

Brussell, 7 ta' Ottubru 2022
(OR. en)

13304/22

EF 300
ECOFIN 979
DELECT 177

NOTA TA' TRAZMISSJONI

minn:	Is-Segretarju Ġenerali tal-Kummissjoni Ewropea, iffirmata mis-Sa Martine DEPREZ, Direttur
lil:	Segretarjat Ġenerali tal-Kunsill
Nru dok. Cion:	C(2022) 6941 final
Suġġett:	REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../... ta' 5.10.2022 li jissupplimenta r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw it-tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli u l-kundizzjonijiet li għandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-valuri minimi ta' telf fil-każ ta' inadempjenza għal skoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli

Id-delegazzjonijiet isibu mehmuż id-dokument C(2022) 6941 final.

Mehmuż: C(2022) 6941 final



IL-KUMMISSJONI
EWROPEA

Brussell, 5.10.2022
C(2022) 6941 final

REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../...

ta' 5.10.2022

li jissupplimenta r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw it-tipi ta' fatturi li ghandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli u l-kundizzjonijiet li ghandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-valuri minimi ta' telf fil-każ ta' inadempjenza għal skoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

MEMORANDUM TA' SPJEGAZZJONI

1. KUNTEST TAL-ATT DELEGAT

Skont l-Artikoli 124 (4) u 164 (8) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 (CRR), l-EBA għandha l-mandat li tiżviluppa, f'kooperazzjoni mill-qrib mal-BERS, abbozz ta' standards tekniċi regolatorji (RTS) biex tispeċifika għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-Approċċ Standardizzat (SA) it-tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati matul il-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju fuq il-bażi tal-esperjenza tat-telf u l-iżviluppi tas-suq li jharsu 'l quddiem fir-rigward tal-proprjetà immobbli u biex tipprovdi għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-Approċċ Ibbażat fuq Klassifikazzjonijiet Interni (IRB) għal skoperturi fil-livell tal-konsumatur iggarantiti minn proprjetà immobbli residenzjali jew kummerċjali, il-kundizzjonijiet li għandhom jiġu kkunsidrati meta tiġi vvalutata l-adeqwatezza tal-valuri minimi tal-LGD.

Skont l-Artikolu 10(1) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 li jstabbilixxi l-EBA, il-Kummissjoni, fi żmien tliet xhur mill-wasla tal-abbozz tal-istandards, għandha tiddeċiedi tapprovax l-abbozzi ppreżentati. Il-Kummissjoni tista' wkoll tapprova l-abbozz tal-istandards parzjalment biss, jew b'emendi, meta l-interessi tal-Unjoni jkunu jesigū hekk, filwaqt li titqies il-proċedura speċifika stipulata f'dawk l-Artikoli.

2. KONSULTAZZJONIJIET QABEL L-ADOZZJONI TAL-ATT

Skont it-tielet subparagrafu tal-Artikolu 10(1) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-ABE wettqet konsultazzjoni pubblika dwar abbozz ta' standards tekniċi ppreżentat lill-Kummissjoni skont l-Artikoli 124 (4) u 164 (8) tar-Regolament (UE) 575/2013 (CRR). Fid-29 ta' April 2021 ġie ppubblikat dokument ta' diskussjoni fis-sit web tal-EBA, u l-konsultazzjoni ngħalqet fid-29 ta' Lulju 2021. Barra minn hekk, saret seduta pubblika fit-30 ta' Ġunju 2021. Flimkien mal-abbozz tal-istandards tekniċi, l-EBA ressqet spjegazzjoni dwar kif l-eżitu ta' dawn il-konsultazzjonijiet tqies fl-iżvilupp tal-abbozz tal-istandards tekniċi finali ppreżentat lill-Kummissjoni.

Flimkien mal-abbozz tal-istandards tekniċi, u f'konformità mat-tielet subparagrafu tal-Artikolu 10(1) tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010, l-EBA ppreżentat il-Valutazzjoni tal-Impatt tagħha, inkluża l-analiżi tal-kostijiet u l-benefiċċji tagħha relatati mal-abbozz tal-istandards tekniċi ppreżentati lill-Kummissjoni.

