



EIENDOMSKREDITT



Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

3. kvartal 2023

Hovedpunkter 2. kvartal og første halvår av 2023

- 3. kvartal 2023
 - Netto renteinntekter utgjør 37,65 mill.kr (30,94 mill.kr)
 - Resultat etter skatt på 25,13 mill.kr (19,11 mill. kr).
 - Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,27% (19,60%)
 - Egenkapitalavkastning etter skatt på 10,86% (8,57%).
 - Resultat per aksje 4,69 kr (3,57 kr)
 - Vekst i utlån 3. kvartal er 1,7%
- Hittil i 2023
 - Netto renteinntekter på 107,71 mill.kr (91,32 mill.kr)
 - Resultat etter skatt på 71,49 mill.kr (56,59 mill.kr)
 - Driftskostnader i prosent av inntekter er 17,36% (19,79%)
 - Egenkapitalavkastning etter skatt på 10,35 % (8,47%)
 - Resultat per aksje 13,33 kr (10,55 kr)
 - Vekst i utlån siste 12 måneder er 0,4%

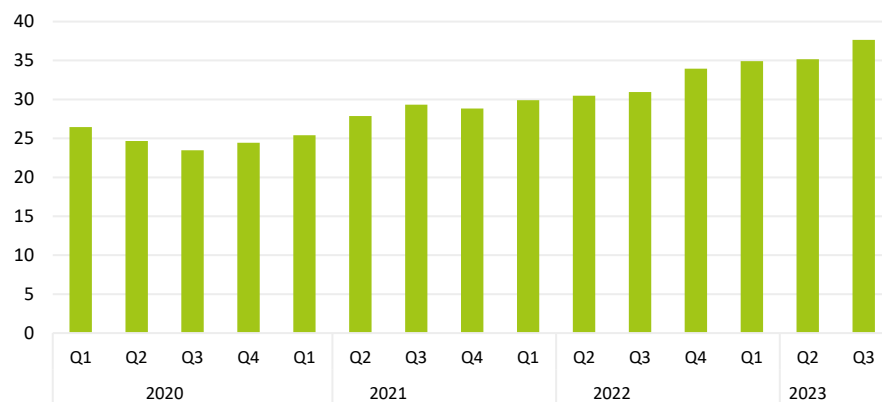
Fremtidsutsikter

Utsiktene til at renten vil holde seg høye i en lengre periode har ført til fallende eiendomsverdier i 2023. Vi forventer at denne situasjonen vedvarer fremover, og at det vil ta noe tid å etablere nivået hvor selger og kjøpers forventninger vil bli klarert.

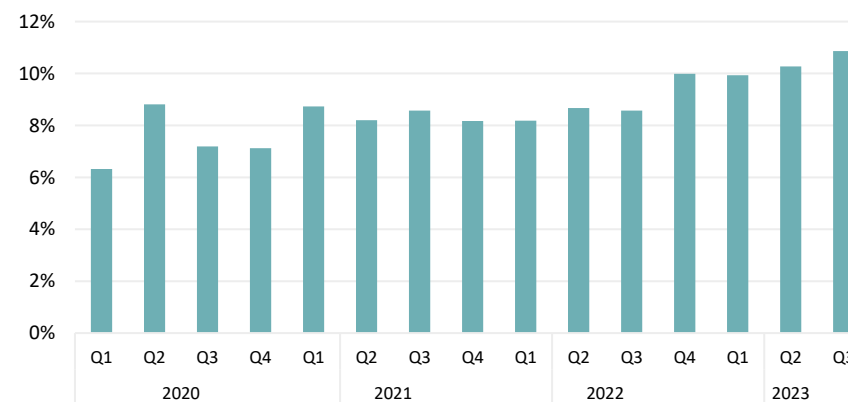
- Økte renter påvirker også låntakernes rentebetjeningsevne. Eiendomskreditt har i tredje kvartal sett en økning i mislighold og kredittforringede engasjementer. Vi forventer at nivået på misligholdte engasjementer vil holde seg høyere enn normalt i en periode. Kombinert med et generelt verdifall på eiendommer vil dette kunne medføre høyere beregnede tapsavsetninger fremover. Eiendomskreditt har lave belåningsgrader på sine engasjementer, noe som vil motvirke en vesentlig økning i tapsavsetningene.
- Eiendomskreditt har tilfredsstillende tilgang på lånesøknader, men markedsbildet tilsier en forsiktig kredittpraksis. Vi forventer et relativt stabilt utlånsvolum fremover.
- I fjerde kvartal tilsier den underliggende driften en fortsatt god utvikling i inntektene. Sammen med god kostnadskontroll og lave tap tilsier dette en fortsatt god resultatutvikling i fjerde kvartal.

