



HÉRA

---

ONE STEP AHEAD

---

COMPANY PROFILE

## COMPANY PROFILE

INDICE

IL GRUPPO



Chi siamo  
Mission  
Punti di forza  
Storia  
Vision

01

DISTRESSED  
REAL ESTATE



Secured  
Modello operativo  
I nostri principali target  
di acquisto e gestione

02

TRACK RECORD



Emilia Romagna  
Veneto  
Lazio  
Sardegna  
Lazio  
Trentino Alto Adige  
e Veneto

03



01

---

**IL GRUPPO**

---

# CHI SIAMO

Siamo un Gruppo fondato nel 1999 specializzato nella gestione di crediti Npe.

Nel corso degli anni ci siamo focalizzati nella valorizzazione di asset sottostanti immobiliari a garanzia di crediti ipotecari (Utp e Npl) e successivamente anche nella gestione del credito con sottostante corporate. Lavoriamo a fianco di clienti privati e istituzionali sia italiani che esteri.

## 118 mln €

È il valore della massa debitoria delle iniziative gestite direttamente con i nostri veicoli

## 40 mln €

È l'ammontare derivante dall'execution di iniziative legate alle attività di advisory e di governance

## UN REFERENTE UNICO

Siamo un punto di riferimento unico in grado di seguire tutte le situazioni complesse. Abbiamo pieno controllo di tutte le fasi del processo di valorizzazione e gestione del credito, dalla fase di due diligence al post closing con l'obiettivo di ottenere la massimizzazione del recupero del credito collegato.

## A CHI CI RIVOLGIAMO



Family Office



Banche



Investitori qualificati



Imprese



Service

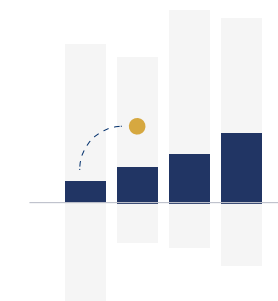


Fondi di investimento

# MISSION

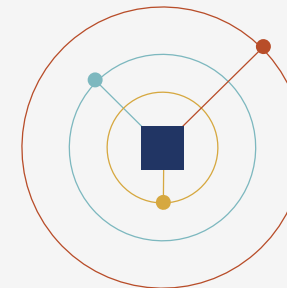
## CREIAMO VALORE

Il nostro obiettivo è quello di massimizzare il valore del credito sottostante nel comparto immobiliare o corporate.



## PER NOI OGNI DEAL È “IL DEAL”

Per noi ogni operazione è unica. Lavoriamo con un approccio tailor-made e risolviamo situazioni complesse, studiando «su misura» le migliori strategie.



## APPROCCIO INNOVATIVO

Gestiamo tutto il ciclo di vita del credito secondo una logica end-to-end.



Due Diligence



Business Plan



Acquisto del credito/asset



Esecuzioni previste dal piano



Vendita immobiliare

## PUNTI DI FORZA

| ORIGINATION                                                                                                                                                                                               | OPERAZIONI COMPLESSE                                                                                                                                                                                                                                   | FUNDING & NETWORK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | APPROCCIO EXTRAGIUDIZIALE                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Abbiamo la capacità di reperire crediti in sofferenza attraverso solide relazioni bancarie e finanziarie.</b></p> |  <p><b>Siamo un partner unico con competenze integrate (finanziarie, legali, fiscali ed edilizie) in grado di affrontare anche le situazioni più complesse.</b></p> |  <p><b>Abbiamo accesso ai finanziamenti grazie a relazioni con investitori istituzionali, banche e family office. Vantiamo solide relazioni con istituzioni governative locali e centrali, gli organismi dei mercati finanziari e le autorità di regolamentazione (CONSOB, Banca d'Italia).</b></p> |  <p><b>Preferiamo una soluzione extragiudiziale, che coinvolga il debitore già durante la fase di due diligence, privilegiando una soluzione etica e vantaggiosa per entrambe le parti.</b></p> |



## LA STORIA

### 2025

*Piano Industriale  
2025-2028*

Héra approva un nuovo Piano Industriale che prevede l'apertura anche alla gestione di crediti corporate distressed. Viene inoltre individuato il percorso di crescita per linee esterne e pianificata una nuova operazione di fund raising da 100 milioni di euro.

