



EIENDOMSKREDITT

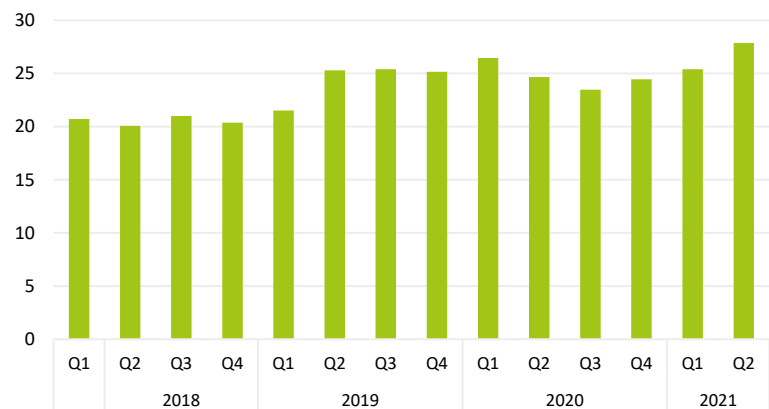


Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

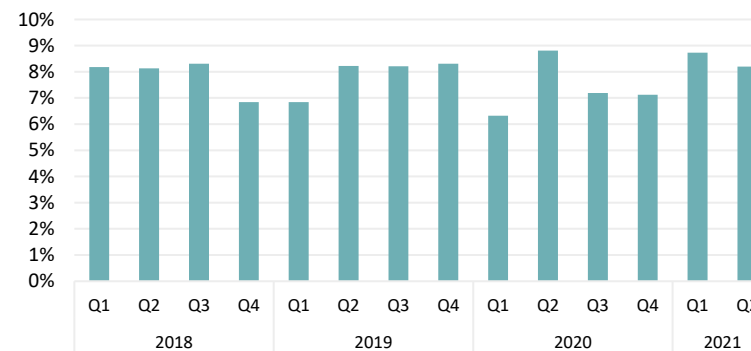
2. kvartal 2021

Nøkkeltall

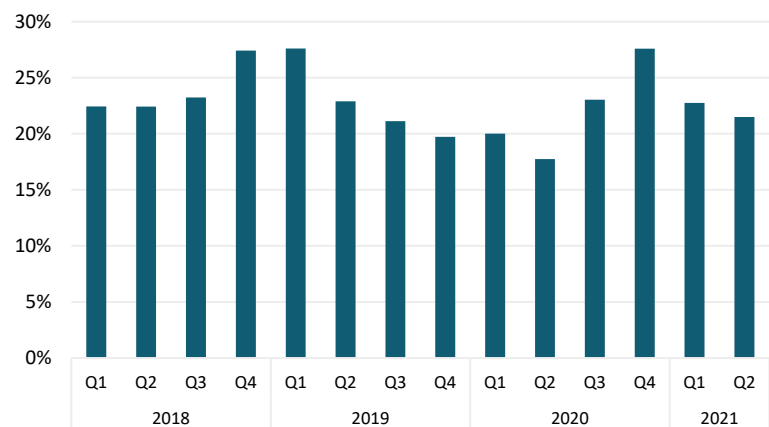
Netto renteinntekter (mill.kr)



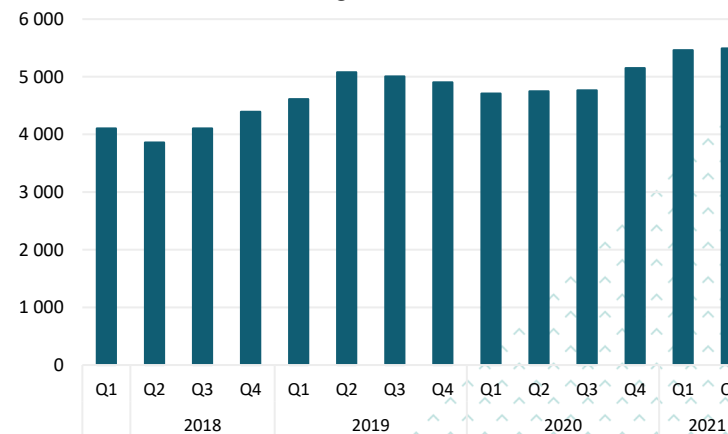
Egenkapitalavkastning (e.s.)



Cost/income



Utlånsutvikling (mill.kr)



Nøkkeltall

Parameter / nøkkeltall	2. kv 2021	2. kv 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	Året 2020
Resultat etter skatt (mill. kr)	17,46	17,39	36,03	29,85	58,08
Netto renteinntekter (mill. kr)	27,87	24,65	53,27	51,10	99,02
Netto renteinntekter / GFK	1,81%	1,73%	1,74%	1,78%	1,70%
Driftskostnader (mill. kr)	6,33	4,55	12,42	10,09	22,90
Driftskostnader / GFK	0,41%	0,32%	0,41%	0,35%	0,39%
Kostnader / Inntekter	21,50%	17,75%	20,74%	18,39%	22,07%
Utlånsvolum endring (siste 12 md)	14,34%	-4,89%	14,34%	-4,89%	4,72%
Gjennomsnittlig forvaltningskapital (mill. kr)	6 175	5 708	6 129	5 739	5 832
Kapitaldekning	18,32%	19,77%	18,32%	19,77%	19,44%
Ren kjernekapitaldekning	14,52%	15,61%	14,52%	15,61%	15,54%
Egenkapitalavkastning (før skatt)*	10,93%	11,48%	11,29%	9,90%	9,67%
Egenkapitalavkastning (etter skatt)*	8,20%	8,81%	8,46%	7,57%	7,36%



^ Del 1	Eierstruktur, virksomhet og økonomi	<u>Side 6</u>
^ Del 2	Eiendomshypotek	<u>Side 16</u>
^ Del 3	Innlånsstruktur og rating	<u>Side 22</u>

Landsdekkende kredittforetak

- ⬆ Etablert i 1997 med forretningsadresse i Bergen
- ⬆ Forvaltningskapital på NOK 6,145 milliarder
- ⬆ 12 årsverk administrerer totalt NOK 10,6 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 og Vestland (68,6%)
- ⬆ 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)

