

RAPORT INDEPENDENT DE ASIGURARE LIMITATĂ

în legătură cu

**RAPORTUL DE TRANSPARENTĂ LA DATA DE 30 IUNIE 2021
ÎNTOCMIT DE ALPHA BANK ROMÂNIA S.A.**



RAPORT INDEPENDENT DE ASIGURARE LIMITATĂ

Către: Conducerea Alpha Bank România S.A.

Introducere

1. Noi, PricewaterhouseCoopers Audit S.R.L. (“PwC” / “Agentul” / noi) am fost angajați de către Conducerea Alpha Bank România S.A. (“Banca” / “Emitentul”), în conformitate cu instrucțiunile prevăzute în contractul intitulat “Asset Monitor Agreement Relating to the €1 Billion Global Covered Bond Programme of Alpha Bank România S.A.” (“Contractul”), încheiat în data de 8 aprilie 2019, în legătură cu programul de emisiune de obligațiuni ipotecare derulat de către Bancă, să efectuăm o misiune de asigurare limitată asupra selecției de indicatori incluși în tabelul prezentat în Anexa 1 la acest raport (“Indicatorii Analizați”) și incluși de către Emitent în raportul intitulat “Raportări de transparență”, la data de 30 iunie 2021, prezentat în Anexa 2 la acest raport (“Raportul de Transparență”).

Banca a întocmit Raportul de Transparență în scopul îndeplinirii obligațiilor menționate la articolul 36 din Legea nr. 304/2015 privind emisiunile de obligațiuni ipotecare (“Legea 304/2015”) și Articolul 57 (1) din Regulamentul nr. 1/2016 privind activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare (“Regulament 1/2016”), emis de către Banca Națională a României (“BNR”). Emitentului îi revine obligația respectării prevederilor Legii 304/2015 și a Regulamentului 1/2016 ca urmare a emisiunii primei serii de obligațiuni ipotecare, aprobată de către BNR prin adresa nr. G/34/ din 26 februarie 2019.

Raportul nostru a fost elaborat exclusiv în scopul îndeplinirii obligației noastre în calitate de Agent, în conformitate cu prevederile articolului 22 (1) (h) din Legea 304/2015, coroborate cu prevederile articolelor 2.2 (f) și 2.3 (c) din Contract, și anume efectuarea de proceduri de asigurare și emiterea raportului de asigurare limitată cu privire la Indicatorii Analizați.

PwC acționează în calitate de Agent în cadrul programului de emisiune de obligațiuni ipotecare derulat de către Bancă în baza aprobării primite din partea BNR prin adresa nr. 1.073 din data de 31 octombrie 2018.

Scopul angajamentului și criteriile

Scopul angajamentului nostru este reprezentat doar de Indicatorii Analizați, la data de 30 iunie 2021, prezentați în Anexa 1 la acest raport. Conducerea Emitentului a pregătit Raportul de Transparență, care include Indicatorii Analizați, în conformitate cu criteriile prezentate în Anexa 3 “Bazele întocmirii Indicatorilor Analizați” (“Bazele întocmirii”) la acest raport.

Am evaluat Indicatorii Analizați utilizând criteriile stabilite în Bazele întocmirii și considerăm că aceste criterii sunt potrivite scopului angajamentului nostru de asigurare limitată.

Responsabilitatea Conducerii

2. Conducerea Emitentului este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea Raportului de Transparență în conformitate cu prevederile Legii 304/2015, Regulamentul 1/2016 și a criteriilor stabilite în Bazele întocmirii. Emitentul este singurul responsabil pentru întocmirea, emiterea, comunicarea către BNR și publicarea Raportului de Transparență, în conformitate cu prevederile Legii 304/2015 și ale Regulamentului 1/2016.

Responsabilitatea Conducerii Emitentului include, de asemenea:

- selectarea și aplicarea metodelor adecvate pentru întocmirea Indicatorilor Analizați;
- proiectarea, implementarea și menținerea sistemelor, proceselor și a controalelor interne cu privire la informația relevantă pentru întocmirea Indicatorilor Analizați;
- asigurarea faptului că Indicatorii Analizați nu prezintă denaturări semnificative datorate fraudei sau erorii; și
- asigurarea respectării cerințelor legale relevante pentru operațiunile Emitentului.

Responsabilitatea Noastră

3. Responsabilitatea noastră este de a emite o concluzie independentă cu privire la Indicatorii Analizați, prezentați în Raportul de Transparență. Procedurile efectuate au fost selectate în baza raționamentului nostru profesional, luând în considerare evaluarea noastră cu privire la riscul de denaturare semnificativă a Indicatorilor Analizați, precum și evaluarea generală a întocmirii și prezentării acestor indicatori.

Angajamentul nostru a fost efectuat în conformitate cu Standardul Internațional pentru Angajamente de Asigurare 3000 - „Misiuni de asigurare altele decât audituri sau revizuri ale informațiilor financiare istorice” (Revizuit) („ISAE 3000”), emis de Consiliul Internațional pentru Standarde de Audit și Asigurare. Cerințele acestui Standard ne impun să planificăm și să efectuăm proceduri astfel încât să obținem o asigurare limitată cu privire la faptul că Indicatorii Analizați au fost întocmiți, în toate aspectele semnificative, în concordanță cu criteriile stabilite în Bazele întocmirii.

