



*A Naturing Capital
La Finanza che abbatte la CO₂*

ELSAFRA II SPA *Documento Privato e Confidenziale*

INDICE

- 1 CHI SIAMO
- 2 STORIA E TAPPE EVOLUTIVE
- 3 I NOSTRI SERVIZI - MODELLO "STANFORD"
- 4 MODALITÀ DI APPLICAZIONE
- 5 ELSAFRA – BUSINESS PLAN PROSPETTICO
- 6 IPOTESI DI FABBISOGNI AZIENDE PRODUTTIVE
- 7 LE NOSTRE SEDI
- 8 SOCIETÀ PARTECIPATE
- 9 I NOSTRI PARTNER DI RIFERIMENTO

Documento Privato e Confidenziale
www.elsafra.org

15/10/24



www.elsafra.org





CHI SIAMO

Elsafra II S.p.A. è una società di «advisory» fondata nel novembre 2014 da **Silvio Rancati** che ha rapidamente trasformato la propria struttura in una società operativa, consolidando una serie di imprese precedentemente detenute e fondate sin dagli anni '90.

Rancati vanta un'esperienza significativa nel settore finanziario, avendo lavorato presso istituzioni di prestigio come **Dun & Bradstreet** e **Lehman Brothers Inc.** a Ginevra, Partner e rappresentante Italiano di **Società Financière Privée SA** prima e **Société Bancaire Privée** dopo.

Rancati ha rivestito anche il ruolo di Amministratore Delegato in **Fortel Holding** - società di gestione fondi - ed **Ambromobiliare S.p.A.** della quale è stato fondatore.

Il successo di Elsafra II S.p.A. è frutto di una costante evoluzione, della sinergia tra le professionalità coinvolte e della capacità di anticipare ed adattarsi ai cambiamenti del mercato. L'azienda ha attraversato periodi cruciali nella storia italiana, guadagnando rispetto e autorevolezza nei settori **finanziario, tecnologico, scientifico, industriale e immobiliare**, ricoprendo il ruolo di *advisor* nella consulenza finanziaria legata alla finanza strutturata, nel settore M&A e nella finanza strategica.

Silvio Rancati

Founding Partner

+39 335 225273

s.rancati@elsafra.it

Fabio Poli

CEO

+39 335 1408727

f.poli@elsafra.it

Giovanna Fuda

Administration Manager

+39 342 8204225

g.fuda@elsafra.it

Stella Immacolato

Business Analyst

+39 344 0887802

s.immacolato@elsafra.it

Eleonora Rancati

Marketing & Communication

+39 334 6702888

e.rancati@elsafra.it

STORIA E TAPPE EVOLUTIVE

2014

Novembre 2014: Conferimento in Elsafra II S.r.l. delle attività precedentemente sviluppate da Rancati comprese le attività sviluppate in collaborazione con il Politecnico di Milano.

2016

Marzo 2016: Conclamazione della tecnologia di Solare Termo Dinamico (ceduta nel 2019);
Luglio 2016: Conferimento in Elsafra II Srl delle quote di partecipazione di Ambrogest S.p.A. già Ambromobiliare;
Ottobre 2016: Costituzione di RB II Srl - Società storica derivante da una fusione per incorporazione di varie società Immobiliari precedenti tra cui Helias Srl ed Immobiliare Alabanuel Srl costituita nel 1998.

2017

Settembre 2017: Conclamazione della tecnologia per il controllo delle resistenze elettriche (ceduta nel 2019).

2020

Settembre 2020:

- Trasformazione da S.r.l. a S.p.A.;
- Primo aumento di capitale a € 3.5 Mln;
- Secondo aumento di capitale a 3.9 Mln;
- Emissione degli strumenti finanziari partecipativi per €8 Mln (Acquisiti in parte dalla proprietà).

2021

Dicembre 2021: Acquisizione quote Inspiredring S.r.l.

2022

Aprile 2022: Nomina nuovo presidente CDA e Amministratore Delegato;
Maggio 2022: Costituzione Revolup S.r.l.;

Luglio 2022: Costituzione I-Smelt S.r.l.

2023

Aprile 2023: Costituzione I-H2 S.r.l. e acquisizione Italian Cerebrum USA;
Luglio 2023: Ultimo aumento di capitale con ingresso del Gruppo Falck nella società I-H2 ed I-Smelt.