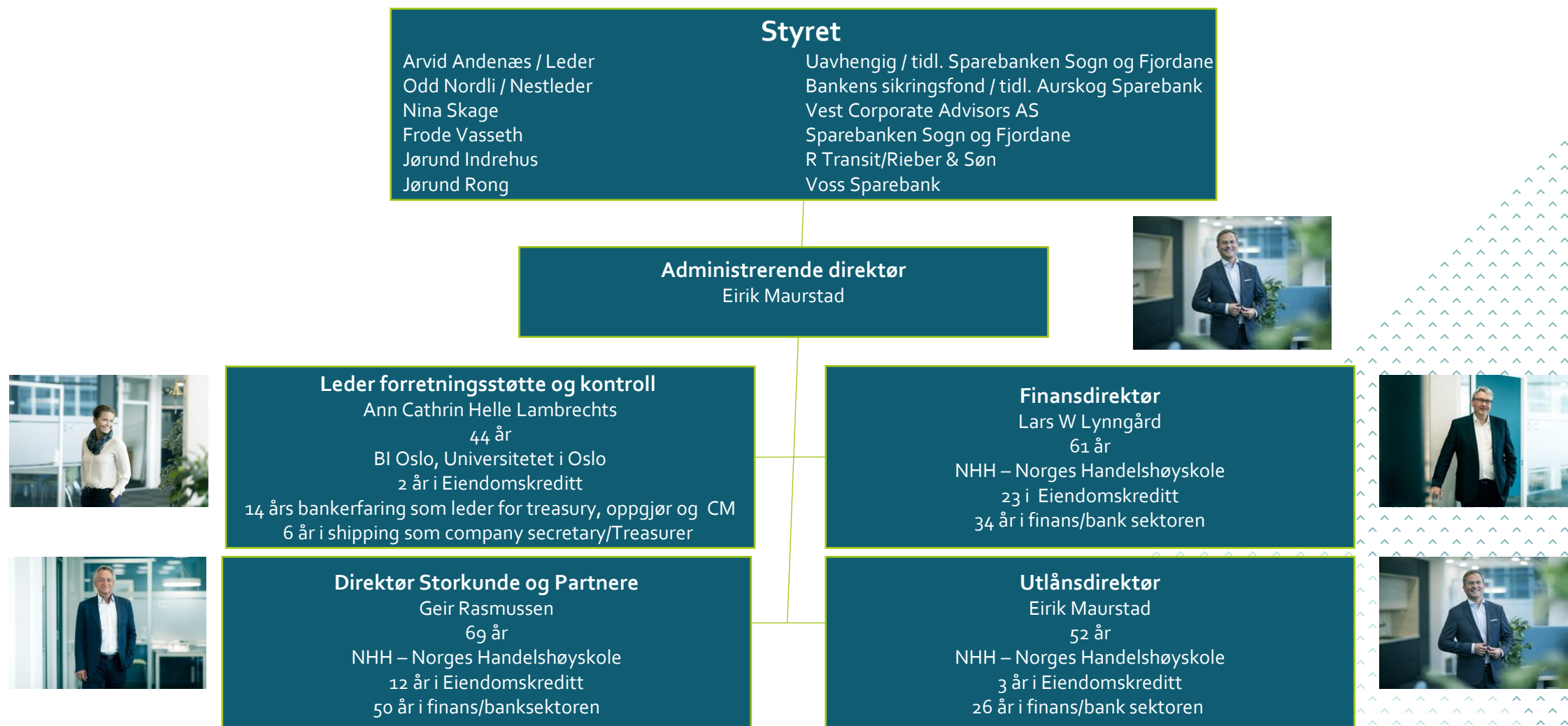
Aksjonæroversikt

- ▲ 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

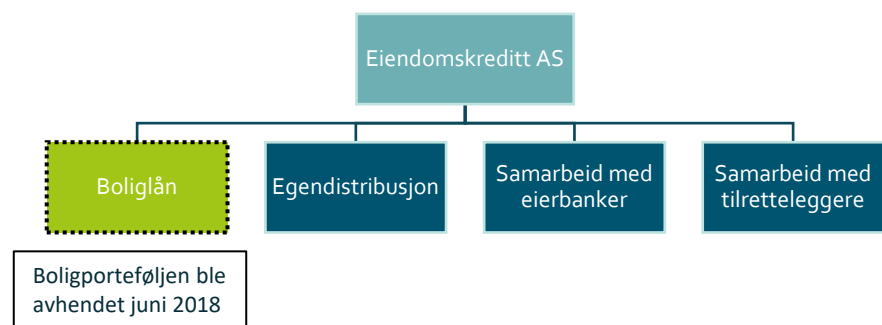


10 største aksjonærbanker pr. 31/03/21

Meget dyktige og erfarne ledere



Utlånsvirksomhet



Låneformål

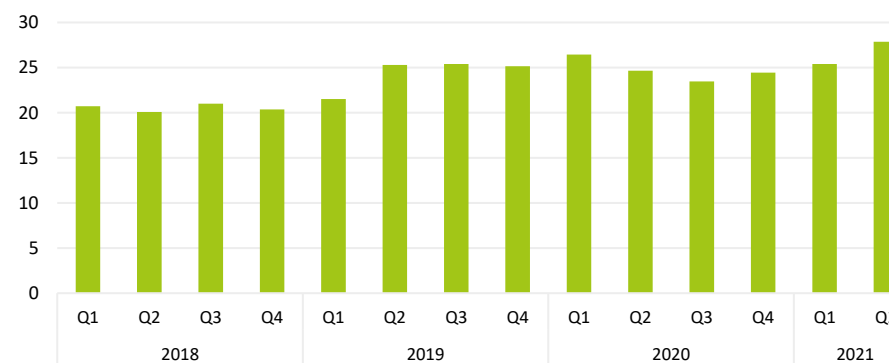
- Næringsbygg
- Leiegårder
- Fellesgjeld til borettslag



