



***Prospetto dell'investimento societario in una Plc  
Immobiliare ad effetto finanziario mediante azioni redimibili  
collocate nel mercato tradizionale per la raccolta di capitale  
mirato al finanziamento di Progetti Immobiliari***

Auditor :  **ICRA**<sup>TM</sup>  
R A T I N G  
ISO 9001 : 2015

Advisor :  **Bancor**  
NEW CENTURY  
& TRUST

Bancor Trust Asset Management Sro – Autorizzazione Banca

Centrale Repubblica Ceca - Bancor Trust Asset Management s.r.o., IČO

10773169, se sídlem Praha 2 – Vinohrady,

Na Folimance 2155/15, PSČ 120 00

<https://www.bancor-asset.com/>

mail : [info@bancor-asset.com](mailto:info@bancor-asset.com)

Pec : [ncbancortrust@legalmail.it](mailto:ncbancortrust@legalmail.it)

Tel. +39 3201114357 – Skype : **NCBT ADVISOR**

## Sommario

<i>La Plc generata dallo strumento “ VALORE IMMOBILIARE”</i> .....	2
<i>Sintesi della proposta</i> .....	2
<i>Il Progetto</i> .....	3
<i>Operazioni immobiliari ad alto reddito : Esempi</i>	
<i>Fintech</i> .....	10
<i>Greenartcoin</i> .....	10
<i>Insurtech</i> .....	10
<i>Le richieste di entrare nel Piano Finanziario</i> .....	11
<i>La Scheda Profitti imprenditoriali Attesi</i> .....	11
<i>Profitti finanziari aggiuntivi</i> .....	12
<i>Condizioni di Accesso all’acquisto di quote di investimento</i> .....	13
<i>Condizioni di Accesso all’ingresso come soggetto d’impresa immobiliare</i> .....	13
<i>Partners</i> .....	13
<i>Disclaimer</i> .....	13
<i>Scheda di adesione</i> .....	



*VALORE IMMOBILIARE è uno strumento di finanza strutturata di matrice internazionale che utilizza formule sperimentate di reperimento di capitale di debito per finanziare progetti immobiliari. L’impianto tecnico è una formula innovativa che sfrutta partneriati finanziari con precedenti specifici di successo e che la struttura BANCOR ha in esclusiva di promozione sul territorio italiano.*



*Plc Immobiliare - → generata dallo strumento*



La XYZ Plc è una società inglese registrata presso la Companies House al n. 140 [REDACTED] (<https://find-and-update.company-information.service.gov.uk/company/XXXXXX>)<sup>1</sup>. E' stata costituita in forma di plc, ovvero public limited company, una società di capitali aperta a soci ed investitori esterni. Essa può infatti emettere azioni dematerializzate (non cartacee) di varie tipologie e rappresenta uno strumento ideale per raccogliere capitali per investimenti interessanti. Per questo motivo è soggetta a criteri più stringenti rispetto ad una comune "Ltd", in termini di capitale sociale, di statuto, di criteri contabili, di revisione e di rendicontazione. (cfr. <https://www.investopedia.com/terms/p/plc.asp>)

Inoltre non è possibile avere un amministratore unico, ma è necessario un Consiglio di amministrazione, ed un Collegio di Revisori i cui membri devono soddisfare determinati requisiti. Il tutto a tutela degli investitori.

Infine **la Plc può essere quotata in Borsa**, garantendo in futuro una elevata liquidità ai soci azionisti.

**La Società è dotata di rapporto di conto corrente con primario istituto bancario svizzero.**

Perché il punto interrogativo ?

La Società in questione, essendo tecnicamente da noi posta in vendita, al momento non viene resa nota in modo pubblicitario, considerato che il documento viene diffuso senza un controllo possibile a livello diffusionale e vi è intenzione di mantenere l'offerta limitata ad un numero esiguo di soggetti QUALIFICATI che abbiano manifestato formalmente il loro interesse.

*Sintesi della proposta per l'Investitore primario qualificato e per quelli secondari qualificati*

**In sostanza è possibile attivare (già predisposta dal nostro Gruppo) una Società quotabile e mirata alla raccolta di capitale di rischio presso i mercati istituzionali per finanziare progetti immobiliari primari e secondari.**

<sup>1</sup> Questi dati vengono resi noti a coloro che hanno fatto manifestazione formale di interesse

## A chi si rivolge ?

### Due sono le categorie : **INVESTITORI PRINCIPALI** ed **INVESTITORI SECONDARI**

1. **L'INVESTITORE PRINCIPALE** - L'Investitore principale che acquisisce il controllo della Società (vengono a lui cedute quote sociali per il 50%, ma è sottinteso che questa figura può opzionare l'intera società e blindare il progetto e la sua finanziabilità in via esclusiva) introduce al suo interno **il progetto** che intende finanziare, mediante il varo del collocamento azionario redimibile ad esso collegato, in modo da divenire l'asse portante del piano di emissione dei titoli.
2. **GLI EVENTUALI INVESTITORI SECONDARI** I potenziali investitori secondari possono sottoscrivere azioni redimibili della società, per investire nel progetto di sviluppo di seguito indicato, con un vantaggio indiscutibile, ovvero una doppia opzione di redditività/uscita dall'investimento, e che, a date condizioni può addirittura divenire una tripla opzione. E naturalmente possono a loro volta introdurre propri progetti immobiliari minori e farli finanziare con il medesimo meccanismo, essendo tecnicamente disponibile il residuo 50% di quote societarie. E' il caso di progetti immobiliari del valore di alcuni milioni e che non potrebbero mai implementare un dedicato piano di emissione azionario (che per sua natura dovrà essere di elevate dimensioni, vuoi per i costi di start-up , vuoi per le logiche di collocamento presso le grandi istituzioni finanziarie che non considererebbero impieghi in piccoli importi isolati, etc.. etc.).

