



Investorpresentasjon

1. MARS 2021

Agenda

1

Hovedpunkter

2

Boligmarkedet

3

Finansiell informasjon

1 Hovedpunkter

Kort om OBOS-konsernet



Høydepunkter per 4. kvartal 2020

- Godt resultat drevet av engangseffekter.
- Salg av OBOS Energi med resultateffekt på MNOK 699.
- Resultatnedgang som forventet i boligutvikling, men sterkt nyboligsalg i 2. halvår.
- Kraftige kostnadstilpasninger for å møte utfordringer rundt Covid-19.
- Godt posisjonert for vekst i Sverige.
- Passert 500 000 medlemmer.

Resultat før
skatt (IFRS) på

3 224 mill. kroner

Bokført
egenkapital på

29,1 mrd. kroner

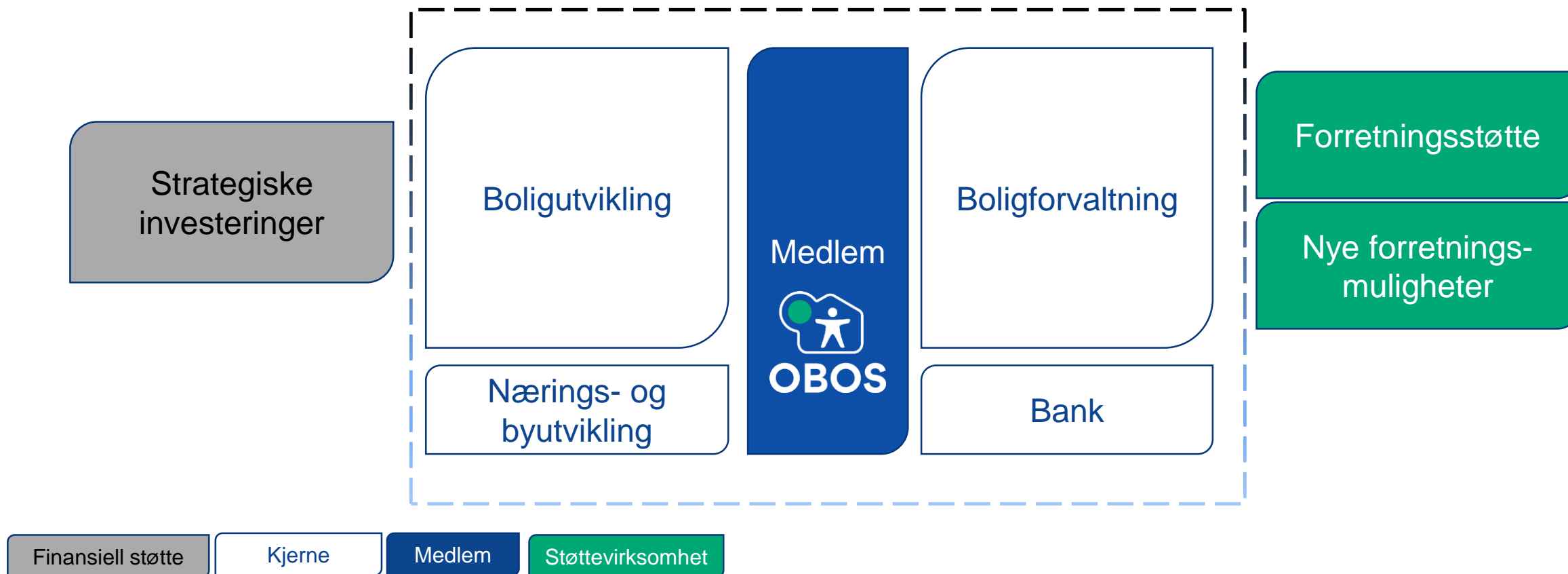