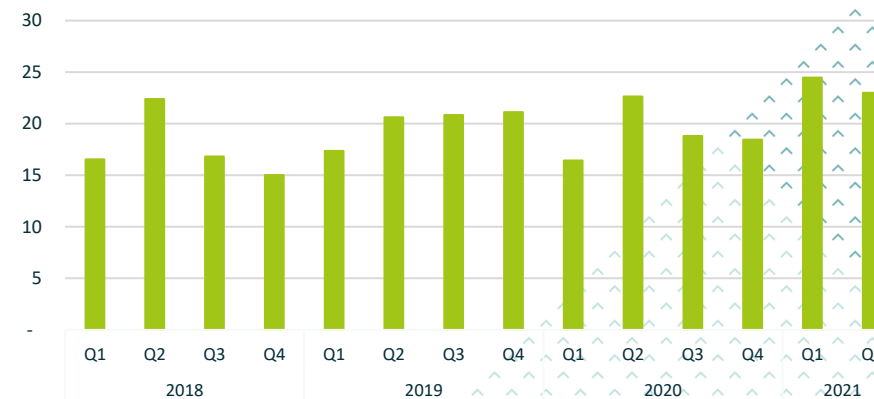
Hovedtall fra resultatregnskapet

NOK 1.000	2. kv 2021	2. kv 2020	1. halvår 2021	1. halvår 2020	Året 2020
Netto renteinntekter	27 870	24 654	53 275	51 101	99 025
Andre inntekter	1 449	2 537	6 604	3 774	5 905
Driftskostnader	- 6 326	- 4 553	- 12 416	-10 094	- 22 899
Nedskrivinger og tap på utlån	-	-	-	- 5 711	- 5 711
Resultat før skatt	22 993	22 638	47 462	44 781	82 031
Skatt	- 5 536	- 5 252	- 11 436	- 9 224	-18 236
Resultat etter skatt	17 457	17 386	36 027	29 846	58 084

Netto renteinntekter (mill.kr)



Resultat før skatt (mill.kr)

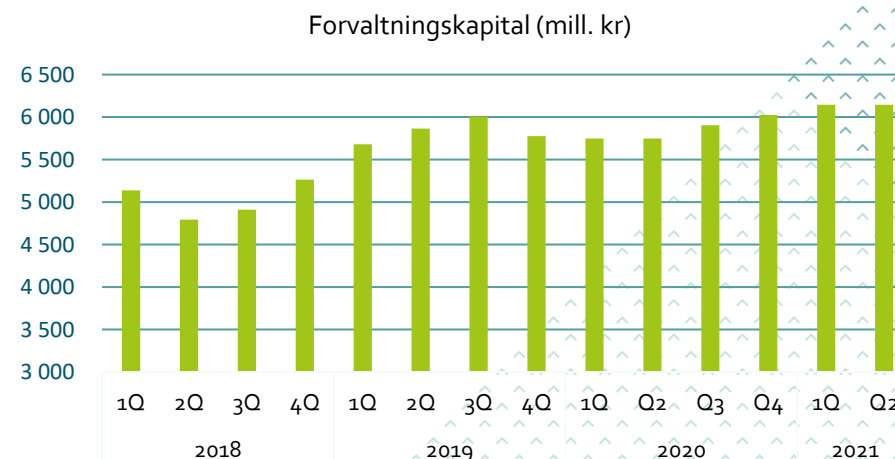
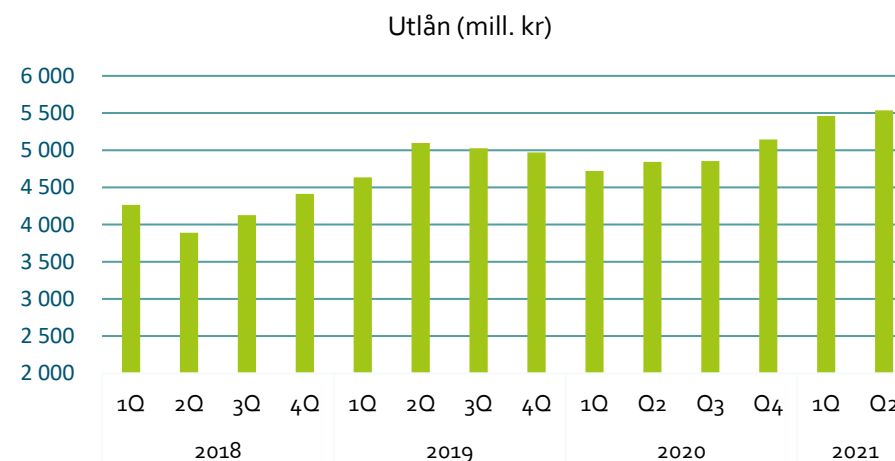




Hovedtall fra balansen

NOK 1000	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Eiendeler			
Utlån	5 551 864	4 870 561	5 168 661
Bankinnskudd	140 915	215 879	363 160
Andre finansielle eiendeler	437 536	644 502	473 977
Andre fordringer	14 404	16 617	18 181
Sum eiendeler	6 144 719	5 747 560	6 023 979
Gjeld og egenkapital			
Verdipapirgjeld	5 049 709	4 634 261	4 907 055
Finansielle derivater	6 441	20 009	14 472
Annen gjeld	33 918	65 992	48 634
Ansvarlig lånekapital	125 093	125 100	125 108
*Egenkapital	929 557	902 198	928 710
Sum gjeld og egenkapital	6 023 979	5 775 927	6 023 979

