13 novembre 2018

IL RUOLO ATTIVO DEI CREDITORI NEL TURNAROUND AZIENDALE

Real Estate Turnaround

Case Study

Stefano Scopigli

Partner & Managing Director **di YARD Credit & Asset Management**

YARD

CAM

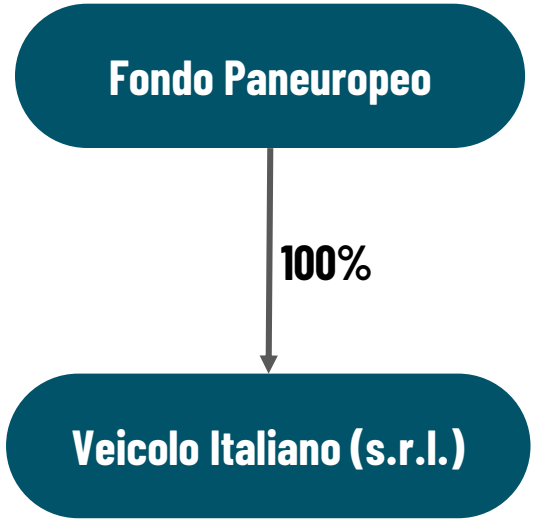
INDICE

01 _ SITUAZIONE SOCIETARIA
02 _ FOCUS ASSET
03 _ STRESS FINANZIARIO
04 _ ALTERNATIVE STRATEGICHE
05 _ NPL GESTIONE VENDITA IN ASTA
06 _ NPL CESSIONE CREDITO
07 _ STRATEGIE DI TURNAROUND
08 _ STRATEGIE DI TURNAROUND PIANO EX ART 67
09 _ STRATEGIE DI TURNAROUND ASSET MANAGEMENT
10 _ CAPEX
11 _ RILOCAZIONE
12 _ SCENARI

YARD
CAM

01 _ SITUAZIONE SOCIETARIA

COMPAGINE SOCIALE



SITUAZIONE PATRIMONIALE*

Asset	30.000.000	Debito Ipotecario	29.500.000
Altro Attivo	1.500.000	Patrimonio Netto	2.000.000
Totale Attivo	**31.500.000**	**Totale Passivo**	**31.500.000**

