

SALE & LEASEBACK  
LA SOLUZIONE PER LE TUE  
**SFIDE DI LIQUIDITÀ**

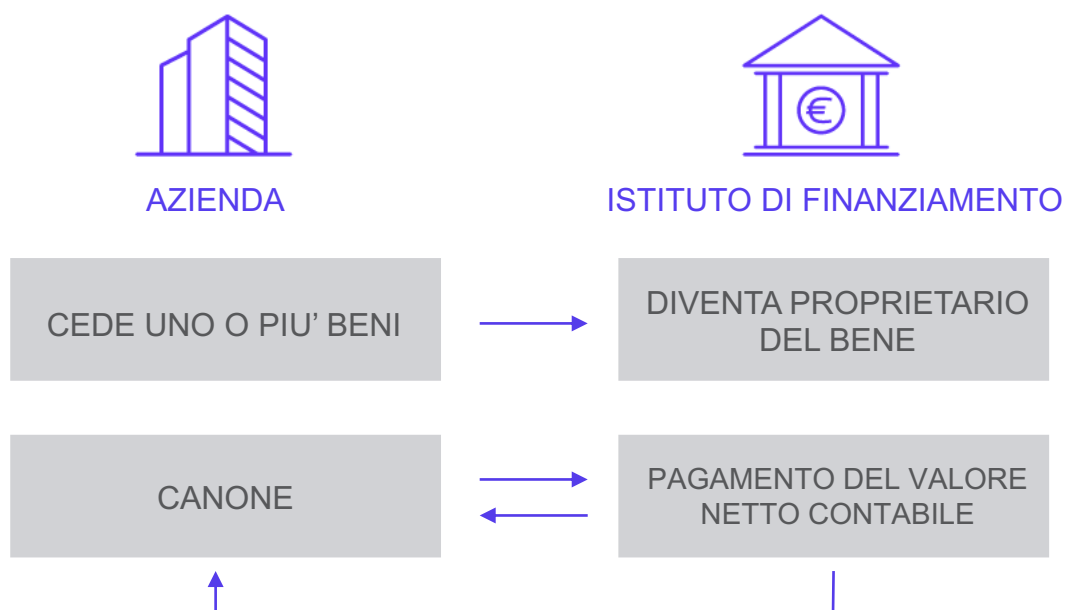
econocom



## INTRODUZIONE

Cedere alcuni dei propri beni per convertirli immediatamente in modalità as a service, ecco in poche parole la definizione del Sale and Leaseback. E se siete ancora poco confidenti con questa tecnica finanziaria, non esitate a provare questa soluzione, perché privilegiare l'uso di un bene rispetto al suo possesso porterà molti vantaggi al vostro business!

### Il «Sale & Leaseback», una soluzione ben conosciuta di protezione della tesoreria



## DETERMINARE IL PREZZO DELLA CESSIONE: ALCUNE PRECISAZIONI

Nella maggior parte delle operazioni di Sale and Leaseback, il prezzo di cessione è calcolato sulla base del valore netto contabile del bene ceduto. Così, nessun ulteriore rischio di plus o minusvalenza sulla cessione, e nei rari casi in cui il prezzo del passaggio fosse superiore al VNC, la plus o minusvalenza della cessione verrebbe registrata come risultato/ricavo straordinario. Le cessioni effettuate ad un prezzo diverso rispetto alla VNC, di solito sono tali perché effettuate sulla base di varie quotazioni "Brokers" (organismi specializzati nel riacquisto di beni); questa valutazione è d'altronde ancor più rilevante in base al carattere strategico del bene ceduto e del profilo finanziario del cedente.

La vostra plusvalenza di cessione è pari alla differenza tra il prezzo di cessione dei beni e il loro valore netto contabile

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

BILANCIO

Contabilizzazione della plusvalenza di cessione

Osservata sulla durata del contratto di locazione



### CONTRATTO DI LOCAZIONE

FUORI BILANCIO

Contabilizzazione della plusvalenza di cessione

Immediata



## QUALE IMPATTO SULLO STATO FINANZIARIO DELLA VOSTRA AZIENDA?

Il ricorrere alle operazioni di Sale and Leaseback impatta sullo stato finanziario della vostra azienda a vari livelli. Ecco, in sintesi, le conseguenze contabili del Sale and Leaseback.

### 1. Il caso del Sale & LeaseBack in consolidamento

Il bene ceduto rimane inserito nel bilancio, i costi del leasing aumentano il debito finanziario, il quale sarà compensato da un apporto di liquidità. L'impatto sul debito netto è quindi nullo, l'interesse risiede soltanto nel flusso di cassa.

### 2. Il caso del Sale & LeaseBack in deconsolidamento

Quando il contratto di locazione è fatto in deconsolidamento, i beni sono definitivamente fuori – bilancio e l'ottimizzazione della liquidità non viene compensata da un'ottimizzazione conseguente del debito. A seconda dei casi, sarete riusciti ad ottimizzare la vostra liquidità netta e ad abbassare il debito netto. Avrete così realizzato un'operazione nell'ottica di ottimizzare il vostro free-cashflow.



