

Investorpresentasjon

OBOS

Mai 2018



Agenda

Hovedpunkter – kort om OBOS-konsernet

Boligmarkedet

Finansiell informasjon - 31.12.2017 og Q1 2018

Finansiell policy og forfallsprofil



Hovedpunkter 2017 og Q1 2018

- Solid drift og strategiske grep gir operasjonelt resultat før skatt på MNOK 3 213 (2 402) i 2017 og MNOK 584 (737) i Q1 2018
- Fall i salg av nybolig pga. markedskorreksjon, men positiv utvikling utover i 2018
- Boligbygging – høy igangsetting og boligproduksjon samt stor aktivitet innenfor prosjektutvikling og investering
- Sterkt marked for næringseiendom og høy utleiegrad
- Construction City skal etableres på Ulven, en kunnskapspark med 5 000 arbeidsplasser
- Fortsatt solid vekst innenfor boligforvaltning
- Banken: sterk utlånsvekst og økt fokus på kryssalg
- Solid likviditet, egenkapital og kompetanse gir handlingsrom fremover
- Salg av OBOS Forsikring, Finn Eiendom, JM, Gårdpass og OBOS Eiendomsdrift



Antall ansatte (2017)



2 643

Operasjonelt resultat (2017)



Før skatt MNOK

3 213

Verdijustert EK (2017)



MNOK

29 752

Antall solgte boliger (2017)



3 387

Antall medlemmer (2017)



435 451

Antall forvaltede boliger (1.1 2018)



219 873

OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling	 BLOCK WATNE <small>Et selskap i OBOS-konsernet</small>	 Myresjøhus	 SmålandsVillan	 OBOS Prosjektutveckling	 OBOS Mark	
Næringseiendom	 OBOS Forretningsbygg	 UPL Utstillingsplassen <small>eiendom</small>				
Eiendomsforvaltning	 OBOS Eiendomsforvaltning	 Hammersborg Inkasso	 OBOS Forvaltning			
Rådgivning	 OBOS Prosjekt	 STEMA Rådgivning AS	 bandem			
Aksjeinvesteringer	 AF <small>AF GRUPPEN</small>	 VEIDEKKE	Multiconsult	 eika.	 OTOVO	 BETONMAST HÆHRE
Bank og eiendomsmegling	 OBOS Banken	 OBOS Eiendomsmeglere	 EXACT <small>EIENDOMSMEGLERE</small>			
Fornybar energi	 OBOS Energi					



AKERSHUS

Fornebu

Administrasjonen innstiller på 11 000 boliger på Fornebu

Anslått ca. 2 500 boliger i merutnyttelse til OBOS

Grunneierne skal yte bidrag på ca. 2 mrd. til sosial infrastruktur og 2,04 mrd. til bane

Sluttbehandling KDP3 i Q3 og Q4 2018



OSLO

Ulven

Salgsstart 14. juni 2018 for første 370 boliger.

- 2.300 på interessentliste og 90 påmeldt på salgsmøte på tre dager forrige uke
- Gunstig prisstruktur legger til rette for høyt salg
- Construction City

Aksjeinvesteringer

Eierandel



18,4 %

- OBOS har økt eierandelen i 2017. Største aksjonær



17,8 %

- OBOS er største aksjonær. Ingen endringer 2017



7,5 %

- Ny investering i 2017

Multiconsult

7,2 %

- OBOS har økt eierandelen i 2017. Nest største aksjonær



0 %

- OBOS har solgt seg helt ut med betydelig gevinst



1,8 %

- Ny investering i 2017. Opsjon på ytterligere aksjer i selskapet

Pr. 6.2.2018



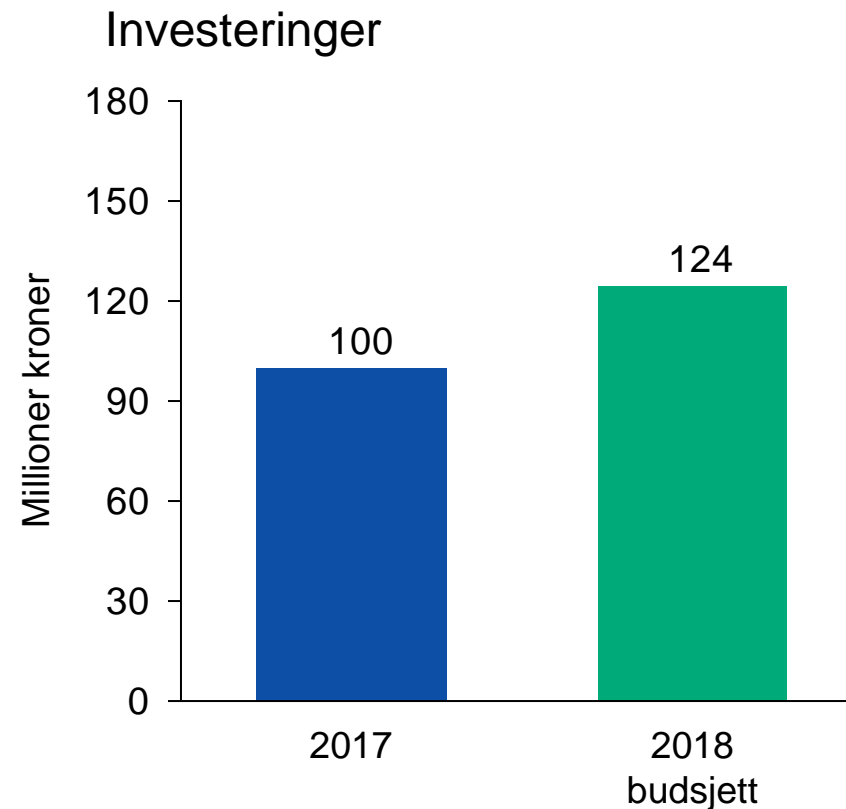
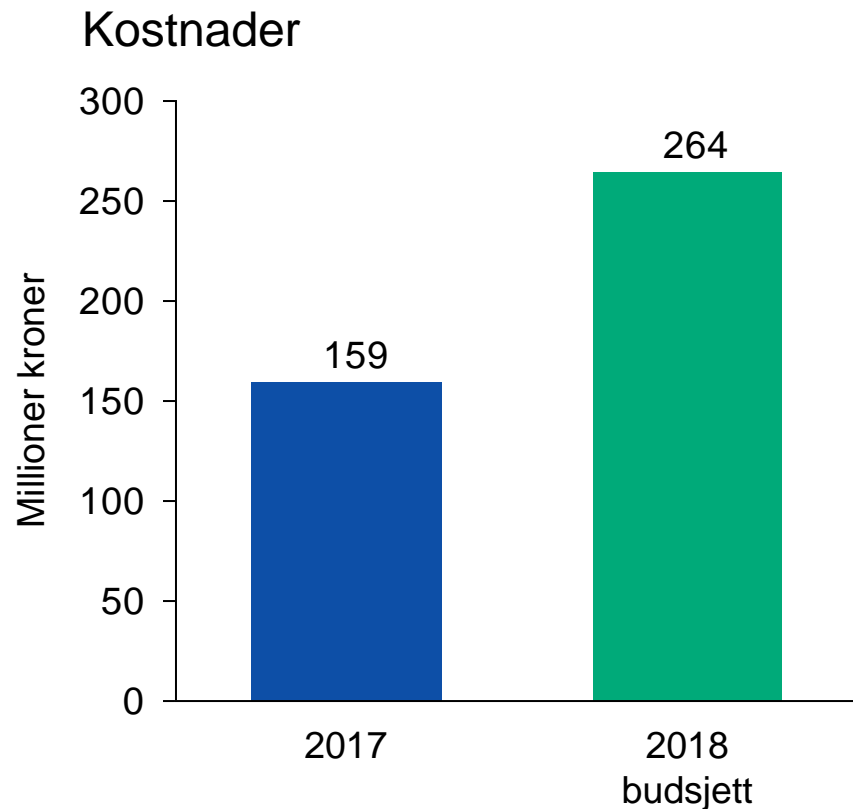
Ett OBOS – veien mot 2021

