HÉRA

ONE STEP AHEAD

COMPANY PROFILE

COMPANY PROFILE

INDICE

IL GRUPPO

01

Chi siamo
Mission
Punti di forza
Storia
Vision

DISTRESSED REAL ESTATE

02

Secured
Modello operativo
I nostri principali target di acquisto e gestione

TRACK RECORD

03

Emilia Romagna
Veneto
Lazio
Sardegna
Lazio
Trentino Alto Adige e Veneto

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.

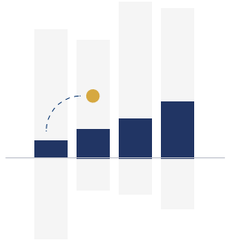
A CHI CI RIVOLGIAMO

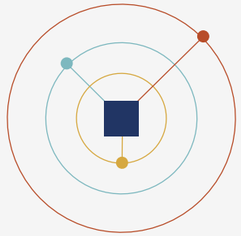
- Family Office
- Banche
- Investitori qualificati
- Imprese
- Service
- Fondi di investimento

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
Abbiamo la capacità di reperire crediti in sofferenza attraverso solide relazioni bancarie e finanziarie.	**Siamo un partner unico con competenze integrate (finanziarie, legali,fiscali ed edilizie) in grado di affrontare anche le situazioni più complesse.**	**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).**	**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.**

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

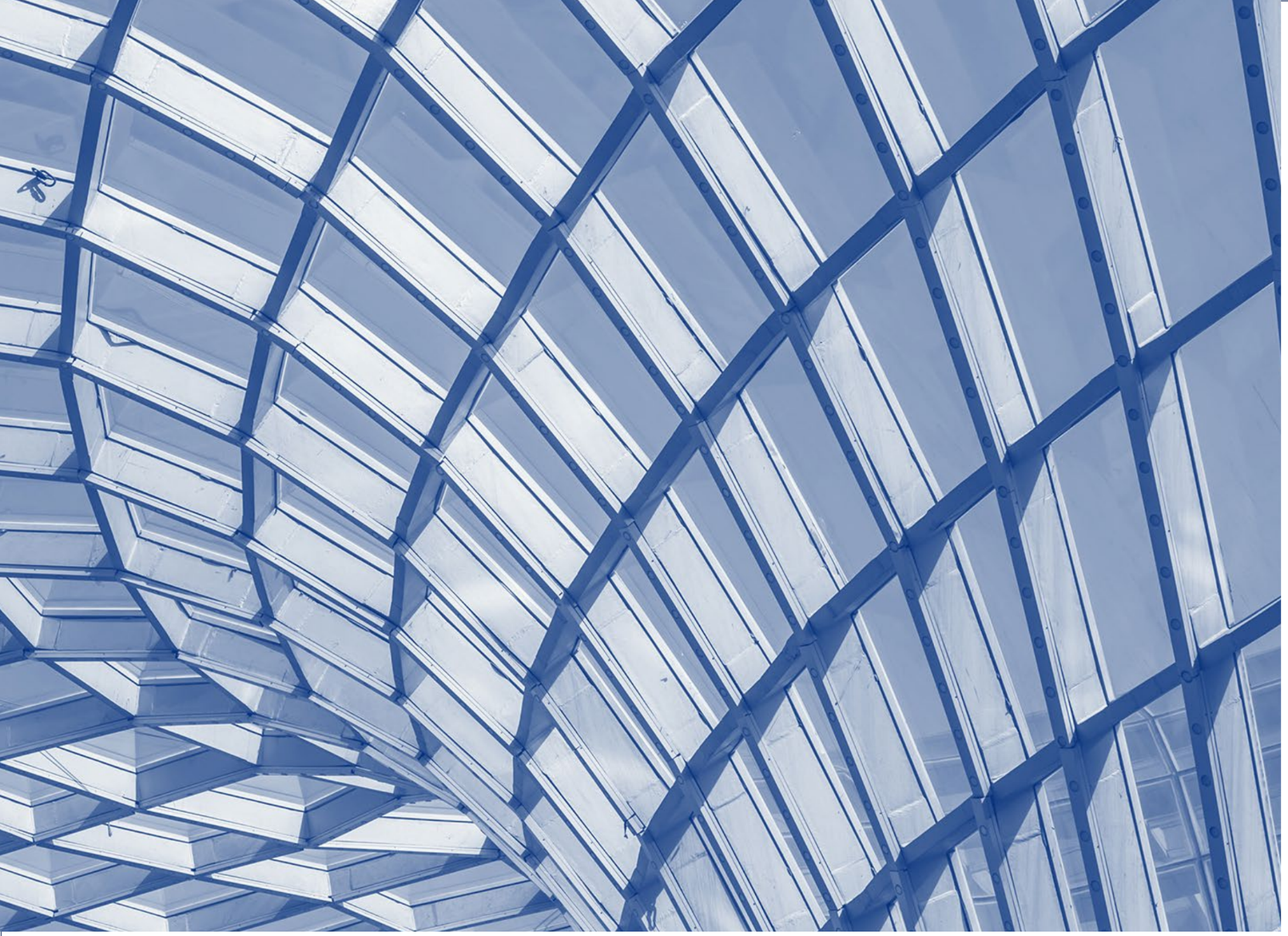
Héra nasce a Bergamo come agenzia per la intermediazione di proprietà residenziali e commerciali

