

**La ESG attention nella concessione dei prestiti tra linee guida LOM e problematiche operative.**

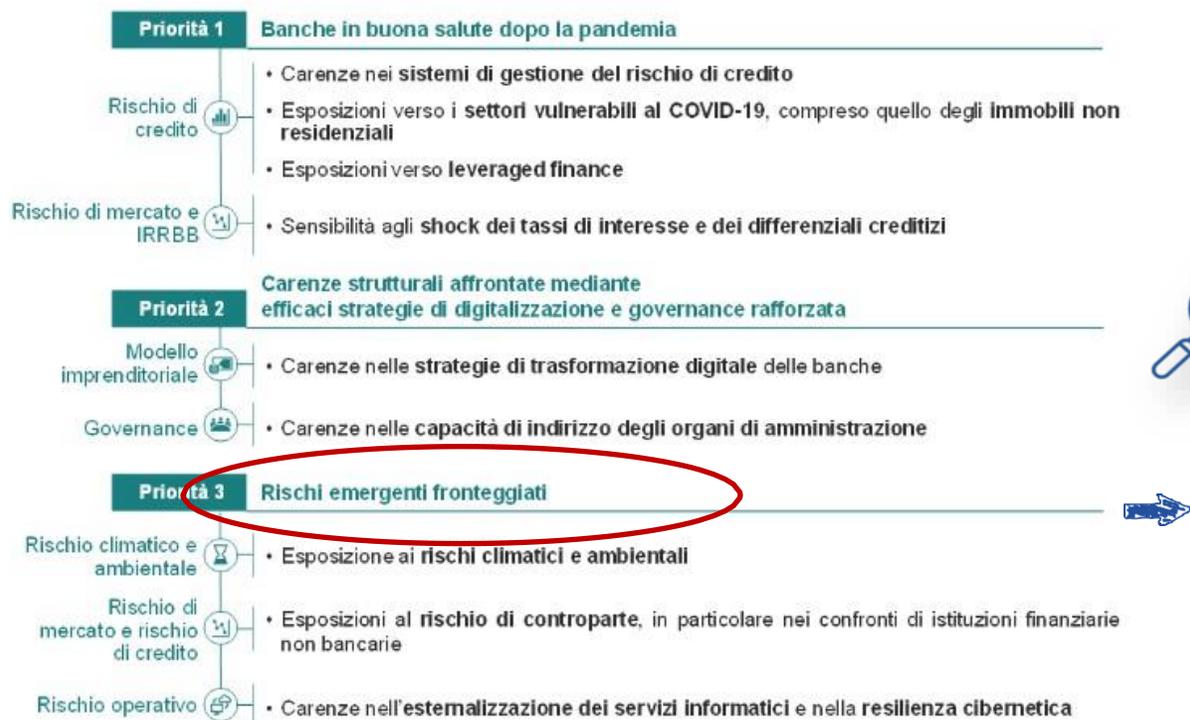
***Pasqualina Porretta, Sapienza Università di Roma***

***Docente di Risk Management nelle Banche***

# Le priorità di Vigilanza ECB 2022-2024

La Banca Centrale Europea ha identificato il *climate risk* come **uno dei rischi emergenti più rilevanti per il sistema bancario europeo**, nell'ambito delle priorità di Vigilanza da affrontare nei prossimi anni mediante azioni mirate.

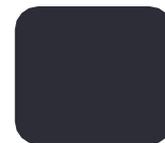
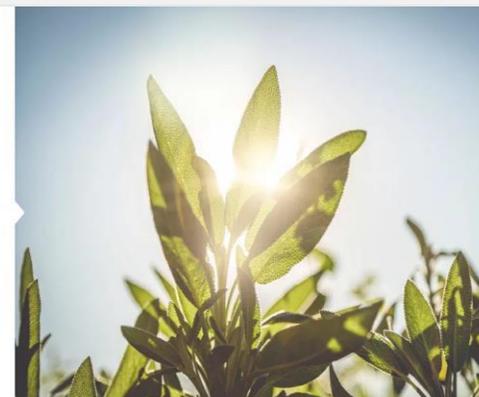
## Priorità di vigilanza 2022-2024 per fronteggiare le vulnerabilità identificate nelle banche



Assicurare che le banche affrontino i rischi emergenti

Le banche devono far fronte a nuove difficoltà. Ci concentreremo sulle vulnerabilità individuate in tre ambiti: rischio climatico e ambientale, rischio di controparte e resilienza informatica.

➤ Rischi emergenti



# Background e definizioni: fattori ESG

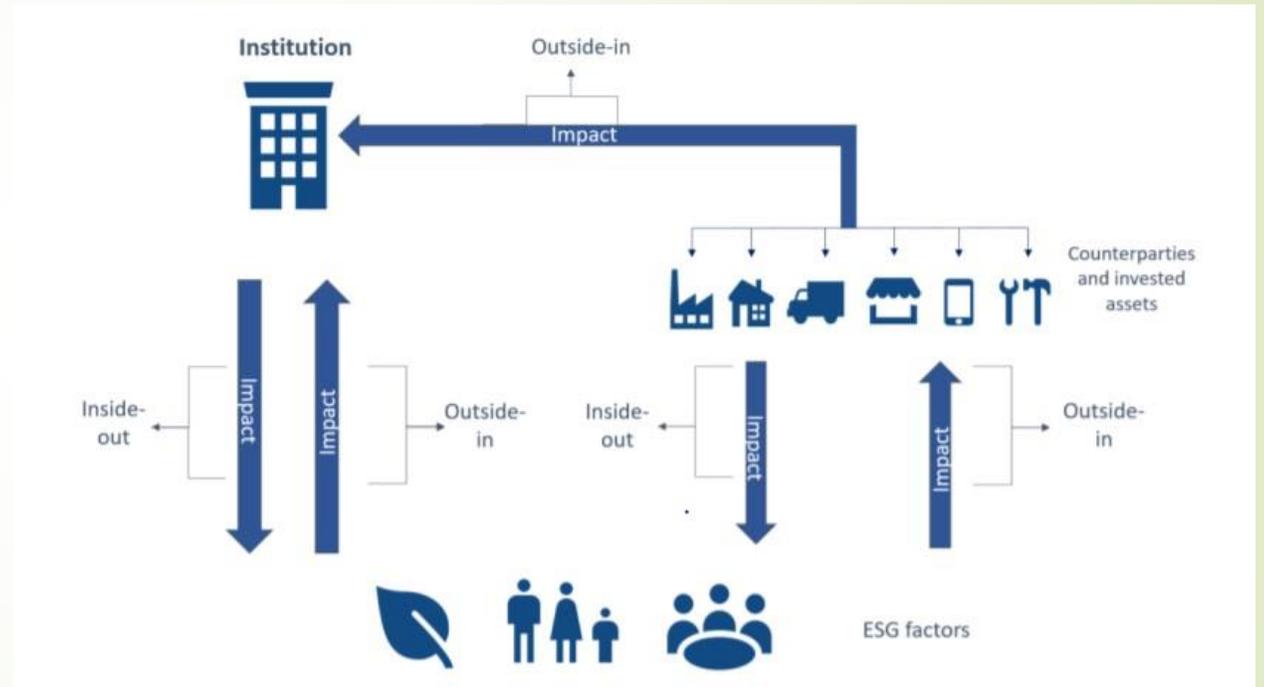


## Definizione dei fattori ESG:

I fattori ESG sono tematiche ambientali, sociali o di governance che possono avere un impatto positivo o negativo sulla performance finanziaria o la solvibilità di un'entità

