I

(Riżoluzzjonijiet, rakkomandazzjonijiet u opinjonijiet)

RAKKOMANDAZZJONIJIET

IL-BORD EWROPEW TAR-RISKJU SISTEMIKU

RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tal-1 ta' Diċembru 2022

dwar il-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali fiż-Żona Ekonomika Ewropea

(BERS/2022/9)

(2023/C 39/01)

IL-BORD ĠENERALI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU,

Wara li kkunsidra t-Trattat dwar il-Funzjonament tal-Unjoni Ewropea,

Wara li kkunsidra l-Ftehim dwar iż-Żona Ekonomika Ewropea ([1]), u b'mod partikolari l-Anness IX tiegħu,

Wara li kkunsidra r-Regolament (UE) Nru 1092/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 dwar is-sorveljanza makroprudenzjali fl-Unjoni Ewropea tas-sistema finanzjarja u li jistabbilixxi Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([2]), u b'mod partikolari l-Artikolu 3(2)(b) u (d) u l-Artikoli 16 u 18 tiegħu,

Wara li kkunsidra d-Deċiżjoni BERS/2011/1 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-20 ta' Jannar 2011 li tadotta r-Regoli tal-Proċedura tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([3]), u b'mod partikolari l-Artikoli 18 sa 20 tagħha,

Billi:

(1) Is-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali (CRE) huwa importanti għall-istabbiltà finanzjarja fiż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE). F'xi pajjiżi taż-ŻEE, l-iskoperturi għas-settur CRE (minn hawn 'il quddiem "skoperturi CRE") jirrappreżentaw sehem sinifikanti tal-prodott domestiku gross, kif ukoll tal-karti tal-bilanċ tal-istituzzjonijiet ta' kreditu u ta' istituzzjonijiet finanzjarji oħra. Is-CRE għandha interkonnessjonijiet b'saħħithom kemm mal-ekonomija reali kif ukoll mas-sistema finanzjarja. Barra minn hekk, is-settur huwa importanti għal ħafna atturi tas-suq finanzjarju, bħall-fondi ta' investiment, l-impriżi tal-assigurazzjoni, il-fondi tal-pensjonijiet u l-istituzzjonijiet ta' kreditu. Żviluppi negattivi fis-settur CRE jista' jkollhom impatt sistemiku kemm fuq l-ekonomija reali kif ukoll fuq is-sistema finanzjarja.

(2) Il-vulnerabbiltajiet relatati mal-iskoperturi CRE jistgħu jvarjaw bejn subsetturi u segmenti CRE differenti. Il-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS), fil-valutazzjoni tiegħu tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE fil-pajjiżi taż-ŻEE, jagħmel distinzjoni primarjament bejn is-subsetturi tas-CRE industrijali, tal-uffiċċju, tal-bejgħ bl-imnut u residenzjali, u s-segmenti CRE ewlenin u mhux ewlenin. Barra minn hekk, in-natura tal-vulnerabbiltajiet tvarja bejn

([1]) ĠU L 1, 3.1.1994, p. 3.
([2]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.
([3]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

il-pajjiżi taż-ŻEE, minħabba, *inter alia*, id-differenzi fl-importanza tas-sottosetturi u s-segmenti CRE rispettivi f'dawk il-pajjiżi. Din ir-Rakkomandazzjoni tal-BERS hija indirizzata lill-awtoritajiet rilevanti fil-livell tal-Unjoni Ewropea u dak nazzjonali fil-pajjiżi kollha taż-ŻEE peress li huma fl-aħjar pożizzjoni biex janalizzaw l-importanza tas-sottosetturi u s-segmenti CRE rispettivi, u r-riskji relatati għall-istabbiltà finanzjarja, inkluż ir-riskju ta' effetti konsegwenzjali minn pajjiżi oħra.

(3) Il-BERS kien qed jimmonitorja mill-qrib is-settur CRE fuq bażi kontinwa u, fl-2016, ħareġ rakkomandazzjoni dwar l-għeluq ta' lakuni fid-*data* dwar il-proprjetà immobbli ([4]). Barra minn hekk, il-BERS ippubblika rapporti fl-2015 u fl-2018 dwar il-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE tal-UE ([5]), u pprovda wkoll gwida konkreta għal valutazzjoni konsistenti tar-riskji sistemiċi li jistgħu jirriżultaw kemm mill-iżviluppi fis-swieq CRE kif ukoll minn politiki makroprudenzjali relatati ([6]). Fir-rapport reċenti tiegħu dwar il-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE taż-ŻEE ([7]), il-BERS identifika vulnerabbiltajiet fis-settur CRE taż-ŻEE kif ukoll azzjonijiet ta' politika potenzjali biex jiġu indirizzati. Barra minn hekk, f'Settembru 2022 il-BERS ħareġ it-Twissija BERS/2022/7 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku dwar il-vulnerabbiltajiet fis-sistema finanzjarja tal-Unjoni ([8]). Mingħajr ma jittraskura l-importanza prevalenti ta' sorsi oħra ta' riskju sistemiku enfasizzata fit-Twissija BERS/2022/7, il-BERS jaġixxi f'konformità mal-mandat tiegħu billi joħroġ rakkomandazzjoni li tidentifika r-riskji sistemiċi relatati mas-CRE u jispeċifika l-azzjonijiet ta' rimedju li għandhom jittieħdu b'reazzjoni għal dawk ir-riskji sistemiċi.

(4) Is-settur CRE bħalissa huwa vulnerabbli għall-materjalizzazzjoni ta' riskji ċikliċi fir-rigward ta' inflazzjoni ogħla u d-deterjorament qawwi fil-prospettiva tat-tkabbir wara l-invażjoni Russa tal-Ukraina, kif ukoll tensjonijiet ġeopolitiċi oħra. Ġeneralment, iċ-ċikli fis-settur CRE għandhom amplitudnijiet akbar miċ-ċikli ekonomiċi ġenerali. It-tnaqqis fil-valuri tal-proprjetà u l-flussi tal-introjtu mill-kiri jista' jinċentiva lill-investituri biex ibigħu l-assi tas-CRE, filwaqt li jżid aktar pressjoni 'l isfel fuq il-prezzijiet tal-assi tas-CRE u possibbilment jirriżulta f'effetti negattivi fuq l-istabbiltà finanzjarja. Barra minn hekk, issikkar tal-kundizzjonijiet finanzjarji jista' jnaqqas l-introjtu tal-kumpaniji CRE u l-valur tal-proprjetajiet tagħhom. Dan ifisser li l-ambitu li għandhom biex jiffinanzjaw mill-ġdid id-dejn eżistenti u biex jieħdu self ġdid jista' jkun limitat ħafna. Dan, min-naħa tiegħu, jista' jġiegħel lil xi investituri jbigħu proprjetajiet biex jissodisfaw l-obbligi tad-dejn li qed jimmaturaw u l-ħtiġijiet ta' likwidità, anki f'kundizzjonijiet tas-suq taħt stress, u b'hekk tiżdied aktar pressjoni 'l isfel fuq il-prezzijiet.

(5) Il-vulnerabbiltajiet relatati mal-bidliet strutturali jinkludu l-impatt tal-politiki ekonomiċi relatati mal-klima u l-bidla lejn il-kummerċ elettroniku fis-suq CRE. Barra minn hekk, il-pandemija tal-COVID-19 aċċellerat id-domanda għall-flessibbiltà fl-ispazju għall-uffiċċji li jinkera hekk kif il-mudelli ta' ħidma mobbli u ibridi espandew. Dawn il-bidliet strutturali jżidu d-domanda għal proprjetajiet u faċilitajiet loġistiċi effiċjenti fl-użu tal-enerġija, bħal imħażen kbar, filwaqt li jnaqqsu d-domanda għall-bejgħ bl-imnut, l-uffiċċji u, b'mod aktar ġenerali, is-CRE mhux ewlieni.

(6) L-istituzzjonijiet ta' kreditu huma partikolarment esposti għas-settur CRE permezz tar-riskju ta' kreditu fuq self CRE. Id-*data* disponibbli tissuġġerixxi li s-self bankarju fis-settur CRE jseħħ fi proporzjonijiet għoljin bejn is-self u l-valur (LTV) f'diversi pajjiżi taż-ŻEE. Jekk il-valur tal-kollateral tas-self jonqos, il-proporzjon LTV jiżdied. Dan iżid il-proporzjonijiet tat-telf fil-każ ta' inadempjenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu, u potenzjalment iwassal għal provvediment u rekwiżiti kapitali ogħla, u għalhekk jista' jillimita l-kapaċità tal-istituzzjonijiet ta' kreditu li jżommu l-provvista tal-kreditu. Anki fejn il-proporzjonijiet LTV huma baxxi, l-informazzjoni aggregata tista' taħbi karatteristiċi riskjużi oħra bħall-prevalenza ta' skemi ta' ħlas lura bullet, strutturi mingħajr rikors, rati tal-imgħax varjabbli mhux iħħeġġjati jew maturitajiet twal ħafna, li jistgħu jkunu sinifikanti f'xi każijiet.

