



***Template* biens immobiliers et hypothèques**

28 octobre 2020

Table de matières

1	Nouveautés dans l'enquête immobiliers et hypothèques	3
2	Considérations générales	3
3	Page de couverture.....	3
4	Immeubles en portefeuille.....	4
5	Cessions d'immeubles	6
6	Hypothèques : vue par tranche	7
7	Hypothèques : taux de nantissement de l'objet	9
8	Définition de la capacité financière.....	14
9	Taux de perte du portefeuille des hypothèques	14

1 Nouveautés dans l'enquête immobiliers et hypothèques

Nous énumérons ci-dessous les changements les plus importants dans l'enquête bien immobiliers et hypothèques :

- La capacité financière au sens de la définition FINMA a été précisée.

2 Considérations générales

Le *template* biens immobiliers et hypothèques a pour but de saisir et décrire l'exposition en biens immobiliers et hypothèques. Ce document contient des indications pour remplir correctement le *template*.

1. Les formulaires et colonnes fournis doivent être utilisés tels quels (sans modification). En particulier, aucun calcul supplémentaire ou commentaire ne doit être introduit dans les feuilles relatives au portefeuille de biens immobiliers, aux cessions, ainsi que dans les feuilles relatives à l'inventaire des hypothèques (vue par tranche et par nantissement).
2. Les montants doivent être indiqués en francs suisses.
3. Contrairement au SST les valeurs des immeubles et des hypothèques en portefeuilles sont à indiquer à la date du 31 décembre. Dans le cas où des changements importants devaient survenir entre le 31 décembre le 1^{er} janvier, ces derniers sont à indiquer dans les champs de commentaire prévus (cf. le prochain paragraphe).

3 Page de couverture

1. Indiquer le nom de la société. Il sera ensuite repris automatiquement sur les autres feuilles du *template*.
2. Indiquer le nom de la personne de contact et préciser son e-mail et son numéro de téléphone.
3. Indiquer la date de saisie du *template*.
4. Deux champs de commentaire ont été prévus pour tout commentaire relatif au portefeuille immobilier et aux hypothèques (par ex. communication d'évènements importants tels que des changements entre le 31 décembre et le 1^{er} janvier). En particulier, si des écarts apparaissent entre les valeurs du *template* et les positions correspondantes du plan comptable pour l'EHP ou du bilan SST, la transition de l'un à l'autre doit être précisée dans les champs de commentaire.

4 Immeubles en portefeuille

Indiquer dans ce tableau tous les biens immobiliers en propriété directe de l'entreprise d'assurance à la date de référence. Les immeubles détenus tant en Suisse qu'à l'étranger doivent être répertoriés. Il convient de s'assurer que le montant « Valeur proche du marché SST » du portefeuille immobilier global correspond à celui qui figure dans le bilan SST. Les cessions effectuées durant l'année doivent être saisies dans la feuille « Immobilien Abgänge » et ne doivent plus être reportées dans la feuille « Immobilien Bestand ».

1. Colonne « Objet n° » : codage des positions propre à l'entreprise. Il permet l'identification du bien dans les échanges avec la société.
2. Colonne « Rue, numéro » (adresse du bien-fonds) : rue et numéro de l'objet considéré.
3. Colonne « Code postal » : code postal de la commune. Pour les immeubles en Suisse, indiquer le code postal à quatre chiffres.
4. Colonne « Localité » : nom de la commune dans la langue locale (pas de nom double allemand-français).
5. Colonne « Canton / Pays » : Pour les cantons indiquer l'abréviation officielle du canton (p. ex. BE, ZH, VD), pour les pays indiquer le code ISO – Alpha 3 (p. ex. DEU, FRA, ITA, ESP).
6. Colonne « Code OFS » : code de la commune de l'Office fédéral de la statistique. Informations sous le lien suivant : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/bases-statistiques/repertoire-officiel-communes-suisse/tableau-correspondance-regbl.assetdetail.7226419.html>. L'Office fédéral de la statistique assigne à chaque commune un numéro. Pour les immeubles à l'étranger la cellule doit être laissée vide.
7. Colonne « Type de bâtiment FINMA » : indiquer l'un des types de bâtiment suivants :