## Caratteristiche dei fattori ESG:

1. Fattori tradizionalmente considerati come non finanziari
2. Incertezza sul loro impatto
3. Esternalità negative sull'economia
4. Impatti derivanti dalla catena del valore
5. Maggiore sensibilità ai cambiamenti nelle politiche pubbliche



La relazione tra le istituzioni finanziarie e I fattori ESG attraverso le prospettive di inside-out e outside-in

(Fonte: EBA – Report on management and supervision of ESG risks)



# I fattori ESG: alcuni esempi

## Fattori Ambientali

- Emissioni
- Efficienza energetica
- Uso delle risorse idriche
- Produzione di rifiuti
- Pericoli ambientali
- Biodiversità

## Fattori sociali

- Comunità e società
- Relazioni con dipendenti
- Standard minimi delle condizioni di lavoro
- Diritti umani
- Povertà

## Fattori di Governance

- Questioni etiche
- Strategia e risk management
- Inclusività e diversity
- Trasparenza

## Correlazione tra i fattori ESG e i Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite



# Background e definizioni: rischi ESG

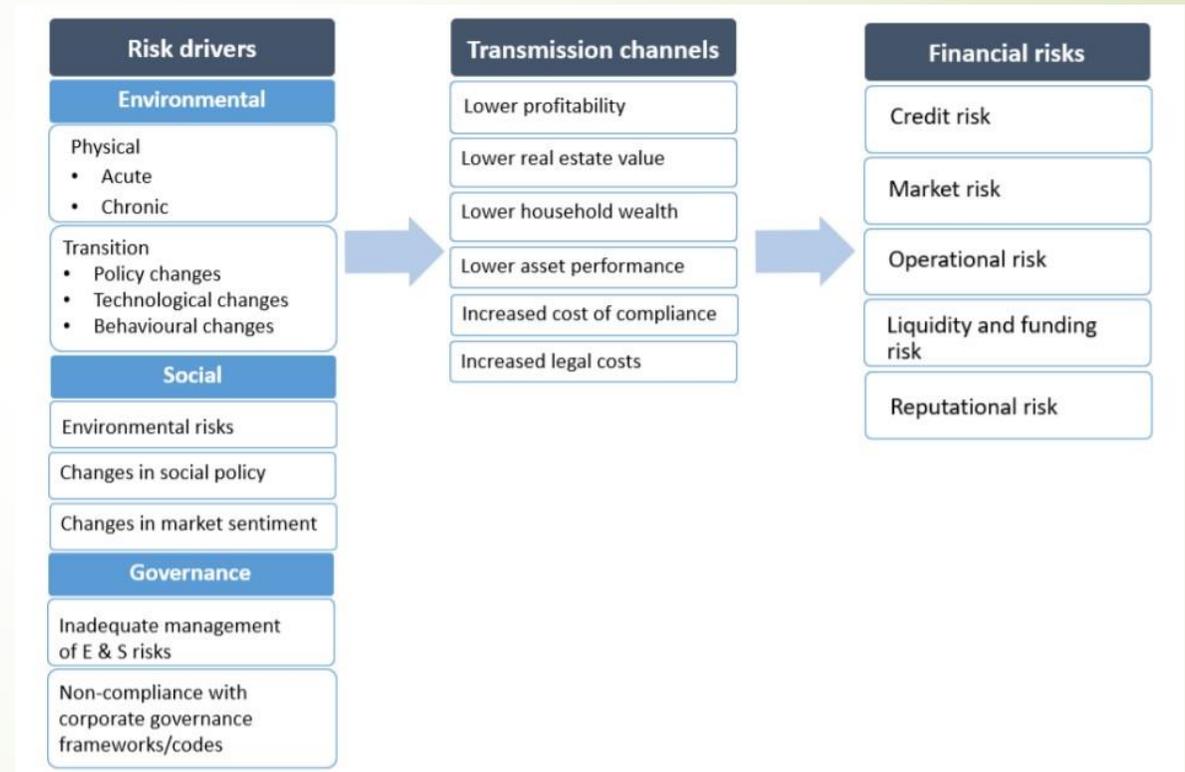


## Definizione dei rischi ESG:

I rischi ESG sono i rischi di qualsiasi impatto finanziario negativo sulla banca derivante dagli impatti attuali o potenziali dei fattori ESG sulla sue controparti o attività finanziarie

## Caratteristiche dei rischi ESG:

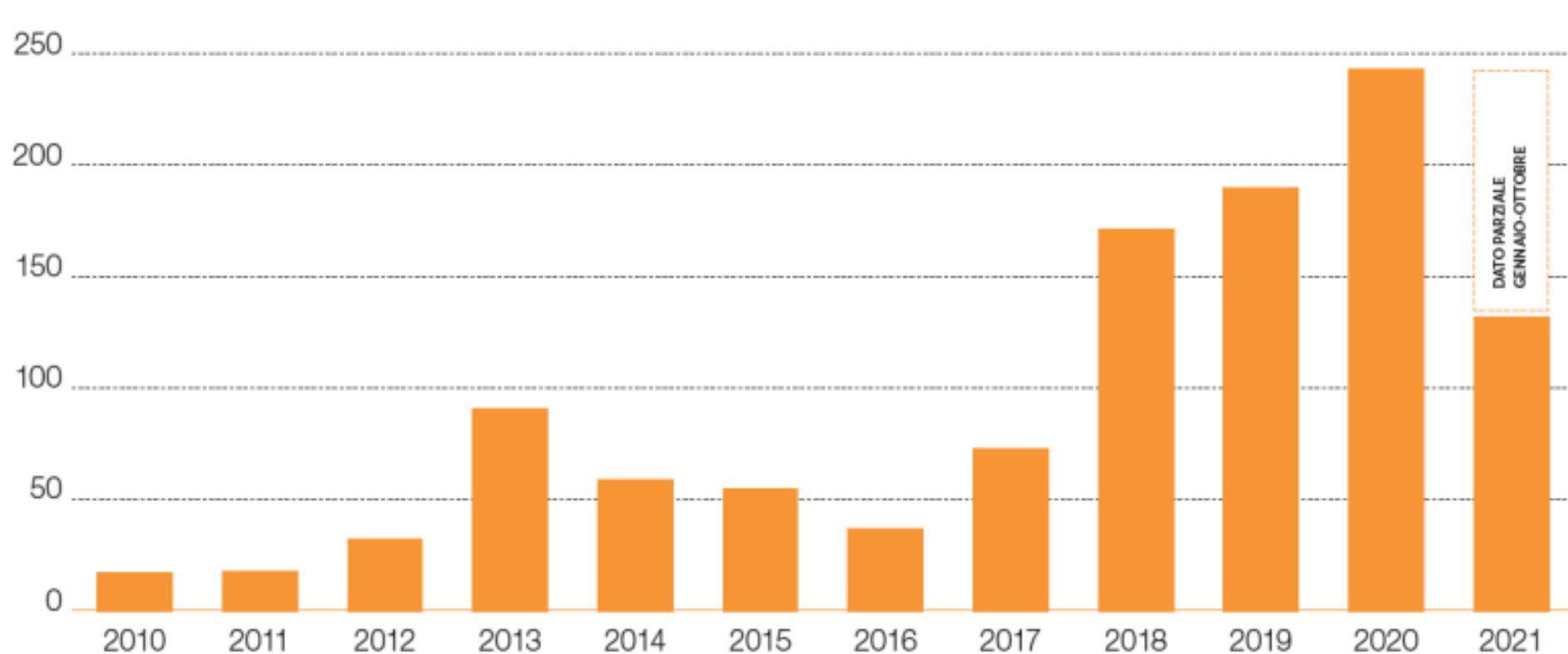
I fattori ESG possono portare a impatti finanziari negativi attraverso una varietà di fattori di rischio. Le relazioni causali che spiegano come questi fattori di rischio impattano sugli enti attraverso le loro controparti e le attività finanziarie sono chiamati canali di trasmissione