3. ELEMENTI ĠURIDIĊI TAL-ATT DELEGAT

Skont l-Artikoli 124 (4) u 164 (8) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 (CRR), l-EBA għandha l-mandat li tiżviluppa, f'kooperazzjoni mill-qrib mal-BERS, abbozz ta' standards tekniċi regolatorji (STR) biex tispeċifika:

- (a) il-kriterji rigorużi għall-valutazzjoni tal-valur tas-self ipotekarju (MLV, mortgage lending value) imsemmi fil-paragrafu 1 tal-Artikolu 124 CRR;
- (b) it-tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-ponderazzjonijiet tar-riskju msemmija fl-ewwel subparagrafu tal-paragrafu 2 tal-Artikolu 124 CRR; kif ukoll
- (c) il-kundizzjonijiet li l-awtorità maħtura mill-Istat Membru għandha tqis meta tivvaluta l-adeqwatezza tal-valuri minimi ta' telf fil-każ ta' inadempjenza (LGD) bhala parti mill-valutazzjoni msemmija fil-paragrafu 6 tal-Artikolu 164 CRR.

Meta wiehed iqis li l-valutazzjonijiet tal-adeqwatezza tal-ponderazzjonijiet tar-riskju jew il-valuri minimi tat-telf fil-każ ta' inadempjenza (LGD) huma distinti mill-ispeċifikazzjoni tal-

kriterji rigorużi għall-valutazzjoni tal-valur tas-self ipotekarju, il-kamp ta' applikazzjoni ta' dan ir-Regolament huwa limitat għat-tipi ta' fatturi jew kundizzjonijiet meħtieġa għal dawn il-valutazzjonijiet.

Minhabba n-natura pjuttost simili tal-mandati fiż-żewġ Artikoli 124 (4) u 164 (8) tas-CRR imsemmija hawn fuq, dawn l-elementi huma speċifikati b'mod kongunt f'dan l-abbozz tal-RTS. Jiġifieri, il-mandati jittrattaw il-valutazzjonijiet tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-Approċċ Standardizzat (SA) jew il-valuri minimi tal-LGD għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-Approċċ Ibażat fuq Klassifikazzjonijiet Interni (IRB).

L-abbozz tal-RTS iqis ukoll bidliet kbar oħra introdotti fl-Artikolu 124 l-Artikolu 164 permezz tar-Regolament (UE) 2019/876 li jemenda r-Regolament (UE) Nru 575/2013. L-aktar importanti, l-awtorità rilevanti kif maħtura mill-Istat Membru tista' tistabbilixxi piżijiet tar-riskju oġġla jew timponi kriterji aktar stretti fuq il-piżijiet tar-riskju, jew iżżid il-valuri minimi tal-LGD meta jiġu ssodisfati ż-żewġ kundizzjonijiet li ġejjin:

- (a) abbażi tal-valutazzjonijiet perjodiċi tal-ponderazzjonijiet tar-riskju jew tal-valuri minimi tal-LGD, l-awtorità rilevanti tikkonkludi li l-ponderazzjonijiet tar-riskju stabbiliti fl-Artikolu 125 (2) jew 126 (2) CRR ma jirriflettux b'mod adegwat ir-riskji reali relatati mal-iskoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà residenzjali jew proprjetà immobbli kummerċjali, jew li l-valuri minimi tal-LGD imsemmija fl-Artikolu 164 (4) CRR mhumiex adegwati; kif ukoll
- (b) l-awtorità rilevanti tqis li l-inadegwatezza identifikata ta' dawn il-piżijiet tar-riskju jew il-valuri minimi tal-LGD tista' taffettwa hażin l-istabbiltà finanzjarja attwali jew futura fl-Istat Membru tagħha.

