

Circulaire

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12
Page(s): 7

vosre correspondant:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Modalités pratiques d'application de la loi du 3 août 2012 instaurant le régime légal pour les covered bonds

Champ d'application

La circulaire s'adresse aux établissements de crédit qui sont repris sur la liste mentionnée dans l'article 64/5, § 3,1 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et aux titres émis et repris sur la liste mentionnée dans l'article 64/5, § 3,2 de la même loi.

Résumé/Objectifs

La présente circulaire précise les modalités pratiques d'application de la loi du 3 août 2012 instaurant le régime légal pour les covered bonds et de l'arrêté du 11 octobre 2012.

Structure

- 1. Autorisation générale de l'établissement de crédit*
- 2. Autorisation spécifique à chaque émission de covered bonds*
- 3. Précisions sur la limitation des covered bonds à émettre*
- 4. Liste des établissements de crédit autorisés à émettre des covered bonds - Liste des covered bonds émis*
- 5. Précisions sur la définition et la valorisation des actifs de couverture*
- 6. Précisions sur la tenue d'un registre du patrimoine spécial*
- 7. Précisions sur le test de liquidité*
- 8. Précisions sur la gestion du risque de change et de taux*
- 9. Reporting*

Madame,
Monsieur,

1. Autorisation générale de l'établissement de crédit

Conformément à l'article 64/2 de la loi du 22 mars 1993 un établissement de crédit qui souhaite émettre des *covered bonds* doit obtenir une autorisation préalable auprès de la Banque. Cette autorisation n'est accordée que si la Banque est convaincue que l'établissement de crédit, d'une part, respecte les exigences posées par l'article 64/2, alinéa 1er de cette loi, d'autre part, répond aux éventuelles conditions particulières imposée par elle-même pour l'émission de *covered bonds*.

La Banque apprécie le respect des exigences posées par la loi et le règlement sur la base d'un dossier de demande complet et circonstancié introduit par l'établissement de crédit, des conclusions des inspections sur place et d'informations recueillies auprès de l'établissement de crédit et éventuellement de tiers.

Les informations requises dans le cadre de l'obtention de l'autorisation d'émettre des *covered bonds* sont décrites en annexe 1.

La Banque apprécie le respect de ces exigences en tenant compte de la structure mise en place au sein d'un groupe pour l'émission des *covered bonds*.

Un établissement peut sous-traiter une partie des activités ou processus relatifs à l'initiation et la gestion des crédits servant de couverture aux *covered bonds* émis dans les conditions définies par la Banque. A cet égard, les normes définies en matière de sous-traitance par la Banque servent de référence.

En cas de sous-traitance importante des activités de création, de gestion et d'administration des actifs de couverture, la Banque peut requérir que les *covered bonds* émis fassent l'objet d'une garantie de l'établissement ayant été à l'origine des créances ou, le cas échéant, la maison-mère de l'établissement, afin de garantir aux détenteurs des *covered bonds* qu'ils soient dans une situation identique à celle d'un créancier de l'établissement en question.

2. Autorisation spécifique à chaque émission de covered bonds

Tout établissement de crédit autorisé de manière générale à émettre des *covered bonds* doit, pour chaque émission de *covered bonds* (si elle ne s'inscrit pas dans un programme déjà autorisé) et pour chaque programme d'émission de *covered bonds*, demander à la Banque une autorisation préalable particulière. Cette autorisation préalable particulière n'est accordée que si l'établissement de crédit respecte les exigences posées par la loi et le présent règlement et répond aux éventuelles conditions particulières imposée par la Banque pour l'émission de *covered bonds*.

Les établissements de crédit qui organisent les émissions de *covered bonds* par programmes d'émission ne doivent demander une autorisation particulière qu'au début de chaque programme. Cependant, ils transmettent régulièrement à la Banque un état des émissions concernées.

Le contenu détaillé du dossier à transmettre à la Banque est décrit en annexe 2.

La Banque peut toujours demander les informations complémentaires dont elle estime avoir besoin pour se prononcer sur la demande d'autorisation générale d'un établissement de crédit d'émettre des *covered bonds* ou sur une demande d'émission particulière. En principe, la demande d'informations complémentaires ne prolongera pas la période requise par la Banque pour se prononcer sur la demande, sauf si la quantité et le contenu des informations complémentaires nécessaires sont substantiels et/ou si l'établissement de crédit ne les transmet pas à temps (c'est-à-dire dans le délai précisé dans la demande d'informations complémentaires).

L'émetteur de *covered bonds* transmet au surveillant de portefeuille l'ensemble des informations nécessaires au bon déroulement de sa mission et ce jusqu'au terme de son mandat. L'établissement émetteur transmet au surveillant de portefeuille dûment autorisé, l'ensemble des rapports portant sur cette activité et en particulier :

- les rapports d'appréciation de la direction effective;
- les rapports, constatations ou toute autre forme d'information émanant des commissaires agréés de l'établissement;
- les rapports d'audit interne.