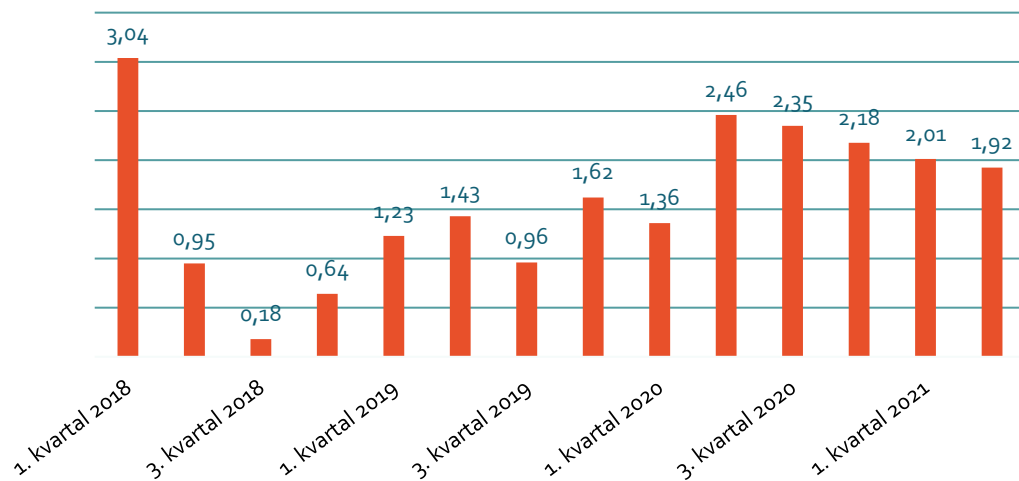
*Hybridkapitalen ble fra 01.01.2020 omklassifisert fra gjeld til egenkapital





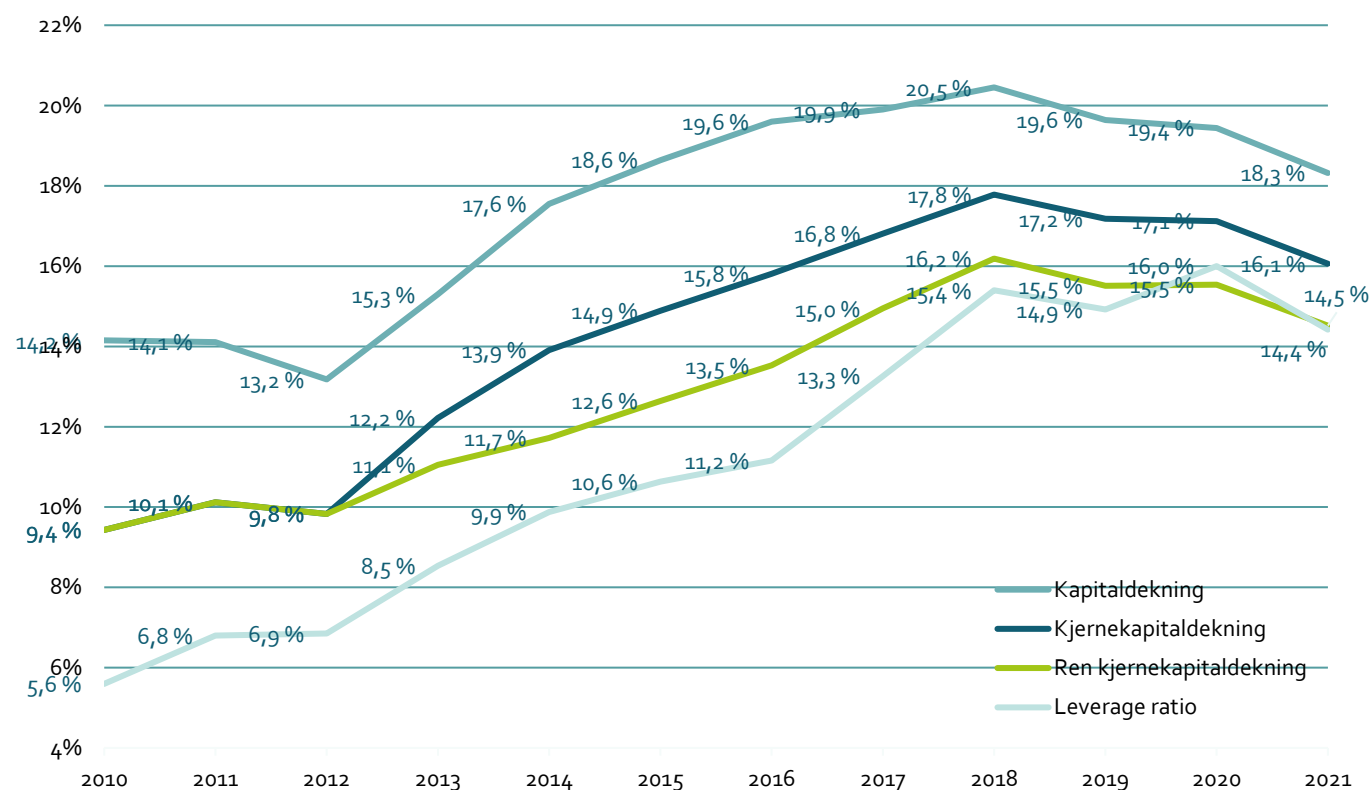
Mislighold og tap

Mislighold (% av brutto utlån)



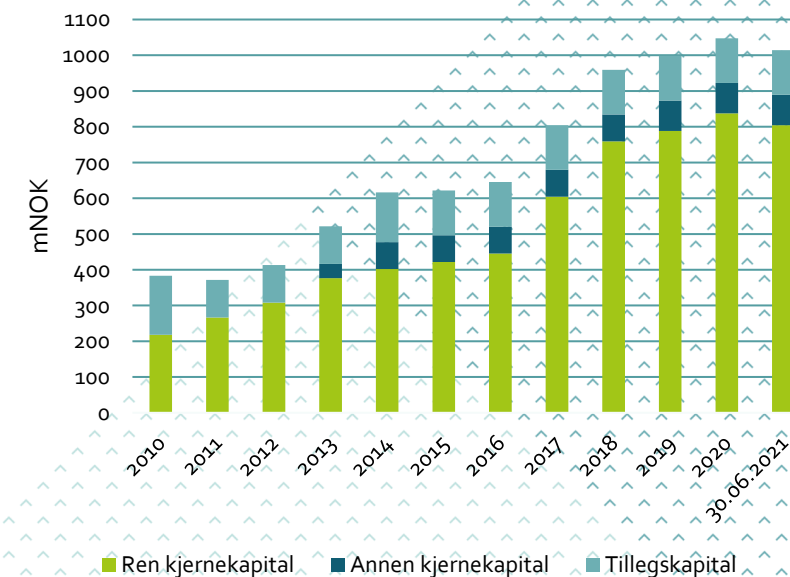
- ⚡ Per 30.06.2021 var 3 engasjementer med utestående krav på NOK 106,79 mill. misligholdt over 90 dager.
- ⚡ Misligholdte lån utgjør med dette 1,92 % av brutto utlån.

