



Gruppo Yard



- Advisory
- Due Diligence
- Valutazioni
- Rilievi e Censimenti
- Perizie immobiliari su mutui bancari
- Accertamenti documentali immobiliari



- Agency



- Recupero crediti Non Performing
- Gestione immobiliare sui Non Performing Loan (NPL'-s/Leasing)
- Distressed Asset

Chi siamo

Il Gruppo Yard nasce nel Febbraio 1998, è un service provider nel settore real estate, con una consolidata esperienza maturata nella gestione di importanti incarichi. Gli elementi distintivi alla base della attività del Gruppo sono l'alta professionalità dei propri team di lavoro, unita a una connaturata attenzione e disponibilità nei confronti del Cliente e delle sue esigenze.

Il Gruppo, composto da sei società — ciascuna con competenze specialistiche su aree differenti della catena del valore — è in grado di coprire tutte le esigenze del cliente in modo coordinato e sinergico.

In particolare, Yard offre soluzioni mirate a clienti istituzionali rappresentati da:

Soluzioni mirate per:

Istituzioni finanziarie (banche, assicurazioni, fondi di investimento SGR immobiliari)

Operatori del settore real estate

Pubbliche amministrazioni

Enti Ecclesiastici e Religiosi

Grandi gruppi proprietari di patrimoni immobiliari

Società di gestione di NPLs (Non performing loans)

In questi anni Yard si è proposta sul mercato come un partner affidabile e competente per gli aspetti tecnici, valutativi e di valorizzazione nella gestione, acquisizione e dismissione di patrimoni immobiliari anche di grandi dimensioni, creando relazioni a lungo termine con la clientela.

Chi siamo

Ad oggi, il Gruppo ha effettuato servizi di due diligence, valutazione e valorizzazione per patrimoni immobiliari per oltre 30 milioni di mq, oltre ad essere stato coinvolto, in qualità di advisor, in importanti operazioni di dismissione per committenti di rilievo, sia pubblici che privati.

Yard, attraverso una rete capillare di professionisti esterni, coordinata e guidata da una struttura interna di elevata esperienza, è in grado di garantire una **copertura completa del territorio nazionale** e di supportare la clientela su specifiche aree grazie ad un articolato presidio a livello di singoli mercati locali.

Ulteriore punto di forza ed elemento distintivo del Gruppo Yard è rappresentato da piattaforme software proprietarie e da un continuo loro sviluppo grazie al dipartimento interno di IT, in grado di offrire gli standard elevati di servizio oggi richiesti dal mercato.

A supporto di ogni società del Gruppo è stato elaborato uno specifico portale web in grado di ottimizzare la gestione di tutte le interazioni tra la rete di collaboratori esterni ed il personale interno, garantendo interscambi di flussi informativi in tempo reale.

Attraverso procedure specifiche, inoltre, i sistemi informativi di Yard possono garantire un'interazione diretta ed uno scambio di informazioni automatico con i propri clienti, in grado di ricevere sui propri terminali il reporting o servizio richiesto sulla base delle specifiche predefinite.

Servizi di advisory

La capacità di Yard di analizzare i diversi aspetti di un'operazione immobiliare in un'ottica complessiva permette di considerare e di conseguenza proporre, le differenti opportunità di sviluppo volte alla ottimizzazione dei risultati.

In particolare il Gruppo Yard affianca i propri Clienti in:

**Operazioni
di acquisizione,
sviluppo e
valorizzazione**

Studi
preliminari
di mercato
e di fattibilità
tecnica

Definizione
della strategia e
predisposizione
de IBusiness
Plan economico-
finanziario
dell'operazione

Predisposizione
dell'Information
Memorandum
per la
presentazione
tecnico-
economica
dell'operazione

Assistenza al
finanziamento
dell'operazione
(affiancamento
nell'individuazione
dei potenziali
finanziatori e
investitori e
assistenza nella
fase negoziale)

