

# **PRODOTTO STRUTTURALE PER CREDITI IMMOBILIARI ANOMALI**

# La crisi e il territorio

**Può una Banca essere vicina al territorio in un periodo di crisi?**

*“Essere socialmente responsabili significa non solo soddisfare pienamente gli obblighi giuridici applicabili, ma anche andare al di là investendo “di più” nel capitale umano, nell’ambiente e nei rapporti con le parti interessate”.*

Fonte Commissione UE: Libro verde “Promuovere un quadro europeo della responsabilità sociale d’impresa”, luglio 2001.

# Difficoltà del mondo reale e ricadute sulla Banca

... le imprese, perché:

- Produzione industriale a novembre 2012 in calo del 7,6% su base annua (*fonte Istat*):
- Si perdono posti di lavoro e le aziende non sono in grado di far fronte ai loro debiti.
- Aumenta il ricorso alla cassa integrazione, aumentano i licenziamenti, le aziende chiudono.

... le famiglie, perché:

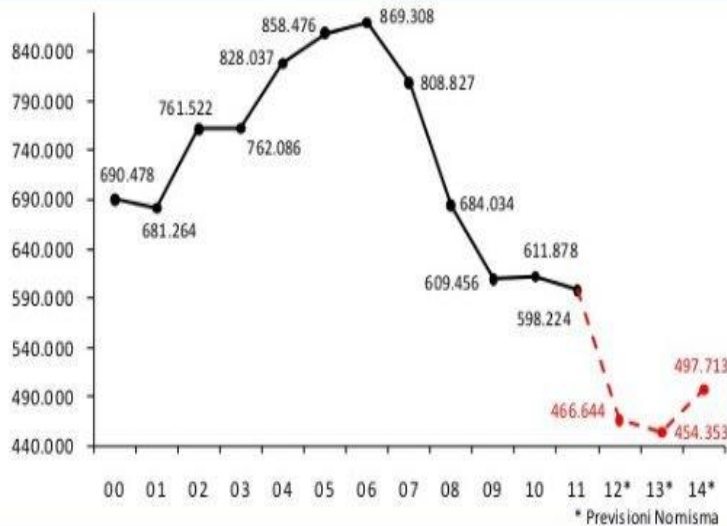
- Se si perdono posti di lavoro, non si è in grado di restituire i mutui ipotecari alla banca per l'acquisto dell'abitazione principale, bene rifugio per eccellenza degli italiani.
- Si riducono i consumi.
- Si riducono i risparmi.
- Non si onorano i debiti.

Il Sistema Paese, nella sua molteplicità di Istituti, si blocca.

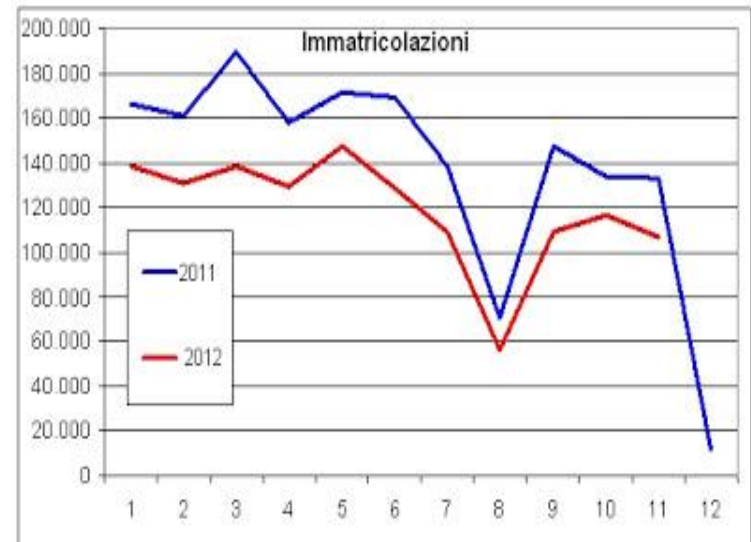
# Scenario economico

- Crollo verticale del PIL nel 2012.
- Recessione prosegue nel 2013 e previsioni negative anche nel 2014.
- Crollo della domanda interna sui principali settori industriali e nel settore immobiliare.
- Reggono solo le aziende votate all'export e capital intensive