L'émetteur des *covered bonds* informe immédiatement la Banque et le surveillant s'il n'est plus satisfait à une ou plusieurs des exigences posées par la loi du 22 mars 1993 ou par le présent règlement. En outre, l'établissement de crédit informe immédiatement la Banque et le surveillant de toute adaptation des dispositions contractuelles des émissions.

Chaque dossier de demande d'autorisation, générale ou spécifique, doit être précédé d'une lettre dans laquelle l'établissement demande formellement l'autorisation de pouvoir émettre des *covered bonds*. Dans ce courrier, la direction effective de l'établissement déclare que toutes les informations pertinentes sont communiquées dans le dossier et que ces informations reflètent correctement la situation au moment de l'introduction de la demande. La direction effective de l'établissement confirme également avoir effectué une autoévaluation portant sur le respect des exigences légales et réglementaires fixées en matière d'émission de *covered bonds*, ayant abouti à un résultat positif. La lettre est signée par au moins un membre du comité de direction.

Par ailleurs une copie de la lettre et du dossier de demande d'autorisation générale est adressée au commissaire agréé de l'établissement, chargé d'établir un rapport sur la qualité organisationnelle de l'établissement au regard des dispositions relatives à l'émission de *covered bonds* tel que prévu à l'article 64/4 de la loi du 22 mars 1993.

3. Précisions sur la limitation des covered bonds à émettre

Aux fins du calcul de la limite prévue à l'article 10 §1 de l'arrêté royal du 11 octobre 2012, le numérateur, à savoir le montant d'actifs de couverture, est égal à la somme des montants repris dans les états comptables sur base sociale de l'établissement émetteur, pour chacun des actifs affectés au patrimoine spécial des *covered bonds*. Le calcul porte sur l'ensemble des *covered bonds* émis.

Le dénominateur, à savoir le total des actifs de l'établissement émetteur, correspond au total du bilan sur base sociale de l'établissement.

Par ailleurs, l'arrêté royal prévoit la possibilité pour la Banque de fixer des limites plus contraignantes sur base d'une approche individualisée,

La Banque évaluera la nécessité de fixer une telle limitation notamment au regard de l'impact de l'émission de *covered bonds* sur le nantissement des actifs de l'établissement de crédit émetteur. La Banque s'attend donc à ce que les établissements en tiennent compte dans leur politique de liquidité et qu'ils définissent des limites internes permettant d'assurer :

- le maintien d'un niveau de diversification des sources de financement adéquat tenant compte du caractère secured ou unsecured du funding;
- le maintien d'un buffer d'actifs non gagés permettant de faire face à une situation de crise sur le marché du financement unsecured;

- le maintien d'un buffer d'actifs éligibles en terme de couverture des covered bonds émis non gagé permettant de faire face aux obligations de remplacement des actifs venus à échéance ou en défaut et, le cas échéant, aux obligations contractuelles d'augmentation du niveau de couverture.

Cette politique devra être décrite dans le dossier d'autorisation générale de l'établissement de crédit et les données quantitatives qui s'y rapportent devront, le cas échéant, être mises à jour dans le dossier d'autorisation spécifique.

4. Liste des établissements de crédit autorisés à émettre des covered bonds – Liste des covered bonds émis

La Banque tient une liste des établissements de crédit qu'elle a autorisés à émettre des *covered bonds*. Elle publie cette liste sur son site internet. La liste mentionne la date de prise d'effet de chaque autorisation.

Si un établissement de crédit n'est plus inscrit sur la liste, il n'est plus autorisé à émettre de nouveaux *covered bonds* ni à procéder à de nouvelles émissions en vertu d'un programme approuvé antérieurement.

La Banque publie une liste distincte des émissions de *covered bonds* effectuées par les établissements de crédit. Cette liste distincte mentionne notamment le code ISIN, l'encours et la date d'échéance des *covered bonds* émis. Si l'autorisation porte sur un programme d'émissions, la liste mentionne le montant total d'émission autorisé dans le cadre de programme ainsi que le montant déjà émis.

Les *covered bonds* sont retirés de la liste lorsqu'ils sont échus et ont été remboursés.

La Banque veille à actualiser régulièrement les informations fournies sur son site internet.

5. Précisions sur la définition et la valorisation des actifs de couverture

L'article 3 de l'arrêté du 11 octobre 2012 précise la nature des actifs de couverture notamment par référence à certaines annexes de la directive 2006/48 qui ont été transposées en droit belge, en application de l'article 43 de la loi du 22 mars 1993, dans le règlement de la BNB du 11 novembre 2011 relatif aux fonds propres des établissements de crédit et des entreprises d'investissement (ci-après règlement fonds propres).

