

Draft guidance to banks on non-performing loans (NPLs)

European Central Bank

Índice



- 1. Introducción**
- 2. Resumen ejecutivo**
- 3. Detalle**
- 4. Anexo**

El ECB inició en septiembre de 2016 una consulta pública en relación a una guía sobre préstamos non-performing (NPL), estableciendo una serie de recomendaciones y mejores prácticas que constituirán expectativas de supervisión del ECB en adelante

Introducción

Algunos bancos de los Estados Miembros en la zona euro están registrando actualmente niveles elevados de préstamos non-performing (NPL), lo que tiene un impacto negativo sobre la financiación bancaria a la economía. En este sentido, una de las principales prioridades supervisoras del ECB es abordar los aspectos relativos a calidad de los activos.

En este contexto, el ECB inició una **consulta pública en septiembre de 2016** en relación a una **guía sobre NPL**, con el objetivo de desarrollar un enfoque de supervisión consistente en relación a la identificación, medición, gestión y saneamiento de los NPL. En particular, este documento ofrece recomendaciones a las entidades e incluye un conjunto de mejores prácticas sobre NPL que constituirán **expectativas de supervisión del ECB** en adelante.

- La guía incluye recomendaciones relativas a estrategia sobre los NPL, gobierno y operaciones, refinanciación y reestructuración (forbearance), medición del deterioro de valor y saneamiento de los NPL, reconocimiento de los NPL y valoración de los bienes inmuebles en garantía.
- Está dirigida a las **entidades significativas** bajo supervisión directa del ECB, incluidas sus filiales internacionales. No obstante, son aplicables los **principios de proporcionalidad y materialidad**, por lo que ciertas partes de la guía –las directrices relativas a estrategia NPL y a gobierno y operaciones- son más relevantes para entidades con altos niveles de NPL.
- La guía **no es vinculante**, pero cualquier **desviación** de la misma deberá ser **explicada** si lo solicita el supervisor. Además, no exime del cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a las entidades.

En esta nota se analizará el contenido principal de la guía del ECB¹.

(1) Junto a esta guía el ECB publicó un inventario de prácticas nacionales en relación a los NPL. No obstante, este inventario no es objeto de estudio en esta nota.

Índice



1. **Introducción**
2. **Resumen ejecutivo**
3. **Detalle**
4. **Anexo**

Resumen ejecutivo

Aspectos generales y contenido de la guía

La guía sobre NPL ofrece recomendaciones respecto a estrategia sobre los NPL, gobierno y marco operativo, refinanciación y reestructuración, reconocimiento de los NPL, medición del deterioro de valor y saneamiento, y valoración de los bienes inmuebles de garantía

Resumen ejecutivo

Aplicabilidad de la guía

- Dirigida a las **entidades significativas** bajo supervisión del ECB¹.
- **No es vinculante**, pero las **desviaciones** de la misma deberán ser **justificadas** si lo solicita el supervisor.

Ámbito de la guía

- La guía hace referencia a **non-performing exposures** (NPE), según la definición de la EBA, a los **activos adjudicados** y a las exposiciones sin incumplimientos con **riesgo elevado de pasar a ser NPE**.



Índice



1. **Introducción**
2. **Resumen ejecutivo**
3. **Detalle**
4. **Anexo**



En primer lugar, las entidades deberían evaluar y analizar periódicamente el entorno operativo, definir la estrategia sobre NPL (incluidos targets cualitativos y cuantitativos), y desarrollar un plan operativo que complementa la estrategia

Estrategia NPL

Evaluación del entorno operativo

- Antes de definir su estrategia NPL, las entidades deberían evaluar los siguientes elementos:
 - La **capacidad interna** para reducir los préstamos NPL. Para ello, deberían analizar, entre otros, el tamaño y la evolución de las carteras NPL, los resultados de las medidas adoptadas frente a los NPL, y la capacidad operacional (procesos, herramientas, etc.), realizando un análisis de las fortalezas, gaps y áreas de mejora.
 - Las **condiciones externas** (ej. situación macroeconómica, expectativas de mercado, demanda de los inversores, marco legal, implicaciones fiscales, etc.).
 - Las **proyecciones e implicaciones para el capital**, conforme al marco RAF e ICAAP (ej. las entidades con altos niveles de NPL deberán incluir acciones de planificación de capital para deshacerse de los NPL).