Il-kamp ta' applikazzjoni tal-mandat mogħti lill-EBA jappartjeni għall-ewwel kundizzjoni. Għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-SA, l-abbozz tal-RTS jiddelinea t-tipi ta' fatturi li għandhom jitqiesu fid-determinazzjoni tal-aspettattiva tat-telf. Għall-istituzzjonijiet li japplikaw l-Approċċ IRB għal skoperturi fil-livell tal-konsumatur iggarantiti minn proprjetà immobbli residenzjali jew kummerċjali, dan l-abbozz tal-RTS jenfasizza l-approċċ tar-riskju sistemiku ta' tali valutazzjoni tal-adeqwatezza.

Għaž-żewġ valutazzjonijiet, il-koordinazzjoni u l-kooperazzjoni xierqa bejn l-awtorità kompetenti u l-awtorità maħtura huma kruċjali biex tissaħħaħ l-identifikazzjoni tar-riskji u biex jiġu evitati d-duplikazzjonijiet, l-għadd doppju tar-riskji u l-azzjonijiet duplikattivi mill-awtoritajiet.

REGOLAMENT DELEGAT TAL-KUMMISSJONI (UE) .../...

ta' 5.10.2022

li jissupplimenta r-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill fir-rigward tal-istandards tekniċi regolatorji li jispeċifikaw it-tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli u l-kundizzjonijiet li għandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-valuri minimi ta' telf fil-każ ta' inadempjenza għal skoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli

(Test b'rilevanza għaż-ŻEE)

IL-KUMMISSJONI EWROPEA,

Wara li kkunsidrat it-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidrat ir-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar ir-rekwiżiti prudenzjali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu u li jemenda r-Regolament (UE) Nru 648/2012¹, u b'mod partikolari l-Artikolu 124(4), it-tielet subparagrafu, u l-Artikolu 164(8), it-tielet subparagrafu tiegħu,

Billi:

- (1) L-Artikolu 124(2) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, minn naħa, jittratta l-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà residenzjali u proprjetà immobbli kummerċjali. L-Artikolu 164(6) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, min-naħa l-oħra, jittratta l-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-valuri minimi tat-telf fil-każ ta' inadempjenza ("LGD") għal skoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà residenzjali jew proprjetà immobbli kummerċjali. Iż-żewġ dispożizzjonijiet għalhekk jittrattaw il-kalibrazzjoni tal-parametri għall-iskoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli. Huwa għalhekk xieraq li t-tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza ta' dawk il-piżijiet tar-riskju u l-kundizzjonijiet li għandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza ta' dawk il-valuri minimi tal-LGD jiġu speċifikati b'mod koerenti.
- (2) Meta jiġu speċifikati dawk il-fatturi u l-kundizzjonijiet, jeħtieġ li tiġi żgurata l-proporzjonalità u li titqies l-eterogeneità tas-swieq tal-proprjetà immobbli fl-Istati Membri kollha, filwaqt li fl-istess hin jiġi stabbilit qafas armonizzat biżżejjed għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju u l-valuri minimi tal-LGD għall-iskoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà immobbli. Għal dak il-għan, jenħtieġ li jiġi evitat approċċ wieħed tajjeb għal kulhadd.
- (3) Meta tiġi speċifikata l-aspettattiva tat-telf għall-finijiet tad-determinazzjoni tal-adeqwatezza tal-piżijiet tar-riskju, jenħtieġ li jiġu kkunsidrati għadd ta' fatturi li jipprovdu għarfien dwar l-iżviluppi tas-suq li jharsu 'l quddiem, inklużi l-karatteristiċi strutturali tal-imġhoddi u tal-preżent tas-swieq tal-proprjetà immobbli u l-ispeċifitajiet nazzjonali relatati mal-finanzjament tal-proprjetà immobbli.

¹ ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1.

