BG

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 Регламент (ЕС) № 575/2013, докладват данните, посочени в член 430а, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013.

4. Образецът обхваща всички национални пазари, към които дадена институция/група от институции има експозиции (вж. член 430а, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013). 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 Регламент (ЕС) № 575/2013, включително загуби от лизинг на имот. При изчисляването на загубите от недвижим имот събраните вземания от други източници (например банкови гаранции, застраховка „Живот“ и др.) не се признават като намаляващи загубата. Загубите по дадена позиция не се нетират с печалбите от успешно възстановяване по друга позиция.

6. 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 Регламент (ЕС) № 575/2013 (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 член 4, параграф 1, точка 74а от Регламент (ЕС) № 575/2013.

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. Географско разбивка

10. Институциите докладват следните образци:

a) 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. Експозициите и загубите се докладват, както следва:

1. Колона 0010: Докладваните съгласно член 430а, параграф 1, букви а) и г) загуби произтичат от експозиции, за които институцията е признала обезпечение с жилищен или търговски имот, във всеки отделен случай, до по-ниската от двете — стойността на залога и 55 % от стойността на имота, освен ако бъде решено друго съгласно член 124, параграф 9, когато е приложимо. Загубите произтичат от експозиции, определени в съответствие с правилата, предвидени в трета част, дял II от Регламент (ЕС) № 575/2013.
2. Колона 0030: Докладваните съгласно член 430а, параграф 1, букви б) и д) загуби произтичат от експозиции, за които институцията е признала обезпечение с жилищен или търговски имот, във всеки отделен случай, до по-ниската от двете — стойността на залога и 100 % от стойността на имота. Загубите произтичат от експозиции, определени в съответствие с правилата, предвидени в трета част, дял II от Регламент (ЕС) № 575/2013.
3. Колона 0050: Стойностите на неусвоените експозиции, докладвани съгласно член 430а, параграф 1, букви в) и е), са експозиции, за които банката е признала обезпечение с жилищен или търговски имот, във всеки отделен случай, до по-ниската от двете — стойността на залога и 100 % от стойността на имота. Стойностите на експозициите са определени в съответствие с правилата, предвидени в трета част, дял II от Регламент (ЕС) № 575/2013.
4. В образец C 15.00 се докладват всички експозиции, обезпечени с жилищни и търговски недвижими имоти, за които се прилагат изискванията в трета част, дял II от Регламент (ЕС) № 575/2013, когато признаването на обезпечението би довело до намаляване на рисково претегления размер на експозицията, дори ако това намаление е отменено с решение на компетентния или определения орган при прилагане на член 124, параграф 9. 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 Регламент (ЕС) № 575/2013). Конкретно не се докладват експозициите по член 124, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 575/2013. Експозицията все пак се докладва, дори ако е в неизпълнение.
5. В съответствие с член 430а, параграф 1, букви а) и г) от Регламент (ЕС) № 575/2013, когато се прилага член 124, параграф 9, данните се докладват в колона 0010 в съответствие с коригираните референтни проценти, когато е приложимо. Данните се докладват в колони 0030—0050 в съответствие с член 430а, параграф 1, букви б), в), д) и е).

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 към референтната дата. За експозиции, по които е настъпило неизпълнение през периода, се използва стойността на експозицията при неизпълнение. За експозиции, по които е настъпило неизпълнение през минали периоди, се използва стойността на експозицията към референтната дата.

a) 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.

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. Тази нова стойност обаче не следва да бъде от значение за определянето на частта от експозицията, която първоначално е била обезпечена до частта от стойността на експозицията, която е обезпечена до по-ниската от двете — стойността на залога и 55 % от стойността на имота, освен ако не е решено друго съгласно член 124, параграф 9 от Регламент (ЕС) № 575/2013. 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, 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 периода на докладване: Институцията, която има въпросната експозиция към края на периода на докладване, докладва загуби, но само ако по дадената експозиция е установено неизпълнение.

5. Указания относно конкретни позиции

|  |  |
| --- | --- |
| **Колони** | |
| 0010 | Сбор на загубите от кредитиране до референтните проценти  Член 430а, параграф 1, съответно букви а) и г) от Регламент (ЕС) № 575/2013.  Стойността на имота в съответствие с член 4, параграф 1, точка 74а от Регламент (ЕС) № 575/2013.  В тази колона се събират всички загуби, произтичащи от експозиции, за които институцията е признала обезпечение с жилищен или търговски недвижим имот, във всеки отделен случай, до частта от стойността на експозицията, която е обезпечена до по-ниската от двете — стойността на залога и 55 % от стойността на имота, освен ако не е решено друго съгласно член 124, параграф 9, когато е приложимо. |
| 0030 | Сбор от общите загуби  Член 430а, параграф 1, съответно букви б) и д) от Регламент (ЕС) № 575/2013. Стойността на имота в съответствие с член 4, параграф 1, точка 74а от Регламент (ЕС) № 575/2013.  В тази колона се събират всички загуби, произтичащи от експозиции, за които институцията е признала обезпечение с жилищен или търговски недвижим имот, във всеки отделен случай, до частта от стойността на експозицията, която е обезпечена до по-ниската от двете — стойността на залога и 100 % от стойността на имота. |
| 0050 | Сбор от експозициите  Член 430а, параграф 1, съответно букви в) и е) от Регламент (ЕС) № 575/2013.  Стойността на експозициите, за които банката е признала обезпечение с жилищен или търговски недвижим имот, във всеки отделен случай, до частта от стойността на експозицията, която е обезпечена до по-ниската от двете — стойността на залога и 100 % от стойността на имота.  В случай на неизпълнение, за експозициите, по които е настъпило неизпълнение през периода, докладваната стойност на експозицията е стойността на експозицията непосредствено преди неизпълнението, а за експозициите, по които е настъпило неизпълнение през минали периоди — стойността на експозицията към референтната дата. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Редове** | |
| 0010 | Жилищен имот  Жилищен имот съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 75 от Регламент (ЕС) № 575/2013. |
| 0020 | Търговски недвижим имот  Търговски недвижим имот съгласно определението в член 4, параграф 1, точка 75а от Регламент (ЕС) № 575/2013. |