Nøkkeltall

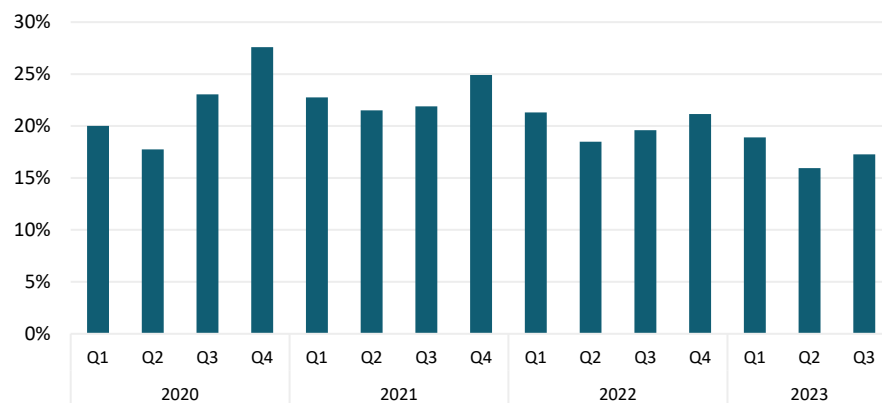
Netto renteinntekter (mill.kr)



Egenkapitalavkastning (e.s.)



Kostnader i % av driftsinntekter



Utlånsutvikling (mill.kr)



Hovedtall

	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Resultatregnskap (mill.kr)					
Netto renteinntekter	37,65	30,94	107,71	91,32	125,27
Andre inntekter	1,19	1,34	3,80	4,39	5,69
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,86	-0,79	1,12	-2,24	-0,46
Driftskostnader	6,71	6,33	19,36	18,94	26,39
Resultat før skatt	32,99	25,16	93,95	74,54	104,05
Resultat etter skatt	25,13	19,11	71,49	56,59	78,91
Regnskapsposter (i % av GFK)					
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 437	6 368	6 528	6 413	6 469
Netto renteinntekter	2,34 %	1,94 %	2,20 %	1,90 %	1,94 %
Driftskostnader	0,42 %	0,40 %	0,40 %	0,39 %	0,41 %
Resultat før skatt	2,05 %	1,58 %	1,92 %	1,55 %	1,61 %
Resultat etter skatt	1,56 %	1,20 %	1,46 %	1,18 %	1,22 %
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	5 615	5 593	5 615	5 593	5 803
Nedskrivninger utlån	-1,8	-3,7	-1,8	-3,7	-3,8
Egenkapital inkl. årets resultat	1 014	981	1 014	981	1 002
Forvaltningskapital	6 628	6 451	6 628	6 451	6 644

Andre nøkkeltall

Andre nøkkeltall (%)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Kostnader i % av driftsinntekter	17,27 %	19,60 %	17,36 %	19,79 %	20,15 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,03 %	0,07 %	0,03 %	0,07 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	2,74 %	2,26 %	2,74 %	2,26 %	2,94 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	0,41 %	-0,50 %	0,41 %	-0,50 %	4,56 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt*	14,50 %	11,43 %	13,83 %	11,31 %	11,84 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt*	10,86 %	8,57 %	10,35 %	8,47 %	8,85 %
Kapitaldekning	20,99 %	21,35 %	20,99 %	21,35 %	21,07 %
Kjernekapitaldekning	18,54 %	18,81 %	18,54 %	18,81 %	18,61 %
Ren kjernekapitaldekning	16,88 %	17,08 %	16,88 %	17,08 %	16,94 %
Uvektet kjernekapitaldekning	13,87 %	14,10 %	13,87 %	14,10 %	14,07 %
LCR	218 %	104 %	218 %	104 %	1303 %
NSFR	121 %	121 %	121 %	121 %	116 %

* 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 6,4 milliarder
- ⬆ 11 årsverk administrerer totalt NOK milliarder 10,3 (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 (82,62%)
- ⬆ 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 30. september 2023 hadde EiendomsKreditt følgende kredittvurderinger:

	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global NCR	BBB- BBB	Stable Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global NCR	AAA 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
Odd Nordli / Nestleder
Nina Skage
Frode Vasseth
Brede Selseng
Jørund Rong

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

Administrerende direktør

Eirik Maurstad (54 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
5 år i EiendomsKreditt
26 år i finans/bank sektoren



Direktør for risikostyring og compliance

Ann Cathrin Helle Lambrechts (46 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

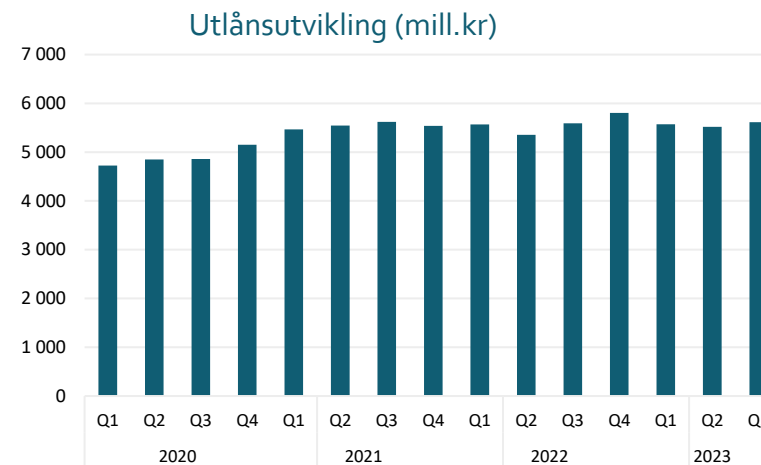
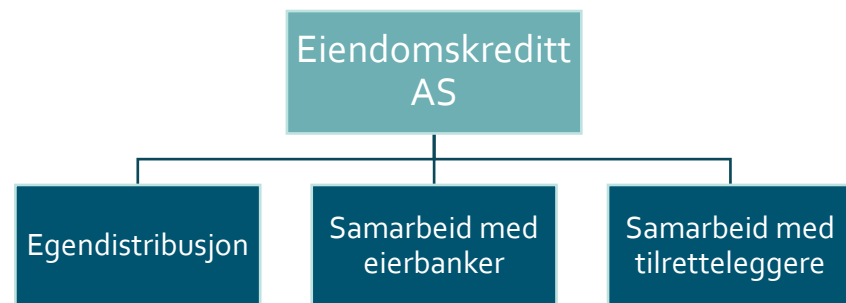


