



Índice

Texto da Instrução

Anexo I – Imóveis Balanço (nacional)

Anexo II – Fluxos (nacional)

Anexo III – Imóveis Balanço

Anexo IV – Entidades Participadas

Anexo V – Pedido Prorrogação

Anexo VI – Notas Explicativas

Texto da Instrução

Assunto: Risco Imobiliário

O Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, veio estabelecer as regras e os procedimentos específicos para o reporte de informação relativo ao risco imobiliário e definir os procedimentos aplicáveis aos pedidos de prorrogação do prazo para fazer cessar a exposição ao risco decorrente da aquisição de imóveis em reembolso de crédito próprio e aos pedidos de autorização para a manutenção em carteira de imóveis que tenham deixado de estar afetos à instalação e funcionamento ou à prossecução do objeto das instituições.

A fim de conhecer a totalidade da exposição, direta e indireta, das instituições ao mercado imobiliário e monitorizar os riscos que lhe estão associados, o n.º 2 do artigo 3.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, estabeleceu que seriam definidos por Instrução os modelos de reporte de informação.

Neste enquadramento, a presente Instrução aprova os modelos de reporte que abrangem, nomeadamente, informação a respeito dos imóveis que foram adquiridos ou alienados durante o período de referência, bem como dos imóveis que são afetos à sua instalação, funcionamento ou à prossecução do seu objeto social, ou dos que foram adquiridos em reembolso de crédito próprio.

A presente Instrução vem ainda, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 6.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, definir o modelo a adotar pelas instituições nos pedidos de prorrogação do prazo acima mencionados.

Nestes termos, o Banco de Portugal determina, no uso da competência que lhe é atribuída pelo artigo 17.º da sua Lei Orgânica, aprovada pela Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro, e ao abrigo dos

artigos 120.º, 121.º-A e 123.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro (“RGICSF”), e do n.º 2 do artigo 3.º e do n.º 1 do artigo 6.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, o seguinte:

Artigo 1.º

Objeto

A presente Instrução aprova os modelos de reporte de informação a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º e o modelo dos pedidos de prorrogação a que se refere o n.º 1 do artigo 6.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1 /2016, de 18/03.

Artigo 2.º

Modelos de Reporte

1 - As informações de reporte referidas no n.º 2 do artigo 3.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, são prestadas de acordo com os seguintes modelos, que se publicam em anexo à presente Instrução e que dela fazem parte integrante:

- a) Anexo I – Informação relativa aos imóveis detidos pelas instituições, com exclusão da referente às sucursais no estrangeiro de instituições sediadas em território nacional, que estejam afetos a uso próprio ou que tenham sido adquiridos em reembolso de crédito próprio;
- b) Anexo II – Fluxo anual de imóveis detidos pelas instituições, com exclusão da referente às sucursais no estrangeiro de instituições sediadas em território nacional, que estejam afetos a uso próprio ou que tenham sido adquiridos em reembolso de crédito próprio;
- c) Anexo III – Informação em base agregada relativa aos imóveis detidos por filiais e sucursais de instituições sediadas em Portugal;
- d) Anexo IV - Exposição das instituições ao risco imobiliário decorrente do seu relacionamento contratual ou societário, com terceiros não incluídos no âmbito da supervisão em base consolidada.

Artigo 3.º

Pedidos de prorrogação e de autorização

Os pedidos de prorrogação de prazo previstos no n.º 1 do artigo 5.º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2016, de 18/03, são efetuados de acordo com o modelo constante do Anexo V, que se publica em anexo à presente Instrução e que dela faz parte integrante.

Artigo 4.º

Notas de preenchimento

Os anexos referidos nos artigos 2.º e 3.º devem ser preenchidos de acordo com as notas constantes do anexo VI, que se publica em anexo à presente Instrução e que dela faz parte integrante.

