

Arion banki – Sértryggð skuldabréf

Greining og mat á lánshæfi

Lánshæfiseinkunn		i.AA2
Horfur	Stöðugar	
i.AAA	i.BBB1	i.B2
i.AA1	i.BBB2	i.B3
i.AA2	i.BBB3	i.CCC1
i.AA3	i.BB1	i.CCC2
i.A1	i.BB2	i.CCC3
i.A2	i.BB3	i.CC
i.A3	i.B1	i.C

Einkunn: i.AA2
Horfur: Stöðugar

Tryggingasafn Arion	
Dreifing veðhlutfalla	Hlutfall útlána
0-<=40%	13,4%
>40%-<50%	5,3%
>50%-<=60%	11,0%
>60%-<=70%	24,1%
>70%-<=80%	46,1%
>80%	0%
Samtals	100,00%

Ritstjórn og aðalgreinendur:

Greinandi:
Oddný Ólafía Sævarsdóttir

Ritstjórn:
Dr. Oddgeir Á. Ottesen
Ólafur Ásgeirsson

Einkunn

Lánshæfismat Reitunar á sértryggðum skuldabréfum, útgefnum af Arion banka hf., er i.AA2, sem er óbreytt frá fyrra ári. Lánshæfismat skuldabréfanna byggir bæði á lánshæfismati Arion banka og mati á áhættu tryggingasafnsins.

Að mati Reitunar hefur Arion banki sterka lausafjár- og eiginfjárstöðu og því góðan viðnámsþrótt gagnvart áföllum. Auk þess eru tryggingar sértryggðu bréfanna góðar og væntar endurheimtur bréfanna því miklar.

Horfur

Horfur eru stöðugar.

Sértryggð skuldabréf Arion banka

Arion banki hefur heimild frá Fjármálaeftirlitinu til útgáfu sértryggðra skuldabréfa skv. lögum um sértryggð skuldabréf nr. 11/2008. Fjármálaeftirlitið hefur sett reglur nr. 528/2008 um sértryggð skuldabréf.

Sértryggð skuldabréf Arion banka eru með ábyrgð útgefanda og að auki með veði í undirliggjandi tryggingasafni. Samkvæmt lögum um sértryggð skuldabréf þá myndi tryggingasafnið og greiðslur af því verða notaðar til að greiða af sértryggðu skuldabréfunum, ef til greiðslufalls útgefanda kæmi. Ef tryggingasafnið myndi ekki duga til uppgreiðslu sértryggðu skuldabréfanna, þá yrðu effirstöðvarnar almennar kröfur í þrotabú útgefanda.

Arion banki hefur gefið út þrjú flokka sértryggðra skuldabréfa. Bankinn hefur gefið útverðtryggð jafngreiðslubríf að fjárhæð 2.500 m.kr. með lokagjalddaga 21. febrúar 2034.

Í öðru lagi hefur bankinn gefið út verðtryggð vaxtagreiðslubríf að fjárhæð 4.500 m.kr. með lokagjalddaga 12. júlí 2019.

Í þriðja lagi hefur bankinn gefið út óverðtryggð vaxtagreiðslubríf að fjárhæð 4.340 m.kr. með lokagjalddaga 16. maí 2015.

Tryggingastaða

Samkvæmt upplýsingum frá bankanum samanstendur tryggingasafnið eingöngu af lánum til íbúðarkaupa. Samkvæmt skýrslu Arion banka um sértryggð skuldabréf frá mars 2014, samanstendur 97,8% af tryggingasafninu af lánum til íbúðarkaupa. Misræmið stafar fyrst og fremst af rangri skráningu húsnæðis hjá Þjóðskrá Íslands, samkvæmt Arion banka. Unnið er að leiðréttingu gagna. Yfir 80% af íbúðalánunum eru með veði í fasteignum á höfuðborgarsvæðinu.

Samkvæmt fyrrgreindum reglum Fjármálaeftirlitsins um sértryggð skuldabréf þarf núvirði tryggingasafns, eins og það er skilgreint í 6. gr. regnanna, að vera hærra en núvirði skuldbindinga vegna sértryggðu bréfanna. Ferill áhættulausra vaxta er fundinn út frá skráðum ríkisskuldabréfum og notaður til að finna núvirðið. Núvirðisútreikningar og álagspróf, sem fela í sér hliðrun áhættulausa vaxtaferilsins um 100 punkta, eru gerð vikulega. Samkvæmt 11. gr. laga um sértryggð skuldabréf skal uppreiknuð heildarfjárhæð höfuðstóls skuldabréfa í tryggingasafni ávallt nema hæri fjárhæð en uppreiknuð heildarfjárhæð sértryggðu bréfanna. Í útgáfulýsingu¹ vegna sértryggðu skuldabréfanna kemur fram að bankinn áformar að vera með a.m.k. 5% yfirveðsetningu í tryggingasafni.

