

NPE MANAGEMENT



# INSIDE CREDIT ENERGY

PROTAGONISTI NELLA TRASFORMAZIONE DEL CREDITO

Bologna | 11 Ottobre 2018

  
*Finance Meeting 2018*

**Il valore della  
garanzia immobiliare  
nei crediti NPE: gli  
AVM al servizio  
dell'LGD**

Gianluca Natalini

*Manager Consulting CRIF RES*

  
*Real Estate Services*

# Obiettivi

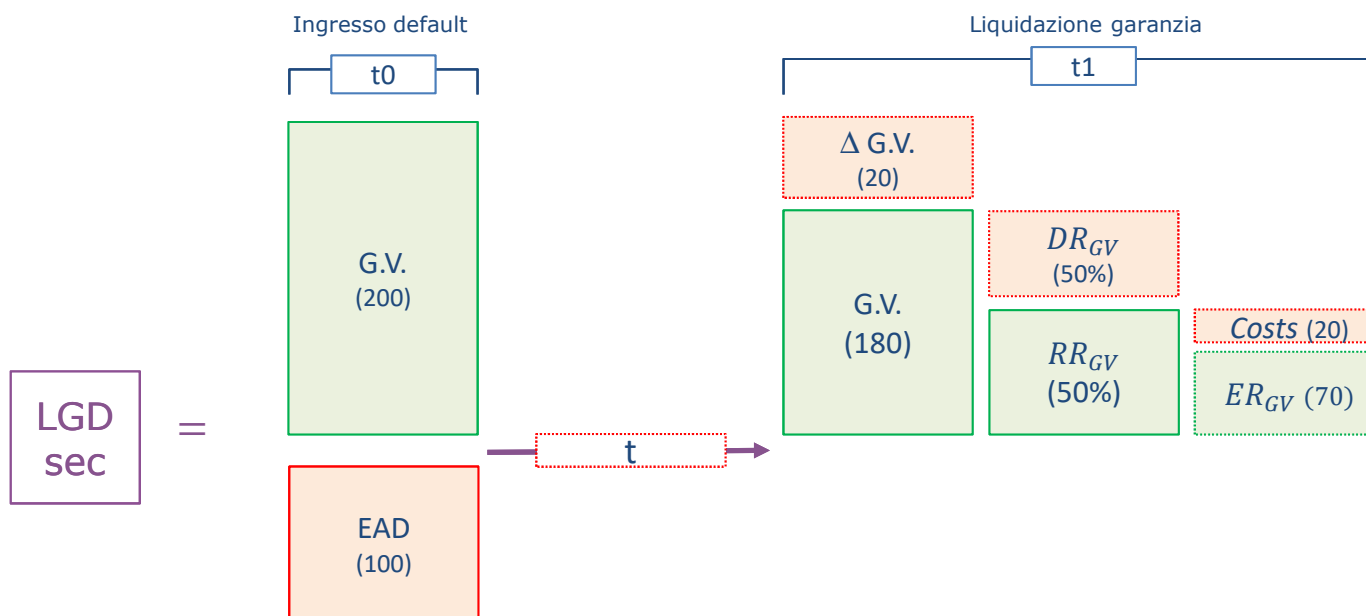
---

**Descrivere l'impegno di CRIF nella ricerca di strumenti innovativi a supporto della gestione del credito problematico. Racconto in tre atti:**

- **Passato (limiti informativi)**
- **Presente (modelli analitici)**
- **Futuro (modelli predittivi)**

