



EIENDOMSKREDITT

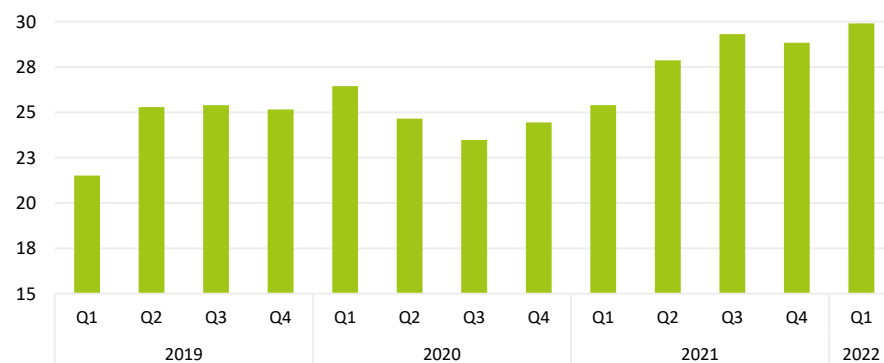


Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

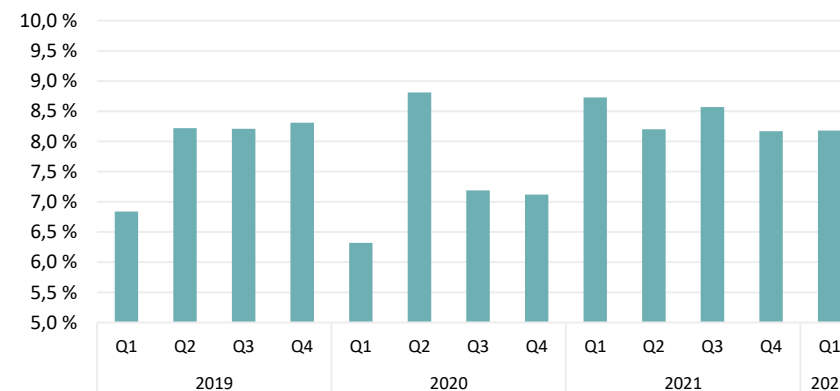
1. kvartal 2022

Nøkkeltall

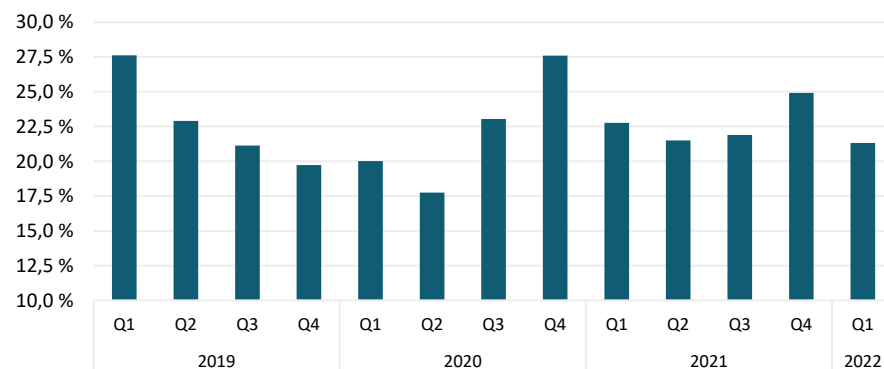
Netto renteinntekter (mill.kr)



Egenkapitalavkastning (e.s.)



Cost/income



Utlånsutvikling (mill.kr)





Hovedtall

	1.kvartal 2022	1.kvartal 2021	Året 2021
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	29,90	25,40	111,44
Andre inntekter	1,55	1,35	5,56
Netto gevinst/ <u>tap</u> (-) på finansielle instrumenter	-0,76	3,80	4,05
Driftskostnader	6,70	6,09	26,66
Resultat før skatt	23,99	24,47	94,39
Resultat etter skatt	18,19	18,57	71,65
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 255	5 794	6 220
Netto renteinntekter	1,91 %	1,75 %	1,79 %
Driftskostnader	0,43 %	0,42 %	0,43 %
Resultat før skatt	1,53 %	1,69 %	1,52 %
Resultat etter skatt	1,16 %	1,28 %	1,15 %
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 569	5 467	5 541
Nedskrivninger utlån	-3,7	-6,7	-3,7
Egenkapital	928	895	964
Forvaltningskapital	6 451	6 145	6 454

Andre nøkkeltall

Andre nøkkeltall (%)	1.kvartal 2022	1.kvartal 2021	Året 2021
Kostnader i % av driftsinntekter	21,31 %	22,76 %	22,78 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,07 %	0,12 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	4,98 %	6,91 %	7,14 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	1,88 %	15,68 %	7,27 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	10,94 %	10,93 %	11,22 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	8,18 %	8,30 %	8,42 %
Kapitaldekning	18,21 %	18,26 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	16,04 %	16,01 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	14,57 %	14,49 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,11 %	14,36 %	14,09 %
LCR	245 %	602 %	210 %



∧ Del 1	Eierstruktur, virksomhet og økonomi	<u>Side 7</u>
∧ Del 2	Eiendomshypotek	<u>Side 15</u>
∧ Del 3	Innlånsstruktur og rating	<u>Side 19</u>

Landsdekkende kredittforetak

- ⬆ Etablert i 1997 med forretningsadresse i Bergen
- ⬆ Forvaltningskapital på NOK 6,451 milliarder
- ⬆ 11 årsverk administrerer totalt NOK 10,7 milliarder (i EiendomsKreditt og 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 Viken, Oslo, Vestland, Rogaland og Vestfold og Telemark (87,12%)
- ⬆ Eies av 74 aksjonærer hvorav 65 spare- og forretningsbanker over hele landet.
- ⬆ EiendomsKreditt har følgende rating fra S&P Global Ratings:

