

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2021/451 DE LA COMMISSION  
du 17 décembre 2020

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

ANNEXE VII

INSTRUCTIONS POUR LA DÉCLARATION DES PERTES PROVENANT DE PRÊTS GARANTIS PAR DES BIENS  
IMMOBILIERS

1. La présente annexe donne des instructions pour l'emploi des modèles figurant à l'annexe VI du présent règlement.
2. Toutes les instructions générales figurant à la partie I de l'annexe II du présent règlement s'appliquent également.

### 1. Portée de la déclaration

3. Les établissements qui utilisent des biens immobiliers conformément à la troisième partie, titre II, du CRR déclarent les données indiquées à l'article 430 *bis*, paragraphe 1, du CRR.
4. Le modèle couvre tous les marchés nationaux auxquels un établissement/groupe d'établissements est exposé (voir l'article 430 *bis*, paragraphe 1, du CRR). Conformément à l'article 430 *bis*, paragraphe 2, troisième phrase, les données sont déclarées de manière séparée pour chaque marché immobilier au sein de l'Union.

### 2. Définitions

5. On entend par «perte» une perte au sens de l'article 5, point 2), du CRR, y compris les pertes découlant de biens immobiliers loués. Les flux de recouvrement issus d'autres sources (garanties bancaires, assurance-vie, etc.) ne sont pas comptabilisés comme venant en déduction des pertes, lors du calcul des pertes provenant de biens immobiliers. Les pertes enregistrées sur une position ne sont pas compensées par le bénéfice réalisé sur une autre position à la suite d'un recouvrement réussi.
6. Pour les expositions garanties par des biens immobiliers résidentiels et commerciaux, la perte économique est calculée à partir de la valeur exposée au risque à la date de la déclaration, et inclut au moins: i) le produit de la réalisation de la garantie; ii) les coûts directs (y compris le paiement d'intérêts et les frais de recouvrement liés à la liquidation de la garantie); et iii) les coûts indirects (y compris les frais de fonctionnement de l'entité de recouvrement). Tous les postes doivent être actualisés à la date de référence de la déclaration.
7. la valeur exposée au risque est déterminée conformément aux règles prescrites dans la troisième partie, titre II, du CRR (voir le chapitre 2 pour les établissements utilisant l'approche standard, et le chapitre 3 pour les établissements utilisant l'approche NI).
8. La valeur du bien est déterminée selon les règles prescrites dans la troisième partie, titre II, du CRR.
9. Effet de change: Les montants sont convertis dans la monnaie de déclaration, au taux de change en vigueur à la date de déclaration. Par ailleurs, les estimations de pertes

économiques doivent tenir compte de l'effet de change, si l'exposition ou la garantie est libellée dans une autre devise.

### 3. Ventilation géographique

10. Les établissements renvoient les modèles suivants complétés:

- a) un modèle global;
- b) un modèle pour chaque marché national de l'Union auquel l'établissement est exposé, et
- c) un modèle rassemblant les données de tous les marchés nationaux hors Union auxquels l'établissement est exposé.

### 4. Déclaration des expositions et des pertes

11. Expositions: toutes les expositions soumises aux exigences de la troisième partie, titre II, du CRR et pour lesquelles les garanties sont utilisées pour réduire le montant d'exposition pondéré sont déclarées dans le modèle C 15.00. Cela signifie aussi que les expositions et pertes concernées ne doivent pas être déclarées si l'effet d'atténuation du risque du bien immobilier ne sert qu'à des fins internes (c'est-à-dire dans le cadre du 2<sup>e</sup> pilier) ou pour des grands risques (voir la quatrième partie du CRR).

12. Pertes: les pertes sont déclarées par l'établissement qui détient l'exposition au terme de la période de déclaration. Elles sont déclarées dès que les provisions doivent être comptabilisées conformément aux règles comptables. Il convient de déclarer aussi les pertes estimées. Les pertes résultant d'expositions garanties par des biens immobiliers sont calculées prêt par prêt et agrégées aux fins de leur déclaration.

