



Styret i EIENDOMSKREDITT AS  
Solheimsgaten 11  
5058 BERGEN

VÅR REFERANSE  
23/15704

DERES REFERANSE

DATO  
05.06.2024

## Tilsynsrapport

Tilsynsrapporten oppsummerer stedlig tilsyn i Eiendomskreditt AS ("Eiendomskreditt") 31. januar 2024. Tilsynet hadde som formål å vurdere foretakets eksponeringer, styring og kontroll når det gjelder likviditets- og finansieringsrisiko. Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 16. april 2024 og styrets svar datert 14. mai 2024. Finanstilsynet har følgende endelige merknader etter tilsynet:

### 1. RISIKOEKSPONERING

#### 1.1 Likviditetsbuffer

Finanstilsynet henviste i foreløpig tilsynsrapport til internrevisors påpekning om at Eiendomskreditt bør legge mer vekt på å styre etter kravet om 180-dagers likviditet jf. finansforetaksloven § 11-12.(3).

Finanstilsynet noterer fra styrets brev at 180-dagers-likviditetskravet er en av indikatorene som inngår i arbeidet med å utvide rapporteringen til styret som nevnt over i kapittelet om rammer og rapportering.

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til en anbefaling som Finanstilsynet gjorde kjent i fjor høst. I den heter det at OMF med sikkerhetsmasse basert på eiendom i Norge ikke bør utgjøre mer enn 50 prosent av de samlede likvide eiendelene som er tellende i LCR. Videre, at de likvide eiendelene som OMF utgjør, bør bestå av OMF fra flere utstedere og være godt geografisk diversifisert. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at Eiendomskreditt vil tilstrebe å tilpasse seg Finanstilsynets anbefaling.

#### 1.2 Finansiering

Finanstilsynet påpeker i foreløpig tilsynsrapport at seniorlån utgjør en forholdsvis stor andel av OMF-foretakets balanse med i overkant av 10 prosent mot OMF-lånenes mellom 71 og 72 prosent. Finanstilsynet tar til etterretning styrets svar om at nivået på sikkerhetsmassens overpantsettelse ikke kan nås uten seniorfinansiering, men at lønnsomheten i foretaket opprettholdes ved å utstede seniorlån med kortere løpetid enn OMF-lånene. Selv om kortere finansiering isolert sett er negativt, noterer Finanstilsynet at seniorlånene gir Eiendomskreditt en mer diversifisert investorbase og at lånene utgjør en mindre andel av samlet finansiering av OMF-foretaket.

## 2. STYRING OG KONTROLL

### 2.1 Forretningsmodell

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at Eiendomskreditt ikke er knyttet til en (bank)allianse, og samarbeider med aksjonærene på forretningsmessig grunnlag, men stilte spørsmål om mulige konsekvenser for Eiendomskreditt av at eierbanker går inn i bankallianser som selv har OMF-foretak basert på næringseiendom.

Finanstilsynet noterer at styret i sitt svarbrev viser til at Eiendomskreditt har et stort antall banker som eiere og har en bred basis for sin forretningsvirksomhet. Styret påpeker at det kun er ett annet OMF-foretak i Norge som baserer sin sikkerhetsmasse på næringseiendoms lån. Styret mener at en utvikling der flere banker går til Sparebank 1 Alliansen bare i liten grad vil påvirke Eiendomskreditts distribusjon av nye lån.

### 2.2 Sikkerhetsmassen

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at Eiendomskreditt, som et OMF-foretak med sikkerhetsmasse basert på næringseiendoms lån, har utlån i sikkerhetsmassen som er større enn utlånene i en boliglåns sikkerhetsmasse, jf. informasjon i OMF-foretakets Harmonised Transparency Template, tilgjengelig på Eiendomskreditts hjemmeside. Finanstilsynet stilte derfor spørsmål om det er en risiko for Eiendomskreditts overpantsettelse at store lånekunder innfrir sine lån, eventuelt også med kort frist.

Finanstilsynet viste videre til at eiendomsverdifall, økt mislighold og svekket etterspørsel etter nye eiendomsutlån som følge av stagnasjon i samfunnsøkonomien og/eller av høyt rentenivå i Norge, er forhold som kan svekke Eiendomskreditts sikkerhetsmasse og medføre at tilgangen av nye utlån med pant i næringseiendom vil kunne bli mer begrenset.

Finanstilsynet viste også til at sannsynligheten for mislighold og verdifall for eksempel på grunn av høye renter og/eller svak utvikling i samfunnsøkonomien, må vurderes å være større i en sikkerhetsmasse basert på næringseiendom enn i en sikkerhetsmasse basert på boliger. Det gir Eiendomskreditt høyere grad av kredittrisiko enn hva tilfellet er hos boligkreditt-foretakene.