Selskapsrating	Eiendomshypotek (OMF)
BBB-/A-3 (outlook stable)	AAA (outlook stable)

Aksjonæroversikt

- ▲ Eid av 65 sparebanker (36,9 %) og 9 finansielle investorer (63,1 %)
- ▲ 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. 31/03/22



Styret og ledelsen

Styret

Arvid Andenæs / Leder
Odd Nordli / Nestleder
Nina Skage
Frode Vasseth
Jørund Indrehus
Jørund Rong

Uavhengig / tidl. Sparebanken Sogn og Fjordane
Bankens sikringsfond / tidl. Aurskog Sparebank
Vest Corporate Advisors AS
Sparebanken Sogn og Fjordane
R Transit/Rieber & Søn
Voss Sparebank

Administrerende direktør

Eirik Maurstad (52 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
3 år i EiendomsKreditt
26 år i finans/bank sektoren



Direktør for risikostyring og compliance

Ann Cathrin Helle Lambrechts (44 år)
BI Oslo, Universitetet i Oslo
2 år i EiendomsKreditt
14 års bankerfaring som leder for treasury, oppgjør og CM
6 år i shipping som company secretary/Treasurer



Økonomi- og finansdirektør

Lars W Lynngård (61 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
23 i EiendomsKreditt
34 år i finans/bank sektoren

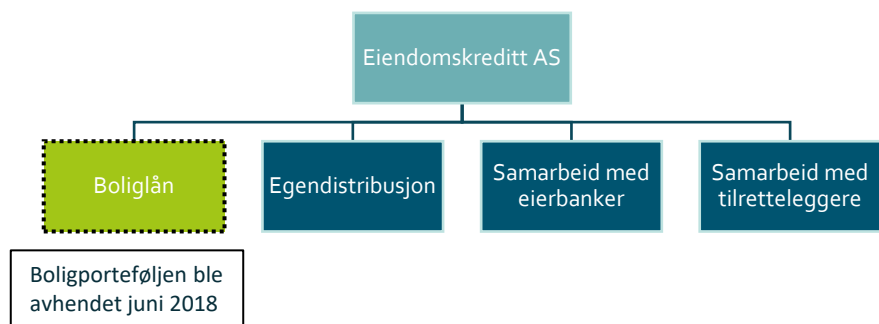


Utlånsdirektør

Svein-Kåre Algrøy (60 år)
NHH – Norges Handelshøyskole/London Business School
0,5 år i EiendomsKreditt
34 år i finans/bank sektoren



Utlånsvirksomhet



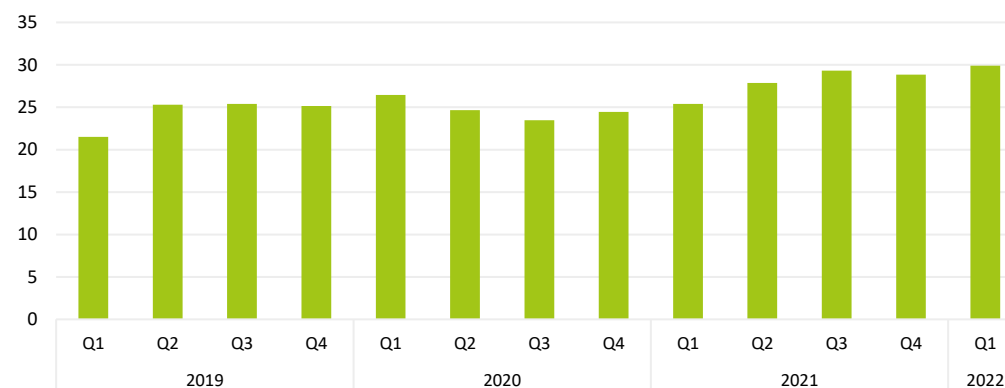
Låneformål

- ▲ Næringsbygg
- ▲ Leiegårder
- ▲ Fellesgjeld til borettslag

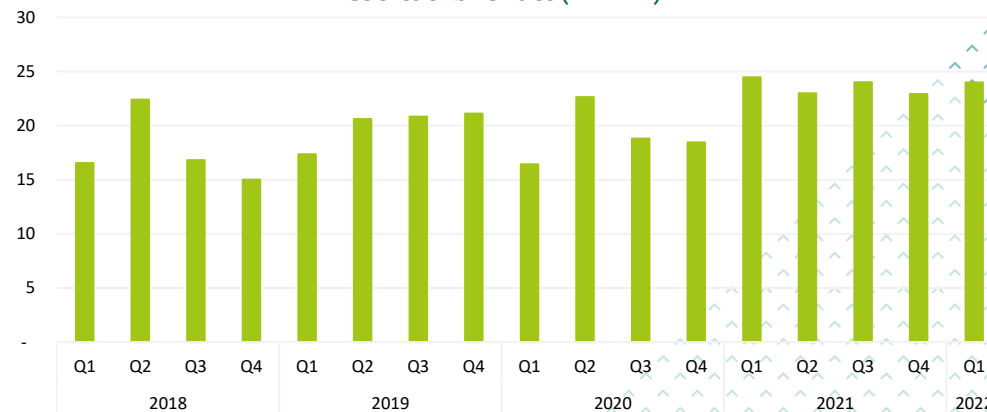
Hovedtall fra resultatregnskapet

Tall i mill.kr	1. kv 2022	1. kv 2021	Året 2021
Netto renteinntekter	29,90	25,40	111,44
Andre inntekter	0,79	5,15	9,61
Driftskostnader	- 6,70	- 6,09	- 26,66
Nedskrivninger og tap på utlån	-	-	-
Resultat før skatt	23,99	24,47	94,39
Skatt	- 5,80	- 5,90	- 22,74
Resultat etter skatt	18,19	18,57	71,65