# La gestione del credito problematico

## I protagonisti del racconto...

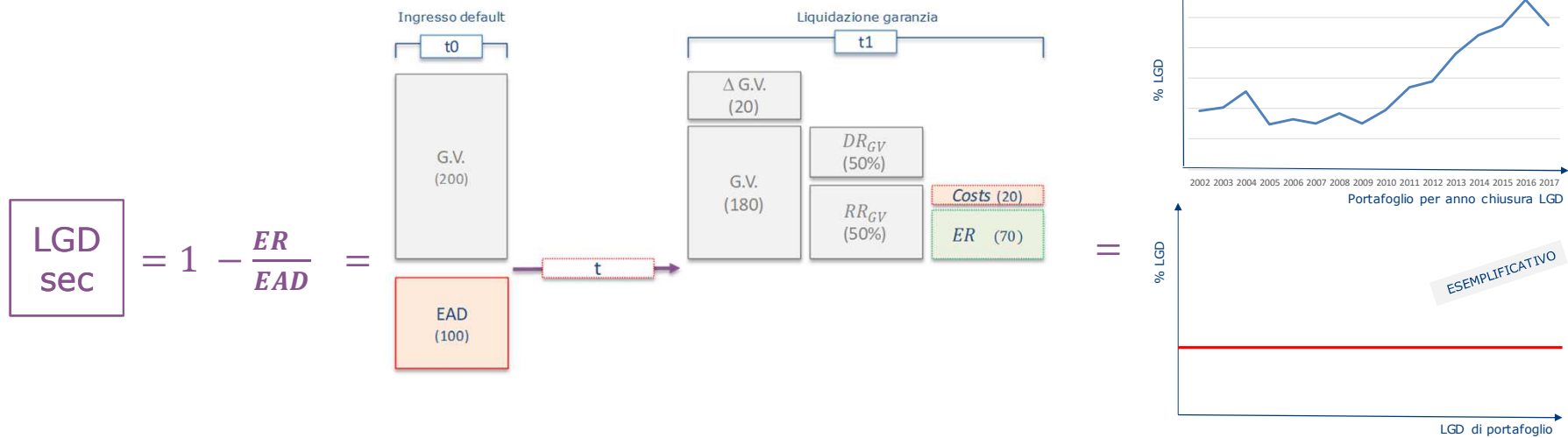


EAD: Exposure At Default  
VG: Guarantee Value

$\Delta$  G.V.: Variation Guarantee Value  
 $RR_{GV}$ : Recovery Rate compared to the Value of the Guarantee

$DR_{GV}$ : Discount Rate compared to the Value of the Guarantee  
 $ER_{GV}$ : Net Exposure Recoveries from real estate Guarantee

# Atto I. Approccio tradizionale



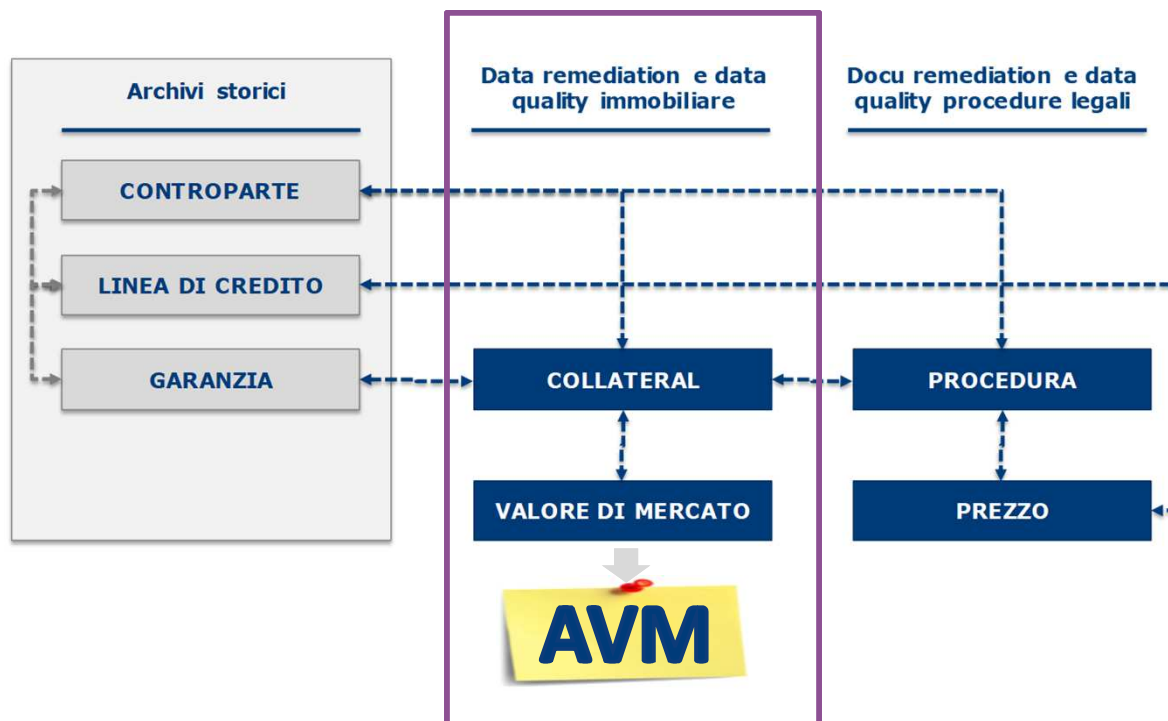
EAD: Exposure At Default  
GV: Guarantee Value

