



Styret i NORDIC CORPORATE BANK ASA
Postboks 124 Bogstadveien
0323 OSLO

VÅR REFERANSE
22/6721

DERES REFERANSE

DATO
08.09.2023

Tilsynsrapport Nordic Corporate Bank

Finanstilsynet gjennomførte tilsyn i Nordic Corporate Bank ASA 13. - 15. september 2022 som ledd i Finanstilsynets risikobaserte tilsynsvirksomhet. Hovedformålet med tilsynet var å vurdere bankens eksponering og risikostyring på kredittområdet, bankens overordnede styring og kontroll samt operasjonell risiko. Finanstilsynet gjennomgikk også bankens eksponering og risikostyring av markeds- og likviditetsrisiko.

Til grunn for tilsynsrapporten ligger Finanstilsynets foreløpige tilsynsrapport datert 1. mars 2023 og styrets svarbrev datert 2. mai 2023.

Finanstilsynet har følgende merknader etter tilsynet:

1. Overordnede forhold

1.1 Forretningsmodell og eierforhold

Nordic Corporate Bank (NCB) startet virksomhet i 2019 og yter sikrede kreditter til mellomstore bedrifter og deres eiere, hovedsakelig på Østlandet. Utlånenes løpetid skal være kort, normalt mellom 6 mnd. og 3 år, og de er hovedsakelig sikret med pant i eiendom. Banken tar også sikkerhet i verdipapirer og kausjoner.

NCB hadde på tilsynstidspunktet 19 ansatte.

Ved utløpet av 1. kvartal 2023 hadde NCB 114 aksjonærer der de største er Canica AS (13,23 prosent), Knut Axel Ugland Holding AS (9,96 prosent) Wilh. Wilhelmsen Holding Invest AS (9,96 prosent), Kistefos AS (9,96 prosent) og dessuten Pastis AS (9,34 prosent) som er kontrollert av administrerende direktør i NCB. Bankens ansatte oppfordres til å være aksjonærer og eier direkte og indirekte 13,05 prosent av aksjene.

NCB eier 100 prosent av aksjene i Nordic Corporate Bank Nye Boliger AS som driver eiendomsmeglingsvirksomhet.

1.2 Vekst, lønnsomhet og kapitalforhold

Banken oppnådde lønnsomhet i første fulle driftsår 2020 med en egenkapitalavkastning på 4,3 prosent, hadde en egenkapitalavkastning på 9,2 prosent i 2021 og 12,2 prosent i 2022. Ved

utgangen av 1. kvartal 2023 var egenkapitalavkastningen ifølge bankens kvartalsrapport 14,3 prosent. På dette tidspunkt hadde netto utlånsportefølje vokst til 3,3 milliarder kroner.

Ved oppstart 14. september 2018 fikk banken pilar 2-krav på 6,0 prosent som skal oppfylles med ren kjernekapital. Per 1. kvartal 2023 var kravet til ren kjernekapitaldekning, kjernekapitaldekning og kapitaldekning 18,5 prosent, 20,0 prosent og 22,0 prosent. Banken hadde per 1. kvartal 2023 en ren kjernekapitaldekning på 19,79 prosent og en kjerne- og kapitaldekning på 22,86 prosent som gir kapitalkravsmargin på henholdsvis 1,3 prosent, 2,9 prosent og 0,9 prosent. Som følge av den varslede økningen i kravet til systemrisikobuffer øker kapitalkravene med 1,5 prosent med virkning fra 31. desember 2023.

Usikkerheten om den økonomiske utviklingen i Norge og internasjonalt er stor. Husholdningenes gjeldsbelastning er høy, både historisk og sammenlignet med andre land. Stigende rentenivå og høyere inflasjon vil svekke mange låntakers økonomi. Dersom mange husholdninger må redusere sine kjøp av varer og tjenester samtidig, kan det få store negative ringvirkninger i økonomien og det finansielle systemet. *Finanstilsynet legger til grunn at banken, i tillegg til økningen i kapitalkravene, tar høyde for usikkerheten i sin kapitalplanlegging fremover. For Finanstilsynets vurdering av risiko og kapitalbehov, samt av bankens kapitalkravsmargin vises det til pågående SREP-prosess.*

2. Intern virksomhetsstyring og kontroll

2.1 Styrets rolle og ansvar mv.

I bevilgningsreglementet delegerer styret bevilgningsfullmakt til daglig leder. Hovedregelen er at fullmakten skal utøves i kredittkomitéen. Banken har etablert en beslutningsmatrise på beløp mot risikoklasse og hvorvidt kredittene er innenfor policy eller ikke. Kredittkomitéen har en beslutningsfullmakt på inntil [REDACTED] for de beste risikoklassene.

Finanstilsynet pekte under tilsynet på at det var få saker til beslutning i styret. Finanstilsynet noterte seg at store kredittengasjementer gjøres tilgjengelig for, og rapporteres til styret i form av orientering på det påfølgende styremøtet. Fra og med april 2022 har styret fått [REDACTED] på hvert styremøte. I den foreløpige tilsynsrapporten ba Finanstilsynet styret vurdere nåværende rammer og fullmaktsstruktur, samt styrets involvering i kredittsaker. I svarbrevet fremgår det at styret har lagt til grunn at administrasjonen har kompetanse til å bevilge kreditter og at kreditter normalt bevilges under kredittkomitéens beslutningsfullmakt. Dette tilsier at kun de største kredittene, samt kreditter som avviker fra policy, kommer til styrets beslutning, i tillegg til de to kredittene som normalt behandles på hvert styremøte. Finanstilsynet merker seg at styret ønsker å være involvert i bankens kredittgivning og at lånesakene tilgjengeliggjøres for styret slik at styret kan gi tilbakemeldinger på enkeltkunder og kredittsaker og eventuelt korrigere administrasjonens løpende kredittgivning. Finanstilsynet registrerer at 62 kredittsaker av totalt 177 bevilgede kredittsaker ble lagt til styrets orientering i 2022, tilsvarende 35 prosent av sakene. I tillegg kommer kredittsaker til styrets beslutning, tapsvurderinger og utvalgte kredittsaker. Finanstilsynet noterer styrets kommentar om at dagens praksis for kredittgivning har fungert bra, men at styret i lys av Finanstilsynets kommentarer vil vurdere bevilgningsreglementet på nytt når banken går inn i en mer moden fase. Finanstilsynet merker seg for øvrig styrets kommentar om at ingen kundeansvarlige eller andre i banken har individuelle bevilgningsfullmakter, og at alle kredittbeslutninger gjøres enten i kredittkomitéen eller i styret.

Det vises for øvrig til punkt 3.3.

2.2 Bemanning og ressurser ved mer urolige markeder

Banken beskriver at kundebehandlere har god kontakt med kundene og følger opp status på lånevilkår og annen selskapsrelatert informasjon, som innhentes gjennom ulike kanaler, for å kunne "komme tidlig i inngrep ved behov". I foreløpig rapport reiste Finanstilsynet spørsmål om bankens bemanning er tilstrekkelig til også å kunne håndtere mer urolige markeder. Finanstilsynet pekte på at arbeid knyttet til problemengasjementer, og eventuelle tvangsinnandrivelser, må forventes å være ressurskrevende. Finanstilsynet ba styret utdype hvordan banken vil sikre god engasjementsoppfølging i situasjoner hvor flere kunder får problemer samtidig.

