



## **CREDITO FONDIARIO**

### ***Storia di successo, con percorso di rapida crescita - in 5 anni è diventato uno dei principali operatori nel settore dei credit management services***

Credito Fondiario è leader nel settore del credito in Italia, dove opera con un modello di business distintivo, quello di Debt Purchaser (acquisto di NPL e UTP) e Debt Servicer (gestione e recupero di crediti deteriorati) con licenza bancaria. Il modello di business adottato da Credito Fondiario è stato innovativo per il mercato italiano, adattando quello dei grandi player internazionali che operano nel settore del Credit Management.

***Una start up con alle spalle 120 anni di storia.*** Il top management e Tages, un *asset manager* indipendente leader negli assets alternativi con \$2,3 miliardi in gestione in cui si è riunito un gruppo di imprenditori italiani, acquisiscono il controllo di Credito Fondiario da Morgan Stanley a fine 2013, in un momento in cui l'istituto, che aveva più di 100 anni di storia alle spalle, stava accumulando oltre €20 milioni all'anno di perdite.

Il team ha realizzato un turnaround di successo. La visione era chiara: creare una banca italiana che operasse nel mercato del credito secondario in Italia con una offerta di prodotti e servizi molto ampia, in grado di competere con i big del settore, ossia i grandi fondi internazionali e i grandi servicer. Oggi il top management è azionista con una quota di minoranza a fianco del nuovo azionista di maggioranza Elliott che detiene l'82% del capitale.

***Una crescita continua: i numeri chiave.*** In 5 anni Credito Fondiario diventa un operatore di riferimento nel mercato crescendo in dimensione, guadagnando un posizionamento competitivo molto forte, lavorando come partner al fianco di banche e investitori istituzionali. I volumi gestiti passano da €4 miliardi nel 2014 a oltre €55 miliardi nel 2018 (attività di master servicing) e 15 miliardi di asset in gestione in qualità di special servicing.

***Salto dimensionale.*** Con la firma del contratto definitivo dell'acquisizione con il fondo Elliott di 7,4 miliardi di crediti in sofferenza di Banco Bpm e la nascita della piattaforma di gestione CF Liberty Servicing in joint venture con il Banco (di cui CF è socio al 70% e Banco Bpm al 30%) – probabilmente l'ultima operazione di grandi dimensioni nel mercato - Credito Fondiario incrementerà in maniera massiccia l'organico, che passerà da 50 persone a circa 350 a fine 2019; gli investimenti effettuati crescono a più di €700 milioni (per un valore nominale di crediti acquistati di quasi 4 miliardi di euro). Al contempo, la banca mantiene livelli di patrimonializzazione e di solidità finanziaria tra i più alti del settore. Il 2018 si chiude con un utile netto di 24,8 milioni di euro, a fronte di una perdita di 1,1 milioni l'anno precedente.

***Credito Fondiario operatore di riferimento per le grandi operazioni del mercato italiano.*** In un mercato domestico caratterizzato dalla esigenza delle banche di ridurre il peso dei crediti deteriorati sui loro bilanci (c.d. *derisking*), Credito Fondiario ha partecipato, ricoprendo diversi ruoli

in tutto il processo dell'operazione grazie a un modello di business flessibile, a tutte le grandi ristrutturazioni / processi di salvataggio:

- Credito Fondiario è *master e special servicer* della più grande cessione di crediti mai realizzata al mondo, quella del Monte dei Paschi di Siena;
- *master servicer* delle cartolarizzazioni dei crediti deteriorati delle banche venete (Vicenza, Veneto);
- investitore, *master servicer e special servicer* nella operazione di salvataggio avvenuta tramite cessione dei crediti deteriorati per le c.d. Good Banks (Banca Etruria, Banca Marche, CariChieti, CR Ferrara);
- investitore, *master servicer e special servicer* in varie operazioni di disinvestimento di NPL e/o UTP realizzate da Banca Carige e Credito Valtellinese, incluso il ruolo di *servicer* nelle rispettive due ultime cartolarizzazioni GACS.

