

ANEXE din 3 martie 2016

la [Regulamentul Băncii Naționale a României nr. 1/2016](#) privind activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare (Anexele A-E)

EMITENT

• **BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI**

Publicat în **MONITORUL OFICIAL nr. 184 bis din 11 martie 2016**

Data intrării în vigoare **11-03-2016**

Anexa A

Dosarul de aprobare a emisiunii de obligațiuni ipotecare

A.1. Cererea de aprobare a emisiunii de obligațiuni ipotecare

A.2. Hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor privind emisiunea de obligațiuni ipotecare

A.3. Proiectul prospectului de emisiune sau, după caz, a documentului de ofertă

A.4. Declarație a persoanelor împuternicite să reprezinte instituția de credit din care să rezulte că toate informațiile comunicate în vederea susținerii acestei cereri reflectă corect situația de la momentul depunerii cererii, precum și o autoevaluare a conducerii cu privire la respectarea prevederilor [Legii nr. 304/2015](#) și ale prezentului regulament

A.5. Evaluarea agentului privind măsura în care sunt îndeplinite cerințele prevăzute de lege și de reglementările secundare, referitoare la structurarea portofoliului și la condițiile de eligibilitate ale elementelor componente ale acestuia, precum și măsura în care prevederile incluse în prospect ori, după caz, în documentul de ofertă asigură respectarea cerințelor legii și a reglementărilor secundare

A.6. Obiectivele și strategia emitentului privind emisiunea de obligațiuni ipotecare și integrarea acesteia în modelul său de business

A.7. Evaluarea mediului de afaceri cu prezentarea tendințelor generale ale pieței

A.8. Prezentarea componentelor structurii organizatorice implicate în activitatea de emitere de obligațiuni ipotecare

1. Evidențierea în organigrama emitentului, a acelor componente ale structurii organizatorice care sunt implicate în activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare;

2. Descrierea sarcinilor, responsabilităților și a procesului decizional la nivelul fiecăreia dintre componentele structurii organizatorice anterior menționate;

3. Descrierea sarcinilor, responsabilităților și a procesului decizional, inclusiv a liniilor de raportare la nivelul întregii structuri organizatorice a emitentului, din care să rezulte modalitatea efectivă de implicare a organului de conducere, a comitetelor și a conducerii superioare în monitorizarea, la intervale regulate, a emisiunii de obligațiuni și a impactului acestei activități asupra activității de ansamblu a emitentului

A.9. Descrierea elementelor cadrului aferent controlului intern

A.9.1. Descrierea elementelor cadrului de administrare a riscului cu relevanță pentru activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare

Administrarea riscurilor

Emitentul trebuie să demonstreze că dispune de sisteme de control, proceduri și politici adecvate în legătură cu administrarea riscurilor aferente emisiunilor de obligațiuni ipotecare. În acest sens emitentul trebuie să prezinte următoarele:

1. Descrierea politicii de creditare care să asigure atât funcționarea mecanismului de portofoliu dinamic, cât și o calitate adecvată a elementelor componente ale portofoliului de creanțe;

2. Politica privind includerea creanțelor imobiliare în portofoliul afectat garantării emisiunilor de obligațiuni ipotecare, care se va referi cel puțin la:

1.1. Creanțele imobiliare incluse în portofoliu:

a) perioada scursă de la momentul generării creanței până la includerea în portofoliul de creanțe,

b) valoarea maximă a unui credit ce poate fi inclus în portofoliu;

c) principalii termeni contractuali: rata dobânzii, moneda de denominare, clauzele de rambursare;

d) limite privind raportul dintre valoarea nominală a creditului și valoarea de referință a imobilului;

e) politica față de creanțele restructurate;

f) politica privind creanțele imobiliare provenite din programe guvernamentale;

g) politica privind includerea în portofoliul de creanțe a creanțelor imobiliare privind investiții imobiliare de natură comercială sau industrială, garantate cu ipoteci asupra unor imobile care nu produc un venit constant

h) politica privind includerea în portofoliul de creanțe a creditelor acordate în scopul efectuării de investiții imobiliare pe teritoriul unui stat terț, cu respectarea prevederilor art. 208 alin. (2) din [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#)

1.2. Debitorii creanțelor imobiliare:

a) verificarea veniturilor declarate de debitori;

b) ocupația debitorilor;

- c) limite privind gradul total de îndatorare a debitorilor;
 - d) politica privind creanțele imobiliare garantate cu proprietăți achiziționate în scop investițional (e.x. buy-to-let, second home, loans to real estate developers);
- 1.3. Proprietățile care garantează creanțele imobiliare incluse în portofoliu:
- a) localizarea proprietăților;
 - b) destinația investiției imobiliare: rezidențială sau comercială;
 - c) scopul pentru care a fost realizată investiția imobiliară (de ex. pentru investițiile imobiliare rezidențiale - reședință permanentă sau temporară, proprietate achiziționată în vederea închirierii; pentru investiții imobiliare comerciale - spațiu pentru birouri, spațiu comercial sau industrial);
 - d) politica în ceea ce privește monitorizarea evaluărilor proprietăților imobiliare, cu prezentarea cel puțin a instrumentelor utilizate, a frecvenței reevaluărilor și a calității persoanelor implicate;
3. Politica privind includerea altor active financiare în portofoliul de creanțe, inclusiv politica privind menținerea în portofoliul de creanțe a activelor prevăzute la [art. 13 alin. \(5\) din Legea nr. 304/2015](#);
4. Politica privind utilizarea sau nu a instrumentelor financiare derivate pentru acoperirea riscurilor aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare;
5. Procedura de verificare a conformității elementelor portofoliului de creanțe cu criteriile de eligibilitate din lege și din prospect precum și cu politica instituției în ceea ce privește includerea creanțelor imobiliare în portofoliul afectat garantării. Se vor prezenta cel puțin:
- a. procedurile care asigură verificarea îndeplinirii cerințelor privind securitatea juridică a garanțiilor imobiliare și a celor sub forma creanțelor conform art. 208 - 209 din [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#);
 - b. procesul decizional și operațional în legătură cu transferarea activelor în și din portofoliul de creanțe;
 - c. procedurile interne pentru scoaterea activelor din portofoliul suport;
 - d. procedurile de rectificare a oricăror deficiențe identificate în vederea asigurării conformității elementelor portofoliului de creanțe cu criteriile de eligibilitate din lege și din prospect;
6. Procedura pentru asigurarea ținerii la zi a registrului de evidență internă; procedurile care asigură evidențierea distinctă în contabilitate a elementelor ce compun portofoliul de creanțe, inclusiv a creanțelor atașate și a drepturilor accesorii aferente elementelor înscrise în registrul de evidență internă;
7. Proceduri interne utilizate pentru asigurarea pe baze continue a:
- a. Cerinței de supra-garantare a obligațiilor de plată aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare potrivit [art. 13 alin. \(1\) din Legea nr. 304/2015](#);
 - b. Acoperirii valorii actualizate a obligațiilor de plată inclusiv în situații de criză, conform prevederilor art. 13 alin. (2) și [art. 13 alin. \(3\) din Legea nr. 304/2015](#);
 - c. Lichidităților necesare plății la termen a datoriilor aferente obligațiunilor ipotecare ([art. 13 alin. \(4\) din Legea nr. 304/2015](#));
 - d. Îndeplinirii cerinței prevăzute la [art. 16 alin. \(2\) din Legea nr. 304/2015](#);
8. Proceduri interne asociate utilizării instrumentelor financiare derivate:
- a) Criteriile utilizate de emitent pentru considerarea instrumentelor financiare derivate ca instrumente de acoperire a riscurilor de rata a dobânzii și a riscului de schimb valutar;
 - b) Metodologia utilizată pentru determinarea valorii de piață a instrumentelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe;
 - c) Politica contabilă utilizată pentru reflectarea instrumentelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe în situațiile financiare ale emitentului;
 - d) Procedurile privind implementarea tehnicilor de diminuare a riscului de contrapartidă provenit din contractele financiare derivate, conform cerințelor [Regulamentului UE nr. 648/2012](#) al Parlamentului European și al Consiliului privind instrumentele financiare derivate extrabursiere, contrapărțile centrale și registrele centrale de tranzacții;
 - e) Procedurile prin care se asigură faptul că garanțiile reale primite sunt segregate față de masa patrimonială a emitentului având același regim juridic ca elementele incluse în portofoliul de creanțe;
 - f) Situații care impun înlocuirea contrapartidelor în contractele cu instrumentele financiare derivate și procedurile relevante pentru aceste situații;
9. Procedurile interne privind evaluarea și managementul riscului de piață și a riscului de lichiditate aferente portofoliului de creanțe. Se va prezenta inclusiv setul de indicatori de avertizare timpurie prevăzuți la [art. 141 din Regulamentul BNR nr. 5/2013](#) modificați ca urmare a emiterii de obligațiuni ipotecare;
10. Proceduri și politici utilizate în procesul de estimare a intrărilor de numerar asociate creanțelor imobiliare. Procedurile trebuie să reflecte modul în care sunt luate în considerare în metodologia de determinare a fluxurilor de numerar informațiile disponibile emitentului de natură să aducă atingere caracterului cert al valorii estimate a fluxurilor de numerar;
11. Procedurile prin care se asigură modul de calcul al indicatorului de supra-garantare inclusiv metodologia ce stă la baza determinării curbelor de randament utilizate atunci când curbele de randament pentru ofertele swap pentru