I svarbrevet redegjør styret for blant annet eksisterende bemanning, herunder at banken siden starten av 2023 har økt bemanningen fra 18 til 21 medarbeidere, hovedsakelig innen kreditt og depot. Styret viser til at banken selv ikke har identifisert at det er vesentlig operasjonell risiko knyttet til organisering og ressurser, at banken har få ansatte og at alle nøkkelfunksjoner er dubleret slik at nøkkelpersonrisikoen anses lav. Styret påpeker at banken er en attraktiv arbeidsplass som så langt ikke har hatt utfordringer med å ansette medarbeidere med ønsket kompetanse og arbeidserfaring. Styret viser også til at banken kan knytte til seg ekstern spisskompetanse ved behov. Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at "tunge problemengasjementer" vil kreve interne ressurser, men at dette i stor grad er avlastet ved at det settes opp team som suppleres med eksterne ressurser på hver sak og at styret i en slik situasjon også vil vurdere å styrke bankens interne bemanning. Finanstilsynet tar styrets redegjørelse til etterretning, men vil understreke at de operasjonelle effektene av en eventuell negativ utvikling i norsk økonomi med potensiell økning i mislighold kan bli betydelige, og ber styret ha oppmerksomhet rundt dette slik at risikoen ikke undervurderes.

2.3 Risikostyring og internkontroll

Finansforetaksloven § 13-5 første ledd stiller krav til at finansforetak har en klar organisasjonsstruktur og ansvarsfordeling samt klare og hensiktsmessige styrings- og kontrollordninger. Etter annet ledd skal finansforetak ha uavhengige kontrollfunksjoner med ansvar for internrevisjon, risikokontroll og etterlevelse, som skal ha tilstrekkelig kompetanse og ressurser, jf. CRR/CRD IV-forskriften §§ 39 og 40. Styret skal ifølge CRR/CRD IV-forskriften § 35 tredje ledd sikre at personer som er involvert i foretakets kontrollfunksjoner kan ivareta sine arbeidsoppgaver på en effektiv og uavhengig måte. I den foreløpige tilsynsrapporten pekte Finanstilsynet på at bankens kontrollfunksjoner i andre linje med ansvar for risikostyring og etterlevelse av lovkrav var dekket av en og samme person, som for øvrig var aktivt involvert i en lang rekke prosesser. Finanstilsynet pekte også på at det ikke var gjennomført stikkprøvekontroller i desember 2021 og januar 2022 og at styret vurderte å innhente ekstern kompetanse dersom risikokontroll- og compliancefunksjonen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet. Finanstilsynet understreket betydningen av løpende kontroller fra bankens andrelinjefunksjoner og at det minst kvartalsvis rapporteres til styret om dette. Videre pekte Finanstilsynet på at det er styrets ansvar å sørge for at andrelinjefunksjonene til enhver tid har tilstrekkelige ressurser og kompetanse til å utføre nødvendig andrelinjekontroll og ba styret redegjøre for tiltak for å styrke internkontrollen.

Finanstilsynet noterer styrets kommentar om at manglende gjennomføring av kontroller var situasjonsbetinget ved at det i stedet var prioritert å innarbeide flere nye krav i lov og forskrift i bankens rammeverk. I lys av dette vurderte administrasjonen at det ikke var behov for eksterne ressurser og at omfanget av stikkprøvekontroller var tilstrekkelig. Det opplyses også at stikkprøvekontrollene det refereres til har blitt gjennomført i etterkant av det stedlige tilsynet og at

oppgavene i risikofunksjonene årshjul ble utført for året. Finanstilsynet registrerer at styret vurderer at 2. linjefunksjonene har tilstrekkelig kompetanse og kapasitet, men at styret likevel finner det naturlig å skille risikofunksjonen og compliance på to personer for å sikre kompetanse og kapasitet gitt et større forretningsvolum, og at banken vil gjennomføre dette over tid. Finanstilsynet har også notert at styret vil vurdere behovet for internrevisjon for å styrke de uavhengige kontrollfunksjonene. *Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at de uavhengige kontrollfunksjonene har tilstrekkelig kapasitet og kompetanse, både til å forberede banken på kommende regelverk og til å gjennomføre nødvendige kontrollhandlinger.*

2.4 Tiltaksplan for å redusere operasjonell risiko

I den foreløpige tilsynsrapporten pekte Finanstilsynet på at styret har lagt til grunn at banken kan ha moderat operasjonell risiko i en oppstartsfase, men at det på sikt skal styres mot et lavt risikonivå slik det også fremgår av bankens internkontrollgjennomgang og ICAAP. Finanstilsynet ba styret vurdere om det kan være nyttig å etablere en handlingsplan med prioriteringer og tidsangivelse for å oppnå lav operasjonell risiko. Finanstilsynet merker seg styrets svar om at iboende risiko og tiltak for å redusere disse, fremgår av bankens internkontrollgjennomgang, og at styret legger til grunn at denne tiltakslisten vil danne grunnlag for en slik handlingsplan.

3. Kredittrisiko

3.1 Vurdering av kredittrisikonivå

Vekst, porteføljesammensetning og porteføljekvalitet

Bankens utlånsportefølje økte fra 1,6 milliarder kroner ved årsslutt 2020 til 2,6 milliarder kroner per 1. halvår 2022 og til netto 3,3 milliarder kroner 1. kvartal 2023. Utsyndikerte lån økte fra 0,2 milliarder kroner til 0,5 milliarder kroner per 1. halvår 2022, og til 0,7 milliarder kroner 1. kvartal 2023. Bankens delårsrapport for 2. kvartal 2022 viste at gjennomsnittlig bevilget løpetid var 1,7 år og gjennomsnittlig gjenværende løpetid er 0,8 år. Løpetidene er omtrent på samme nivå per 1. kvartal 2023. Lånene er i hovedsak avdragsfrie.

Banken rapporterte på tilsynstidspunkt en gjennomsnittlig sikkerhetsdekning (gjeldsgrad) på 67 prosent og denne er opprettholdt 1. kvartal 2023.

I bankens 1. kvartalsrapport 2023 fremgår det at netto utlån er i all hovedsak eksponering mot eiendom hvorav 57,8 prosent har sikkerhet i tomt/bolig, 30,7 prosent i næringseiendom og 11,5 prosent har eksponering mot verdipapirer, kontantdepot og kausjoner.

Ifølge bankens risikoklassifiseringsmodell hadde 93 prosent av porteføljen moderat risiko eller lavere per 1. halvår 2022. Delårsrapport for 2. kvartal 2022 viste at gjennomsnittlig PD og LGD for kundene var på hhv. 2,1 prosent og 10,3 prosent. Dette var om lag uendret fra årsslutt 2020. Per 1. kvartal 2023 rapporterer banken gjennomsnittlig PD på 1,5 prosent og LGD på 10,0 prosent.

I henhold til bankens delårsrapport per 2. kvartal 2022, hadde banken 2,4 milliarder kroner av trukne utlån i trinn 1. Volumene i trinn 2 og 3 var på hhv. 97 og 20 millioner kroner. Per 1. kvartal 2023 hadde banken 3,0 milliarder kroner av trukne utlån i trinn 1. Volumene i trinn 2 og 3 var på hhv. 264 millioner kroner (syv engasjementer) og 53,9 millioner kroner (fire engasjementer).

Samlet vurdering av bankens risiko på kredittområdet

Banken skriver at kredittrisiko begrenses gjennom god kjennskap til kunden, omfattende og grundig kundekontroll støttet av digitalisert AI-basert kontroll og overvåking, korte løpetider, klar exit-strategi og pantesikkerheter som er likvide og uten binær verdiutvikling i et stress-scenario. Videre viser banken til at korte løpetider bidrar til bedre likviditet i et stress-scenario og understøtter bankens mål om å minimere likviditetsrisiko, markedsrisiko, renterisiko og operasjonell risiko.