Assistenza
alla gestione
dell'operazione
e al closing:
ricerca dei
potenziali
utilizzatori
(messa a reddito)
e/o acquirenti,
fino al rogito

Dismissioni per società private, enti pubblici e religiosi

Analisi e segmentazione di portafoglio

Analisi dei tempi, costi e prezzi di realizzo del portafoglio

Definizione di strumenti e procedure di dismissione

Predisposizione e gestione della dataroom

Predisposizione della documentazione di gara e valutazione delle offerte pervenute

Gestione delle procedure di vendita sino al closing

Assistenza in operazioni di finanza immobiliare

Assistenza nella strutturazione e sviluppo di fondi immobiliari

Assistenza nella selezione e valutazione e di investimenti immobiliari indiretti

Assistenza nella definizione della strategia e predisposizione della componente operativa immobiliare del Business Plan

Validazione della componente immobiliare dei piani di ristrutturazione finanziaria relative a singole iniziative o portafogli di asset

Assistenza nei rapporti con terzi (advisors finanziari, arrangers, società di rating, ecc.)

Metodologie e standard

L'attività di valutazione, svolta per i singoli asset e grandi patrimoni immobiliari, si rivolge principalmente a Istituti Bancari e Assicurativi, ad Investitori Istituzionali Pubblici e Privati, alle Banche d'Affari, ai Fondi Immobiliari e Pensione, agli Enti pubblici ed Ecclesiastici.

Le nostre valutazioni si basano sull'applicazione di metodologie estimative consolidate a livello nazionale ed internazionale:

Metodologie estimative

Sintetico-comparativo

Market Comparison Approach (MCA)

Sintetico-reddituale (capitalizzazione diretta del canone di locazione)

Reddituale con analisi dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow Analysis - DCF & IRR Analysis)

Metodo di trasformazione

Valore Corrente di Utilizzo (VCU)

Highest e Best Use Analysis

Operiamo nel rispetto delle normative e degli standards nazionali ed internazionali di valutazione:

Le nostre valutazioni si basano sull'applicazione di metodologie estimative consolidate a livello nazionale ed internazionale:

Standard estimativi

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

International Valuation Standards Committee (IVSC)

International Accounting Standards (IAS/IFRS)

Istituto per la Vigilanza sulle assicurazioni private (ISVAP)

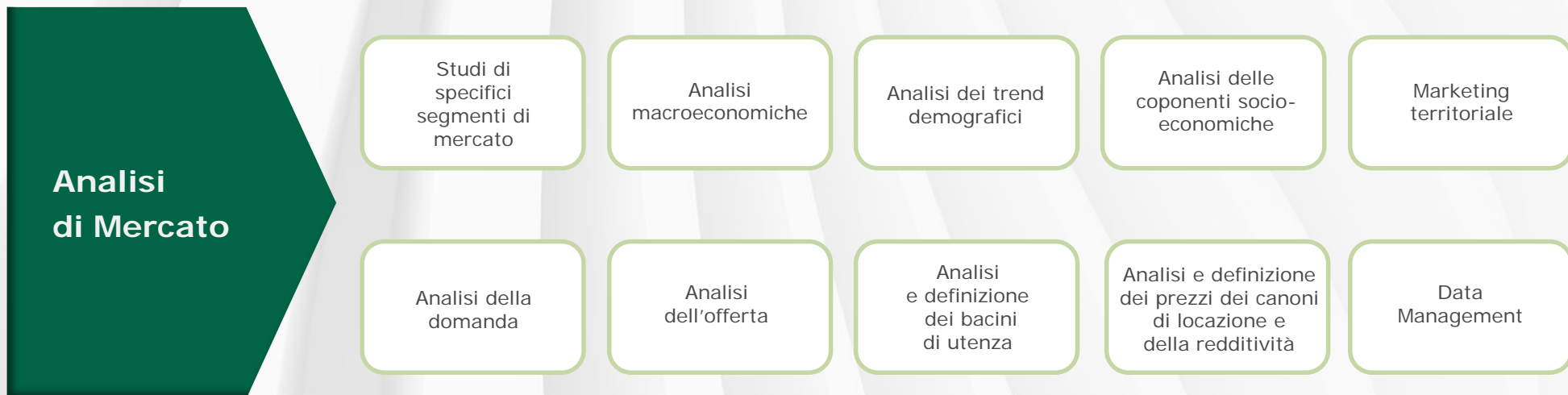
Istituto Guida ABI (di cui Yard è uno dei sottoscrittori)

