ПРИЛОЖЕНИЕ VII

**УКАЗАНИЯ ЗА ДОКЛАДВАНЕ НА ЗАГУБИ ПО ЗАЕМИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ С НЕДВИЖИМ ИМОТ**

1. Настоящото приложение съдържа указания във връзка с образците, включени в приложение VI към настоящия регламент.

2. Приложими са също всички общи указания, включени в част I от приложение II към настоящия регламент.

1. Обхват за целите на докладването

3. Институциите, които използват недвижим имот в съответствие с трета част, дял II от РКИ, докладват данните, посочени в член 430а, параграф 1 от РКИ.

4. Образецът обхваща всички национални пазари, към които дадена институция/група от институции има експозиции (вж. член 430а, параграф 1 от РКИ). В съответствие с член 430а, параграф 2, трето изречение данните се докладват поотделно за всеки пазар на недвижими имоти в рамките на Съюза.

2. Определения

5. „загуба“ означава загуба съгласно определението в член 5, параграф 2 от РКИ, включително загуби от лизинг на имот. Събраните вземания от други източници (например банкови гаранции, застраховка „Живот“ и др.) не се признават, като намаляващи загубата, при изчисляването на загубите от недвижим имот. Загубите по дадена позиция не се нетират с печалбите от успешно възстановяване по друга позиция.

6. За експозициите, обезпечени с жилищен и търговски имот, изчисляването на икономическата загуба започва от неусвоения размер на експозицията към дата на докладване и включва най-малко: i) постъпленията от реализацията на обезпечението; ii) преките разходи (включително лихвените плащания и разходите по събирането, свързани с ликвидацията на обезпечението); и iii) непреките разходи (включително оперативните разходи на звеното по събиране на вземания). Всички компоненти биват дисконтирани към референтната дата на докладване.

7. Стойността на експозицията се определя съгласно правилата, предвидени в трета част, дял II от РКИ (вж. глава 2 за институции, които прилагат стандартизирания подход, и глава 3 за институции, които прилагат вътрешнорейтинговия подход).

8. Стойността на имота се определя в съответствие с правилата, предвидени в трета част, дял II от РКИ.

9. Ефект на курсовите разлики: Сумите се преобразуват в отчетната валута, като се използва обменният курс към датата на докладване. Освен това прогнозните икономически загуби следва да отчитат ефекта на курсовите разлики, ако експозицията или обезпечението са деноминирани в друга валута.

3. Географска разбивка

10. Институциите докладват следните образци:

а) един общ образец;

б) по един образец за всеки национален пазар в Съюза, към който институцията има експозиции; и

в) един образец със сумарни данни за всички национални пазари извън Съюза, към които институцията има експозиции.

4. Докладване на експозиции и загуби

11. Експозиции: Всички експозиции, за които се прилагат изискванията по трета част, дял II от РКИ и при които се използва обезпечение с цел намаляване на рисково претегления размер на експозициите, се докладват в образец C 15.00. Това означава също, че съответните експозиции и загуби не трябва да се докладват, ако смекчаващият риска ефект на недвижимия имот се използва само за вътрешни цели (т.е. по стълб 2) или за големи експозиции (вж. четвърта част от РКИ).

12. Загуби: загубите се докладват от институцията, която има въпросната експозиция към края на периода на докладване. Загубите се докладват веднага след осчетоводяването на провизиите съгласно счетоводните правила. Докладват се също прогнозните загуби. Загубите от експозиции, обезпечени с недвижим имот, се изчисляват за всеки отделен кредит и се обобщават за целите на докладването.

13. Референтна дата : Използва се стойността на експозицията при неизпълнение.

а) Загубите се докладват за всички неизпълнения по заеми, обезпечени с недвижим имот, настъпили през периода на докладване, независимо от това дали вземането е било събрано. Загубите, докладвани към 31 декември, се отнасят за цялата календарна година. Периодът между неизпълнението и признаването на загубите (който включва и неприключилото събиране на вземанията) може да бъде по-дълъг, като се докладва прогнозна загуба, когато събирането на вземанията не е приключило през периода на докладване.

