



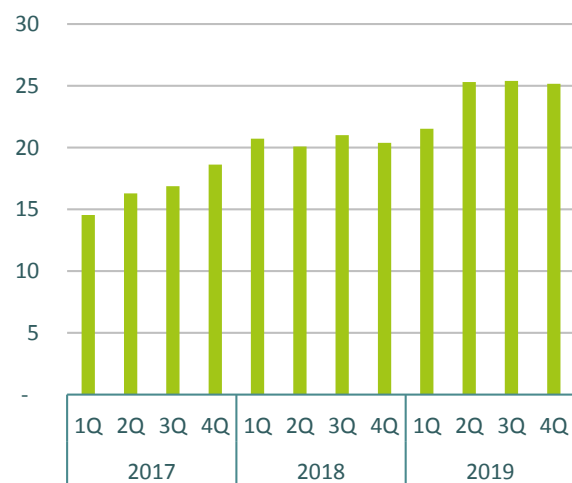
EIENDOMSKREDITT

Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

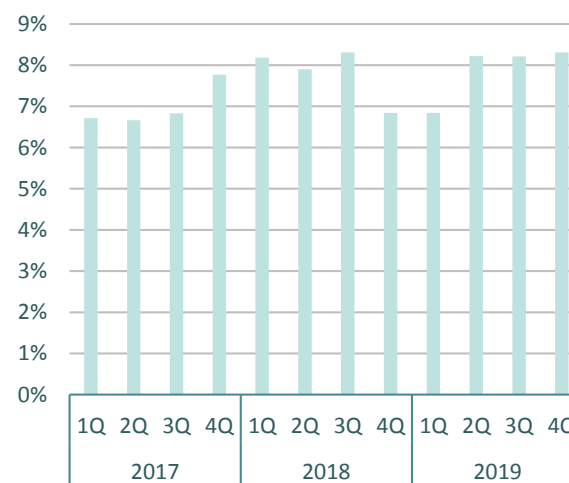
4. kvartal 2019

Nøkkeltall

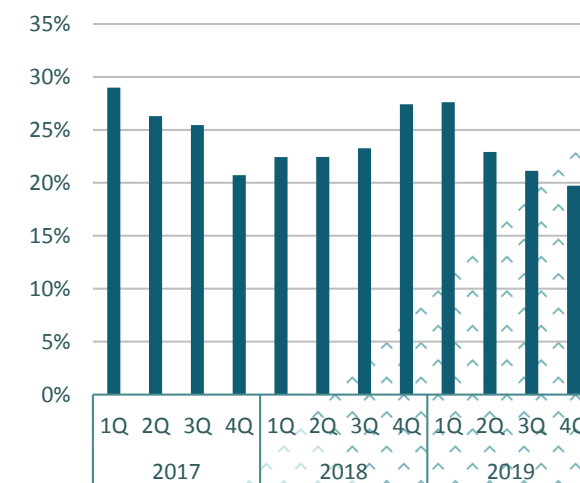
Netto renteinntekter (mill. kr)



Egenkapitalavkastning (e.s)



Cost / Income



Nøkkeltall

Parameter / nøkkeltall	4. kv 2019	4. kv 2018	Året 2019	Året 2018
Resultat etter skatt (mill. kr)	15,82	12,17	59,96	54,02
Netto renteinntekter (mill. kr)	25,16	20,38	97,37	82,17
Netto renteinntekter / GFK	1,71%	1,60%	1,69%	1,63%
Driftskostnader (mill. kr)	5,19	5,86	23,12	20,43
Driftskostnader / GFK	0,35%	0,46%	0,40%	0,40%
Kostnader / Inntekter	19,73%	27,42%	22,67%	22,20%
Utlånsvolum endring (siste 12 md)	12,65%	2,64%	12,65%	2,64%
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kr)	5 899	5 100	5 753	5 053
Kapitaldekning	19,64 %	20,45%	19,64%	20,45%
Ren kjernekapitaldekning	15,51%	16,19%	15,51%	16,19%
Egenkapitalavkastning (før skatt)	11,09%	8,44%	10,50%	11,18%
Egenkapitalavkastning (etter skatt)	8,31%	6,84%	7,87%	8,53%

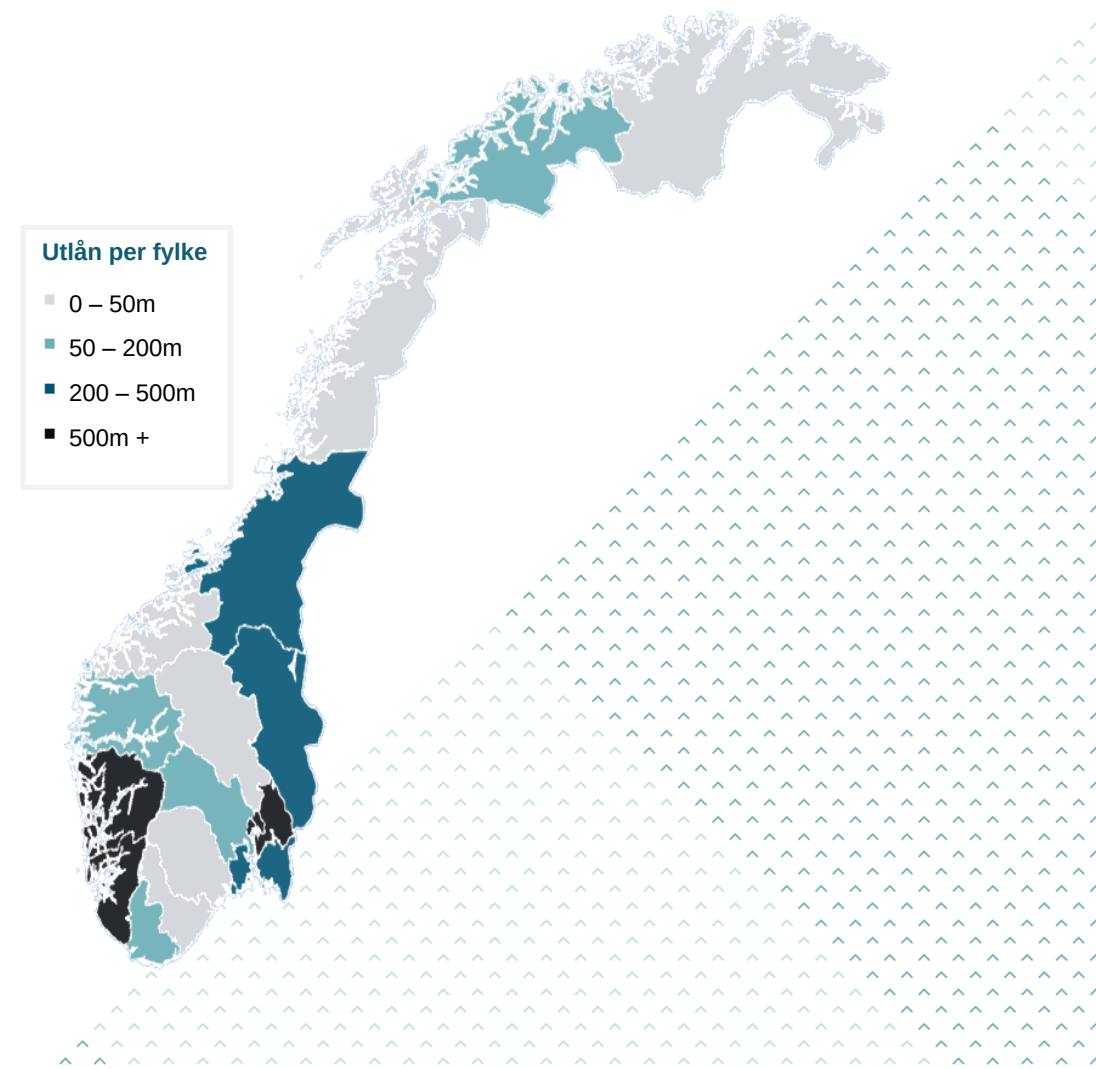


^ Del 1	Eierstruktur, virksomhet og økonomi	<u>Side 6</u>
^ Del 2	Eiendomshypotek (næringskreditt)	<u>Side 16</u>
^ Del 3	Innlånsstruktur og rating	<u>Side 20</u>