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

▲ Lån må ligge innenfor 55% av langsiktig verdi

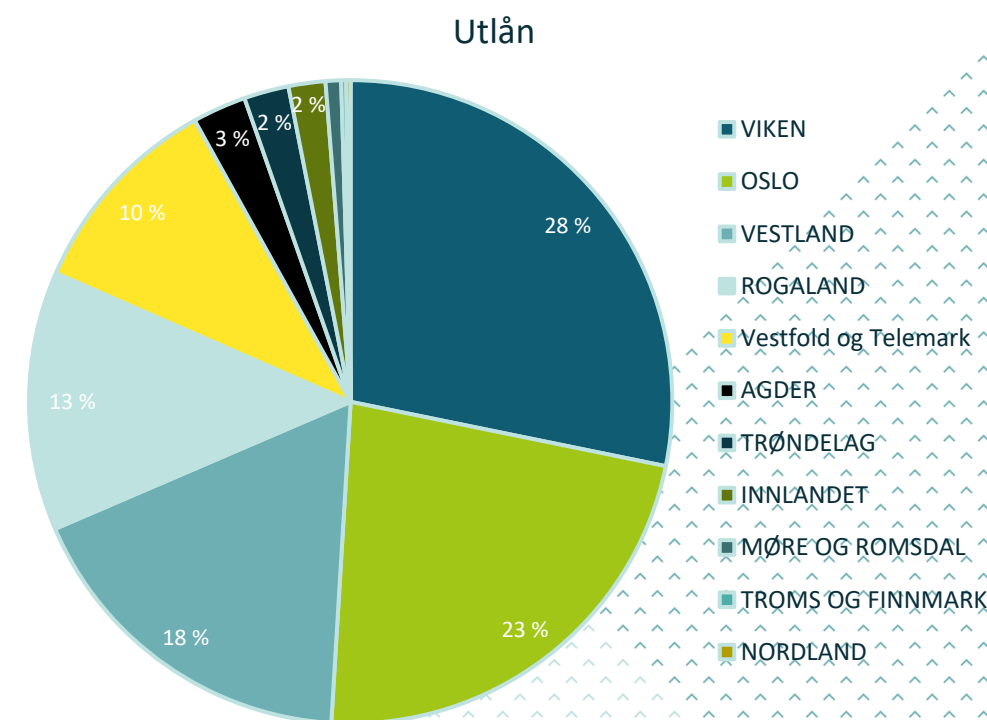
- Bolig for utleie innenfor 60%
- Fellesgjeld i borettslag 65%

▲ Krav om kurant beliggenhet

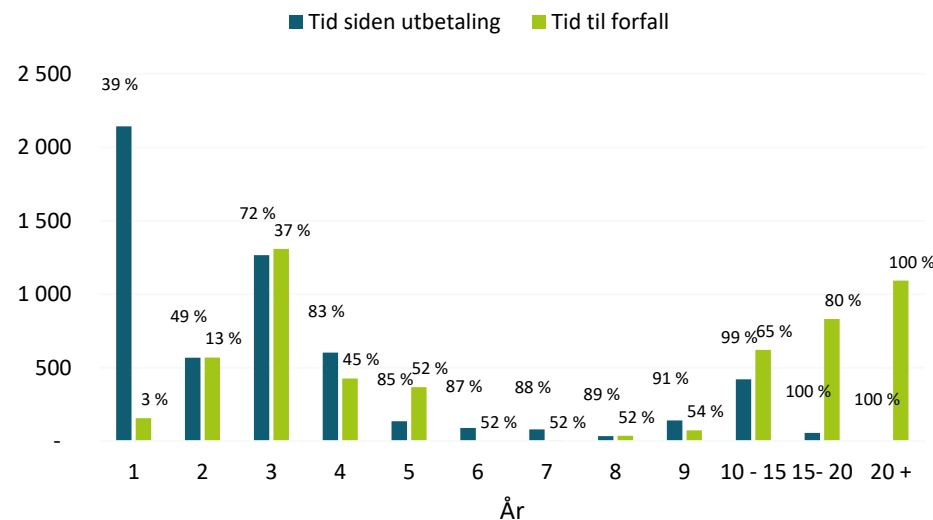
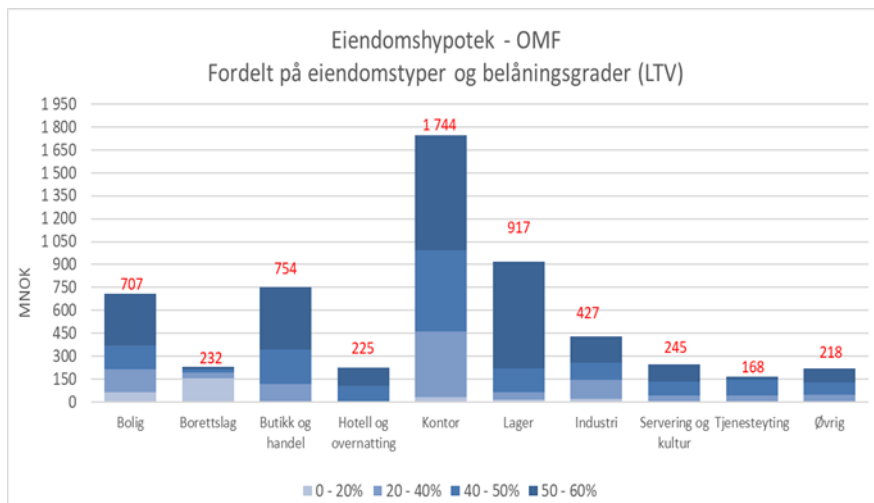


Eiendomshypotek ^(2/4)