Finanstilsynet har imidlertid merket seg noen forhold som kan bidra til å redusere risikoen. Det noteres at over halvparten av Eiendomskreditts ansatte jobber med kreditt. Videre noteres at foretakets styre i stor grad er engasjert i og har bevissthet om de enkelte utlånsaker, herunder med en aktiv kredittkomite og med løpende orientering fra administrasjonen om utestående eiendomsutlån, samt også generell oppmerksomhet knyttet til ulike typer risiko for lån til næringseiendom.

Finanstilsynet har også notert at OMF-foretaket arbeider tett med sine ulike kategorier av eiere og har flere kanaler for å innhente nye utlån. Det er videre sentralt at Eiendomskreditt har førsteprioritet ved lånene som ytes, og at det legges vekt på å unngå næringseiendom med høy risiko. Som nevnt i foreløpig tilsynsrapport har Finanstilsynet merket seg at Eiendomskreditt, av hensyn til kredittrisikoen, primært finansierer kontorbygg som kommunikasjonsmessig befinner seg sentralt i de store byene, og at Eiendomskreditt ikke finansierer tomter og byggelån, og heller ikke har eksponering mot landbruk.

Finanstilsynet har merket seg at styret i sitt svar opplyser at Eiendomskreditt har ulike prosesser og tiltak på plass for å motvirke at uforutsette problemer oppstår og at foretakets tapshistorikk viser svært lave tap. Finanstilsynet er enig i at den lave belåningsgraden og høye overpantsettelsesgraden gir en beskyttelse ved verdifall i eiendomsmarkedet. Finanstilsynet understreker likevel at kredittrisiko representerer en utfordring for foretaket som krever god styring og kontroll i foretaket.

### **2.3 Rammer og rapportering**

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at et foretaks styre bør motta periodiske rapporter som viser status målt mot styrevedtatte rammer og mål, og eventuelt utvikling over tid. Rapporterings-frekvensen må tilpasses virksomhetens kompleksitet og reflektere de ulike indikatorenes betydning for virksomheten. Finanstilsynet viste videre til at styret i Eiendomskreditt mottar en kvartalsvis risiko- og compliance-rapport, samt finans- og utlånsrapporter til hvert styremøte, dvs. ordinært syv ganger i året.

Finanstilsynet tar til etterretning styrets svarbrev til foreløpig tilsynsrapport der det heter at det er iverksatt et arbeid med å utvide rapporteringens innhold, frekvens og rammer. Finanstilsynet har også merket seg at Eiendomskreditt utarbeider en oppdatert gjenopprettingsplan som blant annet utvidedes med flere stresstester og "trigger"-nivåer for viktige nøkkeltall. Finanstilsynet noterer at gjenopprettingsplanen foreløpig ikke er behandlet i Eiendomskreditts styre.

### **2.4 Nøkkelpersonrisiko**

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at selv om Eiendomskreditt har elleve ansatte, er arbeidsoppgavenes innhold og kompleksitet av en slik art at foretaket likevel er sårbart for fravær eller at noen slutter.

Finanstilsynet har merket seg fra styrets brev at styret er bevisst nøkkelpersonrisikoen, men anser den for å være under kontroll. Foretaket reduserer denne risikoen gjennom gode rutinedokumenter og kompetansedeling, og kan ved behov midlertidig dekke behov gjennom å innleie ressurser.

### **2.5 Stresstest likviditet**

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at foretakets rutine med hensyn til frekvens for gjennomføring av likviditetsstresstester, bør vurderes, og at kvartalsvis testing og styrepresentasjon vurderes å være beste praksis. Finanstilsynet viste til at Eiendomskreditts størrelse og sårbarhet for svekkelse av sikkerhetsmassen ved diskvalifiserte utlån, tilsier at beste praksis etterleves.

Finanstilsynet noterer fra det stedlige tilsynet og styrets svarbrev at Eiendomskreditt har startet arbeidet med utforming av en ny modell for stresstesting av likviditet.

Finanstilsynet vil peke på at stresstesting av likviditet bør inkludere scenario der kraftig eiendomsprisfall og betydelig økt mislighold inngår som forutsetninger, og at reverserte stresstester belyser hvilke stress-situasjoner som er spesielt utfordrende for foretaket.

Finanstilsynet ber foretaket sende kopi av denne tilsynsrapporten til foretakets valgte revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum  
seksjonssjef

Ove Holstangen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*