ANEXO VII

**INSTRUCCIONES PARA LA COMUNICACIÓN DE LAS PÉRDIDAS RESULTANTES DE PRÉSTAMOS GARANTIZADOS MEDIANTE BIENES INMUEBLES**

1. El presente anexo contiene instrucciones relativas a las plantillas incluidas en el anexo VI del presente Reglamento.

2. Son aplicables asimismo todas las instrucciones generales incluidas en la parte I del anexo II del presente Reglamento.

1. Alcance de la información

3. Las entidades que utilicen bienes inmuebles de conformidad con la parte tercera, título II, del RRC comunicarán los datos que se especifican en el artículo 430 *bis*, apartado 1, del RRC.

4. La plantilla abarca todos los mercados nacionales a los que está expuesta una entidad o un grupo de entidades (véase el artículo 430 *bis*, apartado 1, del RRC). De conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 2, tercera frase, los datos se comunicarán separadamente para cada mercado inmobiliario de la Unión.

2. Definiciones

5. Por «pérdida» se entenderá una pérdida tal como se define en el artículo 5, punto 2, del RRC, incluidas las pérdidas resultantes de bienes inmuebles arrendados. Al calcular las pérdidas resultantes de los bienes inmuebles, los flujos de recuperación procedentes de otras fuentes (por ejemplo, avales bancarios, seguros de vida, etc.) no se reconocerán como reducción de las pérdidas. Las pérdidas de una posición no podrán compensarse con el beneficio de la recuperación conseguida de otra posición.

6. Para las exposiciones garantizadas mediante bienes inmuebles residenciales y bienes inmuebles comerciales, el cálculo de la pérdida económica partirá del valor de la exposición pendiente en la fecha de información e incluirá al menos lo siguiente: i) el producto de la ejecución de la garantía real; ii) los costes directos (incluido el pago de intereses y los costes de recuperación vinculados a la liquidación de la garantía real); y iii) los costes indirectos (incluidos los costes de explotación de la unidad de recuperación). Todos los componentes se actualizarán a la fecha de referencia de la información.

7. El valor de la exposición será determinado con arreglo a las reglas establecidas en la parte tercera, título II, del RRC (véase el capítulo 2 para las entidades que utilizan el método estándar y el capítulo 3 para las que utilizan el método IRB).

8. El valor del bien inmueble será determinado con arreglo a las reglas establecidas en la parte tercera, título II, del RRC.

9. Efecto del tipo de cambio: Los importes se convertirán a la divisa de referencia utilizando el tipo de cambio en la fecha de información. Además, en la estimación de las pérdidas económicas debe tenerse en cuenta el efecto del tipo de cambio si la exposición o la garantía real se denomina en una moneda diferente.

3. Desglose geográfico

10. Las entidades presentarán las siguientes plantillas:

a) una plantilla total;

b) una plantilla por cada uno de los mercados nacionales de la Unión a los que esté expuesta la entidad; y

c) una plantilla en la que se agreguen los datos de todos los mercados nacionales fuera de la Unión a los que esté expuesta la entidad.

4. Comunicación de las exposiciones y las pérdidas

11. Exposiciones: Se comunicarán en la plantilla C 15.00 todas las exposiciones sujetas a los requisitos de la parte tercera, título II, del RRC y en las que las garantías reales se utilicen para reducir el importe de la exposición ponderada por riesgo. Esto significa que no deben comunicarse ni las exposiciones ni las pérdidas si el efecto de reducción del riesgo de los bienes inmuebles se utiliza únicamente con fines internos (es decir, arreglo al pilar 2) o a efectos de las grandes exposiciones (véase la parte cuarta del RRC).

12. Pérdidas: las pérdidas deberán ser comunicadas por la entidad que esté expuesta al final del período de referencia. Las pérdidas se comunicarán tan pronto como deban contabilizarse las provisiones de conformidad con las normas contables. También se comunicarán las pérdidas estimadas. Las pérdidas de exposiciones garantizadas por bienes inmuebles se calcularán para cada préstamo y se agregarán con fines de comunicación de información.