I foreløpig tilsynsrapport vurderte Finanstilsynet at banken har høy konsentrasjon i markedet for næringseiendom¹. Økende inflasjon og rentenivå kan medføre fallende verdier i bolig- og næringseiendom. Banken har en betydelig andel engasjementer med sammensatt og til dels komplisert sikkerhetsstruktur, noe som bidrar til økt risiko, spesielt i et svakt marked. Finanstilsynet vurderte derfor at banken er særlig sårbar for fall i næringseidoms- og boligpriser. Ett element i dette er bankens risiko for at låntaker ikke evner å få på plass alternativ finansiering i de tilfeller der banken ikke ønsker å forlenge lånet (refinansieringsrisiko).

Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at om at eiendomsengasjementene er konsentrert i og rundt Oslo, som banken vurderer er det geografiske området med høyest likviditet i et fallende eiendomsmarked. Styret viser til at banken hovedsakelig er eksponert mot boliger, og mindre mot næringseiendom, og påpeker at banken vanskelig kan diversifisere seg inn i andre geografiske markeder for eiendom, eller andre næringer i Oslo-regionen, uten at dette vil medføre en forhøyet risiko. Styret er enig i at økende inflasjon og rentenivå kan føre til fallende eiendomspriser, men viser til at en slik nedgangskonjunktur normalt tar tid og at banken har kort durasjon i porteføljen som gjør at prosjektene enten er realisert og innfridd, eller at banken kommer i inngripen med kundene ved en eventuell forlengelse.

Finanstilsynet registrerer styrets vurdering om at banken er mindre sårbar for refinansieringsrisiko gjennom blant annet kundeutvalg og kort durasjon i porteføljen. Finanstilsynet vurderer likevel at bankens kredittportefølje og inntjening er sårbar for fall i boligpriser og næringseidomspriser, og særlig i Oslo-regionen. Finanstilsynet merker seg at banken søker systematisk å måle og overvåke bankens sårbarhet for fall i eiendomspriser på enkeltengasjementer ved stresstesting, men påpeker at stresstestene ikke nødvendigvis gir et fullstendig bilde av den situasjon banken kan komme i ved vesentlig fall i aktivapriser. Finanstilsynet merker seg at banken er bevisst enkelte operasjonelle og inntjeningsmessige utfordringer knyttet til denne prisfallsrisikoen, men vil påpeke at effektene av urolige tider og store verdifall ikke må undervurderes, jf. Finanstilsynets kommentar nedenfor under "Generelle kommentarer til kredittsaker".

Syndikering

I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at for lag [redacted] av utsyndikerte lån sitter NCB igjen med en 2. prioritet, samt eventuelle sidesikkerheter. Øvrig utsyndikeringsvirksomhet skjer på "pari passu"-basis, hvor syndikatbanken deltar med en andel i lånet med samme sikkerhet som NCB. Ved "pari-passu"-syndikering beholder [redacted] [redacted] for løpende håndtering av engasjementet. Finanstilsynet

noterte at utsyndikering i hovedsak skjer for eiendomslån, men også at enkelte byggelån var syndikert. Videre pekte Finanstilsynet på at utsyndikerte 1. prioritetslån skjer innenfor en belåningsgrad på [REDACTED] og slik at banken beholder den gjenværende del av lånet, sikret med en 2. prioritet, samt eventuelle sidesikkerheter. Finanstilsynet pekte på at andelen i det enkelte lån som syndikeres ut er høy, [REDACTED] og at NCB fortsatt vil bære risikoen for det totale engasjementet gjennom sin eksponering i 2. prioritetslånet. [REDACTED]

Finanstilsynet ba styret beskrive bankens strategi for utsyndikering av lån med tilhørende risikovurderinger og ba om styrets vurdering av hvor viktig syndikering er for bankens lønnsomhet og videre utvikling.

I svarbrevet viser styret til at syndikering gjør at banken, i samarbeid med andre banker, kan komme i posisjon til å tilby finansiering til solide kunder som bankene normalt ikke kunne gjort hver for seg. Styret anfører at syndikering inngår som en del av bankens normale kredittgivning. Videre fremholdes det at ved syndikering av 1. prioritetslån foretar banken en utsyndikering av en andel av lån som hovedsakelig er sikret med en 1. prioritet i underliggende eiendom(er). Styret skriver at dette er en reell syndikering hvor all kredittrisiko er overført til syndikeringspartner for deres andel av lånet og at banken kun har kredittrisiko for sin netto andel av lånet. [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet legger til grunn at banken løpende søker å risikoprise disse utlånene.

Tapsavsetninger – identifisering av utlån med vesentlig økt kredittrisiko (trinn 2)

I foreløpig tilsynsrapport merket Finanstilsynet seg at banken beskriver at engasjementer med forsinket betaling med over 30 dager, eller som er i forbearance, vurderes å utgjøre en vesentlig økning i risiko, og skal klassifiseres som trinn 2 iht. tapsregelverket under IFRS 9². Finanstilsynet uttrykte, med henvisning til Finanstilsynets "[Samlerapport tematisyn om regnskapsføring av utlån etter IFRS 9](#)" avsnitt 4.5, en forventning om at banken skulle definere flere kriterier for identifisering av utlån med vesentlig økt kredittrisiko, eksempelvis kriterier knyttet til økning av PD og risikoklasse. I svarbrevet skriver styret at så fremt det foreligger objektive bevis for økt kredittrisiko, så skal disse defineres som trinn 2 eller trinn 3. Det fremgår videre at banken har lagt til grunn en strengere praksis enn det bankens rutiner tilsier og at utlån også etter andre kriterier enn restanse, overtrekk og forbearance vil bli definert i trinn 2. [REDACTED]

[REDACTED] Finanstilsynet merker seg videre at styret nå er blitt oppmerksom på at disse kriteriene ikke er nedfelt i bankens rutineverk og at styret vil sørge for at flere kriterier for identifisering av trinn 2-engasjementer blir innarbeidet i rutinen. Finanstilsynet

² Jf. "Rutine for oppfølging av restanser, overtrekk, forbearance og tapsvurderinger"

ber styret påse at bankens modell fanger opp vesentlig økning i kredittrisiko tidlig nok. Når banken bruker kriterier knyttet til dager over forfall, betalingslettelser og andre objektive bevis (som har inntruffet), blir ikke nødvendigvis fremadskuende informasjon, herunder bl.a. forventet økning i rentenivå og arbeidsledighet, hensyntatt ved vurdering av om det har skjedd en vesentlig økning i kredittrisiko, jf. IFRS 9 B5.5.15.

Tapsavsetninger - løpetid

Bankens rutine beskriver overordnet bankens nedskrivningsmodell og retningslinjer for tapsvurderinger³. Tapsavsetningene på det enkelte engasjement i trinn 1 og 2 baserer seg på PD og LGD.

Banken forklarer selv at den p.t. har for lite erfaringsgrunnlag basert på faktiske restanser/overtrekk og mislighold til å kunne gjøre noen validering av LGD og adferdsklasse. For trinn 1 benyttes 12 måneders forventet tap og for trinn 2 beregnes tapsavsetninger for lånets løpetid. Finanstilsynet reiste i foreløpig tilsynsrapport spørsmål om hvilken løpetid som legges til grunn når det er identifisert vesentlig økt kredittrisiko (trinn 2) og om forventet kredittap på engasjementer i trinn 2 estimeres med for kort tidshorisont slik at forventet kredittap bli for lavt.

