

LIVE WEBINAR

15 MAGGIO 2025
ORE 16.30 - 18.30

**NPL E SECONDARY
MARKET DIRECTIVE:
NUOVE OPPORTUNITÀ E
SCENARI PER PROFESSIONISTI
E OPERATORI DEL CREDITO**

Company Overview

Davis & Morgan S.p.A. è un intermediario finanziario indipendente, iscritto all'albo degli intermediari finanziati ex art. 106 TUB, specializzato nell'acquisto e gestione di crediti deteriorati (NPE) di natura ipotecaria, sfruttando Intelligenza Artificiale, Big Data e una rete di consulenti specializzati.



Origination – Asset Finding

Sulla scorta di anni di maturata esperienza nelle attività di scouting tradizionale, nasce Asset Finding, un'app che adopera l'IA per individuare le migliori posizioni NPE d'Italia anni prima rispetto al resto del mercato.



Due Diligence & Evaluation

Grazie al potente sistema di aggregazione di informazioni di Asset Finding, il Team NPE è in grado di valutare velocemente la profittabilità di ogni operazione e procedere in modo efficace all'analisi approfondita della documentazione legale condivisa dalla cedente.



Closing & Buying

Superata positivamente la Due Diligence, inizia la fase di offering e, trovato l'accordo economico, il Team Legale negozia le clausole del contratto di cessione per poi passare al closing tramite scambio di PEC, seguito da avviso in G.U. o atto ricognitivo dal Notaio.



Credit Management

Acquistato il credito, si ricorre a strategie di recupero giudiziali o stragiudiziali al fine di massimizzare i profitti nel minor tempo possibile.



Financing

L'acquisto di NPEs viene finanziato mediante veicoli di cartolarizzazione, investimenti privati (FSA), emissione di bond e liquidità generata dall'operatività.



Gestione diretta

Per assets di particolare interesse, D&M gestisce direttamente gli immobili sottostanti ai crediti (es. Parking Garage in Piazza Gramsci, MI).



Rete di collaboratori

Per facilitare le strategie di recupero, D&M si avvale di una rete di segnalatori presenti su tutto il territorio nazionale.

Key People



ANDREA BERTONI

- Fondatore ed attuale CEO di D&M.
- In D&M è principalmente responsabile della funzione Marketing, Communications, New Business & Funding.
- Dal 2003 amministratore e azionista di maggioranza di una società proprietaria di un complesso di parcheggi multipiano in zona di Lerici.
- Dal xxxx senior executive di una Multinazionale Americana che fornisce consulenza finanziaria.



HUGH MALIM

- Dal 2016 Presidente del Consiglio di Amministrazione e socio di D&M.
- In D&M è responsabile della funzione antiriciclaggio e delle funzioni di II livello.
- Dal 1992 per oltre 20 anni è stato Country Manager e legale rappresentante per l'Italia di Barclays Bank.
- E' Consigliere Onorario della Camera di commercio Inglese in Italia e Membro dell'European Advisory Board dell'ABI.



GIANANDREA CHERUBINI

- Fin dalla fondazione, amministratore con deleghe operative e commerciali di D&M.
- In D&M è responsabile delle funzioni di NPL Real Estate e NPL Single Name.
- Fino al 2009 è stato responsabile della strutturazione, sindacazione e distribuzione di obbligazioni, prestiti sindacati e mezzanini presso NBG Internazionale.
- Nel 2009 ha lanciato un fondo azionario privato multisettoriale con particolare focus geografico sull'Italia e Europa del Sud.