**Sintesi dei fattori di rischio ESG, dei loro canali di trasmissione e di come questi possono influire sulle categorie di rischio finanziario** (Fonte EBA – Report on management and supervision of ESG risks)

# La crescita degli eventi atmosferici estremi è in forte crescita dal 2018...

FIGURE 2: NUMBER OF EXTREME WEATHER EVENTS IN ITALY FROM 2010 TO OCTOBER 2021<sup>38</sup>



Fonte: Osservatorio Città Clima, Legambiente 2021

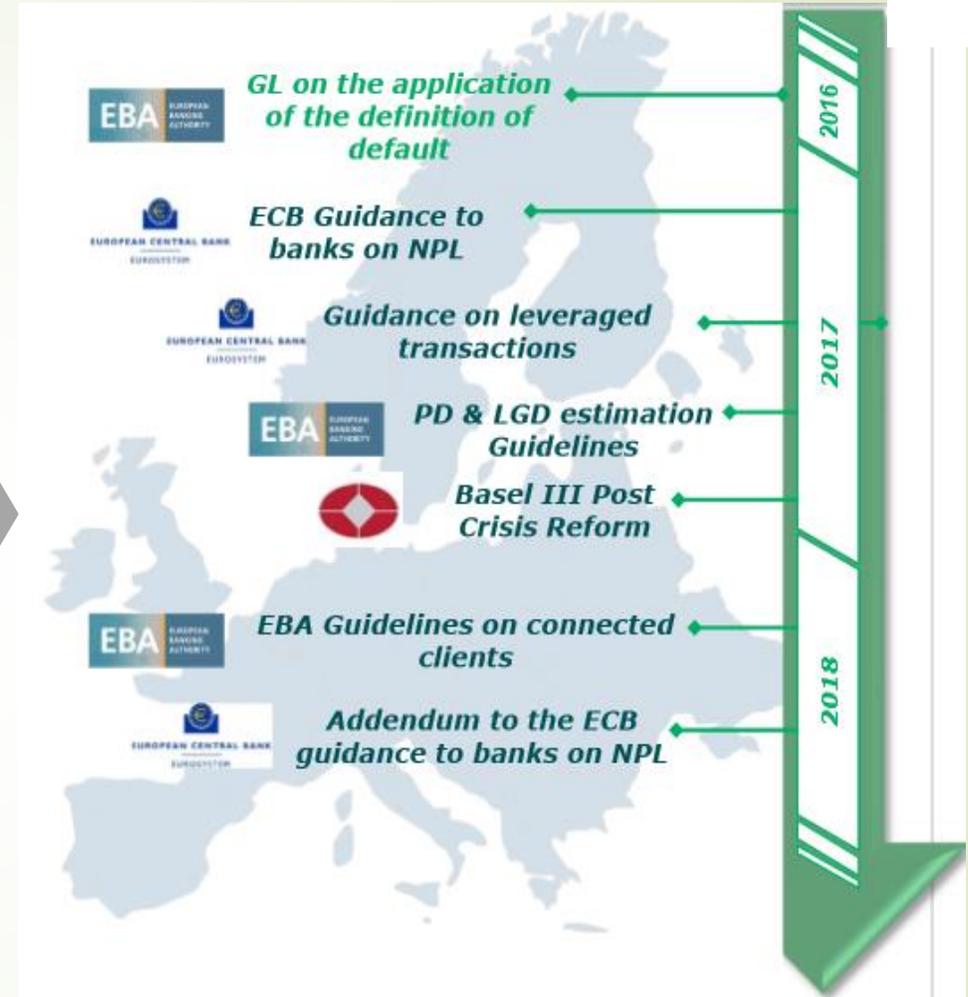
# NORMATIVA E REGOLAMENTAZIONE: UN QUADRO IN DEFINIZIONE



Fonte: Rielaborazione propria

# LOM Guidelines: il contesto di riferimento

29 Maggio 2020, GUIDELINES LOAN ORIGATION AND MONITORING (LOM): Introduzione di **standard** volti a **migliorare le fasi di concessione** e il **monitoraggio** dei crediti prendendo in considerazione i rischi ambientali, sociali e di governance e definendo processi e modalità di gestione dei **green lending**



Nuova Dod+ Covid Crisis+Authority' s Covid response

L'integrazione di elementi ESG per la gestione e valutazione del portafoglio crediti end-to-end, dall'erogazione al monitoraggio, oltre che richiesta dal mercato è diventata un requisito di vigilanza

## Credit Strategy e Credit Governance

- Integrazione delle proprie **strategie creditizie** con tematiche di ESG lending
  - Predisposizione di **sistemi di governance** adeguati con **inclusione dei fattori ambientali, e sociali** nelle policy e procedure creditizie

## Reporting

- Integrazione **reporting interno** in ottica **credit risk**, tramite rappresentazione di **specifici KPI/KRI ESG** (viste complessivi e/o settoriali)
- Potenziali obblighi di **diffusione al pubblico delle informazioni sui rischi climatici** e più in generale sui **rischi legati ai fattori ESG**

## Loan Origination ed Assessment

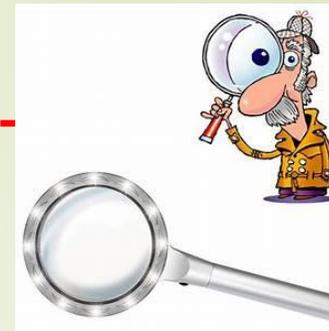
- Raccolta di informazioni relative a **fattori ESG** connessi al **business del debitore** per sviluppare **indicatori di rischio ESG** e/o di integrarli nei sistemi di **valutazione del rischio di credito**
- Valutazione della **conformità dei progetti dei debitori** in coerenza con i **criteri di green lending** definiti nelle policy

## Monitoring e Backtesting

- Monitoraggio periodico degli **obiettivi qualitativi e quantitativi** definiti in materia di green lending
- Verifica ex-post della **qualità dell'indicatore di rischio ESG** tramite analisi per verificare il potere predittivo e discriminante

Integrazione elementi  
ESG nel credit risk e  
Green Lending

# LOM Guidelines: il principio di proporzionalità



Modalità di  
applicazione

L'applicazione dei requisiti dettati dalle Linee Guida EBA deve avvenire sulla base del **principio di proporzionalità nel comparto bancario**

Principio declinato a più livelli:

- rispetto alla dimensione e complessità operativa dell'intermediario;
- rispetto ai prenditori di fondi: applicazione proporzionale rispetto alla dimensione e settore di operatività dell'impresa, al fine di evitare oneri non coerenti con il valore aggiunto prodotto dalle maggiori informazioni;
- rispetto alla natura e complessità del collaterale

*LOM-14. Competent authorities should consider a proportionality principle that is based on, inter alia, the size, nature and complexity of the institutions and other criteria set out for the purposes of the principle of proportionality, defined in the EBA Guidelines on internal governance.*

*LOM-15. Second, when implementing the requirements for the creditworthiness assessment, collateral valuation and credit risk monitoring, competent authorities and institutions, instead of the size and complexity of institutions, should consider the type, size and complexity of the credit facilities being originated or monitored, because these are the main drivers that could give rise to a disproportionate application of the guidelines.*

*Furthermore, the proportionality in the collateral valuation is also driven by the size, nature and complexity of the collateral and the relationship between the loan and collateral, whereas the degree of sophistication of the valuation and*

LOM

# LOM Guidelines: TIMELINE

	Giugno 2020	Giugno 2021	Giugno 2022	Giugno 2023	Giugno 2024
Publicazione del Final Report					
Applicazione delle Linee Guida:					
a) Nuove concessioni					
b) Modifiche di esposizioni in essere (i.e. rinegoziazioni)					
c) Requisiti di monitoraggio completi per lo stock dei esposizioni in essere					



Le **disposizioni transitorie** offrono agli istituti **tempo e flessibilità**. Inoltre, l'EBA sottolinea che l'attività creditizia richiede una **gestione dei rischi adeguata ed efficace** da parte dei destinatari delle disposizioni.