## LA VOSTRA AZIENDA NECESSITA DEL SALE & LEASEBACK?

I casi di società suscettibili di beneficiare dei vantaggi di questa soluzioni sono estremamente numerosi e diversi tra loro.

Tuttavia, 3 grandi categorie di Sale and LeaseBack possono essere individuate sulla base degli obiettivi prefissati dalle aziende.

Possono essere individuate 3 grandi categorie di Sale & Leaseback

**1**

Per le aziende alla ricerca di una maggiore attraction finanziaria

**2**

Per le aziende che si stanno riposizionando a livello strategico

**3**

Per le aziende che, per vari motivi, necessitano di cash

### 1. Per le aziende alla ricerca di una maggiore attraction finanziaria

Nel caso di un deconsolidamento: l'operazione di Sale and Leaseback permette di migliorare gli indici di solvibilità e gli indicatori di performance del periodo in corso. Tuttavia, anche se strettamente contabili, questi dati hanno un impatto diretto sul quotidiano delle aziende e si traducono in fin dei conti con delle condizioni migliori di finanziamento.

Nel caso di consolidamento: l'ottimizzazione della liquidità disponibile permette di sbloccare del cash per finanziare altri progetti portatori di crescita.

### 2. Per le aziende che si stanno riposizionando a livello strategico

L'operazione di Sale and Leaseback permette alle aziende di disfarsi dai loro beni non strategici per concentrarsi sui beni strategici. Invece di immobilizzare delle risorse finanziarie su un bene non strategico, usate questo strumento a supporto del vostro Core Business.

Con un budget a perimetro costante, sarete così in grado di essere più veloci e di andare più lontano nelle vostre ambizioni di business e ciò senza sacrificare la vostra autonomia.

### 3. Per le aziende che, per vari motivi, necessitano di cash

L'operazione di Sale and Leaseback costituisce una vera e propria alternativa. In effetti, invece di sollecitare i vostri partner finanziari abituali, pensate a diversificare le vostre fonti di finanziamento. In questa configurazione, il locatario beneficia di un apprezzato apporto di liquidità senza tuttavia rimettere in causa la continuità della sua attività, siccome conserva l'uso, ed eventualmente il controllo, del bene ceduto.

Questa operazione finanziaria comporta anche un interesse specifico nelle situazioni di ripresa aziendale in cui le società pur profittevoli potrebbero essere confrontate a delle difficoltà legate ai flussi di cassa (deficit strutturale).

## LIMITARE L'IMPATTO DELLA NUOVA NORMA IFRS 16 GRAZIE AL LEASEBACK

Con l'evoluzione IFRS 16, i contratti di locazione, che siano classici o finanziari, saranno d'ora in poi presenti nel bilancio.

Un contesto che causerà sicuramente l'aumento del debito netto e dell'EBITDA, vostro e di quello di numerose aziende.

**Una tolleranza è tuttavia possibile sui contratti di locazione relativi a beni il cui valore unitario è inferiore a 5.000\$**

In questo quadro specifico, potrebbe essere interessante condurre un'operazione di Sale and Leaseback sui beni di meno di 5000\$, non sottoposti ad un contratto di locazione.

Il risultato permette di invertire la marcia e così di attenuare l'effetto di transizione IFRS riducendo il vostro debito e il vostro EBITDA.



## CONCLUSIONI

Sebbene privilegiare l'uso di un bene rispetto al suo possesso non sia un tema nuovo, l'avvicinamento dell'entrata in vigore della norma IFRS 16 Leases gli conferisce tuttavia una nuovissima dimensione!

Operazione finanziaria formidabile quando è condotta in modo opportuno, il Sale and Leaseback migliorerà la vostra liquidità aziendale netta senza intaccare la continuità della vostra attività.

Particolarmente utile alle aziende con difficoltà di flussi di cassa, il Sale and Leaseback comporta tuttavia un interesse considerevole per la maggior parte delle aziende in buona salute finanziaria la cui liquidità potrebbe essere ottimizzata qualora si decidesse di mobilitare il proprio "tesoro nascosto" costituito dalle mobilitazioni non-strategiche.

**L'entrata in vigore della norma IFRS 16 Leases conferisce al Sale & Leaseback una nuovissima dimensione!**

## PER APPROFONDIRE

Al termine di questa lettura, vi incoraggiamo ad avviare una riflessione sulla vostra strategia contabile. Questa discussione dovrà tuttavia contemplare l'insieme delle Direzioni e dei Dipartimenti interessati da questo approccio (Direzione Acquisti, Direzione Generale, ...). Una volta portata a termine questa operazione, sarete in possesso di nuove risorse finanziarie provenienti dai vostri beni non-strategici.

**Potete concentrarvi sul vostro Core Business per essere più veloci e accelerare le vostre ambizioni strategiche.**

econocom