



Cartolarizzazioni Immobiliari:
opportunità di crescita e
liquidità per il Real Estate.
Le proposte di Confindustria
Assoimmobiliare

Milano, 13 Maggio 2025

Eleonora Lagonigro

IL GRUPPO KRUK



Con oltre 25 anni di esperienza nel recupero crediti, KRUK è la più grande azienda del settore per capitalizzazione di mercato (>2 miliardi di EUR).

Risultati del 2024

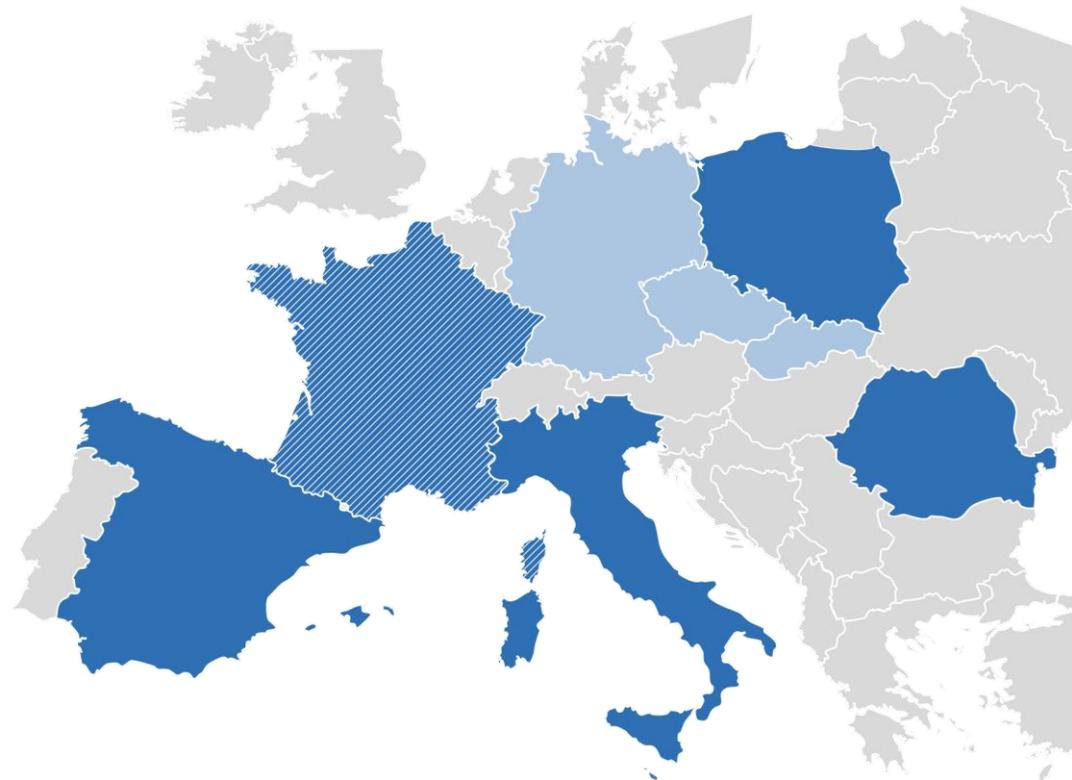
Nel 2024, il Gruppo KRUK ha raggiunto 0,83 miliardi di EUR in recuperi **(+15% su base annua)** e ha investito 0,67 miliardi di EUR in portafogli di debiti con un valore nominale di 3,44 miliardi di EUR.

L'utile netto del 2024 è stimato a 250 milioni di EUR, **superando l'obiettivo annuale fissato a 165 milioni di EUR.**

Il rapporto debito netto/EBITDA di cassa di 2,7 evidenzia la forte stabilità finanziaria del Gruppo.