Landsdekkende kredittforetak

- ⬆ Etablert i 1997 med forretningsadresse i Bergen
- ⬆ Forvaltningskapital på NOK 6,0 milliarder
- ⬆ 11 årsverk administrerer totalt NOK 11,0 milliarder (Forretningsfører for KfS)
- ⬆ Pantelån som eneste produkt
 - Næringseiendom, fellesgjeld til borettslag og utleiebolig
- ⬆ Vedtektsfestet LTV-grenser på 55% (næring), 60% (utleiebolig)
- ⬆ Egen distribusjon, samt samarbeid med eierbanker og tilretteleggere
- ⬆ Utlån i alle landsdeler
 - Hovedvekt i Oslo, Hordaland, Rogaland og Akershus (61%)
- ⬆ Eies av 68 sparebanker og 11 finansielle investorer
- ⬆ EiendomsKreditt har følgende rating fra S&P Global Ratings:

Selskapsrating	Eiendomshypotek (OMF)
BBB/A-2 (outlokk neg)	AAA (outlook stable)



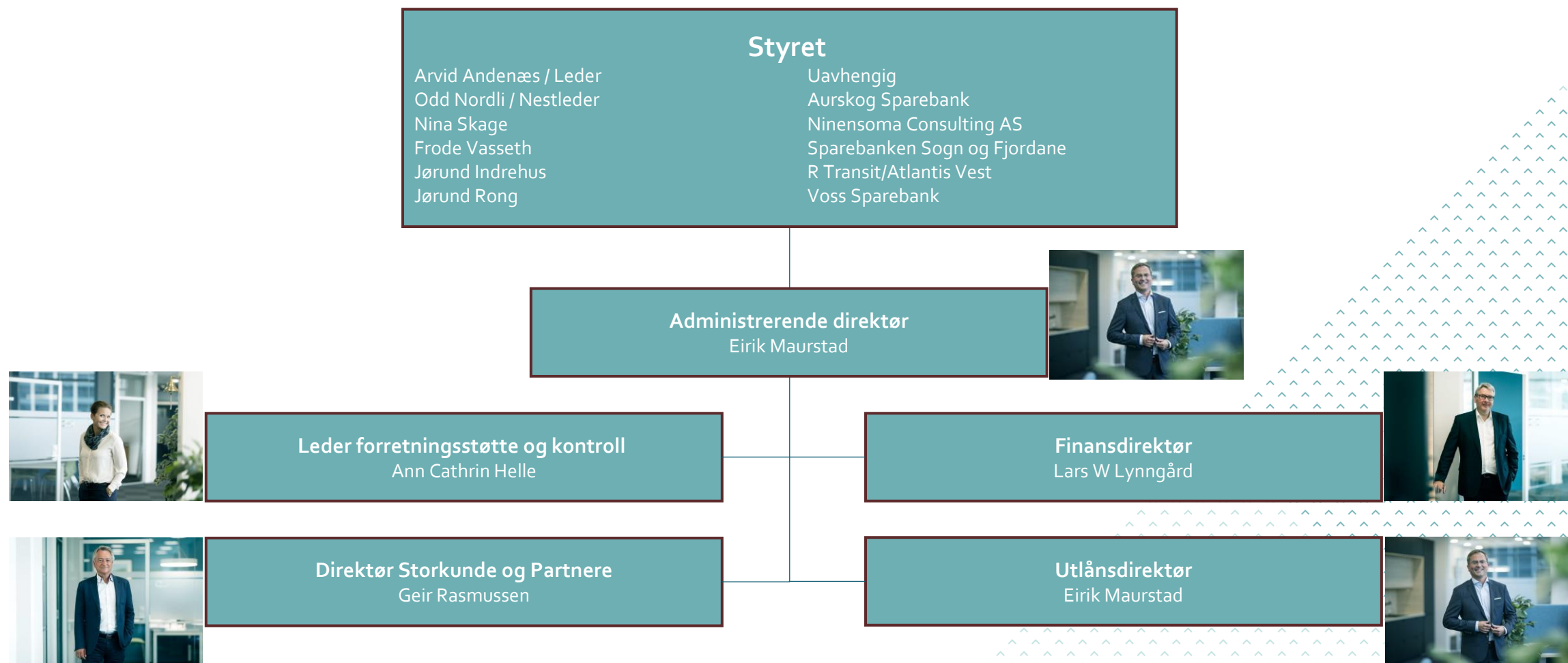
Aksjonæroversikt

- ▲ Eid av 68 sparebanker (37 %) og 11 finansielle investorer (63 %)
- ▲ Stor geografisk spredning blant aksjonærbankene
- ▲ I januar 2017 kjøpte R Transit AS (Rieberfamilien) og Meteva AS (Trond Mohn) seg inn i selskapet med en eierandel på 22,66% hver. Økt til 30% i oktober 2018.
- ▲ Alle sparebankalliansene representert blant eierbankene



