

Registreringsdokument

Sparebanken Øst Boligkreditt AS



Drammen, 05.10.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. Risikofaktorer | 3 |
| 2. Ansvarlige..... | 7 |
| 3. Definisjoner | 8 |
| 4. Revisorer | 9 |
| 5. Opplysninger om utsteder..... | 10 |
| 6. Ledelse og styre | 13 |
| 7. Marked og framtidsutsikter | 14 |
| 8. Aksjekapital og aksjeeiere..... | 16 |
| 9. Finansiell informasjon..... | 17 |
| 10. Dokumentasjonsmateriale..... | 18 |
| 11. Kryssreferanseliste..... | 19 |

1. Risikofaktorer

Kredittrisiko

Kredittrisiko er muligheten for tap påført ved at kunder og andre motparter ikke møter sine forpliktelser og at den eventuelt stilte sikkerhet for forholdet ikke dekker tilgodehavendet overfor Sparebanken Øst Boligkreditt AS. Kredittrisiko vedrører alle fordringer på motparter/kunder. I hovedsak er dette utlån og kreditter, men også ansvar i henhold til verdipapirer samt motpartsrisiko som oppstår gjennom derivater og valutakontrakter.

Kredittrisiko er en funksjon av to faktorer, betjeningsevne og – vilje samt verdi på underliggende sikkerheter. Begge faktorer må inntreffe med negativt utfall for at det skal kunne oppstå tap. Den første er manglende betalingsevne eller – vilje hos debitor, og den andre er at verdien av underliggende sikkerheter ikke er tilstrekkelig til å dekke selskapets krav ved eventuelt mislighold og påfølgende realisasjon av sikkerheten.

Utlån gitt av eller overført til Sparebanken Øst Boligkreditt AS har pant i fast eiendom (bolighypoteklån) innenfor 80 % av boligens markedsverdi. Belåningsgraden i Selskapets sikkerhetsmasse (LTV) var ved utgangen av andre kvartal 2023 45,1 %. Det er satt beløpsgrenser for størrelsen på lån til enkeltkunder. Sparebanken Øst Boligkreditt AS er juridisk og reell eier av alle lån i sikkerhetsmassen, og skal ha første prioritet der samme pant sikrer lån både i morbank og selskapet. I henhold til Finansforetaksforskriften § 11-7 skal selskapet til enhver tid ha en overpantsettelse i sikkerhetsmassen på minimum fem prosent av pålydende verdi av utestående obligasjoner med fortrinnsrett. Sikkerhetsmassen består i all hovedsak av pantesikrede boliglån, men her inngår også derivatavtaler og fyllingssikkerhet i form av likviditetsbuffer.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' portefølje er basert på kredittvurderinger foretatt av Sparebanken Øst og er underlagt dennes organisering av beslutningsprosessen. Beslutningsprosessen innenfor personmarkedet er basert på en sentralisert behandlingsenhet. Gjennomførte kontrolltiltak viser at det er begrenset operasjonell risiko innenfor dette fagfeltet. Det antas derfor at fremtidige tap i all hovedsak vil være knyttet opp til, og være betinget av, hvordan markedet generelt vil utvikle seg fremover.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS sin portefølje er basert på risikoklassifisering bestående av 11 kategorier fra A til K. Risikoklasse A representerer laveste risikoklasse og risikoklasse K representerer høyeste risiko. I Sparebanken Øst Boligkreditt AS består risikoklasse J og K av engasjement der det foreligger objektive bevis på mislighold/tap og at engasjementene er under spesiell oppfølging. For detaljert oversikt over engasjement fordelt etter risikoklassifisering henvises det til årsrapport for 2022, note 21.

Selskapet kan ikke inngå derivatavtaler til andre formål enn det som fremgår av Finansforetaksforskriftens § 11-3, for å sikre kravet til stadig beløpsmessig balanse etter finansforetaksloven § 11-11 og legge til rette for at foretakets betalingsforpliktelser blir overholdt. Selskapet har kun derivater i form av renteswapper knyttet til innlån med fast rente og disse er inngått med nordiske finansinstitusjoner med god kreditt-rating.

Mot finansielle institusjoner har Selskapet inngått standardiserte og hovedsakelig bilaterale ISDA-avtaler som gir partene motregningsrett ved eventuelt mislighold. Det er også inngått tilleggsavtaler om sikkerhetsstillelse (CSA) mot de samme motpartene.

I forbindelse med rating av obligasjonsutstedelser fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS har Sparebanken Øst utstedt en garanti for alle OMF-forpliktelser i boligkredittforetaket.

Oppgjørsrisiko

Oppgjørsrisiko er en form for kredittrisiko ved at kontraktmotpart ikke oppfyller sine forpliktelser med hensyn til oppgjør i form av kontanter eller verdipapirer etter at Selskapet har gitt beskjed om betaling eller overførsel av et verdipapir eller sikkerhet. For Selskapet gjelder dette oppgjør ved utstedelse av obligasjonslån, kjøp og salg av verdipapir for likviditetsformål, samt oppgjør knyttet til derivater. Manglende oppgjør fra motpart kan medføre at Selskapet selv ikke blir i stand til å overholde sine forpliktelser enten i form av betaling til andre motparter eller ved at Selskapet ikke har mottatt verdipapirer som var nødvendig for å tilfredsstille regulatoriske krav.

Registreringsdokument

Verdipapirhandler går via forvalteroppjøret i DNB.