Netto renteinntekter (mill.kr)



Resultat før skatt (mill.kr)



Hovedtall fra balansen

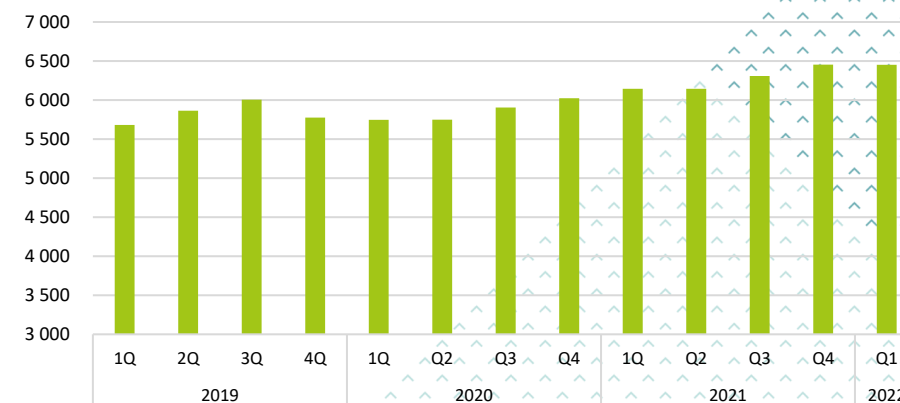
Tall i mill.kr	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
<u>Eiendeler</u>			
Utlån	5 559	5 481	5 544
Bankinnskudd	463	191	337
Andre finansielle eiendeler	418	461	561
Andre fordringer	11	12	12
Sum eiendeler	6 451	6 145	6 454
<u>Gjeld og egenkapital</u>			
Verdipapirgjeld	5 336	5 063	5 315
Finansielle derivater	9	9	4
Annen gjeld	35	35	47
Ansvarlig lånekapital	125	125	125
Egenkapital *)	945	913	964
Sum gjeld og egenkapital	6 451	6 145	6 454

*) Hybridkapitalen ble fra 01.01.2020 omklassifisert fra gjeld til egenkapital

Utlånsutvikling (mill.kr)

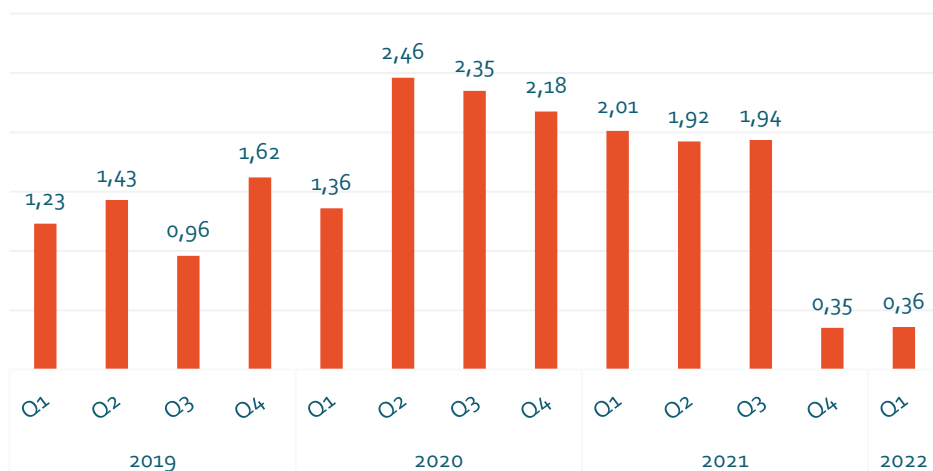


Forvaltningskapital (mill. kr)



