



EIENDOMSKREDITT

Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

1. kvartal 2024

Hovedpunkter 1. kvartal

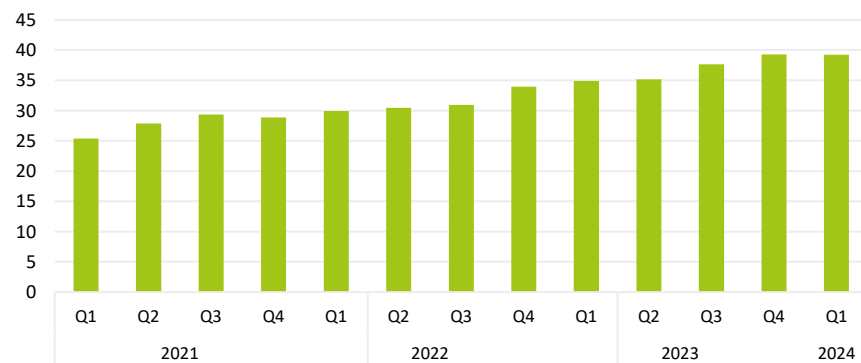
- 1. kvartal 2024
 - Resultat etter skatt er 23,99 mill.kr (22,92 mill. kr)
 - Netto renteinntekter er 39,25 mill.kr (34,91 mill.kr)
 - Driftskostnader i prosent av inntekter er 19,09% (18,91%)
 - Egenkapitalavkastning etter skatt er 9,85% (9,93%)
 - Resultat per aksje er 4,47 kr (4,27 kr)
 - Vekst i utlån 1. kvartal er 1,85%
 - Vekst i utlån siste 12 mnd. er 7,51%

Fremtidsutsikter

- Utsiktene til at renten vil holde seg høye i en lengre periode har medført fallende eiendomsverdier. Selskapet forventer nå at det meste av verdifallet er tatt ut.
- Selskapet tror at det fremover blir større forskjeller i prisutviklingen mellom objekter basert på beliggenhet, kommunikasjon, energibehov og modernitet.
- Fremover vil store deler av eiendomsmassen måtte oppgraderes for å tilfredsstille låntakernes og myndighetenes krav. Selskapet forventer at dette skaper et voksende lånebehov. Eiendomskreditt ønsker å være med på denne utviklingen blant annet gjennom grønn lånefinansiering.
- Økte renter påvirker også låntakernes rentebetjeningsevne. Eiendomskreditt har i første kvartal hatt en reduksjon i utsatte engasjementer. Det er likevel grunn til å forvente at flere kunder vil kunne få likviditetsutfordringer.
- Etter en periode med lavere tilgang på lånesøknader opplever selskapet nå at låneetterspørselen øker noe. Markedsbildet tilsier likevel en forsiktig kredittpraksis. Det forventes et relativt stabilt utlånsvolum fremover.
- I første kvartal tilsier den underliggende driften en fortsatt stabil utvikling i inntektene. Sammen med god kostnadskontroll og lave tap tilsier dette en fortsatt god resultatutvikling.

Nøkkeltall

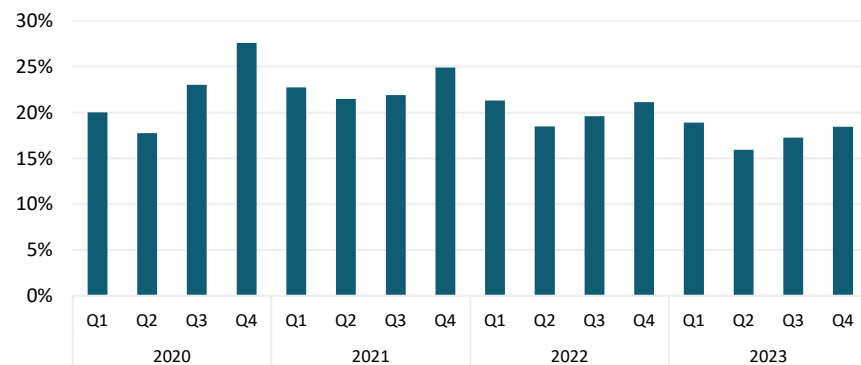
Netto renteinntekter (mill.kr)



Egenkapitalavkastning (e.s.)



Kostnader i % av driftsinntekter



Utlånsutvikling (mill.kr)



Hovedtall

Hovedtall

	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	39,25	34,91	146,98
Andre inntekter	1,42	1,18	5,34
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,71	0,25	1,35
Driftskostnader	7,77	6,82	26,88
Resultat før skatt	31,28	30,11	123,79
Resultat etter skatt	23,99	22,92	94,29
Regnskapsposter (i % av GFK)			
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 794	6 623	6 588
Netto renteinntekter	2,31 %	2,11 %	2,23 %
Driftskostnader	0,46 %	0,41 %	0,41 %
Resultat før skatt	1,84 %	1,82 %	1,88 %
Resultat etter skatt	1,41 %	1,38 %	1,43 %
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 990	5 572	5 881
Nedskrivninger utlån	-5,0	-1,9	-3,5
Egenkapital inkl. årets resultat	1 078	1 024	1 035
Forvaltningskapital	6 917	6 567	6 726

