



Le linee Guida EBA sul credito e i collateral immobiliari

Andrea Resti

Università Bocconi

Senior Advisor, CRIF Group

Consulente per la supervisione bancaria, Parlamento Europeo



NPL un nuovo approccio



La valutazione degli immobili



I prossimi passi



Le Linee Guida dell'EBA

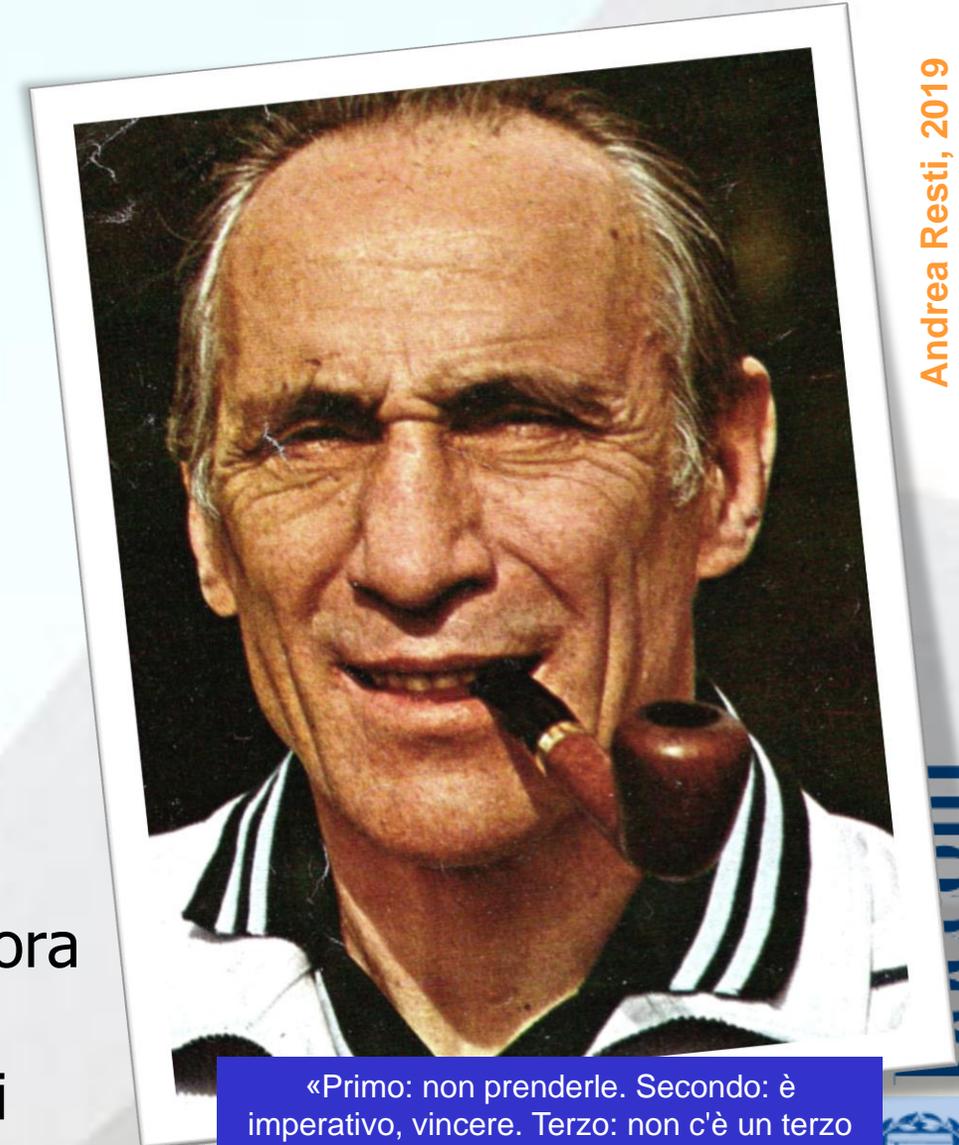


Il Green Lending



NPL: un nuovo approccio

