



Styret i ROMERIKE SPAREBANK
Postboks 143
2001 LILLESTRØM

VÅR REFERANSE
23/1920

DERES REFERANSE

DATO
09.04.2024

Tilsynsrapport – Romerike Sparebank

Rapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Romerike Sparebank ("banken") 12. - 13. september 2023. Formålet med tilsynet var å vurdere utvalgte deler av bankens interne virksomhetsstyring, kredittrisiko, likviditets- og finansieringsrisiko og markedsrisiko. Tilsynet ble gjennomført som en forlengelse av det dokumentbaserte tilsynet som ble varslet banken i brev av 8. februar 2023.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 17. desember 2023 og styrets svarbrev datert 23. februar 2024. Merknader etter tilsynet fremkommer nedenfor.

Finanstilsynet vurderer at banken har en høy konsentrasjonsrisiko innenfor eiendom, både i og utenfor bankens kjerneområde. Samtidig har banken en betydelig andel lån med høy risiko i BM-porteføljen, og risikoen ser ut til å være tiltakende. Finanstilsynet har også påpekt svakheter knyttet til bankens kredittvurderinger, og legger til grunn at styret har oppmerksomhet om kredittarbeidet slik at risikoen blir tilstrekkelig belyst ved innvilgelse og oppfølging av lån. Etter Finanstilsynets vurdering fremstår bankens etterlevelse av retningslinjene for beregning av individuelle tapsavsetninger som mangelfulle, og tapsavsetningene i BM-porteføljen fremstår som lave.

1. INTERN VIRKSOMHETSSTYRING

1.1. Kapitalforhold

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at banken i sin strategi har vekst som er høyere enn den generelle markedsutviklingen som mål, men at banken syntes å mangle en detaljert kapitalplanlegging for å kunne effektivere dette. Finanstilsynet merker seg at styret bekrefter at banken løpende vil oppdatere sine kapitalplaner i tråd med bankens risikoutvikling og vekststrategi.

1.2. Styrets oppfølging av internkontroll og anbefalinger fra internrevisor

Finanstilsynet reiste i foreløpig tilsynsrapport spørsmål om omfanget av internrevisjonsaktiviteter var dekkende i forhold til bankens risiko, størrelse og utvikling. Videre pekte Finanstilsynet på at bankens styreprotokoller gir lite innsikt i hvordan styret konkret følger opp anbefalinger fra internrevisor med tiltak, frister og ansvar. Finanstilsynet registrerte dessuten av kontrollplanen at det fremstår som om internrevisor er ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å styrke internkontrollen og pekte på at dette er oppgaver som naturlig tilhører 1. linje.

Finanstilsynet noterer at styret deler Finanstilsynets oppfatning om at deler av organiseringen ikke har vært helt optimal og at banken nå har økt kapasiteten i 2. linje og deler det som tidligere var en felles risiko- og compliancefunksjon i to separate roller. Finanstilsynet forventer at styret prioriterer arbeidet med å styrke internkontrollen og sørger for at identifiserte svakheter og tiltak følges opp.

1.3. Uavhengighet i kontrollfunksjonene

Finanstilsynet stilte spørsmål om uavhengigheten til bankens kontrollfunksjon er tilstrekkelig ivaretatt ved at stillingsinnehaver også er aktiv i å etablere og bygge opp en ny balansestyringskomite, og ba styret vurdere ivaretagelse av fremtidig uavhengighet. Finanstilsynet merker seg at styret vurderer at det er hensiktsmessig med deltagelse fra 2. linje i komiteens arbeid uten beslutningsmyndighet. Finanstilsynet legger til grunn at styret også fremover påser at bankens kontrollfunksjoner er uavhengige og har nok ressurser.

2. KREDITTRISIKO

2.1. Porteføljesammensetning, vekst og porteføljekvalitet

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at banken er særlig eksponert mot lån med pant i eiendom på bedriftsmarkedet. Utlån til bedriftsmarkedet utgjør om lag ■■■ prosent av bankens utlån, og ■■■ prosent av bankens BM-portefølje er eksponering mot omsetning og drift av fast eiendom og bygg- og anleggsvirksomhet, som i lys av makrosituasjonen kan bidra til økt sårbarhet. Videre pekte Finanstilsynet på at bankens ■■■ største engasjementer utgjorde ■■■ prosent av bankens ansvarlige kapital ved utgangen av andre kvartal 2023, mens de ■■■ største engasjementene utgjorde ■■■ prosent av BM porteføljen. Finanstilsynet påpekte at banken har en betydelig konsentrasjonsrisiko.

Finanstilsynet tar til etterretning at styret vurderer sitt markedsområde, hvor banken primært har vokst i 2023, som velfungerende med relativt stabile sikkerhetsverdier og at styret mener å ha god diversifisering av porteføljen. Videre uttaler styret at banken har som policy "å være fullsikret, primært i eiendom".