13. Date de référence: utiliser la valeur exposée au risque à la date du défaut.

- a) Les pertes doivent être déclarées pour tous les défauts de paiement sur des prêts garantis par des biens immobiliers survenus au cours de la période de déclaration, qu'il y ait eu recouvrement complet ou non. Les pertes à déclarer au 31 décembre concernent toute l'année civile. Comme il peut s'écouler un certain temps entre le défaut de paiement et la comptabilisation des pertes (notamment en cas de recouvrement incomplet), s'il n'y a pas eu recouvrement complet pendant la période de déclaration, il convient de déclarer des estimations de pertes.
- b) Trois scénarios sont possibles pour les défauts de paiement constatés pendant la période de déclaration: i) les prêts en défaut de paiement peuvent être restructurés de manière à ne plus être considérés comme en défaut de paiement (aucune perte observée); ii) la réalisation de toutes les garanties est achevée (recouvrement complet, la perte réelle est connue); ou iii) le recouvrement est incomplet (recours à des estimations de pertes). La déclaration de pertes ne porte que sur les pertes constatées dans les scénarios ii) réalisation des garanties (pertes observées) et iii) recouvrement incomplet (estimations de pertes).
- c) Les pertes n'étant déclarées que pour les expositions pour lesquelles il y a eu défaut de paiement durant la période de déclaration, les données déclarées n'intègrent pas les modifications apportées aux pertes sur des expositions pour lesquelles il y a eu défaut lors de périodes antérieures; ne sont donc pas déclarés les produits de la réalisation de

garanties à une période de déclaration ultérieure, ni les coûts effectifs inférieurs aux estimations.

14. Rôle de l'évaluation du bien: la dernière évaluation de la valeur du bien avant la date de défaut de l'exposition sert de référence pour déclarer la part de l'exposition qui est garantie par des hypothèques sur biens immobiliers. Le bien peut être réévalué après le défaut de paiement. Cette nouvelle valeur du bien n'est toutefois pas pertinente pour identifier la part de l'exposition qui était initialement pleinement (et complètement) garantie par ces hypothèques. En revanche, elle doit être prise en compte pour la déclaration des pertes économiques (la baisse de la valeur d'un bien fait partie des coûts économiques). En d'autres termes, on utilisera la dernière évaluation du bien avant défaut de paiement pour déterminer quelle part de la perte déclarer dans la colonne 0010 (identification de la valeur des expositions pleinement et complètement garanties), et la réévaluation du bien pour déterminer les montants à déclarer dans les colonnes 0010 et 0030 (estimation d'un éventuel recouvrement de la garantie).

15. Traitement de la vente de prêts pendant la période de déclaration: l'établissement qui détient l'exposition au terme de la période de déclaration déclare les pertes, mais uniquement lorsqu'un défaut de paiement a été constaté pour cette exposition.

#### 5. Instructions concernant certaines positions

<b>Colonnes</b>	
0010	<p><b><u>Somme des pertes provenant de prêts à concurrence des taux de référence</u></b></p> <p>Article 430 <i>bis</i>, paragraphe 1, respectivement points a) et d), du CRR.</p> <p>Valeur hypothécaire et valeur de marché, au sens de l'article 4, paragraphe 1, points 74) et 76).</p> <p>Cette colonne rassemble toutes les pertes liées à des prêts garantis par des biens immobiliers résidentiels ou commerciaux, à concurrence de la part de l'exposition considérée comme pleinement et complètement garantie au sens de l'article 124, paragraphe 1, du CRR.</p>
0020	<p><b><u>dont: biens immobiliers évalués à la valeur hypothécaire</u></b></p> <p>Déclaration des pertes, lorsque la valeur de la garantie a été calculée comme étant la valeur hypothécaire.</p>
0030	<p><b><u>Somme des pertes globales</u></b></p> <p>Article 430 <i>bis</i>, paragraphe 1, respectivement points b) et e), du CRR. Valeur hypothécaire et valeur de marché, au sens de l'article 4, paragraphe 1, points 74) et 76).</p> <p>Cette colonne rassemble toutes les pertes liées à des prêts garantis par des biens immobiliers résidentiels ou commerciaux, à concurrence de la part de l'exposition considérée comme pleinement garantie au sens de l'article 124, paragraphe 1, du CRR.</p>

0040	<p><b><u>dont: biens immobiliers évalués à la valeur hypothécaire</u></b></p> <p>Les établissements déclarent ici les pertes, lorsque la valeur de la garantie a été calculée comme étant la valeur hypothécaire.</p>
0050	<p><b><u>Somme des expositions</u></b></p> <p>Article 430 <i>bis</i>, paragraphe 1, points c) et f), du CRR.</p> <p><b><u>La valeur à déclarer correspond uniquement à la part de la valeur exposée au risque qui est considérée comme étant pleinement garantie par un bien immobilier. La part considérée comme non garantie n'est pas pertinente pour la déclaration des pertes.</u></b></p> <p><b><u>En cas de défaut de paiement, la valeur exposée au risque déclarée est la valeur exposée au risque juste avant le défaut.</u></b></p>

<b>Lignes</b>	
0010	<p><b><u>Bien immobilier résidentiel</u></b></p> <p><b><u>Bien immobilier résidentiel au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 75), du CRR.</u></b></p>
0020	<p><b><u>Bien immobilier commercial</u></b></p>