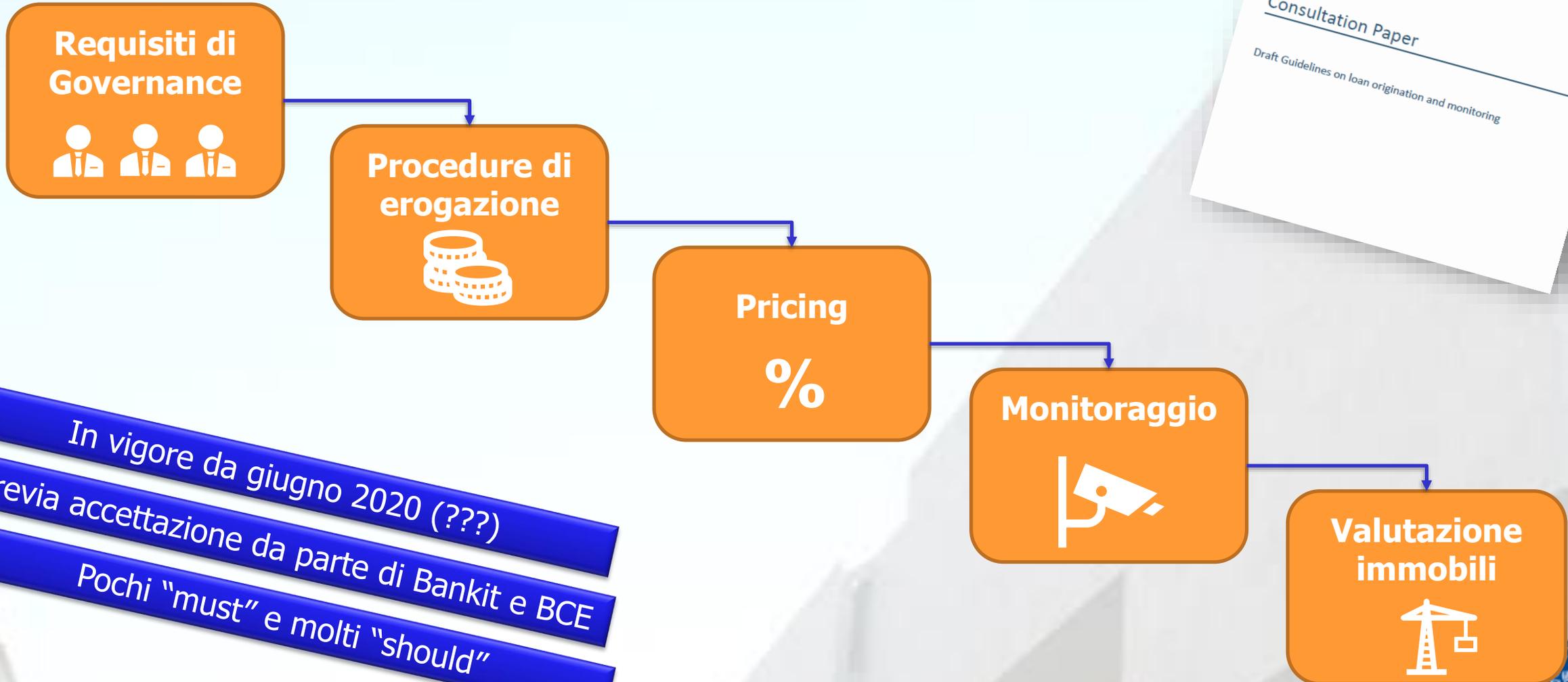
- Da «come smaltirli»...
 - Bad bank di Stato
 - Cessioni di NPL e GACS
 - Calendar provisioning
 - EBA Templates sul mercato secondario
 - ...
- ...a «come produrne meno»
 - Dopo la «grande illusione» dei rating interni ora l'enfasi è (anche) su governance, processi, qualità e tracciabilità dei dati e delle decisioni