Etter Finanstilsynets vurdering er banken allerede vesentlig eksponert mot næringseiendom, bygg og anlegg. Videre vil styrets vekststrategi kunne bidra til å øke konsentrasjonsrisikoen ytterligere. I 2023 hadde banken vekst innenfor BM tilsvarende om lag ■■■ prosent. Finanstilsynet noterer seg at styret har nedjustert målet for vekst i 2024 fra ■■■ prosent til ■■■ prosent for BM-markedet. Styret opplyser også at banken har besluttet å styrke kompetanse og kapasitet innen oppfølging av BM-kunder, og at banken vil etablere en "watchlist" for å sikre at banken kommer tidlig i posisjon for å følge opp kunder som kommer i en vanskelig situasjon.

Ettersom banken er høyt eksponert innenfor eiendom, hvor usikkerheten knyttet til sikkerhetsverdier er stor, vurderer Finanstilsynet at banken i ICAAP bør gjennomføre sensitivitetsanalyser på hele eiendomsporteføljen. Sensitivitetsanalysene bør omfatte et mulig nedgangsscenario hvor realisasjon av fullsikrede verdier innen eiendom og mulige tap inngår.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport også flere forhold knyttet til bankens utvikling i forbearance-volum både på BM og PM per utgangen av tredje kvartal 2023. Finanstilsynet viste blant annet til at banken har en større andel forbearance-merkede kunder i trinn 2 sammenlignet med sammenlignbare banker, og ba banken vurdere om endrede betalingsvilkår i form av forbearance skulle medført trinn 3-klassifisering av utlånet. Styret skriver i sitt svarbrev at banken

har startet revurdering av retningslinjer for forbearance-merking, UTP-vurderinger og for tapsavsetninger.

Finanstilsynet påpekte også at bankens andel av høyrisiko engasjementer i porteføljen både for BM og PM viste stigende tendens og at bankens andel av problemengasjementer har økt. Videre pekte Finanstilsynet på at banken var i brudd med egen ramme for andel høyrisikoengasjementer og at gjennomsnittlig PD for BM og PM var stigende i kombinasjon med økende etterspørsel etter avdragsfrihet. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om styrets kommentarer til porteføljekvaliteten, oppdatert status for andelen høyrisiko i BM-porteføljen, samt utvikling i misligholdssannsynlighet for både PM og BM. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at andelen høyrisiko kunder i BM-porteføljen har vært stigende også gjennom andre halvår 2023. Videre har Finanstilsynet merket seg at andelen misligholdte lån i BM-porteføljen har økt fra ■■■ prosent til ■■■ prosent fra tredje til fjerde kvartal 2023.

Når det gjelder overskridelser av interne rammer, fremgår det av styrets svar at "rammene er definert som måltall i bankens kredittpolicy som banken skal tilstrebe" og ikke er noen absolutt grense. Videre opplyser styret at styret følger dette tett og at tiltak vurderes løpende.

Etter Finanstilsynets vurdering er styrets uttrykte risikotoleranse og rapporteringskrav et viktig premiss for å kunne identifisere, styre, overvåke og rapportere risiko i virksomheten. I lys av at risikonivået i bankens BM-portefølje fremstår som økende, er det særlig viktig at styret uttrykker klare forventninger og fastsetter tydelige retningslinjer og rammer for virksomheten. Det vises til omtale under punkt 2.3.1 under.

2.2. Kredittrisikonivå BM

2.2.1. Tapsavsetninger og tapsavsetningsgrad

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at i lys av observasjoner og vurdert opp mot andre banker, fremstår bankens tapsavsetninger på BM-området som lave, og stilte spørsmål om tapsavsetningene var tilstrekkelige.

Styret har i svarbrevet redegjort for utviklingen i tapsavsetningsgrader frem til årsslutt 2023. Det nevnes at gjennom 2023 har avsetninger til tap samlet sett økt i alle trinn. Styret svarer at avsetningsgraden er lav som følge av at sikkerhetsdekning på de fleste engasjementene er vurdert som gjennomgående god. Porteføljen overvåkes løpende gjennom månedlig rapport over kredittforringede engasjement, hvor årsak og tiltak for hver enkelt kunde/engasjement gjennomgås i kredittkomite. Oppfølging av tiltak skjer ved påfølgende månedsgjennomgang. Alle BM-kunder i trinn 2 med beregnet forventet tap over en fastsatt beløpsgrense, følges særskilt opp og det utarbeides egen watchlist for BM-engasjementer over ■■■ millioner kroner.

Finanstilsynet merker seg styrets kommentar at oppfølgingen av BM-kunder er intensivert som følge av at gjennomsnittlig misligholdssannsynlighet i BM-porteføljen er økt gjennom 2023, samt en forventning om mer usikre tider fremover. Det er iverksatt flere tiltak for å sikre god oppfølging av BM-engasjementer, herunder månedlig gjennomgang av alle engasjementer med restanser i kredittkomite. I fjerde kvartal 2023 har antall BM-engasjementer vurdert for individuelle tapsavsetninger økt fra foregående kvartal.