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Sikkerhetsmasse (mNOK)	5 693	5 058	5 501
- Herav utlån	5 436	4 727	5 040
Utstedte OMF (mNOK)	4 395	3 970	4 232
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	1 298	1 088	1 269
Overdekning i sikringsmasse	29,5 %	27,4 %	30,0 %
Indeksert LTV	45,5 %	44,0 %	46,2 %
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	256	331	460
Andel lån med flytende rente	92,5 %	89,1 %	87,5 %
Antall lån	266	269	259
Gjennomsnittlig lånestørrelse	20,80	18,01	19,88



Eiendomshypotek ^(3/4)

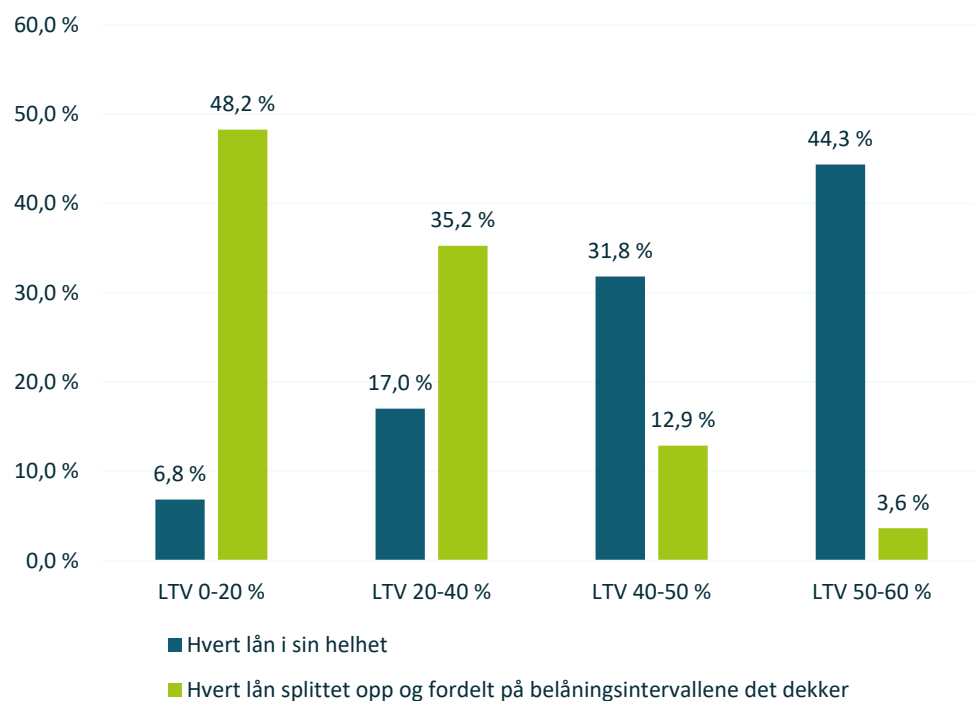


Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	243	4,4 %	117
5 000 000 - 10 000 000	281	5,1 %	39
10 000 000 - 25 000 000	634	11,4 %	41
25 000 000 - 50 000 000	847	15,3 %	26
50 000 000 - 100 000 000	2328	42,0 %	33
100 000 000 - 150 000 000	877	15,8 %	8
150 000 000 - 250 000 000	335	6,0 %	2

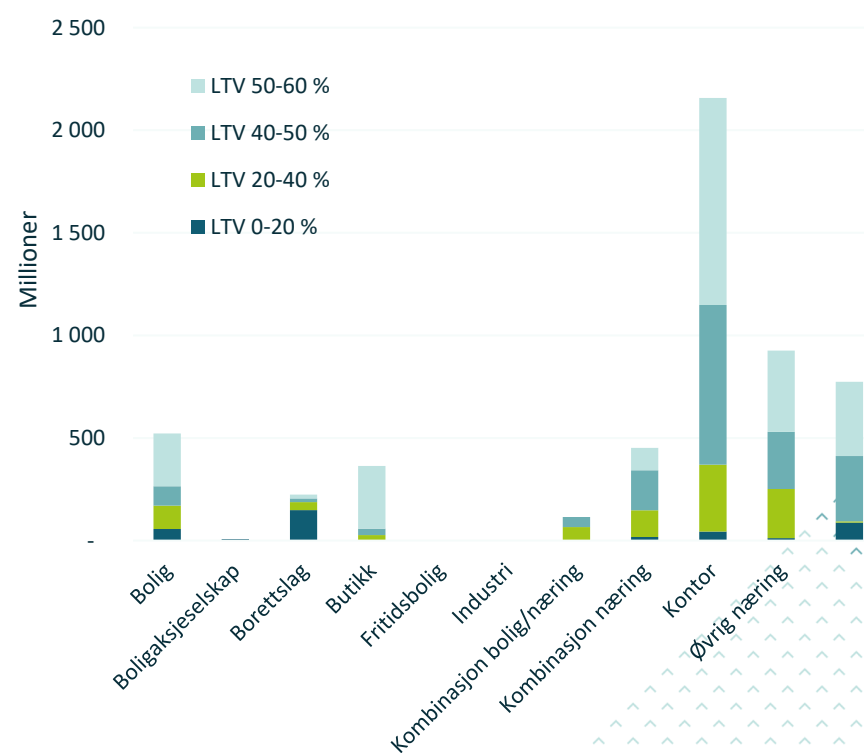
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	LTV
Største engasjement	175	3,2 %	47,7 %
5 Største engasjement	756	13,6 %	46,2 %
10 Største engasjement	1 322	23,8 %	48,1 %
15 Største engasjement	1 812	32,7 %	47,7 %
20 Største engasjement	2 266	40,9 %	49,6 %