([4]) Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1). Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 ġiet emendata bir-Rakkomandazzjoni BERS/2019/3 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-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 271, 13.8.2019, p. 1).

([5]) Ara Report on commercial real estate and financial stability in the EU (Rapport dwar il-proprjetà immobbli kummerċjali u l-istabbiltà finanzjarja fl-UE), BERS, Diċembru 2015; ara r-Rapport dwar il-vulnerabbiltajiet fis-settur tal-proprjetà immobbli kummerċjali tal-UE, BERS, Novembru 2018. Iż-żewġ rapporti huma disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([6]) Ara Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate (Metodoloġiji għall-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli u l-politiki makroprudenzjali: proprjetà immobbli kummerċjali), BERS, Diċembru 2019, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([7]) Ara Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector (Vulnerabbiltajiet fis-Settur tal-Proprjetà Immobbli Kummerċjali taż-ŻEE), BERS, Diċembru 2022, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

([8]) Twissija BERS/2022/7 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Settembru 2022 dwar vulnerabbiltajiet fis-sistema finanzjarja tal-Unjoni (ĠU C 423, 7.11.2022, p. 1).

(7) Fir-rigward tas-settur bankarju, il-Bank Ċentrali Ewropew (BĊE) enfasizza t-tħassib dwar l-istandards tas-self, il-valutazzjoni tal-kollateral u l-proċessi ta' monitoraġġ għall-Mekkaniżmu Superviżorju Uniku f'rapport interim dwar l-iskoperturi CRE ([9]).

(8) Waħda mill-vulnerabbiltajiet għas-settur mhux bankarju hija d-diskrepanzi tal-likwidità f'fondi ta' investiment fil-proprjetà immobbli miftuħa. Din id-diskrepanza fil-likwidità sseħħ meta tali fondi joffru perijodi ta' tifdija lill-investituri tagħhom li jkunu iqsar mill-perijodu meħtieġ biex jiġu likwidati bi prezzijiet attwali tas-suq l-assi tal-proprjetà immobbli li l-fond ikun investa fihom. Il-fondi ta' investiment fi proprjetà immobbli ġeneralment ikunu wkoll f'riskju ta' korrezzjoni tal-prezz tal-assi jekk il-frekwenza tal-valutazzjoni tkun baxxa wisq u jkun hemm inċentivi għal valur eċċessiv tal-proprjetà, b'mod partikolari f'suq fejn il-prezzijiet diġà qed jonqsu. Dan jista', min-naħa tiegħu, iwassal għal effetti ta' preċipizju fit-tifdija tal-assi.

(9) Ir-riskji relatati mal-fondi tal-pensjonijiet u l-impriżi tal-assigurazzjoni fis-swieq CRE jistgħu jvarjaw b'mod sinifikanti bejn il-ġurisdizzjonijiet, u dan jirrifletti kemm mudelli u prattiki kummerċjali differenti kif ukoll strutturi tas-suq differenti. Il-fehim tar-riskji relatati mal-fondi tal-pensjonijiet u l-impriżi tal-assigurazzjoni fis-swieq CRE u d-diskrepanzi potenzjali tal-likwidità bejn il-finanzjament u l-investimenti tagħhom fis-swieq CRE, inkluż fejn dawn jitwettqu permezz ta' fondi ta' investiment, huwa prerekwiżit biex jiġu indirizzati r-riskji fis-settur CRE għal dan is-segment tas-suq.

(10) Il-materjalizzazzjoni tar-riskji fis-settur CRE taffettwa b'mod negattiv ukoll il-klassifikazzjoni tal-kreditu ta' titolizzazzjonijiet li jiġbru flimkien self CRE u li huma miżmuma minn istituzzjonijiet ta' kreditu jew parteċipanti oħra fis-suq. Il-vulnerabbiltajiet li jirriżultaw mit-titolizzazzjonijiet CRE huma relatati mal-kwalità kreditizja sottostanti tas-self titolizzat, kif ukoll mal-konċentrazzjonijiet tal-investituri u ta' dawk li jissellfu u l-interkonnettività tagħhom.

(11) Ir-riperkussjonijiet fis-swieq finanzjarji u l-pajjiżi jistgħu jamplifikaw il-vulnerabbiltajiet, u b'hekk iżidu r-riskji ta' kontaġju bejn is-setturi jew il-pajjiżi. F'dan ir-rigward, l-iskambju ta' informazzjoni huwa meqjus meħtieġ biex jittejbu l-monitoraġġ u l-analiżi ta' sorsi potenzjali ta' riskji sistemiċi. Il-BERS jista' jappoġġa l-iskambju ta' informazzjoni li titqies meħtieġa għall-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE.

(12) L-awtoritajiet superviżorji nazzjonali tal-Unjoni Ewropea u tal-pajjiżi taż-ŻEE fis-setturi finanzjarji bankarji u mhux bankarji jistgħu jikkontribwixxu għar-reżiljenza tas-settur finanzjarju taż-ŻEE billi jimmonitorjaw, jidentifikaw, u jindirizzaw il-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE tal-istituzzjonijiet li jaqgħu taħt il-mandat tagħhom, f'kollaborazzjoni mill-qrib ma' xulxin. Il-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-settur CRE huwa kruċjali biex jiġu identifikati r-riskji potenzjali għall-istabbiltà finanzjarja u biex jiġu vvalutati r-reazzjonijiet possibbli biex jiġu indirizzati dawn ir-riskji. Tali monitoraġġ jista' jibni wkoll fuq il-valutazzjonijiet imsemmija fl-Artikolu 124(2) u 164 (6) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill u jiżviluppahom aktar ([10]). L-awtoritajiet superviżorji nazzjonali jeħtieġ li jibqgħu viġilanti jew biex jimmaterjalizzaw ir-riskji relatati mas-CRE jew, għall-kuntrarju, għal akkumulazzjoni ulterjuri ta' vulnerabbiltajiet fis-settur CRE taż-ŻEE. Fil-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet, l-awtoritajiet għandhom jiddifferenzjaw bejn is-sottosetturi u s-segmenti CRE.

(13) Ir-rakkomandazzjoni BERS/2016/14 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-*data* dwar il-proprjetà immobbli ([11]) enfasizzat li hemm lakuni serji fid-*data* u nuqqas ta' definizzjonijiet komuni tad-*data* li jaffettwaw is-swieq CRE madwar iż-ŻEE. Id-disponibbiltà u l-kwalità tad-*data* tjiebu b'mod sinifikanti minn meta nħarġet ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14. Għalkemm l-implimentazzjoni tal-partijiet finali tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 hija

([9]) Ir-rapport sab li, b'mod ġenerali, l-istituzzjonijiet ta' kreditu ma wettqux analiżi tas-sensittività suffiċjenti dwar l-iskoperturi CRE, speċjalment biex ikejlu l-impatt potenzjali ta' żieda fir-rati tal-imgħax u spejjeż oħra xprunati minn inflazzjoni ogħla. B'riżultat ta' dan, il-kapaċità tas-servizzi tad-dejn ta' uħud minn mutwatarji tista' ma tkunx robusta daqs kemm kienu assumew oriġinarjament l-istituzzjonijiet ta' kreditu. Ara ECB Supervision Newsletter, Commercial real estate: connecting the dots (Newsletter ta' Superviżjoni tal-BĊE, Proprjetà immobbli kummerċjali: nistabbilixxu rabtiet), 17 ta' Awwissu 2022, disponibbli fuq is-sit web tas-Superviżjoni Bankarja tal-BĊE fuq www.bankingsupervision.europea.eu.

([10]) 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 648/2012 (ĠU L 176, 27.6.2013, p. 1).

([11]) Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tal-31 ta' Ottubru 2016 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli (ĠU C 31, 31.1.2017, p. 1).

mistennija sal-31 ta' Diċembru 2025, ir-Rakkomandazzjoni għandha tiggwida lill-awtoritajiet rilevanti fil-monitoraġġ tagħhom tar-riskji relatati mas-CRE. Ma għandhiex tipprevjeni lill-awtoritajiet rilevanti milli jagħmlu sforzi addizzjonali ta' monitoraġġ fir-rigward tas-swieq CRE bl-użu tad-*data* kollha disponibbli ([12]).

(14) Meta jiddeterminaw il-frekwenza tal-monitoraġġ, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jikkunsidraw il-prinċipju tal-proporzjonalità, ir-riskji potenzjali għall-istabbiltà finanzjarja li jirriżultaw mis-suq CRE u mid-daqs tal-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji għal sottosetturi u segmenti tas-suq CRE differenti.