TERESA DRAGO

- Dal 2024 è CFO in D&M, con cui collaborava già dal 2023 in qualità di consulente esterno.
- In D&M è responsabile delle Aree di Contabilità e bilancio, Finance&evaluation.
- Dal 2019 è iscritta all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Milano; dal 2020 è iscritta nel registro dei Revisori Legali.
- Membro delle Commissioni ODCE: Antiriciclaggio; ESG e Fiscalità Internazionale

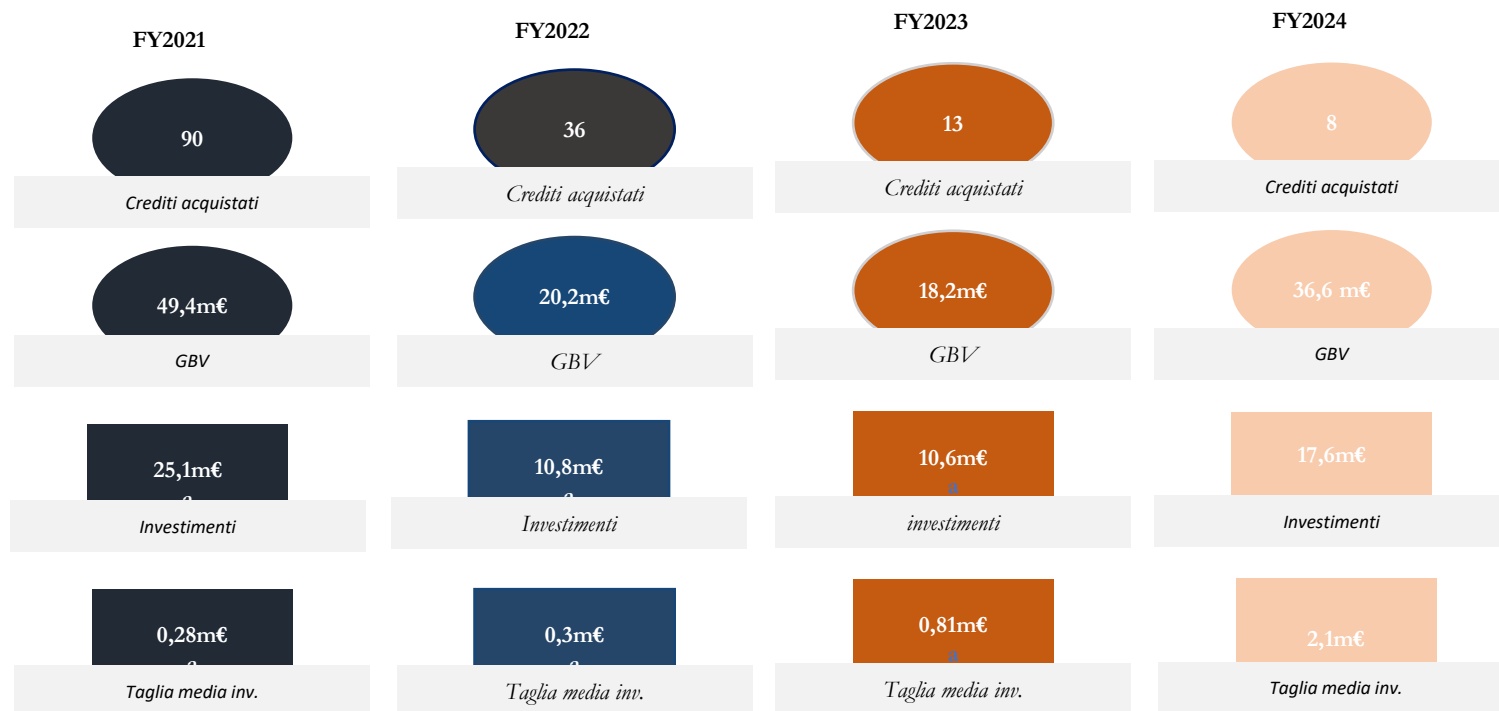
Investment Highlights



Investimenti

Caratteristiche target:

- Area geografica (Milano, Roma ed altre città principali italiane)
- Procedura già avviata dalla banca cedente
- Predilezione per immobili residenziali o commerciali se di particolare pregio (es. ristoranti e alberghi)



Per GBV si intende il valore residuo del credito al momento dell'acquisto
 Per investimenti si intende il prezzo di acquisto

Nuovo Trend: Contesto Normativo

Direttiva (UE) 2021/2167 (cd. Secondary Market Directive)



Emanata al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni di vendita dei crediti deteriorati sul mercato secondario.