Konsentrasjonsrisiko

Konsentrasjonsrisiko er et element i den totale kredittrisikoen og oppstår dersom det foreligger en overrepresentasjon av engasjementer med like karakteristika og som påvirkes ensartet av endringer i økonomiske eller andre faktorer.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS kan stå ovenfor to typer av risikokonsentrasjon. Dette kan være store engasjement mot enkeltlåntakere eller grupper av tilknyttede debitorer som utgjør en betydelig andel av porteføljen. Dette vil representere en form for konsentrasjonsrisiko idet porteføljen dermed inneholder kundespesifikk risiko. Utlånsporteføljen til Selskapet består av mange små lån. Selskapet har rammer for størrelse på enkeltengasjement for å redusere denne risikoen.

En annen form for risikokonsentrasjon er en følge av høy eksponering mot enkelte geografiske områder som følge av at geografiske områder vil kunne ha ulike sykliske forløp. Konsernet Sparebanken Øst har tilholdssted sentralt på Østlandet og det er naturlig at Selskapet har en overrepresentasjon av kundeengasjementer i dette området. Boligmarkedet i det sentrale østlandsområdet, herunder Oslo, har over tid vist seg å være velfungerende. Dersom boligmarkedet i Oslo og nært tilknyttede områder skulle utvikle seg vesentlig svakere enn i resten av landet vil Selskapet kunne oppleve et større markedsverdifall på boligverdiene enn hva en perfekt geografisk diversifisert portefølje ville fått. Et markedsverdifall vil kunne medføre behov for påfyll i Sikkerhetsmassen som følge av at belåningsgraden på mange utlån øker utover lovkravet.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risiko for tap som følge av endringer i observerbare markedsvariabler som renter, valuta og verdipapirmarkeder. Risikoen er knyttet til resultatvariasjoner som følge av endringer i markedspriser og/eller – kurser.

Det er styrevedtatte retningslinjer og rammer for markedsrisiko.

Renterisiko

Renterisiko er risiko for tap som oppstår ved endring i rentenivået. Renterisiko måles som effekten på rentenettoen og egenkapitalen ved skift i rentekurven. Renterisikoen i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er begrenset da sikkerhetsmassen kun består av boliglån med flytende rente og i de tilfeller der kredittforetaket låner inn til fast rente swappes innlånet til flytende rente.

Renterisiko oppstår ved at reprising av renter på aktivasisden avviker for tidspunkt for reprising av passivasisden. Med flytende rente på utlån til kunder har Selskapet løpende adgang til å endre rentene med minimum 2 måneders varslingsfrist. Majoriteten av innlånene til Sparebanken Øst Boligkreditt er flytende lån med 3 måneders renteperioder og innlån med fast rente er swappet slik Selskapet betaler flytende rente med 3 måneders renteperioder.

Selskapet skal ikke påta seg større renterisiko enn det som til enhver tid er forsvarlig. Selskapet har etablert en ramme for renterisiko. Rammen vil vurderes minst årlig opp mot ansvarlig kapital og tapsbærende evne og virkning på rating.

Følgende rammer skal gjelde for selskapets renterisikoeksponering:

- Verditap skal ikke overstige NOK 25 millioner.

Beregningen for renterisiko skal baseres på EBA's retningslinjer for beregning av verditap (EVE) hvor det skal beregnes renterisiko i seks ulike scenarier. Det scenariet som gir høyest negativt utfall utgjør selskapets renterisiko og måles opp mot ramme for renterisiko.

Spreadrisiko

Risiko for tap som følge av reduserte markedsverdier på rentebærende verdipapirer som følge av en endring i marginen (kredittspread). Sparebanken Øst Boligkreditt AS holder verdipapirer på balansen for likviditetsformål, herunder oppfyllelse av krav til likviditetsbuffer (LCR). Ved stor markedsuro eller selskapsespesifikke negative hendelser knyttet til utstedere av rentebærende verdipapir som Selskapet har investert i, kan reduserte markedsverdier svekke Selskapets resultater vesentlig.

Selskapet tar utgangspunkt i Finanstilsynets modell for markedsrisiko for beregning av kredittspreddrisiko.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at tilbydere av likviditet ikke kan eller vil tilby likvider til Selskapet, eventuelt kun til en pris som er vesentlig høyere enn normale markedsvilkår. En slik situasjon kan oppstå hvis negative selskapsspesifikke hendelser medfører at investorenes syn på Selskapets kredittverdighet forringes (virksomhetsspesifikk risiko) eller at markedet for likviditet ikke fungerer på en tilfredsstillende måte (markedsspesifikk risiko). Virksomhetsspesifikk risiko kan blant annet være kollaps i boligmarkedet i Selskapets lokalområde, resultater som er vesentlig svakere enn sammenlignbare selskaper eller vesentlig høyere mislighold i Selskapets sikkerhetsmasse enn normalt. Begrepet likviditetsrisiko benyttes i denne sammenheng i betydningen finansieringsrisiko, dvs. risikoen for en brå og uventet mangel på tilførsel av likviditet. Selskapet står da uten midler til å finansiere eiendelene etter hvert som innlån forfaller. Begrepet likviditetsrisiko benyttes også om risikoen knyttet til problemer med å avhende finansielle instrumenter i et marked, også benevnt markedslikviditetsrisiko.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS dekker sine innlånsbehov fra to kilder; Selskapet kan utstede obligasjoner med fortrinnsrett og/eller trekke på en trekkfasilitet i Sparebanken Øst. Lån som inngår i sikkerhetsmassen og tjener som overpantsettelse finansieres med trekkfasiliteten. Ved et akutt finansieringsbehov som har oppstått ved forfall av tidligere utstedte OMF-innlån, kan nye OMF-innlån utstedes og via Sparebanken Øst kan deler av lånet stilles som sikkerhet for D og eller F-lån i Norges Bank. Alle selskapets inngåtte avtaler om OMF-innlån har en "soft-bullet", hvor boligkreditselskapet kan utsette innfrielsen med ett år.