Italia - Numero di compravendite residenziali annuali

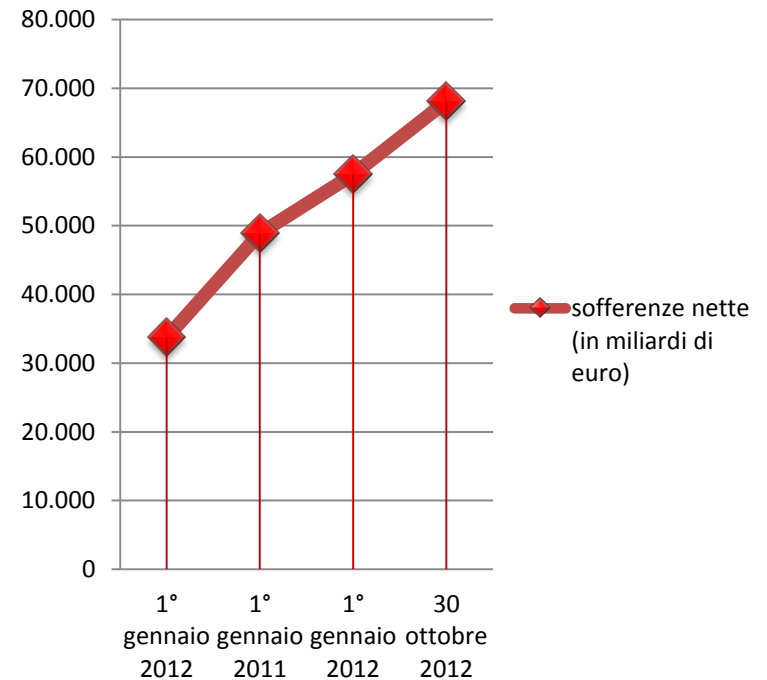
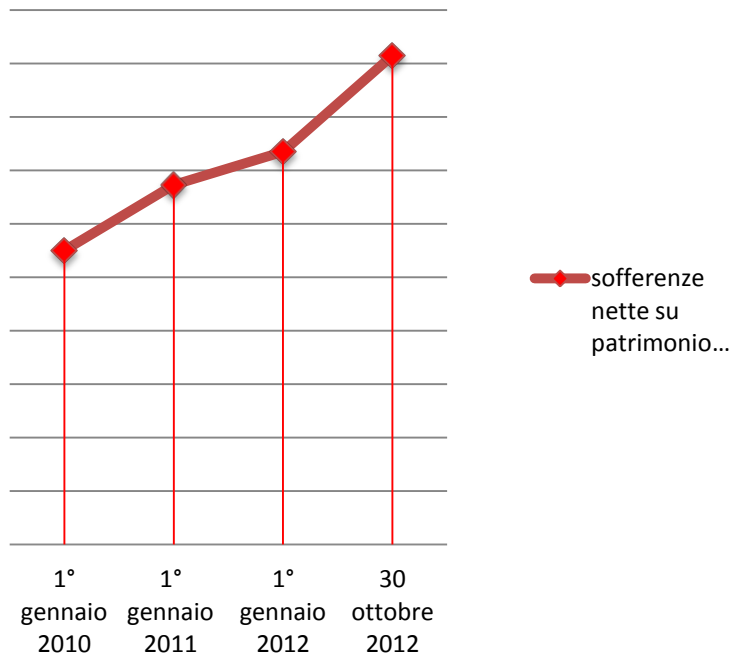


