



Styret i Pareto Bank ASA
Postboks 1823 Vika
0123 OSLO

VÅR REFERANSE
21/9104

DERES REFERANSE

DATO
07.07.2022

Tilsynsrapport

Finanstilsynet gjennomførte stedlig tilsyn i Pareto Bank 3. - 5. november 2021. Tilsynet hadde som formål å vurdere bankens styrings- og kontrollsystemer samt risikoeksponering på kredittområdet.

Til grunn for denne rapporten ligger Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 25. april 2022 og styrets kommentarer til rapporten i brev av 27. mai 2022.

OVERORDNEDE FORHOLD

Forretningsmodell

Pareto Bank er en forretningsbank spesialisert på eiendomsfinansiering, selskapsfinansiering og shippingfinansiering. Banken tilbyr finansieringsløsninger i forbindelse med tomtekjøp, bygging, konvertering og rehabilitering, og har etablert en posisjon innenfor finansiering av boligutviklingsprosjekter. Banken tilbyr i liten grad lån til personmarkedet. Finanstilsynet viste til at utlånsporteføljen er preget av korte løpetider og relativt høye marginer som gjenspeiler kredittrisikoen i porteføljen.

Kapitalforhold

Banken benytter standardmetoden for beregning av kapitaldekning for kredittrisiko. Bankens forvaltningskapital utgjorde 20,1 milliarder kroner ved utgangen av tredje kvartal 2021, og utlån til kunder utgjorde 15,2 milliarder kroner på samme tidspunkt. Hensyntatt utbytte hadde banken en ren kjernekapitaldekning på 15,9 prosent ved utgangen av tredje kvartal 2021. På samme tidspunkt hadde banken et minstekrav til ren kjernekapitaldekning inklusive pilar 2-tillegg på 14,2 prosent. Bankens uvektede kjernekapitalandel var per 30. september 2021 15,5 prosent. Bankens resultatførte tap på utlån utgjorde henholdsvis 44,8 millioner kroner og 20,1 millioner kroner i 2020 og 2021 tilsvarende 0,32 prosent og 0,13 prosent av brutto utlån.

Finanstilsynet har merket seg at banken har etablert rutiner for klassifisering av høyrisikoengasjement, som skal risikovektes med 150 prosent, jf. CRR artikkel 128 punkt 2(d), artikkel 7 punkt 79 og Finanstilsynets rundskriv 2/2021. Det fremgikk av dokumentasjonen oversendt i forbindelse med tilsynet at banken hadde identifiserte feil risikovekt for deler av engasjementet med et enkeltengasjement. Korrekt risikovekt for låneengasjementene skulle være 150 prosent. Finanstilsynet presiserte viktigheten av at banken benytter korrekte risikovekter i myndighetsrapporteringen og at styret må påse at banken etterlever egne retningslinjer for myndighetsrapportering.

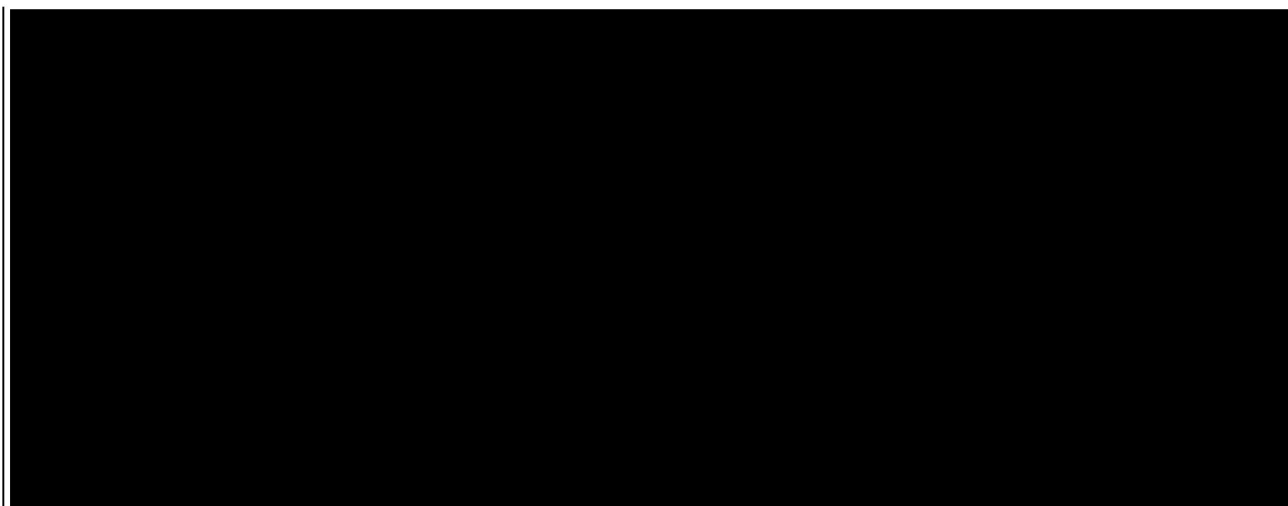
Finanstilsynet merker seg at styret tar merknadene til orientering, og at banken vil sikre bedre kontroll med oppfølgingen av risikovekting. Det fremgår av svarbrevet at risikovekt nå også inngår i mal for kredittnotat, at risikovekting diskuteres konkret i hver enkelt sak, og at banken har etablert valideringskontroller for risikovekter. Finanstilsynet noterer også at bankens rutine for offentlig rapportering vil bli revidert.

Overordnet styring og kontroll

Strategiske valg

Pareto Banks overordnede måltall og finansielle plan er beskrevet i bankens ICAAP og ILAAP. Pareto Bank utvikler hvert år et strategikart som oppsummerer tiltak for å oppnå foretakets mål, ambisjoner og visjon. Finanstilsynet merket seg at utarbeidelse av nytt risikoklassifiseringssystem inngikk som en av aktivitetene i strategien for 2021. I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at det ikke har vært tilstrekkelig fremdrift i dette prosjektet.

Styret erkjenner at det ikke har vært ønsket fremdrift i arbeidet med ny risikoklassifiseringsmodell, og viser til at pandemien har vanskeliggjort arbeidet.



Risikostyrings- og etterlevelsesfunksjon

Ifølge finansforetaksloven § 13-5 (2) skal finansforetak ha uavhengige kontrollfunksjoner med ansvar for risikokontroll og etterlevelse. Styret skal ifølge CRR/CRD IV-forskriften § 35 tredje ledd påse at personer som er involvert i foretakets kontrollfunksjon ikke involveres i utøvelsen av de tjenester eller funksjoner de skal kontrollere. Forskriftens §§ 38 og 39 åpner imidlertid for at leder av kontrollfunksjonene i mindre foretak med lite kompleks struktur kan ha ansvar for andre områder dersom interessekonflikter unngås.

I foreløpig tilsynsrapport påpekte Finanstilsynet at bankens direktør for kreditt og juridisk har ansvar som ligger i både første og andre linje Vedkommende hadde både bevilgningsfullmakt og delegerte fullmakter fra administrerende direktør, og ansvar for risikostyringsfunksjonen. Finanstilsynet viste til at denne kombinasjonen ikke er forenlig med kravet om at kontrollfunksjonene skal være uavhengige.

I etterkant av det stedlige tilsynet informerte Pareto Bank om at styret hadde vedtatt å utpeke ny ansvarlig for risikostyringsfunksjonen. Finanstilsynet tok dette til orientering. Finanstilsynet merker

seg at det er gjennomført flere organisatoriske endringer etter det stedlige tilsynet, og at det er ansatt ny AML-ansvarlig og ny complianceansvarlig. Videre merker Finanstilsynet seg at styret vil sikre at kontrollfunksjonene er forsvarlige og tilpasset bankens størrelse og kompleksitet. Finanstilsynet henviser for øvrig til at ansvarlig for risikostyring skal kunne rapportere direkte til styret og varsle styret i tilfeller der identifiserte risikoer påvirker eller kan påvirke foretaket, jf. CRR/CRD IV-forskriften § 38. Tilsvarende bør gjøres gjeldende for complianceansvarlig.

Risiko- og revisjonsutvalg

I foreløpig tilsynsrapport viste Finanstilsynet at banker med forvaltningskapital over 20 milliarder kroner skal etablere risiko- og revisjonsutvalg, jf. finansforetaksloven § 8-18 og finansforetaksforskriften §§ 8-3 og 13-1. Pareto Banks forvaltningskapital var 20,1 milliarder kroner per utgangen 3. kvartal 2021, og kapitalplanleggingen forutsetter videre vekst. Finanstilsynet ba om status for arbeidet med å etablere eget revisjonsutvalg.

Styret viser til at det har blitt besluttet å videreføre gjeldende løsning hvor hele styret fungerer som bankens revisjonsutvalg. Styret begrunner dette med at løsningen er effektiv og gir et samlet styre innsikt. Finanstilsynet noterer at styrets arbeidsplan tilpasses ved at saker til behandling i revisjonsutvalget merkes spesielt, og at banken i løpet av 2022 vil gjøre en fornyet vurdering av om risikoutvalget skal etableres som et eget underutvalg. Finanstilsynet forventer at styret løpende vurderer behovet for separate utvalg i lys av foretakets størrelse og kompleksitet.

