I

(Riżoluzzjonijiet, rakkomandazzjonijiet u opinjonijiet)

RAKKOMANDAZZJONIJIET

BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

RAKKOMANDAZZJONI TAL-BORD EWROPEW DWAR IR-RISKJU SISTEMIKU

tal-21 ta' Marzu 2019

li temenda r-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 dwar l-għeluq ta' lakuni fid-dejta dwar il-proprjetà immobbli

(BERS/2019/3)

(2019/C 271/01)

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

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

Wara li kkunsidra r-Regolament (UE) Nru 1092/2010 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-24 ta' Novembru 2010 dwar is-sorveljanza makroprudenzjali tal-Unjoni Ewropea tas-sistema finanzjarja u li jistabbilixxi Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([1]), u b'mod partikolari l-Artikolu 3(2)(b), (d) u (f) u l-Artikoli 16 sa 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 ([2]), u b'mod partikolari l-Artikoli 18 sa 20 tagħha,

Billi:

(1) L-implimentazzjoni ta' qafas għall-monitoraġġ ta' żviluppi fis-settur tal-proprjetà immobbli għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja tirrikjedi l-ġbir u t-tqassim fil-livell tal-Unjoni fuq bażi regolari ta' dejta kumparabbli tal-pajjiżi sabiex ikun hemm valutazzjoni aktar preċiża tar-riskji relatati mal-proprjetà immobbli bejn l-Istati Membri u t-tqabbil tal-użu ta' strumenti tal-politika makroprudenzjali, sabiex jiġu indirizzati vulnerabbiltajiet relatati mal-proprjetà immobbli.

(2) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku ([3]) kellha l-għan li tarmonizza d-definizzjonijiet u l-indikaturi użati għall-monitoraġġ ta' swieq ta' proprjetà immobbli residenzjali (RRE) u proprjetà immobbli kummerċjali (CRE) u tindirizza lakuni eżistenti fid-disponibbiltà u l-kumparabbiltà ta' dejta dwar swieq RRE u CRE fl-Unjoni.

(3) Ir-Regolament (KE) Nru 223/2009 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([4]) u d-Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2012/504/UE ([5]) jistabbilixxu l-qafas legali għal statistika Ewropea. Fid-dawl tal-esperjenza tal-awtorità tal-istatistika Komunitarja, li hija l-Kummissjoni (Eurostat), fil-provvista ta' dejta ta' kwalità għolja għall-Ewropa bl-għan li tippermetti u tiffaċilita t-tqabbil bejn il-pajjiżi, il-kontribuzzjoni tal-Kummissjoni (Eurostat) għall-qafas stabbilit fir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 huwa meqjus mill-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (BERS) bħala ta' importanza partikolari sabiex jiffaċilita l-ġbir minn awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali ta' dejta dwar l-indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku. Id-disponibbiltà ta' tali dejta kienet, min-naħa tagħha, tħaffef l-implimentazzjoni

([1]) ĠU L 331, 15.12.2010, p. 1.

([2]) ĠU C 58, 24.2.2011, p. 4.

([3]) Ir-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).

([4]) Ir-Regolament (KE) Nru 223/2009 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-11 ta' Marzu 2009 dwar l-Istatistika Ewropea u li jħassar ir-Regolament (Euratom, KE) Nru 1101/2008 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill dwar it-trażmissjoni ta' data suġġetta għall-kunfidenzjalità statistika lill-Uffiċċju tal-Istatistika tal-Komunitajiet Ewropej, ir-Regolament tal-Kunsill (KE) Nru 322/97 u d-Deċiżjoni tal-Kunsill 89/382/KEE, Euratom li tistabbilixxi Kumitat dwar il-Programmi tal-Istatistika tal-Komunitajiet Ewropej (ĠU L 87, 31.3.2009, p. 164).

([5]) Deċiżjoni tal-Kummissjoni 2012/504/UE tas-17 ta' Settembru 2012 dwar l-Eurostat (ĠU L 251, 18.9.2012, p. 49).

ta' qafas ta' monitoraġġ tar-riskju minn awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali sabiex jiġi mmonitorjat b'mod effettiv is-suq CRE, u b'hekk tiffaċilita l-identifikazzjoni tar-riskji għall-istabbiltà finanzjarja li jirriżultaw mis-suq CRE fiżiku. Għal din ir-raġuni, jitqies li huwa kruċjali li jiġi stabbilit qafas minimu komuni għall-ġbir tad-database li hu meħtieġ mill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali sabiex is-suq CRE fiżiku jiġi mmonitorjat b'mod effettiv. Il-ħtieġa għal dan il-qafas armonizzat isir iktar evidenti meta jitqies il-volum sinifikanti ta' finanzjament CRE transkonfinali. F'dan ir-rigward, rakkomandazzjoni ġdida, maħsuba għall-promozzjoni ta' qafas minimu komuni għall-iżvilupp, produzzjoni u tixrid tal-indikaturi armonizzati relevanti, għandha tiżdied mar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14. Sabiex tiġi żgurata l-konsistenza u l-kwalità tad-dejta statistika relevanti u biex jitnaqqas il-piż tar-rappurtaġġ, il-Kummissjoni (Eurostat) għandha wkoll tiżviluppa u tippromwovi standard statistiku, metodi u proċeduri għall-ġbir tad-dejta statistika meħtieġa.

(4) Skont l-Artikolu 2 tar-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1096/2010 [6], il-BĊE huwa meħtieġ li jiżgura s-segretarjat tal-BERS u b'hekk jipprovdi sostenn analitiku, statistiku, loġistiku u amministrattiv lill-BERS. Barra minn hekk, skont l-Artikolu 5.3 tal-Istatut tas-Sistema Ewropea tal-Banek Ċentrali u tal-Bank Ċentrali Ewropew, il-BĊE huwa meħtieġ li jikkontribwixxi għall-armonizzazzjoni, fejn ikun meħtieġ, tar-regoli u l-prattiċi li jirregolaw il-ġbir, il-kompilazzjoni u t-tqassim tal-istatistika fl-oqsma ta' kompetenza tiegħu. F'dan ir-rigward, huwa importanti li tiġi żgurata l-kooperazzjoni mill-qrib bejn is-Sistema ta' Statistika Ewropea [7] u s-Sistema Ewropea tal-Banek Ċentrali (SEBĊ). Għal dan il-għan, u skont l-Artikolu 6(3) tar-Regolament (KE) Nru 223/2009, l-attivatijiet ta' konsultazzjoni kontinwi u l-kooperazzjoni bejn il-Kummissjoni (Eurostat) u l-BĊE huma meqjusa bħala ta' importanza partikolari għall-iskop tal-iżvilupp tal-istandards, metodi u proċeduri statistiċi meħtieġa.

(5) L-aktar xogħol statistiku reċenti li twettaq mill-Kumitat tal-Istatistika tas-SEBĊ — bl-assistenza tat-Task Force tal-Propjetà Immobbli — dwar is-sorsi ta' dejta dwar indikaturi relatati mal-finanzjament ta' CRE u RRE enfasizzat il-bżonn ta' emendi għal ċerti definizzjonijiet sabiex jiġu ffaċilitati l-attivitajiet ta' monitoraġġ tal-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali. Waqt li huwa rikonoxxut illi wieħed ma jistax jiddependi biss fuq ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew [8], li introduċa l-proġett AnaCredit, sabiex jintlaħqu l-ħtiġijiet ta' informazzjoni tal-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali, id-definizzjonijiet ta' proprjetà immobbli kummerċjali u ta' proprjetà immobbli residenzjali fir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 għandhom madankollu jiġu emendati sabiex jiġu allinjati iktar mill-qrib mad-definizzjonijiet usa' użati fir-Regolament (UE) 2016/867 sabiex jiġu ffaċilitati l-analiżijiet tal-istabbiltà finanzjarja u sabiex ikun hemm kumparabbiltà sħiħa bejn il-pajjiżi.

(6) Madankollu, emendi għad-definizzjonijiet stabbiliti fir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 m'għandhomx iwaqqfu lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali milli jagħmlu użu ta' indikaturi u rendikonti addizjonali ta' proprjetà immobbli li, abbażi tad-definizzjonijiet u l-metriċi ta' dawk l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali, iqisu l-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq CRE u RRE nazzjonali tagħhom u huma relevanti mill-perspettiva ta' stabbiltà finanzjarja. Dan għandu jiżgura l-aderenza tal-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali mal-prinċipju tal-proporzjonalità kif stabbilit fir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14.

(7) Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 titlob lid-destinatarji biex jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet li jkunu ttieħdu b'risposta għal dik ir-Rakkomandazzjoni, jew biex jiġġustifikaw kif jixraq kull nuqqas ta' azzjoni, skont l-iskeda taż-żmien stabbilita f'din ir-Rakkomandazzjoni. F'dan ir-rigward, id-destinatarji għamlu progress lejn l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 fl-iskedi taż-żmien irrakkomandati. Madankollu, ix-xogħol ta' whud mill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali ttardja minħabba kwistjonijiet prattiċi, bħall-ħtieġa li jiġu stabbiliti strutturi tar-rappurtaġġ, li jiġu identifikati sorsi ta' dejta u li jiġu indirizzati kwistjonijiet marbutin mal-kunfidenzjalità tad-dejta.

(8) Sabiex tiġi żgurata l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14, għalhekk jeħtieġ li ċerti skedi taż-żmien stabbiliti fir-Rakkomandazzjoni jiġu estiżi. L-estenzjoni ta' dawn l-iskadenzi għandha tipprovdi lill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali b'iktar ħin sabiex jirranġaw dawn il-kwistjonijiet prattiċi msemmija aktar 'il fuq. In-nuqqas ta' definizzjonijiet operattivi miftiehma b'mod komuni huwa ta' tħassib partikolari fir-rigward tal-indikaturi relevanti dwar is-suq CRE fiżiku, u, flimkien ma' restrizzjonijiet operazzjonali fir-rigward tad-disponibbiltà tad-dejta, biex b'hekk ikun diffiċli li jiġu vvalutati u mqabbla b'mod preċiż ir-riskji bejn is-swieq nazzjonali. Għalhekk, l-iskadenzi għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 fir-rigward ta' dawk l-indikaturi li għalihom l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali m'għandhomx l-informazzjoni relevanti għandhom jiġu estiżi ulterjorment, sabiex iħallu żmien suffiċjenti għall-iżvilupp tad-definizzjonijiet meħtieġa u għall-ġbir tad-dejta.

---

[6] Ir-Regolament tal-Kunsill (UE) Nru 1096/2010 tas-17 ta' Novembru 2010 li jagħti lill-Bank Ċentrali Ewropew kompiti speċifiċi rigward il-funzjonament tal-Bord Ewropew dwar ir-Riskju Sistemiku (ĠU L 331, 15.12.2010, p. 162).

[7] Is-Sistema Ewropea tal-Istatistika (ESS) hija sħubija bejn l-awtorità statistika Komunitarja, li hija l-Kummissjoni (Eurostat), u l-istituti nazzjonali għall-istatistika (NSIs) u awtoritajiet nazzjonali oħra li huma responsabbli f'kull Stat Membru għall-iżvilupp, il-produzzjoni u t-tixrid ta' statistika Ewropea.

[8] Ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-ġbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĊE/2016/13) (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

(9) Il-Bord Ġenerali ma jikkunsidrax illi l-estensjoni ta' ċerti skadenzi stabbiliti fir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 se jippreġudika l-funzjonament ordnat tas-swieq finanzjarji. Barra minn hekk, il-Bord Ġenerali ma jikkunsidrax illi tali estenzjoni tista' konsegwentement twassal għall-possibbiltà li d-destinatarji ma jimplimentawx ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14.

(10) Il-BERS jirrikonoxxi wkoll li gwida teknika u ħidma ulterjuri dwar id-definizzjonijiet u l-indikaturi fil-mira jistgħu jkunu meħtieġa sabiex jiġu akkomodati l-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq jew segmenti tas-suq, kif ukoll sabiex tiġi żgurata l-kwalità statistika tad-dejta. Emendi ulterjuri għar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 jistgħu għal-hekk ikunu neċessarji sabiex jiġu indirizzati żviluppi futuri fir-rigward ta' dawk id-definizzjonijiet u indikaturi fil-mira.

