

SUPERVISION, RISKS & PROFITABILITY 2025

Strategia e gestione delle banche di fronte alle nuove sfide

**Il finanziamento delle esposizioni ADC e IPRE:
implicazioni per una Banca Less Significant**

11 giugno 2025

Premessa



L'aggiornamento dell'**Accordo di Basilea 3** («**Basilea 3+**» o «**Basilea 4**») è stato predisposto con la finalità di **migliorare la regolamentazione prudenziale** e la **gestione dei rischi**

In particolare il **Regolamento (UE) 2024/1623 (CRR III)** che modifica il Regolamento sui requisiti patrimoniali, comporta una **revisione** dell'attuale **framework prudenziale** che porta le banche a **ripensare** i propri sistemi di **gestione dei rischi**, le **metodologie** ed i **processi** di calcolo dei **RWA**

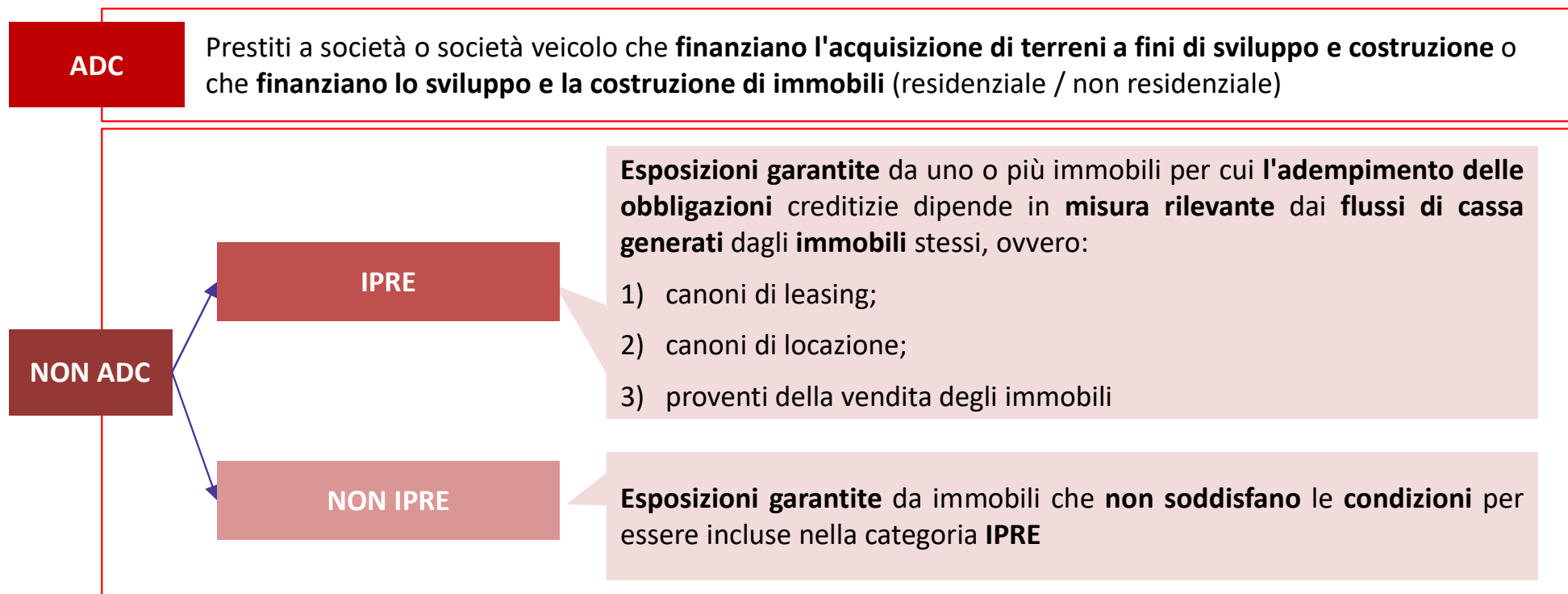
Per le classi di esposizione verso il **comparto immobiliare** il **CRR III** sviluppa un **approccio maggiormente sensibile al rischio**

Nelle **successive slides** si descrivono gli **impatti della normativa**, derivanti dall'introduzione delle nuove classi di esposizioni prudenziali, evidenziando il **punto di vista operativo di una Banca Less Significant**

