

# Deloitte.



Il nuovo metodo standard sul rischio di credito: implicazioni regolamentari e gestionali per le esposizioni garantite da immobili

MILANO, 7 GIUGNO 2023



# Timeline dell'iter legislativo CRR3

## Dicembre 2017

Il BCBS raggiunge un **accordo sugli standard definitivi di revisione del framework normativo**

01

## Novembre 2022

Il Consiglio ECOFIN **concorda il complessivo pacchetto di misure e i relativi emendamenti**, su cui continuare il dialogo con il Parlamento Europeo nei mesi seguenti

03

## Gennaio 2023

L'«*Economic and Monetary Affairs Committee*» (ECON) del Parlamento Europeo ha approvato, in prima lettura i **testi aggiornati di CRR e CRD** da utilizzare **al fine di avviare le negoziazioni interistituzionali**

04

## Ottobre 2021

La Commissione Europea **pubblica in bozza il pacchetto legislativo dell'UE (CRDVI/ CRRIII)**, che attuerà gli elementi finali del quadro di Basilea III concordato nel 2017 (c.d. "Basilea IV")

02

## 1 Gennaio 2025

**Implementazione delle riforme**

05

06

## Fine 2023

Attualmente sono in corso i **trilogues** ed è prevedibile **che il completamento del pacchetto finale di CRDVI/ CRRIII avvenga entro la fine del 2023**

## Esposizioni garantite da immobili – Metodo Standard Rischio di Credito

CRR 3 prevede una maggiore granularità nella definizione del trattamento prudenziale, introducendo nuove sottocategorie

Novità introdotte



Con CRR3 viene modificato l'attuale trattamento delle esposizioni garantite da immobili, mantenendo la distinzione tra ipoteche su **immobili residenziali e non residenziali**, ma aggiungendo un **ulteriore livello di dettaglio** a seconda:

- della **tipologia di esposizione** (dipendente o meno dai flussi di reddito generati dall'immobile assistito da garanzia)
- della **fase di costruzione in cui si trova l'immobile** (in fase di costruzione oppure costruzione ultimata) e
- della **destinazione del finanziamento** (acquisto di terreni, sviluppo e costruzione).

Viene, inoltre, proposta una **definizione di immobile residenziale più ampia** e articolata rispetto alla normativa vigente e vengono modificate le **condizioni di ammissibilità** delle garanzie immobiliari ai fini CRM.

Le esposizioni possono classificarsi, in base alle caratteristiche degli immobile e del finanziamento, in quattro categorie.

### ADC

(Esposizioni che finanziano lo l'acquisizione, lo sviluppo o la costruzione di immobili)

### IPRE

(Esposizioni il cui rimborso è rappresentato principalmente dai flussi di cassa generati dall'immobile)

Esposizioni garantite  
soggette a Loan  
Splitting Approach

Esposizioni garantite  
da garanzie non  
ammissibili a fini  
CRM

## Esposizioni garantite da immobili – Metodo Standard Rischio di Credito

### Esposizioni ADC

Il flusso logico previsto dalla CRR3 richiede **preliminarmente** di distinguere tra esposizioni ADC e non-ADC



#### Definizione (Art. 4 par. 1 punto 79 CRR3)

“**Esposizioni ADC**”: prestiti a società o società veicolo che finanziano l'acquisizione di terreni a fini di sviluppo e costruzione o che finanziano lo sviluppo e la costruzione di immobili residenziali o non residenziali. Da rilevare, peraltro, che l'inserimento nella categoria **prescinde dalla presenza di una garanzia ipotecaria ammissibile** ai fini prudenziali



La categoria degli **ADC** presenta un **rischio elevato** in quanto la fonte di rimborso è costituita da una **vendita pianificata, ma incerta**, dell'immobile oppure da **flussi di cassa incerti**. Tale categoria di fatto allarga il perimetro delle esposizioni ad **Alto Rischio (art. 128)**, ponderate al 150% e non più previste da CRR3

#### Esposizioni ADC



## Esposizioni garantite da immobili – Metodo Standard Rischio di Credito

### Esposizioni non ADC – Garanzie non ammissibili

Per le **esposizioni diverse dalle ADC**, occorre **valutare se il bene immobile** posto a garanzia **soddisfa tutte le condizioni di eleggibilità richieste dalla normativa** (art. 124 par. 3 CRR3)