Maison familiale	EFH
Immeuble d'habitation	MFH
Logement en propriété	EiW
Bâtiment de bureau ou administratif	BüV
Objet avec droit de superficie – droit accordé par l'assureur	BR1
Objet avec droit de superficie – droit reçu par l'assureur	BR2
Immeuble avec utilisation mixte – dont la part non attribuable est au max. 30 % sur la base du loyer net (de tout le bien immobilier)	GGL1

Immeuble avec utilisation mixte – dans une situation de centre urbain dont la part de surface de vente est > 30 % GGL2

Autres biens immobiliers, immeubles en construction et terrains à bâtir UEI

Si une distinction entre maison familiale et immeuble d'habitation n'est pas possible, la catégorie « Maison familiale : EFH » doit être utilisée.

8. Colonne « Usage propre » : indiquer avec « 2 » (2 = oui) les immeubles à usage propre (immeubles d'exploitation). Les immeubles destinés à l'usage de tiers sont à indiquer avec « 1 » (1 = non). Dans le cas où l'information n'est pas disponible, la cellule doit être laissée vide.
 9. Colonne « Taux de vacance » : Le taux de vacance se calcule de la façon suivante :
 - Pour les catégories EFH, MFH et EiW, le taux de vacance est le rapport entre le nombre de logements destinés à la location permanente (au moins trois mois) et qui sont vides au jour de référence et le nombre de logements habitables dans l'immeuble.
 - Pour toutes les autres catégories à l'exception de la catégorie UEI, le taux de vacance est défini comme le rapport entre la surface en mètres carrés destinée à la location permanente (au moins trois mois) et qui est vide au jour de référence et la surface totale louable en mètres carrés dans l'immeuble.
 - Pour la catégorie UEI, aucun taux de vacance ne doit être calculé. La cellule doit être laissée vide.
- La valeur #N/A doit être entrée lorsque l'information n'est pas disponible.
- Format : Valeur en pourcentage, c'est-à-dire dans le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 représentée comme 1 %).
10. Colonne « Valeur comptable CO » : valeur comptable statutaire.
 11. Colonne « Valeur affectée à la fortune liée » : La valeur totale de tous les biens immobiliers pris en compte dans la fortune liée correspond à la valeur totale dans le formulaire G2. Si le bien immobilier n'est pas pris en compte dans la fortune liée, indiquer #N/A dans la cellule.
 12. Colonne « Valeur proche du marché SST » : valeur utilisée dans le bilan SST.
 13. Colonne « Taux d'escompte » : si la valeur proche du marché SST de l'immeuble a été déterminée selon la méthode de la valeur de rendement ou la méthode DCF, indiquer le taux d'escompte utilisé en pourcentage selon le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 est représentée par 1 %). Les cas où l'information n'est pas disponible sont à indiquer avec #N/A.
 14. Colonne « Année d'acquisition » : année de l'acquisition sans indication du jour et du mois (p. ex. 1996).

15. Colonne « Prix d'achat au moment de l'acquisition » : le prix payé selon le contrat d'achat, c'est-à-dire hors taxes et hors frais de notaire. Les cas où l'information n'est pas disponible sont à indiquer avec #N/A.

5 Cessions d'immeubles

Indiquer dans ce tableau tous les biens immobiliers en propriété directe en Suisse et à l'étranger qui ont été vendus au cours des douze mois précédant la date de référence.