$\Delta$  G.V.: Variation Guarantee Value  
 $RR_{GV}$ : Recovery Rate compared to the Value of the Guarantee

$DR_{GV}$ : Discount Rate compared to the Value of the Guarantee  
 $ER_{GV}$ : Net Exposure Recoveries from real estate Guarantee

# Limiti dell'approccio tradizionale e possibili soluzioni

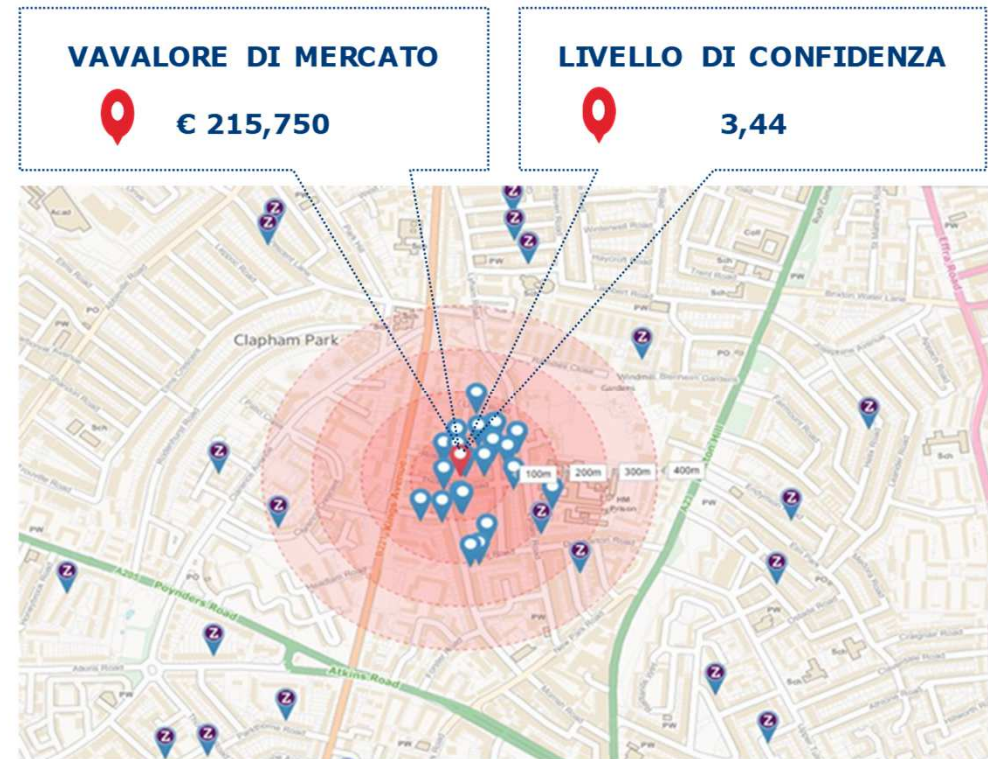
## I nostri supereroi



# AVM (Automated Valuation Model)

Modello per la valutazione automatica dei valori di mercato comparable based

- ✓ Nessun intervento umano
- ✓ Utilizzo di un modello statistico-matematico
- ✓ Può funzionare senza valore precedente come input
- ✓ Non distorto dal valore precedente
- ✓ Può funzionare senza mq in input
- ✓ Basato su prove comparabili
- ✓ Indicatore di accuratezza previsto per ciascun risultato
- ✓ Soggetto a rigorosi test di convalida / accuratezza del modello e reporting



# AVM (Automated Valuation Model)

## Le componenti del modello

### Dati di input



Offre servizi di recupero di tutte le informazioni immobiliari derivanti da catasto e atti pubblici **ad integrazione del processo di data quality e stima dei valori immobiliari per processi di monitoraggio del portafoglio a fini di gestionali, segnaletici e/o decisionali**