KREDITTRISIKO

Vurdering av bankens kredittrisikonivå

Betalingslettelse (forbearance)

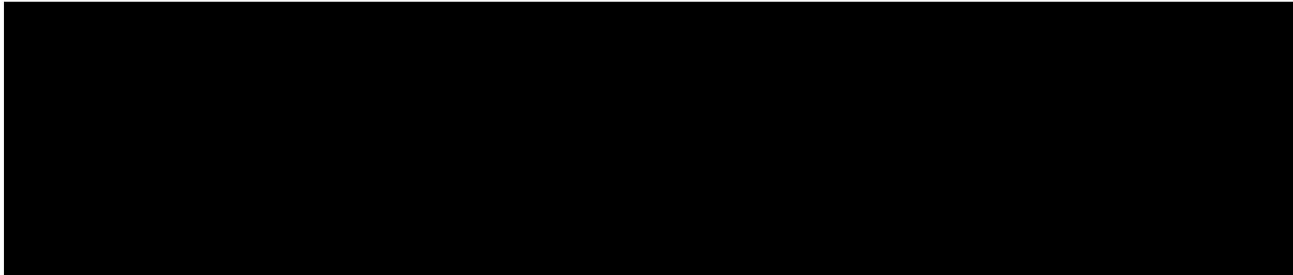
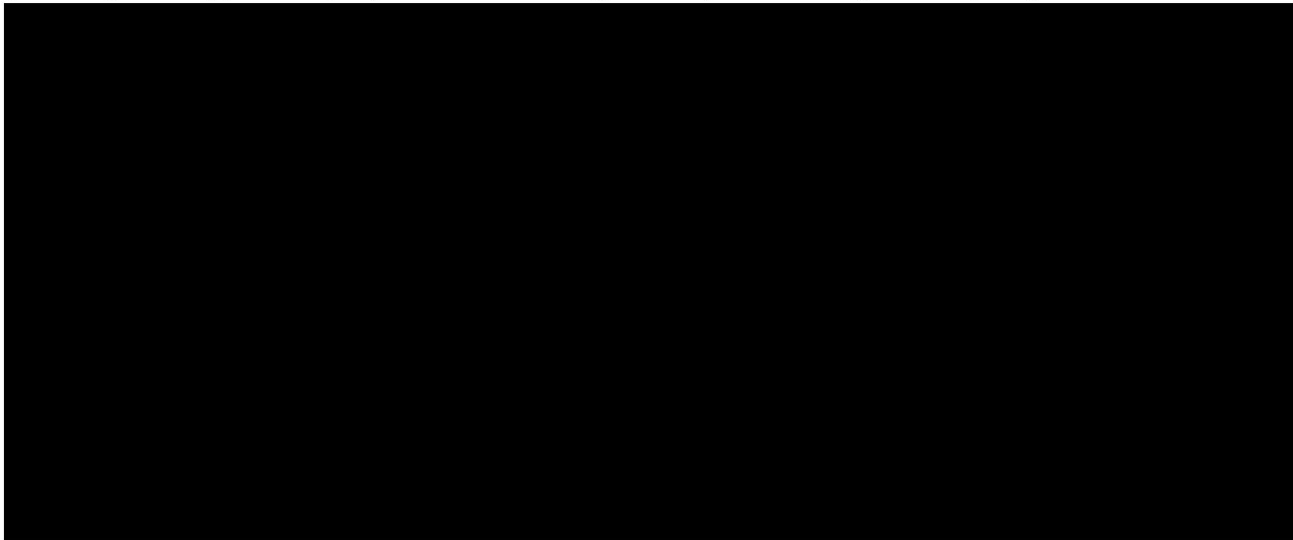
Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til inkonsistens mellom bankens rapportering av betalingslettelser (forbearance) i dokumentasjon til det stedlige tilsynet, samt at det i halvårsregnskapet for 2021 stod at "banken hadde per 30. juni 2021 ingen utlån med betalingslettelser". Kriterier for hva som defineres som betalingslettelser er nedfelt i bankens rutine for oppfølging av restanser og overtrekk, samt varsling av kausjonist/realkausjonist. Finanstilsynets påpekte imidlertid at kriteriene oppfattes for generelle og oppfordret banken til å konkretisere kriteriene for merking av betalingslettelser.

Det fremgår av styrets svar at årsaken til at banken ikke hadde rapportert volum av lån med betalingslettelser i delårsrapporten var at banken manglet rutiner for merking og rapportering av slike lån på det tidspunktet. Det henvises til at rutiner for slik merking først ble etablert 28. september 2021. Finanstilsynet vurderer det som kritikkverdig at banken presenterer regnskapsopplysninger som gir inntrykk av at banken ikke har engasjementer med betalingslettelser når faktum er at banken ikke hadde rutiner for å sikre korrekt rapportering av slike engasjementer. Finanstilsynet finner det også kritikkverdig at banken ikke har hatt rutiner eller etablert praksis for merking og rapportering av lån med betalingslettelser før september 2021. Banken har vært pliktig å rapportere betalingslettelser til Finanstilsynet siden 2018. Finanstilsynet vil samtidig understreke viktigheten av at styret overvåker omfanget av betalingslettelser og effekten av disse og regelmessig vurderer behovet for tilpasninger i retningslinjene.


Tapsavsetninger og IFRS 9-relaterte problemstillinger jf. bankens rutiner

Beregning av forventet tap trinn 1 og 2

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at bankens tapsmodell er blitt benyttet siden 2018. Beregning av tapsgrad tar utgangspunkt i bankens risikoklassifiseringsmodell. Det er foretatt justeringer av opprinnelig tapsmodell som følge av implementeringen av tapsregelverket i IFRS 9.



Styret bekrefter i sitt svar at bankens modell ikke skiller mellom makroforhold på 12 måneders sikt og lengre sikt. Styret mener at denne forenklingen er rimelig gitt kort løpetid i bankens utlånsportefølje, men tar Finanstilsynets innspill til orientering. Finanstilsynet forventer at banken revurderer denne forenklingen.



Banken har høy omløpshastighet i sin portefølje, som gjør at gjennomsnittlig løpetid er kort. Dette gjør at forskjellen i levetidstap og 12-måneders tap blir vesentlig mindre enn det som er vanlig i banker med en mer diversifisert forretningsmodell. Av bankens rutiner fremgår det at tapsgrader og faktorer som anvendes i beregningen av forventet tap i trinn 1 og trinn 2 skal vurderes årlig. Finanstilsynet ba i foreløpig tilsynsrapport styret om å opplyse når det sist ble gjort endringer i tapsgrader og faktorer, og redegjøre for hvilke endringer som ble gjort. Finanstilsynet noterer at modellforutsetninger og parametere, samt nedskrivninger, behandles i bankens kredittkomité hvert kvartal. Finanstilsynet registrerer at banken ikke har sett behov for å gjøre endringer i tapsgrader

¹ Tapsgrad representerer det samme som PD (sannsynlighet for mislighold) multiplisert med LGD (tap gitt mislighold) for de banker som anvender PD- og LGD-modeller i beregningene.

eller risikovekting per produktområde, med ett unntak. Finanstilsynet merker seg den kvartalsvise oppfølgingen av modellforutsetninger, parametere og nedskrivninger, og legger til grunn at styret har tett oppfølging med hvordan administrasjonen hensyntar makroøkonomisk utvikling i vurderingen av kredittkvalitet.

Det fremgår av svarbrevet at en ny validering av modellen er planlagt i september 2022. Styret viser til at ny risikoklassifiseringsmodell er under utvikling, og at dette er den sentrale driveren bak forbedring av tapsavsetningsmodellen. Finanstilsynet peker på at kvaliteten på bankens risikoklassifiserings- og tapsmodeller er sentral for overvåking og oppfølging av kredittrisiko, og understreker viktigheten av at banken prioriterer dette arbeidet. Styret bes oversende oppdatert status for risikoklassifiseringsmodellen og IFRS 9-modellen til Finanstilsynet innen utgangen av fjerde kvartal 2022.

Migrering til trinn 2

Banken har fastsatt rutine med kriterier for vesentlig økning i kredittrisiko siden førstegangsinnregning (migrering fra trinn 1 til trinn 2).

Et av kriteriene er at lån med livstid tapsgrad over 1 prosent blir vurdert som vesentlig økning i kredittrisiko. I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at bruken av tapsgrad som kriterium for vesentlig økning i kredittrisiko ikke er i tråd med tapsregelverket etter IFRS 9. Vesentlig økning i kredittrisiko skal følge kundens betjeningsevne uten å ta hensyn til sikkerheter. Finanstilsynet problematiserte også at banken vurderer en endring i tapsgrad under 1 prosent som uvesentlig. Styret viser til at bankens risikoklassifiseringsmodell ikke gir egne PD-verdier, men at den nye risikoklassifiseringsmodellen vil gi PD og LGD for hvert lån slik at endring i PD kan brukes som kriterium for migrering til trinn 2. Finanstilsynet tar dette til orientering.

Ved utgangen av andre kvartal 2021 var det ingen engasjementer i bankens trinn 2-portefølje som var merket med betalingslettelse eller misligholdt (30 til 90 dager). Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at faktisk misligholdsvolum (30 til 90 dager) utgjorde 120 millioner kroner, og ba styret redegjøre for årsaken til at dette volumet ikke var kategorisert som trinn 2 i bankens regnskap. Styret opplyser at samtlige lån i mislighold 30 til 90 dager per 30. juni 2021 var under fornyelse, og at banken derfor ikke anså lånene som misligholdt. Finanstilsynet stiller spørsmål ved denne vurderingen. Bankens praksis med fornyelse av kreditter for kunder i mislighold innebærer risiko for underrapportering av engasjementer med vesentlig økning i kredittrisiko og for at tapsavsetningene er for lave for disse engasjementene. Finanstilsynet viser i denne sammenheng også til kapitalkravsforordningen (CRR) artikkel 47b om merking av betalingslettelse ved refinansiering av lån til låntakere som har utfordringer med å møte sine finansielle forpliktelser. Finanstilsynet forventer at styret påser at bankens rapportering av betalingslettelse, mislighold og vurdering av vesentlig økning i kredittrisiko er i tråd med regelverket.

Engasjementer definert som "ingen/svært lav" eller "liten" risiko inngår i bankens watchlist. I den foreløpige tilsynsrapporten reiste Finanstilsynet spørsmål om det er korrekt å opprettholde risikoklasser som tilsier ingen/svært liten eller liten risiko for kunder som føres på watchlist. Finanstilsynet vurderer at bankens terskel for å nedgradere kundenes risikoklassifisering er for høy. Dette innebærer at en for høy andel av bankens engasjementer er plassert i de beste risikoklassene slik at tapsavsetningene i trinn 1 og 2 ikke gjenspeiler forventet tap. Styret bekrefter praksisen, men viser til at banken har lav terskel for oppføring av engasjementer på watchlist. Styret viser til at

risikoklassifisering normalt vurderes i den årlige engasjementsgjennomgangen, men at banken også vurderer kundens risikoklassifisering når det avdekkes vesentlige endringer eller økt risiko. Styret mener saker på watchlist og i trinn 2 er riktig klassifisert, og at tapsavsetningene er tilstrekkelige. Finanstilsynet vurderer fortsatt at banken har for høy terskel for å nedgradere kundens risikoklassifisering, og at vurderingene i for stor grad baseres på kvalitative vurderinger. Finanstilsynet vil igjen understreke at svakheter i risikoklassifiseringssystemet kan medføre at beregningene av forventet tap i trinn 1 og trinn 2 blir for lave.

Makroøkonomiske scenarioer

Ved modellberegning av forventet tap i trinn 1 og trinn 2 er det lagt opp til minst tre scenarioer eller grupper av scenarioer.

For "best case-scenario" vurderer banken at det ikke behov for å foreta tapsavsetninger. Etter tapsregelverket i IFRS 9 skal det i utgangspunktet foretas tapsavsetninger på alle lån/enkelt-engasjementer. Det kan i praksis forekomme enkelte tilfeller hvor det ikke er behov for å foreta tapsavsetninger, men dette vil normalt være begrenset til enkelte lån/engasjementer kategorisert i trinn 3. Finanstilsynet forventer at dette utbedres i forbindelse med utviklingen av ny tapsmodell.

