VII LISA

**KINNISVARAGA TAGATUD LAENUDEST SAADUD KAHJUDE ARUANDE KOOSTAMISE JUHEND**

1. Käesolev lisa sisaldab juhiseid käesoleva määruse VI lisas esitatud vormide kohta.

2. Samuti kehtivad kõik käesoleva määruse II lisa I osas esitatud üldjuhised.

1. Aruandluse ulatus

3. Kapitalinõuete määruse III osa II jaotise kohaselt kinnisvara kasutavad krediidiasutused ja investeerimisühingud esitavad kapitalinõuete määruse artikli 430a lõikes 1 sätestatud andmed.

4. Vorm hõlmab kõiki siseriiklikke turgusid, mille suhtes krediidiasutusel või investeerimisühingul / krediidiasutuste või investeerimisühingute konsolideerimisgrupil on riskipositsioone (vt kapitalinõuete määruse artikli 430a lõige 1). Artikli 430a lõike 2 kolmanda lause kohaselt tuleb andmed esitada eraldi iga liidus asuva kinnisvaraturu kohta.

2. Mõisted

5. „Kahju“ – kapitalinõuete määruse artikli 5 punktis 2 määratletud majanduslik kahju, sealhulgas liisitud varast tulenev kahju. Muudest allikatest (nt pangagarantiid, elukindlustus jms) sisse nõutud vahendite sissevoolu kinnisvarast saadud kahjude arvutamisel kahjusid vähendavana arvesse ei võeta. Ühe positsiooni kahjusid ei tasaarvestata mõne teise positsiooni edukast sissenõudmisest saadud kasumiga.

6. Elamu- või ärikinnisvaraga tagatud riskipositsioonide puhul algab majandusliku kahju arvestus tagasimaksmata nõuete väärtusest aruandekuupäeva seisuga ning sisaldab vähemalt järgmist: i) laekumised tagatise realiseerimisest; ii) otsesed kulud (sealhulgas intressimaksed ja tagatise realiseerimisega seotud sissenõudmiskulud) ning iii) kaudsed kulud (sealhulgas sissenõudmisega tegeleva üksuse tegevuskulud). Kõik komponendid diskonteeritakse aruandekuupäeva seisuga.

7. Riskipositsiooni väärtuse määramisel järgitakse kapitalinõuete määruse III osa II jaotises sätestatud eeskirju (standardmeetodit kasutavate krediidiasutuste või investeerimisühingute puhul vt 2. peatükk ning sisereitingute meetodit kasutavate krediidiasutuste või investeerimisühingute puhul 3. peatükk).

8. Vara väärtuse määramisel järgitakse kapitalinõuete määruse III osa II jaotises sätestatud eeskirju.

9. Vahetuskursi mõju: summad konverteeritakse aruandevaluutasse aruandekuupäeva vahetuskursiga. Samuti tuleb vahetuskursi mõju majanduskahjude prognoosis arvesse võtta juhul, kui riskipositsioon või tagatis on nomineeritud muus valuutas.

3. Geograafiline jaotus

10. Krediidiasutused ja investeerimisühingud esitavad järgmised vormid:

a) üks koondvorm;

b) üks vorm liidu iga siseriikliku turu kohta, mille suhtes krediidiasutusel või investeerimisühingul on riskipositsioone, ja

c) üks vorm, milles on agregeeritud andmed kõigi väljaspool liitu asuvate siseriiklike turgude kohta, mille suhtes krediidiasutusel või investeerimisühingul on riskipositsioone.

4. Riskipositsioonide ja kahjude kajastamine

11. Riskipositsioonid: kõik riskipositsioonid, mille suhtes kohaldatakse kapitalinõuete määruse III osa II jaotise nõudeid ja mille puhul kasutatakse riskiga kaalutud vara vähendamiseks tagatist, kajastatakse vormis C 15.00. See tähendab ka seda, et juhul kui kinnisvaraga seotud riski maandamise mõju kasutatakse ainult sisemistel eesmärkidel (s.o 2. samba all) või riskide kontsentreerumise puhul (vt kapitalinõuete määruse IV osa), ei tule vastavaid riskipositsioone ega kahjusid kajastada.

12. Kahjud: krediidiasutus või investeerimisühing, millel on aruandeperioodi lõpus riskipositsioon, peab kahjud kajastama. Kahjud kajastatakse niipea, kui raamatupidamiseeskirjade kohaselt tuleb teha eraldised. Samuti kajastatakse hinnangulised kahjud. Kinnisvaraga tagatud riskipositsioonidest tulenev kahju arvutatakse iga laenu kohta eraldi ja agregeeritakse aruandluse eesmärgil.