Fonte: Agenzia del Territorio



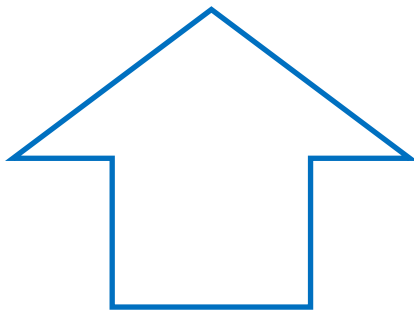
# Impatto sulle Banche

- Aumentano le sofferenze sia in termini assoluti (101% in 22 mesi) che in percentuale rispetto al patrimonio della Banca (66% in 22 mesi) Fonte: bollettino Banca Italia.
- Riflessi negativi sul conto economico della Banca destinati a perdurare nel tempo e prevedibile ulteriore capitalizzazione a tendere per coprire le perdite attese.
- Mercato dei capitali assolutamente non ricettivo per ulteriori aumenti di capitale bancari.
- I crediti anomali diventano velocemente sofferenze e questo significherà ulteriori aumenti di accantonamenti e perdite a conto economico.

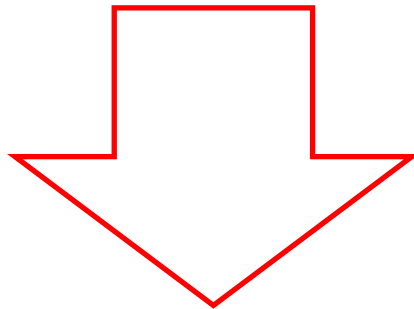


# Aspetti fondamentali del prodotto

- Prodotto di risparmio gestito assolutamente decorrelato, non in conflitto di interesse e nel pieno rispetto della normativa sulla compliance.
- La Banca trasforma i crediti anomali in AFS, ottiene i vantaggi di bilancio e li può utilizzare come collaterale per ABS riducendo il costo del funding **o vendere questi titoli al risparmio gestito.**
- Un prodotto con queste caratteristiche **consente derecognition e deconsolidamento applicando IAS 39 ed IFRS 10 senza il limite della notevole influenza (basta essere in 2)**