Segmentresultat
før skatt på

3 093 mill. kroner

Verdijustert
egenkapital på

49,6 mrd. kroner

Vår forretningsmodell



Strategi – 2021-2026: ETT OBOS

OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer

The next
big thing



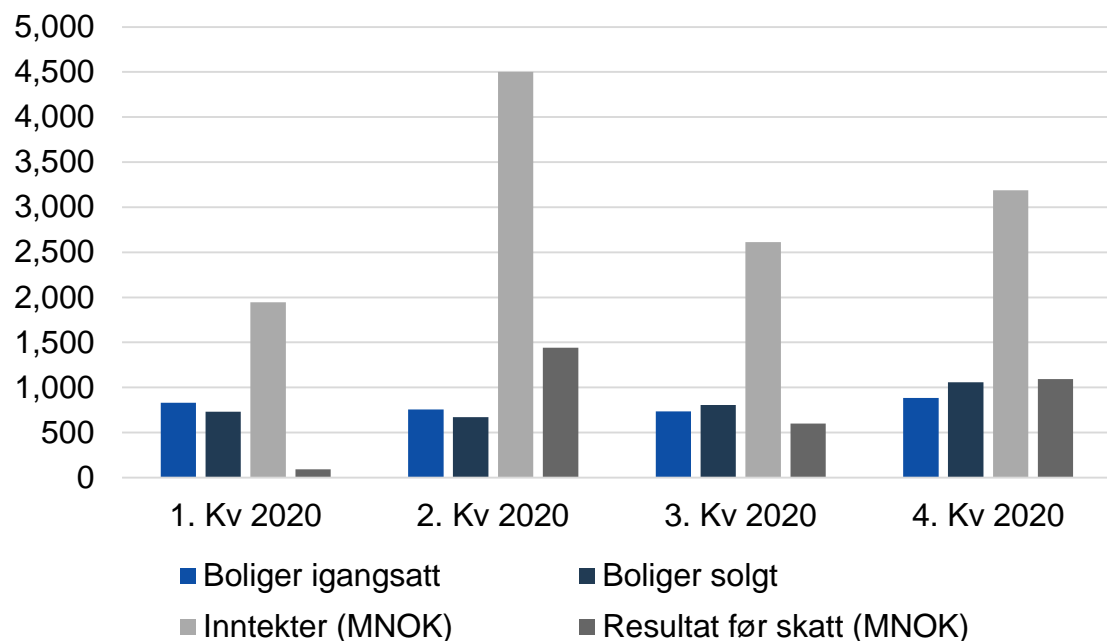




**Et tydelig
samfunnsoppdrag**

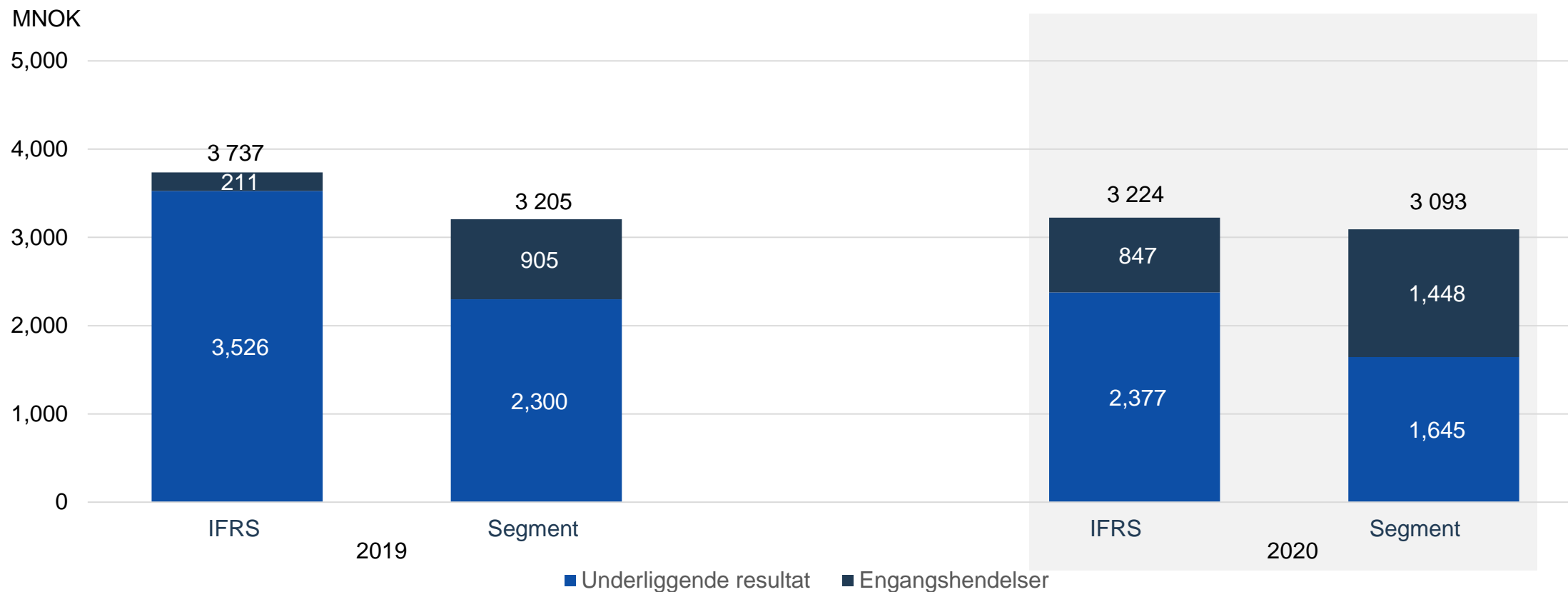


Covid-19 oppdatering

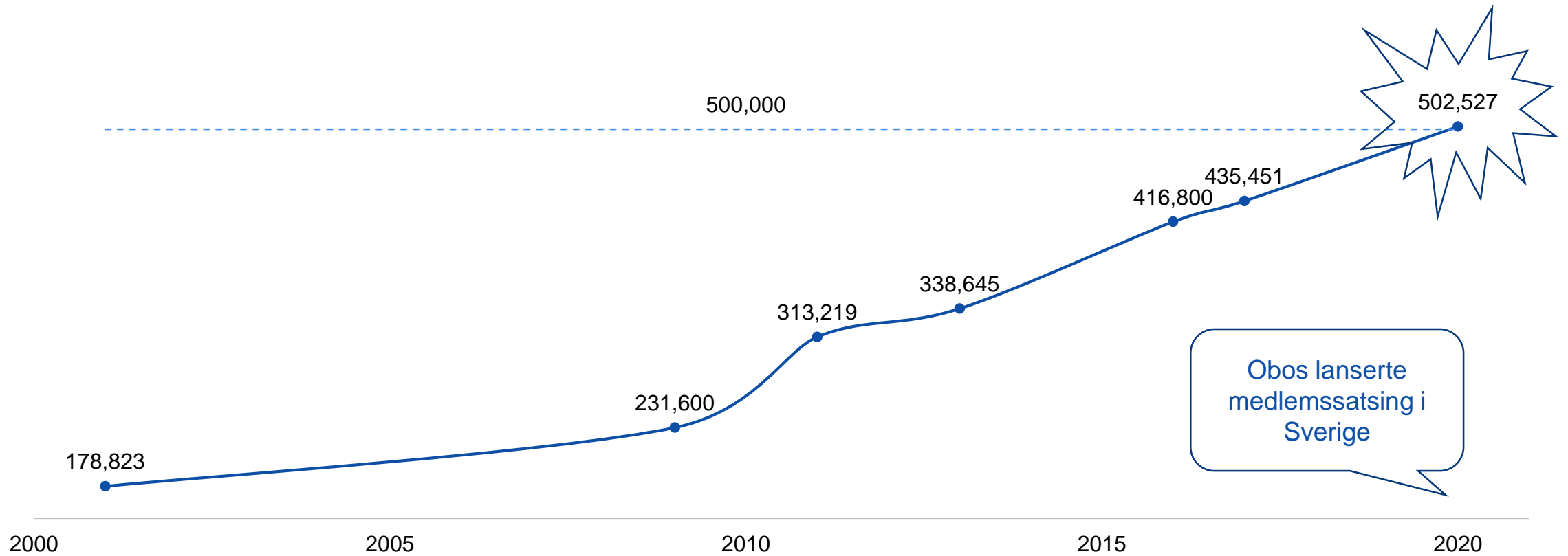


- Vi har satt i gang en rekke tiltak for å beskytte våre medlemmer, samarbeidspartnere, kunder og ansatte mot smitte
- Hjemmekontor i Norge og Sverige og proaktiv tilnærming for å sikre produksjon i fabrikk og på byggeplass
- God produktivitet gjennom perioden, kapitaliserer på investeringer i digital infrastruktur
- Gjennomført kostnadskutt/reduisert planlagt aktivitetsnivå på 400 millioner kroner
- Meget bra boligsalg i 2020 – ikke hatt så høyt salg siden 2016
- Begrensede leietap innenfor næringseiendom

Resultat før skatt



Medlemsutvikling



Miljø og bærekraft

OBOS har satt bærekraft som et av sine strategiske hovedmål

- Kontroll på klimarisiko
- Pågående arbeid om kontroll av egen virksomhet
- Arbeidet med bærekraft i et bredt perspektiv både miljømessig og sosialt
- Holder på å revidere et grønt rammeverk for konsernet

