

# Investorpresentasjon

OBOS Forretningsbygg

Mars 2018



# Agenda

## Kort om OBOS

OBOS Forretningsbygg

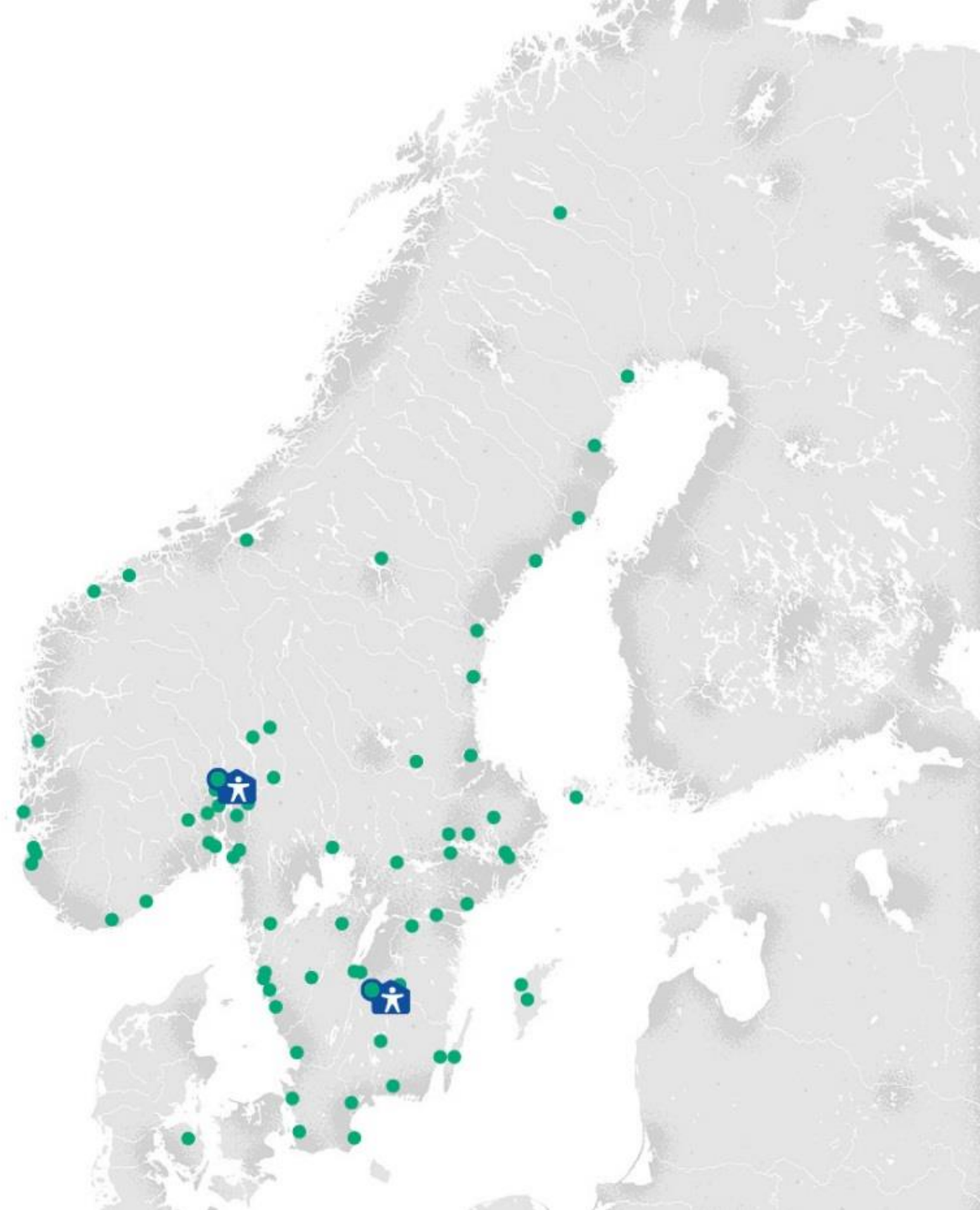
Manglerud Senter

Finansielle tall





En ledende nordisk  
eiendomsaktør



# 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



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



# Resultat før skatt (operasjonelt)

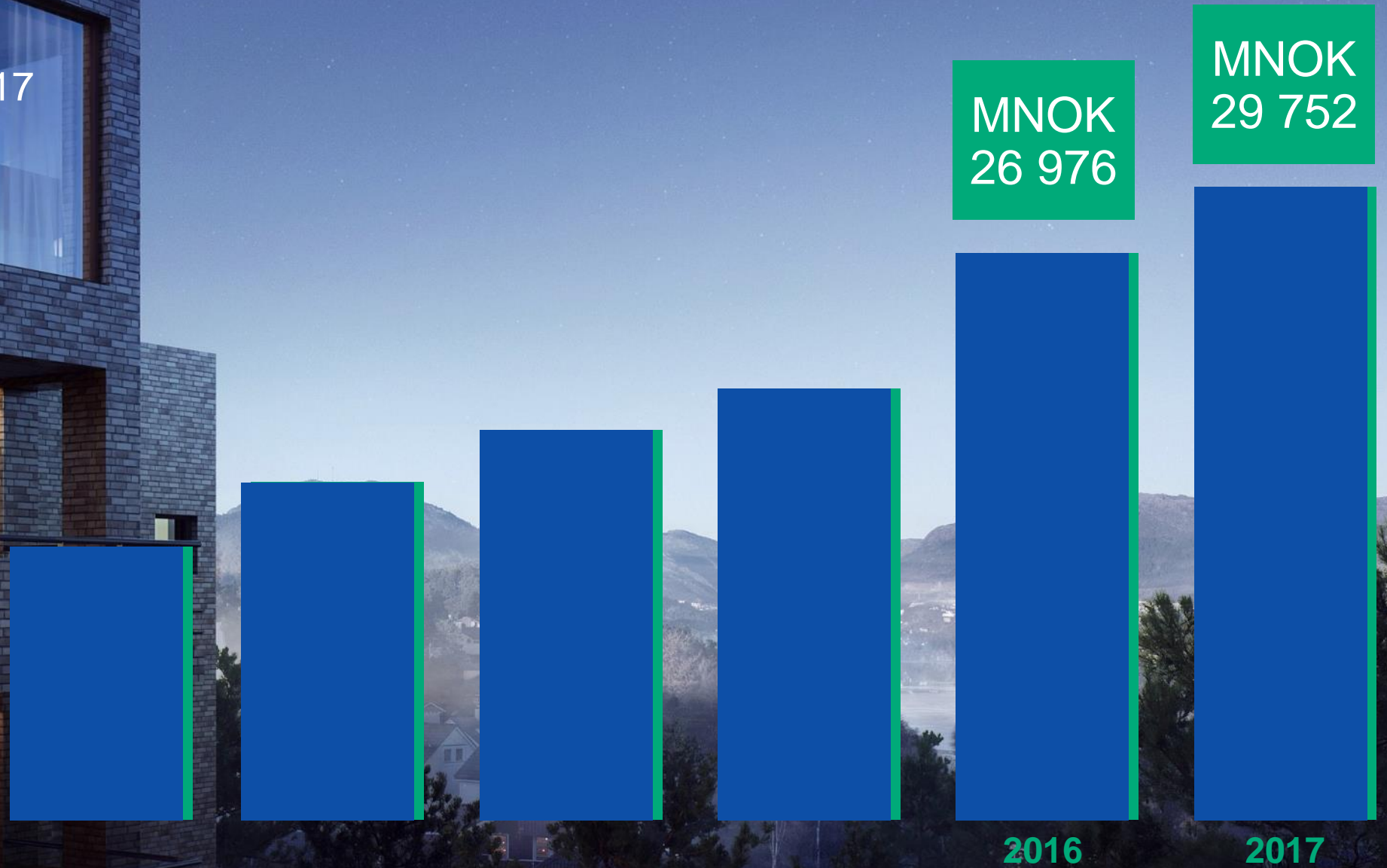
Per 31. desember 2017 (tall i MNOK)