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente Instrução entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Anexo II – Fluxos (nacional)

Grupo: [Designação]

Base: Perímetro de Supervisão de acordo com Aviso n.º1/2016

Data de referência do reporte: 31 de Dezembro de 201x

Unidade: euros

N.º/Referência interna (cadastro do imóvel)	Entidade vendedora	Descrição do imóvel	Classificação do Imóvel	Data de aquisição (dd/mm/aaaa)	Preço de aquisição	Valor de avaliação pelo perito avaliador	Data de avaliação pelo perito avaliador (dd/mm/aaaa)	Valor contabilístico à data de alienação	Imparidades constituídas à data de alienação	Valor de alienação	Data de alienação (dd/mm/aaaa)	Designação contraparte	NIPC contraparte	Tipologia de contraparte	Financiamento à contraparte
			Rústico		€	€	(DD/MM/AA)	€	€	€				participada qualificada	sim

Anexo IV – Entidades Participadas

Grupo: [Designação]

Base: Perímetro de Supervisão de acordo com Aviso n.º1/2016

Data de referência do reporte: 31 de Dezembro de 201x

Entidade detentora do imóvel	Domicílio/sede (país)	NIPC	Detentor da participação		Participação na EICI					Financiamentos à EICI		Prestações suplementares à sociedade
			Designação	NIPC	Número de unidades de participação ou de ações detidas	Preço de aquisição	Valor contabilístico líquido	Valor de mercado (se aplicável)	% de capital detida	Financiamento garantido por hipoteca sobre imóveis	Outros financiamentos	
Sociedades Imobiliárias						€	€	€		€	€	€

Anexo V – Pedido Prorrogação

Grupo: [Designação]

Base: Perímetro de Supervisão de acordo com Aviso n.º1/2016

Data de referência do reporte: 31 de Dezembro de 201x

Descrição do imóvel	N.º/Referência interna (cadastro do imóvel)	Classificação do imóvel	Utilização	N.º Artigo (matriz predial)	Localização			Proprietário do imóvel		Data de aquisição (dd/mm/aaaa)	Preço de aquisição	Imparidades (se aplicável)	Reavaliações/Acréscimos (se aplicável)	Valor de balanço líquido	Valor da avaliação pelo perito avaliador	Data da avaliação pelo perito avaliador	Estimativa de prazo para alienação (em anos)	Fundamentação
					País	Distrito	Concelho	Designação	NIPC									
		Urbano não habitacional	Arrendado a terceiros								€	€	€	€				

Anexo VI – Notas Explicativas

	ELEMENTOS	NOTAS EXPLICATIVAS
I. IMÓVEIS EM BALANÇO		
<i>Informação relativa aos imóveis detidos pelas instituições a que se refere o artigo 2.º do Aviso, com exclusão da informação referente às sucursais no estrangeiro de instituições sediadas em território nacional (a reportar no anexo III), que estejam afetos a uso próprio ou que tenham sido adquiridos em reembolso de crédito próprio, e com exceção dos imóveis oriundos de fundos ou sociedade auxiliares desde que a participação não seja consolidada (as restantes participações são objeto de um reporte específico, anexo IV).</i>		
	Origem	Qual a origem do imóvel: em reembolso de crédito ou uso próprio.
	Descrição do Imóvel	Contém a denominação do imóvel e o seu descritivo (referência à rua, número de polícia e andar ou confrontações). No caso em que um edifício seja na sua totalidade propriedade da instituição de crédito e seja de uso próprio, poderá ser identificado sob uma descrição única.
	N.º Referência interna	Identificativo do imóvel nos sistemas internos de controlo da instituição.
	Classificação do Imóvel	Corresponde à classificação do imóvel, com base na natureza (Rústico ou Urbano) e utilização do imóvel (urbanizado, não-urbanizado, habitacional, não-habitacional), nas opções disponibilizadas: rústico, urbano terreno (não urbanizado), urbano terreno (urbanizado), urbano habitacional, urbano não habitacional.
	Utilização	Corresponde ao descritivo de utilização do imóvel nas opções disponibilizadas: devoluto, em construção, em comercialização, arrendado a entidade do grupo, arrendado a terceiros, outros.
	N.º Artigo (matriz predial)	Corresponde ao elemento identificador da matriz, atribuído pelos Serviços de Finanças. Na ausência desta informação deverá ser indicado o número interno de identificação do imóvel e explicitado esse facto (última coluna observações).
	Localização - País	Deverá conter a indicação do país de acordo com a Norma Internacional ISO 3166 (alpha 2) ou a sua designação (por extenso).
	Localização - Distrito	Deverá conter indicação por extenso do distrito onde se localiza o imóvel (se localizada em Portugal).
	Localização - Concelho	Deverá conter indicação por extenso do concelho onde se localiza o imóvel (se localizada em Portugal).
	Proprietário do Imóvel - Designação	Corresponde à denominação da entidade do Grupo que é proprietária do imóvel.