# LOM: origination

Attribuita crescente importanza ai fattori ESG e ai requisiti specifici per le tecnologie innovative



«...valutare l'esposizione del cliente ai fattori ESG, in particolare ai fattori ambientali e all'impatto sul cambiamento climatico, e l'adeguatezza delle strategie di mitigazione, come specificate dal cliente»  
*Par. 4.3.5 - art. 57*

«Gli enti dovrebbero tenere conto dei fattori ESG che influenzano il valore della garanzia reale, ad esempio l'efficienza energetica degli edifici»  
*Par. 7.1 - art. 208*

«La decisione sul credito dovrebbe includere [...] i rischi associati ai fattori ESG, per il contratto di prestito e il relativo esborso.»  
*Par. 5.3 - art. 196*

«...incorporare i fattori e rischi ESG nella propensione al rischio di credito, nelle politiche di gestione dei rischi e nelle politiche e procedure relative al rischio di credito»  
*Par. 4.3.5 - art. 56*

## IMPATTI ESG attention anche in ottica ECB Guide Novembre 2020



# LOM: Metrics for credit granting and monitoring

## Monitoring framework

L'obiettivo della LOM (ma anche dell'ECL model) è quello di individuare tempestivamente le situazioni critiche e attivare le azioni utili ad evitare l'insolvenza che anche per la banca avrebbe oneri rilevanti in termini di assorbimento di capitale di vigilanza e rettifiche contabili (PREVENTIVE MONITORING AND ON-GOING MONITORING);

La capacità di anticipare la crisi d'impresa e intervenire con strumenti adeguati per mitigarne gli effetti negativi .....implica disponibilità di un quadro informativo ampio, aggiornato e affidabile circa gli equilibri di gestione prenditore di fondi

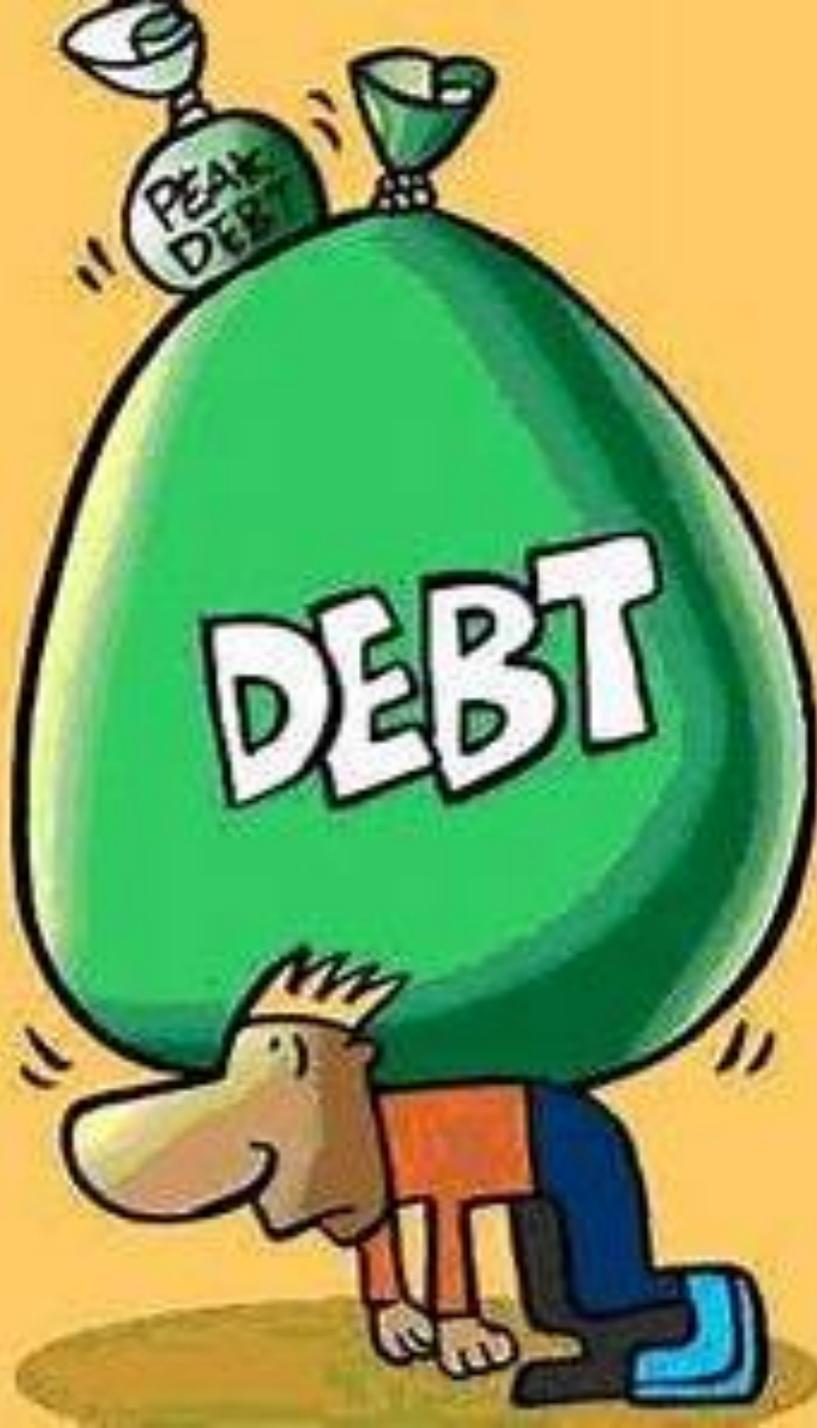
...stesso obiettivo di ECB (2017), *Guidance to Bank on Npls*;

..stesso obiettivo del *Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza* (procedure di allerta in grado di far emergere situazioni di crisi e gestione precoce delle stesse);

Il Codice non riguarda specificamente il settore bancario; esso fa diretto riferimento alle banche in solo due articoli:

- l'art 14 (nel quale è previsto che le banche debbano comunicare all'organo di controllo societario qualsiasi variazione o revisione o revoca degli affidamenti nel momento in cui ne danno notizia all'amministrazione dell'impresa);
- l'art. 12 (in cui è invece previsto che l'attivazione della procedura di allerta nonché la presentazione da parte del debitore dell'istanza di composizione assistita della crisi non possono costituire di per sé causa di risoluzione dei contratti pendenti né di revoca degli affidamenti bancari concessi).





## LOM: Metrics for credit granting and monitoring

- Annex 3- LOM EBA indica con precisione gli indicatori sintetici di valutazione della situazione di liquidità e adeguatezza patrimoniale (solidità), a cui le banche devono attenersi nella valutazione del merito creditizio e nei processi di monitoraggio delle posizioni creditizie.

Tra questi, due in particolare meritano di essere evidenziati per la rilevanza e significatività e per la forte convergenza con quanto previsto dal Codice della Crisi:

- a) il *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR): rapporto di copertura del servizio del debito». L'indice è quindi volto a misurare la sostenibilità finanziaria del debito aziendale, ovvero la capacità di un prestatore di fondi di onorare il proprio debito finanziario (tipicamente a medio lungo termine)
- b) l'*analisi dei flussi dei cassi futuri finalizzata a valutare l'equilibrio finanziario del prestatore di fondi con approccio forward-looking*.