Desarrollo de la estrategia

- La estrategia NPL, incluido el plan operativo, debe ser **aprobada por el órgano de dirección y revisada anualmente**. Su desarrollo requiere el análisis de los siguientes elementos:

Opciones de implementación estratégica

- Las entidades deberían valorar las distintas **opciones de implementación NPL** disponibles (ej. mantenimiento/refinanciación o reestructuración, reducción activa de la cartera mediante ventas, etc.), su posible **combinación**, así como el **impacto financiero** de las opciones.

Targets estratégicos

- Se deberían establecer en tres niveles distintos:
 - **Horizonte temporal**: corto plazo (1 año), medio plazo (3 años) y largo plazo.
 - **Principales carteras** (ej. cartera hipotecaria, SME corporate, etc.): se definirían criterios cuantitativos por cartera, incluyendo los objetivos para la reducción bruta/neta de NPL y de los flujos NPL.
 - **Opción de implementación seleccionada** (ej. cobros en efectivo, restitución de garantías, etc.).

Plan operativo

- La estrategia NPL se complementa con un plan operativo aprobado por el órgano de gobierno, con un horizonte temporal de 1 a 3 años. En él se define el modo en que la entidad implementará (desde el punto de vista operativo) la **estrategia NPL** así como los medios, instrumentos y requisitos para su cumplimiento.



Una vez desarrollada la estrategia NPL, se hace necesaria la implementación del plan operativo y la integración de la estrategia en todos los niveles de la entidad. Asimismo, el ECB incluye directrices sobre reporting supervisor

Estrategia NPL

Implementación del plan operativo

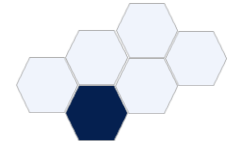
- Para una adecuada implementación las entidades deberían:
 - Adoptar **políticas adecuadas**, con responsabilidades definidas y una estructura de gobierno apropiada.
 - Comunicar cualquier **desviación** del mismo al órgano de gobierno, así como adoptar **medidas correctivas**.

Integración de la estrategia

- La estrategia NPL debería integrarse en **todos los niveles de la entidad** (áreas estratégicas, tácticas y operativas). Para una adecuada integración de la estrategia las entidades deberían, entre otros aspectos:
 - Alinearla con la **gestión de resultados/incentivos**.
 - Integrarla en el **plan de negocio y en el presupuesto**, así como en el **marco de gestión de riesgos**, prestando especial atención al ICAAP (todos los elementos relevantes de la estrategia deberían estar alineados) y al RAF (métricas RAF aprobadas por el órgano de dirección alineadas con la estrategia NPL), y al plan de recuperación.

Reporting supervisor

- Las entidades deberían presentar su estrategia NPL y su plan operativo a los equipos supervisores (**JST**) durante el **primer trimestre** del año.
- Para facilitar la labor comparativa de los JTS, el ECB ha facilitado unas **plantillas** para una adecuada divulgación de la información cuantitativa (targets) y de los avances realizados en los últimos 12 meses.



El ECB establece guías sobre cuáles son los elementos clave del marco de gobierno y de operaciones de las entidades, comenzando por el proceso de toma de decisiones y de definición del modelo operacional de NPL...

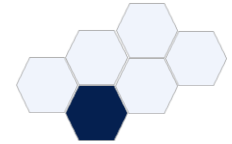
Gobierno y operaciones

Toma de decisiones

- El cuerpo ejecutivo debería aprobar y monitorizar la estrategia de todas entidades. Adicionalmente, el **cuerpo ejecutivo de entidades con niveles de NPL elevados** debería asumir las siguientes funciones:
 - **Aprobar** anualmente y revisar periódicamente la **estrategia NPL**, incluyendo el plan operacional.
 - Supervisar la **implementación de la estrategia NPL**.
 - Definir los **objetivos de gestión e incentivos** para las actividades de NPL.
 - **Monitorizar al menos trimestralmente** el progreso de la estrategia NPL.
 - Aprobar las **políticas de NPL** y comprobar que son entendidas por los empleados.
 - Asegurar que existen **controles** suficientes sobre los procesos de gestión de NPL.
 - Tener suficiente **experiencia** relacionada con gestión de NPL.