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

The next
big thing

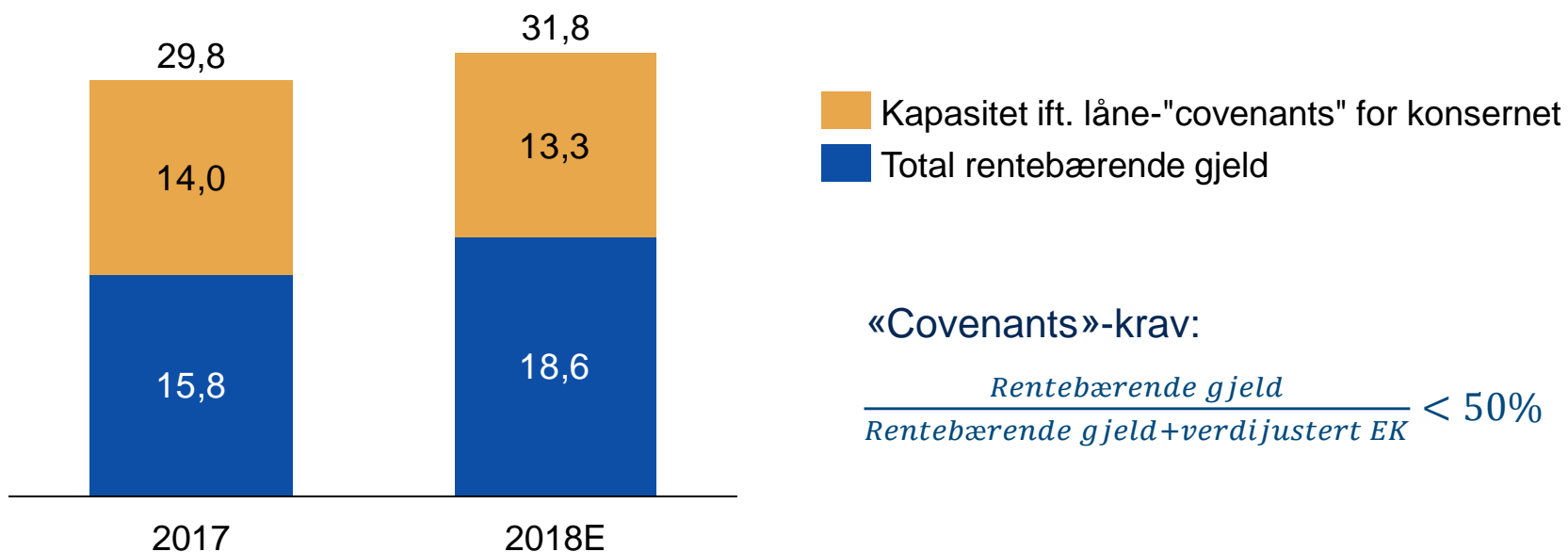


Tung satsing på IT for å styrke konkurransekraften



OBOS-konsernet* har en solid balanse og handlingsrom til å gjøre ytterligere investeringer

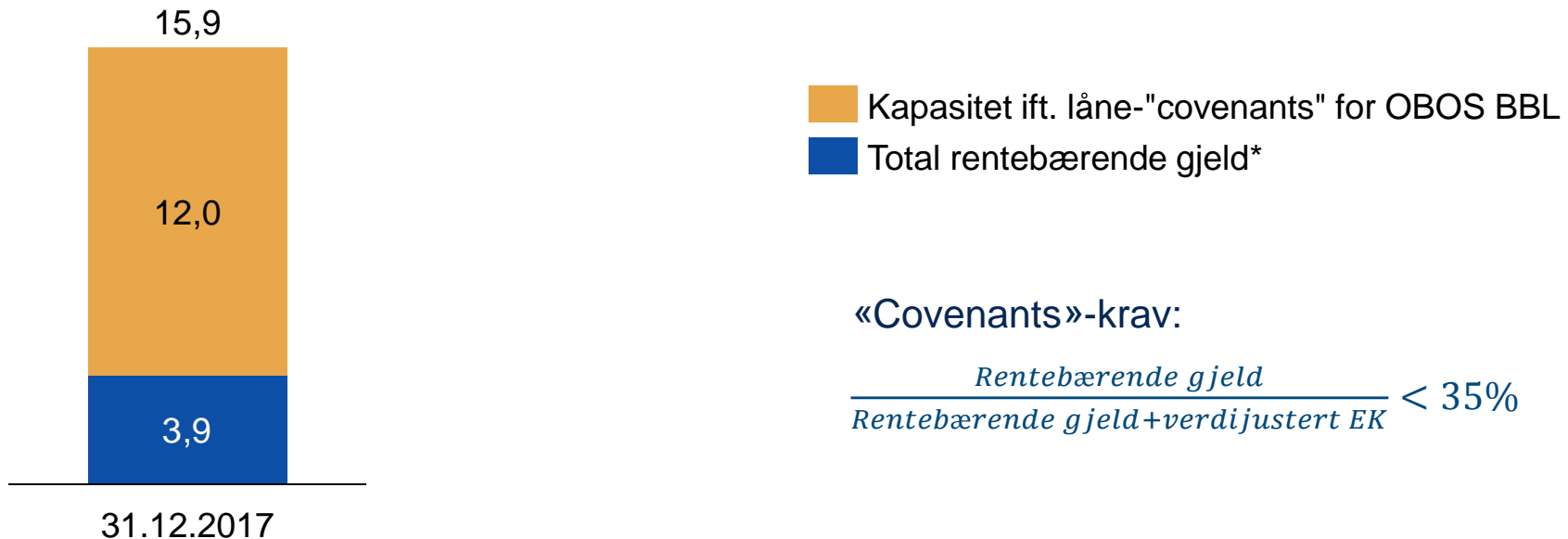
Kapasitet i OBOS-konsernet. Tall i mrd. NOK



*Ekskl. OBOS-banken.

