

FINANZA STRUTTURATA/CARTOLARIZZAZIONE

Supporto Tecnico per monetizzazione Immobiliare, Mobiliare

Progetti su Immobili (Trasformazione in Hotel, B&B, Sviluppo)

Codice Numero:

Codice, 1.04.a/2023 – Immobiliare, Mobiliare

Tipologia Immobili

Immobili	Descrizione
Tipologie Immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Tutti gli immobili residenziali • Tutti gli immobili commerciali • Tutti gli immobili industriali • Invenduti immobiliari

Tipologia Soggetti

Soggetti	Descrizione
Persone fisiche	Tutte le Persone Fisiche intestatarie
Società	Società di ogni tipologia, ordine e grado intestatarie

Area Geografica

Area Geografica	Descrizione
Immobili internazionali	Immobili in Aree internazionali (esclusi paesi a rischio o in black list o con embargo)
Immobili nazionali	Tutta Italia

Tipologia Importi

Importi	Descrizione
Importo minimo	Euro 1.000.000
Importo massimo	Nessun Limite

Documentazione per First Opinion (Due Diligence)

Documentazione	Descrizione
Documentazione Richiedente	Documento e Codice Fiscale proprietario
Documentazione degli Immobili	<ul style="list-style-type: none"> • Visura catastale aggiornata (CERVED) • Piantina planimetrica • Atto di proprietà • Eventuali spese di ammodernamento e/o trasformazione in strutture ricettive e/o altro per lo sviluppo dell'immobile e/o del progetto immobiliare

Tempistica

Tempi	Descrizione
Tempo massimo	4 mesi



CONSULTING AZIENDALE di Lavallo Nicola

Sede legale: Via Santeramo in Colle, 9 - 00133 Roma (RM) - **Phone Mobile Office:** +39 327 6617740

Sede operativa: "La Piramide" (solo appuntamento): Via di Grotte Portella 6/8 - 00044 Frascati - Roma

P IVA: 06669511005 - **Cod. Fisc.:** LVLNCL71L30H501A - **Codice Univoco:** M5UXCR1

Site: www.consultingfinanziaria.wordpress.com

Blog: www.consultingfinanziaria.wordpress.com/blog

E-mail: lavallo nicola31@outlook.com

Consulting Finanziaria CF è un logo di proprietà di **Nicola Lavallo**

Interessi

Interessi	Descrizione
Interessi annuali	2,8% anno

Periodo di Pagamento Rate

Rate	Descrizione
Periodo di grazia	Al 7° anno pagamento di tutto il Capitale più gli interessi annuali maturati. Numero 1 rata a saldo al 7° anno

Tipologia Contratti

Contratti	Descrizione
Contratto Professionale Spese	All'esito positivo dell'ufficio legale dell'entità (esito positivo dell'operazione) si stipula un contratto Professionale per le Spese anticipate
Contratto Professionale Success Fees	All'esito positivo dell'ufficio legale dell'entità (esito positivo dell'operazione) si stipula un contratto Professionale per le Success Fees pari al XXX%
Contratto di SPV (Special Purpose Vehicle)	Contratto di Costituzione del Veicolo Finanziario in Banca D'Italia con emissione del codice ISIN del Veicolo Finanziario del Cliente

Costi

Costi	Descrizione
Contratto Professionale Spese	<ul style="list-style-type: none">Spese minime Euro XXXSpese massime Euro XXX
Contratto Professionale Success Fees	Success Fees Professionisti XXX% (a monetizzazione avvenuta)
Costo del Veicolo Finanziario e First Opinion (DD)	Euro XXX
Contratto di SPV (Special Purpose Vehicle)	Success Fees Entità XXX% (a monetizzazione avvenuta)

I nostri Servizi includono:

La fase di **analisi del progetto** consisterà nelle seguenti fasi:

- analisi e valutazione statica del portafoglio;
- analisi delle procedure operative;
- coordinamento della due diligence;
- definizione della struttura finanziaria dell'operazione;
- assistenza nella predisposizione o nella revisione della documentazione contrattuale;
- analisi circa la fiscalità dell'operazione;

La fase di **management del veicolo** consisterà nelle seguenti fasi di Supporto, Controllo e Verifica delle attività sul Veicolo quali:

- La verifica e la responsabilità nei confronti delle autorità di vigilanza in merito alla conformità dell'operazione alla legge vigente;
- L'effettuazione di verifiche sull'attività eventualmente svolta da soggetti delegati;