### Modello



E' una società privata inglese con più di **15 anni di expertise** ed **eccellenza analitica** che l'hanno resa **leader incontrastato nel mercato UK con oltre il 90% dei servizi AVM**

### Comparabili



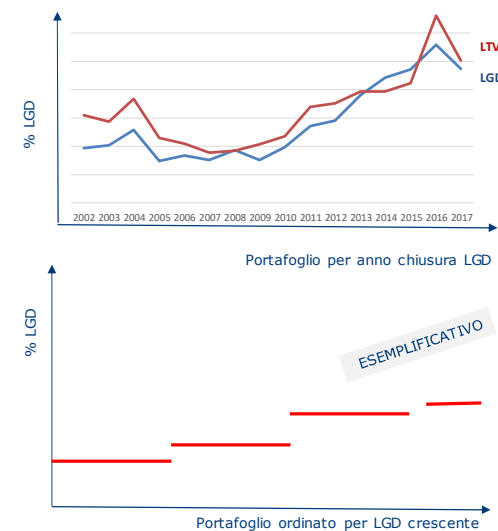
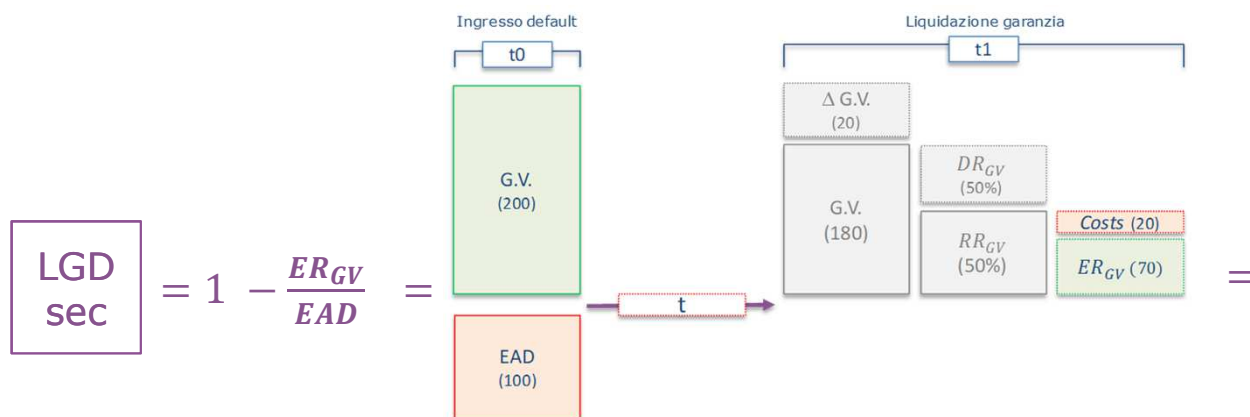
Offre valutazioni immobiliari a banche e istituti finanziari:

- 150+ clienti
- 120.000 valutazioni immobiliari all'anno
- 30% Market share
- 550 tra professionisti e valutatori certificati

**> 1 milione di comparabili (perizie full, atti pubblici, perizie clienti)**

# Atto I/. Il nuovo modello LGDsec

## ... incorpora il LTV



EAD: Exposure At Default  
GV: Guarantee Value

$\Delta$  G.V.: Variation Guarantee Value  
 $RR_{GV}$ : Recovery Rate compared to the Value of the Guarantee

$DR_{GV}$ : Discount Rate compared to the Value of the Guarantee  
 $ER_{GV}$ : Net Exposure Recovers from real estate Guarantee