- (4) Minhabba r-rilevanza ekonomika tas-swieq tal-proprjetà immobbli għall-Istati Membri, jenħtieg li meta jiġu speċifikati l-kundizzjonijiet għall-valutazzjoni tal-valuri minimi tal-LGD, jitqiesu s-sorsi ta' riskju sistemiku, aktar milli sempliċiment it-tnaqqis fir-ritmu ekonomiku u r-riskji idjosinkratiċi. Meta jitqiesu l-kundizzjonijiet għall-valutazzjoni tal-valuri minimi tal-LGD, jenħtieg li jiġu kkunsidrati għadd ta' kundizzjonijiet relatati mas-sorsi ta' riskju sistemiku li jaffettwaw l-iżviluppi l-iżviluppi tas-suq li jharsu 'l quddiem fir-rigward tal-proprjetà, fosthom jekk l-iżbilanci makroekonomiċi humiex relatati ma' tnaqqis fir-ritmu ekonomiku, jekk hemmx fis-seħh miżuri makroprudenzjali oħra, u speċifitàjiet nazzjonali relatati mas-swieq tal-proprjetà immobbli u l-finanzjament tagħhom.
- (5) Barra minn hekk, minhabba d-differenzi sinifikanti bejn is-swieq tal-proprjetà immobbli tal-Istati Membri, jenħtieg li l-ispeċifitàjiet relatati esklussivament ma' suq nazzjonali tal-proprjetà immobbli u l-finanzjament tiegħu jitqiesu meta jiġu vvalutati kemm l-adegwatezza tal-piżijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli, kif ukoll l-adegwatezza ta' valuri minimi ta' telf fil-każ ta' inadempjenza għal tali skoperturi.
- (6) L-Artikolu 124(2) u l-Artikolu 164(6) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 jippermettu l-valutazzjoni tal-adegwatezza tal-piżijiet tar-riskju jew tal-valuri minimi tal-LGD għal segment tal-proprjetà wiehed jew aktar jew għal parti waħda jew aktar tat-territorju ta' Stat Membru. Għalhekk, jenħtieg li jiġi previst li t-tipi ta' fatturi jew il-kundizzjonijiet għall-valutazzjoni tal-adegwatezza tal-piżijiet tar-riskju jew il-valuri minimi tal-LGD jistgħu jiġu applikati għal segment tal-proprjetà wiehed jew aktar jew għal parti waħda jew aktar tat-territorju ta' Stat Membru. Madankollu, huwa possibbli li d-*data* migbura permezz ta' rapportar armonizzat tal-Unjoni ma tkunx granulari biżżejjed biex tippermetti l-valutazzjoni tal-adegwatezza tal-piżijiet tar-riskju jew tal-valuri minimi tal-LGD fil-livell ta' tali segment tal-proprjetà jew ta' parti minn territorju ta' Stat Membru. Jekk dan ikun il-każ, jenħtieg li l-awtoritàjiet mahtura skont l-Artikolu 124(1a) u l-Artikolu 164(5) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 ikunu jistgħu jużaw sorsi addizzjonali ta' *data* għal dawk il-valutazzjonijiet.
- (7) Peress li kemm l-Artikoli 124 kif ukoll 164 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 jittrattaw il-valutazzjonijiet tal-adegwatezza tal-parametri tal-input għad-determinazzjoni tar-rekwiżiti ta' fondi proprji għat-tipi ta' skoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli, huwa meħtieg li tiġi żgurata l-koerenza bejn iż-żewġ valutazzjonijiet. Għalhekk ikun xieraq li ż-żewġ settijiet tal-istandards tekniċi regolatorji rilevanti meħtiega minn dawk l-Artikoli jiġu inklużi f'Regolament wiehed.
- (8) Dan ir-Regolament huwa bbażat fuq l-abbozz tal-istandards tekniċi regolatorji pprezentat lill-Kummissjoni mill-Awtorità Bankarja Ewropea (European Banking Authority, EBA).
- (9) L-EBA wettqet konsultazzjoni pubblika miftuħa dwar l-abbozz tal-istandards tekniċi regolatorji li fuqhom huwa bbażat dan ir-Regolament, analizzat il-kostijiet u l-benefiċċji potenzjali relatati u talbet il-parir tal-Grupp tal-Partijiet Bankarji Interessati stabbilit f'konformità mal-Artikolu 37 tar-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill²,

² Ir-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea), u li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jhassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/78/KE (GU L 331, 15.12.2010, p. 12).