	Proprietário do Imóvel - NIPC	Corresponde ao número de identificação de pessoa coletiva, isto é o número de contribuinte do proprietário do imóvel.
	Data de Aquisição (dd/mm/aaaa)	Corresponde à data em que a propriedade do imóvel foi adquirida para o Grupo, no formato dd/mm/aaaa. Nos casos em que um imóvel tenha sido recebido em reembolso de crédito próprio por uma instituição de crédito e depois alienado a uma sociedade de serviços auxiliares, deve ser considerada a data da aquisição pela instituição de crédito.
	Preço de Aquisição	Corresponde ao preço de aquisição do imóvel, incluindo os custos decorrentes da aquisição e encargos relativos a obras de beneficiação ou benfeitoria do imóvel (em euros).
	Imparidades (se aplicável)	Corresponde ao montante de imparidades constituídas relativas ao imóvel referenciado (se aplicável).
	Reavaliações/Acréscimos (se aplicável)	Corresponde ao montante resultante de obras de melhoria do imóvel, após aquisição e reavaliação.
	Valor de balanço líquido	Corresponde ao valor líquido do imóvel registado nas contas consolidadas do Grupo (em euros).
	Valor crédito executado	Corresponde ao montante de crédito associado ao imóvel, anterior à execução do reembolso (se aplicável).
	Valor da avaliação pelo perito avaliador (relativa ao colateral do crédito executado)	Corresponde ao valor do imóvel determinado pelo perito avaliador, enquanto colateral do crédito existente antes da execução do reembolso e utilizado para efeitos contabilísticos e prudenciais (em euros).
	Data da avaliação pelo perito avaliador (relativa ao colateral do crédito executado)	Data da avaliação efetuada pelo perito avaliador divulgada na coluna anterior (relativa ao valor da avaliação pelo perito avaliador relativa ao crédito associado).
	Ref.º documento de resposta do Banco de Portugal	Corresponde, quando aplicável, à referência do documento que comunica a resposta ao pedido de prorrogação ou de autorização de manutenção em carteira do imóvel, nos termos previstos no Aviso n.º xx/2016.
	Data do documento de resposta do Banco de Portugal	Corresponde, quando aplicável, à data do documento que comunica a resposta ao pedido de prorrogação ou de autorização de manutenção em carteira do imóvel, nos termos previstos no Aviso n.º xx/2016.
	Rubrica FINREP	Corresponde à descrição do campo do FINREP em que o imóvel se encontra registado, em formato "Fxx.xx(rxxx;cxxx)" (exemplo: F13,03(r010;c010)). Caso a instituição não reporte FINREP deverá reportar qual a rubrica NIC/NCA em formato

