



A Division of
DUFF & PHELPS

A banner image with a blue-tinted background. It shows a man in a dark suit and tie, standing in front of a tall, ornate building (the Flatiron Building). The text "PROFESSIONAL EXCELLENCE" is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters.

PROFESSIONAL EXCELLENCE

LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE 2.0
Daide Cattarin

Roma 26 Novembre 2015





Fare squadra per la ripresa - CREDiamoCI

Nel mercato del Credito alle famiglie si riscontrano segnali di positività come dimostrato dagli indici di crescita della concessione di finanziamenti con grandi volumi di attività soprattutto nelle surroghe con sempre maggiori attenzione alla mitigazione del rischio e crescente atteggiamento prudentiale da parte degli Istituti. Questi rappresentano i migliori ingredienti per una ripresa sostenibile grazie anche alle recenti esperienze, alle nuove operazioni di sorveglianza e ad un quadro normativo sempre più orientato a regolamentare e generare maggiori certezze.

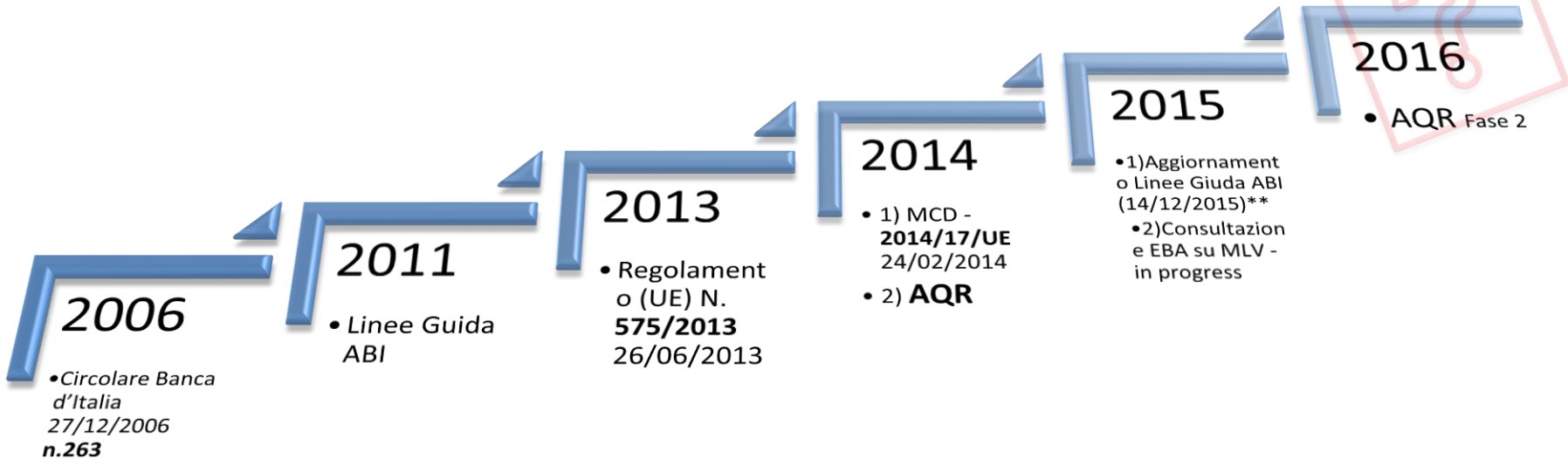
COME STA CAMBIANDO LA VALUTAZIONE PER IL MONDO DEL CREDITO?

- ✓ ***MILESTONE*** della recente normativa
- ✓ Esperienza AQR – Riflessioni e Conseguenze Operative
- ✓ Finalità della Valutazione
 - Erogazione
 - Sorveglianza / Aggiornamento
 - Eventuali Fasi Critiche
- ✓ ***MAIN ASSET*** del servizio di valutazione

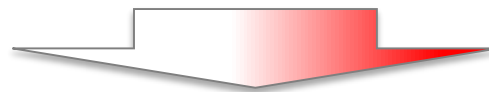
STEP NORMATIVI



A Division of
DUFF & PHELPS



- ✓ Crescente interesse/attenzione degli Enti Regolatori Nazionali ed Europei nei confronti del processo delle valutazioni immobiliari promuovendo Autoregolamentazioni
- ✓ Crescente Frequenza degli aggiornamenti normativi