13. Fecha de referencia: se utilizará el valor de exposición en la fecha del impago.

a) Se comunicarán pérdidas por todos los impagos de préstamos garantizados mediante bienes inmuebles que se hayan producido durante el período de referencia, independientemente de que haya finalizado o no la recuperación. Las pérdidas que deben comunicarse a 31 de diciembre se referirán a todo el año natural. Puesto que puede haber un gran desfase temporal entre el impago y el reconocimiento de las pérdidas (incluido el proceso de recuperación en curso), se comunicarán las pérdidas estimadas en los casos en que no se haya finalizado la recuperación dentro del período de referencia.

b) En relación con todos los impagos observados dentro del período de referencia, caben tres supuestos: i) es posible reestructurar el préstamo impagado de forma que desaparezca el impago (no hay pérdida observada); ii) ha finalizado la ejecución de todas las garantías reales (recuperación finalizada, se conoce la pérdida real); o iii) la recuperación no ha finalizado (se han de comunicar las pérdidas estimadas). La comunicación de las pérdidas solo debe referirse a las resultantes del supuesto ii), es decir, ha finalizado la ejecución de todas las garantías reales (pérdidas observadas), y del supuesto iii), la recuperación no ha finalizado (pérdidas estimadas).

c) Puesto que solo deben comunicarse las pérdidas por exposiciones con impago registrado durante el período de referencia, no habrá que comunicar los cambios en las pérdidas por exposiciones cuyo impago se haya registrado en períodos anteriores. Así pues, no se comunicará el producto procedente de la ejecución de la garantía real en cualquier período de referencia posterior, ni el hecho de que los costes hayan sido inferiores a lo estimado previamente.

14. Función de la valoración del bien inmueble: para comunicar la parte de la exposición garantizada por hipotecas sobre bienes inmuebles se necesita como referencia la última valoración del bien inmueble antes de la fecha de impago de la exposición. Tras el impago, es posible que el bien vuelva a valorarse. Ahora bien, este nuevo valor no será pertinente para determinar la parte de la exposición plenamente (e íntegramente) garantizada en un principio por hipotecas sobre bienes inmuebles. En cambio, deberá tenerse en cuenta al comunicar la pérdida económica (la disminución del valor del inmueble forma parte de los costes económicos). En otras palabras, para determinar la parte de la pérdida que ha de consignarse en la columna 0010 (determinación del valor de la exposición plena e íntegramente garantizada) deberá utilizarse la última valoración del bien inmueble antes de la fecha del impago, mientras que para cumplimentar las columnas 0010 y 0030 (estimación de una eventual recuperación de la garantía real) deberá utilizarse el nuevo valor del inmueble.

15. Tratamiento de las ventas de préstamos durante el período de referencia: la entidad que esté expuesta al final del período de referencia es la que deberá comunicar las pérdidas, pero solo si se ha determinado la existencia de un impago en relación con esa exposición.

5. Instrucciones relativas a posiciones concretas

|  |  |
| --- | --- |
| **Columnas** | |
| 0010 | Suma de las pérdidas resultantes de los préstamos, hasta los porcentajes de referencia  Letras a) y d) del artículo 430 *bis*, apartado 1, del RRC, respectivamente.  Valor de mercado y valor del préstamo hipotecario de conformidad con los puntos 74 y 76, del artículo 4, apartado 1, del RRC.  Esta columna recoge todas las pérdidas resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles residenciales o comerciales, hasta la parte de la exposición considerada plena e íntegramente garantizada de conformidad con el artículo 124, apartado 1, del RRC. |
| 0020 | De las cuales: bienes inmuebles valorados al valor del préstamo hipotecario  Comunicación de esas pérdidas cuando el valor de la garantía se ha calculado como el valor del préstamo hipotecario. |
| 0030 | Suma de las pérdidas globales  Letras a) y d) del artículo 430 *bis*, apartado 1, del RRC, respectivamente; valor de mercado y valor del préstamo hipotecario de conformidad con los puntos 74 y 76, del Artículo 4, apartado 1, del RRC.  Esta columna recoge todas las pérdidas resultantes de los préstamos garantizados mediante bienes inmuebles residenciales o comerciales, hasta la parte de la exposición considerada plenamente garantizada de conformidad con el artículo 124, apartado 1, del RRC. |
| 0040 | De las cuales: bienes inmuebles valorados al valor del préstamo hipotecario  Las entidades comunicarán pérdidas cuando el valor de la garantía se haya calculado como el valor del préstamo hipotecario. |
| 0050 | Suma de las exposiciones  Letras c) y f) del artículo 430 *bis*, apartado 1, del RRC.  El valor que ha de comunicarse es únicamente aquella parte del valor de la exposición considerada plenamente garantizada mediante bienes inmuebles; así pues, la parte que se considere no garantizada no es pertinente para la comunicación de las pérdidas.  En caso de impago, el valor de la exposición comunicado equivaldrá al valor de la exposición justo antes del referido impago. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Filas** | |
| 0010 | Bienes inmuebles residenciales  Bienes inmuebles residenciales, definidos en el artículo 4, apartado 1, punto 75, del RRC. |
| 0020 | Bienes inmuebles comerciales |