Eiendomshypotek ^(4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad

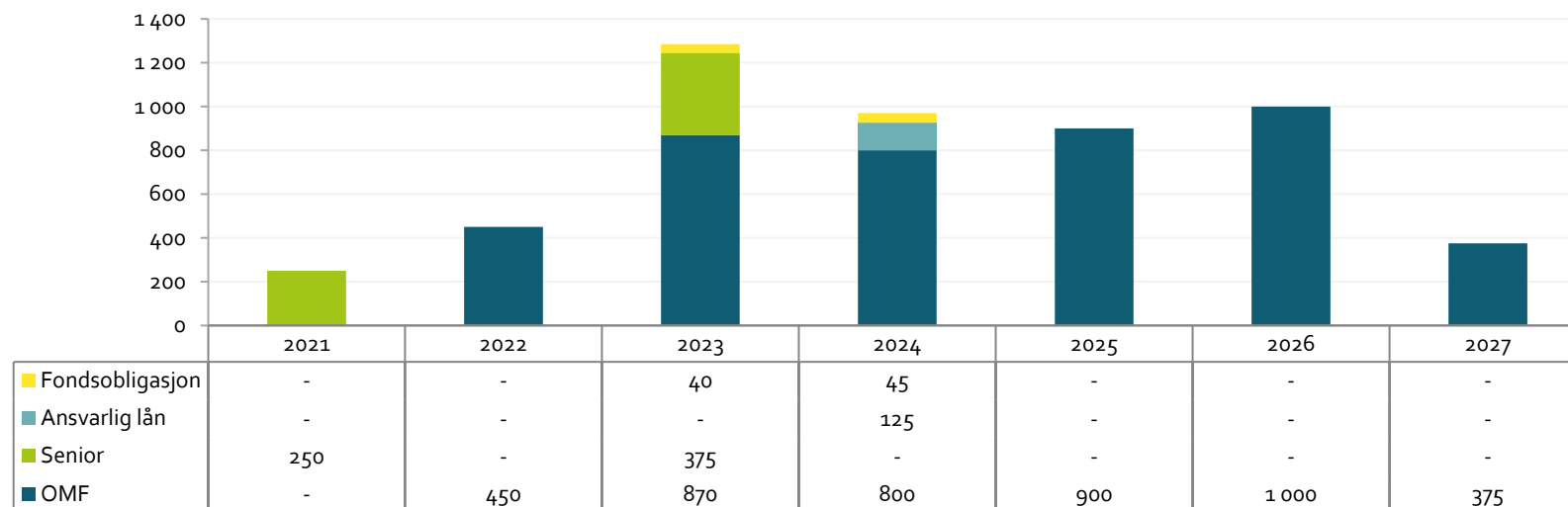


Belåningsgrad basert på pantets bruk

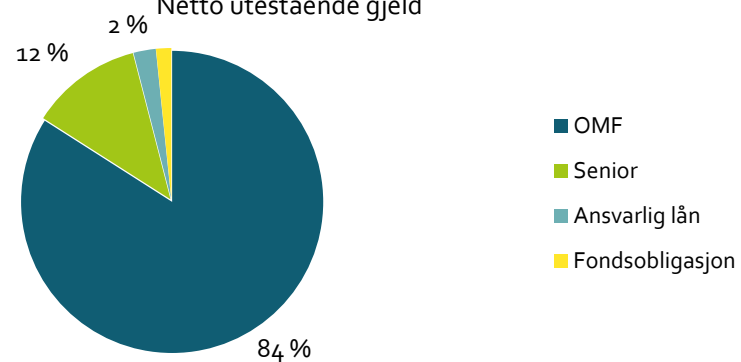


Innlånsstruktur og rating

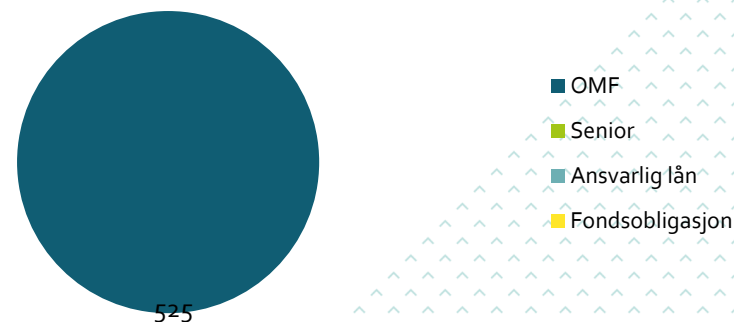
Forfallstruktur innlån



Netto utestående gjeld

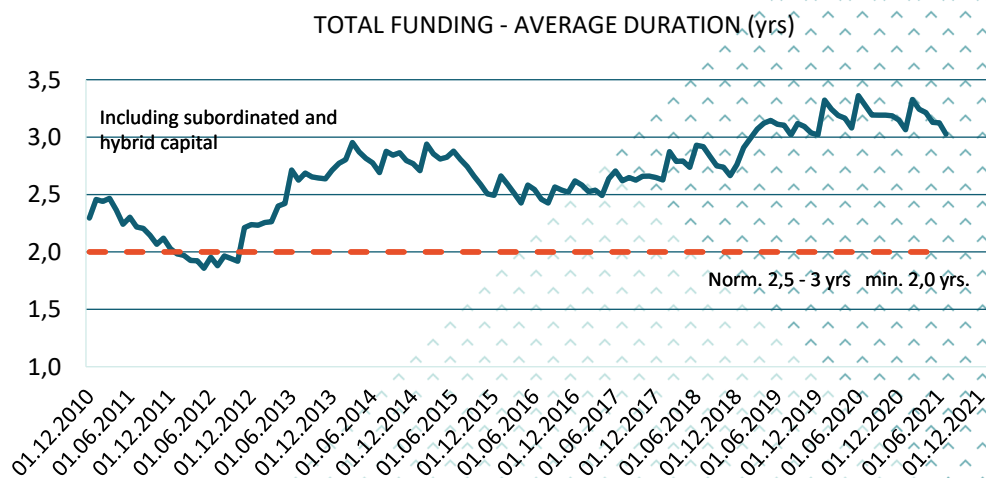
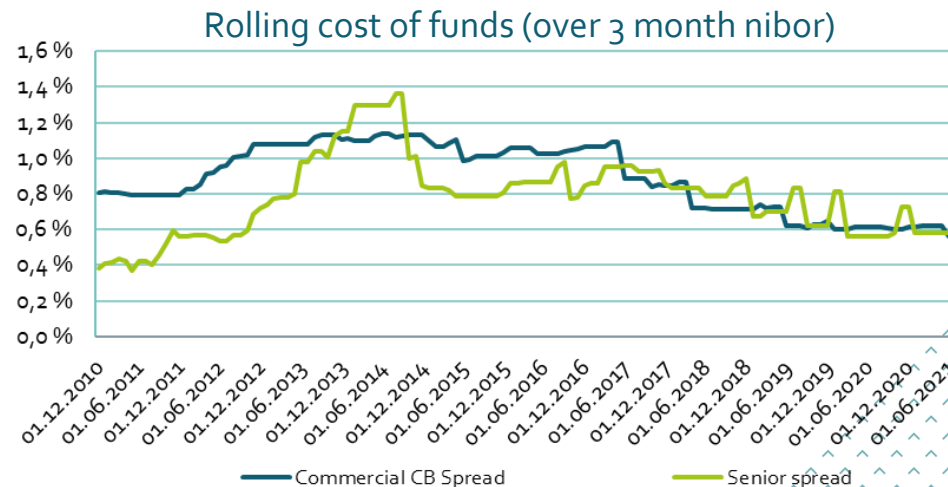


