

Frontis **NPL** Company Overview

Febbraio 2018

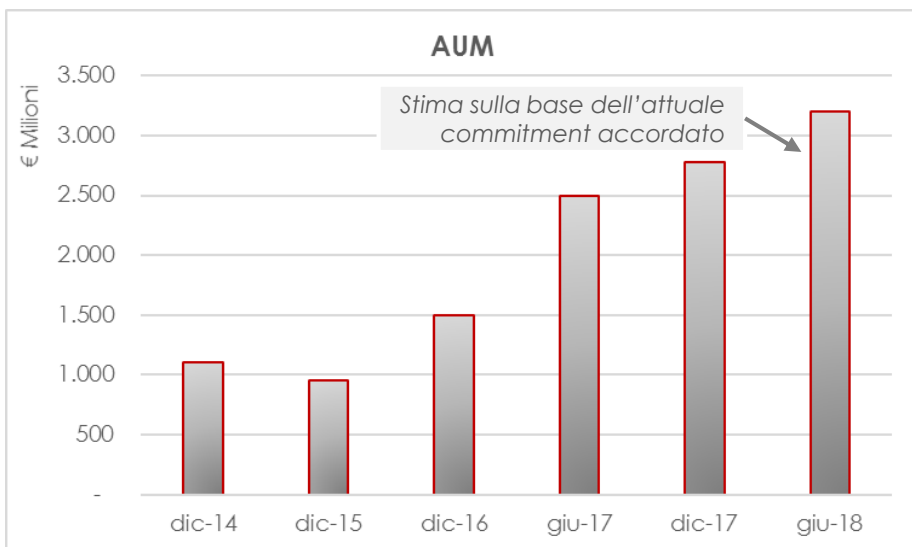
FRONTIS NPL

Company Profile

Frontis NPL è una boutique attiva nei settori dei crediti deteriorati e del real estate, con una specializzazione nel fornire una gamma ampia e ben definita di attività "tailor made": dalla gestione e recupero del credito allo scouting ed investimento in portafogli NPL, dai servizi real estate all'advisory legale grazie all'apporto dello Studio Legale Lami, specializzato nelle esecuzioni e nel diritto fallimentare che dal 2016 opera all'interno della Società.

Da sempre punto di riferimento del mondo bancario italiano che ha affiancato in qualità di partner strategico in numerose operazioni di gestione del credito e real estate, Frontis NPL è oggi focalizzato nella gestione e nell'acquisto di portafogli per conto di investitori istituzionali e/o privati essendo in grado di offrire competenze distintive sia in fase di due diligence che di acquisizione e gestione, anche attraverso l'utilizzo attivo delle ReoCo (95 interventi in asta nel 2017).

AL 31/12/2017 il GBV in gestione (AUM) ammonta ad **€ 2,78 miliardi in prevalenza di natura ipotecaria (93% dell'AUM)** e con un'esposizione media di € 1,11mln. Fra le masse gestite si annoverano anche portafogli di Crediti «UTP» su cui Frontis NPL sta sviluppando competenze specifiche.



Negli anni recenti Frontis NPL ha collaborato con alcuni fra i principali player a livello nazionale ed internazionale.

Frontis Team

Fondata nel 2009 da Massimiliano Bertolino e Lucia Lami, rispettivamente Amministratore Delegato e Avvocato responsabile dell'attività di recupero crediti, professionisti con comprovata esperienza nel mondo dei NPL, Frontis NPL fa interamente capo al management della società. **Oggi Frontis NPL si avvale di oltre 50 tra dipendenti e professionisti** negli uffici di Milano e Roma, oltre ad una rete di collaboratori che operano in tutto il territorio nei diversi ambiti di competenza.