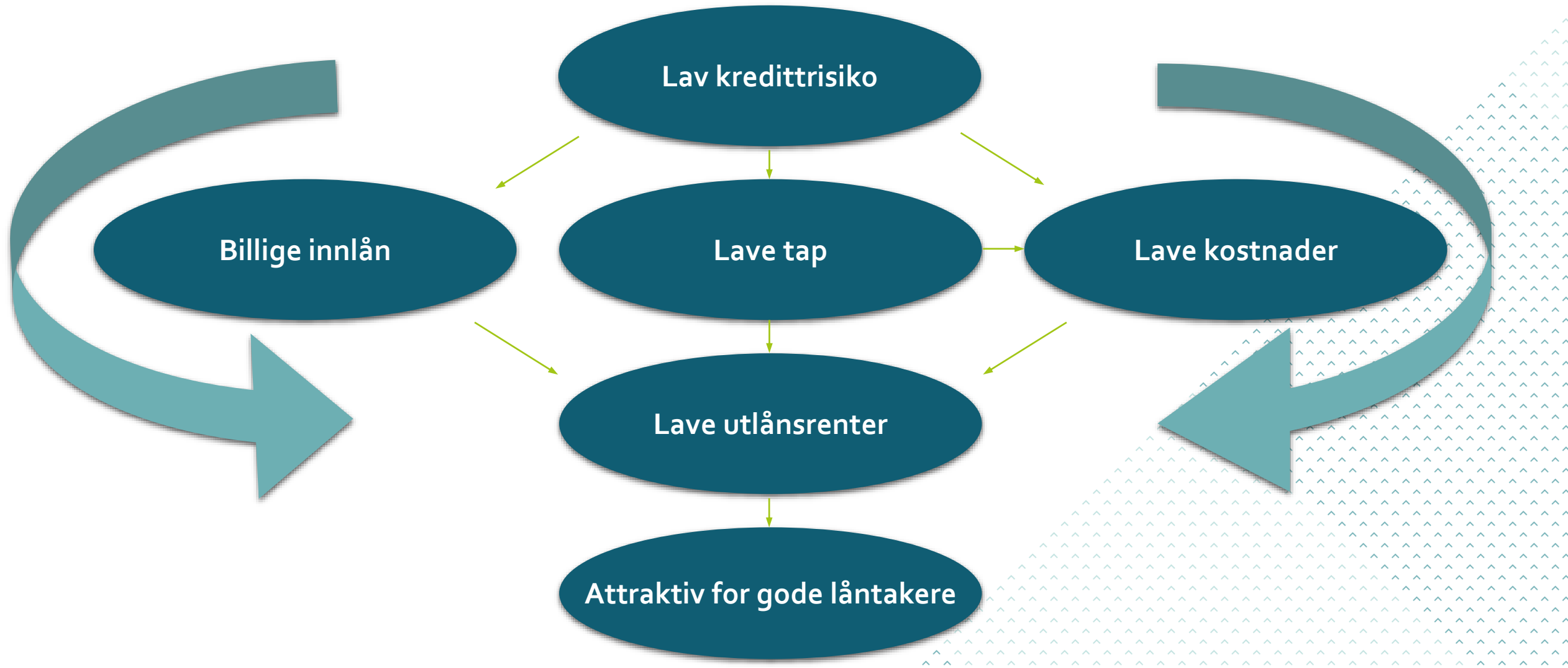
10 største aksjonærbanker pr. 31/12/19

Organisasjon

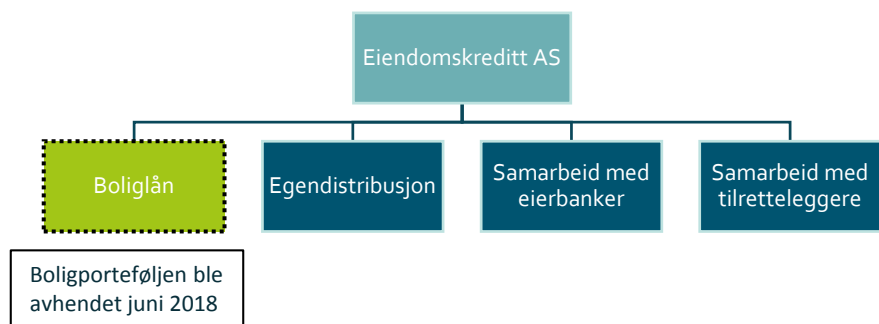




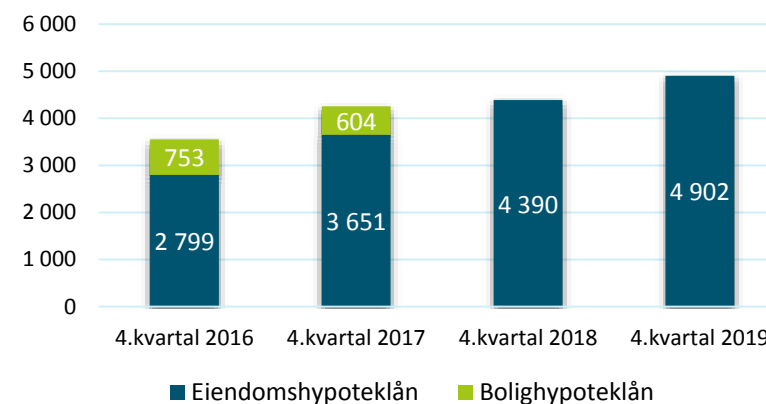
Forretningside



Utlånsvirksomhet



Utlånsutvikling (mill.kr)



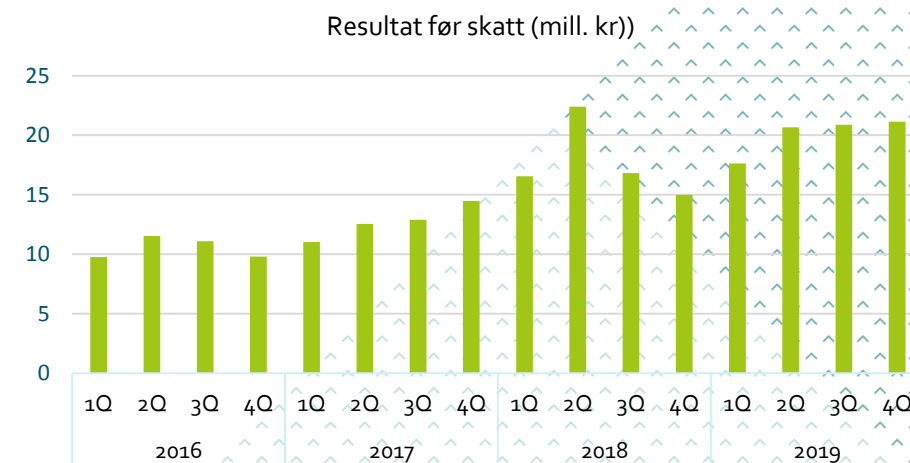
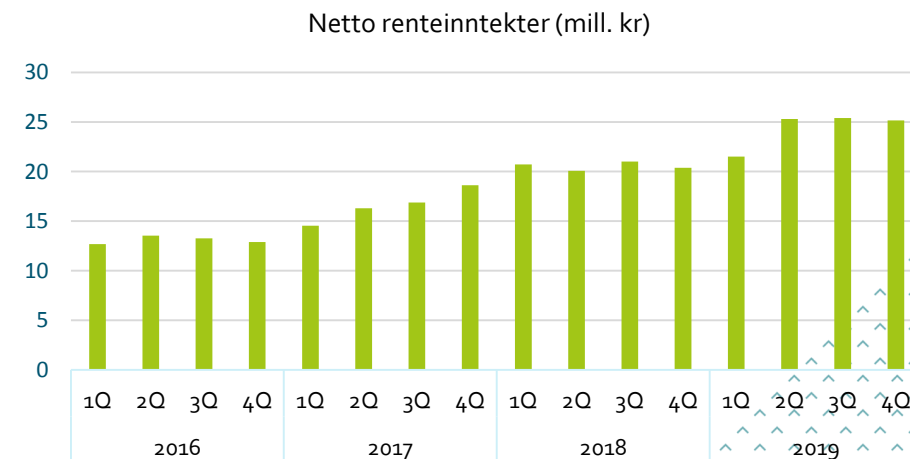
Låneformål