La correspondance entre cette directive et le règlement fonds propres est la suivante :

- la liste des banques multilatérales de développement ou des organisations internationales qui peuvent bénéficier d'une pondération à 0 % en application de l'annexe V, point 20 de la directive 2006/48/EU est reprise à l'article V.16, §§ 4 et 5, du règlement fonds propres.
- les entités du secteur public belges sont définies conformément à l'article V.16, § 3 du règlement fonds propres.
- les positions de titrisation qui relèvent de l'échelon de catégorie 1 tel que défini à l'annexe IX, partie 4, point 6 de la directive 2006/48/UE sont celles visées par la catégorie 1 définie à l'article VII.8 du règlement fonds propres.
- les créances sur, ou garanties par, des établissements de crédit relevant du droit d'un État membre de l'Espace économique européen et de l'échelon de catégorie 1 tel que défini à l'annexe V, points 29 à 32 de la directive 2006/48/CE sont celles visées par l'échelon de catégorie 1 défini à l'article V.16, § 6, du règlement fonds propres.
- Les exigences visées à l'annexe 8, partie 2, point 8 et partie 3, points 62 à 65 de la directive 2006/48/CE relative à la prise en compte des hypothèques sur bien immobilier sont transposées dans les articles V.32 et V.72 du règlement fonds propres.

En ce qui concerne la valeur de vente des immeubles résidentiels et non résidentiels visée à l'article 6 de l'arrêté du 11 octobre 2012, cette valeur devrait être justifiée de manière claire et transparente dans un document établi par une personne indépendante du processus commercial relatif à l'octroi de crédit, jouissant des qualifications, de la compétence et de l'expertise nécessaires à cet exercice.

Un rapport d'expertise est systématiquement requis pour les immeubles dont la valeur est supérieure à 3 millions d'euros ou 2% du montant du *covered bond* concerné. Pour les immeubles dont la valeur est inférieure au seuil précité, en l'absence de rapport d'expertise indépendante, l'établissement pourra se baser sur la valeur de vente de gré à gré stipulée dans l'acte notarié ou la valeur d'estimation de l'architecte pour les immeubles en construction. L'établissement devra toutefois disposer de procédures d'évaluation prudentes et ajuster, le cas échéant, le montant de la garantie.

En ce qui concerne la méthode de valorisation des immeubles, les méthodes les plus utilisées pour déterminer la valeur de marché peuvent être réparties en deux grandes catégories. Dans la première catégorie, la base du calcul de la valeur vénale est la valeur intrinsèque de l'immeuble : méthode des points de comparaison et méthode de la valeur intrinsèque. Dans la seconde catégorie, la base de ce calcul est la valeur de rendement futur : méthode axée sur le rendement et méthode des cash-flows actualisés. Ces méthodes sont expliquées en annexe 3. La Banque ne peut marquer son accord que sur une valeur qui résulte d'une évaluation effectuée selon plus d'une des méthodes précitées. Il est recommandé de combiner les deux types de méthode, c'est-à-dire d'associer une évaluation s'appuyant sur la valeur intrinsèque et une évaluation basée sur la valeur de rendement.

La valeur des immeubles devra être contrôlée périodiquement et au moins une fois par an pour les immeubles non résidentiels et une fois tous les trois ans pour les immeubles résidentiels. Un contrôle plus fréquent sera effectué lorsque les conditions de marché connaissent des changements significatifs. L'établissement pourra utiliser des indices adéquats et représentatifs du marché tel que Stadimindex aux fins de ce contrôle et pour répertorier les biens immobiliers appelant à réévaluation.

Un bien immobilier sera réévalué lorsque l'établissement dispose d'informations indiquant que sa valeur pourrait avoir sensiblement décliné. La réévaluation sera effectuée par une personne indépendante du processus décisionnel relatif à l'octroi de crédit, jouissant des qualifications, de la compétence et de l'expertise nécessaires à cet exercice. Toutefois, les immeubles d'une valeur supérieure à 3 millions d'euros ou 2% du montant du *covered bond* concerné, devront faire l'objet d'une réévaluation au minimum tous les trois ans.

Aux fins de l'article 4 de l'arrêté royal du 11 octobre 2012, la contrepartie des instruments de couverture repris dans les actifs de couverture sera considérée comme présentant un faible risque de défaut si elle relève de l'échelon de catégorie 1 ou 2 tel que défini à l'annexe VI de la directive 2006/48/CE.

6. Précisions sur la tenue d'un registre du patrimoine spécial

Les actifs et instruments de couverture ainsi que les titres de créance émis faisant partie du patrimoine spécial du *covered bond* doivent faire l'objet d'une inscription dans un registre selon les principes suivants :

- à tout moment les actifs de couverture inscrits dans le registre doivent être identifiables dans les comptes et systèmes de la banque;
- toute opération effectuée sur des actifs de couverture doit être sans délai, et au plus tard lors de la clôture journalière, reflétée dans le registre;
- la traçabilité de toute inscription et/ou modification au registre doit être assurée;
- l'établissement émetteur doit en permanence être capable de reproduire le contenu du registre;

- le contenu du registre devra être reproduit à chaque fin de mois et conservé durant une période de 5 ans après la date d'échéance du covered bond. Les procédures standards de back-up et de conservation des archives de l'établissement pourront être utilisées à cet effet, pour autant que le support utilisé convienne au commissaire réviseur de l'établissement, au surveillant de portefeuille, au gestionnaire de portefeuille et à la Banque.