Retningslinjer og rammer for styring av likviditetsrisiko er fastsatt av styret. Per. 30.06.2023 var indikatoren for likviditetsbuffer (LCR) 544 %. LCR angir hvor stor prosentandel av en antatt netto likviditets-utgang i en 30-dagersperiode under gitte stressforutsetninger som foretaket kan dekke med likvide eiendeler av høy kvalitet. Indikatoren for stabil finansiering (NSFR) var 113 %. NSFR sier hvor stor summen av de poster som "gir stabil finansiering" (summen av egenkapital og gjeld) er i forhold til summen av de poster, på og utenfor balansen, som "krever stabil finansiering" (utlån mm.). Lovkravet for begge disse indikatorene er 100 %.

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko er den risiko Sparebanken Øst Boligkreditt AS har som følge av utilstrekkelig eller sviktende interne prosesser eller systemer, menneskelige feil eller misligheter, eller eksterne hendelser. Eksempler på operasjonelle risikofoldhold kan være uønskede handlinger og hendelser som blant annet svikt i IT-systemer, hvitvasking, korrupsjon, underslag, innsidehandel, bedrageri, ran, trusler mot ansatte, fullmakts brudd og brudd på vedtatte rutiner m.m.

Operasjonell risiko i Sparebanken Øst Boligkreditt AS oppstår i hovedsak i tilknytning til innvilgelse av lån her under etablering av pantesikkerhet, i bruken av IT-systemer, utstedelse av OMF-gjeld og manglende etterlevelse av lover og regler. Innvilgelse av lån foregår i Sparebanken Øst etter avtale mellom selskapene eller gjennom boligkreditt.no. Kredittprosessen er underlagt strenge rutiner med tilhørende kontrollrutiner. IT-systemene er underlagt de samme kontrollrutiner som gjelder i Sparebanken Øst, og drift og vedlikehold gjennomføres av banken etter avtale mellom selskapene. Tilsvarende gjelder også for utstedelse av OMF-gjeld/likviditetsstyring som gjennomføres av banken etter avtale. Etterlevelseskontroll gjennomføres av Sparebanken Øst Boligkreditt AS selv. Konsekvenser av at slike tilfeller inntreffer kan blant annet være uriktig rapportering av sikkerhetsmassen og mislighold, brudd med låneavtaler og lovkrav, svekket renommé og mistillit fra investorer.

Det er inngått en forvaltningsavtale ("Transfer and Servicing Agreement" – TSA) med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT-drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, oppgjørs- og regnskapstjenester.

Overvåker (BDO) gjennomfører selvstendige kontroller. KPMG utfører internrevisjon for Sparebanken Øst Boligkreditt AS.

Overpantsettelsen i sikkerhetsmassen, målt som kvalifiserte eiendeler i sikkerhetsmassen som andel av utestående Obligasjoner med Fortrinnsrett, var ved utgangen av andre kvartal 2023 på 114 %.

Mer informasjon vedrørende Selskapets risikohåndtering se Årsrapport 2022 – note 21.

2. Ansvarlige

ANSVARLIGE FOR INFORMASJONEN

Ansvarlige for informasjonen gitt i Registreringsdokumentet er følgende:

Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Bragernes Torg 2
3017 Drammen, Norge

ANSVARSERKLÆRING

Sparebanken Øst Boligkreditt AS bekrefter at opplysningene i registreringsdokumentet så langt Selskapet kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Registreringsdokumentet som er av en slik art at det kan endre betydningsinnholdet, og at de ansvarlige har truffet alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Drammen, 05.10.2023



Vegard Kvamme
Daglig leder

Sparebanken Øst Boligkreditt AS
Bragernes Torg 2
3017 Drammen

Finanstilsynets godkjenning

Dette Registreringsdokumentet er godkjent av Finanstilsynet, som kompetent myndighet i henhold til Prospektforordning (EU) 2017/1129. Finanstilsynet har godkjent dette Registreringsdokumentet utelukkende basert på at det oppfyller de standardene til fullstendighet, forståelighet og sammenheng som er pålagt i Prospektforordning (EU) 2017/1129. Finanstilsynets godkjenning skal ikke betraktes som en godkjenning av selve utstederen av dette Registreringsdokumentet.

3. Definisjoner

Med mindre annet fremgår av sammenhengen skal ord og uttrykk som benyttes i dette Registreringsdokumentet har følgende betydning:

| | | |
|-----------------------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Banken / Morbanken | - | Sparebanken Øst |
| Konsernet | - | Sparebanken Øst med datterselskaper |
| OMF | - | Obligasjoner med fortrinnsrett |
| Sparebanken Øst Boligkreditt / Utsteder / Selskapet | - | Sparebanken Øst Boligkreditt AS |
| Registreringsdokument | - | Dette dokumentet |

4. Revisorer

Selskapets revisor har for perioden det er gitt historisk finansiell informasjon i dette Registreringsdokumentet vært Ernst & Young AS, Dronning Eufemias Gate 6, 0191 Oslo.