Modelo operativo de NPL

- Se deberían establecer **unidades de reestructuración de NPL** independientes y especializadas a nivel cliente y de toma de decisiones en cada etapa del ciclo de vida de la operación asignando tareas específicas a cada etapa:
 - asegurando que se **mitigan los conflictos de interés** y que existe un **control interno** adecuado,
 - estableciendo **triggers** en cada etapa del ciclo de vida, y
 - adaptando los procesos a cada tipo de cartera, empleando **procesos industrializados** en carteras minoristas y un enfoque más orientado en la **relación del personal especializado** de la unidad con los clientes de carteras mayoristas.
- Respecto a **segmentación de carteras**, las entidades deberían contar con sistemas de información de gestión adecuados y con datos de alta calidad, teniendo en cuenta el principio de proporcionalidad. En un anexo de la guía el ECB ofrece una lista potencial de criterios de segmentación para carteras minoristas.
- En cuanto a **recursos humanos**, las entidades deberían emplear personal con experiencia y capacidades de NPL, lo cual debería ser monitorizado de forma periódica.
- En lo relativo a **recursos técnicos**, las entidades deberían recopilar toda la información sobre NPL en sistemas de TI robustos y seguros que garanticen que los datos están completos y actualizados durante todo el proceso de reestructuración.



...continuando por la definición del marco de control de NPL, la monitorización de los NPL, y el establecimiento de mecanismos de alerta temprana, y terminando con orientaciones sobre el reporte al supervisor

Gobierno y operaciones

Marco de control

- Las entidades deberían establecer controles específicos en cada **línea de defensa**:
 - Primera línea de defensa**: establecimiento de políticas internas sobre el marco de reestructuración de NPL y su integración con los procesos diarios, incorporando las políticas en los procedimientos IT.
 - Segunda línea de defensa**: monitorización y cuantificación de los riesgos de NPL, revisión del modelo operacional de NPL, y asegurar la calidad en el proceso y revisión de la alineación de los procesos de NPL con las políticas. La función que realizan estos controles debería ser independiente de las que realizan las actividades de negocio, incluyendo las de reestructuración de NPL.
 - Tercera línea de defensa**: la auditoría interna debería ser totalmente independiente de las funciones que realizan actividades de negocio y en el caso de entidades con altos volúmenes de NPL, debería existir también suficiente experiencia en reestructuración de NPL.

Monitorización de NPL

- Se deberían establecer **KPI bajo 5 categorías**: métricas de NPL de alto nivel (ratio y cobertura de NPL), fidelización de clientes y cobros (medida de la eficiencia de los clientes vs benchmark), actividades de reestructuración (eficacia y eficiencia de las actividades), actividades de liquidación (tasas y volúmenes de recuperación) y otros (ej. ítems de P&L, activos reestructurados, indicadores de alerta temprana, actividades de externalización)¹.

Mecanismos de alerta temprana

- Las entidades deberían implementar **procedimientos internos adecuados y de reporte** para identificar impagos en una etapa temprana.
- Se define un **proceso genérico de alerta temprana** que incluye: un motor de alerta temprana en el back office, una gestión de las alertas tempranas por el front office, traspaso a unidades de reestructuración en caso de empeoramiento de la calidad crediticia y control de la calidad a través de la 2ª y 3ª línea de defensa².

Reporting supervisor

- Se deberían comunicar los **cambios notables en el modelo operacional o en el marco de control de NPL** a los JST, y en el caso de entidades con altos volúmenes de NPL, se deberían compartir, de manera proactiva, **informes de progreso** al supervisor.

(1) En un anexo de la guía el ECB proporciona un benchmark con métricas de monitorización.

(2) En un anexo de la guía el ECB proporciona ejemplos de indicadores de alerta temprana.



En tercer lugar, se establecen directrices sobre la viabilidad de las soluciones de refinanciación o reestructuración, sobre los procesos de las exposiciones con medidas de refinanciación o reestructuración...

Refinanciación y reestructuración¹

Medidas de forbearance y viabilidad

- La **evaluación de la viabilidad** de las medidas de forbearance debería realizarse distinguiendo entre medidas a corto y largo plazo:
 - **Medidas a largo plazo.** Se considerarán viables aquellas donde: (i) la entidad sea capaz demostrar que el deudor es capaz de hacer frente a la medida de refinanciación o reestructuración; (ii) se hayan identificado los atrasos pendientes y se espere una reducción significativa de la deuda a medio/largo plazo; y (iii) en caso de que se hayan concedido medidas de forbearance previas (incluida cualquiera a largo plazo), la entidad haya implementado controles adicionales para garantizar la viabilidad de la medida.
 - **Medidas a corto plazo.** Se considerarán viables aquellas donde: (i) la entidad sea capaz de demostrar que el deudor es capaz de hacer frente a la medida de refinanciación o reestructuración; (ii) se establezca una medida de carácter transitorio (máx. 2 años) y la entidad pruebe que el deudor es capaz de devolver el principal y los intereses del préstamo; y (iii) no se hayan aplicado ya medidas de forbearance a corto plazo sobre la misma exposición.