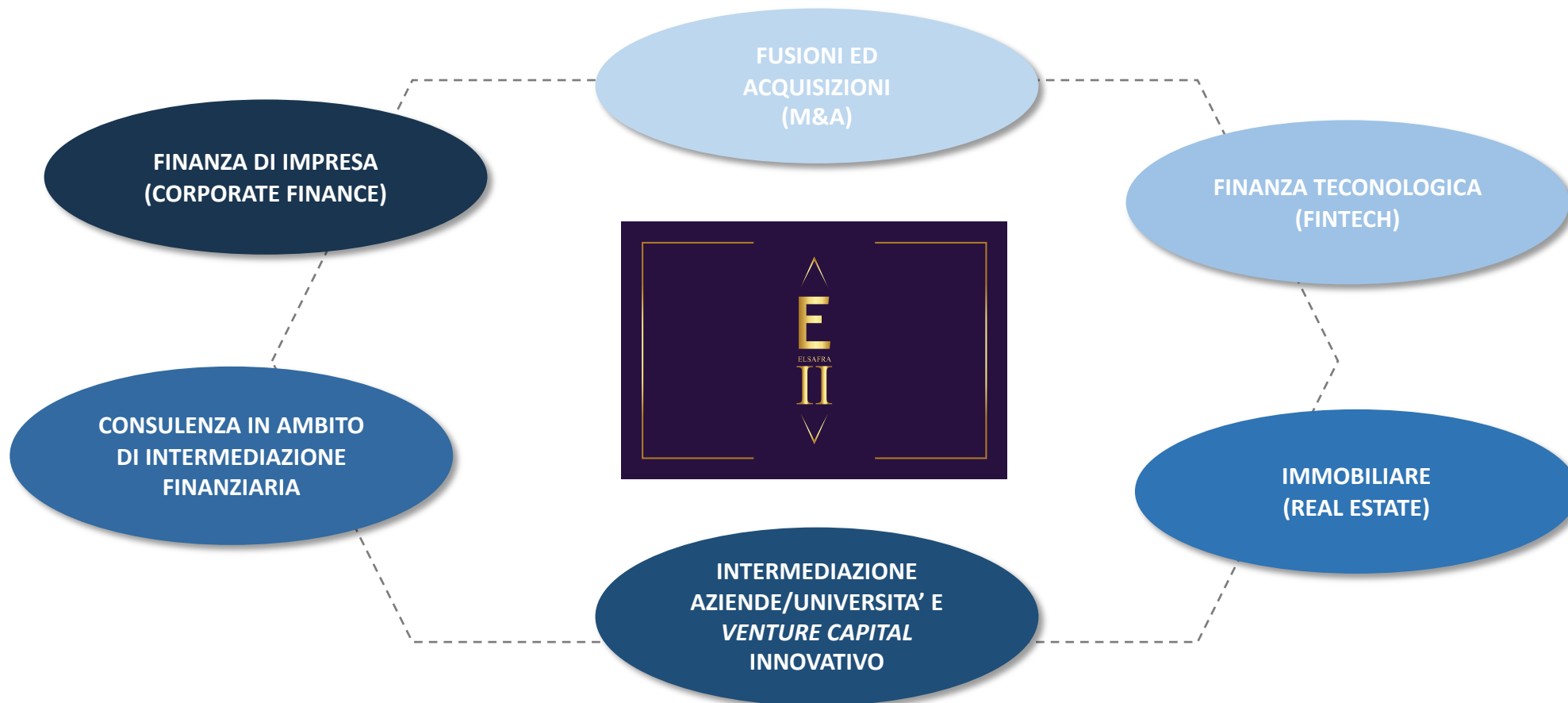
Novembre 2023: Rinnovo del consiglio di amministrazione.

2024

Giugno 2024: Acquisizione quote (21%) dell'etichetta discografica Duskey Records S.r.l.

Elsafra II S.p.A. offre un'ampia gamma di servizi a beneficio di investitori e di piccole e medie imprese al fine di supportarne la crescita e l'espansione sui mercati nazionali ed internazionali.

Le aree di intervento in cui opera Elsafra II sono diverse e riguardano molteplici sfere:



FINANZA DI IMPRESA (CORPORATE FINANCE)

- Finanza Integrata
- Consulenza e supporto nell'emissione di mini bond
- Consulenza e supporto alla quotazione su mercati regolamentati
- Consulenza e supporto al processo di emissioni Obbligazionarie
- Supporto alla formazione Professionale

FUSIONI ED ACQUISIZIONI (M&A)

Consulenza strategico-finanziaria relativa ad **operazioni di FUSIONE, ACQUISIZIONE, CESSIONI DI AZIENDE, RAMI DI AZIENDE o PARTECIPAZIONI.**

- Valutazione dell'operazione e delle eventuali alternative maggiormente favorevoli;
- Individuazione, selezione e analisi di potenziali aziende target;
- Ricerca di potenziali partner industriali e finanziari sia in Italia che all'estero;
- Assistenza in tutte le fasi dell'operazione nella cura degli aspetti negoziali e finanziari.

CONSULENZA IN AMBITO DI INTERMEDIAZIONE FINANZIARIA

- Intermediazione nel **leasing**
- Intermediazione nel **Factoring**
- Intermediazione con enti specializzati **nell'erogazione di finanza agevolata**
- Supporto nella stesura delle domande finalizzate alla partecipazione a bandi pubblici

IMMOBILIARE (REAL ESTATE)

Elsafra II SPA segue direttamente tutte le attività di acquisto, vendita, permuta, costruzione, ristrutturazione, gestione e locazione non finanziaria di beni immobili residenziali e non, gestite secondo una logica operativa innovativa, che non espone la società ad alcun rischio patrimoniale, avendo sottoscritto rapporti di partnership con alcuni importanti operatori attivi sul mercato sia italiano che internazionale.

