



Styret i Sparebanken Sør
Postboks 200
4662 KRISTIANSAND S

VAR REFERANSE
23/1916

DERES REFERANSE

DATO
12.12.2023

Tilsynsrapport – Sparebanken Sør

1. Bakgrunn, formål og avgrensninger

Som ledd i overvåking av kredittrisiko i Sparebanken Sør ("banken") gjennomførte Finanstilsynet et dokumentbasert tilsyn første halvdel av 2023. Utgangspunktet for tilsynet var å rette særskilt oppmerksomhet mot beslutningsgrunnlaget i bankenes kredittsaker, bruk av risikovekter og anvendelse av IFRS 9-regelverket. Den senere tids inflasjon og stigende renter medførte økt oppmerksomhet om næringseiendomssegmentet.

I forbindelse med dette dokumentbaserte tilsynet gjennomførte Finanstilsynet et digitalt møte med banken 14. juni 2023.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige rapport datert 24. august 2023 og styrets svarbrev datert 26. oktober 2023. Finanstilsynet har følgende merknader etter tilsynet:

2. Overordnet om kredittrisiko

På møtet innledet banken om strategisk og finansiell posisjon og Finanstilsynet merket seg at banken vurderer å utvide eksponeringen mot eksempelvis [REDACTED]. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport styret orientere om hvordan banken skal sikre at den vurderer risiko tilfredsstillende og har kompetanse i forkant av engasjementsinnvilging innenfor nye bransjer for banken. Styret understreker i svarbrevet at banken skal unngå å eksponere seg mot kunder som har en risiko som banken ikke har kompetanse eller forutsetninger for å følge opp. Dersom banken beveger seg inn på nye næringer hvor bankens kompetanse er lav, vil det derfor være aktuelt med spesifikke opplæringstiltak og eventuelt også rekruttering av nødvendig kompetanse. Styret viser også til et konkret eksempel med tidligere tilsvarende vurderinger om behov for opplæringstiltak. Finanstilsynet tar orienteringen til etterretning.

3. Interne retningslinjer for innvilgelse av kreditt: valg av krav og bruk i praksis

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet til samlerapporten etter tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom¹ og til samlerapportens anbefalinger på ulike delområder. En vesentlig andel av bankens utlån til BM er utlån til finansiering av næringseiendom og til utviklingsprosjekter. Finanstilsynet ba om bankens vurderinger knyttet til bankens interne

¹ [Tematilsyn: Bankenes finansiering av kontoreiendom.](#)

retningslinjer og praksis for maksimal belåningsgrad for næringseiendom og krav til egenkapital i utviklingsprosjekter.

3.1 Belåningsgrad næringseiendom

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet til bankens bransjespesifikke krav til finansieringsgrad for næringseiendommer. Finanstilsynet oppfattet det slik at pantsatte eiendommer kan belånes opptil maksimalt [redacted] prosent av eiendommens markedsverdi, mens høyere belåningsgrad skal kompenseres med tilleggsikkerhet i fast eiendom. Finanstilsynet noterte videre at banken benytter ulike objektspesifikke reduksjonsfaktorer, sett i forhold til forsvarlig verdigrunnlag, for å danne beste estimat for realiserte sikkerhetsverdier under mislighold². Finanstilsynet ba styret utdype vurderingene bak valgt nivå på krav til finansieringsgrad i det bransjespesifikke kriteriet på [redacted] prosent for næringseiendommer, herunder om eventuelle datakilder banken benytter som bakgrunn for dette valget.

Styret viser til at det over lang tid er opparbeidet god kompetanse på dette segmentet og at banken over tid har hatt lave misligholds- og tapstall knyttet til denne næringen. Styret vurderer at det på enkelte områder vil være noen forskjeller mellom finansiering av eiendomsselskaper i et "regionperspektiv" og "yield-eiendommer" som er finansiert i tilknytning til oppkjøpsfond, og at det f.eks. kan være ulikhet som følge av lokalt og langsiktig eierskap gjennom "familieselskaper".

I svaret skriver styret at valget av nivå for belåningsgrad i stor grad er knyttet til kvalitative vurderinger over tid og ikke spesifikke datakilder. Styret understreker at det gjøres en konkret vurdering av det enkelte eiendomsselskap og peker på flere elementer i en slik vurdering. Videre svarer styret at det er viktig å se kravet til belåningsgrad i sammenheng med vurdering av låntakers betjeningsevne som vil være den overordnede faktoren i kredittvurderingen, herunder en vurdering av de underliggende leiekontraktene som ligger til grunn for betjeningsevne.