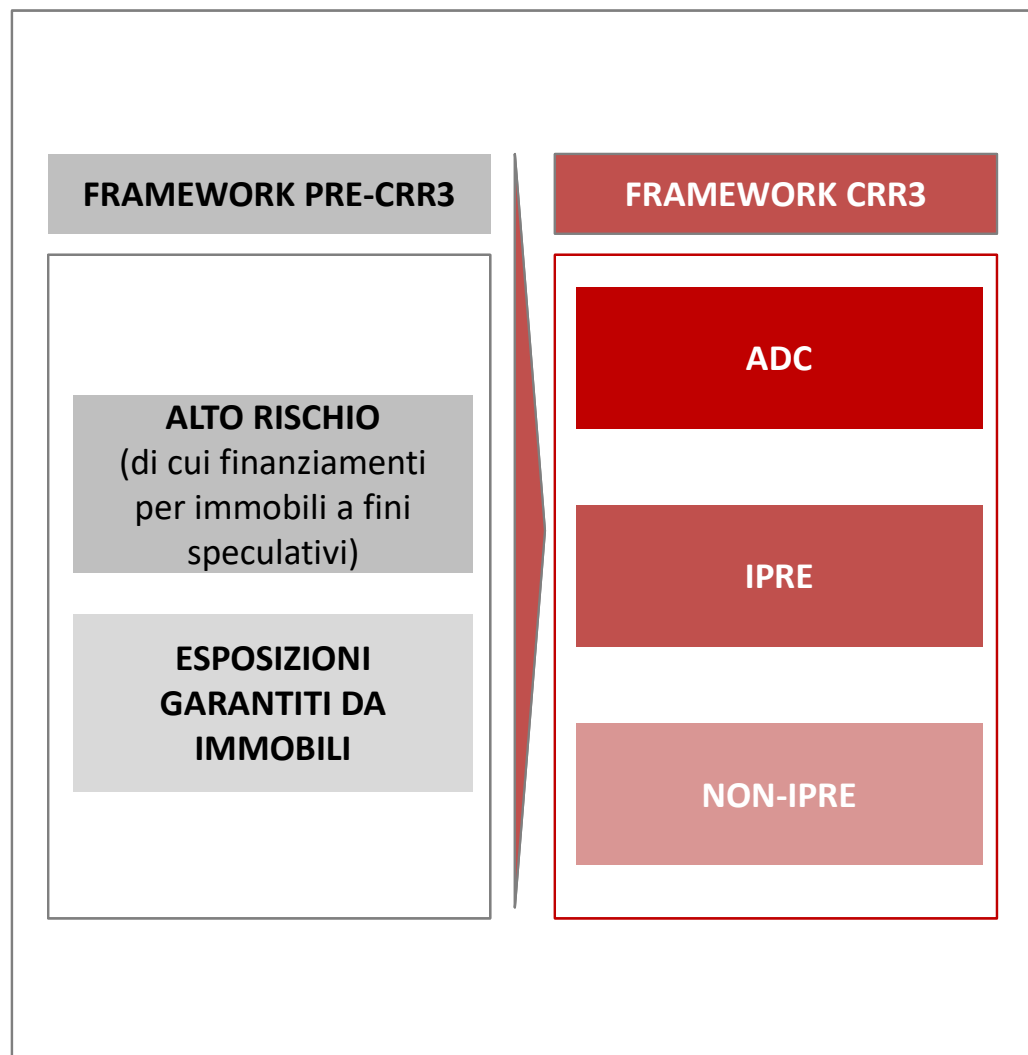
Il CRR III introduce nuove categorie prudenziali per esposizioni con finalità di sviluppo e costruzione di immobili ed esposizioni garantite da immobili

Con l'introduzione del CRR III, a partire dal 1 gennaio 2025, è stata introdotta la categoria **ADC** (Acquisition, Development & Construction) ed è stato **modificato l'attuale trattamento delle esposizioni garantite da immobili**, mantenendo la distinzione tra ipoteche su immobili residenziali e non residenziali, ma definendo **due livelli** di dettaglio a seconda che le esposizioni siano classificate come:

- **IPRE** (Income Producing Real Estate)
- **NON IPRE** (Non Income Producing Real Estate)



Le ponderazioni applicate dipendono dalla tipologia del finanziamento, dal livello di copertura e dalle caratteristiche dell'operazione



- Le **esposizioni ADC** prevedono l'applicazione di un **RW del 150% includendo anche** il perimetro soppresso delle esposizioni connesse a rischi particolarmente elevati (c.d. portafoglio ad "**alto rischio**") che comprendeva i "finanziamenti per immobili a fini speculativi" e gli investimenti di imprese di venture e private equity (cfr. Reg. 575/2013 – art. 126 bis paragrafo 1)
- La normativa in materia di ADC permette però sotto specifiche condizioni, per le sole esposizioni **ADC** relative a **immobili residenziali**, di poter usare un **RW al 100%** (cfr. Reg. 575/2013 – art. 126 bis paragrafo 2)
- Per le "**esposizioni IPRE**" (esposizioni garantite da immobili residenziali o non residenziali in cui è presente il requisito di correlazione) i RW associati dipendono dal valore di **Exposure To Value (ETV)** e dalla **tipologia di immobile sottostante**.
- Alle **esposizioni IPRE garantite da immobili ma con ETV basso**, in particolare per gli immobili residenziali, è assegnata una **ponderazione migliorativa rispetto al framework pre-CRR3**