Gianluca Natalini

8



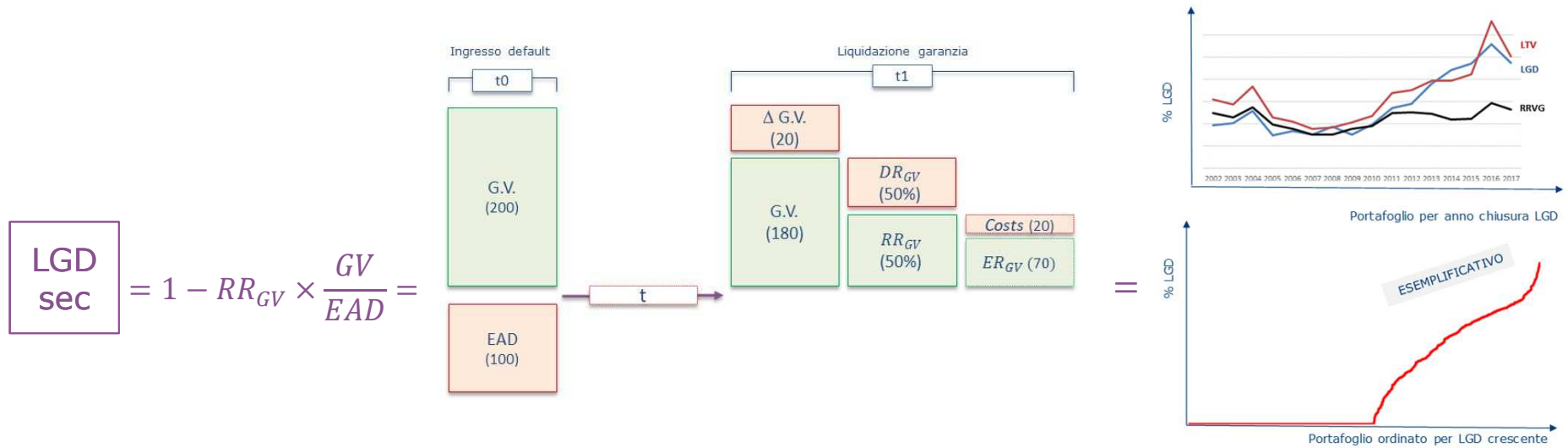
@FMCRIF





# Atto II. Un nuovo approccio metodologico

Stima del recupero atteso in funzione delle caratteristiche dell'immobile  $RR_{GV}$



EAD: Exposure At Default  
GV: Guarantee Value

Δ G.V.: Variation Guarantee Value  
RR<sub>GV</sub>: Recovery Rate compared to the Value of the Guarantee

DR<sub>GV</sub>: Discount Rate compared to the Value of the Guarantee  
ER<sub>GV</sub>: Net Exposure Recovers from real estate Guarantee



Gianluca Natalini

9



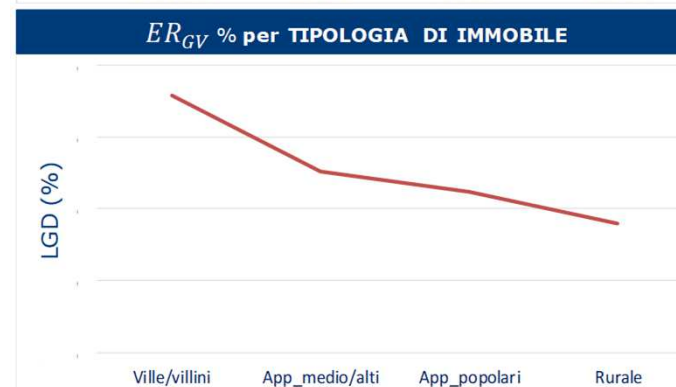
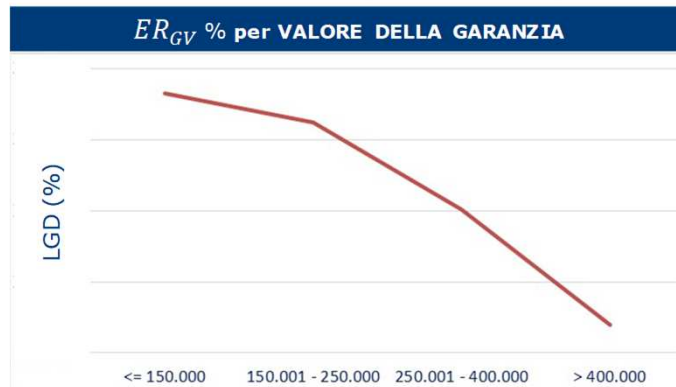
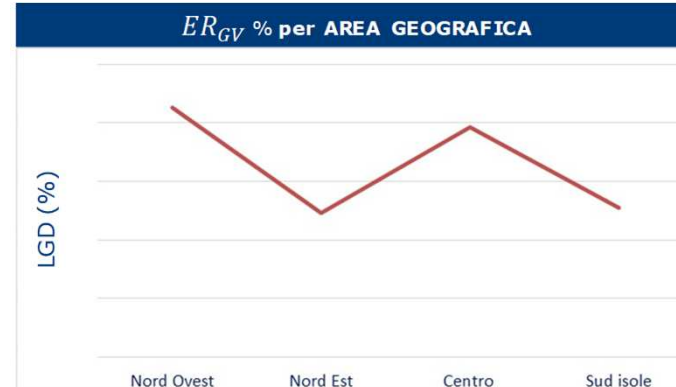
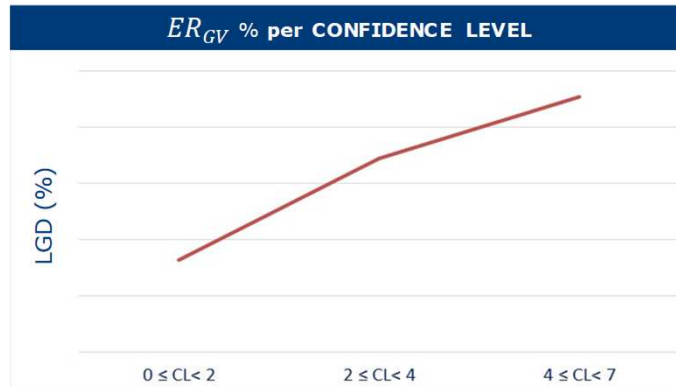
@FMCRIF



