

EBA/GL/2025/03

27/06/2025

Ghid

privind expunerile ADC aferente
bunurilor imobile locative în temeiul
articolului 126a din Regulamentul
nr. 575/2013

1. Obligații de conformare și de raportare

Statutul prezentului ghid

1. Prezentul document conține orientări emise în temeiul articolului 16 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010¹. În conformitate cu articolul 16 alineatul (3) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, autoritățile competente și instituțiile financiare trebuie să depună toate eforturile necesare pentru a respecta ghidul.
2. Ghidul prezintă punctul de vedere al ABE privind practicile adecvate în materie de supraveghere în cadrul Sistemului european de supraveghere financiară sau privind modul în care trebuie aplicat dreptul Uniunii într-un anumit domeniu. Autoritățile competente cărora li se aplică ghidul, astfel cum sunt definite la articolul 4 punctul 2 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, trebuie să se conformeze și să îl integreze în practicile lor, după caz (de exemplu, prin modificarea cadrului legislativ sau a procedurilor de supraveghere ale acestora), inclusiv în cazurile în care anumite puncte din cuprinsul documentului sunt adresate în primul rând instituțiilor.

Cerințe de raportare

3. În conformitate cu articolul 16 alineatul (3) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, autoritățile competente trebuie să notifice ABE dacă se conformează sau intenționează să se conformeze prezentului ghid sau, în caz contrar, motivele neconformării, până la 04.11.2025. În absența unei notificări până la acest termen, ABE va considera că autoritățile competente nu s-au conformat. Notificările se trimit prin intermediul formularului disponibil pe site-ul ABE, cu mențiunea „EBA/GL/2025/03”. Notificările trebuie trimise de persoane care au autoritatea de a raporta cu privire la respectarea ghidului în numele autorităților competente. Orice schimbare cu privire la starea de conformitate trebuie adusă, de asemenea, la cunoștința ABE.
4. Notificările vor fi publicate pe site-ul ABE, în conformitate cu articolul 16 alineatul (3) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010.

¹ Regulamentul (UE) nr. 1093/2010 al Parlamentului European și al Consiliului din 24 noiembrie 2010 de instituire a Autorității europene de supraveghere (Autoritatea bancară europeană), de modificare a Deciziei nr. 716/2009/CE și de abrogare a Deciziei 2009/78/CE a Comisiei (JO L 331, 15.12.2010, p. 12).

2. Obiect, domeniu de aplicare și definiții

Obiect

5. Prezentul ghid precizează, în conformitate cu articolul 126a alineatul (3) din Regulamentul nr. 575/2013 (CRR), înțelesul termenilor „depozite în numerar substanțiale”, „finanțare asigurată într-un mod echivalent”, „quantum adecvat al capitalurilor proprii cu care contribuie debitorul” și „parte semnificativă din totalul contractelor”, ținând seama de particularitățile împrumuturilor acordate de instituții locuințelor publice sau entităților fără scop lucrativ din întreaga Uniune care sunt reglementate prin lege și care există pentru a servi unor scopuri sociale și pentru a le oferi chirișilor locuințe pe termen lung, în sensul articolului 126a alineatul (2) din regulamentul respectiv.

Domeniu de aplicare

6. Prezentul ghid se aplică în conformitate cu domeniul de aplicare al articolului 126a din CRR.

Destinatari

7. Prezentul ghid se adresează autorităților competente definite la articolul 4 punctul 2 subpunctul (i) din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010, precum și instituțiilor financiare definite la articolul 4 punctul 1 din Regulamentul (UE) nr. 1093/2010.