Styret viser til at banken opererer med en estimert løpetid, i tillegg til en avtalt løpetid. Videre skriver styret at bankens kredittengasjementer gjennomgående har kort løpetid og at en del av disse forlenges når de nærmer seg forfall, men at også en rekke kreditter innfris førtidig, slik at faktisk durasjon i porteføljen er lav. Finanstilsynet tar til etterretning at det for den enkelte kreditt på daglig basis estimeres en løpetid basert på antatt innfrielse, herunder også førtidige innfrielser. Dette gjelder så vel engasjementer i trinn 1, 2 og 3.

Finanstilsynet peker på at den reelle løpetiden kan øke i en nedgangskonjunktur og legger til grunn at banken tar høyde for dette i sine tapsmodeller.

Tapsavsetninger – makrofaktor og metode for modellbaserte avsetninger

Finanstilsynet kommenterte i foreløpig tilsynsrapport bankens beregning av en makrofaktor og metode for modellbaserte tapsavsetninger, og presiserte at banken iht. tapsregelverket under IFRS 9 skal legge minst to sannsynlighetsvektede fremtidsscenarioer til grunn, og at vanlig praksis er at banker benytter tre fremtidsscenarioer med utgangspunkt i statistikk og prognoser for sentrale makrovariabler⁴. Videre pekte Finanstilsynet på at bankens risiko for tap er i stor grad avhengig av utviklingen i eiendomsmarkedet. Flere aktører vurderer eiendomsmarkedet å utvikle seg negativt fremover, eksempelvis Norges Bank som i Pengepolitiske Rapport 3/2022 forventer fallende boligpriser og anslår at prisene på næringseiendom vil falle tilbake til nivået før pandemien.

Styret skriver i sitt svar at de vurderer at det avsettes tilstrekkelig i modellnedskrivninger på bankens trinn 1- og trinn 2- engasjementer, og at en ny modell for sannsynlighetsvektede fremtidsscenarioer vil bli innarbeidet ifm. revisjon av modellen. Finanstilsynet tar styrets svar til etterretning og legger til grunn at banken i løpet av 2023 etablerer en modell i tråd med regelverkets bestemmelser.

³ Rutine for oppfølging av restanse, overtrekk, mislighold, forbearance og tapsvurderinger

⁴ Jf. Finanstilsynets "Samlerapport tematilsyn om regnskapsføring av utlån etter IFRS 9"

Tapsavsetninger –trinn 3

I foreløpig tilsynsrapport kommenterte Finanstilsynet at bankens rutine for tapsvurderinger beskriver at forventet tap for engasjementer i trinn 3 skal baseres på ulike sannsynlighetsvektede realisasjonsstrategier, men at banken ikke har noen mal for hvordan kontantstrømsbasert tapsvurdering skal gjennomføres for engasjementer i trinn 3. Finanstilsynet vurderte i foreløpig tilsynsrapport at banken bør etablere en mal for hvordan kontantstrømsbaserte tapsavsetningsvurderinger bør gjennomføres for engasjementer i trinn 3, herunder hvordan scenariene skal defineres og hvilket realisasjonstidspunkt for sikkerhetene som skal benyttes. Styret skriver i svarbrevet at "det legger til grunn at en mal for kontantstrømsbasert tapsvurdering vil bli utarbeidet", men presiserer at fraværet av en slik mal ikke innebærer at banken har foretatt for lave nedskrivninger eller at banken har vært utsatt for forhøyet risiko. Finanstilsynet forventer at styret påser at det snarlig etableres retningslinjer for gjennomføringen av den kontantstrømsbaserte tapsvurderingen i trinn 3 og tar for øvrig styrets svar til etterretning.

Finanstilsynet har etter tilsynet merket seg at bankens definisjon av mislighold, slik den er omtalt i årsrapporten, ikke synes å være i samsvar med CRR artikkel 178 ved at "unlikeliness to pay" ikke er inkludert i definisjonen. Finanstilsynet legger til grunn at styret påser at bankens merking av mislighold er i tråd med regelverket. Finanstilsynet viser for øvrig til tematilsyn for næringseiendom punkt 5.1.3 der det pekes på at bankene bør etablere triggere for når misligholdsvurdering skal foretas basert på hendelser som er spesifikke for eiendomssektoren. Dette kan for eksempel være tap av største leietaker, manglende refinansieringsalternativ, gjentatte restruktureringer eller andre begrunnede bekymringer knyttet til låntakers evne til å generere stabile og tilstrekkelige kontantstrømmer. Vurdering av mislighold bør gjøres dersom kriteriet er oppfylt, uavhengig av om det foreligger betalingsmislighold.

3.2 Gjennomgang av enkeltsaker

Generelle kommentarer til kredittsaker

Finanstilsynet reiste i foreløpig rapport spørsmål om banken i tilstrekkelig grad tar høyde for tidsaspektet og prosessrisikoen i vurdering av sikkerhetenes verdi. Finanstilsynet pekte på at mange engasjementer har en sammensatt og komplisert sikkerhetsstruktur bestående av kausjoner, og/eller pant i aksjer i tillegg til pant i eiendom, ofte med foranstående prioriteter. Realisering av sikkerheter vil da kunne kreve bidrag fra mange parter og normalt kreve mer tid enn realisering av enkeltstående sikkerheter. Realisasjon av sikkerheter vil normalt også være mest aktuelt i et svakt marked, hvor omsetningstiden må forventes å være lengre enn i normale markedssituasjoner. Styret skriver i sitt svar at banken har stor grad av skreddersøm og engasjementene er ofte preget av en sammensatt sikkerhetsstruktur. Dersom sikkerhetsverdier skal realiseres for slike engasjementer vil det naturlig være iboende høyere prosessrisiko og ta lenger tid enn ved realisering av enkle sikkerhetsstrukturer. Styret mener banken har fokus på disse økte risikofaktorene i sine kredittbeslutninger, men at kredittnotatene kan være mer eksplisitt på disse vurderingene ved sammensatte sikkerhetsstrukturer. Avsnittet «Stresstesting av kreditten/Tapspotensielle» i kredittnotatene er ment å belyse blant annet disse risikofaktorene. Finanstilsynet har notert at mal for kredittnotat vil oppdateres og konkretiseres.