(15) L-azzjonijiet ta' politika meħuda mill-awtoritajiet rilevanti, bil-ħsieb, inter alia, li jimplimentaw din ir-Rakkomandazzjoni, għandhom iqisu r-riżultati tal-monitoraġġ li jħares 'il quddiem imwettaq sabiex jiġi evitat li r-riskji sistemiċi mis-sottosetturi CRE jimmaterjalizzaw. B'mod partikolari, meta jikkalibraw u jiddeċiedu dwar l-introduzzjoni gradwali, l-awtoritajiet rilevanti għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-pajjiż rispettiv taż-ŻEE fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji. Barra minn hekk, azzjoni politika xierqa għandha tiddistingwi bejn is-sottosetturi u s-segmenti CRE fejn fattibbli.

(16) Azzjoni politika xierqa biex jiġu indirizzati r-riskji fis-settur CRE jeħtieġ li tibbilanċja diversi kunsiderazzjonijiet, inklużi l-iżviluppi ekonomiċi ġenerali u d-dinamika potenzjalment diverġenti fost is-sottosetturi u s-segmenti CRE. Il-kwalità tal-kreditu tal-portafolli CRE jeħtieġ li tiġi mmonitorjata u proviżjonament adegwat huwa meħtieġ għal kategoriji ta' self li jistgħu jiġu affettwati b'mod negattiv minn bidliet fis-suq CRE, jew minn żviluppi ekonomiċi u finanzjarji negattivi. Jekk ikomplu jiżdiedu l-vulnerabbiltajiet, huwa importanti li jiġu żgurati aktar prattiki sodi ta' self u investiment fir-rigward tas-settur CRE, ikkomplementati minn azzjonijiet potenzjali ta' politika makroprudenzjali. Miżuri bbażati fuq il-kapital u miżuri makroprudenzjali oħra huma diġà disponibbli għall-pajjiżi taż-ŻEE jew skont il-liġi nazzjonali jew tal-Unjoni ([13]), li joffru xi miżuri makroprudenzjali biex jindirizzaw ir-riskji relatati mas-CRE fil-bank, fil-fond ta' investiment, fil-fond tal-pensjoni u fis-settur tal-assigurazzjoni. Miżuri reċiprokanti mill-awtoritajiet nazzjonali f'pajjiżi differenti taż-ŻEE għandhom jiġu kkunsidrati għal kwalunkwe azzjoni ta' politika makroprudenzjali sabiex tiġi żgurata l-effettività tal-miżuri makroprudenzjali nazzjonali u jiġi evitat iċ-ċaqliq tar-riskju sistemiku minn ġurisdizzjoni għal oħra.

(17) Sabiex tiġi riflessa n-natura eteroġenja tas-swieq CRE, il-miżuri ta' ponderazzjoni tar-riskju, kif ukoll il-bafers settorjali tar-riskju sistemiku jistgħu jitqiesu li jżidu r-reżiljenza tas-sistema bankarja fil-preżenza ta' riskji sistemiċi.

(18) Rigward il-miżuri ta' politika fir-rigward tas-settur tal-fondi ta' investiment, il-limiti ta' ingranaġġ makroprudenzjali u t-tnaqqis tad-diskrepanza tal-likwidità fis-settur (kif irrakkomandat fir-Rakkomandazzjoni BERS/2020/4 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku dwar ir-riskji tal-likwidità fil-fondi ta' investiment ([14])) jistgħu jiġu kkunsidrati biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati, filwaqt li jiġu riflessi l-ispeċifiċitajiet tal-pajjiż. Rakkomandazzjoni BERS/2017/6 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku dwar ir-riskji tal-likwidità u l-ingranaġġ fil-fondi ta' investiment ([15]) hija mfassla biex tiffaċilita l-implimentazzjoni tal-Artikolu 25 tad-Direttiva 2011/61/UE, li jipprevedi għodda makroprudenzjali biex jiġi limitat l-ingranaġġ f'fondi ta' investiment alternattivi.

([12]) F'dan il-kuntest, il-Kunsill tal-Unjoni Ewropea ħeġġet ukoll is-Sistema Ewropea tal-Istatistika u s-Sistema Ewropea tal-Banek Ċentrali biex itejbu l-indikaturi tal-proprjetà immobbli kummerċjali; ara l-istqarrija għall-istampa tal-Kunsill tat-8 ta' Novembru 2022, "Council adopted conclusions on statistics" (Konklużjonijiet adottati mill-Kunsill dwar l-istatistika), disponibbli fuq is-sit web tal-Kunsill fuq www.consilium.europa.eu.

([13]) Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-25 ta' Novembru 2009 dwar il-bidu u l-eżerċizzju tan-negozju tal-assigurazzjoni u tar-riassigurazzjoni (Solvibbiltà II) (ĠU L 335, 17.12.2009, p. 1); Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-8 ta' Ġunju 2011 dwar Maniġers ta' Fondi ta' Investiment Alternattivi u li temenda d-Direttivi 2003/41/KE u 2009/65/KE u r-Regolamenti (KE) Nru 1060/2009 u (UE) Nru 1095/2010 (ĠU L 174, 1.7.2011, p. 1); Regolament (UE) Nru 575/2013; 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-investiment, 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).

([14]) Rakkomandazzjoni BERS/2020/4 tal-Bord Ewropew Dwar ir-Riskju Sistemiku tas-6 ta' Mejju 2020 dwar ir-riskji tal-likwidità fil-fondi ta' investiment (ĠU C 200, 15.6.2020, p. 1).

([15]) Rakkomandazzjoni BERS/2017/6 tal-Bord Ewropew Dwar ir-Riskju Sistemiku tas-7 ta' Diċembru 2017 dwar il-likwidità u r-riskji tal-lieva finanzjarja fil-fondi ta' investiment (ĠU C 151, 30.4.2018, p. 1).

(19) Filwaqt li l-miżuri bbażati fuq mutwatarji huma disponibbli fil-biċċa l-kbira tal-pajjiżi taż-ŻEE biex jittaffew ir-riskji sistemiċi relatati mas-swieq tal-proprjetà immobbli residenzjali, ftit pajjiżi taż-ŻEE biss għandhom miżuri bbażati fuq mutwatarji disponibbli biex jindirizzaw ir-riskji sistemiċi relatati mas-swieq CRE. Il-kunċett u t-tfassil ta' miżuri bbażati fuq mutwatarji għal riskji relatati mas-CRE għadhom qed jiġu diskussi f'diversi fora, u għadha ma ġietx stabbilita fehma komuni dwar it-tfassil ta' tali miżuri bbażati fuq mutwatarji. F'dan il-kuntest, il-fattibbiltà ta' miżuri bbażati fuq mutwatarji għas-CRE fil-livell tal-UE għandha tiġi vvalutata aktar. Fejn u jekk tali miżuri bbażati fuq mutwatarji jkunu disponibbli fil-livell nazzjonali, l-awtoritajiet rilevanti fil-livell nazzjonali, iffaċċjati b'taħlita ta' tkabbir qawwi fil-prezzijiet tal-proprjetà immobbli u dinamika tal-kreditu kif ukoll tnaqqis fl-istandards tal-kreditu, għandhom jikkunsidraw l-adegwatezza ta' tali strumenti. Jekk jitqies neċessarju u fattibbli, l-awtoritajiet nazzjonali rilevanti jenħtieġ li jikkomplementaw ukoll miżuri bbażati fuq mutwatarji b'miżuri oħra biex tiġi żgurata r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji u biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE.

(20) Sabiex jiġi żgurat trattament konsistenti ta' ċerti riskji fis-sistema finanzjarja kollha, il-BERS iqis li wara analiżi u diskussjoni komprensivi, l-introduzzjoni ta' għodod ibbażati fuq l-attività hija mixtieqa. Bħala tali, l-għodod makroprudenzjali jistgħu jkopru kemm l-istituzzjonijiet ta' kreditu kif ukoll l-istituzzjonijiet finanzjarji mhux bankarji jekk ikunu mfassla biex ikunu għodod ibbażati fuq l-attività. Dawn jikkomplementaw ir-regolamentazzjoni eżistenti bbażata fuq entità.