God kapasitet i OBOS BBL (morselskapet) basert på nåværende covenants i låneavtalene

Kapasitet i OBOS BBL. Tall i mrd. NOK



«Covenants»-krav:

$$\frac{\text{Rentebærende gjeld}}{\text{Rentebærende gjeld} + \text{verdijustert EK}} < 35\%$$

Agenda

Hovedpunkter – kort om OBOS-konsernet

Boligmarkedet

Finansiell informasjon - 31.12.2017 og Q1 2018

Finansiell policy og forfallsprofil



Totalt salg OBOS Boligutvikling 2017

Antall og verdi

	Antall boliger		Verdi (MNOK)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
OBOS Nye Hjem	836	556	4 072	2 600
OBOS Fornebu	125	125	1 048	1 048
OBOS Danmark	1	1	6	4
Block Watne	765	765	2 893	2 893
OBOS Sverige	1 390	1 390	3 436	3 436
Kärnhem	270	270	768	768
Totalt	3 387	3 107	12 223	10 749

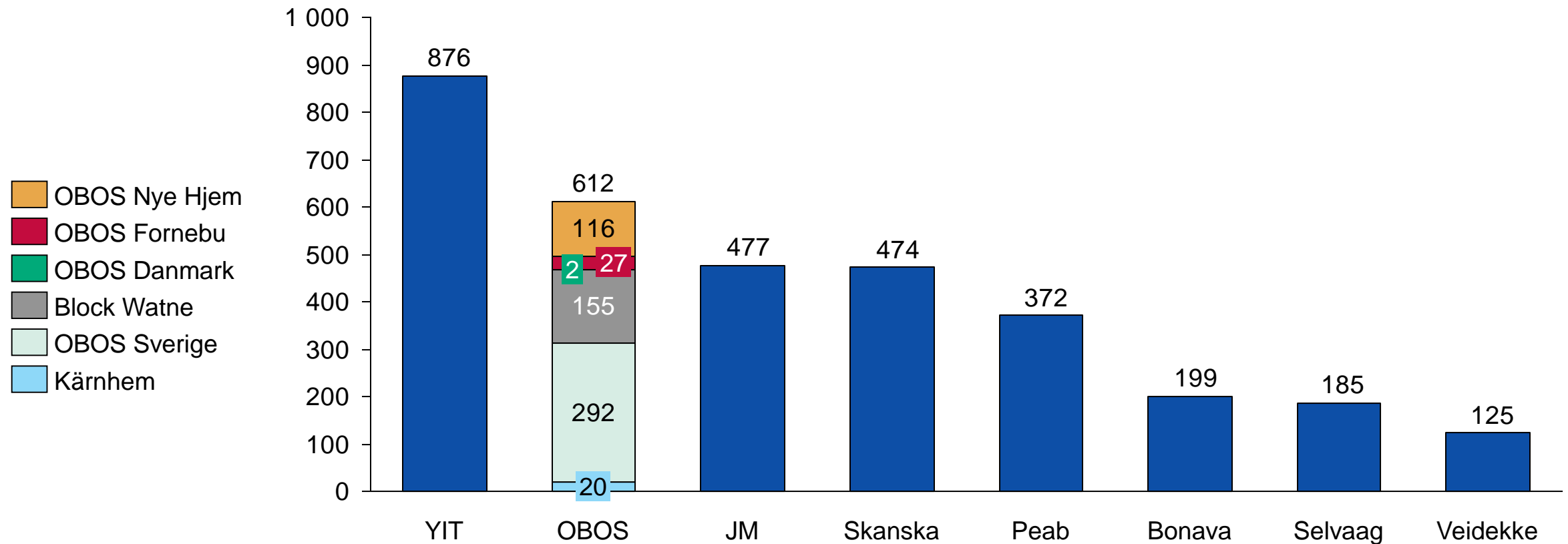
Totalt salg OBOS Boligutvikling Q1 2018

Antall og verdi

	Antall boliger		Verdi (MNOK)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto
OBOS Nye Hjem	161	116	741	498
OBOS Fornebu	27	27	266	266
OBOS Danmark	2	2	14	11
Block Watne	155	155	588	588
OBOS Sverige	292	292	702	702
Kärnhem	20	20	58	58
Totalt	657	612	2 370	2 124

Antall salg i Norden

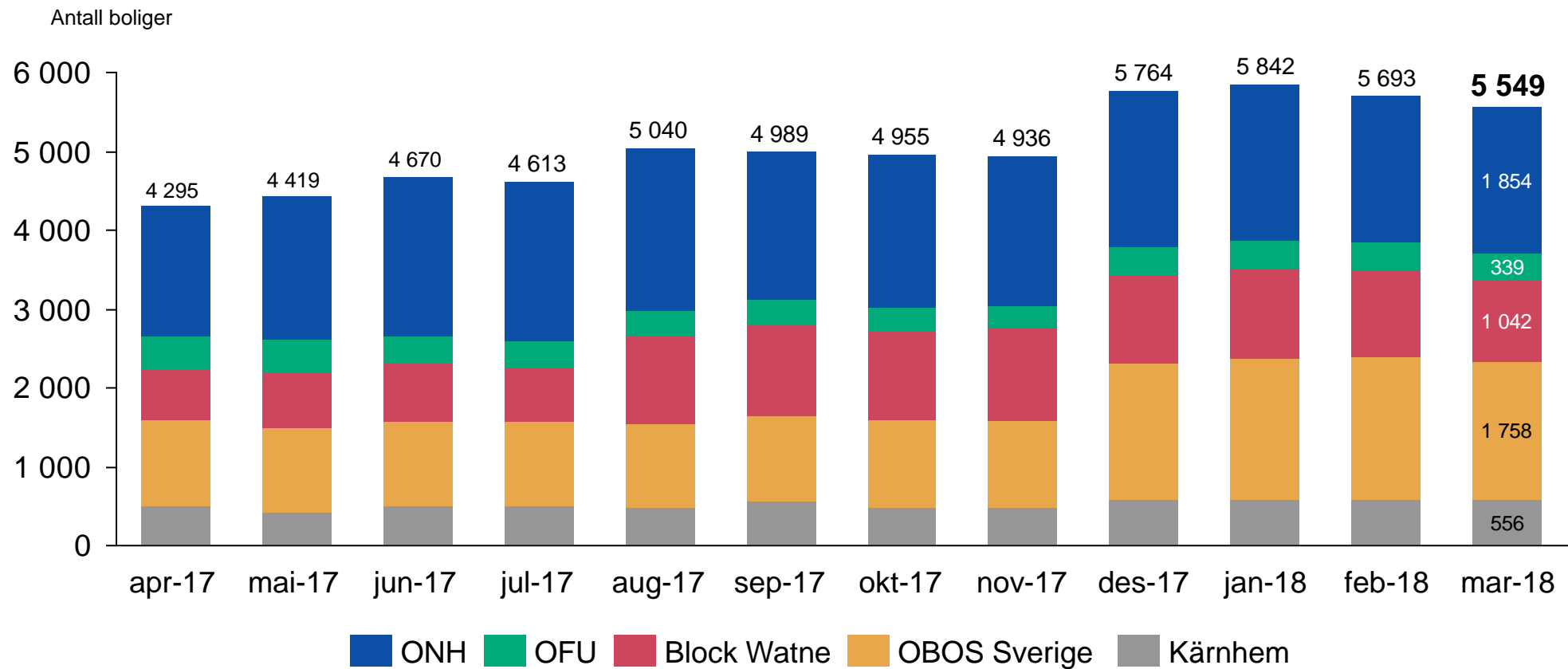
PER 31.03.2018



YIT og Lemminkäinen fusjonerte 1. feb 2018. YITs førstekvartalstall inkluderer også Lemminkäinenens tall for januar 2018.