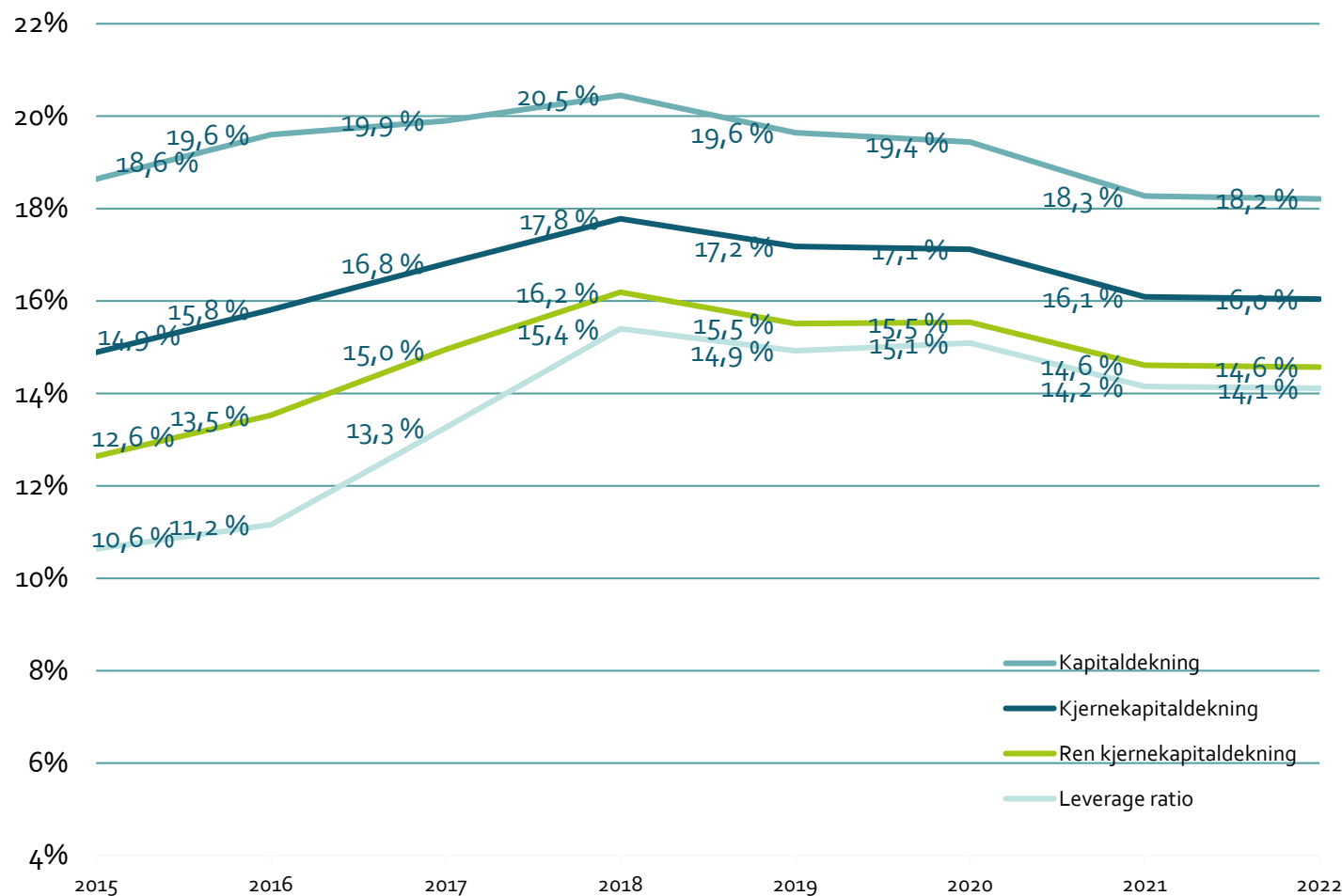
Mislighold og tap

Mislighold (% av brutto utlån)



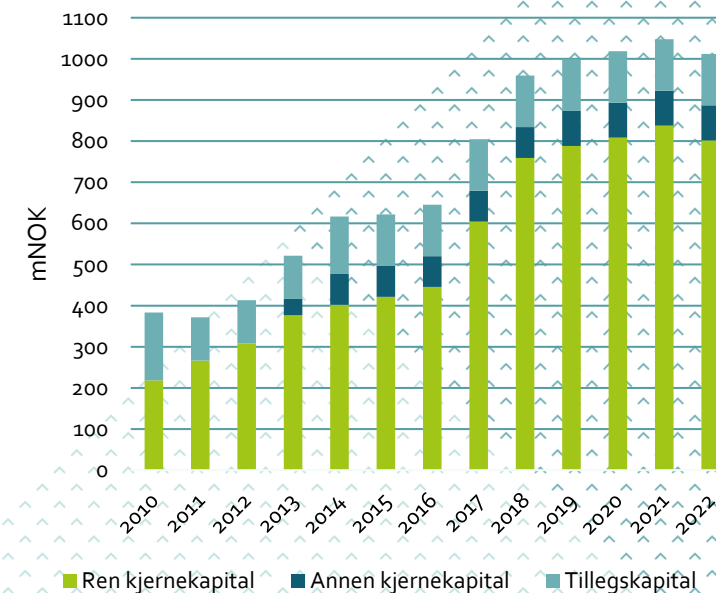
- Per 30.03.2022 var 3 engasjementer med utestående krav på NOK 20,3 mill. misligholdt over 90 dager.
- Misligholdte lån utgjør med dette 0,36 % av brutto utlån.
- Per første kvartal er det ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 3,7 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,07%.

Kapitaldekning



Pilar 2-krav:

- EiendomsKreditt skal ha pilar-2 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

▲ Lån må ligge innenfor 55% av langsiktig verdi

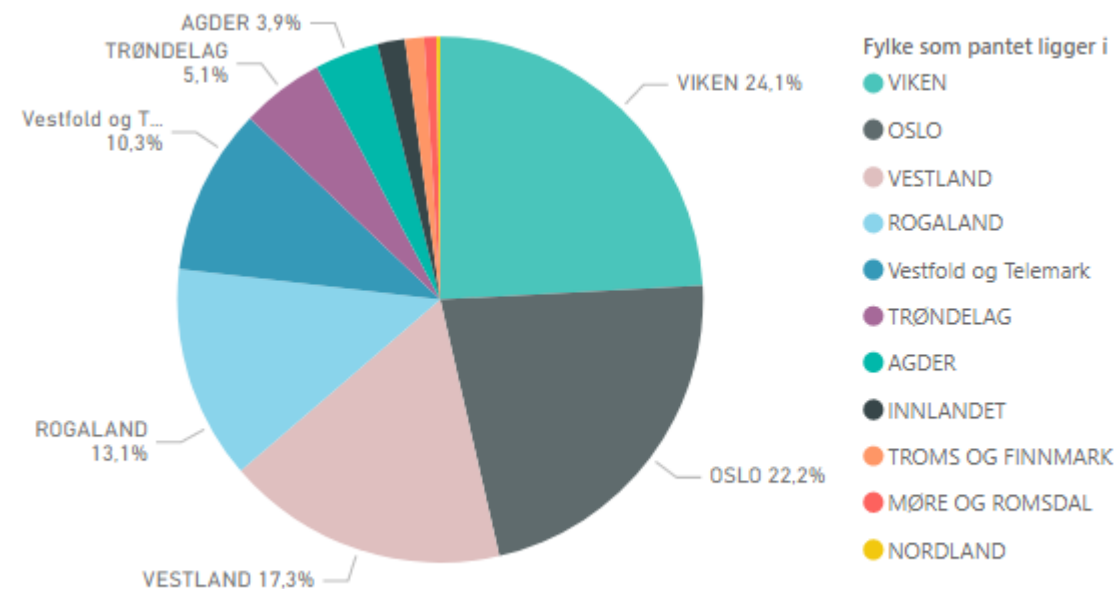
- Bolig for utleie innenfor 60%
- Fellesgjeld i borettslag 65%

