

OBOS

4.kvartal 2017

15. februar 2018



Agenda

- Hovedpunkter

Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef

- Resultat og balanse

Boddvar Kaale
*Konstituert CFO / Konserndirektør bank,
forsikring og eiendomsmegling*

- OBOS-banken

Marit Midttun
Adm. dir. OBOS-banken

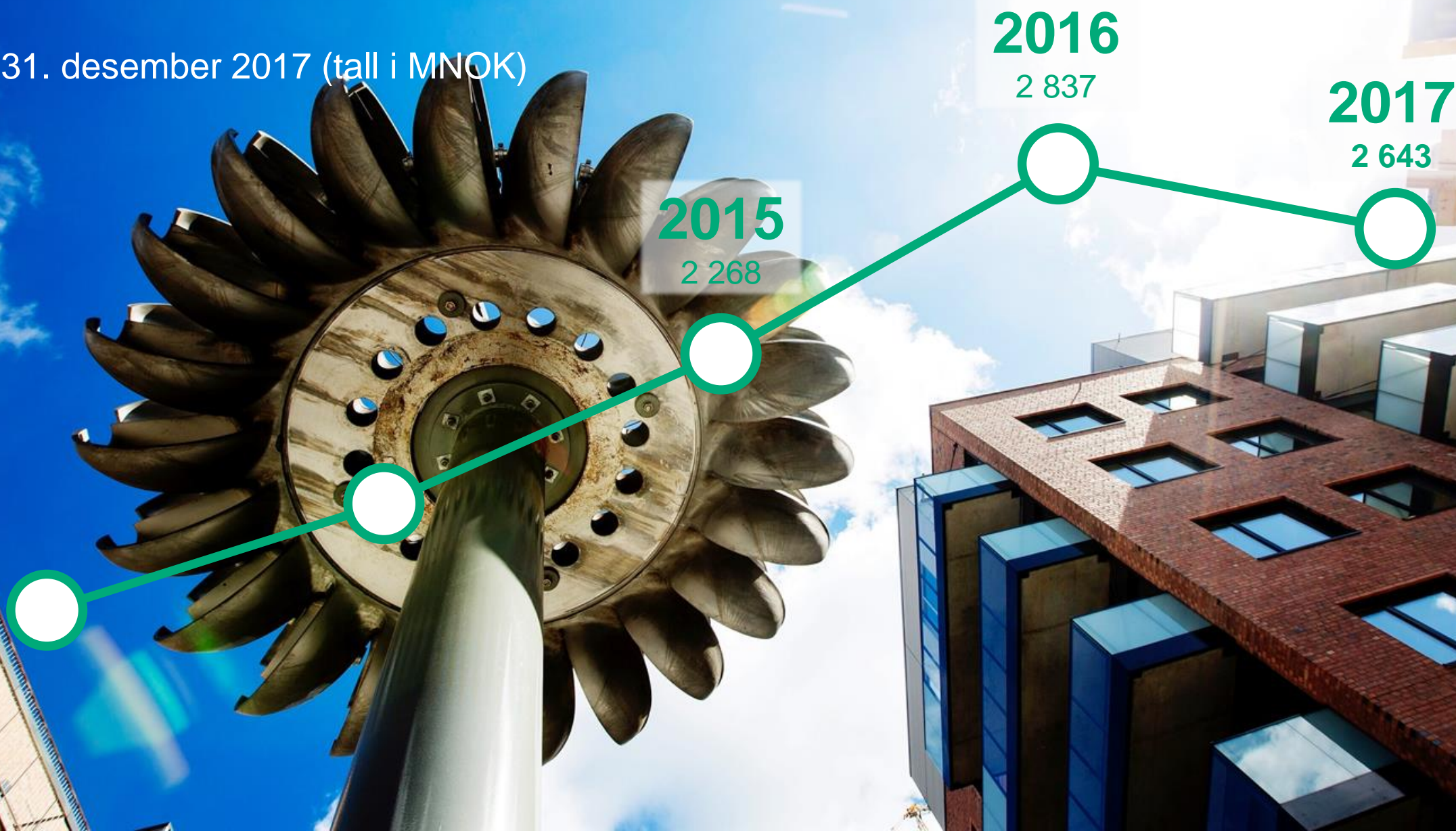
Hovedpunkter 2017

- Solid drift og strategiske grep gir operasjonelt resultat før skatt på MNOK 3 213
- Kraftig fall i salg av nybolig pga. markedskorreksjon
- Boligbygging – høy igangsetting og boligproduksjon samt stor aktivitet innenfor prosjektutvikling og investering
- Sterkt marked for næringseiendom og høy utleiegrad
- Fortsatt solid vekst innenfor boligforvaltning
- Banken: sterk utlånsvekst og økt fokus på kryssalg
- Salg av OBOS Forsikring, Finn Eiendom, JM, Gårdpass og OBOS Eiendomsdrift
- Etablert ny divisjon for digitale tjenester og lansert delingstjenesten Nabohjelp for å styrke konkurransekraft
- Sikkerhetsarbeid i riktig retning – H1 verdi i Norge på 4,8
- «OBOS gir tilbake» og strategisk sponsorvirksomhet = langsiktig verdiskapning iht. strategi
- Solid likviditet, egenkapital og kompetanse gir handlingsrom fremover



Resultat før skatt (IFRS)

Per 31. desember 2017 (tall i MNOK)



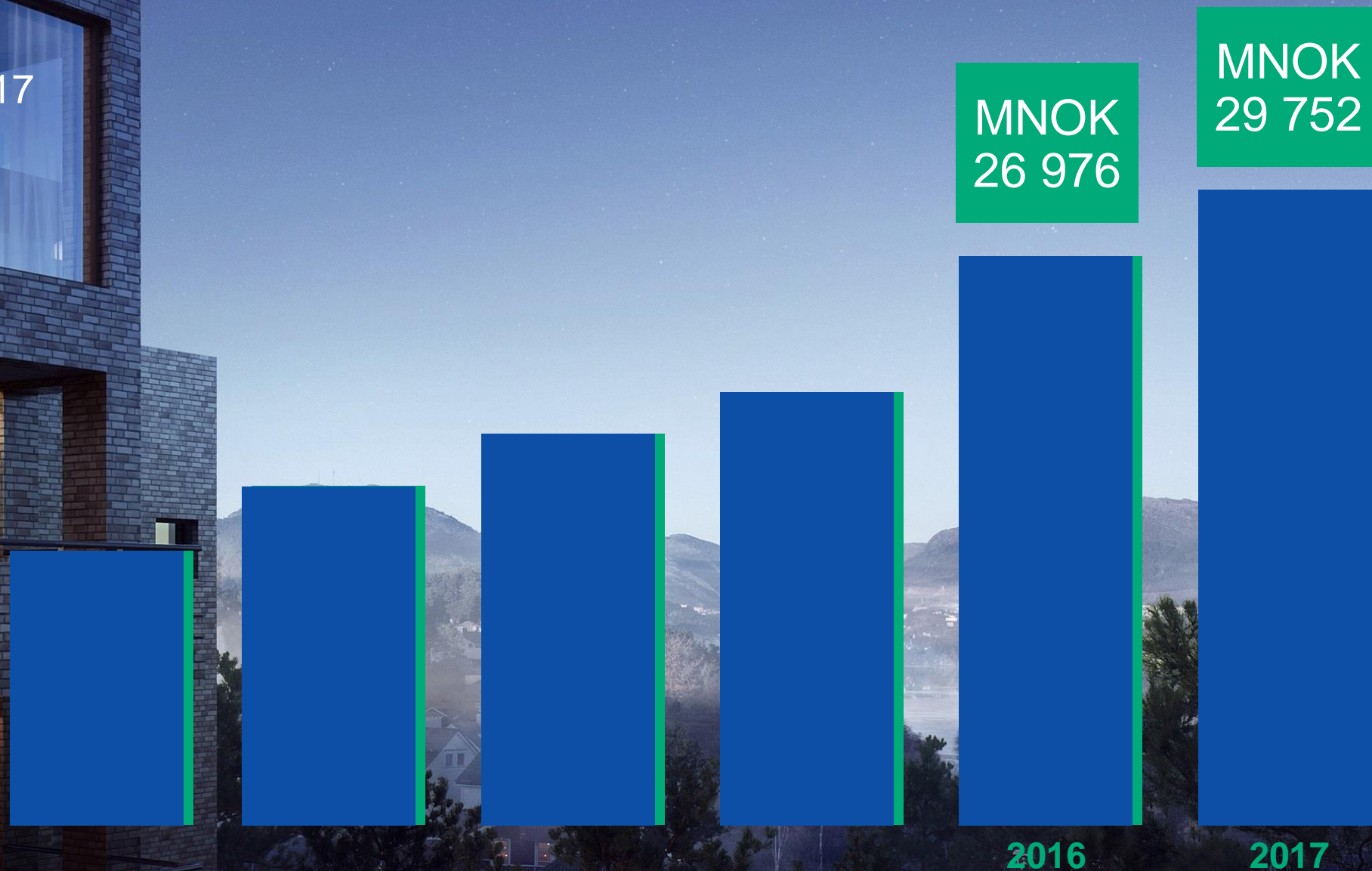
Resultat før skatt (operasjonelt)

Per 31. desember 2017 (tall i MNOK)