(11) Għalhekk, ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 għandha tiġi emendata kif meħtieġ,

ADOTTA DIN IR-RAKKOMANDAZZJONI:

EMENDI

Ir-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 hija emendata kif ġej:

1. fit-Taqsima 1, il-paragrafu 1 tar-Rakkomandazzjoni C hija ssostitwita b'dan li ġej:

"1. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimplimentaw qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur CRE domestiku tagħhom. Għal dan l-iskop, il-ġabra ta' indikaturi li ġejja titqies li hija rrakkomandata għal monitoraġġ effettiv ta' riskji li jirriżultaw mis-suq CRE:

Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku:

(a) indiċi tal-prezzijiet;

(b) indiċi tal-kirjiet;

(c) indiċi tar-rendiment mill-kirjiet;

(d) rata ta' spazju disponibbli;

(e) bidu ta' kostruzzjoni;

Indikaturi dwar l-iskoperturi tal-kreditu tas-sistema finanzjarja għas-CRE:

(f) flussi ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(g) flussi ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(h) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(i) flussi ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena (bħala parti minn tislif għal CRE);

(j) Stokks ta' tislif għal CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(k) stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(l) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);

(m) stokks ta' tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena (bħala parti minn tislif għal CRE);

(n) stokks ta' selfiet mhux produttivi għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena (bħala parti minn tislif għal CRE);

(o) stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena (bħala parti minn tislif għal CRE).

Indikaturi dwar standards ta' tislif għal CRE:

(p) medja ppeżata tal-LTV-O għall-flussi ta' selfiet CRE;

(q) medja ppeżata tal-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;

(r) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u l-medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imgħax (ICR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE;

(s) medja ppeżata tal-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O) għall-flussi ta' selfiet CRE u medja ppeżata tal-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C) għall-istokks ta' selfiet CRE.

L-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi għandha tkun relatata ma' fornituri ta' kreditu domestiċi fuq bażi individwali u għandha tkun rappreżentattiva biżżejjed tas-suq CRE domestiku.";

2. fit-Taqsima 1, il-paragrafu 2 tar-Rakkomandazzjoni D huwa mibdul b'li ġej:

"2. Huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw riskji b'rabta mad-diversi indikaturi fuq il-bażi tal-informazzjoni li ġejja kif speċifikata fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III ta' din ir-Rakkomandazzjoni:

(a) Għall-indiċi tal-prezz, l-indiċi tal-kiri, l-indiċi tar-rendiment mill-kiri, ir-rata ta' spazju disponibbli u l-bidu ta' kostruzzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà.

(b) Għal flussi u stokks ta' aġġustamenti fuq investimenti CRE, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' investitur;

— in-nazzjonalità tal-investitur.

(c) Għal tislif għal flussi u stokks CRE u għal analiżijiet tas-self lil CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena) — jiġifieri tislif għal propjetà miżmuma minn sidien għall-fini tat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom, jew eżistenti jew qiegħda tinbena; tislif għal djar għall-kiri; tislif għal proprjetà immobbli li tipproduċi dħul (minbarra djar għall-kiri); tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata; u tislif għal akkomodazzjoni soċjali — l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont ulterjuri skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

(d) Għal flussi u stokks ta' selfiet CRE mhux produttivi u għal kull analiżi tas-selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena) — jiġifieri tislif għal propjetà miżmuma minn sidien għall-fini tat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom, jew eżistenti jew qiegħda tinbena; tislif għal djar bil-kera; tislif għal proprjetà immobbli li tipproduċi dħul (minbarra djar bil-kera); tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata; u tislif għal akkomodazzjoni soċjali — l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont ulterjuri skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

(e) Għal flussi u stokks ta' provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE u għal kull analiżi ta' provvedimenti għal telf minn self (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena) — jiġifieri tislif għal proprjetà miżmuma minn sidien għall-fini tat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom, jew eżistenti jew qiegħda tinbena; tislif għal djar bil-kera; tislif għal proprjetà immobbli li tipproduċi dħul (minbarra djar bil-kera); tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata; u tislif għal akkomodazzjoni soċjali — l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jikkunsidraw rendikont ulterjuri skont:

— it-tip ta' proprjetà;

— fejn tinsab il-proprjetà;

— it-tip ta' mutwanti;

— in-nazzjonalità tal-mutwanti.

Ir-rendikonti msemmija fil-punti (a) sa (e) hawn fuq għandhom jitqiesu bħala l-minimu rakkomandat. L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu jżidu rendikonti addizzjonali li jqisu li huma meħtieġa għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja.";

3. fit-Taqsima 1, tiżdied ir-Rakkomandazzjoni li ġejja:

"**Rakkomandazzjoni F — L-istabbiliment ta' qafas minimu komuni għas-suq fiżiku tal-proprjetà immobbli kummerċjali**

1. Huwa rrakkomandat li l-Kummissjoni (Eurostat) tipproponi leġiżlazzjoni tal-Unjoni li tistabbilixxi qafas minimu komuni għall-iżvilupp, produzzjoni u tixrid ta' database dwar indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku kif imsemmi fil-paragrafi (a) sa (e) tas-subrakkomandazzjoni C(1).

2. Huwa rrakkomandat ukoll li l-Kummissjoni (Eurostat) tiżviluppa u tippromwovi standard statistiku, sorsi, metodi u proċeduri għall-iżvilupp tad-database dwar indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku kif imsemmi fil-paragrafi (a) sa (e) tas-subrakkomandazzjoni C(1), b'mod partikolari li tiżgura l-kwalità ta' dan is-sett ta' indikaturi u tnaqqas il-piż tar-rappurtaġġ.";

4. It-Taqsima 2(1)(1) hija emendata kif ġej:

(a) il-punt (3) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'djar jew proprjetajiet mixtrija għall-kiri' tfisser kwalunkwe RRE li tkun il-proprjetà diretta ta' persuna fiżika primarjament għal kiri lil inkwilini;";

(b) il-punt (4) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'proprjetà immobbli kummerċjali' (commercial real estate — CRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli li tipproduċi dħul, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata, inklużi djar bil-kera; jew proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata; li mhijiex ikklassifikata bħala RRE; u tinkludi akkomodazzjoni soċjali.

F'każ li proprjetà jkollha użu mħallat bejn CRE u RRE, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) meta jkun fattibbli li titqassam b'dan il-mod; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;"

(c) il-punt (5) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'self għal proprjetà immobbli kummerċjali (CRE)' tfisser self estiż lil entità legali mmirat għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tipproduċi dħul (jew għadd ta' proprjetajiet iddefiniti bħala proprjetà immobbli li tipproduċi dħul), kemm jekk eżistenti jew jekk tkun qiegħda tiġi żviluppata, jew proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom (jew għadd ta' proprjetajiet simili), kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata jew iggarantita bi proprjetà li tkun proprjetà immobbli kummerċjali (jew għadd ta' proprjetajiet li jkunu proprjetà immobbli kummerċjali);":

(d) jiddaħħal il-punt (16a) li ġej:

"'proprjetà li tipproduċi dħul li qiegħda tiġi żviluppata' tfisser il-proprjetà kollha li tkun qiegħda tinbena li tkun maħsuba biex tipprovdi, malli titlesta, dħul lil sidha fil-forma ta' kera jew qligħ mill-bejgħ tagħha, imma ma tinkludix it-twaqqigħ ta' bini jew siti li jitnaddfu għal żvilupp possibbli fil-futur;";

(e) il-punt (32) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'dar jew proprjetà okkupata mis-sid' tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli residenzjali li tkun il-proprjetà ta' persuna fiżika bil-għan li tipprovdi kenn lil sidha;";

(f) il-punt (34) huwa mħassar;

(g) jiddaħħal il-punt (36a) li gej:

"'djar bil-kera' tfisser kull proprjetà immobbli li hija l-proprjetà ta' entitajiet legali primarjament għal kiri lil inkwilini;"

(h) il-punt (38) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'proprjetà immobbli residenzjali' (RRE) tfisser kwalunkwe proprjetà immobbli disponibbli għal skopijiet ta' akkomodazzjoni, kemm jekk eżistenti jew qiegħda tinbena, akkwistata, mibnija jew rinovata minn persuna fiżika, u tinkludi djar mixtrija għall-kiri. F'każ li proprjetà jkollha użu mħallat, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li jsir dak it-tqassim; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha;";

(i) il-punt (39) huwa ssostitwit b'dan li ġej:

"'self għal proprjetà immobbli residenzjali (RRE)' tfisser self lil persuna fiżika ggarantita bi proprjetà immobbli residenzjali, indipendenti mill-iskop tas-self;";

5. It-Taqsima 2(3) hija mibdula b'li ġej:

"3. **Skeda ta' żmien għas-segwitu**

Id-destinatarji huma mitluba li jirrapportaw lill-BERS u lill-Kunsill dwar l-azzjonijiet meħuda b'risposta għal din ir-Rakkomandazzjoni, jew li jiġġustifikaw b'mod adegwat kwalunkwe nuqqas ta' azzjoni, skont l-iskedi ta' żmien li ġejjin.

1. *Rakkomandazzjoni A*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2019, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni A.

2. *Rakkomandazzjoni B*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2019, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli, għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2020, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni B.

3. *Rakkomandazzjoni C*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2019, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2021, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C.

(c) Fejn l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali m'għandhomx l-informazzjoni relevanti fir-rigward ta' dawk l-indikaturi msemmija fil-punti (a) sa (e) tar-Rakkomandazzjoni C(1), dawk l-awtoritajiet huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni C fir-rigward ta' dawk l-indikaturi mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2025.

4. *Rakkomandazzjoni D*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2019, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim dwar l-informazzjoni diġà disponibbli, jew mistennija li tkun disponibbli għall-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2021, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D.

(c) Meta l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali ma jkollhomx l-informazzjoni relevanti fir-rigward ta' dawk l-indikaturi msemmija fil-punti (a) tar-Rakkomandazzjoni D(2) kif speċifikat fil-Mudell A tal-Anness III ta' din ir-Rakkomandazzjoni, dawk l-awtoritajiet huma mitluba li jibagħtu lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni D fir-rigward ta' dawk l-indikaturi sa mhux aktar tard mill-31 ta' Diċembru 2025.

5. *Rakkomandazzjoni E*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2017, l-ASE huma mitluba li jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull wieħed mis-swieq CRE nazzjonali fl-Unjoni.

(b) Sat-30 ta' Ġunju 2018, l-ASE huma mitluba li jippubblikaw id-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru 2017.

(c) Sa mill-31 ta' Marzu 2019, l-ASE huma mitluba jippubblikaw fuq bażi ta' frekwenza annwali, id-dejta msemmija fil-punt (a) hekk kif tkun fil-31 ta' Diċembru tas-sena ta' qabel.

6. *Rakkomandazzjoni F*

(a) Sal-31 ta' Diċembru 2021, il-Kummissjoni (Eurostat) hija mitluba tibgħat lill-BERS u lill-Kunsill rapport interim li jinkludi l-ewwel valutazzjoni dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni F.

(b) Sal-31 ta' Diċembru 2023, il-Kummissjoni (Eurostat) hija mitluba tibgħat lill-BERS u lill-Kunsill rapport finali dwar l-implimentazzjoni tar-Rakkomandazzjoni F."

6. L-Anness I huwa mibdul bl-Anness I ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

7. L-Anness II huwa mibdul bl-Anness II ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

8. L-Anness III huwa mibdul bl-Anness III ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

9. L-Anness IV huwa mibdul bl-Anness IV ta' din ir-Rakkomandazzjoni;

10. L-Anness V huwa mibdul bl-Anness V ta' din ir-Rakkomandazzjoni.

Magħmul fi Frankfurt am Main, il-21 ta' Marzu 2019.

Il-Kap tas-Segretarjat tal-BERS,

f'isem il-Bord Ġenerali tal-BERS

Francesco MAZZAFERRO

ANNESS I

L-Anness I għar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 huwa mibdul b'dan li ġej:

"ANNESS I

KRITERJI TA' KONFORMITÀ GĦAR-RAKKOMANDAZZJONIJIET

1. **Rakkomandazzjoni A**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2), meta huma:

(a) jivvalutaw jekk l-indikaturi relevanti dwar standards ta' tislif għal selfiet RRE humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tas-settur RRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;

(b) jivvalutaw il-progress fir-rgiward tal-użu tal-indikaturi speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(1) għal dak il-monitoraġġ;

(c) jivvalutaw il-grad safejn l-informazzjoni, li diġà tkun disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli fil-futur, dwar l-indikaturi relevanti hija rappreżentattiva b'mod suffiċjenti tal-istandards ta' tislif attwali fis-suq ta' self RRE;

(d) jivvalutaw jekk id-djar mixtrija għall-kiri jirrappreżentawx sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew jikkostitwixxux sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali;

(e) f'każijiet fejn djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' riskji li jinbtu mis-settur domestiku ta' proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem importanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikati fir-Rakkomandazzjoni A(2).

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet A(3) u A(4) meta huma:

(a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi speċifikati fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2);

(b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV għall-kalkolu tal-indikaturi relevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ tar-riskji li jinqalgħu mis-settur RRE;

(c) jiżguraw li l-indikaturi relevanti elenkati fir-Rakkomandazzjonijiet A(1) u A(2) jintużaw biex jimmonitorjaw riskji fis-settur RRE ta' mill-inqas annwalment.