Beregning av forventet tap – individuelle tapsavsetninger (trinn 3)

I bankens rutine står det at kriteriene for tapshendelse ikke nødvendigvis vil føre til kredittforringelse og plassering i trinn 3 så lenge de ikke medfører verdifall. Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at plassering i trinn 3 relateres til kundens betjeningsevne (debitordimensjonen). Styret tar Finanstilsynets merknader til etterretning, men mener det ikke er opplagt fra definisjonen i IFRS 9 at sikkerheter ikke skal hensyntas, og viser til at estimerte fremtidige kontantstrømmer også vil inkludere realiserte sikkerheter. Finanstilsynet opprettholder vurderingen og viser i den forbindelse til vurderinger fra tematisyn om regnskapsføring av utlån etter IFRS 9, datert 18. august 2020².

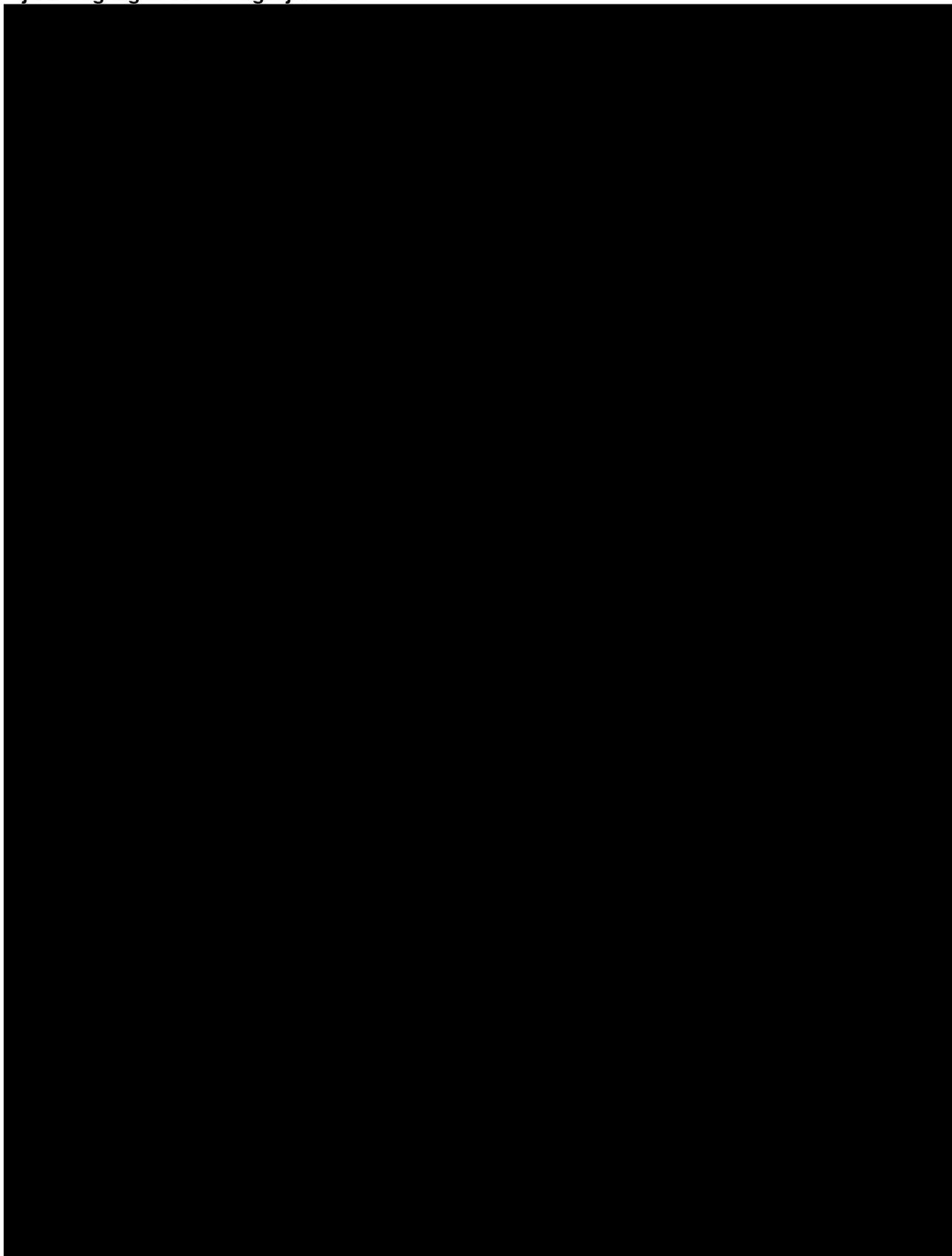
I beregningen av forventet tap i trinn 3 legges det til grunn tre scenarioer; et lav verdi-, et normal verdi- og et høy verdi-scenario. Rasjonale bak scenarioene og tilhørende sannsynligheter skal dokumenteres i tapsnotatet. Med utgangspunkt i gjennomgang av enkeltsaker under tilsynet viste Finanstilsynets til at både fastsettelse av sannsynlighetene for de ulike scenarioene og dokumentasjon av kontantstrømmen er mangelfulle. Styret gir i sitt tilsvarende oppdatert status for relevante engasjementer. Finanstilsynet legger til grunn at banken i større grad dokumenterer vurderingen knyttet til forventet tap i saksnotatene fremover.

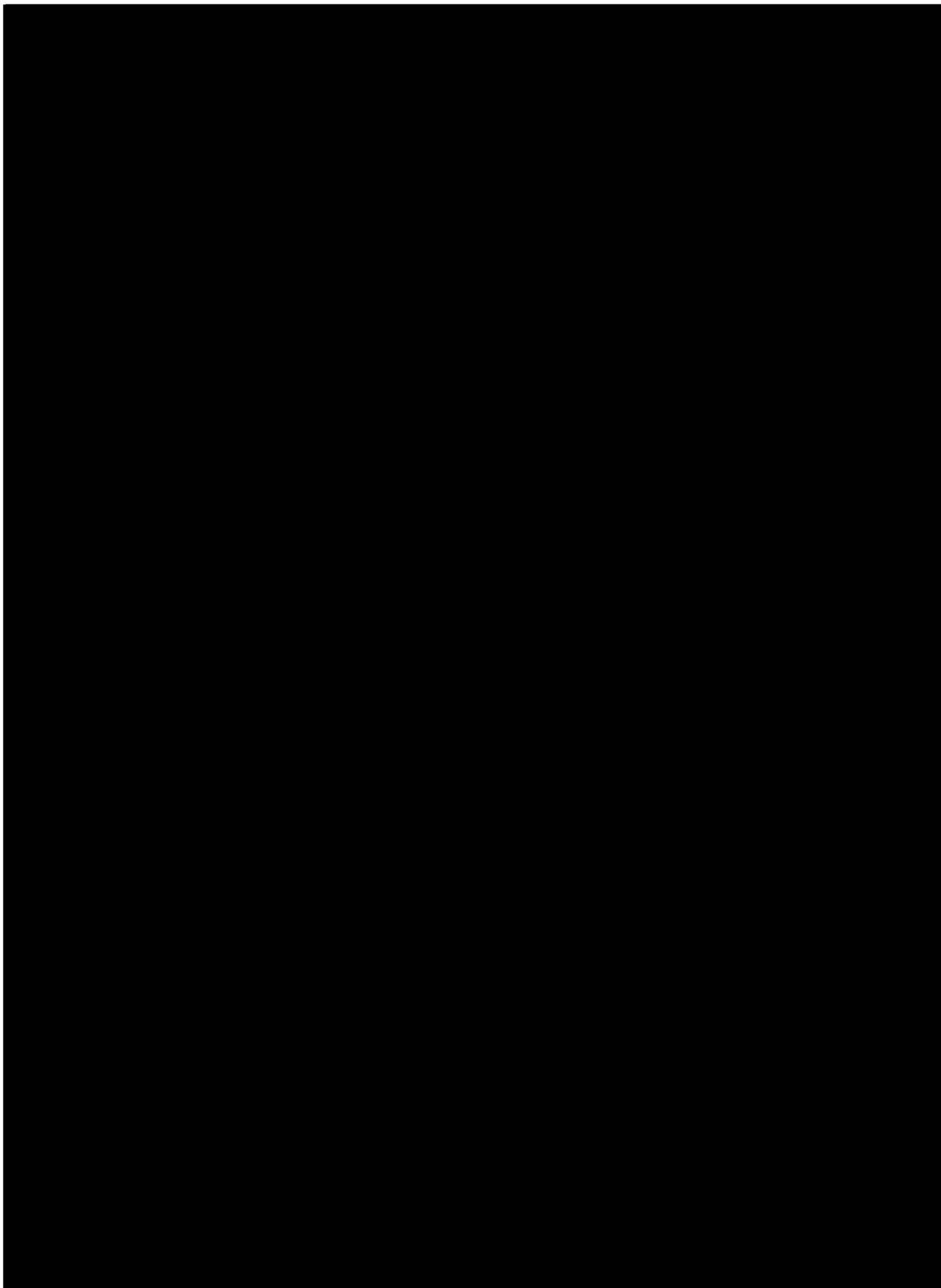
I foreløpig tilsynsrapport bemerket Finanstilsynet at banken legger kort tidshorisont til grunn i tapsberegningene. Banken begrunnet dette med korte løpetider på lånene. Finanstilsynet vil understreke at opprinnelig løpetider på lån er lite relevant å legge til grunn i beregning av tapsavsetninger på engasjementer som kategoriseres som misligholdt (trinn 3). Tidshorisonten som legges til grunn, må blant annet vurderes utfra forventet realisasjonstid basert på objektets salgbarhet og pris som forventes oppnådd. Styret orienterer om at banken nå har endret praksis og legger til grunn en tidshorisont som hensyntar forventet realisasjonstid i vurderingene av