# Verdijustert egenkapital

Per 31. desember 2017



# Virksomhetsområdene

Alle beløp i millioner kroner	4. kvartal	4. kvartal	2017	2016
	2017	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
<b>Inntekter, operasjonelt</b>	<b>3 704</b>	<b>3 672</b>	<b>13 223</b>	<b>12 773</b>
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
<b>Resultat, operasjonelt</b>	<b>965</b>	<b>932</b>	<b>3 213</b>	<b>2 402</b>
<b>Avstemming operasjonelt resultat mot finansregnskap</b>				
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
<b>Resultat før skatt</b>	<b>931</b>	<b>1 533</b>	<b>2 643</b>	<b>2 837</b>



# OBOS – House of Brands

De viktigste merkevarene i OBOS-konsernet

Boligutvikling	    
Næringseiendom	 
Eiendomsforvaltning	  
Rådgivning	   
Aksjeinvesteringer	     
Bank og eiendomsmegling	  
Fornybar energi	

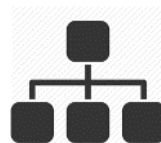
# Agenda

- Kort om OBOS
- OBOS Forretningsbygg
- Manglerud Senter
- Finansielle tall



# OBOS Forretningsbygg har vokst til å bli en betydelig aktør

- OBOS Forretningsbygg AS ble etablert i 1952.
- Ideen bak etableringen var å bygge og leie ut butikk- og servicelokaler i tilknytning til OBOS' boligområder.
- I dag er OBOS Forretningsbygg AS en betydelig aktør innenfor utvikling og forvaltning av næringseiendom i Oslo-området.
- Selskapet eier også eiendommer i Bergen, Trondheim og Stavanger.
- LTV for OBOS Forretningsbygg – konsernet (basert på ureviderte tall pr. 31.12.2017) er 46%



100% eid av OBOS BBL



43 ansatte

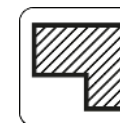


73 heleide bebygde eiendommer



588 000 kvm (heleid)

Inkludert parkeringsanlegg

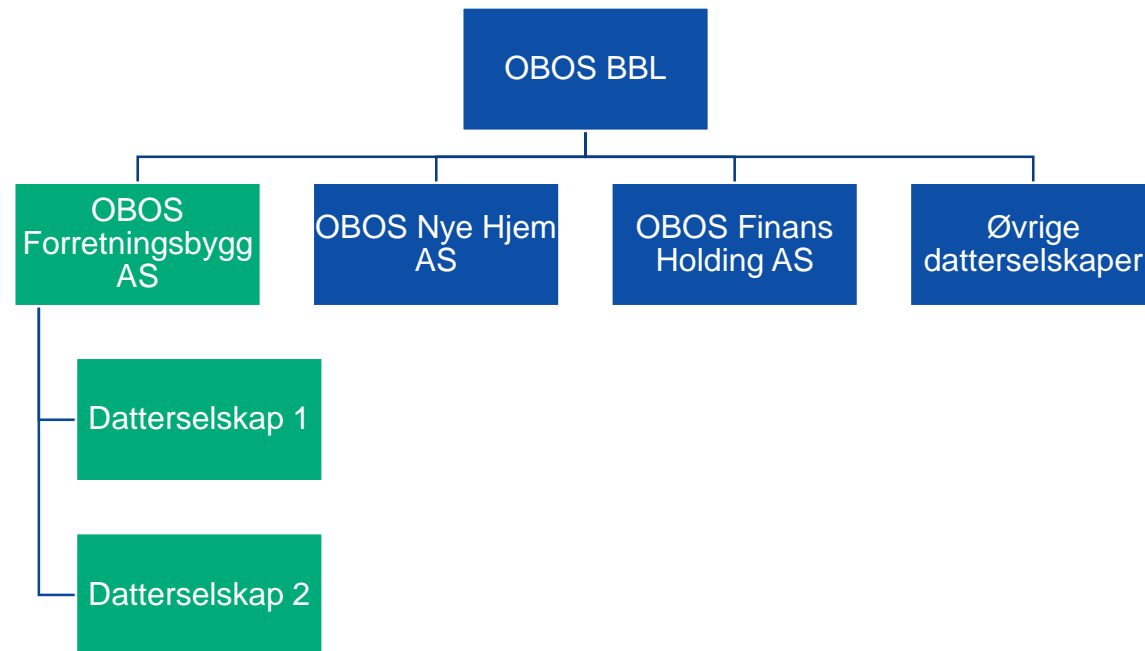


87 000 kvm (deleid)



# Selskapsstruktur – OBOS Forretningsbygg

- OBOS Forretningsbygg er heleid av OBOS BBL.
- OFB har 73 heleide bebygde eiendommer.
- 50 % av eiendommene er organisert i datterselskaper.
- I tillegg er det ni tilknyttede selskaper / felleskontrollerte virksomheter hvor OFB eier 25-50 %.