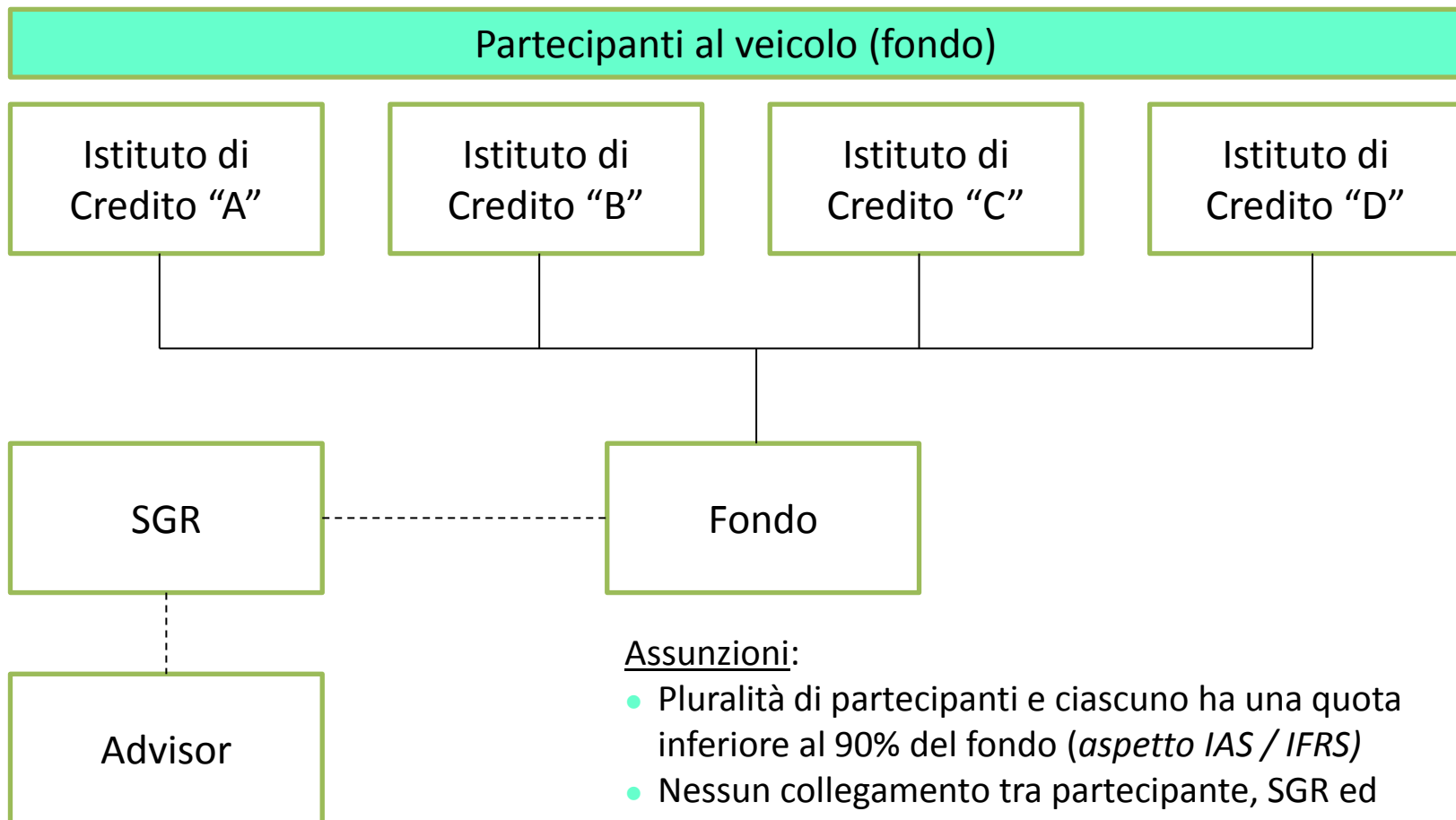


Prodotto che rispetta parti correlate, conflitto di interesse e compliance è un collaterale per un ABS e rispetta IAS 39 ed IFRS 10 senza il limite della notevole influenza. Opera sull'intero portafoglio crediti anomali.



Prodotto che non rispetta la normativa su parti correlate, conflitto di interesse e compliance è sostanzialmente una bad bank. Si applica la notevole influenza, limite di partecipazione, scarsi benefici, opera su una parte marginale del portafoglio

# Struttura dell'operazione



## Assunzioni:

- Pluralità di partecipanti e ciascuno ha una quota inferiore al 90% del fondo (*aspetto IAS / IFRS*)
- Nessun collegamento tra partecipante, SGR ed Advisor (*normativa Vigilanza*)

# Scenari possibili:

- Il debitore:
  - è una persona fisica in difficoltà nel soddisfare i pagamenti del mutuo sulla propria casa
  - è un'azienda che non riesce a servire il debito (*il mutuo o i canoni di leasing sul capannone, ufficio, negozio, comunque immobile non ad uso civile*)
  - è una persona giuridica che possiede immobili non a reddito ed in attesa di vendita
- Una società di leasing ha immobili non a reddito rivenienti da contratti risolti perché non onorati dal conduttore
- Il creditore originario per tramite di una sua società veicolo è già proprietario dell'immobile che è locato ad un inquilino (*REOCO*)



# Immobili potenzialmente apportabili

- Immobili civili (*case*) vuote invendute
- Immobili civili (*case*) con inquilino l'attuale debitore in difficoltà
- Immobili non civili (*capannoni, uffici, etc*) vuoti
- Immobili non civili (*vedi sopra*) con inquilino l'attuale azienda in difficoltà a pagare il mutuo