Angajamentele de asigurare limitată au un domeniu de aplicare semnificativ mai mic decât un angajament de asigurare rezonabilă, în ceea ce privește atât procedurile de evaluare a riscurilor, cele de înțelegere a controlului intern, cât și procedurile efectuate ca răspuns la riscurile evaluate.

Sumarul procedurilor efectuate

4. Procedurile noastre de asigurare limitată au inclus:
- interviuri cu Conducerea și persoanele responsabile pentru întocmirea Indicatorilor Analizați; și
 - realizarea unor proceduri de testare limitată a Indicatorilor Analizați, și anume reconcilierea valorilor prezentate în Raportul de Transparență cu bazele de date operaționale ale Emitentului, în baza cărora Indicatorii Analizați au fost întocmiți, precum și analizarea documentelor sursă, cum ar fi contractele de credit, extrasele bancare pentru punerea la dispoziția clienților a finanțărilor aprobate, contractele de ipotecă imobiliară, rapoartele de evaluare ale garanțiilor imobiliare, extrasele de carte funciară și alte documente suport.

Nu am efectuat nicio procedură de audit sau de revizuire limitată asupra surselor de date pe baza cărora au fost calculați Indicatorii Analizați.

Nu am efectuat alte proceduri în ceea ce privește alte informații care sunt incluse în Raportul de Transparență și nu exprimăm o opinie de audit sau o concluzie cu privire la Raportul de Transparență ca un întreg.

Considerăm că probele obținute sunt suficiente și adecvate pentru a oferi bază pentru concluziile angajamentului nostru de asigurare limitată.

Independența noastră și controlul calității

5. Am respectat cerințele de independență și alte cerințe etice ale Codului Etic al Profesioniștilor Contabili, elaborat de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili, care se întemeiază pe principii fundamentale de integritate, obiectivitate, competență profesională și diligență, confidențialitate și comportament profesional.

PwC aplică Standardul Internațional de Control al Calității 1 și, prin urmare, menține un sistem cuprinzător de control al calității, inclusiv politici și proceduri documentate privind respectarea cerințelor etice, standardelor profesionale și cerințelor legale și de reglementare aplicabile.

Concluzia de asigurare limitată

6. Pe baza procedurilor pe care le-am efectuat și a evidențelor pe care le-am obținut, nu am identificat nimic care să ne facă să credem că Indicatorii Analizați la data de 30 iunie 2021, așa cum sunt prezentați în Raportul de Transparență, nu au fost întocmiți, sub toate aspectele semnificative, în concordanță cu criteriile stabilite în Bazele întocmirii.

Restricții privind utilizarea și distribuirea raportului

7. Acest raport, inclusiv concluzia noastră, a fost întocmit numai pentru scopul descris în secțiunea Introducere, și anume pentru îndeplinirea obligației de Agent, conform prevederilor articolului 22 (1) (h) din Legea 304/2015, coroborate cu prevederile articolelor 2.2 (f) și 2.3 (c) din Contract. Prin urmare, raportul nostru nu este potrivit pentru niciun alt scop și nu poate fi utilizat sau distribuit altfel decât este permis în mod explicit în această secțiune.

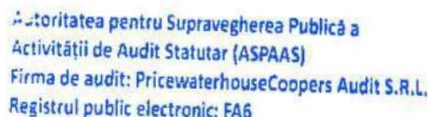
În scopul prevederilor articolului 22 (1) (h) din Legea 304/2015 și ale articolului 57 din Regulamentul 1/2016, acest raport însoțește Raportul de Transparență al Emitentului și îndeplinește rolul de *certificare*, solicitată din partea Agentului.

În conformitate cu prevederile articolului 57 (3) din Regulamentul 1/2016, acest raport poate fi distribuit către BNR, doar în versiunea sa integrală. În conformitate cu prevederile articolului 57 (2) din Regulamentul 1/2016, acest raport poate fi publicat pe website-ul Băncii, doar împreună cu Raportul de Transparență aferent și doar în versiunea sa integrală.

Fără a aduce atingere prevederilor obligatorii ale Legii 304/2015 și ale Regulamentului 1/2016, în măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm răspunderea față de nimeni altcineva decât Emitentul pentru angajamentul nostru sau pentru acest raport, cu excepția cazului în care alți termeni au fost stabiliți prin Contract sau conveniți în scris în alte documente.

