

## NOTAT

Finanstilsynet

7. juli 2016

J.nr.  
/ASG

## Institutter med eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom

EBA har 15. april 2016 offentliggjort en afgørelse i forbindelse med Q&A 2014\_961, som indeholder væsentlige præciseringer til indholdet af indberetningerne i COREP-skema C15.00: Indberetning af tab i forbindelse med udlån med sikkerhed i fast ejendom. Dette notat beskriver nærmere konsekvensen af afgørelsen. Samtidig vil Finanstilsynet gerne benytte anledningen til at afklare en række formuleringer, der har givet anledning til spørgsmål fra institutterne.

Institutter der finder, at indberetningen har været mangelfuld i forhold til de opdaterede retningslinjer, anmodes derfor om at genindsende data fra 31. december 2015. Institutter, der ikke finder, at deres indberetning har været mangelfuld bedes give Finanstilsynet besked herom.

I C15 skal institutterne indberette følgende kolonner<sup>1</sup>:

Kolonne	Titel	Beskrivelse
010	Sum af tab i forbindelse med udlån op til procentdele fastsat som reference.	Samlede tab for eksponeringer sikret ved pant i beboelses- og erhvervsejendomme med en LTV op til hhv. 80 og 50 pct.
020	Heraf: fast ejendom værdiansat ved hjælp af belåningsværdi.	Tab, hvor værdien af sikkerheden beregnes som belåningsværdi.
030	Sum af samlede tab.	Samlede tab for eksponeringer sikret ved pant i beboelses- og erhvervsejendomme med en LTV op til 100 pct.
040	Heraf: fast ejendom værdiansat ved hjælp af belåningsværdi.	Tab, hvor værdien af sikkerheden beregnes som belåningsværdi.
050	Sum af eksponeringerne.	Alle udestående eksponeringer sikret ved pant i beboelses- og erhvervsejendomme med en LTV op til 100 pct.

<sup>1</sup> Side 428 i Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) Nr. 680/2014 af 16. april 2014 om gennemførelsesmæssige tekniske standarder for institutters indberetning med henblik på tilsyn i medfør af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013.

### Kolonne 010 og 030

I kolonne 010 opgøres tab på eksponeringer sikret ved pant i erhvervsejendomme for den del af eksponeringen, som er sikret ved pant inden for 50 pct. af ejendommens værdi (LTV på 50 pct.) samt tab på eksponeringer med pant i beboelsesejendomme for den del af eksponeringen, som er sikret op til en LTV på 80 pct.

I kolonne 030 indberettes tab på eksponeringer sikret ved pant i henholdsvis beboelses- og erhvervsejendomme for den del af eksponeringen, som er sikret op til en LTV på 100 pct.

Kommissionens gennemførelsesforordning for indberetning<sup>2</sup> foreskriver: "Tab indberettes, når hensættelser skal bogføres i henhold til regnskabsreglerne. Også estimerede tab skal indberettes." I henhold til Q&A 2014\_961<sup>3</sup> indgår nedskrivninger i de estimerede tab. Således er det ikke kun konstaterede tab, som indgår i tabsindberetning i kolonnerne 010 og 030.

Der skal endvidere kun indberettes konstaterede tab og nedskrivninger på eksponeringer, som første gang er konstateret misligholdt inden for indberetningsperioden. Ændringer i tab eller nedskrivninger på eksponeringer der er misligholdt i tidligere indberetningsperioder, skal ikke medtages i de indberettede data.

I forhold til indberetningsperioden er det vigtigt at være opmærksom på det overlap, der eksisterer mellem årets første og anden indberetningsperiode. Perioden mellem 1. januar og 30. juni er således også en del af indberetningsperioden 1. januar til 31. december, i henhold til forordningen<sup>2</sup>.

For at give mere klarhed illustreres ovenstående med et eksempel på, hvilke indberetninger en eksponering med pant i fast ejendom kan give anledning til.

