

7. EXPOSICIONES FRENTE A EMPRESAS

7.1. Tratamiento

41. Las exposiciones que hayan sido calificadas por una ECAI designada recibirán una ponderación de riesgo de acuerdo con el siguiente cuadro, según el nivel asignado por las autoridades competentes a las calificaciones crediticias de las ECAI elegibles dentro de un baremo de calificación de crédito de seis niveles.

Cuadro 6

Nivel de calidad crediticia	1	2	3	4	5	6
Ponderación de riesgo	20 %	50 %	100 %	100 %	150 %	150 %

42. Las exposiciones para los que no se disponga de dicha evaluación crediticia, recibirán una ponderación de riesgo del 100 % o la asignada a su administración central si ésta fuera superior.

8. EXPOSICIONES MINORISTAS

43. Se asignará una ponderación de riesgo del 75 % a las exposiciones que reúnan las condiciones enumeradas en el apartado 2 del artículo 79.

9. EXPOSICIONES GARANTIZADAS CON BIENES RAÍCES

44. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos 45 a 60, las exposiciones íntegramente garantizadas con bienes raíces recibirán una ponderación de riesgo del 100 %.

9.1. Exposiciones garantizadas con hipotecas sobre viviendas

45. Las exposiciones, o cualquier parte de éstas, íntegramente garantizadas, a satisfacción de las autoridades competentes, por hipotecas sobre viviendas que ocupe o vaya a ocupar el propietario o que éste vaya a ceder en régimen de arrendamiento, o el propietario efectivo en caso de que se trate de una sociedad de inversión personal recibirán una ponderación de riesgo del 35 %.

46. Las exposiciones íntegramente garantizadas, a satisfacción de las autoridades competentes, por acciones en sociedades finlandesas constructoras de viviendas que operen con arreglo a la Ley finlandesa de 1991 sobre sociedades constructoras de viviendas o a la legislación posterior equivalente, en relación con viviendas que el propietario ocupe, vaya a ocupar o a ceder en régimen de arrendamiento, recibirán una ponderación de riesgo del 35 %.

47. A las exposiciones frente a un arrendatario con arreglo a operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles residenciales en las que la entidad de crédito ejerce como arrendador y el arrendatario tiene la opción de compra del bien podrá asignárseles una ponderación de riesgo del 35 %, siempre que las autoridades competentes se cercioren de que el riesgo de la entidad de crédito queda plenamente garantizado por su propiedad del bien en cuestión.

48. En su valoración a los efectos de los puntos 45 y 46, las autoridades competentes únicamente podrán considerarse satisfechas si se cumplen las siguientes condiciones:

- que el valor del inmueble no dependa sustancialmente de la calidad crediticia del deudor. Este requisito no pretende excluir situaciones en las que factores puramente macroeconómicos afecten tanto al valor del bien como a la situación económica del prestatario;
- que el riesgo del prestatario no dependa sustancialmente del rendimiento de la propiedad o proyecto subyacente, sino de la capacidad subyacente del prestatario para reembolsar su deuda por otros medios. En este sentido, el reembolso de la línea de crédito no dependerá sustancialmente de ningún flujo de caja generado por los bienes subyacentes que sirvan de garantía real;
- que se cumplan los requisitos mínimos establecidos en el punto 8 de la parte 2 del anexo VIII y las reglas de valoración enunciadas en los puntos 62 a 65 de la parte 3 del mismo anexo; y
- que el valor del bien sea sustancialmente superior a las exposiciones.