



EIENDOMSKREDITT



Beskrivelse av virksomheten og sikkerhetsmassen

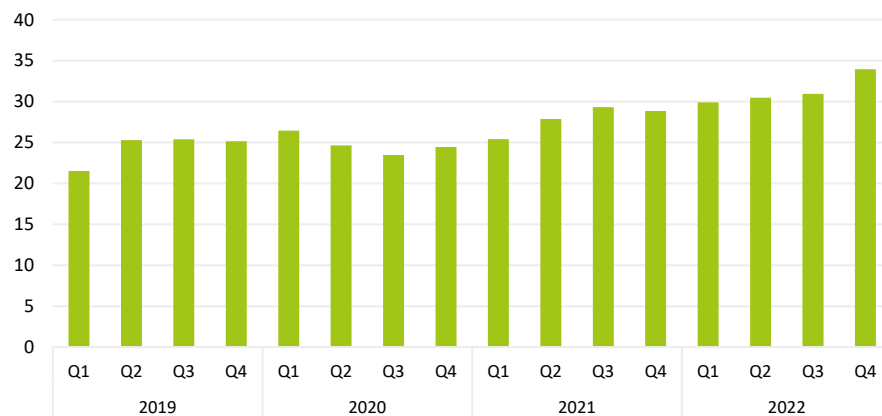
4. kvartal 2022

Hovedpunkter 2022

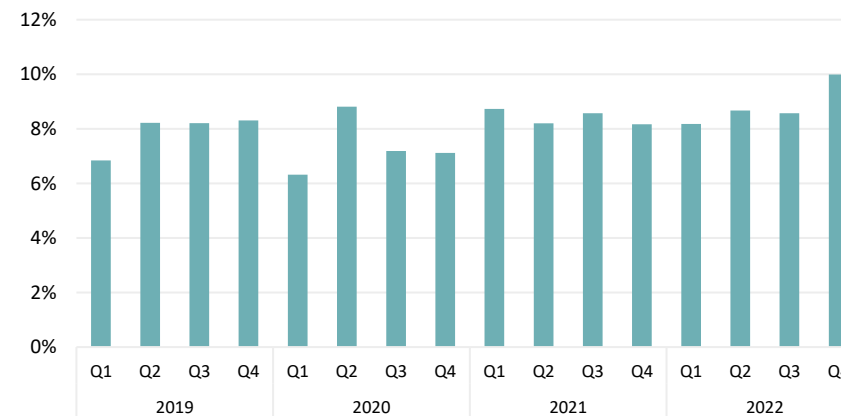
- Resultatutvikling
 - Resultat etter skatt 78,91 mill.kr (71,65 mill.kr)
 - Netto renteinntekter økte til 125,27 mill.kr (111,4 mill.kr), vekst på 12,45%
 - Netto renteinntekter utgjør 1,94% (1,79%) av gjennomsnittlig forvaltningskapital
 - Kostnader redusert med 1% til 26,4 mill.kr
 - Cost/income 20,22% (22,02%)
 - Egenkapitalavkastning etter skatt 8,85% (8,42%)
- Utlån vokste med 253 mill.kr (4,56%)

Nøkkeltall

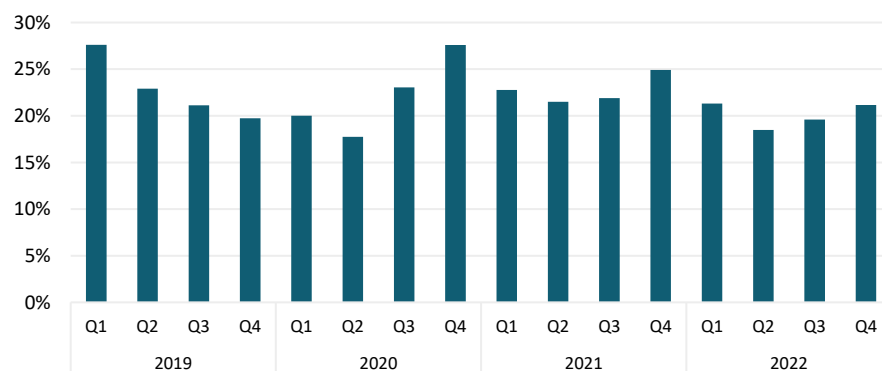
Netto renteinntekter (mill.kr)



Egenkapitalavkastning (e.s.)



