ES

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 Reglamento (UE) n.º 575/2013 comunicarán los datos que se especifican en el artículo 430 *bis*, apartado 1, de dicho Reglamento.

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 Reglamento (UE) n.º 575/2013]. 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 Reglamento (UE) n.º 575/2013, 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. 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 Reglamento (UE) n.º 575/2013 (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 de los bienes inmuebles se determinará con arreglo al artículo 4, apartado 1, punto 74 *bis*, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.

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. Las exposiciones y las pérdidas se comunicarán como sigue:

1. Col. 0010: Las pérdidas comunicadas de conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 1, letras a) y d), corresponden a pérdidas resultantes de exposiciones para las que la entidad haya reconocido como garantía real bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta el importe pignorado o el 55 % del valor de los bienes inmuebles, si este fuera inferior, salvo decisión en contrario en virtud del artículo 124, apartado 9, cuando proceda. Las pérdidas resultan de las exposiciones determinadas de conformidad con las normas establecidas en la parte tercera, título II, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
2. Col. 0030: Las pérdidas comunicadas de conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 1, letras b) y e), corresponden a pérdidas resultantes de exposiciones para las que la entidad haya reconocido como garantía real bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta el importe pignorado o el 100 % del valor de los bienes inmuebles, si este fuera inferior. Las pérdidas resultan de las exposiciones determinadas de conformidad con las normas establecidas en la parte tercera, título II, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
3. Col. 0050: Los valores de la exposición de las exposiciones pendientes comunicados de conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 1, letras c) y f), corresponden a exposiciones para las que el banco haya reconocido como garantía real bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta el importe pignorado o el 100 % del valor de los bienes inmuebles, si este fuera inferior. Los valores de la exposición se determinan de conformidad con las normas establecidas en la parte tercera, título II, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.
4. Todas las exposiciones garantizadas por bienes inmuebles residenciales y comerciales que estén sujetas a los requisitos de la parte tercera, título II, del Reglamento (UE) n.º 575/2013 y para las cuales el reconocimiento de la garantía real conlleve la reducción del importe de la exposición ponderada por riesgo, aun cuando tal reducción sea anulada por una decisión de la autoridad competente o designada en caso de aplicarse el artículo 124, apartado 9, se comunicarán en la plantilla C 15.00. 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 Reglamento (UE) n.º 575/2013]. En particular, no deberán comunicarse las exposiciones contempladas en el artículo 124, apartado 1, del Reglamento (UE) n.º 575/2013. La exposición deberá comunicarse aun cuando se encuentre en situación de impago.
5. De conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 1, letras a) y d), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, cuando se aplique el artículo 124, apartado 9, los datos se comunicarán en la columna 0010 de acuerdo con los porcentajes de referencia ajustados, según proceda. Los datos se comunicarán en las columnas 0030 a 0050 de conformidad con el artículo 430 *bis*, apartado 1, letras b), c), e) y f).

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 la exposición en la fecha de referencia. En el caso de las exposiciones con impago registrado durante el período, se utilizará el valor de la exposición en la fecha del impago. En el caso de las exposiciones con impago registrado en períodos anteriores, se utilizará el valor de la exposición en la fecha de referencia.

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.

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. Sin embargo, ese nuevo valor no debe ser pertinente para determinar la parte de la exposición originalmente garantizada hasta la parte del valor de la exposición garantizada hasta el importe pignorado o el 55 % del valor de los bienes inmuebles, si este fuera inferior, salvo decisión en contrario en virtud del artículo 124, apartado 9, del Reglamento (UE) n.º 575/2013. 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 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  Artículo 430 *bis*, apartado 1, letras a) y d), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, respectivamente.  El valor de los bienes inmuebles de conformidad con el artículo 4, apartado 1, punto 74 *bis*, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.  En esta columna se recogen todas las pérdidas resultantes de exposiciones para las que la entidad haya reconocido como garantía real bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta la parte del valor de la exposición que esté garantizada hasta el importe pignorado o el 55 % de los bienes inmuebles, si este fuera inferior salvo decisión en contrario en virtud del artículo 124, apartado 9, cuando proceda. |
| 0030 | Suma de las pérdidas globales  Artículo 430 *bis*, apartado 1, letras b) y e), del Reglamento (UE) n.º 575/2013, respectivamente; valor de los bienes inmuebles de conformidad con el punto 74 *bis*, del Reglamento (UE) n.º 575/2013.  En esta columna se recogen todas las pérdidas resultantes de exposiciones para las que la entidad haya reconocido como garantía real bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta la parte del valor de la exposición que esté garantizada hasta el importe pignorado o el 100 % de los bienes inmuebles, si este fuera inferior. |
| 0050 | Suma de las exposiciones  Artículo 430 *bis*, apartado 1, letras c) y f), del Reglamento (UE) n.º 575/2013.  Valor de la exposición de las exposiciones para las que el banco haya reconocido bienes inmuebles residenciales o comerciales, en todos los casos hasta la parte del valor de la exposición garantizada hasta el importe pignorado o el 100 % del valor de los bienes inmuebles, si este fuera inferior.  En caso de impago, para las exposiciones con impago registrado durante el período, el valor de la exposición comunicado será el valor de la exposición justo antes de la fecha del impago, mientras que para las exposiciones con impago registrado durante períodos anteriores, el valor de la exposición comunicado será el valor de la exposición en la fecha de referencia. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Filas** | |
| 0010 | Bienes inmuebles residenciales  Bienes inmuebles residenciales, definidos en el artículo 4, apartado 1, punto 75, del Reglamento (UE) n.º 575/2013. |
| 0020 | Bienes inmuebles comerciales  Bienes inmuebles comerciales de acuerdo con la definición del artículo 4, apartado 1, punto 75 *bis*, del Reglamento (UE) n.º 575/2013. |