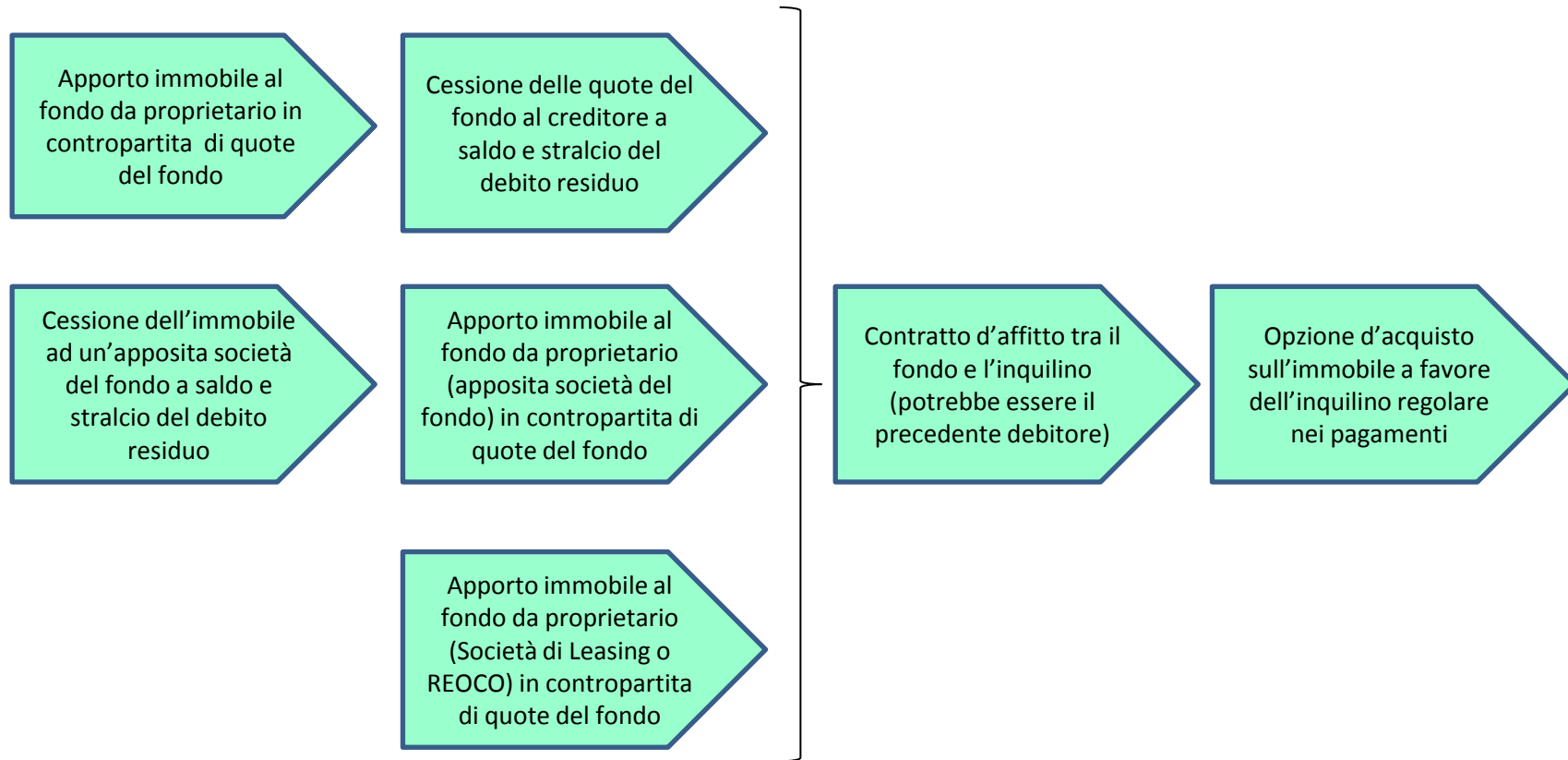
# Target del prodotto

- Immobili industriali, commerciali ed artigianali ad incaglio ed a sofferenza (*il debitore diventa l'inquilino del fondo*) senza limiti dimensionali minimi (*piccolo è meno rischioso di grande*)
- L'azienda che oggi non riesce a pagare il leasing / mutuo riesce a pagare l'affitto al fondo (*decisamente ridotto*).
- La Banca non perde alcunché sul suo credito
- L'azienda prosegue e si salva una attività economica sul territorio ed i posti di lavoro di chi, da quell'azienda, trae i mezzi di sostentamento.
- Immobili civili ad incaglio ed a sofferenza (*il debitore diventa l'inquilino del fondo*).
- Le famiglie che oggi non riescono più a pagare il mutuo casa, possono pagare l'affitto al fondo.
- La Banca non perde alcunché sul suo credito.
- Le persone non perdono casa propria.
- La Banca ha un impatto socialmente positivo enorme sul territorio ed un ritorno positivo di immagine conseguente.
- La Banca evita di integrare gli accantonamenti sul credito oggi anomalo, quando diventa sofferenza

# Target del prodotto

- Immobili industriali, commerciali ed artigianali ad incaglio ed a sofferenza vuoti, senza limiti dimensionali minimi né location imposte a priori
- Vengono proposti in affitto con canoni molto inferiori al mercato della locazione.
- Si consente a chi ha un business sviluppabile ma non ha l'equity da affiancare al mutuo / leasing in acquisto di entrare nell'immobile.
- Il meccanismo della call a favore dell'inquilino evita il problema degli immobili a scadenza del fondo
- Si rendono reddituali asset altrimenti destinati alla totale svalutazione.
- Immobili civili ad incaglio ed a sofferenza vuoti, ovvero immobili invenduti.
- Vengono proposti in affitto con canoni molto inferiori al mercato della locazione.
- Consente alle famiglie, oggi non in grado di affrontare la spesa del mutuo per l'acquisto, di entrare in affitto.
- Consente a nuove famiglie di formarsi, visto che, stante i prezzi attuali, molte persone continuano ad abitare con i genitori perché nemmeno in due possono permettersi l'affitto.
