

LE CARTOLARIZZAZIONI IMMOBILIARI EX Art. 7.2 legge 130/99

13 Maggio 2025

Zenith Global

Intermediario finanziario specializzato in
servizi per la finanza strutturata in Italia

Presente sul mercato dal 1999

SOLIDI RISULTATI IN UN MERCATO COMPLESSO E REGOLAMENTATO

Primo master servicer Italiano
ad essersi dotato di un rating:

Strong  S&P Global
Ratings

€50_{mld}

ASSET
UNDER MANAGEMENT

250

SPV
IN GESTIONE

+290

OPERAZIONI DI
CARTOLARIZZAZIONE

195

RISORSE CON
ESPERIENZA DI LUNGA
DATA NEL SETTORE

+140

SUB-SERVICER
IN GESTIONE

>2ML

LINEE IN GESTIONE



BANCA D'ITALIA

Iscritta all'art. 106 dell'Albo Unico di Banca d'Italia

LINEE DI BUSINESS

**SPV & CORPORATE
SERVICING**

Costituzione di SPV &
ReoCo

SPVs Corporate
Servicing

ReoCo and LeaseCo
Corporate Servicing

Amministratori
indipendenti &
detenzione quote

Amministrazione e
contabilità

**PORTFOLIO
SERVICING**

Master Servicing

Back up servicer

Special Servicing

Primary Servicer

Calculation Agent

**SERVIZI
REGOLAMENTARI**

Reportistica in Centrale
Rischi

Reportistica ECB/ESMA

Comunicazioni
all'Anagrafe dei
Rapporti

Archivio unico
informatico
(anti money laundering)

Gestione casella PEC

**ADVISORY
E STRUTTURAZIONE**

Standard Pool Audit

STS Pool Audit

Monitoring agent

Strutturazione /
Modelling

Arrangement

**REAL ESTATE
SECURITISATION**

Asset Management

Supporto per business
plan

Real estate consultancy

Servizi per
cartolarizzazione a 360°

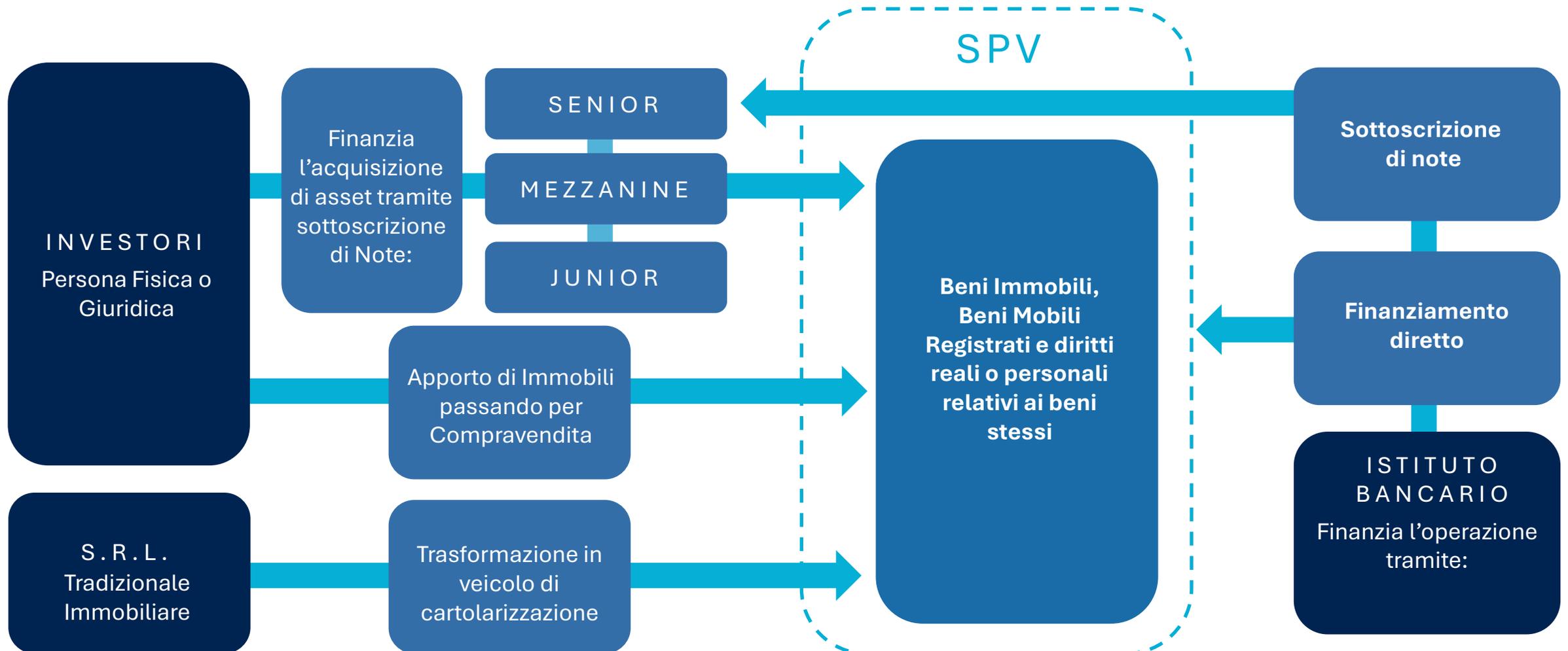
Amministratori Unici
con Esperienza nel
setteore