Definiții

8. Dacă nu se prevede altfel, termenii folosiți și definiți în CRR au același înțeles în ghid.

3. Implementare

Data aplicării

9. Presentul ghid se aplică începând cu 04.11.2025.

4. Contracte obligatorii din punct de vedere juridic

Depozit în numerar substanțial

10. În sensul articolului 126a alineatul (2) litera (a) din CRR, depozitul în numerar efectuat pentru un contract de prevânzare obligatoriu din punct de vedere juridic trebuie considerat substanțial în cazul în care următoarea proporție este mai mare sau egală cu 10 %:

$$\frac{DN}{PV}$$

unde:

- DN este depozitul în numerar plătit de cumpărător, care urmează să fie reținut în cazul rezilierii contractului de prevânzare.
- PV este prețul de vânzare indicat în contractul de prevânzare.

11. În sensul articolului 126a alineatul (2) litera (a) din CRR, depozitul în numerar efectuat pentru un contract de preînchiriere obligatoriu din punct de vedere juridic trebuie considerat substanțial dacă următoarea proporție este mai mare sau egală cu 300 %:

$$\frac{DN}{CL}$$

unde:

- DN este depozitul în numerar plătit de chiriaș, care urmează să fie reținut în cazul rezilierii contractului de preînchiriere.
- CL este chiria lunară, astfel cum se indică în contractul de preînchiriere.

Finanțare asigurată într-un mod echivalent

12. În sensul articolului 126a alineatul (2) litera (a) din CRR, finanțarea trebuie considerată ca fiind asigurată într-un mod echivalent cu depozitele în numerar care urmează să fie reținute, în cazul în care sunt îndeplinite toate condițiile următoare:

- a. cumpărătorul sau chiriașul a plătit tranșe sau a transferat numerar într-un cont separat;
- b. tranșele sau numerarul separat menționate la litera (a) urmează să fie reținute în cazul în care contractul de prevânzare sau de preînchiriere este reziliat;

- c. cuantumurile tranșelor sau numerarului separat menționate la litera (a) sunt substanțiale, conform proporțiilor menționate la punctele 10 și 11 din ghid, pentru contractele de prevânzare și, respectiv, contractele de preînchiriere.

Parte semnificativă din totalul contractelor

13. În sensul articolului 126a alineatul (2) litera (a) din CRR, contractele de prevânzare și de vânzare obligatorii din punct de vedere juridic și contractele de preînchiriere și de închiriere obligatorii din punct de vedere juridic trebuie considerate ca reprezentând o parte semnificativă din totalul contractelor în cazul în care reprezintă un procent mai mare sau egal cu 50 % din totalul contractelor. Procentul respectiv trebuie calculat conform punctelor 14-16 din ghid.
14. Pentru contractele de prevânzare și de vânzare, procentul menționat la punctul 13 trebuie calculat astfel:
 - a. La numărător, suma prețurilor de vânzare specificate în următoarele contracte referitoare la bunul imobil locativ:
 - i. contractele de prevânzare obligatorii din punct de vedere juridic cu depozit în numerar substanțial sau cu finanțare asigurată într-un mod echivalent conform punctelor 10 și 12 din ghid;
 - și
 - ii. contractele de vânzare obligatorii din punct de vedere juridic.
 - b. La numitor, cuantumul total al facilității de credit, inclusiv cuantumul tras și cuantumul neutilizat, acordată de instituție debitorului pentru finanțarea proiectului ADC legat de bunul imobil locativ.
15. În cazul în care proiectul ADC legat de bunul imobil locativ este finanțat printr-un credit sindicalizat sau prin mai multe credite, instituția trebuie să ia în considerare la numitor, conform punctului 14.b, suma tuturor creditelor și facilităților de credit acordate de toate instituțiile pentru finanțarea proiectului ADC. În scopul calculării proporției menționate la punctul 14, în cazul în care o singură facilitate de credit finanțează un bun a cărui utilizare preconizată este parțial pentru vânzare și parțial pentru închiriere, numitorul trebuie să reflecte numai partea din facilitatea de credit care finanțează construcția destinată vânzării.
16. Pentru contractele de preînchiriere și de închiriere, procentul menționat la punctul 13 trebuie calculat astfel:
 - a. La numărător, suma dintre:
 - i. numărul de contracte de preînchiriere obligatorii din punct de vedere juridic cu depozit în numerar substanțial sau cu finanțare asigurată într-un mod echivalent în conformitate cu punctele 11 și 12 din ghid;

și

ii. numărul de contracte de închiriere obligatorii din punct de vedere juridic.

b. La numitor, numărul total de unități care fac parte din proiectul ADC legat de bunul imobil locativ.