(21) Kwalunkwe azzjoni ta' politika makroprudenzjali għandu jkollha l-għan li tevita effetti proċikliċi fuq l-ekonomija reali u segmenti oħra tas-settur finanzjarju,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

TAQSIMA 1

RAKKOMANDAZZJONIJIET

Rakkomandazzjoni A — Titjib tal-monitoraġġ tar-riskji sistemiċi li jirriżultaw mis-suq CRE

Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet rilevanti li għandhom rwol fl-istabbiltà finanzjarja:

1. jimmonitorjaw mill-qrib il-vulnerabbiltajiet attwali u potenzjalment emerġenti relatati mal-proprjetà immobbli kummerċjali (CRE), *inter alia* billi:

   — jivvalutaw l-istadju ċikliku tas-swieq CRE u l-prospetti tagħhom, filwaqt li jitqies l-impatt tal-kundizzjonijiet ta' finanzjament u l-perspettiva makroekonomika ġenerali;

   — jivvalutaw il-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE f'kategoriji jew meded ta' riskju differenti ([16]), inkluż, pereżempju, il-monitoraġġ ta':

   (a) riskji relatati mal-prezzijiet CRE (medda kollaterali);

   (b) riskji relatati mal-flussi tal-introjtu ġġenerati mis-CRE u l-attività ta' investiment fis-settur CRE (il-firxa tal-introjtu u tal-attività);

   (c) riskji li jirriżultaw minn kundizzjonijiet ta' finanzjament u sorsi ta' finanzjament tas-CRE, inklużi l-implikazzjonijiet tat-titolizzazzjonijiet CRE, jekk rilevanti minn perspettiva ta' stabbiltà finanzjarja, (medda ta' finanzjament);

   (d) riskji li jirriżultaw mill-interkonnettività bejn is-setturi ekonomiċi u finanzjarji fir-rigward tas-CRE, kif ukoll mill-investiment u l-finanzjament transkonfinali tas-CRE (medda konsegwenzjali);

   — jikkomplementaw il-monitoraġġ tar-riskju sistemiku b'valutazzjoni tal-indikaturi speċifiċi għall-pajjiż inklużi l-karatteristiċi strutturali.

2. jimmonitoraw ir-riskji fis-swieq CRE skont ir-Rakkomandazzjoni A(1) fuq bażi regolari iżda mill-inqas darba fis-sena. Skont il-prinċipju tal-proporzjonalità, il-frekwenza tal-monitoraġġ tar-riskji għandha tkun ibbażata fuq id-daqs u l-importanza relattivi tal-iskoperturi.

([16]) Ara l-BERS Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate (Metodoloġiji għall-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli u l-politiki makroprudenzjali proprjetà immobbli kummerċjali), Diċembru 2019, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

3. jikkoordinaw mill-qrib u jikkooperaw ma' xulxin u mal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) fil-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE meta jissodisfaw il-monitoraġġ tar-riskju skont ir-Rakkomandazzjoni A(1). Tali koordinazzjoni u kooperazzjoni għandhom jinkludu l-iskambju ta' informazzjoni meqjusa neċessarja għall-monitoraġġ tal-vulnerabbiltajiet relatati mas-CRE, b'mod partikolari fil-kuntest ta' effetti konsegwenzjali bejn il-pajjiżi u transsettorjali. L-iskambju ta' informazzjoni għandu jsir fuq bażi tal-aħjar sforz appoġġat mill-BERS fi ħdan l-oqfsa legali ta' ġurisdizzjonijiet differenti.

Rakkomandazzjoni B — L-iżgurar ta' prattiki sodi ta' finanzjament tas-CRE

Huwa rrakkomandat li, inkunsiderazzjoni tar-riżultati tal-monitoraġġ li jħares 'il quddiem imwettaq skont ir-Rakkomandazzjoni A, l-awtoritajiet superviżorji għandhom, fi ħdan il-mandati rispettivi tagħhom u billi jirrikorru għall-istrumenti inkwistjoni, jiżguraw li l-istituzzjonijiet finanzjarji li jipprovdu finanzjament għas-CRE jkollhom fis-seħħ prattiki prudenti ta' ġestjoni tar-riskju permezz ta' miżuri li potenzjalment jistgħu jinkludu:

— valutazzjonijiet regolari tal-kwalità tas-self u l-investimenti CRE eżistenti, b'mod partikolari fir-rigward tal-kapaċità tas-servizzi tad-dejn tal-mutwatarji u l-valuri kollaterali;

— standards ta' self prudenti għal self ġdid li għandu jiġi pprovdut;

— prattiki ta' proviżjonament adegwati;

— aġġustament proattiv u regolari tal-projezzjonijiet kapitali skont xenarji bażi u negattivi;

— riflessjoni adegwata tar-riskji identifikati;

— l-għoti ta' attenzjoni lill-gwida u l-aspettattivi tas-superviżuri.

Rakkomandazzjoni C — Żieda fir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji

L-awtoritajiet rilevanti, fi ħdan il-mandati rispettivi tagħhom, filwaqt li jqisu r-riżultati tal-monitoraġġ li jħares 'il quddiem imwettaq skont ir-Rakkomandazzjoni A u l-għodod għad-dispożizzjoni tagħhom li huma mfassla biex jindirizzaw ir-riskji identifikati, għandhom ikomplu jiżguraw li r-riskji u l-vulnerabbiltajiet relatati mas-settur CRE jiġu indirizzati b'mod adegwat. Sakemm ir-riskji identifikati jkunu materjali u l-iskoperturi identifikati jitqiesu bħala sorsi potenzjali ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja, l-awtoritajiet rilevanti jenħtieġ li jieħdu azzjoni makroprudenzjali ulterjuri kif meqjus fattibbli, xieraq u effiċjenti, filwaqt li jevitaw duplikazzjonijiet bejn għodod makroprudenzjali u mikroprudenzjali differenti għall-immirar ta' riskji simili relatati mas-CRE.

Għal dan l-għan, huwa rrakkomandat li:

1. fejn l-iskoperturi relatati mas-CRE miżmuma minn istituzzjonijiet ta' kreditu jkunu materjali, l-awtoritajiet maħtura fdati bl-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital jew miżuri makroprudenzjali oħra jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu awtorizzati fil-pajjiżi taż-ŻEE rispettivi billi jattivaw miżuri xierqa bbażati fuq il-kapital meqjusa meħtieġa biex jimmitigaw ir-riskji għall-istabbiltà finanzjarja li jirriżultaw mis-settur CRE;

2. fejn l-iskoperturi relatati mas-CRE miżmuma minn fondi ta' investiment ikunu materjali, l-awtoritajiet superviżorji, fi ħdan il-mandati rispettivi tagħhom, jippromwovu r-reżiljenza ta' fondi ta' investiment awtorizzati fil-pajjiżi taż-ŻEE rispettivi u jimmitigaw il-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja billi jikkunsidraw miżuri li potenzjalment jistgħu jinkludu:

   — valutazzjoni tar-riskji li jirriżultaw mid-diskrepanza tal-likwidità fis-settur tal-fondi ta' investiment fir-rigward tal-investiment u s-self fis-suq CRE; li jeħtieġ, fejn xieraq u disponibbli, l-użu ta' għodod xierqa għall-ġestjoni tal-likwidità biex tiġi żgurata ġestjoni tajba tal-likwidità għas-salvagwardja tal-istabbiltà finanzjarja u l-iżgurar tal-allinjament strutturali bejn it-termini ta' tifdija tal-fondi u l-likwidità tal-assi sottostanti;

   — valutazzjoni tar-riskji li jirriżultaw mill-ingranaġġ fis-settur tal-fondi ta' investiment fir-rigward ta' investiment u self ta' CRE, b'mod partikolari, bl-użu, fejn xieraq, ta' limiti ta' ingranaġġ għal fondi ta' investiment li jinvestu fis-swieq CRE skont l-Artikolu 25 tad-Direttiva 2011/61/UE;

3. fejn l-impriżi tal-assigurazzjoni jkollhom x'jaqsmu mas-CRE materjali, l-awtoritajiet superviżorji, fi ħdan il-mandati rispettivi tagħhom, jiżguraw ir-reżiljenza tal-impriżi tal-assigurazzjoni awtorizzati fil-pajjiżi taż-ŻEE rispettivi u jimmitigaw il-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja billi jikkunsidraw miżuri li potenzjalment jistgħu jinkludu:

   — valutazzjoni ta' kif ir-riskji CRE huma kontabilizzati, f'termini ta' rekwiżiti kapitali, regoli ta' investiment u ġestjoni tar-riskju, minn impriżi tal-assigurazzjoni meta jinvestu f'CRE permezz ta' fondi ta' investiment;

   — valutazzjoni tal-metodu ta' kif jiġi kkunsidrat il-kollateral għall-investimenti CRE, b'mod partikolari meta jiġu kkalkulati r-rekwiżiti kapitali tas-solvenza;

   — valutazzjoni tal-punt sa fejn l-iskoperturi CRE fil-forma ta' ekwità jew dejn, inkluż permezz ta' strutturi ta' finanzjament opaki, jirriflettu l-iskoperturi reali tas-CRE tal-impriżi tal-assigurazzjoni;

4. fejn l-iskoperturi relatati mas-CRE miżmuma mill-fondi tal-pensjonijiet ikunu materjali, l-awtoritajiet superviżorji, fi ħdan il-mandati rispettivi tagħhom, jiżguraw ir-reżiljenza tal-fondi tal-pensjonijiet awtorizzati fil-pajjiżi taż-ŻEE rispettivi u jimmitigaw il-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE bħala sors ta' riskju għall-istabbiltà finanzjarja;

5. l-awtoritajiet rilevanti fil-livell nazzjonali rispettiv jikkunsidraw l-adegwatezza ta' miżuri bbażati fuq mutwatarji, sakemm tali strumenti jkunu disponibbli fil-livell nazzjonali rispettiv, jekk jitqies neċessarju u fattibbli biex jikkomplementaw miżuri oħra biex tiġi żgurata r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji u biex jiġu żgurati prattiki sodi ta' self.

