

Indice

Prefazione , di <i>Stefano Caselli</i>	XI
Introduzione	1
1 Introduzione al finanziamento immobiliare	11
1.1 Forme di capitale: debito ed equity	12
1.2 Un approccio diverso al finanziamento immobiliare	16
1.3 Corporate Finance e Project Finance	17
1.4 Debt advisor: il consulente della parte finanziata	19
2 Gli effetti della leva finanziaria nelle operazioni immobiliari , di <i>Federico Chiavazza</i>	21
2.1 Un'illustrazione	21
2.2 Gli effetti dell'aumento di volatilità	23
2.3 L'effetto della leva finanziaria sui ritorni	24
2.4 L'effetto della leva finanziaria sul rischio	25
2.5 No free lunch	26
2.6 Il funzionamento della leva finanziaria	27
2.7 L'effetto dello spread	28
2.8 Quando utilizzare la leva finanziaria: una breve sintesi	29
3 I soggetti finanziatori	31
3.1 L'evoluzione dei soggetti finanziatori nel settore immobiliare	31
3.2 Finanziamento bancario	36
3.3 Dalla banca tradizionale agli alternative lender	42
3.4 Il crowdfunding, di <i>Paolo Benedetto</i>	45
4 I soggetti finanziati , di <i>Gabriele Paladini</i>	53
4.1 SPV tradizionali: la S.r.l.	53
4.2 Fondi e SICAF immobiliari	57

4.3	SIIQ	61
4.4	Cartolarizzazione immobiliare	62
5	Il finanziamento bancario e gli Accordi di Basilea	67
5.1	La storia degli Accordi di Basilea	67
5.2	Accordi di Basilea e finanziamenti immobiliari strutturati	74
6	Il finanziamento immobiliare strutturato	81
6.1	Il finanziamento immobiliare per gli immobili commerciali	81
6.2	Il finanziamento bancario	86
6.3	Il credito ordinario e il credito fondiario	90
6.4	Elementi e fasi di un finanziamento strutturato	100
6.5	Il Term sheet nei finanziamenti strutturati	126
7	Le garanzie nei finanziamenti strutturati	129
7.1	La garanzia ipotecaria	129
7.2	Frazionamento dell'ipoteca e suddivisione del finanziamento in quote	132
7.3	La cessione in garanzia, il mandato all'incasso e il pegno dei crediti	135
8	Cenni ai profili fiscali dei finanziamenti immobiliari, <i>di Gabriele Paladini</i>	151
8.1	Le imposte indirette sulle operazioni di finanziamento	151
8.2	La tassazione degli interessi attivi per il lender e la withholding tax	154
8.3	La deduzione degli interessi passivi per il borrower	155
9	I principali elementi economici in un'operazione di finanziamento	157
9.1	Importo finanziato	158
9.2	Commissioni	159
9.3	Tasso di interesse	162
9.4	Covenant	167
9.5	Allocazione del debito	178
9.6	Termini di restituzione, modalità di rimborso obbligatorio e facoltativo	179
9.7	Cascata dei pagamenti	183
9.8	Intercreditor agreement	184
9.9	Altre clausole	185
10	La copertura del rischio di interesse del debito, <i>di Cesare Conti e Marco Lamberti</i>	195
10.1	I principali prodotti derivati per la gestione del rischio di interesse	197

10.2	L'utilizzo dei prodotti derivati per la copertura del rischio di interesse del debito a tasso variabile	207
10.3	La copertura del rischio di interesse nelle operazioni di sviluppo immobiliare	209
11	L'analisi di Term sheet di finanziamenti immobiliari strutturati	211
11.1	Analisi del TS del finanziamento di un immobile esistente locato	211
11.2	Analisi del TS del finanziamento di una operazione di sviluppo	239
11.3	Clausole particolari nei TS di finanziamenti per trade-related property	251
12	Casi di finanziamenti immobiliari strutturati: un'analisi numerica	255
12.1	Finanziamento strutturato di un'operazione immobiliare a reddito	255
12.2	Finanziamento strutturato di un portafoglio immobiliare da frazionare	267
12.3	Finanziamento di un progetto di sviluppo immobiliare	280
13	Il leasing immobiliare	291
13.1	Classificazione del leasing	293
13.2	Il contratto di leasing immobiliare, di <i>Nicole Frigo</i>	296
13.3	Iscrizione in bilancio dei beni in leasing, di <i>Mario Bono</i>	305
13.4	Trattamento fiscale, di <i>Giovanni Gallucci</i>	311
13.5	Valutazione di convenienza economica del leasing	321
14	Le forme ibride di finanziamento	333
14.1	Descrizione	333
14.2	Modalità di costruzione e costo del mezzanine finance	337
14.3	Il funzionamento economico dei finanziamenti ibridi	342
15	Alternative lending e fondi private debt immobiliari,	
	di <i>Gennaro Giordano e Matteo Cidonio</i>	349
15.1	Contesto globale ed europeo dei FPD	350
15.2	Perché i FPD solo ora sono una opportunità sul mercato del debito commerciale per fornire finanziamenti	351
15.3	Come operano i FPD nei finanziamenti immobiliari in Italia e quali sono gli sponsor che finanziano	352
15.4	Regolamentazione e natura del veicolo per costituire un FPD in Italia	354
15.5	Principali termini di un FPD Immobiliare	356
15.6	Struttura e tipologia dei finanziamenti in cui investono i FPD	359
15.7	Provista finanziaria: solo equity?	360
15.8	Esempio di un Term sheet di un finanziamento di un FPD	362

16 Green financing e la rilevanza dei criteri ESG,	
di <i>Michele Monterosso</i>	365
16.1 Sostenibilità e sfide di transizione	365
16.2 Il ruolo della finanza e i principali strumenti di finanza sostenibile	369
16.3 Le priorità ESG nel settore immobiliare	377
16.4 Casi di studio	383
17 La ristrutturazione e la rinegoziazione dei finanziamenti immobiliari	391
17.1 Nuovo finanziamento	393
17.2 Proroga	393
17.3 Atto di ristrutturazione	394
17.4 Novazione	395
17.5 Aspetti normativi e regolamentari	396
Bibliografia	405