Boliger under produksjon

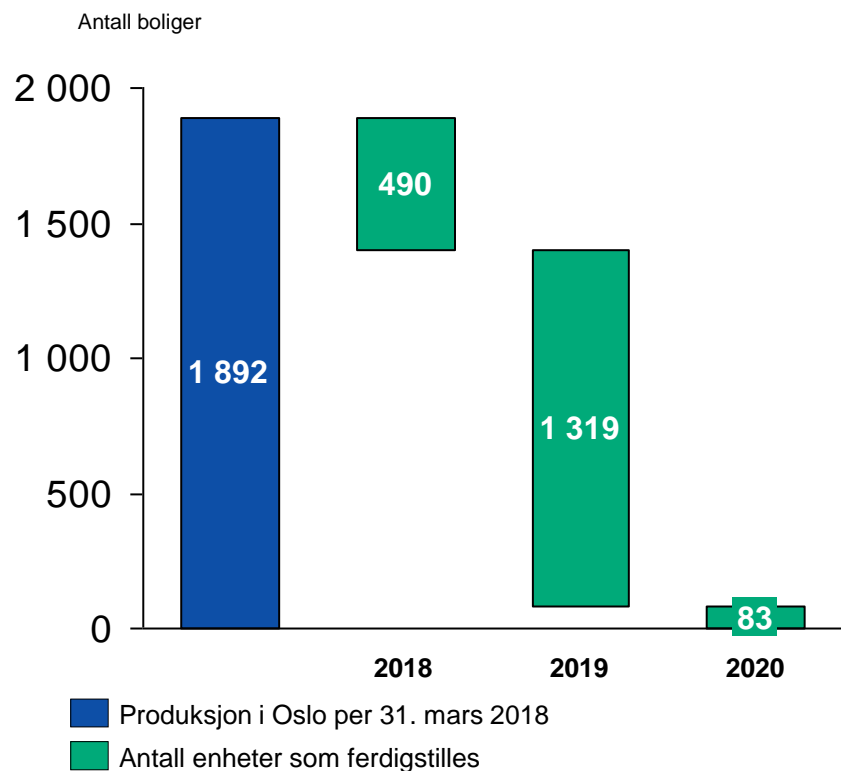
Per selskap (netto), 12 måneder rullerende



Ferdigstillelse og salgsgrad på boliger under produksjon

OBOS Nye Hjem - OSLO

Ferdigstillelse av boliger under produksjon



Salgsgrad på boliger under produksjon (antall)

- Salgsgrad på boliger under produksjon med ferdigstillelse per år:
 - 2018: 99,2 %
 - 2019: 64,1 %
 - 2020: 56,6 %

Vil markedet overflømmes av nye boliger i Oslo?

Ny analyse (Selvaag)

- 2018: 3660 boliger ferdigstilles
- 2019: 3900 boliger ferdigstilles
- 2020: 2500 (usikkert) ferdigstilles

Econ

- 2018: 2900 boliger ferdigstilles
- 2019: 3800 boliger ferdigstilles
- 2020: Ikke talt

- Econs tall ekskluderer alle prosjekter med mindre enn 15 boliger
- Utgjør ca. 500 pr år i våre estimater

- Årlig gjennomsnitt i Oslo 2006-2017: 2 800 boliger ferdigstilt
- Konservativt anslag på boligbehov basert på siste befolkningsprognose fra SSB: 4000-4500 boliger

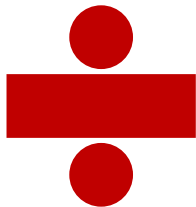
Boligmarkedet Norge 2018

Prisene opp tidligere enn ventet

12-månedersveksten desember 2017 til desember 2018 anslås til 5-7% for Norge, Oslo 8-10%



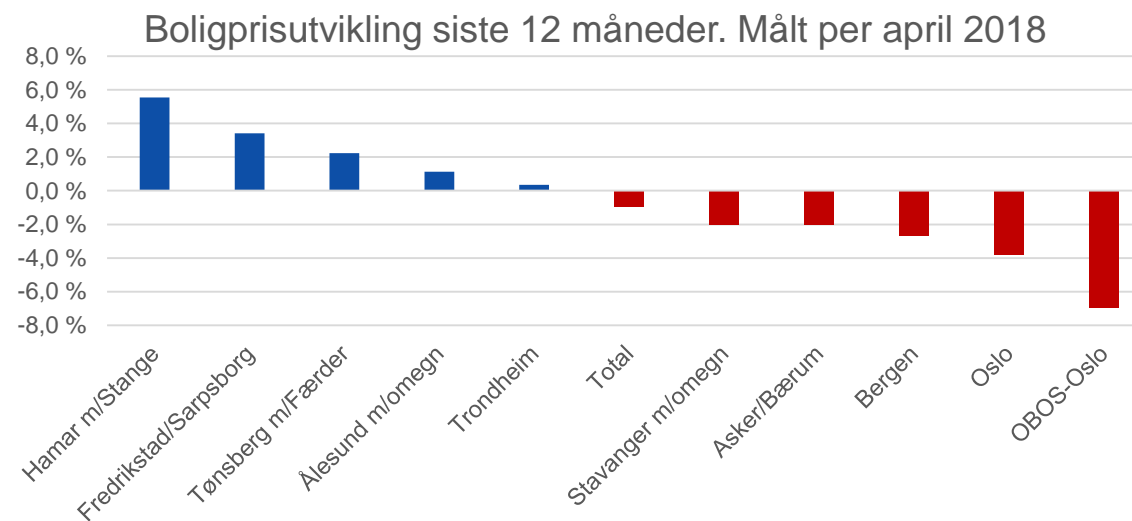
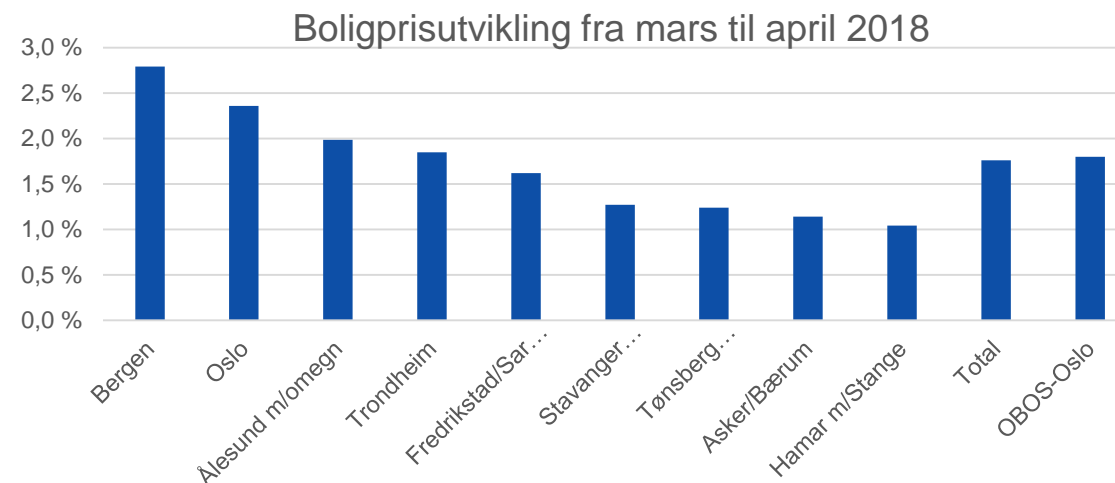
- Lavt rentenivå til tross for heving. Gratis å låne penger (realrente etter skatt lik 0)
- Høyere sysselsettings- og realinntektsvekst
- Optimisme blant husholdningene
- Troen på boligmarkedet kommer raskt tilbake når prisene begynner å stige litt.
- Boliggetterspørselen og antall bruktboligsalg holder seg på et høyt nivå.



