|  |
| --- |
| Finanstilsynet  28. juni 2024    J.nr. 23-016267  /EMSV |

|  |
| --- |
|  |

# Eksponeringer omfattet af den sektorspecifikke systemiske buffer på 7 pct.

Regeringen har d. 26. april 2024 annonceret, at den aktiverer en systemisk risikobuffer målrettet udlån til ejendomsselskaber. Den sektorspecifikke systemiske buffer fastsættes til 7 pct. af instituttets danske risikovægtede eksponeringer mod ejendomsselskaber, undtaget den del af eksponeringen der har pant i fast ejendom og ligger i LTV-båndet 0-15 pct. Den sektorspecifikke systemiske buffer gælder fra 30. juni 2024.

Finanstilsynet vil med dette notat vejlede nærmere om, hvilke eksponeringer der er omfattet af bufferen. Sidst i notatet er to eksempler på, hvordan kapitaleffekten på en eksponering beregnes.

Eksponeringer med pant i fast ejendom er danske, hvis ejendommen (pantet) ligger i Danmark. Eksponeringer uden pant i fast ejendom er danske, hvis debitor er dansk.

Ejendomsselskaber omfatter virksomheder i brancherne "Gennemførelse af byggeprojekter" (411000) og "Fast ejendom" (L/68), dog undtaget "Almennyttige boligselskaber" (682010) og "Private andelsboligforeninger" (682020), som defineret i Danmarks Statistiks *Dansk Branchekode DB07*.[[1]](#footnote-1)

Ved opgørelse af undtagelsen for det laveste LTV-bånd bruges der, for realkreditinstitutter, dagsværdien af udlånet. LTV beregnes ud fra ejendommes aktuelle værdi. Hvis instituttet har generelt pant eller pant i alt mellemværende, kan der beregnes en samlet LTV for alle de ejendomme, der er er stillet som pant for en eksponering, efter der er taget højde for foranstående hæftelser.

*Eksempel på undtagelse af laveste LTV-bånd*

En eksponering til et ejendomsselskab på 12 mio. kr., med pant i en ejendom med en værdi på 16 mio. kr., vil have en LTV på 75 pct. Med en risikovægt på 40 pct. vil REA for eksponeringen være på 4,8 mio. kr.

Den del af eksponeringen der ligger i 0-15 pct. LTV-båndet vil svare til 2,4 mio. kr. (16 mio. kr. \* 15 pct.)

Den eksponering, der er omfattet af bufferen, er derfor 9,6 mio. (12-2,4). Der benyttes samme rikovægt som for den samlede eksponering, hvorfor det ekstra bufferkrav bliver 268.800 kr. (9,6 mio. kr. \* 40 pct. \* 7 pct.).

*Eksempel på udtagelse af laveste LTV-bånd for pant i alt mellemværende*

Et pengeinstitut har udlån til et ejendomsselskab for i alt 100 mio. kr., med pant i tre ejendomme, med værdi på hhv. 40 mio. kr., 60 mio. kr. og 50 mio. kr. I ejendommen med værdi på 50 mio. kr. er der foranstillet realkreditgæld for 5 mio. kr., mens der er ingen foranstående hæftelser i de to andre ejendomme. For den første ejendom vil 6 mio. (40 mio. kr. \* 15 pct.) kr. være undtaget, for den anden ejendom vil 9 mio. kr. (60 mio. kr. \* 15 pct.) være undtaget, og for den sidste ejendom vil 2,5 mio. kr. være undtaget (50 mio. kr. \* 15 pct. – 5 mio. kr.).

For hele eksponeringen vil 17,5 mio. kr. være undtaget. Med en risikovægt på 40 pct. vil bufferkravet for denne eksponering være 2,31 mio. kr. ((100 mio. kr. – 17.5 mio. kr.) \* 40 pct. \* 7 pct.).

1. Se <https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/nomenklaturer/db07> [↑](#footnote-ref-1)