Rakkomandazzjoni D — Żvilupp ta' għodod ibbażati fuq l-attività għas-CRE fl-Unjoni

Huwa rrakkomandat li l-Kummissjoni Ewropea tivvaluta l-qafas makroprudenzjali attwali fl-Unjoni Ewropea u tiżgura li jiġu applikati regoli konsistenti għall-indirizzar tar-riskji relatati mal-iskoperturi CRE fl-istituzzjonijiet finanzjarji kollha meta jwettqu l-istess attivitajiet, filwaqt li jitqiesu l-ispeċifiċitajiet u l-profili tar-riskju speċifiċi tagħhom. F'dan ir-rigward, il-Kummissjoni għandha, fost l-oħrajn, tipproponi, jekk jitqies meħtieġ abbażi tal-valutazzjoni tagħha, leġiżlazzjoni tal-Unjoni li tikkomplementa l-għodod makroprudenzjali eżistenti speċifiċi għall-entità b'għodod makroprudenzjali bbażati fuq l-attività biex jgħinu biex jiġu indirizzati b'mod effettiv il-vulnerabbiltajiet tas-CRE u biex jiġi evitat arbitraġġ regolatorju u ċ-ċaqliq tar-riskji bejn is-setturi bankarji u mhux bankarji.

TAQSIMA 2

IMPLIMENTAZZJONI

1. Definizzjonijiet

Għall-finijiet ta' din ir-Rakkomandazzjoni, japplikaw id-definizzjonijiet li ġejjin:

(a) "proprjetà immobbli kummerċjali (CRE)" tfisser proprjetà immobbli kummerċjali kif definita fil-punt (4) tat-Taqsima 2 (1) tar-Rakkomandazzjoni ESRB/2016/14;

(b) "awtoritajiet rilevanti" tfisser:

   (i) l-awtoritajiet superviżorji;

   (ii) l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali;

   (iii) l-awtoritajiet maħtura;

(c) "awtoritajiet rilevanti li għandhom rwol fl-istabbiltà finanzjarja" tfisser l-awtoritajiet rilevanti mogħtija l-mandat li jikkontribwixxu għall-prevenzjoni jew il-mitigazzjoni tar-riskji sistemiċi għall-istabbiltà finanzjarja fl-Unjoni jew f'pajjiż taż-ŻEE;

(d) "awtorità superviżorja" tfisser:

   (i) il-BĊE għall-kompiti kkonferiti fuqu skont l-Artikoli 4(1), 4(2) u 5(2) tar-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1024/2013 ([17]);

   (ii) l-awtoritajiet Superviżorji Ewropej;

([17]) Ir-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1024/2013 tal-15 ta' Ottubru 2013 li jikkonferixxi kompiti speċifiċi lill-Bank Ċentrali Ewropew fir-rigward ta' politiki relatati mas-superviżjoni prudenzjali ta' istituzzjonijiet ta' kreditu (ĠU L 287, 29.10.2013, p. 63).

(iii) l-awtoritajiet superviżorji nazzjonali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu;

(iv) l-awtorità superviżorja nazzjonali għal maniġers ta' fondi ta' investiment alternattivi u impriżi ta' investiment kollettiv f'titoli trasferibbli;

(v) l-awtoritajiet superviżorji nazzjonali għall-impriżi tal-assigurazzjoni;

(vi) l-awtoritajiet superviżorji nazzjonali għall-fondi tal-pensjonijiet;

(e) "Awtoritajiet Superviżorji Ewropej" tfisser l-Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Bankarja Ewropea) stabbilita bir-Regolament (UE) Nru 1093/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([18]), flimkien mal-Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Ewropea għall-Assigurazzjoni u l-Pensjonijiet tal-Impjieg) stabbilita bir-Regolament (UE) Nru 1094/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([19]) u l-Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Ewropea tat-Titoli u s-Swieq) stabbilita bir-Regolament (UE) Nru 1095/2010 tal-Parlament Ewropew u tal- Kunsill ([20]);

(f) "awtorità superviżorja nazzjonali għall-istituzzjonijiet ta' kreditu" tfisser awtorità kompetenti jew superviżorja f'pajjiż taż-ŻEE kif definit fil-punt (40) tal-Artikolu 4(1) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 u fil-punt (36) tal-Artikolu 3(1) tad-Direttiva 2013/36/UE;

(g) "awtorità superviżorja nazzjonali għal maniġers ta' fondi ta' investiment alternattiv u impriżi ta' investiment kollettiv f'titoli trasferibbli" tfisser awtorità kompetenti f'pajjiż taż-ŻEE kif definit fil-punt (f) tal-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 2011/61/UE u fil-punt (h) tal-Artikolu 2(1) tad-Direttiva 2009/65/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([21]);

(h) "awtoritajiet superviżorji nazzjonali għall-impriżi tal-assigurazzjoni" tfisser awtorità superviżorja f'pajjiż taż-ŻEE kif definit fil-punt (10) tal-Artikolu 13 tad-Direttiva 2009/138/KE;

(i) "awtoritajiet superviżorji nazzjonali għall-fondi tal-pensjonijiet" tfisser awtorità kompetenti f'pajjiż taż-ŻEE kif definit fil-punt (8) tal-Artikolu 6 tad-Direttiva (UE) 2016/2341 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([22]);

(j) "awtorità makroprudenzjali nazzjonali" tfisser awtorità nazzjonali bl-għanijiet, l-arranġamenti, il-kompiti, is-setgħat, l-istrumenti, ir-rekwiżiti ta' responsabbiltà u karatteristiċi oħrajn stabbiliti fir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([23]);

(k) "awtorità maħtura" tfisser awtorità maħtura skont il-Kapitolu 4 tat-Titolu VII tad-Direttiva 2013/36/UE, u skont l-Artikolu 124(1a), l-Artikolu 164(5) u l-Artikolu 458(1) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013;

(l) "intelligence dwar is-suq" tfisser sors ta' informazzjoni għall-valutazzjoni tar-riskji sistemiċi u tinkludi informazzjoni miksuba minn laqgħat b'kuntatti tas-suq u minn analiżi regolari tar-rapporti tal-analisti tas-suq;

(m) "istituzzjoni ta' kreditu" tfisser istituzzjoni ta' kreditu kif definit fl-Artikolu 4(1)(1) tar-Regolament (UE) Nru 575/2013;

([18]) 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 jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/78/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 12).

([19]) Ir-Regolament (UE) Nru 1094/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Ewropea tal-Investiment u l-Pensjonijiet tax-Xogħol), li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/79/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 48).

([20]) Regolament (UE) Nru 1095/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal- 24 ta' Novembru 2010 li jistabbilixxi Awtorità Superviżorja Ewropea (Awtorità Ewropea tat-Titoli u s-Swieq) u li jemenda d-Deċiżjoni Nru 716/2009/KE u jħassar id-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2009/77/KE (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 84).

([21]) Direttiva 2009/65/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-13 ta' Lulju 2009 dwar il-koordinazzjoni ta' liġijiet, regolamenti u dispożizzjonijiet amministrattivi fir-rigward tal-impriżi ta' investiment kollettiv f'titoli trasferibbli (UCITS) (ĠU L 302, 17.11.2009, p. 32).

([22]) Direttiva (UE) 2016/2341 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-14 ta' Diċembru 2016 dwar l-attivitajiet u s-superviżjoni ta' istituzzjonijiet għall-provvista ta' rtirar okkupazzjonali (IORPs) (ĠU L 354, 23.12.2016, p.37).

([23]) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2011/3 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku tat-22 ta' Diċembru 2011 dwar il-mandat makroprudenzjali tal-awtoritajiet nazzjonali (ĠU C 41, 14.2.2012, p. 1).