Le contenu du registre à reproduire doit couvrir au minimum les informations requises au titre de l'article 9 § 2 de l'arrêté du 11 octobre 2012.

7. Précisions sur le test de liquidité

Aux fins de l'article 7 de l'arrêté du 11 octobre 2012, les flux entrants de liquidité générés par les actifs de couverture doivent être ajustés pour tenir compte des défauts de paiement attendus, pour le type d'actifs concerné, durant la période de six mois visée par le test de liquidité.

En plus des flux entrants de liquidité générés par les actifs de couverture, les actifs liquides peuvent être pris en considération pour la vérification du respect de l'exigence visée à l'article 7 de l'arrêté du 11 octobre 2012 pour autant :

- qu'ils soient des actifs de couverture éligibles tels que définis à l'article 3 de l'arrêté du 11 octobre 2012 ;
- qu'ils puissent être pris en considération pour le calcul de la liquidité disponible tel que défini dans le cadre du Règlement de la Commission bancaire, financière et des assurances du 27 juillet 2010 relatif à la liquidité des établissements de crédit, des compagnies financières, des organismes de liquidation et des organismes assimilés à des organismes de liquidation ;
- qu'ils n'aient pas déjà été repris dans le calcul des flux entrants.

La valeur pour laquelle ces actifs liquides sont pris en compte aux fins du respect de la norme de liquidité visée à l'article 7 de l'arrêté du 11 octobre 2012 est définie en tenant compte des pondérations prévues par le règlement précité.

8. Précisions sur la gestion du risque de change et de taux

Aux fins de l'article 8 de l'arrêté du 11 octobre 2012, l'établissement doit assurer qu'en cas de mouvement brutal et inattendu de taux d'intérêt et de cours de change, les actifs de couverture resteront suffisants pour couvrir les *covered bonds* concernés et les charges qui y sont liées, ainsi que le test de liquidité prévu dans l'arrêté sera respecté.

La Banque ne prescrit pas le recours à une méthodologie unique pour estimer l'impact de ces mouvements inattendus.

En ce qui concerne la définition d'un mouvement brutal, par référence aux dispositions en matière de fonds propres, il correspondra à une hausse ou une baisse immédiate de 2 % des taux d'intérêt et de 8 % des cours de change. Un établissement utilisant une méthodologie mathématique interne pour le calcul de ses exigences en fonds propres pour risque de marché peut utiliser d'autres hypothèses de mouvement de taux d'intérêt et de change pour autant qu'elles soient suffisamment prudentes. A cet égard, un intervalle de confiance d'au moins 99 % et d'un horizon de temps de 1 an doit être appliqué.

Si les actifs de couverture ne sont plus suffisants, tenant compte des mouvements précités, l'établissement doit prendre les mesures nécessaires et à tout le moins, assurer qu'ils disposent de suffisamment d'autres actifs à mettre en gage si ces mouvements se matérialisent.

9. Obligations de reporting

Tout établissement émetteur de covered bonds est tenu de respecter ses obligations de reporting à l'égard de la Banque. Il s'agit pour l'établissement émetteur de démontrer périodiquement que les covered bonds qu'il a émis répondent toujours aux conditions imposées par les dispositions légales et réglementaires d'application. A cette fin, l'établissement devra fournir à la Banque, dans un délai de 15 jours ouvrables après la fin du trimestre calendrier, des données précises sur les différentes catégories d'actifs de couverture et leur valorisation. Il devra par ailleurs rendre des comptes sur la qualité des actifs de couverture, leur rendement, leur échéance; sur les résultats du test de liquidité et sur la couverture du risque de change et de taux.

Lors de la transmission du reporting au 31 décembre de chaque exercice, la direction effective de l'établissement de crédit déclare que le reporting précité est conforme à la comptabilité et au registre du patrimoine spécial. La direction effective confirme avoir fait le nécessaire pour que le reporting soit établi selon les dispositions légales et réglementaires en matière de covered bonds.

Le format et le contenu du reporting sont décrits en annexe 4.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Luc Coene
Gouverneur

Circulaire NBB_2012_12 - Annexe 1

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12-1
Page(s): 2

vosre correspondant:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Informations requises pour l'obtention de l'autorisation générale pour émettre des *covered bonds*

Coordonnées de la personne de contact pour ce dossier

Description des perspectives financières de l'établissement de crédit, démontrant que sa santé financière et sa solvabilité sont suffisantes pour que les intérêts des autres créanciers ne soient pas compromis par l'émission des *covered bonds*

Description de la stratégie à long terme de l'établissement de crédit, en particulier en ce qui concerne la position de liquidité, et la place des *covered bonds* dans cette stratégie. Préciser la politique de financement secured de l'établissement de crédit et les limites en termes de nantissement d'actifs