o anumită monedă nu sunt relevante/nu există/nu există lichiditate în piață precum și la identificarea situațiilor în care această metodologie poate fi utilizată;

12. Descrierea metodologiilor interne prin care se determină impactul schimbărilor ratei dobânzii și a cursului de schimb asupra valorilor actualizate în cadrul simulărilor de criză, inclusiv pentru instrumentele financiare derivate;

13. Procedurile care asigură respectarea [art. 13 alin. \(5\) din Legea nr. 304/2015](#) în ceea ce privește menținerea activelor suplimentare în portofoliul de creanțe, doar cu caracter temporar, atât timp cât este necesar pentru acoperirea deficitului de lichiditate;

14. Procedurile interne privind derularea simulărilor de criză pentru obligațiunile ipotecare. Se vor descrie inclusiv structura organizatorică responsabilă cu derularea acestora, structura organizatorică care verifică rezultatele testelor, măsurile ce pot fi luate de instituția de credit în cazul neîndeplinirii cerințelor de acoperire. Procedura de identificare a principalilor factori de risc asociați activității de emitere de obligațiuni ipotecare și a ipotezelor de lucru utilizate în derularea simulărilor de criză;

15. Procedura privind asigurarea colaborării și schimbul de informații cu agentul și cu administratorul de portofoliu;

16. Descrierea impactului eventualelor evenimente declanșatoare prevăzute în prospect și procedurile de urmat în cazul producerii unor astfel de evenimente;

17. Proceduri pentru asigurarea ordinii de preferință prevăzută la [art. 46 din Legea nr. 304/2015](#);

A.9.2. Funcția de conformitate

Identificarea și indicarea dispozițiilor pertinente ale politicii de conformitate în ceea ce privește activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare și prezentarea modalităților efective în care funcția de conformitate participă la administrarea riscului de conformitate aferent acestei activități

A.9.3. Funcția de audit intern

Identificarea și indicarea prevederilor relevante ale planului de audit și ale programelor detaliate de audit cu privire la activitatea de emitere de obligațiuni ipotecare, precum și prezentarea modalităților efective în care funcția de audit intern evaluează conformarea activităților și unităților operaționale implicate în emisiunea de obligațiuni ipotecare cu politicile și procedurile emitentului

A.10. Descrierea sistemului informatic

A.11. Proceduri asigurarea segregării portofoliului în caz de faliment al emitentului

A.12. Raportul auditorului financiar privind aspectele prevăzute la A.8 și A.9.1-A.9.3

A.13. Raportul auditorului financiar sau, după caz, a auditorului extern aferent sistemului informatic

A.14. Descrierea emisiunii de obligațiuni ipotecare*1)

Notă

*1) În cazul în care se intenționează oferirea spre subscriere de obligațiuni ipotecare în cadrul mai multor oferte, informațiile prezentate în susținerea cererii de aprobare sunt informații previzionate care trebuie fundamentate pornind de la evaluările mediului de afaceri și a tendințelor generale ale pieței cu luarea în considerare a specificităților naționale.

A.14.1. Informații generale privind emisiunea

1. Valoarea obligațiunilor ce urmează a fi emise, moneda, scadența finală (maturitatea), nivelul de supra-garantare asumat de emitent față de investitorii în obligațiuni ipotecare;

2. Prezentarea în limbaj accesibil a principalelor prevederi ale documentului de emisiune, referitoare cel puțin la:

a. Obligațiile care revin emitentului;

b. Obligațiile care revin contrapartidelor în contractele ce stau la baza instrumentelor financiare derivate;

c. Criteriile de eligibilitate asumate de emitent prin prospect, inclusiv eventuale criterii suplimentare mai stricte decât cele stabilite prin [Legea nr. 304/2015](#);

d. Clauzele contractuale aplicabile în caz de faliment al emitentului, inclusiv cu referire la regimul tranzacțiilor cu instrumente financiare derivate,

e. Clauze contractuale ce fac referire la evenimente declanșatoare de obligații în sarcina emitentului decurgând din prospectul de emisiune și din contractele ce stau la baza instrumentelor financiare derivate;

f. Clauzele contractuale referitoare la încheierea/terminarea contractelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe;

g. Situațiile în care poate fi extinsă scadența inițială a obligațiunilor ipotecare, perioada pentru care se poate extinde scadența inițială și condițiile atașate extinderii;

3. Informații privind agentul și principalele obligații care îi revin acestuia, potrivit contractului privind prestarea de servicii de agent

4. Informații privind instrumentelor financiare derivate incluse în portofoliul de creanțe:

a) Ratingul contrapartidelor;

b) Natura tranzacțiilor;

c) Riscurile acoperite;

d) Descrierea circumstanțelor în care s-ar impune înlocuirea contrapartidelor în contractele ce stau la baza instrumentelor financiare derivate și descrierea impactului asupra programului de emisiune. Pentru situația în care nu s-ar putea identifica un înlocuitor, descrieți efectul asupra emisiunii de obligațiuni ipotecare în cauză dar și asupra altor emisiuni de obligațiuni ipotecare ale emitentului;

e) Moneda de denominare a valorilor noționale;

f) Valorile noționale;

g) Scadența contractelor;

h) Randamentele de primit (%);

i) Randamentele datorate (%);

A.14.2. Informații financiare privind emisiunea - Formularele B1, B2, B3, B4

- Valoarea nominală a obligațiunilor
- Valoarea actualizată a obligațiilor de plată aferente emisiunilor de obligațiuni, din care:
- Obligații către deținătorii de obligațiuni;
- Contrapărțile în instrumentele de acoperire;
- Alte obligații de plată (de exemplu: către agent sau administrator).
- Valoarea nominală a portofoliului de creanțe, din care:
- Valoarea creanțelor ipotecare;
- Valoarea altor active financiare;
- Valoarea instrumentelor de acoperire
- Nivelul de acoperire a valorii nominale a obligațiunilor
- Valoarea actualizată a portofoliului de creanțe
- Procentul de supra-garantare prevăzut în prospect sau după caz în documentul de ofertă
- Nivelul de supra-garantare propus a fi atins (nivelul de acoperire a valorii actualizate a obligațiilor de plată)
- Media ponderată a scadențelor creanțelor imobiliare și media ponderată a scadențelor obligațiunilor ipotecare ([art. 16 alin. \(2\) din Legea nr. 304/2015](#))
- Ponderea portofoliului de creanțe în valoarea totală a activelor instituției de credit emitente ([art. 13 alin. \(6\) din Legea nr. 304/2015](#))

A.14.3. Descrierea portofoliului de creanțe*2) - Formularul B.5

Notă

*2) Informațiile prezentate sunt informații referitoare la creanțele existente în bilanțul emitentului eligibile la data depunerii cererii de aprobare