1. Colonne « Objet n° » : codage des positions propre à l'entreprise. Il permet l'identification du bien dans les échanges avec la société.
2. Colonne « Rue, numéro » (adresse du bien-fonds) : rue et numéro de l'objet considéré.
3. Colonne « Code postal » : code postal de la commune. Pour les immeubles en Suisse, indiquer le code postal à quatre chiffres.
4. Colonne « Localité » : nom de la commune dans la langue locale (pas de nom double allemand-français).
5. Colonne « Canton / Pays » : Pour les cantons indiquer l'abréviation officielle du canton (p. ex. BE, ZH, VD), pour les pays indiquer le code ISO – Alpha 3 (p. ex. DEU, FRA, ITA, ESP).
6. Colonne « Code OFS » : code de la commune de l'Office fédéral de la statistique. Informations sous le lien suivant : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/bases-statistiques/repertoire-officiel-communes-suisse/tableau-correspondance-regbl.assetdetail.7226419.html>. L'Office fédéral de la statistique assigne à chaque commune un numéro. La cellule doit être laissée vide pour les immeubles à l'étranger.
7. Colonne « Type de bâtiment FINMA » : indiquer l'un des types de bâtiment suivants :

Maison familiale	EFH
Immeuble d'habitation	MFH
Logement en propriété	EiW
Bâtiment de bureau ou administratif	BüV
Objet avec droit de superficie – droit accordé par l'assureur	BR1
Objet avec droit de superficie – droit reçu par l'assureur	BR2

Immeuble avec utilisation mixte – dont la part non attribuable est au max. 30 % sur la base du loyer net (de tout le bien immobilier)	GGL1
Immeuble avec utilisation mixte – dans une situation de centre urbain dont la part de surface de vente est > 30 %	GGL2
Autres biens immobiliers, immeubles en construction et terrains à bâtir	UEI

Si une distinction entre maison familiale et immeuble d'habitation est impossible, la catégorie « Maison familiale : EFH » sera utilisée.

8. Colonne « Usage propre » : indiquer avec « 2 » (2 = oui) les immeubles à usage propre (immeubles d'exploitation). Les immeubles destinés à l'usage de tiers sont à indiquer avec « 1 » (1 = non). Dans le cas où l'information n'est pas disponible, la cellule doit être laissée vide.
9. Colonne « Valeur comptable CO » : valeur comptable statutaire.
10. Colonne « Valeur affectée à la fortune liée » : La valeur utilisée dans le formulaire G2. Si l'immeuble n'est pas pris en compte dans la fortune liée, indiquer #N/A dans la cellule.
11. Colonne « Valeur proche du marché SST » : valeur utilisée dans le bilan SST.
12. Colonne « Prix d'achat au moment de l'acquisition » : Le prix payé selon le contrat d'achat, c'est-à-dire hors taxes et hors frais de notaire. Dans le cas où l'information n'est pas disponible, indiquer #N/A dans la cellule.
13. Colonne « Année d'acquisition » : année de l'acquisition sans indication du jour et du mois (p. ex. 1996).
14. Colonne « Date de la vente » : date de la vente au format JJ.MM.AAAA.
15. Colonne « Prix de vente » : prix de vente obtenu (produit net).

6 Hypothèques : vue par tranche

Indiquer dans ce tableau chaque tranche d'hypothèque séparément. Les hypothèques conclues tant en Suisse qu'à l'étranger doivent être répertoriées. Il convient de s'assurer que le montant « Hypothèque – valeur de marché » du portefeuille hypothécaire global corresponde à celui qui figure dans le bilan SST.

1. Colonne « Hypothèque n° » : codage des positions propre à l'entreprise. Il permet l'identification du bien dans les échanges avec la société.
2. Colonne « Rue, numéro » (adresse du bien immobilier hypothéqué) : rue et numéro de l'objet considéré.

