PRILOG VII.

**UPUTE ZA IZVJEŠĆIVANJE O GUBICIMA NA TEMELJU IZLOŽENOSTI OSIGURANIH NEKRETNINAMA**

1. U ovom Prilogu navode se upute u vezi s obrascima iz Priloga VI. ovoj Uredbi.

2. Primjenjuju se i sve opće upute iz dijela I. Priloga II. ovoj Uredbi.

1. Opseg izvješćivanja

3. Institucije koje koriste nekretnine u skladu s dijelom trećim glavom II. CRR-a iskazuju podatke navedene u članku 430.a stavku 1. CRR-a.

4. Obrazac obuhvaća sva nacionalna tržišta kojima je institucija/grupa institucija izložena (vidjeti članak 430.a stavak 1. CRR-a). U skladu s člankom 430.a stavkom 2. trećom rečenicom, za svako tržište nekretnina u Uniji podaci se iskazuju odvojeno.

2. Definicije

5. „Gubitak” znači gubitak definiran u članku 5. stavku 2. CRR-a, uključujući gubitke koji proizlaze iz unajmljenih nekretnina. Tokovi naplate na temelju drugih izvora (npr. bankovna jamstva, životno osiguranje, itd.) ne priznaju se kao smanjenje gubitaka pri izračunu gubitaka koji proizlaze iz nekretnina. Netiranje gubitaka jedne pozicije s pomoću dobiti uspješne naplate druge pozicije nije dopušteno.

6. Za izloženosti osigurane stambenim i poslovnim nekretninama, izračun ekonomskog gubitka započinje se s nepodmirenom vrijednošću izloženosti na izvještajni datum i uključuje barem: i. primitke od realizacije naplate iz kolaterala; ii. izravne troškove (uključujući isplatu kamata i troškove naplate povezane s unovčenjem kolaterala); i iii. neizravne troškove (uključujući troškove poslovanja jedinice za naplatu). Sve komponente diskontiraju se na referentni izvještajni datum.

7. Vrijednost izloženosti utvrđuje se u skladu s pravilima iz dijela trećeg glave II. CRR-a (vidjeti poglavlje 2. za institucije koje koriste standardizirani pristup i poglavlje 3. za institucije koje koriste IRB pristup).

8. Vrijednost nekretnine utvrđuje se u skladu s pravilima iz dijela trećeg glave II. CRR-a.

9. Valutni učinak: iznosi se preračunavaju u izvještajnu valutu prema tečaju na izvještajni datum. Nadalje, u procjenama ekonomskih gubitaka trebalo bi uzeti u obzir valutni učinak ako je izloženost ili kolateral izražen u drugoj valuti.

3. Geografska raščlamba

10. Institucije dostavljaju sljedeće obrasce:

a) jedan ukupni obrazac;

b) po jedan obrazac za svako nacionalno tržište u Uniji kojemu je institucija izložena i

c) jedan obrazac s agregiranim podacima za svako nacionalno tržište izvan Unije kojemu je institucija izložena.

4. Izvješćivanje o izloženostima i gubicima

11. Izloženosti: sve izloženosti na koje se primjenjuju zahtjevi iz dijela trećeg glave II. CRR-a i ako se kolateral koristi za smanjenje iznosa izloženosti ponderiranog rizikom, iskazuju se u obrascu C 15.00. To znači i da se dotične izloženosti i gubici ne smiju iskazivati ako se učinak smanjenja rizika nekretnina koristi samo za interne potrebe (npr. u okviru stupa II.) ili za velike izloženosti (vidjeti dio četvrti CRR-a).

12. Gubici: institucija koja ima izloženost na kraju izvještajnog razdoblja iskazuje gubitke. Gubici se iskazuju čim se rezerviranja trebaju knjižiti u skladu s računovodstvenim pravilima. Iskazuju se i procijenjeni gubici. Gubici od izloženosti osiguranih nekretninama izračunavaju se za svaki kredit posebno i agregiraju za potrebe izvješćivanja.

13. Referentni datum: upotrebljava se vrijednost izloženosti u trenutku nastanka statusa neispunjavanja obveza.

a) Gubici se iskazuju za sve statuse neispunjavanja obveza po kreditima osiguranim nekretninama koji nastanu za vrijeme izvještajnog razdoblja odnosno, neovisno o tome je li naplata završena. Gubici koji se iskazuju od 31. prosinca odnose se na cijelu kalendarsku godinu. S obzirom na mogući dugi vremenski jaz između nastanka statusa neispunjavanja obveze i priznavanja gubitaka (što uključuje nezavršen proces naplate), procjene gubitaka iskazuju se u slučajevima kada naplata nije završena unutar izvještajnog razdoblja.