Verdijustert egenkapital

Per 31. desember 2017



2016

2017

OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling



Næringseiendom



Eiendomsforvaltning



Rådgivning



Aksjeinvesteringer



Multiconsult



Bank og eiendomsmegling



Fornybar energi



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

Medlemsutvikling





SAVE THE DATES
MAY 16-20

GAMES
NORWAY

SNOWBOARD + SKI | SKATEBOARD STREET
OBOS BIG AIR | SKUR 13 ARENA
FORNEBU | OSLO

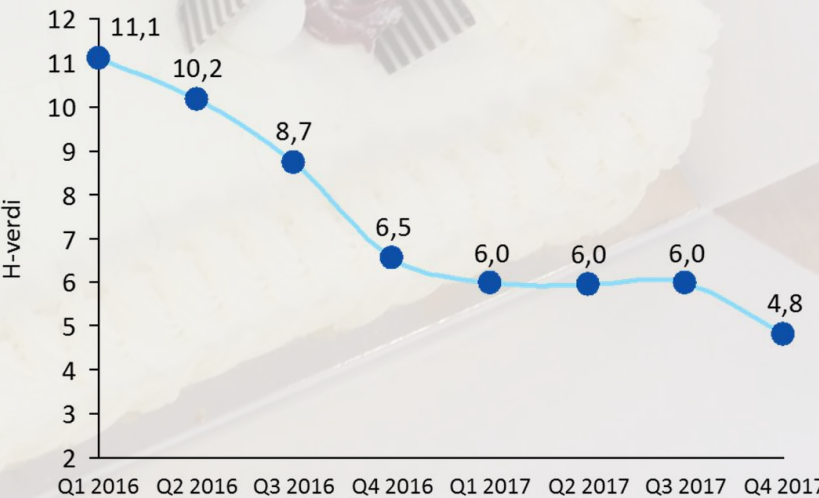
PARTIES + CONCERTS

 OBOS



Gratulerer med godt SHA-arbeid

Utvikling H-verdi OBOS' virksomhet i Norge, inkludert Block Watne



Salg og boligmarkedet framover



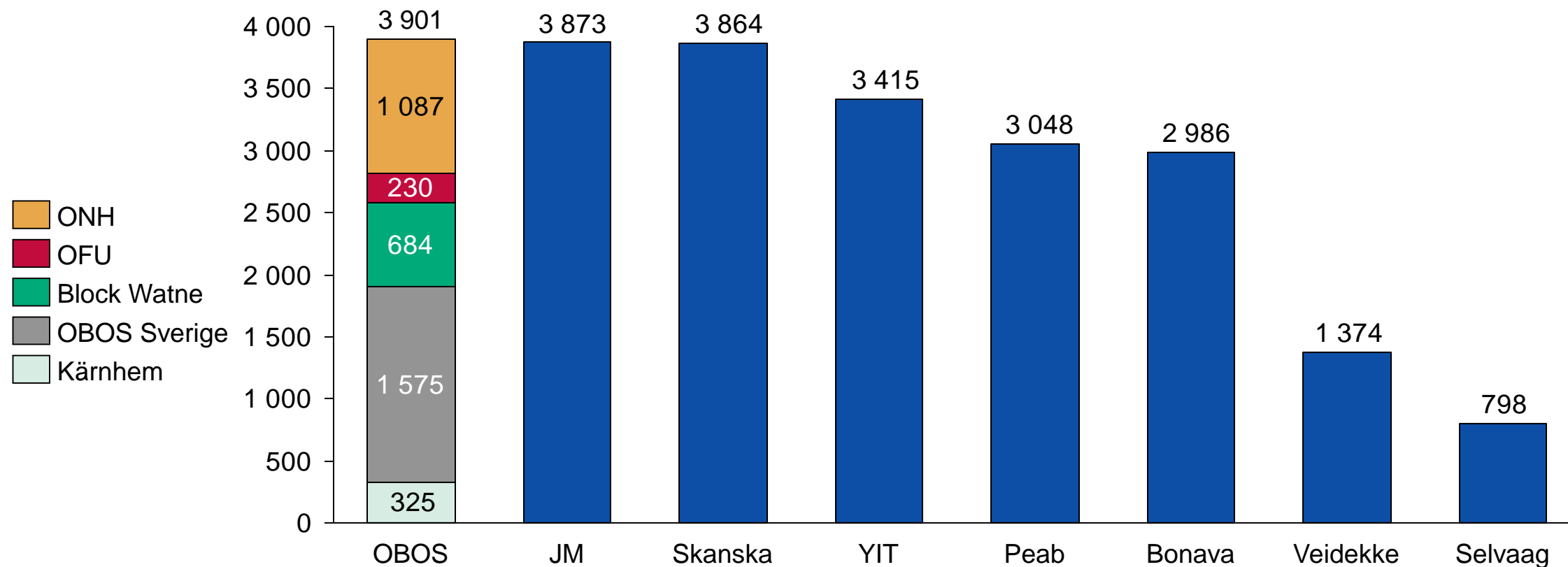
Totalt salg OBOS Boligutvikling 2017

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

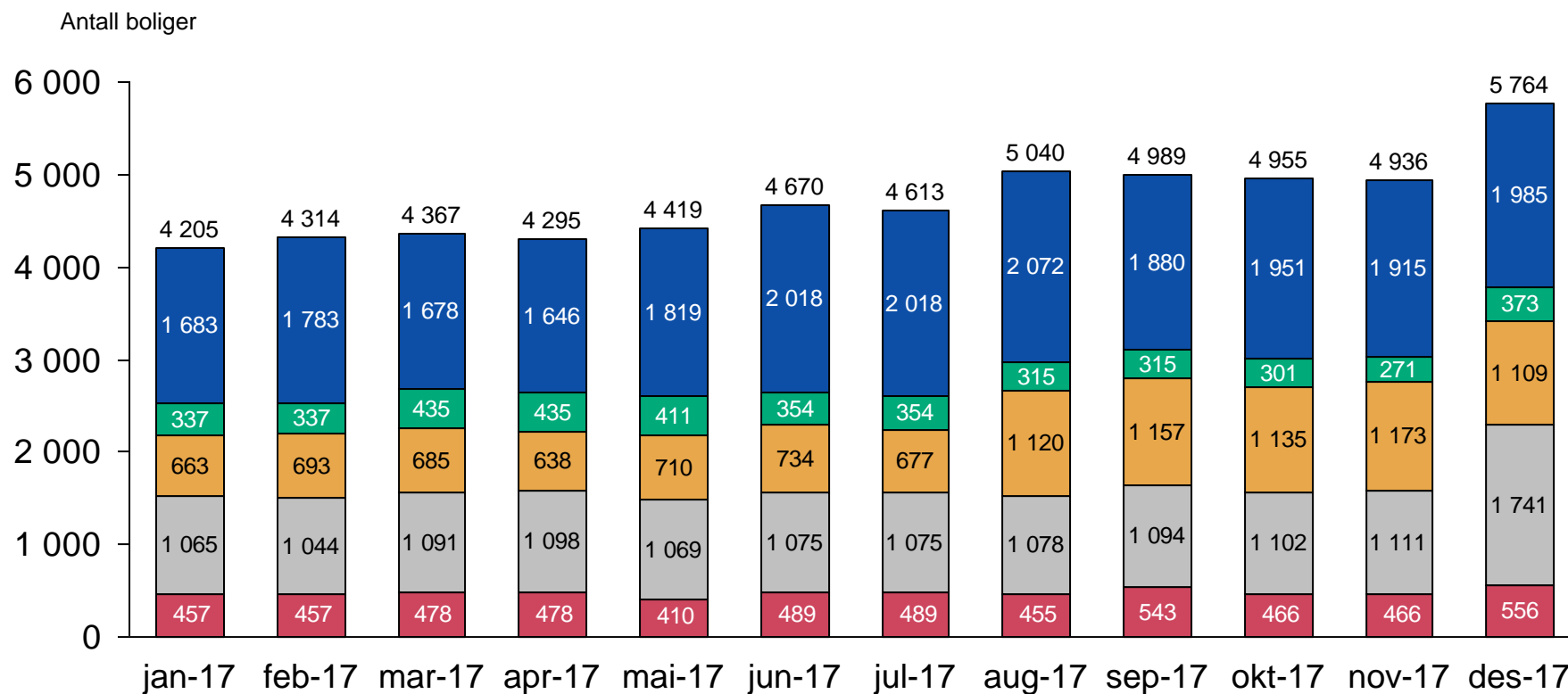
Antall enheter igangsatt i Norden

PER 31.12.2017



Boliger under produksjon

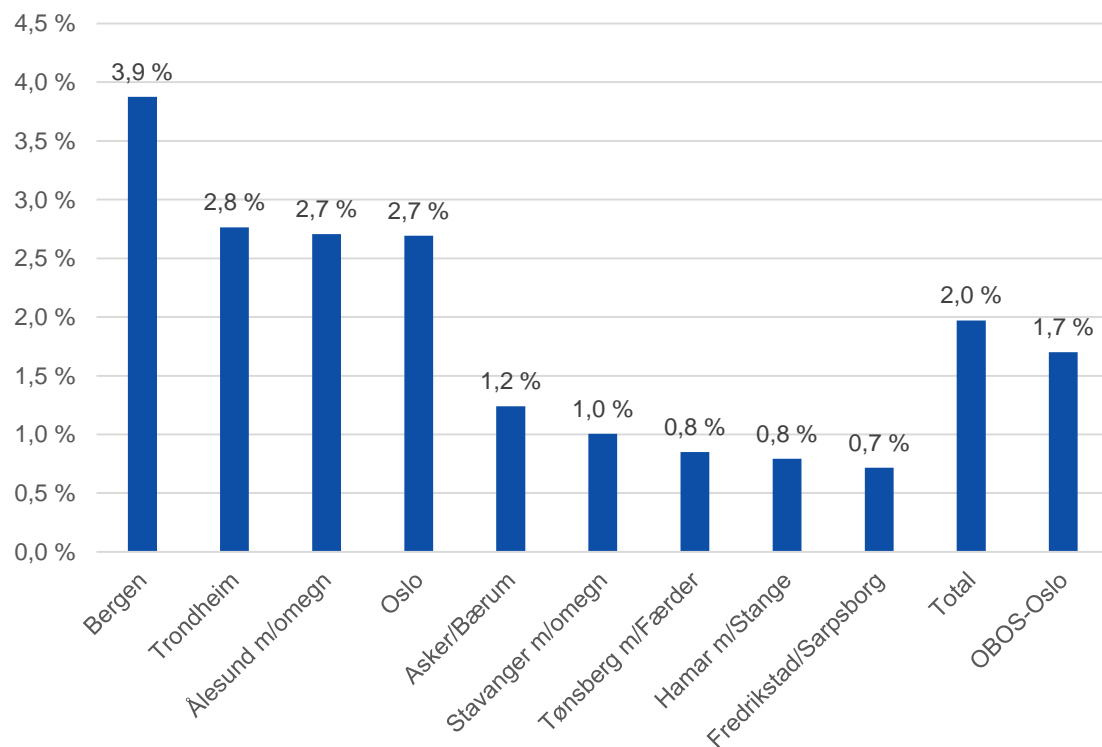
Per selskap (netto), tolv måneder rullerende



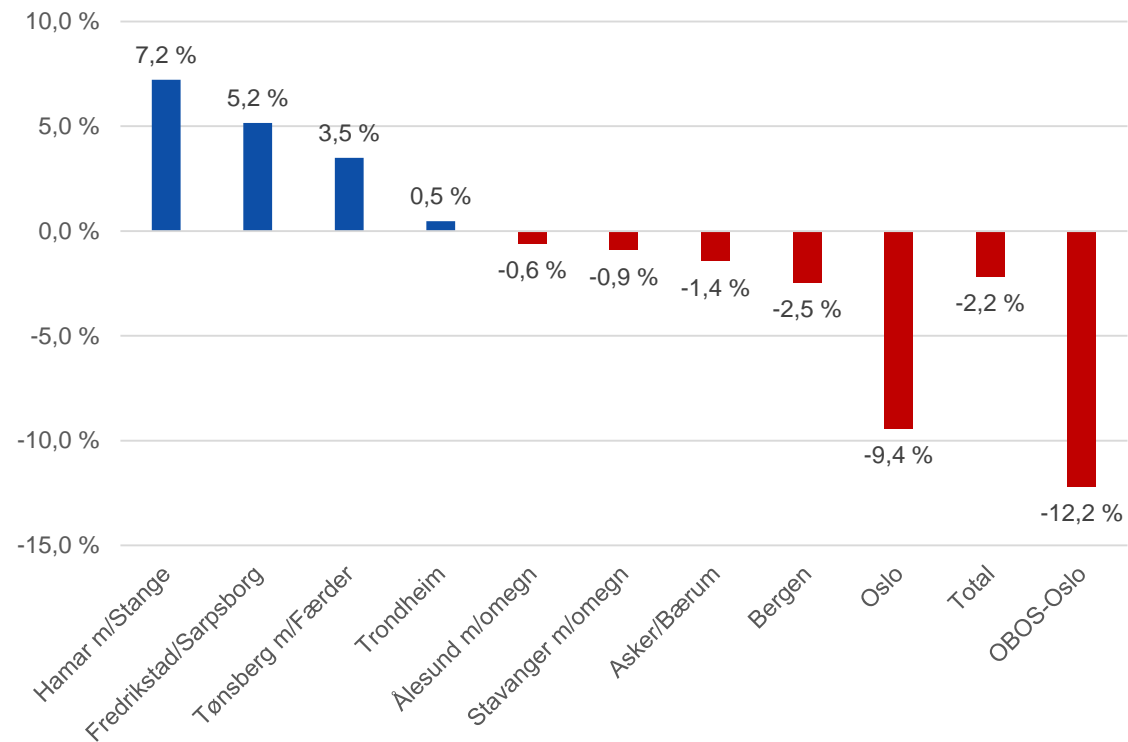
Bra boligprisvekst i 2017 på mye av Østlandet

Positivt i Oslo i januar – høyere vekst (2,7%) enn snittet des. til jan. siste 5 år (2,1%)

Boligprisutvikling fra desember 2017 til januar 2018 (ikke sesongjustert)



Boligprisutvikling fra januar 2017 til januar 2018

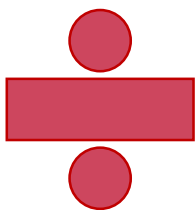


Boligmarkedet Norge, prisutvikling 2018

12-månedersveksten desember 2017 til desember 2018 anslås til +2 til 4%



- Lavt rentenivå holder etterspørselen oppe, men utsikter til uendret rente (og kanskje 0,25 pp høyere) gjør at vi ikke får den etterspørselsstimulerende effekten som tidligere rentenedsettelse ga.
- Høyere sysselsettings- og realinntektsvekst
- Optimisme blant husholdningene – og særlig mht. landets økonomiske utvikling. Men fallende boligpriser trekker ned i enkelte regioner.
- Boliggetterspørselen og antall boligsalg holder seg på et høyt nivå



- Kjøpers marked – kjøperne er avventende og har mye å velge i.
- Boliglånsforskriften begrenser tilgangen på lånefinansiering. Bli mest sannsynlig forlenget etter 30.6.2018, men kan bli lempet på hvis boligprisfallet (mot formodning) blir kraftig.
- Lagrene av både brukte og nye boliger er fortsatt høye, og særlig gjelder dette Oslo. Men modereres av at mye av nyboliglageret ikke er igangsatt. I Oslo har bruktboliglageret falt markant siden september.
- Lavere befolkningsvekst enn vi har vært vant med det siste tiåret (men slår mest ut på lengre sikt).