▲ Krav om kurant beliggenhet

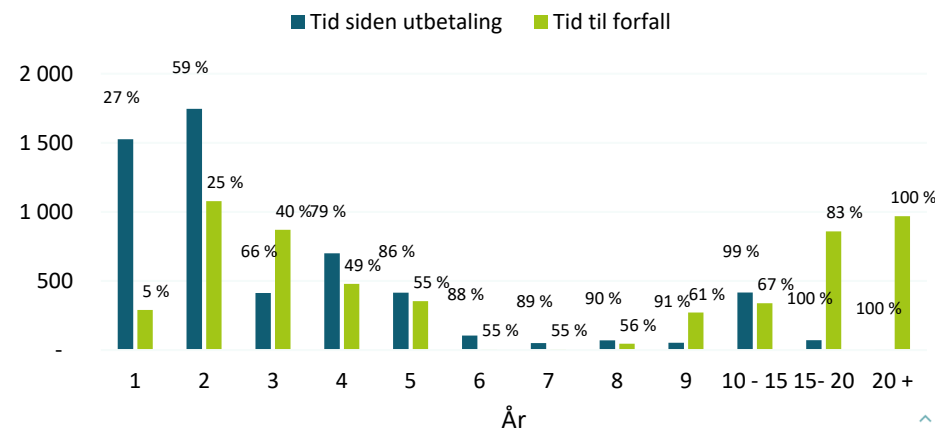
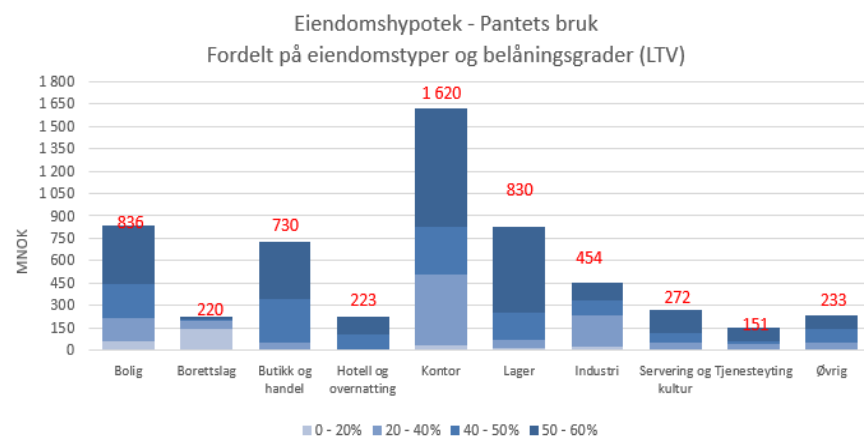


Eiendomshypotek ^(2/4)

	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Sikkerhetsmasse (mNOK)	5 967	5 230	5 909
- Herav utlån	5 508	4 745	5 478
Utstedte OMF (mNOK)	4 702	4 405	4 660
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	1 265	825	1 249
Overdekning i sikringsmasse	26,9 %	27,8%	26,8 %
Indeksert LTV	45,6 %	45,9 %	47,2%
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	454	275	430
Andel lån med flytende rente	89,4 %	87,0 %	88,3 %
Antall lån	248	267	254
Gjennomsnittlig lånestørrelse	22,45	18,19	21,80



Eiendomshypotek ^(3/4)