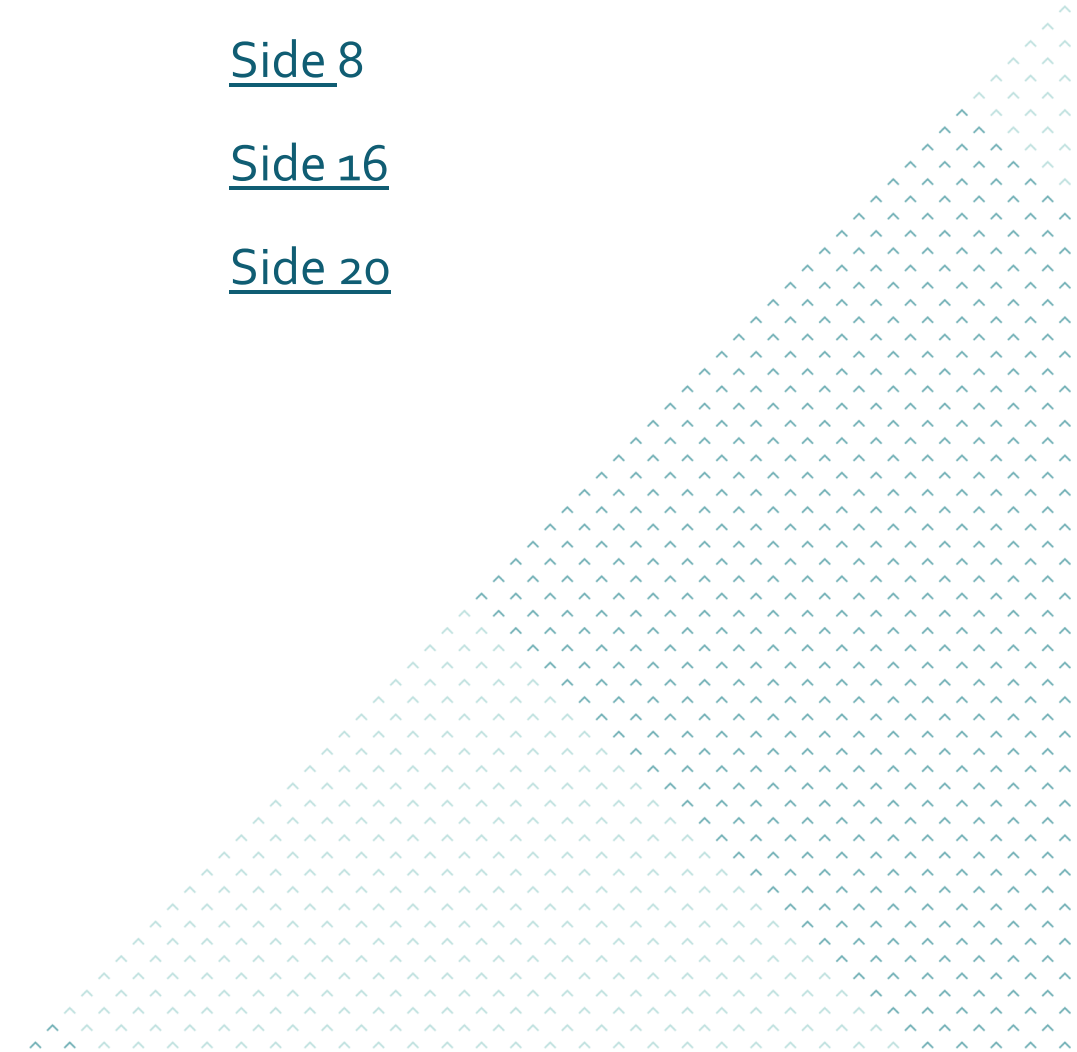
Hovedtall

Andre nøkkeltall (%)	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Kostnader i % av driftsinntekter	19,09 %	18,91 %	17,65 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,08 %	0,03 %	0,06 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	5,34 %	1,80 %	1,23 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	7,51 %	0,04 %	1,65 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,15 %	13,26 %	13,61 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	9,85 %	9,93 %	10,19 %
Kapitaldekning	21,06 %	21,77 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	18,70 %	19,23 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	16,70 %	17,50 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,25 %	14,24 %	14,15 %
LCR	2379 %	773 %	112 %
NSFR	121 %	122 %	117 %

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr. 01.01 fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.



∧ Del 1	Eierstruktur, virksomhet og økonomi	<u>Side 8</u>
∧ Del 2	Eiendomshypotek	<u>Side 16</u>
∧ Del 3	Innlånsstruktur og rating	<u>Side 20</u>



Landsdekkende kredittforetak

- ⤴ Etablert i 1997 med forretningsadresse i Bergen
- ⤴ Gjennomsnittlig forvaltningskapital på NOK 6,79 milliarder
- ⤴ 11 årsverk administrerer totalt NOK milliarder 10,67 (i EiendomsKreditt og KfS)
- ⤴ Pantelån som eneste produkt
 - Næringseiendom, fellesgjeld til borettslag og utleiebolig
- ⤴ Vedtektsfestet LTV-grenser på 55% (næring), 60% (utleiebolig) og 65% (fellegjeld i borettslag)
- ⤴ Egen distribusjon, samt samarbeid med eierbanker og tilretteleggere
- ⤴ Utlån i alle landsdeler
 - Hovedvekt i Viken, Oslo, Vestland, Rogaland og Vestfold og Telemark (84,1%)
- ⤴ Eies av 73 aksjonærer hvorav 64 spare- og forretningsbanker over hele landet.
- ⤴ EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 31. september 2024 hadde EiendomsKreditt følgende kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

Aksjonæroversikt

- ^ Eid av 64 sparebanker (36,9 %) og 9 finansielle investorer (63,1 %)
- ^ To største aksjonærer er R Transit AS (Rieberfamilien) og Meteva AS (Trond Mohn) med en eierandel på 30% hver
- ^ Stor geografisk spredning blant aksjonærbankene
- ^ Alle sparebankalliansene representert blant eierbankene



10 største aksjonærbanker pr. 31/03/22

Styret og ledelsen

Styret

Sindre Søndena / Leder
Brede Selseng/Nestleder
Nina Skage
Frode Vasseth
Jørund Rong
Eirik Norvald Christensen

Uavhengig / Advokatfirmaet Schjødt AS
Rieber & Søn
Vest Corporate Advisors AS
Sparebanken Sogn og Fjordane
Voss Sparebank
Sportsklubben Brann

Administrerende direktør

Eirik Maurstad (55 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
5 år i EiendomsKreditt
26 år i finans/bank sektoren



Direktør for risikostyring og compliance

Ann Cathrin Helle Lambrechts (47 år)
BI Oslo, Universitetet i Oslo
4 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 (63 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
25 i EiendomsKreditt
34 år i finans/bank sektoren