Il contesto Regolamentare

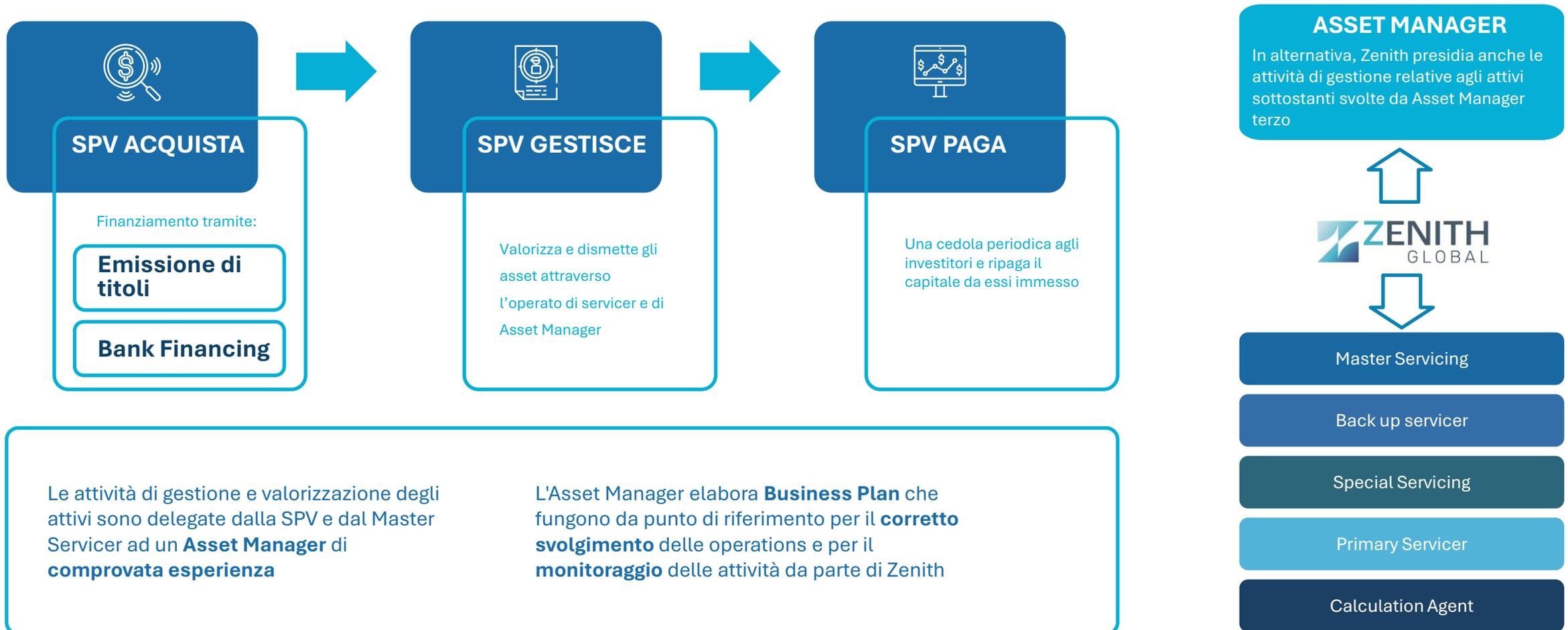
La Legge 130 del 30 aprile 1999 è stata modificata dalla Legge 58 del 28 giugno 2019 al fine di introdurre una grande novità: la possibilità per i veicoli di cartolarizzazione di acquistare beni immobili e beni mobili registrati.