Se vor prezenta următoarele informații privind portofoliul de creanțe:

a) Soldul creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe;

b) Numărul creanțelor incluse în portofoliul de creanțe, cu prezentarea distinctă pe categorii de active incluse în portofoliu;

c) Valoarea medie a creanțelor incluse în portofoliul de creanțe;

d) Distribuția geografică a proprietăților imobiliare aduse în garanție pentru creanțele din portofoliul de creanțe;

e) Moneda de denominare a creanțelor imobiliare;

f) Destinația investiției imobiliare: rezidențială sau comercială;

h) Țara de origine a debitorilor creanțelor imobiliare;

i) Tipul ratelor de dobândă aferente creanțelor imobiliare (rată fixă, rată variabilă, rată fixă la început și variabilă ulterior);

j) Rata medie a dobânzii aferentă creanțelor incluse în portofoliul de creanțe (cu detalieri pe tipuri de dobânzi - fixă, variabilă, fixă la început și variabilă ulterior);

k) Raportul între valoarea creditului și valoarea de referință a proprietății potrivit ultimei reevaluări (LTV);

l) Valoarea medie a LTV - ului la data raportării aferent creanțelor incluse în portofoliul de creanțe;

m) Perioada scursă de la data inițierii creanței până la momentul includerii în portofoliul de creanțe;

n) Perioada medie scursă de la data inițierii creanței până la includerea sa în portofoliul de creanțe;

o) Perioada rămasă de la data raportării până la scadența finală a creanțeiditului;

p) Perioada medie rămasă de la data raportării până la scadența finală a creanței;

q) Modalitatea de inițiere a creditelor creanțelor incluse în portofoliul de creanțe - credite acordate inițiate de banca instituția de credit sau credite achiziționate, cu evidențierea distinctă a celor inițiate sau achiziționate prin programul guvernamental "Prima Casă", precum și cu evidențierea distinctă a creditelor restructurate;

r) Obiectul ipotecii imobiliare aduse în garanție (proprietate imobiliară, terenuri fără construcții, imobile aflate în construcție);

s) Scopul pentru care a fost realizată investiția imobiliară (de ex.: pentru investițiile imobiliare rezidențiale - reședință permanentă sau temporară, proprietate achiziționată în vederea închirierii; pentru investiții imobiliare comerciale - spațiu pentru birouri, spațiu comercial sau spațiu industrial);

v) Tipul clauzelor contractuale referitoare la rambursare anticipată;

x) Ocupația debitorilor (angajat, liber profesionist, etc.).

A.15. Evaluarea emitentului asupra riscurilor aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare

Evaluarea emitentului cu privire la riscurile aferente portofoliului de creanțe va include referințe cel puțin la riscurile enumerate în prezenta anexă, cât și prezentarea modului de administrare a acestora de către emitent:

1) Riscul de credit (Potențiali factori generatori de risc - debitorii creanțelor incluse în portofoliu se află în imposibilitate de plată a ratelor, includerea în portofoliu a unor creanțe imobiliare ce înregistrează niveluri ridicate ale LTV-ului sau ai căror debitori au un grad mare de îndatorare, scopul pentru care a fost efectuată investiția imobiliară);

2) Riscul de piață;

3) Riscul de concentrare (Potențiali factori generatori de risc - nivelul de granularitate al portofoliului de creanțe de creanțe, concentrarea debitorilor creanțelor cu precădere într-un anumit sector al activității);

4) Riscul de contrapartidă (Potențiali factori generatori de risc - ratingul contrapartidelor, prevederi contractuale specifice contrapartidelor);

5) Riscul de lichiditate, inclusiv în caz de faliment al emitentului.

6) Risc de nepartajare în caz de faliment al emitentului, a încasărilor reprezentând creanțe și drepturi accesorii ale acestora înscrise în portofoliul de creanțe

7) Risc de grevare excesivă cu sarcini a bilanțului emitentului

8) Evaluarea riscului legal asociat creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe fără ca dreptul real pentru garantarea rambursării creanțelor respective să fie constituit exclusiv în favoarea emitentului.

9) Riscul operațional asociat activității de emisie de obligațiuni ipotecare. Evaluarea riscului operațional trebuie să conțină informații detaliate cu privire cel puțin la următoarele aspecte: sistemele de gestionare a activelor incluse în portofoliu, a datorilor și instrumentelor financiare derivate aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare; prezentarea sistemelor utilizate trebuie să evidențieze modul în care acestea asigură o evidență completă, corectă și distinctă în contabilitate a activelor și a operațiunilor care au loc în legătură cu acestea; modalitatea de realizare a transferului de numerar și a pozițiilor pe instrumente financiare derivate în conturile bancare corespunzătoare aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare; asigurarea gestionării pe baze continue, inclusiv în caz de faliment al emitentului; limite utilizate în activitatea de gestionare a emisiunii; protocoale utilizate în caz de apariție a anumitor evenimente neprevăzute; aranjamentelor de recuperare în caz de dezastru.

A.16. Descrierea impactului emisiunii de obligațiuni ipotecare asupra situației financiare curente și de perspectivă a emitentului

A.16.1. Descrierea situației financiare curente a emitentului

Informațiile privind situația financiară curentă a emitentului se transmit prin intermediul următoarelor documente:

1. Bilanțul, contul de profit și pierdere, situația rezultatului global, întocmite pentru sfârșitul lunii anterioare aceleia în care se depune cererea de aprobare a emisiunii;

2. Formularele CA, CA5, GS din Anexa I - "Raportarea privind fondurile proprii și cerințele de fonduri proprii" din [Regulamentul de punere în aplicare \(UE\) nr. 680/2014](#) al Comisiei de stabilire a unor standarde tehnice de punere în aplicare cu privire la raportarea în scopuri de supraveghere a instituțiilor în conformitate cu [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#) al Parlamentului European și al Consiliului, întocmite pentru sfârșitul lunii anterioare aceleia în care se depune cererea de aprobare a emisiunii;

3. Anexa XII - "Raportarea privind lichiditatea" din [Regulamentul de punere în aplicare \(UE\) nr. 680/2014](#) al Comisiei de stabilire a unor standarde tehnice de punere în aplicare cu privire la raportarea în scopuri de supraveghere a instituțiilor în conformitate cu [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#) al Parlamentului European și al Consiliului, întocmite pentru sfârșitul lunii anterioare aceleia în care se depune cererea de aprobare a emisiunii.

4. Formularele B1 - B6 aferente emisiunii de obligațiuni ipotecare.

A.16.2. Descrierea situației financiare de perspectivă a emitentului

Informațiile privind situația financiară de perspectivă a emitentului se transmit prin intermediul unor previziuni financiare, pe care emitentul le realizează în conformitate cu următoarele:

A. Previziunile financiare trebuie realizate pe următorii 3 ani (cu variantă de reglementare - având în vedere minim 3 scenarii de lucru)

B. Estimările pe cei 3 ani trebuie fundamentate în mod corespunzător, inclusiv prin referință la planul de afaceri al emitentului, și trebuie însoțite de prezentarea ipotezelor economice avute în vedere la realizarea acestora.

Fundamentarea trebuie sa evidențieze inclusiv impactul modificării nivelului de supra-garantare asupra planurilor de finanțare ale instituției de credit (impactul asupra costurilor de finanțare din alte surse decât cele din emisiunea de obligațiuni ipotecare).

C. Se vor prezenta și descrie previziuni financiare pentru:

1. Formularele B1 - B5;
2. Evoluția indicatorilor din formularul B.6. Informațiile cantitative trebuie însoțite de o descriere care, prin referire la planul de afaceri al emitentului, să reflecte modul în care urmează a se asigura un nivel suficient de active, în oricare dintre cele 3 scenarii, pentru menținerea portofoliului de creanțe la nivelul necesar respectării tuturor prevederilor legale și contractuale.
3. Bilanțul și contul de profit și pierdere pentru fiecare sfârșit de exercițiu financiar, formularul COREP de sinteză cu defalcarea următoarelor poziții:
 - obligații de plată aferente obligațiunilor ipotecare emise,
 - active incluse în portofoliu, defalcate pe categorii,
 - active din afara portofoliului eligibile pentru a fi incluse în portofoliu, defalcate pe categorii precum și
 - venituri și cheltuieli aferente activității de emitere de obligațiuni ipotecare
4. Formularele CA, CA5, GS din Anexa I - "Raportarea privind fondurile proprii și cerințele de fonduri proprii" din [Regulamentul de punere în aplicare \(UE\) nr. 680/2014](#) al Comisiei de stabilire a unor standarde tehnice de punere în aplicare cu privire la raportarea în scopuri de supraveghere a instituțiilor în conformitate cu [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#) al Parlamentului European și al Consiliului;
5. Anexa XII - "Raportarea privind lichiditatea" din [Regulamentul de punere în aplicare \(UE\) nr. 680/2014](#) al Comisiei de stabilire a unor standarde tehnice de punere în aplicare cu privire la raportarea în scopuri de supraveghere a instituțiilor în conformitate cu [Regulamentul \(UE\) nr. 575/2013](#) al Parlamentului European și al Consiliului.

