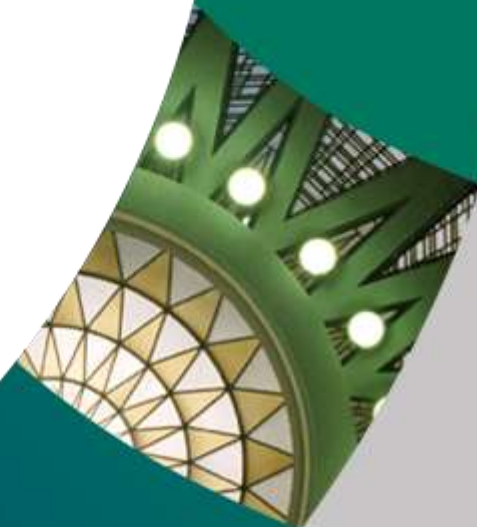




IL PROPERTY VALUE UN ANNO DOPO

black box o binari utilizzabili ?





PROPERTY VALUE E':

La nuova frontiera della valutazione prudenziale per il settore bancario



«Ci troviamo oggi alle soglie di una nuova frontiera ... non è una frontiera che assicuri promesse, ma soltanto sfide, ricca di sconosciute occasioni, ma anche di pericoli, di incompiute speranze e di minacce»

John Fitzgerald Kennedy, 14 luglio 1960



PRINCIPI FONDAMENTALI :

DERIVA DAL VALORE DI MERCATO

(NO MERA DECURTAZIONE PERCENTUALE)



STIMATO DA

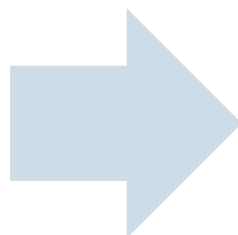
Valutatore indipendente

**Criteri prudenziali, conservativi,
non considerando aumenti di prezzo**

CICLO DI MERCATO
possibili scenari di
evoluzione del ciclo
immobiliare

ESG
performance energetica
esposizione a rischi fisici
e di transizione

**Haircut
deprezzamento VM**



**Molto
disomogeneo**

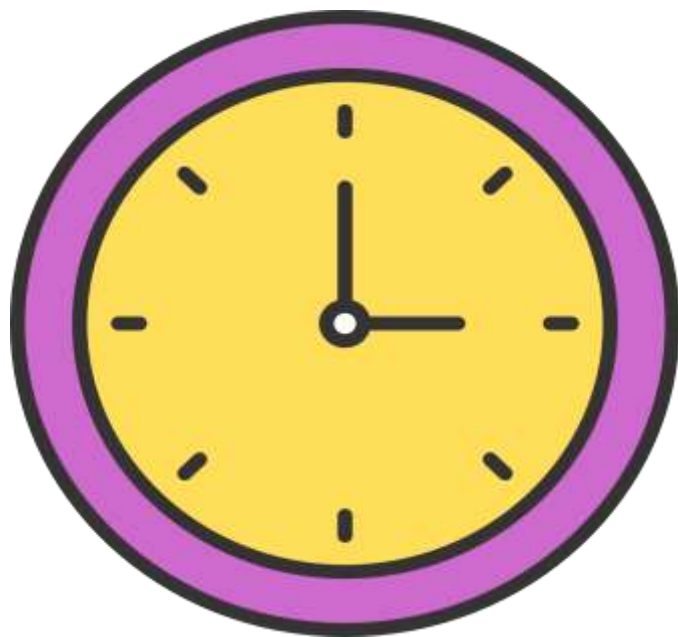
Cliente	TIPO IMMOBILE	Provider 1	Provider 2	Provider 3	Provider 4	Provider 5	Provider 6	Provider 7	Valore medio
Cliente 1	CRE	-4,8%	-0,5%	-10,0%	-13,4%	-19,8%	-31,0%	-4,9%	-12,1%
Cliente 2	CRE	-5,2%	-30,0%	-17,8%	-9,2%	-15,9%	-29,0%	-11,7%	-17,0%
Cliente 3	RRE	-11,4%	0,0%	-18,0%	-4,9%	-21,4%	-27,0%	-7,0%	-12,8%
Cliente 4	RRE	-1,8%	-14,1%	-20,1%	-6,0%	-11,5%	-22,0%	-13,4%	-12,7%