Costituzione di una SPV 7.2 e Finanziamento



Struttura e ruolo di Zenith nella cartolarizzazione



Il ruolo dell'asset manager

ASSET MANAGER

Esperto nella gestione degli asset oggetto della cartolarizzazione

Redige il Business Plan dell'operazione e lo aggiorna periodicamente

Redige e aggiorna il Capex Plan

Implementa tutte le attività relative agli attivi (Affitti/ Vendite/ Manutenzione)

Identifica, Seleziona, Contrattualizza subappaltatori, consulenti e terzi necessari per l'esecuzione delle attività pianificate

Fornisce a tutte le parti i dati e le informazioni necessarie allo svolgimento delle proprie attività

Monitora e Gestisce le polizze assicurative

Monitora tutti i pagamenti e gli incassi relativi alla gestione della proprietà

Cartolarizzazioni 7.2 vs società tradizionali

In fase di acquisto e di exit dal veicolo le differenze tra le due strutture sono ridotte al minimo, la cartolarizzazione 7.2 esprime tutto il suo potenziale in fase di gestione.

PRINCIPALI VANTAGGI DELLA CARTOLARIZZAZIONE:



Non rilevanza IRES/IRAP

Dei proventi derivanti dal patrimonio segregato e conseguiti in fase di gestione del veicolo



Non Petition

Chiunque stipuli un contratto con la SPV si impegna a non avviare procedure fallimentari nei suoi confronti.



Patrimonio Segregato

I beni oggetto di cartolarizzazione non sono attaccabili da eventuali creditori



Soggetto Regolamentato

Essendo Zenith società regolamentata lo strumento offre maggiori garanzie agli investitori come la due diligence di tutte le controparti e il controllo contabile



COST COMPARISON

Il costo di mantenimento annuale di una struttura 7.2 è superiore a quello di una S.r.l. tradizionale. La differenza di costo è tuttavia coperta dal risparmio fiscale e giustificato dai vantaggi operativi dello strumento.

Benefici della Cartolarizzazione Immobiliare (1/2)

Le decisioni di investimento e disinvestimento e, più in generale, quelle di natura strategica, sono mantenute dall'investitore stesso

Gestione snella e regolamentazione semplificata

Efficienza di Tempo e di Costo

I Noteholders finanziano la costituzione del patrimonio immobiliare della SPV e, se necessario, possono trasferire le note al mercato secondario senza la necessità di trasferire il patrimonio immobiliare (con i relativi costi)

La cartolarizzazione permette ai proprietari di immobili di trasformare rapidamente i loro beni in liquidità



Benefici della Cartolarizzazione Immobiliare (2/2)

La cartolarizzazione può essere considerata un metodo alternativo di finanziamento. Questo può offrire un'opzione di finanziamento diversa rispetto alla leva bancaria tradizionale

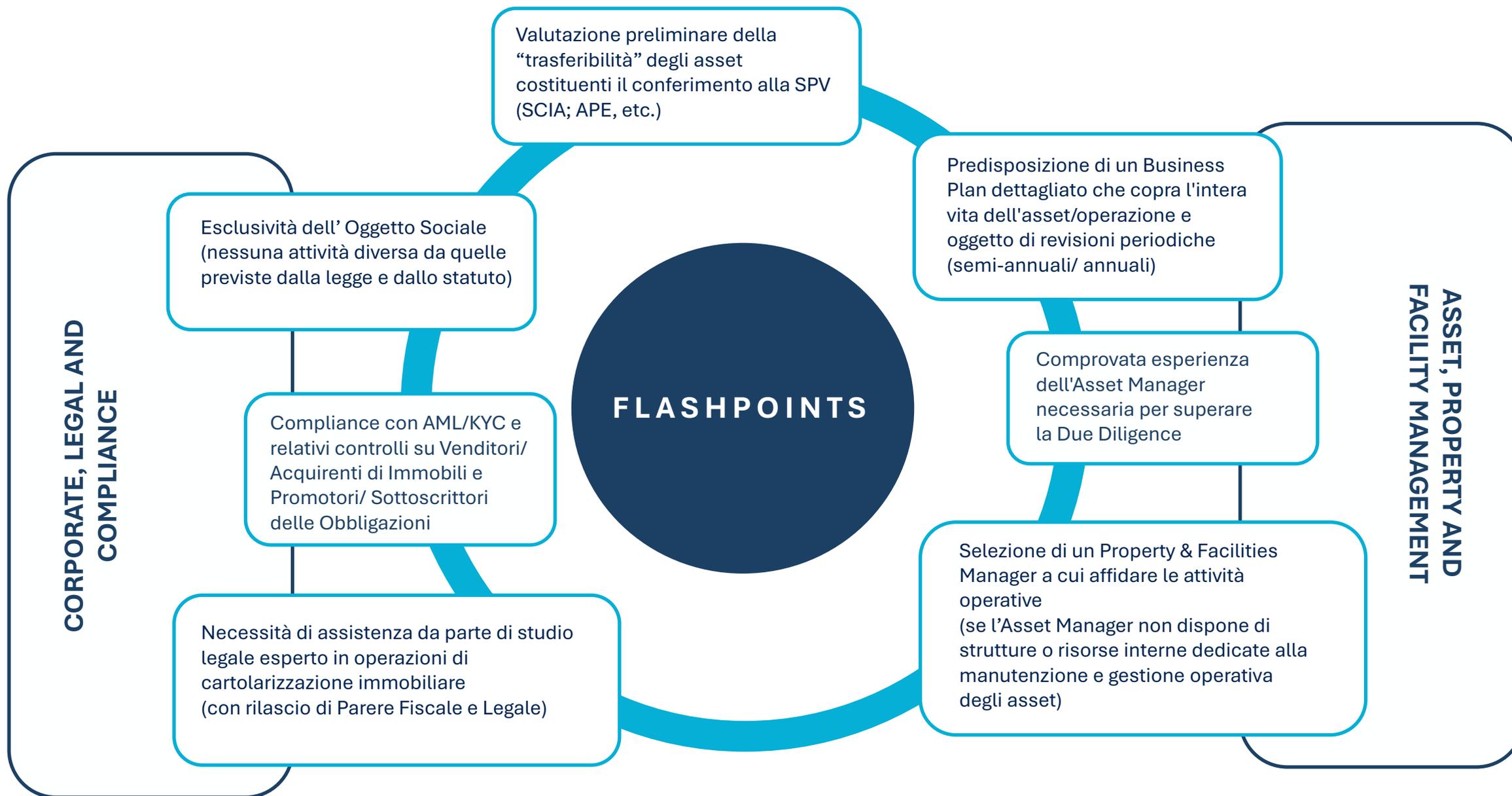
Maggiore competitività nel mercato grazie al favorevole regime fiscale applicabile