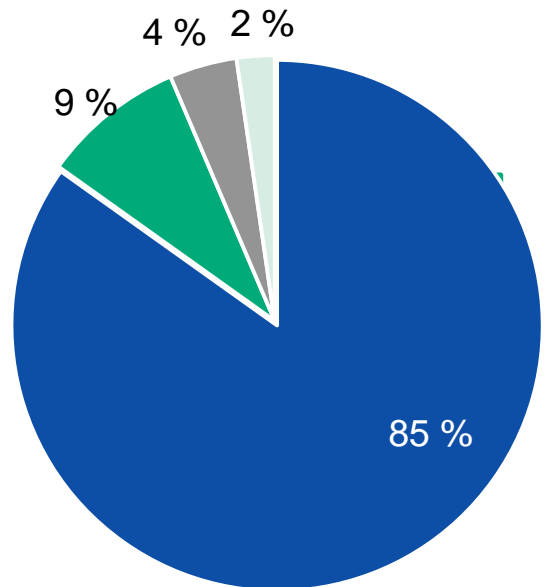


# Størst eksponering mot Oslo-området

## Kontor og kjøpesenter utgjør hoveddelen av inntektene

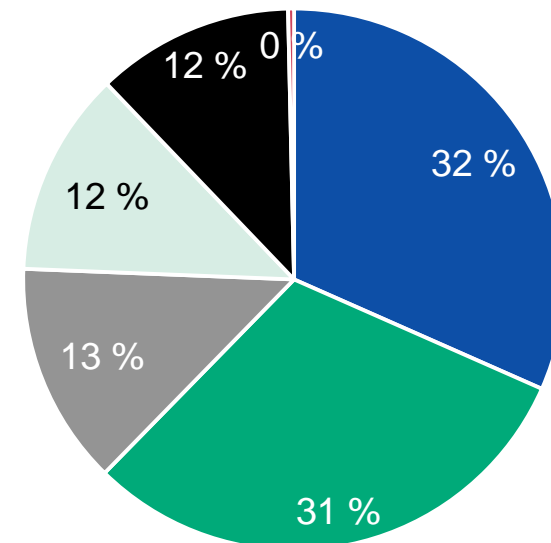
### Leieinntekter geografisk fordelt

■ Oslo ■ Bergen ■ Stavanger ■ Trondheim



### Inntekter fordelt på type eiendom

■ Kjøpesenter ■ Kontor ■ Lager  
■ Hotell ■ Forretningsbygg ■ Garasje



# Diversifisert eiendomsportefølje

## Kommentarer

- Konsernets heleide eiendomsportefølje bestod ved utgangen av 2017 av 73 bebygde eiendommer.
  - Kjøpesentre og kontorbygg er de største områdene.
- En vesentlig andel av lagerarealet vil bli konvertert til bolig og kontor.
- OBOS Forretningsbygg har flere prosjekter under oppføring som vil stå ferdig i 2018.

## Eiendomsportefølje 31.12.17

Type eiendom	Antall	Antall m2
Lager/industri	18	168 000
Kjøpesentre	7	160 000
Kontor	13	130 000
Hotell	3	26 000
Forretningsbygg	25	79 000
Parkering	8	25 000
<b>Heleide</b>	<b>74</b>	<b>588 000</b>
Deleide		87 000
<b>Totalt</b>		<b>675 000</b>





# Leiekontrakter med lang varighet

## Lav ledighet i porteføljen

5,7 år

~ Gjennomsnittlig vektet løpetid på kontrakter. I tillegg inngås det ofte opsjon på ytterligere forlengelse på gitte betingelser.

1,9 %

~ Historisk lav ledighet i 2017 (3,8 % ledighet inkludert Ulven).

21%

~ Andelen offentlige leietakere i porteføljen.

+1,5%

~ Omsetningsvekst for kjøpesentrene i 2017 sammenlignet med 2016.



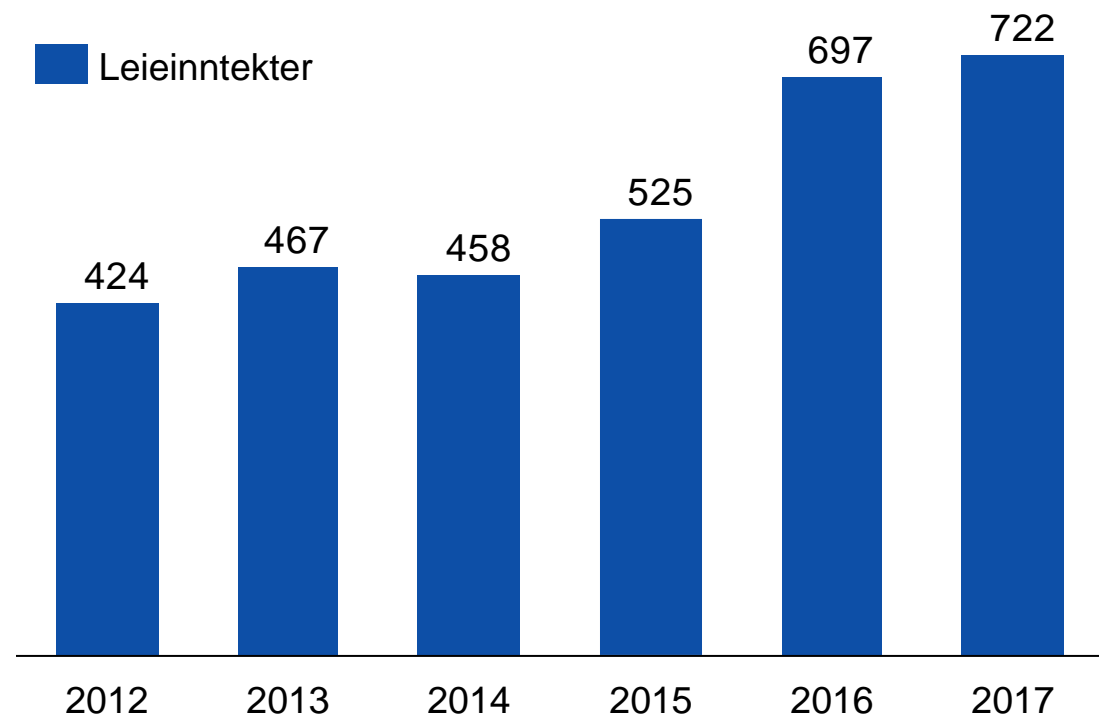
For butikker i kjøpesentrene og for hoteller er det vanlig med en omsetningsbasert leie, i tillegg til den faste komponenten av leien.