		"XXXXX".
	Valor de Avaliação pelo Perito Avaliador	Corresponde ao valor do imóvel determinado pelo perito avaliador, na avaliação mais recente, e utilizado para efeitos contabilísticos e prudenciais (em euros).
	Tipo de avaliação	Corresponde à forma de avaliação do imóvel nas opções disponibilizadas: presencial ou não presencial.
	Data de Avaliação pelo Perito Avaliador (dd/mm/aaaa)	Corresponde à data de referência da avaliação mais recente realizada por um perito avaliador, no formato dd/mm/aaaa.
	Perito Avaliador - Designação	Contém a identificação do perito avaliador responsável pela avaliação. Em caso de pessoa coletiva, indicar a sua denominação.
	Perito Avaliador - NIF (ou NIPC, quando aplicável)	Corresponde ao número de identificação fiscal, quando se trate de perito avaliador em nome individual, ou ao número de identificação de pessoa coletiva, quando se trate de empresa ou sociedade.
II. Fluxos (nacional)		
<i>Agrega informação relativa ao fluxo anual de imóveis detidos pelas instituições, com exclusão da referente às sucursais no estrangeiro de instituições sediadas em território nacional, que estejam afetos a uso próprio ou que tenham sido adquiridos em reembolso de crédito próprio.</i>		
	N.º/Referência interna (cadastro do imóvel)	De acordo com anexo I.
	Entidade vendedora	Corresponde à entidade que efetua a alienação.
	Descrição do imóvel	De acordo com anexo I.
	Classificação do Imóvel	De acordo com anexo I.
	Data de aquisição (dd/mm/aaaa)	De acordo com anexo I.
	Preço de aquisição	De acordo com anexo I.
	Valor de Avaliação pelo Perito Avaliador	De acordo com anexo I.
	Data de Avaliação pelo Perito Avaliador (dd/mm/aaaa)	De acordo com anexo I.
	Valor contabilístico à data de alienação	Corresponde ao valor líquido do imóvel registado nas contas consolidadas do Grupo à data de alienação (em euros).
	Imparidades constituídas à data de alienação	De acordo com anexo I (provisões/imparidades).

	Valor de alienação	Corresponde ao valor de alienação do imóvel.
	Data de alienação (dd/mm/aaaa)	Corresponde à data de concretização da alienação do imóvel.
	Designação contraparte	Corresponde à identificação da entidade adquirente do imóvel.
	NIPC contraparte	Corresponde à identificação fiscal da entidade adquirente do imóvel.
	Tipologia da contraparte	A preencher apenas se a contraparte adquirente estiver relacionada com a entidade vendedora e de acordo com as opções disponibilizadas. Por participante qualificado deve considerar-se o detentor de "participação qualificada" tal como definida no RGICSF (art.º 2A)
	Financiamento à contraparte	Especificar a existência de financiamento por parte da entidade vendedora à adquirente (contraparte).
III. IMÓVEIS EM BALANÇO (INTERNACIONAL)		
<i>Informação em base agregada relativa aos imóveis detidos por filiais e sucursais de instituições sediadas em Portugal.</i>		
	País	Contém a indicação do país de acordo com a localização do proprietário.
	Proprietário	Designação da filial/sucursal.
	N.º imóveis	Quantificar número de imóveis, discriminando a quantidade nas categorias solicitadas (total, para uso próprio e imóveis disponíveis para venda). Os imóveis disponíveis para venda, a informar em cada campo, são aqueles que não possuem qualquer tipo de ónus e se encontram disponíveis para alienação imediata.
	Valor de aquisição	Corresponde ao valor de aquisição da totalidade de imóveis referenciados para a filial/sucursal registado nas contas consolidadas do Grupo (em euros) discriminando os montantes nas categorias solicitadas (total, para uso próprio e imóveis disponíveis para venda). Os imóveis disponíveis para venda, a informar em cada campo, são aqueles que não possuam qualquer tipo de ónus e se encontram disponíveis para alienação imediata.