Salgs- og markedsdirektør

Odd-Andre Overøie (34 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
2,5 år i EiendomsKreditt
5 år i finans/bank sektoren



Utlånsvirksomhet



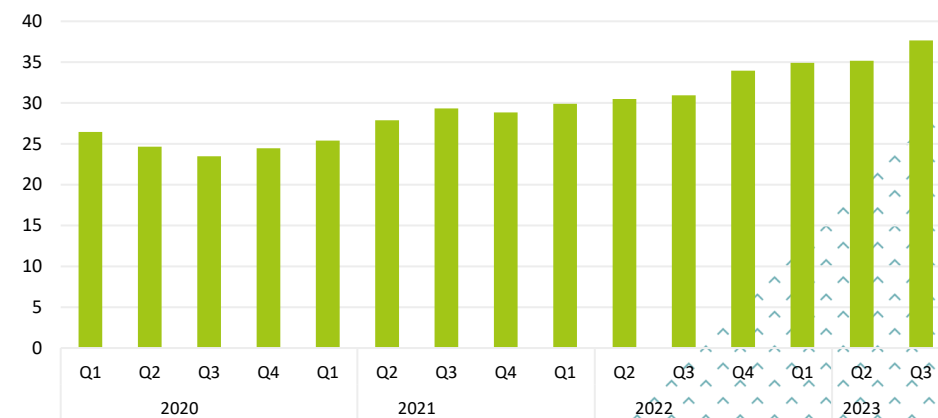
Låneformål

- ▲ Næringsbygg
- ▲ Leiegårder
- ▲ Fellesgjeld til borettslag

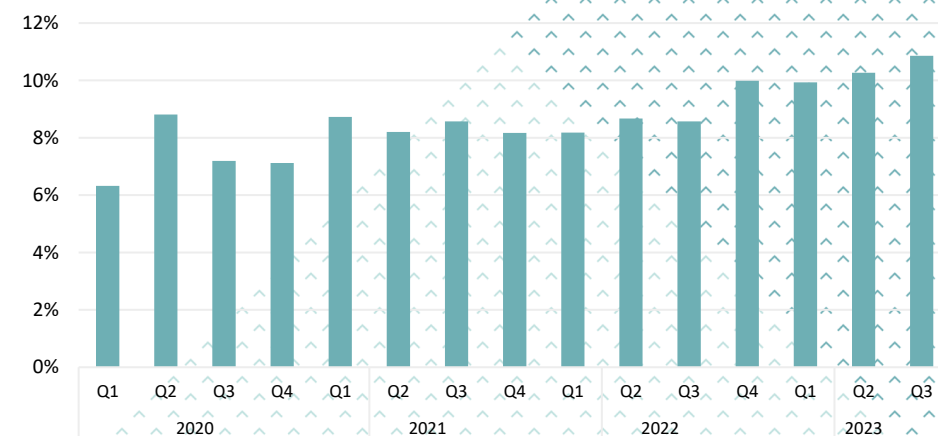
Hovedtall fra resultatregnskapet

Resultatregnskap (mill.kr)	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Netto renteinntekter	37,65	30,94	107,71	91,32	125,27
Andre inntekter	1,19	1,34	3,80	4,39	5,69
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	0,86	-0,79	1,12	-2,24	-0,46
Driftskostnader	6,71	6,33	19,36	18,94	26,39
Resultat før skatt	32,99	25,16	93,95	74,54	104,05
Resultat etter skatt	25,13	19,11	71,49	56,59	78,91

Netto renteinntekter (mill.kr)

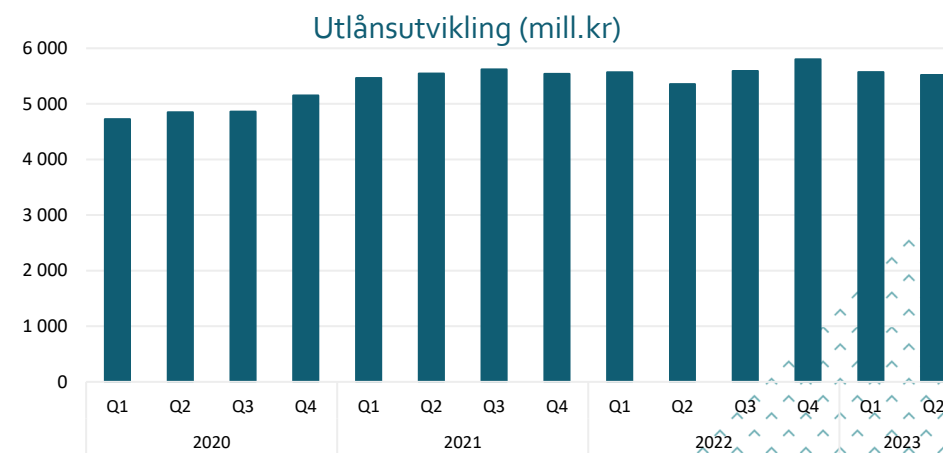


Egenkapitalavkastning (e.s.)