### 2022

*Il bond*

Héra emette un prestito obbligazionario da 20 mln di € allo scopo di finanziare operazioni di valorizzazione di Npe con sottostante immobiliare.

### 2017

*Piano Strategico*

Héra approva un nuovo piano strategico che prevede la riorganizzazione delle proprie attività in tre unità di business (Credit Service & NPE, Advisory e Capital market) e la crescita del team attraverso l'inserimento di nuove figure professionali.

### 2013

*Il business NPL*

Héra intensifica la propria attività di consulente per primari istituti finanziari e sviluppa una nuova linea di business dedicata alla gestione di asset sottostanti a crediti non performing (Utp, NPL).

### 2007

*Lo sviluppo*

Héra amplia i propri servizi e crea divisioni dedicate acquisendo e agendo come sviluppatore di beni residenziali e turistici..

### 1999

*La nascita*

Héra nasce a Bergamo come agenzia per la intermediazione di proprietà residenziali e commerciali

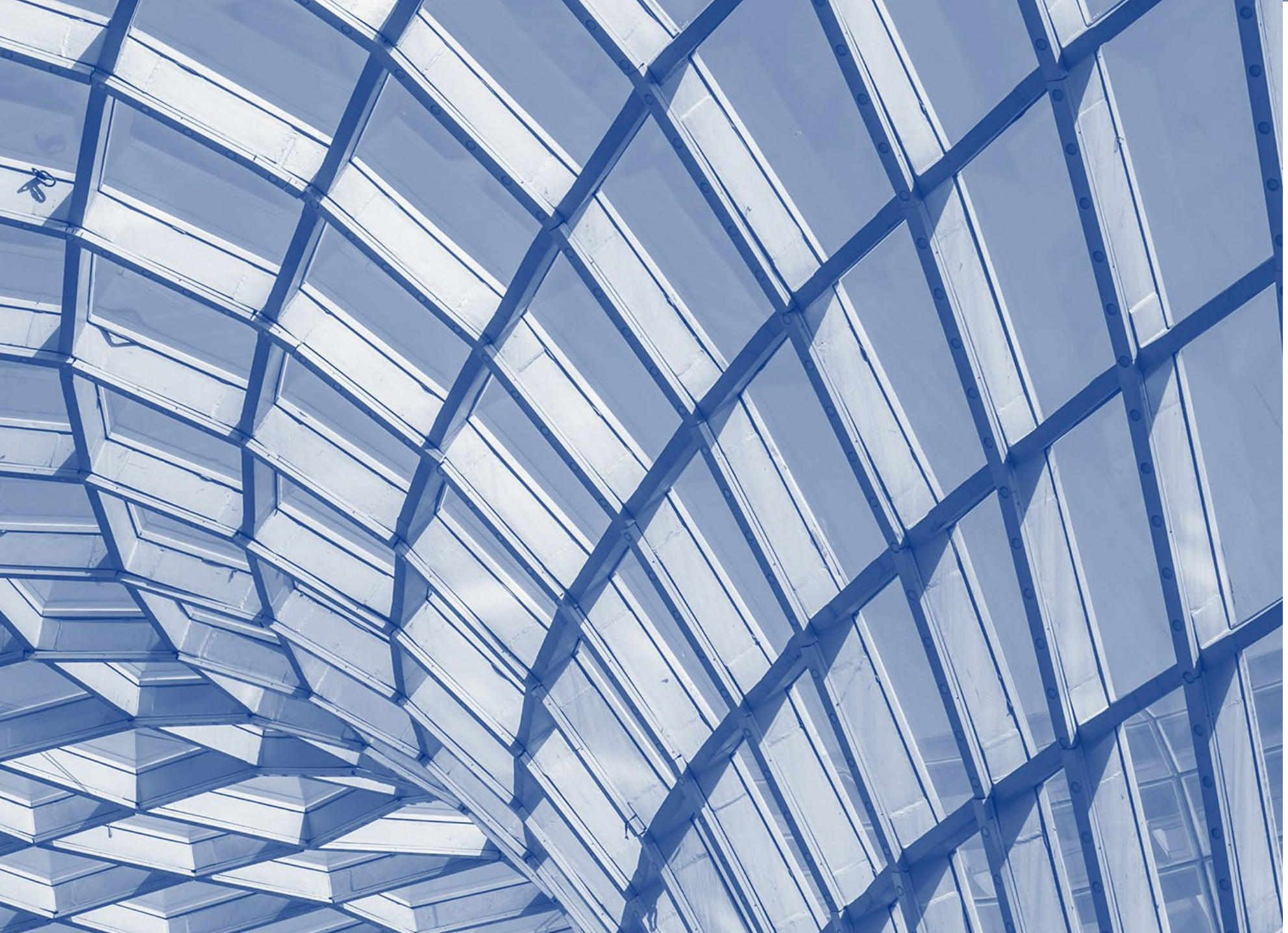
## VISION



*«Héra è una realtà solida con un grande potenziale e che opera in un mercato in continua evoluzione. Il nostro nuovo Piano Industriale è stato pensato per accogliere la trasformazione che sta attraversando il mercato dei crediti deteriorati e sarà orientato ad esprimere pienamente il valore di Héra prevedendo un'ottimizzazione della struttura organizzativa nonché una più ampia strategia di crescita coerente con il business ma aperta a nuovi settori».*

*Oscar Pittini*  
CEO HÉRA PARTECIPAZIONI ONE





02

---

**DISTRESSED**

---

**REAL ESTATE**

---



# SECURED

## ADVISORY

### DUE DILIGENCE

La Due diligence consiste in tutte le attività di rilievo, verifica e analisi documentale e tecnica di una posizione NPE con lo scopo di “fotografare” la reale situazione di un’iniziativa immobiliare e di valorizzarne il potenziale.