45%

Reduksjon av CO₂ i nybygg innen utgangen av 2025

243

 stk

Boliger solgt med boligkjøpsmodeller i 2020

Miljøsertifisering

BREEAM-NOR og Svanemerket på nye boligprosjekter

125

 mill. kroner

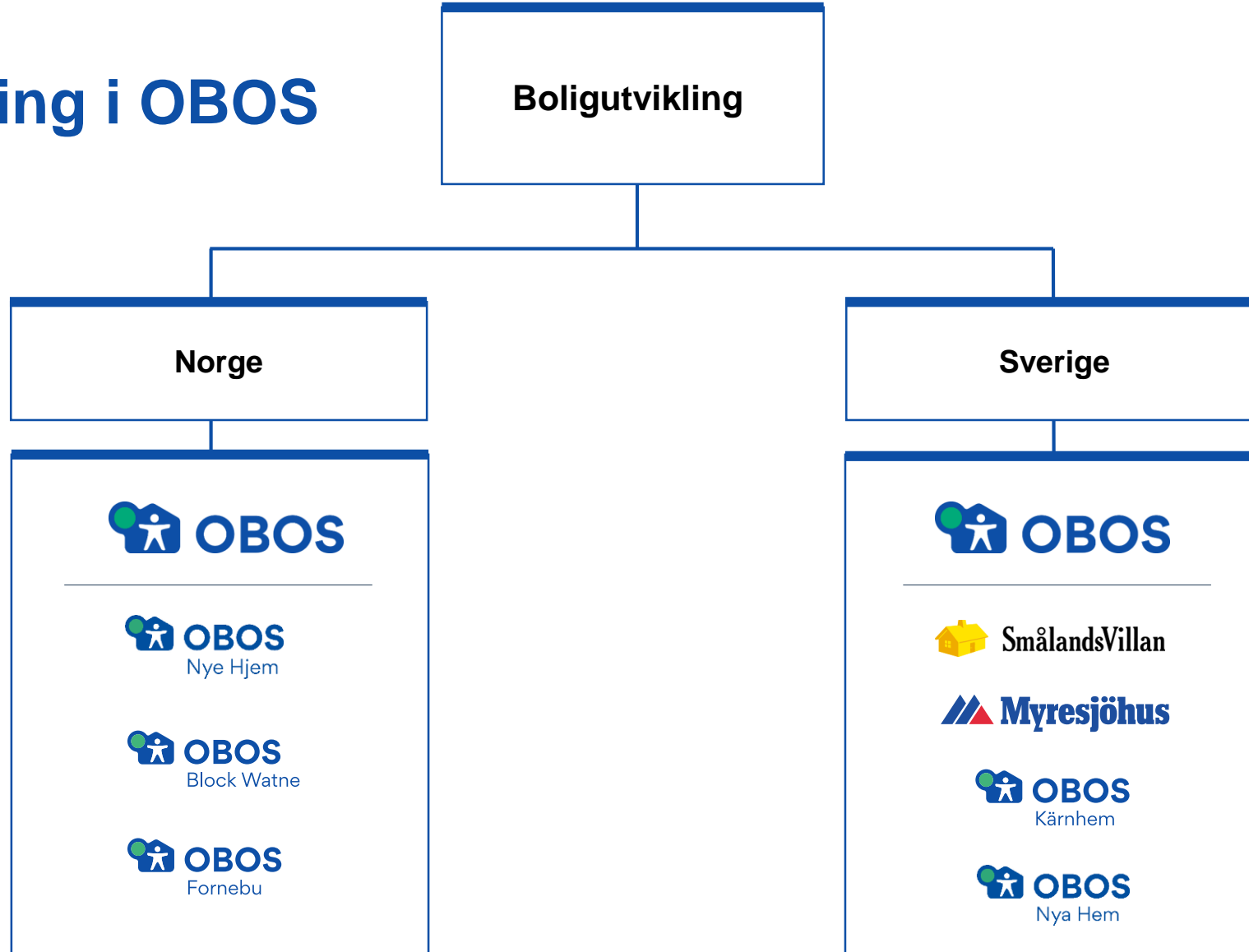
Avgitt til «livet mellom husene» i 2020

En tydelig vekststrategi innenfor boligbygging

Fokus på lønnsom aktivitetsøkning i vekstmarkeder i Norge og Sverige

- Etablere ledende posisjon som leilighetsbygger i svenske storbyregioner, Stockholm, Gøteborg og Malmö – 1000 boliger i året innen 2025.
- Valgt å etablere organisk fremfor oppkjøp for å sikre balansert og lønnsom vekst.
- Vellykket start på medlemssatsingen i Sverige: mer enn 5000 medlemmer på 2 måneder.
- Sikre posisjonen som markedsleder på storprosjekter i Oslo samt styrke posisjonene i Bergen og Trondheim.
- Realisere potensialet på Fornebu nå som både overordnede planrammer og infrastruktur er på plass.
- Konsolidere og styrke posisjonene innenfor bygging av småhus i tre og leilighetsprosjekter i lønnsomme regionale delmarkeder i både Norge og Sverige - kontrollert og lønnsom vekst.

Boligbygging i OBOS



Verdens første flernasjonale boligsamvirke

Dagens industri START BÖRS MARKNADSNYTT BEVAKNINGAR LEDARE DITV JOBB ANALYS

Norsk bostadsjätte tar över Oscar Properties kollapsade prestigeprojekt

Affären avseende bostadsprojektet Gasklockan mellan Oscar Properties och Stockholms stad kraschade i november förra året. Nu står det klart att norska bostadsutvecklaren Obos tar över prestigeprojektet som ska stå klart 2026.