Cambiamento – Evoluzione e Crescita del settore

Orientamento verso **COMPETENZA, INDIPENDENZA, TRASPARENZA** ed **INTERNAZIONALITÀ**
per rendere il mercato della valutazione maggiormente concorrenziale, dinamico ed integrato a livello europeo

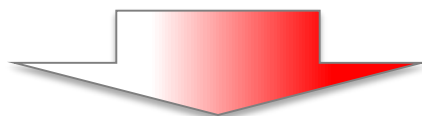
AQR – Riflessioni e conseguenze operative



A Division of
DUFF & PHELPS

Il frutto del processo di internazionalizzazione ha manifestato la propria rilevanza nell'esercizio dell'AQR da cui sono emersi alcuni **spunti** che tendenzialmente hanno influenzato le fasi post AQR per gli istituti:

- ✓ *Importanza della disponibilità di valutazioni aggiornate secondo standard (Linee Guida ABI)*
- ✓ *Rilevanza dell'archiviazione della documentazione ed informazione tecnica (Valutazione e DATABASE)*
- ✓ *Importanza di adeguatezza delle informazioni strutturate sui database informatici – DATA QUALITY (... famigerato T5!!...)*
- ✓ *Incremento della responsabilizzazione delle banche nel processo di analisi e aggiornamento dei valori ed archiviazione dei dati*



- *riorganizzazione dei processi di valutazione*
- *monitoraggio/aggiornamento dei valori sempre più frequente*
- *integrazione con le strutture informatiche e crescente importanza delle Data Room e Data Quality*

Le riorganizzazioni dei processi necessitano comunque di essere calibrate ed orientate a soddisfare le esigenze bancarie tra cui quelle commerciali (tempestività su tutte) di nuova erogazione.

FINALITA' - Strumento decisionale

La valutazione è uno strumento per accompagnare la vita di un finanziamento non limitandosi ad essere un'analisi fatta al bisogno, ma piuttosto uno strumento di conoscenza dell'asset inserito nella più ampia vita del credito.

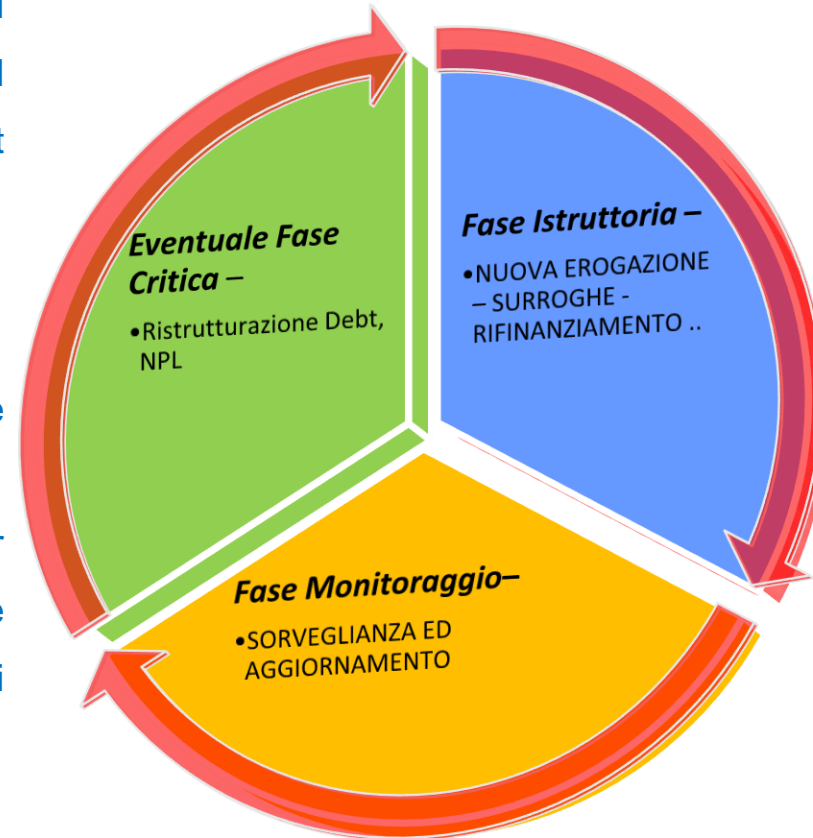
1. Fase Istruttoria: **Erogazione/Surroga/Rifinanziamento ..**
2. Fase di monitoraggio – Attività di **Sorveglianza e Aggiornamento**
3. Fase Critica: Strumento decisionale nelle fasi critiche per la predisposizione di piani di **ristrutturazione**, nelle decisioni di cessione/acquisizione di pacchetti/beni riconducibili alle categorie **NPL**.