CONSULTING AZIENDALE di Lavallo Nicola

Sede legale: Via Santeramo in Colle, 9 - 00133 Roma (RM) - **Phone Mobile Office:** +39 327 6617740

Sede operativa: "La Piramide" (solo appuntamento): Via di Grotte Portella 6/8 - 00044 Frascati - Roma

P IVA: 06669511005 - **Cod. Fisc:** LVLNCL71L30H501A - **Codice Univoco:** M5UXCR1

Site: www.consultingfinanziaria.wordpress.com **Blog:** www.consultingfinanziaria.wordpress.com/blog

E-mail: lavallo31@outlook.com

Consulting Finanziaria CF è un logo di proprietà di **Nicola Lavallo**

- Verifica per l'invio delle segnalazioni a Banca d'Italia in merito all'andamento dell'operazione;
- Assistenza alla verifica della gestione societaria (contabilità, fiscalità e tributi); alle dichiarazioni periodiche, la tenuta dei libri sociali e degli atti degli organi societari; alla redazione del bilancio di esercizio e dei documenti informativi;
- Assistenza alla verifica della gestione del rapporto e delle comunicazioni con le controparti operative e istituzionali e gli attori coinvolti nell'operazione;
- Assistenza alla verifica della gestione dei messaggi alla GdF e Banca d'Italia;
- Assistenza alla verifica della gestione del Veicolo.

Consulting Aziendale

PILLOLE SULLA CARTOLARIZZAZIONE

LA CARTOLARIZZAZIONE

La gestione del cash flow e del flusso finanziario come strumento per la crescita, l'investimento e lo sviluppo di nuovi progetti ed aziende. Un mondo tutto da scoprire. Fornire l'accesso ad innovativi strumenti di finanza internazionale uniti al migliore consulting legal and auditing: questo è il nostro lavoro.

Cartolarizzazione

Cartolarizzazione	Descrizione
Cos'è	La CARTOLARIZZAZIONE è uno strumento finanziario da negoziare sui mercati finanziari, garantito dai propri assets.
Liquidità	<ul style="list-style-type: none"> Ogni asset finanziario può essere cartolarizzato ovvero convertito in un titolo fungibile che può essere scambiato. I crediti sono gli assets finanziari più comunemente cartolarizzati e la cartolarizzazione è lo strumento più utilizzato dalle banche per rientrare dei soldi prestati.
Cosa facciamo	Chiunque può cartolarizzare, non solo le banche: c'è un mercato di capitale alla ricerca dei tuoi assets. Questo è il nostro lavoro, Questo è ciò che facciamo!
I POOL	Disegniamo un pool di assets da trasformare in titoli negoziabili sul mercato. Auditori esterni certificano il valore degli Assets a garanzia degli investitori privati.
Società Veicolo (SPV)	Costituiamo società veicolo (SPV), iscritte presso la Banca d'Italia, le quali emettono titoli negoziabili sul mercato di riferimento o sono sottoscritti da investitori privati.
Incasso	Vendiamo i titoli emessi dalla SPV sul mercato e con le risorse incassate, la SPV paga il Cliente per gli assets ceduti. Il Cliente incassa tutto subito, gli investitori hanno un'opportunità.

ASSISTENZA IN UNICO LUOGO

La cartolarizzazione richiede la partnership tra diversi soggetti. Dagli auditor, che certificano, alla Banca d'Italia, alla quale è necessario inviare il report periodico delle attività, al soggetto che materialmente gestisce gli assets al fine di incassare i flussi di cassa per gli investitori. Noi siamo un unico soggetto che dà risposte a tutte le esigenze.

Assistenza

Assistenza Cartolarizzazione	Descrizione
Strumenti	Usiamo gli strumenti finanziari più moderni per trasformare i tuoi assets in liquidità sui mercati internazionali di capitale. Uno staff di legali e tax advisor sempre a disposizione per garantire la sicurezza di ogni operazione di cartolarizzazione.