Finanstilsynet understreker at banken må foreta tilstrekkelige tapsavsetninger og disse skal være forventningsrette, jf. IFRS 9-regelverket. Det betyr blant annet at det må legges til grunn mer enn ett mulig utfall/scenario og det må benyttes oppdaterte verdierestimer på pantesikkerhetene, se også omtale under punkt 2.2.2 og 2.5. Finanstilsynet viser til styrets ansvar for at foretakets avsetninger til dekning av tap skal være forsvarlige ut fra den samlede risikoen for tap som må antas å knytte seg til foretakets engasjement, jf. finansforetaksloven § 13-14 annet ledd.

2.2.2. Gjennomgang av enkeltengasjement

I den foreløpige tilsynsrapporten reiste Finanstilsynet spørsmål knyttet til noen av bankens enkeltengasjementer og påpekte svakheter knyttet til bankens kredittvurderinger, herunder vurdering av betjeningsevne og risiko, komplekse konsernstrukturer, verdsettelse av sikkerheter og bruk av lånevilkår. Etter Finanstilsynets vurdering benytter banken lave avkastningskrav ved verdsettelse av eiendom, og Finanstilsynet reiste spørsmål om dette kan indikere at banken legger til grunn for høye sikkerhetsverdier ved vurdering av tapsavsetninger.

I en av kredittsakene påpekte Finanstilsynet at kredittsaken ikke inneholdt opplysninger som tilsa at banken har vurdert risiko knyttet til den tilsynelatende komplekse konsernstrukturen i kundegruppen, og ba om styrets kommentar. Finanstilsynet merker seg at styret i sitt svarbrev viser til at risikoen er akseptabel "til tross for komplisert konsernstruktur", uten å gi noen videre utdypning eller begrunnelse for vurderingen. Finanstilsynet peker på at analyse av regnskapsmessige og juridiske forhold naturlig bør inngå som en del av grunnlaget for risikovurderingen ved innvilgelse av kreditt, og minner også om at banken også etter hvitvaskingslovens § 13 skal gjennomføre egnede tiltak for å forstå eierskaps- og kontrollstrukturen hos kunden.

Finanstilsynet merker seg for øvrig at det aktuelle engasjementet nå er redusert, men at banken har innvilget betalingslettelser, og at løpetiden på lånet er forlenget med ett år som følge av at det tar lenger tid å realisere prosjektet. Finanstilsynet noterer at banken vil følge opp kunden kvartalsvis og har stilt krav om økt likviditetsbuffer.

Videre merker Finanstilsynet seg at banken nå reviderer sine kredittretningslinjer på bakgrunn av Finanstilsynets tilbakemeldinger, og at styret vil påse at engasjementsoppfølgingen ivaretas. Finanstilsynet noterer at banken vil gjennomføre løpende revurderinger av sikkerhetsverdiene, og utarbeide yield-beregninger med fastsatte triggere som indikerer hvilken økning i yield som skal gi grunnlag for en revurdering av sikkerhetsverdier.

I den foreløpige rapporten registrerte Finanstilsynet at flere av de gjennomgåtte enkeltengasjementene var plassert i trinn 1. Basert på oppdatert informasjon legger Finanstilsynet til grunn at banken gjør en grundig vurdering av om lånene skal plasseres i trinn 2 eller trinn 3.

Finanstilsynet legger også til grunn at styret fremover påser at risikoen i kredittengasjementene er tilstrekkelig opplyst og dokumentert i kredittsakene.

2.3. Styring og kontroll av kredittrisiko

2.3.1. Policy, risikotoleranse og rammer

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på, at til tross for betydelig eksponering mot eiendomsbransjen, har banken planer om fortsatt betydelig vekst innen dette segmentet ved å gradvis øke BM-andelen og å heve rammene for konsentrasjon i eiendomsbransjen samt øke grensen for de største næringsengasjementene. Etter Finanstilsynets vurdering åpner en slik utvidelse av BM-rammene for en betydelig konsentrasjonsrisiko innen eiendom og eiendomsdrift. Finanstilsynet ba derfor styret vurdere rammen opp mot målsetningen om lav til moderat kredittrisiko.

Finanstilsynet merker seg at styret er enig i at banken har høy konsentrasjon mot eiendomsmarkedet, men at styret mener dette er forankret i bankens strategi der en av målgruppene innen næringsfinansiering er eiendomsbransjen. Styret viser til at bankens policy er å være sikret i fast eiendom, og derfor gir en høyere konsentrasjon mot eiendom i utlånsporteføljen. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at banken har beskjedne rammer mot øvrige risikoutsatte bransjer som synes å ha høyere risiko enn i eiendomsbransjen.

Finanstilsynet fastholder vurderingen av at en utvidelse av rammene kan bidra til ytterligere økt risiko, og vurderer at bankens porteføljesammensetning og risikonivå kan tilsi at den faktiske risikoen er høyere enn styrets fastsatte risikoappetitt. Finanstilsynet legger til grunn at styret tilpasser bankens risikoappetitt og tilhørende rammesetting på kredittområdet etter bankens risikobærende evne.