«Primo: non prenderle. Secondo: è imperativo, vincere. Terzo: non c'è un terzo punto perché i primi due han già detto tutto»
(Enzo Bearzot – 1927-2010)



Le linee guida EBA su erogazione e monitoraggio



In vigore da giugno 2020 (???)
Previa accettazione da parte di Bankit e BCE
Pochi "must" e molti "should"



Le linee guida EBA: governance

Requisiti di Governance



Framework di governance e controlli sul processo di delibera e erogazione:

Pro
er

- Il **consiglio di amministrazione** deve approvare:
- **Limiti quantitativi** e metriche per l'assunzione di rischio
 - Criteri per la **raccolta di dati** necessari per valutare il rischio di credito all'atto dell'erogazione
 - **Criteri per la concessione** (conflitti d'interesse, remunerazioni) inclusi i criteri per l'utilizzo di **score automatici**
 - Requisiti per l'uso delle garanzie
 - Procedure per la gestione di **deroghe e eccezioni**
 - Requisiti di **documentazione del processo di approvazione**
 - Regole su antiriciclaggio, transazioni a leva, uso dell'intelligenza artificiale e prestiti «green»



Le linee guida EBA: erogazione

Requisiti di Governance



Procedure di erogazione



Raccolta di dati dai debitori, documentazione e requisiti per la valutazione del merito di credito

La banca deve valutare:

- **Reddito disponibile e flussi al servizio della restituzione** (ad es. loan to income)
- **Indici per debitori non consumatori**, come **debt service coverage ratio, EBITDA, loan to value ratio, leverage ratio, return on equity**
- **Le garanzie reali in quanto tali non devono mai essere un criterio di approvazione**
 - Un'analisi di sensibilità deve mostrare **capacità di restituzione anche in presenza di eventi avversi** (ad es. un significativo calo del fatturato)





Le linee guida EBA: pricing

Requisiti di Governance



Procedure di erogazione



Pricing

%

Tassi attivi collegati al rischio

I tassi attivi devono riflettere:

- Il costo del capitale allocato
- Il costo del funding, coerente con la durata attesa del prestito
- I costi operativi (inclusi i costi generali allocati al prestito)
 - Il costo del credito (*perdita attesa*)
 - Ogni altro costo (per esempio le tasse sul leasing)

- Vanno calcolate *misure di performance corrette per il rischio* come l'economic value added (EVA) e il risk-adjusted return on capital (RAROC)

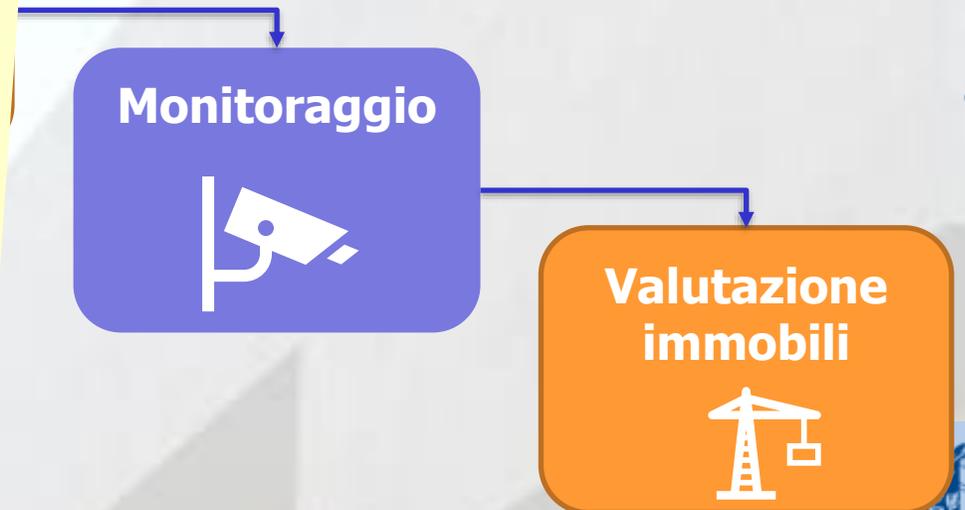
- Le transazioni non a break even andrebbero segnalate e spiegate