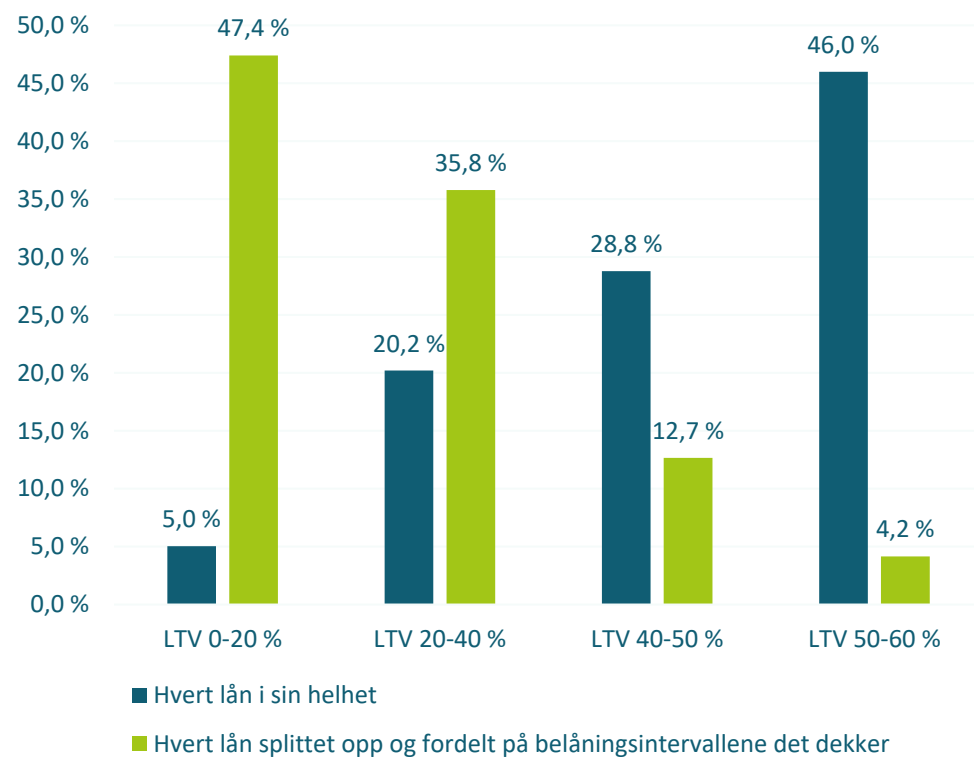


Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	222	4,0 %	102
5 000 000 - 10 000 000	271	4,9 %	37
10 000 000 - 25 000 000	640	11,5 %	40
25 000 000 - 50 000 000	844	15,2 %	26
50 000 000 - 100 000 000	2458	44,2 %	34
100 000 000 - 150 000 000	658	11,8 %	6
150 000 000 - 250 000 000	473	8,5 %	3

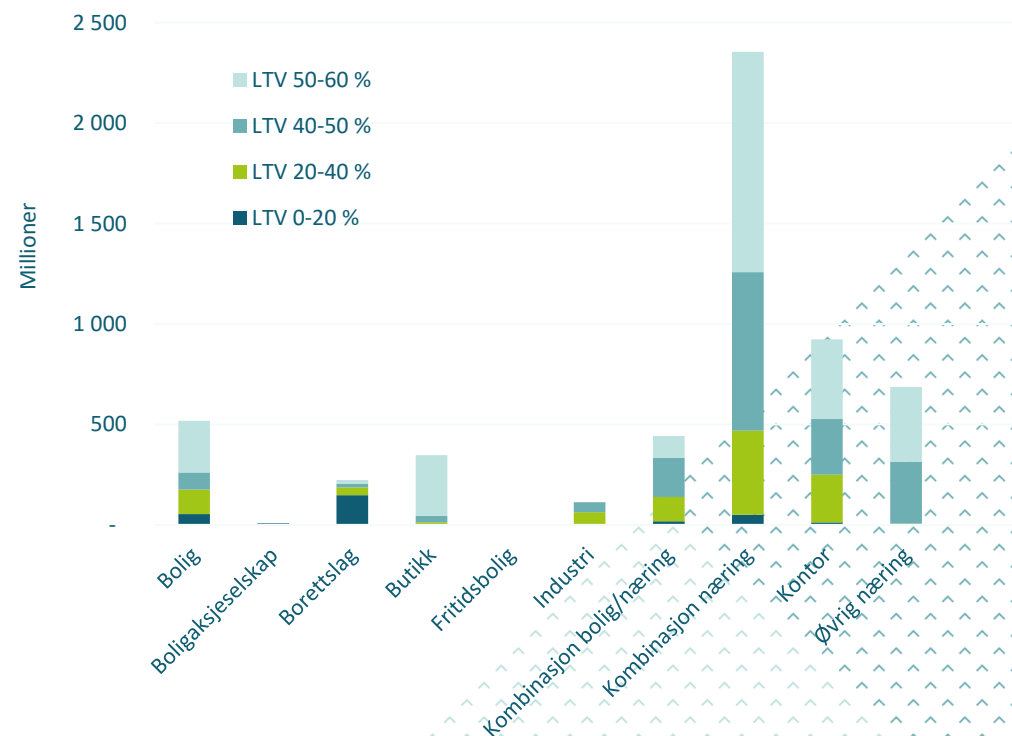
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av cover pool	LTV
Største engasjement	171	2,8%	49,1%
5 Største engasjement	788	13,1%	39,4%
10 Største engasjement	1 452	24,1%	44,0%
20 Største engasjement	2 436	40,5%	46,2%