FINANZA TECNOLOGICA (FINTECH)

Attività che sono strettamente legate al mondo della CO2 e cioè allo sviluppo e alla implementazione in senso generale delle piattaforme di trading relative a **CARBON CREDITS, SEQUESTRO DI CO2 ecc.**

Elsafrà II SPA negli ultimi anni si è impegnata a dare **dignità economica al sistema universitario** partendo dalle esigenze espresse delle principali imprese produttive italiane rispettando il principio dell'articolo 65 del CPI che prevede il riconoscimento del diritto di sfruttamento dei brevetti in favore degli Atenei sviluppati con il contributo di soggetti legati ad essi

attraverso un modello di sviluppo innovativo che prevede:

- 1 Ricerca
- 2 Incubazione
- 3 Sperimentazione
- 4 Brevettazione
- 5 Costituzione della IP Company
- 6 Inserimento del brevetto nella IP Company
- 7 Rivalutazione delle quote e valorizzazione della società
- 8 Cessione omeopatica di quote a soggetti significativi
- 9 Implementazione della scalabilità industriale
- 10 Pre-industrializzazione
- 11 Partnership industriali per lo sviluppo su larga scala
- 12 Mercato

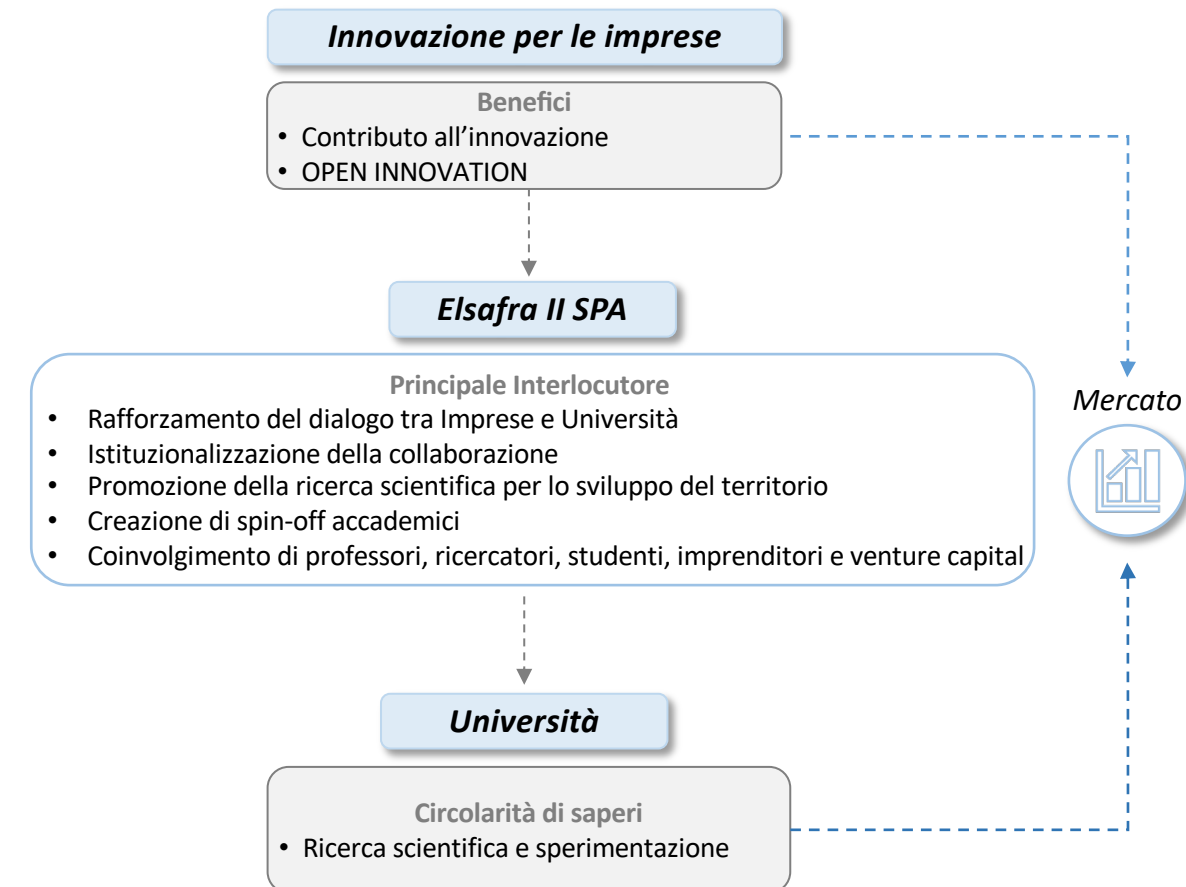


I NOSTRI SERVIZI - INTERMEDIAZIONE AZIENDE/UNIVERSITA' - SCOPO DEL PROGETTO 1/3

Descrizione

- Nella società attuale **l'innovazione rappresenta il fattore dominante della competitività**, poiché determina la **crescita organizzativa e consente all'imprenditoria di sostenere le proprie attività e competere con il resto delle realtà economiche**.
- Negli ultimi anni la tendenza delle imprese è quella di adottare strategie di continua evoluzione/innovazione dei loro prodotti, servizi e processi produttivi. L'obiettivo, quindi, è quello di **adottare una *vision* che impegni sia Università che Imprese in un processo innovativo ambizioso ed in costante evoluzione**.
- Il **partenariato didattico** diventa, quindi, un investimento strategico per Imprese ed Università poiché attiva una **circularità di saperi**, che vanno continuamente alimentati, **per restare al passo con il mercato del lavoro e portare alle imprese un contributo di innovazione** in linea con il contesto dell'**OPEN INNOVATION**.
- In questo contesto **Elsafrà II SPA** si colloca come **principale interlocutore** al fine di favorire una **maggiore istituzionalizzazione ed un rafforzamento del dialogo tra Imprese ed Università** promuovendo così la **ricerca scientifica finalizzata al territorio** e la **creazione di nuove imprese (spin off accademico)** attraverso il coinvolgimento congiunto di professori, ricercatori, studenti, imprenditori e portatori di **venture capital**.

Schema



I NOSTRI SERVIZI - INTERMEDIAZIONE AZIENDE/UNIVERSITA' - SCOPO DEL PROGETTO 2/3

Le ***academic spin-off***, sono imprese create dalle Università e non solo per la «messa in pratica» dei risultati ottenuti dalle ricerche accademiche. L'obiettivo è quello di **attivare una politica volta a promuovere il trasferimento tecnologico**, coinvolgendo gruppi di ricercatori.