Procesos de forbearance

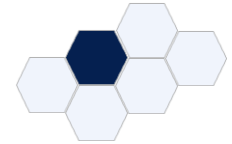
- Las entidades deberían **analizar** los siguientes **aspectos del deudor** a la hora de conceder una medida de forbearance²:

Capacidad de pago

- Las entidades deberían **evaluar** su nivel de ingresos/sueldo, gasto, activos, deudas, gastos diarios, perspectivas de empleo, propiedades, predisposición y colaboración a pagar.
- En la verificación de estos datos, las entidades deberían facilitar **plantillas estandarizadas** a cumplimentar por los particulares y sectores homogéneos de empresas. También podrán utilizar información externa procedente de registros generales de crédito.

(1) Se emplea el término exposiciones de forbearance recurrentemente, debiéndose entender por ello exposiciones con medidas de refinanciación y reestructuración.

(2) En un anexo de la guía el ECB proporciona directrices sobre cómo se hace el análisis de estos elementos para deudores retail y corporate.



...y sobre información respecto a medidas de este tipo que las entidades deberían reportar al supervisor

Refinanciación y reestructuración

Productos estándar y árbol de decisión

- Las entidades deberían utilizar siempre que sea posible **productos de refinanciación o reestructuración estandarizados** conforme al criterio de segmentación por carteras.
- Se deberían aplicar **árboles de decisión** respecto a aquellas exposiciones de menor complejidad con el objetivo de determinar e implementar medidas de forbearance consistentes y homogéneas.

Evaluación de otras opciones

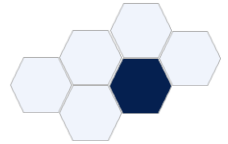
- Antes de tomar una decisión sobre qué medida de forbearance será aplicable, las entidades deberían **comparar e investigar** la viabilidad de **otras alternativas** (ej. opciones legales).
- Para determinar qué medida es la más adecuada, las entidades deberían utilizar un método basado en el **valor presente neto (NPV)** así como distintos parámetros (ej. horizonte de liquidación, tasa de descuento, etc.).

Calendario de forbearance y monitorización

- Una vez concedida la medida de forbearance, las entidades deberían **revisar periódicamente las condiciones** fijadas en la misma para garantizar el pago del préstamo durante la vigencia del contrato. Esta revisión exhaustiva se debería realizar hasta que se cumpla el periodo de prueba fijado por la EBA (90 días).

Reporting supervisor y disclosure

- Como parte de los **requerimientos de disclosure** del CRR, las entidades financieras deberían informar al mercado, por tipo de medida de refinanciación o reestructuración, sobre:
 - La **calidad crediticia** de las exposiciones refinanciadas o reestructuradas (incluidos la clasificación, las provisiones, las garantías reales y los avales).
 - La **calidad de la reestructuración o refinanciación** (ej. tasas de reimpago).
 - El **impacto sobre NPV** de las medidas de forbearance.
- Asimismo, a efectos de **reporting** las entidades deberían facilitar información desglosada por **tipo de concesión**.
- Tanto para las directrices de disclosure como de reporting, el ECB facilita una **plantilla**.



La guía establece que las entidades deberían aplicar la definición de la EBA de non-performing exposures, e incluye directrices relativas a la relación entre las NPE y las exposiciones con medidas de forbearance

Reconocimiento de los NPL

Aplicación de la definición de NPE

- Las entidades deberían aplicar la definición de la EBA de non-performing exposures (NPE), conforme a la cual se consideran NPE las operaciones que satisfagan al menos uno de los siguientes criterios:
 - son exposiciones **significativas¹ vencidas durante más de 90 días**.
 - se considera **improbable** que el deudor cumpla sus **obligaciones** sin la ejecución de la garantía, independientemente de que existan importes vencidos o del número de días transcurridos.
- Las entidades deberían contar con **políticas internas** que clarifiquen el criterio de **improbable cumplimiento**, incluida una lista concreta de **eventos UTP²** (ej. deudor entra en concurso). A la hora de fijar la lista de eventos UTP, las entidades deberán considerar diversas directrices de la guía (ej. se ofrece un mapeo de eventos).