Eiendomshypotek ^(4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad



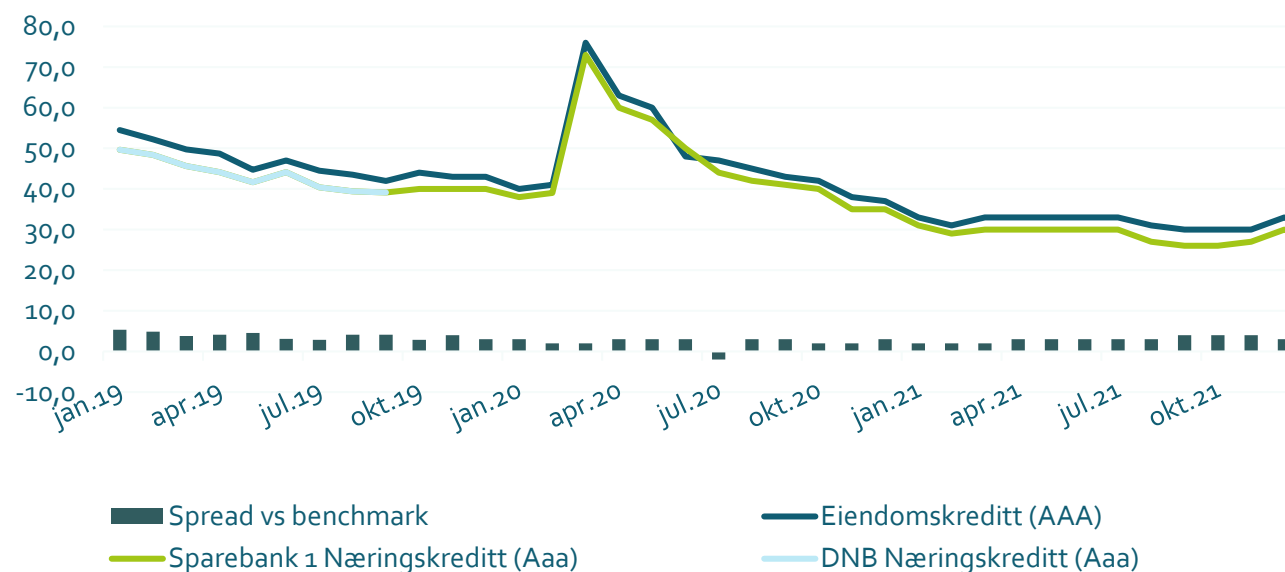
Belåningsgrad basert på pantets bruk





Konkurransedyktig funding

Eiendomskreditt vs. benchmark - 5Y Commercial CB

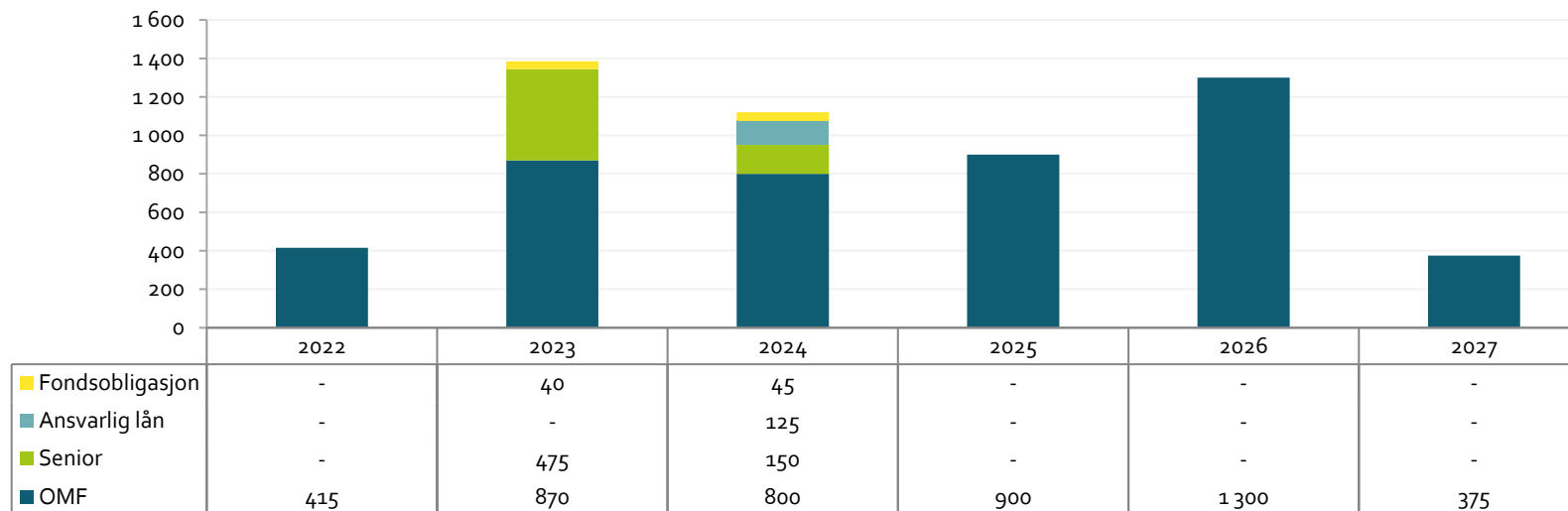


S&P Global Ratings	Eiendomshypotek (OMF Næringskreditt)
01.07.2014	AA (Outlook negative)
07.04.2017	AA+ (Outlook negative)
02.01.2019	AAA (Outlook stable)

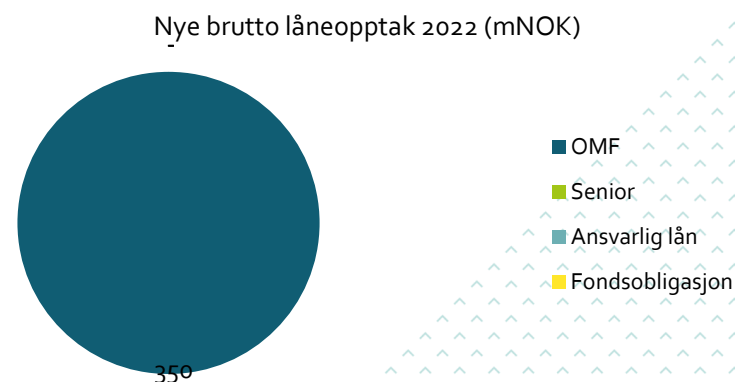
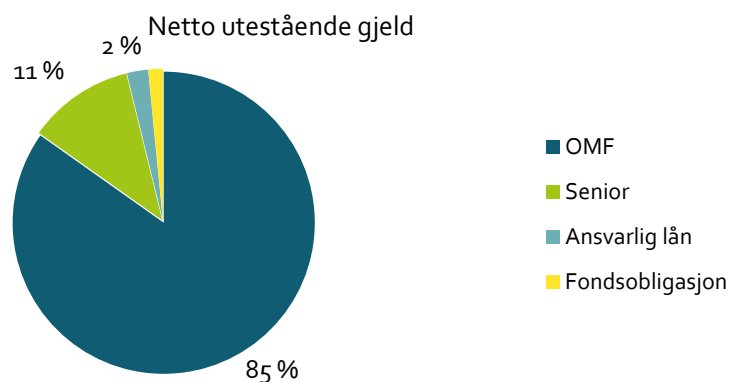
Eiendomskreditt OMF Næringskreditt fikk rating AA fra S&P Global Ratings 1.7.2014. Fra 2.1.2019 har OMF'ene hatt AAA rating. Oppgradering til AAA har utvidet investoruniverset og bedret likviditeten. Målt mot benchmark har obligasjonene handlet med en fallende spread gjennom de siste 3 år. I første kvartal 2022 ligger spread mot Sparebank 1 Næringskreditt på ca. 3 bp og mot DNB Boligkreditt på ca. 18 bp