În numele
PricewaterhouseCoopers Audit SRL
Firmă de audit

înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. FA 6

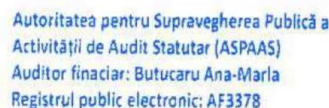


Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: PricewaterhouseCoopers Audit S.R.L.
Registrul public electronic: FA6



Ana-Maria Butucaru
Auditor financiar

înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 3378



Autoritatea pentru Supravegherea Publică a
Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Butucaru Ana-Marla
Registrul public electronic: AF3378

București, 15 iulie 2021

Întreținerea și integritatea website-ului Băncii (unde este publicat Raportul de Transparență, împreună cu raportul nostru) este responsabilitatea Conducerii Emitentului; angajamentul nostru nu implică considerarea acestor aspecte și, ca urmare, nu ne asumăm nicio răspundere pentru eventuale diferențe ce pot apărea între Raportul de Transparență, pe baza căruia am întocmit acest raport, și informațiile prezentate pe website, sau între conținutul acestui raport și versiunea publicată pe website.

ANEXE LA RAPORTUL INDEPENDENT DE ASIGURARE LIMITATĂ

**ÎN LEGĂTURA CU RAPORTUL DE TRANSPARENTĂ LA DATA DE
30 iunie 2021 ÎNTOCMIT DE ALPHA BANK ROMÂNIA SA**

Anexa 1 - Indicatorii Analizați, incluși în secțiunile C.1. “Aspecte generale” și C.2. “Creanțe imobiliare” din cadrul Raportului de Transparență la data de 30 iunie 2021

Banca a întocmit Raportul de Transparență în conformitate cu cerințele menționate la articolul 36 din Legea nr. 304/2015 privind emisiunile de obligațiuni ipotecare (“Legea 304/2015”), Articolul 57 (1) din Regulamentul nr. 1/2016 privind activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare (“Regulament 1/2016”), emis de către Banca Națională a României (“BNR”) și cu următoarele definiții pentru calcul indicatorilor din Raportul de Transparență:

Număr și denumire formular	Număr și denumire tabel	Indicator Analizat
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.1.1 “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoarea contabilă”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.1.1 “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoare actualizată”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.1.2 “Valoarea obligațiunilor ipotecare”, coloana “Valoarea contabilă”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.1.2 “Valoarea obligațiunilor ipotecare”, coloana “Valoare actualizată”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.2.1 “Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)”, coloana “Actuală”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.2.1 “Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)”, coloana “Minim asumată”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.2.2 “Indicatorul de supra-garantare (art. 43) (%)”, coloana “Actuală”
C.1. Aspecte generale	3.Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare	3.2.2 “Indicatorul de supra-garantare (art. 43) (%)”, coloana “Minim asumată”
C.1. Aspecte generale	3.3 Structura portofoliului de creanțe	Toți indicatorii incluși în tabel
C.1. Aspecte generale	4. Profilul de amortizare al portofoliului de creanțe	Toți indicatorii incluși în tabel
C.1. Aspecte generale	5. Scadența obligațiunilor ipotecare	Toți indicatorii incluși în tabel
C.1. Aspecte generale	6. Structura portofoliului de creanțe în funcție de moneda de denominare	Toți indicatorii incluși în tabel
C.1. Aspecte generale	7. Structura obligațiunilor ipotecare în funcție de structura plății cuponului	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare	1. Compoziția creanțelor imobiliare	Toți indicatorii incluși în tabel

C.2. Creanțe imobiliare	2. Riscul de concentrare	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare	3. Defalcarea creanțelor imobiliare în funcție de structura ratei dobânzii	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare	4. Perioada scursă de la data acordării creditului	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare, secțiunea "Creanțe imobiliare rezidențiale"	1. LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare, secțiunea "Creanțe imobiliare rezidențiale"	2 LTV indexat (creanță/valoarea de referință a proprietății)	Toți indicatorii incluși în tabel
C.2. Creanțe imobiliare, secțiunea "Creanțe imobiliare rezidențiale"	3 Defalcarea în funcție de tipul creanței imobiliare rezidențiale	Toți indicatorii incluși în tabel

**Anexa 2 - Raportul de Transparență la data de 30 iunie 2021, întocmit de Alpha Bank
România**

Raportari de transparență

1. Aspecte generale		
1.1	Emitent	Alpha Bank Romania S.A.
1.2	Link către website-ul emitentului	www.alphabank.ro
1.3	Data	30.06.2021
1.4	Informații opționale (ex: Agent, Persoana de contact)	PricewaterhouseCoopers Audit S.R.L. (Agent)
1.5	Informații opționale	

2. Conformitate cu legislația europeană		
2.1	Conformitate UCITS (Da/Nu)	Da
2.2	Conformitate CRR (Da/Nu)	Da

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	1.139.479.439	1.166.038.679	
3.1.2	Valoarea obligațiunilor ipotecare	986.553.200	982.388.503	
3.2	Acoperirea și supra-garantarea	Legală	Actuală	Minim asumată
3.2.1	Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)	100%	117,25%	100%
3.2.2	Indicatorul de supra-garantare (art.43) (%)	102%	118,69%	102%
3.3	Structura portofoliului de creanțe	Valoarea contabilă	% din valoarea portofoliului de creanțe	% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold
3.3.1	Creanțe imobiliare	1.139.479.439	100,00%	115,50%
3.3.2	Active financiare din care:	0	0,00%	0,00%
3.3.2.1	altele decât cele deținute în scop de lichiditate:	0	0,00%	0,00%
3.3.2.2	în vederea acoperirii deficitului de lichiditate:	0	0,00%	0,00%
	Total	1.139.479.439	100,00%	115,50%