Cost/income



Utlånsutvikling (mill.kr)



Hovedtall

	4.kvartal 2022	4.kvartal 2021	Året 2022	Året 2021
Resultatregnskap (mill.kr)				
Netto renteinntekter	33,95	28,84	125,27	111,44
Andre inntekter	1,30	1,67	5,69	5,56
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	1,78	0,01	-0,46	4,05
Driftskostnader	7,46	7,61	26,39	26,66
Resultat før skatt	29,51	22,92	104,05	94,39
Resultat etter skatt	22,33	17,40	78,91	71,65
	4.kvartal 2022	4.kvartal 2021	Året 2022	Året 2021
Regnskapsposter (i % av GFK)				
Gjennomsnittlig forvaltningskapital mill.kr (GFK)	6 368	6 255	6 413	6 220
Netto renteinntekter	2,13 %	1,84 %	1,95 %	1,79 %
Driftskostnader	0,47 %	0,49 %	0,41 %	0,43 %
Resultat før skatt	1,85 %	1,47 %	1,62 %	1,52 %
Resultat etter skatt	1,40 %	1,11 %	1,23 %	1,15 %
	4.kvartal 2022	4.kvartal 2021	Året 2022	Året 2021
Balanse (mill.kr)				
Brutto utlån	5 797	5 544	5 797	5 541
Nedskrivninger utlån	-3,8	-3,7	-3,8	-3,7
Egenkapital	1 002	946	1 002	964
Forvaltningskapital	6 644	6 454	6 644	6 454

Andre nøkkeltall

Andre nøkkeltall (%)	4.kvartal 2022	4.kvartal 2021	Året 2022	Året 2021
Kostnader i % av driftsinntekter	21,15 %	24,92 %	20,15 %	22,78 %
Nedskrivninger i % av brutto utlån (balanseført)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Vekst i forvaltningskapital (siste 12 mnd.)	2,94 %	6,84 %	2,94 %	7,14 %
Vekst i utlån (siste 12 mnd.)	4,73 %	15,61 %	4,73 %	7,27 %
Gj. egenkapitalavkastning før skatt	13,40 %	11,43 %	11,84 %	11,22 %
Gj. egenkapitalavkastning etter skatt	9,99 %	8,57 %	8,85 %	8,42 %
Kapitaldekning	21,35 %	17,90 %	21,35 %	18,27 %
Kjernekapitaldekning	18,61 %	16,09 %	18,61 %	16,09 %
Ren kjernekapitaldekning	17,08 %	14,61 %	17,08 %	14,61 %
Uvektet kjernekapitaldekning	14,07 %	14,09 %	14,07 %	14,09 %
LCR	1303 %	210 %	1303 %	210 %
NSFR	116 %	106 %	116 %	106 %

^ Del 1	Eierstruktur, virksomhet og økonomi	<u>Side 7</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
- ⬆ Forvaltningskapital på NOK 6,47 milliarder
- ⬆ 11 årsverk administrerer totalt NOK milliarder 10,37 (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 (84,31%)
- ⬆ 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 %)
- ▲ 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

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

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
Advokatfirmaet Schjødt AS

Administrerende direktør

Eirik Maurstad (53 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
4 år i EiendomsKreditt
26 år i finans/bank sektoren



Direktør for risikostyring og compliance

Ann Cathrin Helle Lambrechts (45 år)
BI Oslo, Universitetet i Oslo
3 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 (62 år)
NHH – Norges Handelshøyskole
25 i EiendomsKreditt
34 år i finans/bank sektoren