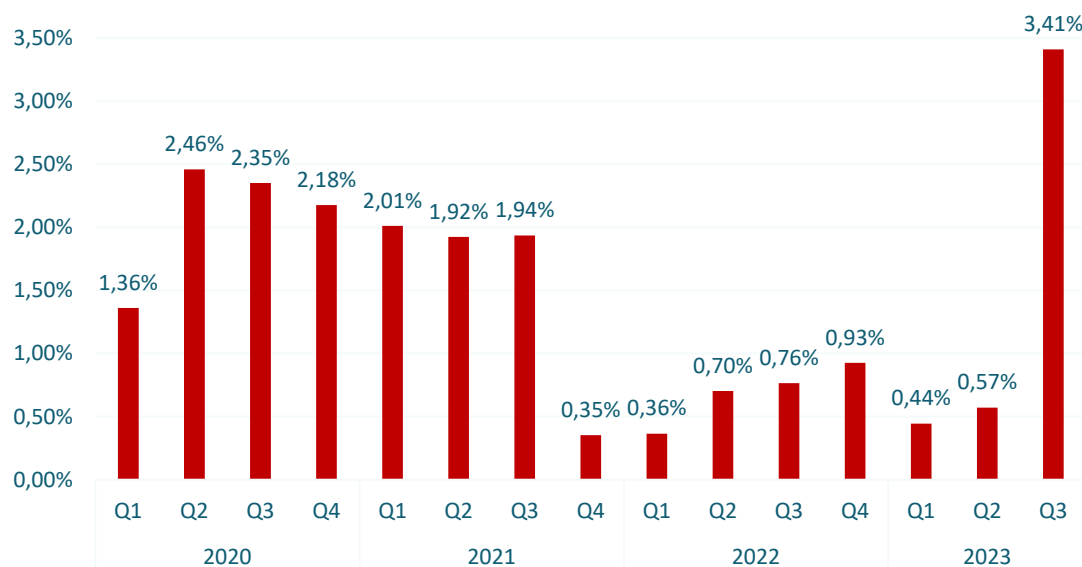
Hovedtall fra balansen

	3.kvartal 2023	3.kvartal 2022	Hittil i 2023	Hittil i 2022	Året 2022
Balanse (mill.kr)					
Brutto utlån	5 615	5 593	5 615	5 593	5 803
Nedskrivninger utlån	-1,8	-3,7	-1,8	-3,7	-3,8
Egenkapital inkl. årets resultat	1 014	981	1 014	981	1 002
Forvaltningskapital	6 628	6 451	6 628	6 451	6 644