- Asset invenduti destinati comunque a svalutarsi vengono rivitalizzati.

# Operazioni



# Logica industriale del prodotto

- Il piano industriale del prodotto ha alcuni punti fermi che lo caratterizzano e che sono stati pensati per poter rendere reddituali gli asset rivenienti dagli apporti nonostante la crisi economica e nonostante la mancanza di funding delle Banche per finanziarne gli acquirenti.
- I problemi che sono stati affrontati sono: la scarsa liquidità del sistema bancario, la necessità di affitti contenuti visti gli stipendi della media della popolazione, i prezzi contenuti sulla vendita degli immobili, l'assenza di leva per non appesantire il cash out del fondo.
- Il risultato è una offerta di immobili in locazione con uno sconto medio del 40% rispetto al mercato ed una offerta di immobili in vendita con uno sconto medio che va dal 17 al 22%.
- Prezzi così scontati vanno incontro alla capacità reale di spesa della popolazione, drammaticamente ridotta dalla crisi, adeguando l'offerta alla reale capacità economica.

I punti fermi sono:

1. Apporto immobili ad un valore contenuto, determinato da un meccanismo a griglia rigida.
2. Non c'è una perdita certa "haircut" sull'apporto in quanto il valore dell'asset è determinato dalla griglia e non predeterminabile a priori.
3. Parità di trattamento per tutti gli apportanti ed i creditori originari, garantita e trasparente.
4. Non c'è ripresa di valore possibile, poiché non in linea con la Vigilanza e priva di senso economico per il veicolo.
5. Affitto calcolato sui valori di apporto quindi a saggi inferiori al mercato.
6. Opzione call all'inquilino a prezzo predeterminato (vantaggio sull'inflazione) per poter dismettere gli asset nel più breve tempo possibile.
7. Semestralmente, in caso di vendita di asset, viene rimborsato integralmente il capitale ed il guadagno ai risparmiatori / investitori.
8. Assenza di leva interna al fondo, vietata per regolamento.