Servizi Valutativi

Fattori caratterizzanti e distintivi di questa tipologia di servizio sono l'assoluta indipendenza, la conoscenza del mercato di riferimento ed un approfondito Know-how tecnico.

Il Gruppo Yard, inoltre, vanta da anni una riconosciuta leadership nel campo delle valutazioni propedeutiche alla concessione di mutui, offrendo un servizio altamente qualificato, affidabile ed erogato in tempi e costi estremamente contenuti, grazie al sistema applicativo in continua evoluzione, che gestisce l'intero ciclo della richiesta di perizia in modo trasparente e professionale.

I servizi valutativi, infine, sono supportati dalla presenza di una Market Research Division interna, che, attraverso le realizzazioni di Analisi di Mercato specifiche, consente di definire un ampio quadro conoscitivo, al fine di verificare le condizioni di operabilità e potenzialità di successo.



Servizi Valutativi

Determinazione del:

**Valore
corrente
di utilizzo**

Operazioni di
finanza
straordinaria

Real Estate &
leaseback

Predisposizione
di piani
industriali

**Valore
a nuovo**

Copertura
assicurativa
dei beni
immobiliari

Quantificazione
costi di
manutenzione
ordinaria e
straordinaria

Calcolo del
Capex

**Valore
Fair Value**

Adeguamenti
bilancistici ai
principi
IAS/IFRS

Applicazione
norme di
Basilea 2

Due Diligence

**Valore
a uso
alternativo**

Riassetto rete

Disinvestimenti

Cessioni

Gruppo Yard

Le nostre valutazioni si basano sull'applicazione di metodologie estimative universalmente condivise e nel rispetto degli standards internazionali di valutazione (RICS Red Book e International Valuation Standards) e nazionali (Linee Guida ABI).

Fattori caratterizzanti e distintivi di questa tipologia di servizio sono l'assoluta indipendenza, la conoscenza del mercato di riferimento ed un approfondito knowhow tecnico.

L'attività di valutazione, svolta per singoli assets e grandi patrimoni immobiliari, si rivolge principalmente a: banche, assicurazioni, fondi di investimento, SGR immobiliari, grandi gruppi privati, enti pubblici ed ecclesiastici.

Grazie a specifiche competenze interne, Yard è poi in grado di elaborare valutazioni per "special assets" (ad es. aeroporti, cave, siti industriali, porti turistici, ecc..), per il settore industriale (ad es. impianti e stime assicurative) e per quello delle energie rinnovabili (ad es. impianti fotovoltaici, geotermici, biomasse, ecc.).

Il Gruppo Yard, inoltre, vanta da anni una riconosciuta leadership nel campo delle valutazioni propedeutiche alla concessione di mutui, offrendo un servizio altamente qualificato, affidabile ed erogato in tempi e costi estremamente contenuti, grazie ad un sistema applicativo in continua evoluzione, che gestisce l'intero ciclo della richiesta di perizia in modo trasparente e professionale.