б) За всички неизпълнения, регистрирани през периода на докладване, са възможни три сценария: i) заемът, по който има неизпълнение, може да бъде преструктуриран, така че вече да не бъде третиран като заем, по който има неизпълнение (няма регистрирана загуба); ii) приключила е реализацията на всички обезпечения (събирането на вземанията е приключило, действителната загуба е известна); или iii) събирането на вземанията не е приключило (използват се прогнозни загуби). При докладването на загубите се включват само загубите по сценарий ii) реализация на обезпечението (регистрирани загуби) и сценарий iii) неприключено събиране (прогнозни загуби).

в) Тъй като загубите се докладват само за експозиции, по които е настъпило неизпълнение през периода на докладване, в докладваните данни не се отразяват промените на загуби по експозиции, при които неизпълнението е настъпило през предходни периоди на докладване, т.е. не се докладват постъпленията от реализацията на обезпечението през по-късен период на докладване или реализирани разходи, които са по-ниски от предварително прогнозираните.

14. Роля на оценката на имота: последната оценка на имота преди датата на неизпълнение по експозицията се взема като ориентир при докладването на частта от експозицията, обезпечена с ипотеки върху недвижим имот. След неизпълнението имотът може да бъде преоценен. Въпреки това новата оценка не следва да се използва за установяване на частта от експозицията, която първоначално е била напълно (и изцяло) обезпечена с ипотеките върху недвижим имот. Все пак новата стойност на имота се взема предвид при отчитането на икономическата загуба (намаляването на стойността на имота е част от икономическите разходи). С други думи, последната оценка на имота преди датата на неизпълнение се използва, за да се определи частта от загубата, която трябва да бъде докладвана в колона 0010 (определяне на стойностите на експозиция, която е напълно и изцяло обезпечена), а преоценената стойност на имота се използва за сумата, която трябва да бъде докладвана (прогнозната стойност въз основа на евентуалното събрано обезпечение) в колони 0010 и 0030.

15. Третиране на продажби на заеми през отчетния период: Институцията, която има въпросната експозиция към края на периода на докладване, докладва загуби, но само ако по дадена експозиция е установено неизпълнение.

5. Указания за специфични позиции

|  |  |
| --- | --- |
| **Колони** | |
| 0010 | Сбор на загубите от кредитиране до референтните проценти  Член 430а, параграф 1, букви а) и г) от РКИ  Пазарната стойност и ипотечната заемна стойност в съответствие с член 4, параграф 1, точки 74 и 76 от РКИ.  В тази колона се сумират всички загуби по заеми, обезпечени с жилищен имот или с търговски имот, до размера на частта от експозицията, третирана като напълно и изцяло обезпечена съгласно член 124, параграф 1 от РКИ. |
| 0020 | в т.ч.: недвижим имот, оценен по ипотечна заемна стойност  Докладват се загубите, при които стойността на обезпечението е изчислена като ипотечна заемна стойност. |
| 0030 | Сбор от общите загуби  Член 430а, параграф 1, букви б) и д) от РКИ съответно; пазарната стойност и ипотечната заемна стойност в съответствие с член 4, параграф 1, точки 74 и 76 от РКИ.  В тази колона се сумират всички загуби по заеми, обезпечени с жилищен имот или с търговски имот, до размера на частта от експозицията, третирана като напълно обезпечена съгласно член 124, параграф 1 от РКИ. |
| 0040 | в т.ч.: недвижим имот, оценен по ипотечна заемна стойност  Институциите докладват загубите, при които стойността на обезпечението е изчислена като ипотечна заемна стойност. |
| 0050 | Сбор от експозициите  Член 430а, параграф 1, букви в) и е) от РКИ  Стойността, която се докладва, е само частта от стойността на експозицията, която се третира като напълно обезпечена с недвижим имот, т.е. частта, която се третира като необезпечена, не се взема предвид при докладването на загубите.  При неизпълнение докладваната стойност на експозицията е равна на стойността на експозицията непосредствено преди неизпълнението. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Редове** | |
| 0010 | Жилищен имот  Жилищен имот съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 75 от РКИ |
| 0020 | Търговски имот |