

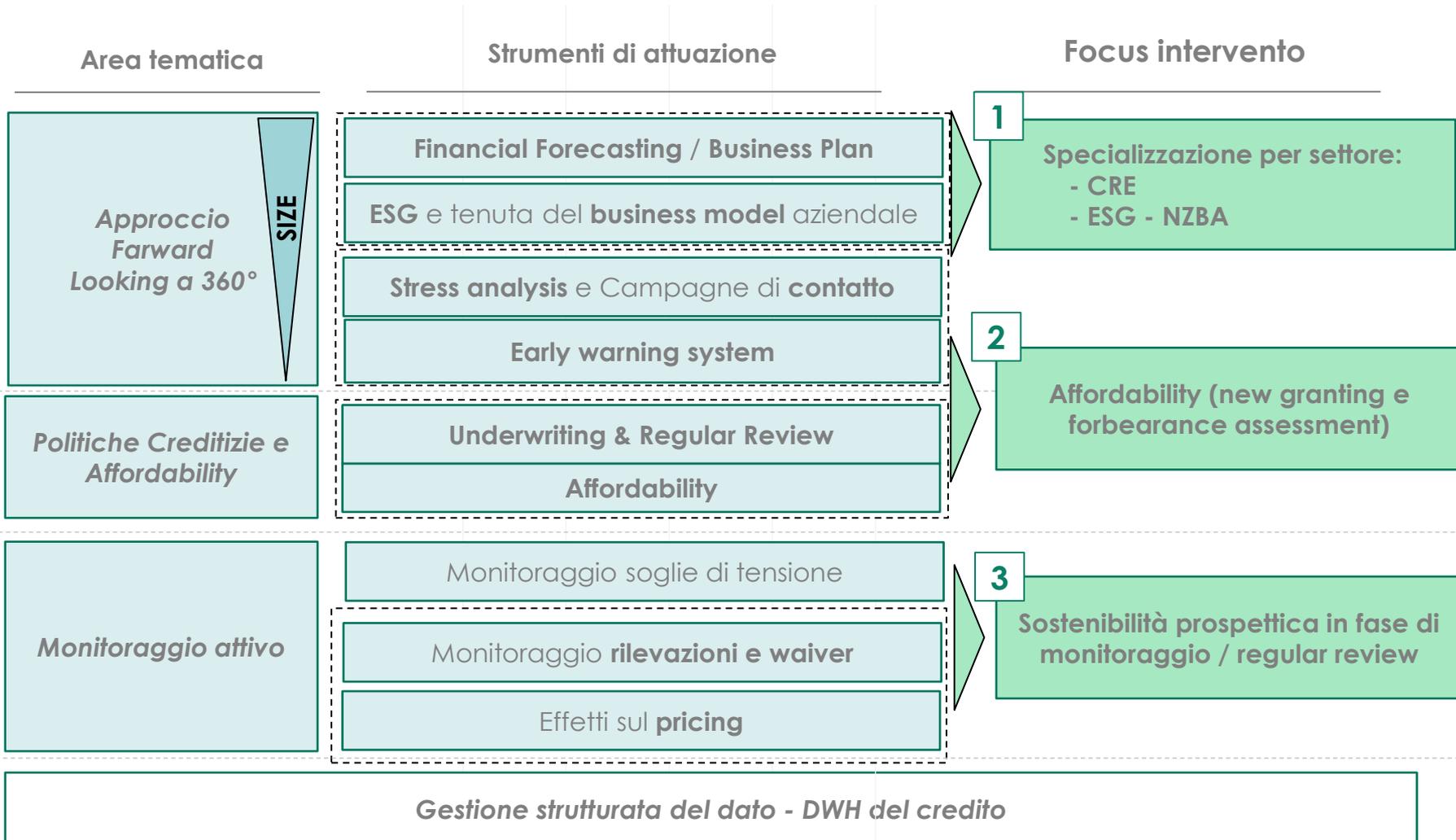


## **Linee guida EBA LOM al secondo “tagliando” - evoluzione dei processi e delle strategie creditizie**

**Natale Schettini**

**Head of Governo del Credito**

# Linee guida EBA LOM – riprendiamo da dove ci eravamo lasciati ...



1

# Specializzazione per settore - CRE

NON ESAUSTIVO

	Descrizione	Elementi oggetto di valutazione	
		Fase Costruzione	Fase gestione
<b>CRE Vendita</b>	Finanziamenti ipotecari a costruttori/ investitori per la realizzazione/ acquisto di immobili finalizzati alla vendita.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LTC</li> <li>• LTV</li> <li>• Ubicazione prime/no prime</li> <li>• Confronto altre iniziative</li> </ul>	Valutazione delle <b>vendite</b> tramite Tool dedicato
<b>CRE Income</b>	Finanziamenti ipotecari a costruttori/ investitori per la realizzazione/ acquisto di immobili finalizzati alla locazione.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LTC</li> <li>• LTV</li> <li>• DSCR prospettico (iniziativa)</li> </ul>	Valutazione delle <b>locazioni</b> tramite Tool dedicato
<b>CRE Costruzione c/terzi</b>	Finanziamenti non garantiti finalizzati al supporto della liquidità/ circolante di costruttori c/terzi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valutazione <b>committente</b></li> <li>• Valutazione <b>commessa</b></li> <li>• DSCR prospettico (controparte)</li> </ul>	N.a.
<b>CRE Strumentale</b>	Finanziamenti ipotecari a controparti industriali per la realizzazione/ acquisto di immobili ad uso diretto o di supporto alla liquidità/ circolante.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DSCR prospettico (controparte)</li> </ul> <b>Tool FFS Corporate</b>	