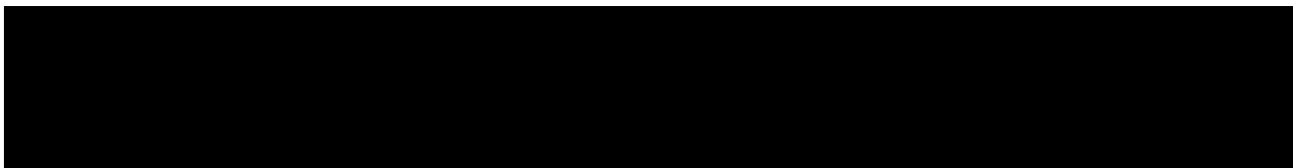
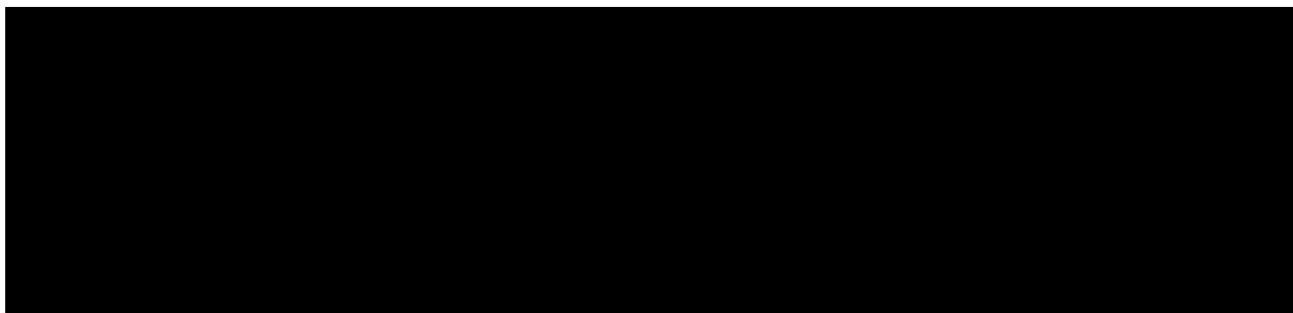
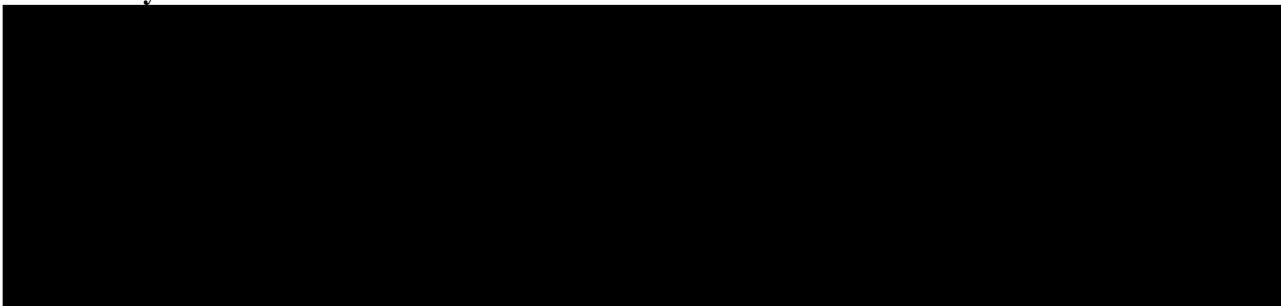
Styret peker også på at kredittporteføljen stresstestes hvert kvartal, og at denne viser eventuell underdekning i hoved- og sidesikkerheter ved et verdifall på 30 prosent for næring og 20 prosent for bolig. Stresstesten hensyntar foranstående heftelser. Videre peker styret på at stresstesten er et sentralt redskap ("early warning") for banken for å avdekke og komme i tidlig inngripen ved negativ utvikling i sikkerhetene. Finanstilsynet kan imidlertid ikke se at stresstesten fullt ut tar hensyn tidsaspektet og prosessrisikoen knyttet til realisering av sikkerheter, se også omtale under avsnitt 3.1 og Finanstilsynets vurdering av kredittrisikonivå.

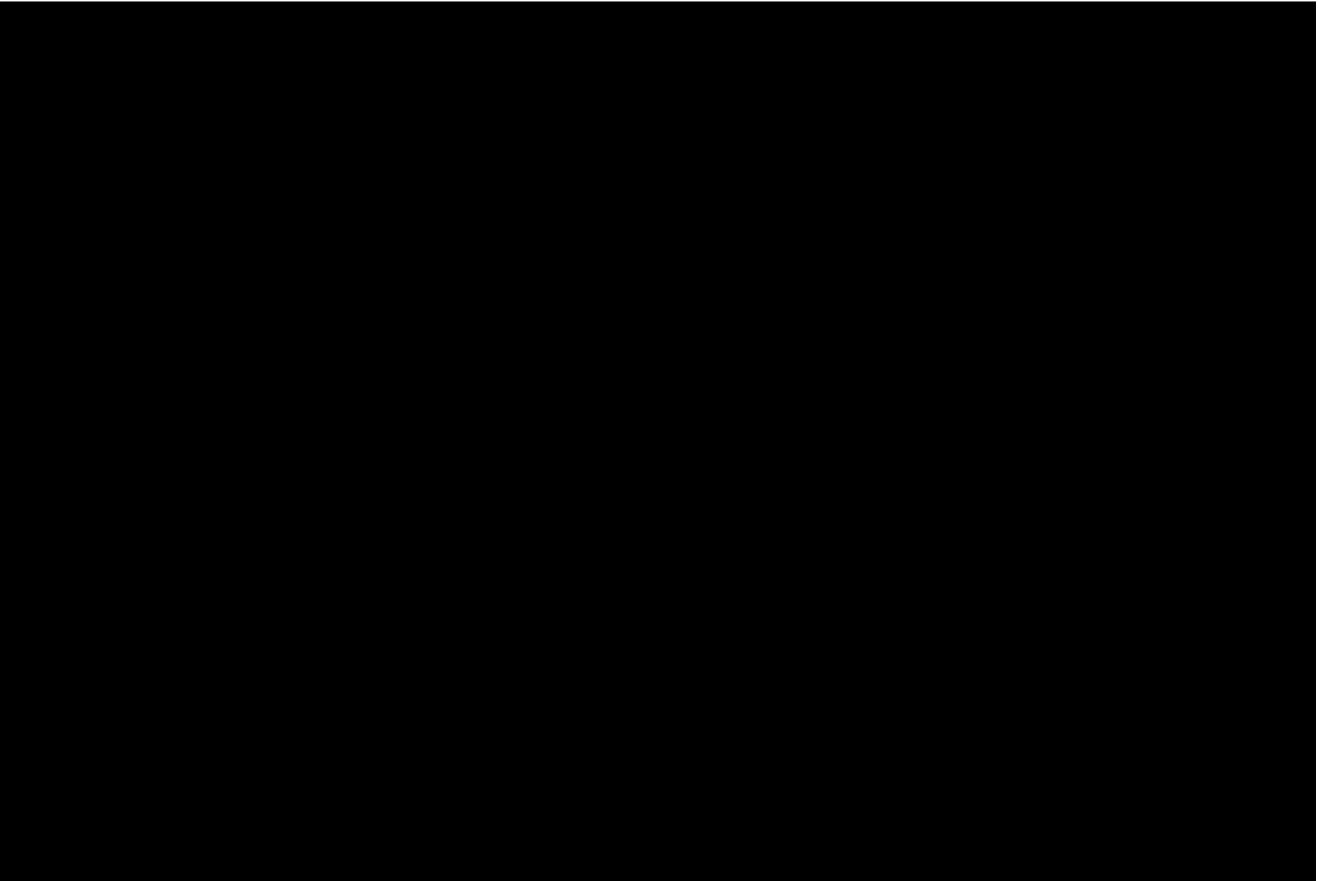
Finanstilsynet pekte i foreløpig tilsynsrapport på at banken i saksnotatene i større grad burde redegjøre for forutsetninger og metodikk som legges til grunn for vurdering av sikkerhetenes omsettelighet. Finanstilsynet noterer fra styrets svar at styret tar Finanstilsynets kommentar til etterretning og vil innarbeide bestemmelser om dette i bankens kredittrutiner. Finanstilsynet noterer videre fra styrets svar at det vil tydeliggjøres i saksnotatene hvilken dimensjon sidesikkerheter tillegges verdi (betjeningsevne- eller sikkerhetsdimensjonen). Videre har Finanstilsynet notert at det i kreditthåndboken skal inntas tydeligere retningslinjer for verdivurdering av unoterte og lite likvide aksjer som pantesikkerhet.

Bankens saksnotater inneholder en vurdering av AML og ESG-risiko, hvor konklusjonen på hvert område angis på notatets første side. Alle sakene Finanstilsynet har fått oversendt ifm. tilsynet har "Normal" ESG risiko og "Standard" AML-klasse. Det vises til avsnitt 3.3.