2. **Rakkomandazzjoni B**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet B(1) u B(2), meta huma:

(a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-distribuzzjoni b'varjant wieħed u d-distribuzzjonijiet konġunti magħżula tal-indikaturi relevanti kif speċifikati fil-Mudell A tal-Anness II;

(b) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni speċifikata fir-Rakkomandazzjoni B(2) u fil-Mudell A tal-Anness II bħala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji relevanti.

F'każijiet fejn djar mixtrija għall-kiri jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' riskju li jinbtu mis-settur domestiku tal-proprjetà immobbli jew ikunu jikkostitwixxu sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni B(3) meta huma:

(a) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ separat tal-indikaturi relevanti għal djar mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid;

(b) jivvalutaw progress fir-rigward tal-monitoraġġ tad-dejta relevanti mqassma skont id-dimensjonijiet kif speċifikati fil-Mudelli A u B tal-Anness II.

3. **Rakkomandazzjoni C**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(1) u C(2) meta huma:

(a) jivvalutaw jekk l-indikaturi relevanti għal skoperturi għal CRE domestiċi humiex ikkunsidrati jew implimentati fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju għas-settur tas-CRE fil-ġurisdizzjoni tagħhom;

(b) jiżguraw inklużjoni fil-qafas għall-monitoraġġ tar-riskju tal-indikaturi dwar is-suq fiżiku CRE, l-indikaturi dwar skoperturi għall-kreditu tas-sistema finanzjarja u l-indikaturi dwar standards ta' tislif;

(c) Jivvalutaw jekk l-investimenti jirrappreżentawx sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur CRE domestiku;

(d) F'każijiet fejn l-investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur CRE domestiku, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi addizzjonali għall-monitoraġġ tar-riskju speċifikat fir-Rakkomandazzjoni C(2);

(e) jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-indikaturi speċifikati, bħala minimu, fir-Rakkomandazzjoni C(1) u, fejn applikabbli, fir-Rakkomandazzjoni C(2);

(f) jivvalutaw jekk l-informazzjoni dwar dawn l-indikaturi (diġà disponibbli jew mistennija li tkun disponibbli) hijiex rappreżentattiva biżżejjed tas-suq domestiku tas-CRE.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjonijiet C(3) u C(4) meta huma:

(a) jiżguraw l-adozzjoni tal-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) u r-Rakkomandazzjoni C(2) kif speċifikat fl-Anness V u, fejn xieraq għas-CRE, fl-Anness IV;

(b) f'każijiet fejn jintuża metodu ieħor minbarra dak speċifikat fl-Anness IV u l-Anness V għall-kalkolu tal-indikaturi relevanti, jirrapportaw dwar il-karatteristiċi tekniċi tal-metodu u l-effettività tiegħu fil-monitoraġġ ta' riskji li jinqalgħu mis-settur CRE;

(c) jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(1) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur għal indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku, il-flussi tat-tislif (inklużi flussi ta' selfiet mhux produttivi, provvedimenti għal telf minn self) u l-istandards korrispondenti ta' tislif, u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' selfiet (inklużi stokks ta' selfiet mhux produttivi u provvedimenti għal telf minn self) u l-istandards korrispondenti ta' tislif.

(d) f'każijiet fejn investimenti jitqiesu bħala sors sinifikanti ta' finanzjament għas-settur CRE domestiku, jiżguraw li l-indikaturi elenkati fir-Rakkomandazzjoni C(2) jintużaw biex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE ta' mill-inqas kull tliet xhur għal flussi ta' investiment (inklużi aġġustamenti ta' valutazzjoni fuq l-investimenti) u ta' mill-inqas annwalment għal stokks ta' investiment (inklużi aġġustamenti ta' valutazzjoni fuq l-investimenti).

4. **Rakkomandazzjoni D**

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni D meta huma:

(a) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-monitoraġġ tal-indikaturi relevanti kif speċifikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III;

(b) jivvalutaw il-progress fir-rigward tal-użu tal-informazzjoni relevanti kif speċifikat fir-Rakkomandazzjoni D(2) u indikat fil-Mudelli A, B u C tal-Anness III bħala gwida biex jimmonitorjaw ir-riskji relevanti;

(c) f'każijiet fejn investmenti jitqiesu bħala sors ta' finanzjament sinifikanti għas-settur CRE domestiku, jivvalutaw il-progress dwar l-użu tal-informazzjoni relevanti kif speċifikata fir-Rakkomandazzjoni D(3) u indikata fil-Mudell B tal-Anness III bħala gwida għall-monitoraġġ tar-riskji relevanti;

(d) f'każijiet fejn jintużaw indikaturi addizzjonali sabiex jimmonitorjaw żviluppi fis-settur CRE, jirrapportaw dwar l-informazzjoni addizzjonali użata għall-monitoraġġ tar-riskji.

5. **Rakkomandazzjoni E**

L-ASE jitqiesu li jikkonformaw mar-Rakkomandazzjoni E meta huma:

(a) jiddefinixxu mudell għall-pubblikazzjoni ta' dejta dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni;

(b) jippubblikaw ta' mill-inqas annwalment dejta aggregata miġbura taħt rekwiżiti ta' rapportar eżistenti dwar l-iskoperturi tal-entitajiet taħt l-ambitu tas-superviżjoni tagħhom lil kull suq CRE nazzjonali fl-Unjoni.

6. **Rakkomandazzjoni F**

Il-Kummissjoni (Eurostat) titqies li tikkonforma mar-Rakkomandazzjoni F meta:

(a) abbażi tal-idonejità tad-definizzjonijiet u l-analiżijiet għall-indikaturi relevanti fis-suq CRE fiżiku li attwalment jintużaw fl-Istati Membri, hija tipproponi leġiżlazzjoni tal-Unjoni li tistabbilixxi qafas minimu komuni għall-iżvilupp, il-produzzjoni u d-disseminazzjoni ta' database dwar l-indikaturi relevanti bil-għan li jiġu armonizzati dawk l-indikaturi;

(b) tiżgura l-allinjament tal-leġiżlazzjoni proposta mal-indikaturi u d-definizzjonijiet tagħhom, kif jintużaw għal skopijiet superviżorji jew ta' stabbiltà finanzjarja, sabiex tiġi evitata żieda mhux iġġustifikata fil-piż fuq l-entitajiet li jirrapportaw;

(c) tiżgura l-kwalità tal-indikaturi relevanti fuq is-suq CRE fiżiku billi tiżviluppa standards statistiċi, sorsi, metodi u proċeduri għall-iżvilupp tad-database dwar l-indikaturi relevanti;

(d) tiżgura li l-implimentazzjoni tal-istandards statistiċi, is-sorsi, il-metodi u l-proċeduri żviluppati relatati mad-database dwar l-indikaturi relevanti dwar is-suq CRE fiżiku ma twassalx għal żieda mhux iġġustifikata fil-piż fuq l-entitajiet li jirrapportaw;

(e) Tippromwovi l-implimentazzjoni tal-istandards statistiċi, sorsi, metodi u proċeduri żviluppati għall-produzzjoni tad-database dwar indikaturi relevanti dwar is-suq CRE fiżiku.".

ANNESS II

L-Anness II għar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 huwa sostitwit minn dan li ġej:

"ANNESS II

MUDELLI INDIKATTIVI GĦAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI RESIDENZJALI

1. **Mudell A: indikaturi u rendikonti relatati għal selfiet RRE**

Mudelli għal proprjetà immobbli residenzjali

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi ħdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. L-awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaċi jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilħaqq ġodda u selfiet innegozjati mill-ġdid jingħataw l-għażla li jidentifikaw selfiet inegozjati mill-ġdid bħala tqassim separat.
STOKKS = Dejta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)
ncu = ammont f'munita nazzjonali
# = numru ta' kuntratti
s = sena(snin)
Med. = medja tal-proporzjon relevanti
l/m = li minnhom

DISTRIBUZZJONI UNIVARJATA

Ħarsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #
l/m xiri għall-kiri	ncu, #
l/m okkupati mis-sid	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xiri għall-kiri	Med. (bħala %)
l/m okkupati mis-sid	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)

Ħarsa ġenerali lejn il-portafoll ta' self RRE	**FLUSSI**
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	ncu, #
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m innegozjati mill-ġdid (opzjonali)	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xiri għall-kiri	Med. (bħala %)
l/m okkupati mis-sid	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	**FLUSSI**
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	Med. (bħala %)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	FLUSSI
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O) (OPZJONALI)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	STOKKS
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	STOKKS
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	FLUSSI
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Maturitajiet fl-oriġinazzjoni	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (snin)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5s	ncu, #
]5s ; 10s]	ncu, #
]10s ; 15s]	ncu, #
]15s ; 20s]	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #
]25s ; 30s]	ncu, #
]30s ; 35s]	ncu, #
> 35s	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
]6,5 ; 7]	ncu, #
> 7	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

DISTRIBUZZJONI KONĠUNTA

FLUSSI	**Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**		
	≤30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
LTV-O ≤ 80 %			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 %-90 %]			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 %-110 %]			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	**Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**		
Perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	≤30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %
l/m ≤ 1s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m] 1s; 5s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m] 5s; 10s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
l/m > 10s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	**Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)**		
Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
LTV-O ≤ 80 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]80 % ; 90 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O]90 % ; 110 %]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
LTV-O >110 %	ncu, #	ncu, #	ncu, #

FLUSSI	**Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**		
LTV-O >110 %			
Maturità fl-oriġinazzjoni			
≤ 20s	ncu, #	ncu, #	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #	ncu, #	ncu, #
> 25s	ncu, #	ncu, #	ncu, #

(*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.

(**) Selfiet RRE mogħtija fi ħdan is-sistema finanzjarja domestika ta' kwalunkwe Stat Membru jistgħu jiġu kkolateralizzati minn proprjetà RRE li tkun tinsab f'territorji barranin. Għandha tiżdied ringiela għal kull tali territorju barrani li jitqies li huwa importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja.

2. Mudell B: indikaturi u rendikonti relatati għal selfiet RRE fuq proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid

Mudelli addizzjonali għal pajjiżi b'riskju jew suq sinifikanti ta' xiri għall-kiri

FLUSSI = produzzjoni ġdida ta' selfiet RRE fi ħdan il-perijodu ta' rapportar, kif ikkunsidrat mill-mutwanti. Awtoritajiet makro-prudenzjali nazzjonali li huma kapaċi jiddistingwu bejn selfiet RRE tabilħaqq ġodda u selfiet innegozjati mill-ġdid jingħataw l-għażla li jidentifikaw selfiet innegozjat mill-ġdid bħala tqassim separat.
STOKKS = Dejta għall-istokks ta' selfiet RRE fid-data tar-rapportar (eż. tmiem is-sena)
ncu = ammont f'munita nazzjonali
# = numru ta' kuntratti
s = sena(snin)
Med. = medja tal-proporzjon relevanti
l/m = li minnhom

SELF GĦAL XIRI GĦALL-KIRI

Ħarsa ġenerali lejn self għal xiri	**FLUSSI**
Self mogħti	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 100 %	ncu, #
] 100 % ; 125 %]	ncu, #

Ħarsa ġenerali lejn self għal xiri	**FLUSSI**
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	ncu, #
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	**FLUSSI**
] 125 % ; 150 %]	ncu, #
] 150 % ; 175 %]	ncu, #
] 175 % ; 200]	ncu, #
> 200 %	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni (LTR-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5	ncu, #
]5 ; 10]	ncu, #
]10 ; 15]	ncu, #
]15 ; 20]	ncu, #
> 20	ncu, #

SELF FUQ PROPRJETAJIET OKKUPATI MIS-SID

Ħarsa ġenerali lejn self fuq proprjetajiet okkupati mis-sid	FLUSSI
Self mogħti	ncu, #
l/m xerrejja għall-ewwel darba	ncu, #
l/m selfiet f'munita barranija	ncu, #
l/m b'amortizzament sħiħ	ncu, #
l/m b'amortizzament parzjali	ncu, #
l/m mingħajr amortizzament (*)	ncu, #
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	ncu, #
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
l/m xerrejja għall-ewwel darba	Med. (bħala %)
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament sħiħ	Med. (bħala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bħala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bħala %)
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	Med. (bħala %)
l/m ≤ 1s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 1s; 5s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m] 5s; 10s] perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
l/m > 10s perijodu inizjali ta' iffissar tar-rata tal-imgħax	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤10 %	ncu, #
]10 % ; 20 %]	ncu, #
]20 % ; 30 %]	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	**FLUSSI**
l/m selfiet f'munita barranija	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament shih	Med. (bhala %)
l/m b'amortizzament parzjali	Med. (bhala %)
l/m mingħajr amortizzament (*)	Med. (bhala %)
l/m proprjetà f'territorji individwali (**)	ncu, #
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn l-isservisjar tas-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)	**FLUSSI**
]30 % ; 40 %]	ncu, #
]40 % ; 50 %]	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
> 60 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)	**FLUSSI**
MEDJA PPEŻATA	Med.
DISTRIBUZZJONI	
≤ 3	ncu, #
]3 ; 3,5]	ncu, #
]3,5 ; 4]	ncu, #
]4 ; 4,5]	ncu, #
]4,5 ; 5]	ncu, #
]5 ; 5,5]	ncu, #
]5,5 ; 6]	ncu, #
> 6	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	STOKKS
MEDJA PPEŻATA	Med. (bħala %)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 50 %	ncu, #
]50 % ; 60 %]	ncu, #
]60 % ; 70 %]	ncu, #
]70 % ; 80 %]	ncu, #
]80 % ; 90 %]	ncu, #
]90 % ; 100 %]	ncu, #
]100 % ; 110 %]	ncu, #
> 110 %	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

Maturitajiet fl-oriġinazzjoni fi snin	FLUSSI
MEDJA PPEŻATA	Med. (fi snin)
DISTRIBUZZJONI	
≤ 5s	ncu, #
]5s ; 10s]	ncu, #
]10s ; 15s]	ncu, #
]15s ; 20s]	ncu, #
]20s ; 25s]	ncu, #
]25s ; 30s]	ncu, #
]30s ; 35s]	ncu, #
> 35s	ncu, #
Mhux disponibbli	ncu, #

(*) Fejn relevanti, selfiet mhux amortizzanti li għalihom jeżistu veikoli ta' fidi għandhom jiġu identifikati separatament.
(**) Selfiet RRE mogħtija fi ħdan is-sistema finanzjarja domestika ta' kwalunkwe Stat Membru jistgħu jiġu kkolateralizzati minn proprjetà RRE li tkun tinsab f'territorji barranin. Għandha tiżdied ringiela għal kull tali territorju barrani li jitqies li huwa importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja.".