Le linee guida EBA: monitoraggio

Le **procedure operative e i dati** devono:

- Raccogliere e **compilare automaticamente i dati** senza indebiti ritardi e con limitati interventi manuali, generando una serie storica
- **Fornire informazioni** su PD, LGD, clienti collegati, svalutazioni e ulteriori criteri qualitativi
- **Sottoporre a stress-test** i dati di bilancio del debitore
 - Fornire **indicatori di early-warning**, comprese le esposizioni in ritardo di 30 giorni, indicatori di mercato che segnalano un maggior rischio di credito, **modifiche nelle prassi di pagamento, riduzioni nel supporto finanziario** fornito da terzi
- Innescare **azioni di follow-up** and **una watch list**
 - **Tracciare il processo decisionale**







La valutazione degli immobili: l'articolo 208.3 del CRR

Monitoraggio: quando

1. Almeno una volta ogni tre anni (residenziale) o ogni anno (non residenziale)
2. Più spesso se le **condizioni di mercato** cambiano significativamente

Monitoraggio: come

Anche con metodi statistici nei casi 1. e 2.
e per scoprire se il valore dell'immobile cala sensibilmente **rispetto al mercato***

Valutazione: quando e come

In caso di sensibile calo rispetto al mercato e comunque ogni tre anni per prestiti oltre €3 milioni o il 5% del patrimonio, **a opera di un perito** che possiede le necessarie qualifiche, capacità ed esperienza ed è indipendente dal processo di decisione del credito

**E' implicito che non sia sufficiente l'utilizzo di indici di mercato*



La valutazione degli immobili per i crediti deteriorati

- **Guidance BCE** sui deteriorati (§7, che richiama il §208 CRR)
 - La valutazione delle garanzie immobiliari dovrebbe essere **aggiornata su base individuale** quando il prestito è classificato come deteriorato, e poi almeno annualmente
 - In generale, la valutazione su base individuale è **effettuata da un perito** su una specifica proprietà e non si basa su indici o qualunque altro processo automatico
 - **Eccezione:** la valutazione indicizzata («derivata da indici o da qualsiasi altro processo automatico») può però essere usata per aggiornare la valutazione **per prestiti con valore lordo entro €300.000**



La valutazione degli immobili per i crediti vivi

Monitoraggio:
quando e come

- Tipo e frequenza del monitoraggio differenziate per tipo di immobile, stage IFRS 9 (1 o 2), immobili finiti o in costruzione, valore dell'immobile e LTV
- Monitoraggio del valore tramite indici e modelli statistici (anche non avanzati) accettabile se adeguato e sufficientemente granulare



La valutazione degli immobili per i crediti vivi

Valutazione:
come

- Le banche devono fare riferimento al valore di mercato o al (più prudente) «mortgage lending value» e seguire gli standard dettati dalle associazioni professionali
- Valutazioni desktop e drive-by solo per immobili «noti»
 - es. appartamenti dello stesso condominio
- **Aggiornamento** delle valutazioni a cura di un perito **o con modelli statistici avanzati.**
 - Nei casi previsti all'art. 208, però, non devono essere l'unico strumento di rivalutazione (**presidio di un esperto**)
- Requisiti minimi per i periti e per il contenuto delle perizie
 - Formazione, remunerazioni, conflitti di interesse
 - Rotazione del perito dopo due valutazioni
- Requisiti minimi per i modelli statistici avanzati
 - Property-specific, basati su un campione rappresentativo, soggetti a back-testing