Anexa B

Formular B.1. - Informații financiare generale despre emitent cu relevanță pentru activitatea de emitere de obligațiuni ipotecare

Se completează numai în cadrul raportărilor periodice

Se completează numai la momentul solicitării aprobării

Tabel 1.1. Informații de bază referitoare la bilanțul emitentului

Font 7

		- RON -
		Data raportării curente
Indicator		
1	Total active bilanțiere	
1.1	Soldul creditelor ipotecare, din care:	
1.1.1	Eligibile pentru includerea în portofoliul de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare și negrevate de sarcini, din care:	
1.1.1.1	Credite acordate în cadrul unor programe guvernamentale	
1.1.1.2	Credite acordate în afara unor programe guvernamentale	
1.1.2	Creanțe incluse / înregistrate în portofoliul de creanțe afectat garantării obligațiunilor ipotecare	
1.2	Credite/active înlocuite din portofoliul de creanțe de la ultima raportare	
1.3	Credite/active introduse în portofoliul de creanțe de la ultima raportare	
1.4	Raport total active grevate cu sarcini / total active - pre-emisiune	
1.5	Raport total active grevate cu sarcini / total active - post emisiune	
1.6	Indicatorul de grevare cu sarcini a activului calculat conform Regulamentului UE nr. 680/2014	
1.7	Total valoare contabilă a portofoliului de creanțe / Total valoare contabilă active din bilanț (art. 26 alin. (1))	
1.8	Valoare contabilă a creanțelor imobiliare rezidențiale incluse în portofoliul de creanțe	
1.9	Valoare contabilă a creanțelor imobiliare rezidențiale din bilanț	
1.10	Ponderea valorii contabile a creanțelor imobiliare rezidențiale incluse în portofoliul de creanțe în	

	valoare contabilă a creanțelor imobiliare rezidențiale din bilanț (art. 26 alin. (2))				
1.11	Valoare contabilă a creanțelor imobiliare comerciale incluse în portofoliul de creanțe				
1.12	Valoare contabilă a creanțelor imobiliare comerciale din bilanț				
1.13	Ponderea valorii contabile a creanțelor imobiliare comerciale incluse în portofoliul de creanțe în valoare contabilă a creanțelor imobiliare comerciale din bilanț (art. 26 alin. (3))				
1.14	Capitalizarea bursieră (dacă este cazul)				
1.15	Soldul active afectate garantării altor obligații				
1.16	Soldul altor obligații garantate				
2	Datoriile instituției de credit (excluzând depozitele)				
2.1	Soldul surselor atrase și împrumutate de către instituția de credit (excluzând depozitele) în funcție de monedă și de scadența rămasă:	<1 an	1-5 ani	5-10 ani	>10 ani
2.1.1	RON				
2.1.2	EUR				
2.1.3	USD				
2.1.4	Alte monede				
2.2	Soldul surselor atrase și împrumutate de către instituția de credit (excluzând depozitele) în funcție de tipul dobânzii datorate și de scadența rămasă:	<1 an	1-5 ani	5-10 ani	>10 ani
2.2.1	Fixă				
2.2.2	Variabilă				
2.3	Soldul surselor atrase și împrumutate de către instituția de credit (excluzând depozitele) în funcție de proveniența surselor și de scadența rămasă:	<1 an	1-5 ani	5-10 ani	>10 ani
2.3.1	Interbancare				
2.3.2	Alte surse				
3	Obligațiuni garantate emise				
3.1	Soldul obligațiunilor garantate emise în funcție de monedă și de scadența rămasă:	<1 an	1-5 ani	5-10 ani	>10 ani
3.1.1	RON				
3.1.2	EUR				
3.1.3	USD				
3.1.4	Alte monede				
4	Depozite atrase				
4.1	Soldul depozitelor atrase în funcție de monedă și de scadența rămasă:	< 30 zile	1-6 luni	6-12 luni	> 12 luni
4.1.1	RON				
4.1.2	EUR				
4.1.3	USD				
4.1.4	Alte monede				

5.1.1	RON		
5.1.2	EUR		
5.1.3	USD		
3.1.4	Alte monede		

Tabel 1.2. Defalcarea activelor eligibile negrevate pe ponderi de risc

Font 7

- RON -

Indicatorde risc		W%	X%	Y%	Z%
1	Valoarea activelor eligibile negrevate, din care:				
1.1	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria creanțelor imobiliare rezidențiale				
1.2	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria creanțelor imobiliare comerciale				
1.3	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria altor active financiare				

Formular B.2. - Informații financiare privind obligațiunile ipotecare emise

Tabel 2.1. Informații privind identificarea obligațiunilor ipotecare emise

Font 7

Nr.	Prospectul	Seria	Data	Ratingul	Ratingul	Moneda	Valoarea	Valoarea	Data	ISIN	Tipul	Rata	Frecvența	Nivel
crt	emisiunii/	emi-	inițial	curent			inițială	rămasă de	scadenței		ratei	dobânzii	de plată a	supra
	documentul	terii					a	rambursat			dobânzii	(% /	cuponului	asumat
	de ofertă						emisiunii					marjă+%)		prospe
														docume
														ofertă
1														
2														
3														
...														
N														

Tabel 2.2. Informații privind portofoliul de creanțe

Font: 7

- RON -

Indicatorde risc		W%	X%	Y%	Z%
1	Valoarea activelor eligibile negrevate, din care:				
1.1	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria creanțelor imobiliare rezidențiale				
1.2	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria creanțelor imobiliare comerciale				
1.3	Active eligibile pentru a fi incluse în categoria altor active financiare				

Tabel 2.1. Informații privind identificarea obligațiunilor ipotecare emise

Font. 7

[illegible]

Indicator	Valoarea contabilă	Valoarea actualizată*)	Valoarea actualizată în condiții de stres	Valoarea garanțiilor afereente, conform ultimei reevaluări
Valoare totală portofoliu de creanțe, din care:				
1 Total valoare creanțe imobiliare, din care:				
1.1 Valoare creanțe rezidențiale				
1.2 Valoare creanțe comerciale				
1.3 Valoare creanțe garantate cu ipotecă asupra imobilelor aflate în construcție				
2 Valoare instrumente financiare derivate				
3 Valoare alte active financiare				

Notă

*) În cazul instrumentelor financiare derivate se va completa cu valoarea obținută prin marcarea la piață, în conformitate cu art. 14 alin. (4) din Lege.

Tabel 2.3. Informații privind obligațiunile ipotecare emise

Font 9

- RON -

Indicator	Valoarea contabilă	Valoarea actualizată*)	Valoarea actualizată în condiții de stres
1 Valoarea obligațiilor aferente emisiunii de obligațiuni, din care:			
1.1 Valoarea obligațiunilor emise			
1.2 Valoarea obligațiilor către deținătorii de instrumente financiare derivate			
1.3 Valoarea obligațiilor către agent			
1.4 Valoarea oricăror altor obligații care trebuie acoperite din portofoliul de creanțe (se au în vedere obligații care trebuie acoperite după momentul declanșării procedurii falimentului)			

Notă

*) În cazul instrumentelor financiare derivate se va completa cu valoarea obținută prin marcarea la piață, în conformitate cu art. 14 alin. (4) din Lege.