 Digitally signed
by Periklis
Voulgaris

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)	11,53	8,80		
În funcție de intervale					
4.2	0 - 1 ani	91.167.372	133.983.828	4,70%	7,96%
4.3	1 - 2 ani	92.181.221	127.924.321	4,75%	7,60%
4.4	2 - 3 ani	91.210.175	120.286.569	4,70%	7,14%
4.5	3 - 4 ani	90.655.789	113.406.818	4,67%	6,74%
4.6	4 - 5 ani	90.558.370	107.241.037	4,66%	6,37%
4.7	5 - 10 ani	447.553.883	450.693.311	23,05%	26,77%
4.8	>10 ani	1.038.050.172	630.178.273	53,47%	37,43%
	Total	1.941.376.982	1.683.714.157	100,00%	100,00%

5. Scadența obligațiilor ipotecare		Valoarea conform contractelor	Valoarea conform anticipațiilor	% din total valoare contractuală	% din total valoare anticipată
5.1	Media ponderată a scadențelor (în ani)	2,88	2,88		
În funcție de intervale					
5.2	0 - 1 ani	9.793.623	9.793.623	0,96%	0,96%
5.3	1 - 2 ani	10.486.974	10.486.974	1,03%	1,03%
5.4	2 - 3 ani	997.343.959	997.343.959	98,01%	98,01%
5.5	3 - 4 ani	0	0	0,00%	0,00%
5.6	4 - 5 ani	0	0	0,00%	0,00%
5.7	5 - 10 ani	0	0	0,00%	0,00%
5.8	>10 ani	0	0	0,00%	0,00%
	Total	1.017.624.556	1.017.624.556	100,00%	100,00%

6. Structura portofoliului de creanțe în funcție de moneda de denominare		Valoarea contabilă	% din total valoare portofoliu
6.1	RON	521.582.086	45,77%
6.2	EUR	617.897.354	54,23%
6.3	USD	0	0,00%
6.4	CHF	0	0,00%
6.5	Alte monede de denominare	0	0,00%

Digitally signed by
Periklis
Voulgaris

7. Structura obligațiunilor ipotecare în funcție de structura plății cuponului		Valoarea contabilă	% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold
7.1	Cupon fix	0	0,00%
7.2	Cupon variabil	986.553.200	100,00%
7.3	Altă structură	0	0,00%

8. Link către lista obligațiunilor ipotecare emise	https://www.alphabank.ro/despre-noi/relatii-cu-investitorii
--	---

9. Instrumente financiare derivate		Valoare indicator
9.1	Valoarea noțională	
9.2	Valoarea obținută prin marcarea la piață	

Formularul C.2 Creanțe imobiliare

1. Compoziția creanțelor imobiliare		Valoare	Număr	% din totalul creanțelor imobiliare
1.1	Creante imobiliare rezidențiale	1.139.479.439	9.512	100,00%
1.2	Creante imobiliare comerciale	0	0	0,00%

2. Riscul de concentrare		% din totalul creanțelor imobiliare rezidențiale	% din totalul creanțelor imobiliare comerciale	% din totalul creanțelor imobiliare
2.1	Cele mai mari 10 expuneri	1,36%	0,00%	1,36%

3. Defalcarea creanțelor imobiliare în funcție de structura ratei dobânzii		% din totalul creanțelor imobiliare rezidențiale	% din totalul creanțelor imobiliare comerciale	% din totalul creanțelor imobiliare
3.1	Rata fixă	0,00%	0,00%	0,00%
3.2	Rată variabilă	96,06%	0,00%	96,06%
3.3	Altă structură	3,94%	0,00%	3,94%

 Digitally signed by Periklis Voulgaris

4.Perioada scursă de la data acordării creditului		% din totalul creanțelor imobiliare rezidențiale	% din totalul creanțelor imobiliare comerciale	% din totalul creanțelor imobiliare
4.1	< 12 luni	6,69%	0,00%	6,69%
4.2	12 -≤ 24 luni	7,33%	0,00%	7,33%
4.3	24 - ≤ 36 luni	10,12%	0,00%	10,12%
4.4	36 -≤ 60 luni	21,99%	0,00%	21,99%
4.5	> 60 luni	53,87%	0,00%	53,87%

Creanțe imobiliare rezidențiale

1. LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)		Valoare creanță	Număr de creanțe	% din total valoare creanțe imobiliare rezidențiale	% din total valoare creanțe imobiliare
În funcție de intervale					
1.1	0 - <=40 %	28.139.186	308	2,47%	2,47%
1.2	40 - <=50 %	50.903.150	408	4,47%	4,47%
1.3	50 - <=60 %	99.551.202	661	8,74%	8,74%
1.4	60 - <=70 %	181.659.414	1.059	15,94%	15,94%
1.5	70 - <=80 %	444.549.373	2.580	39,01%	39,01%
1.6	80 - <=90 %	74.891.990	1.027	6,57%	6,57%
1.7	90 - <=100 %	259.785.125	3.469	22,80%	22,80%
Total		1.139.479.439	9.512	100,00%	100,00%

