

## **Redegørelse om inspektion i BRFkredit a/s**

### **1. Indledning**

Finanstilsynet var i perioden august til oktober 2011 på inspektion (funktionsundersøgelse) i BRFkredit a/s (BRF).

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet en del af de største engagementer, udlån til boligudlejningsejendomme og butikcentre og i forbindelse hermed instituttets kreditpolitik og forretningsgange.

### **2. Sammenfatning og risikovurdering**

BRFs markedsandel af realkreditinstitutternes nominelle udlån til boligudlejningsejendomme har været faldende siden udgangen 2007 fra omkring 20 pct. til 18 pct. i 2. kvartal 2011, medens markedsandelen af udlån til kontor og forretning, hvori butikcentre indgår, er reduceret fra omkring 15 pct. i 2009 til omkring 11 pct. i 2. kvartal i 2011.

Finanstilsynet vurderer boligudlejningsejendomme som et område, hvor der i hvert fald for en del af dette marked tidligere har været store problemer med indtjening og rentabilitet, høj gældsbyrde og muligvis en prisboble. BRF har i de seneste år været relativt hårdt ramt af nedskrivninger og tab på dette ejendomssegment i forhold til andre realkreditinstitutter.

På inspektionen gennemgik Finanstilsynet med fokus på kreditvurdering af låntager de 20 største konsoliderede engagementer i instituttet, 15 udvalgte lånesager vedrørende boligudlejningsejendomme og 4 udvalgte lånesager vedrørende butikcentre. 60 andre udvalgte lånesager indenfor de samme ejendoms kategorier blev gennemgået med fokus på ejendommenes værdiansættelse.

Gennemgangen gav anledning til påbud om mindre reduktioner af værdiansættelsen på to ejendomme på knapt 12 mio. kr., men ikke til nedskrivninger og mernedskrivninger. Reduktionerne af værdiansættelsen svarede til 0,25 pct. af de samlede ejendoms værdiansættelser, som Finanstilsynet gennem-

gik på inspektionen og svarende til 2,8 pct. i forhold til de to berørte ejendomme.

Finanstilsynet gav BRF påbud om at foretage det nødvendige omfang af stikprøvekontrol af ratingen, der er modelbaseret, på lånesager indenfor bestemte segmenter. Instituttets ratingmodel til kreditvurdering viste i en betydelig del af de gennemgåede lånesager, at låntager havde fået en for positiv rating, hvilket kan medføre fejl i input til den IRB model, som instituttet anvender i beregningen af sit kapitalkrav, og som kan give en ukalkuleret risiko. BRF har oplyst, at der er taget højde herfor i en kommende revision af modellen, som p.t. ligger til godkendelse i Finanstilsynet.

Finanstilsynet gav endvidere BRF risikooplysning om, at instituttet har en relativt høj andel af store engagementer, hvilket vil sige engagementer større end 10 pct. i forhold til sin basiskapital, sammenlignet med andre realkreditinstitutter, og at instituttet bør nedbringe denne andel på sigt. Finanstilsynet gav også en risikooplysning om, at to af de store engagementer viste sådanne svaghedstegn, at instituttet fortsat skal have særligt fokus på dem.

Det er Finanstilsynets indtryk, at kreditkvaliteten på de 20 største konsoliderede engagementer ligger under gennemsnittet i forhold til andre realkreditinstitutter.

Finanstilsynet konstaterede på inspektionen, at instituttets risikoansvarlige ikke er uafhængig af den daglige risikostyring. Finanstilsynet vil inddrage forholdet i en mere tværgående principiel vurdering af institutternes opfyldelse af de nye krav om en risikoansvarlig.

Endelig gav Finanstilsynet BRF påbud om at ændre på sin organisation i forhold til selve risikostyringen og ledelsesrapporteringen, da der ikke var den fornødne funktionsadskillelse i forhold til handel med værdipapirer.

Instituttet havde pr. 30. juni 2011 opgjort det individuelle solvensbehov til 9,1 pct. Den faktiske solvens pr. 30. juni 2011 var på knapt 18,3 pct. På baggrund af inspektionen er det Finanstilsynets samlede vurdering, at der aktuelt ikke er behov for yderligere tillæg til solvensbehovet vedrørende de gennemgåede områder.