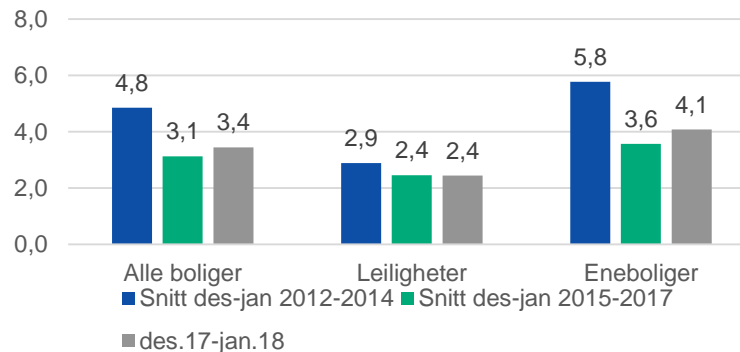
Boligpriskorreksjon i Sverige

- **Sprikende tall for boligprisutviklingen fra des. 2017 til jan. 2018.**
 - Svensk Mäklarstatistik: -1% for både bostadsrätter (BR) og eneboliger, men tegn på dempet prisnedgang
 - HOX-index*: +3,4% totalt, og +2,4% og +4,1% for hhv. leiligheter og eneboliger.
 - Høyeste januarvekst for eneboliger siden 2014. Malmö trekker opp
 - Bostadsrätter (BR) svakest vekst, særlig i Stockholm og Gøteborg siste 3 måneder
- **Kjøpers marked - stort tilbud både av brukte og nye boliger**
- **Fortsatt prisfall, men tror på «myk landing»:**
 - Høyt boliglager, stemningsskifte hos husholdningene og strengere amortisering fra 1. mars trekker ned
 - Makroøkonomiske utsikter tilsier at priset ikke blir langvarig
 - Lav rente. Vil fortsatt være negativ fram til 2019
 - Godt arbeidsmarked/god inntektsvekst

Boligprisutvikling i Sverige januar 2018*

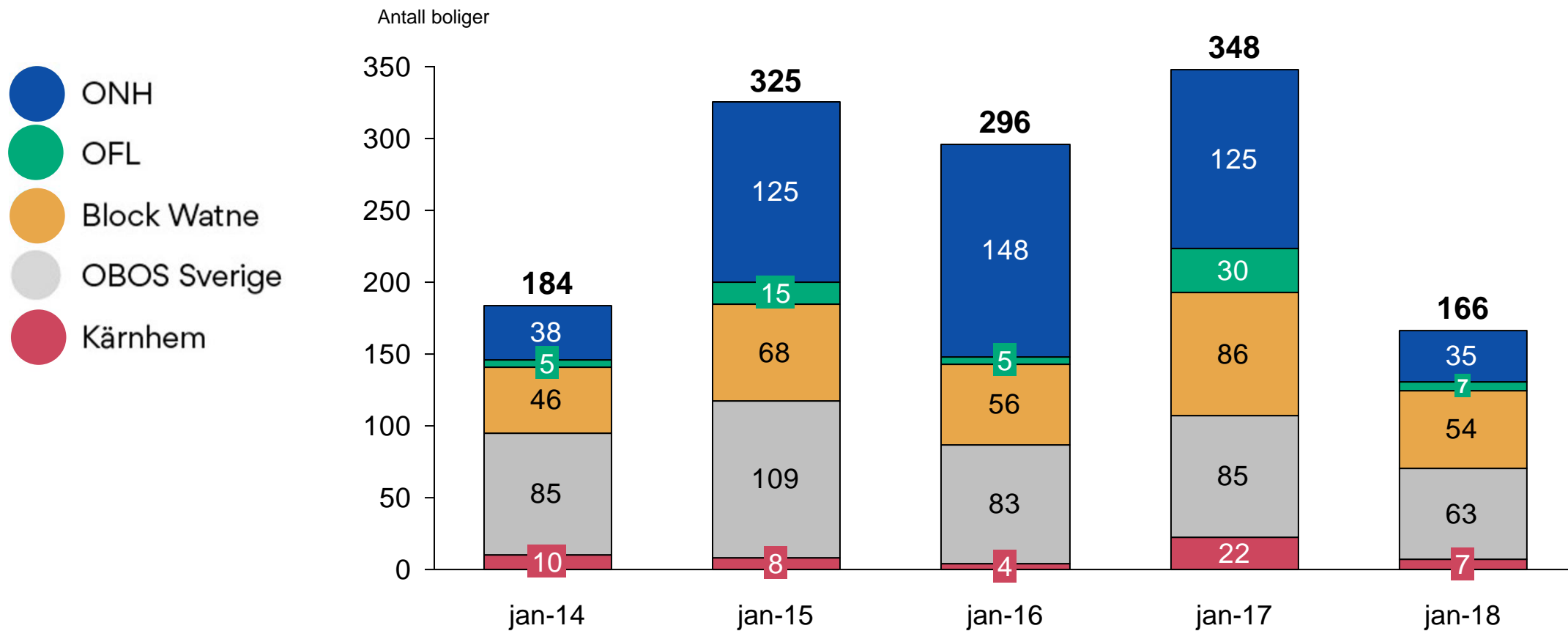
	Index	Förändring sedan		
		1 mån	3 mån	12 mån
HOX Sverige	229	+3,4%	-1,6%	-2,2%
Bostadsrätter				
Sverige BR	284	+2,4%	-3,8%	-6,1%
Stockholm BR	268	+2,4%	-4,1%	-8,6%
Gøteborg BR	326	+1,7%	-4,9%	-1,9%
Malmö BR	239	+1,3%	-2,6%	-2,8%
Villor				
Sverige Villa	213	+4,1%	-0,2%	+0,3%
Stockholm Villa	215	+1,8%	-3,1%	-4,4%
Gøteborg Villa	221	+3,2%	-0,1%	+0,8%
Malmö Villa	188	+5,1%	+0,2%	+3,4%

Sverige. Boligprisvekst des.17 til jan.18 i prosent, og målt mot tidligere år*



*Kilde: Valueguard HOX-indeks. Viser underliggende prisvekst. Indeksen går f.eks. ikke opp om det selges mange boliger i attraktive områder eller mange nyproduserte boliger en viss måned. Ikke sesongjustert

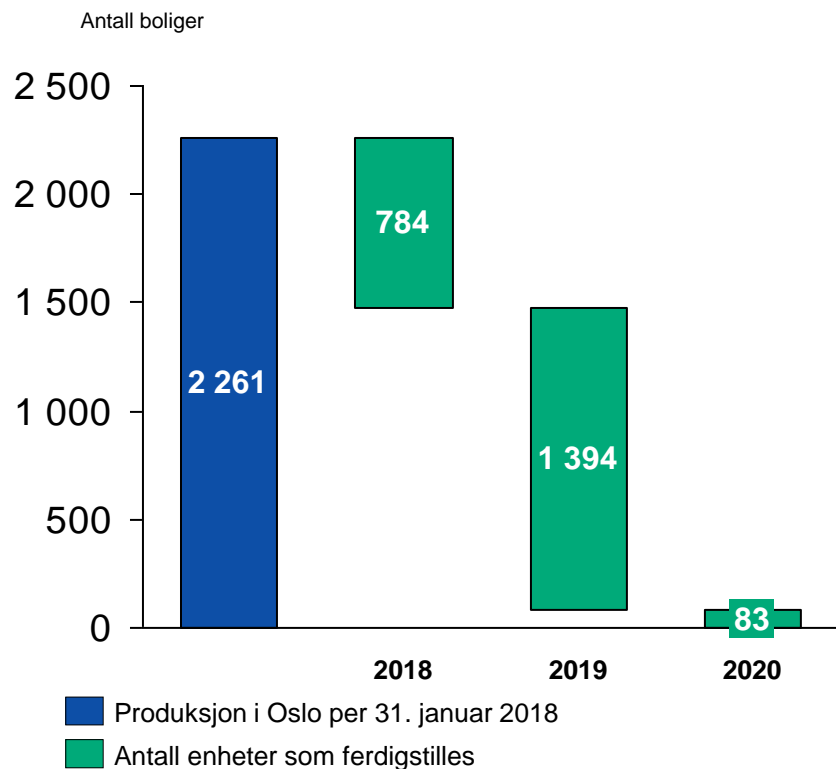
Antall januarsalg 2014-2018



Ferdigstillelse og salgsgrad på boliger under produksjon

OBOS Nye Hjem - OSLO

Ferdigstillelse av boliger under produksjon



Salgsgrad på boliger under produksjon

- Salgsgrad på boliger under produksjon med ferdigstillelse per år:
 - 2018: 98,5 %
 - 2019: 62,3 %
 - 2020: 54,2 %

A photograph of a modern wooden house with a balcony and a pergola. The balcony has a glass railing and is furnished with a table and chairs. The pergola has a white canopy and is decorated with spherical lights. The house has large windows and a blue door. The background shows a clear blue sky and some greenery.

Oppsummering

- Vi tror at boligprisnedgangen vil snu i løpet av 2. halvår 2018
- Nyboligmarkedet vil bedre seg, men ikke tilbake til nivået i 2016
- Forventer mer krevende markedsforhold i Sverige pga. endrede rammevilkår
- Forventer vesentlig færre ferdigstillelser fra slutten av 2019 og i 2020 pga. oppbremsing i 2017 og forsinkede byggestarter
- Vil gi effekt på boligpriser i 2020

Prosjektutvikling Norge og Sverige



Største tomtekjøp i Norge



Solberg øst, Ås:

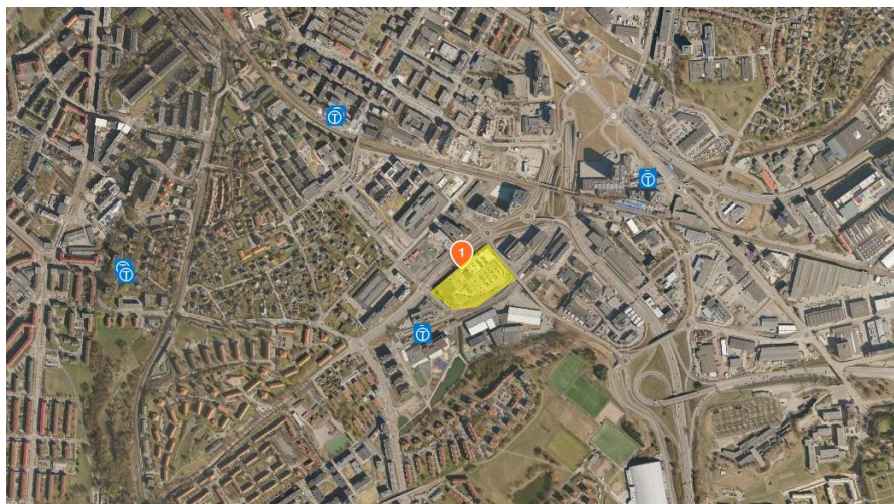
Antall enheter: potensial for ca. 600 enheter

Kontrakt signert i juni 2017

Planlagt salg fra 2019

Forventet ferdigstilt etter 6-7 år

50/50 samarbeid mellom Block Watne og Urbanium



Økernveien 115, Oslo:

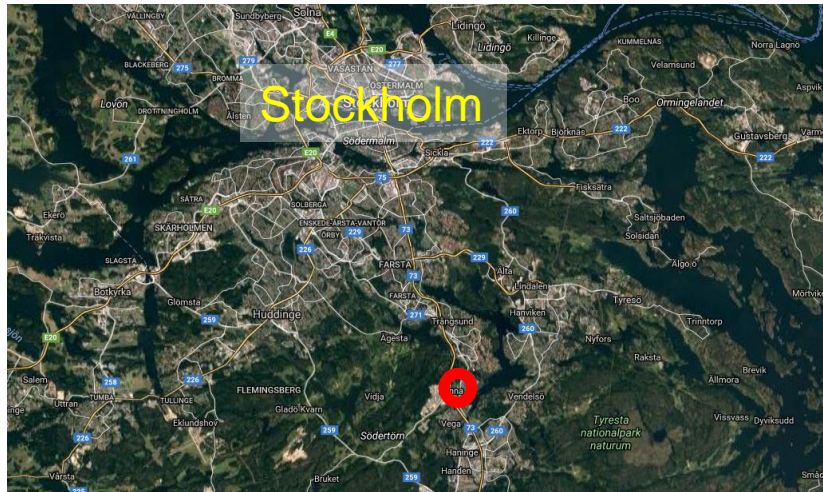
Antall enheter: potensial for ca. 600 enheter