# Valore d'apporto

Perizia da esperto indipendente

Analisi degli affitti proposti dall'Agenzia del Territorio

Determinazione valore massimo dell'apporto da affitti scontati richiesti dal fondo

Confronto con il credito residuo (netto) della banca

Il minore dei 3 valori sarà il valore massimo di apporto

# Assenza Haircut e parità trattamento

- Non c'è perdita secca predeterminata sui valori di apporto.
- I valori vengono determinati dalla griglia, quindi se coerenti con il credito residuo netto, la Banca effettua l'operazione senza perdita sul credito.
- La griglia rigida di analisi garantisce parità di trattamento a tutti i partecipanti al veicolo.

# Benefici

Razionale industriale



- Valorizzazione del rendimento di immobili che sarebbero destinati a procedure esecutive.

Beneficio per il cliente



- Sostenibilità del costo periodico di locazione
- Possibilità di riscatto dell'immobile durante il periodo contrattuale di **15** anni ad un prezzo prestabilito

Reputation



- Effetto positivo in termini di comunicazione sul territorio in cui la Banca opera.

Inoltre ...

Beneficio per la Banca



- L'operazione riguarda tutto il portafoglio NPL (non solo le sofferenze)
- Deconsolidamento assets conferiti.
- Possibilità di liberare capitale regolamentare
- Minor costo del rischio (minori rettifiche di valore), minori spese legali ed oneri gestionali.
- Miglioramento degli indicatori di Asset Quality.

- Garantisce parità di trattamento degli apporti per tutti i partecipanti
- Il valore degli immobili è determinato tramite criteri predefiniti.
- Il valore degli immobili sarà per tutti i partecipanti inferiore o uguale al credito residuo netto.



# Nozione di controllo – IFRS 10

- La valutazione dell'eventuale controllo sul fondo deve seguire il seguente percorso:

Indentificazione dell'attività

## Attività

Identificare le attività della partecipata che sono considerate attività **rilevanti** (quelle che influenzano significativamente i risultati dell'entità)

Valutazione del potere

## Potere

Determinare quale delle parti (se esistente) detiene il **potere** sulla partecipata, ovvero detiene diritti esistenti che le conferiscono attualmente la possibilità di dirigerne le attività rilevanti.

Valutazione dei risultati

## Risultati

Valutare se l'investitore sia esposto, ovvero vantando diritti, sui risultati variabili della partecipata derivanti dal proprio coinvolgimento nella stessa.

Valutare il collegamento

## Collegamento

Valutare se l'investitore abbia la possibilità di utilizzare il potere per influenzare i risultati dell'investitore dal proprio coinvolgimento nella partecipata.