# Atto II. I vantaggi del nuovo approccio

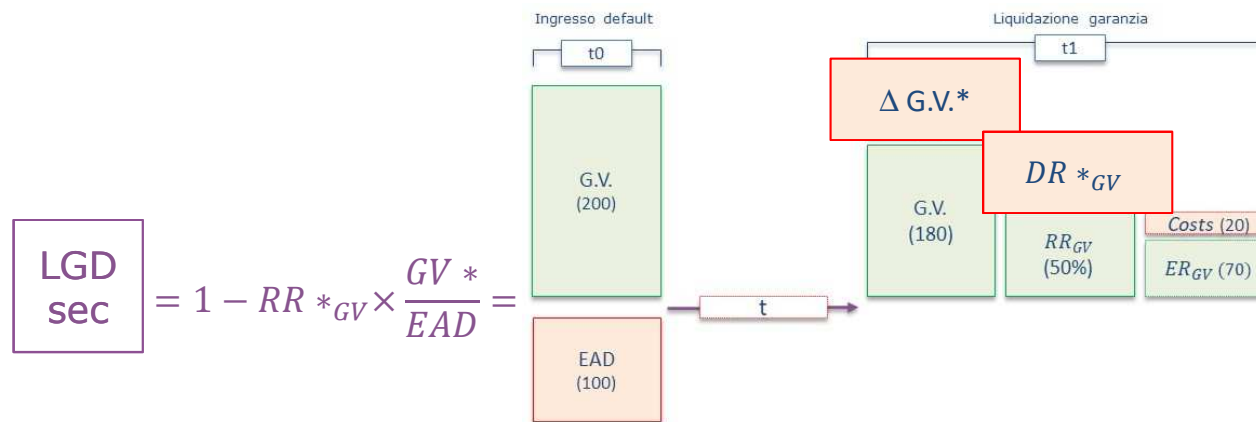
## Variabili a disposizione (oggi non valorizzate)

$RR_{GV}f()$



# Atto III. E poi?

## ... andiamo avanti



EAD: Exposure At Default  
GV: Guarantee Value

$\Delta G.V.$ : Variation Guarantee Value  
 $RR_{GV}$ : Recovery Rate compared to the Value of the Guarantee

$DR_{GV}$ : Discount Rate compared to the Value of the Guarantee  
 $ER_{GV}$ : Net Exposure Recoveries from real estate Guarantee

# Conclusioni

## Titoli di coda

---

L'assenza di informazioni storiche legate alla corretta valorizzazione della garanzia ha determinato una povertà di strumenti a supporto della gestione del credito problematico.

Grazie ai nostri «supereroi» è possibile porre rimedio...

... e procedere allo sviluppo di strumenti innovativi utili a supportare la gestione del credito problematico... e non solo



# **INSIDE CREDIT ENERGY**

PROTAGONISTI NELLA TRASFORMAZIONE DEL CREDITO



**Bologna | 11 Ottobre 2018**

  
*Finance Meeting 2018*

**Grazie per l'attenzione**

Gianluca Natalini