ADOTTAT DAN IR-REGOLAMENT:

Artikolu 1

Tipi ta' fatturi li għandhom jiġu kkunsidrati għall-valutazzjoni tal-adeqwatezza tal-pizijiet tar-riskju għal skoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli

1. Meta jivvalutaw l-adeqwatezza tal-pizijiet tar-riskju msemmija fl-Artikolu 124(2), l-ewwel subparagrafu, tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, l-awtoritajiet maħtura skont l-Artikolu 124 (1a) ta' dak ir-Regolament għandhom jiddeterminaw dan kollu li ġej:
 - (a) L-esperjenza tat-telf bħala l-proporzjon ta' dawn li ġejjin:
 - (i) fil-każ ta' skoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà residenzjali kif imsemmi fl-Artikolu 124(2), l-ewwel subparagrafu, tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, it-telf irrapportat skont l-Artikolu 430a(1), il-punt (a), ta' dak ir-Regolament u l-valur tal-iskopertura rrapportat skont l-Artikolu 430a(1), il-punt (c), ta' dak ir-Regolament;
 - (ii) fil-każ ta' skoperturi ggarantiti b'ipoteki fuq proprjetà immobbli kummerċjali kif imsemmi fl-Artikolu 124(2), l-ewwel subparagrafu, tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, it-telf irrapportat skont l-Artikolu 430a(1), il-punt (d), ta' dak ir-Regolament u l-valur tal-iskopertura rrapportat skont l-Artikolu 430a(1), il-punt (f), ta' dak ir-Regolament;
 - (b) L-aspettattiva tat-telf bħala l-aħjar stima tat-telf, li għandha titwettaq matul perjodu prospettiv ta' mill-inqas sena u, jekk jiġi ddeterminat hekk minn dik l-awtorità, sa tliet snin.

Għall-finijiet tal-punt (b), l-aspettattiva tat-telf għandha tiġi ddeterminata bħala l-medja tat-telf smat għal kull sena matul il-perjodu prospettiv magħżul.

2. L-awtoritajiet maħtura skont l-Artikolu 124(1a) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 għandhom jiddeterminaw l-aspettattiva ta' telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (b), b'wieħed mill-modi li ġejjin:
 - (a) billi tiġi aġġustata l-esperjenza tat-telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (a), 'il fuq jew' l isfel;
 - (b) billi l-esperjenza tat-telf tibqa' l-istess.

Meta jiddeterminaw l-aspettattiva ta' telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (b), l-awtoritajiet għandhom jirriflettu l-iżviluppi tas-suq li jħarsu 'l quddiem fir-rigward tal-proprjetà immobbli imsemmija fl-Artikolu 124(2), l-ewwel subparagrafu, il-punt (b), tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 matul perjodu prospettiv ta' mill-inqas sena u, jekk dan ikun iddeterminat minn dik l-awtorità, sa tliet snin.

3. L-aspettattiva ta' telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (b), u ddeterminata skont il-paragrafu 2, għandha tkun ibbażata fuq dawn kollha li ġejjin:
 - (a) l-evoluzzjoni storika u l-karatteristiċi ċikliċi tas-suq tal-proprjetà immobbli kif riflessi fit-tranzazzjonijiet u l-prezzijiet tas-suq tal-proprjetà immobbli, u fil-volatilità ta' dawk il-prezzijiet, kif evidenzjati mill-indikaturi tad-*data* rilevanti jew mill-informazzjoni kwalitattiva;
 - (b) il-karatteristiċi strutturali tal-passat u tal-preżent tas-suq tal-proprjetà immobbli, u l-evoluzzjoni futura ta' dawk il-karatteristiċi strutturali relatati mad-daqs tas-suq tal-proprjetà immobbli, l-ispeċifitajiet tal-finanzjament tal-proprjetà immobbli, is-

sistemi ta' tassazzjoni nazzjonali u d-dispożizzjonijiet regolatorji nazzjonali għax-xiri, iż-żamma jew il-kiri ta' proprjetà immobbli;