ANNESS III

L-Anness II għal-Linja Gwida BĊE/2016/14 huwa sostitwit minn dan li ġej:

"ANNESS III

MUDELLI INDIKATTIVI GĦAL INDIKATURI DWAR IS-SETTUR TAL-PROPRJETÀ IMMOBBLI KUMMERĊJALII

1. **Mudell A: indikaturi dwar is-suq fiżiku**

Indikaturi tas-suq fiżiku

	Indikatur		**Analiżi**	
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà [1]	Lokalità tal-proprjetà [2]
Suq fiżiku	Indiċi tal-prezzijiet CRE	Trimestrali	I	I
	Indiċi tal-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Indiċi tar-rendiment mill-kirjiet	Trimestrali	I	I
	Rati ta' spazju disponibbli	Trimestrali	P	P
	Bidu ta' kostruzzjoni	Trimestrali	#	#

([1]) Tip ta' proprjetà mqassma bħala uffiċċju, ħanut, industrijali, residenzjali u oħrajn (kollha suq domestiku).
([2]) Lok tal-proprjetà mqassam bħala proprjetà prima domestika u proprjetà mhux prima domestika.
I = Indiċi
P = Proporzjon
# = Metri kwadrati

2. **Mudell B: indikaturi dwar l-iskoperturi tas-sistema finanzjarja**

Indikaturi ta' skoperturi

	Indikatur		**Analiżi**					**Total**
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà [1]	Lokalità tal-proprjetà [2]	Tip ta' investur [3] [8]	Tip ta' mutwanti [4]	Nazzjonalità tal-investitur [8]/mutwanti [5]	
Flussi [6]	Investmenti f'CRE [8]	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**

Indikatur	Frekwenza	Analiżi					Total
		Tip ta' proprjetà (1)	Lokalità tal-proprjetà (2)	Tip ta' investur (3) (8)	Tip ta' mutwanti (4)	Nazzjonalità tal-investitur (8)/mutwanti (5)	
— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Trimestrali			nc		nc	**nc**
Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Trimestrali	nc	nc	nc		nc	**nc**
Tislif lil CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew tinbena)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
Selfiet CRE mhux produttivi (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**

	Indikatur		Analiżi					Total
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà (1)	Lokalità tal-proprjetà (2)	Tip ta' investur (3) (8)	Tip ta' mutwanti (4)	Nazzjonalità tal-investitur (8)/mutwanti (5)	
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	Provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew qiegħda tinbena);	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	nc	nc		nc	nc	**nc**

	Indikatur	Frekwenza	Analiżi					Total
			Tip ta' proprjetà (1)	Lokalità tal-proprjetà (2)	Tip ta' investur (3) (8)	Tip ta' mutwanti (4)	Nazzjonalità tal-investitur (8)/mutwanti (5)	
Stokks (7)	Investmenti f'CRE (8)	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti diretti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**
	— li minnhom investimenti indiretti f'CRE	Annwalment			nc		nc	**nc**
	Aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE	Annwalment	nc	nc	nc		nc	**nc**
	Tislif lil CRE (inkluża proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata jew tinbena)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għal CRE mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
	— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**

Indikatur	Frekwenza	Analiżi					Total
		Tip ta' proprjetà [1]	Lokalità tal-proprjetà [2]	Tip ta' investur [3] [8]	Tip ta' mutwanti [4]	Nazzjonalità tal-investitur [8]/mutwanti [5]	
Provvedimenti għal telf fuq is-self fuq tislif għal CRE	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għal CRE mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
Tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata (bħala parti minn tislif għal CRE)	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**
— li minnhom selfiet mhux produttivi	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**

	Indikatur		Analiżi					Total
		Frekwenza	Tip ta' proprjetà (1)	Lokalità tal-proprjetà (2)	Tip ta' investur (3) (8)	Tip ta' mutwanti (4)	Nazzjonalità tal-investitur (8)/mutwanti (5)	
	Provvedimenti għal telf minn self fuq tislif għal proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Annwalment	nc	nc		nc	nc	**nc**

(1) Tip ta' proprjetà mqassma bħala uffiċċju, ħanut, industrijali, residenzjali u oħrajn, fejn relevanti għall-indikatur.
(2) Lok tal-proprjetà mqassam bħala proprjetà prima domestika, proprjetà mhux prima domestika, u barranija.
(3) Tip ta' investitur imqassam bħala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investiment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.
(4) Tip ta' mutwanti mqassam bħala banek, kumpanniji tal- assigurazzjoni, fondi tal-pensjoni, fondi ta' investiment, kumpanniji tal-proprjetà u oħrajn.
(5) Nazzjonalità mqassma bħala destomika, Żona Ekonomika Ewropea u l-kumplament tad-dinja.
(6) Il-flussi huma fuq bażi grossa għal investimenti, tislif u selfiet mhux produttivi (selfiet/investimenti ġodda biss huma koperti mingħajr ma jitqiesu ħlasijiet lura jew tnaqqis fuq ammonti eżistenti). Il-flussi huma fuq bażi netta għal aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti u provvediment għal telf fuq self.
(7) Dejta dwar stokks għall-istokk ta' investimenti f'CRE, aġġustamenti fil-valutazzjoni fuq investimenti f'CRE, selfiet għal CRE (mhux produttivi) u provvedimenti għal telf fuq self fuq tislif għal CRE fid-data tar-rapportar.
(8) Biss f'każ li l-investimenti jirrżppreżentaw sehem sinifikanti mill-finanzjament ta' CRE.
nc = Ammont f'munita nazzjonali

3. **Mudell C: indikaturi dwar standards ta' tislif**

Indikaturi tal-istandards tat-tislif (1)

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
Flussi (2)	Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	P

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax fl-oriġinazzjoni (ICR-O)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	P
	Il-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn fl-oriġinazzjoni (DSCR-O)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Trimestrali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Trimestrali	P

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
Stokks (3)	Proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Annwali	P
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-imgħax (ICR-C)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Annwali	P

	Indikatur	Frekwenza	Medja ppeżata ta' proporzjonijiet
	Il-proporzjon attwali ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR-C)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma minn sidien sabiex imexxu n-negozju, skop jew attività tagħhom, kemm jekk eżistenti kif ukoll jekk tkun qiegħda tinbena	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' djar għall-kiri	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà immobbli li tiġġenera dħul (minbarra djar għall-kiri)	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà CRE li qiegħda tiġi żviluppata	Annwali	P
	— selfiet għall-akkwist ta' proprjetà miżmuma għall-akkomodazzjoni soċjali	Annwali	P

(1) Jeskludi proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata, li tista' tiġi mmonitorjata permezz tal-proporzjon bejn is-self u l-ispiża (LTC).
(2) Dejta dwar flussi għall-produzzjoni ġdida ta' selfiet CRE matul il-perijodu ta' rapportar.
(3) Dejta dwar l-istokks għall-istokk ta' selfiet CRE fid-data tar-rapportar.
P = Proporzjon".

ANNESS IV

L-Anness IV għar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 huwa sostitwit minn dan li ġej:

"ANNESS IV

GWIDA DWAR IL-METODI GĦALL-KEJL U L-KALKOLU TAL-INDIKATURI

Dan l-Anness jipprovdi gwida ta' livell għoli dwar il-metodi għall-kalkolu tal-indikaturi użati fil-Mudelli tal-Anness II u, fejn applikabbli, ukoll tal-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimtlew il-Mudelli li jkopru il-każijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi każijiet jistgħu jkunu ġġustifikati diverġenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

1. **Il-proporzjon bejn is-self u l-valur fl-oriġinazzjoni (LTV-O)**

1. LTV-O huwa ddefinit bħala:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "L":

(a) Jinkludi s-selfiet jew il-partijiet ta' selfiet kollha ggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni (irrispettivament mill-iskop tas-self), wara aggregazzjoni ta' selfiet "skont il-mutwatarju" u "skont il-kollateral".

(b) Jitkejjel fuq il-bażi ta' ammonti mħallsa u għalhekk ma jinkludix ammonti mhux miġbuda fuq linji ta' kreditu. Fil-każ ta' proprjetà li għadha qiegħda tinbena, "L" hija s-somma tal-partijiet ta' self kollha li jitħallsu sad-data tar-rapportar, u LTV-O huwa kkomputat fid-data tal-ħlas ta' kull parti ġdida ta' self [1]. Alternattivament, jekk il-kalkolu msemmi qabel ma jkunx disponibbli jew ma jkunx jikkorrispondi mal-prattika prevalenti tas-suq, LTV-O jista' jiġi kkalkulat ukoll fuq il-bażi tal-ammont totali tas-self mogħti u l-valur mistenni malli jitlesta l-RRE li tkun qiegħda tinbena.

(c) Ma jinkludix selfiet li ma jkunux iggarantiti bil-proprjetà, ħlief jekk il-fornitur tal-kreditu li jirrapporta jikkunsidra selfiet mhux iggarantiti bħala parti mit-transazzjoni għall-finanzjament ta' self fuq dar, b'taħlit ta' selfiet iggarantiti u mhux iggarantiti. F'dak il-każ, selfiet mhux iggarantiti wkoll għandhom jiġu inklużi f'"L".

(d) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal-kreditu.

(e) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE.

(f) Ma jinkludix sussidji fuq self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "V":

(a) Huwa kkomputat fuq il-bażi tal-valur tal-proprjetà fl-oriġinazzjoni, imkejjel bħala l-aktar baxx minn:

1. il-valur tat-transazzjoni, eż. kif irreġistrat f'att notarili, u

2. il-valur kif ivvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern.

Jekk valur wieħed biss ikun disponibbli, għandu jintuża dan il-valur.

[1] Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, l-LTV-O f'punt partikolari n jista' jiġi kkalkulat bħala:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^{n} L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^{n} \Delta V_{i,i-1}}$$

Fejn $i = 1, \dots, n$ jirreferi għall-partijiet ta' self imħallsa saż-żmien n, V_0 huwa l-valur inizjali tal-kollateral tal-proprjetà immobbli (eż. art) u $\Delta V_{i,i-1}$ jirrappreżenta l-bidla fil-valur tal-proprjetà li jkun seħħ matul il-perijodi sal-ħlas tal-parti n tas-self.

(b) Ma jqisx il-valur ta' xogħlijiet ta' rinovazzjoni jew kostruzzjoni ppjanati.

(c) Fil-każ ta' proprjetà li tkun għadha qiegħda tinbena, "V" jirrappreżenta l-valur totali tal-proprjetà sad-data tar-rapportar (waqt li titqies iż-żieda fil-valur minħabba l-progress tax-xogħolijiet ta' kostruzzjoni). "V" jiġi vvalutat mal-ħlas ta' kwalunkwe parti ġdida minn self, li jippermetti l-komputazzjoni ta' LTV-O aġġornat.

(d) Mhuwiex aġġustat għall-preżenza ta' mitiganti oħrajn tar-riskju tal-kreditu.

(e) Ma jinkludix spejjeż u tariffi relatati mas-self RRE.