Partendo dalla sua solida base in Polonia e Romania, KRUK si è espansa in Francia nel 2024, **segnando l'inizio di una nuova fase.**

Con **Italia** e **Spagna** che **celebrano 10 anni di crescita nel 2025**, il Gruppo continua a **puntare su nuovi mercati.**



KRUK: MISSION & VISION



Our **MISSION**

Guidiamo i clienti nel percorso per uscire dai debiti, mantenendo un comportamento etico ed efficace, educando al contempo il pubblico riguardo una gestione responsabile delle finanze



Our **VISION**

Stiamo costruendo un mondo di equilibrio finanziario basato sulla fiducia reciproca, dove le promesse e gli impegni vengono pienamente rispettati



GUIDE

In a world of financial balance

Come leader del settore ci impegniamo a rispettare e a stabilire i più alti standard. Siamo evolvendo da società di recupero crediti a società finanziaria che offre soluzioni moderne per aiutare i clienti a uscire dai debiti. Vogliamo posizionarci accanto ad altre istituzioni finanziarie riconosciute, creando un ecosistema finanziario sano e educando i nostri clienti a mantenerne l'equilibrio. Rispettiamo i nostri clienti e vogliamo cambiare la prospettiva sul rimborso dei debiti, trattandolo come una normale operazione finanziaria. Puntiamo all'eccellenza operativa e negli investimenti, modernizzando le nostre operazioni e processi per soddisfare al meglio le esigenze di clienti e dipendenti.

KRUK ITALIA: UNO SGUARDO SUL MERCATO ITALIANO



KRUK Italia è la Società principale del Gruppo in Italia, con oltre 480 dipendenti distribuiti sulle tre sedi di La Spezia, Milano e Cesena. Rappresenta il punto di riferimento primario per i clienti nelle comunicazioni e nei contatti. Inoltre, in Italia KRUK opera attraverso 4 ulteriori entità:

Acquista e gestisce portafogli di credito per proprio conto, attraverso 2 Veicoli di cartolarizzazione (SPV ex Legge 130/99)

ItaCapital

KRUK
Investimenti



Acquista immobili a garanzia dei crediti di proprietà di KRUK Investimenti S.r.l., attraverso il veicolo d'appoggio ex art. 7.1. Legge 130/99

 **KRUK**
IMMOBILIARE

Gestisce portafogli di credito per conto di terzi. Tale gestione avviene tramite:

AGECREDIT®

Società incorporata nel Gruppo KRUK. Partner qualificato per tutte le imprese, specializzato nei servizi di Tutela del credito problematico.