Statsautorisert revisor Johan-Herman Stene, Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo, har vært ansvarlig for revisjonsberetningen for 2021 og 2022.

Ernst & Young AS er medlem av Den norske Revisorforening.

5. Opplysninger om utsteder

Selskapets registrerte navn er Sparebanken Øst Boligkreditt AS, det kommersielle navnet er Sparebanken Øst Boligkreditt. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993 997 889 og har LEI 5967007LIEEXZX4ZLK67. Forretningsadresse er Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge. Postadresse er Postboks 67, 3301 Hokksund, Norge. Telefon +47 33 51 38 55. Sparebanken Øst Boligkreditt AS ble stiftet i Drammen 14. april 2009. Selskapet er underlagt norsk lov, herunder finansforetaksloven. Informasjon om Selskapet finnes på <https://www.oest.no/om-oss/spob/>¹

Selskapet har konsesjon fra Finanstilsynet til å drive virksomhet som kredittforetak og utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF premium).

Sparebanken Øst Boligkreditt AS' formål er beskrevet i Selskapets vedtekter § 1 og er å yte eller erverve bolighypoteklån, eiendomshypoteklån, lån sikret med pant i andre realregistrerte formuesgoder eller offentlig lån, og å finansiere utlånsvirksomheten hovedsakelig ved utstedelse av obligasjoner med fortrinnsrett.

Obligasjoner med fortrinnsrett utstedt av Sparebanken Øst Boligkreditt AS har siden 1. kvartal 2011 blitt ratet AAA av Moody's Investors Service. Moody's definerer Aaa- obligasjoner til å være av høyest mulig kvalitet og med minimal kredittrisiko. En rating skal reflektere både sannsynligheten for mislighold og eventuelle finansielle tap i forbindelse med slikt mislighold. Moody's fremhever at Selskapet er tett integrert med en solid Morbank og har støtte av OMF-lovgivningen i Norge som er vel ansett.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS er heleid av Sparebanken Øst, og Selskapet inngår dermed i Sparebanken Øst konsern som et datterselskap. Sparebanken Øst Boligkreditt AS har ingen ansatte, men har innleid personell fra Sparebanken Øst med 1,4 årsverk. Det er også inngått en forvaltningsavtale med Sparebanken Øst som omfatter administrasjon, IT drift, produksjon av ulike banktjenester, samt finans-, økonomi- og regnskapstjenester. Selskapet er således avhengig av Sparebanken Øst.

Konsernet Sparebanken Øst utgjøres av Sparebanken Øst og 5 datterselskaper, samtlige eiet 100 %. Disse datterselskapene er foruten Sparebanken Øst Boligkreditt AS, AS Finansiering, Sparebanken Øst Eiendom AS, Øst prosjekt AS og Øst Inkasso AS (uten virksomhet).

Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sitt samarbeid med Morbanken bidra til å skaffe Konsernet konkurransedyktige innlån i en nisje i markedet Banken selv ikke direkte kan ta del i. Virksomheten i Sparebanken Øst Boligkreditt AS er derfor med på å begrense Konsernets likviditetsrisiko, og gjennom dette bidra til at Konsernet oppnår sine langsiktige strategimål. Sparebanken Øst Boligkreditt AS skal gjennom sin virksomhet bidra til at konsernet kan tilby boliglån til konkurransedyktige priser. Det er ikke vesentlig endringer i Selskapets finansieringsstruktur inneværende år.

Nye boliglån blir solgt via Bankens distribusjonskanaler og i henhold til Bankens gjeldende retningslinjer og regler. Ansvaret for all kunderelasjon, markedsføring, produktutvikling med mer ligger i Banken.

Sparebanken Øst Boligkreditt AS tilegner seg utlån med pant i fast eiendom gjennom to kanaler. Hoveddelen stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken. Lån kan også bli gitt direkte fra Selskapet gjennom boligkreditt.no. Dette er også slik ledelsen har organisert Selskapet for drifts- og styringsformål. (se ca s 33- 34 i årsrapporten).

Siden hoveddelen av Selskapets utlånsportefølje stammer fra overføringer av utlån fra Morbanken, vil markedene Selskapet konkurrerer i samsvare med Morbankens distribusjonsmodell. Sparebanken Øst ønsker å tilby fysisk tilstedeværelse og enkle digitale løsninger etter kundenes ønske og behov. I lokalområdet ønsker Sparebanken Øst å tilby kompetente og serviceinnstilte rådgivere med lokalkunnskap og fleksible åpningstider. I dette området konkurrerer man mot både

¹ Informasjonen på hjemmesiden utgjør ikke en del av Registreringsdokumentet, med mindre den spesifikke informasjonen er inkorporert ved henvisning.

Registreringsdokument

andre lokale banker og mot nasjonale aktører. Sparebanken Øst har også flere digitale konsepter rettet mot kunder som ikke har behov for å oppsøke fysiske kontorer. Hovedproduktet innenfor de digitale konseptene er boliglån med lav belåningsgrad og god betjeningsevne. Gjennom digitale konsepter konkurrerer Sparebanken Øst over hele landet, men størst utlånsvolum utenfor det lokale markedet er i de største byene.

Det har ikke skjedd vesentlige endringer i Utsteders eller Konsernets låne- og finansieringsstruktur siden siste finansielle år.