L'investitore in azioni redimibili della **?** PLC ha infatti un vantaggio rispetto ad un socio di una normale società. Poiché le azioni sono riscattabili (ovvero ricedibili all'azienda emittente), allo scadere del termine (31/12/2029), ad un valore maggiorato e noto in partenza (in questo caso il **50%**, che lungi dall'essere il profitto per gli investitori –quindi l'interesse da riconoscere al mercato- è parimenti il costo per i soggetti finanziati ed utilizzatori delle azioni come strumento di raccolta del capitale per la realizzazione dei progetti immobiliari, che nella sostanza economica devono avere un margine di profitto superiore al 50% nei 5 anni successivi, altrimenti non verrebbero accolti dai nostri esaminatori oltre che dal mercato ).

L'investitore puro di seconda fascia potrà scegliere la più conveniente tra le opzioni. Farsi rimborsare il capitale maggiorato del 50% , cedendo le azioni, o mantenerle e percepire gli utili generati se superiori. Una sua scelta esclusiva, in base alla convenienza del momento.

Ovviamente, in caso di quotazione in Borsa, esiste anche la possibilità di cedere le azioni sul mercato.

Il capitale raccolto è destinato per una quota pari a circa il 90% in investimenti immobiliari ad alta redditività e per il restante 10% in investimenti in fintech innovative ad alto potenziale di crescita.

## Il Progetto di finanza strutturata nel comparto immobiliare denominato

### **Solo progetti credibili e verificabili**

Il programma prevede un primo collocamento di azioni redimibili per un importo fino a 250.000/300.000 sterline (questo importo varia in funzione della grandezza dell'operazione immobiliare, questi costi sono tarati su progetti da 40-50 ML , e si ancora fino alla copertura totale dei 100 ML € di azioni emettibili e quindi si vendono *slots* agli investitori secondari per progetti minori o per mero investimento a profitto– Vedi Tabella n. 1), delle classi C e D. Queste azioni vengono emesse al valore nominale di 100 sterline cadauna e prevedono la redimibilità al 31 dicembre 2029 rispettivamente a 141 e 143 sterline ciascuna.

L'importo così raccolto servirà per coprire i costi di emissione e collocamento di Azioni di Classe E, per un controvalore totale di GBP 100.000.000 (centomilioni di sterline), destinati ad investitori istituzionali (Banche, Fondi di Investimento, Compagnie di Assicurazioni, Sim, Sgr, Sicav, Sis, Finanziarie, etc...).

Il capitale così raccolto sarà destinato ad investimenti immobiliari ad alto margine di profitto.

In particolare, la distribuzione degli investimenti programmati è la seguente:

- 50 % per il Progetto Portante (l'Investitore primario che acquista o crea la Società veicolo e la carica del progetto immobiliare portante).
- 10 % in acquisto di immobili di prestigio rinvenienti da crediti insoluti delle banche;
- 10% in investimenti su fintech innovative con elevatissimo potenziale di crescita;
- 30% in quote da assegnare ad altri imprenditori che vogliano finanziare i loro progetti immobiliari (a cui questa presentazione è anche indirizzata)

Gli acquisti immobiliari sono tutti caratterizzati da prezzi di particolare convenienza, per la disponibilità di capitale che consente acquisti in blocco e non singoli. Questo ovviamente innalza notevolmente i margini di redditività degli investimenti.

Il collocamento delle azioni di classe C e D avviene tramite sottoscrizione privata del modulo di adesione ed il versamento dell'importo che si desidera investire. Poiché le adesioni non avvengono tutte contemporaneamente, il trasferimento delle azioni avverrà al termine della finestra temporale di collocamento, ovvero il 31 gennaio 2024 / 31 Marzo 2024. E' consentita l'opzione sulle quote societarie e sulle azioni anche prima della finestra temporale per consentire ai più interessati di negoziare posizioni di maggior vantaggio finanziario.

Si raccomanda di prendere visione del presente documento prima di sottoscrivere l'acquisto di azioni ed eventualmente farsi consigliare da professionisti.

## opportunità

3. **QUOTAZIONE IN BORSA** - I piani di sviluppo prevedono la possibile quotazione, prima del 31 dicembre 2029 sul mercato azionario AIM della Borsa di Londra (<https://www.londonstockexchange.com/raise-finance/equity/aim>).



### Operazioni immobiliari ad alto reddito

Il mercato immobiliare è piuttosto differente da alcuni anni fa. Valori instabili e ritorni da locazione cresciuti proporzionalmente meno dei prezzi. Per questo il mercato immobiliare al dettaglio è oggi rischioso e poco redditizio, anche considerando gli oneri di manutenzione, l'adeguamento alle classi energetiche e l'imposizione fiscale.

La situazione è completamente diversa se ci si indirizza verso il comparto residenziale alberghiero di target elevato, ovvero su progetti ad alto valore aggiunto dal turistico all'energetico strutturale. La clientela di fascia alta notoriamente non è influenzata dai cicli economici, ha un potenziale di spesa elevato e ama circondarsi di lussi e comfort.