In Italia, per l'attuazione di tale direttiva, il Dipartimento del Tesoro ha elaborato uno schema di Decreto Legislativo, introducendo un nuovo Capo II nel Titolo V del Testo Unico Bancario (artt. da 114.1 a 114.14), riconoscendo la **sostanziale liberalizzazione del mercato secondario dei crediti in sofferenza**, stabilendo che:

Davis & Morgan, in qualità di Intermediario Finanziario ex art. 106 TUB, si fa promotore del nuovo trend di mercato predisponendo una struttura adeguata a i nuovi investitori:

- Nuove tecnologie per lo scouting e le analisi dei crediti non-performing;
- Strumenti innovativi per semplificare il processo di cessione del credito;
- Consulenti specializzati per assistenza sul territorio.

1

L'acquirente può essere una qualsiasi «persona fisica o giuridica, diversa da una banca, che nell'esercizio della propria attività commerciale o professionale acquista crediti in sofferenza»

2

L'acquisto oneroso di tali crediti «non costituisce attività di concessione di finanziamenti ai sensi dell'art. 106 TUB».

3

L'acquirente, diverso da una banca, è obbligato ad affidare la gestione degli NPL ad una banca o ad un intermediario (ex art 106 TUB), ovvero ad un «gestore di crediti in sofferenza».

Ai gestori di crediti in sofferenza sono affidate tutte le seguenti attività:

- i) Riscossione e recupero dei pagamenti dovuti dai debitori;*
- ii) Rinegoziazione dei termini;*
- iii) Gestione dei reclami dei debitori;*
- iv) Gestione degli obblighi di informativa nei confronti dei debitori.*

Case Study: Immobiliare Alfa S.r.l.

Case Study – «Immobiliare Alfa S.r.l.»

Insinuazione al passivo del fallimento e recupero del credito attraverso vendita forzata degli immobili cauzionali –
Aggiudicazione degli immobili in asta a terzi

In data 30/12/2021 D&M ha acquistato da Intesa Sanpaolo S.p.A. un credito *single name* vantato nei confronti della società Immobiliare Alfa S.r.l., garantito da ipoteca di primo grado su *asset* immobiliari siti in Milano. La Immobiliare Alfa S.r.l. era stata dichiarata fallita il 12/03/2020 e in data 21/07/2021 e 16/12/2021 alcuni degli *asset* della società – tra cui quelli a garanzia del credito acquistato da D&M – erano stati già venduti forzatamente in asta. D&M quindi, sostituendosi al precedente creditore, acquistava il diritto di incassare la liquidità generata dalle vendite fino a soddisfacimento del credito. In data 09/08/2024 veniva depositato il riparto finale.



Prezzo di acquisto del credito: 900.000,00 €

Data di acquisto del credito: 30/12/2021

GBV: 1.624.532,47 €

Recuperato: 1.113.228,73 €

ROI: 24%

Località immobili: Milano

Destinazione d'uso immobili: appartamenti + autorimesse

Recupero Giudiziale

Case Study: Beta 176 S.r.l.

Case Study – «Beta 176 S.r.l.»

Accordo transattivo – Sospensione della procedura esecutiva e Vendita degli immobili cauzionati
fino al completo soddisfacimento del credito

In data 28/03/2024 D&M ha acquistato da BCC Milano un credito *single name* vantato nei confronti della società Beta 176 S.r.l., garantito da ipoteca di primo grado su un *asset* immobiliari siti in Pietrasanta. Grazie alle attività dei collaboratori sul territorio, D&M e Beta 176 S.r.l. sono arrivati a un accordo transattivo che prevedeva la sospensione della procedura esecutiva già avviata per il tempo necessario a Beta 176 S.r.l. per perfezionare la vendita di alcuni degli immobili cauzionati al fine di soddisfare l'intero credito vantato da D&M.

In data 27/05/24, 13/11/2024 e 14/03/2025 avvenivano le vendite e si estingueva l'esposizione debitoria per intero.



Prezzo di acquisto del credito: 1.099.000,00 €

Data di acquisto del credito: 28/03/2024

GBV: 1.452.596,95 €

Recuperato: 1.452.596,95 €

ROI: 32%

Località immobili: Pietrasanta

Destinazione d'uso immobile: appartamenti e ville

Recupero Stragiudiziale