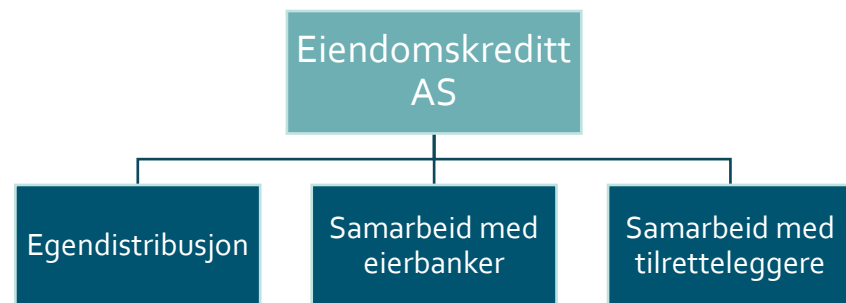


Salgs- og markedsdirektør

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



Utlånsvirksomhet



Låneformål

- ▲ Næringsbygg
- ▲ Leiegårder
- ▲ Fellesgjeld til borettslag

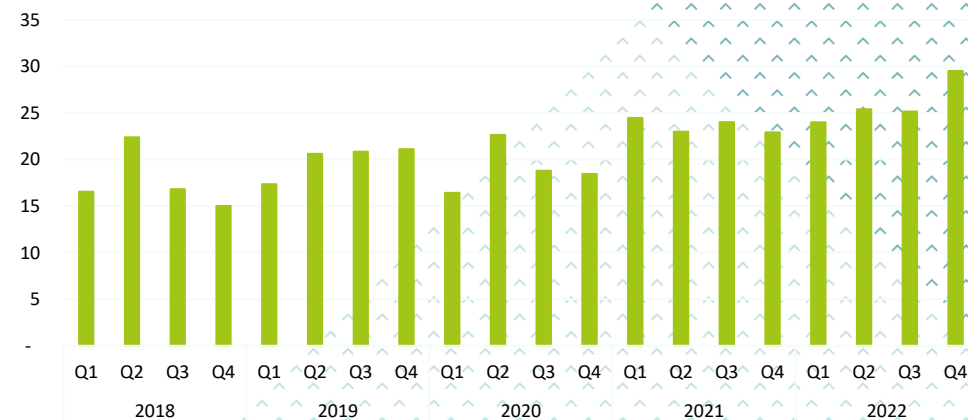
Hovedtall fra resultatregnskapet

	4.kvartal	4.kvartal	Året	Året
Resultatregnskap (mill.kr)	2022	2021	2022	2021
Netto renteinntekter	33,95	28,84	125,27	111,44
Andre inntekter	1,30	1,67	5,69	5,56
Netto gevinst/tap(-) på finansielle instrumenter	1,78	0,01	-0,46	4,05
Driftskostnader	7,46	7,61	26,39	26,66
Resultat før skatt	29,51	22,92	104,05	97,34
Resultat etter skatt	22,33	17,40	78,91	74,59

Netto renteinntekter (mill.kr)



Resultat før skatt (mill.kr)



Hovedtall fra balansen

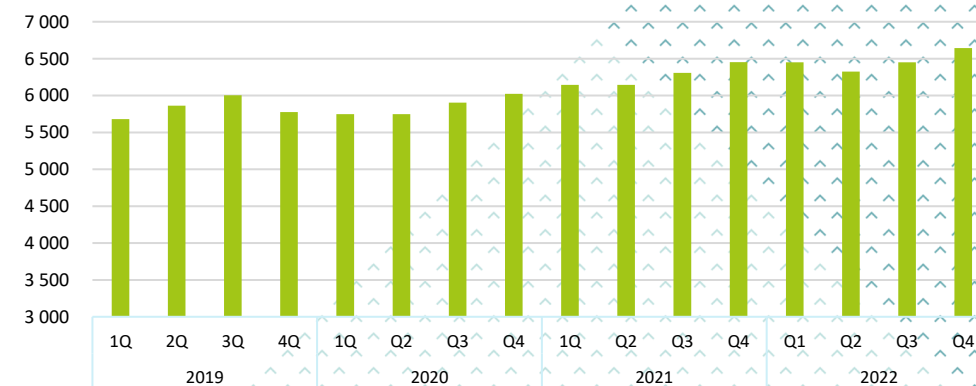
Andre nøkkeltall (mill.kr)

	2022	2021
Brutto utlån	5 797	5 544
Gjeld stiftet ved utstedelse av verdipapirer	5 455	5 315
Forvaltningskapital	6 644	6 454
Beregningsgrunnlag for kapitaldekning	5 083	5 733
Tellende ansvarlig kapital	1 071	1 047
Ren kjernekapital	861	837
Egenkapital	1 002	964

Utlånsutvikling (mill.kr)

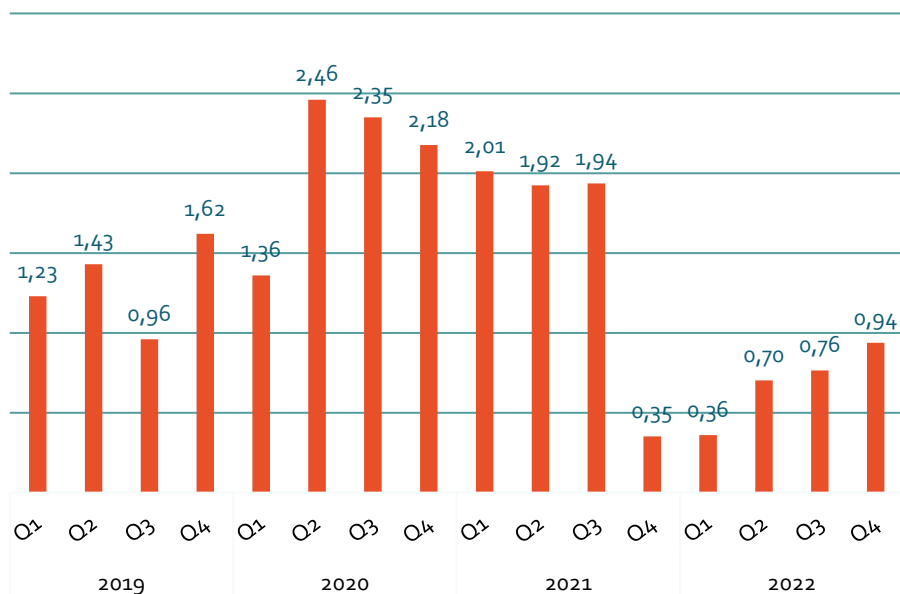


Forvaltningskapital (mill. kr)