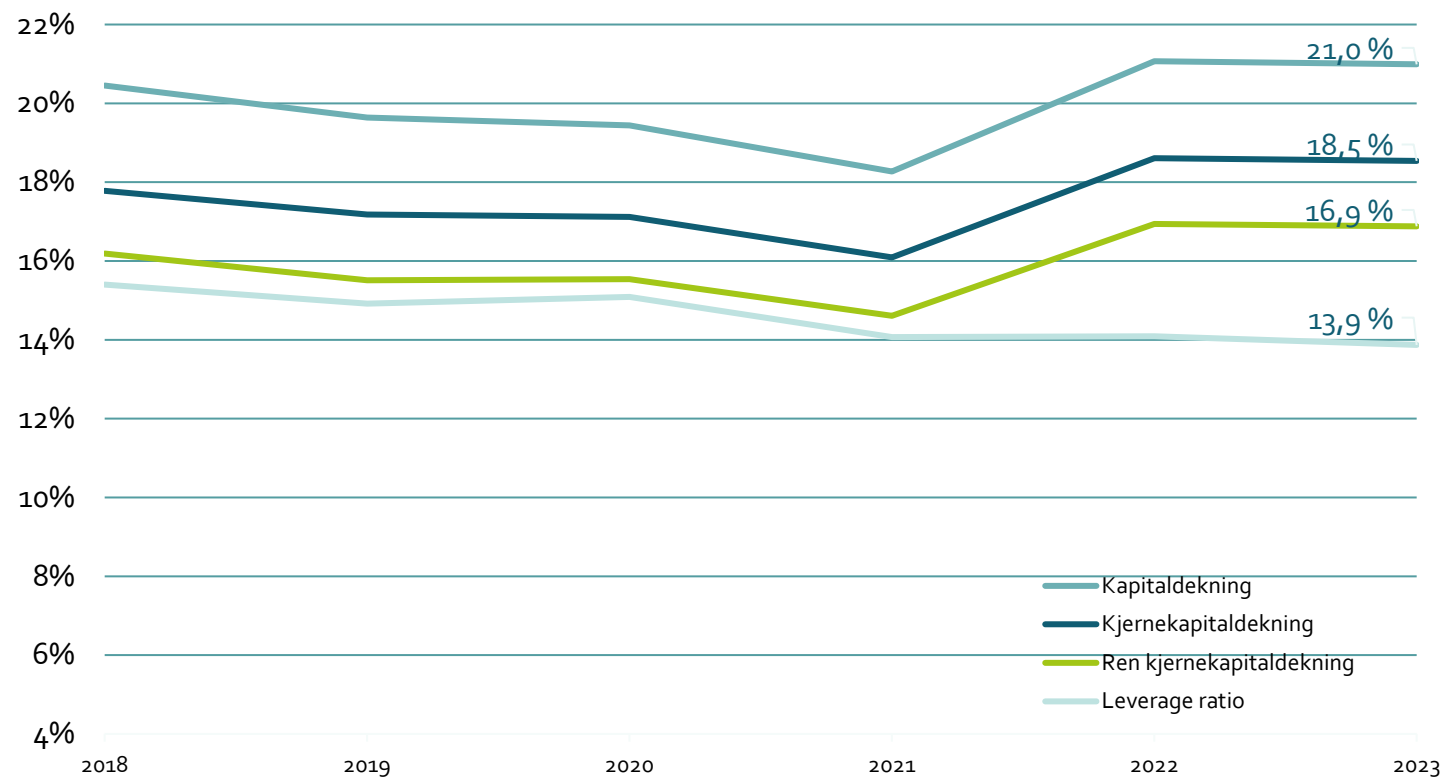
Mislighold og tap

Mislighold i prosent av utlån



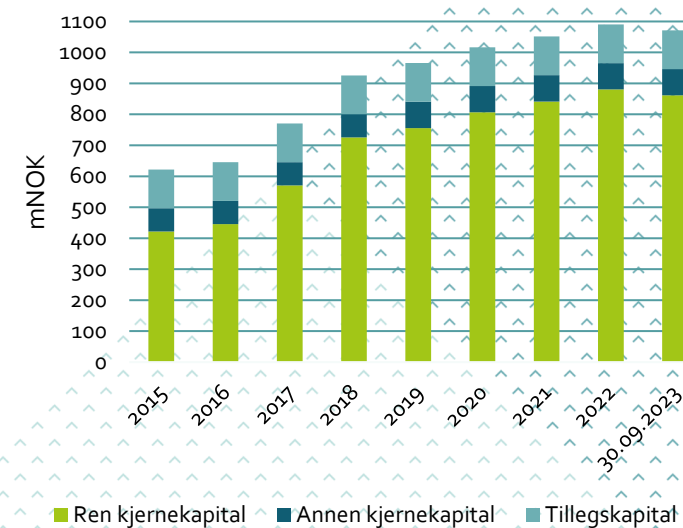
- Per 30.09.2023 var det 11 engasjementer med utestående krav på NOK 191,68 mill. misligholdt over 90 dager. Dette er en økning fra andre kvartal 2023 med kr 160,1 mill.
- Misligholdte lån utgjør med dette 3,41 % av brutto utlån. Økningen fra 0,57%, skyldtes at ett større engasjement var misligholdt per 30.09.2023. Dette engasjement er nå a jour.
- Det er ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 1,84 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,03%.

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



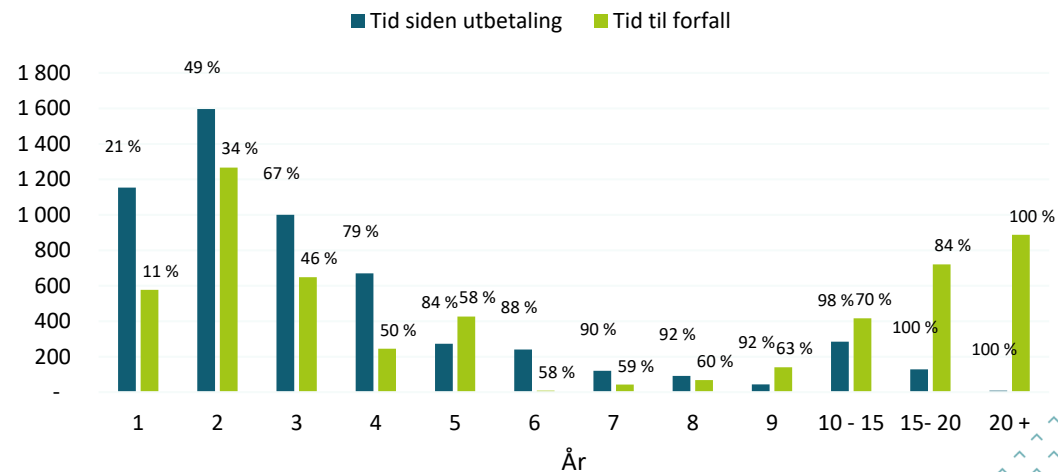
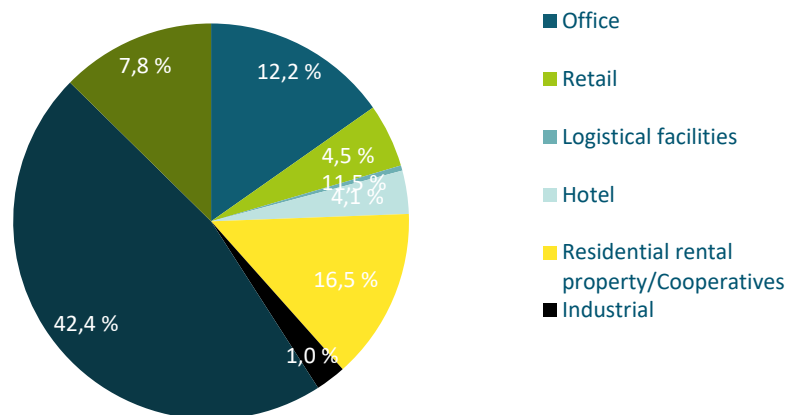
Eiendomshypotek (2/4)