Valutazioni immobiliari

Valore di mercato

Esperto Indipendente
(Fondi Immobiliare)

Valutazioni a fini Isvap

Valutazioni a fini IAS/IFRS

Valutazione di portafogli NPL
(NON Performing Loans)

Stime assicurative

Studi Fattibilità

Analisi delle potenzialità dell'immobile
(tecniche ed urbanistiche)

Analisi della domanda potenziale

Definizione dell'offerta dal punto di
vista tecnico, qualitativo, e progettuale

Predisposizione di soluzioni alternative
possibili ed individuazione dell'ipotesi
migliore nell'ottica dell'Highest
& Best Use Analysis

Valutazioni impiantistiche

Impianti fotovoltaici

Impianti geotermici

Impianti biomasse

Stime assicurative

Servizi Valutativi

Il modello operativo per l'erogazione di perizie bancarie si basa sull'utilizzo di una piattaforma web che ne controlla l'intero processo. Essa viene implementata da una rete di periti iscritti all'Albo in grado di ricoprire l'intero territorio nazionale e un controllo di qualità interno e centralizzato finalizzato al soddisfare esigenze diversificate.

Per il pieno soddisfacimento della propria Committenza viene messo a disposizione un responsabile di commessa affiancato da uno Staff a supporto degli operatori coinvolti nel processo e una predisposizione di report settimanali e/o mensili personalizzati.

Tipologie di perizie

Desk top:
eseguita senza visita sul posto solo su documenti ed informazioni del richiedente

Drive by:
Eseguita con vista dell'immobile senza accesso interno al cespite

Standard:
eseguita con vista e ricerche locali

Advanced,
è una perizia Standard corredata da analisi urbanistica

Ogni tipologia di perizia è suscettibile a variazioni in funzione della richiesta da parte del Cliente.

Finalità Periziale

Mutui in erogazione

Mutui in contenzioso

Mutui in ristrutturazione

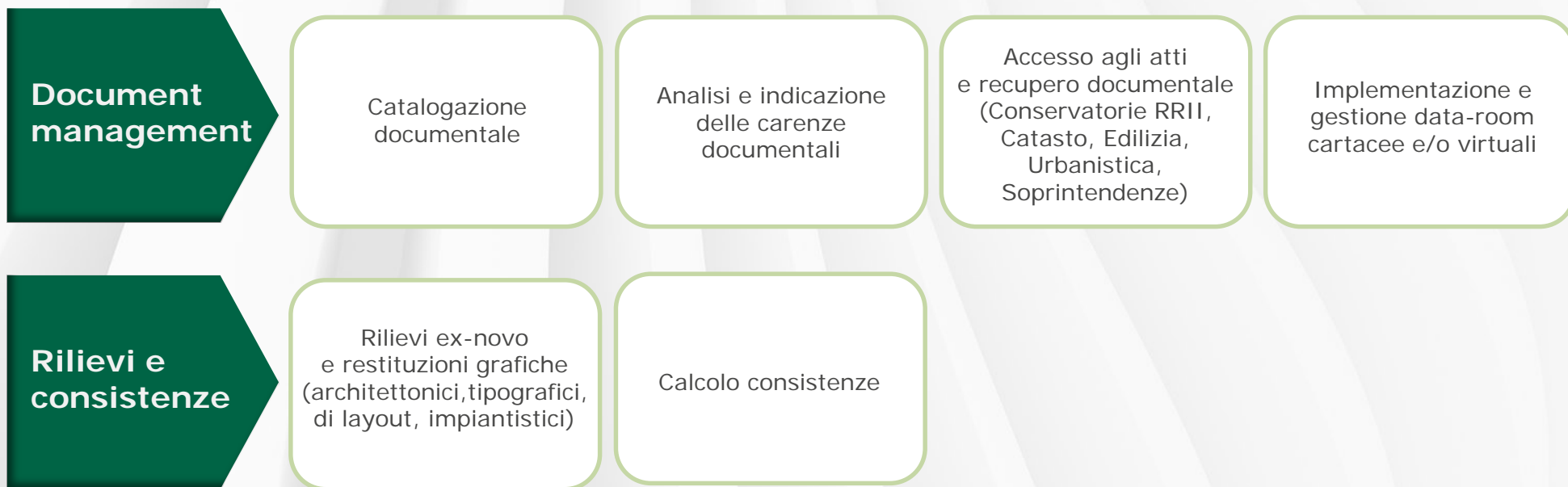
Mutui Per sviluppo

Servizi di due Diligence e Property Management

I Servizi di Due Diligence “fotografano” le caratteristiche di un patrimonio immobiliare evidenziandone i limiti e le opportunità.