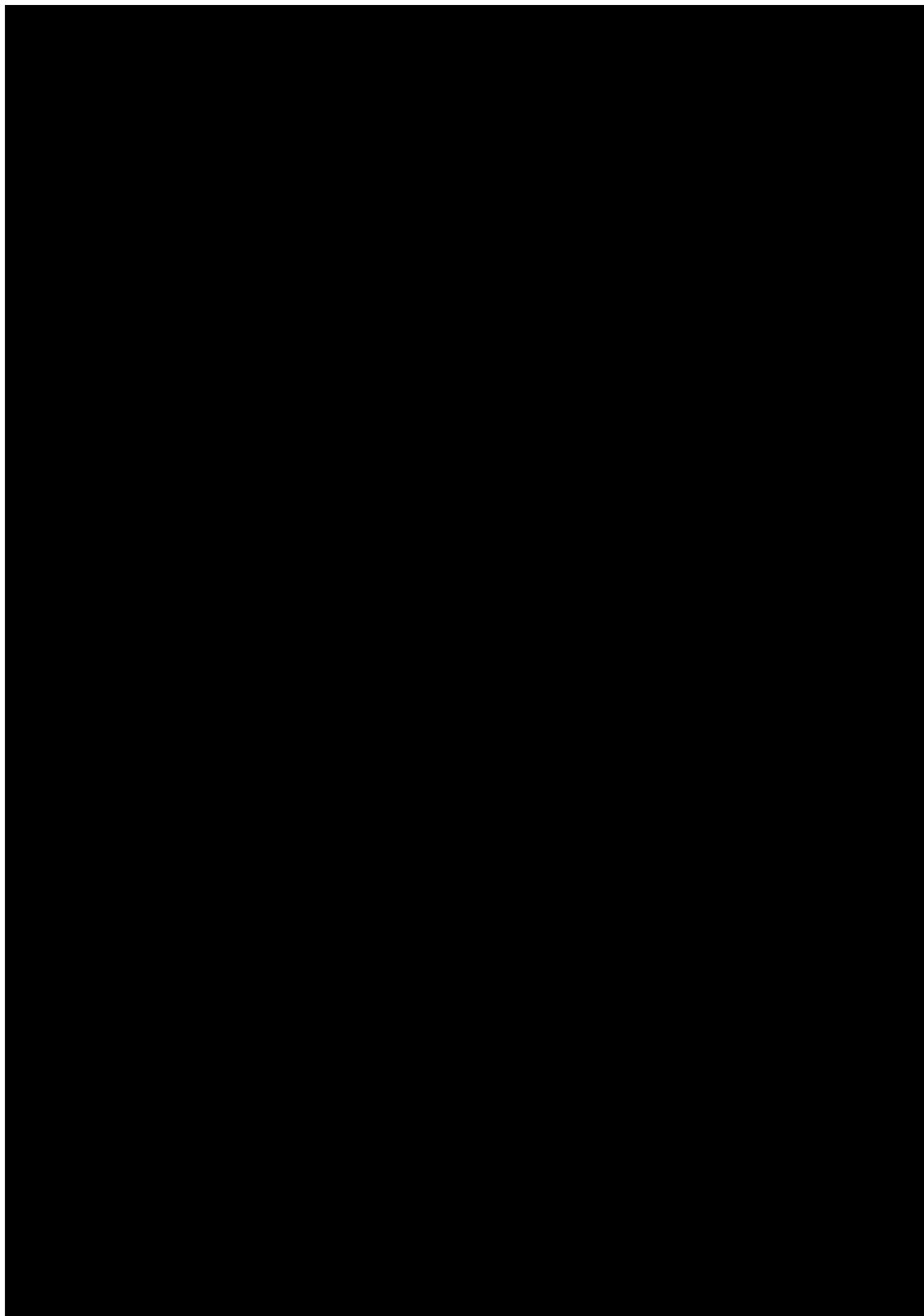
² <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/d5baa4c45d314f4c8ad1e4b1cd78bd24/samlerapport-tematisyn-om-tap-pa-utlan-etter-ifrs-9.pdf>

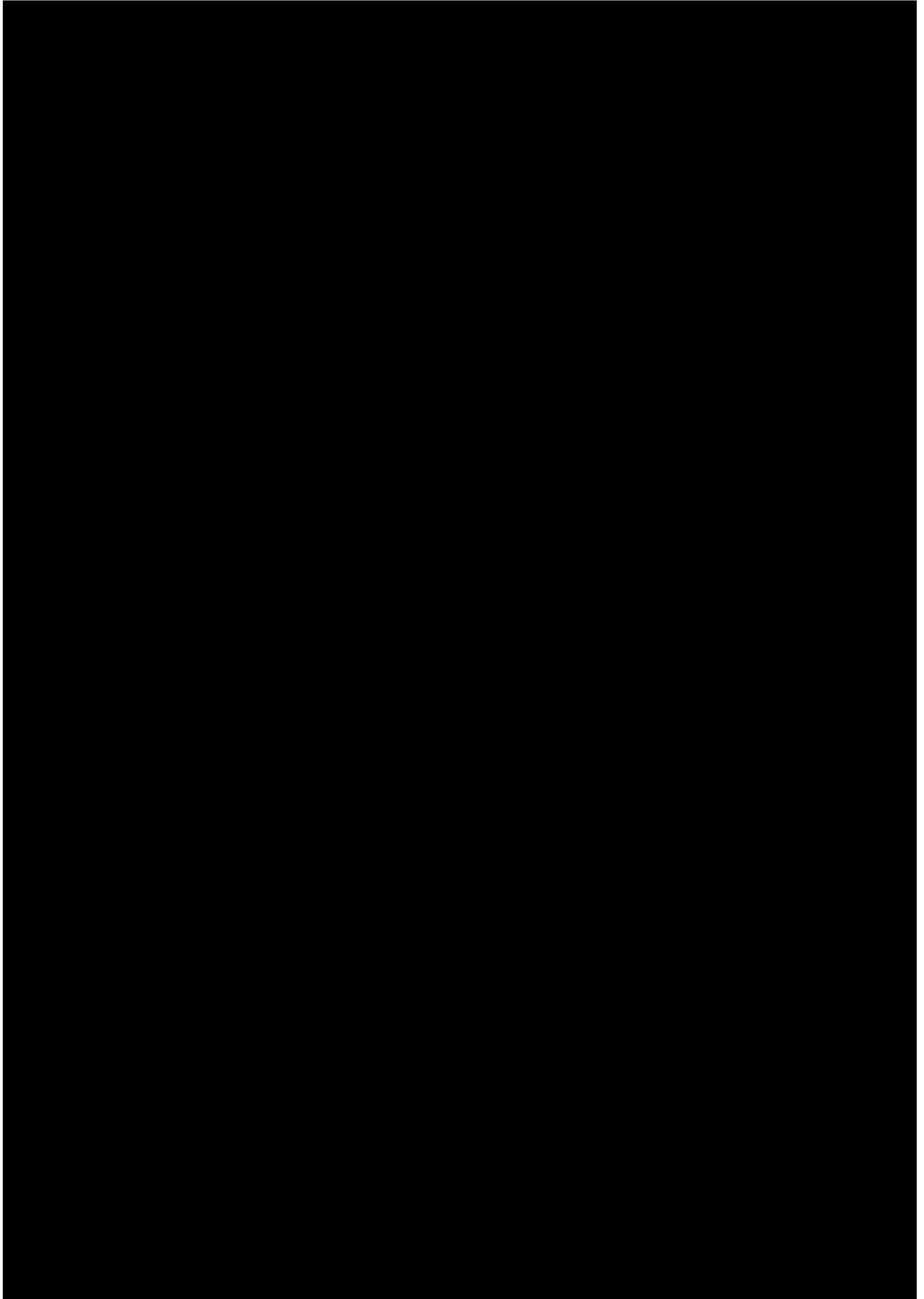
individuelle nedskrivninger. Finanstilsynet forventer at banken legger til grunn realistiske forutsetninger med hensyn til tidshorisont for realisering av sikkerheter.