	30.09.2023	31.12.2022
Sikkerhetsmasse (mNOK)	6 071	6 118
- Herav utlån	5 429	5 717
Utstedte OMF (mNOK)	4 807	4 955
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	826	1 163
Overdekning i sikringsmasse	26,3%	23,5%
Indeksert LTV	45,9%	44,7 %
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	641	401
Andel lån med flytende rente	95,5%	91,9%
Antall lån	219	236
Gjennomsnittlig lånestørrelse	25,64	24,58

1 Geographical distribution		
	Loan balance	%
Agder	259 563 873	4,6 %
Innlandet	101 248 716	1,8 %
Møre og Romsdal	51 361 800	0,9 %
Nordland	111 942 797	2,0 %
Oslo	1 008 885 748	18,0 %
Rogaland	626 110 437	11,2 %
Troms og Finnmark	70 642 473	1,3 %
Trøndelag	380 172 385	6,8 %
Vestfold og Telemark	608 530 924	10,8 %
Vestland	956 130 676	17,0 %
Viken	1 439 484 331	25,6 %
total	5 614 074 160	100,0 %

Eiendomshypotek ^(3/4)

Pantets bruk

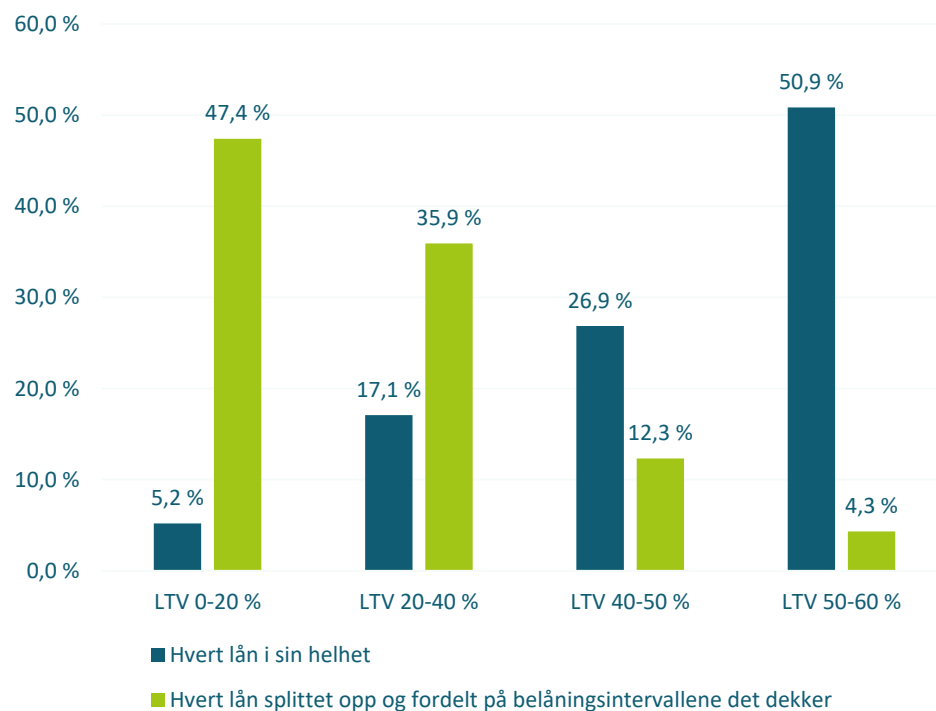


Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	164	2,9 %	79
5 000 000 - 10 000 000	285	5,1 %	40
10 000 000 - 25 000 000	556	9,9 %	35
25 000 000 - 50 000 000	779	13,9 %	23
50 000 000 - 100 000 000	1 919	34,2 %	27
100 000 000 - 150 000 000	1 264	22,5 %	11
150 000 000 - 250 000 000	647	11,5 %	4

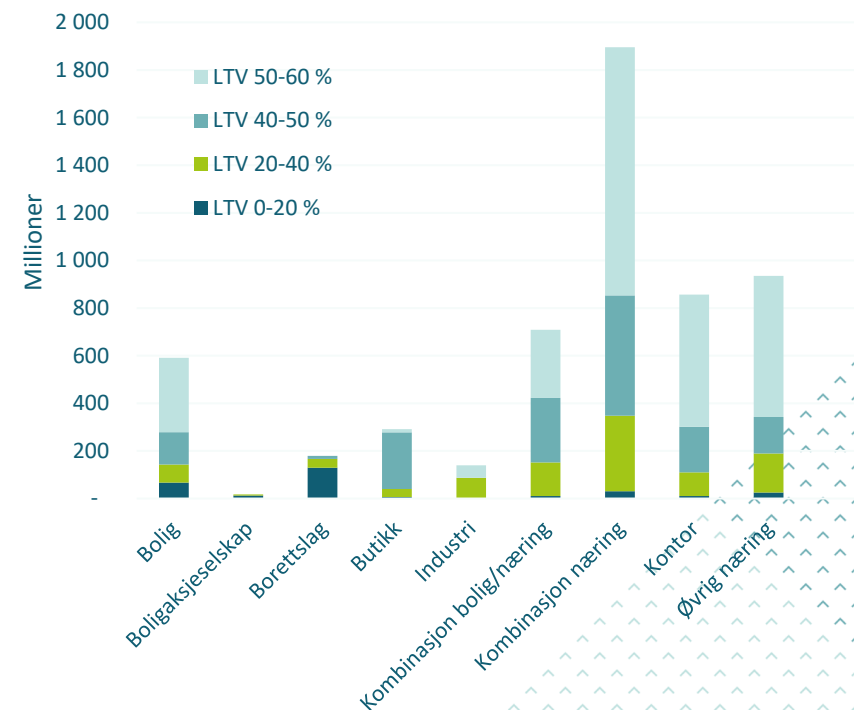
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av cover pool	LTV
Største engasjement	175	2,8%	45,8%
5 Største engasjement	813	13,0%	47,0%
10 Største engasjement	1 477	23,6%	49,0%
20 Største engasjement	2 509	40,1%	49,1%