Videre opplyser styret at kravet til belåningsgrad jevnlig er gjenstand for revurdering. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at det ikke nødvendigvis er behov for å endre kravet til belåningsgrad selv om rentenivået påvirker markedsverdier og betjeningsevne, [redacted]

[redacted] Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

3.2 Krav til egenkapital i utviklingsprosjekter, kriterier for avvik og bankens praksis

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet til bankens bransjespesifikke krav til egenkapital/egeneksponering på minimum [redacted] prosent ved utviklingsprosjekter innenfor eiendom eller annet finansieringsformål enn næringseiendom. Finanstilsynet viste til at det ved beregning av krav til egenkapitalinnsats i utviklingsprosjekter vil være usikkerhet knyttet til hvilken verdi som skal legges til grunn dersom det ikke foreligger avtalt salgspris, og ba styret utdype vurderinger bak valgt nivå på egenkapitalkravet, herunder om eventuelle datakilder banken benytter som bakgrunn for dette valget.

² Jf. Instruks for verdsettelse av sikkerheter (Sikkerhetsmanual)

Styret opplyser at fastsettelsen av kravet er basert på en kvalitativ og erfaringsbasert vurdering og at det ikke er knyttet opp til spesifikke datakilder. Styret viser til at erfaringsmessig har [redacted] prosent vist seg å være tilstrekkelig, men at krav til egenkapital i utviklingsprosjekter bør vurderes ut fra om det gjelder finansiering av et single-purpose selskap, eller et selskap med større virksomhet. Styret understreker at det skal gjøres en konkret vurdering av det enkelte prosjekt og at kravet til egenkapital bare er et minimumskrav, og ett av flere kriterier som må oppfylles. Videre påpeker styret at egenkapitalen skal dekke uforutsette hendelser. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning.

I foreløpig rapport hadde Finanstilsynet notert at det stilles bransjespesifikke kriterier til forhåndssalg, behov for totalentreprisekontrakt, dokumentasjon av gjennomføringsevne hos byggherre og entreprenør, krav til ekstern byggekontrollør mv. Finanstilsynet ba styret vurdere om det vil være hensiktsmessig å omtale flere forhold i de bransjespesifikke kriteriene, herunder bankens risiko knyttet til ferdigstillelse, betydningen av kalkulert størrelse på prosjektmarginer, usikkerhet knyttet til potensielle fremtidige verdiendringer mv. Finanstilsynet merker seg at styret vil foreta en ny vurdering ved revisjon av policydokumenter og retningslinjer.

I foreløpig tilsynsrapport ba Finanstilsynet styret vurdere om det kan være hensiktsmessig å innta i policyen kriterier/eksempler på når bransjespesifikke krav kan avvikes. Styret svarer at det vil være utfordrende å utarbeide en uttømmende liste for kriterier hvor det kan være aktuelt å avvike fra bransjespesifikke krav. Finanstilsynet merker seg at styret vil vurdere om det vil være hensiktsmessig å tydeliggjøre enkelte eksempler.

I foreløpig rapport ga Finanstilsynet eksempler på to saker som avviker fra kravet til egenkapital i utviklingsprosjekter. Finanstilsynet registrerer at styret mener begge sakene ble innvilget innenfor policy. [redacted] fremgår det imidlertid av kredittsaken at søknaden avviker fra policykravet til [redacted] prosent egenkapital. Finanstilsynet har også merket seg at egenkapitalberegningen styret viser til i svarbrevet både inkluderer potensiell fremtidig salgsgevinst i prosjektet og legger til grunn full verdi av kausjoner, selv om kausjoner skal reduseres med [redacted] prosent etter bankens egne retningslinjer. Etter Finanstilsynets vurdering kan ikke potensiell prosjektgevinst betraktes som prosjektets egenkapital på bevilgningstidspunktet.

I møtet med banken påpekte Finanstilsynet viktigheten av at banken har oversikt over omfang og utvikling i saker som avviker fra bevilgningsreglementet. Finanstilsynet oppfattet på møtet at banken har ambisjoner om å styrke egen oversikt over omfang og utvikling i engasjementer med besluttede brudd på/avvik fra enkelte fastsatte bransjespesifikke kriterier og ba i foreløpig rapport styret redegjøre for vurderinger og status for dette arbeidet, med vekt på næringseiendom og utviklingsprosjekter, herunder om nåværende kunnskap om omfang mv. på slike avvik. Styret bekrefter i svarbrevet ønsket om bedre måling av policy-avvik, men viser til at dette er et omfattende arbeid som også har teknologiske utfordringer. Finanstilsynet noterer at banken er i en oppstartsfase på dette arbeidet og at styret mener det er naturlig å se dette i sammenheng med IRB-programmets arbeid knyttet til kundeovervåking og porteføljestyring.