Attenzione al Green Lending

- Le politiche creditizie della banca devono guardare ai **fattori ESG**
- Se la banca intende operare nel green lending deve sviluppare **policy specifiche**:
 - **Criteri** per definire i prestiti «green»
 - **Requisiti informativi** (es. certificazioni) ad hoc
 - **Verifiche** dell'utilizzo del prestito in progetti «green»
- I **rischi climatici** devono entrare a far parte dei rischi
 - **...fisici**: acuti (es. tempeste) o cronici (es. innalzamento del mare) che possono ridurre il valore delle garanzie e delle esposizioni a certi tipi di imprese
 - **...di transizione**: cambiamenti della normativa e delle accise, risarcimenti e danni reputazionali per mancata gestione degli impatti climatici, obsolescenza dei beni in garanzia





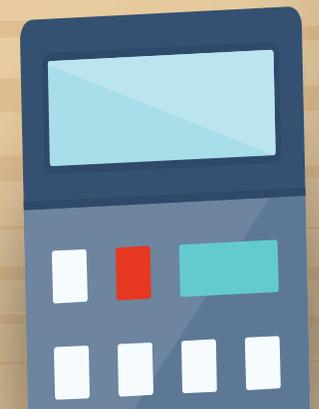
Prossimi passi: modifiche (e ritardi?)

- Per la **prima valutazione** non sono ammessi i modelli statistici avanzati mentre lo sono (limitatamente) le perizie desktop e drive-by
 - EAA: **consentire l'AVM** là dove esistono «long-established practices» (comma 22?)
 - TEGoVA: **vietare desktop e drive-by** per la prima valutazione
 - RICS: i requisiti minimi per le perizie (§200) limitano già desktop e drive-by
 - ABI: i limiti alle perizie desktop e drive-by **non** andrebbero applicati **in fase di rivalutazione** (anche alla luce della rivalutazione annua richiesta per gli NPL)
- Per la rivalutazione sono ammessi i **modelli statistici avanzati**, eventualmente «sotto il controllo» di un valutatore
 - TEGoVA: questa soluzione **non garantisce elementi essenziali** di una perizia, come la visita all'immobile, e contrasta con l'articolo 208 (modelli statistici solo per monitoraggio)
 - Momentum Technologies: **rafforzare il presidio del perito** sull'AVM
- Le previsioni sul **green lending** non tengono conto di altre iniziative
 - EMF-ECBC: coordinamento con Energy Efficient Mortgages Initiative