- 1. marts 2016: En eksponering med pant i fast ejendom vurderes misligholdt. Det estimerede tab på tidspunktet er 500.
- 1. juni 2016: Det estimerede tab revurderes til at være 550.

<sup>2</sup> Side 429 – 431 i Kommissionens gennemførelsesforordning (EU) Nr. 680/2014 af 16. april 2014 om gennemførelsesmæssige tekniske standarder for institutters indberetning med henblik på tilsyn i medfør af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013.

<sup>3</sup> In the event of a defaulted (and thereafter), specific credit risk adjustments or further value adjustments (see Art. 111 and 159 of the Regulation (EU) No. 575/2013 (CRR)) related to the value of the immovable property as well as other losses occurring during the liquidation of a real estate collateral are considered in the loss amounts according to Article 101 CRR, which are reported in template C 15.== (column 010/ column 030) Annex VI of Regulation (EU) No. 680/2014 – ITS on supervisory Reporting of institutions (ITS). The exposure value of a defaulted exposure reported in column 050 of template C 15.00 equals the exposure value directly before default.

- 30. juni 2016: Ved denne indberetning indberettes det seneste vurderede tabsestimat, hvilket vil være 550.
- 1. oktober 2016: Ejendommen sættes til salg. I den forbindelse revideres tabsestimatet til at være 600.
- 31. december 2016: Da misligholdesen blev konstateret indenfor indberetningsperioden, indberettes det senest konstaterede tabsestimat, i dette tilfælde 600.
- 1. marts 2017: Ejendommen sælges, og det endelige tab bliver 700.
- 30. juni 2017: Da der kun skal indberettes tab og tabsestimater på eksponeringer, der er misligholdt inden for indberetningsperioden, skal der intet indberettes for den pågældende eksponering, selvom det konstaterede tab er forskelligt fra tabsestimatet.

Dette eksempel illustrerer det korrekte tidspunkt for en indberetning. Eksemplet længere nede illustrerer indholdet i indberetningen nærmere.

#### **Kolonne 020 og 040**

Kolonne 020 og 040 omhandler tab på ejendomme, der er værdiansat efter belåningsværdien. I Danmark anvendes markedsværdi og ikke belåningsværdi.

#### **Kolonne 050**

I Kolonne 050 opgøres de samlede eksponeringer sikret ved pant i henholdsvis beboelses- og erhvervsjendomme med en LTV op til 100 pct.

Det er således ikke kun eksponeringer med pant i fast ejendom, som har givet anledning til tab, der skal indberettes her, men samtlige eksponeringer sikret ved pant i fast ejendom inden for en LTV på 100 pct.

Eksponeringsværdien i kolonne 050 skal opgøres direkte før misligholdelse.

#### **Eksempel på indberetning.**

Som illustration er her vist et simpelt eksempel for to eksponeringer med pant i erhvervsjendomme. Eksemplet er taget fra Q&A 2015\_1713 offentliggjort af EBA 15. april 2016.

- **Eksponering A:**
  - o Eksponeringsværdi = 100. Lånet er ikke misligholdt. Markedsværdien på ejendommen overstiger eksponeringsværdien.
- **Eksponering B:**

- Eksponeringsværdi = 65. Lånet er misligholdt, markedsværdien af ejendommen er ved misligholdelse 60.
  - LTV 100% = 60.
  - LTV 50% = 30.
  - Realiseret eller estimeret eksponeringsværdi ved indberetning= 25

For eksponering A er der intet tab, og dermed skal denne kun indberettes i samlede eksponeringer. De to eksponeringer giver anledning til følgende indberetninger:

- Kolonne 010:  $30-25 = 5$  i tab indenfor 50% LTV.
- Kolonne 030:  $60-25 = 35$  i tab indenfor 100% LTV.
- Kolonne 050:  $100+60 = 160$  i samlet eksponering indenfor 100 % LTV for både A og B.