Massimiliano Bertolino

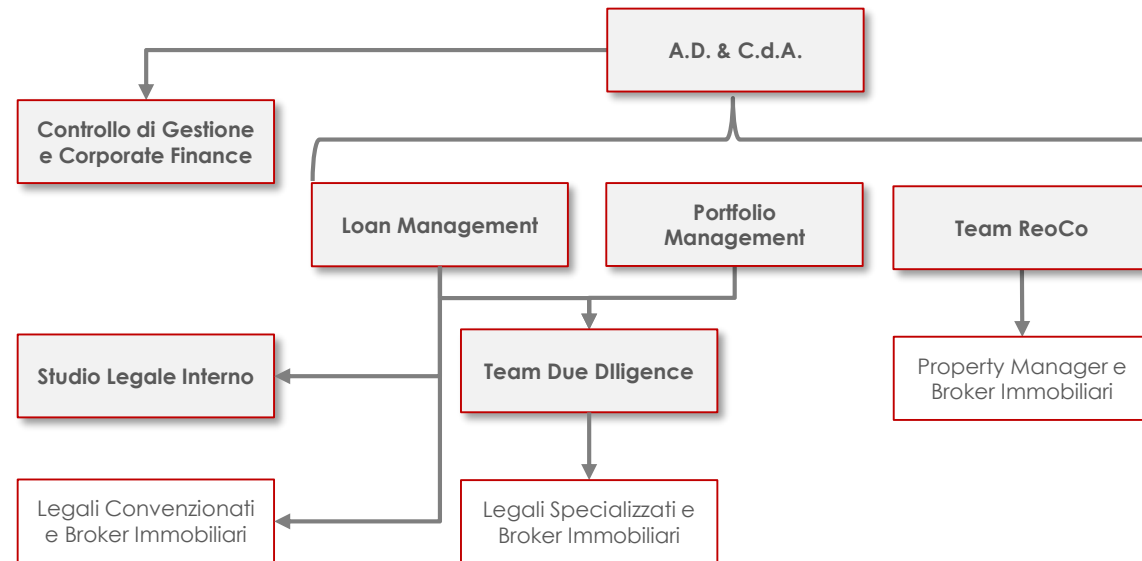
Amministratore Delegato e socio di maggioranza

Dal 2002 al 2009 è stato responsabile della divisione NPL di Pirelli Real Estate SpA e amministratore delegato di Pirelli Real Estate Credit Servicing, (servicer abilitato 106 TUB), società con 8 sedi sul territorio italiano e oltre 250 dipendenti. Ha concluso partnership con i principali operatori del settore (tra cui Morgan Stanley, General Electric, UBS, Royal Bank of Scotland, Calyon) finalizzate all'acquisizione/gestione di portafogli NPL. Nel corso del suo mandato sono stati acquisiti dalle principali banche Italiane (BNL, Banco di Sicilia, Banca Antonveneta, Banca Popolare Verona e Novara) portafogli per un'esposizione lorda complessiva superiore a € 12 miliardi.

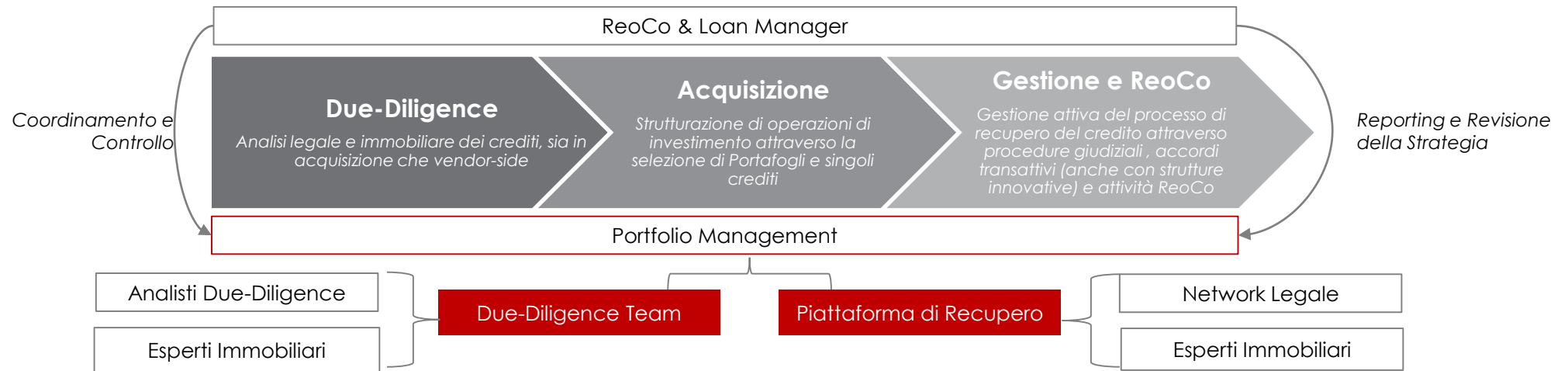
Lucia Lami

Responsabile delle Attività di Recupero Crediti

Avvocato civilista (dal 1995) che ha maturato un'esperienza significativa nel mercato degli NPL lavorando in Pirelli Real Estate Credit Servicing e nella Servizi Immobiliari Banche con ruoli da Senior Loan Manager (1998-2000), Coordinatore del Servizio Legale (2001-2007) e Responsabile di Portafoglio (2007- 2009) gestendo un team di 15 risorse e portafogli per un GBV complessivo pari a circa € 5 miliardi.



Business Model



Il processo di gestione è basato sull'integrazione di ReoCo, Loan Management e Portfolio Management: la loro costante interazione è la chiave del successo della Società in quanto permette di ottimizzare i recuperi (maggiori flussi in tempi più brevi), di porre in essere una gestione flessibile dei portafogli applicando strategie di recupero ad hoc per le singole posizioni oltre a fornire ai proprietari dei crediti un flusso informativo chiaro e tempestivo.