2.3.2. Organisering, fullmakter og engasjementsoppfølging

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at nesten prosent av bankens BM-engasjementer er høyrisikoengasjementer, og at banken har overskredet interne rammer, slik at det er avgjørende at styret påser at overvåkingen av kredittområdet intensiveres. Finanstilsynet merker seg at styret erkjenner at arbeidet knyttet til engasjementsoppfølging og årlig gjennomgang bør utbedres, og at det er iverksatt konkrete tiltak på området. Styret opplyser at banken gjennomgår alle engasjementer med restanse i kredittkomiteen månedlig, og at dette også gjelder kunder på "watchlist". Utviklingen på de største engasjementene, samt watchlist, rapporteres kvartalsvis til styret.

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved hvordan banken følger opp etterlevelse av lånevilkår. Etter Finanstilsynets oppfatning er kredittåndboken lite spesifikk i sin omtale av lånevilkår og fra oversendt informasjon fremgår det at banken ikke har hatt system for å overvåke om etablerte lånevilkår etterleves. Finanstilsynet noterer seg styrets kommentar om at oppfølgingen ikke har vært god nok, men at rutinen rundt oppfølgingen skal revideres. *Finanstilsynet ber om å få oversendt rutinen når denne er oppdatert.*

Under tilsynet drøftet Finanstilsynet mulige kritiske rentenivåer med bankens ledelse for PM- og BM-segmentene. En utlånsrente på prosent for PM-kunder kan skape betydelige problemer, mens en yield tett opp mot prosent for næringseiendoms-kunder kan lede til høy LTV og negativ kontantstrøm for en betydelig andel kunder. I foreløpig rapport oppfordret Finanstilsynet banken til å utføre grunnleggende sensitivitetsanalyser i begge segmenter for å bedømme mulige konsekvenser. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at det vil utarbeides en oversikt over alle BM-engasjementer hvor verdsettelsen er yield-basert for å kunne avdekke mulige verdifall og effekter på sikkerhetsdekning på disse engasjementene. Denne oversikten vil også kunne

benyttes til sensitivitetsanalyser. Videre noterer Finanstilsynet seg at banken vil se på muligheten for å stressteste betjeningen i PM-segmentet med minimum 10 prosent utlånsrente ved bevilgning.

2.4. Bærekraft – og klimarisiko

Ifølge bankens kredittpolicy om forretningsmessige målsetninger og hovedstrategier skal banken ha et aktivt forhold til samfunn, klima og miljø i sin kredittgivning og en vurdering av dette skal inngå som en del av kredittvurderingen for alle BM-kunder og styret har vedtatt målsetninger og hovedstrategi i bankens kredittpolicy.

Banken har omfattende utlånsvirksomhet mot næringseiendomssektoren og gjennomgangen av enkeltsaker under tilsynet viste at klima- og miljørisiko i noen grad er inkludert. I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved om det kan være hensiktsmessig å utarbeide egen strategi og egne retningslinjer for bærekraft for næringseiendomssektoren, samt at banken bør vurdere å innarbeide mål og rammer for bærekraftsrisiko som samsvarer med bankens risikoappetitt.¹

Finanstilsynet noterer fra styrets svar at banken prioriterer å få på plass en strategi og egne retningslinjer som beskriver konkret hvilke vurderinger som skal foretas for å sikre at bærekraft- og klimarisiko belyses i kredittsaker, både for BM- og PM-kunder. Videre merker Finanstilsynet seg at banken vil vurdere å innføre relevante mål og rammer for bærekraftsrisiko.

I den foreløpige rapporten påpekte Finanstilsynet at bærekraftsfaktorer kan påvirke verdien av eiendeler som er stilt som sikkerheten for bankens utlån. Eiendeler kan få redusert eller ingen verdi før utløpet av opprinnelig antatt levetid som følge av endringer i eksterne rammebetingelser. Banken har stor eksponering mot næringseiendomssektoren. Med høyere strømpriser har energieffektivitet blitt viktigere for lønnsomheten i næringseiendom. Bygg med høye energikostnader kan falle i verdi. Samtidig etablerer EUs grønne taksonomi en ny standard for hva som er et grønt bygg. Med høyere strømpriser og strengere miljøkrav blir energimerking en viktig informasjonskilde for banken som skal låne ut med pant i eiendom.

I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål om banken har vurdert å nedfelle krav i retningslinjene til å innhente energimerking, samt å redegjøre for hvordan banken påser at bærekraftsrisiko, og spesielt klimarisiko, er tilstrekkelig hensyntatt i verdsettelsen av sikkerheter på BM- og PM-området.

Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken foreløpig ikke har nedfelt krav om innhenting av energimerking eller fastsatt minimumsnivåer til energiklasse ved innvilgelse av næringseiendoms lån. Banken vil vurdere dette ved etablering av strategi og retningslinjer for vurdering av bærekraft- og klimarisiko i kredittsaker. Videre noterer Finanstilsynet seg styrets opplysning om at i forbindelse med verdsettelse av sikkerheter så "vaskes" alle boligeiendommer mot Eiendomsverdi hvert kvartal og klimarisiko vurderes i alle bevilgninger på BM-engasjementer.