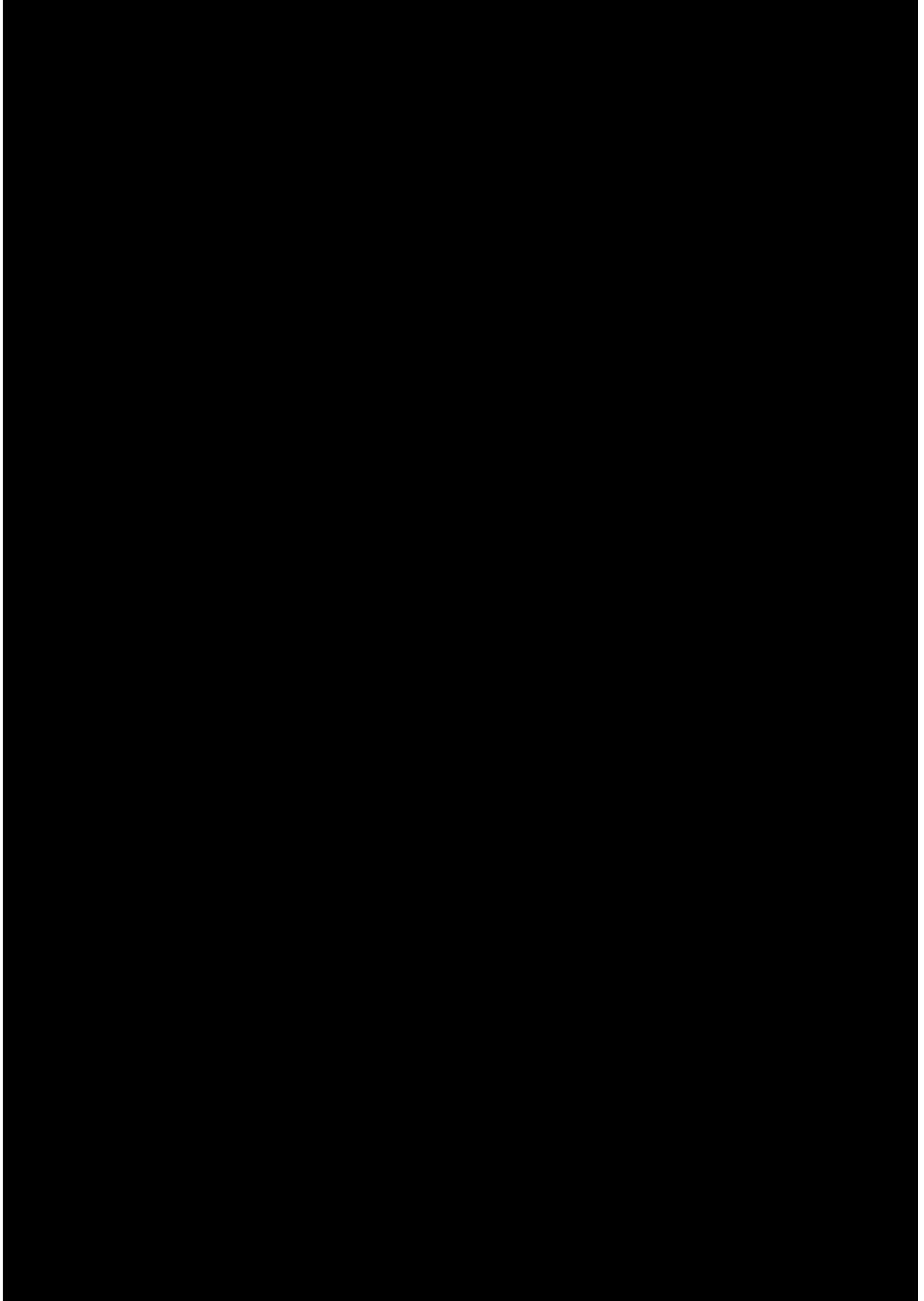
Gjennomgang av enkeltengasjementer

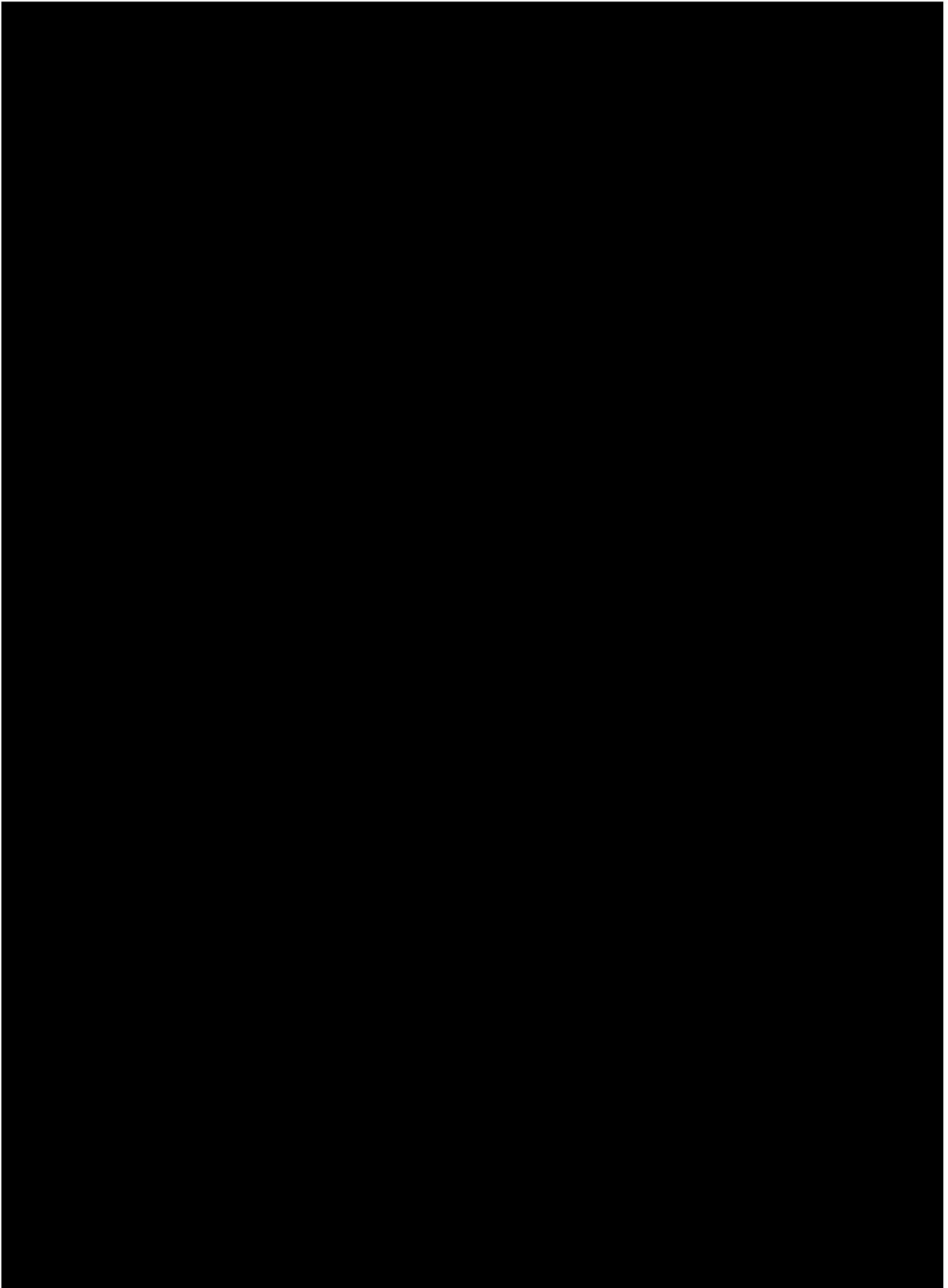


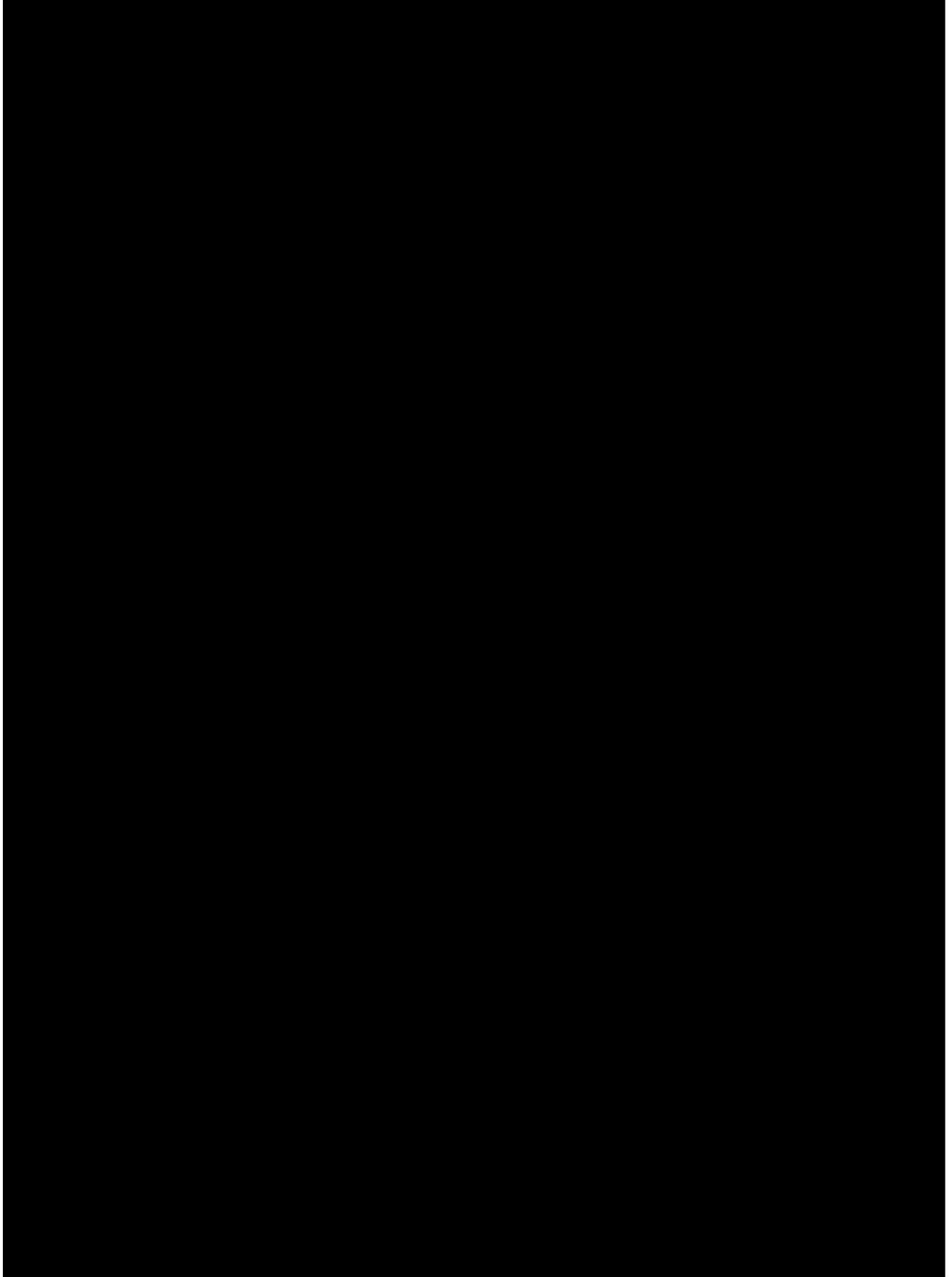


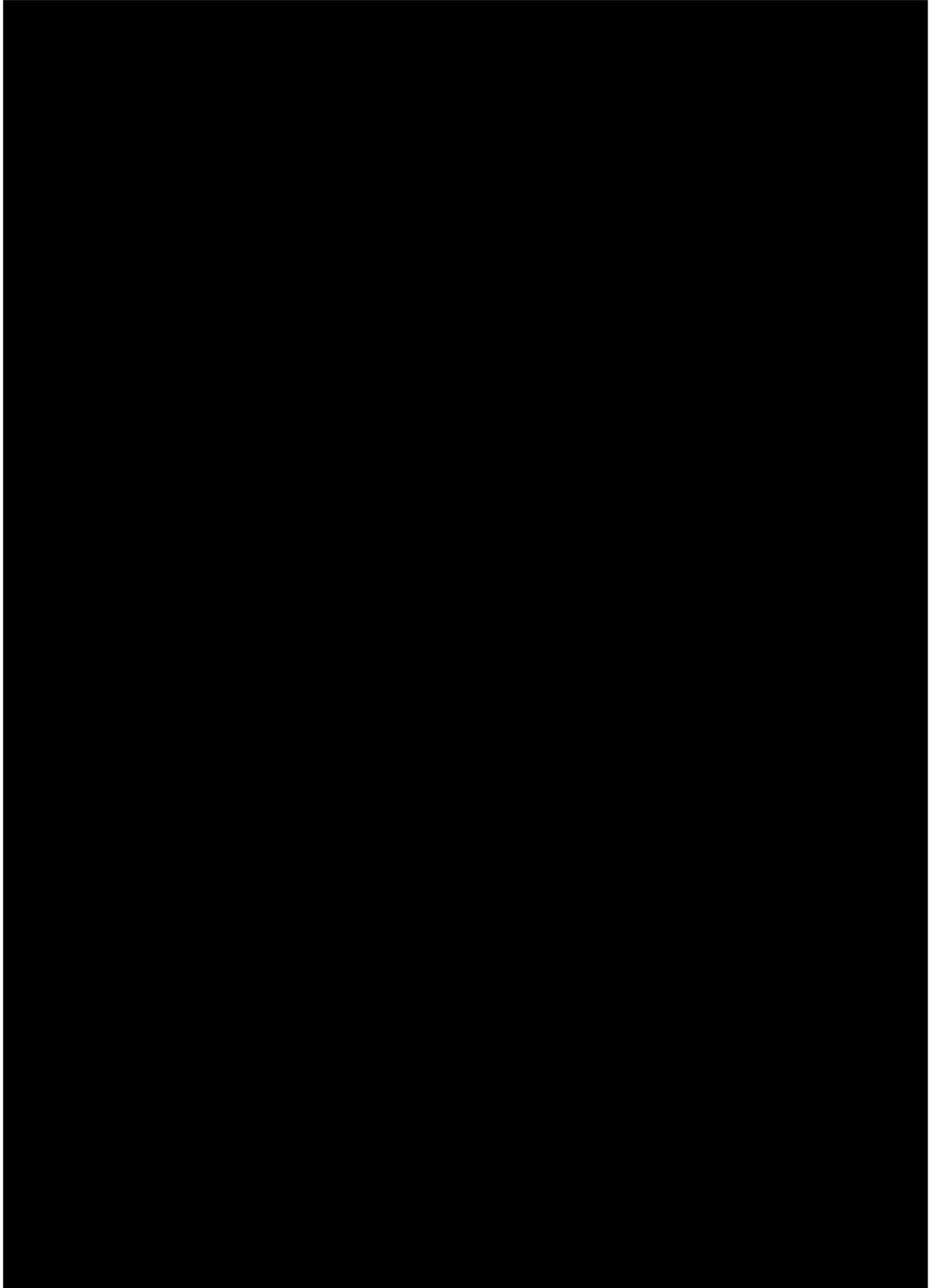


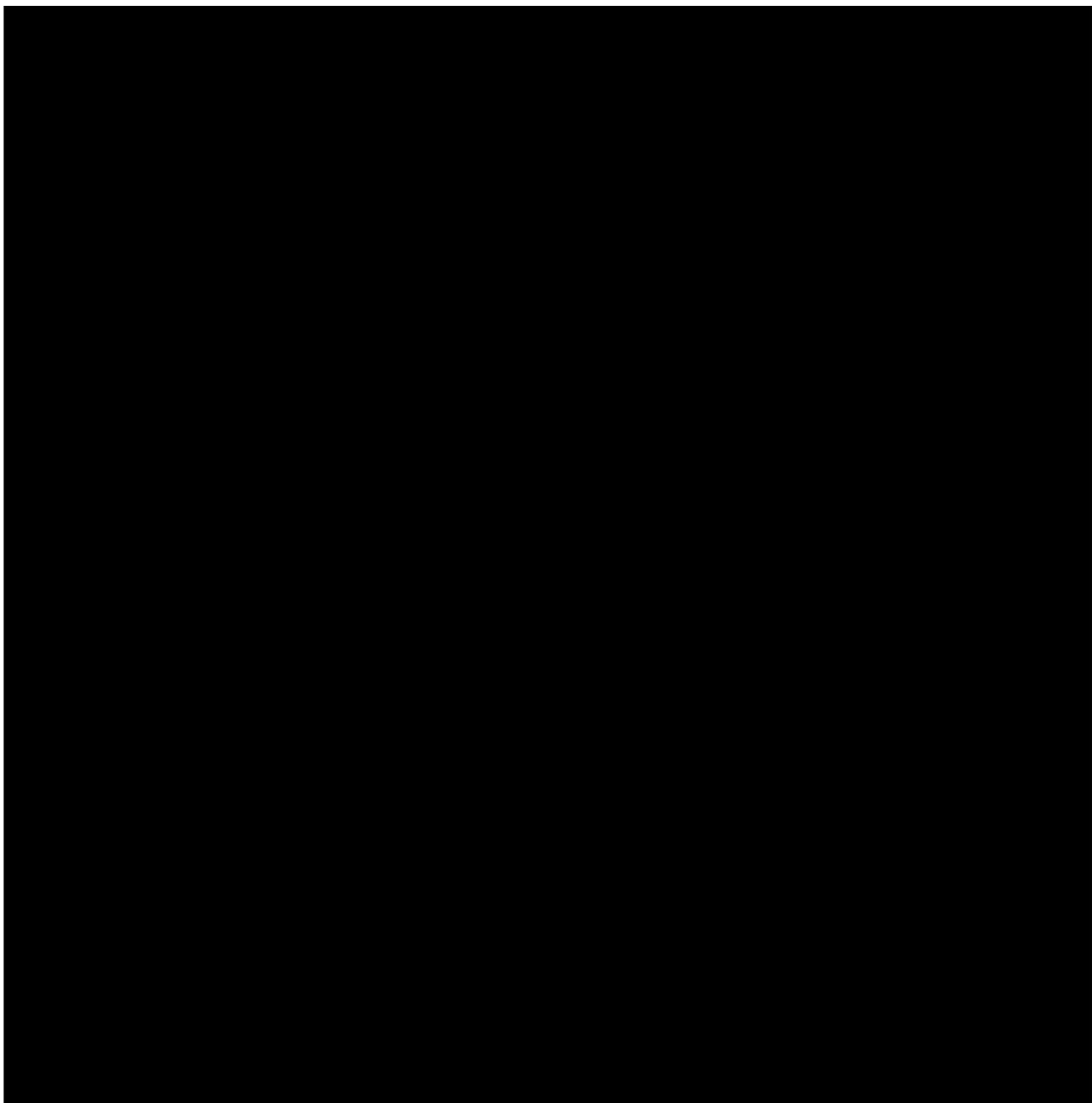




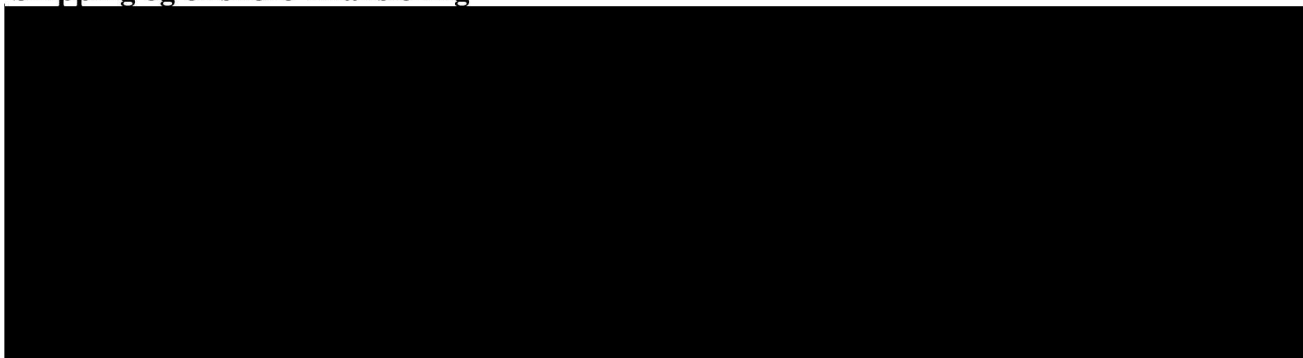








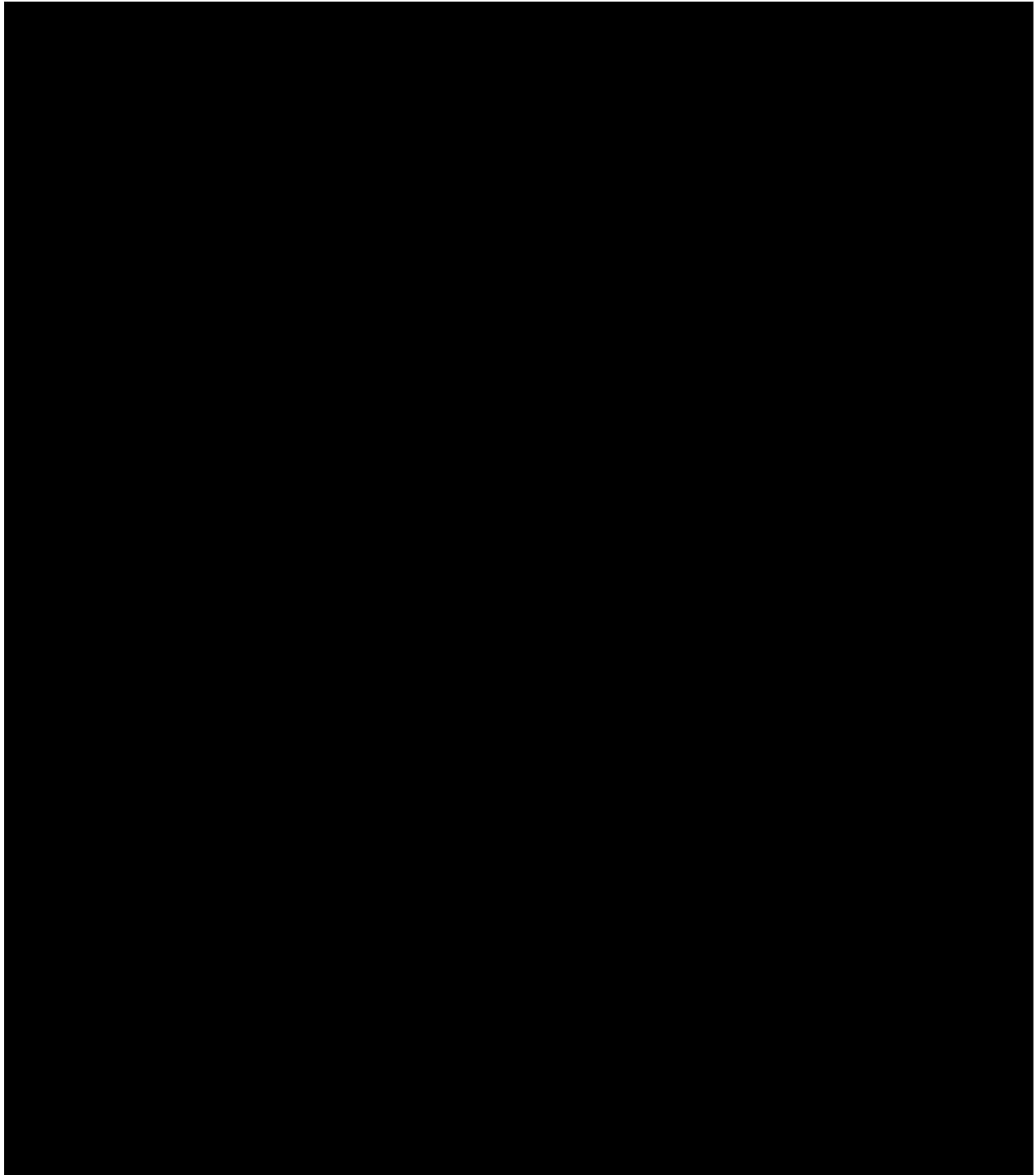
Shipping og offshore-finansiering



³ <https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/2646098/8e543eea-5001-4676-a578-cf661b2f0c09/Final%20Report%20on%20EBA%20GL%20on%20High%20Risk.pdf>



Engasjementer i trinn 2



Samlet vurdering av bankens risiko på kredittområdet

Basert på svakheter ved bankens risikoklassifiseringssystem og gjennomgang av enkeltengasjementer stilte Finanstilsynet spørsmål i foreløpig tilsynsrapport om bankens utlånsportefølje er i samsvar med bankens ambisjon om lav til moderat kredittrisiko, jf. bankens rammeverk for risikostyring. Finanstilsynet har notert at banken historisk har hatt lave utlånstap, men vurderer at betydelig nærings- og enkeltkundekonsentrasjon i bankens utlånsportefølje kombinert med optimistiske kredittvurderinger innebærer at banken er særlig sårbar for prisfall i norske eiendomsmarkeder. Finanstilsynet uttrykte i foreløpig tilsynsrapport at bankens eksponeringer mot komplekse konsernstrukturer utgjør en risiko for banken, og at banken bør styrke kredittvurderingene gjennom å få bedre kjennskap til sine kunder samt oversikt over konserninterne forhold hos kunden, herunder samlet oversikt over kausjoner og garantier.

