ALLEGATO VII

**ISTRUZIONI PER LA SEGNALAZIONE DELLE PERDITE DERIVANTI DA PRESTITI GARANTITI DA BENI IMMOBILI**

1. Il presente allegato contiene istruzioni relative ai modelli compresi nell'allegato VI del presente regolamento.

2. Si applicano inoltre tutte le istruzioni generali incluse nella parte I dell'allegato II del presente regolamento.

1. Ambito della segnalazione

3. Gli enti che usano gli immobili conformemente alla parte tre, titolo II, del CRR segnalano i dati specificati all'articolo 430 bis, paragrafo 1, del CRR.

4. Il modello riguarda tutti i mercati nazionali cui un ente/gruppo di enti è esposto/sono esposti (cfr. articolo 430 bis, paragrafo 1, del CRR). Conformemente all'articolo 430 bis, paragrafo 2, terza frase, i dati sono segnalati separatamente per ciascun mercato immobiliare all'interno dell'Unione.

2. Definizioni

5. Per "perdita" s'intende la perdita economica secondo la definizione di cui all'articolo 5, punto 2, del CRR, incluse le perdite derivanti da immobili in leasing. I flussi di recupero derivanti da altre fonti (ad esempio garanzie bancarie, assicurazione vita, ecc.) non sono rilevati ai fini della riduzione delle perdite nel calcolo delle perdite derivanti da immobili. Le perdite di una posizione non sono compensate con l’utile ottenuto dal recupero di un’altra posizione.

6. Per le esposizioni garantite da immobili residenziali e non residenziali, il calcolo della perdita economica parte dal valore dell'esposizione in essere alla data di riferimento per le segnalazioni e include almeno i seguenti elementi: i) proventi derivanti dal realizzo delle garanzie, ii) costi diretti (compresi i pagamenti relativi ai tassi d'interesse e i costi di recupero connessi alla liquidazione della garanzia) e iii) costi indiretti (compresi i costi operativi dell'unità di recupero). Tutte le componenti sono attualizzate alla data di riferimento per le segnalazioni.

7. Il valore dell'esposizione è determinato conformemente alle disposizioni di cui alla parte tre, titolo II, del CRR (cfr. capo 2 per gli enti che utilizzano il metodo standardizzato e il capo 3 per gli enti che utilizzano il metodo IRB).

8. Il valore immobiliare è determinato conformemente alle disposizioni di cui alla parte tre, titolo II, del CRR.

9. Effetto del cambio: gli importi sono convertiti nella valuta utilizzata per le segnalazioni utilizzando il tasso di cambio alla data di riferimento per le segnalazioni. Inoltre, le stime delle perdite economiche considerano l'effetto del cambio qualora l'esposizione o la garanzia siano denominate in una valuta diversa.

3. Disaggregazione geografica

10. Gli enti segnalano i seguenti modelli:

a) un modello complessivo;

b) un modello per ciascun mercato nazionale nell'Unione cui l'ente è esposto; e

c) un modello di aggregazione dei dati per tutti i mercati nazionali esterni all'Unione cui l'ente è esposto.

4. Segnalazioni di esposizioni e perdite

11. Esposizioni: tutte le esposizioni soggette ai requisiti di cui alla parte tre, titolo II, del CRR in cui la garanzia è utilizzata per ridurre l'importo dell'esposizione ponderato per il rischio sono segnalate nel modello C 15.00. Questo significa inoltre che le esposizioni e le perdite interessate non devono essere segnalate qualora l'effetto di attenuazione del rischio dei beni immobili venga impiegato solo per fini interni (ossia nell'ambito del secondo pilastro) o per grandi esposizioni (cfr. parte quattro del CRR).

12. Perdite: l’ente che detiene l’esposizione alla fine del periodo di segnalazione segnala le perdite. La segnalazione delle perdite avviene non appena gli accantonamenti sono contabilizzati secondo le regole contabili. Sono segnalate anche le perdite stimate. Le perdite derivanti da esposizioni garantite da immobili sono calcolate in base ai singoli prestiti e aggregate a fini di segnalazione.