(f) Mhuwiex ikkomputat bħala "il-valur fuq medda ta' żmien twil". Waqt li l-użu tal-valur fuq medda ta' żmien twil jista' jiġi ġġustifikat bil-proċiklikalità ta' "V", LTV-O jimmira li jaqbad standards ta' kreditu fl-oriġinazzjoni. Għalhekk, jekk fil-mument meta jingħata self RRE u jiġi rreġistrat l-LTV-O, il-"V" ma kienx jirrappreżenta l-valur tal-assi fl-oriġinazzjoni kif irrapportat fir-rekords tal-mutwanti, dan ma jaqbadx b'mod adegwat l-politika ta' kreditu attwali tal-mutwanti fir-rigward tal-LTV-O.

4. Minbarra l-kalkolu tal-LTV-O skont il-metodu deskritt fil-paragrafi 2 u 3 hawn fuq, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu wkoll, jekk iqisu li huwa meħtieġ sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq tagħhom, jikkalkulaw ukoll l-LTV-O billi jnaqqsu mid-definizzjoni ta' "V" fil-paragrafu 3 l-ammont totali tas-selfiet RRE pendenti, kemm jekk imħallsa jew le, li jkunu ggarantiti minn "preferenza superjuri" fuq il-proprjetà, minflok ma jiġu inklużi dawn is-selfiet fil-kalkolu ta' "L" kif deskritt fil-paragrafu 2.

5. Meta s-swieq ta' self għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LTV-O tapplika, soġġetta għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

— "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mas-self okkupat mis-sid.

— "V" jinkludi biss il-valur fl-oriġinazzjoni tal-proprjetà okkupata mis-sid.

6. L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom joqogħdu attenti għall-fatt li l-proporzjonijiet ta' LTV huma ta' natura proċiklika u b'hekk għandhom jikkunsidraw dawk il-proporzjonijiet b'kawtela fi kwalunkwe qafas għall-monitoraġġ tar-riskju. Jistgħu jinvestigaw ukoll l-użu ta' metriċi addizzjonali bbażati fuq il-valur fit-tul, fejn il-valur huwa aġġustat skont l-iżvilupp fit-tul ta' indiċi ta' prezz tas-suq.

2. **Il-proporzjon attwali bejn is-self u l-valur (LTV-C)**

1. LTV-C huwa ddefinit bħala:

$$LTVC = \frac{LC}{VC}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LC":

(a) Huwa mkejjel bħala l-bilanċ pendenti tas-self(iet) — iddefinit bħala "L" fit-Taqsima 1(2) — fid-data ta' rapportar, waqt li jitqiesu rimborsi kapitali, ristrutturar ta' self, teħid ġdid ta' kapital, imgħax imġarrab, u, fil-każ ta' selfiet f'muniti barranin, bidliet fir-rata tal-kambju.

(b) Huwa aġġustat sabiex iqis it-tfaddil akkumulat f'vettura ta' investiment intiża biex tirrimborsa l-kapital tas-self. It-tfaddil akkumulat jista' jitnaqqas minn "LC" biss meta jiġu ssodisfati l-kundizzjonijiet li ġejjin:

1) it-tfaddil akkumulat jiġi mirhun mingħajr ebda kundizzjoni lill-kreditur bl-iskop espress li jirrimborsa l-kapital tas-self fid-dati antiċipati kuntrattwalment; u

2) haircut adattata, li tiġi ddeterminata mill-awtorità nazzjonali makroprudenzjali, tiġi applikata biex tirrifletti riskji tas-suq u/jew ta' terzi li jkunu assoċjati mal-investimenti sottostanti.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "VC":

(a) Jirrifletti l-bidliet fil-valur ta' "V", kif iddefinit fit-Taqsima 1(3), sa mill-aktar valutazzjoni reċenti tal-proprjetà. Il-valur attwali tal-proprjetà għandu jiġi vvalutat minn stimatur indipendenti estern jew intern. Jekk dik il-valutazzjoni ma tkunx disponibbli, il-valur attwali tal-proprjetà jista' jiġi stmat bl-użu ta' indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli (eż. ibbażat fuq dejta tat-tranżazzjoni). Jekk dak l-indiċi tal-valur ta' proprjetà immobbli lanqas ma jkun disponibbli, jista' jintuża indiċi ta' valur granulari tal-proprjetà immobbli wara l-applikazzjoni ta' tnizzil magħżul b'mod xieraq biex jakkonta għad-diprezzament tal-proprjetà. Kull valur ta' proprjetà immobbli jew indiċi ta' prezz għandu jiġi ddifferenzjat b'mod suffiċjenti skont is-sit ġeografiku tal-proprjetà u t-tip ta' proprjetà.

(b) Jiġi aġġustat għal bidliet fil-preferenzi preċedenti fuq il-proprjetà.

(c) Huwa kkomputat annwalment.

4. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTV-C, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

— "VC" jirreferi għall-valur attwali tal-proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "LC" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatati mal-proprjetà okkupata mis-sid.

— "VC" tinkludi biss il-valur attwali tal-proprjetà okkupata mis-sid.

3. **Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LTI-O)**

1. LTI-O huwa ddefinit bħala:

$$LTIO = \frac{L}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "L" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 1(2).

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" huwa d-dħul annwali totali disponibbli ta' mutwatarju kif irreġistrat minn fornitur tal-kreditu fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.

4. Meta jiddeterminaw id-"dħul disponibbli" ta' mutwatarju, id-destinatarji huma mħeġġa li jikkonformaw mad-definizzjoni (1) sal-ogħla grad possibbli u mad-definizzjoni (2) bħala minimu:

Definizzjoni (1): "dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna li taħdem għal rasha, eż. profitti + dħul minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qgħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati, bħal ħlasijiet ta' manteniment + dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli + dħul minn investimenti finanzjarji) + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul regolari minn sorsi oħrajn + sussidji fuq self – taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

Għall-finijiet ta' din id-definizzjoni:

(a) "dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli" jinkludi kemm dħul ta' kera minn proprjetà li wieħed ikollu li fuqha attwalment ma jkun hemm ebda self RRE pendenti kif ukoll proprjetà mixtrija għall-kiri. Id-dħul minn kera għandu jiġi ddeterminat mill-informazzjoni li tkun disponibbli għal banek jew li tkun imputata mod ieħor. Jekk ma tkunx disponibbli informazzjoni preċiża, l-aħjar stima tad-dħul minn kera għandha tiġi pprovduta mill-istituzzjoni li tirrapporta, u għandha tiġi deskritta l-metodoloġija użata sabiex tinkiseb;

(b) "taxxi" għandhom jinkludu, fl-ordni ta' importanza, taxxi fuq il-payroll, krediti ta' taxxa, pensjoni jew primjums tal-assigurazzjoni, jekk jitnaqqsu mid-dħul gross, taxxi speċifiċi, eż. taxxi fuq il-proprjetà, u taxxi oħrajn mhux fuq il-konsum;

(c) "kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika" għandhom jinkludu l-infiq fiss u obbligatorju li f'xi pajjiżi jsir wara t-taxxi;

(d) "rifużjonijiet ta' taxxa" għandha tinkludi restituzzjonijiet mill-awtorità tat-taxxa li jkunu marbuta mat-tnaqqis tal-imgħax fuq is-self RRE;

(e) "sussidji fuq is-self" għandha tinkludi l-interventi kollha tas-settur pubbliku immirati biex itaffu l-piż tal-isservisjar tad-dejn tal-mutwatarju (pereżempju rati tal-imgħax issussidjati, sussidji fuq ħlas lura).

Definizzjoni (2): "dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna minn xogħol għal rasha (eż. profitti) − taxxi.

5. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, għandha tapplika d-definizzjoni ta' LTI-O, soġġett għall-eċċezzjonijiet li ġejjin:

(a) għal selfiet għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, relatat mas-self għal proprjetà mixtrija għall-kiri.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "L" jinkludi biss selfiet jew partijiet ta' self, iggarantiti minn mutwatarju fuq il-proprjetà immobbli fil-mument tal-oriġinazzjoni, li jkunu relatati mal-proprjetà okkupata mis-sid.

— F'każijiet fejn mutwatarju ikollu kemm selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid kif ukoll selfiet fuq proprjetajiet mixtrija għall-kiri, jista' jintuża biss bħala sostenn għall-ħlas ta' dejn fuq proprjetà okkupata mis-sid id-dħul minn kera ta' proprjetà mixtrija għall-kiri netta mill-ispejjeż tal-isservisjar tad-dejn fuq il-proprjetà mixtrija għall-kiri. F'dan il-każ, l-ewwel u l-aħjar definizzjoni ta' "dħul disponibbli" hija:

"dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna minn xogħol għal rasha, eż. profitti + dħul minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qagħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċju tal-qgħad + trasferimenti privati regolari, eż. manteniment) + (dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli − spejjeż tal-isservisjar ta' dejn fuq proprjetà mikrija) + dħul minn investimenti finanzjarji + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul regolari minn sorsi oħrajn + sussidji fuq is-self − taxxi − kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

4. **Il-proporzjon bejn id-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DTI-O)**

1. DTI-O huwa ddefinit bħala:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "D" jinkludi d-dejn totali ta' mutwatarju, kemm jekk ikun iggarantit bi proprjetà immobbli jew le, inkluż kull self finanzjarju pendenti, jiġifieri ipprovdut minn min jipprovdi s-self RRE u mutwanti oħra, fil-mument tal-oriġinazzjoni tas-self RRE.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandha l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

5. **Il-proporzjon bejn is-self u d-dħul fl-oriġinazzjoni (LSTI-O)**

1. LSTI-O huwa ddefinit bħala:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn fuq is-self RRE, iddefinit bħala "L" fit-Taqsima 1(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

4. Meta s-swieq ta' self RRE għal proprjetajiet mixtrija għall-kiri u proprjetajiet okkupati mis-sid jiġu mmonitorjati separatament, id-definizzjoni ta' LSTI-O tapplika soġġetta għal dawn l-eċċezzjonijiet:

(a) għal selfiet fuq proprjetajiet mixtrija għall-kiri:

— "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self fuq proprjetà mixtrija għall-kiri, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

(b) għal selfiet fuq proprjetajiet okkupati mis-sid:

— "LS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn relatati mas-self fuq proprjetà okkupata mis-sid, fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

— L-aħjar u l-ewwel definizzjoni relevanti ta' "dħul disponibbli" hija:

"dħul disponibbli" = dħul ta' impjegat + dħul ta' persuna li taħdem għal rasha, eż. profitti + dħul minn pensjonijiet pubbliċi + dħul minn pensjonijiet privati u okkupazzjonali + dħul minn benefiċċji tal-qgħad + dħul minn trasferimenti soċjali minbarra benefiċċji tal-qgħad + trasferimenti regolari privati, eż. manteniment + (dħul gross ta' kera minn proprjetà immobbli – spejjeż tal-isservisjar tad-dejn fuq proprjetà mikrija + dħul minn investimenti finanzjarji) + dħul minn negozju privat jew sħubija + dħul regolari minn sorsi oħrajn – taxxi – kura tas-saħħa/sigurtà soċjali/primjums ta' assigurazzjoni medika + rifużjonijiet ta' taxxa.

6. **Il-proporzjon bejn l-isservisjar tad-dejn u d-dħul fl-oriġinazzjoni (DSTI-O)**

1. DSTI-O huwa ddefinit bħala:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu, "DS" huwa l-ispejjeż annwali tal-isservisjar tad-dejn tad-dejn totali tal-mutwatarju, iddefinit bħala "D" fit-Taqsima 4(2) fil-mument ta' oriġinazzjoni tas-self.

3. Għall-finijiet tal-kalkolu, "I" għandu l-istess tifsira bħal fit-Taqsima 3(4).

4. DSTI-O għandu jitqies bħala indikatur opzjonali peress li dawk li jsellfu mhux fil-ġurisdizzjonijiet kollha jista' jkollhom aċċess għall-informazzjoni meħtieġa biex jiġi kkalkulat in-numeratur tiegħu. Madankollu, f'ġurisdizzjonijiet fejn dawk li jisilfu jkollhom aċċess għal dik l-informazzjoni (eż. permezz ta' reġistri ta' kreditu jew rekords tat-taxxa), huwa mħeġġeġ bis-saħħa li l-awtoritajiet makroprudenzjali jinkludu dan l-indikatur ukoll fil-qafas tagħhom għall-monitoraġġ tar-riskju.

7. **Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR)**

1. ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{Dħul\ gross\ annwali\ mill-kiri}{Spejjeż\ ta'\ imgħax\ annwali}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:

(a) "*dħul gross annwali minn kera*" huwa d-dħul annwali minn kera li takkumula mill-proprjetà mixtrija għall-kiri, gross minn kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà u minn taxxi;

(b) "*spejjeż ta' imgħax annwali*" huma l-ispejjeż ta' imgħax annwali assoċjati mad-djar mixtrija għall-kiri.