Utlån til kunder fordelt etter geografisk plassering av sikkerhetene:

Alle tall i tabellene er oppgitt i NOK 1.000.

| GEOGRAFISK FORDELING SIKKERHETER, UTLÅN | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Drammen | 3.003.718 | 3.003.969 | 3.284.135 | 3.253.791 |
| Øvre Eiker | 741.343 | 720.087 | 856.332 | 786.641 |
| Asker/bærum | 2.845.933 | 3.010.518 | 3.054.459 | 3.290.452 |
| Viken for Øvrig | 3.856.213 | 3.915.959 | 3.669.335 | 4.053.196 |
| Oslo | 4.303.761 | 5.140.073 | 3.868.186 | 5.082.981 |
| Vestfold og telemark | 1.317.971 | 1.359.495 | 1.431.007 | 1.512.165 |
| Resten av landet | 1.934.755 | 2.351.533 | 1.553.078 | 2.387.469 |
| Sum brutto utlån | 18.003.695 | 19.501.633 | 17.716.532 | 20.366.695 |

Det er ingen kunder som kan anses å være viktigere for Selskapet enn andre ut fra størrelse og lignende. Selskapet er ikke avhengig av enkeltkunder. Ingen enkeltkunde utgjør mer enn 10 % av samlede utlån.

| Sikkerhetsmassen | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kvalifiserte utlån med pant i bolig* | 17.968.019 | 19.466.986 | 17.653.419 | 19.264.036 |
| Finansielle derivater (netto) | -11.203 | 21.869 | -35.166 | 11.221 |
| Andre fyllingssikkerheter | 968.525 | 825.175 | 742.238 | 398.737 |
| Sum sikkerhetsmasse | 18.925.341 | 20.314.030 | 18.360.491 | 19.673.994 |
| Sikkerhetsmassens fyllingsgrad | 116 % | 111 % | 114 % | 117 % |
| Utlån fordelt på kundegrupper | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
| Lønnstagere | 17.880.264 | 19.375.191 | 17.588 | 19.145 |
| Selvstendig næringsdrivende | 123.431 | 126.442 | 129 | 139 |
| Sum brutto utlån | 18.003.695 | 19.501.633 | 17.717 | 19.284 |
| Verdipapirgjeld | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
| OMF, nominell verdi | 16.239.533 | 18.230.683 | 16.228.206 | 16.749.334 |
| Verdijustering | -11.935 | 80.822 | -57.226 | -18.244 |
| Påløpte renter | 42.157 | 21.068 | 75.290 | 47.965 |
| Sum verdipapirgjeld | 16.269.755 | 18.332.573 | 16.246.271 | 16.779.055 |

Registreringsdokument

| Sikkerhetsmassen | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kvalifiserte utlån med pant i bolig* | 17.968.019 | 19.466.986 | 17.653.419 | 19.264.036 |
| Finansielle derivater (netto) | -11.203 | 21.869 | -35.166 | 11.221 |
| Andre fyllingssikkerheter | 968.525 | 825.175 | 742.238 | 398.737 |
| Sum sikkerhetsmasse | 18.925.341 | 20.314.030 | 18.360.491 | 19.673.994 |
| Sikkerhetsmassens fyllingsfrad | 116 % | 111 % | 114 % | 117 % |
| Utlån fordelt på kundegrupper | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
| Lønnsstagere | 17.880.264 | 19.375.191 | 17.588 | 19.145 |
| Selvstendig næringsdrivende | 123.431 | 126.442 | 129 | 139 |
| Sum brutto utlån | 18.003.695 | 19.501.633 | 17.717 | 19.284 |
| Verdipapirgjeld | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
| OMF, nominell verdi | 16.239.533 | 18.230.683 | 16.228.206 | 16.749.334 |
| Verdijustering | -11.935 | 80.822 | -57.226 | -18.244 |
| Påløpte renter | 42.157 | 21.068 | 75.290 | 47.965 |
| Sum verdipapirgjeld | 16.269.755 | 18.332.573 | 16.246.271 | 16.779.055 |
| Kapitaldekning | 2022 | 2021 | Q2-2023 | Q2-2022 |
| Ren kjernekapital | | | | |
| Bokført egenkapital | 1.663.065 | 1.708.876 | 1.663.065 | 1.708.876 |
| Fradragsposter i ren kjernekapital | | | | |
| Verdijusteringer som følge av kravene om forsvarlig verdsettelse (A) | -308 | -404 | -325 | -454 |
| Sum ren kjernekapital | 1.662.758 | 1.708.472 | 1.662.740 | 1.708.422 |
| Øvrig kjernekapital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum kjernekapital | 1.662.758 | 1.708.472 | 1.662.740 | 1.708.422 |
| Netto ansvarlig kapital | 1.662.758 | 1.708.472 | 1.662.740 | 1.708.422 |
| Beregningsgrunnlag | | | | |
| Beregningsgrunnlag kreditt- og motpartsrisiko | 7.109.885 | 7.638.479 | 6.898.055 | 7.347.046 |
| Beregningsgrunnlag valutarisiko | 0 | | 0 | 0 |
| Beregningsgrunnlag operasjonell risiko | 253.066 | 265.402 | 253.066 | 265.402 |
| Beregningsgrunnlag for svekket kredittverdighet motpart (CVA) | 11.210 | 23.223 | 6.445 | 22.246 |
| Fradrag i beregningsgrunnlaget | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sum beregningsgrunnlag | 7.374.161 | 7.927.102 | 7.157.566 | 7.634.694 |
| Ren kjernekapitaldekning | 22,55 % | 21,55 % | 23,23 % | 22,38 % |
| Kjernekapitaldekning | 22,55 % | 21,55 % | 23,23 % | 22,38 % |
| Kapitaldekning | 22,55 % | 21,55 % | 23,23 % | 22,38 % |
| Buffere | | | | |
| Bevaringsbuffer | 184.354 | 198.178 | 178.939 | 190.867 |
| Motsyklisk buffer | 147.483 | 79.271 | 178.939 | 114.520 |
| Systemrisikobuffer | 221.225 | 237.813 | 214.727 | 229.041 |
| Sum bufferkrav | 553.062 | 515.262 | 572.605 | 534.429 |
| Tilgjengelig bufferkapital | 1.072.825 | 1.074.303 | 1.090.135 | 1.097.646 |
| Uvektet kjernekapitalandel | 8,33 % | 7,97 % | 8,54 % | 8,15 % |