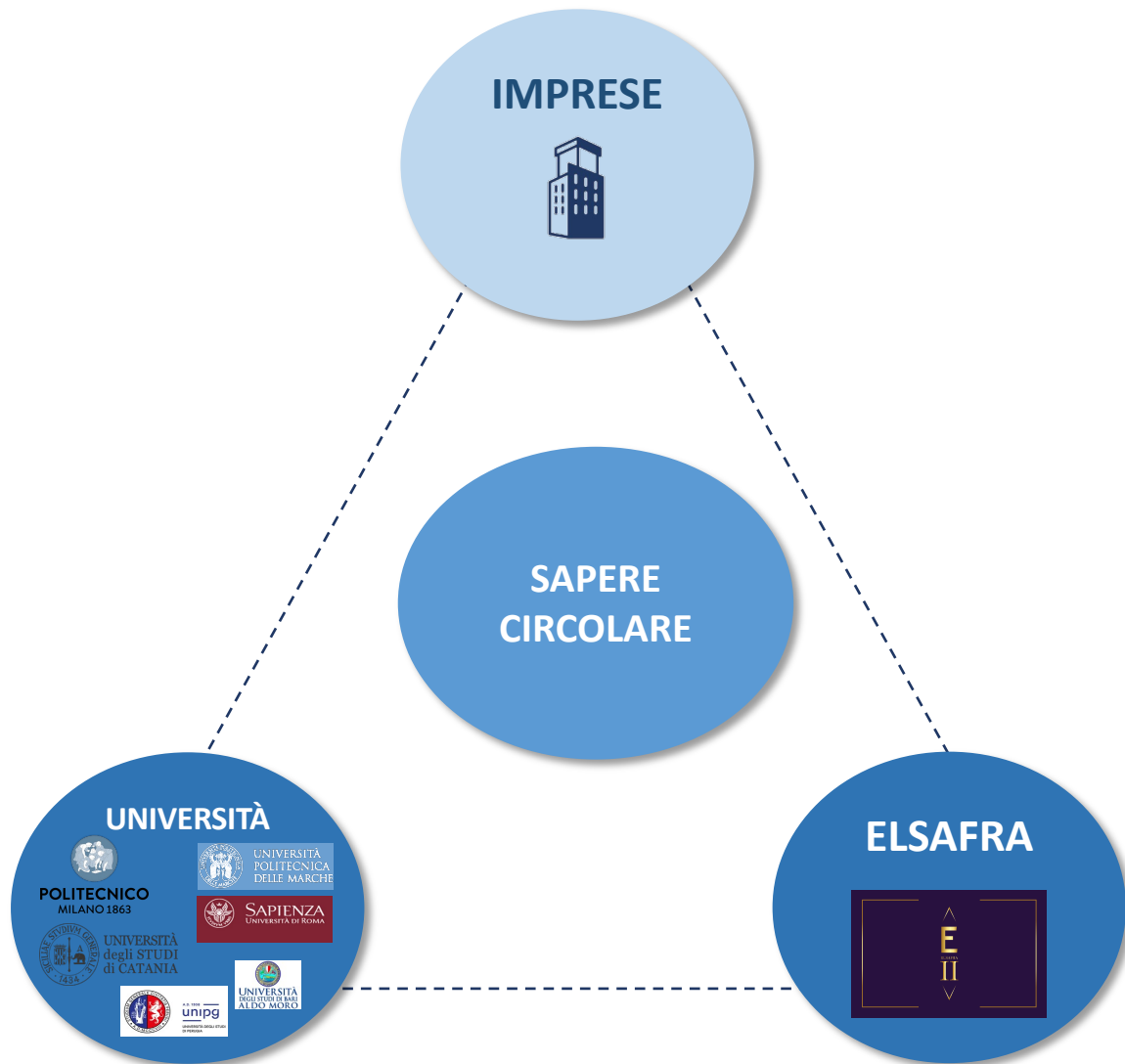


Le ***academic spin-off*** possiedono un'incredibile forza economica, coinvolgendo tra i **fondatori** almeno **un ricercatore e altre persone giuridiche, come imprese, istituzioni finanziarie ed incubatori per l'innovazione come ELSAFRA II SPA**. Attraverso questo positivo scambio di competenze, le imprese sfrutteranno a fini commerciali e industriali il lavoro dei ricercatori, e le *academic spin-off* trarranno vantaggi dall'expertise gestionale delle imprese.