- Næringsbygg
- Leiegårder
- Fellesgjeld til borettslag

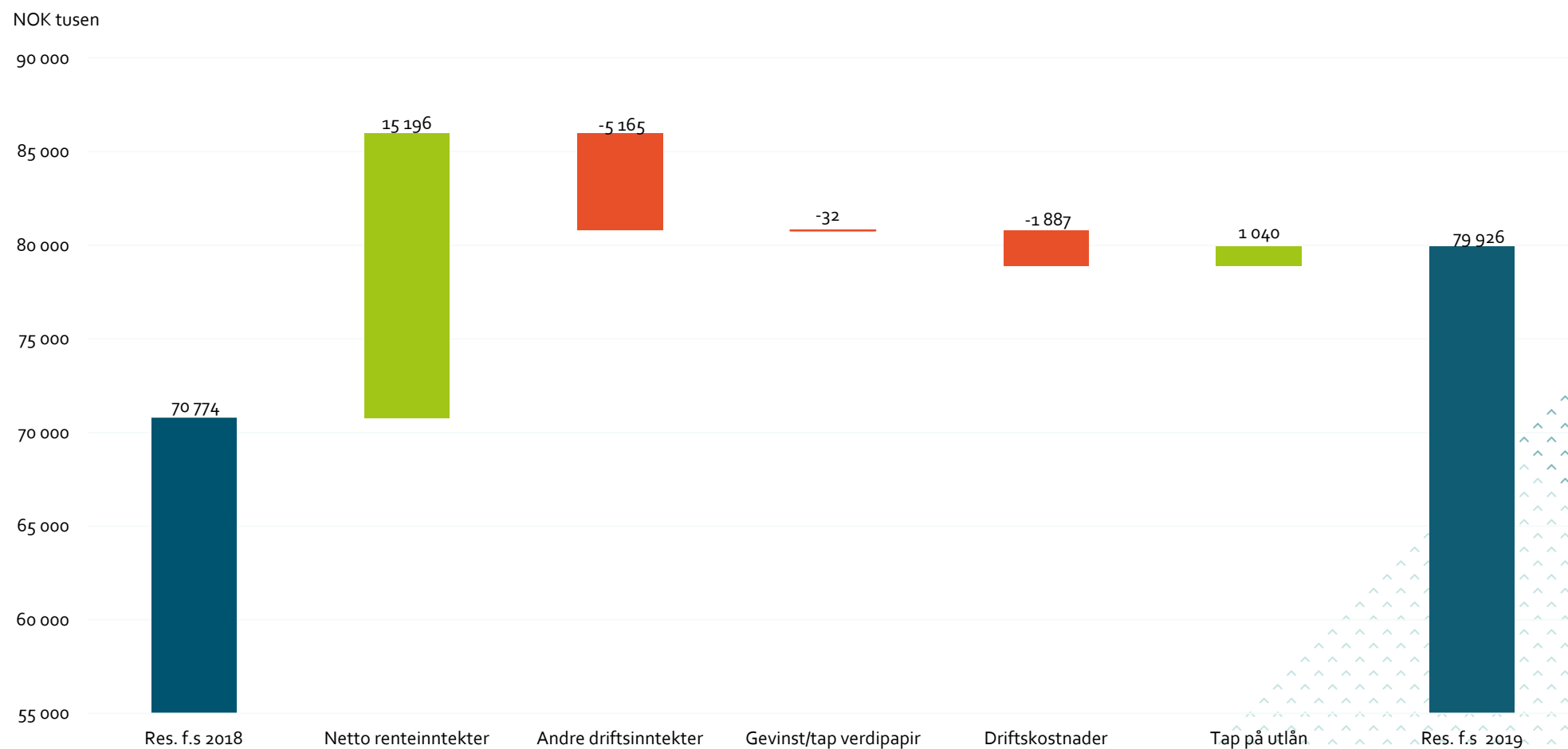


Hovedtall fra resultatregnskapet

NOK 1.000	4. kv 2019	4. kv 2018	Året 2019	Året 2018
Netto renteinntekter	25 160	20 376	97 368	82 172
Andre inntekter	1 142	1 077	4 463	9 628
Driftskostnader	-5 189	-6 437	-22 819	-21 233
Gevinst/tap verdipapir	-1	-	175	207
Gevinst/tap utlån	-	-	739	-
Resultat før skatt	21 112	15 016	79 926	70 774
Skatt	-5 294	-2 845	-19 962	-16 751
Resultat etter skatt	15 818	12 170	59 965	54 022

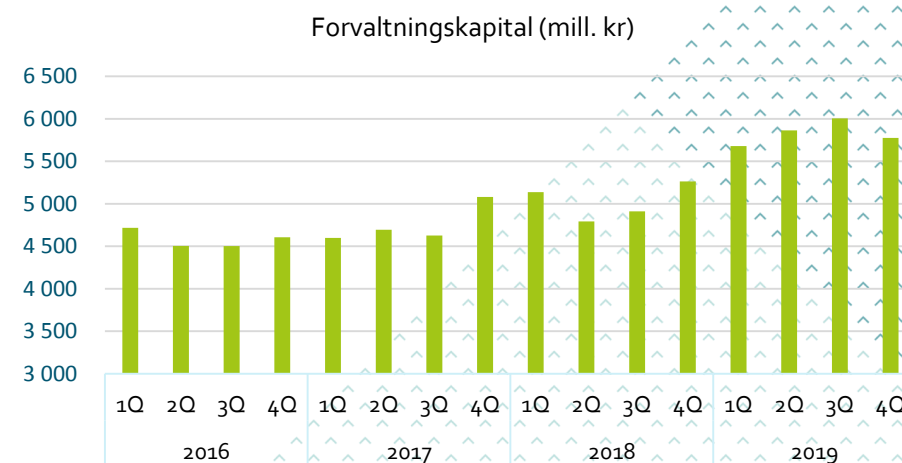
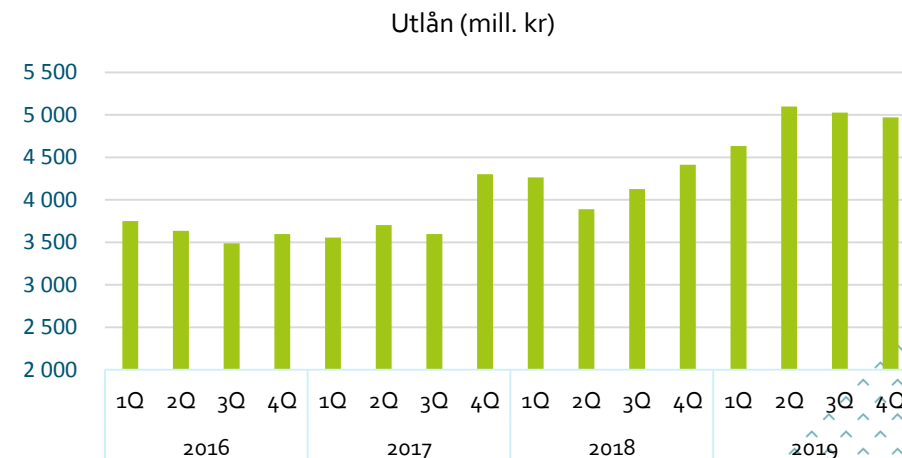


Endring i resultat før skatt

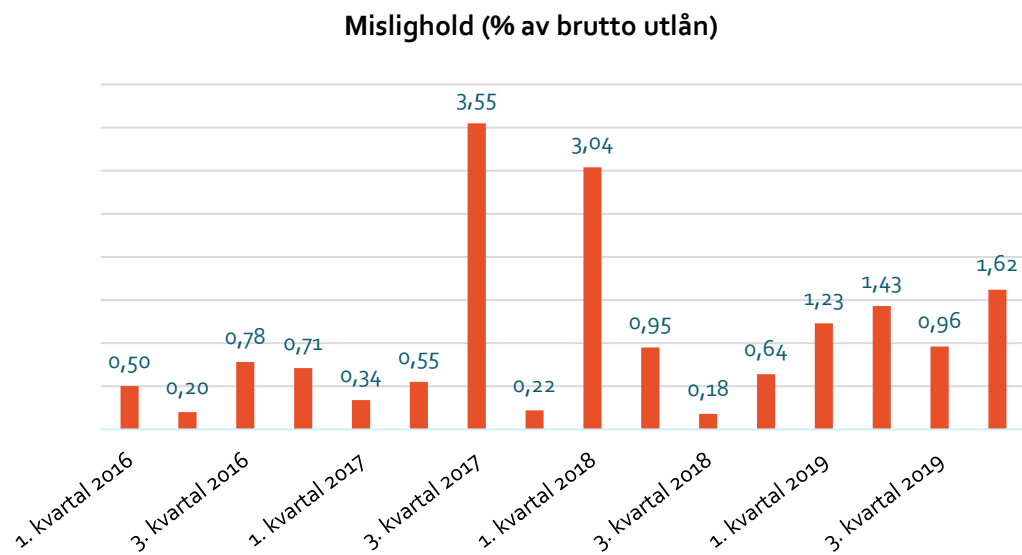


Hovedtall fra balansen

NOK 1000	31.12.19	31.12.18	Endring
Eiendeler			
Utlån	4 971 429	4 412 904	558 525
Bankinnskudd	222 134	238 801	-16 667
Andre finansielle eiendeler	544 222	584 929	-40 707
Andre fordringer	38 142	26 714	11 428
Sum eiendeler	5 775 927	5 263 348	512 580
Gjeld og egenkapital			
Verdipapirgjeld	4 681 669	4 236 912	444 757
Annen gjeld	92 580	64 965	27 615
Ansvarlig lånekapital	125 000	125 000	-
Fondsobligasjoner	85 000	75 000	10 000
Egenkapital	791 678	761 470	30 208
Sum eiendeler	5 775 927	5 263 347	512 580