6. Ledelse og styre

SELSKAPETS STYRE

Styreleder - Kjell Engen

Stilling – Viseadministrerende direktør Sparebanken Øst
Styrets leder- Øst Inkasso AS
Nestleder- AS Financiering
Nestleder- Øst Prosjekt AS
Nestleder- Sparebanken Øst Eiendom AS
Nestleder Stiftelsen Tingstua
Styremedlem- Dialog Eiendomsmegling AS
Varamedlem- Frende Holding AS

Nestleder – Silje Wold Rørvik

Stilling – Avdelingssjef Antihvitvask Sparebanken Øst
Styremedlem- Fau Åskollen Skole

Styremedlem – Hilde Draugsvoll

Stilling – Leder Kontroll og rapportering Sparebanken Øst
Styremedlem- AS Financiering
Styremedlem- Øst Prosjekt AS
Styremedlem- Sparebanken Øst Eiendom AS
Styremedlem – Øst Inkasso AS

Styremedlem – Leif Ove Sørby

Eksternt styremedlem
Styremedlem- Sirikjerke Beitelag Sa
Styremedlem- Stiftelsen Tingstua

SELSKAPETS LEDELSE

Daglig leder – Vegard Kvamme

Stilling – Finanssjef Sparebanken Øst

Styrets medlemmer og selskapets ledelse kan nås på adressen til Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

Det foreligger ingen mulige interessekonflikter mellom de forpliktelser medlemmer av styret og selskapets ledelse har overfor Selskapet, og deres private interesser og/eller andre forpliktelser.

7. Marked og framtidsutsikter

Marked

Kredittpåslagene i markedet for norske obligasjoner med fortrinnsrett steg betydelig i etterkant av uroen som fulgte etter bankkollapser i USA og Sveits mot slutten av 1. kvartal og har aldri hentet seg inn igjen. Sparebanken Øst Boligkreditt AS må i dag betale ca. 60 basispunkter (hundredels prosentpoeng) over 3 mnd. Nibor for utstedelse av slike obligasjoner på fem års løpetid. Tilgang av kapital i markedet for obligasjoner med fortrinnsrett har vært litt variabel i andre kvartal 2023 med færre store utstedelser på vanlige løpetider (5 år) enn tidligere, men tilgangen totalt sett vurderes fortsatt som god.

I sikkerhetsmassen er det pantesikrede boliglån fra alle landets fylker. Hovedvekten av boligene ligger i det sentrale Østlandsområdet, og lån fra Viken og Oslo utgjør 83,2 % av totalen. Lånene i sikkerhetsmassen har førsteprioritets pant i norske boligeiendommer.

Makroforhold

Inflasjon, stigende renter og usikre vekstutsikter fortsetter å prege økonomien. Prisveksten i Norge har avtatt litt siden i høst, men er fortsatt høy. I mai var konsumprisindeksen (KPI) 6,7 prosent høyere sammenlignet mot samme måned i fjor. Kjerneinflasjonen (KPI-JAE) var tilsvarende høy med 6,7 prosent, og det er spesielt matvareprisene som har bidratt til høy prisvekst. Den norske kronen har fortsatt å svekke seg gjennom kvartalet, noe som har bidratt til at prisene på importerte varer og tjenester har økt. Høy inflasjon har også bidratt til høy lønnsvekst i årets lønnsoppgjør, noe som også vil gjøre det vanskeligere å få inflasjonen ned mot målet på 2 prosent over tid. Internasjonalt er inflasjonen fallende hos flere av Norges viktigste handelspartnere, men ligger fortsatt på høye nivåer.

I april falt fastlands BNP med 0,4 prosent, mens det i første kvartal som helhet var en oppgang på 0,2 prosent. Etter en jevn vekst i norsk økonomi gjennom 2022 ser man nå tegn til at økonomien bremses opp. Tallene for april viste en bred nedgang i næringene og innenfor områder i økonomien som påvirkes av husholdningenes kjøpekraft. Den siste rapporten fra Regionalt nettverk viser at bedriftene venter økt aktivitet fremover. Bedriftene melder at kapasitetsproblemene har avtatt noe og det er lettere å få tak i arbeidskraft, mens anslagene for lønnsvekst er justert opp.

Arbeidsledigheten har økt noe siden utgangen av 2022, og arbeidskraftundersøkelsen til SSB for mai viser at arbeidsledigheten lå på 3,5 prosent, en økning på 0,4 prosent sammenlignet med samme måned i fjor. Ledigheten har økt innen konjunktursensitive yrker som bygg og anlegg, ingeniør og IKT-fag mens den har falt noe innenfor industri og offentlig sektor.