13. Aruandekuupäev: kasutatakse riskipositsiooni väärtust makseviivituse ajal.

a) Kajastatakse kõigi aruandeperioodil esinenud makseviivituste kahjud, mis on seotud kinnisvaraga tagatud laenudega, sõltumata sellest, kas sissenõudmine on lõpule viidud või mitte. 31. detsembri seisuga kajastatavad kahjud hõlmavad kogu kalendriaastat. Kuna makseviivituse tekkimise ja kahjude kajastamise vahel võib olla pikk ajaline viivitus, tuleb juhul, kui sissenõudmine ei ole aruandeperioodi jooksul lõpule viidud, kajastada aruandes hinnanguline kahju (mis hõlmab ka lõpule viimata sissenõudmisprotsesse).

b) Kõigi aruandeperioodi jooksul täheldatud makseviivituste puhul võib olla tegu ühega kolmest stsenaariumist: i) makseviivituses oleva laenu saab restruktureerida nii, et seda ei käsitleta enam makseviivituses olevana (kahju ei täheldata); ii) kogu tagatise realiseerimine on lõpule viidud (sissenõudmine on lõpule viidud, tegelik kahju on teada) või iii) sissenõudmine ei ole lõpule viidud (tuleb kasutada kahjude hinnanguid). Kahjude aruandes tuleb kajastada ainult stsenaariumist ii (tagatis realiseeritud – kindlakstehtud kahjud) ja stsenaariumist iii (sissenõudmine lõpule viimata – hinnangulised kahjud) tulenevad kahjud.

c) Kuna kahjud tuleb kajastada ainult nende riskipositsioonide puhul, mis on olnud makseviivituses vastava aruandeperioodi jooksul, ei kajastata aruandes esitatavates andmetes eelnevatel aruandeperioodidel makseviivituses olnud riskipositsioonide kahjude muutusi, st laekumisi tagatise realiseerimisest hilisemal aruandeperioodil ega väiksemaid realiseerimiskulusid, kui oli eelnevalt prognoositud, aruandes ei kajastata.

14. Vara hindamise eesmärk: lähtuda tuleb vara hiliseimast hindamisest enne riskipositsiooni makseviivituse tekkimise kuupäeva, et kajastada aruandes see osa riskipositsioonist, mis on tagatud kinnisvarale seatud hüpoteekidega. Pärast makseviivituse tekkimist võidakse vara ümber hinnata. See uus väärtus ei peaks aga olema asjakohane, et määrata kindlaks see osa riskipositsioonist, mis oli algselt täielikult (ja terviklikult) tagatud kinnisvarale seatud hüpoteekidega. Samas tuleb vara uut väärtust arvesse võtta majandusliku kahju kajastamisel (vara väärtuse vähenemine on osa majanduslikest kuludest). Teisisõnu tuleb vara hiliseimat hindamist enne makseviivituse tekkimise kuupäeva kasutada selleks, et määrata kindlaks, milline osa kahjust tuleb kajastada veerus 0010 (täielikult ja terviklikult tagatud riskipositsioonide väärtuse kindlaksmääramine) ja milline on ümberhinnatud vara väärtus, et leida summa, mis tuleb kajastada (tagatise sissenõudmisest saadava võimaliku tulu hindamine) veergudes 0010 ja 0030.

15. Aruandeperioodi jooksul müüdud laenude käsitlemine: krediidiasutus või investeerimisühing, millel on aruandeperioodi lõpus riskipositsioon, peab kahjud kajastama, kuid ainult juhul, kui selle riskipositsiooni puhul on kindlaks tehtud makseviivitus.

5. Juhised konkreetsete kirjete kohta

|  |  |
| --- | --- |
| **Veerud** | |
| 0010 | Aluseks oleva protsendimäära piires laenudest saadud kahjude summa  Vastavalt kapitalinõuete määruse artikli 430a lõike 1 punktid a ja d,  turuväärtus ja hüpoteekimisväärtus artikli 4 lõike 1 punktide 74 ja 76 kohaselt.  Selles veerus kajastatakse kõik elamukinnisvaraga või ärikinnisvaraga tagatud laenudest saadud kahjud kuni selle osani riskipositsioonist, mida käsitatakse kapitalinõuete määruse artikli 124 lõike 1 kohaselt täielikult ja terviklikult tagatuna. |
| 0020 | millest: hüpoteekimisväärtuses hinnatud kinnisvara  Siin kajastatakse need kahjud, mille puhul tagatise väärtus on arvutatud kui hüpoteekimisväärtus. |
| 0030 | Kogukahju summa  Vastavalt kapitalinõuete määruse artikli 430a lõike 1 punktid b ja e, turuväärtus ja hüpoteekimisväärtus artikli 4 lõike 1 punktide 74 ja 76 kohaselt.  Selles veerus kajastatakse kõik elamukinnisvaraga või ärikinnisvaraga tagatud laenudest saadud kahjud kuni selle osani riskipositsioonist, mida käsitatakse kapitalinõuete määruse artikli 124 lõike 1 kohaselt täielikult tagatuna. |
| 0040 | millest: hüpoteekimisväärtuses hinnatud kinnisvara  Krediidiasutus või investeerimisühing kajastab kahjud, mille puhul tagatise väärtus on arvutatud kui hüpoteekimisväärtus. |
| 0050 | Riskipositsioonide summa  Kapitalinõuete määruse artikli 430a lõike 1 punktid c ja f.  Kajastatavaks väärtuseks on ainult see osa riskipositsiooni väärtusest, mida käsitatakse kinnisvaraga täielikult tagatuna, s.o osa, mida käsitletakse mittetagatuna, ei ole kahjude kajastamise seisukohast asjakohane.  Makseviivituse korral kajastatakse riskipositsiooni väärtusena riskipositsiooni väärtust vahetult enne makseviivitust. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Read** | |
| 0010 | Elamukinnisvara  Elamukinnisvara nagu on määratletud kapitalinõuete määruse artikli 4 lõike 1 punktis 75. |
| 0020 | Ärikinnisvara |