Principi estimativi fondamentali

**STIMATO DA PARTE DI UN PERITO
INDIPENDENTE CHE POSSIEDA LA
QUALIFICA, LA CAPACITÀ E
L'ESPERIENZA NECESSARIE PER
EFFETTUARE UNA VALUTAZIONE**



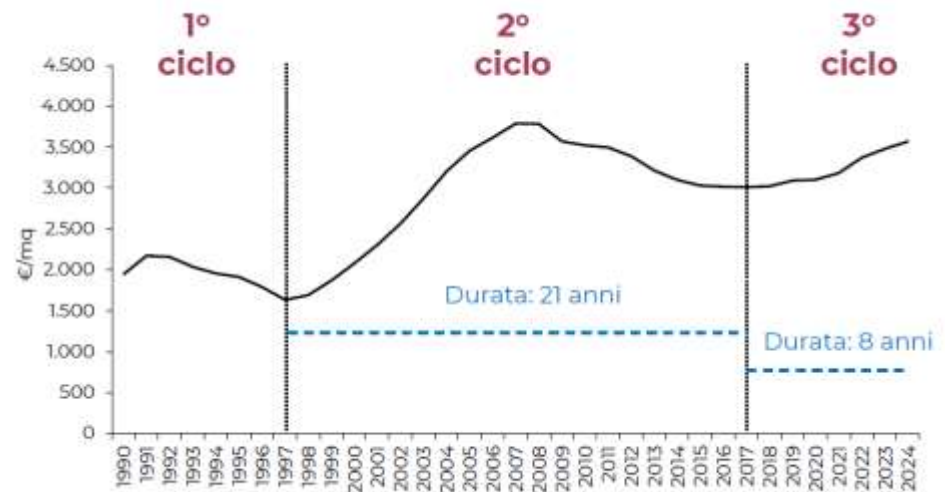
Principi estimativi fondamentali



**OTTICA PROSPETTICA CHE TENGA
CONTO DELLA DURATA DEL
FINANZIAMENTO**

Principi estimativi fondamentali

**FONTE DATI
PUBBLICHE/PRIVATE
AUTOREVOLI E ATTENDIBILI
PER ANALISI CICLI DI
MERCATO**



Principi estimativi fondamentali



**FONTI DATI
PUBBLICHE/PRIVATE
AUTOREVOLI E ATTENDIBILI
FATTORI ESG
probabilità di eventi
idrogeologici, climatici
dipendenti dal climate
change**

Principi estimativi fondamentali

RIEPILOGANDO:

- Il Property Value è un **derivato** del Valore di Mercato mediante l'applicazione di un **haircut** giustificato e documentato
- **Ottica prospettica** legata alla durata del finanziamento
- Stimato da un **perito indipendente**
- Disponibilità di **banche dati** autorevoli e attendibili

IL PRINCIPIO DELLA LOCOMOTIVA E DEI DIECI VAGONI



Percorso logico e ricostruibile con fonti verificabili per armonizzare le regole garantendo qualità e trasparenza

La stima dell'haircut è basata sul metodo **build up approach**

Il perito attribuisce ai **singoli fattori** (ovvero quelli ritenuti rilevanti alla stima del Property Value) una percentuale concorrente alla determinazione dell'**haircut complessivo** applicato al Valore di Mercato.

Ciascun haircut dovrà essere determinato in totale autonomia dal **perito indipendente** in **ottica prospettica** pari alla **durata del prestito**



**Il viaggio è
appena iniziato...**

Grazie