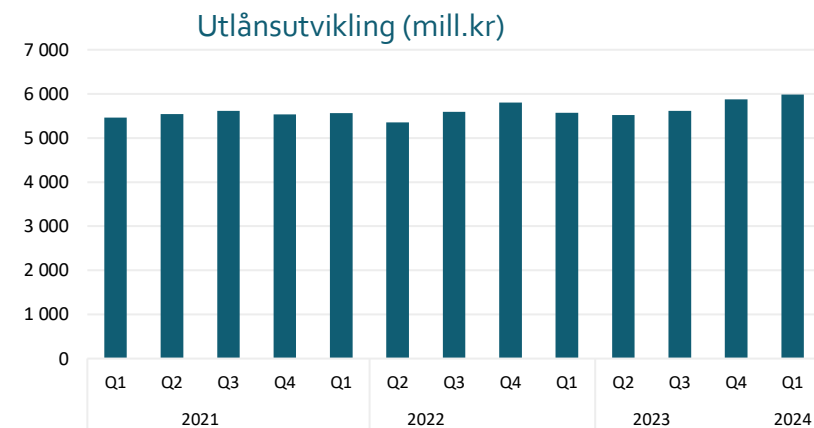
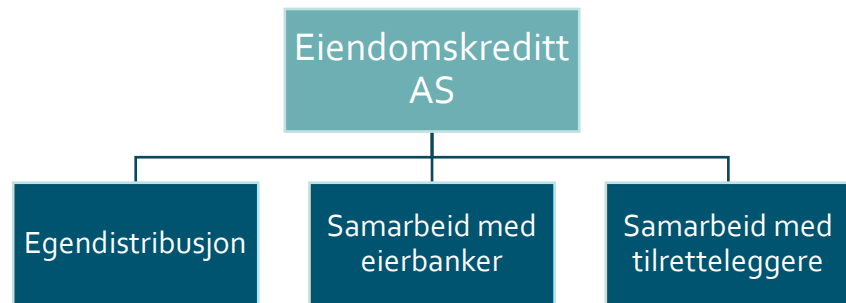


Salgs- og markedsdirektør




Odd-Andre Overøie (35 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
2,5 år i EiendomsKreditt
5 år i finans/bank sektoren



Utlånsvirksomhet



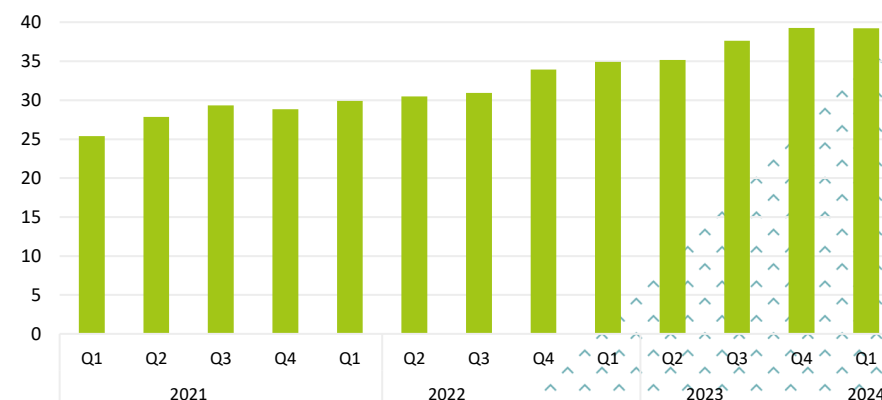
Låneformål

- 
 Næringsbygg
- 
 Leiegårder
- 
 Fellesgjeld til borettslag

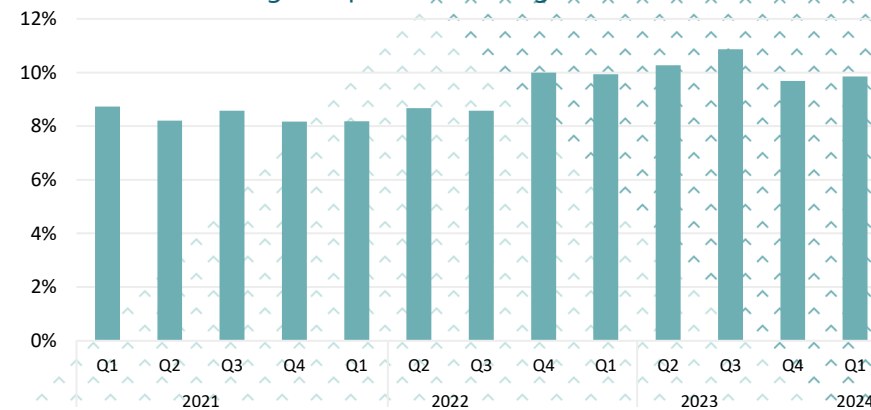
Hovedtall fra resultatregnskapet

	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Resultatregnskap (mill.kr)			
Netto renteinntekter	39,25	34,91	146,98
Andre inntekter	1,42	1,18	5,34
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,71	0,25	1,35
Driftskostnader	7,77	6,82	26,88
Resultat før skatt	31,28	30,11	123,79
Resultat etter skatt	23,99	22,92	94,29

Netto renteinntekter (mill.kr)



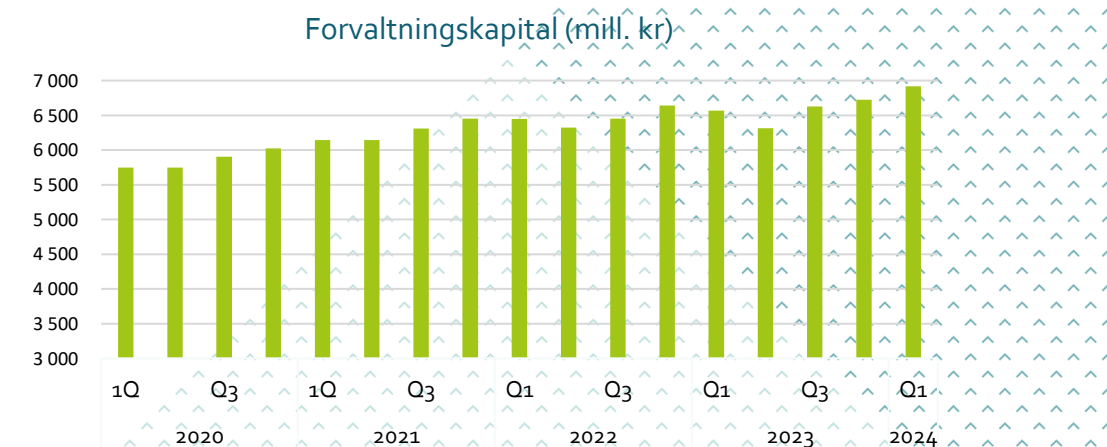
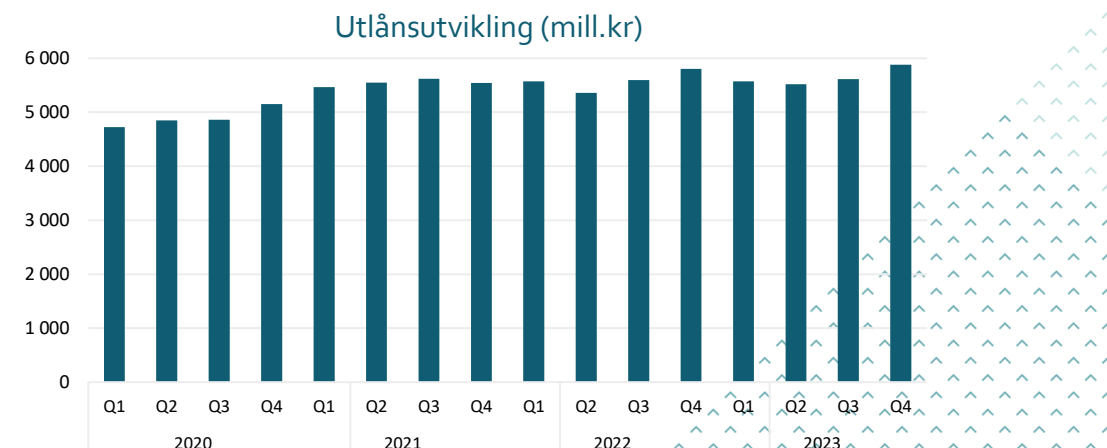
Egenkapitalavkastning (e.s.)



