



BROKER DI ASSICURAZIONE



ASSIETTA PRIVATE EQUITY SGR S.P.A.

RISCHI NON NOTI

Le soluzioni Transactional Risk Insurance, riportate sotto, hanno il compito di fornire copertura per **perdite pecuniarie – non conosciute al momento della sottoscrizione della polizza** – derivanti da violazioni delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal venditore nel contratto di compravendita.

Se il rischio si concretizzasse – e l'assicurato di polizza attivasse la copertura – l'assicuratore corrisponderà l'indennizzo direttamente in favore dell'**assicurato o, in alcuni casi, ad un terzo soggetto**, definito nelle condizioni del contratto assicurativo.

RISCHI NOTI

Queste coperture hanno il compito di fornire garanzia in favore delle parti coinvolte, per conseguenze finanziarie negative dovute a degli aspetti di cui, **al momento della stipula del contratto, si conosceva già l'esistenza**.

L'assicurato di polizza può essere il Venditore o l'Acquirente – in alcuni casi, anche in situazioni disgiunte da operazioni M&A – in cui la **Target può definirsi il soggetto indennizzato**, ai sensi del contratto assicurativo.

L'OVERVIEW DEL RISCHIO NEL CONTESTO M&A

LE SOLUZIONI TRANSACTIONAL RISK INSURANCE

Nel contesto della vostra attività, ci rendiamo disponibili a supportarvi, attraverso la strutturazione di alcune soluzioni assicurative, utili a semplificare la positiva definizione delle operazioni di acquisizione o di dismissione degli immobili di vostro interesse.

POLIZZA W&I

La copertura Warranty and Indemnity garantisce il **rischio non noto** sottostante il set di dichiarazioni e garanzie rilasciato dal venditore.

POLIZZA TITLE

È uno strumento utilizzato per garantire una dichiarazione specifica – che è quella «Fundamental» – rilasciata dal venditore.

La polizza Title può essere usata sia per coprire dei **rischi non noti**, connessi alla suddetta tematica, sia in caso di presenza di **rischiosità emerse in sede di analisi**.

POLIZZA LITIGATION BY-OUT

La suddetta copertura viene strutturata a tutela dell'impatto finanziario negativo, causato da varie tipologie di eventi, come **contenziosi legali** e dispute contrattuali pendenti.

POLIZZA TAX

La polizza Tax garantisce l'assicurato da perdite, o danni, occorsi a seguito di una **criticità fiscale**, già evidenziata in sede di due diligence, o **disgiunta da una eventuale operazione di M&A**.

POLIZZA ENVIRONMENTAL

La polizza ambientale in ambito M&A viene utilizzata a copertura di tematiche ambientali specifiche, non evidenziate durante la fase di due diligence, ma **scoperte successivamente** alla definizione dell'operazione.

POLIZZA FUND WRAPPER

Questo strumento trasferisce all'assicuratore eventuali **long-tail liability**, ascrivibili alla gestione del Fondo, per garantire una **clean way-out** al momento della liquidazione.

COSA GARANTISCE	COME SI STRUTTURA	PERIODO DI COPERTURA	SPESA ASSICURATIVA
La polizza W&I copre il danno patrimoniale da sopravvenienze passive o minusvalenze, conseguenti ad operazioni straordinarie di impresa purché: • connesse a violazioni delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dal venditore rispetto a circostanze non note alla data del closing; • idonee a dar luogo ad indennizzi non coincidenti con il corrispettivo dell'operazione straordinaria di impresa.	La polizza W&I è strutturata sulla base di quanto negoziato all'interno dell'SPA, ricalcando, per quanto ottenibile sul mercato assicurativo, il wording utilizzato per il rilascio delle singole dichiarazioni e garanzie. L'attività di due diligence, svolta dagli advisor del Cliente, è fondamentale per definire il perimetro di copertura negoziato per determinare la polizza W&I.	I termini temporali di copertura, negoziati ed inseriti nel contesto della polizza possono essere più ampi rispetto alla responsabilità del venditore, assunta all'interno del contratto di compravendita. Nel concreto: • 7 anni per le garanzie fondamentali; • 7 anni per le garanzie fiscali; • 5 anni per le garanzie ambientali; • 5 anni per le garanzie rilasciate in ambito di lavoro subordinato; • 3 anni per le garanzie generali.	• Il premio di polizza si definisce assumendo un valore ricompreso in un range tra lo 0,6% e l'1% del massimale di polizza, salvo in caso di premio minimo. • A beneficio di un quadro informativo generale, le imposte assicurative seguono la nazionalità dell'assicurato di polizza. In Italia, sono pari al 21,25%. • Le spese legali sono riconosciute all'assicuratore per l'attività di underwriting che compirà durante il processo di strutturazione della polizza.