Le attività di audit hanno l’obiettivo di verificare la conformità normativa e/o manutentiva relativa agli ambiti di titolarità, pregiudizievoli, stato occupazionale, catasto, edilizia, urbanistica, impianti, prevenzione incendi, ambientale, energia.

Si tratta di processi multidisciplinari e modulari, eventualmente componibili al bisogno sulla base delle specifiche esigenze conoscitive e gestionali del Cliente, che Yard è in grado di implementare non solo in riferimento al campo immobiliare classico, ma anche a segmenti di mercato particolari quali le energie rinnovabili



Servizi di due Diligence e Property Management

Due Diligence immobiliari desktop o full

Dichiarazioni di conformità catastali

Due Diligence amministrative, catastali, edilizio-urbanistiche

Due Diligence impiantistiche

Due Diligence ambientali

Due Diligence strutturali

Due Diligence manutentive (opere civili e impiantistiche)

Due Diligence dedicate al segmento delle energie rinnovabili

Due Diligence amministrative (autorizzativi, materia contrattuale)

Due Diligence impiantistiche

Servizi tecnici

Adeguamenti catastali

Adeguamenti edilizio-urbanistici

Adeguamenti Impiantistici

Property management

Presa in carico dell'archivio documentale

Presa in carico dell'immobile

Gestione tecnica

Gestione amministrativa

Servizi Watch Dog (alta sorveglianza cantieri e reporting)

Servizi di Project Construction Management

Servizi di coordinamento della sicurezza

Gruppo Yard

Servizi di due Diligence e documentali

I Servizi Documentali rappresentano una parte imprescindibile della fase di due diligence e si esplicano tramite il reperimento e la predisposizione della documentazione ipotecaria, catastale, edilizia ed urbanistica propria dell'immobile analizzato contribuendo in tal modo alla sua migliore valorizzazione.

Yard ha eseguito servizi documentali su alcune delle maggiori operazioni immobiliari di livello nazionale degli ultimi anni, affiancando in tali attività varie tipologie di clienti, ciascuna delle quali con proprie specifiche esigenze.

Tali servizi sono inoltre, previsti espressamente dal codice di procedura civile nell'ambito delle procedure esecutive e fallimentari e vengono erogati da Yard in assistenza ai team legali specializzati nel contenzioso.

Il numero e la qualità dei consulenti consente una copertura omogenea del territorio nazionale, non solamente a livello di Agenzie del Territorio, Uffici di Conservatoria dei RR.II. e Catasto, ma anche a livello delle varie Amministrazioni comunali.

Servizi

Visure ipotecarie
ordinarie, ad uso
legale, ventennali

Certificazioni
ipocatastali
e relazioni notarili

Iscrizione
e trascrizione
di formalità

Visure urbanistiche,
catastali, estratti
di mappa, planimetrie,
istanze varie

Analisi documentale

Catalogazione
documentale

Data-room
fisica/virtuale

Recupero
e aggiornamento
documentale

Outsourcing services

Grazie a professionalità altamente specializzate con esperienza specifica più che decennale, il Gruppo Yard eroga una serie di servizi per le Banche a supporto delle fasi di erogazione del credito, monitoraggio, valorizzazione delle garanzie e recupero dei crediti “non performing”.

Yard è in grado di fornire una serie di servizi che consentono agli istituti bancari clienti di rispondere in modo flessibile alle variazioni di mercato, supportando i carichi di lavoro degli uffici crediti e legale e garantendo processi integrati con i flussi bancari, standardizzati e di elevata qualità.