Asset svalutato a € 15.000.000

Patrimonio Netto **diventa negativo**

Numeri proforma

YARD CAM

02 _ FOCUS ASSET

LOCATION

- **Città italiana:** area semi-periferica

DESTINAZIONE D'USO

- **Tipologia:** uffici

CONSISTENZE

- **Superficie Lorda:** 30.000 mq
- **Superficie Commerciale:** 15.000 mq

SITUAZIONE LOCATIVA

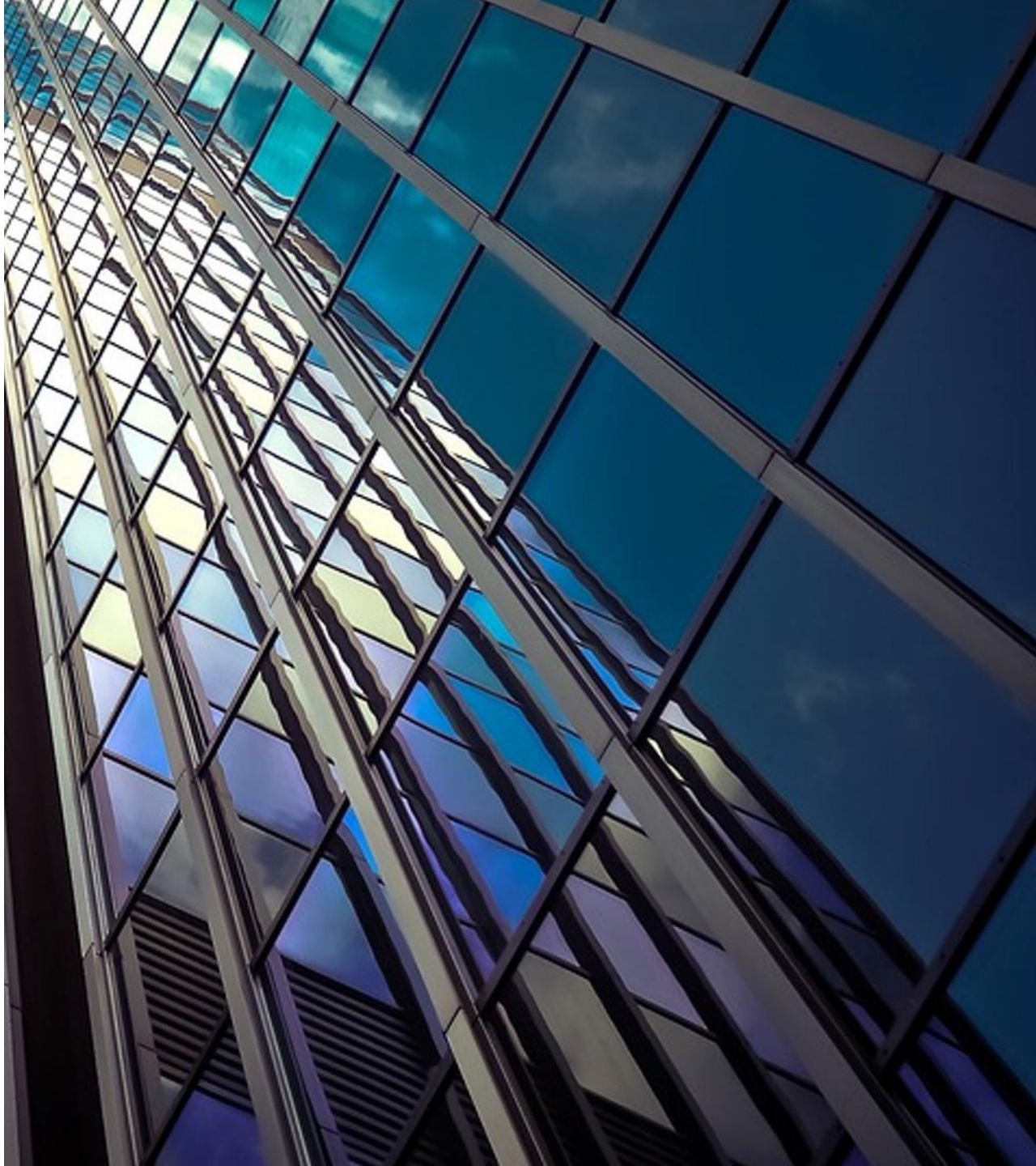
- **Conduttore:** multinazionale
- **Rating Conduttore:** A (S&P)
- **Canone Annuo:** €2m
- **Durata:** 17 anni
- **Break Option:** dopo 11 anni

