

New areas of concern singled out by the external auditors in 1984 were in the areas of loan valuation and the de facto equity participation in loan work-outs.

"In certain cases, the Bank establishes its internal estimate of loan security values ('baseline values') which are in excess of appraised values from external sources. The rationale . . . is . . . that the Bank will control the property and dispose of it when the real estate market recovers. Significantly, baseline values tend to be about 20-25% higher than the current appraised value . . . Loans are written off only where the possibility of collection is deemed to be extremely remote."¹

"In a significant number of circumstances the Bank has been forced to take control of security and has entered into arrangements with new borrowers to acquire such properties, usually on the basis that the Bank will provide limited recourse financing to allow the new borrower to acquire the related assets . . . the Bank retains either a minority share interest in the venture or the right to participate in any profits resulting from the work-out after full repayment of loans. No value is assigned to the potential value which could ultimately be realized by the Bank from the profit participations in these work-outs. We estimate approximately \$350 million of the Bank's loan portfolio is committed to limited recourse work-out loans."²

"We are concerned that the Appropriation for Contingencies Account as at October 31, 1984 stands at \$16,500,000 which is more than \$7.5 million below its level at October 31, 1983. In light of the significant loan losses realized by the Bank over the last couple of years and projected for the next year or two, we would prefer to see the Appropriation for Contingencies restored to at least the \$25 million level."¹

Following are some examples of management's response to the auditors' criticisms. "Management has no comment (with respect to marginal loan levels) . . . (The) accounting policies for the recognition of revenue and establishment of loan losses . . . are necessarily subjective because of the subjective nature of establishing collateral values and it is ultimately the judgement of senior credit management which decides on income recognition and loan loss reserves in marginal situations . . . Senior credit management did agree that additional provisions for loss would be required in 1985 if present or alternative recovery plans proved to be unsuccessful . . . Senior credit management agrees that there is increased difficulty in

d'intérêt pour les prêts consentis devait être étudiée par la direction de la Banque ¹»

Les vérificateurs indépendants ont signalé de nouvelles préoccupations en 1984 dans les secteurs de l'évaluation des prêts et de la participation à l'avoir lors de l'élaboration des prêts.

«Dans certains cas, la Banque procède à une estimation interne de la valeur de la sureté supplémentaire («valeurs de base») qui dépasse la valeur d'expertise de sources indépendantes. La justification . . . c'est . . . que la Banque contrôlera les biens et en disposera lorsque le marché de l'immobilier se redressera. De façon significative, la valeur de base est en général d'environ 20 à 25 pour cent plus élevée que celle de la valeur estimative courante . . . Les prêts sont annulés seulement lorsque la possibilité de recouvrement est jugée quasi-inexistante. ²»

«Dans un assez grand nombre de cas, la Banque a dû s'approprier des valeurs et a dû faire des arrangements avec de nouveaux emprunteurs pour acquérir ces biens, la Banque s'engageant habituellement à fournir un financement de recours limité pour permettre au nouvel emprunteur d'acquérir les biens en question . . . La Banque conserve soit une participation minoritaire dans l'entreprise, soit un droit de participation à tous profits résultant de l'établissement du prêt après le paiement complet des prêts. Aucune valeur n'est attribuée à la valeur potentielle pouvant être réalisée ultimement par la Banque des participations générant des profits dans ces prêts. Nous estimons qu'environ 350 millions de dollars du portefeuille de prêt de la Banque est engagé au titre de prêts à recours limité. ¹»

«Nous nous inquiétons de ce que l'affectation au compte de prévoyance au 31 octobre 1984 soit de 16,5 millions de dollars, c'est-à-dire plus de 7,5 millions de dollars au-dessous du niveau prévu le 31 octobre 1983. À la lumière des pertes considérables sur prêt absorbées par la Banque au cours des quelques dernières années, ainsi que pour l'année ou les deux années à venir, nous préférierions que les affectations de prévoyance soient ramenées à au moins 25 millions de dollars. ²»

Voici quelques exemples de réponses fournies par la direction aux critiques des vérificateurs. «La direction n'a aucun commentaire à formuler (concernant le niveau des prêts marginaux) . . . (Les) politiques comptables pour l'établissement du revenu et des pertes sur prêts . . . sont nécessairement subjectives en raison même de la nature subjective de l'établissement de la valeur des garanties réelles et qu'il revient ultimement à la direction responsable du crédit de prendre une décision sur les revenus et les réserves pour pertes sur prêts dans les situations marginales . . . Selon la direction du crédit, il sera nécessaire d'avoir des provisions supplémentaires pour pertes en 1985 si les plans de recouvrement actuels ou autres ne sont pas couronnés de succès . . . La direction du crédit

1 Ibid., pp. 6-7.

2 Ibid., p. 7.

1 Ibid., p. 9.

1 Ibid., pp. 2 à 6.

2 Ibid., pp. 6 et 7.

1 Ibid., p. 7.

2 Ibid., p. 9.