4. Verdsettelse

Bestemmelser og anbefalinger om krav til verdsettelse av fast eiendom som pant for lån fremkommer av kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021. I foreløpig rapport

viste Finanstilsynet spesielt til anbefalingen i EBA GL /2020/06 om å innføre en "trigger" for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdien knyttet til næringseiendomsporteføljen, dvs. ivaretar at eiendomsverdiene overvåkes jevnlig, også oftere enn årlig, når markedsutviklingen tilsier det. Temaet omtales også i samlerapporten etter tematilsynet om bankenes finansiering av kontoreiendom, se punkt 4.3.2.

Finanstilsynet noterer fra styrets svar at det foreløpig ikke er innført trigger som ivaretar at eiendomsverdiene overvåkes hyppigere enn årlig, men at bankens verdsetterfunksjon arbeider med en løsning, men at arbeidet er tidkrevende og fordrer opparbeidelse av relativt avansert systemstøtte for at trigger kan benyttes på en hensiktsmessig måte.

Finanstilsynet ba i foreløpig rapport om å få tilsendt yieldmatrisen som banken har benyttet ved årsslutt 2022 samt informasjon om eventuelle endringer i denne i løpet av 2023. Finanstilsynet har mottatt informasjonen og noterer at yield-matrisen i all hovedsak benyttes som en nedre yield-grense og at bankens interne verdsetter foretar konkrete yield-vurderinger for den enkelte eiendom.

5. Tilordning av risikovekter for misligholdte lån

Hovedregelen etter CRR artikkel 127 er at misligholdte engasjementer skal risikovektes 150 prosent, men lavere vekt kan benyttes om utlånene er sikret med pant i bolig eller om nedskrivningene overgår 20 prosent av usikret del av engasjementsbeløpet før nedskrivning. Dersom engasjementet er klassifisert som et høyrisikoengasjement etter CRR artikkel 128, vil ikke mislighold medføre omklassifisering etter CRR artikkel 127. I møtet med banken oppfattet Finanstilsynet at banken har en etablert prosess/rutine som sikrer korrekt risikovekting av misligholdte høyrisikoengasjementer. Finanstilsynet ba i foreløpig rapport banken vise til og ettersende den konkrete rutinen for denne praksisen. Styret skriver i sitt tilsvarende svar at banken ikke har etablert en formell rutine på dette, men at bankens oppfatning er at denne type engasjementer håndteres korrekt i henhold til regelverket. Styret viser videre til beregningsmetodikk som inngår i TietoEvr's systemer som sikrer korrekt behandling.

Finanstilsynet understreker bankens selvstendige ansvar for å sikre korrekt kapitaldekningsberegning og ber styret bekrefte til Finanstilsynet når det er etablert en rutine som kvalitetssikrer korrekt tilordning av risikovekter.

6. Anvendelse av IFRS 9-regelverket

6.1 Forventet kredittap – bankens tapsmodell

Banken beregner forventet kredittap (ECL) i trinn 1, 2 og 3 som $EAD \times PD \times LGD$, neddiskontert med effektiv rente. Ifølge bankens retningslinjer skal banken for større engasjementer med en økonomisk utvikling eller status som er svak, foreta en kvalitetssikring i form av individuell beregning av tap ved bruk av kontantstrømmodell med flere scenarioer. I foreløpig tilsynsrapport ba Finanstilsynet styret redegjøre for hvordan banken definerer "større engasjementer med en økonomisk utvikling eller status som er svak".

Styret har i svarbrevet presisert at under forutsetning om at sikkerhetsverdier (depotverdi) er oppdatert, og at sannsynligheten for at kunden går i mislighold gjenspeiles i PD-score, vil modellberegnet tap i utgangspunktet være en like riktig størrelse som et individuelt beregnet tap. For å ha en fortløpende kalibrering av vesentlige modellberegnete tapsbeløp, har banken vurdert at

det er nyttig å jevnlig kontrollere et utvalg av modellberegnete tap. Finanstilsynet merker seg styrets svar at hvert kvartal trekkes det ut minimum tre kunder som blir gjenstand for en vurdering av om det er behov for en individuell beregning av tapsavsetningene. Kriteriene for å være med i uttrekket er engasjementer over fastsatte terskelverdier som enten har migrert negativt fra trinn 1 til trinn 2, eller engasjementer som er i trinn 3, samt engasjementer med ny betalingslettelse. I tillegg benyttes innspill fra bedriftsmarkedsavdelingen på selskaper som har fått problemer og engasjementer på Early Warning-liste. I undersøkelsen vil det bli vurdert nærmere blant annet om modellberegnet tap på et engasjement synes å være unaturlig stort eller lite etter at banken har gjennomgått kundens økonomiske situasjon og sammenholdt det med depotmessig underdekning.

Finanstilsynet noterer fra styrets redegjørelse at gjennomgangen av et utvalg av kunder som var i trinn 3 ved utgangen av 2. kvartal 2022, og som ikke lenger er kredittforringet/misligholdt ett år etter, blant annet på grunn av konkurs, kunden er friskmeldt eller flyttet til en annen bank, viser akseptabelt presisjonsnivå på de modellbaserte avsetningene, samt at de individuelt beregnede tapsavsetningene synes å ha vært noe konservative. Styrets kommenterer at basert på disse observasjonene har det ikke vært grunn til å endre modellen.

Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning, men peker på nødvendigheten av å kontinuerlig etterprøve tapsmodellen (IFRS 9-modellen) for å sikre pålitelighet i beregningen av forventet kredittap, og foreta de nødvendige justeringer for å oppnå forventningsrette tapsestimater.

6.2 Vesentlig økning i kredittrisiko

Banken har fastsatt kvantitative og kvalitative kriterier for hva som anses som vesentlig økning i kredittrisiko. I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på at bankens bruk av absolutt terskel i realiteten medfører bruk av lavrisikounntaket og kommenterte at banken bør være varsom med bruk av unntaket for å sikre en rettidig identifisering av lån med vesentlig økning av kredittrisiko. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at det er relativt lav effekt ved bruk av unntaket og at de modellbaserte tapsavsetningene ville ha økt med mellom [redacted] kroner de tre siste kvartalene hvis banken ikke hadde benyttet seg av unntaket. Finanstilsynet vil understreke at tersklene og kriteriene som benyttes for å identifisere vesentlig økning i kredittrisiko må overvåkes og justeres om nødvendig. I tider med økt usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover, må banken være særlig aktsom ved oppfølging av kundenes finansielle situasjon.

I foreløpig rapport pekte Finanstilsynet på viktigheten av å hensynta fremadskuende informasjon av om lån skal overføres til trinn 2. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at banken har startet arbeidet med å etablere en levetids-PD modell, som skal benyttes ved vurdering av om det har skjedd en vesentlig økning i kredittrisiko.

Finanstilsynet pekte under tilsyn i banken i 2019 på problemstillinger knyttet til bankens ulike PD-modeller. Hvis adferdsscore-PD er kalibrert lavere enn søknadsscore-PD, kan bankens identifisering av engasjementer med vesentlig økning av risiko, bli mangelfull siden kundene generelt vil få lavere PD ved overgangen til adferdsscore uten at risikoen er endret. I foreløpig tilsynsrapport ba Finanstilsynet styret om å redegjøre for eventuelle endringer i modellene og om det er utført analyser som viser effekten ved bruk av to PD-modeller. Finanstilsynet merker seg at styret i sitt svar opplyser at denne problemstillingen gjelder kunder på PM-området siden banken for bedriftskunder benytter samme modell og samme kalibreringsnivå både ved innvilgelse og ved vurdering av adferdsscore. Finanstilsynet noterer seg videre at banken løser problemstillingen

gjennom utvikling av ny PD-modell hvor den samme modellen skal benyttes ved både innvilgelsesscore og adferdsscore av kundene på PM-området. Finanstilsynet legger til grunn at banken i påvente av ny modell følger opp problemstillingen for å sikre at engasjementer med faktisk økt risiko blir innplassert i trinn 2.

6.3 Forbearance/betalingslettelser

I foreløpig rapport omtalte Finanstilsynet at banken har lavere andel lån merket med betalingslettelser (forbearance) enn sammenlignbare banker, og ifølge bankens egne innrapporterte tall til tilsynsmyndigheten var nesten alle lån med betalingslettelser per utgangen av 2022 i trinn 2.³ Finanstilsynet omtalte i foreløpig rapport at betalingslettelser er et kriterium for å vurdere å klassifisere et lån som "unlikely to pay" (UTP) / misligholdt, og som kan medføre overføring til trinn 3.

Finanstilsynet merker seg at styret erkjenner at andel lån som er merket som forbearance kan ha vært for lavt, og at banken har satt i gang tiltak for å øke bevisstheten rundt temaet for å sikre en mer korrekt behandling.

Under tilsynet ble det opplyst at vurderingen av om et engasjement skal merkes som forbearance er sentralisert på PM-området, og at banken har vurdert å sentralisere vurderingen også på BM-området. I svarbrevet har styret kommentert at det ennå ikke er blitt konkludert om behandlingen også skal sentraliseres for BM-området. Finanstilsynet viser til finansforetaksloven § 13-14 første ledd og forventer at styret påser at banken har klare og tydelige retningslinjer for merking av lån med betalingslettelser.

7. Videre oppfølging

Finanstilsynet ber om at banken innen 30. juni 2023 utarbeider og oversender en oversikt som viser tiltak, planer og fremtidige vurderinger styret har opplyst om i sitt tilsvarende til foreløpig tilsynsrapport, samt status for eventuell gjennomføring.

Kopi av tilsynsrapporten bes sendt til bankens valgte revisor, samt internrevisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Petter Jacobsen
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

³ Jf. innrapporterte tall i ORBOF per 31. desember 2022.