(n) “fond ta’ investiment” tfisser fond ta’ investiment kif definit fil-punt (a) tal-Artikolu 4(1) tad-Direttiva 2011/61/UE u impriżi ta’ investiment kollettiv f’titoli trasferibbli kif definit fl-Artikolu 1(2) tad-Direttiva 2009/65/KE;

(o) “impriża tal-assigurazzjoni” tfisser impriża tal-assigurazzjoni kif definita fil-punt (1) tal-Artikolu 13 u impriżi tar-riassigurazzjoni kif definiti fil-punt (4) tal-Artikolu 13 tad-Direttiva 2009/138/KE;

(p) “fond tal-pensjoni” tfisser arranġament ta’ skema tal-pensjoni kif definit fil-punt (10) tal-Artikolu 2 tar-Regolament (UE) Nru 648/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([24]) u istituzzjoni għall-provvista ta’ rtirar okkupazzjonali kif definit fil-punt (1) tal-Artikolu 6 tad-Direttiva (UE) 2016/2341;

(q) “istituzzjoni finanzjarja” tfisser istituzzjonijiet ta’ kreditu, fondi ta’ investiment, impriżi tal-assigurazzjoni u fondi tal-pensjonijiet;

(r) “ingranaġġ” tfisser kull metodu li permezz tiegħu fond tal-investiment iżid l-espożizzjoni tiegħu b’aktar mill-assi tal-fond kemm jekk permezz tas-self ta’ kontanti jew titoli jew ingranaġġ inkorporat f’pożizzjonijiet derivattivi jew b’kull mezz ieħor;

(s) “miżuri bbażati fuq il-kapital” tfisser kwalunkwe rekwiżit ta’ fondi proprji impost fuq istituzzjoni ta’ kreditu biex tipprevjeni u/jew timmitiga r-riskju sistemiku kif definit fil-punt (c) tal-Artikolu 2 tar-Regolament (UE) Nru 1092/2010, inkluż, skont l-Artikoli 124, 164 jew 458 tar-Regolament (UE) Nru 575/2013 jew il-Kapitolu 4 tat-Titolu VII tad-Direttiva 2013/36/UE, bħar-riżerva ta’ kapital kontroċiklika jew ir-riżerva settorjali għal riskju sistemiku;

(t) “miżuri makroprudenzjali oħra” tfisser kwalunkwe miżura makroprudenzjali għajr miżuri bbażati fuq il-kapital u li hija disponibbli għall-pajjiżi taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE) jew permezz tad-dritt nazzjonali jew tal-Unjoni u tista’ tinkludi wkoll miżuri mhux legalment vinkolanti bħal twissijiet u rakkomandazzjonijiet;

(u) “għodod ibbażati fuq l-attività” tfisser qafas makroprudenzjali ddedikat li jinkludi regoli konsistenti fl-istituzzjonijiet finanzjarji kollha meta jwettqu l-istess attivitajiet, filwaqt li jitqiesu l-profili tar-riskju speċifiċi tagħhom;

(v) “miżuri bbażati fuq mutwatarji” tfisser miżuri makroprudenzjali mmirati lejn mutwatarji;

(w) “self titolizzat” tfisser titolizzazzjoni kif definita fil-punt (1) tal-Artikolu 2 tar-Regolament (UE) 2017/2402 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([25]) b’self CRE bħala assi sottostanti;

(x) “self bullet” tfisser self mhux amortizzat fejn il-kapital, f’xi każijiet inkluż l-imgħax, ikun dovut mal-maturità.

2. **Kriterji għall-implimentazzjoni**

1. Il-kriterji li ġejjin japplikaw għall-implimentazzjoni ta’ din ir-Rakkomandazzjoni:

(a) għandu jittieħed kont dovut tal-prinċipju ta’ proporzjonalità, wara li jitqiesu l-objettiv u l-kontenut tar-Rakkomandazzjoni A, ir-Rakkomandazzjoni B, ir-Rakkomandazzjoni C u r-Rakkomandazzjoni D, b’mod partikolari, fir-rigward tal-implimentazzjoni ta’ kwalunkwe azzjoni rakkomandata b’reazzjoni għar-riskji mmonitorjati skont ir-Rakkomandazzjoni A;

(b) l-arbitraġġ regolatorju għandu jiġi evitat;

(c) meta jimmonitorjaw il-finanzjament tas-CRE skont ir-Rakkomandazzjoni A l-awtoritajiet rilevanti għandhom jiddistingwu bejn il-flussi u l-istokks tas-self u l-finanzjament tas-CRE;

(d) meta jiżguraw prattiki ta’ finanzjament sodi skont ir-Rakkomandazzjoni B, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jiddistingwu bejn il-flussi u l-istokks ta’ self u finanzjament tas-CRE;

([24]) Ir-Regolament (UE) Nru 648/2012 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-4 ta’ Lulju 2012 dwar derivati OTC, kontropartijiet ċentrali u repożitorji tad-data dwar it-tranżazzjonijiet (ĠU L 201, 27.7.2012, p. 1).

([25]) Regolament (UE) 2017/2402 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-12 ta’ Diċembru 2017 li jistabbilixxi qafas ġenerali għat-titolizzazzjoni u li joħloq qafas speċifiku għal titolizzazzjoni sempliċi, trasparenti u standardizzata, u li jemenda d-Direttivi 2009/65/KE, 2009/138/KE u 2011/61/UE u r-Regolamenti (KE) Nru 1060/2009 u (UE) Nru 648/2012 (ĠU L 347, 28.12.2017, p. 35).

(e) meta jiġu attivati miżuri bbażati fuq il-kapital jew strumenti makroprudenzjali oħra taħt ir-Rakkomandazzjoni C, il-kalibrazzjoni u l-introduzzjoni gradwali tagħhom għandhom iqisu l-pożizzjoni tal-pajjiż ŻEE rispettiv fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji, u kwalunkwe implikazzjoni potenzjali fir-rigward tal-ispejjeż u l-benefiċċji assoċjati;

(f) jiġu stabbiliti fl-Anness kriterji speċifiċi għall-konformità ma' din ir-Rakkomandazzjoni.

2. Id-destinatarji huma mitluba jirrapportaw lill-Kunsill u lill-BERS dwar il-valutazzjonijiet u l-konklużjonijiet misluta mill-monitoraġġ skont ir-Rakkomandazzjoni A kif ukoll dwar l-azzjonijiet meħuda b'reazzjoni għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew jiġġustifikaw b'mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta' azzjoni. Bħala minimu r-rapporti għandhom jinkludu:

(a) informazzjoni dwar is-sustanza u skeda ta' żmien tal-azzjonijiet meħuda;

(b) ġustifikazzjoni dettaljata ta' kull nuqqas ta' azzjoni jew devjazzjoni minn din ir-Rakkomandazzjoni, inkluż kull dewmien.

3. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

Skont l-artikolu 17(1) tar-Regolament (UE) Nru 1092/2010, id-destinatarji għandhom jikkomunikaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS l-azzjonijiet meħuda bi tweġiba għal din ir-Rakkomandazzjoni jew jissostanzjaw kwalunkwe nuqqas ta' azzjoni. Id-destinatarji huma mitluba jissottomettu tali komunikazzjoni f'konformità mal-iskedi ta' żmien li ġejjin:

1. *Rakkomandazzjoni A — Titjib tal-monitoraġġ tar-riskji sistemiċi li jirriżultaw mis-suq CRE*

Sal-31 ta' Marzu 2024 u sal-31 ta' Marzu 2026, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni A huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda, valutazzjonijiet imwettqa u konklużjonijiet milħuqa fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni A. Fejn ikun hemm aktar minn awtorità rilevanti waħda għal kull pajjiż taż-ŻEE responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jikkonforma mar-Rakkomandazzjoni A, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed għal kull pajjiż taż-ŻEE.

2. *Rakkomandazzjoni B – L-iżgurar ta' prattiki sodi ta' finanzjament tas-CRE*

Sal-31 ta' Marzu 2026, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni B huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni B. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed għal kull pajjiż taż-ŻEE responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jikkonforma mar-Rakkomandazzjoni B, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed għal kull pajjiż taż-ŻEE.

3. *Rakkomandazzjoni C – Żieda fir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji*

Sal-31 ta' Marzu 2026, id-destinatarji tar-Rakkomandazzjoni C huma mitluba jippreżentaw lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill, lill-Kummissjoni u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni C. Fejn ikun hemm aktar minn korp wieħed għal kull pajjiż taż-ŻEE responsabbli għat-teħid ta' azzjonijiet biex jikkonforma mar-Rakkomandazzjoni C, għandu jiġi ppreżentat rapport konġunt wieħed għal kull pajjiż taż-ŻEE.