Formular B.3. - Informații privind garantarea

Tabel 3.1. Indicatorul de acoperire (art. 38)

Indicator		Valoare
		indicator
1	Valoare portofoliu de creanțe (art. 39), din care:	
1.1	Valoare creanțe imobiliare (art. 40), din care:	
1.1.1	Creanțe rezidențiale	
1.1.2	Creanțe comerciale	
1.2	Valoare alte active financiare	
2	Valoarea obligațiilor aferente emisiunii de obligațiuni (art. 42), din care:	
2.1	Obligații către deținătorii de obligațiuni ipotecare	
2.2	Oricare alte obligații care, potrivit legii, trebuie acoperite din portofoliul de creanțe (de ex.: obligații către agent, obligații către administratorul de portofoliu, obligații generate de rambursarea unor eventuale finanțări necesare pentru acoperirea deficitelor temporare de lichiditate)	
3	Indicator de acoperire - Raport între valoarea portofoliului de creanțe și valoarea obligațiilor aferente emisiunii de obligațiuni [(1) / (2)]	

Tabel 3.2. Indicatorul de supra-garantare (art. 43)

Indicator		Valoare
		indicator
1	Valoarea actualizată a elementelor componente ale portofoliului de creanțe (art. 44), din care:	
1.1	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar aferente creanțelor imobiliare, din care:	
1.1.1	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar aferente creanțelor rezidențiale	
1.1.2	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar aferente creanțelor comerciale	
1.2	Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar aferente altor active financiare	
1.3	Valoarea instrumentelor financiare derivate (art. 46 alin. (1))	
2	Valoarea actualizată a tuturor obligațiilor de plată asumate prin realizarea tuturor emisiunilor de obligațiuni ipotecare (art. 47), din care:	
2.1	Valoarea actualizată a obligațiilor de plată către deținătorii de obligațiuni ipotecare	
2.2	Valoarea actualizată a oricăror alte obligații de plată asumate prin realizarea emisiunilor de obligațiuni și care, potrivit legii, trebuie acoperite din portofoliul de creanțe (de ex.: valoarea actualizată a obligațiilor de plată către agent, valoarea actualizată a obligațiilor de plată către administratorul de portofoliu, valoarea actualizată a obligațiilor generate de rambursarea unor eventuale finanțări necesare pentru acoperirea deficitelor temporare de lichiditate)	
2.3	Valoarea instrumentelor financiare derivate (art. 46 alin. (2))	
3	Indicatorul de supra-garantare - Raport între valoarea actualizată a elementelor componente ale portofoliului de creanțe și valoarea actualizată a tuturor obligațiilor de plată asumate prin realizarea tuturor emisiunilor de obligațiuni ipotecare [(1) / (2)]	

Tabel 3.3. Detalii privind calculul valorii actualizate în urma simulărilor de criză (art. 49 - art. 52)*

Notă

*) Se va completa cu datele rezultate în urma celui mai nefavorabil scenariu de criză

Indicator		Valoare
		indicator
1	Valoarea actualizată a portofoliului de creanțe în urma simulărilor de criză:	
2	Valoarea actualizată a obligațiilor de plată în urma simulărilor de criză:	
3	Diferență [(1) / (2)]	

Formular B.4. - Informații privind lichiditatea

Tabel 4.1. Calcularea excedentului/deficitului de lichiditate (art. 34)

	Indicator	Valoare	Valoare	Valoare		Valoare
		ziua 1	ziua 2	ziua 3		ziua 180
1	Valoarea intrărilor de numerar generate de elementele incluse în portofoliul de creanțe					
2	Valoarea ieșirilor de numerar asociate emisiunii de obligațiuni ipotecare					
3	Deficit/Excedent de lichiditate - [(1) - (2)]					

Tabel 4.2. Calcularea mediilor ponderate ale scadențelor (art. 37)

Font 9

- RON -

	Indicator	Valoare
		indicator
1	Media ponderată a scadențelor elementelor din portofoliul de creanțe	
2	Media ponderată a scadențelor obligațiunilor ipotecare	
3	Diferență [(1) - (2)]	

Formular B.5. - Informații privind structurarea portofoliului

Data raportării:

Tabel 5.1. Structura generală a portofoliului

Nr. Crt.	Indicator	Valoare creanță	% din total valoare portofoliu de creanțe	% din cuantumul nominal al obligațiunilor garantate rămase de rambursat
1	Creanțe imobiliare, din care:			
1.1	Creanțe imobiliare rezidențiale			
1.2	Creanțe imobiliare comerciale			
2	Active financiare			

Tabel 5.2. Compoziția creanțelor imobiliare

Font 7

- RON -

	Indicator	Valoare calculată conform art. 40	Valoare contabilă	Număr	Vor fi avute în vedere tranșe valorice cu pasul de 50.000 RON ale valorii contabile			
					0-50,000	50,000 - 100,000	100,000 - 1,000,000	> 1.000.000
1	Total portofoliu de creanțe imobiliare (creanțe imobiliare rezidențiale + creanțe imobiliare comerciale)							
2	Creanțe imobiliare rezidențiale							
3	Creanțe imobiliare comerciale							
1	Total portofoliu de creanțe imobiliare (creanțe imobiliare rezidențiale + creanțe imobiliare comerciale)							
1.1	Distribuția geografică a proprietăților imobiliare aduse în garanție pentru creanțele imobiliare din portofoliu							
1.1.1	România							

1.1.2	Stat membru UE 1				
1.1.3	Stat membru UE 2				
1.1.4	Stat membru UE 3				
1.1.5	Alte state membre UE				
1.1.6	Stat terț 1				
1.1.7	Stat terț 2				
1.1.8	Alte state terțe				
1.2	Structura portofoliului de creanțe în funcție de moneda de denominare a creanțelor imobiliare				
1.2.1	RON				
1.2.2	EUR				
1.2.3	USD				
1.2.4	CHF				
1.2.5	Alte monede de denominare				
1.3	Impactul asupra indicatorului de acoperire manifestat de o reducere cu 15% a prețurilor proprietăților imobiliare				
1.4	Structura portofoliului de creanțe în funcție de mărimea debitorilor creanțelor imobiliare incluse				
1.4.1	Creanțe față de primii 5 cei mai mari debitori ai emitentului				
1.4.2	Creanțe față de primii 10 cei mai mari debitori ai emitentului				
1.5	Structura portofoliului de creanțe în funcție de modalitatea de generare a creanțelor imobiliare				
1.5.1	Creanțe inițiate de emitent				
1.5.2	Creanțe achiziționate prin cesiune				
1.6	Structura portofoliului de creanțe în funcție de performanța creanțelor imobiliare				
1.6.1	Creanțe imobiliare performante				
1.6.2	Creanțe imobiliare neperformante				
2	Creanțe imobiliare rezidențiale				
2.1	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale în funcție de țara de origine a debitorului				
2.1.1	România				
2.1.2	Stat membru UE 1				
2.1.3	Stat membru UE 2				
2.1.4	Stat membru UE 3				
2.1.5	Alte state membre UE				
2.1.6	Stat terț 1				

2.1.7	Stat terț 2				
2.1.8	Alte state terțe				
2.2	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale în funcție de tipul ratei de dobândă				
2.2.1	Rată fixă		Se va completa	Se va completa	
			valoarea	numărul	
			totală a	creanțelor	
			creanțelor	imobiliare	
			imobiliare	rezidențiale	
			rezidențiale	cu rată fixă	
			cu rată fixă		
2.2.1.1	Rată medie a dobânzii curente pentru creanțele cu rată fixă		Rata medie de		
			acest tip		
			aferentă		
			creanțelor		
			imobiliare		
			rezidențiale		
2.2.2	Rată fixă la început și variabilă ulterior		Se va completa	Se va completa	
			valoarea	numărul	
			totală a	creanțelor	
			creanțelor	imobiliare	
			imobiliare	rezidențiale	
			rezidențiale	cu acest tip	
			cu acest tip	de rată	
			de rată		
2.2.2.1	Rată medie a dobânzii curente pentru creanțele cu rată fixă la început și variabilă ulterior		Rata medie de		
			acest tip		
			aferentă		
			creanțelor		
			imobiliare		
			rezidențiale		
2.2.3	Rată variabilă plafonată		Se va completa	Se va completa	
			valoarea	numărul	
			totală a	creanțelor	
			creanțelor	imobiliare	
			imobiliare	rezidențiale	
			rezidențiale	cu acest tip	
			cu acest tip	de rată	
			de rată		
2.2.3.1	Rată medie a dobânzii curente pentru creanțele cu rată variabilă plafonată		Rata medie de		
			acest tip		
			aferentă		
			creanțelor		
			imobiliare		
			rezidențiale		
2.2.4	Rată variabilă neplafonată		Se va completa	Se va completa	
			valoarea	numărul	
			totală a	creanțelor	
			creanțelor	imobiliare	
			imobiliare	rezidențiale	
			rezidențiale	cu acest tip	
			cu acest tip	de rată	
			de rată		
2.2.4.1	Rată medie a dobânzii curente pentru creanțele cu rată variabilă neplafonată		Rata medie de		
			acest tip		
			aferentă		
			creanțelor		
			imobiliare		
			rezidențiale		
2.2.5	Alte tipuri de rată a dobânzii				

