



УТВЪРЖДАВАМ:

ДИМИТЪР КОСТОВ
ПОДУПРАВИТЕЛ

Комплексна оценка - Циркулярно писмо No. 3Б

Оценка на активи, държани в баланса като инвестиции или чрез влизане във владение на обезпечение

15 април 2016 г.

Настоящото циркулярно писмо представя насоки за работен блок 5 "Оценка на обезпечения и недвижими имоти" и работен блок 8 раздел 8.2.4 IV "Подход за преоценка на притежавани недвижими имоти" от Наръчника. Целта е да се гарантира, че всички значими материални активи, държани в банковия портфейл като инвестиция или чрез влизане във владение на обезпечението, са оценени по подходящ начин. Настоящото циркулярно писмо съдържа допълнителни разяснения към текстовете на Циркулярно писмо 3 на БНБ, публикувано на 15-март-2016 г.

Преглед

Прегледът за този раздел се отнася за активи, които, независимо от счетоводната класификация на активите, са:

- държани в банковия портфейл или като инвестиция, или чрез влизане във владение на обезпечение; и
- оценени по справедлива стойност или по цена на придобиване.

Тези активи ("Държани активи") не включват недвижимите имоти, използвани за централни офиси и клонове на банките (т.е. частта от сградата, която е притежавана, но не се използва за клон/централа, трябва да бъде включена).

Активите, държани като инвестиции са активите, класифицирани като инвестиционни имоти и осчетоводени съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“. Активи, придобити в резултат на влизане във владение на обезпечение са всички активи, придобити в резултат на процедура за влизане във владение на обезпечение и отчетени в баланса на банката към 31.12.2015 г.

Държаните активи влизат в обхвата на комплексната оценка (СА) за банка, ако съвкупната нетна балансова стойност на държаните активи на банката, придобити чрез влизане във владение на обезпечение или като инвестиция, надвишава прага на същественост за държаните активи. Прагът на същественост за държаните активи се дефинира като 1% от общо активите на банката, оценени към 31.12.2015 г.

За формирането на извадка, всяка банка ще трябва да предостави на своя AQR Доставчик и СРМО:

Циркулярно писмо ЗБ | Оценка на активи, държани в баланса като инвестиции или чрез влизане във владение на обезпечение

- списък на всички активи в баланса, придобити в резултат на процедура за влизане във владение на обезпечение, независимо от класифицирането им за счетоводни цели;
- списък на всички имоти, класифицирани като инвестиционни имоти съгласно дефиницията в МСС 40 „Инвестиционни имоти“;
- информация за историческите и очакваните срокове на продажба на активите, придобити като обезпечение и инвестиционните имоти от банката, както и цените на продажба.
- Тези активи трябва да бъдат категоризирани съгласно дефинициите, предоставени на стр. 225 на Наръчника.

Независимо от прага от 1%, списъкът трябва да бъде допълнен с информация за първите 10 недвижими имоти за собствено ползване по балансова стойност (напр. централата и клоновете на банката), когато се използва метод на преоценка по справедлива стойност.

Тези списъци трябва да съдържат информация, за всеки един актив, относно идентификацията на актива, класификация в баланса (в кое балансова позиция е записан актива), метод на счетоводна оценка, вид на имота, големина и местоположение на имота, дата на последната оценка, стойност според последната оценка, и времето, за което активът е във владение на банката.

Предоставяне на форма БНБ Т5

- Една БНБ Т8А форма трябва да се представи за всяка една категория, дефинирана на стр. 225 на Наръчника;
- Отговорност на AQR Доставчиците е да прегледат извадката;
- За целите на формиране на извадката, популациите от държани активи в баланса ще бъдат агрегирани. Извадката от държани активи ще се състои от първите 10 държани активи на банката (по балансова стойност), но увеличена, ако е необходимо, така че да включва най-големите държани активи (по балансова стойност) от всяка от категориите, описани на стр. 225 на Наръчника.
- След като направи преглед на горепосоченото, БНБ си запазва правото да дефинира целева извадка.
- Методологията за оценка на имоти, представена в Наръчника, предвижда оценките да се правят поне на ниво отделна сграда, т.е. множество имоти в една и съща сграда може да се оценяват съвкупно, когато това е уместно;
- Всички оценки се записват във формата в хиляди левове.

AQR Доставчиците трябва да представят своите оценки не по-късно от крайната дата на РБ5 “Оценка на обезпечения и недвижими имоти”, определена от AQR СРМО.

Процес на оценяване

Като указание, когато AQR Доставчикът трябва да прегледа независима външна оценка, трябва да се използва дървото на решенията, част от Циркулярно писмо No. 3. Оценките трябва да се извършват, като се спазват ограниченията и стъпките, посочени в дървото на решенията в Циркулярно писмо No. 3. Всички активи, придобити като обезпечения и инвестиционните имоти трябва да се оценяват на база на пазарната стойност, както е дефинирана в Наръчника; Пазарните стойности трябва да включват всички очаквани разходи, свързани с осребряването на обезпечението. Базисните допускания трябва да бъдат ясно документирани от екипа на AQR Доставчика, заедно с надлежна обосновка, която може да включва данни на конкретната банка за

Циркулярно писмо ЗБ | Оценка на активи, държани в баланса като инвестиции или чрез влизане във владение на обезпечение

осребряването на подобни видове обезпечения или други подобни данни за цялата система, в подкрепа на заключенията.

Допускания за държаните активи, влизащи в обхвата на прегледа

За целите на тази комплексна оценка, възстановимата сума на всеки един актив в извадката се приема, че е равна на пазарната стойност на актива в съответствие със стойността, получена от оценката на обезпечението съгласно дървото на решенията в Циркулярно писмо No. 3.

След приключване на преоценката на активите в извадката, за всеки един преоценен актив AQR Доставчикът трябва да изчисли разликата между крайната стойност, дадена от оценителя, и крайната стойност в отчета за оценките, използвана за получаване на сегашната балансова стойност на съответния актив. Тогава AQR Доставчикът трябва да изчисли средна стойност за извадката от тези разлики за всички преоценени държани активи. Ако оценките (на база на документи или на място), направени от оценителя, дават крайни стойности, които средно са по-ниски с 10% или повече от крайните стойности, използвани за получаване на сегашните балансови стойности на тези държани активи, БНБ трябва да бъде информирана за това, и може да изиска да бъде направено следното:

- да инструктира AQR Доставчика да увеличи извадката; и, в зависимост от резултатите от това увеличаване,
- да инструктира AQR Доставчика да направи корекции в пазарните стойности на активите, представляващи недвижими имоти, които не са част от прегледа. Тези корекции може да бъдат приложени за един или повече от видовете имоти, изредени в Таблица 1 на Циркулярно писмо 3.

Разяснение относно сроковете за продажба в Циркулярно писмо 3 за оценката на обезпечения и недвижими имоти

В случай на сценарии на недействащо предприятие, когато AQR Доставчикът/Оценителят прави оценка на обезпечението-недвижим имот, AQR Доставчикът/Оценителят би трябвало да вземе предвид информацията в подкрепа на по-кратък срок за продажба, предвиден от банката, включително етапа и напредването на процеса на ликвидация, и чак тогава да вземе решение. В тази връзка, от AQR Доставчика/Оценителя се очаква да разгледа конкретните обстоятелства при третирането на експозициите и, да използва по-кратки срокове на продажба или да използва посочените в таблицата в Циркулярно писмо 3.