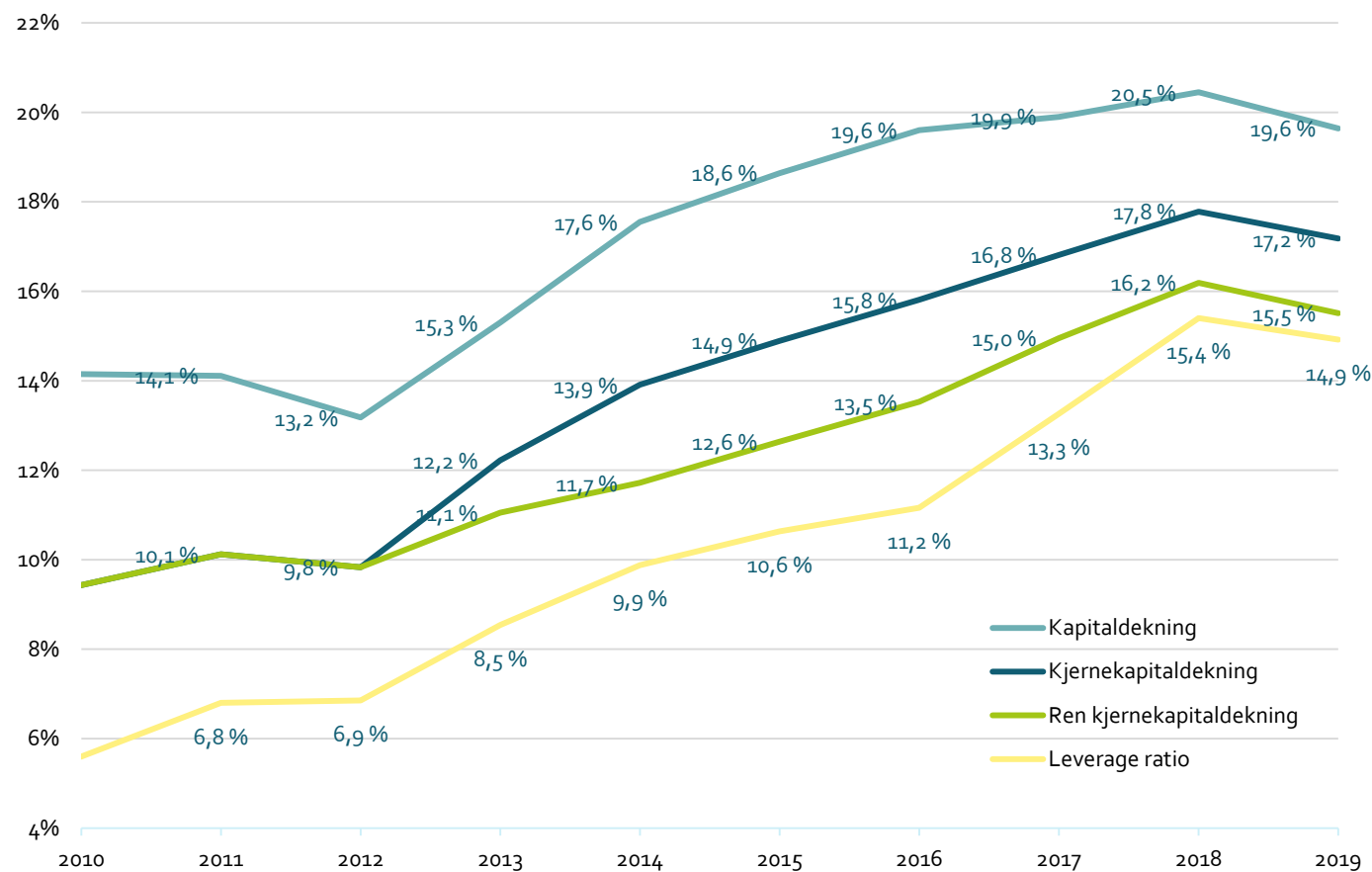


Mislighold og tap



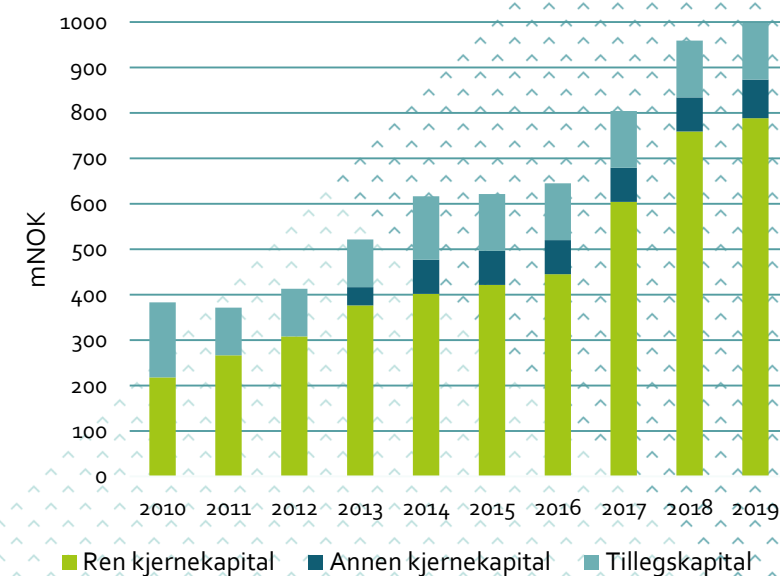
- Per 31.12.2019 var 9 engasjementer med utestående krav på NOK 80,79 mill. misligholdt over 90 dager. Alle engasjementene er sikret med pant i fast eiendom der pantet overstiger våre krav.
- Misligholdte lån utgjør med dette 1,62 % av brutto utlån.

Kapitaldekning



▲ Pilar 2-krav:

- EiendomsKreditt skal ha kapital utover minstekrav og bufferkrav tilsvarende 1,3 prosent av beregningsgrunnlaget
- Kravet på 1,3 prosent er fastsatt etter en helhetsvurdering av risikoer i EiendomsKreditt AS knyttet til konsentrasjonsrisiko innen kreditt, samt markedsrisiko.





Eiendomshypotek ^(1/4)

▲ Sikkerhetsmassen består av:

- Boligeiendommer for utleie
- Borettslag (fellesgjeld)
- Boligaksjeselskap
- Kombinerte bolig- og næringseiendommer
- Butikk- og handelseiendommer
- Kontoreiendommer
- Kombinerte næringsbygg
- Øvrige næringsbygg
- IKKE
jordbruk/skogbruk/tomter/utbyggingsprosjekt/
oppdrettsanlegg/ spesialanlegg