Rikard Rosell

Uppdaterad: 6 december 2020, 23:02 Publicerad: 6 december 2020, 21:04

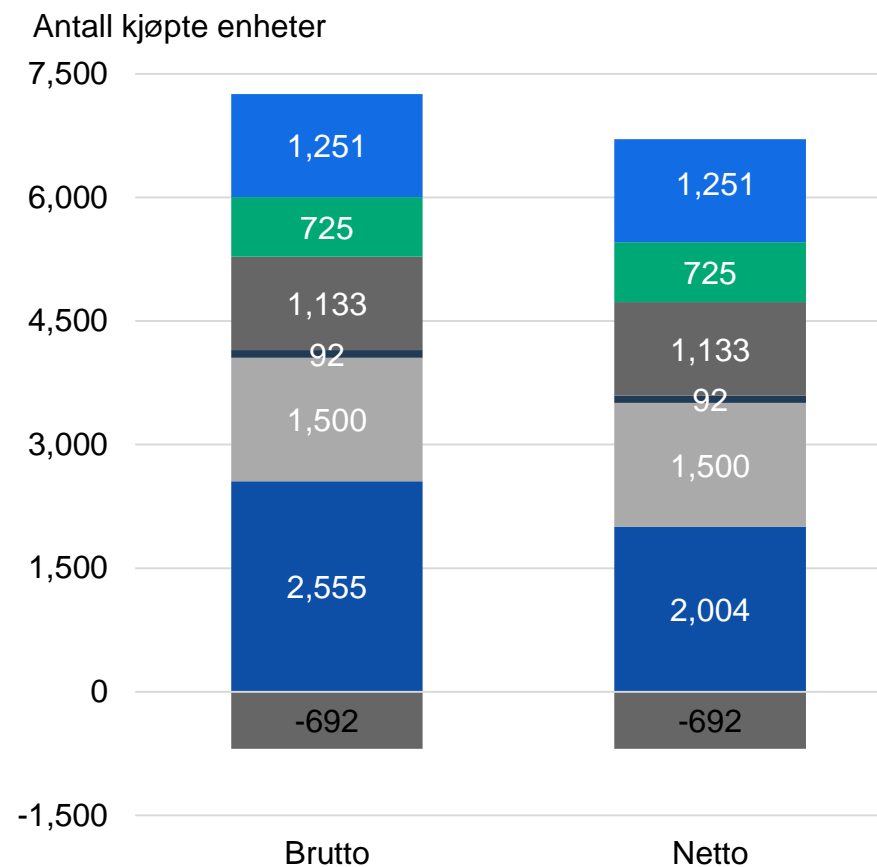
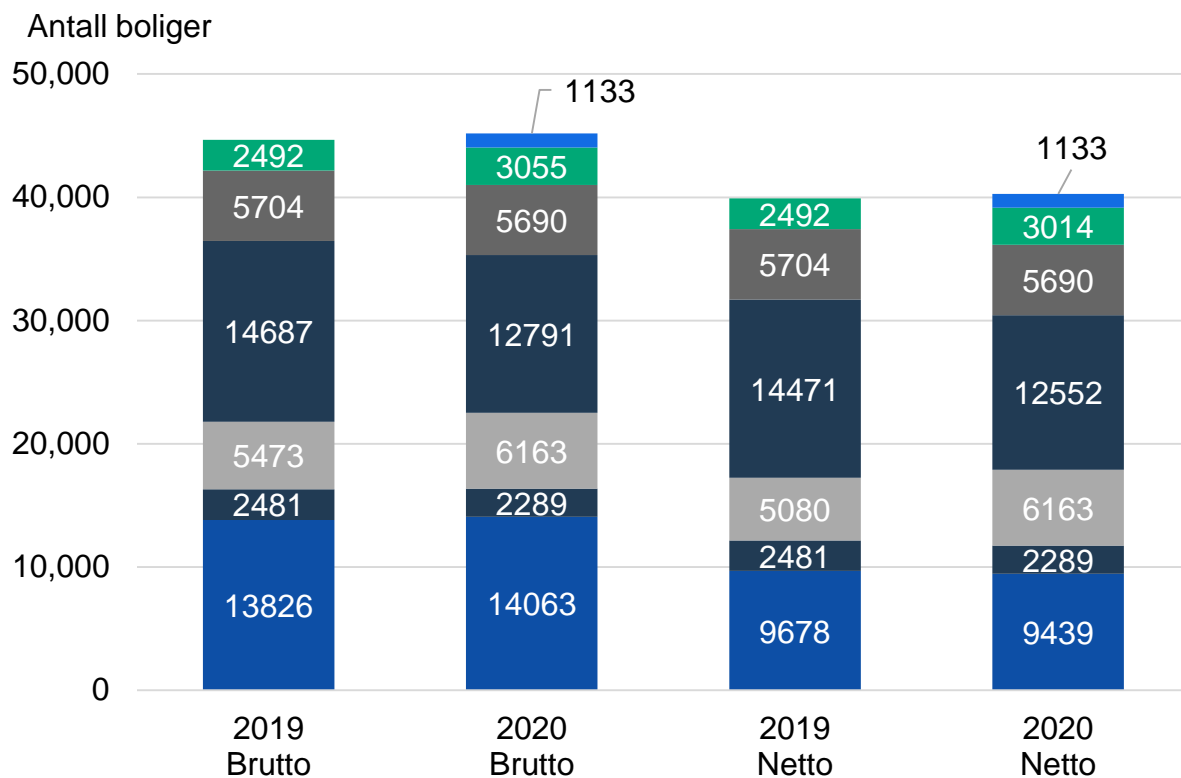