- (c) il-muturi fundamentali tad-domanda u l-provvista fis-suq tal-proprjetà immobbli, kif evidenzjati minn kwalunkwe indikatur tad-*data* jew informazzjoni kwalitattiva rilevanti, inklużi l-istandards ta' self, l-attivitajiet ta' kostruzzjoni, ir-rati ta' postijiet battala jew it-tranzazzjonijiet;
 - (d) il-livell ta' riskju tal-iskoperturi ggarantiti bi proprjetà immobbli, kif imkejje minn dawn kollha li ġejjin:
 - (i) indikaturi rilevanti għas-segmenti tal-proprjetà tal-Istat Membru u, fejn rilevanti, għal partijiet tat-territorju ta' dak l-Istat Membru, b'kont meħud tat-Taqsima 6 tal-Linji Gwida tal-EBA dwar subsettijiet ta' skoperturi fl-applikazzjoni ta' Riżerva ta' Riskju Sistemiku³, maħruġa skont l-Artikolu 133 (6) tad-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill⁴;
 - (ii) l-indikaturi standard tas-self speċifikati fir-rakkomandazzjoni tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku dwar l-għeluq ta' lakuni fid-*data* dwar il-proprjetà immobbli⁵;
 - (e) l-evoluzzjoni mistennija fil-prezzijiet tas-suq tal-proprjetà immobbli u l-volatilità mistennija f'dawk il-prezzijiet, inkluża valutazzjoni tal-inċertezza dwar dawn l-aspettattivi;
 - (f) l-evoluzzjoni mistennija f'varjabbli makroekonomiċi ewlenin sinifikanti li jistgħu jaffettwaw is-solvenza tal-mutwatarji, inkluża valutazzjoni tal-inċertezza dwar dawn l-aspettattivi;
 - (g) il-perjodu ta' żmien li matulu l-iżviluppi tas-suq tal-proprjetà li jharsu 'l quddiem huma mistennija li jimmaterjalizzaw;
 - (h) speċifiċitajiet nazzjonali relatati esklussivament mas-suq tal-proprjetà immobbli u l-finanzjament tiegħu, inklużi skemi ta' garanzija pubbliċi u privati, deducibbiltà tat-taxxa, u appoġġ pubbliku fil-forma ta' regimi ta' rikors u xbieki ta' sikurezza soċjali;
 - (i) kwalunkwe indikatur u sors ieħor tad-*data* li jipprovdi għarfien dwar l-iżviluppi tas-suq tal-proprjetà li jharsu 'l quddiem li jaffettwaw l-aspettattiva tat-telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (b), jew li jappoġġaw il-kwalità tad-*data* tal-esperjenza tat-telf imsemmija fil-paragrafu 1, il-punt (a).
4. Meta jkun hemm hafna inċertezza dwar il-fatturi msemmija fil-paragrafu 3, il-punt (e), l-awtoritajiet maħtura skont l-Artikolu 124 (1a) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 għandhom jikkunsidraw margni ta' prudenza meta jiddeterminaw l-aspettattiva ta' telf f'konformità mal-paragrafu 2 ta' dan l-Artikolu.

³ Linji gwida finali dwar is-subsettijiet adatti ta' skoperturi settorjali li għalihom l-awtoritajiet kompetenti jew nominati jistgħu japplikaw riżerva għal riskju sistemiku f'konformità mal-Artikolu 133(5)(f) tad-Direttiva 2013/36/UE (EBA/GL/2020/13).