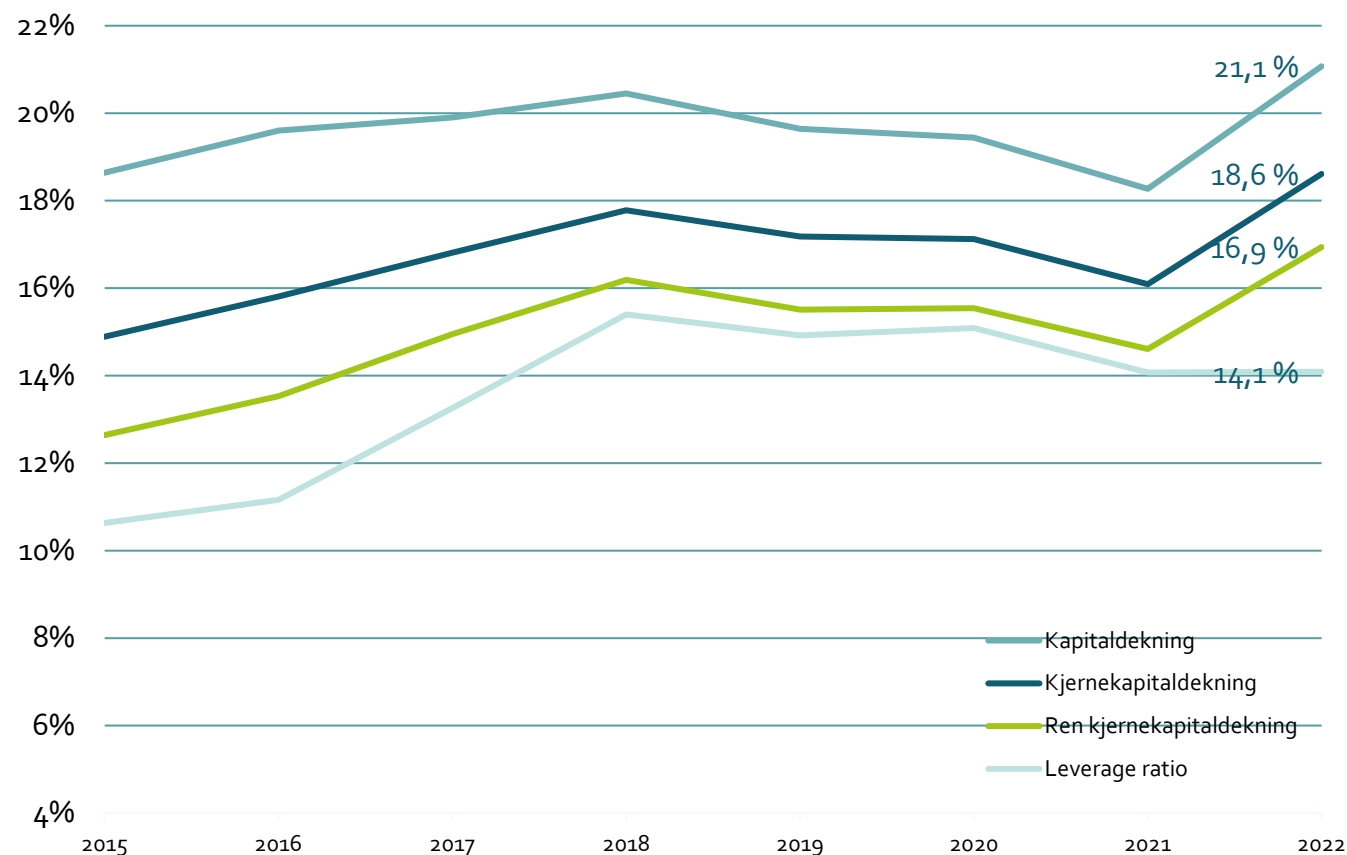
Mislighold og tap

Mislighold (% av brutto utlån)



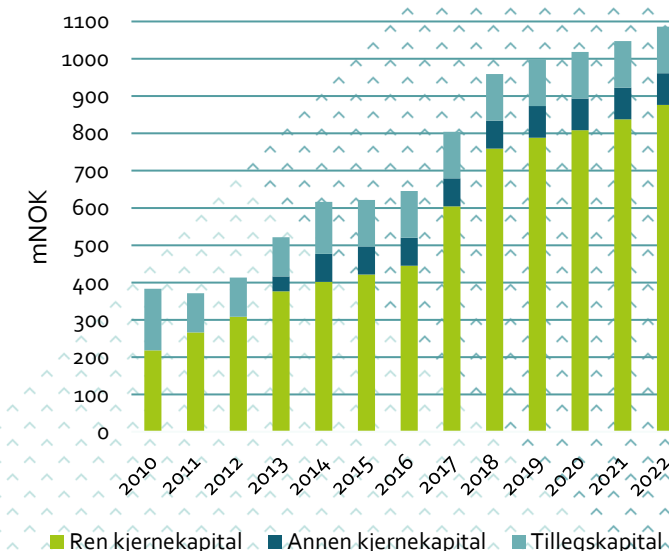
- Per 31.12.2022 var det 7 engasjementer med utestående krav på NOK 54,5 mill. misligholdt over 90 dager. Dette er en økning fra tredje kvartal 2022 med 11,3 mill.
- Misligholdte lån utgjør med dette 0,94 % av brutto utlån.
- Det er ikke realisert tap utlån. Samlede avsetninger utgjør 3,778 mill. kr. I prosent av brutto utlån utgjør avsetningen 0,065%.