### BUSINESS PLAN

Sulla base dei risultati della due diligence predisponiamo il Business Plan. Il Business Plan è il documento sintetico per delineare qualitativamente e quantitativamente la migliore strategia per la valorizzazione di un’iniziativa.

### PROCEDURE CONCORSUALI

Vantiamo una conoscenza approfondita delle procedure concorsuali che prevedono la gestione e il recupero dei crediti deteriorati attraverso strumenti giuridici e legali previsti dall’ordinamento.

### COMPOSIZIONE NEGOZIATA

La composizione negoziata può giocare un ruolo cruciale nell’ottimizzare il recupero del credito attraverso l’utilizzo di soluzioni consensuali più rapide rispetto alle procedure giudiziali.

### CRO

Affianchiamo le aziende in situazione di crisi attraverso la figura del C.R.O. (Chief Restructuring Officer), un manager con esperienza nella gestione ordinaria dell’impresa e in tutti i processi di ristrutturazione.

### CAPITAL STRUCTURE SET UP

Coordiniamo tutte le attività propedeutiche alla creazione dei veicoli di cartolarizzazione avvalendoci di primari player di riferimento (Banche e Fondi) sul mercato e internazionale.

La divisione Secured unisce competenze specialistiche in ambito immobiliare e finanziario, offrendo un supporto strutturato e specializzato nell’analisi del credito e del relativo asset. Gestisce tutte le fasi di valorizzazione di crediti non performanti con sottostante immobiliare, attraverso piani economico-finanziari studiati su misura.

## CREDIT ASSET MANAGEMENT

### PROJECT MANAGEMENT

Le attività di Project Management comprendono l’organizzazione, il coordinamento e il monitoraggio del progetto, includendo gestione dei contratti, rapporti con gli istituti di credito e pianificazione delle vendite e del marketing.

### CONSTRUCTION & ENGINEERING

Il nostro team di Construction and Engineering è owner del coordinamento delle attività tecnico/costruttive e di cantiere seguendo tutte le fasi del progetto: permitting, urbanistica, progettazione, gestione cantiere.