2. LTV indexat (creanță/valoarea de referință a proprietății)		Valoare creanță	Număr de creanțe	% din total valoare creanțe imobiliare rezidențiale	% din total valoare creanțe imobiliare
În funcție de intervale					
2.1	0 - <=40 %	86.417.159	1.106	7,58%	7,58%
2.2	40 - <=50 %	77.512.263	605	6,80%	6,80%
2.3	50 - <=60 %	116.330.490	793	10,21%	10,21%
2.4	60 - <=70 %	169.532.740	1.149	14,88%	14,88%
2.5	70 - <=80 %	250.353.502	1.904	21,97%	21,97%
2.6	80 - <=90 %	235.149.213	2.269	20,64%	20,64%
2.7	90 - <=100 %	133.896.381	1.270	11,75%	11,75%
2.8	>100%	70.287.692	416	6,17%	6,17%
Total		1.139.479.439	9.512	100,00%	100,00%

Digitally signed
by Periklis
Voulgaris

Nicoleta
Ruxandescu
Digitally signed by
Nicoleta Ruxandescu
Date: 2021.07.15
14:04:13 +03'00'

3. Defalcare în funcție de tipul creanței imobiliare rezidențiale		% din totalul creanțelor imobiliare rezidențiale
3.1	Ocupată de proprietar	69,38%
3.2	A doua casă / casă de vacanță	29,69%
3.3	Închiriată	0,93%
3.4	Alt tip	0,00%

Creanțe imobiliare comerciale

1.LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)		Valoare creanță	Număr de creanțe	% din total valoare creanțe imobiliare comerciale	% din total valoare 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 creanță	Număr de creanțe	% din total valoare creanțe imobiliare comerciale	% din total valoare 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 comerciale		% din totalul creanțelor imobiliare comerciale
3.1		
3.2		
3.3		
3.4		


 Digitally signed by
 Periklis
 Voulgaris

Nicoleta
 Ruxandescu

Digitally signed by
 Nicoleta Ruxandescu
 Date: 2021.07.15
 14:04:26 +03'00'

Anexa 3 - Bazele întocmirii Indicatorilor Analizați la data de 30 iunie 2021

Banca a întocmit Raportul de Transparență în conformitate cu cerințele menționate la articolul 36 din Legea nr. 304/2015 privind emisiunile de obligațiuni ipotecare (“Legea 304/2015”), Articolul 57 (1) din Regulamentul nr. 1/2016 privind activitatea de emisiune de obligațiuni ipotecare (“Regulament 1/2016”), emis de către Banca Națională a României (“BNR”) și cu următoarele definiții pentru calcul indicatorilor din Raportul de Transparență:

- a) În ceea ce privește indicatorul prezentat la punctul 3.1.1. “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoarea contabilă”, din cadrul Tabelului 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea contabilă a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe la 30 iunie 2021:
- Valoarea contabilă se reconciliază cu valoarea creanțelor imobiliare incluse în Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021, coloana “Valoare totală curentă creanță imobiliară (RON)”;
 - Valoarea contabilă se reconciliază cu valoarea creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe din baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului; și
 - Valoarea contabilă a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe are la bază documente justificative, precum contracte, extrase din sistemul informatic al Emitentului.

Valoarea contabilă este definită ca fiind expunerea brută a creanțelor imobiliare din contractele de credit incluse în portofoliul de creanțe, înregistrată în balanța de verificare întocmită la data de 30 iunie 2021. Cadrul contabil de reglementare în baza căruia Emitentul întocmește balanța de verificare este reprezentat de Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană (“IFRS”).

- b) În ceea ce privește indicatorul prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoare actualizată”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea actualizată a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe la data de 30 iunie 2021:
- Valoarea actualizată se reconciliază cu valoarea actualizată a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe din baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului; și
 - Valoarea actualizată a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe are la bază calcule adecvate.

Valoarea actualizată a creanțelor imobiliare este definită ca fiind valoarea totală a fluxurilor estimate de numerar viitoare derivând din contractele de credit incluse în portofoliul de

creanțe, actualizate prin folosirea curbelor de randament pentru ofertele swap în funcție de valuta contractelor de credit.