Eiendomshypotek (4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad

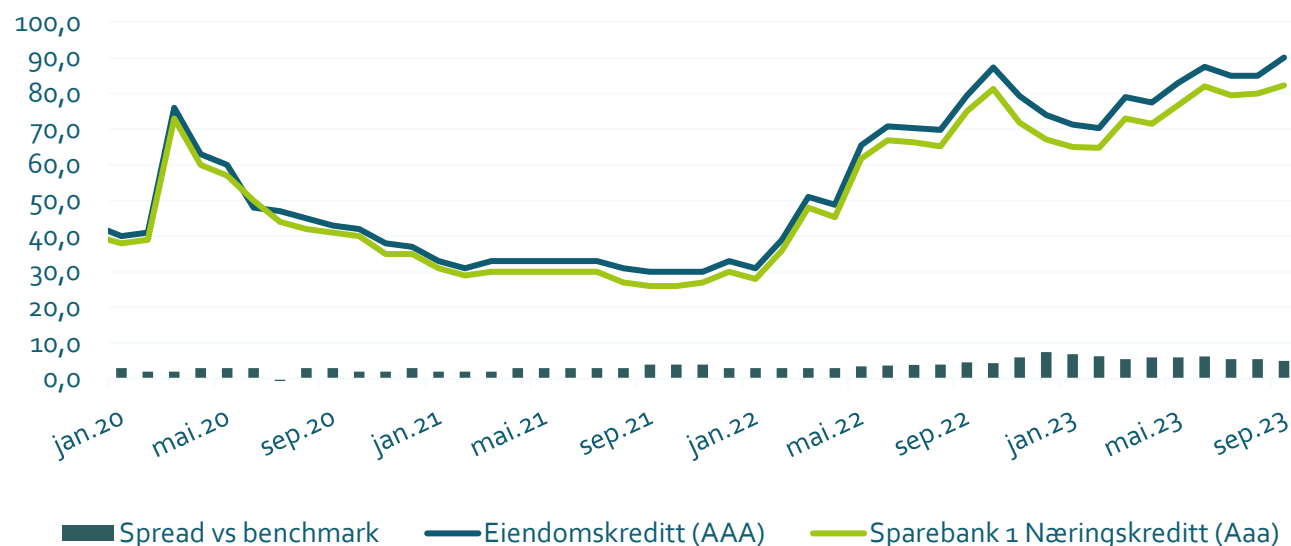


Belåningsgrad basert på pantets bruk



Konkurransedyktig funding

EiendomsKreditt vs. benchmark - 5Y Commercial CB



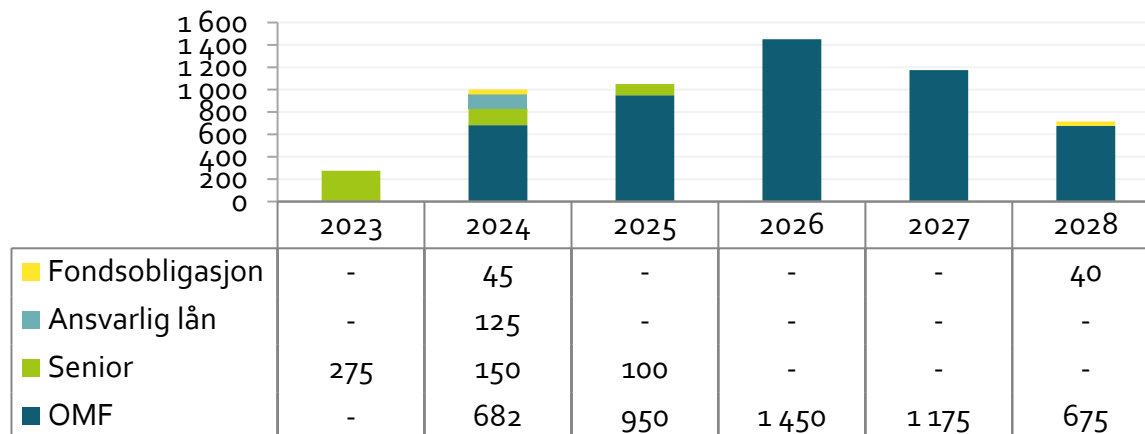
	Ratingselskap	Kredittrating	Outlook
EiendomsKreditt AS	S&P Global NCR	BBB- BBB	Stable Stable
EiendomsKreditt OMF	S&P Global NCR	AAA AAA	

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 så langt i 2023 har en sett store variasjoner i spreaden og EiendomsKreditt sin spread er økt noe mot benchmark.