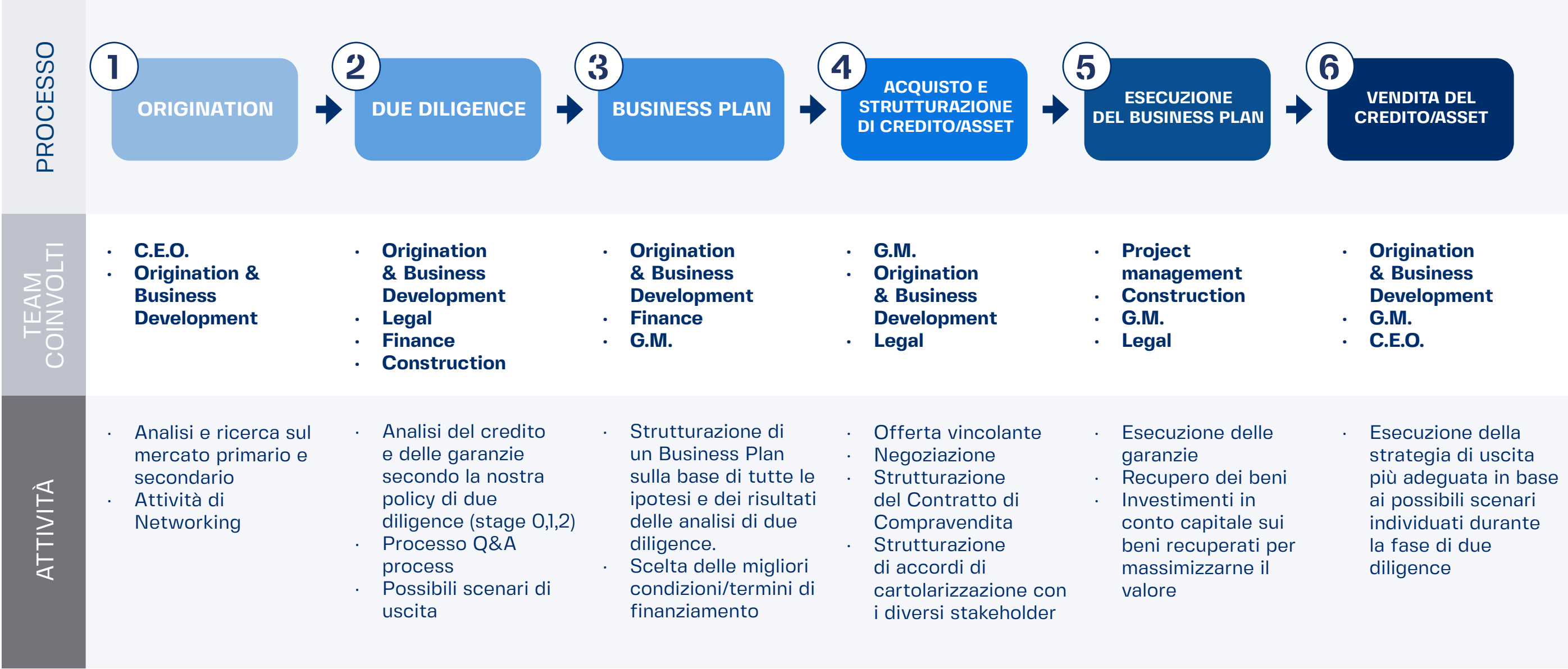
### AGENCY & MARKETING

Gestiamo l’intero processo di vendita immobiliare fino al closing, curando anche la promozione dell’asset con strategie di comunicazione personalizzate e in linea con il Business Plan.

### REPORTING E MONITORING

Elaboriamo dettagliati set informativi, inclusi report sull’andamento delle operazioni, da condividere con investitori e co-investitori.