- Antall usolgte bruktboliger har økt, men sesongjustert er oppgangen liten.
- Det kommer flere nye boliger ut i markedet i 2. halvår, også i Oslo, men påvirker trolig ikke bruktboligtilbudet og -prisene så mye. (Nye boliger utgjør en begrenset del av det totale boligtilbudet og en del kjøpes av investorer og førstegangskjøpere)
- Renteheving kan «sette en støkk» i husholdningene og bidra til usikkerhet og negativ psykologi.
- Befolkningsveksten fortsetter å være moderat
- Boliglånsforskriften? Hvis høringsforslaget gjennomføres, vil det bli mest negativt for landet utenom Oslo

Boligmarkedet Norge; Prisstatistikk. Brukte boliger

Byer	Prisvekst alle boliger		Gj.snittlig kvm- pris. Alle boliger og selveier-leiligheter*
	Siste måned (ujustert) Per april 2018	Siste 12 måneder Per april 2018	
OBOS Oslo-området	1,8 %	-7,0 %	59 734
Oslo	2,4 %	-3,8 %	73 855
Asker/Bærum*	1,1 %	-2,0 %	64 591
Bergen	2,8 %	-2,7 %	49 722
Trondheim	1,8 %	0,4 %	52 013
Stavanger m/omegn	1,3 %	-2,0 %	44 144
Hamar m/Stange*	1,0 %	5,6 %	40 658
Tønsberg m/Færder*	1,2 %	2,2 %	39 894
Fredrikstad/Sarpsborg*	1,6 %	3,4 %	39 269
Ålesund m/omegn*	2,0 %	1,1 %	35 875
Norge	1,8 %	-1,0 %	52 363



Kilde: Eiendom Norge, FINN, Eiendomsverdi AS. Prisendring og kvadratmeterpris for Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger m/omegn. Alle boliger

*Kilde: SSB. Kvartalsvis kvadratmeterpris for blokkleiligheter (selveier) i Bærum, Hamar, Tønsberg, Fredrikstad og Ålesund (SSB bruker ikke samme regioninndeling som Eiendom Norge). Ser kun på selveier så SSB ikke publiserer kvadratmeterpris for borettslagsboliger på kommunenivå . .

Kilde: Eiendom Norge, FINN, Eiendomsverdi AS. OBOS-Oslo er hentet fra OBOS' boligprisstatistikk.

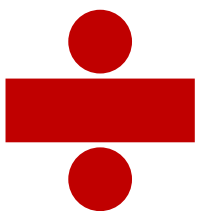
Boligmarkedet i Sverige

Nedkjøling, men ikke sterk korreksjon/krise

12-månedersveksten desember 2017 til desember 2018 anslås til -2% til +2%



- Lave renter, selv om noe høyere fra årsskiftet. Fortsatt gratis å låne penger
- Høy sysselsettings- og inntektsvekst, men avtar fra neste år
- God, men etterhvert noe svakere inntektsutvikling for husholdningene
- Fortsatt høy folketilvekst (ca. 100 000 per år)



- Fortsatt høyt prisnivå, selv om det har kommet ned
- Mange nye boliger til salgs. Kjøpers marked – kjøperne er avventende og har mye å velge i.
- Kredittinnstramming. Strengere amortiseringsregler fra 1. mars 2018*
- Ved fortsatt prisfall, kan sentimentet bli negativt (negativ prisspiral)
- Renteoppgang kan påvirke husholdningenes sentiment negativt

* I følge Finansinspektionen: "14 procent av alla nya bolånetagare berörs av de skärpta kraven