Hovedtall fra balansen

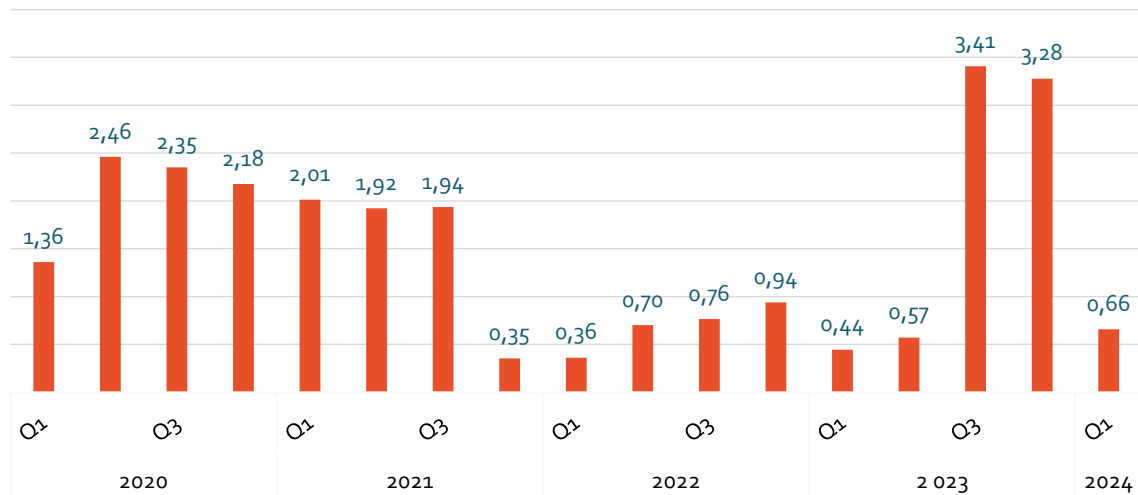
	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Balanse (mill.kr)			
Brutto utlån	5 990	5 572	5 881
Nedskrivninger utlån	-5,0	-1,9	-3,5
Egenkapital inkl. årets resultat	1 078	1 024	1 035
Forvaltningskapital	6 917	6 567	6 726
	1.kvartal 2024	1.kvartal 2023	Året 2023
Andre nøkkeltall (%)			
Kostnader i % av driftsinntekter	19,09 %	18,91 %	17,65 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,08 %	0,03 %	0,06 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	5,34 %	1,80 %	1,23 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	7,51 %	0,04 %	1,65 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	13,15 %	13,26 %	13,61 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	9,85 %	9,93 %	10,19 %
Kapitaldekning	21,06 %	21,77 %	20,33 %
Kjernekapitaldekning	18,70 %	19,23 %	18,01 %
Ren kjernekapitaldekning	16,70 %	17,50 %	16,43 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,25 %	14,24 %	14,15 %
LCR	2379 %	773 %	112 %
NSFR	121 %	122 %	117 %

* Egenkapitalavkastningen beregnes utfra egenkapital pr. 01.01 fratrukket fondsobligasjon og avsatt/utbetalt utbytte. I beregningen av egenkapitalavkastningen er også andelen av resultatet som tilfaller fondsobligasjonene trukket ut.