**La rivoluzione inizia dal CdA.
Strumenti per una migliore *diagnosi*,
ma anche per migliori *autopsie*...**



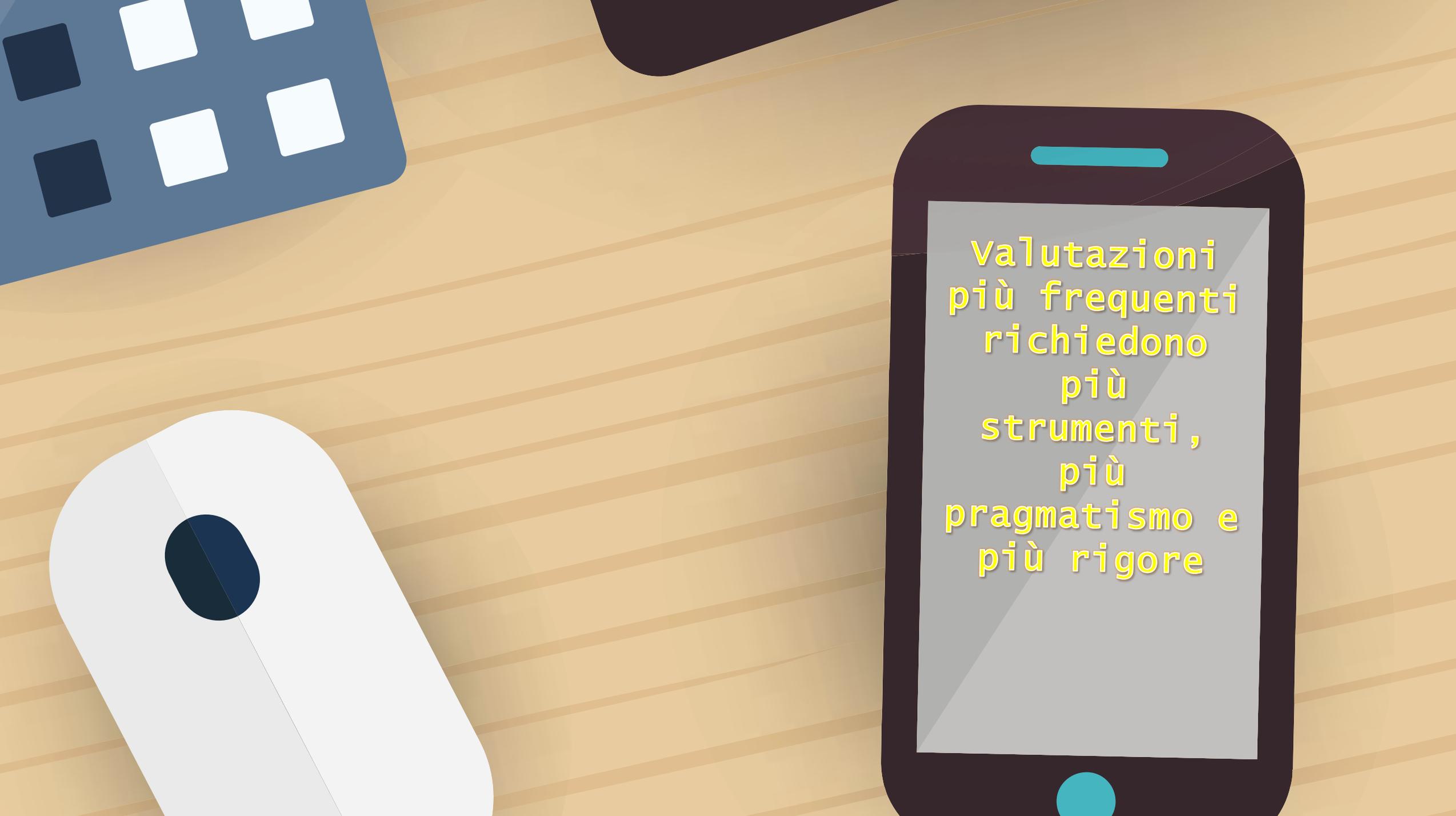
The image features two overlapping CD/DVD discs. The disc in the foreground is white and has the text "Enfasi su dati e infrastrutture IT" written on it in a grey, sans-serif font. The disc behind it is partially obscured and has a purple-to-blue gradient. The discs are set against a brown background, which is framed by a teal border on the left and right sides. A dark brown handle is visible at the bottom center of the teal border.

**Enfasi su dati
e infrastrutture IT**



L'ideale di
un mondo
default-free

...non conduce
a razionare
il credito?

An illustration of a workspace on a wooden desk. In the top left, a portion of a blue keyboard is visible. In the bottom left, a white computer mouse with a dark blue scroll wheel is shown. On the right side of the desk, a black smartphone is positioned vertically. The phone's screen is a light gray color and displays text in a yellow, monospace-style font. The background of the entire image is a light brown wood grain pattern.

valutazioni
più frequenti
richiedono
più
strumenti,
più
pragmatismo e
più rigore

Il green lending
è un fatto,
non un'opzione.

Ed è qui
per rimanere.







Le linee Guida EBA sul credito e i collateral immobiliari

Andrea Resti

Università Bocconi

Senior Advisor, CRIF Group

Consulente per la supervisione bancaria, Parlamento Europeo