Con l'introduzione del Decreto Legge n. 179/2012, le ***academic spin-off*** sono a tutti gli effetti delle **start-up innovative**.

I NOSTRI SERVIZI - INTERMEDIAZIONE AZIENDE/UNIVERSITA' - SCOPO DEL PROGETTO 3/3



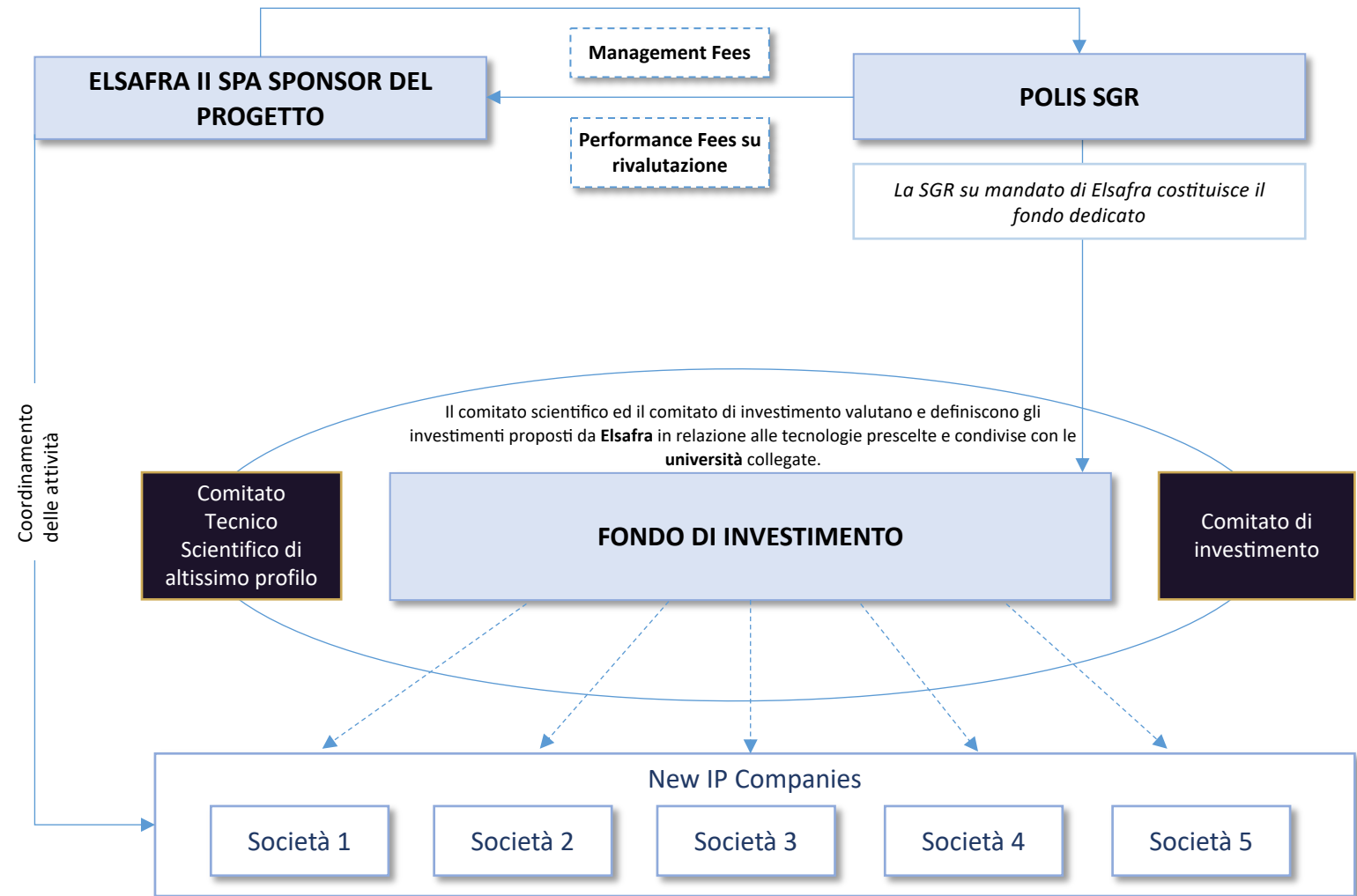
- ELSAFRA II SPA intrattiene rapporti consolidati e diretti con le più importanti realtà imprenditoriali Italiane al fine di intercettarne i «bisogni» e di traghettarle verso l'Ateneo specializzato;
- Con le sue competenze specifiche, ELSAFRA II SPA supporterà le proprie aziende clienti nello sviluppo delle seguenti attività:

	Attività
INDIVIDUAZIONE DI FABBISOGNI TECNOLOGICI O DI PROCESSO	Attraverso Survey condotte in collaborazione con le aziende
COMMISSIONARE RICERCHE	Agli Atenei che riterrà più idonei in riferimento alla richiesta specifica dell'azienda;
ACCORDI	Stipulare Accordi di Licenza e Acquisire Brevetti ;
BANDI E PROGETTI FINANZIATI	Partecipare a bandi e progetti finanziati ;
ALTA FORMAZIONE	Collaborare all'alta formazione e alla ricerca con borse di studio, dottorati, dottorati industriali, master ecc;
	Partecipare a corsi di formazione universitaria con il personale dell'impresa

MODALITÀ DI APPLICAZIONE

* **Obiettivo annuo:** lo sviluppo di cinque progetti e progressiva rivalutazione delle partecipate e sviluppo delle stesse e o cessione totale o parziale sul mercato.

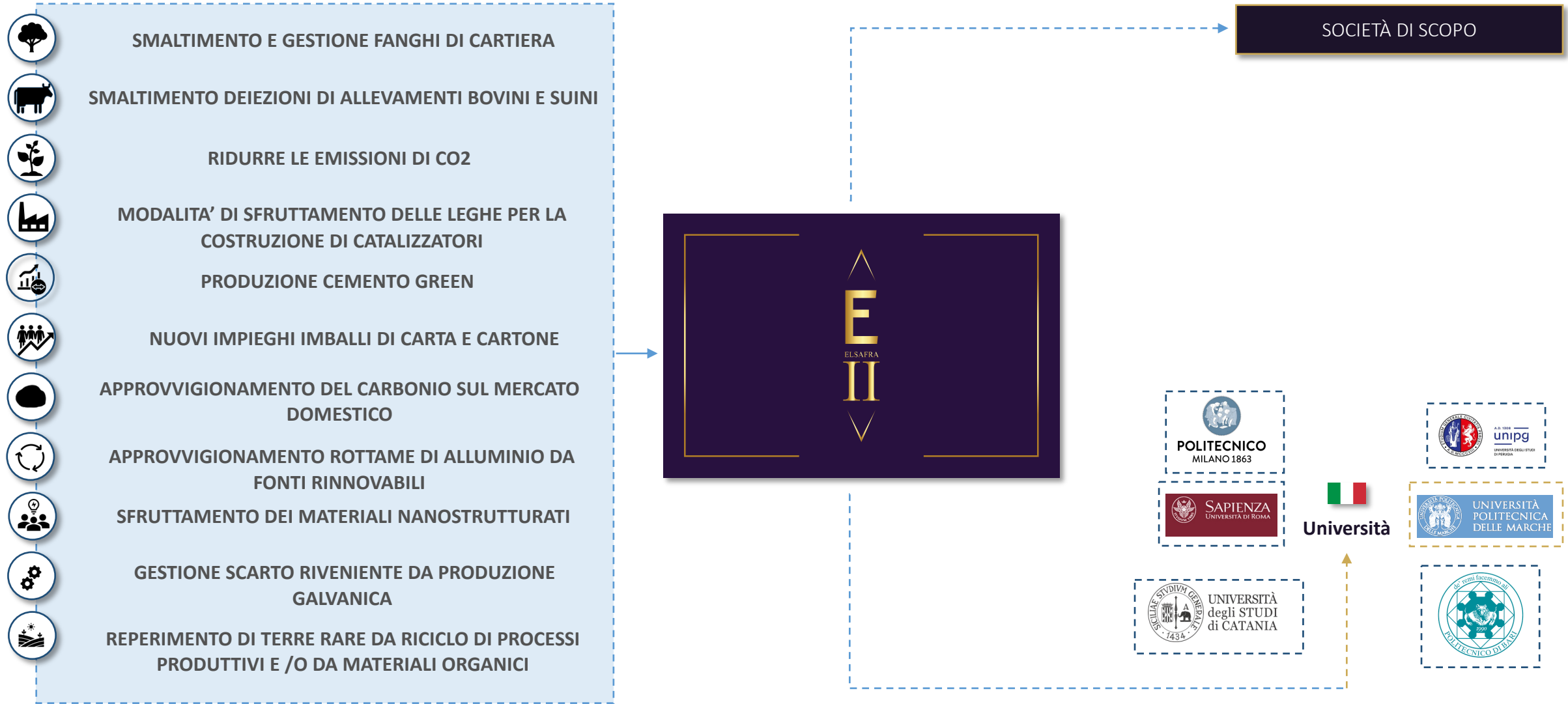
- Le nostre iniziative coinvolgeranno le principali **università italiane**, con un'attenzione particolare verso gli **atenei situati nel Mezzogiorno**, al fine di promuovere la **competitività** e incentivare la creazione di **nuovi posti di lavoro**.
- L'iniziativa verrà sostenuta grazie al contributo di **MCC**.