Bluone Capital attraverso i rapporti con prestigiosi operatori del settore, come Engels & Volkers (<https://www.engelvoelkers.com/en/>) o Christie's (<https://www.christiesrealestate.com/>), ha accesso a investimenti immobiliare con rendimenti a doppia cifra. Operazioni riservate a operatori professionali e con disponibilità di capitali rilevanti.

Il piano di investimenti prevede l'acquisto e la gestione di strutture ricettive con i più elevati standard qualitativi, in grado di generare il 20% di profitto annuo. Con una volatilità minima e una componente patrimoniale di qualità che consente di mantenere e far crescere il valore in conto capitale.

### Un esempio di operazioni immobiliari finanziabili con la **?** PLC – Esempio 1

Il gruppo XY opera nel settore di alberghi e resort a cinque stelle, con livelli qualitativi riconosciuti come top dal mercato.

Il gruppo è proprietario e gestisce alberghi e resort in tutto il mondo. In Italia è noto soprattutto per il XXX. Una meta per le vacanze di calciatori, artisti ed imprenditori, nonché sede di esclusive convention di grandi imprese.

Il gruppo ha realizzato nel comprensorio di XXYY, un resort di altissimo livello con ville di altissima qualità e servizio a 5 stelle. Gli utenti hanno a disposizione nella loro villa uno chef privato e camerieri dedicati, l'accesso al Golf Club e a tutte le aree del resort, e servizi personalizzati per il benessere personale.

Il progetto prevede la realizzazione di 20 ville con e l'affidamento in gestione al medesimo gruppo, che garantisce una redditività del 2% settimanale per i periodi di luglio e agosto (pari al 18% del valore di acquisto, nonché un ulteriore 5/6% per i mesi da marzo a giugno e da settembre a novembre. In pratica una redditività del 23/24% annuo!

Ben oltre l'8% dei Fondi immobiliari.

Le ville sono di varie tipologie e metrature, ma tutte con giardino e piscina privati e con i servizi personalizzati già illustrati.

### *Esempio 2 : I Castelli*

Il piano prevede l'acquisto di castelli, nel territorio umbro e toscano, ideali per l'utilizzo come boutique hotel, ovvero strutture recettive di alta qualità. L'acquisizione di queste unità immobiliari è particolarmente vantaggiosa per diversi motivi.

Le presenze pressochè azzerate nel periodo dell'emergenza Covid ha portato alla chiusura di alcune di esse, che quindi oggi sono acquistabili a prezzi prima impensabili.

Inoltre, considerando che il prossimo anno ci sarà il Giubileo, sia le regioni che lo Stato hanno concesso contributi a fondo perduto rilevanti, considerando anche la location di questi castelli, in luoghi nei quali il turismo legato a questi eventi è molto significativo, come ad esempio Assisi.

Alcuni di questi castelli sono stati già individuati ed opzionati, altri sono in fase di trattativa :

### *Opzione 1 - Il castello di Assisi*

A pochi km da Assisi, in posizione molto panoramica, castello risalente al Medioevo con giardino e oliveto (4.200 metri quadrati). La proprietà, che ha una forma circolare, ha una superficie totale di circa 2.500 mq. La proprietà è stata oggetto di uno scrupoloso intervento di restauro strutturale conservativo che ha interessato i tetti, i solai e le fondamenta, e sono stati realizzati anche vari interventi di miglioramento sismico.

Dispone di 30 camere e 30 bagni, è agevolmente accessibile con strada asfaltata e dista solo 10 km dal centro di Assisi.

Il castello porta in dote finanziamenti a fondo perduto della Regione Umbria e dello Stato per ben 4,9 milioni.

**Prezzo trattato € 1.800.000**

**Valore effettivo € 7/10 milioni**



### Opzione 2 - Ex Convento medievale / Hotel 4 stelle

Il convento benedettino costruito nel 1331 venne convertito alla fine del XX secolo nell'elegante hotel visibile oggi, con 64 camere, ristorante, sei eleganti sale conferenza e oltre 50.000 mq di parco. Interamente ristrutturato, l'edificio incorpora elementi romanici e barocchi che creano una cornice accogliente e maestosa. Il rigoglioso parco ospita due piscine per gli ospiti (18 x 10 m e 9 x 5 m), campi da tennis e calcetto.

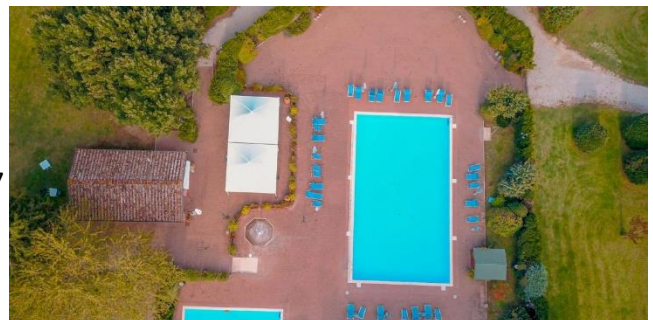
Si trova appena fuori da Perugia e prossimo ai centri storici più noti dell'Umbria (Perugia, Umbertide, Assisi, Città di Castello, Castiglione del Lago).

Le 64 camere possono ospitare fino a 160 persone in totale. Tutte le stanze sono dotate di aria condizionata per il massimo comfort degli ospiti.