FASE ISTRUTTORIA – EROGAZIONE/SURROGA...

Riveste un ruolo di **Fattore Critico di Successo**, in quanto rappresenta le fondamenta per l'intera vita del Credito da intendersi quale nuova finanza, surroghe o comunque rifinanziamenti in genere. In tale fase le attività saranno condotte secondo le migliori prassi (**FULL** – Con visita interna e relative attività di approfondimento ed analisi tecnica).



A Division of
DUFF & PHELPS



FINALITA' - Strumento decisionale



A Division of
DUFF & PHELPS

FASE DI MONITORAGGIO:

Rappresenta ed incarna le esigenze espresse da Basilea, dal Regolamento **575/2013** e dalla Circolare Bankit n. 263 in cui gli Istituti debbono condurre le attività di «sorveglianza sui valori immobiliari e sulla valutazione».

1. LA SORVEGLIANZA dovrà essere condotta con frequenza di **1 volta all'anno per asset non residenziali e una volta ogni 3 anni per il residenziale** o con cadenza inferiore qualora il mercato sia soggetto a variazioni significative.
 - ✓ Sorveglianza: analisi tradizionali o con applicazione di indici, AVM's, modelli statistici in genere
2. RIVALUTAZIONE DELL'IMMOBILE deve essere condotta, ove, rispetto alla sorveglianza o andamento del mercato, possano emergere variazioni rilevanti e comunque ogni 3 anni per i beni con finanziamenti superiori ai 3 mln di € .
 - ✓ Rivalutazione: analisi con protocolli Desktop, Drive By, Full.

(Eventuale) FASE CRITICA:

Strumento decisionale per gli istituti nella definizione delle strategie per gestire le situazioni «critiche»:

- ✓ Ristrutturazioni del debito;
- ✓ Gestione delle rettifiche/accantonamenti per i beni riconducibili ad NPL's
- ✓ Predisposizione e/o acquisizione dei portafogli NPL

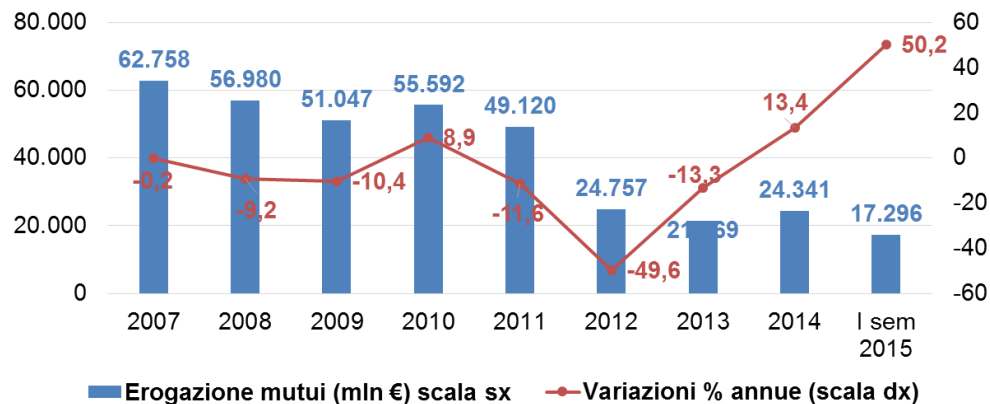
In tali situazioni può rivestire rilevanza l'indicazione di valori diversi dal valore di mercato quali *Valore di Pronto Realizzo*; il «*Judicial Value*»; utili per la definizione delle migliori strategie per il recupero.