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)

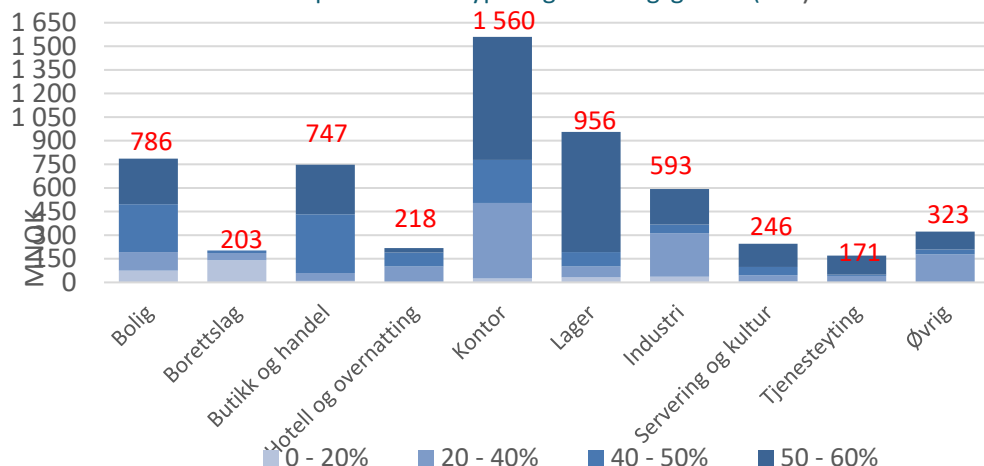
	31.12.2022	31.12.2021
Sikkerhetsmasse (mNOK)	6 118	5 909
- Herav utlån	5 717	5 478
Utstedte OMF (mNOK)	4 955	4 660
Overdekning i sikringsmasse (mNOK)	1 163	1 249
Overdekning i sikringsmasse	23,8%	26,8 %
Indeksert LTV	44,7 %	47,2%
Annen fyllingssikkerhet enn utlån (mNOK)	401	430
Andel lån med flytende rente	91,9 %	88,3 %
Antall lån	236	254
Gjennomsnittlig lånestørrelse	24,58	21,80

2.1 Geographical distribution		
	Loan balance	%
Agder	285 609 950	4,9 %
Innlandet	101 297 958	1,7 %
Møre og Romsdal	37 626 293	0,6 %
Nordland	112 190 042	1,9 %
Oslo	1 268 633 656	21,9 %
Rogaland	731 071 900	12,6 %
Troms og Finnmark	71 059 050	1,2 %
Trøndelag	301 289 345	5,2 %
Vestfold og Telemark	629 107 832	10,8 %
Vestland	967 648 166	16,7 %
Viken	1 295 866 623	22,3 %
Total	5 801 400 815	100,0 %

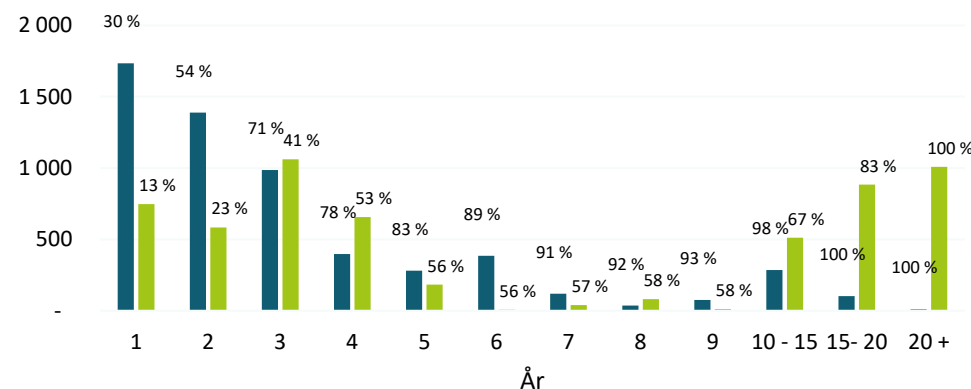
Eiendomshypotek ^(3/4)

Eiendomshypotek - Pantets bruk

Fordelt på eiendoms typer og belåningsgrader (LTV)