2.5. Retningslinjer og verdsettelse av utlån etter tapsregelverket i IFRS 9

2.5.1. Retningslinjer for tap IFRS 9 – generelt

Banken har retningslinjer som omhandler vurdering av hvilke trinn et engasjement har, vurdering av tapsavsetninger i trinn 1, 2 og 3, og omtale av kvartalsvis gjennomgang av tapsvurderingene samt

¹ Vises også til omtale i samlerapporten etter [tematilsyn kontoreiendom](#)

roller og ansvar ved vurderingene. Vedlegg til retningslinjene beskriver rutine for forbearance og for merking av mislighold/UTP.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at det vil være hensiktsmessig at banken utarbeider egne rutiner for bruk av makromodeller og overstyring (overlays/management override) av IFRS 9-modellen. Etter Finanstilsynets vurdering bør det fremkomme i retningslinjene i hvilke situasjoner og på hvilken måte makro-scenarioene, herunder vektning av scenarioene, skal vurderes gjennomført. Videre bør det fremgå av retningslinjene at beslutninger om overstyringer skal løftes til styret. Finanstilsynet noterer seg styrets opplysning om at bankens rutine for vurdering av tapshendelser og tapsavsetninger knyttet til utlån vil bli revidert i løpet av våren 2024 og innspillene fra Finanstilsynet knyttet til rutiner for overstyring av IFRS 9-modellen og beslutningsnivå for dette, vil bli hensyntatt.

2.5.2. Vesentlig økning i kredittrisiko - overføring til trinn 2

Søknadsscore og adferdsscore

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at ved overgangen mellom søknadsscore og adferdsscore kan kundens PD endres uten at den underliggende risikoen ved kunden er endret. Endret PD ved overgang til adferdsscore kan skyldes både bedre tilgang på data og endret risiko. Finanstilsynet vil understreke at i vurderingen av vesentlig økning i kredittrisiko, er det endring i kredittrisiko for engasjementet som skal identifiseres, ikke endret tilgang på data. Dersom adferdsscore-PD er kalibrert lavere enn søknadsscore-PD, kan bankens identifisering av engasjementer med vesentlig økning av risiko bli mangelfull. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at Eika Gruppen jobber med å videreutvikle søknadsscore-modellen og hvordan denne kan treffe bedre på estimeringen av risikonivået, og at banken vil følge opp dette arbeidet fremover. Finanstilsynet legger til grunn at banken vurderer om eventuell forskjell i kalibreringen mellom modellene gir vesentlig effekt og eventuelt justerer for dette.

Kvalitative terskler for migrering til trinn 2

Banken har to kvalitative terskler for migrering til trinn 2: Restanse/overtrekk over 30 dager og forbearance. I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at banken bør vurdere å benytte flere kvalitative kriterier ved vurdering av om et engasjement skal flyttes til trinn 2. Det er god praksis å vurdere engasjementer på watch-list og brudd på lånevilkår (for andre utlån enn de som kvalifiserer for overføring til trinn 3). Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at bankens rutine for vurdering av tapshendelser og tapsavsetninger knyttet til utlån revideres i løpet av våren 2024 og innspillene fra Finanstilsynet vedrørende å etablere andre kvalitative vurderinger om et engasjement skal flyttes til trinn 2, vil bli vurdert.

2.5.3. Lån overtatt fra EBK

Det fremkom under tilsynet at banken den siste tiden har overtatt misligholdte lån som opprinnelig var etablert i EBK (jf. Garantiavtalen med EBK). I foreløpig rapport stilte Finanstilsynet spørsmål ved klassifiseringen av overtatte lån. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken har etablert rutiner som skal sikre at lån som overtas fra EBK vurderes for forbearance og mislighold/UTP.

2.5.4. Individuelle tapsavsetninger (trinn 3)

Det fremgår av bankens retningslinjer at avsetning til dekning av tap i trinn 3 skal beregnes som forskjellen mellom balanseført verdi og nåverdien av estimerte fremtidige kontantstrømmer, neddiskontert med effektiv rente. Videre følger det av bankens retningslinjer at det skal utarbeides tre scenarier (normal, positivt og negativt), ved beregning av kontantstrøm og sikkerhetsverdier. Scenariene skal vurderes hver for seg og deretter vektet sammen for å komme frem til tapsavsetningen på engasjementet.

Finanstilsynet påpekte i foreløpig rapport at Finanstilsynets gjennomgang av enkeltengasjementer viste mangelfull dokumentasjon av tapsberegningene. I flere tilfeller var det ikke foretatt neddiskontering av kontantstrømmer og en vurdering av kundens betjeningsevne. Notatene synes mer å være en oppstilling av sikkerheter på engasjementet. Ofte var det omtalt kun ett scenario eller det var omtalt flere scenarier, men hvor det var likt beløp i de ulike scenariene. Videre var det i flere saker mangelfullt redegjort for de vurderingen som var foretatt ved beregning av tapsavsetningene.