▲ Lån må ligge innenfor 55% av langsiktig verdi

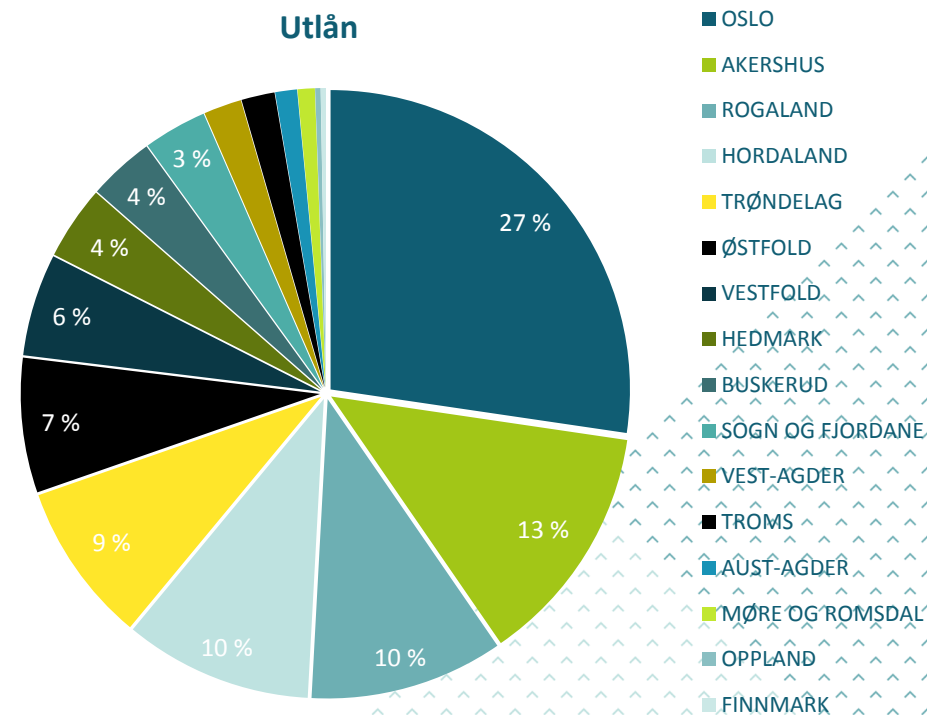
- Bolig for utleie innenfor 60%

▲ Krav om kurant beliggenhet



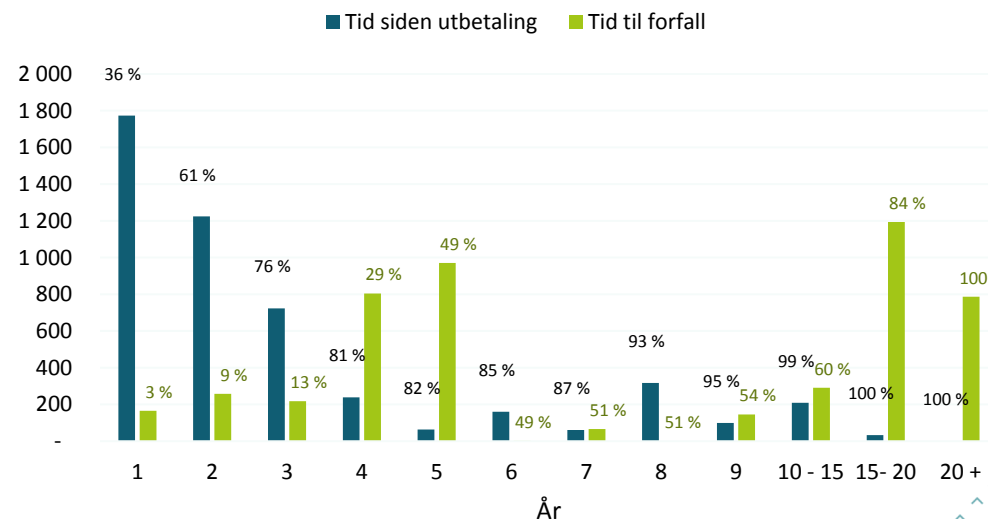
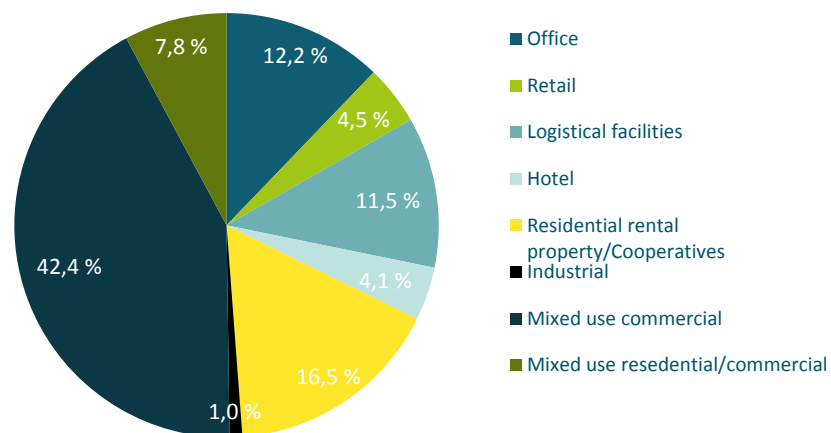
Eiendomshypotek ^(2/4)

	31.12.2019	31.12.2018
Sikkerhetsmasse (mNOK)	5 007	4 588
- Herav utlån	4 835	4 359
Uttstedte OMF (mNOK)	3 976	3 376
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	1 031	1 211
Overdekning i sikringsmasse	25,9%	35,9%
Indeksert LTV	45,4%	42,7%
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	172	228
Andel lån med flytende rente	92,0%	88,4%
Antall lån	284	313
Gjennomsnittlig lånestørrelse	17,26	14,03



Eiendomshypotek ^(3/4)

Pantets bruk

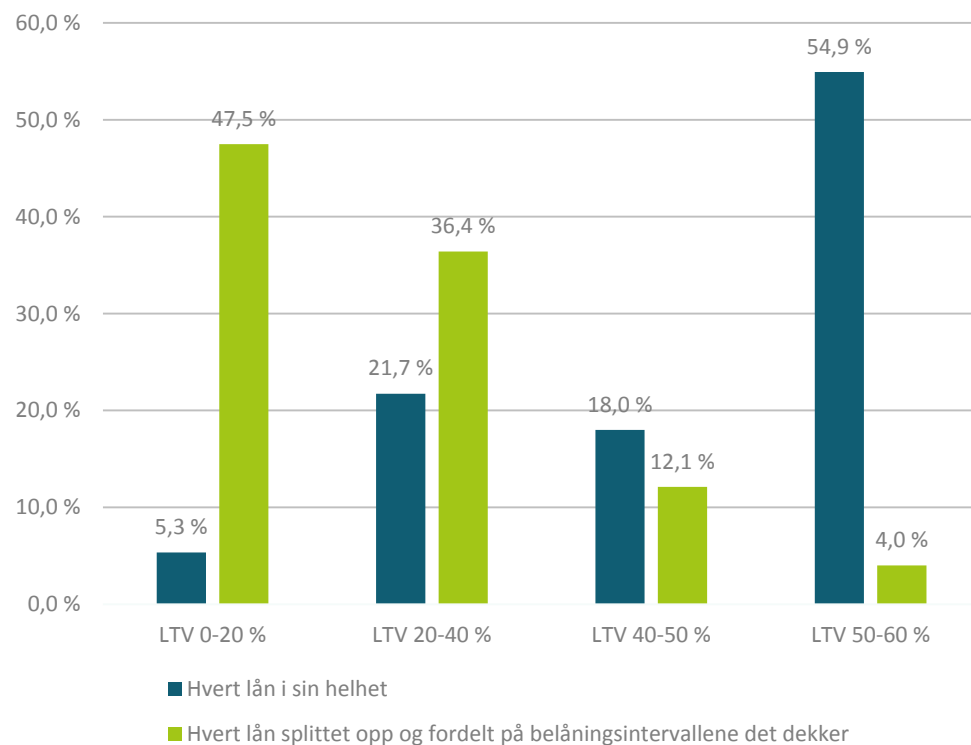


Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	294	6,0%	141
5 000 000 - 10 000 000	289	5,9%	41
10 000 000 - 25 000 000	734	15%	46
25 000 000 - 50 000 000	998	20,4%	28
50 000 000 - 100 000 000	1 423	29,0%	19
100 000 000 - 150 000 000	673	13,7%	6
150 000 000 - 250 000 000	491	10,0%	3