Description des tâches et responsabilités liées à la gestion et à l'émission des *covered bonds*. Préciser les départements responsables de ces tâches, ainsi que les lignes de reporting et les canaux de décisions

Description de l'organisation administrative et comptable mise en place visant à assurer la ségrégation des actifs de couverture constituant un patrimoine spécial

Description de la politique en matière de gestion des risques liés aux *covered bonds* (en particulier les risques opérationnel, de taux d'intérêt, de change, de crédit, de contrepartie et de liquidité) et de la manière dont le département chargé de la gestion des risques est associé à la gestion de ces risques particuliers

Description de l'implication de l'audit interne au processus d'émission et de gestion des *covered bonds* (préciser notamment la fréquence et la nature des contrôles)

Description des systèmes informatiques disponibles pour soutenir l'émission des *covered bonds* (notamment l'établissement et la maintenance du registre et les contrôles de son exhaustivité)

Description des dispositions prises pour assurer la continuité de la gestion des covered bonds en cas d'insolvabilité de l'établissement de crédit

Description des contrats de sous-traitances relatifs à l'émission et la gestion des covered bonds

Inclure toute information complémentaire pertinente. Fournir la documentation probante en annexe au présent dossier

Circulaire NBB_2012_12 - Annexe 2

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12-2
Page(s): 2

vos correspondants:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Informations requises pour l'obtention de l'autorisation relative à l'émission d'un covered bonds ou d'un programme d'émission de covered bonds

L'émetteur des *covered bonds*

Nom et adresse de l'établissement de crédit

Date de l'autorisation générale d'émettre des *covered bonds* accordée à l'établissement de crédit

Confirmation que les informations fournies dans le dossier général de l'établissement de crédit sont toujours d'actualité. En cas de modification significative, fournir ci-après les informations les plus récentes.

Identification du *covered bond* ou du programme d'émissions de *covered bonds*

Nom du *covered bond* ou du programme d'émissions de *covered bonds*

Code ISIN

Volume du *covered bond* ou du programme d'émissions de *covered bonds* (en EUR)

Date du début de l'émission

Échéance de l'émission (date de remboursement du *covered bond*)

Une modification de la date de remboursement est-elle possible ? Si oui, dans quelles circonstances et à quelles conditions ? Décrire les modalités de remboursement.

Structure du *covered bond* ou du programme d'émissions (inclure éventuellement une présentation schématique). Description des intervenants dans la gestion et l'administration des actifs de couverture, et des contrats de sous-traitance.

Information sur les actifs de couverture

Description des actifs de couverture, y compris des valeurs de remplacement (informations sur le type, la nature des garanties hypothécaires ou autres, le nombre, l'encours moyens, l'échéance des actifs, sur la nature et la localisation géographique des emprunteurs, la nature et le volume envisagé des actifs de remplacement, etc.)

Description de l'origine des actifs (Préciser en particulier l'origine de ces actifs, leur diversification géographique et le mode de transfert vers l'établissement de crédit émetteur).

Description des normes applicables en matière de couverture des covered bonds par les actifs de couverture (y compris des valeurs de remplacement et des opérations de couverture) : niveau exigé contractuellement d'une part, niveau réel ou envisagé d'autre part

Description du suivi qui est fait des performances des actifs de couverture (situation de défaut, valeurs LTV)

Description détaillée de la méthode d'évaluation des actifs

Description détaillée des normes, et processus décisionnel et opérationnel, conduisant à inclure des actifs dans les actifs de couverture ou à les en exclure

Informations sur les opérations de couverture (nature des transactions, taux d'intérêt ou de change, informations sur les contreparties, durées, montants, structure, effets qu'aurait l'insolvabilité de l'établissement de crédit sur ces contrats, etc.)

Description de la structure des flux de trésorerie liés aux actifs de couverture et aux *covered bonds* et de la manière dont ces flux sont liés entre eux (compte tenu des valeurs de remplacement et des opérations de couverture). Mesures prises ou envisagées pour gérer les risques de liquidité et respecter les normes de liquidité prévues par l'arrêté du Si des lignes de liquidité sont envisagées, montant des lignes, durée, conditions contractuelles et identification des contreparties.

Description de la procédure d'inscription des actifs au registre et des mesures prises pour assurer la précision et l'exhaustivité du registre.

Informations sur le surveillant

Nom et adresse du surveillant proposé par l'établissement de crédit

Le surveillant est déjà intervenu/intervient déjà dans le cadre d'émissions de *covered bonds* :

Autres informations

Inclure toute information complémentaire pertinente. Fournir la documentation probante (par exemple : prospectus, rapport du commissaire agréé de l'établissement de crédit concernant l'évaluation du respect des exigences) en annexe au présent dossier.