Finanstilsynet forventer at banken utarbeider tapsnotatene i tråd med egne retningslinjer ved å beregne forventet kredittap i trinn 3 som forskjell mellom balanseført verdi og nåverdien av estimerte fremtidige kontantstrømmer og ved bruk av tre ulike scenarier. Etter Finanstilsynets vurdering fremstår etterlevelsen av retningslinjene for beregning av individuelle tapsavsetninger som mangelfull. Finanstilsynet merker seg styrets opplysning om at engasjementer i trinn 3 med individuelle tapsavsetninger nå blir utarbeidet etter en ny mal. Banken ser fortsatt at det foreligger utfordringer knyttet til dokumentasjon av neddiskontering av kontantstrømmer. Banken vurderer nye modellberegninger som i større grad legger til rette for neddiskontering av kontantstrømmer og som vil redegjøre for de underliggende vurderingene som er foretatt ved beregning av tapsavsetningene. Finanstilsynet noterer seg at styret vil følge opp vurderingene løpende gjennom behandling av individuelle tapsavsetninger i revisjons- og risikoutvalget i forkant av regnskapsavleggelsene gjennom 2024.

Finanstilsynet merker seg videre fra styrets redegjørelse at engasjementer i trinn 3 som manglet oppdaterte sikkerhetsverdier og /eller scenariovekting, vil bli gjennomgått. Finanstilsynet vil presisere at det er helt nødvendig å foreta verdivurderinger hyppig, herunder også bruk av eksterne takster og verdivurderinger for å sikre pålitelige verdiestimerer for de underliggende sikkerhetene. Vurderingene må dokumenteres.

2.5.5. Modellbaserte tapsavsetninger - Makroscenarier

IFRS 9 krever at fremoverskuende informasjon inntas i vurderingene av forventet kredittap. Dette ivaretas gjennom en makroøkonomisk modell for både PM og BM, hvor modellberegningen foretas sentralt i Eika Gruppen. Banken har ikke hatt praksis for å endre på parametere mottatt fra Eika Gruppen.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at det ikke synes rimelig at makrofaktorene ikke var endret i løpet av første halvår 2023 sett i lys av utviklingen i makroforholdene som er observert i perioden. Finanstilsynet merker seg styrets svar at i løpet av fjerde kvartal 2023 har [REDACTED] Finanstilsynet vil gjenta merknaden fra foreløpig rapport om at scenariene som legges til grunn for beregning av forventet tap, skal reflektere utsiktene på rapporteringstidspunktet, dvs. vurderes minst hvert kvartal.

3. ETTERLEVELSE AV KAPITALDEKNINGSREGELVERKET

3.1. Risikovekting av bankens utlån etter standardmetoden

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til at det er forventet at banken gjennomfører regelmessige kontroller av risikovektene. Det ble påpekt at banken bør utarbeide retningslinjer for kontroll av kapitaldekning som beskriver bankens krav til kvalitet og kontroller knyttet til bankens utarbeidelse og rapportering av kapitaldekning. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken vil etablere en rutine som beskriver regler og rutiner knyttet til risikovekting, samt definere hvilke kontroller som skal gjennomføres i forbindelse med utarbeidelse av kapitaldekningsrapporteringen.

I foreløpig rapport omtalte Finanstilsynet risikovekt for landbrukseiendom. Utlån sikret med pant i landbrukseiendom skal etter gjeldende regelverk som hovedregel tildeles risikovekt på 100 prosent, og Finanstilsynet viste til veiledningen til kapitalkravsoppgaven. I desember 2023 ba Finansdepartementet Finanstilsynet vurdere om det er grunnlag for å benytte lavere risikovekt for lån med pant i Næringseiendom, se [pressemelding](#). Finanstilsynet legger til grunn at banken foretar nødvendige endringer som følge av dette arbeidet og utarbeide rutiner og tilpasser sin praksis i tråd med dette.

3.2. Rutine for identifisering av høyrisikoengasjement

Spekulativ eiendomsfinansiering er etter CRR art. 128 betegnet som høyrisikoengasjementer og skal ilegges en risikovekt på 150 prosent. Banken har utarbeidet dokumentet "Prinsipper til bruk ved vurdering av høyrisiko", men dokumentet var ikke behandlet i bankens styre. Finanstilsynet merker seg styrets opplysning om at dokumentet vil bli styrebehandlet i løpet av 2024. I lys av bankens vekstrategi innenfor BM og eiendomssegmentet, legger Finanstilsynet til grunn at banken har særlig oppmerksomhet på riktig risikovekting av høyrisikoengasjementer.

3.3. Misligholdte engasjementer

Hovedregelen etter CRR art. 127 er at misligholdte engasjementer skal risikovektes 150 prosent, men lavere vekt kan benyttes om utlånene er sikret med pant i bolig eller tapsavsetninger overgår 20 prosent av engasjementsbeløpet. I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at flere misligholdte engasjementer på BM-området hadde risikovekt under 150 prosent, til tross for at avsetningsgraden var betydelig lavere enn 20 prosent av engasjementsbeløpet. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken vil gjennomgå misligholdte engasjementer og rette opp eventuelle feilregistreringer. Videre noterer Finanstilsynet seg styrets opplysning om at det vil etableres rutiner som sikrer at bankens praksis er i tråd med regelverket.