# God vekst i leieinntekter

## Kommentarer

- OBOS Forretningsbygg kan vise til god utvikling i leieinntektene i løpet av de siste årene
- I 2016 ble Ulven en del av OBOS Forretningsbygg og forklarer hoveddelen av økningen fra 2015 til 2016
- Økning i leieinntekter i 2017 er i hovedsak knyttet til ferdigstillelsen av Torgbyggene på Ulven i april 2017

## Utvikling i leieinntekter (MNOK)



# Attraktiv portefølje av kjøpesentre

1



Lambertseter Senter

2



Tveita Senter

3



Manglerud Senter

4



Tasta Senter

5



Sandaker Senter

6



Holmlia Senter

7



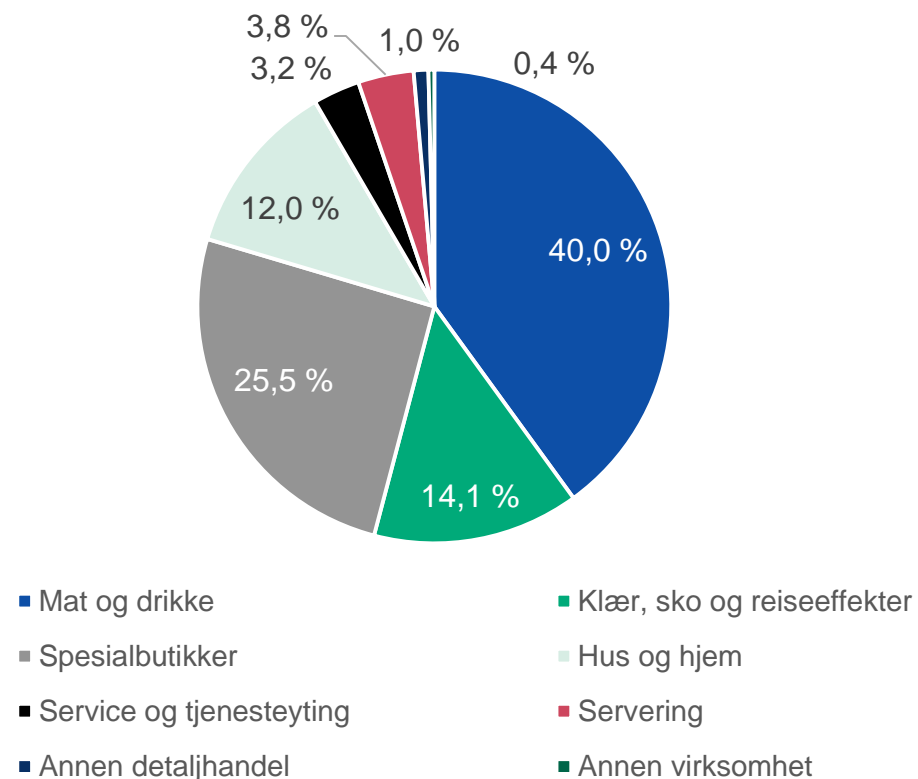
Nye Oppsal Senter



# Kjøpesentrene omsatte for totalt 3,8 mrd. NOK i 2017

1	<b>Lambertseter Senter</b>	Omsetning: 1 214 mill. kroner Areal: 25 000 kvm Ombygget og ferdig i oktober 2010
2	<b>Tveita Senter</b>	Omsetning: 971 mill. kroner Areal: 16 000 kvm Byggeår: 1970, rehabilitert 2003
3	<b>Manglerud Senter</b>	Omsetning: 766 mill. kroner Areal: 16 000 kvm Byggeår: 1966, rehabilitert 2002
4	<b>Tasta Senter</b>	Omsetning: 368 mill. kroner Areal: 22 000 kvm Byggeår: 2012
5	<b>Sandaker Senter</b>	Omsetning: 332 mill. kroner Areal: 10 300 kvm Byggeår: 1976
6	<b>Holmlia Senter</b>	Omsetning: 194 mill. kroner Areal: 11 000 kvm Byggeår: 1982
7	<b>Oppsal Senter</b>	Under oppføring Areal: 4 500 kvm Ferdigstilles sommeren 2018

## Bransjefordeling – kjøpesenter



# Kontorer: Hammersborg torg 1 og 3



HBT 1 : 13 790 kvm - OBOS  
HBT 3 : 9 000 kvm – UDI ++



# Andre kontoreiendommer

Areal: 16000 kvm  
Utleiet 13 000 kvm



Aasegården, Bergen  
Areal : 25 000 kvm



Chr. Kroghsgt 10-12  
Areal: 5439 kvm  
Utleiet : UDI



Møllergata 39  
Areal: 8 400 kvm

# Hoteller

Scandic Ørnen  
Bergen  
368 rom



Scandic Karl Johan  
Oslo  
108 rom

Scandic Byparken  
Bergen  
159 rom



Scandic Lillestrøm  
Lillestrøm  
220 rom



# Helse- og samfunnsbygg

OUS DPS Mortensrud  
Areal: 11 3800 kvm  
Utleiet : 100%



Oslo Cancer Cluster Innovation (OCCI)  
og Ullern Videregående  
Areal: 36 000 kvm, I dette er 13 000 kvm skole  
Eier : OBOS, SIVA, Industrifinans,  
Utstillingsplassen