ELSAFRA II S.p.A. Conto Economico prospettico

in €/migliaia	2021	%	2022	%	2023	%	2024 (30 Sett)	%	2025F	%	2026F	%	2027F	%	2028F	%	2029	%	2030	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	937.965	87%	133.820	8%	2.204.727	91%	1.646.078	42%	11.384.894	93%	12.000.000	93%	6.500.000	93%	8.450.000	93%	10.985.000	93%	14.280.500	93%
Var delle rimanenze	71.555	7%	229.839	15%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Altri ricavi e proventi	74.184	7%	1.217.698	77%	214.418	9%	547.640	14%	910.792	7%	960.000	7%	455.000	7%	591.500	7%	768.950	7%	999.635	7%
Incrementi per cessione immobilizzazioni	0	0%	0	0%	0	0%	1.702.738	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totale valore della produzione	1.083.704	100%	1.581.357	100%	2.419.145	100%	3.896.456	100%	12.295.686	100%	12.960.000	100%	6.955.000	100%	9.041.500	100%	11.753.950	100%	15.280.135	100%
Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	65.960	6%	232.386	15%	161.453	7%	38.490	1%	860.698	7%	907.200	7%	486.850	7%	632.905	7%	822.777	7%	1.069.609	7%
Costi per servizi	395.517	36%	686.214	43%	1.014.437	42%	365.623	9%	1.475.482	12%	1.555.200	12%	834.600	12%	1.084.980	12%	1.410.474	12%	1.833.616	12%
Costi per godimento beni di terzi	61.788	6%	91.305	6%	98.325	4%	140.537	4%	614.784	5%	648.000	5%	347.750	5%	452.075	5%	587.698	5%	764.007	5%
Altri costi	0	0%	374	0%	400	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Salari e stipendi	17.764	2%	29.698	2%	55.060	2%	65.677	2%	90.000	1%	120.000	1%	180.000	3%	250.000	3%	250.000	2%	250.000	2%
Oneri sociali	4.005	0%	9.271	1%	14.462	1%	14.907	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Oneri diversi di gestione	196.301	18%	402.877	25%	246.435	10%	365.145	9%	400.000	3%	400.000	3%	550.000	8%	550.000	6%	650.000	6%	700.000	5%
TFR	1.219	0%	2.415	0%	3.715	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTALE COSTI OPERATIVI	742.554	69%	1.454.540	92%	1.594.287	66%	990.378	25%	3.440.965	28%	3.630.400	28%	2.399.200	34%	2.969.960	33%	3.720.948	32%	4.617.232	30%
EBITDA	341.150	31%	126.817	8%	824.858	34%	2.906.078	75%	8.854.721	72%	9.329.600	72%	4.555.800	66%	6.071.540	67%	8.033.002	68%	10.662.903	70%
Ammortamenti e svalutazioni	18.551	2%	61.195	4%	61.915	3%	1.753.707	45%	368.871	3%	388.800	3%	208.650	3%	271.245	3%	352.619	3%	458.404	3%
EBIT	322.599	30%	65.622	4%	762.943	32%	1.152.371	30%	8.485.851	7%	8.940.800	69%	4.347.150	63%	5.800.295	64%	7.680.384	65%	10.204.499	67%
Proventi Finanziari	0	0%	-8.749	-1%	10.495	0%	0	1%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Oneri Finanziari	0	0%	0	0%	0	0%	31.025	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Proventi/oneri straordinari	97	0%	909	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
RISULTATO ANTE IMPOSTE	322.502	30%	73.462	5%	752.448	31%	1.121.346	29%	8.485.851	69%	8.940.800	69%	4.347.150	63%	5.800.295	64%	7.680.384	65%	10.204.499	67%
Imposte dell'esercizio	119.062	37%	49.316	67%	154.895	21%	3.064,08	0%	1.755.824	21%	3.755.136	42%	1.825.803	42%	1.291.126	22%	1.678.464	22%	2.182.003	21%
UTILE/PERDITA DI ESERCIZIO	203.440	19%	24.146	2%	597.553	25%	1.118.282	29%	6.730.027	55%	5.185.664	40%	2.521.347	36%	4.509.169	50%	6.001.919	51%	8.022.495	53%
EBITDA MARGIN	31%		8%		34%		75%		72%		72%		66%		67%		68%		70%	