4. LIKVIDITETSRISIKO

4.1. Finansiering

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til at kundeinnskuddene i utgangspunktet har en moderat grad av konsentrasjon, men at banken har enkelte kunder med innskudd som har høy volatilitet som kan skape utfordringer for banken. Samtidig registrerte Finanstilsynet at banken benytter innskuddsplattformen Fixrate, hvor innskuddene har relativt høy rente og lav bindingstid, noe som kan øke bankens sårbarhet. I sitt svarbrev viser styret til at banken har lang erfaring med bruk av Fixrate, og gradvis har økt bruken av denne finansieringskilden. Styret fremhever at Fixrate kan være et godt supplement til øvrige finansieringskilder.

I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at banken bør spre forfallstidspunkt på innlån for å opprettholde en forsvarlig finansieringsstruktur, herunder tilstrekkelig durasjon. Finanstilsynet registrerte også at banken har forfall [REDACTED] og ba om styrets redegjørelse for fornyelse av

disse lånene, evt. også innhenting av kapital. Finanstilsynet merker seg at styret følger opp fornyelser av fondsobligasjonskapital og ansvarlige lån i kvartalsvis risikorapport og at banken planlegger å erstatte både fondsobligasjonskapital og ansvarlig lån med tilsvarende beløp ved call i 2024.

4.2. Styring og kontroll av likviditets- og finansieringsrisiko

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til at banken ikke kunne redegjøre for hva som var blitt gjort for å innhente informasjon om midlenes opprinnelse for ■■■ av bankens ■■■ største innskudd. Bankens undersøkelsesplikt fremgår klart av hvitvaskingslovens bestemmelser om kjennskap til egne kunder. Finanstilsynet ba styret påse at bankens innskudd nøye vurderes i lys av undersøkelsesplikten. Styret opplyser at de to kundeforholdene som ble tatt opp under tilsynet er gjenstand for årlig internkontroll i tillegg til løpende oppfølging. Videre informerer styret at informasjon om bankens 20 største innskuddskunder rapporteres til styret hvert kvartal. Finanstilsynet merker seg at det fremover vil inngå en beskrivelse av kunden og av midlenes opprinnelse i den kvartalsvise rapporteringen til styret.

Rammer

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet til at banken hadde overskredet ■■■ interne rammer per andre kvartal 2023: rammen for ■■■ største innskudd, samt rammen for klientmidler fra advokater og eiendomsmeglere. Finanstilsynet understreket viktigheten av etterlevelse av interne rammer. I styrets svar vises det til at måltallene ikke er absolutte grenser og at innskudd spesielt rammes av sesongsvingninger og mulig større utslag basert på kundenes bruk, som er utenfor bankens kontroll. Finanstilsynet er av den oppfatning at styringsverdien av rammesetting er høyere når risikorammene oppfattes og praktiseres som et tydelig uttrykk for styrets risikoappetitt.

Finanstilsynet ba også styret vurdere å etablere en ramme for gjennomsnittlig restløpetid for markedsfinansiering for å sikre tilstrekkelig langsiktig og robust finansiering. Styret opplyser at policy for likviditetsrisiko ble revidert høsten 2023 og at det ble etablert et måltall for restløpetid på senior obligasjonslån, hvor banken "skal tilstrebe en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på senior obligasjonslån over ■■■ år". Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning, men anbefaler at styrets risikoappetitt tydeliggjøres gjennom en fastsatt ramme for løpetid.

I den foreløpige tilsynsrapporten påpekte Finanstilsynet at styrets ramme for andel overførte lån til EBK på ■■■ prosent er høy og ba styret vurdere om banken i for stor grad er avhengig av overføring til EBK. Finanstilsynet ba også styret kommentere, samt vurdere om bankens relative høye overføring til EBK vil svekke kvaliteten på annen finansiering (seniorobligasjoner). Styret opplyser at rammen for overføring til Eika Boligkreditt ble nedjustert fra ■■■ prosent til maks ■■■ prosent høsten 2023. Videre opplyser styret at banken ikke har større overføringer av PM-lån fra egen bok til boligkreditt foretak, og at det derfor vil være mindre aktuelt med rask svekkelse av kvaliteten på annen finansiering (senior obligasjonslån). Finanstilsynet vil likevel påpeke at en overføringsramme på ■■■ prosent er høyere enn for sammenlignbare banker, og at en høy overføringsgrad kan medføre svekket kvalitet på gjenværende portefølje i bankens balanse. Finanstilsynet ber styret utvise varsomhet og vektlegge kvaliteten på bankens gjenværende portefølje ved fastsettelse av ramme for andel overførte lån til EBK.