Kontrakt signert i oktober 2017

Første salgsstart forventes i 2021

50/50 samarbeid mellom OBOS Nye Hjem og Eiendomsspar AS

Tomtekjøp i Sverige



Länna, Huddinge Stockholm

Antall enheter: 79 enheter

Kjøpesum: 125 MSEK

Avtale signert i oktober 2017

Selskap: OBOS Sverige



Pedagogen Park, Gøteborg

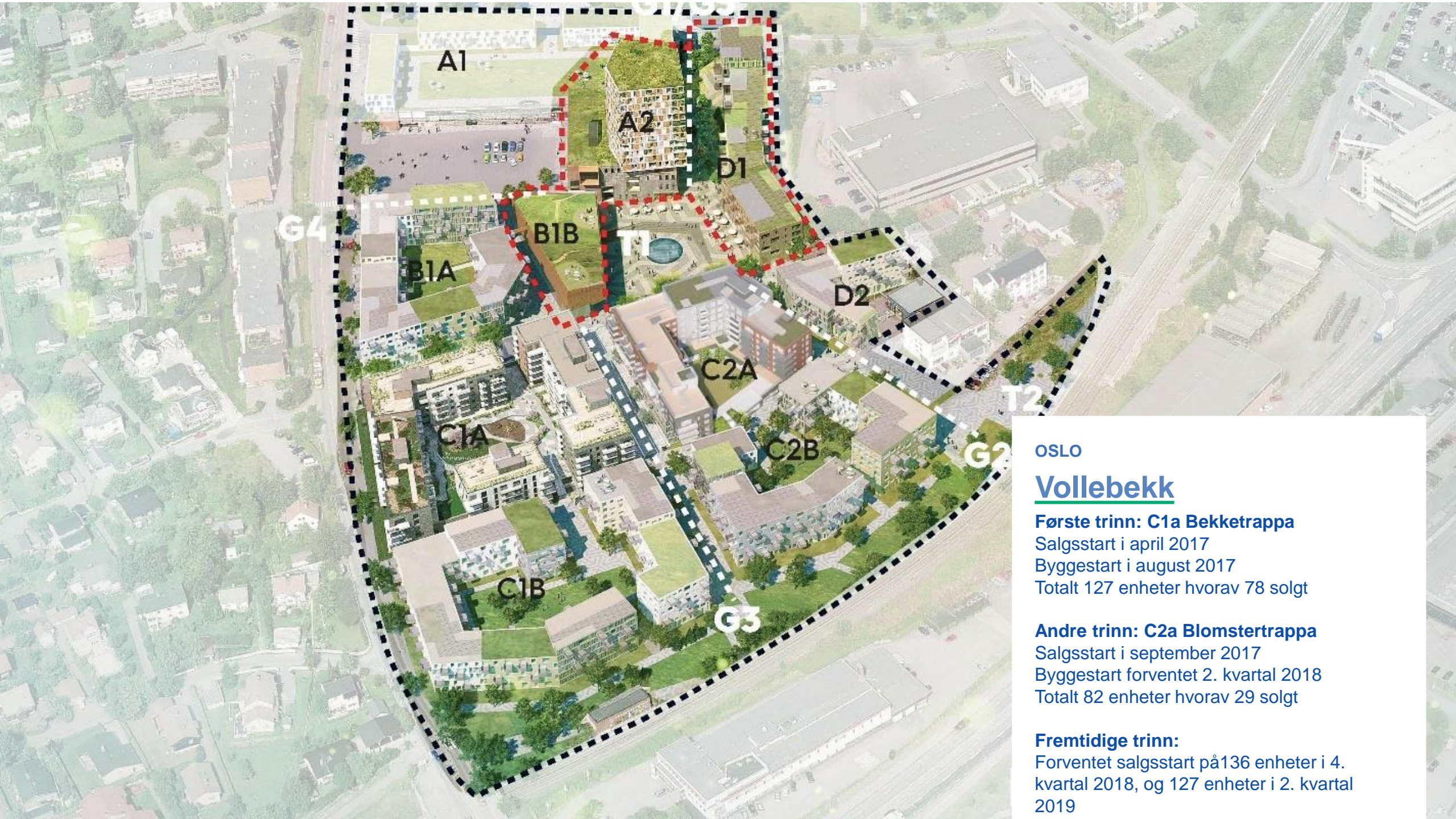
Antall enheter: 70

Kjøpesum: 69,8 MSEK

Avtale signert i oktober 2017

Ligger 11 km fra Gøteborg sentrum

Selskap: Kärnhem



OSLO

Vollebekk

Første trinn: C1a Bekketrappa

Salgsstart i april 2017

Byggestart i august 2017

Totalt 127 enheter hvorav 78 solgt

Andre trinn: C2a Blomstertrappa

Salgsstart i september 2017

Byggestart forventet 2. kvartal 2018

Totalt 82 enheter hvorav 29 solgt

Fremtidige trinn:

Forventet salgsstart på 136 enheter i 4. kvartal 2018, og 127 enheter i 2. kvartal 2019



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 juni 2018?



OSLO

Ulven

Forventet salgsstart juni 2018 for første 370 boliger.

- Gunstig prisstruktur legger til rette for høyt salg

Andre salgstrinn planlagt høsten 2018 (164 enheter)

Arbeider med et stort næringsprosjekt – 85.000 m² næring + utdanning



BERGEN

Haukedalen

Antall enheter: 84 enheter
fordelt på rekkehus,
tomannsboliger og leiligheter

Totalt fire delfelt hvorav første
delfelt på 10 enheter er lagt ut
for salg og har oppnådd 50 %
forhåndssalg

Selskap: Block Watne



ØSTFOLD

Bjørnstad

Første delfelt består av 56 enheter

Byggestart på første hus i
november 2016

43 enheter solgt

Selskap: Block Watne



KALMAR

Kv Vimpelmästaren

Antall enheter: 9 enheter

Salgsstart i januar 2018

7 enheter solgt

Innflytting høsten 2018

Selskap: OBOS Sverige



NYKÖPING

Brf Fjärden

Antall enheter: 20 enheter

17 enheter solgt

Tomannsbolig over to plan

Størrelse: 105 kvm

Priser fra 2 235 000 SEK

Selskap: Kärnhem

Strategisk retning fremover – OBOS inn i 2018





Ett OBOS – veien mot 2021

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

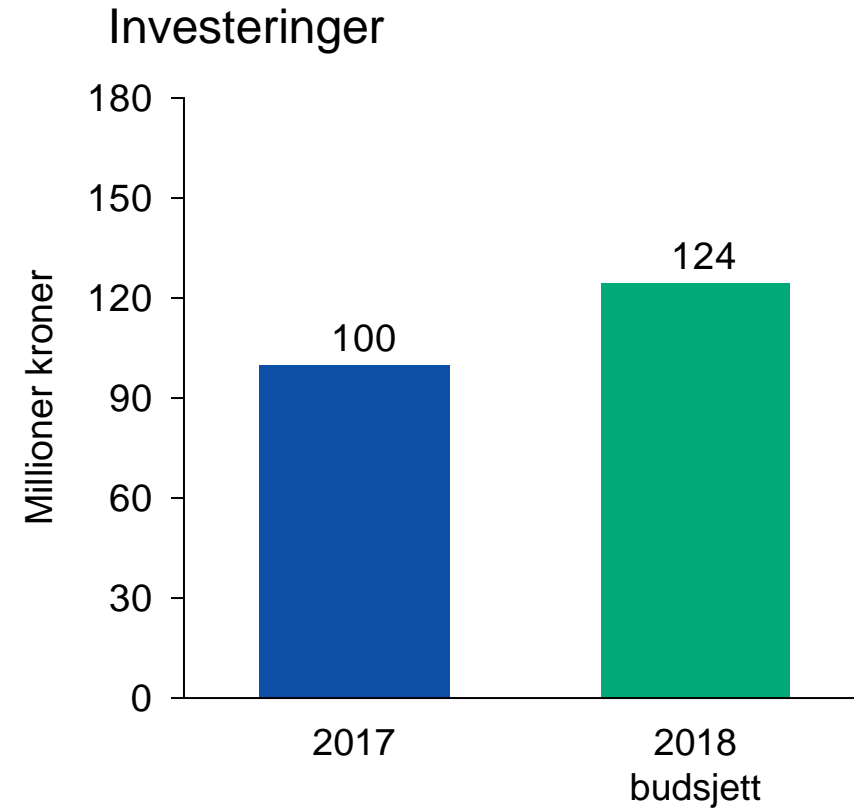
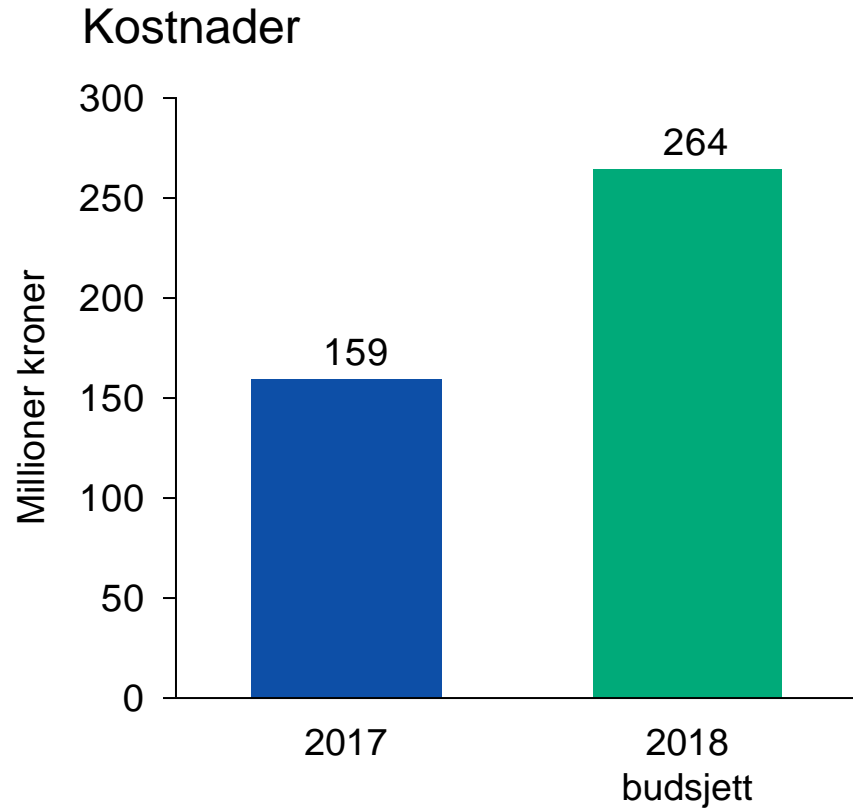
The next
big thing





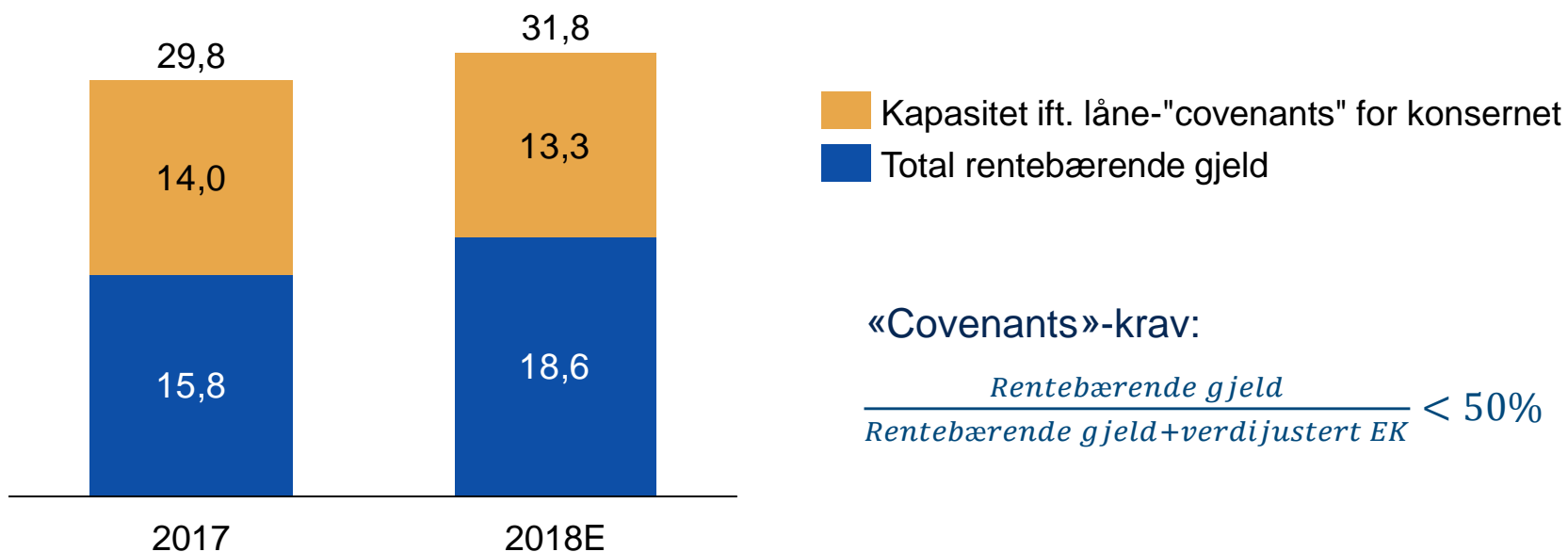


Tung satsing på IT for å styrke konkurransekraften



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

Kapasitet i OBOS-konsernet. Tall i mrd. NOK



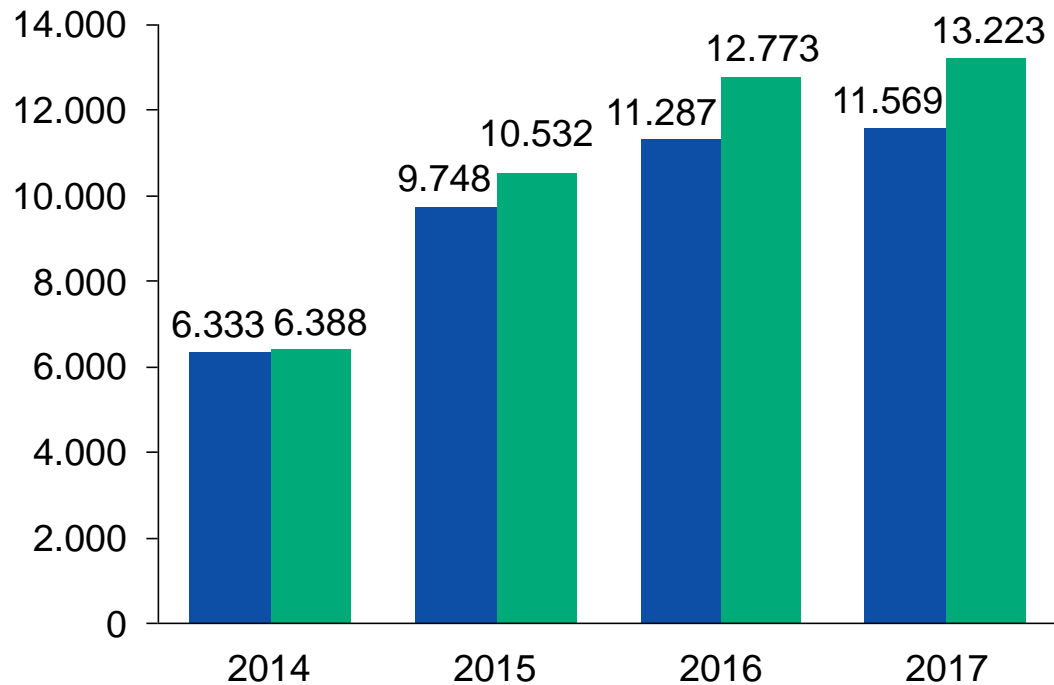
*Ekskl. OBOS – banken.