Circulaire NBB_2012_12 - Annexe 3

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12-3
Page(s): 1

vosre correspondant:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Méthodes de calcul de la valeur de marché d'immeubles

1. Méthode des points de comparaison

Le calcul est basé sur le prix auquel des biens comparables ont été vendus dans un passé assez récent. Ce calcul intègre un certain nombre de paramètres, comme par exemple la situation du bien, les possibilités d'urbanisation, la superficie, l'état d'entretien et le confort. La nécessité d'effectuer des travaux complémentaires et la possibilité de perte de revenus locatifs constituent des facteurs de plus- ou moins-values.

2. Méthode de la valeur intrinsèque

Cette méthode ignore partiellement ou totalement la loi de l'offre et de la demande. Il s'agit de considérer le coût que représenterait la construction d'un immeuble semblable sur un terrain comparable. Le calcul s'appuie donc sur la valeur du terrain et sur les coûts de construction diminués d'un coefficient d'ancienneté.

3. Méthode axée sur le rendement

La valeur vénale est calculée en fonction du rapport revenus (loyers)/coût de l'investissement total.

Cette méthode prend également en compte un certain nombre de paramètres complémentaires, comme le rendement financier d'autres investissements possibles, le risque de perte de revenus locatifs, une prime de risque, l'ancienneté et la situation du bien ainsi que d'éventuelles corrections locatives futures.

4. Méthode des cash-flows actualisés

Il s'agit d'une variante de la méthode précédente qui tient compte du facteur temps. L'ensemble des dépenses (notamment entretien et taxes) et des revenus (loyers) liés à l'achat sont calculés pour une période déterminée. Ces cash-flows sont actualisés à la date d'achat et comparés au rendement souhaité par l'investisseur. Cette méthode peut également prendre en compte d'autres éléments comme, par exemple, les travaux à effectuer et le départ programmé des locataires.

Circulaire NBB_2012_12 - Annexe 4

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12-4
Page(s): 7

vosre correspondant:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Reporting - Description

Instructions d'ordre général:

Les présentes dispositions relatives à l'obligation de reporting s'appliquent à toute émission ou programme de *covered bonds*. Un reporting par programme suffit.

Les états de reporting établissent la situation après traitement de toutes les transactions conclues à la date du reporting. Les tableaux doivent être établis et communiqués sur une base trimestrielle. La date du reporting est toujours le dernier jour du trimestre.

Le reporting doit être envoyé dès que possible et au plus tard le 16^e jour ouvrable après la date du reporting.

Les montants figurant dans les états de reporting sont exprimés en euros, sauf indication contraire explicite dans le tableau.

Les contreparties en euros sont calculées sur la base des cours de change au comptant à la date du reporting, à savoir la date à laquelle se rapporte l'état de reporting.

Si un signe négatif (-) précède un intitulé ou un poste, l'information qui s'y rapporte devrait également s'accompagner d'un signe négatif.

Commentaires relatifs aux tableaux

CB 1: Identification du *covered bond*:

Ce tableau identifie le *covered bond* pour le reporting. Il y a lieu d'établir un reporting distinct pour chaque émission de *covered bonds*. Pour un programme d'émission de *covered bonds*, un seul reporting suffit. Il y a lieu toutefois, dans le tableau ci-dessous, de remplir une rangée distincte pour chaque élément du programme d'émission.

Colonnes:

005: Nom ou identification de l'émission ou de l'élément du programme d'émission

010: code ISIN de l'émission (si disponible)

015: Date d'émission

020: Monnaie d'émission du *covered bond*

025: Valeur nominale initiale d'émission en monnaie d'origine

030: Valeur nominale initiale d'émission en euros

035: échéance juridique finale du *covered bond* ou de l'élément du programme d'émission

040: échéance attendue du *covered bond* ou de l'élément du programme d'émission

045: type de taux d'intérêt de l'émission ou de l'élément du programme d'émission

050: taux d'intérêt

055: fréquence de paiement du coupon

060: coupure

CB 2: Informations sur les actifs de couverture:

Ce tableau renseigne les actifs de couverture du *covered bond*. Tant le nombre que la contre-valeur de l'actif de couverture conformément à l'arrêté royal, ainsi que la valeur nominale des actifs de couverture, y sont classés selon une répartition géographique. Les actifs de couverture sont par ailleurs ventilés par catégorie d'actifs de couverture.

Colonnes:

005: nombre d'actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située en Belgique

010: nombre d'actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'UEM - à l'exception de la Belgique

015: nombre d'actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'EEE - à l'exception de l'UEM

020: nombre d'actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'OCDE - à l'exception de l'EEE

025: nombre total d'actifs de couverture

030: valeur des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située en Belgique

035: valeur des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'UEM - à l'exception de la Belgique

040: valeur des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'EEE - à l'exception de l'UEM

045: valeur des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'OCDE - à l'exception de l'EEE

050: valeur totale des actifs de couverture

055: valeur nominale des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située en Belgique

060: valeur nominale des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'UEM - à l'exception de la Belgique

065: valeur nominale des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'EEE - à l'exception de l'UEM