17. În cazul în care utilizarea preconizată a bunului este parțial pentru vânzare și parțial pentru închiriere, instituția calculează proporții separate, în conformitate cu punctele 14 și 15 pentru contractele de prevânzare și de vânzare, respectiv cu punctul 16 pentru contractele de preînchiriere și de închiriere. Partea din totalul contractelor trebuie considerată semnificativă în cazul în care fiecare din cele două proporții respectă proporția minimă prevăzută la punctul 13 din ghid.

18. În cazul în care utilizarea preconizată a bunului este parțial pentru vânzare și parțial pentru închiriere și în cazul în care instituția acordă facilități separate pentru partea de vânzare și pentru partea de închiriere, ponderea de risc preferențială ADC poate fi aplicată la nivel de facilitare, cu condiția să se poată asigura că rambursarea facilității de vânzare (respectiv a facilității de închiriere) se bazează numai pe vânzarea (respectiv închirierea) unităților. În acest scop, instituția calculează două proporții separate la nivel de facilitare pentru evaluarea părții semnificative din totalul contractelor.

5. Quantum adecvat al capitalurilor proprii cu care contribuie debitorul

19. Quantumul capitalurilor proprii cu care contribuie debitorul în raport cu valoarea bunului imobil locativ la momentul finalizării acestuia trebuie considerat adecvat în sensul articolului 126a alineatul (2) litera (b) din CRR în cazul în care proporția sa este mai mare sau egală cu 25 %.
20. În sensul punctului 19 din ghid, numai investițiile efectuate de debitor în bunul imobil se califică drept capitaluri proprii cu care contribuie debitorul și care, dacă există, conferă debitorului un drept rezidual asupra bunului, fie sub forma utilizării proprii a bunului, fie prin fluxurile de numerar generate de vânzarea sau închirierea bunului, care este în special subordonat oricărei creanțe pe care instituția ar putea să o aibă din finanțarea acordată, și sunt investiții într-una din următoarele forme sau într-o combinație a acestora:
- a. Numerarul investit în proiect și separat de alte active ale debitorului, disponibil pentru a acoperi costul preconizat al proiectului, măsurat în moneda finanțării pentru debitor și la momentul calculării cerințelor de capital.
 - b. Subvențiile și granturile deja investite pentru a acoperi costurile suportate ale proiectului sau separate de alte active ale debitorului disponibile pentru a acoperi costul preconizat al proiectului, măsurate în moneda finanțării pentru debitor și la momentul calculării cerințelor de capital.
 - c. Activele ușor tranzacționabile negrevate de sarcini, care sunt direct legate de proiect și disponibile pentru a acoperi costul preconizat al proiectului, trebuie măsurate în moneda finanțării pentru debitor și evaluate la valoarea lor de piață la momentul calculării cerințelor de capital. Aceste active trebuie să fie vândute sau tranzacționate cu ușurință pe piață. Trebuie să existe obligația contractuală ca aceste active să fie utilizate pentru plata cheltuielilor de dezvoltare sau de construcție legate de proiect, iar activele nu trebuie să facă obiectul niciunui fel de cereri în justiție, drepturi de ipotecă sau restricții.
 - d. Cheltuielile de dezvoltare sau construcție, achitate din surse proprii de către debitor în legătură directă cu proiectul, măsurate în moneda finanțării pentru debitor și la momentul calculării cerințelor de capital.
 - e. Terenuri sau îmbunătățiri, achitate din surse proprii sau deținute deja de debitor, în legătură directă cu proiectul, măsurate în moneda finanțării pentru debitor și la valoarea de piață la momentul contribuției debitorului la proiect.