Resultat og balanse – Boddvar Kaale

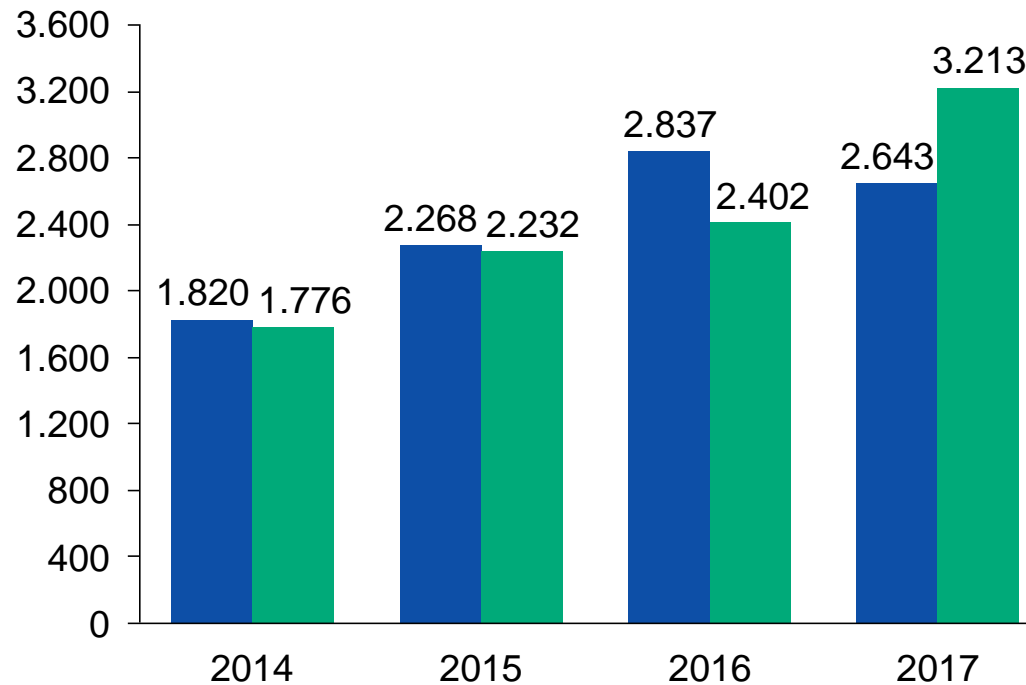


Hovedtall

Driftsinntekter



Resultat før skatt



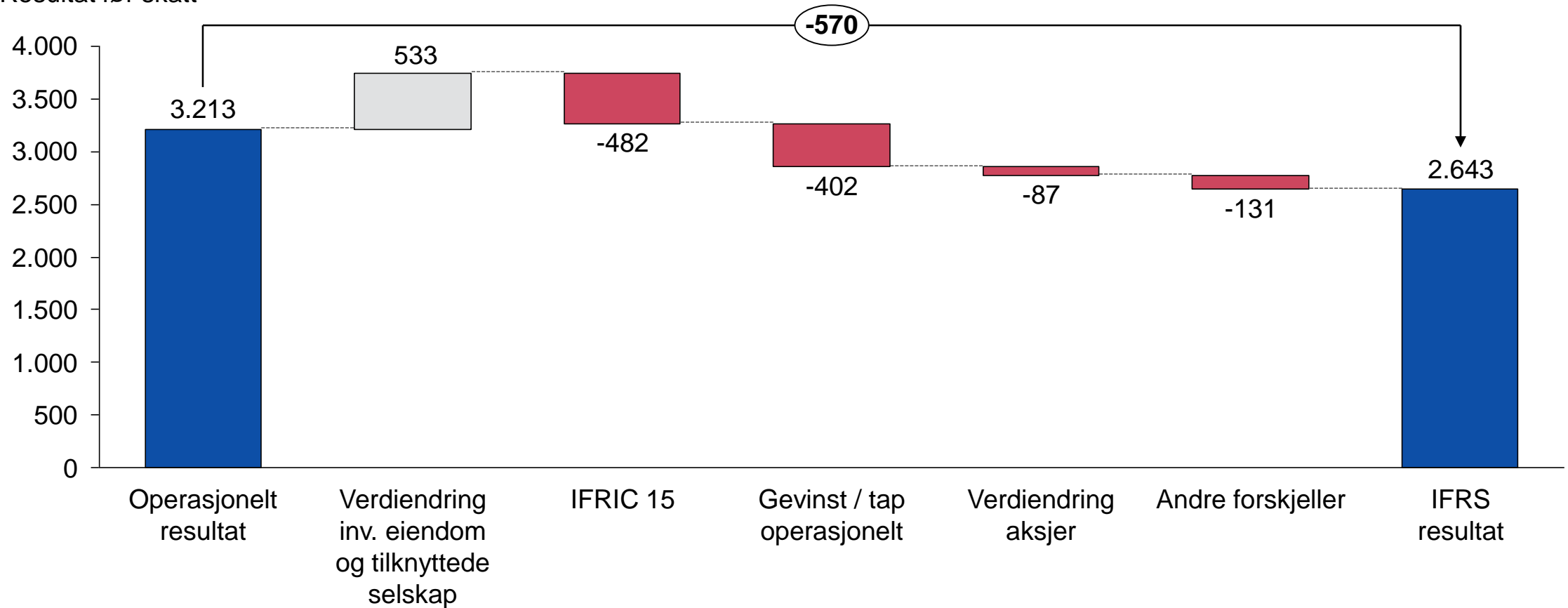
■ IFRS ■ Operasjonelt

Virksomhetsområdene

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2017	2016
	2017	2016		
		Omarbeidet		
Boligutvikling	3 093	3 017	10 915	10 251
Forvaltning og rådgivning	228	223	907	862
Næringseiendom	273	312	881	1 125
Bank, forsikring og eiendomsmegling	116	125	480	482
Aksjeinvesteringer	-	-	-	-
Annen virksomhet/elimineringer	-6	-6	41	52
Inntekter, operasjonelt	3 704	3 672	13 223	12 773
Boligutvikling	501	453	1 421	1 274
Forvaltning og rådgivning	53	54	206	188
Næringseiendom	267	396	887	649
Bank, forsikring og eiendomsmegling	59	-14	349	106
Aksjeinvesteringer	118	96	510	299
Annen virksomhet/elimineringer	-34	-54	-161	-114
Resultat, operasjonelt	965	932	3 213	2 402
Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap				
Fra løpende avregning til fullført kontraktsmetode	-140	-148	-482	-652
Gevinst/(tap) ved salg av selskaper og andre investeringer	-103	-84	-402	-84
Verdiendring aksjeinvesteringer	-30	146	-87	153
Verdiendring finansielle derivater	2	28	-7	50
Verdiendring investeringseiendom	185	557	429	794
Verdiendring investeringseiendom i tilknyttede selskaper	79	157	103	238
Andre forskjeller	-26	-54	-124	-65
Resultat før skatt	931	1 533	2 643	2 837

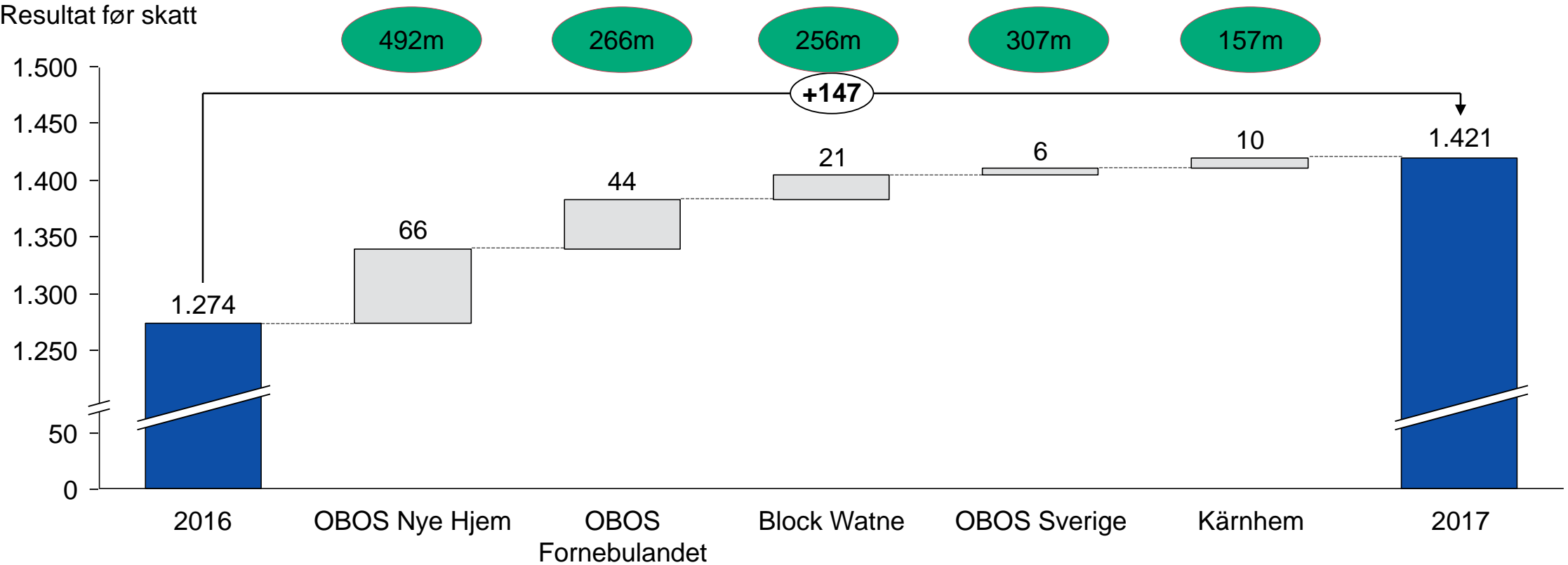
Fra operasjonelt resultat til finansregnskapet

Resultat før skatt



Boligutvikling

Resultat før skatt

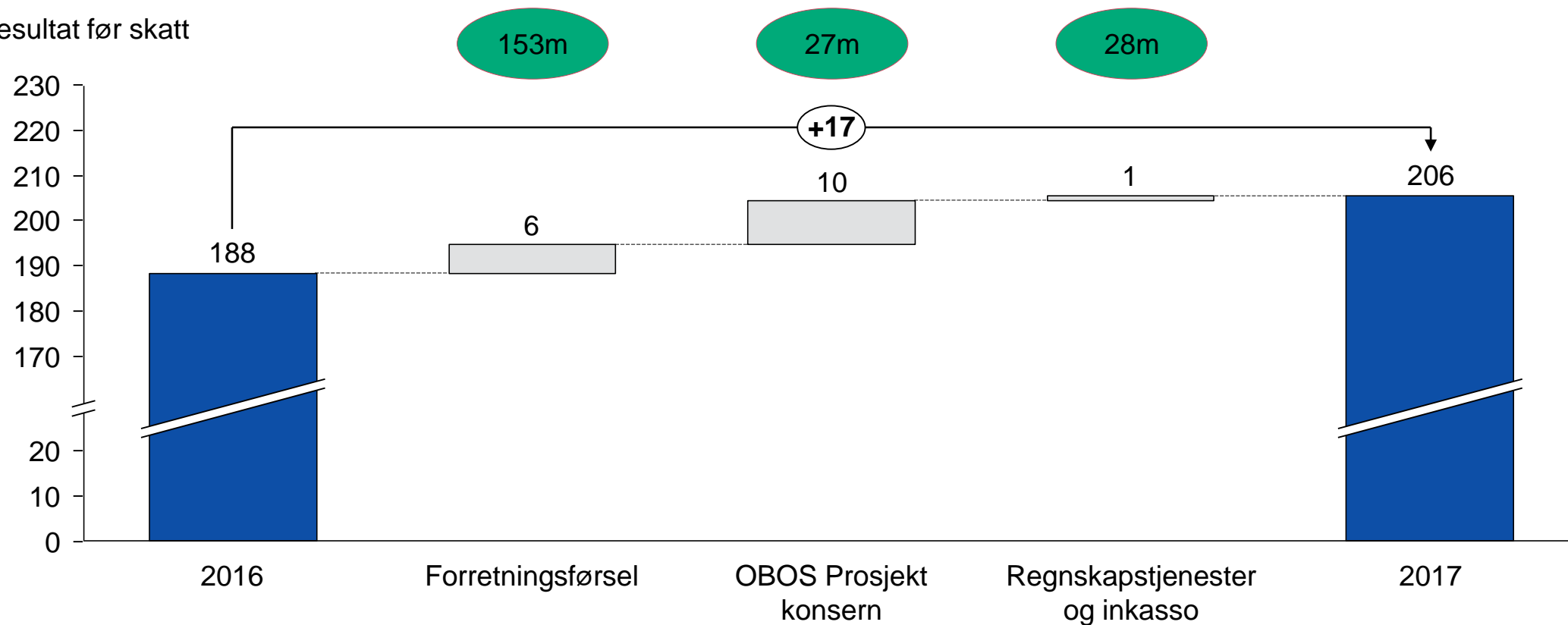


Tall i millioner kroner

Øvrige enheter beløper seg til minus 57 millioner kroner. Dette vises ikke i grafen over da dette er tilsvarende for fjoråret.