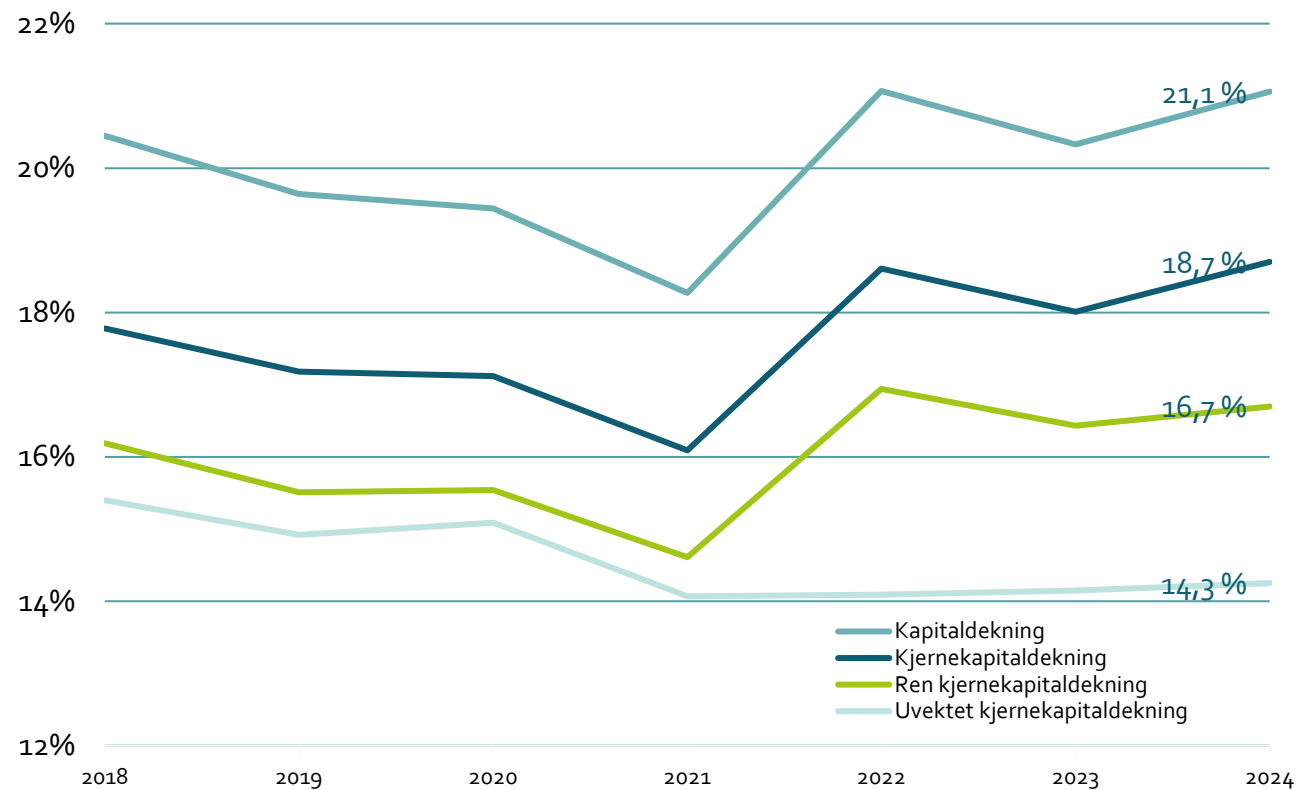
Mislighold og tap

Mislighold (% av brutto utlån)



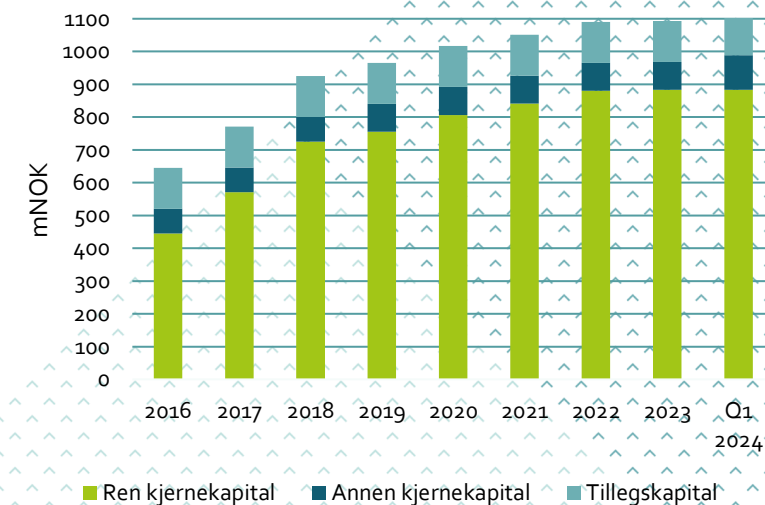
- Per 31.03.2024 var det 7 engasjementer med utestående krav på NOK 39,32 mill. misligholdt over 90 dager. Dette er en nedgang fra fjerde kvartal fjerde kvartal 2023 med kr 153,53 mill.
- Misligholdte lån utgjør med dette 0,66 % av brutto utlån.
- Det er ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 5,02 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,08%.

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 næringsseiendommer
- 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

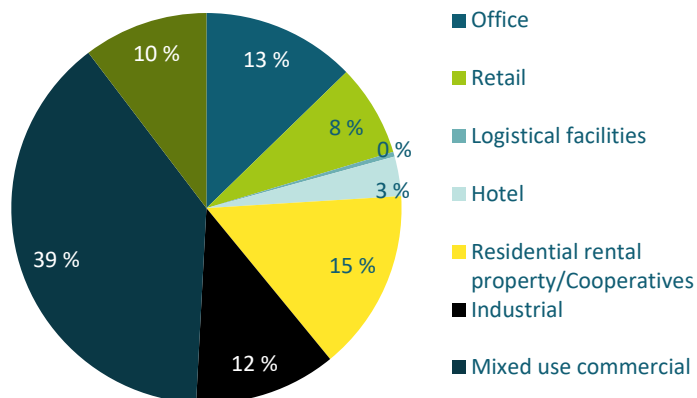


Eiendomshypotek ^(2/4)

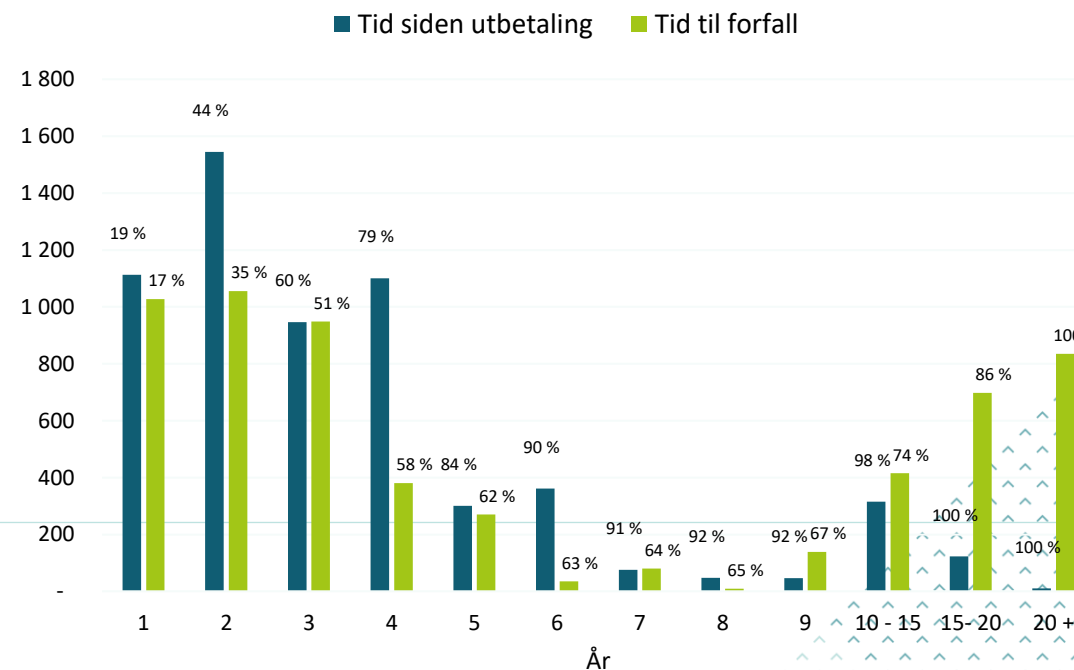
	31.03.2024	31.12.2023
Sikkerhetsmasse (mNOK)	6 687	6 463
- Herav utlån	5 989	5 879
Utstedte OMF (mNOK)	4 970	4 809
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	1 717	1 654
Overdekning i sikringsmasse	34,6%	34,4%
Indeksert LTV	48,5%	46,2%
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	699	584
Andel lån med flytende rente	96,2%	96,8%
Antall lån	221	219
Gjennomsnittlig lånestørrelse	27,10	26,85