IPOSTESI DI FABBISOGNI AZIENDE PRODUTTRICI



SEDI ELSAFRA II SPA IN ITALIA



Per sviluppare progetti innovativi saranno coinvolte **Università del Nord, del Centro e del Sud Italia.**

Elsafr II Spa svilupperà le attività con l'obiettivo di "cantierizzare" i progetti su tutto il territorio nazionale e lo farà attraverso le sue sedi di **Milano, Roma e Catania.** I diversi progetti saranno supervisionati da un **Comitato tecnico-scientifico** costituito da **personalità di spicco nei loro ambiti di competenza.**

L'orientamento sarà quello di concentrarsi in ambiti specifici soprattutto nel **comparto energetico, delle nanostrutture, in tecnologie legate alla cattura/eliminazione della CO2** ecc.

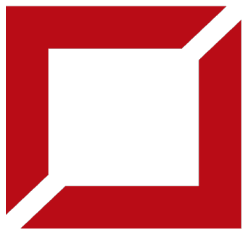
Un processo di questo genere ha l'obiettivo di **proiettare gli scienziati coinvolti in una dimensione più concreta e di rendere produttivo sotto il profilo economico l'intero sistema Universitario.**



SOCIETÀ PARTECIPATE

	Descrizione		Partecipazione
I-H2 S.r.l.	Società innovativa relativamente al procedimento di produzione di idrogeno , con notevoli vantaggi economici in termini di costi operativi, di costi di investimento e di impatto ambientale. Il potenziale mercato di riferimento è dato infatti dal mercato dell'idrogeno, prevalentemente costituito da idrogeno di produzione fossile e da tutte le altre produzioni industriali.		29,21%
I-Smelt S.r.l.	I-Smelt è una IP Company che utilizza una tecnologia proprietaria avanzata nel campo della fusione, specificamente per la produzione di acciaio secondario da forno elettrico (EAF). La tecnologia si basa su un forno che produce preridotto di alta qualità come sostituto del rottame d'acciaio, utilizzando biochar in bricchette ottenuto da pirolisi della legna o da sottoprodotti come sansa e fanghi di acque reflue, insieme a minerale ferroso. La società possiede il know-how per formulare le bricchette di biochar più appropriate per la produzione di preridotto. Il primo impianto installato, completamente operativo, ha dimostrato la validità della tecnologia, consentendo un risparmio sui costi di produzione dal 37% al 52% rispetto ai metodi convenzionali.		39,23%
Duskey Records S.r.l.	Etichetta discografica e società di gestione artistica di musica Europeo-Americana sul genere Pop, Indie, Elettronico e strumentale.		21%
Revolup S.r.l.	Società che sviluppa e realizza una gamma di macchine a ciclo Stirling basate su una innovativa architettura rotativa che, rispetto alle macchine di tipo convenzionale, permette l'evoluzione di multipli cicli termodinamici simultaneamente, risultando in una maggiore compattezza e migliori prestazioni in termini di potenza.		24%
RB II S.r.l.	Società di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione vendita e acquisto di beni immobili civili e industriali.		100%
Ambrogest Spa	Fondata nel 2005, Ambrogest S.p.A. si occupa di fornire servizi di consulenza strategica e gestione aziendale, con un focus particolare sulle attività di direzione e coordinamento. L'azienda opera anche nel campo della finanza, real estate, ambiente, tecnologie innovative e digital, specialmente per le piccole e medie imprese (Creditsafe) (Empresite Italia).		8,37%
Italian Cerebrum USA	Una proiezione di Elsafra oltre confine; una società di diritto statunitense, Italian Cerebrum, situata in Delaware U.S., con il compito di collocare le tecnologie in pancia ad Elsafra sul territorio Americano.		100%

I NOSTRI PARTNER DI RIFERIMENTO



Pirola
Corporate
Finance

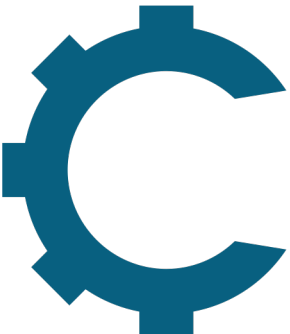
Capital Markets
Debt
Equity
Valuation Services



Pirola
Pennuto
Zei



formaitalia



INVITALIA

**CONFIMI
INDUSTRIA**



BANCA FININT

BEST PEOPLE BEST BUSINESS



**MEDIOCREDITO
CENTRALE**





📍 Sede Legale: C.so Vittorio Emanuele II 15, 20122 Milano (MI)
Sede amministrativa: Via A. Manzoni, 31 – 20089 Rozzano (MI)

✉ info@elsafr.it
comunicazioni.elsafr@gmail.com