Tre bellissime sale ristorante possono ospitare in totale 360 ospiti in una cornice raffinata composta di due sale interne decorate e affrescate più la grande veranda che da sola può accogliere fino a 160 persone. Il ristorante è il luogo ideale per cerimonie, incontri e matrimoni. A servizio del ristorante si trova un parcheggio riservato con 300 posti auto.

Nell'ala più antica e affascinante del monastero sono state poi ricavate sei eleganti sale riunioni, che possono essere usate per incontri aziendali, conferenze, riunioni, seminari e altri eventi. Le sale sono tutte molto caratteristiche, con soffitti decorati, volte in muratura, pavimenti in cotto originali e affreschi originali perfettamente preservati.

E' acquistabile per otto milioni e può incassare finanziamenti regionali a fondo perduto per diversi milioni (in funzione del progetto esecutivo)







**Prezzo trattato** € 7.800.000  
**Valore effettivo** € 16/20 milioni

## ***IMPIEGO DEI CAPITALI RACCOLTI : Ipotesi 1 - Le società Fintech come investimento ad altissimo potenziale***

Le aziende tecnologiche nel comparto finanziario rappresentano oggi uno degli investimenti a più elevato potenziale di crescita. La strategia di Bluone Capital è quella di puntare su progetti ad alto potenziale di sviluppo e che rappresentino anche un valore aggiunto dal punto di vista etico e sociale.

Il progetto di investimento (nella misura massima del 10% dell'emissione azionaria globale) nel comparto è focalizzato su due pilastri :

- 1) L'ecosistema criptovalutario GREENART COIN <sup>1</sup>
- 2) INSURETECH

### ***1 - Greenart Coin – Il potere di crescita esponenziale delle criptovalute<sup>2</sup>***



<sup>2</sup> E' possibile richiedere un Report approfondito su questa opzione di investimento. E gli interessati potrebbero anche decidere di immettere capitale solo in questa iniziativa.

Greenart Coin ([www.greenartcoin.eu](http://www.greenartcoin.eu)) è una realtà unica a livello internazionale nel settore delle criptovalute. Si tratta di un ecosistema finanziario a matrice etica che abbina innovazione e profittabilità con lo sviluppo sociale e ambientale.

La società ha creato e gestisce la piattaforma più prestigiosa in Italia (<https://app.greenartcoin.eu/marketplace>) di arte digitale (NFT) per diffondere sia i capolavori dell'arte classica e moderna (è l'unica ad aver tokenizzato Caravaggio, Rembrandt, Rubens, Malevich, Goya) sia autori nuovi, contemporanei ed emergenti. Il tutto prevedendo una distribuzione automatizzata di parte dei proventi, non discrezionale e verificabile online (su blockchain essendo tutto in criptovaluta), a organizzazioni no profit e enti benefici che si occupano di tutela dell'ambiente e miglioramento della qualità della vita e della salute (alcuni esempi sono WATER PROJECT, HABITAT FOR HUMANITY, MEDICIN SANS FRONTIERE, etc...).

Questo approccio etico si applica a tutte le attività di Greenart Coin, a partire dagli scambi del token GAC (acronimo di Greenart Coin, quotato sul secondo maggiore aggregatore come CoinGecko (<https://www.coingecko.com/en/coins/greenart-coin>) ,ovvero su exchange primari come P2B ([https://p2pb2b.com/trade/GAC\\_USDT/](https://p2pb2b.com/trade/GAC_USDT/)), ma anche su Indoex ([https://www.indoex.io/trade/GAC\\_BUSD](https://www.indoex.io/trade/GAC_BUSD) ) e Coinsbit (<https://www.Coinsbit.io> ). Ma anche sulle iniziative in arrivo, come le carte di pagamento in criptovaluta etica, una piattaforma di pagamenti digitali e un videogame solidale ed a forte contenuto educativo.

Vedi anche : <https://greenart-coin-ltd.gitbook.io/greenartcoin/>

Vedi anche : <https://www.greenartcoin.eu/charity/>

L'investimento previsto è di 5 milioni, parte in azioni della società e parte nella criptovaluta proprietaria (il token GAC), al fine di massimizzare il ritorno dell'investimento.

**Profitto atteso minimo 200% APY**

**Profitto massimo atteso 1.200% APY**



## **IMPIEGO DEI CAPITALI RACCOLTI : Ipotesi 2 - Le società di Assicurazioni nei Rami ad altissima redditività**

### **2- Insuretech (Compagnia di Assicurazioni)<sup>3</sup>**

L'altra parte dell'investimento in fintech è destinato alla acquisizione di una compagnia assicurativa online (Es. GENIUSES INSURANCE). Sarebbe operativa in tutta la Unione europea, la compagnia opererà nei rami a più elevata redditività. I profitti di una compagnia dipendono non solo dai premi raccolti, ma anche dai sinistri liquidati. Il rapporto tra i due è quello che determina la reale redditività.

Per questa ragione la compagnia non opererà, ad esempio, nei rami auto e trasporti, in cui i premi sono mediamente di poco superiori ai sinistri liquidati, per concentrarsi in rami come cauzioni e fideiussioni, responsabilità civile professionale e garanzia per il settore edile, che hanno una bassa sinistrosità ed una domanda di mercato in crescita.

La redditività è poi ulteriormente incrementata dalla gestione finanziaria. Le compagnie infatti gestiscono grandi liquidità, poiché incassano immediatamente i premi e i sinistri (ove ve ne siano), sono quasi sempre successivi. La gestione finanziaria attiva arriva a contribuire per un 50% sui profitti totali di una compagnia.