b) Postoje tri scenarija za sve statuse neispunjavanja obveza zabilježene tijekom izvještajnog razdoblja: i. kredit koji je u statusu neispunjavanja obveza može se restrukturirati tako da se više ne tretira kao kredit koji je u statusu neispunjavanja obveza (nije zabilježen gubitak); ii. realizirana je naplata iz cijelog kolaterala (naplata je završena, stvarni gubitak je poznat); ili iii. naplata nije završena (potrebno je upotrijebiti procjene gubitaka). Izvješćivanje o gubicima uključuje samo gubitke koji proizlaze iz scenarija ii. realizacije naplate iz kolaterala (zabilježeni gubici) i scenarija iii. nezavršene naplate (procjene gubitaka).

c) Budući da se gubici iskazuju samo za izloženosti koje su u statusu neispunjavanja obveza tijekom izvještajnog razdoblja, promjene u gubicima izloženosti koje su bile u statusu neispunjavanja obveza u prethodnim izvještajnim razdobljima ne odražavaju se u iskazanim podacima, tj. primici od realizacije naplate iz kolaterala u kasnijem izvještajnom razdoblju ili niži ostvareni troškovi od procijenjenih se ne iskazuju.

14. Uloga procjene vrijednosti nekretnine: posljednja procjena vrijednosti nekretnine prije datuma nastanka statusa neispunjavanja obveza izloženosti potrebna je kao referenca za iskazivanje dijela izloženosti osigurane nekretninama. Nakon nastanka statusa neispunjavanja obveza, nekretninu se može ponovno procijeniti. Međutim, ta nova vrijednost ne može biti relevantna za identifikaciju onog dijela izloženosti koji je prvobitno u cijelosti (i potpunosti) bio osiguran nekretninama. Međutim ta nova vrijednost uzima se u obzir pri izvješćivanju ekonomskog gubitka (smanjenje vrijednosti nekretnine dio je ekonomskog troška). Drugim riječima, posljednja procjena vrijednosti nekretnine prije datuma nastanka statusa neispunjavanja obveza upotrebljava se za utvrđivanje dijela gubitka koji se iskazuje u stupcu 0010 (utvrđivanje vrijednosti izloženosti koja je u cijelosti i potpunosti osigurana) i ponovno procijenjene vrijednosti nekretnine za iznos koji se iskazuje (procjena moguće naplate iz kolaterala) u stupcima 0010 i 0030.

15. Tretman prodaje kredita tijekom izvještajnog razdoblja: institucija koja ima izloženost na kraju izvještajnog razdoblja iskazuje gubitke, ali samo ako je za tu izloženost utvrđen status neispunjavanja obveza.

5. Upute za specifične pozicije

|  |  |
| --- | --- |
| **Stupci** | |
| 0010 | Zbroj gubitaka koji proizlazi iz kreditiranja do referentnih postotaka  Članak 430.a stavak 1. točka (a), odnosno točka (d) CRR-a,  tržišna vrijednost i hipotekarna vrijednost u skladu s člankom 4. stavkom 1. točkama 74. i 76. CRR-a.  U ovom stupcu prikupljaju se svi gubici koji proizlaze iz kredita osiguranih stambenim ili poslovnim nekretninama do dijela izloženosti koja se tretira kao u cijelosti i potpunosti osigurana u skladu s člankom 124. stavkom 1. CRR-a. |
| 0020 | Od čega: nekretnina čija se vrijednost procjenjuje hipotekarnom vrijednošću  Iskazivanje tih gubitaka, kada je vrijednost kolaterala izračunata kao hipotekarna vrijednost |
| 0030 | Zbroj ukupnih gubitaka  Članak 430.a stavak 1. točka (b), odnosno točka (e) CRR-a; tržišna vrijednost i hipotekarna vrijednost u skladu s člankom 4. stavkom 1. točkama 74. i 76. CRR-a  U ovom stupcu prikupljaju se svi gubici koji proizlaze iz kredita osiguranih stambenim ili poslovnim nekretninama do dijela izloženosti koja se tretira kao u potpunosti osigurana u skladu s člankom 124. stavkom 1. CRR-a. |
| 0040 | Od čega: nekretnina čija se vrijednost procjenjuje hipotekarnom vrijednošću  Institucije iskazuju gubitke ako je vrijednost kolaterala izračunata kao hipotekarna vrijednost |
| 0050 | Zbroj izloženosti  Članak 430.a stavak 1. točke (c) i (f) CRR-a  Vrijednost koja se iskazuje jest samo onaj dio vrijednosti izloženosti koji se tretira kao u cijelosti i potpunosti osiguran nekretninama, odnosno onaj dio koji se tretira kao neosiguran nije relevantan za izvješćivanje o gubicima.  U slučaju nastanka statusa neispunjavanja obveza, iskazana vrijednost izloženosti jednaka je vrijednosti izloženosti netom prije nastanka statusa neispunjavanja obveza. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Redci** | |
| 0010 | Stambene nekretnine  Stambene nekretnine kako su definirane u članku 4. stavku 1. točki (75) CRR-a |
| 0020 | Poslovne nekretnine |