# MODELLO OPERATIVO



# I NOSTRI PRINCIPALI TARGET PER ACQUISTO E GESTIONE

## CREDITI/ASSET LARGE E TOP:

### 1. Residenziale:

- Cantieri fermi con SAL iniziali a partire dal 30%
- Cieli terra (grandi e medie città italiane)

### 2. Turistico ricettivo/Hotellerie

### 3. Terreni agricoli: con caratteristiche idonee per poter installare impianti fotovoltaici

## FASCE DI IMPORTO

Importi > 3 mln di spesa per singola linea (GBV- Large e Top loans) tra prezzo di acquisto e capex da investire per singola posizione

## AREA GEOGRAFICA:

### 1. Residenziale:

- Milano/Roma
- Centro Nord Italia (capoluoghi di provincia e aree con buone densità abitative)

### 2. Hotellerie: zone turistiche

### 3. Fotovoltaico: tutta Italia







# 03

---

## TRACK RECORD

---



# EMILIA ROMAGNA

## DESCRIZIONE ASSET

50 ville bifamiliari e 54 appartamenti nella periferia di un capoluogo di provincia dell'Emilia Romagna.  
Stato avanzamento lavori al momento dell'acquisto: 60%  
Cantiere in stato fermo dal 2011 (società fallita nel 2013)  
Capex necessarie per completare i lavori: > 15 MLN

## STRUTTURA OPERAZIONE

Costituzione di una NewCo che ha rilevato l'asset e che ha proceduto ad effettuare i lavori.

## INTERVENTO DI HÉRA

Redazione del Business Plan.  
Costituzione del veicolo e acquisto del complesso immobiliare dal fallimento.  
Gestione dei rapporti con il creditore finanziario dell'iniziativa nell'ambito dell'execution del Piano industriale.  
Gestione dei rapporti con il comune e la PA per la risoluzione di tutte le tematiche urbanistiche di permitting.  
Gestione del cantiere, direzione e completamento lavori.  
Attività di Cash management.  
Commercializzazione dell'asset: attraverso il nostro intervento è stato possibile rimborsare tutto il debito relativo alla nuova finanza erogata per sviluppare il progetto addirittura anticipando le tempistiche del Business Plan inizialmente presentato. I ricavi totali dell'iniziativa superano i 30 Milioni.



# VENETO

## DESCRIZIONE ASSET

74 appartamenti in località Sottomarina in un Comune del Veneto  
Cantiere in stato fermo dal 2015  
Capex necessarie per ultimare l'intervento: > 10 MLN

## STRUTTURA OPERAZIONE

Incarico di Advisory

## INTERVENTO DI HÉRA

- Gestione dei rapporti con il creditore finanziario dell'iniziativa nell'ambito dell'execution del Piano industriale.
- Gestione delle negoziazioni con i creditori non finanziari pregressi.
- Gestione dei rapporti con il comune e la PA per la risoluzione di tutte le tematiche urbanistiche di permitting.
- Gestione del cantiere, direzione e completamento lavori.
- Attività di Cash management.
- Gestione dei rapporti con l'apparato amministrativo e contabile della Società.
- Gestione dei rapporti con la rete di agenzia nella fase di commercializzazione dell'asset.