Finanstilsynet har også enkelte kommentarer til bankens risikovekting av engasjementer, det vises til avsnitt 3.3.

Finanstilsynets kommentarer til enkeltsaker





3.3 Styring og kontroll av kredittrisiko

Det følger av CRR/CRD IV-forskriften § 36 at foretaket skal ha retningslinjer for blant annet kredittrisiko, at kredittgivning skal være basert på forsvarlige og klart definerte kriterier og at kredittporteføljene skal diversifiseres i samsvar med foretakets markedsmålsetting og overordnede kredittstrategi. Det følger videre av forskriften at retningslinjene for kreditt- og motpartsrisiko skal minst omfatte prosedyrer for bevilgning, endring, fornyelse og refinansiering av kreditt, prosedyrer for identifisering og håndtering av problemengasjementer og prosedyrer for verdireguleringer og nedskrivninger. Retningslinjer for konsentrasjonsrisiko skal dekke enkeltmotparter, grupper av samhørende motparter, sektorkonsentrasjon og geografisk konsentrasjon, samt konsentrasjonsrisiko relatert til sikkerhetsstillelse.

EBA's retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) angir nærmere forventninger til foretakets rammeverk for innvilgelse og overvåking av lån.

Risikorammer

Finanstilsynet noterte i foreløpig rapport at banken har etablert risikorammer for [redacted]

Finanstilsynet registrerte at [redacted]

[redacted] reiste spørsmål om dette innebærer at styret har økt risikoappetitt. Videre reiste Finanstilsynet spørsmål om de etablerte rammene for kreditteksponering [redacted] er hensiktsmessige og om det for risikostyringsformål bør etableres andre rammer, eksempelvis for kvalitet på porteføljen, vekst og geografi.

Finanstilsynet registrer styrets svar om at banken i forbindelse med oppstart i 2019 satte rammer for maksimal eksponering ut fra estimert fremtidig porteføljesammensetning, og at disse har vært

uendret frem til nå. Styret viser til at dette er et uttrykk for svak konkurranseposisjon heller enn økt risikoappetitt. Finanstilsynet merker seg at styret er komfortabel med bankens porteføljesammensetning. Når det gjelder Finanstilsynets kommentar om rammens hensiktsmessighet, noterer Finanstilsynet at styret tar Finanstilsynets merknader til etterretning og vil etablere andre rammer for risikostyringsformål.

Bevilgningskriterier

Finanstilsynet påpekte i foreløpig tilsynsrapport at banken har få spesifikke bevilgningskriterier i kredittrammeverket og vurderte at styret burde etablere flere og tydeligere bevilgningskriterier for kredittengasjementer. Det fremgår av svarbrevet at styret er av den oppfatning at for mange spesifikke bevilgningskriterier kan være hemmende for bankens løpende kredittgivning, uten at det gir banken lavere kredittrisiko. Styret viser til at bankens strategi er å konkurrere på kvalitet fremfor pris for å skape betalingsvillighet, gjentakende forretning og god risikojustert avkastning. Videre fremhever styret at banken bruker lang tid på å vurdere og forstå hver enkelt kreditt, og at elementet av skreddersøm tilpasset den enkelte kundens behov derfor er stort. Finanstilsynet merker seg at styret likevel tar Finanstilsynets kommentar til etterretning og vil vurdere om det kan settes mer konkrete hovedregler. Finanstilsynet opprettholder vurderingen fra foreløpig rapport og påpeker at fastsettelse av slike kriterier er viktig for å kunne styre og overvåke risikoen i porteføljen. Finanstilsynet viser til EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) punkt 4.1 om styrets ansvar for styring og kontroll med kredittrisiko og punkt 4.2 om risikoappetitt, strategi og rammer.

Risikoklassifisering, misligholdssannsynlighet og LGD

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet blant annet til at både debitordimensjonen og sikkerhetsdimensjonen inngår i bankens risikoklassifiseringsmodell, og pekte på at banken har sammensatte og til dels komplekse sikkerhetsstrukturer og ingen systematikk for sjablongmessig fastsettelse av sikkerhetsverdier. Finanstilsynet reiste spørsmål ved om banken bør vurdere å innføre sjablongmessig reduserte sikkerhets- og realisasjonsverdier. Finanstilsynet registrerte også at risikoklasser for ulike dimensjoner kan justeres opp eller ned en klasse og pekte på at i den grad verdijusteringer og framskrivninger bygger på skjønn, kan dette innebære ytterligere usikkerhet. Videre noterte Finanstilsynet at i beregning av debitordimensjonen for prosjektkunder inngår nøkkeltall for egenkapital, forhåndssalg, margin i prosjektet og kontantstrøm i prosent av gjeld.

Finanstilsynet vurderte at dette er et lavt krav til innbetalt egenkapital og pekte også på at banken bør utvise varsomhet ved å lempe på krav til innbetalt egenkapital ved bruk av kausjoner og garantier.

Finanstilsynet noterer at banken har lagt til grunn at øvre kvartil (beste score) skal ha prosent egenkapital, og at styret mener dette er et fornuftig nivå. Videre opplyser styret at

sidesikkerheter og kausjoner ikke kommer til fratrekk i modellen, slik at innbetalt egenkapital da vil stå som "0".

Det fremgår av svarbrevet til styret at banken vurderte ved etableringen om det skulle innføres sjablongmessig fastsettelse av sikkerhetsverdier, såkalte "depotverdier", men at dette ble forkastet fordi ulempene var større enn fordelene. Styret fremhever at fordi satsene er sjablongmessige vil de ikke passe til porteføljen og dermed i realiteten gi høyere risiko i porteføljen. Banken har derfor valgt å vurdere alle sikkerheter separat og på denne måten sikre diskusjon rundt sammensatte og til dels komplekse sikkerhetsstrukturer snarere enn å lage en sjablong som i de fleste tilfeller ikke vil passe. Finanstilsynet viser til punktet om verdsettelse under.

I foreløpig tilsynsrapport pekte Finanstilsynet på at kreditteksponeringen målt i PD, slik den var oppgitt i bankens delårsregnskap, var betydelig høyere enn kreditteksponeringen målt ved bankens risikoklassifiseringsmodell (høyere andel "høyrisiko").

Finanstilsynet viste i foreløpig rapport til at bankens risikoklassifisering brukes til vurdering av kreditt, prising av risiko, oppfølging av innvilgede kreditter, porteføljeovervåking og styring. Finanstilsynet ba styret redegjøre for planer og mål om å videreutvikle PD til bruk i beregning av forventede kredittap, samt måling og rapportering av porteføljekvalitet og risikoprising. Finanstilsynet pekte også på at banken fastsetter LGD skjønsmessig basert på belåningsgraden i hvert enkelt engasjement, og at kreditter med ulik belåningsgrad får samme LGD for ulike typer sikkerheter som historisk har hatt vesentlig ulik prisvolatilitet og omsettelighet, og ba om styrets kommentar.

Når det gjelder fastsettelse av LGD opplyser styret at praksisen med sjablongmessig fastsettelse av LGD ble laget i forbindelse med etablering av banken. Videre opplyser styret at bankens modell for tapsavsetninger, inkludert ny modell for makrofaktor, vil bli revidert i 2023. Til dette ligger også en vurdering av LGD gitt ulike sikkerheter, belåningsgrader og adferdsklasser. Finanstilsynet tar til etterretning styrets redegjørelse for planlagt videreutvikling av PD, som blant annet omfatter daglig oppdatering av PD for samtlige kredittengasjementer, utarbeidelse av PD på nyetablerte selskaper og benchmarking av PD opp mot de største bankenes kredittporteføljer. Finanstilsynet merker seg også at banken vil benchmarke PD og LGD opp mot erfaringsgrunnlag fra SMB-markedet i andre større banker.