070: valeur nominale des actifs de couverture pour lesquels la contrepartie ou la garantie sous-jacente de premier rang est située dans l'OCDE - à l'exception de l'EEE

075: valeur nominale totale des actifs de couverture

Rangées:

005: créances couvertes par de l'immobilier résidentiel (A.R., article 3, § 1^{er}, 1°)

010: actifs de couverture constitués de position de titrisation sur de l'immobilier résidentiel (A.R., article 3, § 1^{er}, 1°)

015: paiements en espèces d'intérêts ou en guise de remboursement ou de recouvrement relevant de la catégorie 1 (A.R., article 3, § 1^{er}, 1°)

020: total des actifs de couverture relevant de la catégorie 1 tels que visés par l'A.R., article 3, § 1^{er}, 1°

025: créances couvertes par de l'immobilier commercial (A.R., article 3, § 1^{er}, 2°.)

030: actifs de couverture constitués de position de titrisation sur de l'immobilier commercial (A.R., article 3, § 1^{er}, 2°.)

035: paiements en espèces d'intérêts ou en guise de remboursement ou de recouvrement relevant de la catégorie 2 (A.R., article 3, § 1^{er}, 2°.)

040: total des actifs de couverture relevant de la catégorie 2 tels que visés à l'A.R., article 3, § 1^{er}, 2°

045: encours sur des autorités publiques centrales et des banques centrales (A.R., article 3, § 1^{er}, 3°, a)

050: encours sur des autorités régionales et locales et des entités de droit public (A.R.; l'article 3, § 1^{er}, 3°, b)

055: encours sur des organisations internationales et des banques multilatérales de développement (A.R., article 3, § 1^{er}, c)

060: total des actifs de couverture relevant de la catégorie 3 tels que visés par l'A.R., article 3, § 1^{er}, 3°)

065: dont actifs de couverture constitués par des positions de titrisation sur des autorités publiques

070: dont paiements en espèces d'intérêts ou en guise de remboursement ou de recouvrement relevant de la catégorie 3 (A.R., article 3, § 1^{er}, 3°)

075: dont dépôts auprès de banques centrales

080: expositions sur des établissements de crédit (A.R., article 3, § 1^{er}, 4^o)

085: autres expositions reprises comme actifs de couverture

090: Total des postes ci-dessus

CB 3: test de couverture:

Ce tableau présente une comparaison, sur toute la durée, entre d'une part les revenus, dont les intérêts et le capital, générés par les actifs de couverture, et d'autre part les dépenses (intérêts, capital et autres coûts) liées aux *covered bonds*.

Colonnes:

005: revenus générés par les actifs de couverture, ventilés selon leur origine

010: dépenses liées aux *covered bonds*, ventilées selon leur origine

015: total

Rangées:

005: revenus d'intérêts générés par les actifs de couverture et dépenses liées aux *covered bonds*

010: remboursement de capital lié aux actifs de couverture et aux *covered bonds*

015: coûts liés aux *covered bonds*

020: produits et charges liés aux dérivés conclus dans le cadre des *covered bonds*

025: autres produits et charges liés aux actifs de couverture et aux *covered bonds*

030: total

CB 4: Test de liquidité:

Dans ce tableau figurent, pour les 6 prochains mois, les revenus générés par les actifs de couverture, comparés aux paiements inconditionnels liés aux *covered bonds*.

Colonnes:

005: liquidités disponibles et attendues pour les 6 prochains mois, ventilées selon leur origine.

010: dépenses attendues pour les 6 prochains mois en raison de l'émission de *covered bonds*, ventilées selon leur origine.

015: total

Rangées:

005: revenus d'intérêts générés par les actifs de couverture, et dépenses liées aux *covered bonds*, pour les 6 prochains mois

010: remboursement de capital lié aux actifs de couverture et aux *covered bonds* pour les 6 prochains mois

015: coûts liés aux *covered bonds* pour les 6 prochains mois

020: liquidités affectées comme actifs de couverture

025: ligne de liquidité réservée au remboursement du *covered bond* concerné

030: autres actifs liquides

035: total

CB 5: Informations sur les durées résiduelles:

Colonnes:

005: encours du *covered bond* rapporté selon la date de remboursement.

010: montant des actifs de couverture rapporté en fonction de la durée résiduelle des actifs de couverture.

Rangées:

005: actifs de couverture dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à 6 mois, y compris les liquidités.

010: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 6 mois et inférieure ou égale à 1 an

015: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à un an et inférieure ou égale à 1,5 an

020: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 1,5 ans et inférieure ou égale à 2 ans

025: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 2 ans et inférieure ou égale à 3 ans

030: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 3 ans et inférieure ou égale à 4 ans

035: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 4 ans et inférieure ou égale à 5 ans

040: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 5 ans et inférieure ou égale à 7,5 ans

045: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 7,5 ans et inférieure ou égale à 10 ans

050: actifs de couverture dont la durée résiduelle est supérieure à 10 ans

055: total

CB 6: Informations sur le risque de change

Colonnes:

005: encours du *covered bond* en EUR selon la devise d'origine

010: montant des actifs de couverture en EUR selon la devise d'origine

CB 7: Informations sur le risque de taux d'intérêt

Les données rapportées sont calculées en appliquant les méthodes définies en interne mais sur la base de mouvements parallèles des taux d'intérêt de 200 points de base. Si un scénario aboutit à des taux d'intérêt de marché présumés négatifs, il ne doit pas être adapté.