4120 medlemmer
pr 31.12.20

Mål: 100.000
innen 01.01.26



En solid tomtebank for fremtiden som stadig må fylles på



- OBOS Nye Hjem
- OBOS Block Watne
- OBOS Nya Hem
- Ulven Bolig
- OBOS Sverige
- Eliminering
- OBOS Fomebu
- OBOS Kärnhem



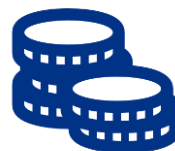
100 000 stk flere boligkjøpere

har råd til å kjøpe bolig i Oslo med OBOS alternative kjøpsmodeller.



1000 boliger i året i 2026

Siden 2018 har OBOS tilbudt over 480 boliger med alternativ kjøpsmodell.



Over 200 millioner

er pt gitt i prisreduksjon for å hjelpe folk inn i eiermarkedet. Tilbakeføres OBOS ved salg.



OBOS inviterer til samarbeid

og tror løsningen på utfordringene ligger i et bredere samarbeid.

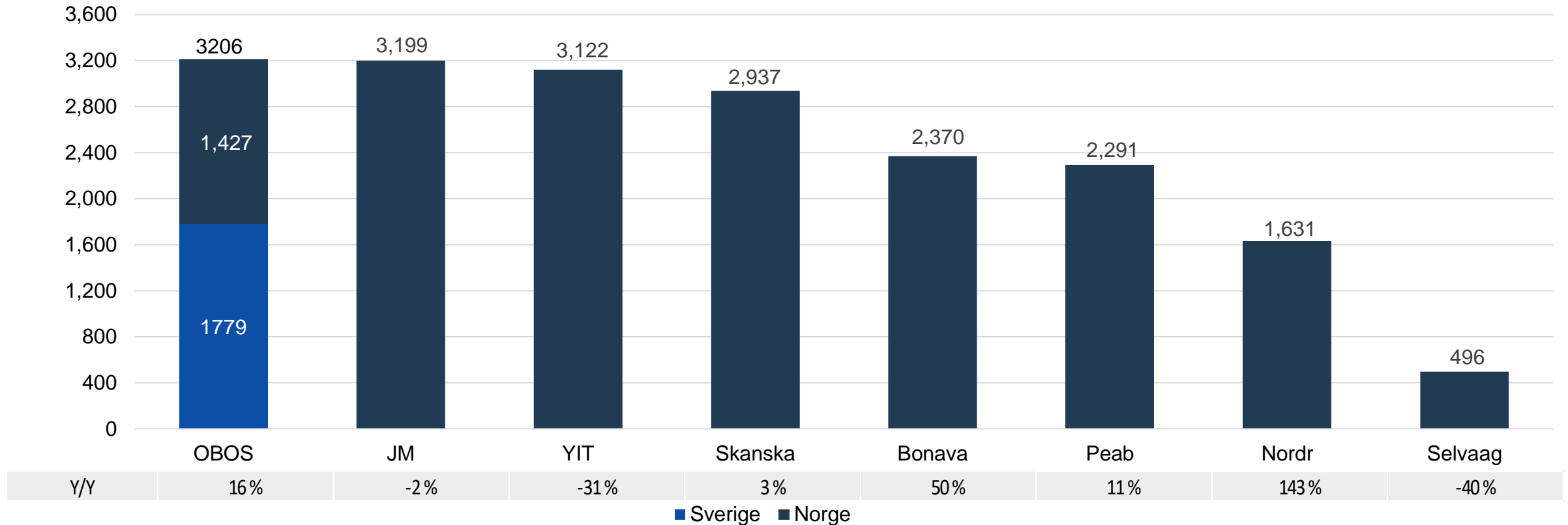
2 Boligmarkedet



