AMBROSIANA
REAL ESTATE FINANCING IN USA

Foglio Informativo

Informazioni sulla società

Ambrosiana LLC
Sede: 1001 Brickell Bay Dr, Ste 1706 Miami, FL 33131, United States
Sito Internet: www.ambrosianallc.com
Email: info@ambrosianallc.com
Società abilitata da licenze di *mortgage broker, mortgage lender* e *mortgage lender servicer* nello Stato della Florida
Numero di licenza: 1419388

OGGETTO: Erogazione di mutui a breve termine principalmente a stranieri non residenti negli Stati Uniti

LOAN-TO-VALUE:	Fino al 60%
RENDIMENTI:	8-14% annuale. Possibilità per Ambrosiana LLC di accedere alla leva finanziaria, aumentando significativamente il rendimento sul capitale investito (si veda sezione relativa al Business Case, Opzione 2).
COMPENSO MANAGEMENT:	10% del profitto. Nessun salario o compenso fisso

Modalità di Partecipazione al Capitale

	Descrizione	Note
MODALITA' INDIRETTA:	Capitali gestiti da Ambrosiana nell'erogazione di finanziamenti per molteplici proprietà, senza essere necessariamente indirizzati verso il finanziamento di una specifica unità immobiliare	
• PARTECIPAZIONE A UTILI SOCIETARI:	Partecipazione al capitale di rischio della società e alla distribuzione degli utili in proporzione alla quota posseduta	VANTAGGIO: Possibilità di diversificazione, in quanto i fondi vengono utilizzati per un pool di finanziamenti, ognuno avente differenti rendimenti e tempistiche. Si faccia riferimento alla sezione relativa a Piano Finanziario e Simulazione Gestione Portafoglio Mutui (Business Plan) SVANTAGGIO: Investimento soggetto al rischio d'impresa
• OPZIONE RENDIMENTO MINIMO GARANTITO	Rendimento pari al 6% fisso sul capitale investito, privo di rischi e di costi aggiuntivi	VANTAGGIO: Investimento garantito al 100% dalle ipoteche sui finanziamenti erogati (valore ipoteche di valore doppio rispetto all'importo dei finanziamenti) SVANTAGGIO: L'investimento non va a costituire il capitale di rischio, non è possibile partecipare alla distribuzione degli utili societari e usufruire di un profitto aggiuntivo derivante dall'attività d'impresa
MODALITA' DIRETTA:	Capitali utilizzati per l'erogazione di un prestito a beneficio di un acquirente di una specifica proprietà, con un determinato rendimento approvato. Da effettuarsi tramite propria società statunitense	VANTAGGIO: Possibilità per l'investitore di finanziare una singola proprietà e di partecipare come investitore attivo a un eventuale processo di pignoramento SVANTAGGIO: Bassa possibilità di diversificazione

AMBROSIANA
REAL ESTATE FINANCING IN USA

Business Case

Termini & Condizioni Erogazione Prestito
- Villa unifamiliare – valore perizia/acquisto: 1,400,000$
- Finanziamento da Ambrosiana LLC: $700,000 (Loan-to-Value: 50%)
- Durata: 2 anni
- Tasso di interesse: 10%
- Tipologia finanziamento: Interests Only balloon mortgage
- Interessi annuali pagati anticipatamente ogni semestre
- Costi sostenuti da Ambrosiana: stima 10% degli interessi (opzione 1) o del margine (opzione 2), in prima fase di vita della società. Per il dettaglio dei costi societari si faccia riferimento al Piano Finanziario contenuto nel Business Plan

OPZIONE 1: CAPITALI PROPRI	
- AMBROSIANA LLC TOTALE FINANZIAMENTO	700,000$ 700,000$
TOTALE INTERESSI NEI 2 ANNI (10%*2*700,000$) =	140,000$
MANAGEMENT FEE (10%*140,000$) = COSTI OPERATIVI (10%*140,000$) =	(14,000$) (14,000$)
UTILE =	112,000$
RITORNO ANNUALE SULL'INVESTIMENTO (112,000$/700,000$/2)	**8% NETTO**
OPZIONE 2: LEVA FINANZIARIA	
- AMBROSIANA LLC: - ISTITUZIONE FINANZIARIA (tasso annnuo 5%): TOTALE FINANZIAMENTO:	100,000$ 600,000$ 700,000$
TOTALE INTERESSI NEI 2 ANNI (10%*2*700,000$) =	140,000$
TOTALE INTERESSI PASSIVI NEI 2 ANNI (5%*2*600,000) =	(60,000$)
MARGINE =	80,000$
MANAGEMENT FEE (10%*80,000$) = COSTI OPERATIVI (10%*80,000$) =	(8,000$) (8,000$)
UTILE =	64,000$
RITORNO ANNUALE SULL'INVESTIMENTO (64,000$/100,000$/2) =	**32% NETTO**