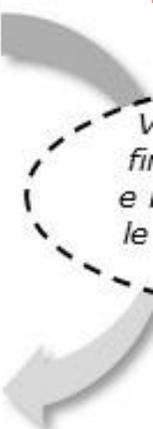
# LOM: origination fw looking and stressed

- Verso una nuova generazione di sistemi di rating; disponibilità di business plan prospettici da parte delle imprese e/o proiezioni Banca a partire da bilanci consuntivi;
- Ruolo centrale nei modelli di nuova generazione: la proiezione dei flussi finanziari.
- Ipotezzabile un approccio strettamente correlato al sizing dell'impresa;
- L'obiettivo della norma: favorire un approccio alla gestione d'impresa di tipo previsionale (forward looking) reso possibile grazie all'adozione di adeguate logiche organizzative e di idonei strumenti gestionali
- **L'ECL models** tipicamente sviluppati dalle Banche facendo leva sui modelli regolamentari hanno introdotto in questi la visione *forward looking* nella misurazione delle perdite attese nel *provisioning* contabile ma is not enough!!!(visione *forward looking e alle Sensitivity analysis in creditworthiness assessment...*)

**Business Plan prospettici forniti dalle imprese**

**Proiezioni Banca a partire dai Bilanci a consuntivo**

**Stima delle poste di CE sulla base dei movimenti di conto**



# LOM e Codice della Crisi d'impresa

L'orientamento EBA LOM sembra essere in linea con i nuovi adempimenti introdotti dal Codice della Crisi in tema di adozione, da parte delle imprese beneficiarie, di assetti organizzativi, amministrativi e contabili adeguati alla natura ed alle dimensioni dell'impresa al fine di rilevare tempestivamente segnali di difficoltà prima che la crisi diventi conclamata, preservando la continuità aziendale ed eliminando rischi patrimoniali per gli amministratori.

Il nuovo Codice definisce la crisi d'impresa come “lo stato di squilibrio economico-finanziario che rende probabile l'insolvenza del debitore, e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

Il nuovo Codice della Crisi d'Impresa, l'imprenditore dovrà:

- Rilevare gli eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- Verificare la non sostenibilità dei debiti e l'assenza di prospettive di continuità aziendale per i 12 mesi successivi e i segnali di allarme identificati dall'art. 3 comma 4 del nuovo Codice della Crisi di Impresa;
- Ricavare le informazioni necessarie per effettuare il test pratico per la verifica della ragionevole perseguibilità del risanamento.

La tutela del credito passa, quindi, attraverso gli indicatori dove il focus è sulla sostenibilità degli oneri dell'indebitamento attraverso i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare?

La richiesta rivolta agli imprenditori è di dotarsi degli strumenti necessari per fornire alle banche le informazioni che le linee EBA ritengono necessarie per la valutazione del merito di credito.



## LOM: Framework di monitoraggio fw looking and stressed and ESG oriented

Esecuzione di prove di **stress su base continua (almeno annuale)** su portafoglio complessivo , ovvero su cluster di portafogli e/o singola posizione, tenuto conto della materialità e livello di rischio.

Revisione periodica delle ipotesi di scenario e comparazione dei risultati con la propensione al rischio (RAF)

Sviluppo / evoluzione del **sistema di early warning** con introduzione di specifici **trigger events / indicatori** per **cluster di clientela** (da analizzare unitamente a indicatori di portafoglio e indicatori a livello di debitore / transazione) e attivazione tempestiva del processo di escalation, remediation e follow up.

Relazione tra revisione del merito creditizio e aggiornamento dei rating/scoring interni.

Elaborazione **analisi di sensitività** volta a valutare i **potenziali effetti di fattori esterni** quali, ad esempio, eventi macroeconomici avversi, volatilità dei tassi di cambio e impossibilità di accesso ai capital markets sull'**entità del debito** o sulla **capacità del debitore di ripagare** lo stesso

Evoluzione dell'**infrastrutture dati**, con introduzione di **automatismi**, integrazione **fonti esterne** e di **parametri qualitativi** da analizzare in **combinazione con gli indicatori quantitativi** (es. qualità del management, flessibilità dell'azienda nell'adattarsi ai cambiamenti di mercato)

**Correlazione** tra **periodicità di aggiornamento** della **valutazione e tipologia di creditore / caratteristiche dello strumento di credito** (es. maggiore frequenza in caso di deterioramento) e **sviluppo di sinergie** con le attività di **monitoraggio** (es. informazioni richieste per l'aggiornamento della valutazione utilizzate come input per il monitoraggio predittivo)

**Segmentazione** del portafoglio e **identificazione di cluster** con caratteristiche omogenee (es. tipologia di debitore e/o transazione, area geografica, industry di appartenenza, etc.)

# Annex 3: Metrics for credit granting and monitoring

## Imprese

Equity ratio (capitale proprio/attività totali)  
debt-to-equity ratio (a lungo termine)  
margine operativo lordo( utili prima di interessi, imposte, svalutazioni e ammortamenti)  
Debt yield (risultato netto di gestione/importo del prestito)  
Debito gravato da interessi/EBITDA  
Enterprise value (somma del valore di mercato delle azioni ordinarie, delle azioni privilegiate, dei debiti e degli interessi di minoranza, meno la liquidità e gli investimenti)  
Capitalisation rate (risultato netto di gestione/valore di mercato)  
Qualità dell'attivo  
Total debt service coverage ratio (EBITDA/servizio del debito complessivo)  
Cash debt coverage ratio (flusso di cassa netto generato dall'attività operativa diviso la media delle passività correnti della società in scadenza entro un certo periodo di tempo)  
Coverage ratio (totale delle attività correnti diviso per il totale del debito a breve termine)  
Analisi del flusso di cassa futuro  
Rendimenti delle attività totali  
Debt service  
rapporto tra l'importo del mutuo e il costo dell'immobile  
Interest coverage ratio  
Return on equity ratio (utile al netto di interessi e imposte/media del capitale proprio)  
Redditività del capitale investito  
Margine di profitto netto  
Andamento del fatturato

## Consumatori

- Importo Mutuo /Reddito Percepito
- Servizio Del Debito/ Reddito
- Indebitamento/Reddito
- Loan To Value - Rapporto Tra Importo Del Mutuo E Valore Dell'immobile

Le Linee Guida EBA forniscono una serie di **metriche specifiche per la concessione ed il monitoraggio del rischio di credito**

# LOM: Validation of immovable and movable property

Validation  
of  
immovable  
and  
movable  
property

## SINTESI PRINCIPALI INDICAZIONI

### VALUTAZIONE GARANZIE IN FASE DI CONCESSIONE

- **Formalizzazione approccio di valutazione** per i diversi tipi di garanzie mobiliari e immobiliari nel rispetto dei principi di prudenza e proporzionalità;
- Presenza **requisiti minimi di professionalità** e indipendenza e disponibilità di un'**assicurazione di responsabilità** professionale di livello adeguato;
- **Assenza di conflitto di interesse** in capo al valutatore e ai parenti di primo grado (es. assenza di coinvolgimento nel processo di concessione del credito) e **assenza di collegamenti** tra **retribuzione del perito e esito della valutazione peritale**;
- Elaborazione di una **relazione finale che contenga** informazioni inerenti al processo di valutazione e indicazioni sulle specifiche del bene, **che sia imparziale, chiara, trasparente e obiettiva**
- **Assessment delle performance dei periti su base continuativa**, in particolare in merito all'accuratezza delle valutazioni peritali (con focus su concentrazione delle valutazioni peritali effettuate e commissioni pagate al singolo valutatore)