# 1 Specializzazione per settore – ESG related sectors

NON ESAUSTIVO

## Notching ESG

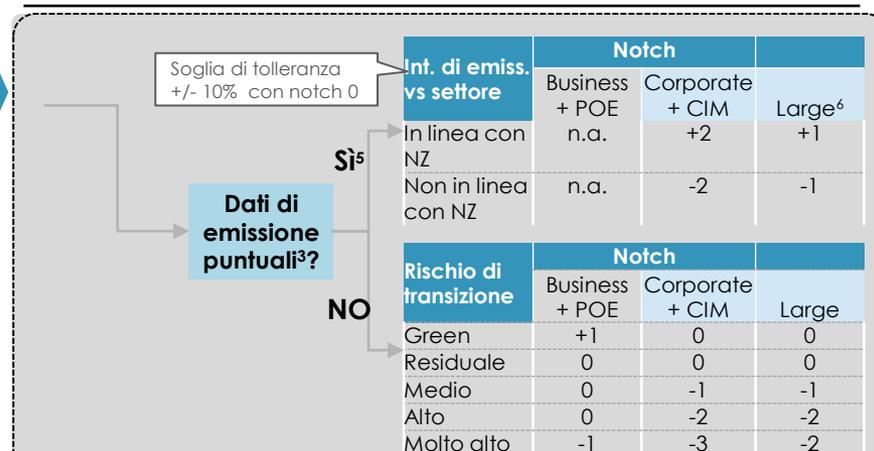
Introduzione rischio fisico e logiche di notching differenziate per settori prioritari

### Elementi di attivazione del notching ESG



- Sviluppata **metodologia di dettaglio differenziando il notching per i settori prioritari**

### Focus notching rischio di transizione



## Driver della valutazione

- Micro-settore di appartenenza
- Presenza di dati puntuali di emissioni
- Presenza di un commitment / piano formalizzato
- Coerenza delle emissioni con le proiezioni NZEB
- Finalità del finanziamento – transition loan o altro

## Indirizzo decisionale

- Notching / coerenza incoerenza
- Indirizzo sull'operazione da preferire
- Escalation organi collegiali
- KPI ESG-Climate

4

## 2 Affordability / sostenibilità in fase di rinnovo e concessione forbearance

- Tool Forward Looking per le posizioni più complesse
- Soluzioni semplificate per il resto del portafoglio (es. oggetto di forbearance)
- Inclusivo anche del perimetro NPE!



### Informazioni da raccogliere (per affordability assessment)

#### Aziende



- Visura camerale aggiornata
- Ultimo bilancio ufficiale completo/ dichiarazione dei redditi (per società di persone)
- Budget previsionali /Piani industriali
- Elenco banche con fidi e utilizzi
- Elenco proprietà immobiliari
- ....



### Principali parametri economico finanziari considerati

- EBITDA
- Capitale circolante netto
- CAPEX
- Imposte
- Cash Flow operativo
- Impegni finanziari verso sistema/ Banca
- ...