# Det vil bli flere kjøp og salg fremover

- Historisk – lite transaksjoner eksternt
- Større transaksjonsmengde de to siste årene:
  - Kjøp Ulven AS
  - Salg Vitaminveien 1 AS, Gårdpass AS og Christian Kroghsgate 32 AS
- Transaksjoner i 2018
  - Salg OBOS Eiendomsdrift AS og Persveien 26
- I tillegg kommer interne kjøp og salg
- Forventer større transaksjonsvolum i årene som kommer





# Pågående prosjekter

## Oppsal Senter

5.000 kvm forretningslokaler  
Åpner 14. juni 2018  
400 kvm ledig  
Investering 149 mill. kr



## CT 12 - Symra

3.000 kvm næringslokaler og parkering  
Ferdigstilles sommeren 2018  
Investering 84 mill. kr



## Oslo K - Kværnerbyen

Totalt 39 000 m2 inkl. parkering. Igangsatt grunnarbeider og parkeringskjeller, garasje ferdigstilles 2018. Ferdig til 2021 ved kontinuerlig bygging. Investering 1 mrd. kroner (eks tomt)



## Lambertseter Sør - kontorbygg

6.000 m2 kontor  
Investering 165 mill. kroner  
Forventet byggestart primo 2018



## Holmlia Senter

Antatt byggestart sent 2018 / primo 2019  
Investering 495 mill. kroner



## Bogerud Torg

1.600 m2 næringslokaler  
Investering 43 mill. kroner  
Forventet byggestart 2019



# Stort utviklingspotensialet på Ulven

- Ny bydel ved Økern i Oslo - del av Hovinbyen.
- Overtatt av OBOS i 2016.
- Første boligsalg planlagt 2018, innflytting 2021.





# Agenda

- Kort om OBOS
- OBOS Forretningsbygg
- Manglerud Senter
- Finansielle tall

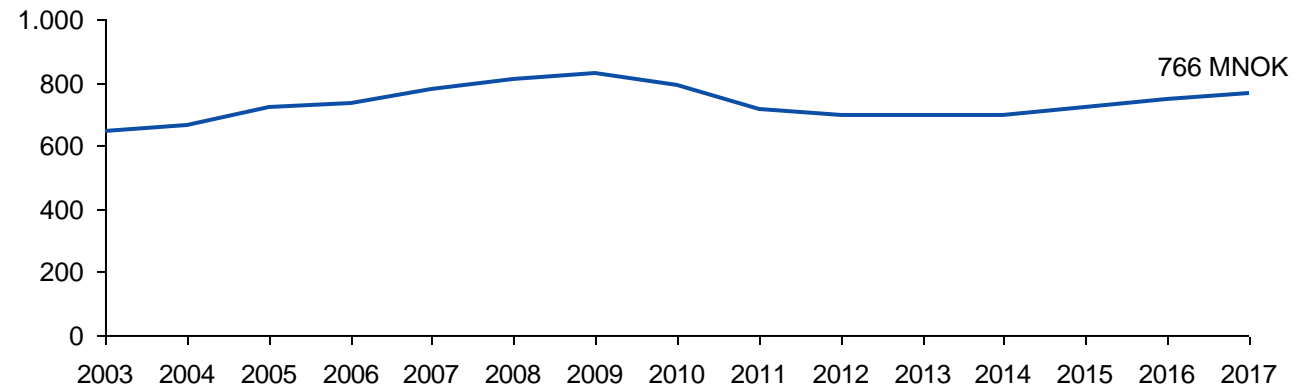


# Eiendomspantet: Manglerud Senter

## Kommentarer

- Ekstern verdivurdering av Newsec MNOK 705 (dato: 28.februar 2018)
- Årlig inntekt MNOK 41,2 (2017)
- 17 000 kvm
- Byggeår 1966, rehabilitert i 2002
- OBOS Forretningsbygg AS 100 %-eier

## Utvikling i omsetning (MNOK)



**VERDIVURDERING**

**Manglerud Senter, Plogveien 6, 0679 Oslo**  
Verdivurdering for OBOS Forretningsbygg AS. Vurdert av Øystein Hånkinn, den 28.02.2018

**Beskrivelse**  
Populært og innarbeidet kjøpesenter beliggende i boligområde på Manglerud. Senteret er velfungerende med god med uteparkering samt med egen parkeringskølle. I sammen 370 parkeringsplasser. Hørende parkeringsgrata i 3 etasjer, vi har felleslig låst til grunn en inntekt i kommunaltømmes fra parkeringen, men har lagt til grunn et antall her en meget positiv effekt på omsetningen i senteret. I tillegg til parkering er det i- banelepp like i nærheten.  
Senteret fremstår som noe slit og utnodene med noen betenforfellige arealer som ikke er like fordelstige. I undersøtjen er det en betenrelasjon og et tilsvarende.  
Parkeringstomtens 145.051 består av to lag på henholdsvis 3.860 m<sup>2</sup> og 1.750 m<sup>2</sup>. Denne vurderingen omfatter kun delen som går med til parkering (3.860 m<sup>2</sup>) eller innvendig oppdragsgrunn.  
Det vil alltid være noen leietakere som det passes opp for eller som fylles rundt, vi har felleslig lagt til grunn en pensjonert ledighet i eiendommen på 5%.  
Bruttoomsättning for alle butikene i 2016 var NOK 743 946 000. Omsetningsmåle for 2016 kom på NOK 417 300. Bruttoomsättning (pr august 2017) var NOK 484 456 000 som er en økning på 4,4% fra august 2016 som var på NOK 463 873 000.