2.1 Geographical distribution		
	Loan balance	%
Agder	265 389 619	4,4 %
Akershus	805 946 504	13,5 %
Buskerud	260 458 445	4,3 %
Finnmark	10 258 106	0,2 %
Innlandet	101 217 214	1,7 %
Møre Og Romsdal	46 943 156	0,8 %
Nordland	111 776 142	1,9 %
Oslo	1 116 704 376	18,6 %
Rogaland	680 360 520	11,4 %
Telemark	120 450 000	2,0 %
Troms	59 492 821	1,0 %
Trøndelag	340 605 533	5,7 %
Vestfold	457 255 686	7,6 %
Vestland	1 132 658 549	18,9 %
Østfold	479 031 238	8,0 %
Total	5 988 547 909	100,0 %

Eiendomshypotek (3/4)



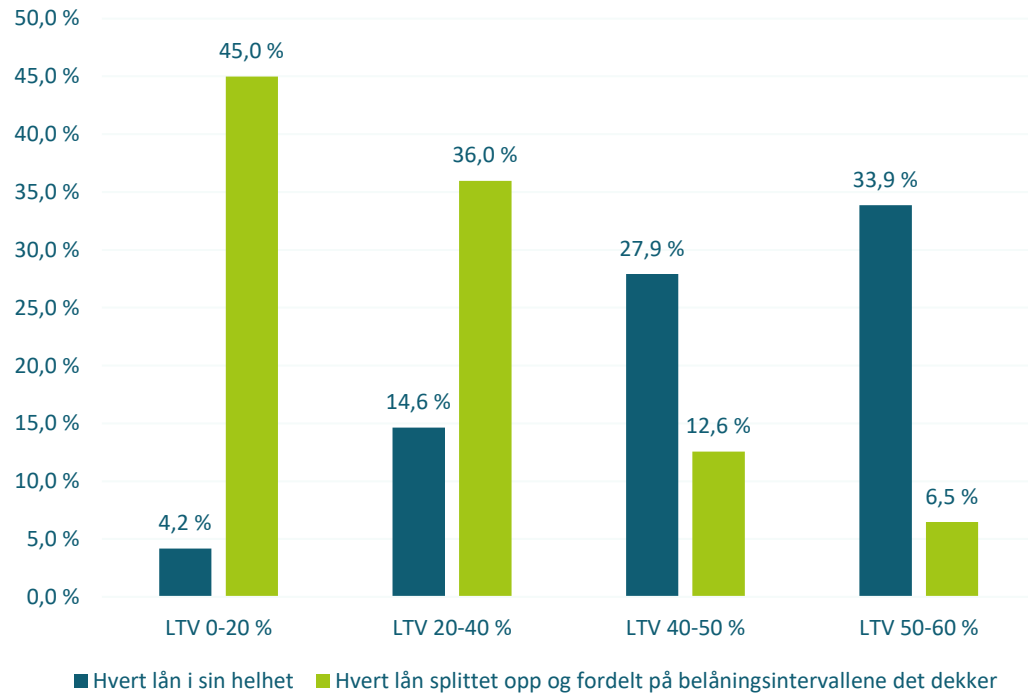
Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	153	2,6%	73
5 000 000 - 10 000 000	281	4,7%	39
10 000 000 - 25 000 000	685	11,4%	42
25 000 000 - 50 000 000	691	11,5%	20
50 000 000 - 100 000 000	2 233	37,3%	32
100 000 000 - 150 000 000	1 294	21,6%	11
150 000 000 - 250 000 000	652	10,9%	4



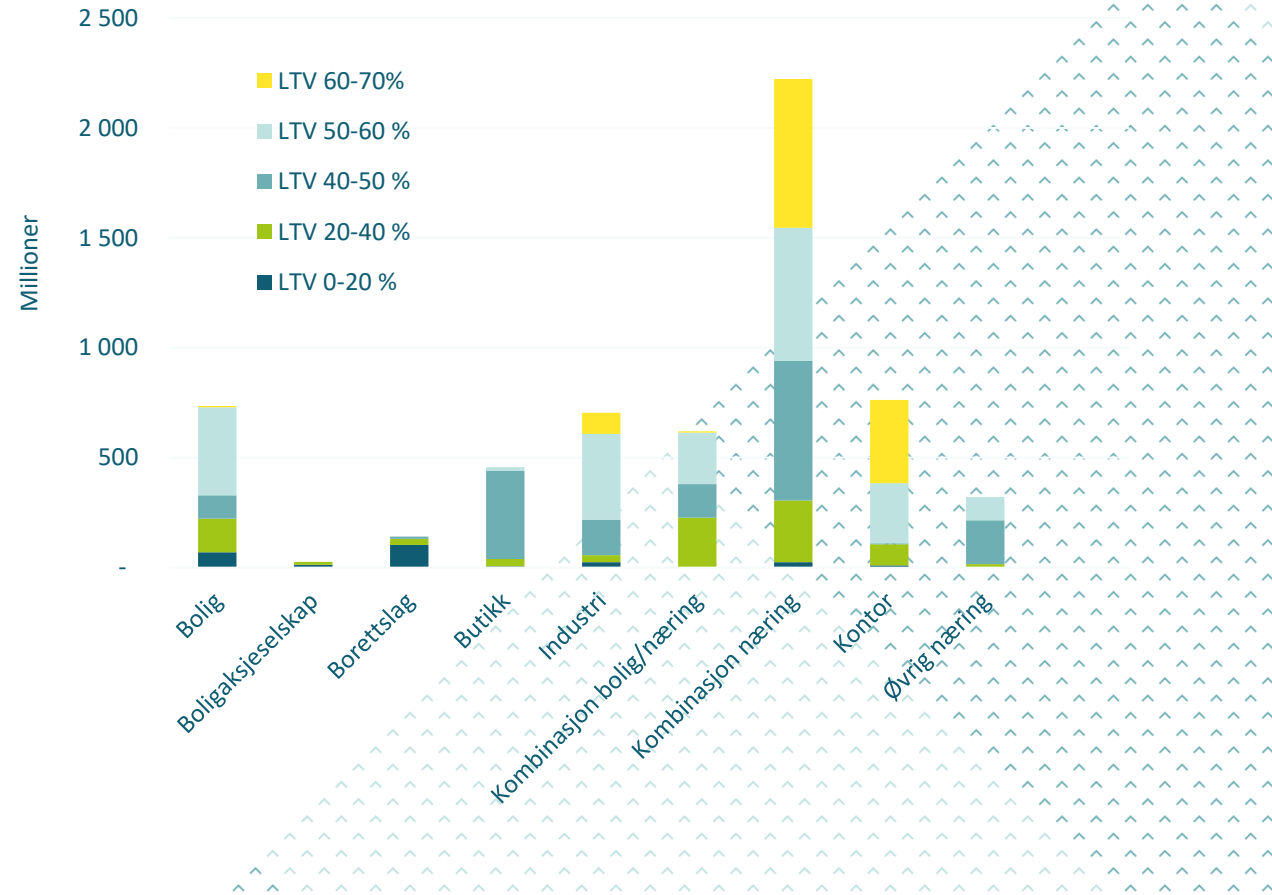
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av cover pool	LTV
Største engasjement	182	2,7%	40,9%
5 Største engasjement	853	12,8%	50,5%
10 Største engasjement	1 603	24,0%	49,6%
20 Største engasjement	2 680	40,1%	51,2%