4.3 Samlet vurdering av bankens risiko på likviditetsområdet

Finanstilsynet anså, i foreløpig rapport, bankens likviditetsrisiko som noe høyere enn den risikotoleransen styret har vedtatt, som tilsier lav likviditetsrisiko. Finanstilsynet noterer at styret, med bakgrunn i de nevnte forholdene, ikke er enig i at risikotoleransen overstiger den vedtatte

likviditetsrisikoen. Finanstilsynet vurderer fortsatt at bankens likviditets- og finansieringsrisiko er noe høyere enn det styrets risikoappetitt tilsier og legger til grunn at styret overvåker risikoen nøye.

5. MARKEDSRISIKO

5.1 Styring og kontroll av markedsrisiko

I foreløpig rapport merket Finanstilsynet seg at det fremgår av policy for markedsrisiko at banken skriver at den ikke har tilstrekkelig kompetanse om kapitalforvaltning, og har satt forvaltningen av renteporteføljen bort til Eika Kapitalforvaltning. Finanstilsynet påpekte at det likevel er bankens ansvar, og at banken må ha tilstrekkelig kompetanse på området for å kunne følge opp kapitalforvaltningen. Finanstilsynet merker seg at styret mener banken har ansatte med tilstrekkelig kompetanse og erfaring knyttet til oppfølging av kapitalforvaltning.

I foreløpig rapport vises det til at Finanstilsynet ikke kunne se tegn til stresstesting av markedsrisikoområdet i risikorapportene. Finanstilsynet påpekte at det er viktig at banken foretar regelmessige stresstester på markedsrisikoområdet. Finanstilsynet merker seg fra styrets svar at banken gjennomfører månedlige stresstester av bankens obligasjonsportefølje gjennom måling av spreadrisiko, og vurdering av bankens renterisiko ved måling av resultateffekten av ett prosentpoeng renteendring på bankens renteportefølje.

6. VIDERE OPPFØLGING

6.1 Innplassering i SREP gruppe 3 – forsterket overvåking

Finanstilsynet deler foretakene inn i grupper som avgjør hyppigheten og omfanget av gjennomgangen av foretakenes risiko- og kapitalbehovsvurderinger (SREP). Inndelingen er tilpasset kategoriseringen av foretakene etter CRR 2 artikkel 4 nr. 145 og 146. Det vises til rundskriv 3/2022 «*Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov*», der det bl.a. fremgår at Finanstilsynet skal overvåke og evaluere foretakenes vurdering av risiko og kapitalbehovet (SREP) basert på prinsippet om forholdsmessighet.

Gruppe 1 omfatter systemviktige foretak. Mellomstore og store foretak som ikke innpasses i gruppe 1, inngår som hovedregel i SREP-gruppe 2. Mindre og lite komplekse foretak hvor det ikke er jevnlig dialog med foretakets styre og ledelse, skal som hovedregel innpasses i SREP-gruppe 4. Mindre og mellomstore foretak hvor det er behov for hyppigere kontakt med foretakets styre og ledelse kan inngå i SREP-gruppe 3 (forsterket overvåking).

I lys av observasjoner knyttet til bankens porteføljekvalitet og risikoutvikling, er det Finanstilsynets vurdering at Romerike Sparebank bør innplasseres i SREP-gruppe 3. Finanstilsynet vil i en periode ha en tettere oppfølging av banken for å se at nødvendige tiltak iverksettes.

Innplassering i SREP-gruppe 3 innebærer at Finanstilsynet vil ha en jevnlig kommunikasjon med foretakets styre og ledelse. Dette innebærer at Finanstilsynet vil ha jevnlig dialogmøter med banken for gjennomgang av status og nøkkeltall. Videre ber Finanstilsynet om at foretaket hvert kvartal oversender risiko- og compliance-rapport fra og med 2. kvartal 2024 og protokoll fra styremøtet der denne ble behandlet, samt relevant kommunikasjon med valgt revisor. Finanstilsynet vil løpende vurdere andre tilsynsmessige tiltak og behov for dokumentasjon og informasjon. Ved endring i gruppertilhørighet vil Finanstilsynet informere banken.

6.2 Oppdatering av status

I tillegg til informasjon etterspurt i punkt 6.1 over, ber Finanstilsynet om at banken **innen 30. september 2024** ettersender følgende:

- kopi av protokoll fra styremøtet hvor tilsynsrapporten behandles
- redegjørelse for bankens tapsavsetninger per 30. juni 2024
- oppdatert oversikt over alle utkontrakteringsavtaler
- en oversikt som viser alle planlagte tiltak og handlinger styret viser til i sitt tilsvarende foreløpig tilsynsrapport, med kort beskrivelse, hvem som er ansvarlig for gjennomføring, samt tidsplan og status for det enkelte tiltak. Finanstilsynet ber om at oversikten også omfatter de tiltak og vurderinger Finanstilsynet har lagt til grunn eller bedt styret gjennomføre.

En oppdatert tiltaksplan med status per 31. desember 2024 bes oversendt innen **15. januar 2025**.

Kopi av dette brevet bes sendt til valgt revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Carl Gunnar Lunde
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.