Il processo operativo è supportato dalla Piattaforma IT di Frontis NPL. Il Sistema IT è stato sviluppato internamente attraverso l'esperienza del Top Management ed è uno strumento di gestione semplice e completo, che offre un'accurata rappresentazione di ogni posizione in gestione, dei processi di recupero e delle garanzie immobiliari.

Investimento & Due Diligence

Il processo di Due Diligence seguito da Frontis NPL prevede una verifica legale ed immobiliare di tutte le posizioni oggetto di analisi ed è alla base dell'acquisizione di un Portafoglio o di una singola posizione.

La strategia privilegiata da Frontis consiste nell'acquistare direttamente Singole Posizioni da banche dopo un'attenta valutazione e selezione sia sotto il profilo legale che immobiliare o compiere un accurato «cherry picking» da portafogli più ampi con l'obiettivo di ottimizzare il profilo di rischio/rendimento attesi.

Durante la fase di Due Diligence, oltre a selezionare e definire l'opportuno perimetro di cessione, viene redatto il business plan acquisitivo definendo, per ogni posizione, l'obiettivo di recupero e la strategia per realizzarlo.



Fase iniziale della due-diligence in cui vengono valutate le opportunità di investimento ed esclusi i crediti ritenuti non idonei

Durante la fase di analisi il Team di Due Diligence verifica le singole posizioni sia da un punto di vista legale che immobiliare. Al termine del processo di analisi il Management effettua la revisione finale definendo la strategia e gli obiettivi di recupero nonché compiendo un'ulteriore selezione del portafoglio.

Frontis si occupa di negoziare direttamente i termini della cessione con gli originator e partecipando attivamente alla stesura dei contratti.

Frontis NPL svolge anche attività di Due Diligence «vendor side» replicando l'intero processo di analisi al fine di ottenere un Business Plan di recupero, base per la valutazione e la negoziazione con la parte acquirente, e di fornire una clusterizzazione del portafoglio che ne faciliti la vendita; In questo contesto Frontis NPL può inoltre prestare attività di consulenza nella stesura dei contratti di cessione e nella negoziazione con la controparte.

Loan Management

Il Loan Management, oltre alla gestione legale dei crediti, incorpora approcci innovativi rispetto alle ordinarie attività di recupero a valore sui crediti ipotecari nonché l'utilizzo in modo attivo delle società ReoCo (la cui operatività è descritta in dettaglio nella pagina seguente).

Attività Stragiudiziale

Negoziazione diretta con il debitore dei termini e dell'ammontare del rimborso del debito

Accordo consensuale di vendita delle garanzie immobiliari (anche attraverso il supporto di broker immobiliari partner di Frontis NPL)

Rifinanziamento e sviluppo immobiliare (sotto la supervisione e coordinamento di Frontis NPL e coinvolgendo la ReoCo)

Vendita dei singoli crediti a operatori terzi

Portfolio Management

Coordinamento delle attività di recupero e monitoraggio della performance rispetto agli obiettivi fissati durante la Due-Diligence e le successive revisioni periodiche del Business Plan.

Attività Giudiziale

Fallimento e Procedure Esecutive (Frontis NPL gestisce e coordina tutte le fasi delle azioni legali necessarie ad ottenere il recupero ivi incluse le **trattative dirette con i Curatori Fallimentari**)

Vendite all'Asta (Frontis NPL coinvolge la propria rete di broker immobiliari per aumentare la partecipazione alle aste giudiziarie)

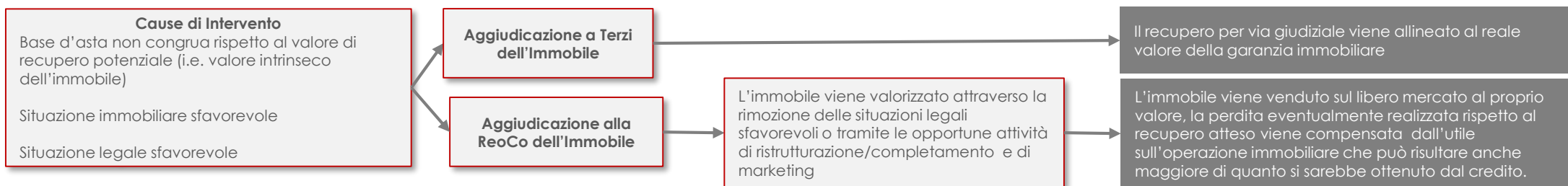
Controllo delle Aste (valutazione della congruità delle basi d'asta con la previsione di recupero ed individuazione degli immobili «target» per l'attività ReoCo)

ReoCo

La ReoCo (Real Estate owned Company) è una società immobiliare parte del processo di Loan Management che ha lo scopo di partecipare alle aste giudiziarie per stimolare la gara per l'aggiudicazione e/o acquistare direttamente l'immobile. L'intervento della ReoCo, pertanto, assume un duplice profilo:

Difensivo: intervento mirato a proteggere il credito ed il recupero atteso);

Opportunistico: intervento diretto a massimizzare il valore dell'immobile per ottenere guadagni superiori al valore di recupero del credito.