13. Data di riferimento per le segnalazioni: è utilizzato il valore dell'esposizione al momento del default.

a) Le perdite sono segnalate per tutti i default su prestiti garantiti da beni immobili che si verificano nel periodo di riferimento e a prescindere dal completamento o meno del recupero. Le perdite da segnalare al 31 dicembre si riferiscono all'intero anno di calendario. Data la possibilità che intercorra un notevole lasso di tempo tra il default e la rilevazione delle perdite (compreso un processo incompleto di recupero), le stime delle perdite sono segnalate nei casi in cui il recupero non è stato completato nel periodo di riferimento.

b) Per tutti i default osservati nel periodo di segnalazione esistono tre scenari: i) il prestito in stato di default può essere ristrutturato in modo da non essere più trattato in quanto tale (assenza di perdite osservate); ii) il realizzo di tutte le garanzie è completato (recupero completato, perdita effettiva nota); o iii) recupero incompleto (stime delle perdite da utilizzare). Le segnalazioni sulle perdite includono solo le perdite derivanti dallo scenario ii) sul realizzo delle garanzie (perdite osservate) e dallo scenario iii) sul recupero incompleto (stime delle perdite).

c) Poiché le perdite sono segnalate solo per esposizioni entrate in stato di default nel periodo di riferimento, le modifiche relative alle perdite delle esposizioni entrate in stato di default nei periodi di segnalazione precedenti non saranno indicate nei dati segnalati. Questo significa che i proventi derivanti dal realizzo delle garanzie in un periodo di segnalazione successivo o a costi effettivi inferiori rispetto a quelli stimati in precedenza non sono segnalati.

14. Ruolo della valutazione degli immobili: l'ultima valutazione degli immobili prima della data di default dell'esposizione è necessaria come riferimento per segnalare la parte dell'esposizione garantita da ipoteche su beni immobili. Dopo il default gli immobili potrebbero essere rivalutati. Tuttavia, questo nuovo valore non dovrebbe rilevare ai fini dell’individuazione della parte dell’esposizione che, in origine, era pienamente (e totalmente) garantita da ipoteche su beni immobili. Ciononostante, il nuovo valore dell'immobile viene considerato nelle segnalazioni sulle perdite economiche (un valore immobiliare ridotto rientra nei costi economici). In altri termini, l'ultima valutazione degli immobili prima della data di default viene utilizzata per determinare la parte di perdita da segnalare nella colonna 0010 (individuazione dei valori delle esposizioni pienamente e totalmente garantite) e il valore degli immobili rivalutati per l'importo da segnalare (stima di un possibile recupero dalle garanzie) nelle colonne 0010 e 0030.

15. Trattamento delle cessioni di crediti durante il periodo di segnalazione: l’ente che detiene l’esposizione alla fine del periodo di segnalazione segnala le perdite solo qualora sia stato individuato un default per quell’esposizione specifica.

5. Istruzioni relative a posizioni specifiche

|  |  |
| --- | --- |
| **Colonne** | |
| 0010 | Somma delle perdite derivanti da prestiti fino alle percentuali di riferimento  Articolo 430 bis, paragrafo 1, lettere a) e d), del CRR rispettivamente.  Valore di mercato e valore del credito ipotecario conformemente all'articolo 4, paragrafo 1, punti 74 e 76, del CRR.  Questa colonna raccoglie tutte le perdite derivanti da prestiti garantiti da immobili residenziali o immobili non residenziali fino alla parte di esposizione trattata come pienamente e totalmente garantita conformemente all'articolo 124, paragrafo 1, del CRR. |
| 0020 | di cui: beni immobili valutati al valore del credito ipotecario  Segnalazioni delle perdite in cui il valore delle garanzie è stato calcolato come valore del credito ipotecario. |
| 0030 | Somma delle perdite complessive  Articolo 430 bis, paragrafo 1, lettere b) ed e), del CRR rispettivamente; valore di mercato e valore del credito ipotecario conformemente all'articolo 4, paragrafo 1, punti 74 e 76, del CRR.  Questa colonna raccoglie tutte le perdite derivanti da prestiti garantiti da immobili residenziali o immobili non residenziali fino alla parte di esposizione trattata come pienamente garantita conformemente all'articolo 124, paragrafo 1, del CRR. |
| 0040 | di cui: beni immobili valutati al valore del credito ipotecario  Gli enti segnalano le perdite in cui il valore delle garanzie è stato calcolato come valore del credito ipotecario. |
| 0050 | Somma delle esposizioni  Articolo 430 bis, paragrafo 1, lettere c) ed f), del CRR.  Il valore da segnalare è solo quella parte del valore dell’esposizione trattata come pienamente garantita da immobili; questo significa che la parte trattata come non garantita non rileva ai fini delle segnalazioni delle perdite.  In caso di default, il valore dell'esposizione segnalato è pari al valore dell'esposizione immediatamente prima del default. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Righe** | |
| 0010 | Immobili residenziali  Immobili residenziali secondo la definizione di cui all'articolo 4, paragrafo 1, punto 75, del CRR. |
| 0020 | Immobili non residenziali |