CONSULTING AZIENDALE di Lavallo Nicola

Sede legale: Via Santeramo in Colle, 9 - 00133 Roma (RM) - **Phone Mobile Office:** +39 327 6617740

Sede operativa: "La Piramide" (solo appuntamento): Via di Grotte Portella 6/8 - 00044 Frascati - Roma

P IVA: 06669511005 - **Cod. Fisc:** LVLNCL71L30H501A - **Codice Univoco:** M5UXCR1

Site: www.consultingfinanziaria.wordpress.com

Blog: www.consultingfinanziaria.wordpress.com/blog

E-mail: lavallo nicola31@outlook.com

Consulting Finanziaria CF è un logo di proprietà di **Nicola Lavallo**

Gruppo	Siamo parte di un gruppo internazionale e lavoriamo con una rete di professionisti esperti, per fornire servizi premium su tutti i mercati internazionali: da Londra a Dubai.
Il processo di garanzia	La cartolarizzazione è un processo che richiede la costituzione di vincoli a garanzia degli investitori (trust e trustee); di un servicer che procede alla riscossione e gestione dei flussi di cassa; di un calculation agent che calcola esattamente gli interessi dovuti al singolo investitore; un payment agent che effettua i pagamenti.
Soggetto esperto	Operare con il nostro gruppo significa affidarsi ad un soggetto esperto che può fornire tutti i servizi necessari per un progetto di cartolarizzazione in un unico contesto, grazie alla collaborazione con i nostri professionisti ed i nostri partners. Il Cliente ha un solo consulente a cui riferirsi per ogni esigenza.

COSA FACCIAMO

Forniamo servizi unici in Italia per le vostre operazioni di cartolarizzazione. Siamo l'unica società ad offrire servizi "chiavi in mano"; evitiamo di farvi girovagare tra decine di professionisti, per gestire la vostra operazione di cartolarizzazione. Non è il vostro lavoro!!! Lo sappiamo!!! Dalla consulenza iniziale, all'assistenza notarile, alle pratiche presso la Banca d'Italia, ai rapporti con le borse internazionali, avrete un unico partner su cui contare.

Cosa Facciamo

Cartolarizzazione	Descrizione
Analisi	Analisi del portafoglio degli assets finanziari con consulenza dedicata.
Design del Pool	Creiamo un pool di assets, scelti tra il portafoglio del cliente.
Due Diligence	Verifica esterna, legale e fiscale, con report da parte dei professionisti.
SPV	Creiamo società veicolo da usare nelle operazioni di cartolarizzazioni.
Banca d'Italia	Registriamo le SPV presso la Banca d'Italia a norma di legge.
ISIN	Emettiamo i titoli e otteniamo il numero ISIN da parte della Banca d'Italia.

COSTI

Costi chiari e trasparenti, alla portata di tutti.

Costi

Costi	Descrizione
Accessibilità	Le banche spendono milioni per gestire un'operazione di cartolarizzazione. Grazie al nostro gruppo, per la prima volta, l'esperienza bancaria diventa accessibile anche alle PMI e ai singoli investitori. In Italia pochi studi professionali hanno le competenze

	necessarie per gestire le operazioni di cartolarizzazioni. Questi studi scelgono di lavorare solo con la clientela bancaria a compensi milionari, fuori dalla portata della maggiore parte delle PMI.
Costi semplici e chiari	Costi semplici e chiari. Senza voce nascoste e/o asterischi. Un servizio di cartolarizzazione "chiavi in mano".
Contratti semplici e chiari	La chiarezza e la semplicità del contratto, rendono semplice, sicuro e facile valutare sin dall'inizio i costi dell'operazione di cartolarizzazione, senza sorprese. Un unico consulente si interfaccia con il cliente fornendogli tutte le risposte e tutti gli aggiornamenti in merito alla procedura.
Unico advisor	Con Noi avviare la propria procedura di cartolarizzazione è semplice e facile. I costi sono chiari e fissi. Un unico advisor aggiorna il cliente e coordina i professionisti esterni: il legal e il tax.

ROAD MAP

La cartolarizzazione consiste nella cessione degli assets finanziari ad una società veicolo che emetterà dei titoli negoziabili per pari valore. I titoli sono venduti sul mercato, gli introiti servono per pagare il venditore (il Cliente). Ogni rischio e responsabilità sono trasferiti a carico della SPV come in una normale cessione. La SPV è gestita da un Servicer che risponde davanti agli investitori.

Road Map

Costi	Descrizione
Firma del contratto	Viene firmato il contratto tra il Servicer e il Cliente che intende avviare un'operazione di cartolarizzazione.
Versamento del primo anticipo	Il Cliente versa Euro xxx, al Servicer, come acconto per i servizi che il Servicer fornirà
SPV è iscritta in Banca d'Italia	SPV, prima di operare, deve iscriversi nel registro delle società veicolo di cartolarizzazione presso la Banca d'Italia. Si paga la seconda rata di Euro xx
Trasferimento degli assets	Il Cliente trasferisce gli assets, oggetto della cartolarizzazione, alla propria SPV, la quale emetterà titoli per pari valore dei medesimi.
Collocamento sul mercato	Ai titoli è assegnato un numero ISIN e gli stessi sono collocati sui mercati internazionali. I proventi dalla vendita dei titoli sono trasferiti al Cliente.