Forvaltning og rådgivning

Resultat før skatt

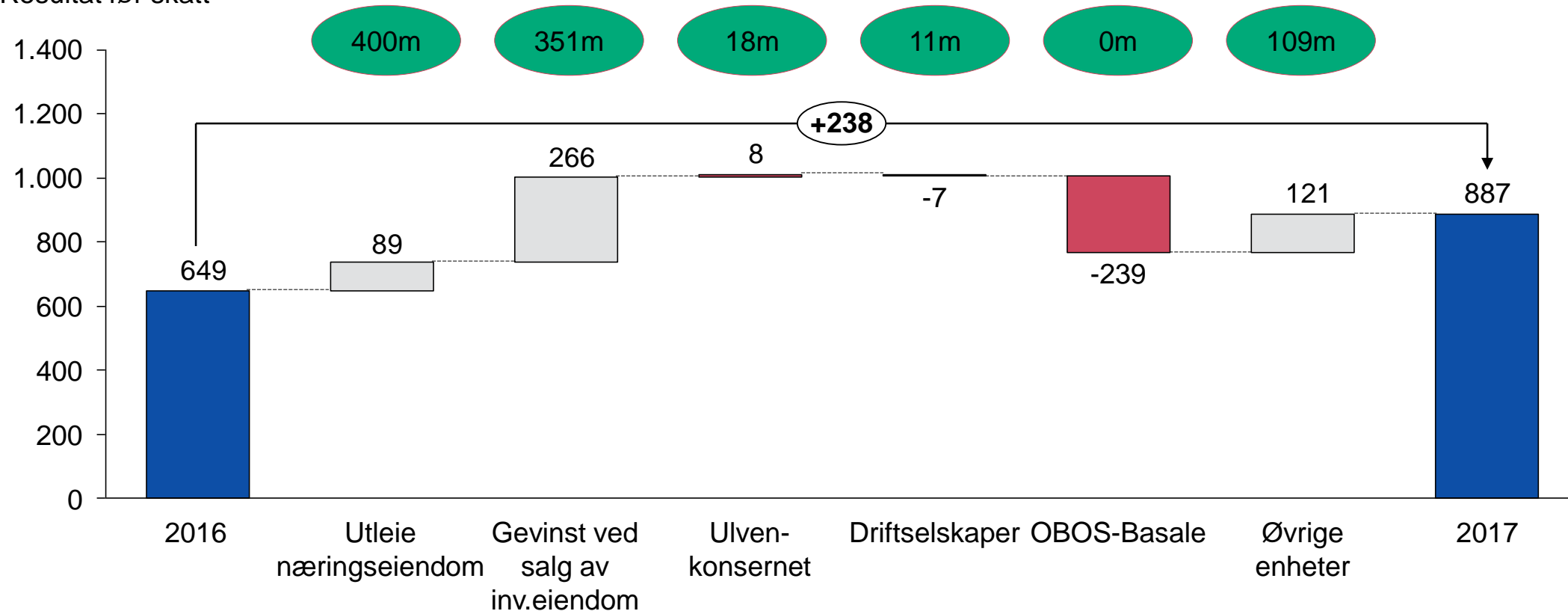


Tall i millioner kroner

Øvrige enheter beløper seg til minus 2 million kroner. Dette vises ikke i grafen over da dette er tilsvarende for fjoråret.

Næringseiendom

Resultat før skatt

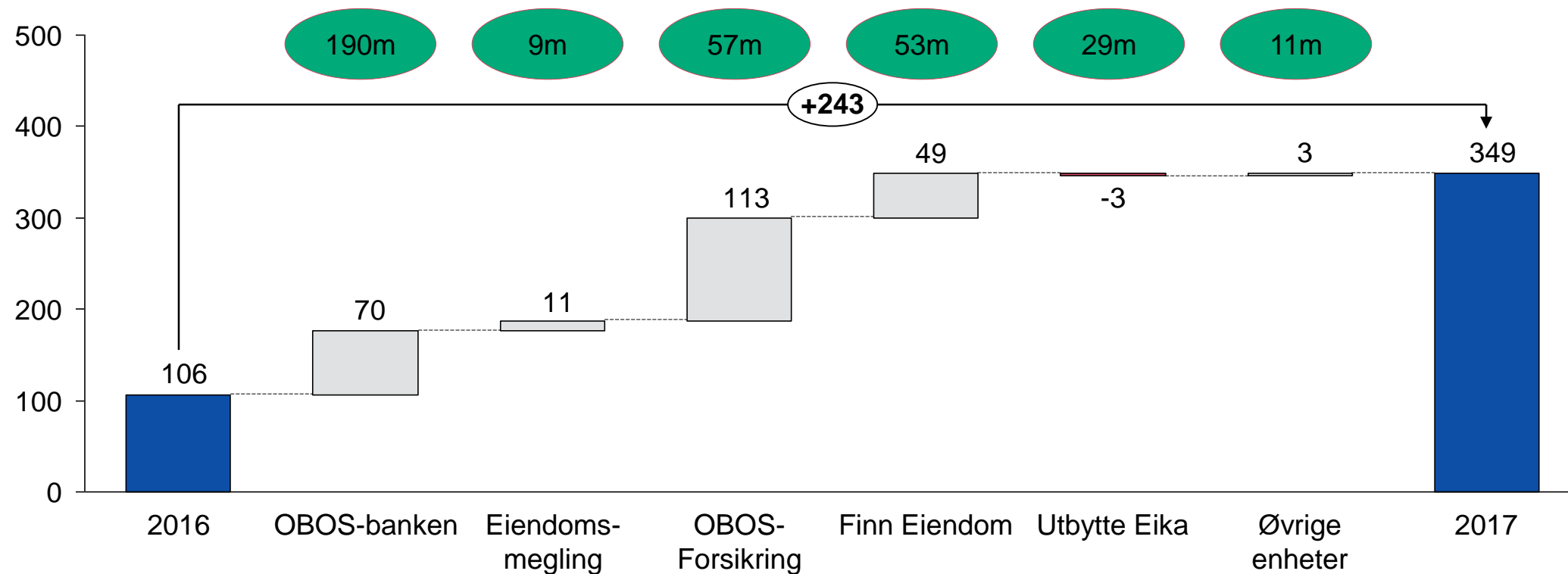


Tall i millioner kroner

Inkludert i «OBOS Basale» er gevinst og fjorårets resultat på henholdsvis 219 og 20 mill. kroner.

Bank, forsikring og eiendomsmedling

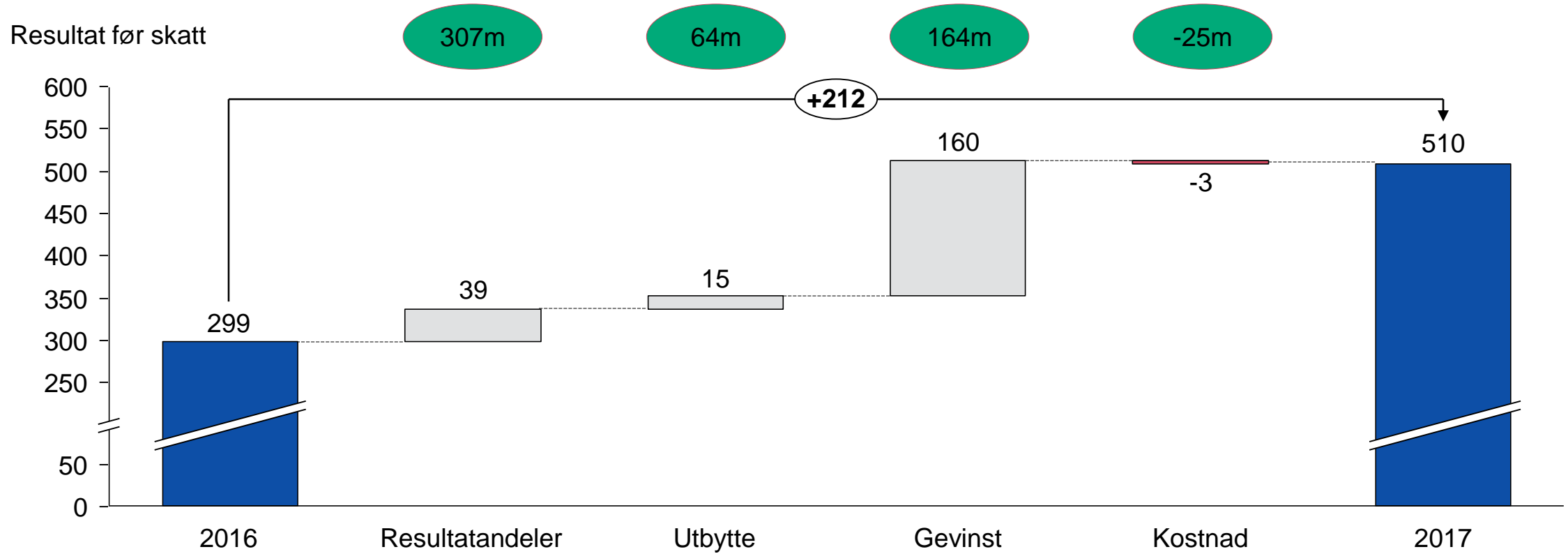
Resultat før skatt



Tall i millioner kroner

Inkludert i «OBOS Forsikring» er gevinst og årets resultat på henholdsvis 64 og minus 6 mill. kroner. I fjor ble resultatet minus 55 mill. kroner.