MERCATO DI RIFERIMENTO Residenziale (Erogazione Credito)



A Division of
DUFF & PHELPS

EROGAZIONE DI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE E VARIAZIONI % ANNUE



Fonte: Elaborazione REAG R&D Dept. su dati Banca d'Italia

Mutui per acquisto abitazioni erogati nel 2014	161.842
Variazione 2013/2014	+12,7%
Incidenza quota mutui su compravendite residenz.	40,6%
Capitale erogato 2014	19,3 mld €
Variazione 2013/2014	+10%
Capitale medio	119.290 €

Fonte: Elaborazione REAG R&D Dept su:
* Agenzia delle Entrate
** Mutui on line

MERCATO RESIDENZIALE	n° Transazioni accompagnate da finanziamenti (2014)*:	162.000
	Incidenza crescita transazioni residenziale Vs 2014 (Rilevazione I sem 2015)*	8,2%
	Incidenza delle surroghe sul totale valutazioni (Rilevazione Ottobre 2015)**	65,0%
	Potenziati finanziamenti	500.000
	Potenziati richieste di finanziamento = Potenziali Valutazioni in fase di Erogazione	oltre 500.000

Il mercato delle valutazioni immobiliari in fase di erogazione, oltre agli aggiornamenti/monitoraggi per il comparto residenziale e non residenziale, rappresenta una importante realtà inducendo perciò ad una **offerta al settore sempre più strutturata e qualificata.**

MAIN ASSET nel processo valutativo



A Division of
DUFF & PHELPS

Per una società di servizi al mondo del credito come REAG, gli sforzi sono orientati verso i seguenti ASSET principali:

- ✓ **TEAM / PERITI** - Mantenimento di un elevato standard tecnico-qualitativo delle figure professionali qualificate che rispondano a qualifiche, requisiti ed adeguata esperienza, anche attraverso percorsi di formazione continua e coinvolgimento con team multidisciplinari
- ✓ **PROCESSO / ORGANIZZAZIONE** - Strutture ed organizzazioni snelle in grado di fondere il crescente livello di informatizzazione dei processi con la professionalità del singolo valutatore e delle relative strutture e sovrastrutture di revisione e supervisione
- ✓ **DATA BASE E DATA QUALITY** - Costante investimento nello sviluppo di infrastrutture e implementazione di informazioni tecniche atte ad accrescere lo stock di informazioni qualificate e verificate attraverso la quotidiana operatività, utili a meglio individuare e mappare le evoluzioni del mercato.

MAIN ASSET nel processo valutativo

ATTORI – PERITI:

- ✓ **INDIPENDENZA**
- ✓ **PROFESSIONALITÀ** e **QUALIFICHE** dei periti
- ✓ Processo di **formazione** continua
- ✓ Capillarità
- ✓ Rotazione

PROCESSO/FLUSSO OPERATIVO:

- ✓ Caratteristiche di efficienza nell'esecuzione (**LEAN SERVICE**)
- ✓ Governo/Gestione del processo e degli **SLA**
- ✓ **TRASPARENZA**

OUTPUT:

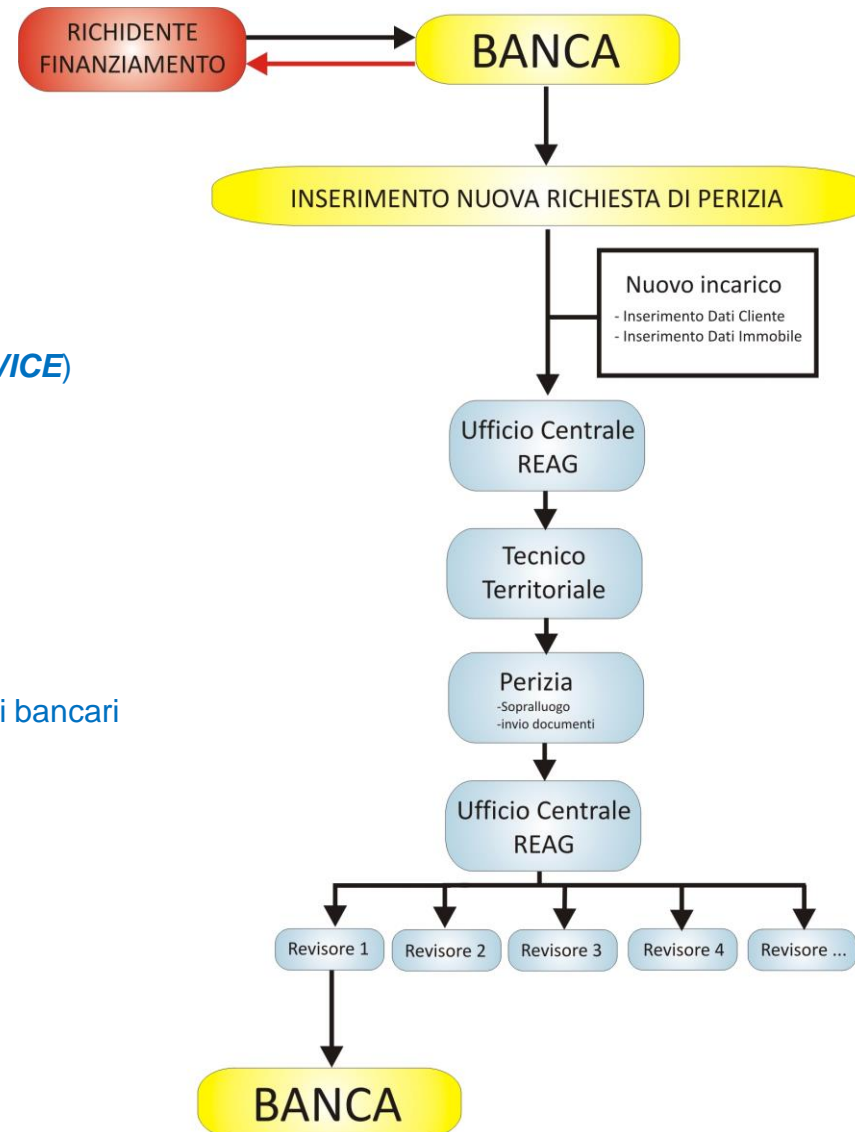
- ✓ **REPORTISTICA** su standard di settore (o dell'Istituto)
- ✓ **Archiviazione** dati e documenti
- ✓ Informatizzazione e **Connessione** con sistemi informatici bancari
 - Flusso dati

QUALITÀ DEL SERVIZIO/VALUTAZIONE:

- ✓ **PIÙ LIVELLI DI CONTROLLO**
- ✓ Garanzia della Qualità (Società che risponde)
- ✓ Standard (**COMPLIANCE**)
- ✓ Attività di **AUDITING**



A Division of
DUFF & PHELPS



DATABASE E DATA QUALITY



A Division of
DUFF & PHELPS

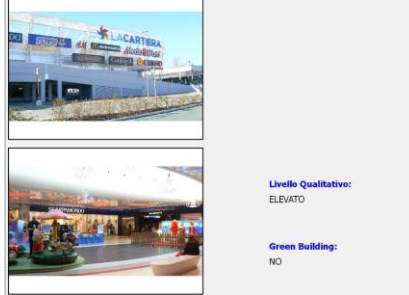
Importanza del dato «lavorato» e verificato utile a generare un database aziendale che possa essere messo a disposizione quotidianamente del TEAM REAG organizzato per:

- ✓ Univocità (Georeferenziazione)
- ✓ Analisi delle transazioni (ove disponibili)
- ✓ Controllo del dato
- ✓ Categorizzazione dei dati
- ✓