Focus in slide successiva

Se l'immobile non soddisfa tali condizioni di eleggibilità, allora l'esposizione viene ponderata a seconda che sia un'esposizione IPRE o non IPRE

Esposizione IPRE

RW 150%

Esposizione non IPRE

Trattamento come esposizione non garantita in base alla controparte

**Definizione (Art. 4 par. 1 punto 75ter CRR3)**

**Nuova categoria introdotta - "esposizioni inerente ad immobili produttori di reddito" o "esposizioni IPRE":** esposizioni garantite da immobili il cui rimborso dipende dai flussi di cassa generati dagli immobili; come canoni di leasing o di locazione, o proventi della vendita.

## Esposizioni garantite da immobili – Metodo Standard Rischio di Credito

### Requisiti di ammissibilità delle garanzie

Affinché il bene immobile possa essere ritenuto ammissibile come garanzia e quindi l'esposizione possa beneficiare di un trattamento maggiormente favorevole, è necessario rispettare alcuni condizioni.

#### Condizioni di ammissibilità (Art. 124 par.3)

- a)  Il bene immobile che garantisce l'esposizione soddisfa una qualsiasi delle seguenti condizioni:
  - i. il bene immobile è stato completato integralmente;
  - ii. il bene immobile è una foresta o un terreno agricolo;
  - iii. il prestito è a favore di una persona fisica e il bene immobile è un immobile residenziale in costruzione o un terreno su cui è progettata la costruzione di un immobile residenziale e se è soddisfatta una qualsiasi delle condizioni seguenti:
    - il bene immobile non ha più di quattro unità abitative e sarà la residenza primaria del debitore e il prestito a tale persona fisica non finanzia indirettamente esposizioni ADC;
    - è garantito da un organo pubblico che il bene immobile in fase di costruzione sarà terminato entro un lasso di tempo ragionevole;
- b)  l'esposizione è garantita da un privilegio di primo grado detenuto dall'ente sul bene immobile oppure l'ente detiene anche tutti i privilegi di rango inferiore;
- c) il valore dell'immobile non dipende in misura rilevante dal merito di credito del debitore;
- d) tutte le informazioni richieste al momento dell'assunzione dell'esposizione e a fini di monitoraggio sono adeguatamente documentate, comprese quelle concernenti la capacità di rimborso del debitore e la valutazione dell'immobile;
- e) i requisiti di cui all'articolo 208 e le regole di valutazione di cui all'articolo 229, paragrafo 1, sono rispettati. Tali requisiti non risultano modificati sostanzialmente, al netto del requisito di assenza di «correlazione finanziaria» che non rappresenta più un elemento di non ammissibilità ma identifica le esposizioni IPRE