<sup>3</sup> E' possibile richiedere un Report approfondito su questa opzione di investimento. E gli interessati potrebbero anche decidere di immettere capitale solo in questa iniziativa.

### Le richieste di entrare nel Piano Finanziario

Una parte del collocamento delle azioni redimibili è stabilito venga utilizzata per finanziare progetti immobiliari di particolare interesse o valore anche se di minore entità. Motivo per cui questo documento è indirizzato, oltre che ad investitori qualificati primari, anche a coloro che vogliono realizzare progetti immobiliari minori. Tenuto conto che sono sulla linea di partenza

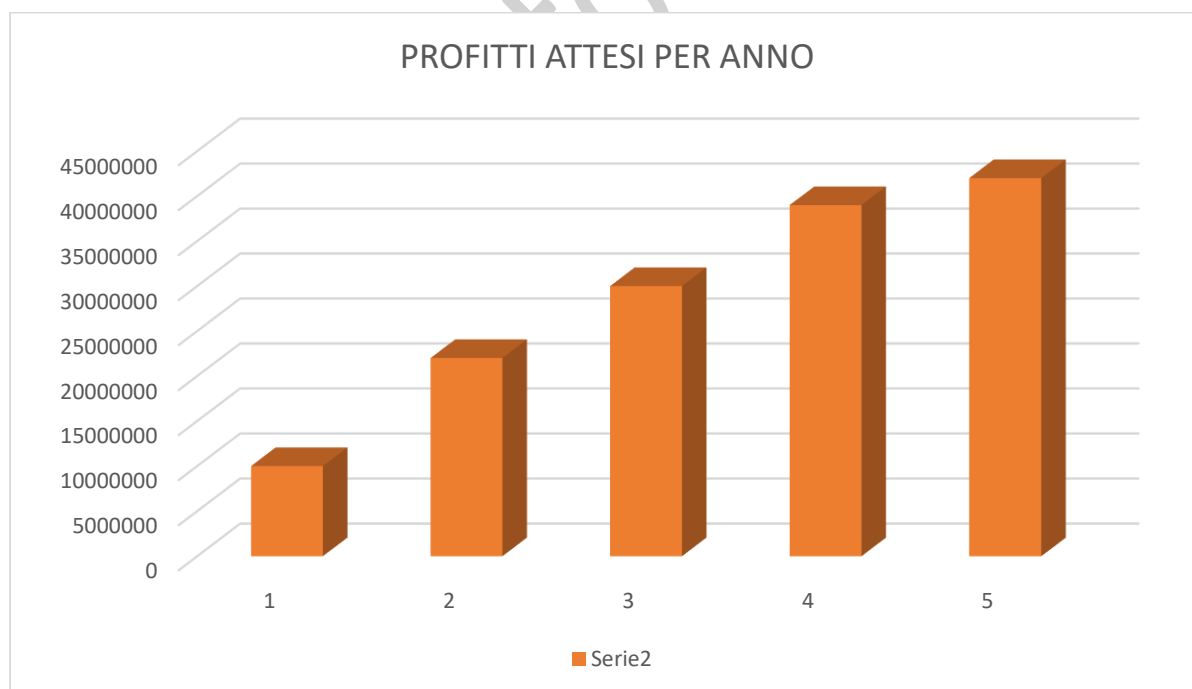
anche **?** PLC 2 e **?** PLC 3, ognuna per progetti immobiliari del valore complessivo di 100 ML Sterline e con il piano di emissione di azioni redimibili a 5-6 anni.

### La Scheda Profitti Attesi

Redditività da gestione immobili (*)	20%
Redditività da fintech (*)	40%
Redditività finanziaria aggiuntiva (**)	100%

(\*) Dato medio annuo

(\*\*) Una Tantum (vedi Profitti finanziari aggiuntivi)



NB. I dati del grafico non includono i profitti finanziari aggiuntivi

## **Profitti finanziari aggiuntivi 1 - soggetti a valutazione e condizioni del mercato**



**PPP – Private Placement Program nella Fase 1 appena concluso il collocamento delle azioni redimibili**

**?** PLC avrà disponibile le somme raccolte per un periodo di incubazione tra la Due Diligence ed il finanziamento delle iniziative vero e proprio, in termini di tempo dalle 6 alle 18 settimane

minimo. In questa frazione di tempo il capitale resta nel conto bancario della **?** PLC e quindi è possibile investirlo senza spostarlo in pura attività di mantenimento e messa a profitto e senza alcun rischio sul capitale.

Questa parte della gestione rappresenta un profitto aggiuntivo di notevole entità che potrebbe rientrare tra i possibili profitti aggiuntivi della operazione

**Come funziona il programma di collocamento privato per **?** PLC ?**

Un programma di collocamento privato (PPP), o “programmi di investimento ad alto rendimento”, è un tipo specifico di investimento che fornisce l’accesso al mercato per negoziare attività bancarie, il più delle volte con titoli a medio termine come i Medium Term Notes (MTN).

Questi titoli vengono acquistati all’emissione (fresh-cut) con un forte sconto rispetto al loro valore nominale per essere rivenduti a prezzo pieno sul mercato secondario. L’investitore realizza un profitto sulla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto.

Il PPP di **?** PLC sarà tra 12 e 20 settimane e gestito con una primaria banca (sarebbero in lista di valutazione le proposte di trading di BARCLAYS e HSBC sedi di Londra).