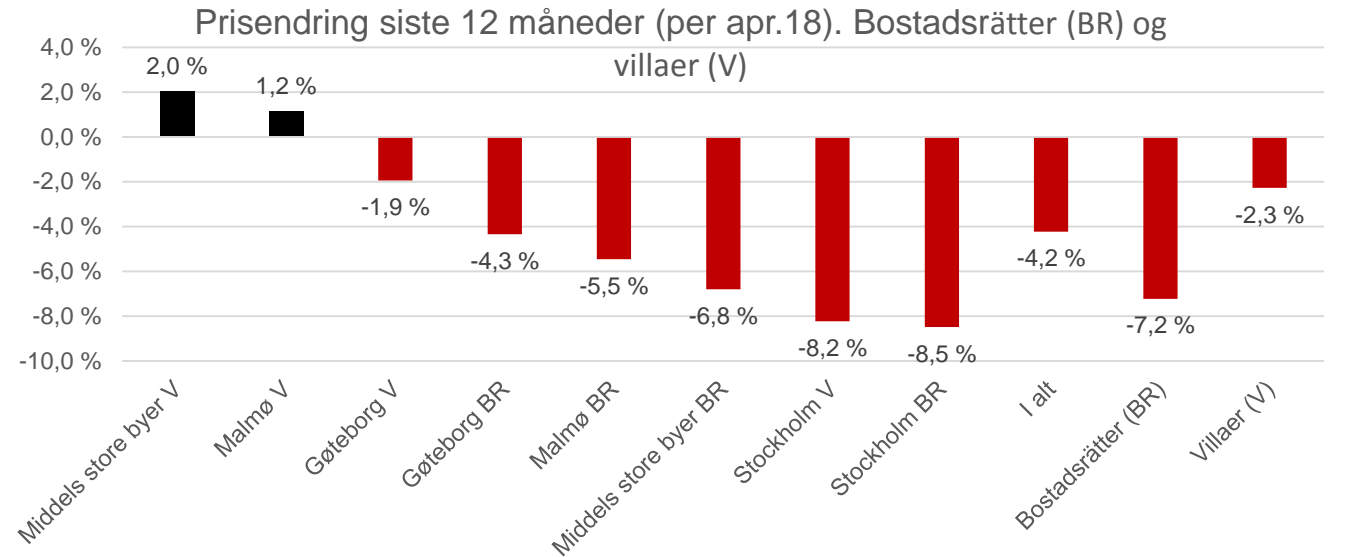
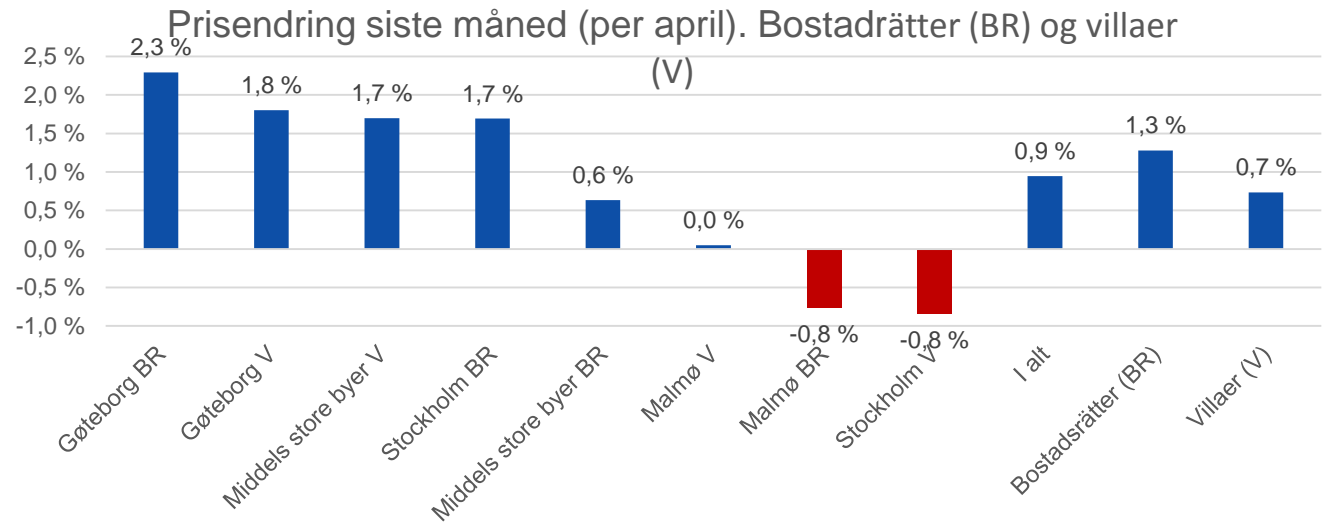
Det är framför allt hushåll med god ekonomi som drabbats, de mellan 25–45 år som är boende i storstäder.

Må amortere 3% for lån over 70% av boligens verdi, 2% for 50-70% og 1% hvis under 50%.

Boligmarkedet Sverige; Prisstatistikk

Boligprisstatistikk (Valueguard HOX-index) per april 2018

	Siste måned	Siste 3 måneder	Siste 12 måneder
I alt	+0,9 %	+0,5 %	-4,2 %
Bostadsrätter (BR)	+1,3 %	+0,5 %	-7,2 %
Gøteborg	+2,3 %	+1,0 %	-4,3 %
Malmö	-0,8 %	-0,7 %	-5,5 %
Stockholm	+1,7 %	+1,0 %	-8,5 %
Middels store byer	+0,6 %	-0,1 %	-6,8 %
Villaer (V)	+0,7 %	+0,5 %	-2,3 %
Gøteborg	+1,8 %	+0,1 %	-1,9 %
Malmö	+0,0 %	+0,7 %	+1,2 %
Stockholm	-0,8 %	-0,7 %	-8,2 %
Middels store byer	+1,7 %	+1,6 %	+2,0 %



Nyboligsalg Sverige – svært svakt Q1

Ser tyngre ut fremover, men OBOS har en godt tilpasset prosjektportefølje

Bransjen

- JM –Stockholm : -67% i Q1
- JM – Rest Sverige: - 24% i Q1
- Skanska: - 47% i Q1
- Peab: - 28% i Q1 (nordisk – reellt sett enda verre i Sverige grunnet bedre marked i Norge og Finland)
- Veidekke Sverige: - 75%
- Bonava: - 73%
- Oscar: - 88%
- Tobin: - 98%
- Besaqb: - 81%

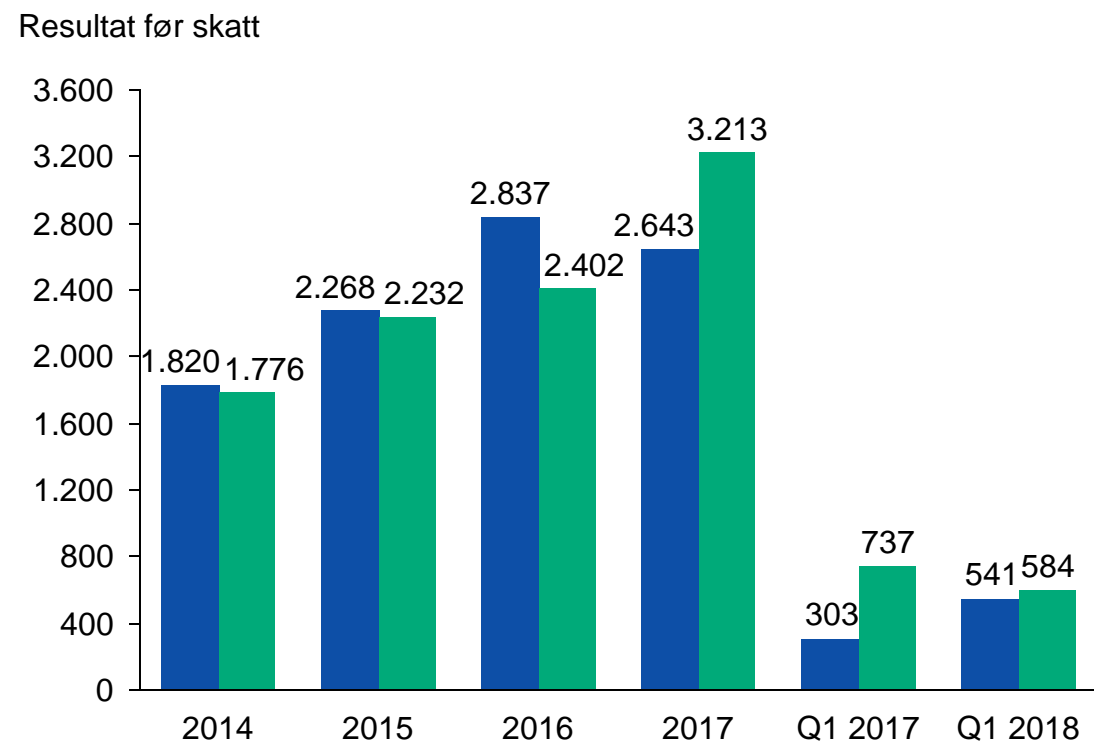
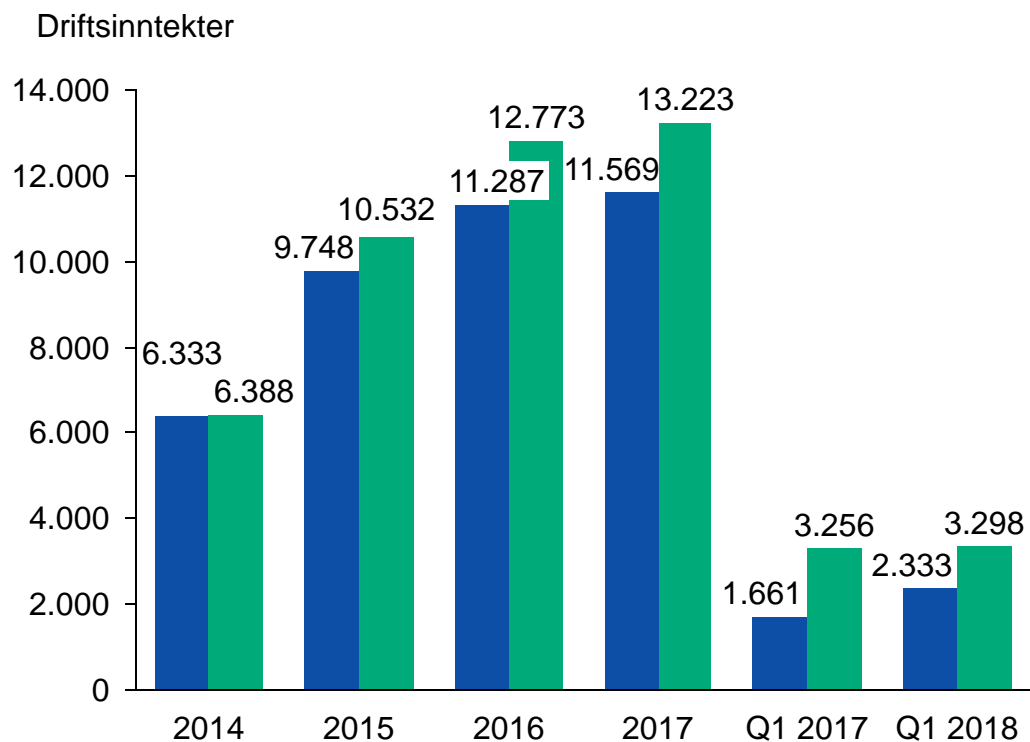
OBOS