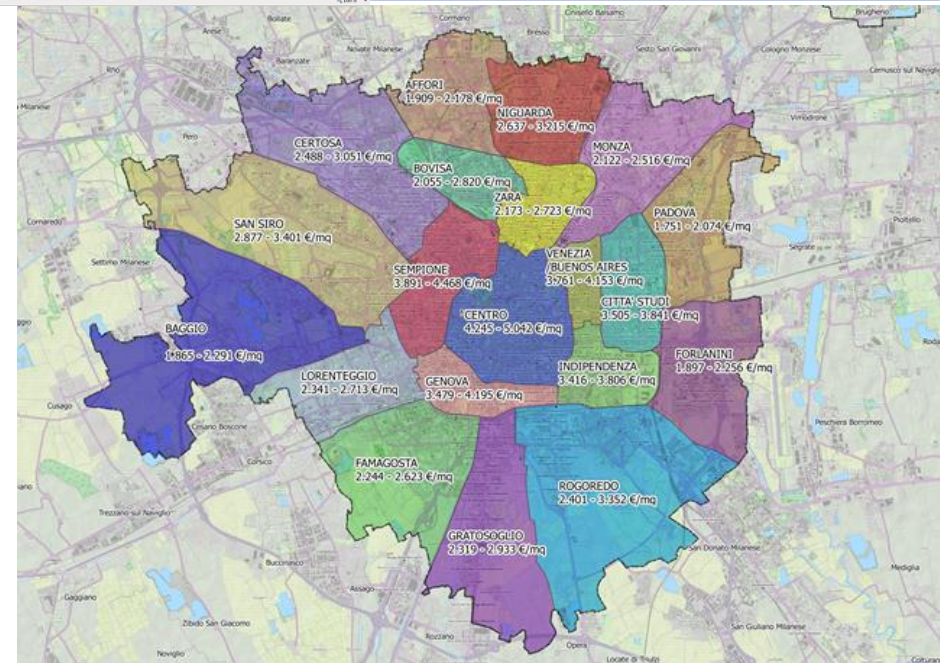
Nazione: ITALIA	Area Geografica: SUD E ISOLE	Regione: CAMPANIA	Provincia: NA	Destinazione d'Uso Prevalente: COMMERCIALE	Destinazione d'Uso di Dettaglio: CENTRO COMMERCIALE	Tipologia Asset: CIELO-TERRA	ID 201
Città: POMPEI	Indirizzo: Via Maccello 22	Insegna: La Cartiera	Tenant Principale: MEDIAWORLD, H&M, TOYS	Ancora Alimentare: CONAD SUPERSTORE	N. Livelli Commerciali: 2	N. Punti Vendita: 115	



Acquirente: []	Data Transazione: 31-07-2015
Venditore: []	Prezzo di Transazione (€): 124.000.000
Passing Rent (€/anno): 5.570.000	ERV (€/anno): 9.250.000 - 9.620.000
Gross Initial Yield: 7,71%	Market Cap Rate: 7,40% - 7,80%
Passing Rent Unitario €/mq GLA (anno): 314	Unitary Market Rent (€/mq/anno): 300-315
Prezzo di Transazione Unitario (€/mq GLA): 4,078	



Superficie Lorda (mq): n.d.	GLA (mq): 30.407	Percentuale di Sfitto (%): 0%	N. Posti Auto: 2.100
GLA Ancora (mq): 3.259	GLA Galleria (mq): 21.279	GLA Medio/Grandi s.v. (mq): 5.932	
Pass. Rent Ancora (€/mq/a): 115	Pass. Rent Galleria (€/mq/a): 430	Pass. Rent M/G s.v. (€/mq/a): 160	
Range REAG Ancora (€/mq/a): 115 - 125	Range REAG Galleria (€/mq/a): 390-410	Range REAG M/G s.v. (€/mq/a): 185-195	
Giudizio Attendibilità: ALTO	Fonte: []		
Note: Cons. stimate da REAG; Passing R. considera ricavi variabili e loc. temp.; Fatt. 2014 ca. 110MLN €			
Note REAG: Passing Rent di dettaglio e ERV/ per categ. dim. sono al netto dei ricavi variabili			
EM: []	PM: []	N. Progetto: []	Data Valutazione: 30-06-2014





A Division of
DUFF & PHELPS

PROFESSIONAL EXCELLENCE

www.reag-aa.com

Confidential note

The contents and the information provided in the above text have to be attributed to (the professional and company identity of) REAG Real Estate Advisory Group S.p.A.
The information provided can be used only by third parties specifically designated by REAG for commissioned operations and services.
The unauthorized use of such information and contents will be subject to REAG's regulations concerning the protection of its own corporate identity.