■ Tid siden utbetaling ■ Tid til forfall

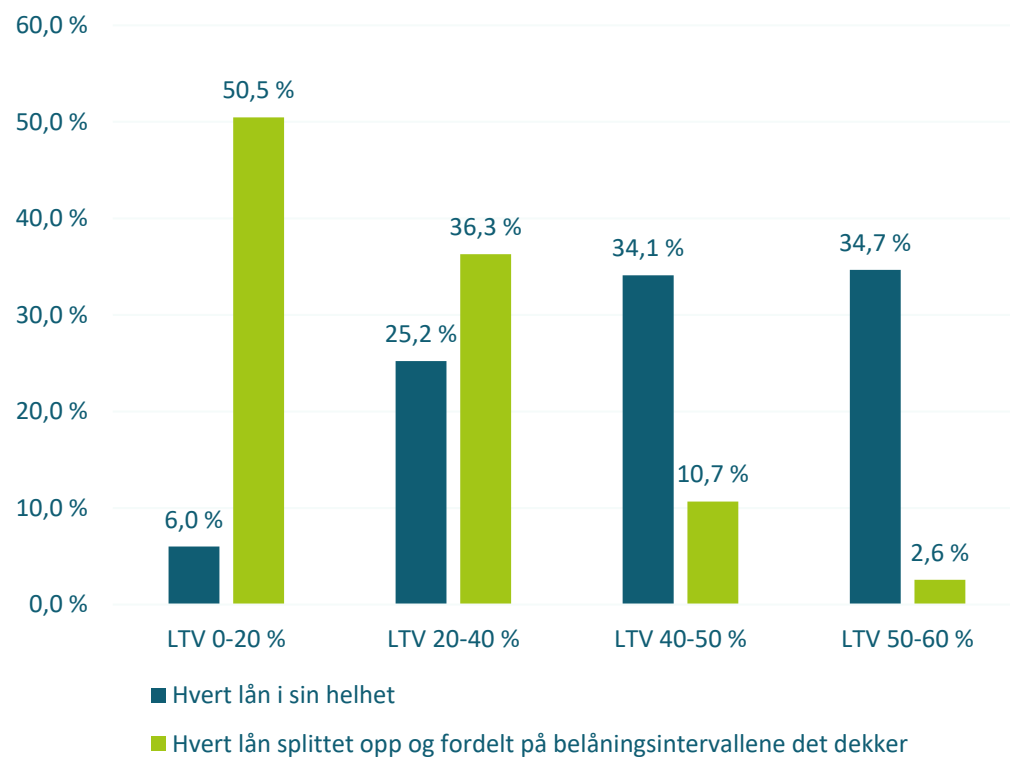


Lånestørrelse	Utlån (mill.)	Andel av porteføljen	Antall lån
0 - 5 000 000	182	4,1%	90
5 000 000 - 10 000 000	306	5,3%	41
10 000 000 - 25 000 000	673	11,6%	40
25 000 000 - 50 000 000	663	11,4%	20
50 000 000 - 100 000 000	2 253	38,8%	31
100 000 000 - 150 000 000	1092	18,8%	10
150 000 000 - 250 000 000	632	10,9%	4

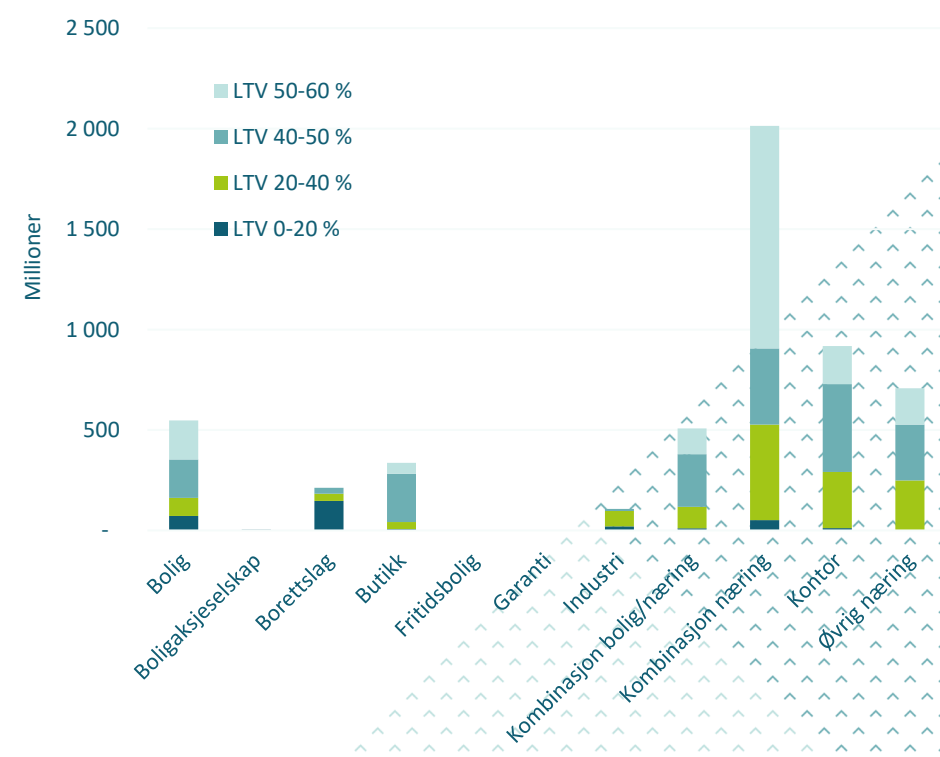
Største engasjement	Utlån (mill.)	Andel av cover pool	LTV
Største engasjement	169	2,7%	55,0%
5 Største engasjement	801	12,9%	44,0%
10 Største engasjement	1 476	23,8%	44,7%
20 Største engasjement	2 533	40,8%	47,2%