Il PPP crea ricchezza attraverso i profitti attesi. Facciamo un esempio concreto per capire meglio:

Il PPP può essere paragonato ad una persona fisica o giuridica (persona fisica o società) stipula un preliminare di compravendita di un immobile ad un dato prezzo (es. 100 mila euro) avendo già un compratore ad un prezzo maggiore (es. 110 mila euro), ottenendo un profitto certo.

Le transazioni effettuate in un PPP sono sicure perché vengono effettuate come arbitraggio, vale a dire che l’acquisto/rivendita di strumenti finanziari viene effettuato immediatamente a prezzi predefiniti. Questi strumenti vengono venduti ad una catena composta da più operatori del mercato.

Questo tipo di investimento offre quindi un basso livello di rischio (se ovviamente la piattaforma di trading è affidabile ed è per questo che ? PLC si affida ad istituti bancari primari), e rimane quindi molto diverso dall'acquisto/rivendita di azioni ad esempio.

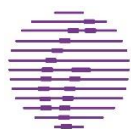
Questi programmi ottengono in linea di principio un rendimento molto elevato rispetto al rendimento degli investimenti tradizionali. È così possibile ottenere una resa dal 5% al 20% a settimana (con leve abbastanza basse).

I PPP generalmente consentono di finanziare progetti che richiedono ingenti raccolte di fondi.

<https://www.slideshare.net/antoinefugger/private-placement-programs-ppps-guideline-2018>

Richiedi la nostra guida ai PPP. [info@bancor-asset.com](mailto:info@bancor-asset.com)

*I Trading Partners attesi (PPP) tra i più prestigiosi al mondo :*



THE  
GIDEON  
GROUP



Global Impact  
PARTNERS



GlobalCollateral



### ***Vantaggi finanziari aggiuntivi 2 – La quotazione in Borsa a Londra***

**QUOTAZIONE IN BORSA** - I piani di sviluppo prevedono la possibile quotazione, prima del 31 dicembre 2029 sul mercato azionario AIM della Borsa di Londra (<https://www.londonstockexchange.com/raise-finance/equity/aim>).

Il mercato degli investimenti alternativi (AIM)

AIM è uno dei mercati azionari della Borsa di Londra. Ha lo scopo di aiutare le imprese più piccole e in crescita a raccogliere capitali per lo sviluppo e può contribuire ad aumentare il profilo e la visibilità delle aziende presso investitori, fornitori e clienti.

Alcune aziende considerano AIM come un trampolino di lancio verso la quotazione sul mercato principale della Borsa di Londra, a cui potrebbero aderire man mano che l'attività si sviluppa.

Il tuo consulente nominato sarà in grado di guidarti attraverso la maggior parte del processo di ammissione e sarà responsabile di garantire che tu rispetti i requisiti specifici previsti dalle regole AIM.

Essere una società di dominio pubblico porterà a un esame più attento dell'azienda, delle sue prestazioni e dei suoi amministratori. Oltre a soddisfare i requisiti di documentazione necessari per l'ammissione, la società deve disporre di procedure, risorse e controlli sufficienti per

consentirle di rispettare le Regole AIM. Gli amministratori della società dovranno inoltre assumersi la piena responsabilità del rispetto delle regole.

Oltre alla quotazione in borsa, ci sono molte altre fonti di finanziamento da esplorare. Dai prestiti e ipoteche commerciali ai finanziamenti per flussi di cassa e alle soluzioni commerciali, Barclays ad esempio può aiutare le aziende a trovare la soluzione giusta per sostenere la crescita.

AIM è il più lucrativo mercato borsistico di Londra con ritorni finanziari sull' AIM ALL-SHARE del 40% e sul AIM 100 di 55%.

**Dal 1995 ad oggi ha raccolto circa 40 MILIARDI per le iniziative IPO.**

Questo significa che i partecipanti al progetto PLC avranno ancora una ulteriore fonte di raccolta finanziaria, che si somma al collocamento azionario ed al trading finanziario PPP.

I PartnerS nel progetto di Quotazione AIM ci rendono molto orgogliosi :



### *Condizioni di Accesso all'acquisto di quote di investimento nella PLC*

Gli investitori secondari qualificati, interessati alle quote di investimento puro e semplice possono sottoscrivere le azioni redimibili al valore nominale a partire da € 50.000. Con tale investimento partecipano pro quota agli utili societari come indicati in questo documento.

Inoltre hanno la possibilità, qualora lo reputassero conveniente, di sfruttare la redimibilità delle azioni per riconsegnarle, al termine stabilito, ricevendo una maggiorazione del 41%.

### *Condizioni di Accesso all'ingresso come soggetto d'impresa immobiliare*

Mentre gli investitori Primari che sono anche operatori professionali nel settore immobiliare hanno il solo scopo di finanziare progetti, quelli secondari possono anche solo investire a profitto. Possono però anche presentare propri progetti e/o proprietà immobiliari di minore valore che intendono finanziare mediante il varo del macro-prestito azionario. A questa categoria di investitori qualificati è riservata una quota delle azioni redimibili ed anche delle quote societarie. Essi godranno dei medesimi benefici degli investitori finanziari puri (chi investe e basta), ma, in considerazione dell'ulteriore vantaggio collegato alla loro attività imprenditoriale ed al finanziamento, la soglia minima di investimento per entrare a far parte dell'iniziativa è pari ad € 50.000,00 (per progetti immobiliari a partire da 3 ML).