21. Capitalurile proprii cu care contribuie debitorul înseamnă cuantumul total al investițiilor calificate în conformitate cu punctul 20 cu care debitorul a contribuit deja, din care se scad orice costuri excedentare preconizate în prezent pentru finalizarea bunului imobil. Costurile excedentare sunt cuantificate prin diferența, dacă este pozitivă, dintre costurile totale pentru finalizarea bunului imobil, atât cele suportate deja, cât și cele încă preconizate, și valoarea bunului la momentul finalizării acestuia, măsurată conform articolului 229 alineatul (1) din CRR, și anume ca și cum bunul ar fi deja finalizat, luând în considerare durata împrumutului și potențialul ca valoarea de piață curentă pentru acest bun finalizat să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului. În sensul acestei definiții, „costurile excedentare” înseamnă cuantumul cu care costurile totale pentru finalizarea bunului imobil depășesc valoarea bunului la momentul finalizării acestuia, și nu cuantumul cu care costurile depășesc costurile estimate în momentul inițierii.

6. Luarea în considerare a particularităților împrumuturilor acordate locuințelor publice sau entităților fără scop lucrativ

22. Expunerile ADC aferente locuințelor publice sau entităților fără scop lucrativ din întreaga Uniune care sunt reglementate prin lege și care există pentru a servi unor scopuri sociale și pentru a le oferi chiriașilor locuințe pe termen lung trebuie supuse tratamentului menționat la punctele 23 și 24, când sunt îndeplinite ambele condiții de mai jos:
- a. Utilizarea preconizată a bunului este exclusiv pentru închiriere.
 - b. Bunul finanțat este supus unui regulament care specifică eligibilitatea pentru a beneficia de locuințe sociale/publice, inclusiv criteriile pentru solicitanți în ceea ce privește venitul, numărul de membri ai familiei, statutul lor de rezident și cerințele pentru construcție, inclusiv dimensiunea fiecărei unități locative sau accesibilitatea pentru persoane cu dizabilități.
23. Pentru expunerile ADC menționate la punctul 22, cerința privind o parte semnificativă din totalul contractelor, astfel cum este descrisă la articolul 126a alineatul (2) litera (a) din CRR, trebuie considerată îndeplinită dacă, pentru proiectul avut în vedere și pentru fiecare tip de locuințe sociale din proiect, numărul de solicitanți depășește numărul de locuințe sociale disponibile pentru închiriere. În cazul în care numărul de solicitanți nu este disponibil pentru un anumit proiect, dar este disponibil la nivel de municipalitate, comparația dintre numărul de solicitanți pentru fiecare tip de locuințe sociale și numărul de locuințe sociale disponibile pentru închiriere poate fi efectuată la nivel de municipalitate.
24. Pentru expunerile ADC menționate la punctul 22, cuantumul adecvat al capitalurilor proprii cu care contribuie debitorul în sensul articolului 126a alineatul (2) litera (b) din CRR trebuie stabilit în conformitate cu cerințele prevăzute la punctele 19-21 din ghid, cu următoarea ajustare:
- a. [Reducerea pragului de capitaluri proprii]: proporția dintre cuantumul capitalurilor proprii cu care contribuie debitorul și valoarea bunului imobil locativ la momentul finalizării acestuia menționată la punctul 19 trebuie să fie mai mare sau egală cu 20 %.
 - b. [Permiterea subvențiilor și a granturilor angajate față de debitor]: Subvențiile și granturile menționate la punctul 20 litera (b) includ și subvențiile și granturile angajate față de debitor pentru a acoperi costurile suportate ale proiectului, inclusiv subvențiile angajate sub formă de fonduri derivate din împrumuturi de rang inferior negarantate,

sprijinite de stat, cu rate ale dobânzii preferențiale, măsurate în moneda finanțării debitorului și la momentul calculării cerințelor de capital.