2.3	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale pe tranșe de LTV, calculat la momentul includerii creanței în portofoliul de creanțe									
2.3.1	0 - 80%									
2.3.2	80 - 85%									
2.3.3	85 - 90 %									
2.3.4	90 - 100%									
2.3.5	> 100%									
2.4	LTV mediu și pe tranșe valorice în ceea ce privește creanțele imobiliare rezidențiale, la momentul includerii creanței în portofoliul de creanțe									
2.5	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale pe tranșe de LTV, înregistrat la momentul raportării, luând în calcul valoarea reevaluată a proprietății imobiliare (current indexed LTV)									
2.5.1	0 - 80%									
2.5.2	80 - 85%									
2.5.3	85 - 90 %									
2.5.4	90 - 100%									
2.5.5	> 100%									
2.6	LTV mediu și pe tranșe valorice în ceea ce privește creanțele imobiliare rezidențiale, înregistrat la momentul raportării, luând în calcul valoarea reevaluată a proprietății imobiliare (current indexed LTV)									
2.7	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale în funcție de perioada scursă de la data inițierii creanței până la momentul includerii în portofoliul suport	Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare rezidențiale din fiecare interval	Se va completa numărul creanțelor imobiliare rezidențiale din fiecare interval	Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare rezidențiale din fiecare interval						
2.7.1	0 - 12 luni									
2.7.2	12 - 24 luni									
2.7.3	24 - 36 luni									
2.7.4	36 - 60 luni									
2.7.5	> 60 luni									
2.8	Perioada medie scursă de la data inițierii creanței până la momentul includerii în portofoliul suport (se poate calcula pe baza informațiilor anterioare)									
2.9	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale	Se va completa	Se va completa	Se va completa	valoarea totală a creanțelor					

2.9.1	0 - 30 luni
2.9.2	30 - 60 luni
2.9.3	60 - 120 luni
2.9.4	120 - 180 luni
2.9.5	180 - 240 luni
2.9.6	240 - 300 luni
2.9.7	peste 300 luni
2.10	Perioada medie rămasă de la până la data scadenței finale poate calcula pe baza informațiilor anterioare)
2.11	Benzi de scadență a creanțelor
2.11.1	0 - 1 ani
2.11.2	1 - 2 ani
2.11.3	2 - 3 ani
2.11.4	
2.11.5	5 - 10 ani
2.11.6	peste 10 ani
2.12	Structura creanțelor imobiliare
2.12.1	Creanțe inițiate de bancă, ...
2.12.1.1	Creanțe performante
2.12.1.2	Creanțe neperformante
2.12.2	Creanțe achiziționate de bănci
2.12.2.1	Creanțe performante
2.12.2.2	Creanțe neperformante

2.14.1	Total creanțe rezidențiale, din care:								
2.14.1.1	Creanțe garantate cu ipotecă asupra proprietăților imobiliare								
2.14.1.2	Creanțe garantate cu ipotecă asupra imobilelor aflate în construcție								
2.15	Structura creanțelor imobiliare rezidențiale în funcție de scopul pentru care a fost realizată investiția rezidențială								
2.15.1	Total creanțe rezidențiale, din care:								
2.15.1.1	Investiție imobiliară pentru reședință permanentă								
2.15.1.2	Investiție imobiliară pentru reședință temporară								
2.15.1.3	Investiție imobiliară pentru proprietate achiziționată în vederea închirierii								
3	Creanțe imobiliare comerciale								
3.1	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de țara de origine a debitorului								
3.1.1	România								
3.1.2	Stat membru UE 1								
3.1.3	Stat membru UE 2								
3.1.4	Stat membru UE 3								
3.1.5	Alte state membre UE								
3.1.6	Stat terț 1								
3.1.7	Stat terț 2								
3.1.8	Alte state terțe								
3.2	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de tipul ratei de dobândă								
3.2.1	Rată fixă			Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale cu rată fixă		Se va completa numărul creanțelor imobiliare comerciale cu rată fixă			
3.2.1.1	Rată medie a dobânzii curente pentru creanțele cu rată fixă			Rata medie de acest tip aferentă creanțelor imobiliare comerciale					
3.2.2	Rată fixă la început și variabilă ulterior			Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale cu acest tip de rată		Se va completa numărul creanțelor imobiliare comerciale cu acest tip de rată			

[illegible]

3.5.5	> 100%								
3.6	LTV mediu și pe tranșe valorice în ceea ce privește creanțele imobiliare comerciale, înregistrat la momentul raportării, luând în calcul valoarea reevaluată a proprietății imobiliare (current indexed LTV)								
3.7	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de perioada scursă de la data inițierii creanței până la momentul includerii în portofoliul suport		Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval	Se va completa numărul creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval	Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval				
3.7.1	0 - 12 luni								
3.7.2	12 - 24 luni								
3.7.3	24 - 36 luni								
3.7.4	36 - 60 luni								
3.7.5	> 60 luni								
3.8	Perioada medie scursă de la data inițierii creanței până la momentul includerii în portofoliul suport (se poate calcula pe baza informațiilor anterioare)								
3.9	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de perioada rămasă de la data raportării până la data scadenței finale a creanței		Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval	Se va completa numărul creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval	Se va completa valoarea totală a creanțelor imobiliare comerciale din fiecare interval				
3.9.1	0 - 30 luni								
3.9.2	30 - 60 luni								
3.9.3	60 - 120 luni								
3.9.4	120 - 180 luni								
3.9.5	180 - 240 luni								
3.9.6	240 - 300 luni								
3.9.7	peste 300 luni								
3.10	Perioada medie rămasă de la data raportării până la data scadenței finale a creanței (se poate calcula pe baza informațiilor anterioare)								
3.11	Benzi de scadență a creanțelor imobiliare comerciale incluse în portofoliul de creanțe								
3.11.1	0 - 1 ani								

3.11.2	1 - 2 ani								
3.11.3	2 - 3 ani								
3.11.4									
3.11.5	5 - 10 ani								
3.11.6	peste 10 ani								
3.12	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de modalitatea de generare								
3.12.1	Creanțe inițiate de bancă, din care:								
3.12.1.1	Creanțe performante								
3.12.1.2	Creanțe neperformante								
3.12.2	Creanțe achiziționate de bancă, din care:								
3.12.2.1	Creanțe performante								
3.12.2.2	Creanțe neperformante								
3.13	Structura creanțelor imobiliare comerciale acordate în cadrul unor programe guvernamentale								
3.13.1	Creanțe inițiate de bancă								
3.13.2	Creanțe achiziționate de bancă								
3.14	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de obiectul ipotecii imobiliare aduse în garanție								
3.14.1	Total creanțe comerciale, din care:								
3.14.1.1	Creanțe garantate cu ipotecă asupra proprietăților imobiliare								
3.14.1.2	Creanțe garantate cu ipotecă asupra imobilelor aflate în construcție								
3.15	Structura creanțelor imobiliare comerciale în funcție de scopul pentru care a fost realizată investiția imobiliară								
3.15.1	Total creanțe comerciale, din care:								
3.15.1.1	Investiție imobiliară pentru spațiu pentru birouri								
3.15.1.2	Investiție imobiliară pentru spațiu comercial								
3.15.1.3	Investiție imobiliară pentru spațiu industrial								
3.16	Distribuția pe sectoare de activitate a creanțelor imobiliare comerciale (clasificarea se va face în funcție de sectoarele identificate de emitent)								
4	Creanțe garantate cu ipotecă asupra terenurilor fără construcții								