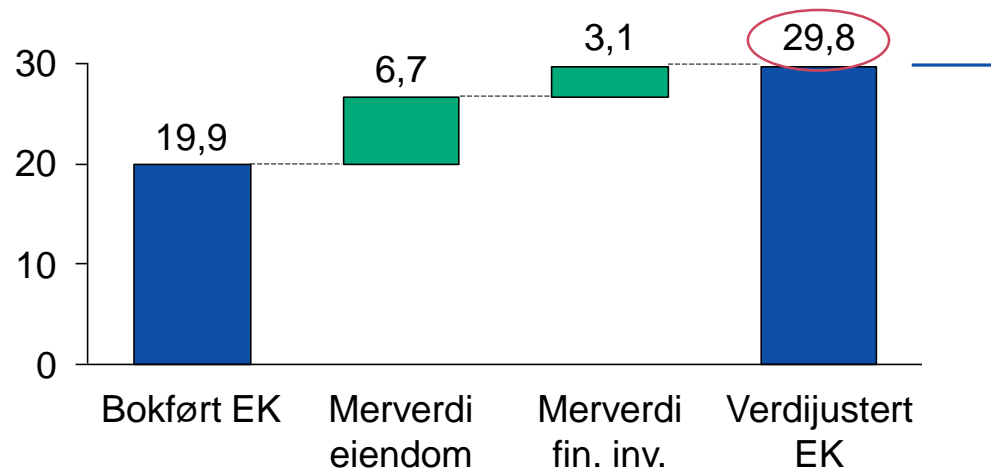
Aksjeinvesteringer



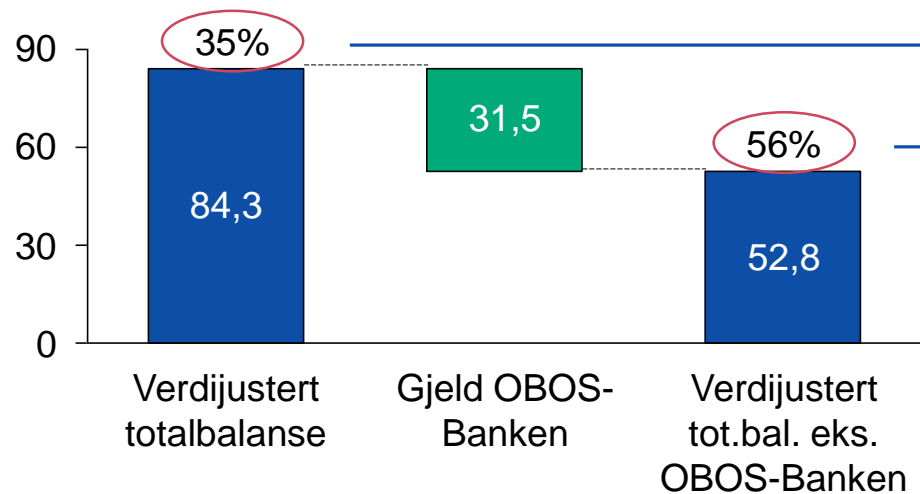
Finansiell stilling

Alle beløp i millioner kroner	31.12.2017	31.12.2016
Immaterielle eiendeler	1 939	1 886
Varige driftsmidler	1 524	1 282
Investerings eiendommer	10 866	10 089
Utlån fra bankvirksomhet	28 480	23 716
Andre anleggsmidler	12 060	10 062
Sum anleggsmidler	54 870	47 036
Varelager	16 215	13 809
Utlån fra bankvirksomhet	234	146
Andre omløpsmidler	1 853	2 148
Kontanter og kontantekvivalenter	1 257	1 518
Sum omløpsmidler	19 560	17 622
Sum eiendeler	74 430	64 658
Egenkapital	19 915	17 391
Langsiktig rentebærende gjeld	25 143	18 644
Annen langsiktig gjeld	2 036	2 002
Bankinnskudd fra kunder	15 133	14 080
Kortsiktig rentebærende gjeld	6 983	7 413
Annen kortsiktig gjeld	5 220	5 128
Gjeld	54 515	47 267
Gjeld og egenkapital	74 430	64 658
Egenkapitalandel	26,8 %	26,9 %

Verdijustert egenkapital



35 % verdijustert EK-andel



56 % verdijustert EK-andel ekskl. OBOS-banken

Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal 2017	4. kvartal 2016	2017	2016
Resultat før skatt	931	1 533	2 643	2 837
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-706	-37	-3 170	-56
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-705	-1 540	-2 878	-5 166
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 865	1 403	5 772	5 362
Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	5	3	-29
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	454	-169	-273	111
Kontanter og kontantekvivalenter ved starten av perioden	804	1 700	1 531	1 420
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 258	1 531	1 258	1 531
Hvorav kontanter og kontantekvivalenter klassifisert som holdt for salg	1	13	1	13
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 257	1 518	1 257	1 518

Trekkrettigheter og kassekreditter

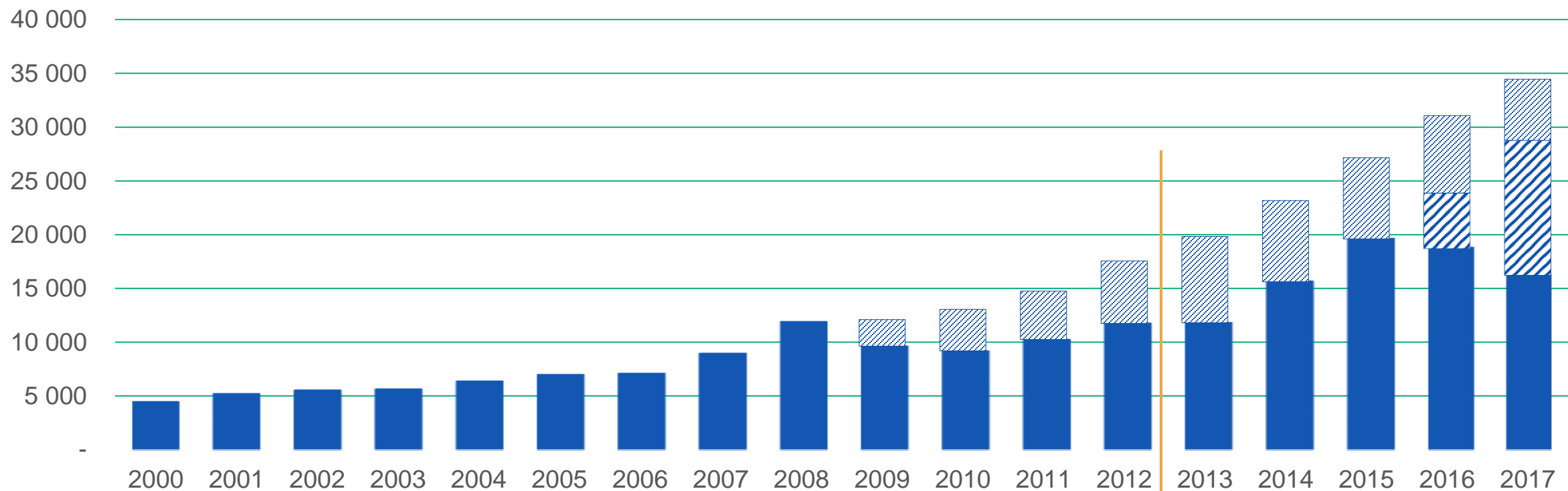
Bank		Løpetid	Ramme	Ubenyttet
Nordea	Kassekreditt	12 mnd.	400	400
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2016-2019	1 500	1 500
Nordea, DNB, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	Trekkrettighet	2016-2021	1 000	1 000
OBOS BBL			2 900	2 900
Handelsbanken	Trekkrettighet	364 dager revolverende	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			4 200	3 365

OBOS-banken – Marit Midttun



Utlånsvekst

■ Utlån OBOS-banken morbank ▨ Utlån OBOS Boligkreditt ▩ Utlån gjennom EBK



Bankvirksomheten skilt ut i OBOS-banken i 2013



Hovedpunkter i 4. kvartal og 2017

- Fortsatt høy utlånsvekst iht. vedtatt strategi.
- God kundetilstrømning
 - Høy kundetilfredshet, attraktive innskudds- og utlånsrenter
 - Jobber med å øke kjennskapen, særlig på PM
- Kraftig resultatforbedring før skatt i kvartalet og hittil i år
- Sterk kostnadskontroll – færre store prosjekter i 2017
- Kontinuerlig arbeid med å forenkle og forbedre våre produkter og tjenester for kundene, samtidig som bankens arbeidsprosesser effektiviseres

Resultatoppstilling mot fjoråret

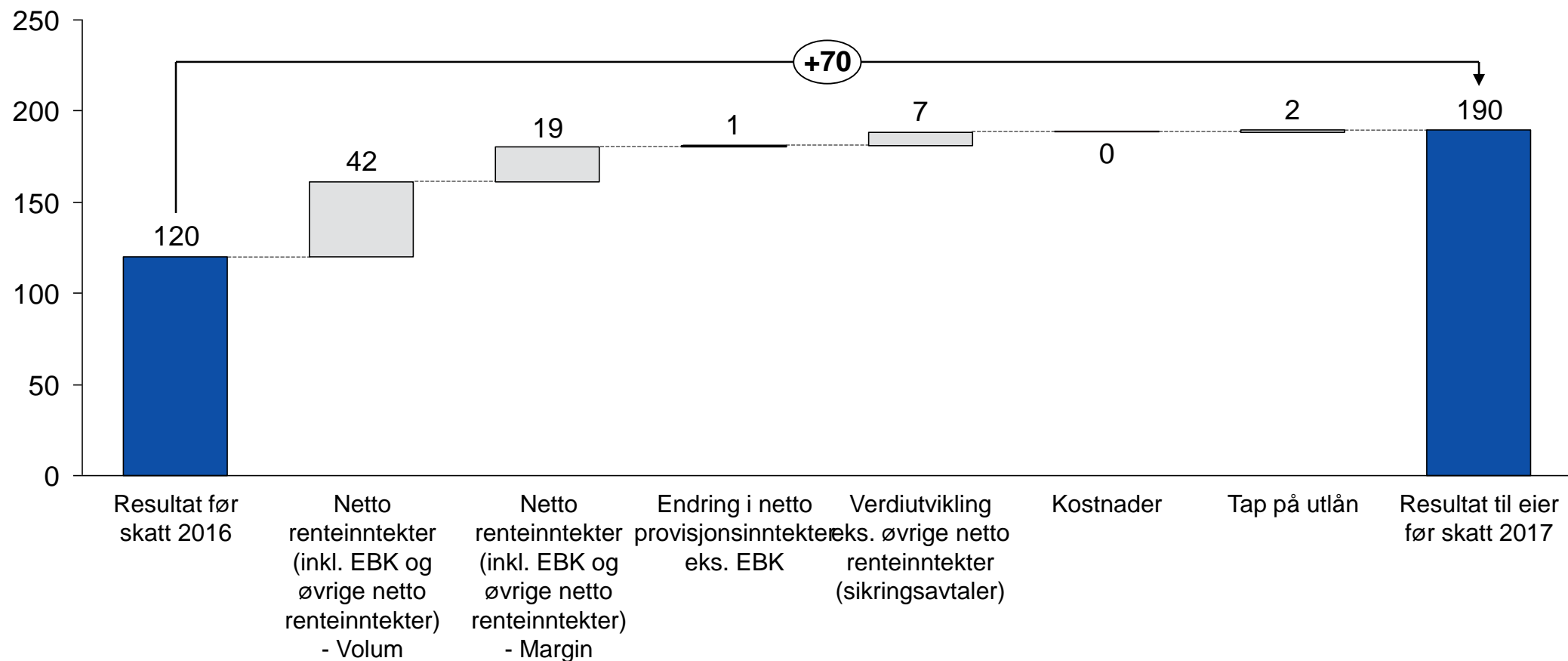
Fortsatt vekst og marginforbedring – stabile kostnader og ingen tap

OBOS-banken (Beløp i MNOK)	2017	2016	Endring
Netto renteinntekter	286,3	222,1	64,2
Netto provisjonsinntekter	12,1	11,6	0,5
Netto verdiendr. og gevinst/(tap) på fin. Instrumenter	35,5	28,1	7,4
Netto verdiendr. på verdipapirer med variabel avkastning	-	0,9	-0,9
Sum driftsinntekter	333,8	262,7	71,1
Sum driftskostnader	-136,7	-136,5	-0,2
Tap på utlån og garantier	-0,6	-2,1	1,6
Resultat før skatt	196,6	124,1	72,5
Hvorav andel tilordnet fondsobligasjonsinvestorer	-6,8	-4,3	-2,5
Resultat til eier før skatt	189,8	119,8	70,0

Endring i resultat til eier før skatt

Sammenlignet med fjoråret

Resultat før skatt



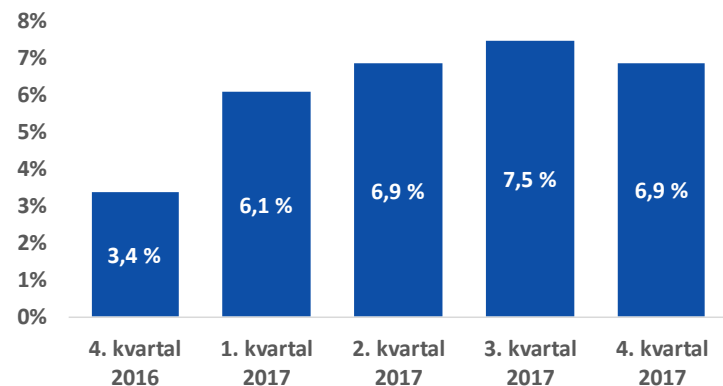
Utlåns- og innskuddsvekst

Den sterke utlånsveksten fortsetter

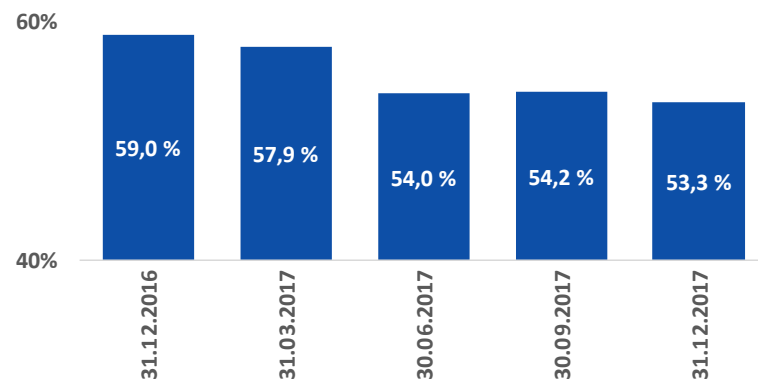
Utlån (Beløp i MNOK)	31.12 2017	31.12 2016	Vekst siste 12 mnd.	Vekst siste kvartal
Netto utlån totalt	34 464	31 092	10,8 %	2,0 %
Netto utlån privatmarked	11 943	10 625	12,4 %	2,5 %
Netto utlån bedriftsmarked inkl. EBK	22 521	20 467	10,0 %	1,8 %