- c) În ceea ce privește indicatorul prezentat la punctul 3.1.2. “Valoarea obligațiunilor ipotecare”, coloana “Valoarea contabilă”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea contabilă a obligațiunilor ipotecare la data de 30 iunie 2021:
- Valoarea principalului obligațiunilor ipotecare emise se reconciliază cu valoarea emisiunii de obligațiuni ipotecare, aprobată de BNR prin adresa nr. G/34 din 26 februarie 2019;
 - Valoarea contabilă a obligațiunilor ipotecare se reconciliază cu balanța de verificare a Emitentului la data de 30 iunie 2021, și anume cu valorile înregistrate în conturile contabile analitice 3251 “Obligațiuni” și 32571 “Datorii atașate la obligațiuni emise”, la data de 30 iunie 2021; și
 - Valoarea contabilă a obligațiunilor ipotecare are la bază documente justificative și calcule adecvate, cum ar fi: aprobarea BNR pentru emisiunea obligațiunilor ipotecare, Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019, Termenii Finali din data de 14 mai 2019, calculul dobânzii atașate acumulate la data de 30 iunie 2021.

Valoarea contabilă a obligațiunilor ipotecare este definită ca fiind principalul rămas de rambursat și dobânda atașată obligațiunilor ipotecare așa cum au fost înregistrate în balanța de verificare la data de 30 iunie 2021, în conturile contabile analitice 3251 “Obligațiuni” și 32571 “Datorii atașate la obligațiuni emise”. Cadrul contabil de reglementare în baza căruia Emitentul întocmește balanța de verificare este reprezentat de Standardele Internaționale de Raportare Financiară, așa cum au fost adoptate de Uniunea Europeană (“IFRS”).

- d) În ceea ce privește indicatorul menționat la punctul 3.1.2 “Valoarea obligațiunilor ipotecare”, coloana “Valoare actualizată”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea actualizată a obligațiunilor ipotecare la data de 30 iunie 2021:
- Valoarea actualizată a obligațiunilor ipotecare are la bază calcule adecvate.

Valoarea actualizată a obligațiunilor ipotecare este definită ca fiind valoarea totală a fluxurilor estimate de numerar viitoare, ce derivă din Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019 și Termenii Finali din data de 14 mai 2019, actualizate prin folosirea curbelor de randament pentru ofertele swap în funcție de valuta contractelor de credit.

- e) În ceea ce privește indicatorul menționat la punctul 3.2.1 “Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)”, coloana “Actuală”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului

de Transparență, care reprezintă valoarea actuală a indicatorului de acoperire la data de 30 iunie 2021:

- Indicatorul de acoperire a fost calculat în conformitate cu prevederile art. 8 (5) din Legea 304/2015, respectiv prevederile art. 38-42 din Regulamentul 1/2016; și
- Indicatorul de acoperire are la bază calcule adecvate.

f) În ceea ce privește indicatorul menționat la punctul 3.2.1 “Indicatorul de acoperire (art. 38) (%)”, coloana “Minim asumată”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea minimă asumată a indicatorului de acoperire la data de 30 iunie 2021:

- Valoarea minimă asumată de 100% a indicatorului de acoperire la data de 30 iunie 2021 este cel puțin egală cu valoarea minimă a indicatorului de acoperire prevăzută la art. 8 (5) din Legea 304/2015, respectiv la art. 38 (1) din Regulamentul 1/2016; și
- Valoarea minimă asumată de 100% a indicatorului de acoperire la data de 30 iunie 2021 este cel puțin egală cu valoarea minimă a indicatorului de acoperire asumată prin Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019, secțiunea “General description of the Programme”.

g) În ceea ce privește indicatorul menționat la punctul 3.2.2 “Indicatorul de supra-garantare (art. 43) (%)”, coloana “Actuală”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea actuală a indicatorului de supra-garantare la data de 30 iunie 2021:

- Indicatorul de supra-garantare a fost calculat în conformitate cu prevederile art. 13 (1) din Legea 304/2015, respectiv prevederile art. 43-48 din Regulamentul 1/2016; și
- Indicatorul de supra-garantare are la bază calcule adecvate.

h) În ceea ce privește indicatorul menționat la punctul 3.2.2 “Indicatorul de supra-garantare (art. 43) (%)”, coloana “Minim asumată”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență, care reprezintă valoarea minimă asumată a indicatorului de supra-garantare la data de 30 iunie 2021:

- Valoarea minimă asumată de 102% a indicatorului de supra-garantare la data de 30 iunie 2021 este cel puțin egală cu valoarea minimă a indicatorului de supra-garantare prevăzută la art. 13 (1) din Legea 304/2015, respectiv la art. 43 din Regulamentul 1/2016; și
- Valoarea minimă asumată de 102% a indicatorului de supra-garantare la data de 30 iunie 2021 este cel puțin egală cu valoarea minimă a indicatorului de supra-garantare asumată prin Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019, secțiunea “General description of the Programme”.

i) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 3.3 “Structura portofoliului de creanțe”, Formularul C.1. “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență:

- Structura creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe, în ceea ce privește natura activelor incluse în portofoliul de creanțe este în conformitate cu Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021;
- Valoarea contabilă totală a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe, prezentată în coloana “Valoarea contabilă”, se reconciliază cu indicatorul prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoarea contabilă”, din cadrul Tabelului 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiuni ipotecare” din cadrul Raportului de Transparență; și
- Valoarea indicatorilor prezentați în coloana “% din valoarea portofoliului de creanțe” și “% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold” au la bază calcule adecvate.

j) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 4 “Profilul de amortizare al portofoliului de creanțe”, Formularul C.1. “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență:

- Valoarea contractuală a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe prezentată pe coloana “Valoarea conform contractelor” și valoarea anticipată a acestora prezentată pe coloana “Valoarea conform anticipațiilor” se reconciliază cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
- Profilul de amortizare al creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe este prezentat în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
- Înregistrările de pe coloana reprezentând data maturității creditului, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative, precum contractele de credit; și
- Valoarea indicatorilor prezentați în coloanele “% din total valoare contractuală” și “% din total valoare anticipată” au la bază calcule adecvate.