Frontis NPL considera lo strumento ReoCo centrale nella strategia di recupero, a Novembre 2017, infatti, ha seguito **95 interventi in asta** che si sono conclusi con un tasso di aggiudicazione a terzi del 58%* ed un **recupero giudiziale incrementato del 44%****. L'esperienza maturata da Frontis NPL ha permesso di sviluppare ed utilizzare tecniche innovative quali il saldo prezzo mediante accollo (al fine di minimizzare il capitale impiegato nella ReoCo) e l'offerta diretta alle Procedure (al fine di ridurre i tempi di recupero e risolvere situazioni bloccanti per la vendita in asta).

Frontis NPL segue direttamente tutti gli aspetti operativi della ReoCo, pre-asta (*DD immobiliare, definizione del BP e maximum bid di intervento, partecipazione in asta*) e post-asta, sia legale (e.g. *accollo e monitoraggio cash-in-court, liberazione*) che immobiliare (*property management, direzione lavori e commercializzazione*).

*: percentuale calcolata rispetto ai valori di aggiudicazione.

***: totale dei valori di aggiudicazione delle aste partecipate dalla ReoCo ed aggiudicate a terzi rispetto al totale delle basi d'asta/offerte minime.

Contatti & Disclaimer

Frontis NPL S.p.A.

Via Fatebenefratelli, 10
20121 Milano

Telefono: +39 02.00688.711

Mail: info@frontisnpl.it

La presente presentazione (di seguito, la "Presentazione") è stata redatta da Frontis NPL. La Presentazione viene circolata ad un numero limitato di Investitori Istituzionali affinché possano valutare un loro eventuale interesse nel progetto di investimento descritto.

Le informazioni contenute nella Presentazione, che devono essere utilizzate dal soggetto al quale vengono fornite unicamente per le finalità sopra descritte, sono riservate a tale soggetto e non dovranno mai essere, in tutto o in parte, divulgate a terzi, né copiate, distribuite o riprodotte, in ciascun caso, senza il preventivo consenso scritto di Frontis NPL.

La Presentazione ha contenuto meramente informativo e non intende in alcun modo costituire una sollecitazione del pubblico risparmio e/o offrire o promuovere alcuna forma di investimento. La Presentazione non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari. Parimenti, non costituisce consulenza o parere professionale in materia finanziaria, legale o fiscale né le sue previsioni costituiscono dichiarazioni che un investimento nelle quote deve essere considerato conveniente o appropriato per i destinatari. Le informazioni rese disponibili con la presente Presentazione, altresì, non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad acquistare le quote del fondo e/o a partecipare all'operazione di investimento. Ciascun Investitore dovrà formarsi un proprio autonomo convincimento in merito all'opportunità di un suo eventuale investimento e a tale scopo non dovrà basarsi prioritariamente o esclusivamente sulla Presentazione. Vi raccomandiamo di valutare l'opportunità di un Vostro eventuale investimento avvalendovi del supporto dei Vostri consulenti legali, contabili, fiscali e finanziari in modo da ottenere una valutazione indipendente circa l'appetibilità ed i rischi dell'eventuale investimento.

Alcune informazioni contenute nella Presentazione sono state desunte da fonti esterne; siccome il Frontis NPL ritiene affidabili queste fonti, non sono state fatte verifiche puntuali sulla veridicità e correttezza delle informazioni utilizzate. Frontis NPL ritiene in buona fede che a tale data dette informazioni siano corrette. Alcune affermazioni nella Presentazione sono di carattere previsionale. Parole come "prevedere", "anticipare", "preannunciare", "ipotizzare", "stimare", "ritenere", ed espressioni simili contraddistinguono affermazioni di carattere previsionale. Tali affermazioni sono state formulate sulla base della ragionevole conoscenza ed esperienza di Frontis NPL; non vi è alcuna garanzia che tali affermazioni siano completamente vere o che si realizzeranno nel prossimo futuro. Le informazioni contenute nella Presentazione sono aggiornate alla data della sua pubblicazione. Frontis NPL, i suoi amministratori, dirigenti ed impiegati, tuttavia non forniscono alcuna garanzia, espressa o implicita, sulla veridicità, l'accuratezza o la completezza di tali informazioni e pertanto non potranno essere ritenuti in alcun modo responsabili per perdite, danni, costi o spese derivanti dall'uso delle informazioni fornite nel Documento.