*Per riassumere le tre opzioni di adesione possibili sono:*

### **OPZIONE 1**

Gli interessati sono portatori di progetti immobiliari di rilievo (dai 30-40 ML € IN SU) che intendono finanziare per intero ed autonomamente e quindi opzionano il controllo totale della PLC per realizzare il LORO specifico progetto immobiliare. Questi possiamo classificarli Investitori Primari. Essi cumulano tutti i profitti degli investimenti aggiuntivi compresa la eventuale autoliquidazione, come anche sono caricati dei costi integrali dell'intera operazione. A tutti viene consigliato di raggiungere un tetto di investimenti immobiliari di 100 ML € , ove possibile e magari unendo due progetti in modo da ottimizzare i costi e permettere la diversificazione degli investimenti per come infra esplicitati.



## OPZIONE 2

Gli interessati sono portatori di progetti immobiliari di minor valore (dai 3 ML € in su, considerato che sotto questa cifra non è possibile assumere incarichi per la palese antieconomicità dell'operazione). Questi tendenzialmente vengono assemblati ad altri progetti immobiliari, ovvero vengono inseriti come quote di minoranza nei Progetti immobiliari degli investitori primari. Essi cumulano tutti i profitti degli investimenti aggiuntivi, compresa la eventuale autoliquidazione nei casi di assemblamento in progetti che per entità totale del Fondo si superano i 100 ML €. Essi sono investitori secondari. Va da sé che i portatori di progetti minori a patto di assorbire tutti i costi di avvio e realizzazione possono decidere di andare a mercato azionario da soli o con pochi consociati (varando le azioni redimibili per il finanziamento del loro più piccolo progetto).

## OPZIONE 3

Gli interessati sono degli investitori puri che vogliono sottoscrivere le azioni redimibili della PLC per ottenerne tutti i benefici finanziari infra descritti e senza nessun intento di natura imprenditoriale.

### *Partners attesi nelle diverse fasi dell'operazione*



## PROCEDURA

1. Il candidato investitore, dopo aver letto il presente prospetto, manifesta il suo interesse qualificando quale sia il suo profilo di adesione (Investitore primario o secondario), e lo fa compilando la scheda di adesione generica e non vincolante (che si trova in fac-simile in fondo a questo documento)
2. Il candidato investitore trasmette la documentazione inerente il Progetto immobiliare che intende finanziare
3. Il compendio documentale viene esaminato onde verificarne la idoneità (l'indice di credibilità del progetto è un elemento essenziale ai fini del superamento della procedura di ammissione). L'interessato versa una somma minima<sup>4</sup> quale corrispettivo di pagamento degli onorari dei tecnici incaricati all'indagine di merito.
4. Ove fosse superata la Due Diligence si procede con la comunicazione all'interessato che a questo punto dovrà trasformare la sua richiesta di adesione da non vincolante a effettiva mediante sottoscrizione di idoneo mandato. I mandati sono personalizzati essendo funzionali agli obiettivi dei singoli investitori.
5. Evidenziazione dei dati della PLC veicolo
6. Stesura protocollo di opzione delle quote in base al profilo dell'investitore (nei casi di investitori secondari portatori di progetti immobiliari minori va specificato che la PLC si avvia al raggiungimento di un volume di richieste di almeno 100 ML €)
7. Acquisizione quote PLC e caricamento del progetto. Pagamento degli oneri<sup>5</sup> di avviamento e realizzazione del piano finanziario
8. Classamento ed emissione delle azioni redimibili
9. Audit
10. Rating (ove si rendesse necessario)<sup>6</sup>
11. CDS (Ove si rendesse necessario)<sup>7</sup>
12. Collocamento a mercato azionario e liquidizzazione
13. Esercizio dell'opzione "FINANZIAMENTO IMMEDIATO" od in alternativa di quella "TRADING PPP"
14. Gestione controllata delle erogazioni e SAL (per gli opzionanti l'immediato saldo del finanziamento loro spettante)
15. Trading autoliquidante (per gli opzionanti della gestione finanziaria preliminare al finanziamento)
16. Gli opzionanti il trading preliminare percepiscono le somme dei profitti pari all'importo del progetto immobiliare, ed essendo tali provvidenze equiparabili agli interessi maturati da investimento, dopo aver pagato gli oneri fiscali, non devono restituire null'altro (infatti il prestito da collocamento delle azioni redimibili viene saldato dalle somme della iniziale raccolta rimaste immutate post gestione trading)

---

<sup>4</sup> Vedi TABELLA DEI COSTI – 1

<sup>5</sup> Vedi TABELLA DEI COSTI – 2

<sup>6</sup> Costo non incluso nel preventivo di spesa a carico degli investitori

<sup>7</sup> Costo non incluso nel preventivo di spesa a carico degli investitori

## *Disclaimer*

Il presente documento non costituisce sollecitazione all'investimento.

Esso ha la funzione di fornire informazioni rispetto alle finalità dell'investimento ed alle modalità in cui avviene un'attività di impresa mediante l'accesso al mercato dei capitali.

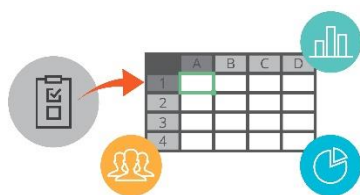
L'investimento in azioni non prevede alcuna garanzia del capitale investito (se non per la sola polizza a copertura del rischio fallimento o responsabilità civile professionale, che è uno dei costi incidenti sul valore dell'opzione di ingresso – Slot -) e, in caso di rivendita delle stesse (prima del periodo di redimibilità) non è garantito che il prezzo sia uguale o superiore a quello pagato.