3. Colonne « Code postal » : code postal de la commune ; pour les hypothèques sur les immeubles en Suisse, indiquer le code postal à quatre chiffres.
4. Colonne « Localité » : nom de la commune dans la langue locale (pas de nom double allemand-français).
5. Colonne « Canton / Pays » : Pour les cantons indiquer l'abréviation officielle du canton (p. ex. BE, ZH, VD), pour les pays indiquer le code ISO – Alpha 3 (p. ex. DEU, FRA, ITA, ESP).
6. Colonne « Code OFS » : code de la commune de l'Office fédéral de la statistique. Informations sous le lien suivant : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/bases-statistiques/repertoire-officiel-communes-suisse/tableau-correspondance-regbl.assetdetail.7226419.html>. L'Office fédéral de la statistique assigne à chaque commune un numéro. Pour les immeubles à l'étranger la cellule doit être laissée vide.
7. Colonne « Rang » : indication du rang, selon le droit de gage immobilier, de la tranche d'hypothèque considérée.
8. Colonne « Taux d'intérêt » : taux d'intérêt de la tranche d'hypothèque en pourcentage, au format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 est représentée par 1 %).
9. Colonne « Tranche » : numérotation de la tranche.
10. Colonne « Type d'intérêt (fixe/variable) » : « 1 » pour fixe, « 2 » pour variable. La distinction entre fixe et variable se réfère au taux d'intérêt et non à la durée du contrat. Si l'information n'est pas disponible, la cellule doit être laissée vide.
11. Colonne « Date de l'octroi (dernier renouvellement) » : date de l'octroi ou de la dernière prolongation au format JJ.MM.AAAA. Nous vous prions d'indiquer la date de l'octroi également pour les hypothèques variables.
12. Colonne « Maturité » : échéance de la tranche au format JJ.MM.AAAA.
13. Colonne « Hypothèque – valeur nominale » : valeur nominale de la tranche.
14. Colonne « Hypothèque – valeur proche du marché SST » : valeur de la tranche utilisée dans le bilan SST.
15. Colonne « Valeur affectée à la fortune liée » : valeur d'affectation de la tranche. Si la valeur n'est pas prise en compte dans la fortune liée, indiquer #N/A dans la cellule.
16. Colonne « Retard » : si le débiteur est en retard de plus de 7 mois pour les versements d'intérêt et d'amortissement convenus, indiquer « 2 » (2 = oui). Dans le cas contraire, indiquer « 1 » (1 = non). Si l'information n'est pas disponible, laisser la cellule vide.

17. Colonne « Hypothèque accordée à un employé » : Pour les hypothèques accordées à des employés (avec ou sans réduction pour les employés), indiquer « 2 » (2 = oui). Dans le cas contraire, indiquer « 1 » (1 = non). Si l'information n'est pas disponible, laisser la cellule vide.

7 Hypothèques : taux de nantissement de l'objet

Indiquer dans ce tableau tous les engagements hypothécaires cumulés de chaque bien immobilier hypothéqué. Les hypothèques conclues tant en Suisse qu'à l'étranger doivent être répertoriées. Il convient de s'assurer que le montant « Hypothèque – valeur proche du marché SST cumulée » du portefeuille hypothécaire global corresponde à celui qui figure dans le rapport SST.

1. Colonne « Rue, numéro » (adresse du bien immobilier hypothéqué) : rue et numéro de l'objet considéré.
2. Colonne « Code postal » : code postal de la commune. Pour les hypothèques sur des immeubles en Suisse, indiquer le code postal à quatre chiffres.
3. Colonne « Localité » : nom de la commune dans la langue locale (pas de nom double allemand-français).
4. Colonne « Canton / Pays » : Pour les cantons indiquer l'abréviation officielle du canton (p. ex. BE, ZH, VD), pour les pays indiquer le code ISO – Alpha 3 (p. ex. DEU, FRA, ITA, ESP).
5. Colonne « Code OFS » : code de la commune de l'Office fédéral de la statistique. Informations sous le lien suivant : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/bases-statistiques/repertoire-officiel-communes-suisse/tableau-correspondance-regbl.assetdetail.7226419.html>. L'Office fédéral de la statistique assigne à chaque commune un numéro. Pour les immeubles à l'étranger la cellule doit être laissée vide.
6. Colonne « Type de bâtiment FINMA » : indiquer l'un des types de bâtiment suivant :

Maison familiale	EFH
Immeuble d'habitation	MFH
Logement en propriété	EiW
Bâtiment de bureau ou administratif	BüV
Objet avec droit de superficie – droit accordé par l'assureur	BR1
Objet avec droit de superficie – droit reçu par l'assureur	BR2

Immeuble avec utilisation mixte – dont la part non attribuable est au max. 30 % sur la base du loyer net (de tout le bien immobilier)	GGL1
Immeuble avec utilisation mixte – dans une situation de centre urbain dont la part de surface de vente est > 30 %	GGL2
Autres biens immobiliers, immeubles en construction et terrains à bâtir	UEI

Si une distinction entre maison familiale et immeuble d'habitation n'est pas possible, la catégorie « Maison familiale : EFH » sera utilisée.