- RON -

Tabel 5.3. Compoziția activelor financiare

- RON -

Tabel 5.4. Defalcarea portofoliului suport pe ponderi de risc

Indicator de risc		W%	x%	Y%	Z%
1	Valoarea portofoliului suport, din care:				
1.1	Creanțe imobiliare rezidențiale				
1.2	Creanțe imobiliare comerciale				
1.3	Alte active financiare				

5.5. Performanța contractuală a instrumentelor financiare derivate

Tabel 5.5.1. Informații generale

Font 8

Indicator		Valoarea noțională	Valoarea obținută prin marcarea la piață	Valoarea garanțiilor reale primite	Valoarea obținută în urma simulărilor de criză
1	Instrumente financiare derivate pe rata dobânzii				
2	Instrumente financiare derivate pe cursul de schimb				

Tabel 5.5.2. Informații particulare

Font 7

Nr. crt.	Seria obligațiunii ipotecare	Ratingul contrapartidei	Moneda de denominare	Valoarea noțională	Scadența Contractelor	Randamentele de primit (% / marjă+%)	Randamentele datorate (% / marjă+%)
			a valorii noționale				
1							
2							
3							
....							
N							

Formular B.6 - Informații privind situația de perspectivă a emitentului

B.6.1 - Scenarii de evoluție macroeconomică se completează numai la aprobare

Scenariul 1

Font 7

Nr. crt.	Indicator	Valoare ziua 1	Valoare ziua 2	Valoare ziua 3		Valoare ziua 180
1	Valoarea intrărilor de numerar generate de elementele incluse în portofoliul de creanțe					
2	Valoarea ieșirilor de numerar asociate emisiunii de obligațiuni ipotecare					
3	Deficit / Excedent de lichiditate - [(1) - (2)]					

Scenariul 2

Font 7

Nr. crt.	Indicator	Valoare ziua 1	Valoare ziua 2	Valoare ziua 3		Valoare ziua 180
1	Valoarea intrărilor de numerar generate de elementele incluse în portofoliul de creanțe					
2	Valoarea ieșirilor de numerar asociate emisiunii de obligațiuni ipotecare					
3	Deficit / Excedent de lichiditate - [(1) - (2)]					

Scenariul 3

Font 7

Nr. crt.	Indicator	Valoare ziua 1	Valoare ziua 2	Valoare ziua 3	Valoare ziua 180
1	Valoarea intrărilor de numerar generate de elementele incluse în portofoliul de creanțe				
2	Valoarea ieșirilor de numerar asociate emisiunii de obligațiuni ipotecare				
3	Deficit / Excedent de lichiditate - [(1) - (2)]				

B.6.2. Previziuni financiare - Sinteza

Font 7

Nr. crt.	Indicator	An 1			An 2			An 3		
		Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul	Scenariul
		1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	Gradul de acoperire a obligațiilor de plată aferente emisiunii cu fluxurile de numerar generate de portofoliul de creanțe la termenele stabilite prin contract									
2	Frecvența transferurilor de creanțe imobiliare în/din Registrul de evidență internă									
3	Volumul transferurilor de creanțe imobiliare în/din Registrul de evidență internă									
4	Frecvența transferurilor de alte active financiare în/din Registrul de evidență internă									
5	Volumul transferurilor de alte active financiare în/din Registrul de evidență internă									
6	Indicatorul de grevare cu sarcini a activului									
7	Limita altor active financiare în raport cu portofoliul de creanțe									
8	Rata de înlocuire a creanțelor imobiliare									
9	Performanța instrumentelor financiare derivate									
10	Obligații de plată aferente obligațiunilor ipotecare emise									
11	Creanțe imobiliare rezidențiale incluse în portofoliul de creanțe									
12	Creanțe imobiliare comerciale incluse în portofoliul de creanțe									
13	Alte active financiare incluse în portofoliul de creanțe									
14	Active negrevate eligibile pentru includerea în portofoliul de creanțe									
15	Venituri aferente activității de emitere de obligațiuni ipotecare									
16	Cheltuieli aferente activității de emitere de obligațiuni ipotecare									

Anexa C

Raportări de transparență

Formularul C.1. Aspecte generale

Font 7

1. Aspecte generale	
1,1	Emitent
1,2	Link către website-ul emitentului
1,3	Data
1,4	Informații opționale (ex: Agent, Persoana de contact)
1,5	Informații opționale

2. Conformitate cu legislația europeană	
2,1	Conformitate UCITS (Da/Nu)
2,2	Conformitate CRR (Da/Nu)

3. Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare				
3,1	Informații generale	Valoarea contabilă	Valoare actualizată	
3.1.1	Valoare portofoliului de creanțe			
3.1.2	Valoarea obligațiunilor ipotecare			
3,2	Acoperirea și supra-garantarea	Legală	Actuală	Minim asumată
3.2.1	Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)	100%		
3.2.2	Indicatorul de supra-garantare (art. 43) (%)	102%		
3,3	Structura portofoliului de creanțe	Valoare contabilă	% din valoarea portofoliului de creanțe	% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold
3.3.1	Creanțe imobiliare			
3.3.2	Active financiare din care:			
3.3.2.1	...			
3.3.2.1	...			
3.3.2.1	...			
	Total			

4. Profilul de amortizare al portofoliului de creanțe	Valoarea conform contractelor	Valoarea conform anticipațiilor	% din total valoare contractuală	% din total valoare anticipată
4,1	Media ponderată a scadențelor (în ani)			
În funcție de intervale				
4,2	0 - 1 ani			
4,3	1 - 2 ani			
4,4	2 - 3 ani			
4,5	3 - 4 ani			
4,6	4 - 5 ani			

4,7	5 - 10 ani				
4,8	>10 ani				
	Total				

5. Scadența obligațiunilor ipotecare	Valoarea conform contractelor	Valoarea conform anticipațiilor	% din total valoare contractuală	% din total valoare anticipată
5,1	Media ponderată a scadențelor (în ani)			
În funcție de intervale				
5,2	0 - 1 ani			
5,3	1 - 2 ani			
5,4	2 - 3 ani			
5,5	3 - 4 ani			
5,6	4 - 5 ani			
5,7	5 - 10 ani			
5,8	>10 ani			
	Total			

6. Structura portofoliului de creanțe în funcție de moneda de denominare	Valoare contabilă	% din total valoare portofoliu
6,1	RON	
6,2	EUR	
6,3	USD	
6,4	CHF	
6,5	Alte monede de denominare	

7. Structura obligațiunilor ipotecare în funcție de structura plății cuponului	Valoare contabilă	% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold
7,1	Cupon fix	#REF!
7,2	Cupon variabil	#REF!
7,3	Altă structură	#REF!

8. Link către lista obligațiunilor ipotecare emise	
--	--

9. Instrumente financiare derivate	Valoare indicator
9,1	Valoarea noțională
9,2	Valoarea obținută prin marcarea la piață

Formularul C.2. Creanțe imobiliare

Font 8

1. Compoziția creanțelor imobiliare		Valoare	Număr	% din totalul
				creanțelor
				imobiliare
1,1	Creanțe imobiliare rezidențiale			
1,2	Creanțe imobiliare comerciale			

2. Riscul de concentrare		% din totalul	% din totalul	% din totalul
		creanțelor	creanțelor	creanțelor
		imobiliare	imobiliare	imobiliare
		rezidențiale	comerciale	
2,1	Cele mai mari 10 expuneri			

3. Defalcarea creanțelor imobiliare în funcție de structura ratei dobânzii		% din totalul	% din totalul	% din totalul
		creanțelor	creanțelor	creanțelor
		imobiliare	imobiliare	imobiliare
		rezidențiale	comerciale	
3,1	Rata fixă			
3,2	Rată variabilă			
3,3	Altă structură			

4. Perioada scursă de la data acordării creditului		% din totalul	% din totalul	% din totalul
		creanțelor	creanțelor	creanțelor
		imobiliare	imobiliare	imobiliare
		rezidențiale	comerciale	
4,1	< 12 luni			
4,2	12 - ≤ 24 luni			
4,3	24 - ≤ 36 luni			
4,4	36 - ≤ 60 luni			
4,5	> 60 luni			