Eiendomshypotek ^(4/4)

Portefølje fordelt på belåningsgrad



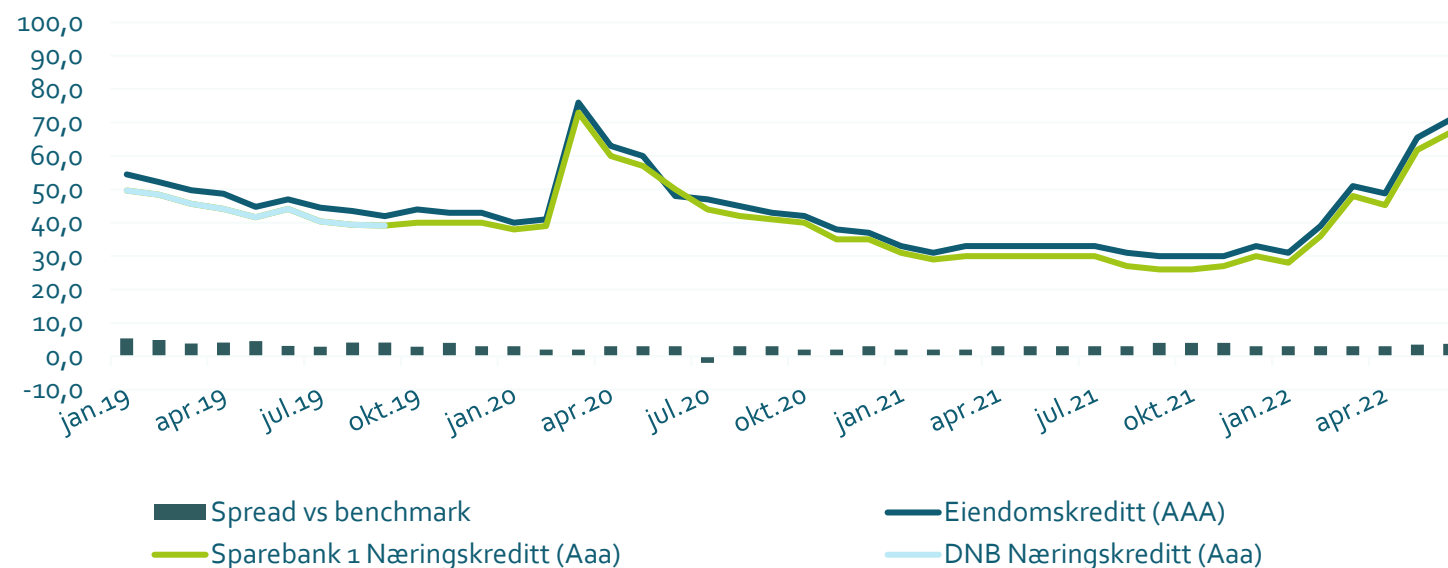
Belåningsgrad basert på pantets bruk





Konkurransedyktig funding

Eiendoms kreditt vs. benchmark - 5Y Commercial Covered Bonds

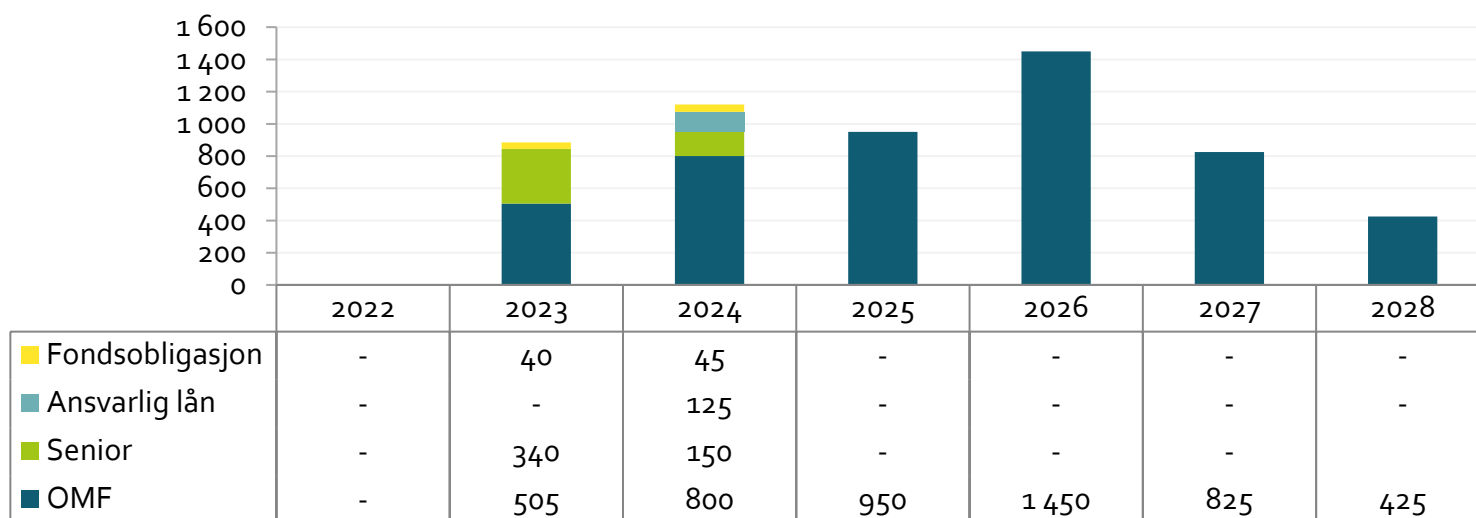


S&P Global Ratings	Eiendomshypotek (OMF Næringskreditt)
01.07.2014	AA (Outlook negative)
07.04.2017	AA+ (Outlook negative)
02.01.2019	AAA (Outlook stable)

Eiendoms kreditt 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 har en sett store variasjoner i spreaden og Eiendoms kreditt sin spread er økt noe mot benchmark.

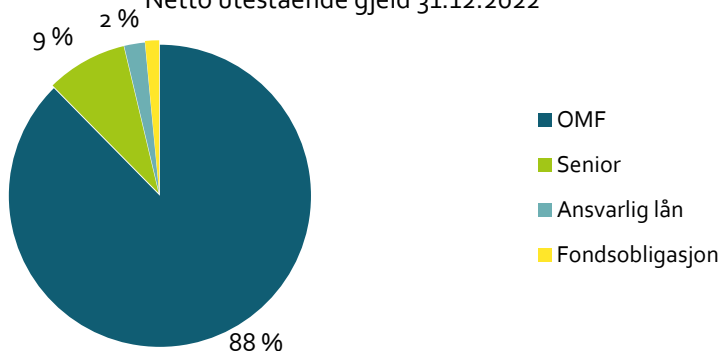
Innlånsstruktur og rating

Forfallstruktur innlån per 31.12.2022



- Totalt har EiendomsKreditt utstedt obligasjoner for pålydende 1 075 mill. kr i 2022, hvorav alt var OMF eiendomshypotekobligasjonslån.
- 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.
- Gjennomsnittlig løpetid på OMF utstedelsene i 2022 har vært 5,3 år. OMF porteføljens gjennomsnittlige restløpetid er 3,0 år (3,04 år). Totalporteføljens restløpetid er 2,77 år (2,88 år). Kjøperne av obligasjonene er i hovedsak livsforsikringsselskaper, pensjonskasser, pengemarkeds- og obligasjonsfond.