Innlånsstruktur og rating

Forfallstruktur innlån per 31.12.2021



- I april 2021 fikk EiendomsKreditt godkjent sitt rammeverk for utstedelse av grønne obligasjonslån.
- I november 2021 utstedte selskapet sitt første grønne obligasjonslån
 - EIKRN23 PRO ESG
 - Forfall 16.11.2026
 - Pålydende 400 mill.kr (per 31.03.2022)





Rammeverk for grønne obligasjoner

- ^ Fokus på 2 av FN sine bærekraftsmål
 - ^ SDG 7 – mål 7.3: Innen 2030; doble den globale forbedringen i energieffektivitet
 - ^ SDG 11 – mål 11.3: Innen 2030; forbedre bærekraftig byutvikling og bosettingsplanlegging i alle land
- ^ I tråd med ICMA's Green Bond Principles 2018
- ^ Positiv Second Party Opinion fra Sustainalytics
- ^ Oppdatert analyse (jan. 21) av bygningsmassen i Norge fra Multiconsult
- ^ EiendomsKreditt kan utstede følgende typer obligasjoner under dette rammeverket:
 - ^ Grønne senior obligasjoner
 - ^ Grønne obligasjoner med fortrinnsrett

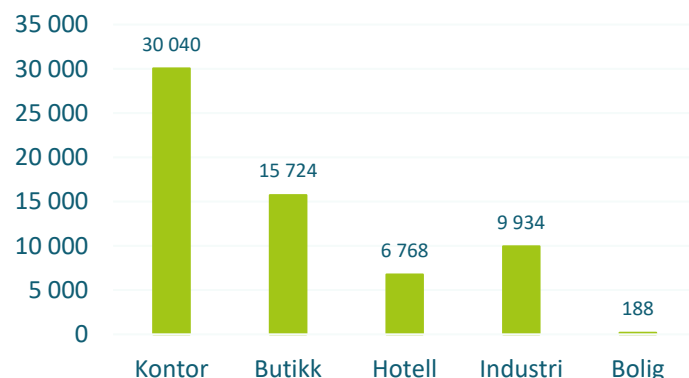
Link til rammeverket på hjemmesiden [her](#)



Miljøeffekten av grønne bygg i porteføljen

- ⬆ EiendomsKreditt har en grønn låneporteføljen på 554 mill. kr. fordelt på 15 lån
- ⬆ Grønne lån utgjør 9% av den totale låneporteføljen på 5 559 mill. kr. per 31.03.2022

Grønne bygg i porteføljen (m2)



Kalkulert gjennomsnittlig energieffektivitet for den grønne porteføljen er 169 kWh. Det er **60% lavere** enn kalkulert gjennomsnitt for den totale bygningsmassen i samme kategorier

EiendomsKreditt's grønne portefølje sammenlignet med gjennomsnittlig byggmasse i Norge i samme kategori

Kategori	Antall bygg	m2	Estimert unngått energibruk	Estimert årlig utslipp unngått (norsk strømnett)	Estimert årlig utslipp unngått (europeisk strømnett)
Grønne bygg	28	65 654	7 GWh/år	57 tonn CO2/år	2124 tonn CO2/år

2 124 tonn CO2 unngått utslipp per år*

*sammenlignet med gjennomsnittlige bygg i Norge i samme kategorier og basert på bruk av europeisk strømnett

Unngått utslipp tilsvarer utslipp fra **2 486 personbiler (bensin) i ett år***



*SSB:

Gjennomsnitt 76,9 gram CO2 utslipp per personkilometer for bensinbiler (2020) og gjennomsnittlig kjørt 11 152 km per år (2020)
= 76,9 * 11 152 = 857 789 gram CO2 utslipp per år per bil

Rating ^(1/3)

⬆ EiendomsKreditt AS mottok rating fra S&P Global Ratings 1. juli 2014

⬆ Samtidig ble selskapets eiendomshypotekobligasjoner med fortrinnsrett tildelt langsiktig rating

Publisering	EiendomsKreditt AS	Eiendomshypotek (NæringsKreditt)
01.07.2014	BBB/A-2 (Outlook negative)	AA (Outlook negative)
07.04.2017		AA+ (Outlook negative)
02.01.2019		AAA (Outlook stable)
31.03.2020	BBB-/A-3 (Outlook stable)	
22.05.2020		AAA (Outlook Stable)



Rating ^(2/3)

^ 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: Below average

- Avhengig av NOK-obligasjonsmarkedet (-)
- Ikke adgang til sentralbank (-)
- Ikke kommitert likviditetsstøtte fra eiere (-)

^ Liquidity: Adequate

- Redusert andel kort funding (+)

^ Systemic importance: Low

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



Rating ^(3/3)

^ 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