QUALI ASSET POSSONO ESSERE TRASFERITI IN SPV

Un qualunque asset finanziario a bilancio di una società, o di un singolo investitore, può essere trasferito nella SPV ed essere oggetto di una cartolarizzazione. Tutte le immobilizzazioni finanziarie a bilancio, che rappresentano utilità future, possono essere cancellate dai bilanci e trasformati in titoli da vendere.

Tipologia di assets

Costi	Descrizione
Immobilizzazioni finanziarie.	Il mercato acquista le immobilizzazioni finanziarie.
Rischio e responsabilità	Ogni rischio e responsabilità sono trasferiti alla SPV, assieme alle immobilizzazioni finanziarie, come in una normale vendita.
Pagamento delle immobilizzazioni	La SPV paga le immobilizzazioni acquisite grazie alla vendita dei propri titoli.
Cercate gli assets	Quali sono le immobilizzazioni finanziarie a bilancio che volete trasformare in soldi?
Valutazione	Un audit esterna valuta il valore di mercato presunto delle vostre immobilizzazioni finanziarie, questo è il valore della cartolarizzazione.
Inizia l'operazione	L'operazione di cartolarizzazione viene avviata e le immobilizzazioni vengono trasferite alla SPV.

QUANTO, COME E QUANDO SI PAGA

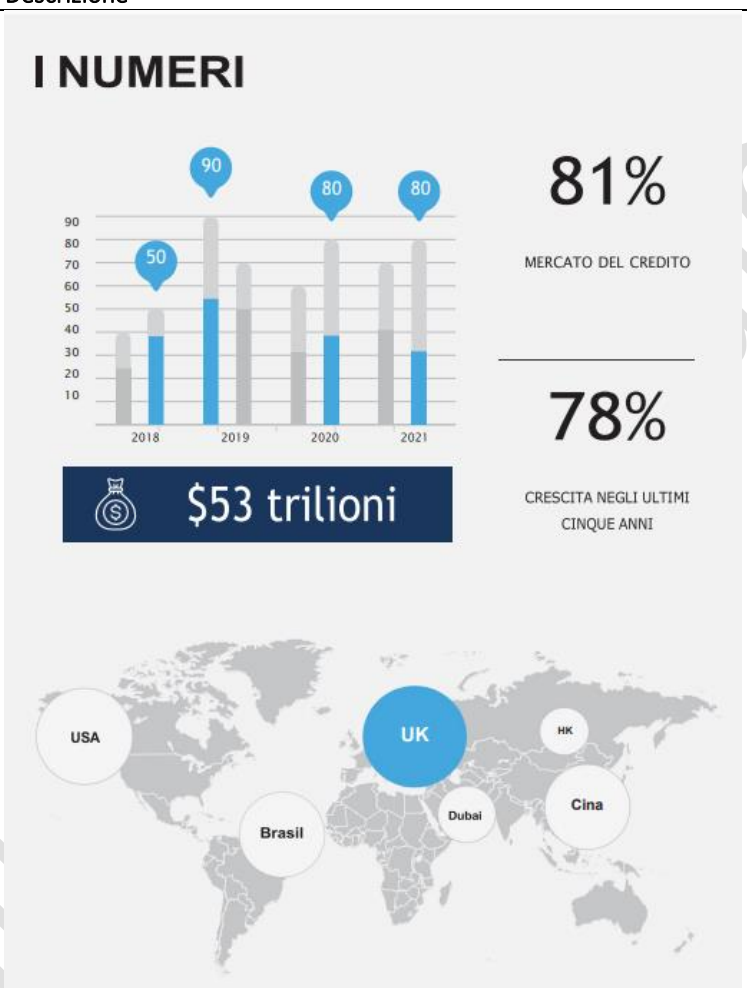

Siamo un servicer a 360° che fornisce anche le funzioni di calculation e payment agent. In altri termini, eroga tutti i servizi necessari per l'attività della cartolarizzazione: dalla costituzione del veicolo, alla sua iscrizione presso la Banca d'Italia, all'emissione dei titoli, all'assegnazione del codice ISIN, al collocamento sul mercato, agli adempimenti obbligatori - quali dichiarazioni alla Banca d'Italia, bilanci, dichiarazioni fiscali, comunicazioni antiriciclaggio - al calcolo degli interessi dovuti ai creditori, alla loro liquidazione tramite un partner, i costi di gestione della società veicolo e dell'operazione di cartolarizzazione, fatturandoli al Cliente in maniera trasparente e concordata.