⁴ Id-Direttiva 2013/36/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tas-26 ta' Ġunju 2013 dwar l-aċċess għall-attività tal-istituzzjonijiet ta' kreditu u s-superviżjoni prudenzjali tal-istituzzjonijiet ta' kreditu u tad-ditti tal-investment, li temenda d-Direttiva 2002/87/KE u li tħassar id-Direttivi 2006/48/KE u 2006/49/KE (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 338).

⁵ Ir-Rakkomandazzjoni tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-21 ta' Marzu 2019 li temenda r-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-*data* dwar il-proprjetà immobbli (BERS/2019/3)(ĠU C 271, 13.8.2019, p. 1).

5. Għall-finijiet tal-paragrafu 1, l-awtoritajiet maħtura skont l-Artikolu 124 (1a) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 għandhom iqisu miżuri makroprudenzjali oħra fis-seħh li diġà jindirizzaw ir-riskji sistemici identifikati li jaffettwaw l-adegwatezza tal-pizijiet tar-riskju msemmija fl-Artikolu 124(2), l-ewwel subparagrafu, ta' dak ir-Regolament, inklużi l-miżuri li ġejjin fid-dritt nazzjonali mfassla biex isahhu r-reziljenza tas-sistema finanzjarja:
- (a) limiti tal-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV);
 - (b) limiti tal-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul;
 - (c) limiti tal-proporzjon bejn il-hlas tad-dejn u d-dhul;
 - (d) strumenti oħra li jindirizzaw l-istandards tas-self.

Artikolu 2

Kundizzjonijiet li għandhom jitqiesu għall-valutazzjoni tal-adegwatezza tal-valuri minimi tal-LGD għall-iskoperturi ggarantiti minn proprjetà immobbli

1. Meta jivvalutaw l-adegwatezza tal-valuri minimi tal-LGD skont l-Artikolu 164(6) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013, l-awtoritajiet maħtura skont il-paragrafu 5 ta' dak l-Artikolu għandhom, meta jwettqu l-valutazzjoni tar-riskju sistemiku abbażi tal-iżbilanċi makroekonomiċi li jaffettwaw l-istimi tal-LGD lil hinn miċ-ċiklu ekonomiku, iqisu l-kundizzjonijiet kollha li ġejjin:
- (a) il-kundizzjonijiet tad-domanda u l-provvista tas-swieq tal-proprjetà immobbli, u d-dinamika fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli, inkluż, fejn rilevanti u fejn tkun disponibbli stima robusta, il-grad ta' sopravvalutazzjoni jew sottovalutazzjoni tal-prezzijiet tal-proprjetà immobbli;
 - (b) il-kundizzjonijiet li jaffettwaw il-muturi tal-istimi tal-LGD, inkluż, fejn rilevanti:
 - (i) il-bidliet fit-tul u fl-effettività tal-proċess biex jiġu segwiti l-irkupri, minhabba bidliet fil-proċeduri ta' rkupru;
 - (ii) il-bidliet fil-frekwenza tar-ritorn ta' debitori jew faċilitajiet ta' kreditu individwali għal status mhux inadempjenti, minhabba bidliet fir-rati tal-qgħad;
 - (iii) il-bidliet fil-livelli tad-dejn tal-unitajiet domestiċi jew korporattivi;
 - (iv) ir-rati tal-imghax;
 - (c) kundizzjonijiet oħra li jaffettwaw indirettament il-valur tal-kollateral ikkunsidrat fl-istimi tal-LGD, inkluż, fejn rilevanti, il-proporzjonijiet bejn is-self u l-valur (LTV), il-kollateralizzazzjoni trasversali, u forom komuni oħra ta' protezzjoni tal-kreditu rilevanti għall-iskoperturi fil-livell tal-konsumatur iggarantiti minn proprjetà immobbli fl-Istat Membru kkonċernat.
2. Għall-finijiet tal-paragrafu 1, l-awtoritajiet maħtura skont l-Artikolu 164(5) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 għandhom iqisu dan kollu li ġej:
- (a) jekk l-iżbilanċi makroekonomiċi ikunux relatati ma' tnaqqis fir-ritmu ekonomiku u għalhekk jiġux ikkunsidrati fl-istima tat-tnaqqis fir-ritmu ekonomiku tal-LGD għall-iskoperturi kkonċernati;
 - (b) miżuri makroprudenzjali oħra fis-seħh li diġà jindirizzaw ir-riskji sistemici identifikati li jaffettwaw l-adegwatezza tal-valuri minimi tal-LGD, inklużi l-miżuri li ġejjin fid-dritt nazzjonali mfassla biex isahhu r-reziljenza tas-sistema finanzjarja:

- (i) limiti tal-proporzjon bejn is-self u l-valur (LTV);
 - (ii) limiti tal-proporzjon bejn id-dejn u d-dhul;
 - (iii) limiti tal-proporzjon bejn il-ħlas tad-dejn u d-dhul;
 - (iv) strumenti ohra li jindirizzaw l-istandards tas-self;
- (c) il-grad ta' inċertezza dwar l-evoluzzjoni tas-swieq tal-proprjetà immobbli u l-volatilità tal-prezzijiet tagħhom;
- (d) speċifitàjiet nazzjonali relatati esklussivament mas-suq tal-proprjetà immobbli u l-finanzjament tiegħu, inklużi skemi ta' garanzija pubbliċi u privati, deducibbiltà tat-taxxa u appoġġ pubbliku fil-forma ta' reġimi ta' rikors u xbieki ta' sikurezza soċjali;
- (e) fejn rilevanti u disponibbli, tqabbil ta' parametraġġ referenzjarju tal-istimi tal-LGD fl-istituzzjonijiet ta' kreditu jew fl-Istati Membri għal portafolli komparabbli, livelli ta' riskju komparabbli u faċilitajiet komparabbli ggarantiti minn proprjetà immobbli mirhuna bħala kollateral.

Artikolu 3

Valutazzjonijiet għal segmenti tal-proprjetà jew partijiet speċifiċi tat-territorju ta' Stat Membru

Awtorità mahtura skont l-Artikolu 124(1a) jew l-Artikolu 164(5) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 tista' tikkunsidra l-fatturi stabbiliti fl-Artikolu 1 ta' dan ir-Regolament, jew tqis il-kundizzjonijiet stabbiliti fl-Artikolu 2 ta' dan ir-Regolament, għal segment tal-proprjetà wiehed jew aktar jew għal parti waħda jew aktar tat-territorju ta' Stat Membru.

Artikolu 4

Użu ta' sorsi ohra ta' data

L-awtoritajiet mahtura skont l-Artikolu 124 (1a) jew l-Artikolu 164(5), tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 li jiddeterminaw l-esperjenza ta' telf skont l-Artikolu 1(1), il-punt (a), ta' dan ir-Regolament, jew li jivvalutaw l-adeqgatezza tal-valuri minimi tal-LGD f'konformità mal-Artikolu 2 ta' dan ir-Regolament għal segment tal-proprjetà jew parti mit-territorju ta' Stat Membru, jistgħu jużaw sorsi ohra ta' data, inkluż rapportar *ad hoc* nazzjonali u registri tal-kreditu relatati ma' dak is-segment jew territorju, jekk id-data miġbura skont l-Artikolu 430(1), il-punt (a), u l-Artikolu 430a, ta' dak ir-Regolament ma tkunx granulari biżżejjed.

Artikolu 5

Dhul fis-seħh

Dan ir-Regolament għandu jidhol fis-seħh fl-għoxrin jum wara dak tal-pubblikazzjoni tiegħu f'*Il-Gurnal Uffiċjali tal-Unjoni Ewropea*.

Dan ir-Regolament ghandu jorbot fl-intier tiegħu u japplika direttament fl-Istati Membri skont it-Trattati.

Magħmul fi Brussell, 5.10.2022

Għall-Kummissjoni
Il-President
Ursula VON DER LEYEN