Istruttoria mutui

Verifica documentale e della garanzia

Attività di closing (formazione del fascicolo) e post stipula

Cancellazioni ipotecarie

Yard in nome e per conto degli Istituti di credito clienti procede alla cancellazione delle formalità ipotecarie in modo semplificato, come previsto dalla norma c.d. Bersani del 2007 (decreto Legge numero 7 del 31 gennaio 2007, convertito, con modificazioni, dalla legge numero 40 del 2 aprile 2007), provvedendo a tutte le eventuali incombenze preventive di ricerca degli estremi delle formalità da cancellare.

Verifica garanzie immobiliari

Yard verifica ed aggiorna la documentazione presente nei singoli fascicoli di mutuo (in bonis e non performing) sia ai fini degli adempimenti richiesti da Basilea 2 e 3 che in ottica di possibile deterioramento del credito.

Distressed asset management

Servizi per le Banche, gli Investitori e per tutti gli altri soggetti istituzionali coinvolti nella gestione di crediti in sofferenza garantiti da immobili:

Yard è in grado di fornire una serie di servizi a supporto delle attività giudiziali e stragiudiziali di recupero del credito, in affiancamento alla gestione legale su crediti ipotecari, in procedure concorsuali e/o esecutive con una particolare expertise su pratiche "corporate" o "top Loan":

Tipologie di Servizi

Advisory
per la cessione
e/o cartolarizzazione
dei crediti

Due
diligence/pricing

Pianificazione
e gestione del
Business Plan

Gestione preventiva
degli incagli, supporto
per la valorizzazione
dell' immobile e
ristrutturazione
credito

Gestione
del processo di
recupero del credito

Supporto per la
valorizzazione in
ambito giudiziale
(Promozione aste)

Intervento alle aste
giudiziarie per
Valorizzazione
Immobili a difesa del
credito (ReoCo)

Advisory e gestione
operativa del processo
di dismissione delle
garanzie immobiliari
in operazioni
di ristrutturazione

Banche e Assicurazioni

- Unicredit Banca
- Generali
- Intesa San Paolo
- Monte dei Paschi di Siena
- Banco Popolare
- Morgan Stanley
- Barclays Bank Plc/Woolwich
- Deutsche Bank
- J.P. Morgan
- Gruppo BPER
- Hypo Tirol Bank
- Gruppo UBI Banca
- Banca Italease
- Real Mutua Assicurazioni
- Banca Ifis

Enti Pubblici e Fondazioni

- Comune di Venezia
- Comune di Torino
- Comune di Savona
- Regione Abruzzo
- Provincia di Brescia
- Azienda Municipalizzata Igiene Urbana Bologna
- Azienda Municipalizzata Igiene ambientale Verona
- Azienda Municipalizzata Gas e Acqua Genova
- Gruppo Torinese Trasporti Spa
- Fondazione Querini Stampalia
- Consorzi agrari d'Italia

- Ernst & Young
- PriceWaterhouseCoopers
- Deloitte & Touche
- Italfondario
- McDonald
- COIN
- Leasint
- Abf Leasing
- Fineco Leasing
- Ubi Leasing
- Prelios Credit Servicing
- First Atlantic Credit Servicing
- KPMG

Società di produzione

- Eni Servizi SPA
- Telecom SPA
- Agip Petroli
- Aeroporti di Roma
- Gruppo Enel
- Ente Fiera Milano
- Ferrovie dello Stato SPA
- Fiat
- IBM Italia SPA
- Fina Tamoil

Milano - 20122

Corso Vittorio Emanuele II, n. 22

Tel. +39 02.778070.1

Fax. +39 02.76319216

yard.milano@yard.it

Roma - 00186

Via Del Banco di S. Spirito, 3

Tel. + 39 06.6864749

Fax + 39 06.68308499

info@yard.it