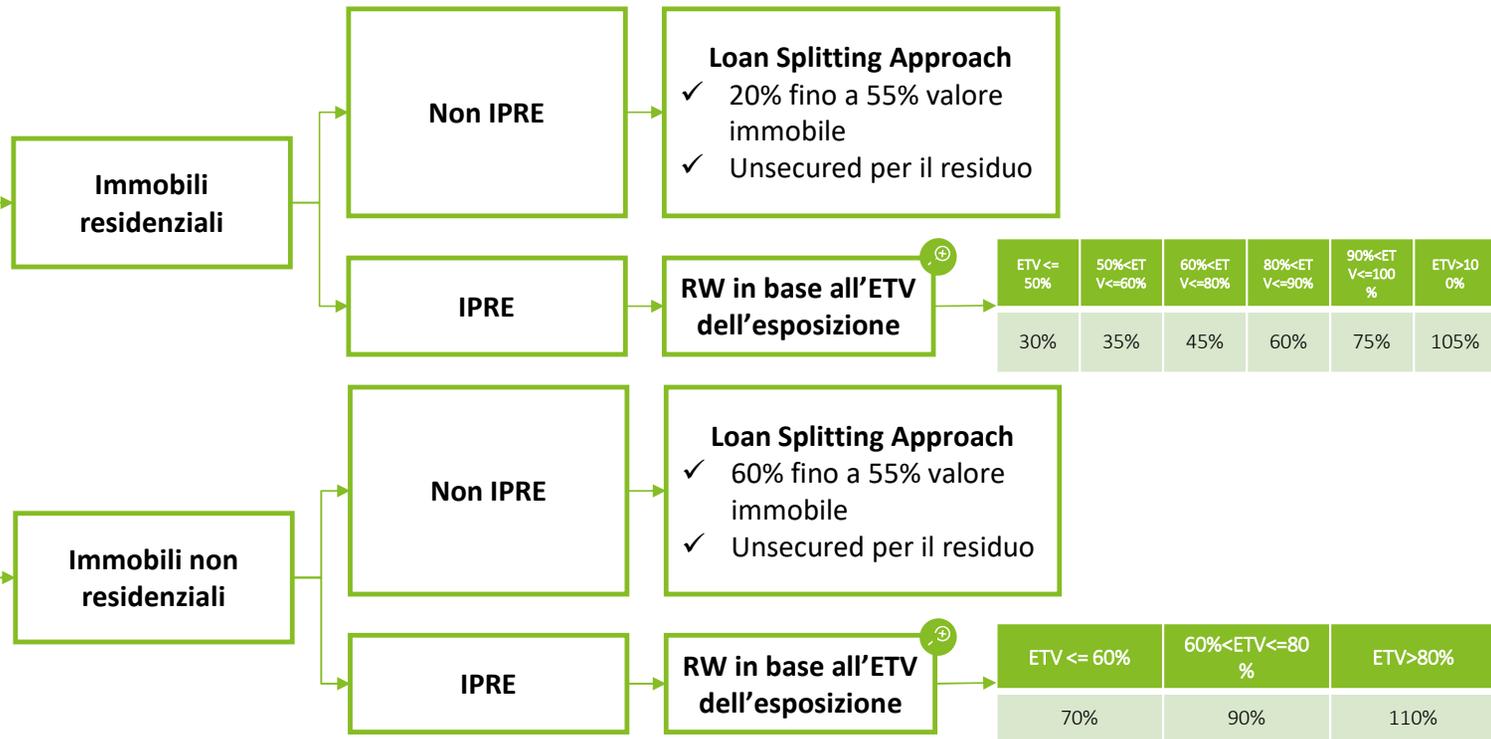
# Esposizioni garantite da immobili – Metodo Standard Rischio di Credito

## Esposizioni Non ADC – Garanzie ammissibili

Per le **esposizioni diverse dalle ADC**, occorre **valutare se il bene immobile** posto a garanzia **soddisfa tutte le condizioni di eleggibilità richieste dalla normativa** (art. 124 par. 3 CRR3)

Se l'immobile soddisfa tutte le condizioni di ammissibilità, occorre valutare se esso sia **residenziale o non residenziale** (art. 125 e 126 della CRR3)

Il concetto di ETV (Exposure To Value) sostituisce il concetto di LTV (Loan To Value) e prevede delle modifiche al calcolo dello stesso



## Esposizioni garantite da immobili – Implicazioni gestionali

Per indirizzare gli impatti sarà necessario attivare diverse direttrici del cambiamento

### Leve del cambiamento

La gestione degli impatti richiede di attivare **un percorso di transizione e trasformazione** che consenta di **agire tutte le leve di ottimizzazione disponibili**



Risk  
Governance &  
Capital Mgmt

**Aggiornamento della risk governance per presidiare le nuove attività** previste e **gestire** in maniera **proattiva** gli impatti sul capitale