Les hypothèques sur des sociétés anonymes immobilières ou sur des fonds immobiliers doivent être saisies sous « Autres immeubles, immeubles en construction et terrains à bâtir : UEI ».

7. Colonne « Hypothèque – valeur nominale cumulée » : indiquer la somme des tranches d'hypothèques par bien immobilier hypothéqué (uniquement la valeur, aucune indication complémentaire).
8. Colonne « Hypothèque – valeur proche du marché SST cumulée » : procéder comme au point 7, mais en indiquant ici la valeur utilisée dans le bilan SST.
9. Colonne « Valeur vénale de l'immeuble » : valeur vénale actuelle du bien immobilier hypothéqué.
10. Colonne « Année du dernier examen de la valeur vénale de l'immeuble » : indication de l'année au format AAAA.
11. Colonne « Montant total brut du nantissement de l'objet en % » : quotient tiré de la colonne « Hypothèque – valeur nominale cumulée » et de la colonne « Valeur vénale de l'immeuble ».

Format : Valeur en pourcentage, c'est-à-dire dans le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 représentée par 1 %).

12. Colonne « Type de sécurités supplémentaires » : les éventuelles sécurités supplémentaires doivent être indiquées dans l'une des catégories suivantes :
 - Mise en gage du 2^e pilier : 2^e pilier
 - Mise en gage du pilier 3a ou 3b : 3^e pilier
 - Mixte 2^e et 3^e piliers : mixte
 - Autres mises en gage : autres

Les couvertures courantes doivent être prises en compte sous « Autres mises en gage » (généralement jusqu'à 60 %). En revanche, les provisions de capital ne réduisent pas les créances hypothécaires : ces provisions ne doivent pas être prises en compte, car elles sont constituées par la société d'assurance en prévision de pertes attendues.

13. Colonne « Somme des sécurités supplémentaires » : la somme des sécurités supplémentaires doit être indiquée dans une valeur correspondante en francs suisses. Si cette information n'est pas disponible, la cellule doit rester vide.
14. Colonne « Montant total net du nantissement de l'objet en % » : quotient tiré de la colonne « Hypothèque – valeur nominale (si plusieurs tranches : hypothèque cumulée) », après déduction des sécurités supplémentaires (montant de la colonne « Somme des sécurités supplémentaires »), et de la colonne « Valeur vénale de l'immeuble ».

Format: Valeur en pourcentage, c'est-à-dire dans le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 représentée par 1 %).

15. Colonne « Capacité financière définition propre » : indiquer la capacité financière selon la définition utilisée par l'entreprise d'assurance. La définition utilisée est à décrire dans le tableau « Définition Tragbarkeit ».

Format: Valeur en pourcentage, c'est-à-dire dans le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 représentée par 1 %). Dans le cas où l'information n'est pas disponible, indiquer #N/A dans la cellule.

16. Colonne « Capacité financière définition FINMA » : indiquer la capacité financière selon la définition de la FINMA.

Normalement, la capacité financière est calculée par objet, car tout objet devrait s'autofinancer, ce qui exclut donc un subventionnement croisé par des revenus privés. Une exception existe toutefois si un client privé est propriétaire d'un domicile principal et d'une maison de vacances destinée à son propre usage. Dans un tel cas, la capacité financière est calculée globalement pour les deux objets.