Analogamente, non si tratta di investimento a tasso fisso. La redditività dell'investimento dipende da quella dell'azienda in cui si investe, ovvero dal progetto immobiliare a finanziarsi. Tuttavia l'investimento in azioni redimibili dà diritto a liquidare le proprie azioni ad un prezzo maggiorato prestabilito, ma questa opzione non è esercitabile in ogni momento, ma solo nei termini di tempo prefissati.

Non è consigliabile investire somme che possano risultare necessarie a breve termine.

L'investitore dovrebbe consultare un esperto fiscale per valutare gli eventuali adempimenti tributari cui questo investimento è soggetto in base alla sua residenza fiscale.

Documento RISERVATO



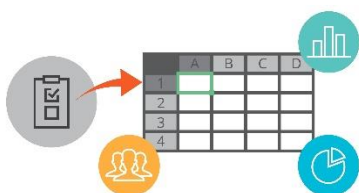
## TABELLA DEI COSTI 1

### Le spese in pre-incarico per validazione e tracciabilità dell'asset immobiliare candidato alla finanziabilità

Gli interessati all'utilizzo dello strumento finanziario in questione, finalizzato al FINANZIAMENTO di progetti immobiliari ed assimilabili, nel conferire pre-incarico chiedono all'ADVISOR l'accertamento di legittimità (esame di tracciabilità dei beni, etc..) e validazione per l'ingresso del proprio asset nella PLC Veicolo. Questa preliminare attività accertativa e certificativa dell'Advisor viene retribuita secondo le seguenti modalità e mediante versamento delle somme sotto-indicate al momento della sottoscrizione della lettera di pre-incarico :

ENTITA' DEL PROGETTO IMMOBILIARE	VERSAMENTO INIZIALE
Fino a € 1.000.000,00	€ 750,00
Da € 1.000.000,00 a 2.500.000,00	€ 1.200,00
Da € 2.500.000,00 a 5.000.000,00	€ 1.500,00
Da € 5.000.001,00 a 10.000.000,00	€ 1.750,00
Oltre i € 10.000.000,00	€ 2.000,00

Le somme su indicate sono suscettibili di cambiamento sulla base del livello di problematicità e complessità delle singole posizioni dei progetti finanziabili , ed al netto delle eventuali imposte di legge.



## TABELLA DEI COSTI 2

### Le spese per l'implementazione dell'operazione

Tutti gli interessati che avranno superato l'accertamento preliminare di merito per l'ingresso nella PLC Veicolo, e che abbiano successivamente rilasciato la loro LOI non vincolante a partecipare all'iniziativa, al raggiungimento del numero di adesioni soglia (minimo 100 ML € di valore immobiliare, anche se l'obiettivo dichiarato dal gruppo promotore ritiene di elevare il limite a 500 ML €, ovvero il varo di 5 PLC del valore di 100 ML € cadauna) dovranno decidere se prendere parte ufficialmente all'operazione e quindi sottoscrivere il mandato definitivo all'advisor, per dare corso alla immediata costituzione della PLC ed allo svolgimento di tutte le attività inerenti l'obiettivo finanziario prefissato. A tal scopo chi aderisse dovrà sottoscrivere mandato vincolante all'advisor e predisporre il versamento delle somme necessarie alla creazione dello strumento immobiliare ad effetto finanziario mediante emissione di azioni redimibili. Il costo medio di una operazione del genere non è inferiore ai 500.000,00 Euro e sulla base del livello di difficoltà (ad esempio la necessità del CDS per elevare il rating dello strumento) può crescere fino a 700-800.000 €

ENTITA' DEL PROGETTO IMMOBILIARE FINANZIARI	VERSAMENTO <sup>8</sup>
Fino a € 1.000.000,00	1,5%
Da € 1.000.000,01 a 2.500.000,00	1,2%
Da € 2.500.000,01 a 5.000.000,00	1,0%
Da € 5.000.001,00 a 10.000.000,00	0,90%
Oltre i € 10.000.001,00	0,50%

Il versamento minimo di partecipazione previsto cadauno è di € 50.000,00 nel caso di pluralità di quote e progetti assemblati. Questo costo non comprende il CDS che potrebbe rendersi necessario nell'ipotesi dell'implementazione della PLC a basso rating (quella con progetti immobiliari minori). Le somme a versarsi sono da intendersi al netto delle eventuali imposte di legge.

<sup>8</sup> Non inferiore ad € 50.000,00 per ogni singolo progetto immobiliare minore.

**SCHEDA DI ADESIONE GENERICA NON VINCOLANTE – FAC-SIMILE**

[Redacted]			
Company / Name and Surname		Registered Office / Residency	
[Redacted]			
Tax Identification Number		Signatory / Legal representative	
Passport [ ] ID [ ]	[Redacted]		
	Number	Expiry date	Issued by
[Redacted]			
Share class		Amount	

Con la sottoscrizione del presente modulo confermo di aver preso visione della documentazione societaria e del prospetto sintetico dell'investimento.

Allego copia del bonifico dell'importo su indicato effettuato a favore del soggetto collocatore

**Bancor Trust Asset Management Sro** – Autorizzazione Banca

Centrale Repubblica Ceca - Bancor Trust Asset Management s.r.o., IČO  
I0773169, se sídlem Praha 2 – Vinohrady,  
Na Folimance 2155/15, PSČ 120 00

Iban:

Bic.

Causale: deposito per acquisto azioni