	Imparidades	Corresponde ao valor de imparidade da totalidade de imóveis referenciados para a filial/sucursal registado nas contas consolidadas do Grupo (em euros) discriminando os montantes nas categorias solicitadas (total, para uso próprio e imóveis disponíveis para venda). Os imóveis disponíveis para venda, a informar em cada campo, são aqueles que não possuam qualquer tipo de ónus e se encontram disponíveis para alienação imediata.
	Valor Líquido em balanço	Corresponde ao valor líquido da totalidade de imóveis referenciados para a filial/sucursal registado nas contas consolidadas do Grupo (em euros) discriminando os montantes nas categorias solicitadas (total, para uso próprio e imóveis disponíveis para venda). Os imóveis disponíveis para venda, a informar em cada campo, são aqueles que não possuam qualquer tipo de ónus e se encontram disponíveis para alienação imediata.
IV. PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS ENTIDADES COM EXPOSIÇÃO A IMÓVEIS		
<i>Exposições a imobiliário que advenham de entidades sob a forma contratual (fundos de investimento, de recuperação empresarial) ou societária (sociedades de serviços auxiliares) cuja participação não seja consolidada.</i>		
	Entidade detentora do imóvel	Especificar a entidade detentora da exposição imobiliária, nas opções disponibilizadas: fundos de investimento imobiliário, sociedades de serviços auxiliares, fundos de recuperação empresarial, outras entidades de investimento coletivo imobiliário (EICI). No caso de fundos de recuperação empresarial deverão ser apenas reportados os fundos onde os imóveis representem mais de 50% do ativo.
	Domicílio/sede (país)	Contém a indicação do país do domicílio ou sede da EICI.
	NIPC	Corresponde ao número de identificação de pessoa coletiva, isto é o número de contribuinte da EICI.
	Detentor da Participação - Designação	Corresponde à denominação da entidade que é detentora da participação. Se existir mais do que uma entidade, indicar nesta célula a que possui uma maior participação explicitando esse facto (na última coluna de observações).
	Detentor da Participação - NIPC	Corresponde ao número de identificação de pessoa coletiva, isto é o número de contribuinte do detentor da participação.
	Número de unidades de participação ou	Corresponde ao número de unidades da

	de ações detidas	participação ou de ações detidas.
	Preço de aquisição	Corresponde ao preço de aquisição da unidade de participação (em euros).
	Valor contabilístico líquido	Corresponde ao valor líquido da participação registado nas contas consolidadas do Grupo (em euros).
	Valor de mercado (se aplicável)	Corresponde ao valor de mercado à data de 31-dez da participação.
	% de capital detida	Corresponde à percentagem de capital detida, de acordo com o valor reportado anteriormente (x%).
	Financiamento garantido por hipoteca sobre imóveis	Corresponde, quando aplicável, ao montante de financiamento que o grupo efetuou à participada através de garantia por imóvel.
	Outros financiamentos	Corresponde, quando aplicável, ao montante de financiamento que o grupo efetuou à participada através de outras garantias reais.
	Prestações suplementares à sociedade	Outras prestações à participada.
V. PEDIDO DE PRORROGAÇÃO de PRAZO		
<i>Elenco dos imóveis em reembolso de crédito próprio ou outros que não sejam considerados para uso próprio, em incumprimento do artigo n.º 114 do RGICSF.</i>		
	Descrição do Imóvel	De acordo com instruções para anexo I
	N.º Referência interna	De acordo com instruções para anexo I
	Classificação do Imóvel	De acordo com instruções para anexo I
	Utilização	De acordo com instruções para anexo I
	N.º Artigo (matriz predial)	De acordo com instruções para anexo I
	Localização - País	De acordo com instruções para anexo I
	Localização - Distrito	De acordo com instruções para anexo I
	Localização - Concelho	De acordo com instruções para anexo I
	Proprietário do Imóvel - Designação	De acordo com instruções para anexo I
	Proprietário do Imóvel - NIPC	De acordo com instruções para anexo I
	Data de Aquisição (dd/mm/aaaa)	De acordo com instruções para anexo I
	Preço de Aquisição	De acordo com instruções para anexo I
	Imparidades (se aplicável)	De acordo com instruções para anexo I
	Reavaliações/Acréscimos (se aplicável)	De acordo com instruções para anexo I
	Valor de balanço líquido	De acordo com instruções para anexo I
	Valor de Avaliação pelo Perito Avaliador	De acordo com instruções para anexo I
	Data de Avaliação pelo Perito Avaliador (dd/mm/aaaa)	De acordo com instruções para anexo I
	Estimativa de prazo para alienação (em anos)	Estimativa para alienação do imóvel.

	Fundamentação	Critérios e fundamentação do pedido e da estimativa de prazo de alienação para análise de eventual concessão de prorrogação, de acordo com o artigo n.º114 do RGICSF. A fundamentação deverá conter os elementos solicitados pelo artigo 6º (1), do Aviso n.º 1/2016.
--	---------------	---