Les définitions suivantes s'appliquent :

Pour les immeubles habités par leur propriétaire (domicile principal et, le cas échéant, une maison de vacances), la capacité financière est définie comme suit :

Capacité financière = (charge d'intérêts + amortissement + charges d'entretien) / revenu

où :

- charge d'intérêts : taux d'intérêt calculatoire annuel de 5 % sur la créance hypothécaire totale nette
- amortissement : taux d'amortissement annuel de 1 % sur la créance hypothécaire totale nette (indépendamment de la valeur de nantissement)
- charges d'entretien : 1 % par an de la valeur vénale de l'immeuble

Est réputée créance hypothécaire totale nette la créance grevant l'objet (domicile principal et, le cas échéant, une maison de vacances). Si des tranches hypothécaires sont financées par

d'autres établissements (autres assureurs, banques, etc.), elles doivent être aussi prises en compte dans la créance hypothécaire totale nette. Les priorités auprès d'autres établissements sont prises en compte dans la créance nette en y ajoutant leur montant nominal. Les couvertures courantes (jusqu'à 60 % en règle générale) peuvent être prises en compte dans le calcul de la créance hypothécaire totale.

- Revenu : le revenu correspond à la définition du « revenu II » de la BNS dans l'Enquête sur les nouveaux prêts hypothécaires. De ce fait, les composantes variables du revenu doivent en être exclues. On distingue les cas suivants :

Salariés : revenu net selon le certificat de salaire de l'année précédente du soutien principal de la famille.

- Le revenu net résulte du revenu brut dont sont déduites les charges sociales (AVS/AI/APG/AC/AANP ainsi que les cotisations ordinaires à la prévoyance professionnelle (2^e pilier) et les cotisations liées aux achats effectués dans ce cadre).
- Les éléments variables du salaire, les revenus du capital et les revenus annexes ne doivent pas être pris en compte. Les éléments variables du salaire sont définis au Cm 12 de la circulaire FINMA 2010/1 « Systèmes de rémunération ». Selon cette définition, les commissions, bonus, gains liés à des concours et cadeaux d'ancienneté sont assimilés à des composantes variables du salaire. Par contre, les pensions alimentaires reçues, les allocations familiales et pour enfant de même que les indemnités de chômage sont considérées comme des éléments salariaux fixes et, à ce titre, elles sont prises en compte. Les honoraires des membres des conseils d'administration sont tenus pour des éléments fixes du salaire si un montant fixe a été convenu. Sinon, ces honoraires sont assimilés aux composantes variables du salaire.
- Les frais sont normalement des remboursements et, de ce fait, ils ne sont pas des éléments de salaire. Si le contrat de travail prévoit un montant forfaitaire fixe pour couvrir les frais, ce montant peut être pris en compte dans le calcul du revenu car il constitue un élément fixe du salaire.
- Les pensions alimentaires versées doivent être déduites du revenu.

Indépendants : le revenu personnel est réputé revenu II. Les bénéfices nets des entreprises ou les parts de bénéfices (lorsque des certificats de salaire sont établis) sont généralement des composantes variables du salaire. Nous distinguons deux cas :

- Le propriétaire de l'entreprise se verse un salaire mensuel (revenu personnel). Il reçoit une partie ou la totalité du bénéfice. Dans un tel cas, seul le salaire mensuel est pris en compte. La composante variable que constitue le bénéfice n'entre pas dans la définition du revenu.
- Le propriétaire ne se verse pas de salaire mensuel. En pareil cas, le bénéfice net moyen des trois dernières années sert d'approximation du salaire annuel.

Le revenu issu des intérêts du capital propre n'est pas assimilable au revenu personnel.

Retraités : la totalité du revenu des rentes du 1er et du 2e piliers est réputé revenu II.

Les rentes du 3^e pilier (polices retraites) ne peuvent être prises en compte que si leur montant, fixe, est garanti par contrat et qu'elles sont versées jusqu'au décès du débiteur. Ainsi, les rentes viagères fixes (p.ex. les rentes viagères versées jusqu'au décès du bénéficiaire) peuvent en principe être prises en compte. En revanche, il n'est pas admis d'intégrer au revenu les autres rentes qui sont limitées dans le temps ou qui sont versées jusqu'à l'épuisement du capital (p. ex. les rentes temporaires ou les rentes viagères temporaires, qui ne sont versées que pendant une durée déterminée).

Deuxième revenu : le deuxième revenu n'est pris en compte qu'en cas de responsabilité solidaire et conformément aux mêmes principes que pour le premier revenu. Autrement dit, le revenu net est durable et ne contient pas de composante salariale variable. Si ces conditions sont satisfaites, le deuxième revenu est ajouté au premier revenu.