Styret skriver i sitt tilsvarende at det mener at bankens utlånsportefølje har lav til moderat risiko slik risikoappetitten er definert i rammeverk for risikostyring og basert på bankens risikoklassifiseringssystem. Styret viser videre til at banken har forholdsvis få kredittkunder og at mange kunder gjør repetitive forretninger. Styret vurderer at kredittarbeidet gjennomgående er grundig og omfattende. Styret viser videre til at det i enkeltsaker forekommer feil og unøyaktigheter. Styret erkjenner at visse svakheter ved bankens risikoklassifiseringsmodell, men er ikke enig i at samlet kredittrisiko ikke tilfredsstillende ambisjonen om lav til moderat risiko.

Basert på svakheter ved bankens risikoklassifiseringssystem, tapsmodellering og gjennomgang av enkeltsaker vurderer Finanstilsynet at kredittrisikoen i bankens utlånsportefølje er høyere enn risikoappetitten definert i bankens rammeverk for risikostyring. Finanstilsynet legger til grunn at banken overvåker porteføljen løpende, og særskilt i forbindelse med overgangen til nytt risikoklassifiseringssystem. Finanstilsynet legger videre til grunn, som tidligere nevnt, at styret påser at banken foretar korrekt merking av betalingslettelser og mislighold samt foretar tapsavsetninger i tråd med regelverket.

Styring og kontroll av kredittrisiko

Kredittretningslinjer

Bankens kredittretningslinjer skal danne grunnlag og rammer for bankens kredittbeslutninger og risikonivået banken skal ha. Policyen er retningsgivende for bankens kredittgivning og oppstiller krav til kundens betjeningsevne, egenkapital, beløpsstørrelser, geografisk nedslagsfelt, bransjer, lønnsomhet og ellers minimumskrav til bankens kredittgivning. Avvik fra kredittretningslinjer skal ifølge banken angis og begrunnes særskilt i kredittsakene.

Rammer for porteføljesammensetning og porteføljekvalitet

Andelen eiendomsfinansiering var 67 prosent av samlet kreditteksponering per utgangen av tredje kvartal 2021. Porteføljen skal diversifiseres mellom langsiktig eiendom og prosjekteiendom. Langsiktig eiendom og prosjekteiendom *bør* ifølge policy ikke utgjøre mer enn henholdsvis 35

prosent og 60 prosent av samlet kreditteksponering. Finanstilsynet vurderer at kredittretningslinjene åpner for betydelig konsentrasjon i eiendomsrelaterte næringer, og vil samtidig bemerke at rammene framstår mer veiledende enn absolutte. Finanstilsynet vurderer at konsentrasjonsrisiko knyttet til eiendomsrelaterte næringer har økt siden forrige stedlige tilsyn i 2014.

Styret erkjenner at utlånsporteføljen er konsentrert rundt få bransjer og at andelen eiendomsfinansiering har økt, men at økningen ikke kan anses vesentlig. Finanstilsynet opprettholder vurderingen om at bankens forretningsmodell innebærer at banken er sårbar for fall i næringseiendoms- og boligpriser.

Styret viser videre til at risiko innenfor bolig- og næringseiendom i liten grad er sammenfallende, og at bankens krav til forhåndssalg reduserer risiko i prosjektutviklingsporteføljen. Det vises også til økt diversifisering i form av økt geografisk spredning i utlånsporteføljen. Styret viser til bankens kreditteksponering er spredt på flere forretningsområder enn tidligere, og at selskapsfinansiering nå utgjør 26 prosent av den samlede kreditteksponeringen. Basert på gjennomgangen av enkeltsaker vurderer Finanstilsynet at flere av bankens eksponeringer klassifisert som selskapsfinansiering også er eiendomsrelatert.

[REDACTED]

Per utgangen av tredje kvartal 2021 utgjorde andelen store engasjementer 27 prosent av samlet kreditteksponering.

[REDACTED]

Store engasjementer krever ifølge bankens policy at engasjementet har førsteklasses risikoklassifisering eller at engasjementet innebærer diversifisert risiko for banken. Finanstilsynet har lagt til grunn at førsteklasses risikoklassifisering innebærer risikoklasse B eller bedre for både for både debitor- og sikkerhetsdimensjonen. Finanstilsynet merket seg at fire kredittengasjementer utgjorde mer enn fastsatt ramme per utgangen tredje kvartal 2021. På samme tid var det tre rammebrudd mot enkeltkunder hvor rammen var satt lavere på grunn av risikoklassifisering. Finanstilsynet vurderer at det er risiko knyttet til enkeltkundekonsentrasjon i banken. Finanstilsynet vurderer at svakheter knyttet til bankens risikoklassifiseringssystem, se avsnitt nedenfor, kan innebære høy eksponering mot kunder hvor reell kredittrisiko er høyere enn bankens risikoklassifisering tilsier.

Styret viser i tilsvaret til at banken har jobbet målrettet for å redusere andelen store engasjementer

Finanstilsynet har merket seg at banken har styrket arbeidet med stresstesting av eiendomsporteføljene de siste årene, og at eksponeringene fremstår godt sikret selv ved et fall i eiendomspriser på opptil 50 prosent. Finanstilsynet vurderer at banken bør videreutvikle stresstestene slik at disse i større grad hensyntar reduksjon i panteobjektene salgbarhet med potensielle utfordringer knyttet til realisasjon i et stress.

Bankens risikoklassifiseringssystem

Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at utformingen av bankens risikoklassifiseringssystem har betydning for bankens rammestruktur, fullmaktsystem og modeller for beregning av forventet tap.

I bankens rutine 4.0 *Risikoklassifisering* står det at kredittkunder med risikoklasse D i debitor-dimensjonen har en "utsatt finansiell status. Sannsynligheten for mislighold er stor. Eventuell nedskrivning av engasjementet skal gjøres i henhold til bankens tapsnedskrivningsmodell". For kunde med risikoklasse E i debitor-dimensjonen står videre i rutinen: "E gis dersom kredittkunde ikke er i stand til å betjene sine gjeldsforpliktelser. Kredittkunden er enten illikvid eller insolvent eller begge deler. Sannsynlighet for mislighold er meget stor. Kredittkunder i denne kategorien skal tapsvurderes".

Finanstilsynet har i den foreløpige tilsynsrapporten reist spørsmål om ikke mislighold bør skilles ut som egen kategori i risikoklassifiseringen. Det noteres at styret deler Finanstilsynets vurdering og vil endre dette i rutinen for risikoklassifisering.

Risikoklassifiseringsmodell

Banken benytter egenutviklede beregningsmodeller for fastsettelse av debitor-dimensjonen for ulike kundegrupper/porteføljer. Det anvendes egne beregningsmodeller for privatpersoner (boligfinansiering), privatpersoner (verdipapirfinansiering), næringskunder, eiendomsprosjekter, shipping og offshore, selskapsfinansiering og næringseiendom med lang leie. I modellene som anvendes på bedriftsmarkedssegmenter inngår både beregninger av ulike økonomiske nøkkeltall samt kvalitative faktorer ved fastsettelse av debitor-dimensjonen. De økonomiske nøkkeltall vektes to tredjedeler og kvalitative faktorer en tredjedel. De kvalitative faktorene vil følgelig ha stor betydning for kategoriseringen av debitor-dimensjonen. Finanstilsynet reiste i den foreløpige tilsynsrapporten spørsmål om vektningen av de kvalitative faktorene er satt for høyt målt opp mot vektningen av økonomiske nøkkeltall. Finanstilsynet noterer styrets svar om at for boligprosjekter vurderes fordelingen mellom kvalitative og kvantitative forhold være balansert i dagens risikoklassifiseringsmodell, men at balansen mellom kvalitative og kvantitative vil bli gjennomgått og vurdert i forbindelse med utviklingen av ny risikoklassifiseringsmodell. Videre noteres at overordnet plan for modellutvikling av PD- og LGD modeller skal være utarbeidet innen 30. juni i år, og at modellene skal være klare i slutten av inneværende år.

I beregningen av debitor-dimensjonen i eiendomsprosjekter inngår nøkkeltall for innbetalt egenkapital, forhåndssalg, margin i prosjektet og kontantstrøm i prosent av gjeld. Innbetalt egenkapital vektes 20 prosent. For å oppnå best score (score 1) på dette nøkkeltallet kreves at innbetalt egenkapital utgjør 17 prosent eller mer av total kostpris for prosjektet. Etter Finanstilsynets vurdering er dette et lavt krav til innbetalt egenkapital. Finanstilsynet vurderer også at det bør utvises varsomhet ved å lempe på krav til innbetalt egenkapital ved bruk av garantier. Finanstilsynet noterer styrets svar om at det er summen av flere risikoparametere, herunder margin i prosjektet, forhåndssalg, kostnadskalkyle, egenkapital som viser robustheten i prosjektet. Banken har som hovedregel at et prosjekt skal kunne tåle et prisfall på usolgte enheter på 50 prosent av hva de forhåndsolgte enhetene er blitt solgt for. Finanstilsynet vil peke på viktigheten av innbetalt egenkapital i risikovurderingen av prosjekter, og opprettholder vurderingen om at innbetalt egenkapital bør vektes høyere i risikoklassifiseringen av engasjementet.

Bevilgningskriterier

I forbindelse med det stedlige tilsynet fikk Finanstilsynet oversendt en rekke kredittsaker, og en stor del av det stedlige tilsynet bestod i gjennomgang av disse kredittsakene. For næringseiendom og eiendomsutviklingsprosjekter identifiserte Finanstilsynet enkelte gjentakende problemstillinger

knyttet til bevilgningskriteriene. Finanstilsynet har blant annet merket seg omfattende bruk av kausjoner som kompensasjon for lav egenkapitalandel, likviditet og sikkerhetsdekning og der det legges større vekt på kausjonistens eller konsernets verdjusterte egenkapital enn kausjonistens likviditetssituasjon. I eiendomsutviklingssaker er det tilfeller der fremtidig potensiell prosjektgevinst benyttes som egenkapital på beslutningstidspunktet. Samlede estimerte prosjektinntekter benyttes også i sikkerhetsvurderingen, riktignok med reduksjonsfaktorer, og i vurderingen av belåningsgrad.