YARD
CAM

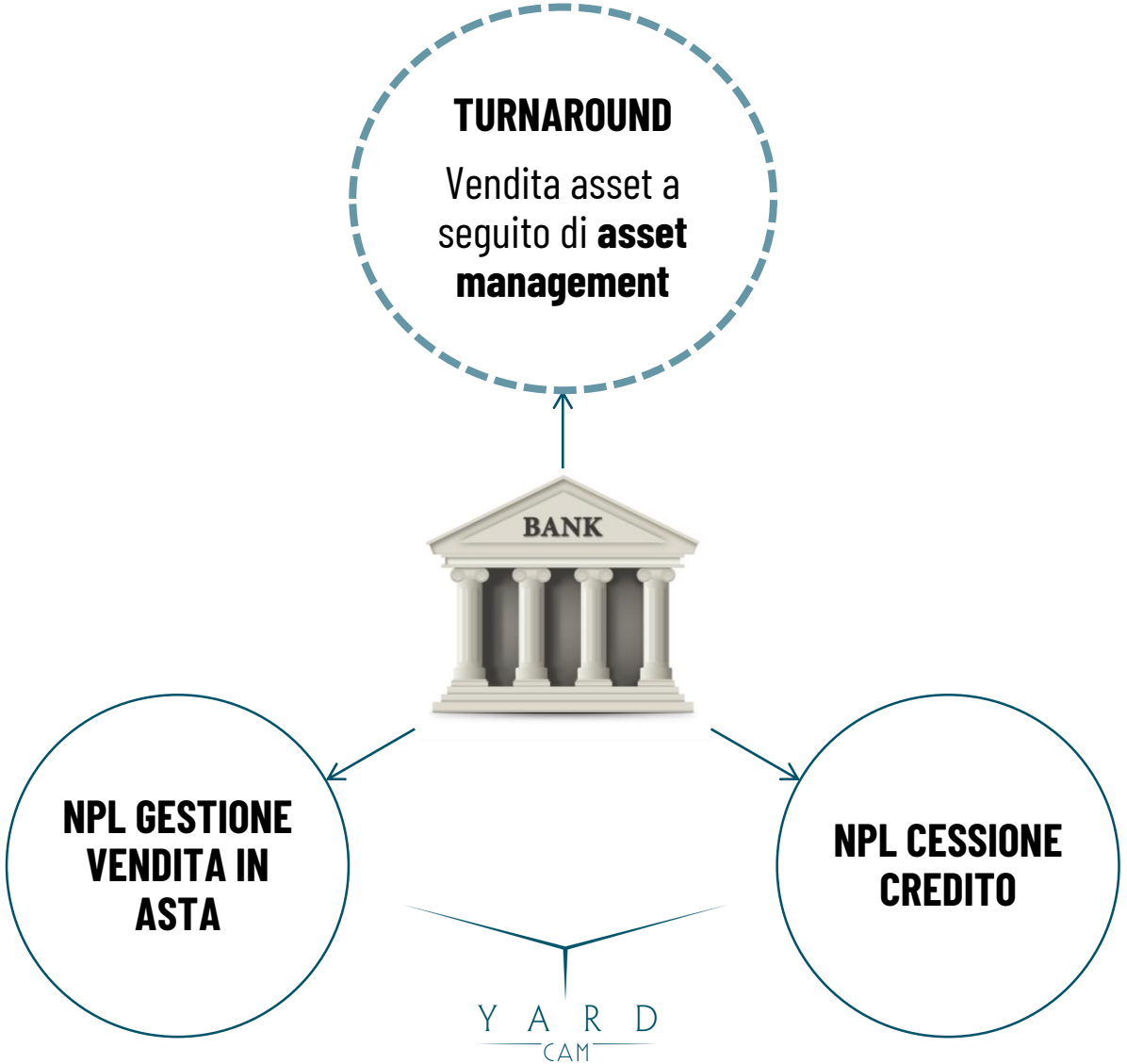
03 _ STRESS FINANZIARIO

FATTORI PRINCIPALI

- Eccessivo indebitamento
- Rilascio anticipato di immobile locato
  - **Perdita di fatturato e liquidità**
- Deprezzamento dell'immobile
  - **Criticità patrimoniali**



04 _ ALTERNATIVE STRATEGICHE



05 _ NPL GESTIONE VENDITA IN ASTA

Deprezzamento dell'immobile dovuto alla vendita in asta giudiziale

Definizione del valore tramite tribunale

Abbandono e vandalismo

Spese legali e di gestione

Allungamento dei tempi di recupero del credito dovuto alle tempistiche del tribunale

06 _ NPL CESSIONE CREDITO

Parametro sulle ultime cessioni
dal 15 al 30% del valore del GBV

07 _ STRATEGIA DI TURNAROUND

- Nuova governance e asset manager
- Riscadenziamento del debito
- Valorizzazione dell'asset
- Vendita dell'asset

PIANO EX ART 67

Valorizzazione dell'asset mediante:

- Capex
- Rilocazione

ASSET MANAGEMENT

DEBT TO EQUITY SWAP

- Banca converte il debito in equity
- Banca diventa azionista del veicolo

CESSIONE

Vendita del complesso immobiliare a reddito

YARD CAM

08 _ STRATEGIA DI TURNAROUND - PIANO EX ART 67

Dimissioni dell'attuale Consiglio di Amministrazione

Nomina del nuovo organo amministrativo

Nomina di un Asset Manager

GOVERNANCE

Stima e conseguente riduzione dei costi di gestione

Interventi di manutenzione straordinaria sull'intero complesso immobiliare

Locazione di tutti gli spazi ad uso ufficio

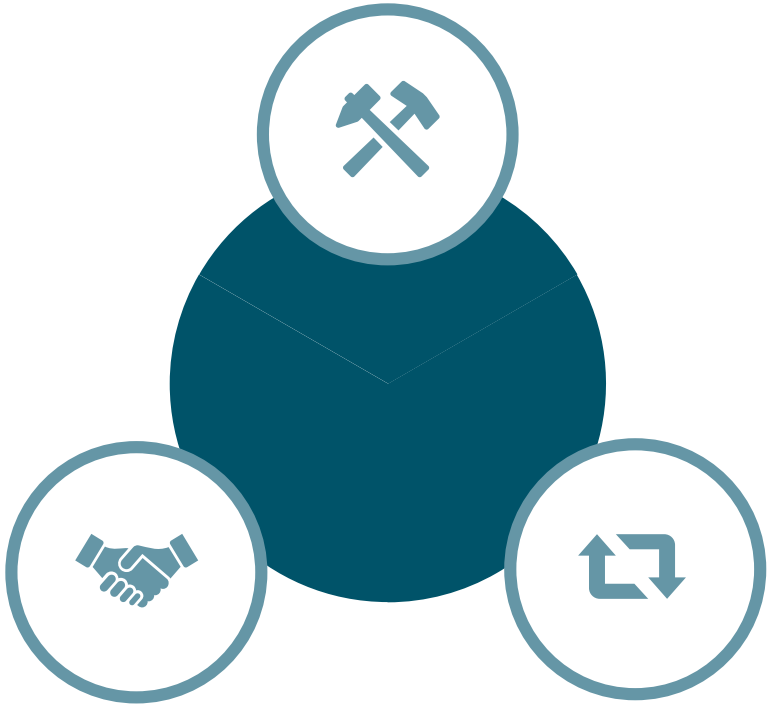
Cessione dell'intero complesso immobiliare