### KPI

NON ESAUSTIVO

**EBITDA**  
 $\frac{\text{EBITDA}}{\text{Impegni finanziari post concessione}}$

**DSCR medio (con cash flow operativo)**

Possibilità di calcolo sia in ottica statica (ultimi bilanci) che prospettica (BP)

#### Privati



- Ultima dichiarazione dei redditi disponibile
- Ultima busta paga
- Elenco delle banche con fidi e utilizzi
- Richiesta di affidamento in caso di fido o riassetto
- ...

- Reddito disponibile mensile
- Spesa vitto/ sussistenza
- Totale impegni mensili già assunti verso terzi
- Rimborso del debito mensile verso banca
- ...

**Rata**

$\frac{\text{Rata}}{\text{Reddito}}$

**Rata**

$\frac{\text{Rata}}{\text{Risparmio Mensile}}$

2

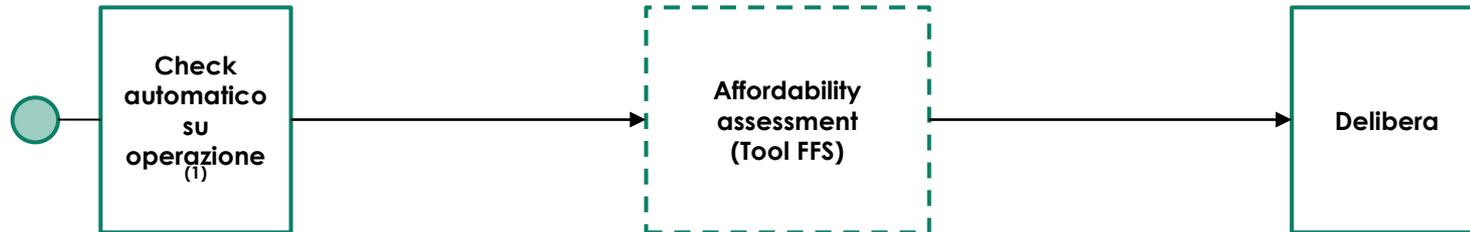
# Revisione del processo di forbearance

## Tipologia Workflow

## Step di processo

### PROCESSO ORDINARIO

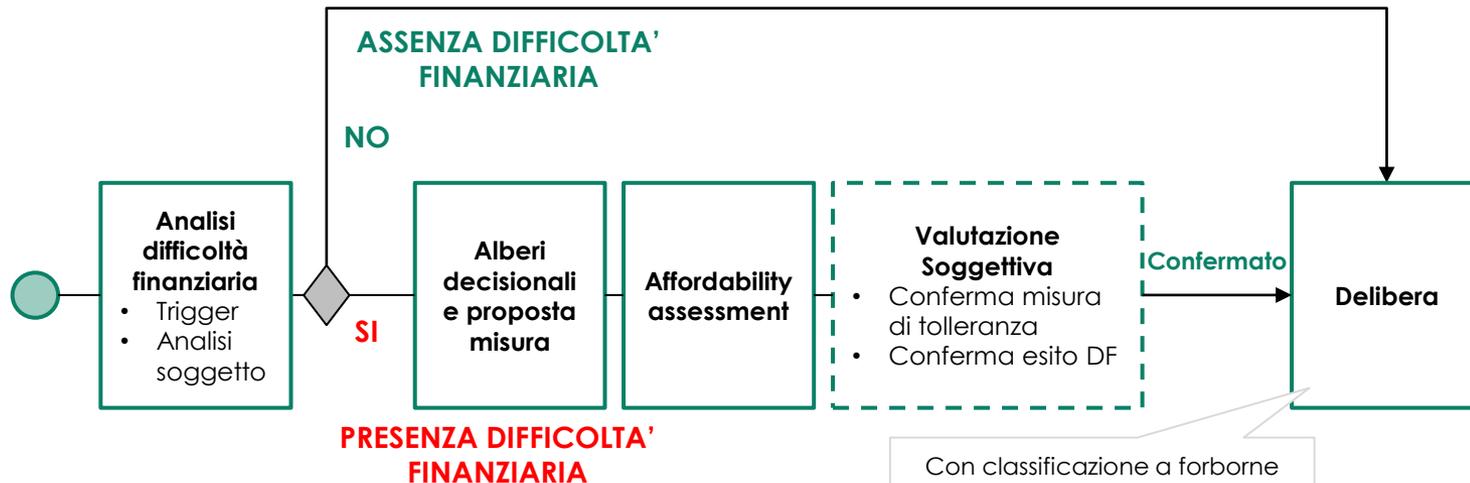
- Rinnovo alla pari
- Nuova finanza nuovo cliente
- Dimin. Accordato
- ...