Relación entre NPE y forbearance

- Al margen de las directrices que establece el ECB en la guía, sobre la relación entre NPE y forbearance se deberán considerar los **requerimientos establecidos por la EBA** al respecto³.
- Las medidas de forbearance consisten en concesiones a un deudor que experimente dificultades financieras.
 - Las entidades deberían ser capaces de identificar **posibles futuras dificultades financieras** en una **etapa temprana**, por lo que deberían hacer un análisis también de las exposiciones para las cuales el deudor no muestra signos aparentes de dificultad pero donde los cambios en las condiciones de mercado podrían impactar en su habilidad para cumplir con sus obligaciones. El análisis debería basarse únicamente en la **situación del deudor**, y se podrían utilizar **triggers** (ej. incremento PD, vencido <30 días, etc.).
 - Otorgar **nuevas condiciones** como un interés más favorable podría ser un **indicador de concesión**.
- Respecto a **clasificación**, las exposiciones con medidas de forbearance pueden ser performing o non-performing:

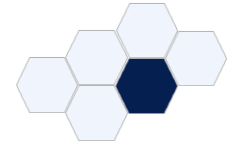
Clasificación NPE momento de concesión

- Salvo prueba en contrario, las exposiciones con medidas de refinanciación o reestructuración se clasificarán como **non-performing** si se cumple alguna de las siguientes condiciones: i) prevén un **plan de pagos inadecuado**; ii) incluyen términos contractuales que **retrasan los pagos regulares** de tal manera que obstaculiza su correcta clasificación; iii) incluyen **cantidades condonadas** superiores a las pérdidas por riesgo de crédito para exposiciones con un perfil de riesgo similar.

(1) Para determinar si una exposición es significativa se deberá emplear el umbral del CRR.

(2) *Unlikely to pay* (i.e. eventos que indican que es improbable el cumplimiento por parte del deudor).

(3) Anexo V de los ITS 680/2014 sobre reporting supervisor. Para más detalle ver [anexo](#).



Asimismo, la guía establece otras orientaciones relativas a la definición de NPE, como por ejemplo el efecto arrastre; recomienda la alineación de NPE con las definiciones regulatoria de default y contable de impaired; e incluye aspectos sobre disclosure

Reconocimiento de los NPL

Cura/salida del status de NPE

- Para que una exposición forborne¹ non-performing sea reclasificada como performing debería cumplir los **requerimientos generales** de reclasificación de non-performing a performing así como **requerimientos específicos** aplicables a las exposiciones forborne (i.e. **periodo de cura de 1 año** y que el comportamiento del deudor evidencie que **no ya no existen dificultades financieras**).
- Para considerarse que ya no existen dificultades financieras se deberían cumplir una **serie de requisitos** (ej. exposición no es considerada vencida ni deteriorada conforme a las definiciones regulatoria y contable). Las políticas deberían especificar prácticas que **clarifiquen el concepto de dificultades financieras** (lo que incluye límites cuantitativos).

Exposición forborne como performing

- Una vez que una exposición forborne ha sido clasificada como performing, **continuarán clasificándose como forborne** hasta que se cumplan una serie de condiciones (ej. han pasado 2 años desde la fecha de la concesión/reclasificación).

Otros aspectos de la definición de NPE

- Se incluyen **otras orientaciones** relativas a la definición de NPE, como por ejemplo:
 - Se fija el **efecto arrastre** en el **20%**.
 - Las exposiciones deben ser categorizadas como non-performing en su **totalidad** (no se puede parcialmente).
 - Se debe asegurar que la identificación NPE es **consistente a nivel grupo bancario**.

Definiciones regulatorias y contables

- Las entidades deberían **alinear la definición de NPE** con la definición regulatoria de vencido en el CRR (**default**) y con la definición contable de deterioro de IFRS (**impaired**). En este sentido, el ECB muestra tablas con los principales gaps en las definiciones y con ejemplos sobre cómo se deberían alinear estas definiciones.

Disclosure

- En lo que se refiere a **disclosure**, y como parte de los requerimientos del CRR, las entidades deberán informar sobre aspectos como las **asunciones** empleadas en la definición de NPE, los **umbrales de materialidad**, el **método usado para contar los días vencidos, indicadores de UTP**, etc.



La guía contiene también directrices relativas a la medición del deterioro del valor y saneamiento de los NPL. Así, se incluyen orientaciones concretas sobre la estimación individual y colectiva de provisiones...