Risiko knyttet til klima/bærekraft, samfunnsansvar og virksomhetsstyring (ESG-risiko)

I den foreløpige tilsynsrapporten påpekte Finanstilsynet at ESG-risiko i begrenset eller varierende grad er inkludering i kredittvurderingene, til tross for at banken opplyser at den har særlig oppmerksomhet på overgangsrisiko ved finansiering av næringseiendom, og vurdering av ESG-risiko er et eget punkt i kredittsaksmalen. Finanstilsynet ba om oppdatert status for bankens arbeid med å inkludere vurderinger av ESG-risiko i kredittprosessen.

Det fremgår av svarbrevet at styret i desember 2022 behandlet nye retningslinjer for ESG sammen med en ESG-risikovurdering av bankens eksisterende portefølje på områdene kreditt, marked, likviditet og i forhold til operasjonell risiko. Videre er det laget et skjema for klima- og bærekraft

ovenfor bankens kunder. Styret viser til at det nå gjennomføres en ESG-vurdering av alle engasjementer som bevilges for å belyse bankens risiko i forbindelse med overgang til lavutslippssamfunn. Styret opplyser at dette er operasjonalisert i kredittnotatene som har et eget avsnitt for ESG-vurdering av kunden, og at kundeansvarlig særlig må vurdere overgangsrisiko i kredittnotatene. Finanstilsynet noterer styrets vurdering i svarbrevet om at strategi og ambisjoner på feltet klimarisiko og bærekraft er i tråd med gjeldende prinsipper og krav, og at bankens retningslinjer angir vurderinger og føringer for klimarisiko og bærekraftarbeidet. Finanstilsynet registrerer at styrets vurdering om at datagrunnlaget foreløpig må struktureres bedre. Finanstilsynet tar for øvrig redegjørelsen i styrets svarbrev knyttet til kredittpraksis og ESG-risiko til etterretning.

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. Det ble bedt om en oversikt over energimerkingen av bankens eksisterende sikkerheter.

Styret opplyser i svarbrevet at energiattest innhentes og vurderes i kredittnotater på alle næringsbygg over en gitt størrelse, hvor det er krav om at det skal foreligge energiattest. Denne innhentes og vurderes i kredittnotatene. Det er en forutsetning for innvilgelse av kreditt at det foreligger en tilfredsstillende energiattest. Banken arbeider også med å lage et system for å strukturere energiattester på næringsseiendommene banken finansierer. Finanstilsynet merker seg av styrets svarbrev at banken er i dialog med ██████████ om periodisk vask mot bankens boliglånsportefølje for å få energimerking på alle boliger banken har sikkerhet i. Finanstilsynet noterer at banken har fått opplyst fra ██████████ at det foreligger energiattest på rundt 55 prosent av pantsatte enheter, og at banken vil arbeide videre med få tilgang til dataene og strukturere disse ██████████

Finanstilsynet forventer at banken sørger for å ha oversikt over energimerkingen av eiendommer som er stilt som sikkerhet og tar hensyn til bærekraftsfaktorer i verdivurderingen av eiendommene og i tapsvurderingene

Kredittkontroll og rapportering

Finanstilsynet reiste i foreløpig rapport spørsmål om compliance- og risikorapportene bør videreutvikles til å inkludere flere forhold, herunder status og utvikling i porteføljens kvalitet, forbearance, vekst, utvikling i watchlist og mislighold. Finanstilsynet har noterer at styret tar innspillet fra Finanstilsynet til etterretning og at styret legger til grunn at compliance- og risikorapportene videreutvikles for også å vise utviklingen på andre parametere.

Verdsettelse

I foreløpig rapport viste Finanstilsynet til at det forventes at vurdering av sikkerheter knyttet til næringsseiendom/næringsseiendomsselskap gjennomføres eller godkjennes av uavhengig, kvalifisert verdsetter⁵. Finanstilsynet viste videre til at kapitalkravregelverket forutsetter at verdier overvåkes jevnlig, minst årlig for næringsseiendom og minst hvert tredje år for boligeiendom, jf. kapitalkravforordningens artikkel 208, og ba om styrets vurdering av hvordan bankens rutiner og etterlevelse oppfyller kravene i regelverket til uavhengighet og verdiovervåking.

⁵ EBA/GL/2020/06 om retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån, samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021.

Styret opplyser i svarbrevet at banken har opprettet en rutine "Statistisk modell verdi beregning fast eiendom" som følger rundskriv 5/2021. Styret viser til at det ikke finnes tilfredsstillende statistiske modeller for verdifastsettelse av næringsseiendom. For næringsseiendom skal kundeansvarlig alltid gjennomføre og dokumentere grunnlaget for en selvstendig verddivurdering av verdien på panteobjektet og rimelighetsvurdere en ekstern verddivurdering. Den kundeansvarlig kan justere ned den eksterne verdien på bakgrunn av bankens kunnskap om eiendomsmarkedet i den regionen eiendommen ligger, eksisterende leiekontrakter, teknisk standard, og eiendommens drifts og vedlikeholdsutgifter. Vurderingen skal dokumenteres i saken.

Styret opplyser også at noen næringsseidommer ligger i et område der banken, etter en skjønnsmessig vurdering basert på erfaring, forventer at en ekstern verddivurdering vil ha mangelfull kvalitet. Da kan eiendommens verdi fastsettes på bakgrunn av en intern verddivurderingsprosess i banken, der det forutsettes uavhengighet til selve kredittsaken. Finanstilsynet har notert bankens praktisering av kravet til uavhengighet i disse tilfellene.

Finanstilsynet viser til at det nylig er gjennomført [tematilsyn om bankenes finansiering av kontoreiendom](#) og peker på at omtalen av verdsettelse også er relevant for Nordic Corporate Bank.

Risikovekting etter standardmetoden – engasjementer forbundet med særlig høy risiko

Foretak som benytter standardmetoden for kredittrisiko, skal tilordne engasjementer forbundet med særlig høy risiko en risikovekt på 150 prosent. Dette følger av artikkel 128 i kapitalkravsforordningen (CRR). Artikkelen punkt 2 bokstav c) spesifiserer at "Finansiering av spekulativ investering i fast eiendom" skal omfattes. Videre fremgår det fra artikkelens punkt 3 at også andre eksponeringer enn de som er nevnt i artikkel 2 kan være forbundet med særlig høy risiko. Den europeiske banktilsynsmyndigheten har gitt retningslinjer for hvilke andre engasjementer, enn de som er spesifisert i artikkel 2, som skal vurderes å være forbundet med særlig høy risiko (EBA) (EBA/GL/2019/01). Disse retningslinjene pålegger i pkt. 4.2 nr. 3 og 4 at banker som et minimum undersøker eksponeringer i enkelte eksponeringsklasser, herunder eksponeringsklassen "foretak" (jf. artikkel 112 bokstav g), som har risikodrivere og risikonivå som ikke er vanlige for andre debitorer eller transaksjonen i den undersøkte risikoklassen.⁶

Finanstilsynet publiserte 26. mai 2021 rundskriv 2/2021 om engasjementer som skal klassifiseres som høyrisiko, der det bl.a. vises til EBAs retningslinjer og dessuten til fem svar som EBA har publisert til bestemmelsene om høyrisiko. Ett av de publiserte svarene presiserer at det ikke er anledning til å hensynta sikkerheter når det er snakk om høyrisikoengasjementer⁷. Her fremgår det at: "...these shall not be allocated to any other class of exposure, not even "in default" under Article 127, regardless of whether these exposures are securitised by collateral. Exposure types listed in Article 128 (2) and (3) are considered as having particular high risk and transferring these into other exposure classes with lower risk weights would undermine applying appropriate risk weights to cover unexpected losses related to these high risk items."