3. Il-proporzjon jista' jirreferi għall-valur tiegħu fl-oriġinazzjoni tas-self (ICR-O) jew il-valur attwali tiegħu (ICR-C).

8. **Il-proporzjon bejn is-self u l-kera fl-oriġinazzjoni (LTR-O)**

1. LTR-O huwa ddefinit bħala:

$$LTRO = \frac{Self\ fuq\ proprjetà\ mixtrija\ għall-kiri}{Dħul\ nett\ annwali\ minn\ kera\ jew\ dħul\ gross\ annwali\ minn\ kera}$$

2. Għall-finijiet tal-kalkolu:

(a) "*self fuq proprjetà mixtrija għall-kiri*" għandu l-istess tifsira bħal "L" fit-Taqsima 1(2), iżda huwa llimitat għal selfiet RRE li jiffinanzjaw proprjetà mixtrija għall-kiri;

(b) "*dħul nett annwali minn kera*" huwa d-dħul annwali minn kera li takkumula mill-proprjetà mixtrija għall-kiri nett minn kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà imma gross minn kwalunkwe taxxa;

(c) "*dħul gross annwali minn kera*" huwa d-dħul annwali li takkumula mill-kiri ta' proprjetà mixtrija għall-kiri lil inkwilini, gross minn kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà u taxxi.

Id-dħul nett annwali minn kera għandu jintuża għall-kalkolu tal-LTR-O. F'każ li din l-informazzjoni ma tkunx disponibbli, id-dħul minn kera gross u annwali jista' jintuża bħala alternattiva.".

ANNESS V

L-Anness V għar-Rakkomandazzjoni BERS/2016/14 huwa sostitwit minn dan li ġej:

"ANNESS V

GWIDA DWAR DEFINIZZJONIJIET U INDIKATURI

Dan l-Anness jipprovdi gwida dwar kwistjonijiet speċifiċi relatati mad-definizzjoni ta' indikaturi u b'mod partikolari dwar l-Anness III. L-iskop tiegħu mhuwiex li jipprovdi struzzjonijiet tekniċi ddettaljati sabiex jimtlew il-Mudelli fl-Anness III biex ikopru l-każijiet kollha possibbli. Barra minn hekk, il-gwida għandha tiġi interpretata bħala li tkopri definizzjonijiet fil-mira u metodi fil-mira, u f'xi każijiet jistgħu jkunu ġġustifikati diverġenzi sabiex jakkomodaw il-karatteristiċi speċifiċi ta' swieq jew segmenti ta' swieq.

1. **Definizzjonijiet ta' proprjetà immobbli kummerċjali**

Attwalment m'hemm l-ebda definizzjoni aċċettata madwar l-Unjoni kollha ta' CRE li hija preċiża biżżejjed għal skopijiet makroprudenzjali.

(a) Ir-Regolament (UE) Nru 575/2013 jiddefinixxi RRE fl-Artikolu 4(1)(75) iżda ma jipprovdix definizzjoni preċiża ta' CRE, apparti milli jiddeskriviha bħala "uffiċċji jew bini kummerċjali ieħor" fl-Artikolu 126. Dan ir-Regolament jeħtieġ ukoll li l-valur tal-proprjetà m'għandux jiddependi fuq il-kwalità tal- kreditu tal-mutwatarju jew il-prestazzjoni tal-proġett sottostanti fir-rigward tas-CRE.

(b) L-EBA pprovda kriterju addizzjonali utli: l-iskopijiet dominanti tal-proprjetà "għandhom ikunu marbuta ma' attività ekonomika" ([1]). Waqt li huwa utli, dan il-kriterju għadu mhuwiex preċiż biżżejjed għal finijiet makroprudenzjali.

(c) Ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew (BĊE/2016/13) ([2]) huwa sors possibbli ieħor għad-definizzjoni ta' CRE. Filwaqt li l-premessa li fuqha kienet oriġinarjament inħarġet din ir-Rakkomandazzjoni kienet iġġustifikat l-adozzjoni ta' definizzjonijiet iktar iddettaljati għall-finijiet ta' stabbiltà finanzjarja, żviluppi riċenti fl-istatistika wrew il-ħtieġa li tiġi allinjata aktar mill-qrib id-definizzjoni ta' CRE ma' dik użata fir-Regolament (UE) 2016/867, sabiex jiġu ffaċilitati l-attivitajiet ta' monitoraġġ u analiżijiet finanzjarji ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali u sabiex ikun hemm kumparabbiltà sħiħa bejn il-pajjiżi.

(d) L-inizjattiva G20 Data Gaps ([3]) hija ġabra ta' 20 rakkomandazzjoni dwar it-titjib tal-istatistika ekonomika u finanzjarja li tnediet sabiex jittejbu d-disponibbiltà u l-kumparabbiltà ta' dejta ekonomika u finanzjarja — wara l-kriżi finanzjarja tal-2007-08. Ir-Rakkomandazzjoniet II.17 u II.18 tat-Tieni Fażi tal-Inizjattiva G20 Data Gaps (DGI-2) ([4]) jenfasizzaw ir-rekwiżit biex titjieb id-disponibbiltà ta' statistika ta' proprjetà immobbli kemm residenzjali kif ukoll kummerċjali. Bħala segwitu ta' din l-inizjattiva, fl-2017, il-Kummissjoni (Eurostat) ippubblikat ir-rapport "*Commercial property price indicators: sources, methods and issues*" ([5]), li jipprovdi input dwar id-dejta tas-sors u l-metodoloġiji fir-rigward ta' indiċijiet tal-prezzijiet ta' proprjetà kummerċjali, bl-għan li l-kumpilaturi u l-utenti jkunu infurmati aħjar dwar sorsi alternattivi ta' dejta, ta' metodi ta' kejl, u l-kwistjonijiet ikkonċernati.

(e) Id-dokument ta' konsultazzjoni tal-Kumitat ta' Basel dwar is-Superviżjoni Bankarja dwar reviżjonijiet għall-approċċ standardizzat għar-riskju ta' kreditu ([6]) wkoll jiddefinixxi CRE bħala l-kuntrarju ta' RRE. Skopertura għal RRE hija ddefinita bħala skopertura ggarantita bi proprjetà immobbli li jkollha n-natura ta' dar u li tissodisfa l-liġijiet u r-regolamenti applikabbli kollha sabiex tintuża għal skopijiet residenzjali, jiġifieri proprjetà residenzjali. Skopertura CRE mbagħad hija ddefinita bħala skopertura ggarantita b'xi proprjetà immobbli li ma tkunx proprjetà residenzjali.

([1]) Ara: Domanda tal-EBA ID 2014_1214 tal-21 ta' Novembru 2014.

([2]) Ir-Regolament (UE) 2016/867 tal-Bank Ċentrali Ewropew tat-18 ta' Mejju 2016 dwar il-ġbir ta' mikrodejta dwar il-kreditu u r-riskju tal-kreditu (BĊE/2016/13) (ĠU L 144, 1.6.2016, p. 44).

([3]) Bord ta' Stabbiltà Finanzjarja u Fond Monetarju Internazzjonali, *The financial crisis and information gaps – report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29 ta' Ottubru 2009.

([4]) Bord ta' Stabbiltà Finanzjarja u Fond Monetarju Internazzjonali, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, Settembru 2015.

([5]) 'Commercial property price indicators: sources, methods and issues', *Statistical Reports* edizzjoni 2017, Eurostat, Uffiċju tal-Pubblikazzjonijiet tal-Unjoni Ewropea, 2017.

([6]) Il-Kumitat ta' Basel dwar is-Superviżjoni Bankarja, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk – second consultative document*, Diċembru 2015.

Fid-dawl tal-limitazzjonijiet tad-definizzjonijiet imsemmija hawn fuq, din ir-Rakkomandazzjoni tipprovdi definizzjoni operattiva ta' CRE speċifikament għal finijiet makroprudenzjali. Tiddefinixxi CRE bħala kwalunkwe proprjetà immobbli li tipproduċi dħul, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata, inkluż djar għall-kera; jew proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom, kemm jekk tkun eżistenti jew tkun qiegħda tiġi żviluppata; li mhijiex ikklassifikata bħala RRE; u tinkludi akkomodazzjoni soċjali.

Jista' jiġi diskuss jekk proprjetà li qiegħda tiġi żviluppata għandhiex titqies bħala CRE. F'dan ir-rigward, il-prattiki nazzjonali jvarjaw. Madankollu, l-esperjenza ta' għadd ta' Stati Membri matul il-kriżi finanzjarja reċenti wriet kemm huwa importanti għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja li jiġu mmonitorjati investimenti f'din l-attività ekonomika u l-iffinanzjar tagħha.

Proprjetà immobbli li tipproduċi dħul hija ddefinita bħala kull proprjetajiet immobbli bi dħul iġġenerat minn kirjiet jew profitti mill-bejgħ tagħhom. Għalhekk, djar mixtrija għall-kiri u djar għall-kiri huma t-tnejn subkategoriji ta' proprjetà immobbli li tipproduċi dħul.

Djar mixtrija għall-kiri tirreferi għal kwalunkwe proprjetà immobbli li tkun proprjetà diretta ta' persuni fiżiċi, fejn l-għan ewlieni jkun li jinkrew lil inkwilini. Djar mixtrija għall-kiri huwa wkoll qasam ta' konfini bejn l-RRE u s-CRE. Madankollu, peress li din l-attività tipikament issir minn sidien fuq bażi part-time u mhux professjonali li jkollhom portafoll żgħir ta' proprjetà, din tista' tiġi interpretata għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja bħala li tappartjeni aktar għas-settur RRE milli għas-settur CRE. Għal din ir-raġuni djar mixtrija għall-kiri huma kklassifikati bħala RRE u għaldaqstant huma awtomatikament esklużi mid-definizzjoni ta' CRE, anke jekk jitqiesu bħala proprjetà immobbli li tipproduċi dħul. Madankollu, minħabba l-karatteristiċi ta' riskju distinti tiegħu, huwa rrakkomandat li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw l-iżviluppi f'dan is-suq sussidjarju taħt tqassim separat, jekk din l-attività tkun tirrappreżenta sors sinifikanti ta' riskji jew sehem sinifikanti mill-istokk jew flussi ta' tislif RRE totali. Għal din ir-raġuni, rendikont ta' selfiet RRE huwa inkluż ukoll sabiex jiddistingwi bejn self għax-xiri ta' proprjetà għall-kiri u self għal proprjetà okkupata mis-sid. Id-djar mixtrija għall-kiri li għadhom qegħdin jinbnew huma ukoll meqjusa RRE. B'mod simili, djar li għadhom qegħdin jinbnew bl-għan li jintużaw għall-skopijiet ta' abitazzjoni mis-sidien huma ukoll meqjusa bħala proprjetà RRE.

Djar għall-kiri jirreferu għal proprjetà immobbli li hija proprjetà ta' entitajiet legali (bħal investituri professjonali) bl-għan li jiġu mikrija lil inkwilini. Dawn il-proprjetajiet huma ukoll meqjusin proprjetajiet immobbli li jipproduċu dħul u għalhekk huma kklassifikati bħala CRE. Minbarra dan, djar għall-kiri li qegħdin jinbnew huma ukoll ikklassifikati bħala CRE, u b'mod partikolari bħala proprjetajiet immobbli li jipproduċu dħul li għadhom qegħdin jiġu żviluppati. Monitoraġġ separat tal-finanzjament tad-djar għall-kiri jista' wkoll ikun relevanti għal finijiet ta' stabbiltà finanzjarja. Għal din ir-raġuni, tqassim separati ġew inklużi għal dan it-tip ta' selfiet.

Proprjetà immobbli li tipproduċi dħul li mhijiex proprjetà mixtrija għall-kiri u djar għall-kiri huma ukoll inklużi fid-definizzjoni ta' CRE, kemm jekk jeżistu kif ukoll jekk qegħdin jinbnew. Eżempji oħra ta' tipi oħra ta' proprjetajiet immobbli li jipproduċu dħul jinkludu binjiet ta' uffiċji u postijiet ta' negozju mikrija. Meta jkunu qed jinbnew, dawn it-tipi ta' proprjetajiet immobbli li jipproduċu dħul huma meqjusin bħala proprjetajiet immobbli li jipproduċu dħul li qegħdin jiġu żviluppati, u huma kklassifikati bħala CRE.

Proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom tinkludi postijiet ta' negozju, kif ukoll proprjetà immobbli ta' natura aktar *sui generis*, bħal knejjes, universitajiet, mużewijiet, eċċ. Jista' jiġi diskuss jekk il-proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom għandhiex tiġi kklassifikata bħala CRE jew bħala tip ieħor ta' proprjetà immobbli. F'dan ir-rigward, il-prattiki nazzjonali jvarjaw, peress illi r-riskji assoċjati ma' dan it-tip ta' proprjetà immobbli jistgħu jitqiesu, f'xi Stati Membri, differenti mir-riskji assoċjati mas-CRE. Madankollu, waqt li jiġi rikonoxxut li r-riskji jistgħu jvarjaw bejn l-Istati Membri, huwa wkoll importanti li dawn ir-riskji jiġu mmonitorjati għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja. Għal din ir-raġuni, proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom ġiet inkluża fid-definizzjoni ta' CRE. Barra minn hekk, sabiex jindirizzaw il-karatteristiċi speċifiċi tal-finanzjament ta' swieq differenti fil-proprjetà immobbli bejn l-Istati Membri, tqassim separat huwa inkluż ukoll biex jiġu mmonitorjati r-riskji relatati ma' dawn it-tipi ta' finanzjament separatament. Proprjetà immobbli użata mis-sidien tal-proprjetà għat-twettiq tan-negozju, għan jew attività tagħhom għandha wkoll titqies bħala CRE kemm waqt li għadha qiegħda tinbena kif ukoll malli titlesta.

L-akkomodazzjoni soċjali hija segment kumpless tas-suq tal-proprjetà immobbli, peress li tista' tieħu forom differenti bejn u fi ħdan l-Istati Membri. Minħabba li l-akkomodazzjoni soċjali normalment ma tkunx mibnija, akkwistata jew rinovata minn persuni fiżiċi, mhijiex ikklassifikata bħala RRE, iżda bħala CRE. Madankollu, f'ċerti pajjiżi, fid-dawl ta' kunsiderazzjonijiet ta' stabilità finanzjarja, huwa importanti li jkun hemm monitoraġġ tar-riskji li jinbtu minn din it-tip ta' proprjetà taħt tqassim separat. Għal din ir-raġuni, tqassim separat żdied għal dan it-tip ta' selfiet. Barra minn hekk,

akkomodazzjoni soċjali li hija proprjetà diretta tal-Istat titqies li hija proprjetà għall-fini tat-twettiq tal-għan tal-gvern u għaldaqstant hija ukoll ikklassifikata bħala CRE. Akkomodazzjoni soċjali li għadha qiegħda tinbena hija ukoll ikklassifikata bħala CRE, peress illi titqies bħala proprjetà immobbli li tipproduċi dħul li għadha qiegħda tiġi żviluppata.

Kull proprjetà oħra li qiegħda tinbena għandha tiġi kkunsidrata jew bħala RRE jew CRE skont id-definizzjonijiet ġenerali fil-punti (4) u (38), rispettivament, tat-taqsima 2(1)(1).

2. Sorsi ta' dejta dwar proprjetà immobbli kummerċjali

2.1. *Indikaturi dwar is-suq CRE fiżiku*

L-indikaturi CRE dwar is-suq fiżiku jistgħu jinkisbu permezz ta':

(a) sorsi pubbliċi, eż. aġenziji tal-istatistika nazzjonali jew reġistri tal-artijiet; jew

(b) fornituri ta' dejta mis-settur privat li jkopru parti sostanzjali tas-suq CRE.

Ir-Rapport BERS dwar il-proprjetà immobbli kummerċjali u l-istabbiltà finanzjarja fl-UE jagħti ħarsa ġenerali lejn l-indiċijiet tal-prezzijiet disponibbli u sorsi ta' dejta possibbli ([7]).

2.2. *Indikaturi dwar l-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE*

L-iskoperturi tal-parteċipanti fis-suq, ta' mill-inqas dawk tas-settur finanzjarju, jistgħu jinġabru mir-rapportar superviżorju. Xi dejta diġà tinġabar mill-BĊE u l-EIOPA f'livell nazzjonali. Madankollu, dawn mhumiex dettaljati ħafna. Mudelli ġodda ta' rapportar superviżorju għal banek, jiġifieri Rapportar Finanzjarju (FINREP) u Rapportar Komuni (COREP), għal assiguraturi taħt id-Direttiva 2009/138/KE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([8]) u għal fondi ta' investiment taħt id-Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill ([9]) jistgħu jipprovdu perspettiva aktar granulari tal-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji għas-CRE.

Il-klassifikazzjonijiet ipprovduti fil-klassifikazzjoni statistika tal-attivitajiet ekonomiċi fil-Komunità Ewropea (NACE rev 2.0) jistgħu jkunu utli għall-iskoperturi għal CRE ta' istituzzjonijiet finanzjarji prokuraturi, peress li hemm qbil ġenerali dwarhom mill-istituzzjonijiet tal-Unjoni u jintużaw f'mudelli ta' rapportar regolatorju għal banek u impriżi tal-assigurazzjoni. Jidher li żewġ taqsimiet huma relevanti f'dan ir-rigward:

(a) Taqsima F: kostruzzjoni, eskluża l-inġinerija ċivili; u

(b) Taqsima L: attivitajiet ta' proprjetà immobbli, esklużi aġenziji tal-proprjetà immobbli.

L-iżvantaġġ ewlieni li jintużaw klassifikazzjonijiet NACE huwa li dawn jimmiraw lejn setturi ekonomiċi u mhux lejn self. Pereżempju, self mogħti lil kumpannija tal-proprjetà biex tixtri flotta ta' karozzi huwa rrapportat taħt it-Taqsima L, anki jekk ma jkunx self CRE.

2.3. *Użu ta' dejta tas-settur privat*

Meta awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jużaw dejta minn fornitur ta' dejta tas-settur privat sabiex jikkumplikaw l-indikaturi CRE, huma mistennija li jidentifikaw id-differenzi fil-kamp ta' applikazzjoni u d-definizzjonijiet mqabbla ma' dawk mitluba f'din ir-Rakkomandazzjoni. Għandhom ikunu kapaċi wkoll li jipprovdu dettalji dwar il-metodoloġija sottostanti użata mill-fornitur u l-kopertura tal-kampjun. Dejta minn fornitur mis-settur privat għandha tkun rappreżentattiva tas-suq ġenerali u r-rendikonti relevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D:

(a) it-tip ta' proprjetà;

(b) fejn tinsab il-proprjetà;

(c) tip u nazzjonalità tal-investitur;

(d) tip u nazzjonalità tal-mutwanti.

([7]) BERS, *"Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU"*, ta' Diċembru 2015, b'mod partikolari l-Anness II, taqsima 2.2.

([8]) Id-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).

([9]) Id-Direttiva 2011/61/UE tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-8 ta' Ġunju 2011 dwar Maniġers ta' Fondi ta' Investiment Alternattiv 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).

3. **Rendikonti relevanti tal-indikaturi**

Fir-rigward tar-rendikonti relevanti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu kapaċi jipprovdu valutazzjoni tar-relevanza ta' dawk ir-rendikonti għas-suq CRE tagħhom meta jużawhom għal skopijiet ta' monitoraġġ, waqt li jqisu wkoll il-prinċipju tal-proporzjonalità.

"Tip ta' proprjetà" tirreferi għall-użu primarju ta' proprjetà kummerċjali. Għall-indikaturi CRE, dan ir-rendikont għandu jinkludi l-kategoriji li ġejjin:

(a) residenzjali, eż. binjiet għal għadd ta' unitajiet domestiċi;

(b) imnut, eż. lukandi, ristoranti, ċentri kummerċjali;

(c) uffiċċji, eż. proprjetà li tintuża primarjament bħala uffiċċji professjonali jew ta' negozju;

(d) industrijali, eż. proprjetà użata għall-iskopijiet ta' produzzjoni, distribuzzjoni u loġistika;

(e) tipi oħrajn ta' proprjetà kummerċjali.

F'każ li proprjetà jkollha użu mħallat, għandha titqies bħala proprjetajiet differenti (pereżempju fuq il-bażi tal-erja tas-superfiċje ddedikata għal kull użu) kull meta jkun fattibbli li jsir dak it-tqassim; inkella, il-proprjetà tista' tiġi kklassifikata skont l-użu dominanti tagħha.

"Fejn tinsab il-proprjetà" tirreferi għat-tqassim ġeografiku (eż. bir-reġjuni) jew għas-swieq sussidjarji tal-proprjetà immobbli, li għandu jinkludi wkoll lokalitajiet primi u mhux primi. Sit prim ġeneralment jitqies bħala l-aqwa sit f'suq partikolari, li huwa rifless fir-rendiment minn kera (tipikament l-aktar baxx fis-suq). Għal binjiet ta' uffiċċji dan jista' jkun sit ċentrali f'belt ewlenija. Għal binjiet li jintużaw għall-bejgħ bl-imnut dan jista' jirreferi għal ċentru ta' belt minn fejn jgħaddu ħafna nies bil-mixi jew ċentru kummerċjali f'pożizzjoni ċentrali. Għal binjiet tal-loġistika dan jista' jirreferi għal sit fejn ikun hemm l-infrastruttura u s-servizzi meħtieġa, li jkollu aċċess eċċellenti għal netwerks tat-trasport.

"It-territorju tal-proprjetà" jirreferi għat-territorju fejn tinsab il-proprjetà li sservi bħala kollateral għal self mogħti fi ħdan is-sistema finanzjarja domestika ta' kwalunkwe Stat Membru. Dan ir-rendikont għandu jinkludi s-subkategoriji li ġejjin:

(a) territorju domestiku;

(b) territorju barrani maqsum f'pajjiżi individwali li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali tal-Istat Membru jqisu importanti għall-finijiet ta' stabbiltà finanzjarja.

"Tip ta' investitur" tirreferi għal kategoriji wiesgħin ta' investituri, bħal:

(a) banek;

(b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;

(c) fondi tal-pensjoni;

(d) fondi tal-investiment;

(e) kumpanniji tal-proprjetà;

(f) oħrajn.

Huwa probabbli li tkun disponibbli biss dejta dwar il-mutwatarju jew l-investitur irreġistrat. Madankollu, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li l-mutwatarju jew investitur irreġistrat jista' jkun differenti mill-mutwatarju jew investitur aħħari, li huwa fejn jinsab r-riskju finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mħeġġa li jimmonitorjaw ukoll informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur aħħari kull fejn dan ikun possibbli, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura mingħand parteċipanti fis-suq, sabiex ikunu jistgħu jifhmu aħjar l-imġieba tal-parteċipanti fis-suq u r-riskji.

"Tip ta' mutwanti" tirreferi għal kategoriji wiesgħin ta' mutwanti, bħal:

(a) banek, inklużi "banek ħżiena";

(b) kumpaniji tal-assigurazzjoni;

(c) fondi tal-pensjoni.

Jista' jkun meħtieġ li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jkollhom jaġġustaw il-lista ta' investituri u tipi ta' mutwanti sabiex jirriflettu l-karatteristiċi tas-settur CRE lokali.

"Nazzjonalità" tirreferi għall-pajjiż ta' inkorporazzjoni tal-parteċipant fis-suq. In-nazzjonalità tal-investituri u mutwanti għandha titqassam f'ta' mill-inqas it-tliet kategoriji ġeografiċi li ġejjin:

(a) domestiċi;

(b) il-kumplament taż-Żona Ekonomika Ewropea;

(c) il-kumplament tad-dinja.

L-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji li n-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti rreġistrati tista' tkun differenti min-nazzjonalità tal-investitur jew mutwanti aħħari fejn ikunu jinsabu r-riskji finali. B'hekk, l-awtoritajiet huma mħeġġa wkoll li jimmonitorjaw informazzjoni dwar il-mutwatarju jew investitur aħħari, eż. permezz ta' informazzjoni miġbura mingħand parteċipanti fis-suq.

Ir-rendikonti stipulati fir-Rakkomandazzjoni D(2) għandhom jitqiesu bħala l-minimu rrakkomandat. Madankollu, awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali mhumiex miżmuma milli jagħmlu użu minn rendikonti addizzjonali li, fuq bażi tad-definizzjonijiet u metriċi tagħhom, u meta jitqiesu l-karatteristiċi speċifiċi tas-swieq CRE tagħhom, jistgħu jqisuhom meħtieġa għall-finijiet tal-istabbiltà finanzjarja. Fir-rigward ta' dawn ir-rendikonti addizzjonali, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu jagħżlu li jimmonitorjaw u jikklassifikaw dawn is-segmenti tas-suq kif iqisu xieraq għas-swieq CRE nazzjonali tagħhom. Barra minn hekk, meta ċertu subkategoriji ta' CRE jew RRE ma jitqisux ta' relevanza għal finijiet ta' stabbiltà finanzjarja, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu jagħżlu li ma jimmonitorjawx ir-riskji li jinbtu minn dawn it-tipi ta' proprjetà u/jew il-finanzjament tagħhom. F'każijiet bħal dawn, nuqqas ta' azzjoni mill-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huwa meqjus bħala ġġustifikat dment li huma pprovduti raġunijiet suffiċjenti.