Colonnes:

005: valeur économique du *covered bond* sur la base des scénarios de mouvements parallèles de taux à effet immédiat

010: valeur économique des actifs de couverture (y compris les dérivés) sur la base des scénarios de mouvements parallèles de taux à effet immédiat

Rangées:

005: calcul de la valeur économique sur la base d'un mouvement parallèle à la hausse de 200

010: calcul de la valeur économique sur la base d'un scénario de taux d'intérêt inchangés

015: calcul de la valeur économique sur la base d'un mouvement parallèle à la baisse de 200

CB 8: Informations sur les produits dérivés:

Il y a lieu de remplir une rangée distincte par dérivé conclu dans le cadre de l'émission de *covered bonds*.

Colonnes:

005: valeur notionnelle des dérivés.

010: valeur de marché des dérivés.

Rangées:

005 et suivantes: dérivés IR.

010 et suivantes: dérivés FX.

CB 9: Informations sur les arriérés

Ce tableau présente les arriérés des actifs de couverture, ventilés selon l'ampleur de l'arriéré.

Colonnes:

005: nombre de prêts en souffrance.

010: nombre de prêts en souffrance, en % du nombre total de prêts.

010: montant en souffrance

020: montant total des crédits, ventilé selon l'arriéré.

025: montant en souffrance, en % du montant total de crédits.

030: valeur des actifs de couverture correspondant aux crédits rapportés dans la colonne

Rangées:

005: pas d'arriéré

010: arriéré supérieur à 0 et inférieur ou égal à 1 mois

015: arriéré supérieur à 1 mois et inférieur ou égal à 2 mois

020: arriéré supérieur à 2 mois et inférieur ou égal à 3 mois

025: arriéré supérieur à 3 mois et inférieur ou égal à 4 mois

030: arriéré supérieur à 4 mois et inférieur ou égal à 5 mois

035: arriéré supérieur à 5 mois et inférieur ou égal à 6 mois

040: arriéré supérieur à 6 mois

045: total

Politique prudentielle et stabilité financière

boulevard de Berlaimont 14 – BE-1000 Bruxelles
Tél. +32 2 221 35 88 – Fax + 32 2 221 31 04
numéro d'entreprise: 0203.201.340
RPM Bruxelles
www.bnb.be



Circulaire NBB_2012_12 - Annexe 5

Bruxelles, le 29 octobre 2012

Référence: NBB_2012_12-5
Page(s): 10

vosre correspondant:
Sarah Ndayirukiye
Tél. +32 2 221 39 43 – Fax +32 2 221 31 04
sarah.ndayirukiye@nbb.be

Reporting - Tableaux

CB 3 : TEST DE COUVERTURE

		produits	(-) charges	Total
		5	10	15
intérêts	5			
capital	10			
coûts	15			
dérivés	20			
autres	25			
Total	30			

CB 4 : TEST DE LIQUIDITÉ

		flux entrants (+)	flux sortants (-)	Total
		5	10	15
intérêts	5			
remboursement	10			
coûts	15			
liquidités	20			
ligne de liquidité	25			
autres	30			
Total	35			

CB 5 : DURÉES RÉSIDUELLES

	encours du covered bond	montant des actifs de couverture
nombre d'années	5	10
< 0,5	5	
0,5 - 1	10	
1 - 1,5	15	
1,5 - 2	20	
2 - 3	25	
3 - 4	30	
4 - 5	35	
5 - 7,5	40	
7,5 - 10	45	
> 10	50	
Total	55	

CB 6 : Informations sur le risque de change

	encours du covered bond	montant des actifs de couverture
Monnaies	5	10
EUR	5	
USD	10	
GBP	15	
CHF	20	
YEN	25	
...		
Total	100	

CB 7 : Informations sur le risque de taux d'intérêt

		VAN covered bonds	VAN des actifs de couverture
		005	010
mouvement à la hausse de 200 pb	005		
taux inchangés	010		
mouvement à la baisse de 200 pb	015		

CB 8 : Informations sur les produits dérivés

		Valeur notionnelle	Valeur de marché
		5	10
dérivés IR	5		
dérivés FX	10		

CB 9 : Informations sur les arriérés

	nombre de prêts	% du nombre de prêts	montant en souffrance	montant des crédits	% de l'encours de crédits	actifs de couverture
mois	5	10	15	20	25	30
0	5					
0 - 1	10					
0 - 1	15					
1 - 2	20					
2 - 3	25					
3 - 4	30					
4 - 5	35					
> 6	40					
Total	45					