Finanstilsynet har tidligere, i brev til Finans Norge 8. februar 2021 (20/14356), lagt til grunn at svaret fra EBA gjelder selve *engasjementskategoriseringen* og at reglene om kredittrisikoreduksjon i forordningen vil gjelde, slik at sikkerhetstillegg som uttrykkelig oppfyller kravene i CRR tredje del, avdeling II, kapittel 4, kan hensyntas for de delene av finansieringen som er sikret (substitusjonsmetoden). Følgelig skal engasjementer som etter forordningen tilhører

⁶ <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>

⁷ https://www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa/-/qna/view/publicId/2013_215.

eksponeringsklassen "engasjementer forbundet med særlig høy risiko" (artikkel 112, bokstav k), ikke i sin helhet kunne flyttes til en annen eksponeringsklasse, men man kan følge regler for sikkerhetstillelse for deler av engasjementet dersom det er aktuelt. I det nevnte brevet til Finans Norge er det spesifisert at: "Sikkerhetene som standardmetodebankene etter nærmere regler kan ta hensyn til etter enkel metode for finansielle sikkerheter, er bl.a. kontantinnskudd, gjeldsinstrumenter med god kredittvurdering, egenkapitalinstrumenter som inngår i en hovedindeks, andeler i verdipapirfond og garantier og kredittderivater."

Banken har utarbeidet egne retningslinjer for risikovekting av engasjementer med særlig høy risiko, datert 10. juni 2021. Det fremgår av retningslinjene at all utvikling og bygging på grunn og fast eiendom, som er gjort med sikte på å videreselge med fortjeneste, skal omfattes. Under punkt 5 i fremgår det at "engasjementer med formål bygging til eget bruk eller til utleie (...) skal ilegges risikovekt på 100 prosent. I retningslinjens pkt. 6 fremgår det at "dersom det foreligger kvalifiserte sikkerheter" som f.eks. kontantdepot, yield-eiendommer (bolig- og næringsseiendommer som er utleid eller til eget bruk), boliger, kausjoner og garantier mv., kan hele eller deler av engasjementsbeløpet tildeles risikovekt 100 prosent. Under pkt. 7 framgår det at utlån til eiendomsutvikling med sikkerhet i næringsseiendommer skal tildeles risikovekt 100 prosent, inntil markedsverdien på sikkerheten. I foreløpig rapport ba Finanstilsynet banken om å redegjøre mer i detalj for tilordningen av eksponeringsklasser der høyrisiko kan være aktuelt og om en nærmere forklaring på praksis for oppdeling av enkeltengasjementer der en del er høyrisiko og andre deler har andre risikovekter, eventuell bruk av enkel metode for finansielle sikkerheter. Videre pekte Finanstilsynet på at gjennomgang av enkelte kredittsaker kan tyde på at banken, gjennom lån til debtors egenkapitalfinansiering eller til debtors videre utlån, har finansiert prosjekter som i praksis har lignende risikokarakteristika som direkte finansiering av spekulativ investering i fast eiendom. Det ble vist til sakene [REDACTED]

Styret har i svarbrevet redegjort for tilordning av høyrisiko (risikovekt 150 prosent red. anm.). Finanstilsynet merker seg styrets kommentar om at banken ikke har kreditter som finansierer investeringer i venturekapitalselskaper, investeringer i alternative investeringsfond eller investeringer i aktiv eierkapital. Styret opplyser at "når det gjelder tilordning av høyrisiko så gjelder dette i hovedsak finansiering av spekulative investeringer i fast eiendom, og i hovedsak relatert til utviklingsrisiko. Dette omfatter kreditter hvor banken er eksponert mot ramme-/regulerings-, oppføringsrisiko med fremtidig markeds-/salgsrisiko."

Finanstilsynet peker på at spekulativ investering i fast eiendom er tydelig definert i kapitalkravsforordningen artikkel 4 punkt (1) nr. 79 som "lån til å finansiere erverv av grunn, eller utvikling eller bygging av fast eiendom på grunn, eller av fast eiendom, med sikte på videresalg med fortjeneste". Etter Finanstilsynets vurdering favner definisjonen i CRR bredere enn beskrivelser og eksemplifiseringer gitt i bankens retningslinjer. Etter Finanstilsynets tolkning skal det legges tydelig vekt på formålet med ervervet.

Styret opplyser videre at når det gjelder praksis for oppdeling av engasjementer, så er det første kriteriet at det er avgrenset til finansiering av et bestemt prosjekt og holdes adskilt fra kredittkundens eventuelle øvrige kreditter, og det andre kriteriet at kvalifiserte sikkerheter kommer til fradrag. Styret påpeker at dette i praksis kun gjelder kontantdepot og boligpant der kunden for eksempel pantsetter sin private bolig som sikkerhet, og at resterende del av kreditten er en høyrisikokreditt og alltid vekter 150 prosent.

Finanstilsynet har også merket seg at banken legger til grunn at egenkapital er et substitutt for forhåndssalg og at utviklingsprosjekter med LTV under 50 prosent kan få risikovekt 100 prosent. Finanstilsynet viser til rundskriv 2/2021 hvor det fremgår at betingelsen for å kunne benytte 100 prosent risikovekt er at låntaker har inngått juridisk bindende kjøpsavtaler som kjøper ikke ensidig har rett til å velge å gå ut av og disse dekker mer enn halvparten av engasjementsbeløpet⁸. Finanstilsynet vil for øvrig bemerke at bankens belåningsgrad på en eiendom ikke nødvendigvis sier noe om egenkapitalen i et prosjekt. Finanstilsynet forventer at styret påser at bankens retningslinjer og faktiske risikovekting endres, slik at bankens kapitaldekning beregnes med korrekte risikovekter.

Videre har styret formidlet vurderinger knyttet til enkeltsaker. Når det gjelder [redacted] opplyser styret at kredittens formål er å frigjøre likviditet til å foreta investeringer [redacted] og viser at sikkerheten er private kausjoner fra eierne og pant i aksjer i eierselskapet [redacted] dette er en kassakreditt som skal benyttes som en drifts- og investeringsbuffer i selskapsstrukturen. [redacted] viser styret til at kredittens formål er å frigjøre likviditet til egenkapital i to selskaper som driver med utvikling av eiendom. Inntil byggeprosjektet realiseres så kan underliggende eiendom selges i markedet som ferdigstilte enheter. Styret vurderer at banken finansierer et selskap med utviklingseiendom, men at banken frem til bygging ikke er eksponert for regulerings- og byggerisiko, kun markeds- og salgsrisiko på allerede ferdigstilte enheter. [redacted] kredittens formål å frigjøre likviditet til bruk som egenkapital i andre prosjekter. Finanstilsynet vil bemerke, jf. rundskriv 2/2021 der det fremgår at egenkapitaleksponeringer mot en utsteder skal regnes som høyrisikoeksponeringer dersom risikovekten for gjeldseksponering mot samme utsteder er 150 prosent. Finanstilsynet ber styret vurdere bankens praksis for risikovekting i lys av dette.

Kopi av dette brev bes sendt til valgt revisor.

For Finanstilsynet

May Camilla Bruun-Kallum
seksjonssjef

Petter Jacobsen
tilsynsrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

⁸ Jf. Finansdepartementets brev til Finanstilsynet 25. mai 2021