<b>Eiendomsinformasjon</b>		Tomtareal	16 070 m <sup>2</sup>
Regulert hjemmelshaver ihtl. "Norges Eiendommer"		Utleid Areal	16 839 m <sup>2</sup>
OBOS FORRETNINGSBYGG AS (930869147)		Ledig Areal	242 m <sup>2</sup>
Gnr 148, Bnr 344 og del av 351 i Oslo kommune		Brutto gulvareal bygnings (BTA)	17 081 m <sup>2</sup>
		Parkering areal	0 m <sup>2</sup>

<b>Leietakerstatus</b>		Bruttoleie	Mærkesleie	Eierkostnader (normalisert)	Totalt	krim <sup>2</sup>
Leieareal	kr 40 991 000	kr 41 767 000	kr 0	Forsikring	kr 127 000	8
Parkering	kr 0	kr 0	kr 0	Vedlikehold kostnad	kr 1 708 000	100
<b>Totalt</b>	<b>kr 40 991 000</b>	<b>kr 41 767 000</b>	<b>kr 0</b>	Administrative kostnader	kr 2 088 000	122
Leie krim <sup>2</sup> eks. park inntekt	kr 2 434	kr 2 445	kr 0	Eiendomskatt	kr 579 000	34
Parkering pr. plass	kr 0	kr 0	kr 0	Frettsavgift	kr 0	0
<b>Totalt krim<sup>2</sup></b>	<b>kr 2 434</b>	<b>kr 2 445</b>	<b>kr 0</b>	Sum eierkostnader	kr 4 512 000	264
Vektet gjennomsnitt leietid 3,5 år		Andel utleid 99%		Eierkost av bruttomarkedsleie		10,8%

<b>Avkøtingskrav/yleid</b>		Eventuelt potensielt	0 m <sup>2</sup>
Realavkastingskrav	5,00%	Utbyggbart areal	0 m <sup>2</sup>
Direkte yeld (målele)	5,17%	Tomtebebyggelse	0 krim <sup>2</sup>
Yeld utleid markedsleie	5,26%	År for realisering	0,0 år
Diskonteringsrente (nom)	7,53%	Diskonteringsrente:	0,00%
Kalkulert realavkastning	4,75%	Verdi	kr 0

<b>Verdivurdering</b>		Netto kapitalisert verdi	41 322 krim <sup>2</sup>	kr 705 815 892
Cash flow verdi		40 486 krim <sup>2</sup>	kr 691 717 412	
Teknisk verdi		25 000 krim <sup>2</sup>	kr 427 000 000	
<b>Konklusjon</b>		Mærkesleie	41 274 krim <sup>2</sup>	kr 706 000 000
Mærkesleie		Mærkesleie		
På bakgrunn av ovenstående og vårt helhetsinntrykk av eiendommen settes normal salgsverdi til				<b>kr 706 000 000</b>

14.03.2018	307 458 000
28.11.2016	51 243 000
	256 215 000
2,50 %	
	170 810 000
	427 025 000

Reelt	Sum
0,00%	0,00%
-0,59%	-0,59%
0,23%	-0,74%
1,46%	0,72%
3,03%	3,75%
0,00%	3,75%
0,50%	4,25%
0,50%	4,75%
0,00%	4,75%
0,25%	5,00%
0,00%	5,00%
0,00%	5,00%
5,00%	

<b>Verdi kontraktstid</b>	
Værende verdi	
28.02.2018	40 991 037
	41 766 701
	4 512 451
	37 254 250
5,00%	
	745 084 987
	-1 319 463
	-37 949 632
	0
	-815 892
	<b>706 000 000</b>
	4,75%
	5,17%
	0

Side 1 av 3

Side 2 av 3

Side 3 av 3

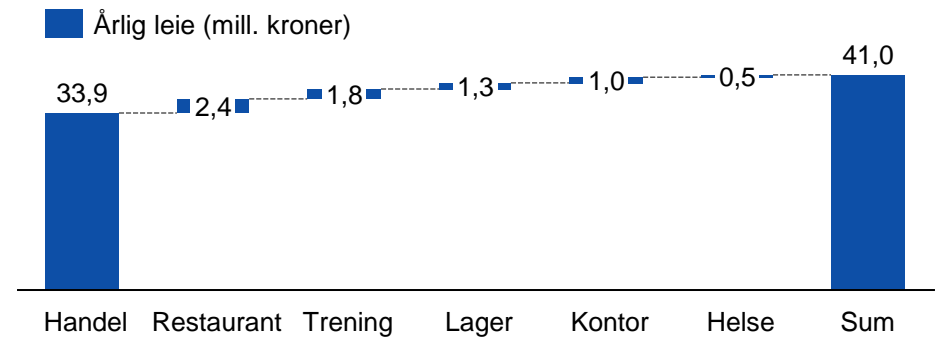
27

# Manglerud Senter er et populært nærsenter med 60 butikker

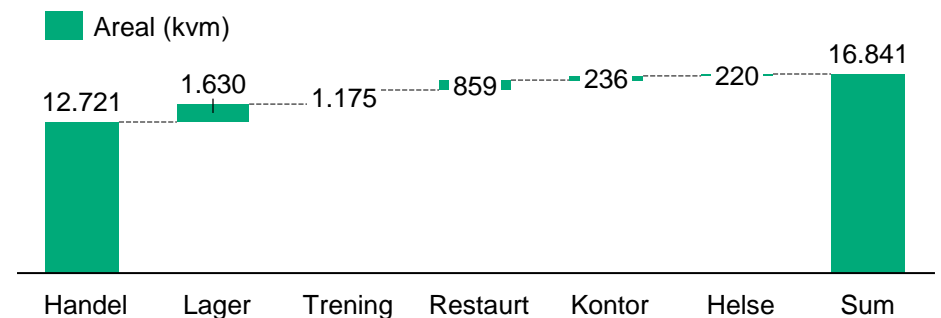
Tilbyr et godt totaltilbud inkludert Vinmonopol, spesialbutikker, treningssenter og helsetjenester



## Årlige leieinntekter fordelt på kategori (tall i MNOK)



## Areal (kvm) fordelt på kategori

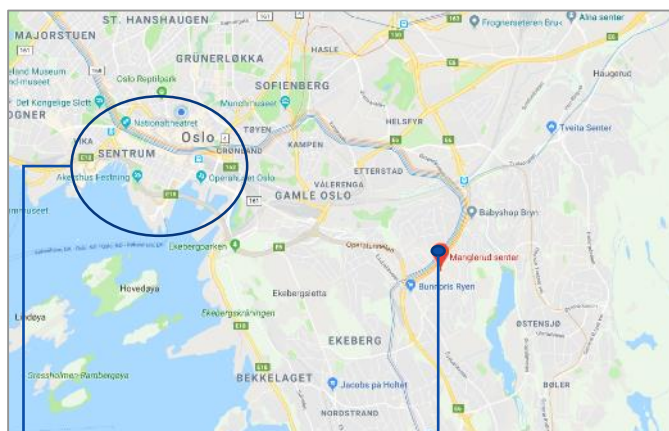


Post i butikk

# Manglerud Senter har en attraktiv beliggenhet

## Enkel tilkomst fra t-bane og svært gode parkeringsmuligheter

### Kort vei til Oslo sentrum



Oslo sentrum

Manglerud Senter

### Manglerud t-bane like ved



Kollektivtransport:

T-banelinje 1 og 4 går til Manglerud T-bane  
Buss 23 og 78

### Gode parkeringsmuligheter



370 parkeringsplasser  
(3t gratis parkering)



Ladestasjoner for elbil og  
hybridbil i parkeringshuset



# Agenda

- Kort om OBOS
- OBOS Forretningsbygg
- Manglerud Senter
- Finansielle tall



# OBOS Forretningsbygg AS

## Kommentarer

- Leieinntektene økte til 337 mill. kroner i 2017 fra 327 mill. kroner i 2016
- Driftsmarginen før avskrivninger økte fra 65% til 66%
- Det ble foretatt flere salg av eiendommer og aksjer i 2017
- Netto rentekostnader økte som følge av Ulvenkjøpet
- Resultat etter skatt er forventet å bli i størrelsesorden 490 mill. kroner i 2017

## Resultatregnskap

Beløp i tusen kroner	2017	2016
Leieinntekter eiendommer	337 177	326 787
Andre driftsinntekter	34 459	27 698
<b>Inntekter</b>	<b>371 636</b>	<b>354 485</b>
<b>Driftskostnader</b>	<b>-125 633</b>	<b>-123 028</b>
<b>Driftsresultat før avskrivninger</b>	<b>246 003</b>	<b>231 457</b>
<b>Driftsresultat før avskrivninger margin</b>	<b>66 %</b>	<b>65 %</b>
Av- og nedskrivninger	-64 482	-62 176
<b>Driftsresultat</b>	<b>181 520</b>	<b>169 281</b>
Gevinst ved salg av eiendommer	2 623	37 359
<b>Driftsresultat II</b>	<b>184 144</b>	<b>206 641</b>
Inntekt på investering i datterselskap	485 864	440 347
Tap ved salg aksjer/nedskrivninger	-20 433	-2 188
Netto rentekostnader	-166 250	-120 141
<b>Netto finansposter</b>	<b>299 181</b>	<b>318 019</b>
Skattekostnad	2 796	-15 466
<b>Resultat etter skatt</b>	<b>486 121</b>	<b>509 193</b>

# OBOS Forretningsbygg AS

## Kommentarer

- OFB AS hadde ved utgangen av 2017 totale eiendeler på 9,2 mrd., ned fra 9,3 mrd. i 2016.

## Eiendeler 2016 – 2017

Beløp i tusen kroner	31.12.2017	31.12.2016
Varige driftsmidler	2 389 555	2 294 048
Investering i datterselskaper	4 842 901	4 938 977
Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	522 235	504 429
Lån til foretak i samme konsern	1 201 676	697 742
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	31 970	55 600
Andre anleggsmidler	2 201	3 510
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>8 990 538</b>	<b>8 494 306</b>
Kundefordringer	30 661	13 007
Lån til foretak i samme konsern	176 379	773 112
Andre omløpsmidler	1 950	65 034
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>208 990</b>	<b>851 153</b>
Kontanter og kontantekvivalenter	2 839	2 493
<b>Sum eiendeler</b>	<b>9 202 366</b>	<b>9 347 953</b>

# OBOS Forretningsbygg AS

## Balanse pr. 31.12.2017

- Ved utgangen av 2017 hadde OBOS Forretningsbygg AS 3,5 mrd. i egenkapital, som utgjør 37,6% av totalkapitalen.
- Rentebærende gjeld pr. 31.12.17 var 5,3 mrd.
- Kortsiktig rentebærende gjeld på 2,4 mrd. pr. 31.12.16 var i sin helhet knyttet til et midlertidig internlån fra OBOS BBL.
  - I februar 2017 ble 1,35 mrd. refinansiert med et eksternt banklån.
  - Etter salget av Vitaminveien primo 2017 ble det interne lånet fra OBOS BBL tilbakebetalt.
- LTV for OBOS Forretningsbygg – konsernet (basert på ureviderte tall pr. 31.12.2017) er 46%

## Egenkapital og gjeld 2016 – 2017

Beløp i tusen kroner	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 464 480</b>	<b>2 978 359</b>
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>	<b>143 055</b>	<b>158 130</b>
Obligasjonslån	2 266 902	1 276 083
Gjeld til kreditinstitusjoner	2 990 940	1 667 900
Annen langsiktig gjeld	172 249	109 576
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 430 091</b>	<b>3 053 559</b>
Leverandørgjeld	32 323	27 813
Betalbar skatt	6 278	11 506
Kortsiktig rentebærende gjeld	-	2 367 000
Annen kortsiktig gjeld	126 139	751 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>164 740</b>	<b>3 157 904</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 594 831</b>	<b>6 211 464</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>9 202 366</b>	<b>9 347 953</b>