La cartolarizzazione può aiutare a ottimizzare la gestione del patrimonio, aumentando al contempo la visibilità sul mercato

Regime fiscale delle obbligazioni emesse dai cd. “grandi emittenti” di cui al DLgs 239/1996, particolarmente vantaggioso per gli investitori non residenti white list, non assoggettati ad alcuna ritenuta

Maggiore flessibilità rispetto al fondo immobiliare anche nell'ottica “dimensionale” dell'investimento





Disclaimer

- Questa presentazione è stata preparata da Zenith Global S.p.A. per il beneficio e l'uso interno della persona a cui è direttamente indirizzata e consegnata, al fine di divulgare, su base strettamente confidenziale, alcune informazioni su Zenith Global S.p.A. e/o per assistere nella valutazione preliminare della fattibilità di una possibile transazione. Questa presentazione è solo per scopi di discussione ed è incompleta senza riferimento a, e deve essere visualizzata esclusivamente in combinazione con, il briefing verbale fornito da Zenith Global e/o altre comunicazioni scritte o elettroniche fornite da Zenith Global S.p.A.
- Questa presentazione è destinata solo al destinatario previsto e il contenuto non può essere riprodotto, distribuito o copiato, in tutto o in parte, per qualsiasi scopo senza il previo consenso scritto di un membro di Zenith Global.
- Non deve essere fatta alcuna fiducia, per nessun scopo, sulle informazioni e opinioni contenute in questa presentazione o sulla loro accuratezza o completezza. Tali informazioni e opinioni sono soggette a aggiornamenti, completamenti e modifiche. Alcune informazioni potrebbero essere disponibili per Zenith Global che non sono riflesse in questa presentazione. Questa presentazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di titoli o altri strumenti finanziari, né la sua consegna può costituire la base o essere utilizzata in connessione con qualsiasi contatto a tal fine.
- I prodotti e/o servizi finanziari a cui questa presentazione si riferisce saranno resi disponibili, soggetti a restrizioni di marketing applicabili in ciascuna giurisdizione rilevante, solo a persone che soddisfano i criteri normativi per essere clienti di Zenith Global S.p.A. Pertanto, questa presentazione è destinata solo a persone che soddisfano i criteri per la qualificazione come Cliente Professionale e nessun'altra persona dovrebbe agire su di essa.
- Questa presentazione non è stata revisionata, approvata né registrata con alcuna agenzia governativa o regolatoria. Nessun membro di Zenith Global S.p.A. né qualsiasi altra persona sarà responsabile per danni diretti, indiretti, speciali, incidentali, consequenziali, punitivi o esemplari, inclusi la perdita di profitti derivante in qualsiasi modo dalle informazioni contenute in questa presentazione.