Creanțe imobiliare rezidențiale

Font 7

1. LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)		Valoare	Număr de	% din total valoare	% din total valoare
		creanță	creanțe	creanțe imobiliare rezidențiale	creanțe imobiliare
În funcție de intervale					
1,1	0 - ≤ 40 %				
1,2	40 - ≤ 50 %				
1,3	50 - ≤ 60 %				
1,4	60 - ≤ 70 %				
1,5	70 - ≤ 80 %				
1,6	80 - ≤ 90 %				
1,7	90 - ≤ 100 %				
Total					

2. LTV indexat (creanță/valoarea de referință a proprietății)		Valoare	Număr de	% din total valoare	% din total valoare
		creanță	creanțe	creanțe imobiliare rezidențiale	creanțe imobiliare
În funcție de intervale					
2,1	0 - ≤ 40 %				
2,2	40 - ≤ 50 %				
2,3	50 - ≤ 60 %				
2,4	60 - ≤ 70 %				
2,5	70 - ≤ 80 %				
2,6	80 - ≤ 90 %				
2,7	90 - ≤ 100 %				
2,8	> 100 %				
Total					

3. Defalcare în funcție de tipul creanței imobiliare rezidențiale		% din totalul creanțelor
		imobiliare rezidențiale
3,1	Ocupată de proprietar	
3,2	A doua casă / casă de vacanță	
3,3	Închiriată	
3,4	Alt tip	

Creanțe imobiliare comerciale

1. LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)		Valoare	Număr de	% din total valoare	% din total valoare
		creanță	creanțe	creanțe imobiliare	creanțe imobiliare
				comerciale	
În funcție de intervale					
1,1	0 - ≤ 40 %				
1,2	40 - ≤ 50 %				
1,3	50 - ≤ 60 %				
1,4	60 - ≤ 70 %				
1,5	70 - ≤ 80 %				
1,6	80 - ≤ 90 %				
1,7	90 - ≤ 100 %				
Total					

2. LTV indexat (valoare creanță/valoarea proprietății)		Valoare	Număr de	% din total valoare	% din total valoare
		creanță	creanțe	creanțe imobiliare	creanțe imobiliare
				comerciale	
În funcție de intervale					
2,1	0 - ≤ 40 %				
2,2	40 - ≤ 50 %				
2,3	50 - ≤ 60 %				
2,4	60 - ≤ 70 %				
2,5	70 - ≤ 80 %				
2,6	80 - ≤ 90 %				
2,7	90 - ≤ 100 %				
2,8	> 100 %				
Total					

3. Defalcare în funcție de tipul creanței imobiliare comerciale		% din totalul creanțelor
		imobiliare comerciale
3,1	...	
3,2	...	
3,3	...	
3,4	...	

Anexa D

Plafonul maxim de emisiune de obligațiuni ipotecare în funcție de situația financiară a instituției de credit emitente

Pragul maxim pentru valoarea emisiunilor de obligațiuni ipotecare se determină în baza următorilor indicatori:

- Indicatorul rata fondurilor proprii totale: exprimă capacitatea băncii de a acoperi pierderi potențiale viitoare
- Indicatorul active lichide/active totale: surprinde gradul de lichiditate al băncii
- Indicatorul rata de neperformanță: oferă o imagine a calității portofoliului de active
- Ponderea liniilor de finanțare externă în total pasiv: reflectă structura de finanțare
- Ponderea creditelor în valută în total portofoliu: surprinde structura activelor în funcție de monedă

Metodologia constă în definirea unor intervale bazate pe distribuția empirică a indicatorilor definiți cu scopul de a permite un plafon de emisiune mai ridicat în cazul instituțiilor de credit care prezintă o situație financiară solidă, de natură să nu afecteze negativ stabilitatea sistemului bancar.

Font 9

	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Rata fondurilor proprii totale	> 14%	[14%, 12%]	< 12%
Raportul dintre activele lichide și activele totale	> 25%	[25%, 20%]	< 20%
Rata creditelor neperformante (def. ABE)	< 15%	[15%, 20%]	> 20%
Ponderele liniilor de finanțare externă în total pasiv	< 20%	[20%, 30%]	> 30%
Ponderele creditelor în valută în total portofoliu	< 65%	[65%, 70%]	> 70%
Plafon maxim (Active totale)	8%	6%	4%

În cazul în care, pentru un emitent, cei cinci indicatori se regăsesc în categorii diferite, se aplică principiul contaminării și se ia în considerare categoria cea mai defavorabilă.

Anexa E

CHESTIONAR

pentru auditorul financiar propus de emitent în vederea dobândirii calității de agent într-o emisiune de obligațiuni ipotecare

1. Identitatea auditorului financiar (se vor indica: numele și prenumele, domiciliul/reședința și numărul de telefon, respectiv denumirea, forma juridică, adresa sediului social, codul unic de înregistrare) și numărul autorizației de funcționare eliberate de Camera Auditorilor Financieri din România:
2. Identitatea reprezentantului legal/statutar al societății de audit financiar (se vor indica: numele, prenumele și funcția acestuia, domiciliul/reședința și numărul de telefon):
3. Identitatea persoanei fizice desemnată în calitate de reprezentant permanent (se vor indica: numele, prenumele și funcția acestuia, domiciliul/reședința și numărul de telefon):
4. În ultimii 10 ani vreuna dintre entitățile la care auditorul financiar menționat la pct. 1 a prestat servicii de audit financiar s-a aflat în conflict cu vreo autoritate însărcinată cu supravegherea în domeniul financiar-bancar sau i s-a refuzat/retras o autorizație în acest domeniu? Dacă da, dați detalii.
5. În ultimii 10 ani vreuna dintre entitățile la care auditorul financiar menționat la pct. 1 a prestat servicii de audit financiar a făcut obiectul unei proceduri de reorganizare judiciară/faliment/lichidare? În caz afirmativ, faceți orice precizări utile.
6. În ultimii 10 ani auditorul financiar menționat la pct. 1 sau, dacă este cazul, acționarii/asociații săi a/au făcut obiectul, în România ori în străinătate, al vreunei anchete sau proceduri profesionale, disciplinare, administrative ori judiciare, care s-a încheiat cu vreo sancțiune, ori face/fac în prezent obiectul unor astfel de anchete sau proceduri? Dacă da, dați detalii, indiferent dacă între timp a intervenit o reabilitare. Se vor indica: autoritatea care a dispus sancționarea, fapta sancționată, sancțiunea și data aplicării sancțiunii.
7. Persoanele fizice menționate la pct. 1-3 sau asociații/acționarii ori persoanele care asigură administrarea și/sau conducerea societății menționate la pct. 1 au fost condamnate pentru infracțiunile prevăzute la art. 10 alin. (2) lit. a) din Regulamentul Băncii Naționale a României privind activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare? În caz afirmativ, dați detalii.
8. Indicați instituțiile de credit la care auditorul financiar menționat la pct. 1 a îndeplinit în ultimii 5 ani sau îndeplinește în prezent calitatea de auditor financiar.
9. Indicați instituțiile de credit la care reprezentantul permanent, menționat la pct. 3, a îndeplinit în ultimii 5 ani misiuni de audit, cu precizarea situațiilor în care a coordonat echipe care au realizat misiunile respective.
10. Comunicați orice informații suplimentare care ar putea fi considerate relevante pentru activitatea societății menționate la pct. 1.

Subsemnatul, declar pe propria răspundere că nu mă aflu/societatea menționată la pct. 1 nu se află în vreuna dintre situațiile prevăzute la [art. 9 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 75/1999](#) privind activitatea de audit financiar, republicată, cu modificările ulterioare, ori în altă situație de incompatibilitate sau de conflict de interese prevăzută de legislația în vigoare.

De asemenea, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea legii, că toate răspunsurile sunt complete și conforme cu realitatea și că nu există alte fapte relevante asupra cărora Banca Națională a României ar trebui încunoștințată. Totodată, în nume personal/în numele societății pe care o reprezint, mă angajez să comunic Băncii Naționale a României orice modificare privind informațiile furnizate.

Data

Numele și prenumele
Semnătura

C.T.C.E. Piatra Neamț