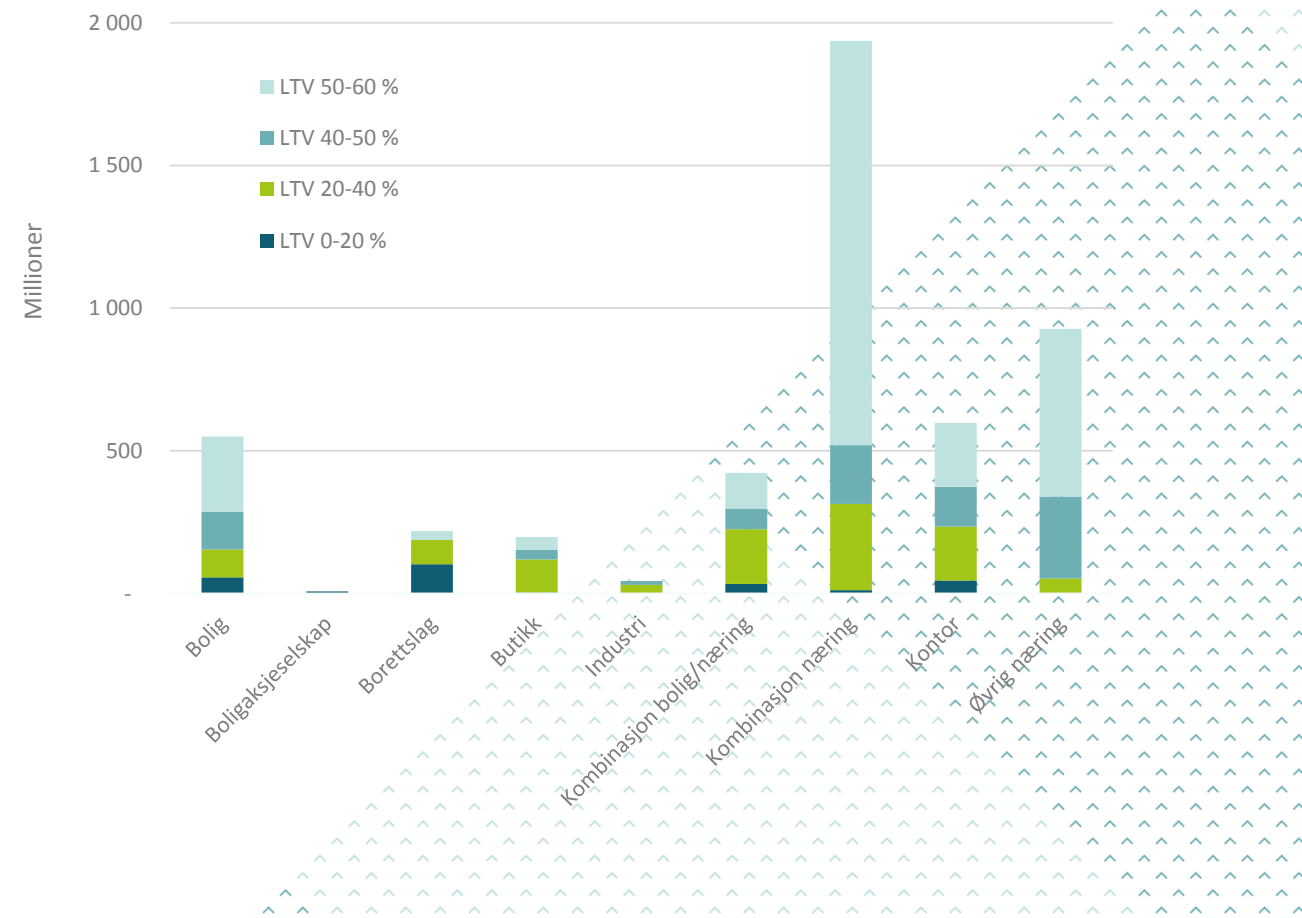
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	LTV
Største engasjement	183	3,6%	53,0%
5 Største engasjement	814	16,0%	49,5%
10 Største engasjement	1 381	27,2%	51,3%
15 Største engasjement	1 847	36,4%	50,4%
20 Største engasjement	2 273	44,8%	50,2%

Eiendomshypotek ^(4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad

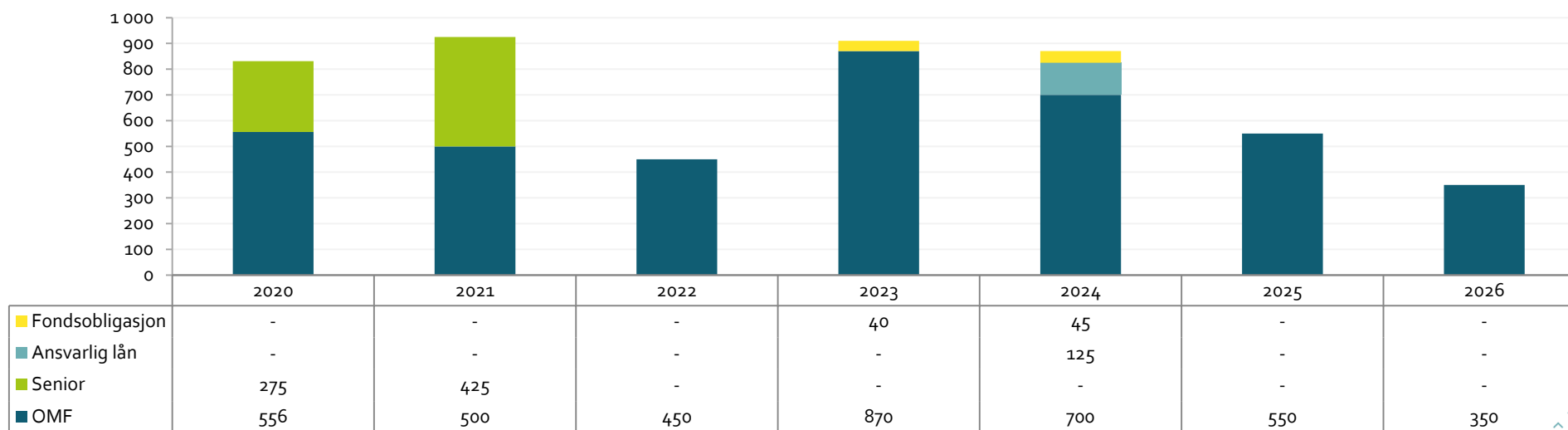


Belåningsgrad basert på pantets bruk (whole loan)