Medición del deterioro del valor y saneamiento de los NPL

Estimación individual de provisiones

- Las entidades deberían definir los **criterios** para determinar cuándo la estimación de la provisión se realizará de **manera individualizada**, teniendo en cuenta diversos factores (ej. significatividad de la exposición¹, no existen otras exposiciones con características de riesgo similares, etc.). Estos criterios deberían ser **documentados en las políticas internas** de la entidad.
- A la hora de calcular la provisión, se debería seguir un **enfoque conservador** respecto a la estimación de los flujos de caja futuros y a la tasación de las garantías².
- La estimación de **flujos de caja futuros** se realiza usando o bien un escenario “going concern” o bien un escenario “gone concern”². En este sentido, en la guía se incluyen directrices concretas sobre cómo realizar las estimaciones bajo cada escenario.
- Se establecen **otras orientaciones** sobre estimación individual (ej. documentación a efectos de replicación de la estimación, modificación de métodos si existen diferencias en el backtest, etc.).

Estimación colectiva de provisiones

- El **órgano de dirección** debería ser el responsable de asegurar que la entidad cuenta con métodos y procedimientos apropiados para la estimación colectiva de provisiones, los cuales deberían estar **integrados en el sistema de gestión del riesgo de crédito**. Además, las entidades deberían contar con **políticas y procedimientos para validar la fiabilidad y consistencia** de las estimaciones de provisiones colectivas de manera continua (la expectativa es se haga **backtest** para todas las carteras significativas al menos cada año).
- Las entidades deberían contar con una **política interna** donde establezcan los **criterios para agrupar las exposiciones** (ej. tipo de instrumento, localización geográfica, industria/mercado, etc.).
- En cuanto a la estimación, debería basarse en las **pérdidas históricas** para activos con características de riesgo similares, pero podría ajustarse sobre la base de **datos actuales observables**.
- Se establecen **otras orientaciones** relativas a estimación colectiva (ej. revisión de la metodología y las asunciones anualmente, documentación, etc.).

(1) Las entidades deben definir los umbrales cuantitativos de significatividad.

(2) El primero cuando los flujos de caja del deudor pueden usarse para saldar la deuda, y el segundo cuando se ejecuta la garantía y los flujos de caja del deudor cesan.



...así como sobre otros aspectos de deterioro, sobre el saneamiento de los NPL, sobre el momento en que las entidades deben constituir provisiones y dar de baja activos, sobre procedimientos, y sobre reporting de información al supervisor y al mercado

Medición del deterioro del valor y saneamiento de los NPL

Otros aspectos sobre deterioro

- Se debería usar un enfoque sofisticado para la estimación de provisiones para **contratos de garantía financiera** y **compromisos de préstamo** (ej. uso de datos históricos robustos y backtesting).
- Se ofrece una lista no exhaustiva de **situaciones** en las que se podría asumir la **reversión del deterioro** (ej. los flujos de caja han mejorado, el deudor ha ofrecido garantías adicionales, etc.).

Saneamiento de los NPL

- Las entidades deberían dar de baja los NPL en el momento en el que el préstamo o una parte del mismo es considerado **irrecuperable**, considerando diversos criterios. Una vez que un importe ha sido dada de baja, **no puede revertirse** (a diferencia de lo que ocurre con el deterioro del valor).

Momento de provisionar y saneamiento

- Las entidades deberían contar con **políticas internas** sobre el **momento** en que provisionan y dan de baja activos. Especialmente para exposiciones sin garantía, deberían fijar **periodos máximos adecuados**¹ a efectos de provisiones/saneamientos; y para exposiciones con garantía, se considera como una mejor práctica establecer un **nivel mínimo** de provisiones dependiendo del tipo de garantía.

Procedimientos

- El **órgano de dirección** debería asegurar que la entidad cuenta con prácticas adecuadas de riesgo de crédito. Además, las entidades deberían contar con **sólidas metodologías**² para estimar las provisiones. Respecto a saneamientos, deberían tener una **política interna** aprobada por el **órgano de dirección**.
- Las entidades deberían cumplir con los **requerimientos de documentación** detallados en la guía.
- Las entidades deberían contar con **bases de datos** que cumplan ciertos **requerimientos** (ej. precisión, integridad, fiabilidad, consistencia, replicabilidad, etc.).

Reporting supervisor y disclosure

- Si lo solicita el supervisor, las entidades deberían **reportar al supervisor** al menos información relativa a los **modelos** empleados para el **cálculo de las provisiones por deterioro colectivas**.
- La guía detalla una serie de **directrices de disclosure** cuantitativos y cualitativos (se dan **plantillas** concretas).