VALORIZZAZIONE ASSET

YARD CAM

09 _ STRATEGIA DI TURNAROUND – ASSET MANAGEMENT

CAPEX
Ristrutturazione del complesso immobiliare



CESSIONE
Vendita a reddito

RILOCAZIONE
Locazione di tutte le porzioni dell'asset

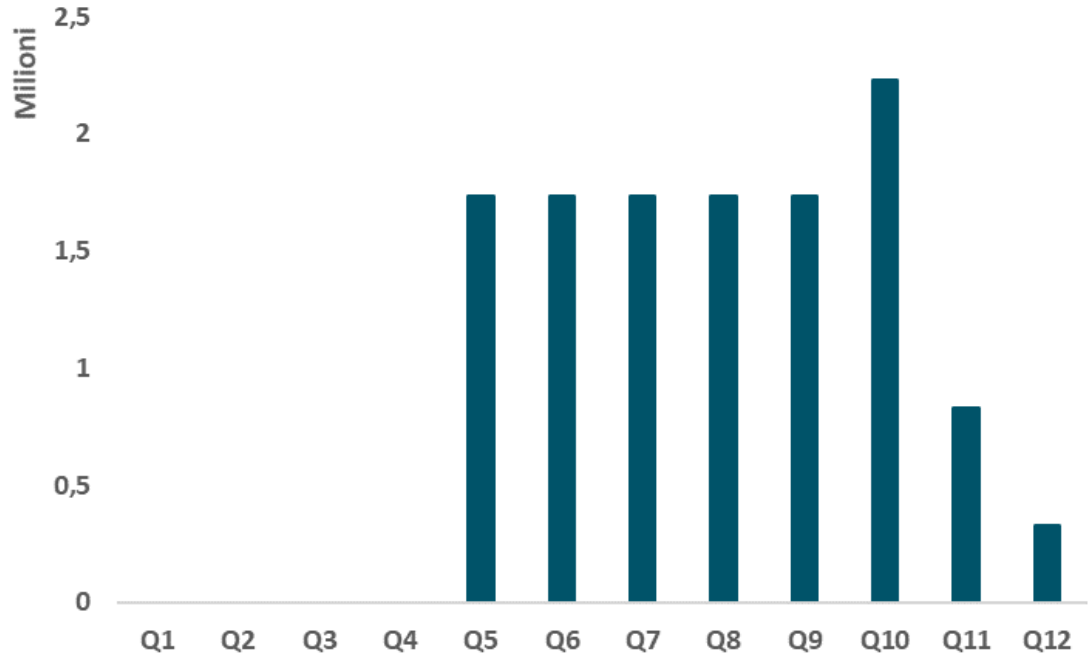
10 _ CAPEX

IMPORTO OPERE

€10m

Completa ristrutturazione civile ed impiantistica

CRONOPROGRAMMA



YARD
CAM

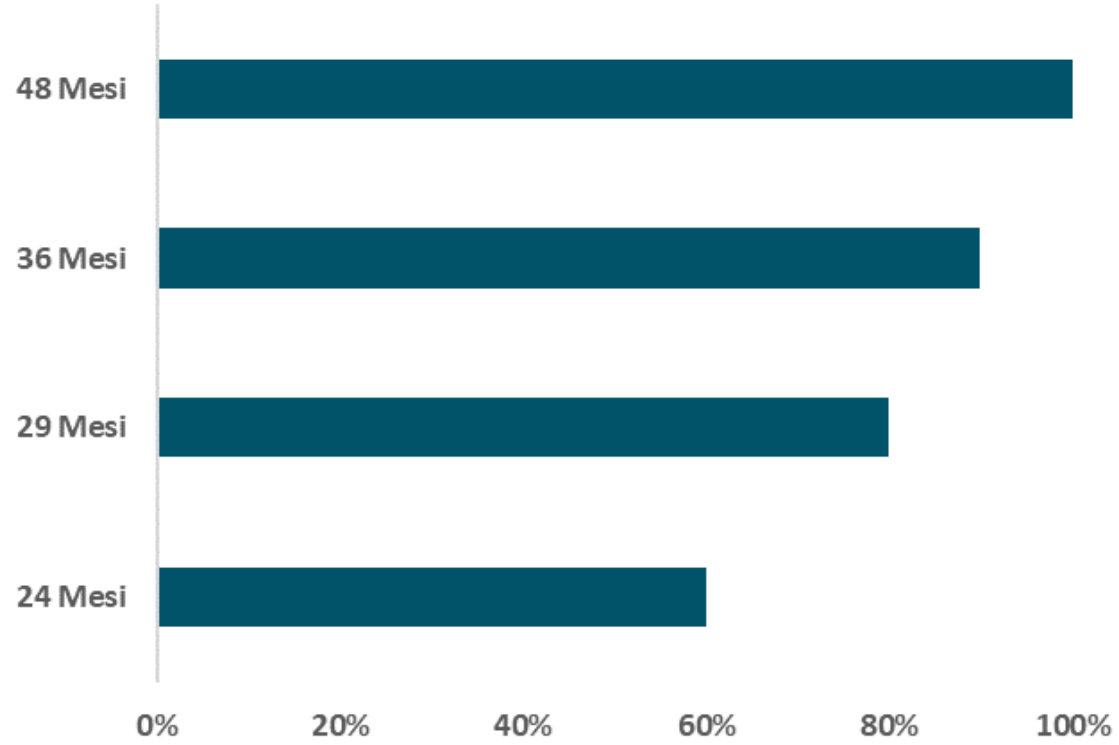
11 _ RILOCAZIONE

PRINCIPALE CONDUTTORE

Conduttore:
Multinazionale (principale)
Multitenant (resto degli spazi)
Canone: €2,5m a regime
Durata: 7 + 7 anni (nessuna break option)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