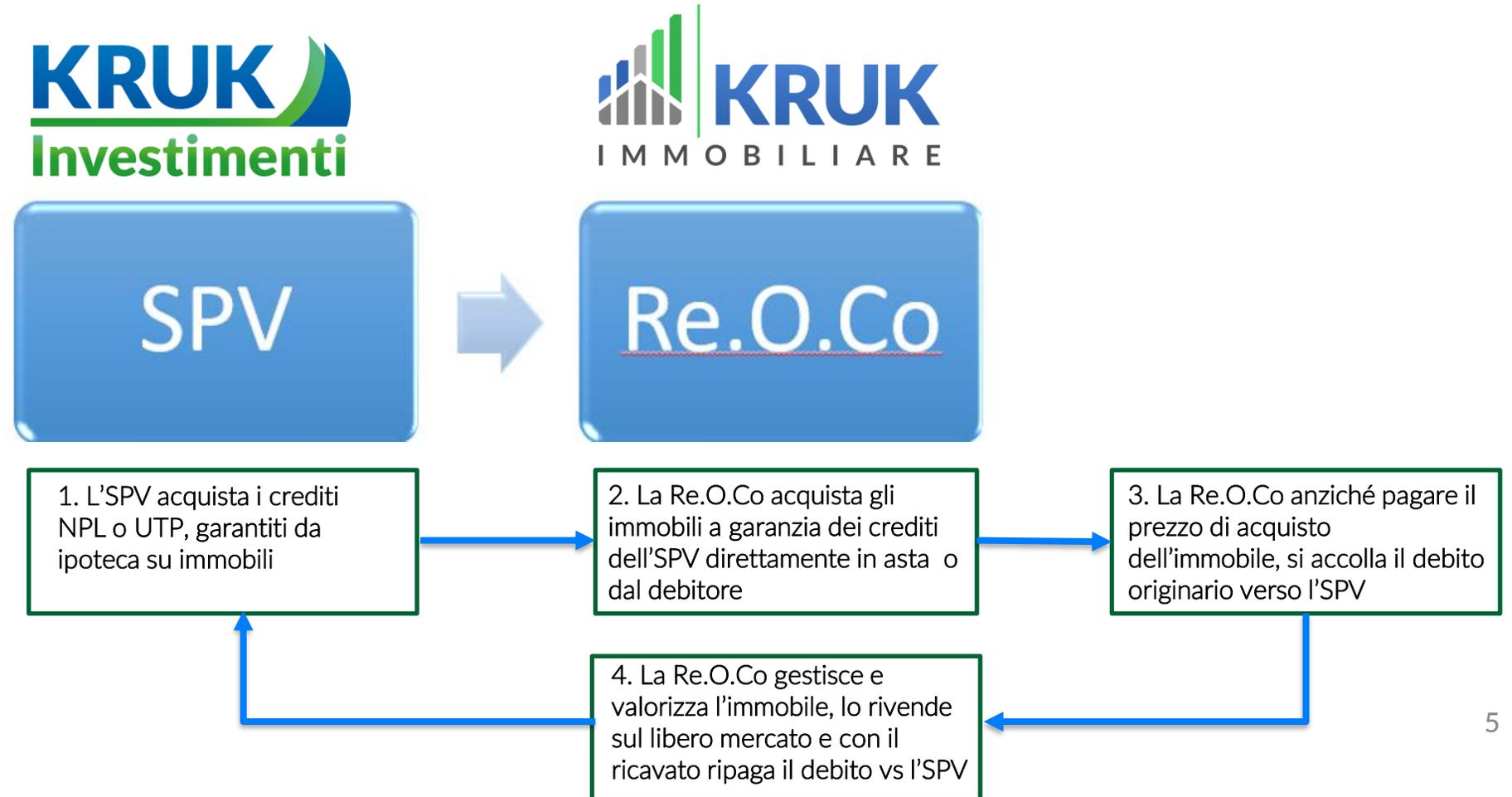
KIM || REAL ESTATE
Powered by KRUK

KIM Real Estate è la piattaforma di KRUK Italia, progettata per facilitare la cessione di immobili posti a garanzia di crediti deteriorati (NPL). L'obiettivo principale è rigenerare questi asset, offrendo soluzioni vantaggiose sia per i clienti in difficoltà finanziaria sia per gli investitori alla ricerca di opportunità immobiliari ad alto potenziale

KRUK IMMOBILIARE S.r.l. : LA NOSTRA Re.O.Co 7.1



La Re.O.Co (Real estate Owned Company) è il veicolo d'appoggio costituito ai sensi dell'articolo 7.1 della Legge 130/99, allo scopo di acquistare determinati (o tutti) gli asset immobiliari a garanzia dei crediti NPL (Non Performing Loan) o UTP (Unlucky To Pay) acquistati dalla SPV.



LA PROPOSTA: REOCO 7.1. & MERCATO SECONDARIO NPL



Tra le proposte di Confindustria Assoimmobiliare è inclusa la modifica dell'art. 7.1. della Legge 130/99, che prevede di estendere l'utilizzo dei veicoli d'appoggio per riacquistare immobili oggetto di garanzia dei crediti deteriorati acquistati dall'SPV anche da soggetti diversi Banche e Intermediari finanziari: non solo mercato primario, ma anche mercato secondario.

Volumi NPE 2015 = circa 400 MLD di cui 341 MLD di proprietà delle banche (85%)

Volumi NPE 2024 = circa 300 MLD di cui 55 MLD di proprietà delle banche (18%)

Rispetto ad una diminuzione complessiva del 25% in 10 anni, i volumi si sono spostati dalle Banche agli Investitori (mercato secondario).

Questa proposta non è solo una questione tecnica: è una **leva strategica** che si fonda su 3 pilastri fondamentali:

-  Riduzione strutturale dello stock di NPL → **maggiore liquidità e aumento degli investimenti**
-  Recupero e valorizzazione patrimoniale → **riqualificazione (anche in chiave green)**
-  Impatto sociale → **rigenerazione urbana e inclusione sociale**
→ **abitare sostenibile per famiglie a basso reddito**
→ **più servizi per la comunità**
→ **rilancio dell'occupazione locale**

A photograph of a business meeting in a modern office. A man in a blue suit jacket is shaking hands with a woman in a white blouse. Other people are visible in the background.

Grazie per
l'attenzione