4. *Rakkomandazzjoni D – Żvilupp ta' għodod ibbażati fuq l-attività għas-CRE fl-Unjoni*

Sal-31 ta' Diċembru 2026, il-Kummissjoni hija mitluba tippreżenta lill-Parlament Ewropew, lill-Kunsill u lill-BERS rapport dwar kwalunkwe azzjoni meħuda fir-rigward tar-Rakkomandazzjoni D.

4. **Monitoraġġ u valutazzjoni**

1. Is-Segretarjat tal-BERS għandu:

(a) jassisti lid-destinatarji, billi jiżgura l-koordinazzjoni tar-rapportar u l-forniment tal-mudelli relevanti, u jagħti dettalji fejn meħtieġ dwar il-proċedura u l-iskeda ta' żmien għas-segwitu;

(b) jivverifika s-segwitu mid-destinatarji, jipprovdi assistenza fuq talba tagħhom, u jissottimetti rapporti ta' segwitu lil-Bord Ġenerali.

2. Il-Bord Ġenerali għandu jivvaluta l-azzjonijiet u l-ġustifikazzjonijiet ikkomunikati mid-destinatarji u, fejn xieraq, jista' jiddeċiedi li din ir-Rakkomandazzjoni ma tkunx ġiet segwita u li d-destinatarju jkun naqas milli jipprovdi ġustifikazzjoni adegwata għan-nuqqas ta' azzjoni tiegħu.

Magħmul fi Frankfurt am Main, fl-1 ta' Diċembru 2022.

Il-Kap tas-Segretarjat tal-BERS,
F'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS
Francesco MAZZAFERRO

ANNESS

SPEĊIFIKAZZJONI TAL-KRITERJI TA' KONFORMITÀ APPLIKABBLI GĦAR-RAKKOMANDAZZJONI

Rakkomandazzjoni A — Titjib tal-monitoraġġ tar-riskji sistemiċi li jirriżultaw mis-suq CRE

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni A.

1. Il-monitoraġġ tar-riskju għandu jsir fuq il-bażi tal-aħjar sforz. Kull meta jkun possibbli u indikat minn perspettiva ta' riskju, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw il-vulnerabbiltajiet b'mod separat għas-subsetturi jew is-segmenti differenti (speċjalment l-uffiċċji, l-industrija u l-loġistika, il-bejgħ bl-imnut u residenzjali) u s-segmenti (primarji u mhux primarji). L-awtoritajiet rilevanti jistgħu jeżentaw subsettur jew segment wieħed jew aktar jekk ma jkun hemm l-ebda evidenza li l-istituzzjonijiet finanzjarji qed jieħdu riskji sinifikanti meta jinvestu f'dawk is-setturi jew segmenti.

2. Għall-monitoraġġ tar-riskju sistemiku l-awtoritajiet rilevanti għandhom jużaw indikaturi definiti mir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 bħala gwida jew japplikaw definizzjonijiet u metriċi stabbiliti mill-awtoritajiet rilevanti, inkluża informazzjoni minn intelligence dwar is-suq, fejn dawn id-definizzjonijiet, metriċi u informazzjoni jitqiesu li jakkomodaw aħjar il-monitoraġġ ta' riskji sistemiċi li jirriżultaw minn proprjetà immobbli kummerċjali (CRE), filwaqt li jitqiesu l-ispeċifiċitajiet relatati mar-rekwiżiti nazzjonali. L-informazzjoni dwar is-suq u sorsi oħra ta' informazzjoni mhux vinkolanti jistgħu jintużaw bħala alternattiva għal indikaturi u hard data f'każijiet fejn dawn ma jkunux disponibbli. L-indikaturi tar-riskju u l-approċċ għall-valutazzjoni tar-riskju, li huwa propost fir-rapport tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) dwar il-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet fis-settur CRE ([1]), jistgħu jservu bħala gwida għall-awtoritajiet rilevanti.

3. Fir-rigward tal-firxiet tal-kollateral u tal-introjtu u tal-attività, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw l-iżviluppi fil-prezzijiet tas-CRE u l-flussi tal-introjtu ġġenerati mill-proprjetajiet fil-kuntest tal-iżviluppi u l-bidliet ċikliċi kif ukoll strutturali.

4. Fir-rigward tal-medda ta' finanzjament u attività, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw il-likwidità u r-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji bi skoperturi għas-CRE fid-dawl tal-materjalizzazzjoni potenzjali tar-riskji CRE (filwaqt li jitqiesu wkoll ir-riżultati tal-monitoraġġ tal-kollateral u tal-firxiet tal-introjtu u tal-attività). Fir-rigward tal-forrnituri ta' kreditu CRE, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw il-karatteristiċi tal-portafolli ta' self CRE eżistenti, kif ukoll l-istandards ta' self tas-self CRE li għadu kif ġie pprovdut. Fir-rigward tal-investiment fis-CRE, l-awtoritajiet rilevanti għandhom janalizzaw il-bażi tal-investituri, l-ingranaġġ tal-investiment u l-profondità tas-suq sa fejn tkun disponibbli d-data.

5. Fir-rigward tal-firxa konsegwenzjali, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw l-importanza tas-CRE għall-ekonomija reali u s-sistema finanzjarja, inklużi l-effetti ta' tnaqqis potenzjali fis-suq CRE fuq l-ekonomija reali (b'effetti sekondarji fuq is-sistema finanzjarja), l-interkonnettività bejn l-istituzzjonijiet finanzjarji u l-interkonnessjonijiet bejn il-pajjiżi.

6. Bl-għan li jiġu mmonitorjati r-riskji sistemiċi li jirriżultaw mis-suq CRE fis-settur tal-fondi ta' investiment, l-awtoritajiet rilevanti għandhom speċifikament:

   (a) jidentifikaw fondi ta' investiment fil-ġurisdizzjoni rispettiva tagħhom li għandhom skoperturi partikolarment kbar għas-swieq CRE;

   (b) jimmonitorjaw u jivvalutaw l-istat attwali ta' tħejjija tagħhom għal żieda mhux mistennija fit-tifdijiet u/jew żieda fl-inċertezza tal-valutazzjoni;

   (c) isawru fehma dwar kif dawn il-fondi ta' investiment jistgħu jirrispondu għal xokkijiet negattivi futuri potenzjali fuq terminu qasir, inkluż liema għodod għall-ġestjoni tal-likwidità ġew attivati u kif intużaw kif ukoll id-daqs tat-talbiet ta' tifdija u kif il-fondi ta' investiment identifikati wieġbu għal dawn it-talbiet.

([1]) Ara l-Metodoloġiji għall-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet tal-proprjetà immobbli u l-politiki makroprudenzjali: proprjetà immobbli kummerċjali, BERS, Diċembru 2019, disponibbli fuq is-sit web tal-BERS fuq www.esrb.europa.eu.

7. B'mod speċifiku, u bl-għan li jiġu mmonitorjati r-riskji sistemiċi li jirriżultaw mis-suq CRE fis-settur tal-assigurazzjoni, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jidentifikaw l-impriżi tal-assigurazzjoni fil-ġurisdizzjoni rispettiva tagħhom li għandhom skoperturi partikolarment kbar għas-swieq CRE.

8. B'mod speċifiku, u bil-ħsieb li jiġu mmonitorjati l-implikazzjonijiet tal-istabbiltà finanzjarja tat-titolizzazzjoni, l-awtoritajiet rilevanti għandhom jivvalutaw bir-reqqa jekk it-titolizzazzjoni għandhiex parti importanti fis-self CRE, inkluża l-kwalità tas-self titolizzat (li jirrifletti kemm il-mutwatarju kif ukoll l-assi li jikkollateralizzaw is-self) u l-konċentrazzjonijiet tal-investituri u tal-mutwatarji, filwaqt li tingħata attenzjoni partikolari għall-interkonnettività tagħhom.

9. L-awtoritajiet rilevanti għandhom jiffaċilitaw l-iskambju ta' informazzjoni permezz ta' arranġamenti fil-kamp ta' applikazzjoni tar-reġim ta' kunfidenzjalità legali applikabbli.

10. L-awtoritajiet rilevanti għandhom jiżguraw li kwalunkwe arranġament volontarju, bħal memoranda ta' qbil, jistabbilixxu, fost l-oħrajn, prinċipju ġenerali ta' skambju reċiproku ta' informazzjoni f'konformità mal-prinċipji ta' kooperazzjoni bejn l-awtoritajiet rilevanti.

Rakkomandazzjoni B – L-iżgurar ta' prattiki sodi ta' finanzjament tas-CRE

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni B.

1. Monitoraġġ mill-qrib tal-kwalità kreditizja tal-portafolli CRE u proviżjonament adegwat huma meħtieġa għal kategoriji ta' self li jistgħu jsiru improduttivi f'każ ta' żviluppi ekonomiċi u finanzjarji negattivi.

