'impianto finanziario, le condizioni economiche alla luce anche delle direttive di Basilea 2.
- Prospettare e condividere tutte le forme di intervento per realizzare compiutamente il progetto (forme di credito diverse, fidejussioni, bond, mezzanini, subordinati, emissioni obbligazionarie, ecc).
- Proporre e condividere il Term Sheet.
- Condividere i covenants e la periodicità delle certificazioni per verifica degli stessi.

Quindi necessitano, anche per la banca, professionalità specifiche integrate dirette o consulenziali

- per l'esame tecnico del progetto e tempi di realizzo,
- per impostare l'impianto creditizio e sua sostenibilità,
- per la provvista finanziaria (funding) e relativi costi,
- per la stesura dei contratti.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Terza fase: perfezionamento del deal

Certificazioni determinanti in corso d'opera (SAL)

- rispetto del progetto,
- rispetto dei costi,
- rispetto dei tempi,
- rispetto delle modalità costruttive,
- rispetto delle sicurezze di cantiere.

SAL visionati e certificati anche:

- dai tenants più significativi,
- dai futuri gestori a qualsiasi titolo se tenuto in proprietà,
- dai futuri acquirenti se vi è programma di vendita con compromesso, meglio se coperto da garanzie fidejussorie.

Sulla base degli accordi condivisi, visionati, verificati e certificati dalla Banca nei termini di cui al contratto di finanziamento.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Quarta fase: gestione del finanziamento erogato

(ci viene in aiuto Basilea 2 con le valutazioni periodiche lungo la vita del deal)

- **Verifiche e certificazioni patrimoniali** (valutazione periodica di cespiti in garanzia–valore, indice di manutenzione, ecc),
- **Verifiche e certificazioni reddituali** (ROE, EBIT-DA e EBIT non sotto il minimo consentito dal progetto, ecc.),
- **Verifiche e certificazioni finanziarie** (rispetto del cash flow e modalità di distribuzioni degli utili, ecc.),
- **Verifiche e certificazioni gestionali** (management, tenants, vacancy, ecc.),
- **Verifiche e certificazioni della governance** (mantenimento del gruppo di appartenenza, ecc.).

Tutto nel rispetto dei covenants e per documentare periodicamente, con certificazioni, le banche finanziatrici al fine di garantire che l'iniziativa finanziata rispetti quanto necessario per portare a conclusione il piano finanziario nei termini prospettati garantendone il rientro.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei finanziamenti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Compito facile: non direi

- L'intervento creditizio in progetti di sviluppo edilizio è forse il settore di operatività più difficile da valutare per chi esercita il credito.
- Questo per le varie sfaccettature operative che si riscontrano nel comparto delle imprese o gruppi di settore e che spesso si accavallano.
- Ogni settore di attività deve essere conseguentemente "smontato" e "rimontato" per un esame completo del credito e per valutare tutti i rischi e i riscontri di successo o di insuccesso del gruppo nella fase di vita del deal.
- Il tutto anche in presenza di una S.P.V. anche solo per le verifiche del KNOW HOW di gruppo.

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei crediti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

Esempio di esame di settore ai fini del credito in funzione delle varie sfaccettature ed ambiti di operatività in forma decisamente articolata e composita.

- Attività caratteristica (cantieri su ordini di lavoro)
- Portafoglio lavori (specifica di settore – orientata al futuro dell'impresa)
- Iniziative specifiche (spesso con altri in forma di SRL che si chiudono o si cedono alla fine del programma edilizio con vendita in unica soluzione o con i frazionamenti)
- Iniziative in forma di S.P.V. da avviare a reddito o per operazioni speculative
- Attività in forma di ATI – Associazione temporanea di Impresa (per opere particolari generalmente di importi considerevoli e professionalità composite in ambito costruttivo)
- Attività in forma di consorzio per acquisizione di concessioni (progettazione costruzione e gestione di grandi opere spesso di pubblica utilità con l'esigenza di convogliare più professionalità nei vari campi compresa la gestione. P.F. - Project Financing - per accreditarsi la concessione)
- Contratti di manutenzione e gestione di immobili (Property e facility management anche in società con specialisti del settore, in particolare per la gestione)

Analisi, Controlli, Certificazioni e Verifiche nella concessione e gestione dei crediti a sostegno di investimenti di sviluppo importanti.

(continua...) Esempio di esame di settore ai fini del credito in funzione delle varie sfaccettature ed ambiti di operatività in forma decisamente articolata e composita.

- **Partecipazione nelle S.T.U** (Società di Trasformazione Urbana) tra pubblico e privato per interventi sulla città in specie nelle aree dismesse ed interventi di notevoli dimensioni
- **Quote in fondi immobiliari** specie se ad apporto e sviluppo, in particolare per sviluppare iniziative con la propria impresa
- **Partecipazione nelle SIQ** (Società Investimento Immobiliare Quotate) sul piede di partenza ma di particolare interesse specie per lo sviluppo abitativo di affittare

Modalità di analisi del rischio o dell'affidabilità dell'impresa edile

GESTIONE	PARTICOLARITA' DI SETTORE	ANALISI	RISCONTRI E VERIFICA	NECESSITA' FINANZIARIA
<p>Iniziative immobiliari orientate al reddito atteso</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Tendono a garantire reddito nel tempo * Attività che non cessa * Si sviluppano come S.P.V. per: <ul style="list-style-type: none"> -garantire certezza di reddito - facile storia staccata dal contesto dei rischi di gruppo - che piaccia agli investitori istituzionali * In definitiva utile e commerciabile in caso di dismissione o di cessione * Prestazione d'opera della casa madre <ul style="list-style-type: none"> -Possibilità di far partecipare partners diversi per ogni iniziativa -contratto chiuso (costruisco quando è certa la gestione-affittuale) 	<ul style="list-style-type: none"> * Della previsione del CASH-FLOW * Verificare che non sia immesso l'invenduto di altre attività (fondi immobiliari ad apporto) <ul style="list-style-type: none"> -Bontà della destinazione (logistica, direzionale ecc) - affittabilità - potenzialità dell'affittuario - rischi dei vacancy - tempi di realizzo certi - numero di tenants - capitale sociale - duttilità - fungibilità 	<ul style="list-style-type: none"> •Esame del CASH.FLOW sufficiente a: <ul style="list-style-type: none"> -Pagare il mutuo - pagare altri oneri finanziari -Coprire le spese di gestione - pagare le tasse - retribuire adeguatamente il capitale investito - che sia facilmente collocabile in qualsiasi momento per strategie varie o creare liquidità - garanzie fidejussorie dei tenants - coperture assicurative 	<p>Tutte quelle indicate con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Anticipo IVA (perché iniziativa nuova con notevole credito IVA) - mutui proporzionati al CASH-FLOW - Performance Bond - Advance Bond -Retention Bond - Fidejussione ai tenents per fine lavori (data) - fidejussione dei sub-appaltatori - Mezzanini - Subordinati <p>STRUMENTI</p> <ul style="list-style-type: none"> -SAL - TERM SHEET - Emissioni obbligazionarie - Prestiti a fermo - Sindacazione - Fondi immobiliari - Cartolarizzazione - Cessione dei crediti - Cessione dei canoni - Prestito "convertendo"

N.B. Essendo uno spaccato dell'attività della stessa impresa la presente analisi è in aggiunta all'esame di tutte le altre operatività con caratteristiche ed interventi specifici.