Valoarea contractuală a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe este definită ca fiind totalul fluxurilor viitoare de numerar, neactualizate, ce derivă din contractele de credit.

Valoarea anticipată a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe este definită ca fiind totalul fluxurilor estimate de numerar viitoare, neactualizate, ce derivă din contractele de credit incluse în portofoliul de creanțe, ajustate cu rata de rambursare anticipată a creditelor, estimată de către Emitent.

k) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 5 “Scadența obligațiunilor ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență:

- Valoarea contractuală a obligațiunilor ipotecare prezentată pe coloana “Valoarea conform contractelor” și valoarea anticipată a acestora prezentată pe coloana

- “Valoarea conform anticipațiilor” se reconciliază cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
- Profilul de amortizare al obligațiunilor ipotecare are la bază calcule adecvate;
- Graficul de rambursare și scadența obligațiunilor ipotecare au la bază documente suport, precum Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019 și Termenii Finali din data de 14 mai 2019; și
- Valoarea indicatorilor prezentați în coloanele “% din total valoare contractuală” și “% din total valoare anticipată” au la bază calcule adecvate.

Valoarea contractuală a obligațiunilor ipotecare este definită ca fiind totalul fluxurilor estimate de numerar viitoare, neactualizate, ce derivă din Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019 și Termenii Finali din data de 14 mai 2019.

Valoarea anticipată a obligațiunilor ipotecare este definită ca fiind valoarea contractuală a acestora, așa cum este definită mai sus, întrucât Emitentul nu se așteaptă la modificări ale scadențelor obligațiilor de plată, așa cum sunt ele definite în Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019 și Termenii Finali din data de 14 mai 2019.

- l) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 6 “Structura portofoliului de creanțe în funcție de moneda de denominare”, Formularul C.1. “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea contabilă a creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe, de pe coloana “Valoare contabilă” se reconciliază cu valoarea indicatorului prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliul de creanțe”, coloana “Valoare contabilă”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență;
 - Structura creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe în funcție de valuta în care au fost acordate creditele este prezentată în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
 - Înregistrările de pe coloana reprezentând moneda în care a fost acordat creditul, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative, precum contractele de credit; și
 - Valoarea indicatorilor prezentați în coloana “% din total valoare portofoliu” are la bază calcule adecvate.
- m) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 7 “Structura obligațiunilor ipotecare în funcție de structura plății cuponului”, Formularul C.1 “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea contabilă a obligațiunilor ipotecare, de pe coloana “Valoare contabilă” se reconciliază cu valoarea indicatorului prezentat la punctul 3.1.2 “Valoarea obligațiunilor ipotecare”, coloana “Valoare contabilă”, din Tabelul 3 “Informații

- generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”,
Formularul C.1 “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență;
- Structura obligațiunilor ipotecare în funcție de structura plății cuponului are la bază documente justificative, precum Prospectul de Emisiune din data de 8 aprilie 2019 și Termenii Finali din data de 14 mai 2019; și
 - Valoarea indicatorilor prezentați în coloana “% din valoarea obligațiunilor ipotecare în sold” are la bază calcule adecvate.
- n) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 1 “Compoziția creanțelor imobiliare”, Formularul C.2. “Creanțe imobiliare” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea contabilă a creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe, de pe coloana “Valoare”, se reconciliază cu valoarea indicatorului prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliului de creanțe”, coloana “Valoare contabilă”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1 “Aspecte Generale” din cadrul Raportului de Transparență;
 - Structura creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe, din punct de vedere al naturii proprietăților imobiliare ipotecate, aferente creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe, este în conformitate cu Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data 30 iunie 2021;
 - Numărul de credite incluse în portofoliul de creanțe, specificat pe coloana “Număr”, se reconciliază cu numărul total de credite incluse în Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021; și
 - Valoarea indicatorilor prezentați în coloana “% din totalul creanțelor imobiliare” are la bază calcule adecvate.
- o) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 2 “Riscul de concentrare”, Formularul C.2 “Creanțe imobiliare” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea indicatorului “Cele mai mari 10 expuneri” reflectă ponderea totală a celor mai mari 10 expuneri ale creanțelor imobiliare în valoarea totală a creanțelor imobiliare incluse în Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021; și
 - Valorile indicatorilor “% din totalul creanțelor imobiliare rezidențiale”, “% din totalul creanțelor imobiliare comerciale” și “% din totalul creanțelor imobiliare” au la bază calcule adecvate.
- p) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 3 “Defalcarea creanțelor imobiliare în funcție de structura ratei dobânzii”, Formularul C.2 “Creanțe imobiliare” din cadrul Raportului de Transparență:
- Structura creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe în funcție de rata dobânzii și tipul garanției imobiliare este prezentată în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;