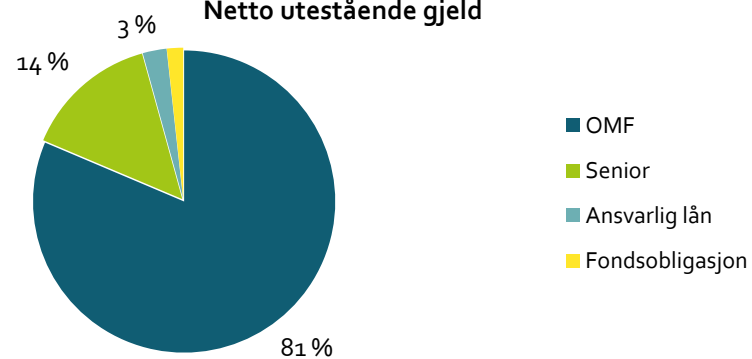


Innlånsstruktur og rating

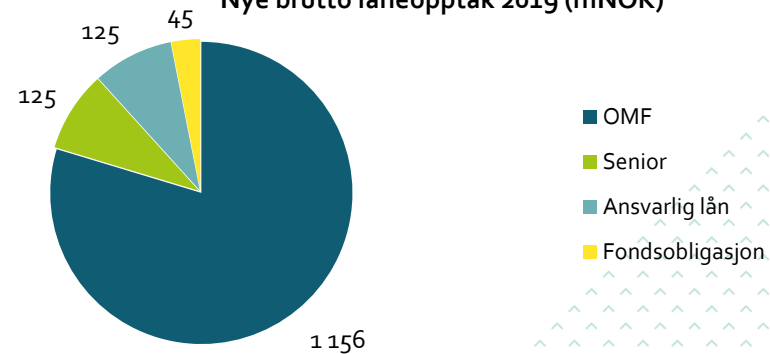
Forfallstidspunkt innlån



Netto utestående gjeld

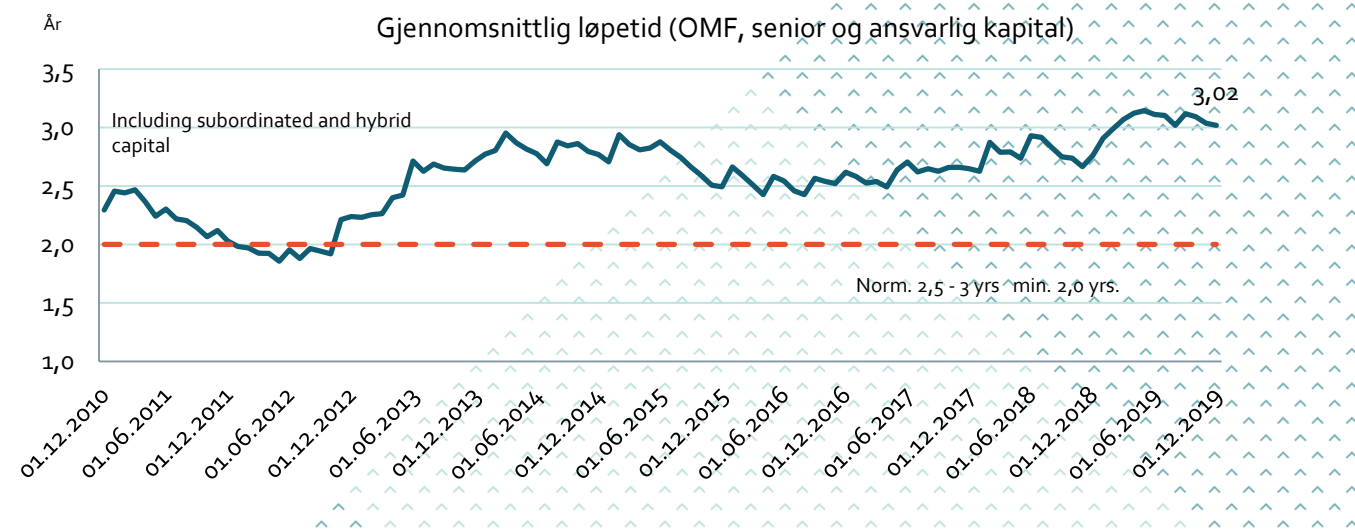
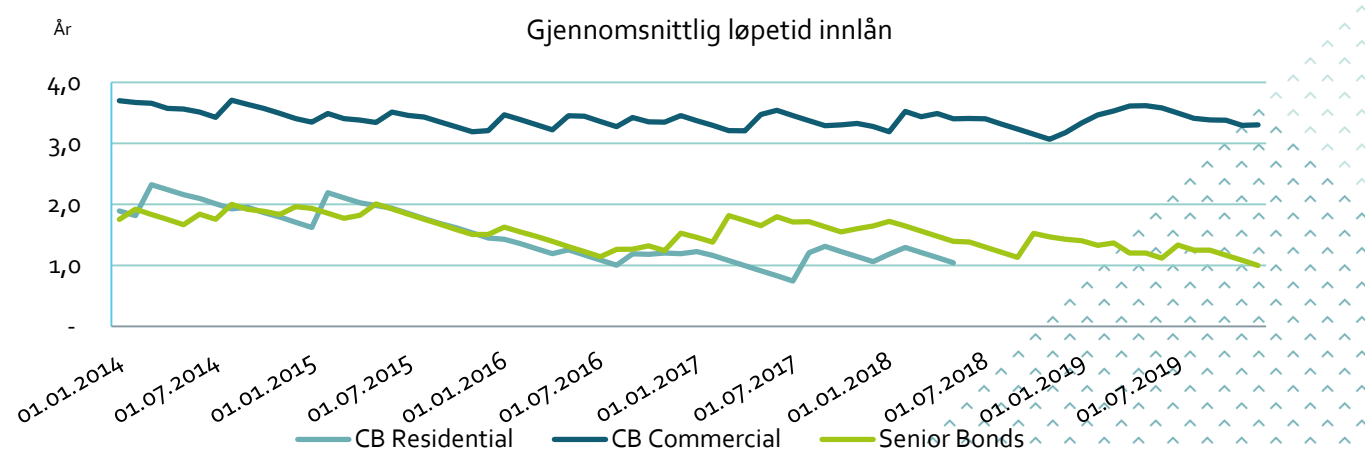


Nye brutto låneopptak 2019 (mNOK)



Obligasjonslån

Innlån	Mill. kr	Kupong	Forfall / tid til forfal (år)
Obligasjoner med fortrinnsrett			
EIKRN09 PRO - NO0010683774	120	4,13 %	20.06.23 / 3,47
EIKRN10 PRO - NO0010702806	156	N + 0,85 %	24.01.20 / 0,07
EIKRN11 PRO - NO0010730849	500	N + 0,42 %	15.06.21 / 1,46
EIKRN12 PRO - NO0010756489	350	2,80 %	26.01.26 / 6,08
EIKRN13 PRO - NO0010775430	450	N + 0,79 %	15.06.22 / 2,46
EIKRN14 PRO - NO0010795388	350	N + 0,63 %	15.06.23 / 3,46
EIKRN15 PRO - NO0010807837	400	N + 0,39 %	09.10.20 / 0,78
EIKRN16 PRO - NO0010816200	500	N + 0,57 %	17.06.24 / 4,47
EIKRN17 PRO - NO0010839665	400	N + 0,50 %	15.03.23 / 3,21
EIKRN18 PRO - NO0010841190	550	N + 0,61 %	17.03.25 / 5,21
EIKRN19 PRO - NO0010864390	200	N + 0,36 %	15.03.24 / 4,21
	3 976		3,30
Senior			
EIKR28 PRO - NO0010789894	275	N + 0,74 %	27.03.20 / 0,24
EIKR29 PRO - NO0010814866	175	N + 0,64 %	26.01.21 / 1,07
EIKR31 PRO - NO0010834120	250	N + 0,60 %	11.10.21 / 1,78
	700		1,00
Ansvarlig kapital			
EIKR30 PRO - NO0010822513 (T1)	40	N + 3,55 %	14.05.23 / 3,37
EIKR32 PRO - NO0010850712 (T1)	45	N + 3,70 %	03.05.24 / 4,34
EIKR33 PRO - NO0010863723 (T2)	125	N + 1,85 %	17.09.24 / 4,72
	210		4,38
	4 886		3,02



Rating ^(1/4)

- ▲ EiendomsKreditt AS mottok rating fra S&P Global Ratings 1. juli 2014
- ▲ Samtidig ble selskapets eiendomshypotekobligasjoner med fortrinnsrett tildelt langsiktig rating

Publisering	EiendomsKreditt AS	Eiendomshyppek (Næringskreditt)
01.07.2014	BBB/A-2 (Outlook negative)	AA (Outlook negative)
07.04.2017		AA+ (Outlook negative)
02.01.2019		AAA (Outlook stable)
18.09.2019	BBB/A-2 (Outlook negative)	

Outlook:

«S&P Global Ratings' negative outlook on Norway-based EiendomsKreditt reflects that although economic risks in Norway have stabilized, we could lower the ratings on the company within our two year outlook horizon if its growth strategy resulted in a material change in its risk appetite, a significant increase in loan concentrations, or increased operational risks, or if we saw early signs of asset quality deterioration.

We could revise the outlook to stable if EiendomsKreditt successfully continued its new business growth without compromising asset quality, while maintaining its solid capitalization and solid operational performance.»



Rating ^(2/4)

^ Business position: Weak

- Lav markedsandel (-)
- Sektorkonsentrasjon (-)
- Større grad av selvgenererte utlån (+)

^ Capital and earnings: Very strong

- Kapitalisering (+)
- Økt inntjening (+)
- Kostnadseffektiv (+)

^ Risk position: Moderate

- Konsentrasjon i næringseiendomssektoren (-)
- «Single-name» konsentrasjon (-)
- Lav LTV (+)
- Kredittprosedyre og god tapshistorikk (+)

^ Funding and liquidity: Below average

- Avhengig av NOK-obligasjonsmarkedet (-)
- Ikke adgang til sentralbank (-)
- Ikke kommitert likviditetsstøtte fra eiere (-)
- Redusert andel kort funding (+)

^ Systemic importance: Low

- Forventes ikke mottak av noen ekstraordinær støtte fra myndigheter eller samarbeidende gruppe (-)



Rating ^(3/4)

^ Styrker

- Høy kapitalisering
- Konservativ utlånspraksis. Lav «weighted-average LTV ratio» i forhold til tillatt LTV ratio under norsk lovgivning har bidratt til svært lave tap siden oppstart i 1997
- God distribusjonskanal gjennom eier-/samarbeidsbanker

^ Svakheter

- Avhengighet av det norske OMF-markedet og fravær av trekkmulighet i sentralbank
- Konsentrasjonsrisiko rundt næringseiendom i Norge
- Liten størrelse og lav markedsandel

Rating (4/4)

Eiendomskredit AS

SACP	bbb	+	Support	0	+	Additional Factors	0
Anchor	a-		ALAC Support	0		Issuer Credit Rating BBB/Negative/A-2	
Business Position	Weak	-2	GRE Support	0			
Capital and Earnings	Very Strong	+2	Group Support	0			
Risk Position	Moderate	-1	Sovereign Support	0			
Funding	Below Average	-1					
Liquidity	Adequate						

- S&P Global Ratings: Ratings Direct Eiendomskredit AS, September 18, 2019