LE CARATTERISTICHE DELLA POLIZZA WARRANTY & INDEMNITY

Garanzia in favore delle
residue esposizioni di
responsabilità esistenti in
capo alla SGR, in nome e
per conto delle attività svolte
dal Fondo, durante il suo
periodo di operatività

La strutturazione di tale
strumento è strettamente
connessa ad un'analisi
dedicata di Due Diligence
e ad un esercizio di
disclosure con riferimento
alle sole responsabilità ancora
sussistenti al momento della
liquidazione del Fondo.

La copertura prevedrà uno
spettro di copertura
temporale aderente ai
termini che il Fondo ha
assunto nei confronti dei
terzi, siano essi acquirenti o
Amministrazioni competenti .

Il massimale di polizza
sarà un valore medio,
considerando la somma dei
valori delle operazioni, nel
contesto delle quali l'SGR, in
nome e per conto del Fondo in
liquidazione, ha rilasciato le
dichiarazioni.

FOCUS: LE LINEE GUIDA DELLA POLIZZA FUND WRAPPER

RISCHI NON NOTI

La polizza Good Title garantisce le seguenti fattispecie:

- Proprietà di immobili ed ipoteche:
- Proprietà di quote societarie.

Le perdite sono:

- Risarcimento dei danni a terzi;
- Perdite da interruzioni di attività.

La polizza Good Title garantisce tematiche connesse al rischio **evizione**, sorto a seguito della compravendita, e non conosciuto prima della sottoscrizione della polizza.

RISCHI NOTI

Le soluzioni «Contingent Risk Insurance», sono polizze che **garantiscono i rischi noti**, in sede di due diligence, che sono identificati nelle transazioni immobiliari, come nelle operazioni di compravendita di società.

I rischi comuni sono di solito:

- Difetti di autorizzazione;
- Difetti di locazione annullabili;
- Incapacità di verificare la catena del titolo.

La suddetta soluzione assicurativa agevola le negoziazioni tra parti su potenziali **rischi specifici legali** – conosciuti durante la fase di due diligence – prima che questi diventino deal-breaker.

LE CARATTERISTICHE DELLA POLIZZA TITLE

KEY CRITERIA

Le polizze a garanzia del rischio specifico – **polizze Title, Tax, Litigation By-out** – coprono il danno patrimoniale che consegue da specifiche categorie di eventi o **di rischi noti, che non caratterizzano le dichiarazioni** rilasciate all'interno del contratto di compravendita, ma bensì una tematica **evidenziata in sede di due diligence**.

SPETTRO DI COPERTURA

In ambito real estate, sono numerosi i casi connessi a **tematiche fiscali, legali o amministrativo-urbanistico**.

È dunque necessario ricevere una opinion che possa trasferire all'assicuratore un adeguato grado di conoscenza, **sia dell'an sia del quantum**, al fine di poterne determinare la fattibilità della copertura a supporto.

SPESA ASSICURATIVA

Dipende dalla tipologia del rischio;
Per le **polizze Title** a garanzia del rischio legale (donazioni, successioni, etc.),

Il premio si aggira tra il 0,1%-0,3% del massimale ipotizzato.

Per le **polizze Tax**, il premio di polizza si strutturerà entro un **range di valore tra il 2% e il 5% del massimale di polizza.**

LE CARATTERISTICHE DELLE POLIZZE CONTINGENT RISK

Bassa probabilità associata ad una elevata rilevanza economica nel contesto del deal.

La tematica sottostante contiene **fatti accertati** dei quali se ne potrebbe mettere in discussione l'interpretazione legale.

Qualora il **potenziale svantaggio** fosse **significativo** rispetto alle dimensioni della transazione.

Al posto della presentazione di interpello, qualora i **tempi dell'operazione** non siano allineati a quelli della richiesta.

FOCUS: LE LINEE GUIDA DELLA POLIZZA TAX

CONTATTI

Cristina Mignogna

Head of M&A Specialty

+39 333 2170068

cristina.mignogna@magitaliagroup.com

Il documento ha un mero scopo informativo e contiene informazioni di proprietà di MAG.

I modelli, le analisi e le proiezioni effettuate nello svolgimento dei servizi descritti nel presente documento, sono soggetti all'alea tipicamente connaturata a questo tipo di attività e possono essere significativamente compromessi se le assunzioni, condizioni, o informazioni alla base sono inaccurate, incomplete o soggette a modifica.

MAG non è tenuta ad aggiornare il presente documento e declina ogni responsabilità nei confronti dell'azienda e dei terzi che ne utilizzino il contenuto a qualsiasi titolo. Anche se MAG offre suggerimenti e raccomandazioni, tutte le decisioni su ammontare, tipo e termini di copertura sono di responsabilità del soggetto, che decide cosa ritiene appropriato per la propria realtà, in base a specifiche circostanze e posizione finanziaria.