Nye brutto låneopptak 2021 (mNOK)



OMF (covered bonds) klart største andel av utestående gjeld

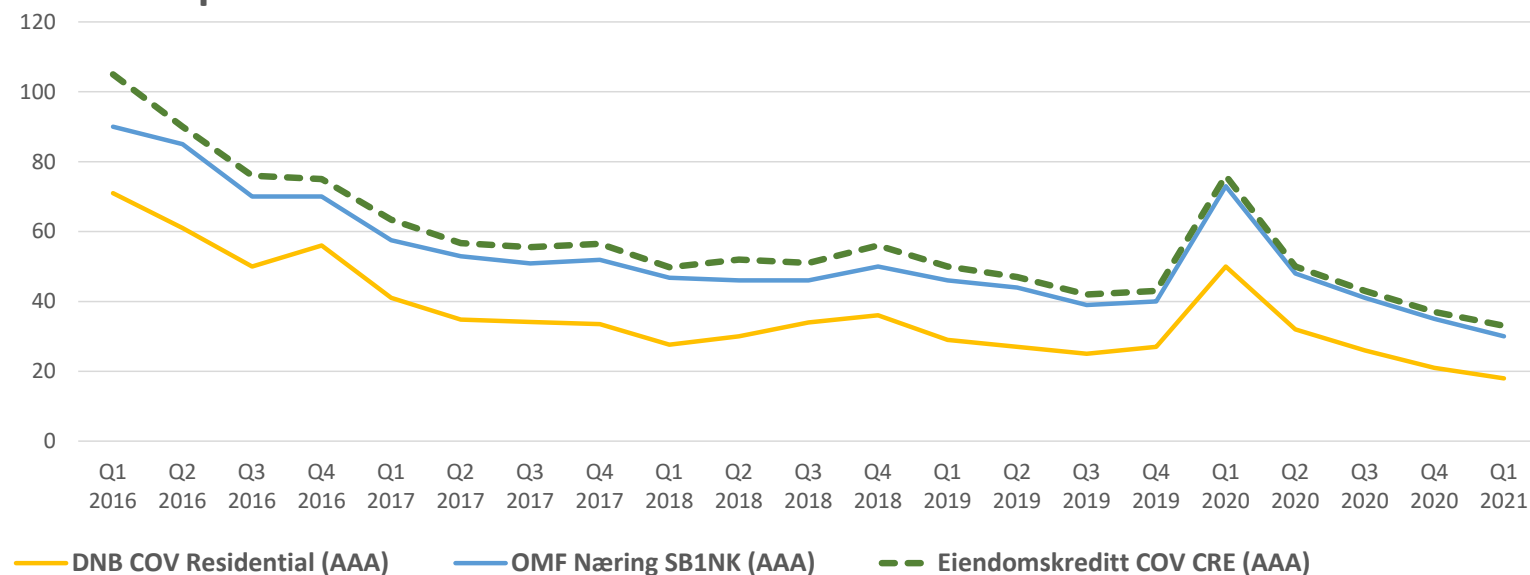
Innlån	Mill. kr	Kupong	Forfall / tid til forfal (år)
Obligasjoner med fortrinnsrett			
EIKRN09 PRO - NO0010683774	120	4,13 %	20.06.23 / 1,97
EIKRN12 PRO - NO0010756489	350	2,80 %	26.01.26 / 4,58
EIKRN13 PRO - NO0010775430	450	N + 0,79 %	15.06.22 / 0,96
EIKRN14 PRO - NO0010795388	350	N + 0,63 %	15.06.23 / 1,96
EIKRN16 PRO - NO0010816200	500	N + 0,57 %	17.06.24 / 2,97
EIKRN17 PRO - NO0010839665	400	N + 0,50 %	15.03.23 / 1,71
EIKRN18 PRO - NO0010841190	550	N + 0,61 %	17.03.25 / 3,72
EIKRN19 PRO - NO0010864390	300	N + 0,36 %	15.03.24 / 2,71
EIKRN20 PRO - NO0010873557	650	N + 0,46 %	15.06.26 / 4,96
EIKRN21 PRO - NO0010895154	350	N + 0,42 %	17.03.25 / 4,28
EIKRN22 PRO - NO0010939853	375	N + 0,345 %	15.06.27 / 5,93
	4 395		3,40
Senior			
EIKR31 PRO - NO0010834120	250	N + 0,60 %	11.10.21 / 0,28
EIKR34 PRO - NO0010873078	200	N + 0,52 %	16.01.23 / 1,55
EIKR35 PRO - NO0010905102	175	N + 0,66 %	16.11.23 / 2,38
	625		1,27
Ansvarlig kapital			
EIKR30 PRO - NO0010822513 (T1)	40	N + 3,55 %	14.05.23 / 1,87
EIKR32 PRO - NO0010850712 (T1)	45	N + 3,70 %	03.05.24 / 2,84
EIKR33 PRO - NO0010863723 (T2)	125	N + 1,85 %	17.09.24 / 3,22
	210		2,88
	5 230		3,12





Konkurransekyktig funding sammenlignet med benchmark

Spread EK COV CRE vs. DNB COV RES and SPBN COV CRE



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 2021 ligger spread mot Sparebank 1 Næringskreditt på ca. 3 bp og mot DNB Boligkreditt på ca. 15 bp

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	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)
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