2. Meta jiżguraw prattiki ta' finanzjament sodi, l-awtoritajiet superviżorji għandhom iqisu r-riżultati tal-valutazzjoni tar-riskju li tħares 'il quddiem skont ir-Rakkomandazzjoni A, filwaqt li jiddistingwu, fejn rilevanti, bejn is-sottosetturi u s-segmenti CRE individwali:

   (a) fir-rigward tas-self eżistenti, l-awtoritajiet superviżorji għandhom jiżguraw li l-fornituri tal-kreditu:

   — jivvalutaw mill-ġdid id-dħul mistenni ġġenerat mill-proprjetà CRE (jekk hija s-sors tad-dħul għas-servizz tas-self) jew id-dħul mistenni ġġenerat mill-attività kummerċjali ta' mutwatarju; tali valutazzjoni mill-ġdid għandha tikkunsidra l-iżviluppi mistennija fil-kirjiet u r-rati ta' postijiet battala, l-ispejjeż tal-kostruzzjoni u l-profitt minn bejgħ ta' proprjetà, jew il-prestazzjoni tas-setturi tan-negozju bħala rilevanti;

   — jivvalutaw mill-ġdid il-kapaċità ta' servizzjar tad-dejn tal-mutwatarji filwaqt li jqisu r-riżultati tal-1., kif ukoll il-kostijiet stmati tal-finanzjament u l-profil tal-amortizzament tas-self;

   — jjivvalutaw mill-ġdid il-proprjetajiet CRE li jservu bħala kollateral għas-self eżistenti, filwaqt li jitqies l-iżvilupp mistenni tal-prezzijiet tas-suq.

   (b) fir-rigward tas-self il-ġdid, l-awtoritajiet superviżorji għandhom jiżguraw li l-fornituri tal-kreditu jagħtu self ġdid bi standards sodi ta' self.

3. Il-proviżjonament jenħtieġ li jqis ir-riżultati tar-rivalutazzjoni tal-kapaċità ta' servizzjar tad-dejn mistennija tal-mutwatarji u l-valuri tal-kollateral.

Rakkomandazzjoni C – Żieda fir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet finanzjarji

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni C(1).

1. Fejn ir-riskji relatati mas-suq CRE identifikati fil-pajjiż rispettiv taż-Żona Ekonomika Ewropea (ŻEE) jiġġustifikaw l-attivazzjoni ta' miżuri bbażati fuq il-kapital, l-awtoritajiet maħtura għandhom ifittxu li jiżguraw ir-reżiljenza tal-istituzzjonijiet ta' kreditu fid-dawl tal-materjalizzazzjoni potenzjali tar-riskju sistemiku relatat mas-CRE li jista' jwassal għal telf ta' kreditu dirett u indirett li jirriżulta minn self CRE u investimenti CRE jew li jirriżulta bħala konsegwenza ta' tnaqqis fir-ritmu ekonomiku.

2. Azzjoni politika xierqa għandha tikkunsidra dinamika potenzjalment differenti fis-sottosetturi u s-segmenti CRE. Miżuri ta' ponderazzjoni tar-riskju definiti għal skoperturi CRE, jew rata ogħla ta' riżerva tar-riskju sistemiku settorjali (SyRB) għandhom jitqiesu bħala miżuri makroprudenzjali mmirati f'sitwazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fis-settur CRE b'mod partikolari. Rata ogħla tal-bafer kontroċikliku (CCyB) jew rata ġenerali SyRB tkun xierqa jekk jimmaterjalizzaw riskji ċikliċi jew strutturali ġenerali minbarra dawk relatati mas-CRE.

3. Qabel ma jiġu attivati miżuri bbażati fuq il-kapital, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-pajjiż taż-ŻEE fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk l-attivazzjoni ta' dawk il-miżuri tkunx xierqa.

4. Wara l-attivazzjoni tal-miżuri bbażati fuq il-kapital, l-issikkar ulterjuri tagħhom jew l-attivazzjoni ta' miżuri makroprudenzjali addizzjonali jistgħu jkunu meħtieġa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fil-pajjiż ŻEE rispettiv. Dan se jiddependi fuq l-għażla tal-miżuri bbażati fuq il-kapital attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali ta' dawk il-miżuri attivati u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni C(2).

1. L-awtoritajiet superviżorji għandhom jiżguraw li t-termini ta' tifdija ta' fondi ta' investiment esposti għas-settur CRE jitfasslu b'kunsiderazzjoni tan-natura intrinsikament illikwida tal-assi tas-CRE u, fejn xieraq, jipprovdu gwida addizzjonali.

2. L-awtoritajiet superviżorji għandhom jindirizzaw restrizzjonijiet, inklużi dawk relatati mad-disponibbiltà u l-kwalità tad-data, li jistgħu jfixklu l-valutazzjoni tar-riskju li jirriżulta minn diskrepanza tal-likwidità u ingranaġġ fis-settur tal-fondi ta' investiment fir-rigward tal-investimenti u s-self tas-suq CRE.

3. L-awtoritajiet superviżorji għandhom, fejn xieraq:

   (a) jiffaċilitaw l-użu f'waqtu ta' għodod xierqa għall-ġestjoni tal-likwidità minn maniġers ta' fondi ta' investiment;

   (b) jeżerċitaw fil-ħin is-setgħa tagħhom li jissospendu r-riakkwist jew it-tifdija ta' unitajiet ta' fondi ta' investiment jew jużaw għodod xierqa oħra għall-ġestjoni tal-likwidità.

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni C(3).

1. L-awtoritajiet superviżorji għandhom jiżguraw ir-reżiljenza tal-impriżi tal-assigurazzjoni fid-dawl tal-materjalizzazzjoni potenzjali tar-riskji sistemiċi relatati mas-CRE li jistgħu jwasslu għal telf dirett u indirett li jirriżulta minn self CRE u investiment CRE jew li jirriżultaw bħala konsegwenza ta' tnaqqis fir-ritmu ekonomiku.

2. Azzjoni politika xierqa għandha tikkunsidra dinamika potenzjalment differenti fis-sottosetturi u s-segmenti CRE.

3. Qabel ma tiġi implimentata kwalunkwe azzjoni skont ir-Rakkomandazzjoni C(3), għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni rispettiva tal-pajjiż taż-ŻEE fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex jiġi ddeterminat jekk l-attivazzjoni ta' tali miżuri tkunx meħtieġa, xierqa u effettiva.

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni C(5).

1. L-awtoritajiet superviżorji għandhom jikkunsidraw miżuri bbażati fuq mutwatarji (BBMs) biex jevitaw aktar akkumulazzjoni ta' vulnerabbiltajiet fis-settur CRE permezz tal-għoti ta' self ġdid.

2. Qabel ma jiġu attivati l-BBMs, għandha ssir valutazzjoni tal-pożizzjoni tal-pajjiż taż-ŻEE rispettiv fiċ-ċikli ekonomiċi u finanzjarji sabiex tiġi stabbilita kalibrazzjoni u introduzzjoni gradwali xierqa ta' tali miżuri.

3. Wara l-attivazzjoni tal-BBMs, l-issikkar ulterjuri tagħhom jew l-attivazzjoni ta' miżuri makroprudenzjali addizzjonali jistgħu jkunu meħtieġa biex jiġu indirizzati l-vulnerabbiltajiet identifikati fil-Ġermanja. Dan se jiddependi fuq l-għażla tal-BBMs attivati, fuq il-kalibrazzjoni inizjali tagħhom u fuq ir-riżultati tal-valutazzjoni tal-vulnerabbiltajiet.

Rakkomandazzjoni D – Żvilupp ta' għodod ibbażati fuq l-attività għas-CRE fl-UE

Il-kriterji ta' konformità li ġejjin huma applikabbli għar-Rakkomandazzjoni D.

1. Meta tivvaluta l-qafas makroprudenzjali attwali, il-Kummissjoni Ewropea għandha tiddiskuti mal-partijiet interessati rilevanti l-kundizzjonijiet ekwi fl-istituzzjonijiet finanzjarji kollha fir-rigward tal-finanzjament tas-CRE, bl-għan li jitnaqqas l-arbitraġġ regolatorju potenzjali, li jista' joħloq riskji għall-istabbiltà finanzjarja.

2. Il-Kummissjoni Ewropea għandha tikkunsidra l-analiżijiet eżistenti (jew futuri) tal-adegwatezza tal-BBMs għas-self CRE u, sakemm ir-riżultati tal-analiżijiet jikkonkludu l-adegwatezza ġenerali tal-BBMs għal dan is-self CRE, tipproponi BBMs għal self CRE bħala għodod ibbażati fuq l-attività.