### MONITORAGGIO E RIVALUTAZIONE GARANZIE

- Formalizzazione **approccio metodologico** utilizzato per l'**aggiornamento del valore del collateral** (immobiliare e mobiliare) dei crediti in bonis (es. desktop, drive-by, full)
- Presenza **requisiti minimi del modello** alla base dell'**indicizzazione** (es. soggetto a robusto back-testing) adottato per le valutazioni statistiche di garanzie immobiliari
- **Adeguate turnover dei periti**
  - *«Gli enti dovrebbero assicurare un'adeguata rotazione dei periti e definire il numero di valutazioni individuali successive dello stesso bene che possono essere eseguite dal medesimo perito»*
- Relazione dei modelli di valutazione dei collateral

### VALUTAZIONE ONGOING DELLE ATTIVITÀ E DELLA PERFORMANCE DEI PERITI

## COSTI DA CONSIDERARE NEL FRAMEWORK DI LOAN PRICING

Costo del capitale

Costo del finanziamento

Costi amministrativi e operativi

Costi del rischio di credito

*Altri costi associati al prestito (tax information, competition and prevailing market conditions, in particular lending segments and for particular loan products)*

1 **Monitoraggio** basato sull'analisi combinata delle componenti di determinazione del **pricing** e il rapporto **rischio / rendimento**

Nell'ambito del **monitoraggio**, considerare:

- 2
- EVA (Economic Value Added)
  - RORAC (Return on Risk Adjusted Capital)
  - RAROC (Risk Adjusted Return on Capital)
  - RORWA (Return on Risk-Weighted Assets)
  - ROTA (Return on Total Assets)

3 **Esiti del monitoraggio** utilizzati come **input** per l'evoluzione del **modello di pricing** (es. adeguamento pricing per strumento di credito con rischio / rendimento elevato,

# Il monitoraggio del rischio di credito: cambiamento di paradigma

Rilevazione tempestiva e fw looking dello stato di crisi: soluzioni aziendali e di sistema per un monitoraggio like

**ASSET QUALITY MANAGEMENT del pff CREDITI**

**Soluzioni aziendali**

**Soluzioni di sistema**

Prove di stress

Riprogettazione e sviluppo di sistemi di EWS (nel contesto pandemico e post pandemico)

Cartolarizzazione UTP e NPL: EU Capital Market Coverage Package, Securitization Package (Regolamento UE 2021/557)

Mercati Secondari Npl

FW looking

stressed

ESG oriented

# Gli impatti prudenziali (RWA) dell'ESG

## Il GAR-like approach

Conformemente all'articolo 8 del Regolamento sulla Tassonomia e al relativo Atto delegato relativo alla Disclosure sul clima, a partire dalla fine del 2021 **gli istituti finanziari devono comunicare la quota di esposizioni verso attività economiche ammissibili alla tassonomia**. Tale valutazione non è attualmente pienamente possibile a causa della mancanza di dati pubblici (*basti pensare alle PMI che non sono soggette a Non Financial Reporting Directive - NFRD*).

Pertanto, molte banche hanno avviato la valutazione delle attività economiche ammissibili ai sensi della tassonomia attraverso l'uso di determinate **stime/proxy**: l'ammissibilità è stata verificata mediante la riconduzione dei codici settoriali (ATECO) con i codici NACE definiti nella tassonomia sulla base di un tool ad hoc disponibile online.

Tale **analisi settoriale** rappresenta per le banche un punto di partenza per il calcolo di un indicatore **GAR-like** che evidenzi il rapporto tra le esposizioni creditizie (potenzialmente) allineate alla tassonomia ricondotte tramite il mapping e il totale delle esposizioni creditizie verso imprese.

1

Lista dei Codici Ateco associati alle esposizioni creditizie nel portafoglio imprese per i quali, si procede alla verifica dell'allineamento rispetto alla *UE Taxonomy*



2

Mapping dei Codici Ateco di cui al punto 1) rispetto ai Codici NACE sulla base delle tabelle di corrispondenza NACE vs ATECO fornite dall'ISTAT



3

**Verifica dell'allineamento dell'esposizione all'EU Taxonomy Compass** (a partire dalla riconduzione Codice Ateco - Codice NACE)

Il Joint Research Centre della Commissione Europea e l'Università di Zurigo hanno sviluppato un tool volto a determinare l'allineamento alla tassonomia di una controparte, valutando le attività economiche proprie della stessa (in base al NACE di appartenenza)



Alessi, L., Battiston, S., Melo, A. S., & Roncoroni, A. (2019); *The EU Sustainability Taxonomy: a financial impact assessment*; JRC Technical Reports.

# ESG – Impatti sul Credito

## La sfida della «ricalibrazione» a livello *single name* partendo dalle analisi di settore

### Analisi del rischio potenziale (per settore)

- Positive / Negative screening settoriale nelle politiche del credito e nelle strategie creditizie
- Definizione *Matrice ESG* per settore di riferimento ed applicazione su portafoglio crediti
- Mappatura settoriale dell'esposizione potenziale ai rischi

The next step

### Analisi single-name

- Definizione questionari quali/quantitativi in fase di istruttoria **per controparte** (*in house* o tramite provider esterno? per i settori più *sensitive*?) per ricalibrare le analisi settoriali di cui sopra
- Definizione di una metodologia di scoring/ rating ESG interna o utilizzo di rating ESG da info provider esterni
- Raccolta dati interni a livello *single name* e definizione KPI

### Punti di Attenzione

Come evidenziato nelle slide precedenti, l'esercizio di mapping di codici NACE/ ATECO per le imprese clienti – adottato in vari assessment interni, prassi di mercato e nel CST della BCE – è sicuramente un buon punto di partenza ma si è rivelato non privo di punti di attenzione. L'informazione a livello di settore non tiene conto delle profonde specificità nei processi produttivi, nelle policy e nelle tecnologie di ogni impresa, che possono variare sensibilmente anche all'interno di uno stesso settore. Inoltre, nei sistemi informativi e archivi interni delle banche una singola controparte cliente può essere censita con più ATECO a seconda delle basi dati di riferimento, di tipo segnaletico (es. FINREP; COREP) e/o archivi anagrafici di sistema (di fonte Camera di Commercio, basi dati di bilanci, etc). Inoltre, specialmente per società complesse, che operano in diversi settori e business, **non sempre un ATECO è risultato effettivamente indicativo dell'impresa**, come pure variazioni dello stesso potrebbero non essere state recepite prontamente da tutti i sistemi della banca.



# EBA Action Plan

Piano d'Azione della CE per la finanza sostenibile (marzo 2018):

- Integrare i requisiti patrimoniali delle banche ed esaminare fattibilità di una ricalibrazione dei requisiti patrimoniali risk driven delle banche per gli investimenti sostenibili c.d. **GREEN SUPPORTING FACTOR**

Valutazione in corso per proporre modifiche alle direttive sul calcolo dei requisiti patrimoniali CRR II – Art 501 e CRD – Art 98 : Mandato EBA per valutare un apposito trattamento prudenziale per le attività associate a obiettivi ambientali e/o sociali (impatto Pillar I, CER Risk)

## *EBA Action Plan on Sustainable finance (dicembre 2019)*

- metodologie per valutare effettiva rischiosità delle attività legate a obiettivi ambientali e/o sociali rispetto alla rischiosità di altre esposizioni;
- sviluppo di criteri appropriati per la valutazione dei rischi climatici;
- potenziali effetti di un trattamento prudenziale dedicato alle esposizioni e attività relative ad obiettivi ESG sulla stabilità finanziaria e dei prestiti.