Innskudd (Beløp i MNOK)	31.12 2017	31.12 2016	Vekst siste 12 mnd.	Vekst siste kvartal
Innskudd totalt	15 320	14 080	8,8 %	2,5 %
Innskudd privatmarked	8 106	7 483	8,3 %	3,6 %
Innskudd bedriftsmarked	7 214	6 597	9,4 %	1,3 %

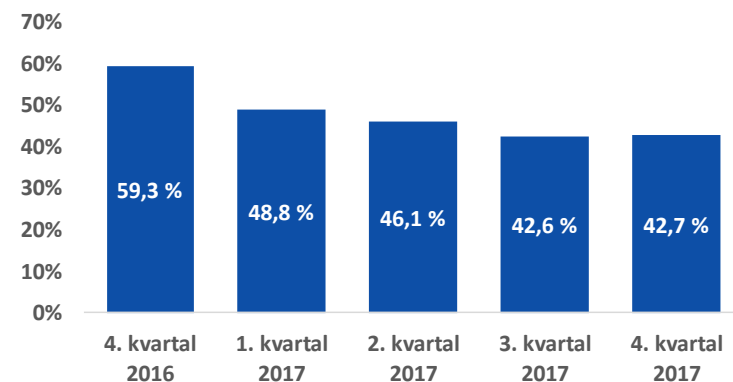
Utvikling i viktigste nøkkeltall siste 5 kvartaler



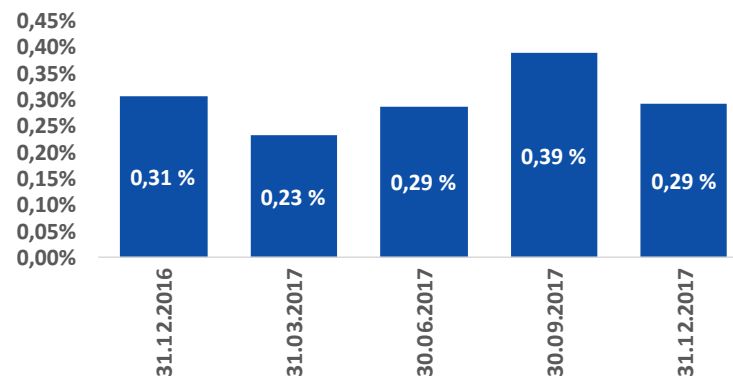
■ EK-avkastning etter skatt ekskl. FVO-effekter



■ Innskudd i % av utlån



■ Kostnadsprosent justert for verdiendringer

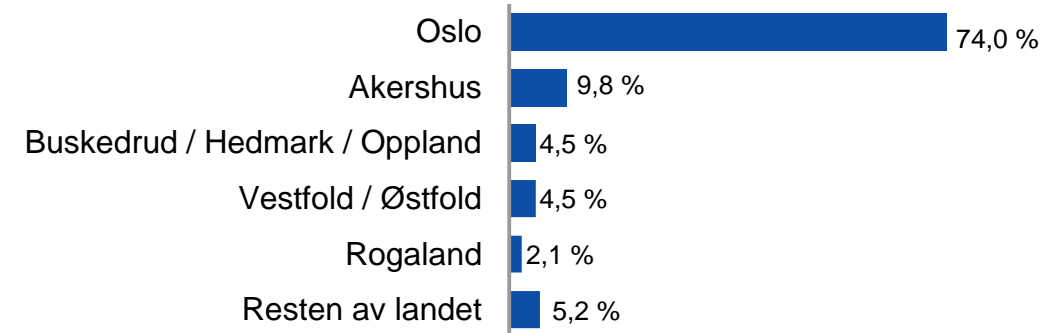


■ Misligholdte lån i % av brutto utlån

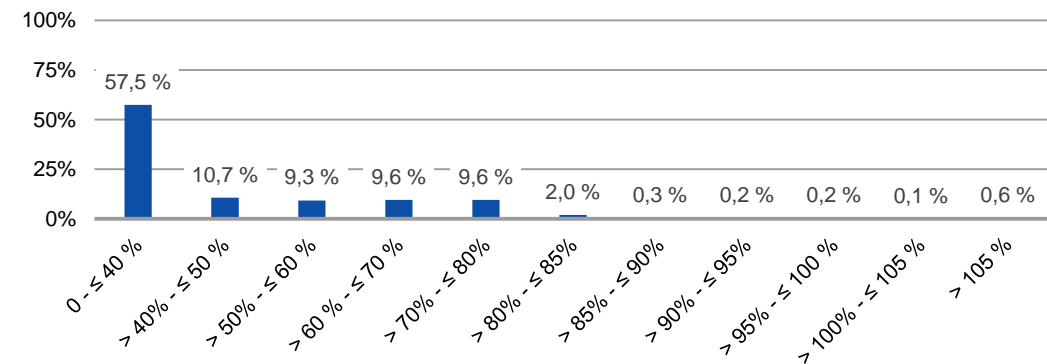
Utlån og kredittpolicy – 31.12.2017

- God kjennskap til kundene, lav kredittrisiko og lave LTV-verdier
- Geografisk nedslagsfelt er hovedsakelig i områder hvor OBOS driver sin virksomhet i form av boligbygging, forvaltning eller næringsvirksomhet
- 84 % av utlånene i Oslo og Akershus
- Privatmarkedet: Markedsutfordrer der primærfokuset er medlemsmassen i OBOS
- Bedriftsmarkedet: Primært utlån til boligselskapskunder som er forretnings- / regnskapsført av selskap i OBOS-konsernet eller boligbyggelag tilknyttet NBBL
- Ingen eksponering mot næringseiendom

Utlånsvolum etter region

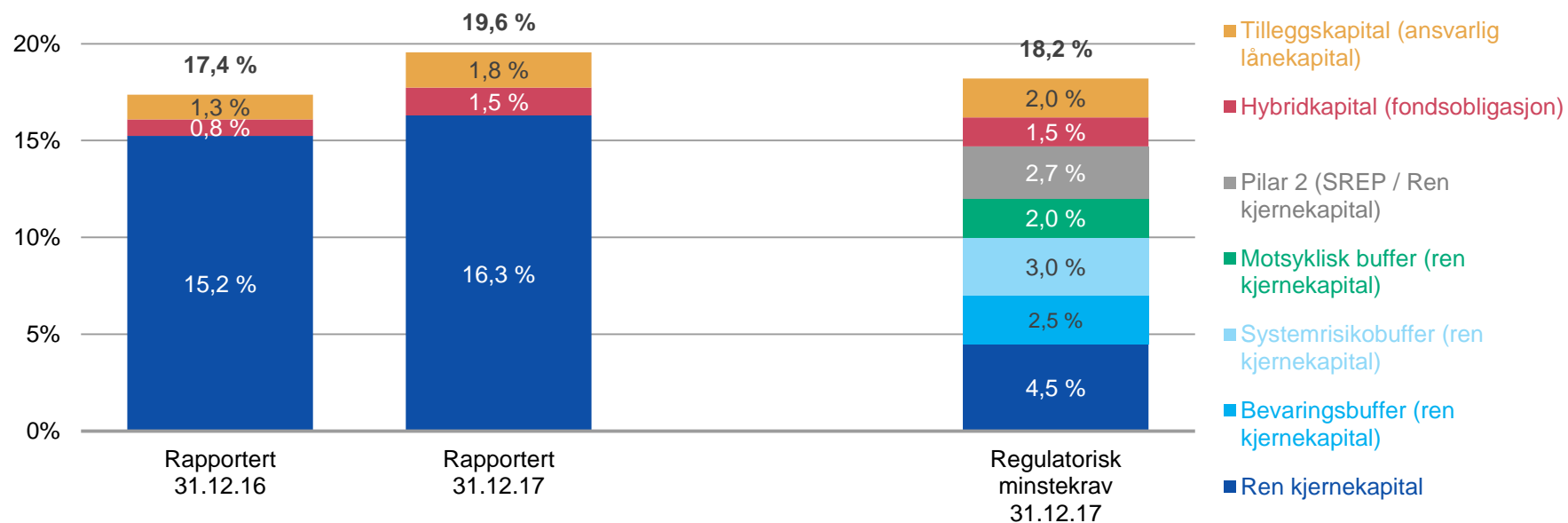


LTV-fordeling av utlånsmassen*



* eks. lån overført Eika Boligkreditt

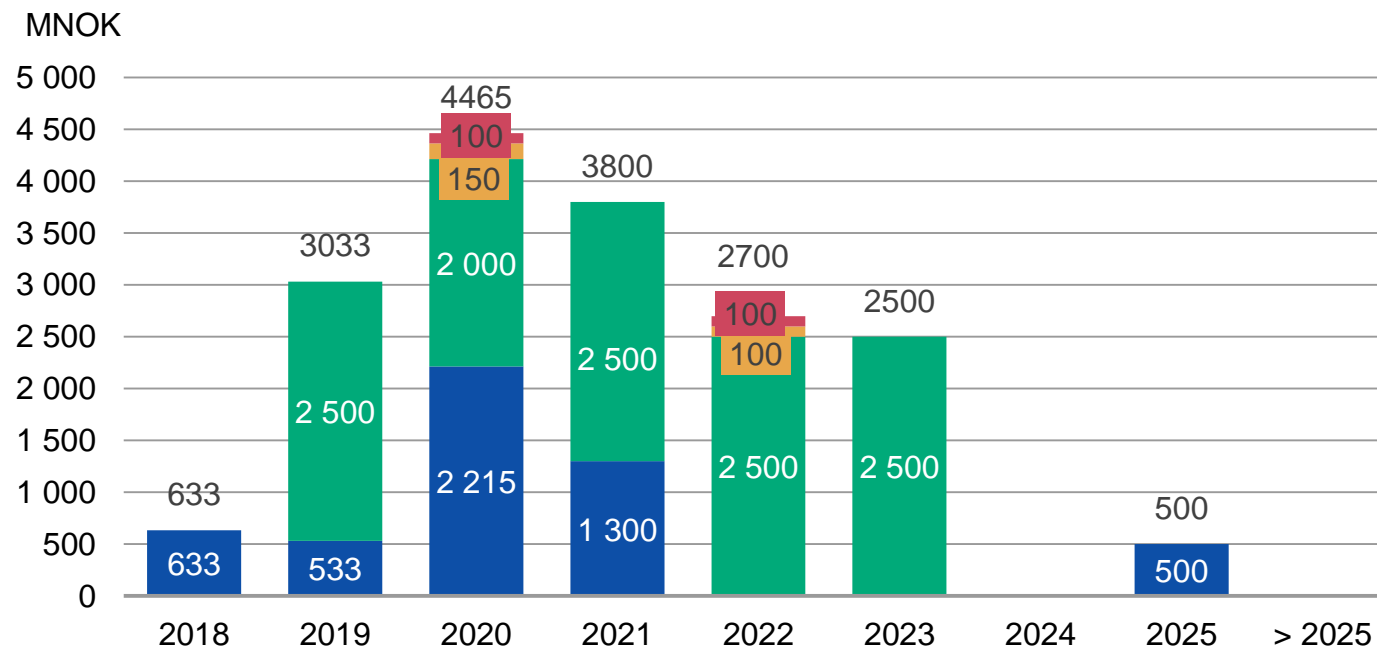
Utvikling i kapitaldekning og kapitalmål (konsern)





Forfallsprofil gjeld pr. 13.02.2018

■ Senior obligasjoner ■ OMF ■ Ansvarlige lån (call) ■ Fondsobligasjoner (call)



Samlet volum senior: 5,2 mrd. kroner

Samlet volum OMF: 12,0 mrd. kroner

- hvorav OMF på egen balanse: 0,2 mrd. kroner



OBOS Boligkreditt

- Samlet sikkerhetsmasse på 12,50 mrd. kroner pr. 31.12.2017
 - 54,0 % fellesgjeld til borettslag
 - 46,0 % lån til privatmarkedet
- Totalt utstedt 11,0 mrd. kroner OMFer pr. 31.12.2017
 - MNOK 400,0 holdt på morbankens balanse ved utgangen av kvartalet – MNOK 200,0 pr. 05.02.2018
- OMFene tildelt Aaa-rating av Moody's
- Alle utstedelser > 2,0 mrd. kroner - LCR 2A



Fremover

- Forventer fortsatt god kundetilstrømning og utlånsvekst
- Kontinuerlig forbedring av digitale tjenester for økt effektivitet og kundetilfredshet
- Banken har lansert OBOS-konto i 2018 og forventer at dette produktet vil bidra til enda mer fornøyde kunder og god innskuddsvekst.