### PROCESSO FORBEARANCE

Negli altri casi  
(Rinegoziazioni)

Qualora non vengano istruite le misure sopra



#### Note:

(1) Controllo sulla tipologia di fidi impattati e su eventuale modifica dell'impianto affidatario

3

## Monitoraggio del Credito

Ambito	Descrizione Intervento effettuato
<b>Rafforzamento trigger di intercettamento in PMG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrazione nel framework di <b>intercettamento in PMG</b> con <b>trigger specifici per l'intercettamento di controparti</b> appartenenti al segmento <b>CRE</b> (LTV, variazione dei canoni, tassi di vacancy)</li> <li><b>Revisione dei trigger di bilancio as-is</b>, considerati dal supervisore più simili a trigger di pre-default, con soglie calibrate sulla base di specifiche analisi di impatto sul portafoglio imprese</li> </ul>
<b>Monitoraggio operazioni di sviluppo immobiliare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rafforzamento del framework di monitoraggio delle operazioni di sviluppo immobiliare con <b>l'introduzione di un modulo dedicato nel Tool Interventi Edilizi</b>, in cui l'operatore di <b>Advisory Crediti Immobiliari ha la possibilità di analizzare cantieri</b> che presentano segnali di criticità e <b>segnalarli alla PMG</b></li> </ul>
<b>Rafforzamento framework di classificazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integrazione all'interno dell'<b>Assessment UTP</b> di specifici <b>eventi CRE-specific</b> da considerare per la proposta di classificazione a Inadempienza Probabile e <b>automatizzazione</b> degli attuali eventi basati sulla valutazione di <b>indicatori di bilancio</b></li> <li>Integrazione e automatizzazione di <b>soft trigger</b> di apertura automatica di proposte di <b>classificazione a Sofferenza</b> basati su indicatori di bilancio e inclusione di <b>soft trigger specifici per il portafoglio CRE</b> nella norma di processo</li> </ul>
<b>Revisione periodica degli affidamenti a M/L termine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rafforzamento del processo di revisione periodica degli affidamenti, al fine di prevedere un <b>processo dedicato per la revisione e la raccolta del patrimonio informativo</b> (propedeutico al monitoraggio) di <b>controparti aventi solo linee a M/L termine</b></li> </ul>

### 3 Framework target Trigger CRE-specific per intercettamento

Il rafforzamento del framework target di **intercettamento in watchlist di posizioni CRE** prevede l'integrazione di un'anomalia specifica per le **operazioni di sviluppo immobiliare** e un'anomalia specifica per il **monitoraggio di linee di credito garantite da immobili conclusi**

#### FASE DI COSTRUZIONE

#### Anomalia «Interventi edilizi» (per operazioni di sviluppo immobiliare)

Advisory Crediti Immobiliari identifica i cantieri da analizzare sulla base del seguente set di alert automatici:

1. il cliente non chiede SAL da più di x mesi
2. il cronoprogramma non è rispettato
3. riduzione prezzi di vendita rispetto a quelli previsti dalla perizia di impianto
4. ritardi nel cronoprogramma delle vendite
5. cantieri con preammortamento scaduto e importo accordato a SAL non completamente erogato

#### FASE DI GESTIONE

#### Anomalia «Commercial Real Estate» (solo linee di credito garantite da immobili conclusi)

L'anomalia è aperta in PMG in modo automatico al verificarsi dei seguenti trigger:

Trigger	Formula	Finalità	Oggetto
LTV	Rif. LTV segnaletico	Vend Locaz Uso diretto	Rapporto
Tasso di vacancy	% mq non locati	Vend Locaz Uso diretto	Iniziativa/ Bene
Riduzione Canone di locazione medio	$\frac{\text{Canone di locazione in } \text{€}/\text{mq}_t}{\text{Canone di locazione previsto da BP in } \text{€}/\text{mq}} - 1$	Vend Locaz Uso diretto	Iniziativa/ Bene

## Conclusioni / lesson learnt so far

- Necessità di semplificazione e standardizzazione dei processi mediante workflow dedicati
- Specializzazione per segmento / settore che segua il business
- Approccio confrontational con Regolatore per far pesare le specificità nazionali / dinamiche di mercato
- Gestione avanzata del dato
- Informazione, formazione e dialogo