Tipologia di assets

Costi	Descrizione
Firma del contratto. Primo versamento	Alla firma del contratto con il Servicer, il Cliente versa l'importo di Euro xxx per i servizi che saranno resi, da intendersi quale obbligazione di mezzo e non di fine.
Iscrizione Banca Italia. Secondo versamento	All'iscrizione della Società veicolo SPV del Cliente, si versa il saldo dei servizi in misura di ulteriori xxx Euro. In totale i costi sono xxx Euro.
Success Fee. Versamento a risultato	Al Servicer è dovuto un success fee pari al xx% di quanto effettivamente incassato sul mercato dalla vendita dei titoli durante l'intera operazione.
Pagamento dilazionato sulla durata dell'operazione	La durata media di un'operazione di cartolarizzazione è di circa 7 anni (può variare anche sensibilmente in base all'asset) e pertanto il success fee, in media, è pari a all'anno.
Percentuale di incasso da parte del Cliente	L'attività di cartolarizzazione è, in sostanza, vendita dei titoli garantiti dagli assets. I mercati fanno la loro scelta. In media, il mercato acquista circa l'80% dei titoli emessi garantendo un pagamento in tale misura degli assets. Quindi il valore di monetizzazione è determinato dal valore degli asset.
Liquidazione a termine della cartolarizzazione	Al termine delle attività di cartolarizzazione, è comunicata alla Banca d'Italia la liquidazione. I titoli non venduti vengono annullati. L'avanzo dell'operazione è di competenza del Cliente a cui viene trasferito dalla SPV.

I NUMERI

Numeri

Costi	Descrizione
I Numeri	 <p>I NUMERI</p> <p>81% MERCATO DEL CREDITO</p> <p>78% CRESCITA NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI</p> <p>\$53 trilioni</p> <p>USA, UK, HK, Cina, Dubai, Brasil</p>
ABS, MBS, TS USA	 <p>%27 ABS Crescita titoli ABS negli ultimi 12 mesi</p> <p>%32 MBS Crescita titoli derivanti dai mutui negli ultimi 12 mesi.</p> <p>%51 TS USA Crescita dei titoli TS americani ultimi 12 mesi</p>
Fondi pensionistici	I fondi pensionistici possono investire per conto dei propri depositari in un elenco ben ristretto di titoli tra cui gli ABS, ovvero i titoli emessi dalle SPV, a seguito di un processo di cartolarizzazione e garantiti dagli assets finanziari conferiti. Per questa ragione, i titoli delle cartolarizzate sono ricercati dai broker dei fondi pensionistici.
Mercato assicurativo	Le assicurazioni devono detenere delle liquidità ferme, le cosiddette riserve tecniche, calcolate, per legge, al fine di fronteggiare i rischi

CONSULTING AZIENDALE di Lavallo Nicola

Sede legale: Via Santeramo in Colle, 9 - 00133 Roma (RM) - **Phone Mobile Office:** +39 327 6617740

Sede operativa: "La Piramide" (solo appuntamento): Via di Grotte Portella 6/8 - 00044 Frascati - Roma

P IVA: 06669511005 - **Cod. Fisc:** LVLNCL71L30H501A - **Codice Univoco:** M5UXCR1

Site: www.consultingfinanziaria.wordpress.com

Blog: www.consultingfinanziaria.wordpress.com/blog

E-mail: lavallo31@outlook.com

Consulting Finanziaria CF è un logo di proprietà di **Nicola Lavallo**

	<p>assunti per conto dei clienti. La legge italiana consente alle assicurazioni di sostituire tale liquidità con titoli emessi dalle società SPV con evidente vantaggio per la società di poter spendere la propria liquidità. Ecco il motivo per cui tutti vogliono le ABS.</p>												
Crescita dei titoli cartolarizzati	<p>GRAFICO CRESCITA DEI TITOLI DELLE CARTOLARIZZAZIONI</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anno</th> <th>Crescita (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2007</td> <td>~65</td> </tr> <tr> <td>2008</td> <td>~55</td> </tr> <tr> <td>2009</td> <td>~75</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>~60</td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>~85</td> </tr> </tbody> </table>	Anno	Crescita (%)	2007	~65	2008	~55	2009	~75	2010	~60	2011	~85
Anno	Crescita (%)												
2007	~65												
2008	~55												
2009	~75												
2010	~60												
2011	~85												