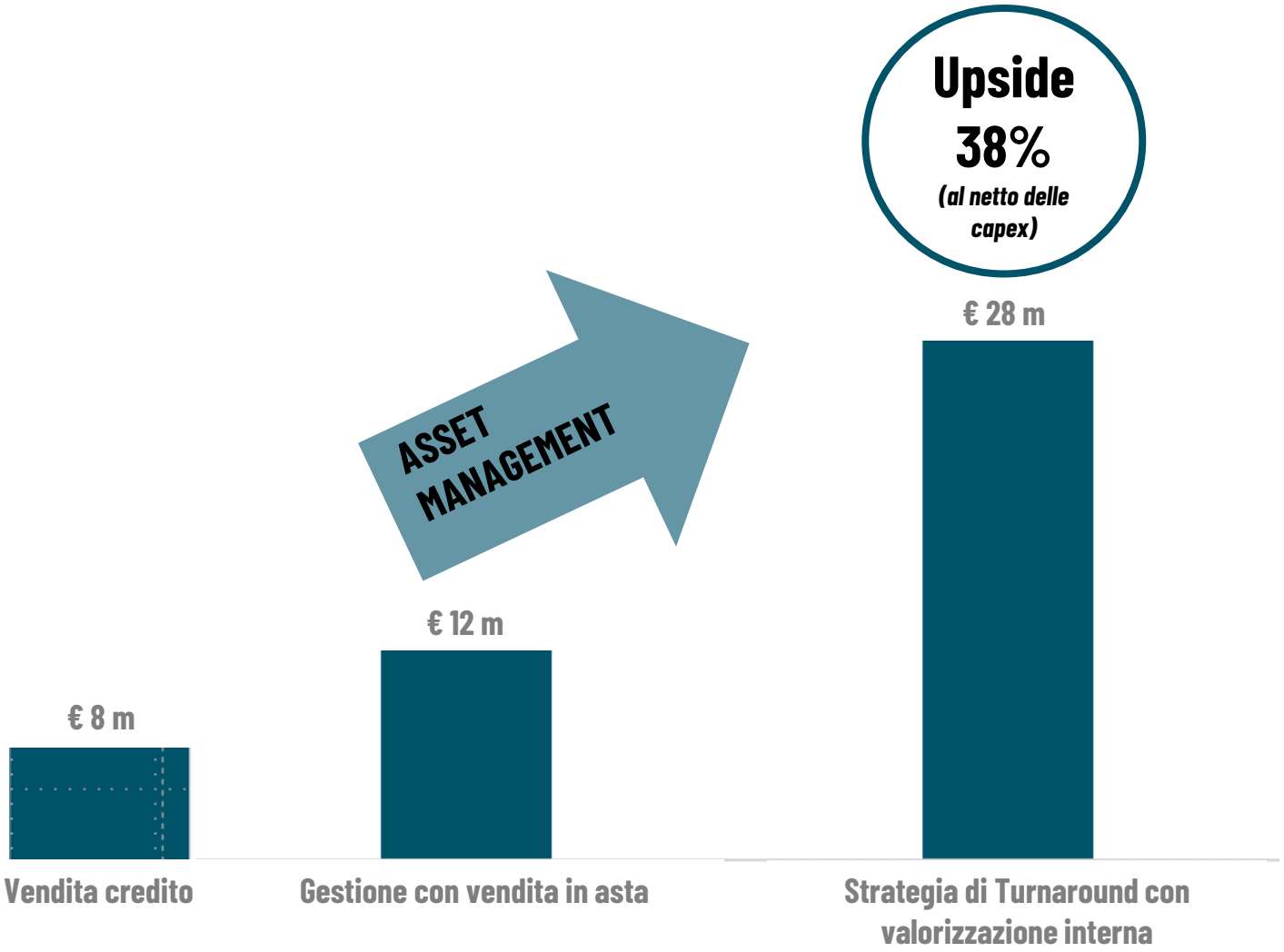
OCCUPAZIONE SPAZI



YARD CAM

12 _ SCENARI

Valore di cessione del complesso immobiliare declinato per strategie



YARD CAM

ROMA

Via Rubicone, 11 – 00198 Italia

T. 06-6864749

MILANO

Corso V. Emanuele II, 22 - 20122 Italia

T. 02-7780701

GRAZIE

YARD
CAM