Við þrot banka geta kröfuhafar stundum skuldajafnað kröfum sínum á móti skuldum við bankann. Í lögum um sértryggð skuldabréf er ekki minnst á áhættu vegna skuldajöfnunnar, sem gæti dregið úr virði undirliggjandi tryggingasafns. Til að tryggja að möguleg skuldajöfnun rýri ekki verðmæti tryggingasafnsins bætir Arion banki lánum í safnið sem nema a.m.k. innlánnum lántakenda fasteignalána í safninu.

Veðstaða

Sértryggðu skuldabréfin eru með veði í tryggingasafni sem samanstendur af safni íbúðalána sem gefin voru út eftir maí 2011 og eru með að hámarki 80% veðhlutfall. Lög um sértryggð skuldabréf nr. 11/2008 og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 528/2008 fjalla um hvernig meta má markaðsvirði til að reikna út veðhlutfall. Samkvæmt reglum eftirlitsins skal við mat á markaðsverði fasteigna taka mið af söluverði í viðskiptum síðustu þriggja mánaða. Við matið er þó heimilt að byggja á gögnum um verðþróun fasteigna frá Þjóðskrá Íslands.

Arion banki byggir mat sitt á marksvirði á innan við árgömlum kaupsamningi, mati fasteignasala eða kauptilboði, þegar þau gögn liggja fyrir. Annars notar bankinn fasteignamat frá Þjóðskrá Íslands eða innra mat bankans, sé það til og nýrra en eins árs. Í skýrslu Arion banka um tryggingasafnið frá mars 2014, kemur fram að virðismat fasteigna í tryggingasafni bankans byggir á fasteignamati í 69,3% tilvika, kaupsamningi í 27,5% tilvika, ytra mati í 2,8% tilvika, innra mati í 0,4% tilvika og tilboði í 0,1% tilvika. Í skýrslu bankans frá júní 2013 kemur fram að virðismat fasteigna í tryggingasafni byggir á fasteignamati í 58,2% tilvika, kaupsamningi í 36,6% tilvika, ytra mati í 3,9% tilvika og innra mati í 1,4% tilvika. Hlutfall veða sem metin eru út frá fasteignamati jókst því um rúm 11% á tímabilinu.

Í 8. gr. laga um sértryggð skuldabréf er tekið fram að mat á virði fasteigna skuli grundvallað á almennum og viðurkenndum aðferðum og að útgefandi skuli tilgreina hvaða aðferðir hann notar. Bankanum er

¹ Sjá <http://www.arionbanki.is/library/Skrar/English/About-the-Bank/Investor-Relations/Debt-Investors/Legislative-Covered-Bonds/Programme-Documents/Arion%20Covered%20Bond%20Programme%20update%202013.pdf>

heimilt að byggja á gögnum um verðþróun fasteigna frá Fasteignamati ríkisins og annari skipulagðri öflun upplýsinga um fasteignaverð, svo sem söluverði sambærilegra eigna eða mati löggiltra fasteignasala.

Fasteignamat byggir á viðskiptum sem eru allt að 16 mánaða gömul. Að mati Reitunar leiðir notkun fasteignamats til varfærins mats á veðstöðu þegar fasteignaverð fer hækkandi en getur ofmetið veðstöðuna á tímum lækkandi fasteignaverðs.

Effirlit

Samkvæmt lögum nr. 11/2008, þá ber bankanum að ráða skoðunarmann sem m.a. hefur effirlit með því að veðþekja fasteignalána í tryggingasafninu sé metin með réttri aðferð og skrá um tryggingasafnið sé viðhaldið með réttum og eðlilegum hætti. Arion banki hefur ráðið starfsmann KPMG sem skoðunarmann með samþykki Fjármálaeffirlitsins. Hann skilar skýrslum á hálfis árs fresti til effirlitsins. Áður skilaði hann skýrslum ársfjórðungslega en effirlitið veitti í október 2013 heimild til að fækka skoðunum og skýrslum úr fjórum í tvær á ári.

Fjármálaeffirlitið hefur farið í vettvangsskoðun til að ganga úr skugga um að utanumhald Arion banka um útgáfu sértryggðra skuldabréfanna sé í samræmi við lög og reglur. Samkvæmt gagnsæstilkynningu sem birt var 25. febrúar árið 2013 uppfyllir bankinn almennt lög og reglur er varða sértryggð skuldabréf.

Útgátuaðili

Barclays Capital er umsjónaraðili skuldabréfaútgáfunnar sem er skráð í Kauphöllinni í Lúxemborg og á Nasdaq OMX Íslandi.

Framkvæmd lánshæfismats

Þessi greining og mat á lánshæfi sértryggðra skuldabréfa Arion banka er unnin samkvæmt aðferðafræði Reitunar um sértryggð skuldabréf.²

Ásamt því að greina gögn frá bankanum, ræddu starfsmenn Reitunar við stjórnendur bankans.

Í samræmi við samning milli Arion banka og Reitunar verður fylgst með lánshæfi bankans og gefið út efni, eftir því sem Reitun telur ástæðu til, en þó a.m.k. tvisvar á ári, eftir 6 og 12 mánaða uppgjör.