Norges Bank hevet styringsrenten med 0,25 prosentpoeng i mai og med 0,50 prosentpoeng i juni og styringsrenten er ved utgangen av kvartalet på 3,75 prosent. Dette er det høyeste nivået siden høsten 2008. Samtidig med renteendringen hevet Norges Bank rentebanen til 4,2 prosent frem mot nyttår, som følge av et fortsatt høyt aktivitetsnivå, svakere kronekurs, høyere lønnsvekst og noe høyere rentenivå i utlandet.

Som følge av økt styringsrente og forventninger om videre økninger har pengemarkedsrentene steget mye. Pengemarkedsrenten 3 måneders Nibor er økt med 1,11 prosentpoeng fra 3,26 prosent ved inngangen til året til 4,37 prosent ved utgangen av kvartalet. Uroen i markedet som følge av bankkollapser i USA har avtatt i andre kvartal, men fortsatt geopolitisk risiko og svak likviditet har likevel bidratt til et høyt pengemarkedspåslag.

Aktiviteten i boligmarkedet holdt seg høy. I juni falt imidlertid boligprisene med 1,2 prosent og justert for sesongvariasjoner var nedgangen på 0,5 prosent. Hittil i år har boligprisene i Norge økt med 6,4 prosent. Omsetningen i bruktboligmarkedet har holdt seg oppe, men antall boliger til salgs øker. Byggeaktiviteten er meget lav og igangsatte nye boliger er hittil i år 54 prosent lavere enn for samme periode i fjor og det er spesielt igangsetting av nye leiligheter som bidrar til nedgangen.

Fremtidsutsikter

Sparebanken Øst Boligkreditt AS har en tilnærming til markedet som er knyttet opp mot morbankens strategi og en tilpasning til markedsforholdene generelt. Det forventes fortsatt vekst i boligkredittselskapet kommende år, og gitt normale markedsforhold vil utstedte obligasjoner med

Registreringsdokument

fortrinnsrett dekke deler av konsernets fundingbehov med lang løpetid. Utstedelser av obligasjoner med fortrinnsrett har bidratt til at Sparebanken Øst har en god likviditetssituasjon.

Veksten i norsk økonomi har avtatt og Norges Bank anslår en vekst i BNP på 1,2 prosent for fastlands-Norge i 2023. Det pekes spesielt på at høyere rentenivå og høy prisvekst vil redusere husholdningenes konsum og boliginvesteringer. En svak krone vil trekke i motsatt retning og vil forbedre den kostnadsmessige konkurranse-evnen til norske bedrifter. Det anslås at veksten i BNP for Fastlands-Norge skal falle videre i 2024 før den gradvis vil ta seg opp igjen i 2025 og 2026.

Arbeidsledigheten er fortsatt lav og sysselsettingen som økte markant gjennom 2022 har økt videre inn i 2023. Norges Bank forventer at veksten i sysselsettingen vil avta noe den nærmeste tiden, men at den vil gradvis ta seg opp fra slutten av neste år. Arbeidsledigheten forventes å øke noe i årene fremover og det forventes at ledigheten vil være litt over nivået fra de siste årene før pandemien.

Markedet priser inn, med stor sannsynlighet, at Norges Bank vil heve styringsrenten til minst 4,25 prosent i løpet av andre halvår. Pengemarkedsrentene forventes å stige fremover i forkant av Norges Banks antatte renteøkninger. I kvartalene som kommer tilsier dette at innlånskostnadene i banken fortsatt vil øke i forkant av renteendringer på utlån til kunder. Dette som følge av at utlån i hovedsak reprises med varslingsfrister etter at Norges Bank har besluttet renteendringer.

Med utsikter til lavere kredittvekst i samfunnet forventes fortsatt stor konkurranse om utlån. Med økte utlånsrenter ventes boligprisene å falle noe fremover, men lav byggeaktivitet og et stramt arbeidsmarked kan til en viss grad motvirke dette. Bankenes innskuddsmarginer har det siste året økt. Fremover forventes økt konkurranse og press på innskuddsmarginene.

Usikre økonomiske tider med krig og høy inflasjon har også smittet over til finansmarkedet. I usikre og dårlige tider vil investorer ha bedre betalt for å ta risiko og dette resulterer i fallende obligasjons- og aksjekurser. Sparebanken Øst Boligkreditt AS utsteder obligasjonslån og når obligasjonskursene faller blir det dyrere for selskapet å utstede nye obligasjonslån. Selskapet holder også en obligasjonsportefølje for likviditetsformål som løpende verdsettes til markedsverdi. Når obligasjonskursene faller, vil porteføljen falle i verdi og selskapet må resultatføre et urealisert tap.

Selskapet forventer en moderat vekst i boliglån fremover, og legger opp til å bidra til fortsatt utlånsvekst i konsernet. Selskapet har god kontroll over kostnadene, og det er ikke forventet noen vesentlige kostnader ut over det som naturlig vil følge av en økt portefølje. Styret forventer derfor at selskapet vil oppnå det vedtatte målet om tilfredsstillende egenkapitalrentabilitet.

8. Aksjekapital og aksjeeiere

Aksjekapitalen utgjør kr 437 060 000,- fordelt på 10 660 000 aksjer pålydende kr 41,-, fullt innbetalt. Aksjene eies i sin helhet av Sparebanken Øst. Det er kun en aksjeklasse og selskapet eier ikke egne aksjer.