Modelli

Meno rilevante per banche standard

**Revisione** degli strumenti di **simulazione del capitale**



Prodotti

**Indirizzamento del business** verso **prodotti e modelli** «capital light»



Processi

**Aggiornamento dei processi del credito** e ripensamento **in ottica E2E** del **processo segnaletico**



Tecnologia

**Evoluzione degli strumenti di risk management** e di **reporting** e **presidio della qualità del dato**

# Esposizioni garantite da immobili – Implicazioni gestionali

Leve attivabili | Governance

## Principali interventi



Risk  
Governance &  
Capital Mgmt



Modelli



Prodotti



Processi



Tecnologia

- **Rafforzamento delle attività di gestione del capitale** come leva per gestione degli impatti, anche attraverso azioni tattiche, quali ad esempio *deleveraging* su specifiche posizioni
- Definire la **governance** a regime **attribuendo ruoli e responsabilità per l'esecuzione delle nuove attività** che derivano dalle modifiche normative
- Strutturare **standard di reporting e flussi informativi dedicati tra i principali attori coinvolti** e verso gli **Organi Aziendali**
- Definire presidi di coordinamento che consentano **costante allineamento delle funzioni di business**, anticipando gli impatti attesi
- **Adeguare i limiti di RAF e Credit Risk Appetite**
- Revisionare le **ownership relative alla filiera di produzione del dato segnaletico** (adeguamento feeding in presenza di outsourcer)

## Benefici

- **Governo della ricomposizione del portafoglio**
- **Gestione proattiva del cambiamento**
- **Compliance regolamentare e presidio delle attività**

# Esposizioni garantite da immobili – Implicazioni gestionali

Leve attivabili | Prodotti

## Principali interventi



Risk  
Governance &  
Capital Mgmt



Modelli



Prodotti



Processi



Tecnologia

- Revisione del pricing delle esposizioni garantite da immobili tenendo in considerazione non solo la tipologia di immobile (residenziale vs non residenziale) ma anche:
  - **tipologia di esposizione** (dipendente o meno dai flussi di reddito generati dall'immobile assistito da garanzia)
  - **fase di costruzione** in cui si trova l'immobile (in fase di costruzione oppure costruzione ultimata) e
  - **destinazione del finanziamento** (acquisto di terreni, sviluppo e costruzione).
- **Revisione del catalogo prodotti** tenendo in considerazione le specificità introdotte dalla normativa sulle esposizioni garantite da immobili

## Benefici

- **Efficiente allocazione del capitale senza penalizzare la redditività**

# Esposizioni garantite da immobili – Implicazioni gestionali

Leve attivabili | Processi

## Principali interventi



Risk  
Governance &  
Capital Mgmt



Modelli



Prodotti



Processi



Tecnologia

### Processi del credito

- **Rivedere i processi e le policy del credito** al fine di assicurare la raccolta delle **informazioni necessarie** per i nuovi requisiti e abilitare l'**ottimizzazione di segmentazione e valorizzazione delle garanzie a fini CRM**
- Rafforzare processi e strumenti di monitoraggio del credito

### Processi segnaletici

- Revisione della filiera segnaletica per adeguarsi al framework normativo e per anticipare, in logica fast closing, i risultati preliminari da rappresentare agli organi di governo
- **Individuare e cogliere le sinergie con le evoluzioni già pianificate per migliorare gli strumenti di Data Quality**

## Benefici

- Consentire lo sfruttamento delle leve di ottimizzazione dei requisiti
- Ridurre il cost-to-serve
- Efficientamento della filiera segnaletica sia in termini di effort richiesto e tempistiche di produzione dei risultati

# Esposizioni garantite da immobili – Implicazioni gestionali

Leve attivabili | Sistemi IT



Risk  
Governance &  
Capital Mgmt



Modelli



Prodotti



Processi



Tecnologia

## Principali interventi

- Rafforzamento degli **strumenti di risk management** per abilitare **attività di simulazione e forecasting**, favorendo la gestione proattiva del rischio
- **Evoluzione del monitoraggio di portafoglio attraverso dashboard e cruscotti di comando** che abilitino la tempestiva attivazione di azioni correttive sul portafoglio
- **Attivazione di azioni di remediation/ revisione dei processi di feeding e di controllo** per minimizzare gli impatti connessi al trattamento di dati missing/ incompleti
- Revisione delle **alimentazioni del motore segnaletico** in ottemperanza alla nuova normativa e efficientando le tempistiche di produzione dei risultati

## Benefici

- **Supporto al business nella gestione proattiva del rischio**
- **Continuo ed efficace monitoraggio del portafoglio**
- **Minimizzazione degli impatti connessi al trattamento di dati missing/ incompleti**
- **Misurazione e gestione anticipata degli impatti sugli RWA**

# Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more.

© 2023 Deloitte Italy SpA