Il n'y a pas de déductions pour les impôts, les charges de *leasing* et autres.

Pour les immeubles de rendement, c'est-à-dire les immeubles proposés à la location, la capacité financière se définit comme suit:

Capacité financière = (charge d'intérêts + amortissement + charges d'entretien) / revenu locatif durable

où :

- charge d'intérêts : taux d'intérêt calculatoire annuel de 5 % sur la créance hypothécaire totale nette
- amortissement : taux d'amortissement annuel de 1 % sur la créance hypothécaire totale nette (indépendamment de la valeur de nantissement)
- charges d'entretien : 1 % par an de la valeur vénale de l'immeuble

Est réputée créance hypothécaire totale nette la créance grevant l'objet. Si des tranches hypothécaires sont financées par d'autres établissements (autres assureurs, banques, etc.), elles doivent aussi être prises en compte dans la créance hypothécaire totale nette. Les priorités auprès d'autres établissements sont prises en compte dans la créance nette en y ajoutant leur montant nominal. Les couvertures courantes (jusqu'à 60 % en règle générale) peuvent être prises en compte dans le calcul de la créance hypothécaire totale.

- Revenu locatif durable : le revenu locatif durable est le revenu locatif réalisable avec un contrat de location de durée indéterminée ou à long terme (d'une durée totale d'au moins 5 ans). Les revenus et effets particuliers sont à exclure. Les revenus locatifs obtenus dans le cadre d'une location à court terme (p. ex. 6 mois, 1 an) ne sauraient être tenus pour durables. Les revenus locatifs durables doivent intégrer les vacances structurelles et, partant, tenir compte du fait que

l'objet ne peut pas être loué en permanence mais seulement à concurrence de 80 à 90 %.

Cas particulier, la communauté héréditaire : s'agissant d'une communauté héréditaire, il est déterminant de savoir qui assume la responsabilité des débiteurs :

Exemple 1 : tous les héritiers sont responsables (responsabilité solidaire). La capacité financière est calculée en tenant compte de toutes les charges d'intérêts, d'amortissement et d'entretien de tous les immeubles détenus par les héritiers. La définition de la capacité financière à appliquer (immeuble habité par le propriétaire ou immeuble de rendement) dépend de la totalité des immeubles détenus par les héritiers.

Exemple 2 : un seul héritier assume la responsabilité. Le portefeuille d'immeubles aux mains de l'héritier responsable détermine la définition à appliquer de la capacité financière liée à l'objet (immeuble habité par le propriétaire ou immeuble de rendement), le calcul des charges d'intérêts, des amortissements et des charges d'entretien ainsi que le montant du revenu, c'est-à-dire de l'état locatif durable.

Format: Valeur en pourcentage, c'est-à-dire dans le format z.zz % (p. ex. la valeur 0.01 représentée comme 1 %). Dans le cas où l'information n'est pas disponible, indiquer #N/A dans la cellule.

17. Colonne « Amortissement » : indiquer « 2 » (2 = oui) si un amortissement régulier a été convenu. Dans le cas contraire, indiquer « 1 » (1 = non). Si l'information n'est pas disponible, laisser la cellule vide.
18. Colonne « Emprunteur » : indiquer si l'emprunteur est une personne privée (P), une entreprise (U) ou autres (A). Si l'information n'est pas disponible, laisser la cellule vide.

8 Définition de la capacité financière

Indiquer dans ce tableau la définition de la capacité financière utilisée par l'entreprise d'assurance.

9 Taux de perte du portefeuille des hypothèques

Indiquer le quotient entre le total des pertes effectives de l'année de *reporting* et le total de tous les engagements hypothécaires (valeur nominale) à la fin de l'année précédente. La perte effective se compose de la perte totale résultant d'opérations hypothécaires moins la valeur totale des ventes des biens immobiliers (*recovery*) comptabilisée dans l'année considérée.

Si possible, indiquer le taux de perte à partir de l'année 1996.