**Acquisizione NPL e piattaforma di gestione di Banca Carige.** In particolare alla fine del 2017 Credito Fondiario, a seguito di un processo competitivo, ha raggiunto un accordo con Banca Carige che ha portato all'acquisizione, da parte di Credito Fondiario, di:

- un portafoglio di crediti in sofferenza (in larga parte garantiti da immobili) con un valore lordo di circa 1,3 miliardi di euro
- il ramo d'azienda di Banca Carige dedicato alla gestione dei crediti in sofferenza, che include ad oggi circa 50 persone
- un contratto decennale per la gestione di larga parte dei crediti in sofferenza della banca esistenti e futuri.

L'acquisizione del ramo d'azienda si è perfezionata il 14 Maggio 2018 ed è stata preceduta da un accordo sindacale tra Banca Carige e Credito Fondiario, che ha consentito di allineare le condizioni contrattuali dei dipendenti del ramo d'azienda a quelle migliori praticate presso Credito Fondiario. Oggi le oltre 50 risorse lavorano nella nuova sede centralissima di Credito Fondiario a Genova nel palazzo in via XX Settembre a cui si aggiungeranno professionisti di Roma e di Milano. Genova sarà teatro di un piano di crescita che si tradurrà in occasioni di business e quindi di nuovi posti di lavoro, con grande vantaggio per la città della Lanterna.

**Acquisizione NPL e partnership con Banco Bpm.** A fine giugno 2019 nasce CF Liberty Servicing, la nuova piattaforma di recupero e gestione dei crediti in sofferenza in joint venture tra Credito Fondiario e Banco BPM. La società – di cui Credito Fondiario è azionista al 70% e Banco BPM al 30% – si occuperà di gestire come *servicer* il portafoglio di 7,4 miliardi di euro della Banca acquisito da Elliott nell'ambito della cartolarizzazione conclusa a febbraio 2019, con Garanzia dello Stato (GACS) sui titoli senior, lo stock residuo degli NPL di Banco BPM e, nei prossimi 10 anni, una quota rilevante pari all'80% dei nuovi flussi di crediti deteriorati.

Con questa operazione Credito Fondiario consolida il suo posizionamento di società leader in Italia nel settore del credit management aumentando in modo esponenziale il numero di dipendenti che, grazie alla joint venture, diventeranno circa 350 collocati tra Bergamo, Verona, Lodi, Napoli.

Credito Fondiario negli ultimi 24 mesi ha effettuato attività di *due diligence* su oltre Euro 45 miliardi di crediti NPL e/o UtP, analizzando una buona parte del credito deteriorato italiano in tutte le sue ramificazioni (immobiliare, retail, leasing, corporate).

**Una formula di successo.** Le ragioni del successo di Credito Fondiario vanno identificate nella abilità del top management e degli azionisti (Elliott salito a circa l'82% del capitale e circa il 18% detenuto da Tages e dal top management) di puntare su un mix di competenze, innovazione e grande conoscenza del mercato italiano:

- **Competenze distintive.** I professionisti entrati in Credito Fondiario nel corso degli ultimi 24 mesi, sono caratterizzati da competenze di elevato profilo e specializzazione, con provenienza dai migliori operatori del settore, o giovani, con percorso accademico eccellente. La banca ha competenze distintive in diversi ambiti: portfolio management, structuring, capital markets, real estate, leasing, loan administration, servicing. Credito Fondiario ha introdotto politiche di incentivazione di breve e lungo termine orientate alla performance che si estendono a quasi tutto l'organico.
- **Innovazione di processo e di prodotto.** Credito Fondiario ha realizzato in modo radicale un processo di rivisitazione e innovazione di ogni singola fase in cui si realizza la cessione da parte di una banca dei propri crediti deteriorati. Oggi Credito Fondiario si presenta come un soggetto in grado di (i) strutturare nel complesso una operazione di cessione di qualsiasi asset class distressed, (ii) realizzarla interagendo con società di rating, banche finanziatrici, Autorità di Vigilanza, studi legali, (iii) metterla in esecuzione, migrando milioni di file dal soggetto cedente ai veicoli di cartolarizzazione, grazie a sistemi IT integrati e processi di gestione re-ingegnerizzati. Circa il 25% del totale costi e investimenti annui di Credito Fondiario sono in tecnologia e innovazione di processo.
- **Conoscenza del mercato italiano 2.0.** Grazie all'enorme lavoro di *due diligence* svolto su molteplici portafogli bancari e a risorse di enorme esperienza su specifiche *asset class* (real estate, leasing, sofferenze e incagli bancari, credito corporate), Credito Fondiario ha maturato una conoscenza dettagliata del mercato distressed italiano. Tale conoscenza è stata recentemente cristallizzata tramite l'utilizzo di sistemi esperti e di tecnologie big data, che consentono al team di valutare crediti e asset in tempi rapidissimi, con costante aggiornamento dei database in funzione della evoluzione del mercato immobiliare, dei prezzi delle singole transazioni, dei valori di dismissione battuti nelle aste. Nel 2018 è nata N3A, il software fatto di reti neurali, big data e intelligenza artificiale che hanno sviluppato i tecnici di Credito Fondiario per poter affrontare con una marcia in più il mercato dei crediti deteriorati. N3A infatti sa processare dati a una velocità enorme e fornire mille valutazioni in meno di 5 minuti, lavorando su un datawarehouse che gestisce l'archivio storico di oltre 50 miliardi di euro di crediti dubbi o in sofferenza, corrispondenti a milioni di posizioni, oltre a fonti dati esterne continuamente aggiornate.

**Gli azionisti.** Top management e Tages sono affiancati dal 2016 da Elliott, una delle più grandi società di investimento al mondo, che a ottobre 2018 è diventato l'azionista di maggioranza della banca. Elliott, con una visione di lungo termine, ha supportato la crescita di Credito Fondiario, in questi anni iniettando capitale e favorendo il rafforzamento manageriale della struttura con l'obiettivo di farla diventare la realtà leader del mercato.

### ***Il Management.***

**Panfilo Tarantelli, Presidente** – Co-fondatore di Tages, vanta 35 anni di esperienza nel settore dei servizi finanziari in Europa.

**Iacopo De Francisco, Direttore Generale** – Oltre 20 anni di esperienza nel corporate e retail banking e consulenza strategica.

**Guido Lombardo, Chief Investment Officer** – 30 anni di esperienza in merchant banking, private equity, advisory, lending e finanza strutturata.

**Mirko Briozzo, Vice Direttore Generale & Chief Business Officer** – Oltre 20 anni di esperienza in investment e corporate banking, M&A e capital markets.

### ***CREDITO FONDIARIO – IN BREVE***

- Crescita veloce e di qualità con asset in gestione pari a 55 miliardi di euro (GBV).
- Ruolo primario “di valore” in tutte le grandi operazioni del settore: MPS, Venete, Good Banks, Carige, Creval, Banco BPM.
- Solidità patrimoniale:
  - livello di patrimonializzazione tra i più alti del sistema (CET1 al XX%);
  - network importante di relazioni con primari investitori internazionali;
  - forte partner internazionale di lungo periodo.
- Focus importante sulle risorse umane e sulle professionalità. La banca è passata da un team di 50 risorse professionali al momento dell’acquisizione da parte di Tages alle 350 di oggi.
- Centro di Innovazione per lo sviluppo di soluzioni innovative nella gestione di NPL e UTP.
- Progetto imprenditoriale con focus industriale.
- Top management tutto italiano di estrazione imprenditoriale con grandissima esperienza nel settore finanziario.
- Compagine societaria stabile e *committed* ad assicurare supporto alla crescita della banca.
- Tra i player più dinamici del settore.
- Ampia disponibilità di capitali, grazie al supporto dell’azionista di maggioranza Elliott.
- Modello di business unico e innovativo in Italia – debt purchaser e debt servicer

- Esercizio professionale di altre attività ad alto valore aggiunto: advisory, capital markets.
- Piattaforma (e licenza) bancaria a piena operatività.
- Presenza di team e competenze specializzate/dedicate nel real estate, UTP, leasing, NPL secured.
- Piattaforma di gestione rated dalle agenzie di S&P e Fitch.