La normativa ha portato a subire impatti di vario genere differenziati nell'intensità a seconda dell'adozione del metodo AIRB o del metodo Standard

	RWA	PROCESSI / PROCEDURE	BUSINESS
1. BANCA LESS SIGNIFICANT METODO AIRB	▪ L'effetto sul RWA è «indiretto» per via dell'uso dei metodi interni. Eventuali maggiori assorbimenti di capitale avranno effetto solo in caso di superamento dell'Output Floor (calcolato come % sul calcolo del metodo standard)	▪ L'identificazione delle esposizioni ADC / IPRE comporta modifiche necessarie sui processi di concessione e post concessione e su tutte le procedure impattate (sia del credito che segnaletiche)	▪ A parità di assorbimenti con l'uso dei metodi interni non pare necessario nel breve una modifica delle azioni di business
2. BANCA LESS SIGNIFICANT METODO STANDARD	▪ La composizione del portafoglio verso esposizione ADC e IPRE determina un effetto diretto sugli RWA in aumento o in diminuzione	▪ Come per le Banche AIRB l'identificazione delle esposizioni ADC / IPRE comporta modifiche necessarie sui processi di concessione e post concessione e su tutte le procedure impattate (sia del credito che segnaletiche)	▪ Sulla base dell'assorbimento di capitale si modificano l'approccio verso operazioni ADC e IPRE più o meno avvantaggiate in termini di assorbimento di capitale e le logiche di pricing

Le Banche sono state fortemente impegnate su più fronti col fine di garantire la presenza, la qualità, e la valorizzazione delle informazioni sullo stock ADC/IPRE, e continueranno ad esserlo anche sulle nuove esposizioni

1.

Raccolta dei dati necessari a classificare le esposizioni in stock come ADC / IPRE

Raccolta delle informazioni necessarie alla corretta identificazione delle esposizioni e all'ottenimento del miglior risultato possibile in ottica di benefici di RWA (es. finalità, stato avanzamento, gravami)

2.

Modifica ai processi del credito (concessione e post concessione) sui nuovi flussi ADC / IPRE

Raccolta delle informazioni in PEF in fase di prima concessione, e in fase di post concessione ai fini del raggiungimento dell'abilitazione alle condizioni di minor assorbimento degli RWA. Definizione di controlli periodici a supporto.

3.

Modifica degli schemi segnaletici per la raccolta delle informazioni e la corretta assegnazione dei RW

Riconduzione di tutte le fattispecie da classificare come categorie ADC / IPRE e definizione dei punti di raccolta delle informazioni in alimentazione agli schemi segnaletici

4.

Analisi in materia di politiche creditizie e aggiustamento del pricing

Valutazione del rischio rendimento delle operazioni alla luce dei nuovi assorbimenti e conseguente modifica degli indirizzi di politica creditizia. Adeguamento del motore di pricing

La parte più corposa degli interventi è stata effettuata, restano ancora da consolidare alcuni punti specifici

- Le **modifiche** alle classi di **esposizione in ambito immobiliare** ha comportato **notevoli modifiche**, con una **rilevanza maggiore** per tutte le **Banche Less Significant** che adottano il **metodo standard**
- Per le **Banche** che adottano il **metodo standard** dopo la **prima fase** di **recupero** delle **informazioni** sul portafoglio crediti in stock, e la messa a regime dei processi del credito core, è **atteso** che l'**attenzione** si concentrerà **su**:
 1. Le **novità in termini di definizione** rivenienti dalla **conclusione della consultazione EBA**, in grado di modificare le scelte adottate su specifici sotto-insiemi
 2. Valutare **modifiche agli indirizzi di politica creditizia**, al fine di favorire operazioni con una ponderazione minore o una maggiore velocità di raggiungimento dell'ottimo (RW più bassi)
 3. Valutare **eventuali aggiustamenti del pricing** in grado di **riaggiustare il profilo rischio / rendimento** coerentemente con i maggiori o minori assorbimenti richiesti
- Le **Banche Less Significant** con **modelli AIRB** è atteso un **atterraggio più morbido** in **dipendenza** però dalla **distanza con i vincoli dell'Output Floor**. Dei tre punti sopra segnalati il primo è di maggior interesse nel breve termine