Veiledende krav til egenkapitalandel og bruk av kausjoner

I henhold til bankens kredittretningslinjer er veiledende krav til egenkapitalbidrag for eiendomsfinansiering, finansiering av finansielle instrumenter og selskapsfinansiering 20 – 40 prosent. I gjennomgangen av enkeltsaker over fremkommer det at banken ofte lempet på kravet til egenkapitalandel. Der saken reelt sett er i brudd med egenkapitalkravet benytter saksbehandlere i flere saker kausjoner og/eller fremtidige potensielle salgsgevinster, eksempelvis i utviklingsprosjekter, for å bygge opp en argumentasjon for at kravet til egenkapital likevel er oppfylt. Styret bekrefter i tilsvaret at banken avviker fra sine selvpålagte krav til veiledende egenkapital, men vurderer at dette skjer unntaksvis i enkeltsaker og fortrinnsvis overfor kunder banken kjenner godt fra før og/eller i prosjekter som banken mener har akseptabel risiko. Styret erkjenner videre at banken noen ganger tillegger sidesikkerheter, kausjoner, potensiell gevinst og lignende i vurderingen av om egenkapitalkravet overfor debitor anses oppfylt, og at dette ikke er i henhold til bankens interne retningslinjer. Styret opplyser at banken vil innskjerpe praktiseringen av egenkapitalkravet og tydeliggjøre begrunnelser for lemping av kravet.

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at kausjonistene i flere lånesaker er selskap i samme konsern, ofte morselskapet. I egenkapitalvurderinger verdsettes i flere tilfeller kausjonen til 100 prosent av pålydende verdi. Samtidig stilles det ikke krav om at kausjonen skal være en påkravsgaranti. For enkelte konsern er det ikke fremlagt konsernregnskap, noe som vil kunne gjøre det vanskelig å vurdere kausjonistens tilgang på likviditet. I "Retningslinjer for risikoklassifisering av kausjoner" fremkommer det at kredittkundens kausjonsjusterte gjeld skal justeres for risikovektet kausjon. For en kausjonist som er klassifisert som A i bankens risikoklassifiseringssystem kan 100 prosent av kausjonens pålydende verdi trekkes fra gjelden, som om kausjonen skulle vært en påkravsgaranti fra AAA-ratet garantist. Finanstilsynet vurderer at kausjoner er å betrakte som sikkerheter og ikke som kompensasjon for egenkapital eller manglende betjeningsevne hos debitor. Dersom kausjoner tillegges sikkerhetsmessig verdi viste Finanstilsynet til at det er flere forhold som må vurderes. Dersom kausjonisten ikke selv besitter relevant likviditet, bør oppstrøms- og/eller nedstrømsbegrensninger vurderes. Eksempelvis vil regelverksbegrensninger eller vilkår i låneavtaler i ulike deler av konsernet kunne begrense kausjonistens mulighet til å tilføre likviditet til debitor på et senere tidspunkt. Finanstilsynet viste samtidig til at banken bør stille krav til lånevilkår på kausjonister. I større konsern med flere långivere vil det ofte være såkalte kryssmisligholdsklausuler i låneavtalene som kan gjøre det krevende for banken å erklære mislighold (og fremme krav under kausjonen) fordi det også vil utløse mislighold i andre låneavtaler.

Styret viser til at kausjon enten kan benyttes til å styrke debitor- eller sikkerhetsdimensjonen i engasjementet. Siden kausjonist normalt støtter oppunder kredittkunden anfører styret at det er mest hensiktsmessig at kausjonisten benyttes til å styrke debitorordimensjonen. Styret presiserer likevel at

kausjon ikke kan regnes som egenkapital. Finanstilsynet registrerer at banken vil vurdere interne retningslinjer i lys av Finanstilsynets merknader.

Risikovurdering av eiendomsutviklingsselskap

I foreløpig tilsynsrapport viste Finanstilsynet til at det i eiendomsutviklingssaker er tilfeller der banken legger til grunn mulig fremtidig prosjektgevinst som egenkapital på beslutningstidspunktet og ved risikoklassifiseringen av debitor. Estimerte prosjektinntekter legges også til grunn ved risikoklassifisering av sikkerhetene og i vurderingen av belåningsgrad. Finanstilsynet viste til at potensiell prosjektgevinst ikke kan betraktes som prosjektets egenkapital på bevilgningstidspunktet, i motsetning til ubeheftet tomt og innbetalt egenkapital. Finanstilsynet er også av den oppfatning at mulige fremtidige prosjektinntekter ikke kan legges til grunn ved beregning av belåningsgrad og depotverdi (eventuelt justert for reduksjonsfaktor). Finanstilsynet viste til at det ofte vil være usikkerhetsfaktorer knyttet til både kostnads- og inntektssiden i byggeprosjekter. Med bakgrunnen i de prosjektinntekter banken legger til grunn i flere av kredittsakene, er det Finanstilsynets vurdering at bankens klassifiseringer har lav prediksjonsevne både når det gjelder misligholdssannsynlighet og vurdering av forventet tap.

Styret deler Finanstilsynets oppfatning om at fremtidige prosjektgevinster ikke er å betrakte som egenkapital på bevilgningstidspunktet, men viser til at verdien i et prosjekt utvikler seg over tid i takt med byggetillatelse, forhåndssalg, totalentrepriseavtaler med videre. Styret vurderer at denne "opptjente" egenkapitalen må kunne tillegges en viss vekt i kredittvurderingen selv om verdiene ikke er realisert. Styret grad av usikkerhet knyttet til inntekter og kostnader som avdekkes i prosjektet skal være førende for hvor høyt dette vektes.

Finanstilsynet legger til grunn at banken vil utvise varsomhet i bruk av fremtidige prosjektinntekter i risikoklassifisering av kunden, og fastholder at fremtidige prosjektgevinster ikke kan betraktes som egenkapital på bevilgningstidspunktet.

Komplekse konsernstrukturer

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at banken finansierer kjøp av aksjer i selskap der målselskapet, det eiendomseiende og inntektsgererende selskapet, kan ligge flere nivåer ned i selskapsstrukturen, der annen bank kan ha foranstående pant og debitor nærmere målselskapet enn Pareto Bank har. Et eksempel på dette er finansiering av aksjekjøp i selskapet

Etter Finanstilsynets vurdering bør det i slike saker foreligge en tydelig beskrivelse av hvordan bankens lån skal betjenes og eksempelvis hvorvidt det er etablert låneavtale mellom debitor og selskapet som eier målselskapet eller hvorvidt lån skal betjenes gjennom utbyttebetaling eller konsernbidrag. Det bør også fremkomme hvorvidt foranstående panthaver har etablert lånevilkår som begrenser mulighet til å føre likviditet til Pareto Banks debitor.

Finanstilsynet merker seg fra styrets svarbrev at banken vil være ekstra oppmerksom på komplekse konsernstrukturer fremover.

Klimarisiko

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til at klimarisiko er omtalt i bankens kredittretningslinjer og at banken har utarbeidet retningslinjer for vurdering av klimarisiko. Klimarisiko skal inngå som en fast del i bankens risikostyring og i kredittvurderingene på

bedriftsmarkedet. Ifølge policy skal banken "særskilt vurdere klimarisikoen i kredittgivningen, herunder fysisk risiko og overgangsrisiko. Effekten av klimaendringer og overgangen til lavutslippssamfunn skal vurderes for kredittkundene og panteobjektene som banken tilbys sikkerhet i". Finanstilsynet har merket at banken søker å operasjonalisere de interne retningslinjene ved bruk av

løsningsbeskrivelse for å integrere ESG-risiko, inkludert klimarisiko, i kredittprosessen. Gjennomgangen av enkeltsaker under tilsynet viste at miljø- og klimarisiko i begrenset grad er inkludert i kredittvurderingene. Finanstilsynet ba om oppdatert status for bankens arbeid med å inkludere vurderinger av klimarisiko i kredittprosessen.

Styret viser i sitt svar til at banken etter det stedlige tilsynet har revidert kredittnotatmalene til å inneholde "en bredere og klarere mal" for hvordan ESG-faktorene skal omtales. Styret viser til at banken over tid har hatt fokus på klimarisiko og stilt krav til omtale og vurdering av ESG-faktorer i kredittsakene. For banken fremheves det at det har vært viktig å kunne omtale klimarisiko tilpasset den enkelte kredittsak. På denne bakgrunn har enkelte kredittsaker fått mindre omtale av klimarisiko enn andre. Finanstilsynet har merket seg at banken jobber med å forbedre tilnærmingen til ESG-relatert risiko i kredittsakene.

Finanstilsynet viste i foreløpig tilsynsrapport til forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg hvor det fremgår at yrkesbygg over 1000 kvadratmeter alltid skal ha gyldig energiattest. Energiattest er også obligatorisk for alle nybygg. Finanstilsynet reiste spørsmål ved bankens oppfølging av energimerking av relevante sikkerhetsobjekter, og styrets vurdering av klimarisiko knyttet til eksisterende lån/pantesikkerheter. Styret orienterer om at banken ikke har egen rutine for å følge opp energiattest for yrkesbygg over 1000 kvm, og skriver at banken vil vurdere å innarbeide dette i rutinene.

Styret erkjenner at banken ikke er mål med arbeidet på dette området. Finanstilsynet forventer at banken vurderer klimarisiko i den enkelte kredittsak og på porteføljenivå der banken er særlig eksponert, herunder vurderer hvordan klimarisiko kan påvirke verdien av eksisterende pantesikkerheter.

Bevilgningsfullmakter

I foreløpig tilsynsrapport viste Finanstilsynet til at administrerende direktør har fullmakt til og med 250 millioner kroner med tilfredsstillende sikkerhet og til og med 30 millioner kroner uten sikkerhet. Fullmaktene hensyntar ikke kundens risikoprofil. Det ble videre vist til at fullmakter i hovedsak utøves i bankens kredittkomité. Finanstilsynet vurderte at bevilgningsreglementet eksplisitt bør uttrykke hva som er "tilfredsstillende" sikkerhet. Finanstilsynet pekte også på at administrerende direktørs fullmakt til å innvilge lån til og med 30 millioner kroner uten sikkerhet fremstår som en vid ramme, og at bevilgningsfullmaktene bør gjøres mer risikobasert. Finanstilsynet noterer at styret tar merknadene knyttet til bevilgningsreglementet til orientering og at styret vil vurdere å gjøre fullmaktene mer risikobasert, samt å redusere rammen på lån uten sikkerhet.

Finanstilsynet ber om å få tilsendt kopi av protokollen fra styremøtet hvor Finanstilsynets tilsynsrapport blir behandlet.

Kopi av dette brevet bes sendt til valgt revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Einar Thorsrud Lømo
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.