(1) Para su definición deberán aplicar evidencias empíricas y un enfoque conservador.

(2) En la guía se detallan directrices y expectativas supervisoras relativas a dichas sólidas metodologías (ej. backtesting de las tasas de pérdida cada 6 meses).



Por último, la guía define las expectativas supervisoras en relación a las políticas y procedimientos que las entidades deberían adoptar al valorar los bienes inmuebles en garantía de los NPL...

Valoración de inmuebles en garantía

Gobierno, procedimientos y controles

- Las **políticas y los procedimientos** de valoración de inmuebles, además de estar alineados con la declaración de apetito al riesgo (**RAS**) de la entidad, deberían contar con **responsables** que evalúen, al menos anualmente, los posibles cambios de tasación y garanticen la aprobación de dichos cambios por el órgano de dirección.
- Las entidades deberían desarrollar un **procedimiento de control sólido e independiente** en el nombramiento de tasadores, en las revisiones de muestras y en el backtesting de las valoraciones, de acuerdo con una serie de principios definidos por la guía.
- En la valoración de bienes inmuebles en garantía se definen dos criterios:
 - **Tasación individual**¹: realizada por tasadores individuales sobre un bien inmueble específico.
 - **Tasación indexada**¹: procesos automatizados de valoración de préstamos NPL < 300.000€ (importe bruto).

Frecuencia de la valoración

- La valoración de las garantías de todas las exposiciones se debería **actualizar periódicamente**, realizándose como mínimo:
 - Cada **año** para bienes inmuebles comerciales y;
 - Cada **tres años** en bienes inmuebles residenciales.
- La valoración de inmuebles en garantía para **préstamos NPL** se debería realizar anualmente y de forma individualizada hasta que mantenga su condición de NPL.
- Además, las entidades deberían realizar valoraciones **más frecuentemente** cuando el mercado esté sufriendo cambios negativos significativos o cuando haya señales de una reducción en el valor de la garantía individual. A estos efectos, las entidades deberían **fijar criterios en sus políticas** para determinar que se ha producido una reducción en el valor de la garantía (ej. límites cuantitativos para cada tipo de garantía).

(1) La tasación se revisará inmediatamente si se produce una disminución significativa del valor del préstamo o cada 3 años si el préstamo supera los 3M€ o el 5% de los fondos propios de la entidad.



...y se establecen criterios sobre la metodología de valoración, sobre la valoración de activos adjudicados y sobre divulgación de información

Valoración de inmuebles en garantía

Metodología de valoración

- La valoración de todos los bienes inmuebles en garantía debería basarse en el **valor de mercado** y no en el coste de reposición descontado.

Cálculo de los flujos de caja futuros

- Se puede realizar a través del **descuento de los flujos de caja futuros** bajo:
 - Escenario **“going concern”**: los flujos de caja operativos del deudor pueden ser utilizados para repagar la deuda, pudiéndose ejecutar la garantía si no afecta a los flujos.
 - Escenario **“gone concern”**: se ejecuta la garantía (inexistencia de flujos de caja operativos), aplicando los descuentos adecuados por los costes de liquidación y los precios reales de mercado (OMV) bajo determinadas condiciones de venta¹, y teniendo en cuenta asimismo un tiempo adecuado hasta la venta y los costes de mantenimiento.
- Se incluyen directrices de **documentación** relativas a cómo se ha determinado el importe de la exposición a recuperar una vez ejecutada la garantía (ej. cómo se calcula su valor, costes de venta, etc.).

Backtesting

- Las entidades deberían realizar **backtesting de manera regular** de la **valoración histórica** (valoración antes de entrar en NPL) contra el **historial de ventas** (precio neto de venta de la garantía). Los resultados debería utilizarse para determinar el **descuento** en la valoración de garantías.

Valoración de activos adjudicados

- Se **aplicará IFRS 5**, y por tanto las política activa de ventas en el caso de activos adjudicados.
- Se deberían valorar al **menor de los siguientes importes**: i) importe de los activos financieros tratando el activo como garantía real o; ii) valor razonable del activo adjudicado, deducido el coste de venta.
- Se debería reflejar la incapacidad de vender los activos adjudicados con **descuentos de liquidez apropiados**.

Disclosure

- Las entidades deberían divulgar información relativa a las **garantías mantenidas** contra exposiciones performing y non-performing, con desglose para las carteras de NPE con garantías más relevantes; así como sobre **activos adjudicados**.