- Înregistrările de pe coloana conținând tipul ratei dobânzii aplicabil fiecărui credit, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative precum contractele de credit; și
 - Valoarea indicatorului prezentat în coloana “% din totalul creanțelor imobiliare” are la bază calcule adecvate.
- q) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 4 “Perioada scursă de la data acordării creditului”, Formularul C.2. “Creanțe imobiliare” din cadrul Raportului de Transparență:
- Structura creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe în funcție de perioada scursă de la data acordării creditului și data de referință a raportării, 30 iunie 2021, respectiv a tipului garanției ipotecare, este prezentată în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului. În determinarea perioadei scurse între data acordării creditului și data de referință a raportării, 30 iunie 2021, rezultatul la nivelul fiecărui credit a fost rotunjit în minus cu o lună.
 - Înregistrările de pe coloana reprezentând data acordării creditului, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative precum contractele de credit; și
 - Valoarea indicatorului prezentat în coloana “% din totalul creanțelor imobiliare” are la bază calcule adecvate.
- r) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 1 “LTV original (calculat la data acordării creditului ipotecar)”, Formularul C.2. “Creanțe imobiliare”, secțiunea “Creanțe imobiliare rezidențiale” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea contabilă totală a creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe, de pe coloana “Valoare creanță”, se reconciliază cu valoarea indicatorului prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliul de creanțe”, coloana “Valoarea contabilă”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1. “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență:
 - Numărul de credite incluse în portofoliul de creanțe, specificat pe coloana “Număr de creanțe”, se reconciliază cu numărul total de credite incluse în Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021;
 - Structura creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe pe intervale ale valorii indicatorului Valoare credit/Valoare de piață proprietate imobiliară (la data acordării creditului) („LTV original”) este prezentată în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
 - Înregistrările de pe coloana conținând valoarea acordată a creditului, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative precum contractele de credit și extrasele de cont pentru punerea la dispoziția clienților a finanțărilor aprobate;
 - Înregistrările de pe coloana conținând valoarea de piață a proprietății imobiliare ipotecate, de la momentul acordării creditului, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative, precum raportul de evaluare de la data acordării creditului; și

- Valorile indicatorilor prezentați pe coloanele “% din total valoare creanțe imobiliare rezidențiale” și “% din total valoare creanțe imobiliare” au la bază calcule adecvate.
- s) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 2 “LTV indexat (creanță/valoarea de referință a proprietății)”, Formularul C.2. “Creanțe imobiliare”, secțiunea “Creanțe imobiliare rezidențiale” din cadrul Raportului de Transparență:
- Valoarea contabilă totală a creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe, de pe coloana “Valoare creanță”, se reconciliază cu valoarea indicatorului prezentat la punctul 3.1.1 “Valoarea portofoliul de creanțe”, coloana “Valoare contabilă”, din Tabelul 3 “Informații generale despre portofoliul de creanțe și despre obligațiunile ipotecare”, Formularul C.1 “Aspecte generale” din cadrul Raportului de Transparență;
 - Numărul total de credite incluse în portofoliul de creanțe și prezentate pe coloana “Număr de creanțe” se reconciliază cu numărul total de credite incluse în Registrul de Evidență Internă, întocmit de Emitent la data de 30 iunie 2021;
 - Structura creanțelor imobiliare din portofoliul de creanțe pe intervale ale valorii indexate a indicatorului Valoare credit/Valoare de piață proprietate imobiliară („LTV indexat”) este prezentată în concordanță cu baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului;
 - Înregistrările de pe coloana care conține valoarea contabilă a creditului, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative, precum contractele de credit, extrase din sistemul informatic al Emitentului;
 - Înregistrările de pe coloana care reprezintă valoarea de piață a proprietății imobiliare conform celui mai recent raport de evaluare, incluse în baza de date operațională extrasă din sistemul informatic al Emitentului, au la bază documente justificative, precum cel mai recent raport de evaluare aferent proprietății imobiliare gajate; și
 - Valorile indicatorilor prezentați pe coloana “% din total valoare creanțe imobiliare rezidențiale” și “% din total valoare creanțe imobiliare” au la bază calcule adecvate.
- t) În ceea ce privește indicatorii prezentați în Tabelul 3 “Defalcare în funcție de tipul creanței imobiliare rezidențiale”, Formularul C.2. “Creanțe imobiliare”, secțiunea “Creanțe imobiliare rezidențiale”, din cadrul Raportului de Transparență:
- Structura creanțelor imobiliare incluse în portofoliul de creanțe în funcție de destinația proprietății imobiliare rezidențiale este prezentată în concordanță cu datele din bazele de date operaționale extrase din sistemul informatic al Emitentului.