Netto utestående gjeld 31.12.2022



Nye brutto låneopptak 2022 (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

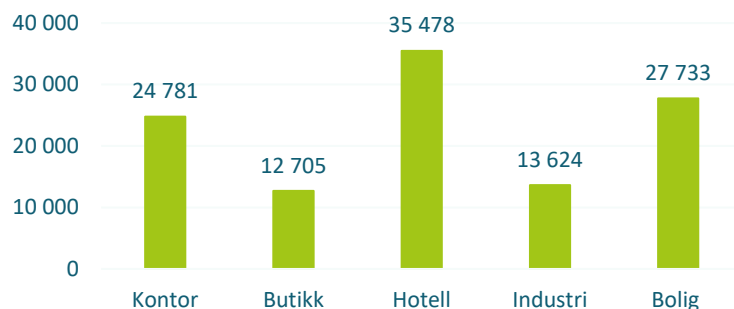
Link til rammeverket på hjemmesiden [her](#)



Fordeling og betydning av EiendomsKreditt's portefølje av grønne bygg

- EiendomsKreditt har en grønn låneporteføljen på 658 mill. kr. fordelt på 18 lån
- Grønne lån utgjør 11,3 % av den totale låneporteføljen på 5 803 mill. kr. per

EiendomsKreditt portefølje av grønne bygg (m2)



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



	Antall bygg	m2	Estimert unngått energibruk	Estimert årlig utslipp unngått (norsk strømnett)	Estimert årlig utslipp unngått (europeisk strømnett)
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 strømnett

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 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 ^(2/2)

^ 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 (-)