(1) Las entidades deberían aplicar los descuentos al precio de mercado de acuerdo a IAS 39 o IFRS 9, aplicando un descuento mínimo del 10% cuando la garantía se ejecute vía subasta.

Índice



1. **Introducción**
2. **Resumen ejecutivo**
3. **Detalle**
4. **Anexo**

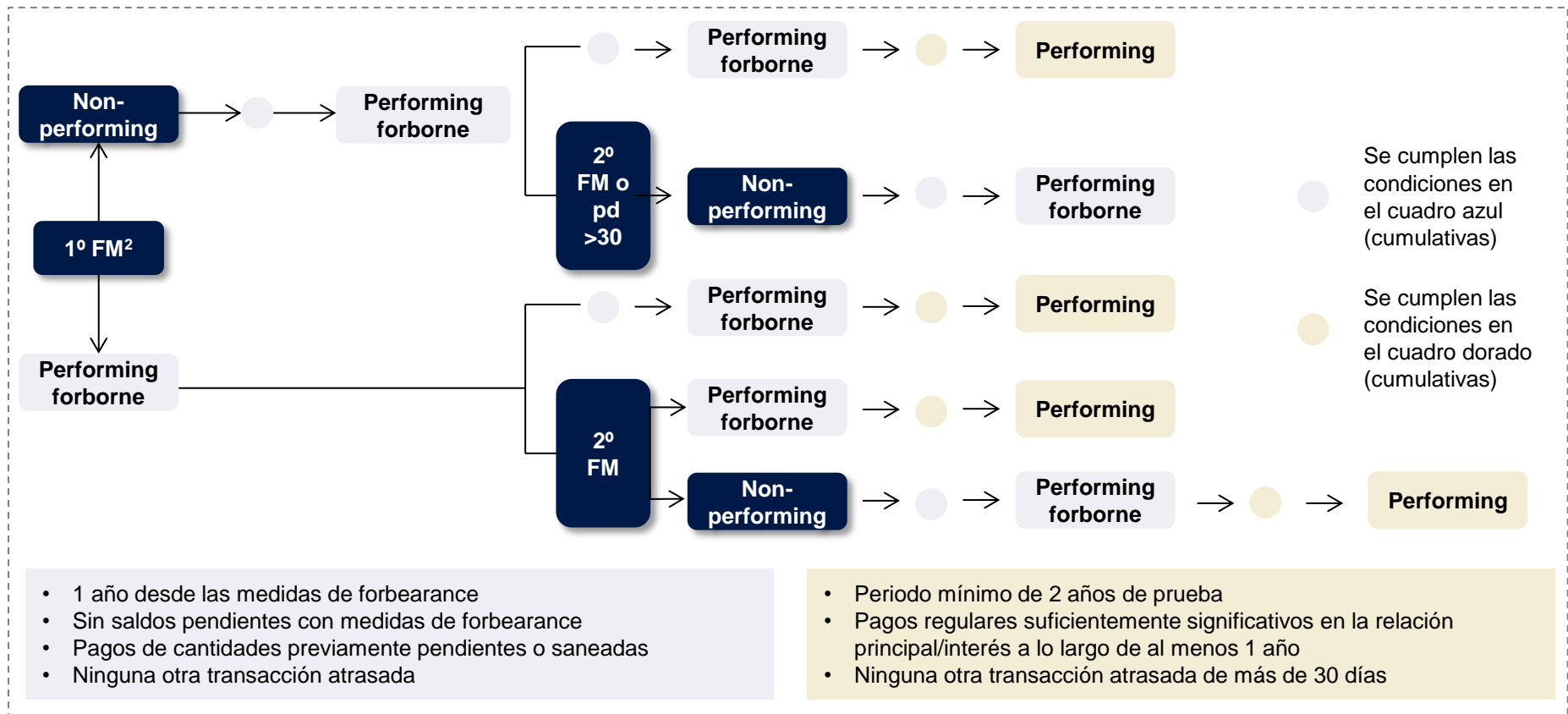
Anexo

Relación de NPE con exposiciones con medidas de forbearance

En el Anexo V de los ITS de la EBA sobre reporting supervisor se establece el tratamiento de las NPE en relación con las exposiciones con medidas de refinanciación y reestructuración

Relación de NPE con forbearance

Visión general de la relación entre NPE y exposiciones con medidas de forbearance¹



(1) Según el Anexo V de los ITS 680/2014 de la EBA.
(2) Medida de forbearance.