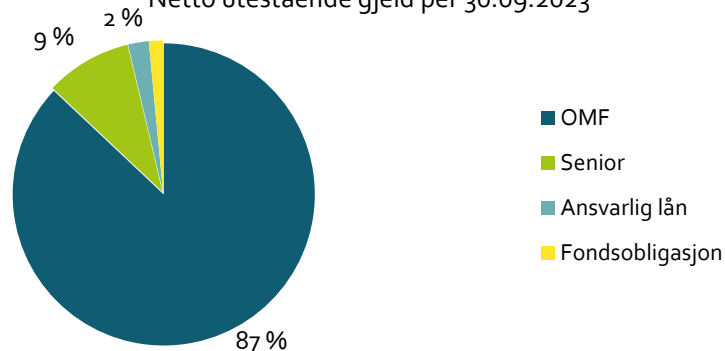
Innlånsstruktur og rating

Forfallstruktur innlån per 30.09.2023

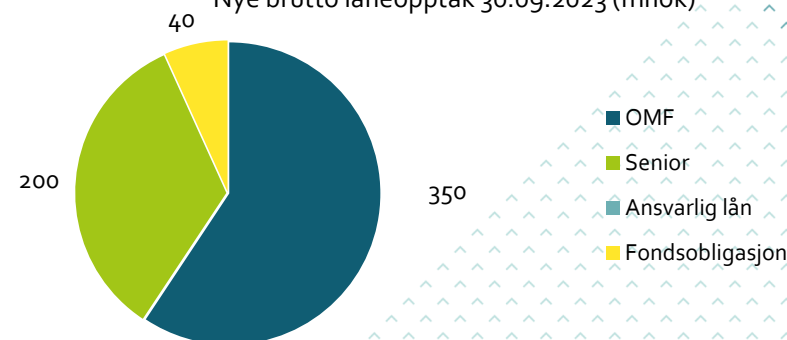


- Totalt har EiendomsKreditt utstedt obligasjoner for pålydende 590 mill. kr i 2023, hvorav 200 mill. kr var senior obligasjoner, 350 mill. kr var OMF Premium obligasjoner og 40 mill. kr var fondsobligasjon.
- Den 8. juli 2022 ble det innført et nytt EU harmonisert regelverk for Covered bond / obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Den 27. juli 2022 fikk EiendomsKreditt konsesjon til å utstede OMF Premium obligasjoner under det nye regelverket.
- OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 2,84 år (3,0 år per 31.12.2022). Totalporteføljens restløpetid er 2,6 år (2,77 år per 31.12.2022). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

Netto utestående gjeld per 30.09.2023



Nye brutto låneopptak 30.09.2023 (mnok)





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

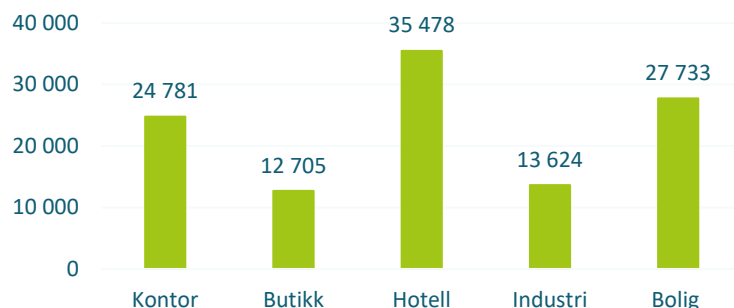
Link til rammeverket på hjemmesiden [her](#)



Fordeling og betydning av EiendomsKreditt's portefølje av grønne bygg

- Per 30.09.2023 har EiendomsKreditt en grønn låneporteføljen på 770 mill. kr. fordelt på 21 lån
- Grønne lån utgjør 13,7 % av den totale låneporteføljen på 5 615 mill. kr.

EiendomsKreditt portefølje av grønne bygg (m2) per 31.12.2022



Kategori	Antall bygg	Kvadratmeter
Kontor	4	24 781
Butikk	4	12 705
Hotell	20	35 478
Industri	4	13 624
Bolig	25	27 733
Totalt	57	114 321

EiendomsKreditt grønne portefølje sammenlignet med gjennomsnittlig byggmasse i Norge i samme kategori per 31.12.2022



	Antall bygg	m2	Estimert unngått energibruk	Estimert årlig utslipp unngått (norsk strømnnett)	Estimert årlig utslipp unngått (europeisk strømnnett)
Grønne bygg	57	114 321	14 GWh/år	154 tonn CO2/år	4 188 tonn CO2/år

4 188 tonn CO2 estimert unngått utslipp per år*

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

Unngått utslipp tilsvarer utslipp fra 4 824 personbiler (bensin) i ett år*



*Statistikk fra SSB:

Gjennomsnitt 76,9 gram CO2 utslipp per personkilometer for bensinbiler (2020) og gjennomsnittlig kjørt 11 288 km per år (2021)
= 76,9 * 11 288 = 868 047 gram CO2 utslipp per år per bil
<https://www.ssb.no/transport-og-reiseliv/landtransport/>

Rating ^(1/2)

- ^ EiendomsKreditt AS og obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av EiendomsKreditt AS blir kredittvurdert av ratingselskapene S&P Global og Nordic Credit Rating (NCR). Per 30. september 2023 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/>