Aksjene kan bare eies av bank(er) som har avtale med Selskapet om forvaltning av Selskapets utlånsmidler.

Det foreligger ingen avtaler som er kjent for Selskapet og som på et senere tidspunkt kan føre til en endring av kontrollen over Selskapet.

9. Finansiell informasjon

Regnskapene til Sparebanken Øst Boligkreditt AS for 2022 og 2021 er utarbeidet i samsvar med IFRS standarder godkjent av EU, samt IFRIC fortolkninger.

Den historiske finansielle informasjonen er inkorporert ved henvisning:

| Sparebanken Øst Boligkreditt AS | Regnskapsrapporter | | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------|-------------|
| | Årsrapport 2022 | Årsrapport 2021 | Q2- 2023 | Q2- 2022 |
| Resultatregnskap | Side 10 | Side 10 | Side 7 | Side 7 |
| Balanse | Side 11 | Side 11 | Side 8 | Side 8 |
| Kontantstrømanalyse | Side 12 | Side 12 | Side 10 | Side 9 |
| Noter | Side 14-40 | Side 14-39 | Side 11-19 | Side 12- 22 |
| Regnskapsprinsipper | Side 15-21 | Side 15-21 | Side 11 | Side 12 |
| Revisjonsberetning | Side 41-44 | Side 40-43 | N/A | N/A |

Regnskapsrapportene finnes her: <https://www.oest.no/om-oss/spob/spob-regnskapsrapporter/>

Årsrapport 2021: <https://www.oest.no/wp-content/uploads/Arssrapport-2021-Sparebanken-Ost-Boligkreditt-AS.pdf>

Årsrapport 2022: <https://www.oest.no/wp-content/uploads/Arssrapport-SPOB-2022.pdf>

Kvartalsrapport 2.kv- 2022: <https://www.oest.no/wp-content/uploads/kvartalsrapport-2kv22.pdf>

Kvartalsrapport 2.kv- 2023:

https://www.oest.no/wp-content/uploads/Kvartalsrapport2_kvartal2023.pdf

Den årlige historiske finansielle informasjonen er revidert. Kvartalsregnskapene er ikke revidert. Øvrige opplysninger i Registreringsdokumentet er ikke revidert av Utsteders revisor.

Siste reviderte finansielle informasjon er årsregnskapet for regnskapsåret 2022. Siste offentlige finansielle informasjon er kvartalsrapport for andre kvartal 2023.

Det foreligger ingen vesentlige endringer i finansielle stilling eller markedsstilling i Selskapet eller Konsernet som Selskapet er en del av som er skjedd siden utløpet av siste regnskapsperiode.

Det har ikke inntruffet forhold som i vesentlig grad forverrer betalingsdyktigheten til Selskapet eller Konsernet som Selskapet er en del av siden datoen for de siste offentliggjorte reviderte regnskapene.

Det har ikke skjedd en vesentlig forverring i utsteders framtidsutsikter siden datoen for de siste offentliggjorte regnskapene.

Det foreligger ingen forvaltningssaker, rettergangar eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder alle saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapet og/eller konsernets finansielle stilling eller lønnsomhet.

Utover kontrakter som er inngått som en del av Selskapets normale drift, er det per dato for Registreringsdokumentet ikke noen kontrakter av vesentlig betydning for Selskapets drift, og Selskapet har heller ikke hatt slike avtaler de siste to år.

10. Dokumentasjonsmateriale

Følgende dokumenter (eller kopier av dem) er tilgjengelige for eventuelt innsyn i løpet av registreringsdokumentets gyldighetstid:

- a) utsteders stiftelsesdokument og vedtekter;
- b) alle rapporter, brev og andre dokumenter, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra utsteder, som helt eller delvis inngår i Registreringsdokumentet, eller som det vises til i Registreringsdokumentet;

Disse kan ses hos Selskapet, Bragernes Torg 2, 3017 Drammen, Norge.

11. Kryssreferanseliste

I kapittel 1 av Registreringsdokumentet er informasjon om risikohåndtering inkorporert ved henvisning til Selskapets årsrapport 2022 – note 21.

I kapittel 9 av Registreringsdokumentet er finansiell informasjon inkorporert ved henvisning som følger:

| | Regnskapsrapporter | | | |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------|------------|-------------|
| Sparebanken Øst Boligkreditt AS | Årsrapport 2022 | Årsrapport 2021 | Q2- 2023 | Q2- 2022 |
| Resultatregnskap | Side 10 | Side 10 | Side 7 | Side 7 |
| Balanse | Side 11 | Side 11 | Side 8 | Side 8 |
| Kontantstrømanalyse | Side 12 | Side 12 | Side 10 | Side 9 |
| Noter | Side 14-40 | Side 14-39 | Side 11-19 | Side 12- 22 |
| Regnskapsprinsipper | Side 15-21 | Side 15-21 | Side 11 | Side 12 |
| Revisjonsberetning | Side 41-44 | Side 40-43 | N/A | N/A |

- Informasjon om 2022 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2022
- Informasjon om 2021 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – Årsrapport 2021
- Informasjon om andre kvartal 2023 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – 2.Kvartalsrapport 2023
- Informasjon om andre kvartal 2022 er inkorporert ved henvisning fra Sparebanken Øst Boligkreditt AS – 2.Kvartalsrapport 2022

Regnskapsrapportene finnes her: <https://www.oest.no/om-oss/spob/spob-regnskapsrapporter/>