4. **Metodi għall-kalkolu tal-indikaturi tas-suq fiżiku**

Il-prezz CRE jirreferi għal numerarju ta' kwalità kostanti, jiġifieri l-valur fis-suq tal-proprjetà wara li jitnaqqsu bidliet fil-kwalità bħal diprezzament (u elementi li jiqdiemu u ma jibqgħux tajbin għall-użu) jew apprezzament (eż. rinovazzjoni) permezz ta' aġġustament fil-kwalità.

Gwida minn xogħol mibdi mill-Eurostat jagħti l-parir li d-dejta dwar l-ipprezzar għandha tinġabar minn tranżazzjonijiet attwali. Fejn ma jkunux disponibbli u/jew ma jkunux rappreżentattivi għal kollox, dawn jistgħu jiġu approssimati permezz ta' dejta ta' evalwazzjoni jew valutazzjoni sakemm dik id-dejta tkun tirrifletti l-prezz tas-suq attwali, u mhux kwalunkwe approċċ ta' kejl tal-prezz sostenibbli.

5. **Valutazzjoni ta' skoperturi tas-sistema finanzjarja għal proprjetà immobbli kummerċjali**

L-iskopertura tas-sistema finanzjarja għas-CRE tikkonsisti kemm f'tislif, spiss minn banek u xi kultant ukoll minn kumpanniji tal-assigurazzjoni, u investimenti, li spiss isiru minn kumpaniji tal-assigurazzjoni, fondi tal-pensjonijiet u fondi ta' investiment. Investmenti jistgħu jirreferu kemm għal parteċipazzjonijiet diretti f'CRE, eż. il-pussess ta' titolu legali fuq proprjetà CRE, u parteċipazzjonijiet indiretti f'CRE, eż. permezz ta' titoli u fondi ta' investiment. F'każ li mutwanti jew investitur juża veikolu bi skop speċjali (SPV) bħala teknika ddedikata għall-finanzjament ta' CRE, dak it-tislif jew dawk l-investimenti għandhom jitqiesu bħala tislif jew investimenti diretti f'CRE (approċċ "look-through").

Meta jiġu vvalutati dawn l-iskoperturi għas-sistema, bħala ħaġa sħiħa, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom ikunu konxji mir-riskju ta' għadd doppju. L-investituri jistgħu jinvestu kemm direttament kif ukoll indirettament f'CRE. Pereżempju, fondi ta' pensjoni u kumpanniji tal-assigurazzjoni spiss jinvestu direttament f'CRE.

Jista' jkun ukoll aktar diffiċli li jinqabdu skoperturi ta' parteċipanti fi swieq barranin, li jistgħu jikkostitwixxu parti sinifikanti tas-suq ([10]). Peress li dawn il-parteċipanti fis-suq huma importanti għall-funzjonament tas-suq CRE, huwa rakkomandabbli li jiġu mmonitorjati l-attivitajiet tagħhom.

Peress li telf minn attivitajiet CRE spiss ikun ikkonċentrat f'tislif għal CRE minn banek, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali huma mħeġġa li jagħtu attenzjoni partikolari lil din l-attività fil-monitoraġġ tagħhom.

6. **Metodi għall-kalkolu tal-LTV**

L-Anness IV jistabbilixxi l-metodi għall-kalkolu ta' LTV-O u LTV-C. Madankollu, hemm għadd ta' karatteristiċi speċifiċi li għandhom jitqiesu meta jiġu kkalkulati dawn il-proporzjonijiet għas-CRE.

([10]) BERS, *"Report on Commercial Real Estate u Financial Stability in the EU"*, Diċembru 2015, b'mod partikolari t-Taqsima 2.3 u l-Kaxxa 1.

Fil-każ ta' self sindakat, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija lill-mutwatarju b'mod relattiv għall-valur tal-proprjetà fl-oriġinazzjoni. Fejn ikunu kkonċernati bosta proprjetajiet, l-LTV-O għandu jiġi kkalkulat bħala l-proporzjon tal-ammont ta' self(iet) inizjali mal-valur totali tal-proprjetajiet ikkonċernati.

Peress li n-numru ta' proprjetajiet huwa ferm iżgħar u l-proprjetajiet huma aktar eteroġenji fis-settur CRE milli fis-settur RRE, huwa aktar xieraq li l-LTV-C jiġi kkalkulat fuq il-bażi ta' valutazzjoni tal-valur tal-proprjetajiet individwali milli jintuża indiċi ta' valur jew prezz.

Finalment, jeħtieġ li l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jimmonitorjaw id-distribuzzjoni ta' LTV b'enfasi partikolari fuq l-aktar selfiet riskjużi, jiġifieri dawk bl-ogħla LTV, peress li spiss jirriżultaw telfiet minn dak ir-riskju tat-tarf (tail risk).

7. **Metodi għall-kalkolu tal-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR)**

Il-proporzjon ta' kopertura tal-imgħax (ICR) u l-proporzjon ta' kopertura tal-isservisjar tad-dejn (DSCR) jirreferu għal dħul minn kera ġġenerat minn proprjetà li tiġġenera dħul jew ġabra ta' proprjetajiet, jew fluss ta' flus kontanti ġġenerat mit-twettiq tan-negozju, għan jew attività tas-sidien ta' proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet, nett mit-taxxi u mill-ispejjeż operattivi li l-mutwatarju jrid iġarrab sabiex iżomm il-valur tal-proprjetà u — fil-każ ta' flussi ta' flus kontanti — aġġustat għal spejjeż oħra u benefiċċji diretti konessi mal-użu tal-proprjetà.

ICR huwa ddefinit bħala:

$$ICR = \frac{Dħul\ nett\ annwali\ minn\ kera}{Spejkjeż\ ta'\ imgħax\ annwali}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tal-ICR:

(a) "dħul nett annwali" jinkludi d-dħul annwali minn kera li takkumula minn kiri ta' proprjetà lil inkwilini jew fluss ta' flus kontanti annwali ġġenerat mit-twettiq ta' negozju, għan jew attività tas-sidien tal-proprjetà, nett minn taxxi u kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà u — fil-każ ta' flussi ta' flus kontanti — aġġustat għal spejjeż oħra u benefiċċji diretti konessi mal-użu tal-proprjetà.

(b) "spejjeż ta' imgħax annwali" huma spejjeż ta' imgħax annwali assoċjati mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tal-ICR huwa li jkejjel il-grad safejn id-dħul iġġenerat minn proprjetà huwa suffiċjenti biex iħallas l-ispejjeż ta' imgħax imġarrba minn mutwatarju biex jixtri dik il-proprjetà. L-ICR għalhekk għandu jiġi analizzat fil-livell tal-proprjetà.

DSCR huwa ddefinit bħala:

$$DSCR = \frac{Dħul\ nett\ annwali\ minn\ kiri}{Isservisjar\ annwali\ ta'\ dejn}$$

Għall-finijiet tal-kalkolu tad-DSCR:

(a) "dħul nett annwali" jinkludi d-dħul annwali minn kera li takkumula minn kiri ta' proprjetà lil inkwilini jew fluss ta' flus kontanti annwali ġġenerat mit-twettiq ta' negozju, għan jew attività tas-sidien tal-proprjetà, nett minn taxxi u kwalunkwe spejjeż operattivi biex jinżamm il-valur tal-proprjetà u — fil-każ ta' flussi ta' flus kontanti — aġġustat għal spejjeż oħra u benefiċċji diretti konnessi mal-użu tal-proprjetà.

(b) "isservisjar annwali ta' dejn" huwa l-isservisjar annwali ta' dejn assoċjat mas-self iggarantit bil-proprjetà jew ġabra ta' proprjetajiet CRE.

L-iskop tad-DSCR huwa li jivvaluta l-piż tat-tagħbija ta' dejn totali li proprjetà tiġġenera għal mutwatarju. B'hekk, id-denominatur jinkludi mhux biss spejjeż ta' imgħax, iżda wkoll l-amortizzament ta' self, jiġifieri l-ħlasijiet lura fuq il-kapital. Il-kwistjoni ewlenija għal dak l-indikatur hija jekk għandux jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà jew fil-livell tal-mutwatarju. L-iffinanzjar ta' CRE tipikament huwa pprovdut fuq bażi mingħajr garanzija, jiġifieri l-mutwant huwa intitolat biss għal ħlas lura mid-dħul tal-proprjetà u mhux minn dħul jew assi oħrajn tal-mutwatarju. Għalhekk huwa aktar realistiku u xieraq li d-DSCR jiġi kkalkulat fil-livell tal-proprjetà. Barra minn hekk, jekk wieħed jiffoka fuq id-dħul totali ta' mutwatarju, dan iqajjem kwistjonijiet importanti ta' konsolidazzjoni li jagħmilha aktar diffiċli biex tiġi ddefinita metrika li hija kumparabbli bejn l-Istati Membri.

8. **Indikaturi addizzjonali relevanti għal proprjetà li tiġġenera dħul li qiegħda tiġi żviluppata**

Għal proprjetà li tiġġenera dħul li qiegħda tiġi żviluppata, minflok l-LTV fl-oriġinazzjoni, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali jistgħu minflok jimmonitorjaw il-proporzjon bejn is-self u l-ispiża (LTC). L-LTC jirrappreżenta l-ammont inizjali tas-selfiet kollha mogħtija fir-rigward tal-ispejjeż assoċjati mal-bini tal-proprjetà sat-tlestija.

Barra minn hekk, l-awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali għandhom jiffukaw il-monitoraġġ tagħhom fuq l-aktar żviluppi riskjużi, eż. dawk li jesperjenzaw proporzjonijiet baxxi ħafna ta' qabel il-kiri jew qabel il-bejgħ. Għall kull bini li jkun qiegħed jinbena, il-proporzjon ta' qabel il-kiri huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nkriet mill-iżviluppatur tal-proprjetà fil-ħin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà; b'mod simili, il-proporzjon ta' qabel il-bejgħ huwa ekwivalenti għall-erja tas-superfiċje li tkun diġà nbiegħet mill-iżviluppatur tal-proprjetà fil-ħin meta jingħata s-self b'mod relattiv mal-erja tas-superfiċje totali li ser tkun disponibbli ladarba tkun tlestiet il-proprjetà.

9. **Pubblikazzjoni annwali ta' skoperturi għal proprjetà immobbli kummerċjali mill-ASE**

Waqt li jużaw l-informazzjoni disponibbli minn mudelli ta' rapportar regolatorji, l-ASE huma rrakkomandati li jiżvelaw ta' mill-inqas informazzjoni aggregata annwalment fuq l-iskoperturi għas-swieq CRE nazzjonali differenti fl-Unjoni għall-entitajiet fi ħdan il-kamp ta' applikazzjoni tas-superviżjoni tagħhom u fuq bażi individwali. Dak l-iżvelar pubbliku huwa mistenni li jtejjeb l-għarfien ta' awtoritajiet makroprudenzjali nazzjonali dwar l-attività ta' entitajiet minn Stati Membri oħrajn dwar is-suq CRE domestiku tagħhom. F'każ li jkun hemm xi tħassib dwar l-iskop jew il-kwalità tad-dejta ppubblikata, dik il-pubblikazzjoni għandha tkun akkumpanjata bil-kummenti xierqa.

Bħala regola ġenerali, l-ASE għandhom jippermettu li kwalunkwe awtorità nazzjonali makroprudenzjali fl-Unjoni tkun tista' tivvaluta l-iskoperturi tal-istituzzjonijiet finanzjarji kollha tal-Unjoni għas-suq nazzjonali rispettiv tagħha. Dan jimplika li dejta miġbura għall-istituzzjonijiet finanzjarji kollha fl-Unjoni għandha tiġi aggregata fil-livell tal-pajjiż.

Meta jiżvelaw dik l-informazzjoni aggregata, l-ASE għandhom jużaw l-informazzjoni fil-mudelli ta' rapportar regolatorji li jipprovdu rendikont ġeografiku tal-iskoperturi ta' kreditu u/jew investimenti (diretti u indiretti). Meta l-mudelli ta' rapportar jipprovdu rendikont skont il-kodiċi NACE ([11]), għandha ssir referenza għas-CRE kemm bħala t-Taqsimiet "F" kif ukoll "L", għalkemm strettament xi subkategoriji għandhom jiġu esklużi skont id-definizzjoni ta' CRE adottata f'din ir-Rakkomandazzjoni.

([11]) Ir-Regolament (KE) Nru 1893/2006 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-20 ta' Diċembru 2006 li jistabbilixxi l-klassifikazzjoni tal-istatistika ta' attivitajiet ekonomiċi tan-NACE Reviżjoni 2 u li jemenda r-Regolament tal-Kunsill (KEE) Nru 3037/90 kif ukoll ċerti Regolamenti tal-KE dwar setturi speċifiċi tal-istatistika (ĠU L 393, 30.12.2006, p. 1).".