- OBOS Sverige: - 18%
 - 292 boliger i Q1 18 mot 356 boliger i Q1 18
- Kärnhem: - 82%
 - 20 boliger i Q1 18 mot 113 boliger i Q1 17
- I sum er OBOS Sverige meget posisjonert produkt- og markedsmessig sammenlignet med øvrige større aktører pga. spredt geografi og større innslag av eneboliger/småhus
 - Men: forventer pga. markedsforhold og nye amortiseringsregler også et svakt Q2 for hele bransjen

Agenda

- Hovedpunkter – kort om OBOS-konsernet
- Boligmarkedet
- Finansiell informasjon - 31.12.2017 og Q1 2018**
- Finansiell policy og forfallsprofil

Hovedtall for OBOS-konsernet



■ IFRS ■ Operasjonelt

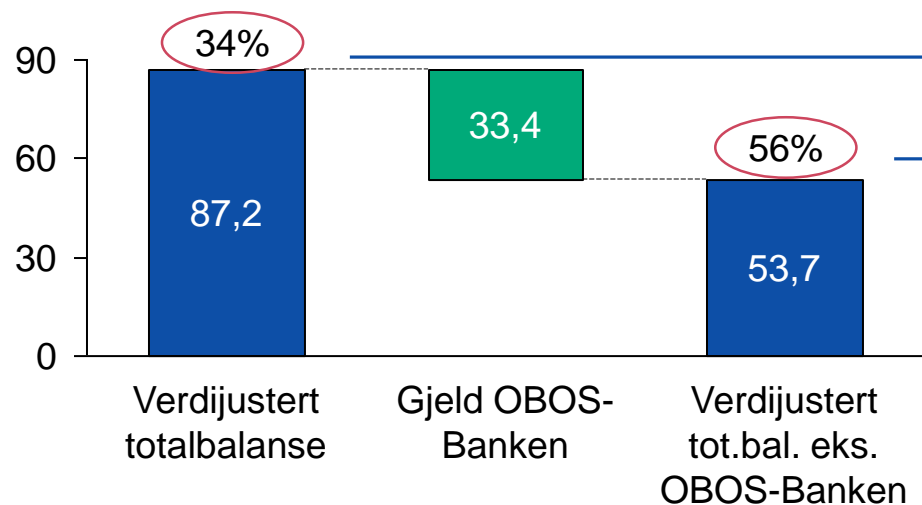
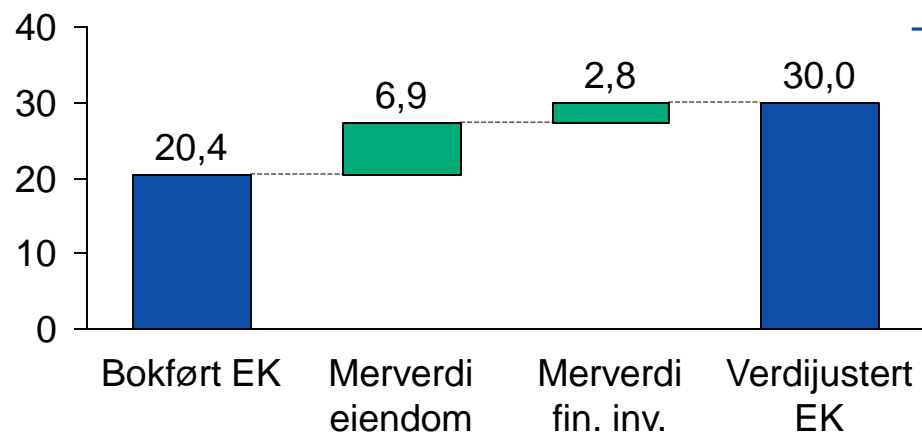
Virksomhetsområdene

	Pr. 1. kvartal 2018	Pr. 1. kvartal 2017	2017
Alle beløp i millioner kroner			
Boligutvikling	2 736	2 676	10 915
Forvaltning og rådgivning	230	232	907
Næringseiendom	203	208	881
Bank, forsikring og eiendomsmegling	119	129	480
Aksjeinvesteringer	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	11	11	41
Inntekter, operasjonelt	3 298	3 256	13 223
Boligutvikling	350	283	1 421
Forvaltning og rådgivning	41	54	206
Næringseiendom	176	373	887
Bank, forsikring og eiendomsmegling	64	40	349
Aksjeinvesteringer	13	15	510
Annen virksomhet/elimineringer	-60	-28	-161
Resultat før skatt, operasjonelt	584	737	3 213
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap			
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-186	-317	-482
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-21	-252	-402
Verdiendring aksjeinvesteringer	-27	81	-87
Verdiendring investeringseiendom	104	109	429
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	40	7	103
Verdiendring finansielle derivater	31	-25	-7
Andre forskjeller	17	-35	-124
Resultat før skatt, IFRS	541	303	2 643

Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Immaterielle eiendeler	1 906	1 848	1 939
Varige driftsmidler	1 582	1 313	1 524
Investerings eiendommer	11 059	10 359	10 866
Utlån fra bankvirksomhet	29 954	24 922	28 480
Andre anleggsmidler	13 413	11 779	12 060
Sum anleggsmidler	57 913	50 221	54 870
Varelager	17 050	14 758	16 215
Utlån fra bankvirksomhet	87	130	234
Andre omløpsmidler	1 838	1 532	1 853
Kontanter og kontantekvivalenter	617	1 205	1 257
Sum omløpsmidler	19 592	17 625	19 560
Sum eiendeler	77 505	67 846	74 430
Egenkapital	20 356	17 698	19 915
Langsiktig rentebærende gjeld	26 458	21 705	25 143
Annen langsiktig gjeld	2 100	2 049	2 036
Bankinnskudd fra kunder	16 050	14 177	15 133
Kortsiktig rentebærende gjeld	7 301	6 684	6 983
Annen kortsiktig gjeld	5 239	5 534	5 220
Gjeld	57 149	50 148	54 515
Gjeld og egenkapital	77 505	67 846	74 430
Egenkapitalandel	26,3 %	26,1 %	26,8 %

Verdijustert egenkapital



34 % verdijustert EK-andel

56 % verdijustert EK-andel
ekskl. OBOS-banken

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	1. kvartal 2018	1. kvartal 2017	2017
Resultat før skatt	541	303	2 643
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-1 103	-1 391	-3 170
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 247	-1 218	-2 878
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 711	2 299	5 772
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	-2	0	-3
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-642	-310	-273
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	1 258	1 531	1 531
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	617	1 221	1 258
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	-	16	1
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	617	1 205	1 257

Trekkrettigheter og kassekreditter

Bank		Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Nordea	Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2020	1 500	1 500
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2017-2022	1 000	1 000
OBOS BBL			2 900	2 900
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500	270
DNB	Trekkrettighet	364 dager revolverende	500	190
Danske Bank	Trekkrettighet	364 dager revolverende	300	5
OBOS Nye Hjem AS			1 300	465
Totale trekkrammer og kassekreditter i norske kroner			4 200	3 365

Agenda

Hovedpunkter – kort om OBOS-konsernet

Boligmarkedet

Finansiell informasjon - 31.12.2017 og Q1 2018

Finansiell policy og forfallsprofil



Finansiell policy

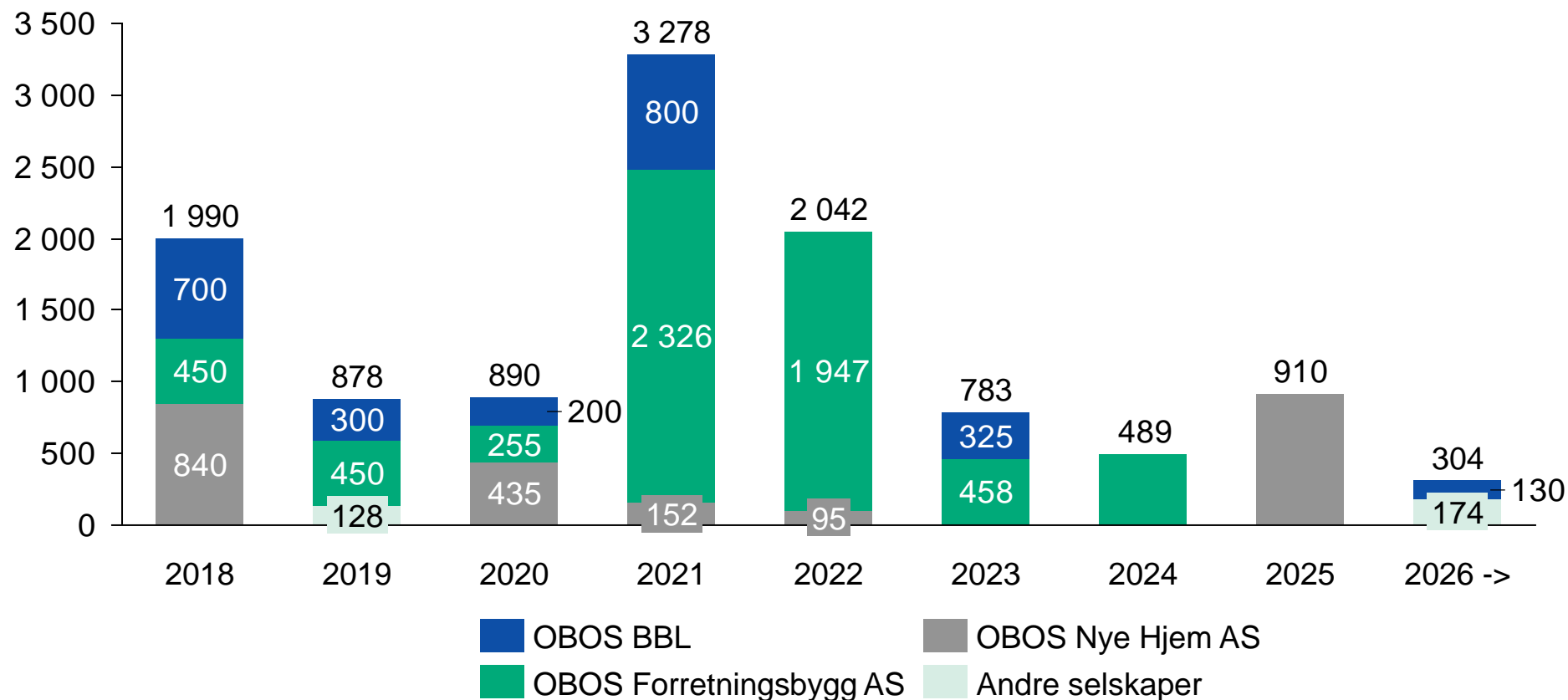
Diversifisert finansiering

- **Finansieringskilder:**
 - OBOS skal benytte både bank- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av konsernets virksomhet.
 - Langvarige og gode relasjoner til de største norske og nordiske bankene.
 - Frekvent utsteder i det norske obligasjonsmarkedet.
 - Like covenants i obligasjonslåneavtalene og trekkfasilitetene for OBOS BBL.
 - Godt diversifisert forfallsprofil
- **Utbyttepolitikk:**
 - OBOS betaler ikke utbytte til medlemmene. Overskuddet reinvesteres i selskapet.

Likviditets- og refinansieringsrisiko

- **Likviditetsrisiko:**
 - Samlet likviditet skal være tilstrekkelig til å dekke refinansiering av eksisterende markedslån med løpetid på under 1 år.
 - OBOS BBL har ubenyttede trekkfasiliteter på MNOK 2.500. I tillegg kommer en kassekreditt på MNOK 400.
- **Refinansieringsrisiko:**
 - Maksimalt 30 prosent av OBOS-konsernets gjeld kan ha forfall innenfor en rullerende 12 måneders periode.

Forfallsprofil OBOS-konsernet* pr. 14. mai 2018



Tall i millioner kroner.

34 *Ekskl. OBOS Finans Holding konsern og byggelån.