# LAZIO

## DESCRIZIONE ASSET

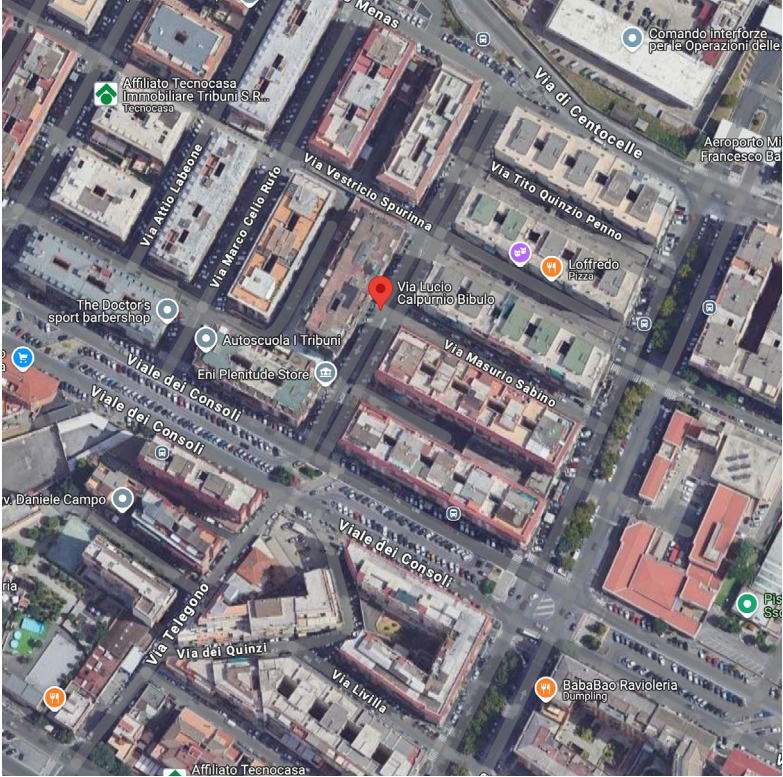
Palazzina situata in un quartiere periferico di Roma costituita da 96 appartamenti e 3 negozi.  
Capex necessarie per completare l'intervento: > 3,5ME

## STRUTTURA OPERAZIONE

Costituzione di una Newco che ha rilevato l'asset dal fallimento per ristrutturarlo e commercializzarlo.

## INTERVENTO DI HÉRA

Redazione Business Plan.  
Costituzione veicolo e acquisto del fallimento, gestione dei rapporti con la PA (Comune, Prefettura e Regione) per il tema legato agli sgomberi in quanto l'immobile è occupato abusivamente.  
Valutazione strategia di recupero per continuare a renderlo fruibile dalla comunità locale.





# SARDEGNA

## DESCRIZIONE ASSET

Lotti e aree da sviluppare nella zona del Comune di Olbia.

## STRUTTURA OPERAZIONE

Costituzione del veicolo e acquisto di parte delle quote di una società proprietaria delle aree.

## INTERVENTO DI HÉRA

Redazione Business Plan  
Progetto di sviluppo che prevede la realizzazione di un centro commerciali e una RSA o senior living.  
Sourcing dei canali di vendita e impostazione della strategia per l'alienazione.



# LAZIO

## DESCRIZIONE ASSET

Fabbricato cielo – terra nel centro di Roma di n° 6 piani fuori-terra e n° 2 piani interrati per un totale di mq. 1.920 comprese due attività commerciali.

## STRUTTURA OPERAZIONE

Acquisto di una parte del fabbricato da una SPV che aveva acquistato il credito da un primario Istituto bancario e per la restante parte l’acquisizione dell’asset è avvenuta tramite la cessione di un credito da un intermediario finanziario ex Art.106 che aveva precedentemente acquistato da Istituto bancario.

## INTERVENTO DI HÉRA

Redazione Business Plan.  
Parziale exit tramite vendita di una delle due attività commerciali.





## TRENTINO ALTO ADIGE E VENETO

### DESCRIZIONE ASSET

Palazzo storico nel centro di Rovereto  
Impianto fotovoltaico situato nell'area industriale del Comune di Venezia.

### STRUTTURA OPERAZIONE

Acquisizione di due crediti Npl da primario Istituto di Credito  
effettuata tramite la creazione di un nuovo comparto in un veicolo  
di cartolarizzazione già esistente.

### INTERVENTO DI HÉRA

Redazione Business Plan  
Redazione piano di exit strategy con diverse possibilità di valorizzazione  
Controdeduzione a CTU mediante nostra CTP.





---

# C O N T A T T I

---

## Milano-Roma-Miami-Lugano

### HEADQUARTER

#### Sede Milano:

Héra Partecipazioni One Spa

Via Conservatorio, 15

20122 – Milano (MI)

Tel: +39 02 78 06 04

Mail: [info@herahg.com](mailto:info@herahg.com)



[www.herapl.com](http://www.herapl.com)