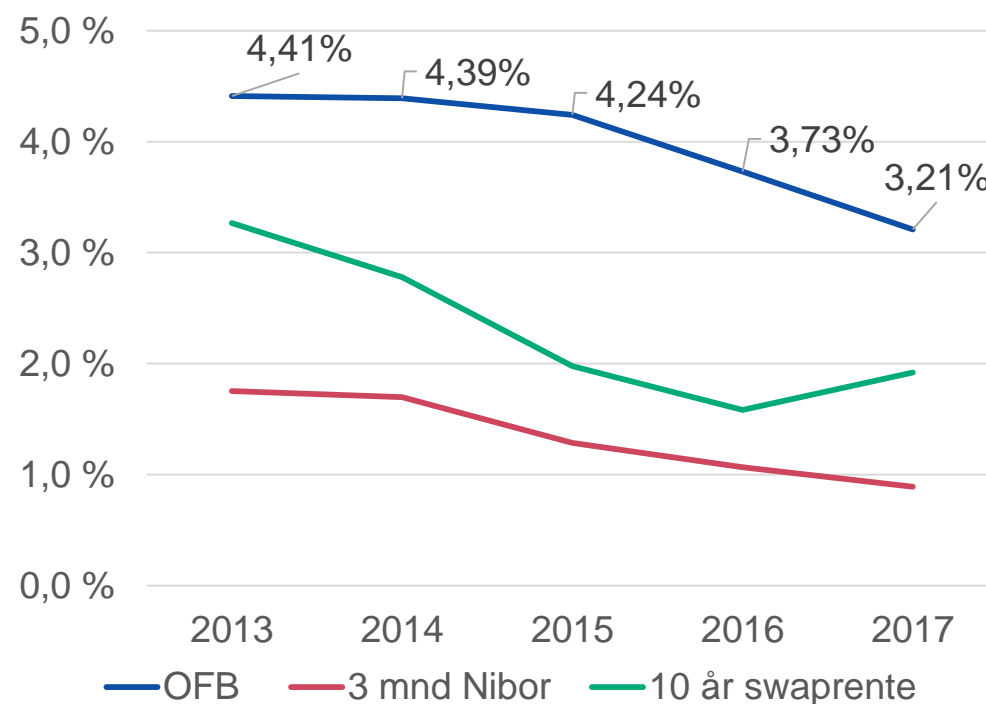


# Finansiering – renteutvikling siste fem år

## Positiv utvikling i gjennomsnittlig lånerente

- Gamle rentesikringer på høye nivåer har løpt ut de siste årene.
- Nye rentesikringer er i hovedsak gjort med forward start fra 2019 og utover.

## Årlig gjennomsnittrente

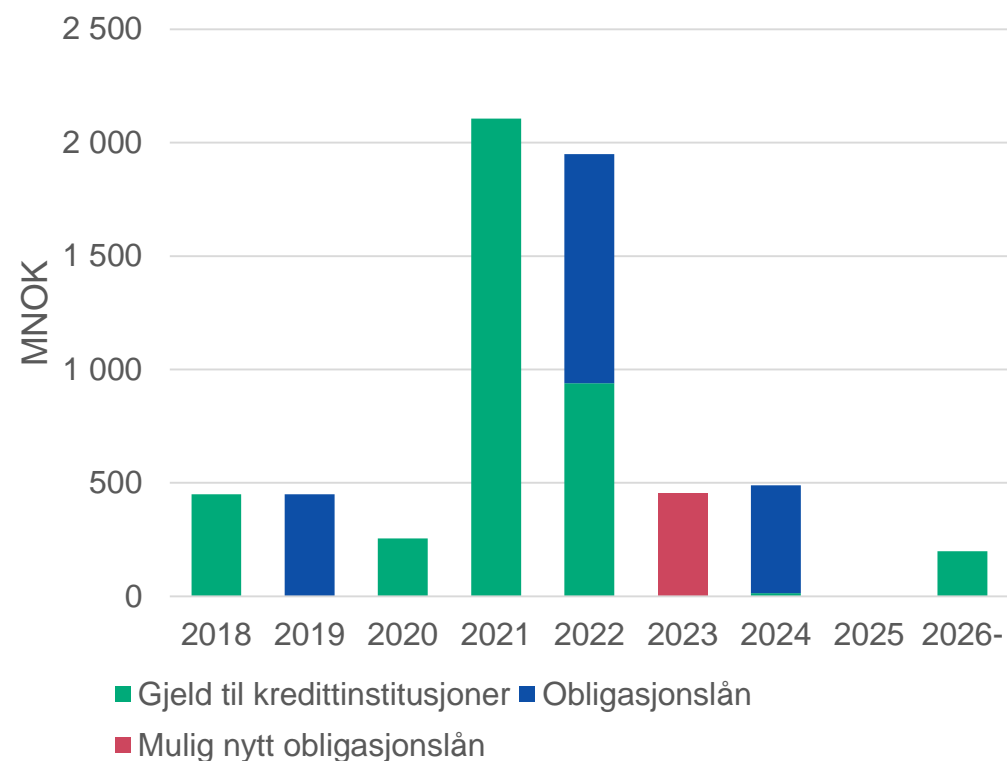


# Diversifisert forfallsprofil

## God spredning i fremtidige låneforfall

- Låneforfall til kredittinstitusjoner i 2021 knytter seg i stor grad til Ulven-området.
- Vektet gjennomsnittlig tid til forfall var 3,7 år pr. 31.12.17.

## Forfallsprofil OBOS Forretningsbygg



# Finansiell Likviditets- og renterisiko

## Likviditetsrisiko

---

- Selskapet har meget god tilgang til bank- og obligasjonsmarkedet:
  - Utstedte to sikrede obligasjonslån i 2017 på totalt MNOK 1 010.
  - Langsiktig samarbeid med de største norske og skandinaviske bankene.
- Selskapets likviditetsrisiko skal være moderat.

## Renterisiko

---

- Rentestyringen skal sørge for at OFB har en moderat renterisiko som er tilpasset selskapets eksisterende kontraktstruktur, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon.
- Av selskapets rentebærende gjeld pr. 31.12.17 var MNOK 650 kroner knyttet opp mot pågående rentebytteavtaler, mens MNOK 950 er rentebytteavtaler med fremtidig start.
- Gjeld med fast rente utgjorde 36% og rentebindingstiden var 3,04 år pr. 31.12.2017.
  - Andelen gjeld med fast rente skal være mellom 30 og 70 % og rentebindingstiden skal være i intervallet 2 til 7 år.

# Kreditt- og utviklingsrisiko

## Kredittrisiko

---

- Kredittrisikoen i selskapet er knyttet til tap på krav og mislighold hos leietakere.
- OBOS-konsernet har gode kontrollrutiner ved for sen betaling og mislighold.
- Graden av mislighold har historisk vært lav.
- Selskapet har mange kontrakter. Ingen kontrakter er dominerende. Selskapet har derfor lav sårbarhet.

## Utviklingsrisiko

---

- OBOS Forretningsbygg kjøper tomter og eiendom for utvikling av prosjekter.
- Det er en risiko ved at selskapet ikke får godkjent de reguleringsforutsetningene som ble lagt til grunn ved tomtekjøpet når endelig reguleringsplan foreligger.
- Dette kan medføre nedskrivning av tomteverdien hvis denne blir mindre enn forutsatt.
- Før selskapet vedtar byggestart skal prosjektet normalt ha en utleiegrad på minimum 50%.





For mer informasjon, se [www.obos.no/ir](http://www.obos.no/ir)