Reitun leggur áherslu á að lánshæfismatið byggi á nýjustu upplýsingum og fær því m.a. afrit af skýrslum skoðunarmannsins til effirlitsins, auk annarra upplýsinga sem kunna að skipta máli.

Sértryggð skuldabréf og samantektir

Arion banki hefur samhliða þessu mati á sértryggðum skuldabréfum unnið lánshæfismat á bankanum sjálfum sem finna má á heimasíðu Reitunar: www.reitun.is

Stutt samantekt um aðferðafræði við lánshæfismat á bankanum er einnig að finna á heimasíðu Reitunar: www.reitun.is

² Sjá stutta samantekt af heimasíðu Reitunar

Fyrirvarar

Reitun og Arion banki hafa gert með sér samning. Í honum felst að Reitun er skuldbundin til að framkvæma reglulega mat á lánshæfi bankans og þegar tilefni er til þess vegna atburða sem kunna að hafa áhrif á lánshæfismatið.

Við gerð þessarar greiningar og mats á lánshæfi er gengið út frá því að þau gögn og upplýsingar sem Reitun hefur fengið aðgang að til skoðunar séu sannleikanum samkvæmt og ekki liggi fyrir frekari gögn. Hafi Reitun fengið afhent ljósrit af skjölum gengur Reitun út frá því að þau séu í samræmi við frumrit viðkomandi skjala og ekki hafi verið gerðir neindir viðaukar eða breytingar á þeim eftir á. Þá er gengið út frá því að allar undirritanir á skjöl og samninga sem Reitun hefur fengið aðgang að séu réttar og skuldbindandi fyrir félagið.

Þær skoðanir og spár sem hér koma fram eru byggðar á almennum upplýsingum og mögulega trúnaðarupplýsingum sem Reitun hefur undir höndum þegar matið er ritað. Helstu heimildir eru ársskýrslur og ýmis gögn frá þeim aðila sem verið er að meta, s.s. lánasamningar, starfsreglur og fjárhagslegar sundurliðanir auk annarra upplýsinga sem og annarra aðgengilegra opinberra upplýsinga sem birst hafa í fjölmiðlum og á öðrum vettvangi sem félagið telur áreiðanlegar. Reitun ábyrgist þó ekki áreiðanleika eða nákvæmni upplýsinganna og ber enga ábyrgð á áreiðanleika upplýsingaveitna sem stuðst er við. Upplýsingar í umfjöllun eru einungis birtar í upplýsingarskyni og þær ber ekki að skoða sem tilboð á einn eða annan hátt og þær skulu ekki nýttar á þeirri forsendu að um sé að ræða ráðleggingar vegna fjárfestinga í fjármálagerningum. Fjárfestar eru eindregið hvattir til að afla sér sjálfstæðra ráðlegginga eigin ráðgjafa áður en fjárfest er í fjármálagerningum, s.s. vegna lagalegrar eða skattalegrar stöðu sinnar. Reitun og starfsfólk Reitunar taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram.

Þrátt fyrir að þess sé sérstaklega gætt að upplýsingarnar séu réttar og nákvæmar þegar þær eru settar fram getur Reitun, eða starfsmenn Reitunar ekki tekið ábyrgð á villum. Mat á upplýsingum endurspeglar skoðanir Reitunar á þeim degi sem þær eru settar fram, en þær geta breyst án fyrirvara. Hvorki Reitun né stjórnendur eða starfsmenn félagsins bera ábyrgð á beinu eða óbeinu tjóni sem hlýst af upplýsingum sem finna má í þessu mati eða dreifingu slíkra upplýsinga.

Sérstök athygli er vakin á því að áætlanir og spár geta breyst fyrirvaralaust á jákvæðan eða neikvæðan hátt og eru háðar utanaðkomandi óvissu og breytum sem gjarnan eru ekki á valdi Reitunar. Reitun og starfsmenn félagsins taka ekki ábyrgð á því ef að lánshæfismat einstakra útgefanda sem félagið hefur metið og gefið einkunn á breytist. Reitun ábyrgist ekki að gera breytingar á þeim upplýsingum sem birtar eru í skýrslunni ef forsendur þeirra breytast eða ef í ljós kemur að þær eru rangar eða ónákvæmar.

Reitun, starfsmenn Reitunar, stjórnarmenn eða aðilar tengdir Reitun kunna að eiga hagsmuna að gæta varðandi einstök félög sem greiningar, verðmatsskýrslur og annað útgáfufni Reitunar lýtur að hverju sinni. Hagsmunir kunna að vera ýmsir t.d. sem hluthafar eða ráðgjafar, eða hagsmunir sem lúta að annarri veittri þjónustu. Útgefandi verðbréfa sem metin eru greiðir Reitun fyrir þá þjónustu. Verðmöt og greiningar eru engu að síður unnin sjálfstætt af Reitun.

Reitun á allan höfundarrétt að upplýsingum í skýrslunni. Óheimilt er með öllu að dreifa þeim upplýsingum sem finna má í matinu eða nýta þær með öðrum hætti án heimildar Reitunar.