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».

Elisabetta De Antoni

Amministratore Unico HÉRA PARTECIPAZIONI ONE



02

DISTRESSED REAL ESTATE

SECURED

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

PROCESSO	1 ORIGINATION	2 DUE DILIGENCE	3 BUSINESS PLAN	4 ACQUISTO E STRUTTURAZIONE DI CREDITO/ASSET	5 ESECUZIONE DEL BUSINESS PLAN	6 VENDITA DEL CREDITO/ASSET
TEAM COINVOLTI	· **C.E.O.** · **Origination & Business Development**	· **Origination & Business Development** · **Legal** · **Finance** · **Construction**	· **Origination & Business Development** · **Finance** · **G.M.**	· **G.M.** · **Origination & Business Development** · **Legal**	· **Project management** · **Construction** · **G.M.** · **Legal**	· **Origination & Business Development** · **G.M.** · **C.E.O.**
ATTIVITÀ	· Analisi e ricerca sul mercato primario e secondario · Attività di Networking	· Analisi del credito e delle garanzie secondo la nostra policy di due diligence (stage 0,1,2) · Processo Q&A process · Possibili scenari di uscita	· Strutturazione di un Business Plan sulla base di tutte le ipotesi e dei risultati delle analisi di due diligence. · Scelta delle migliori condizioni/termini di finanziamento	· Offerta vincolante · Negoziazione · Strutturazione del Contratto di Compravendita · Strutturazione di accordi di cartolarizzazione con i diversi stakeholder	· Esecuzione delle garanzie · Recupero dei beni · Investimenti in conto capitale sui beni recuperati per massimizzarne il valore	· Esecuzione della strategia di uscita più adeguata in base ai possibili scenari individuati durante la fase di due diligence

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

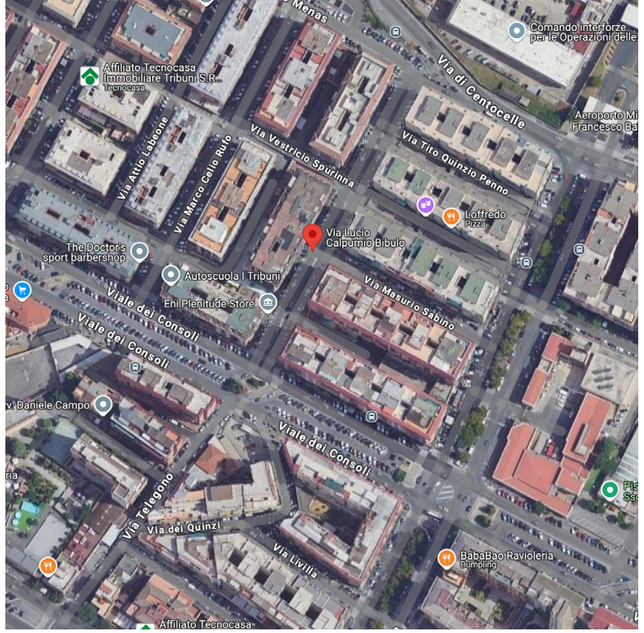
Palazzina situata in un quartiere periferico di Roma costituita da 96 appartamenti e 3 negozi.
Capex necessarie per completare l'intervento: > 3,5ME

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.



TRACK RECORD 03

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.

CONTATTI

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

HÉRA

www.herap1.com