Eiendomshypotek (4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad



Belåningsgrad basert på pantets bruk





Rammeverk for grønne obligasjoner

- September 2020: Miljøfyrtårnsertifisert
 - En mer helhetlig og systematisk fokus på bærekraft i egen virksomhet
 - Resertifisert høsten 2023
- April 2021 / Mars 2024: Rammeverk for grønne obligasjoner
 - Fokus på 3 av FN sine bærekraftsmål
 - I tråd med Green Bond Principles
 - Positiv SPO av Sustainalytics
 - Innhentet analyse fra Multiconsult for vurdering av grønne bygg
- EiendomsKreditt kan utstede følgende typer obligasjoner under dette rammeverket:
 - Grønne senior obligasjoner
 - Grønne obligasjoner med fortrinnsrett
- Utstedt grønne OMF med 750 mill.kr

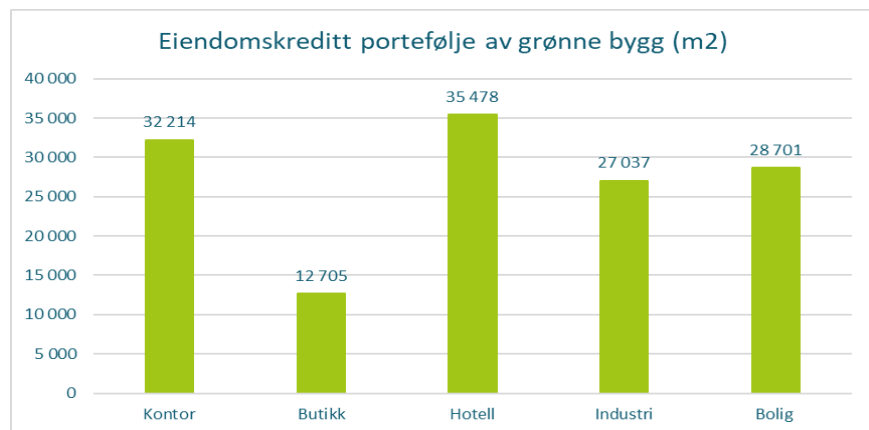


Multiconsult



Fordeling og betydning av EiendomsKreditt's portefølje av grønne bygg

- Per 31.03.2024 har EiendomsKreditt en grønn låneporteføljen på 896 mill. kr. fordelt på 24 lån
- Grønne lån utgjør 15 % av den totale låneporteføljen på 5 990 mill. kr.
- Beregninger under er per 31.12.2023:



Kategori	Antall bygg	Kvadratmeter
Kontor	7	32 214
Butikk	4	12 705
Hotell	20	35 478
Industri	6	27 037
Bolig	24	28 701
Totalt	61	136 135

EiendomsKreditt grønne portefølje sammenlignet med gjennomsnittlig byggmasse i Norge i samme kategori per 31.12.2023



	Antall bygg	m2	Estimert unngått energibruk	Estimert årlig utslipp unngått (norsk strømnett)	Estimert årlig utslipp unngått (europaisk strømnett)
Grønne bygg	61	114 321	17 GWh/år	315 tonn CO2/år	4 973 tonn CO2/år

4 973 tonn CO2 estimert 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 5 828 personbiler (bensin) i ett år*