## Timeline EBA sulla valutazione del trattamento prudenziale sostenibile

2022-2024  
Discussion Paper  
sulla classificazione  
e trattamento  
prudenziale delle  
attività sostenibili

2025 (entro 28  
giugno) Report  
finale sulla  
classificazione e  
trattamento  
prudenziale delle  
attività sostenibili

# Annex 1 LOM – Criteri di concessione per tipologia di controparti

## Imprese

## Consumatori

Le Linee Guida EBA definiscono i criteri di concessione del credito, differenziati tra controparti privati e imprese

Specifica dei mercati geografici e dei settori economici  
Criteri di accettazione dei clienti, vale a dire sulla base di specifiche PD, rating esterni, tipi di clienti, risultati comprovati, ecc.  
Requisiti minimi per i ricavi, flusso di cassa e proiezioni finanziarie  
Requisiti minimi per le garanzie  
Requisiti minimi per garanzie personali e altri fattori di supporto del credito  
Requisiti minimi per le convenants accettabili  
Requisiti per il prelievo di credito da parte del cliente  
Importi massimi dei prestiti  
Limiti adeguati per i prestiti senza rivalsa o con rivalsa parziale  
Scadenze massime dei prestiti  
Piani di ammortamento e norme per l'ammissibilità e i limiti dei prestiti non ad ammortamento e per l'utilizzo delle riserve di interessi e delle strutture di "cash sweep"  
Limiti basati sul rischio (in termini di concentrazione, tipo di prodotto, ecc.)  
Limiti accettabili per il rapporto LTV (per prestiti garantiti)  
Limiti accettabili per il rapporto di copertura del servizio del debito  
Limiti accettabili per il rapporto di copertura degli interessi  
Limiti EBITDA accettabili  
Limiti accettabili per il coefficiente di leva finanziaria  
Limiti accettabili per il rapporto debito / capitale proprio  
Limiti accettabili per il rapporto loan-to-cost  
Limiti accettabili per il rapporto cash flow/ debt service  
Limiti accettabili per l'indicatore return-to-equity e redditività dei mezzi propri  
Limiti accettabili per il tasso di capitalizzazione (risultato netto di gestione / valore di mercato)  
Standard per la gestione e la mitigazione dei rischi di natura ambientale  
Compliance con i requisiti macro prudenziali, se del caso

- Criteri di accettazione del cliente, ovvero tipi di clienti, limiti di età del cliente, storia creditizia del cliente
- Definizione di reddito minimo per l'accettazione delle richieste di finanziamento
- Requisiti minimi per le garanzie reali
- Requisiti minimi per le garanzie personali
- Importi massimi dei prestiti
- Scadenze massime dei prestiti
- Requisiti di ammortamento (incluso il tipo di tasso di interesse per i prestiti)
- Limiti basati sul rischio (concentrazione, tipo di prodotto, ecc.)
- Limiti accettabili del rapporto LTV (per prestiti garantiti)
- Limiti accettabili del rapporto prestito / reddito
- Limiti accettabili del rapporto debito / reddito
- Limiti accettabili del rapporto reddito / indebitamento totale (tenendo conto del reddito lordo, reddito al netto di imposte e premi, reddito dopo oneri finanziari, reddito dopo altre spese regolari)
- Entità massima accettabile del prestito in relazione alla capacità di rimborso
- Compliance con requisiti macro prudenziali, se del caso

# Annex 1 LOM – Criteri di concessione per tipologia di prodotti

## Prestiti su immobili non commerciali

Forme specifiche di CRE che un ente intende finanziare (uffici, negozi, strutture industriali e immobili residenziali multifamiliari, che non sono di proprietà né occupati da famiglie; sono definibili come il terreno e gli edifici costruiti su di esso che generano profitto o reddito da plusvalenze o locazione)

I livelli minimi di mezzi propri che il cliente deve fornire e il valore di mercato dell'immobile non residenziale ipotecato

Limiti basati sul rischio per la concessione di prestiti per lo sviluppo immobiliare speculativo

Standard per valutare diverse fasi di sviluppo/costruzione dell'immobile non residenziale in relazione al prelievo di credito

Standard minimi relativi ai requisiti per le garanzie di esecuzione e di pagamento e per l'assicurazione del titolo di proprietà

Standard minimi per assicurare un livello minimo di supervisione della costruzione attraverso una presenza contrattata e una visita in loco di professionisti esperti e idonei, ad esempio architetti, geometri e responsabili di cantiere

Standard minimi per valutare efficacemente l'idoneità e l'esperienza di qualsiasi appaltatore o fornitore di materiali

Standard minimi per i requisiti pre-locazione/pre-vendita per gli immobili non residenziali

Le Linee Guida EBA definiscono criteri specifici per due tipologie di prodotto

## Finanza marittima

- La finalità del finanziamento (costruzione di navi, acquisto, gestione)
- Il tipo di finanziamento (prestito ipotecario, finanziamenti di nuova costruzione, prestito non garantito/societario, mezzanino, ecc.)
- Condizioni di base del contratto di prestito (durata massima sulla base della vita della nave), contributo massimo, ipoteca di primo grado quale norma, partecipazione con mezzi propri in funzione della rischiosità del finanziamento, ecc.)
- Requisiti minimi per i certificati necessari (classificazione, inquinamento, sicurezza, ecc.)
- Requisiti minimi per i registri e le «bandiere» accettabili
- Requisiti minimi per gli enti di classificazione navale accettabili

# Annex 2 LOM – Informazioni e dati per la valutazione del merito creditizio

## Imprese

- Informazioni sulla finalità del prestito
- Se del caso, prova della finalità del prestito
- Prospetti di bilancio e note di accompagnamento a livello di entità singola e a livello consolidato (stato patrimoniale, conto economico, flusso di cassa) relativi a un periodo ragionevole, conti certificati o sottoposti a revisione contabile, se del caso
- Relazione/prospetto di anzianità dei crediti
- Piano aziendale sia per il cliente che in relazione alla finalità del prestito
- Proiezioni finanziarie (stato patrimoniale, conto economico, flusso di cassa)
- Evidenza dei pagamenti fiscali e delle passività fiscali
- Informazioni sul rating del credito esterno del cliente, se del caso
- Informazioni sulle clausole restrittive esistenti e sul loro rispetto da parte del cliente, se del caso
- Informazioni su importanti contenziosi che vedono coinvolto il cliente al momento della richiesta
- Informazioni sulla garanzia reale, se presente
- Attestazione della proprietà della garanzia reale, se del caso
- Attestazione del valore della garanzia reale
- Attestazione dell'assicurazione della garanzia reale
- Informazioni sull'esigibilità della garanzia (nel caso di un prestito specializzato, descrizione della struttura e del pacchetto di garanzie reali dell'operazione)
- Informazioni sulle garanzie personali, altri fattori di attenuazione del rischio di credito e garanti, se del caso
- Informazioni sulla struttura proprietaria del cliente ai fini della prevenzione e del contrasto del riciclaggio e della lotta al finanziamento del terrorismo (AML/CFT)