Comprensione delle finalità e della struttura della partecipata

# Mancato rispetto normative sul conflitto di interesse e le parti correlate

- Consolidamento della partecipazione se pari o superiore al 20% del veicolo.
- Operazione non strutturale ma marginale sia nelle quantità che nei valori rispetto al totale dei crediti anomali della Banca.
- Le quote di un simile veicolo non sono adatte per un ABS in quanto in conflitto di interesse pieno ed una emissione di questo tipo violerebbe la normativa sulla compliance.
- La Banca si espone ad un rischio molto elevato. Trasferisce gli immobili derivanti da NPL in un veicolo che deve detenere per 10 / 20 anni e le svalutazioni di questo titolo si riflettono a conto economico immediatamente e questo rischio permane per l'intera vita utile del prodotto.
- Se nel prodotto ci sono anche crediti, si è esposti a rischi ulteriori (concordato, procedure concorsuali) oltre a quelli sopra esposti.
- Aumentano i costi annui per pagare le spese di questo prodotto (SGR, spese vive) per l'intera vita utile.
- Un prodotto originato da un conflitto di interesse espone di fatto l'investitore che acquista le quote dalla banca, che è sia venditrice che quotista e nel contempo anche gestore, ad un rischio troppo elevato.
- Se un investitore qualificato acquista un simile prodotto, lo fa con pesanti ulteriori sconti
- Quello che la Banca non ha perso in fase di apporto lo perde cedendo le quote di questo prodotto.
- Il motivo risiede nel fatto che gli investitori istituzionali acquisterebbero una bad bank a tutti gli effetti che collaziona immobili / crediti di vario genere derivanti da NPL mescolando rischi diversi. Gli acquirenti di NPL, di prassi invece, scelgono gli asset da acquistare e non acquisterebbero patrimoni indistinti.
- Il vantaggio per la Banca è marginale alla chiusura di bilancio nell'anno dell'apporto; mentre il rischio è molto elevato per l'intera vita utile del prodotto ed i costi aumentano per l'intera vita del prodotto.

# Rispetto normative sul conflitto di interesse e le parti correlate

- Si deconsolida integralmente la partecipazione stando sotto al 90% di detenzione del veicolo.
  - Si fa derecognition
  - Si opera strutturalmente su tutti i crediti anomali della Banca.
  - L'operazione è strutturale, la Banca può, a fine operazione, aver smaltito tutti i crediti anomali immobiliari ed avere nei suoi asset solo quelli in bonis.
  - Si anticipano i problemi perché si tolgono dal bilancio i crediti oggi anomali che domani diventano sofferenze.
  - La Banca ha vantaggi di bilancio e vantaggi di marketing e comunicazione, questa operazione ha impatti etico sociali sul territorio dove la Banca opera.
- Le quote del veicolo possono essere usate come collaterale in un ABS, rispettando la normativa sulla compliance di Banca d'Italia.
  - [I vantaggi per la Banca sono enormi. Toglie sofferenze e crediti anomali dal bilancio ed ha collaterali per un ABS.](#)
  - [Migliora il bilancio, il tier e di conseguenza il rating.](#)
  - [Esce realmente dal rischio in essere sul settore immobiliare.](#)
  - [Non c'è il vincolo della partecipazione al 20% quindi l'operazione è strutturale sul bilancio.](#)

# Normativa di riferimento

## Banca Italia:

- conflitto di interesse in consultazione a giugno 2011
- relazione accompagnamento conflitto interesse
- relazione analisi integrativa impatti conflitto interesse
- esito prima consultazione sul conflitto di interesse
- esito seconda consultazione sul conflitto di interesse
- disposizioni vigilanza 11 maggio 2010
- disposizioni vigilanza aggiornate al 31 gennaio 2012
- funzione di conformità (*compliance*) 10 luglio 2007
- regolamento per le SGR - provvedimento 20 settembre 1999
- regolamento sulla gestione del risparmio – provvedimento 8 maggio 2012

## Consob:

- Regolamento sulle parti correlate
- Testo Unico della Finanza (*TUF*) decreto legislativo 24 02 1998 n° 58 aggiornato al 18 10 2012 e regolamenti attuativi;

## Ministero del Tesoro:

- Decreto del 24 maggio 1999 n. 228

## Banca Italia & Consob:

- comunicazione congiunta processo valutazione immobili

# Contatti

*Analista finanziario di riferimento dell'operazione:*

**Marco Panattoni** : [m.panattoni@pragmaticmanagementsolutions.com](mailto:m.panattoni@pragmaticmanagementsolutions.com)

PMS

[www.pragmaticmanagementsolutions.com](http://www.pragmaticmanagementsolutions.com)