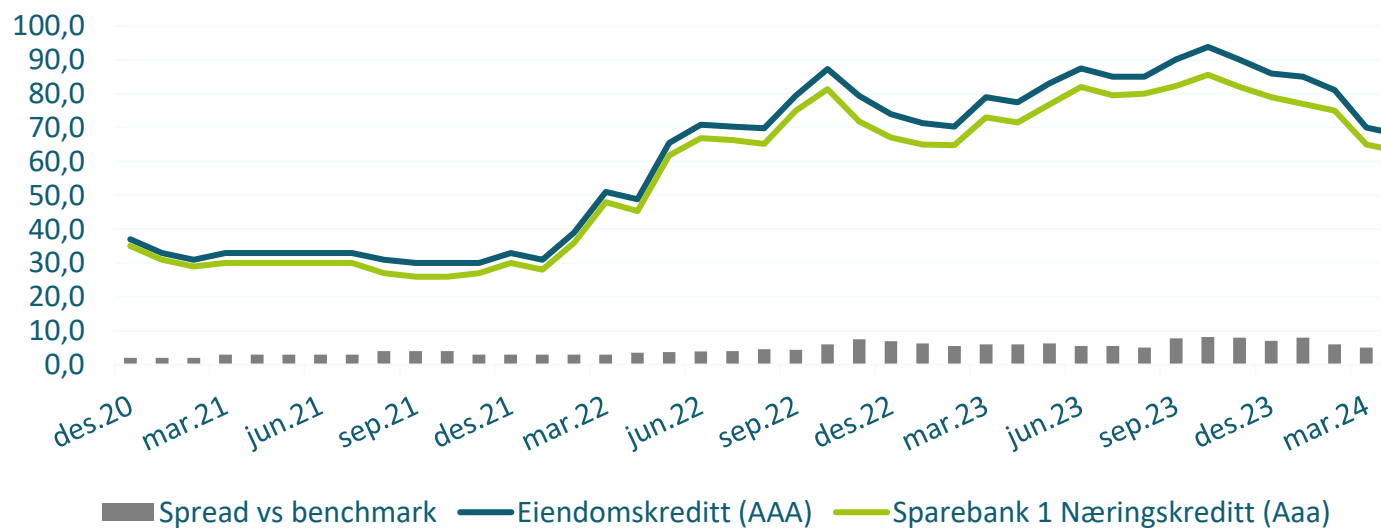


*Statistikk fra SSB:

Gjennomsnitt 76,9 gram CO2 utslipp per personkilometer for bensinbiler (2020) og gjennomsnittlig kjørt 11 097 km per år (2022) = 76,9 * 11 097 = 853 359 gram CO2 utslipp per år per bil. <https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/landtransport/>

Konkurransedyktig funding

EIENDOMSKREDITT VS KONKURRENTER - 5 ÅRS EIENDOMSHYPOTEKLÅN



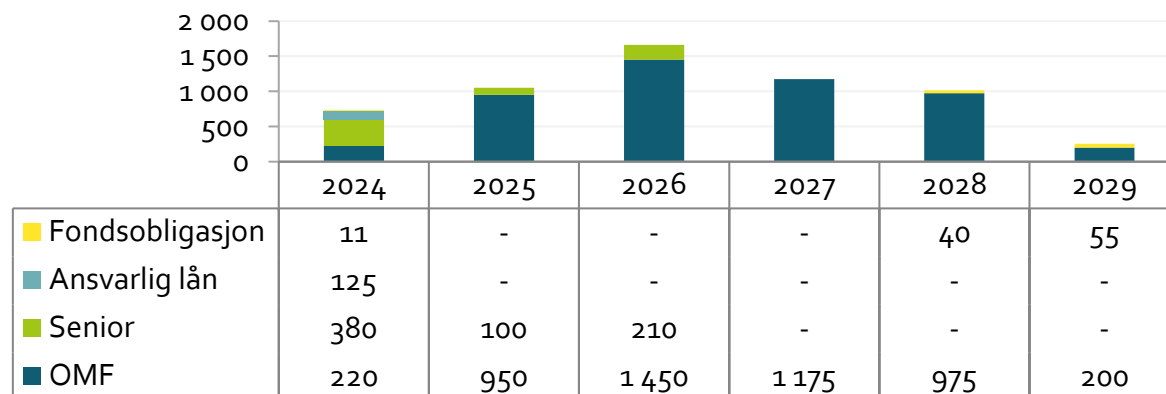
	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global NCR	BBB- BBB	Stable Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global NCR	AAA AAA	

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.

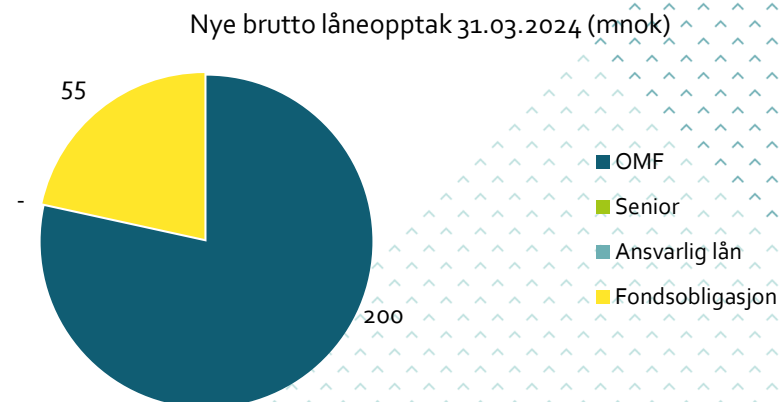
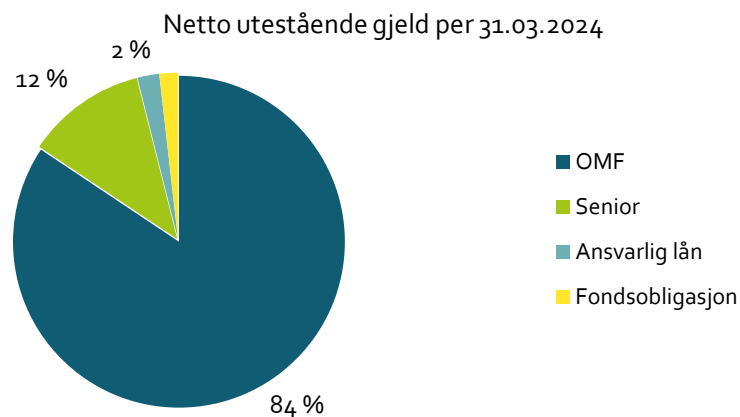
Frem til høsten 2022 har obligasjonene målt mot benchmark handlet med en fallende spread gjennom de siste 3 år. Høsten 2022 og 2023 har en sett store variasjoner i spreaden og EiendomsKreditt sin spread er økt noe mot benchmark.

Innlånsstruktur og rating

Forfallstruktur innlån per 31.03.2024



- Totalt har EiendomsKreditt utstedt obligasjoner for pålydende 255 mill. kr i 2024, hvorav 200 mill. kr var OMF Premium obligasjoner og 55 mill. kr var fondsobligasjon.
- OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 2,71 år (2,74 år per 31.12.2023). Totalporteføljens restløpetid er 2,51 år (2,53 år per 31.12.2023). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.



Rating

^ EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 31. mars 2024 hadde EiendomsKreditt følgende kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global	BBB-	Stable
	NCR	BBB	Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global	AAA	
	NCR	AAA	

<https://eiendomsKreditt.no/investor/kredittrating-kredittanalyser-eiendomsKreditt/>