## Consumatori

- Documenti di identificazione
- Attestazione della residenza
- Se del caso, informazioni sulla finalità del prestito
- Se del caso, prova dell'idoneità per le finalità del prestito
- Documenti attestanti la situazione lavorativa, compresi il tipo di occupazione, il settore, lo stato (ad esempio a tempo pieno, a tempo parziale, appaltatore, lavoratore autonomo) e la durata
- Documenti attestanti il reddito o altre fonti di rimborso (incluse gratifiche annuali, commissioni, straordinari, se del caso) relativi a un periodo ragionevole, compresi buste paga, estratti conto bancari e conti certificati o sottoposti a revisione contabile (per i lavoratori autonomi)
- Informazioni su attività e passività finanziarie, ad esempio conti di risparmio ed estratti conto di eventuali prestiti con indicazioni degli importi ancora dovuti
- Informazioni su altri impegni finanziari, come il mantenimento dei figli, le rette scolastiche e gli alimenti, se del caso
- Informazioni sulla composizione della famiglia e sulle persone a carico
- Attestazione dello status fiscale
- Se del caso, prova dell'esistenza di un'assicurazione sulla vita per i clienti
- Se del caso, dati dei registri dei crediti o degli uffici crediti o di altre banche dati pertinenti, contenenti informazioni sulle passività finanziarie e sugli arretrati di pagamento
- Informazioni sulla garanzia reale, se del caso
- Attestazione della proprietà della garanzia reale
- Attestazione del valore della garanzia reale
- Attestazione dell'assicurazione della garanzia reale
- Informazioni sulle garanzie personali, altri fattori di attenuazione del rischio di credito e garanti, se del caso
- Contratto di locazione o prova di un potenziale reddito da locazione per i prestiti «buy-to-let», se del caso
- Permessi e stime dei costi e della tempistica, compresa la riserva per spese impreviste associate allo sviluppo, certificate da un soggetto qualificato e affidabile (o figura simile)

Le Linee Guida EBA definiscono il set di informazioni, dati ed elementi probatori, per la valutazione del merito creditizio, differenziati tra controparti privati e imprese

# Annex 2 LOM – Informazioni e dati per la valutazione del merito creditizio

## Prestiti su immobili non commerciali

Informazioni sui livelli dei canoni di locazione, sui tassi di sfritto e sui locatari, compresi i contratti per il particolare immobile associato alla finalità del prestito

Informazioni sul tipo di portafoglio immobiliare

Evidenza dell'indice di occupazione e dei tempi di rotazione del portafoglio, per tipo, età e posizione degli immobili

Evidenza dei livelli di locazione per tipo, età e posizione degli immobili

Informazioni sui principali locatari per tipo, età e posizione degli immobili

Informazioni sulla motivazione dell'immobile associato al prestito, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze

Evidenza del valore della garanzia reale e delle distinte unità della garanzia immobiliare, se del caso

## Finanza di progetto

Informazioni sul piano aziendale relativo al progetto

Attestazione dell'esperienza in progetti simili

Informazioni su qualsiasi progetto in corso di sviluppo da parte del cliente

Permessi di progettazione e di costruzione relativi al progetto

Informazioni su costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori

Evidenze dei contratti conclusi con gli appaltatori e della relativa documentazione sullo sviluppo, comprese informazioni sulle penali, sulle garanzie e sul costo degli sforamenti

Informazioni sulla motivazione dello sviluppo, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze

stime dei costi e della tempistica, compresa la riserva per spese impreviste associate allo sviluppo, certificate da un soggetto qualificato e affidabile (o figura simile)

## Prestiti per lo sviluppo immobiliare

Evidenza dell'esperienza in progetti simili e con analoghi tipi di immobili, ad esempio uffici, esercizi al dettaglio e strutture industriali Informazioni su qualsiasi progetto in corso di sviluppo da parte del cliente

Permessi di progettazione e di costruzione

Informazioni su costruttori, architetti, ingegneri e appaltatori

Documentazione dei contratti conclusi con gli appaltatori e della relativa documentazione sullo sviluppo, comprese informazioni sulle penali, sulle garanzie e sul costo degli sforamenti

Informazioni sulla motivazione dello sviluppo, supportata da un'analisi della domanda e dell'offerta specifica per il mercato locale da parte di un agente immobiliare affidabile e dotato delle necessarie competenze

Stime dei costi e tempistica per lo sviluppo, compresa la relativa riserva per spese impreviste

## Finanza marittima

Attestazione dell'esperienza nella costruzione dello specifico tipo di nave o in segmento simile

Attestazione della proprietà dei beni con informazioni sulle navi, ad esempio nome, numero di immatricolazione, tipo, età e dimensioni

Informazioni sull'assicurazione e sulla classificazione delle navi da parte di ente di classificazione navale accettabile per l'ente

Attestazione della conformità alle norme di sicurezza e ambientali che disciplinano l'industria navale

Informazioni, basate su dati di mercato, sulle prospettive di ciascun tipo di nave e di segmento, ad esempio le coordinate geografiche dei viaggi passati e dei viaggi futuri previsti

Evidenze di eventuali obbligazioni fuori bilancio, come le posizioni in navi noleggiate e in contratti di trasporto a termine

Le Linee Guida EBA definiscono il set di informazioni da considerare in presenza di particolari tipologie di prodotto

# Annex 3 LOM – Metriche per la concessione ed il monitoraggio del credito

## Imprese

Equity ratio (capitale proprio/attività totali)  
debt-to-equity ratio (a lungo termine)  
margine operativo lordo( utili prima di interessi, imposte, svalutazioni e ammortamenti)  
Debt yield (risultato netto di gestione/importo del prestito)  
Debito gravato da interessi/EBITDA  
Enterprise value (somma del valore di mercato delle azioni ordinarie, delle azioni privilegiate, dei debiti e degli interessi di minoranza, meno la liquidità e gli investimenti)  
Capitalisation rate (risultato netto di gestione/valore di mercato)  
Qualità dell'attivo  
Total debt service coverage ratio (EBITDA/servizio del debito complessivo)  
Cash debt coverage ratio (flusso di cassa netto generato dall'attività operativa diviso la media delle passività correnti della società in scadenza entro un certo periodo di tempo)  
Coverage ratio (totale delle attività correnti diviso per il totale del debito a breve termine)  
Analisi del flusso di cassa futuro  
Rendimenti delle attività totali  
Debt service  
rapporto tra l'importo del mutuo e il costo dell'immobile  
Interest coverage ratio  
Return on equity ratio (utile al netto di interessi e imposte/media del capitale proprio)  
Redditività del capitale investito  
Margine di profitto netto  
Andamento del fatturato

## Consumatori

- Importo Mutuo /Reddito Percepito
- Servizio Del Debito/ Reddito
- Indebitamento/Reddito
- Loan To Value - Rapporto Tra Importo Del Mutuo E Valore Dell'immobile

Le Linee Guida EBA forniscono una serie di **metriche specifiche per la concessione ed il monitoraggio del rischio di credito**

# Annex 3 LOM – Metriche per la concessione ed il monitoraggio del credito

## Prestiti per lo sviluppo immobiliare

- Fixed-assets-to-equity ratio
- Loan to value - rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile
- Posizione e qualità degli immobili
- loan to cost -rapporto tra importo del mutuo e costo dell'immobile
- DSCR per le attività legate a immobili non residenziali
- Andamento dei tassi di occupazione
- Reddito da locazione diviso interessi passivi sull'immobile residenziale

## Leveraged finance, asset based lending e finanza di progetto

- Valore dell'avviamento dell'acquisizione
- Ring-fencing
- LTV
- Adesione al piano aziendale
- Coefficiente di leva finanziaria (Debito Totale/EBITDA)
- Capacità di rimborso

## Finanza marittima

- Coefficiente di leva finanziaria
- rating
- Rimborso dal flusso di cassa operativo
- Rimborso da parte del garante
- Rimborso dalla vendita della nave
- Pagamenti effettuati

Le Linee Guida EBA forniscono una serie di **metriche specifiche** per la **concessione** ed il **monitoraggio** del rischio di credito da considerare in presenza di specifici prodotti