Totalt salg i antall og verdi per desember 2020

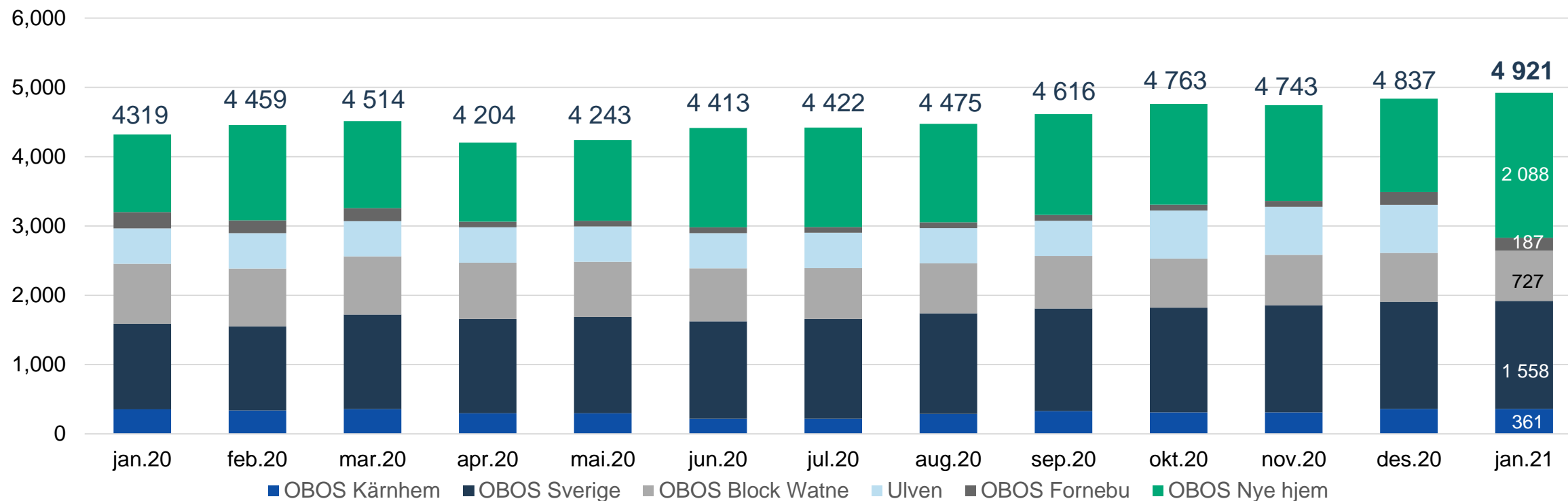
	Antall boliger		Verdi (MNOK)		Y/Y (brutto)		Y/Y (netto)	
	Brutto	Netto	Brutto	Netto	Antall boliger	Verdi (MNOK)	Antall boliger	Verdi (MNOK)
OBOS Nye Hjem	1 104	735	5 865	3 787	-12 %	-15 %	-2 %	-6 %
OBOS Fornebu	45	45	382	382	-12 %	-1 %	-12 %	-1 %
Ulven Bolig	264	264	1 276	1 276	200 %	274 %	200 %	274 %
OBOS Block Watne	691	691	3 025	3 025	13 %	19 %	13 %	19 %
OBOS Sverige	1 236	1 236	3 534	3 534	-6 %	19 %	-1 %	24 %
OBOS Kärnhem	280	280	846	846	17 %	24 %	17 %	24 %
Andre	13	10	32	25	117 %	219 %	117 %	219 %
Totalt	3 633	3 262	14 960	12 875	7 %	10 %	14 %	20 %

Antall enheter igangsatt i Norden, per 31.12.2020 (netto)



Antall boliger under produksjon per måned

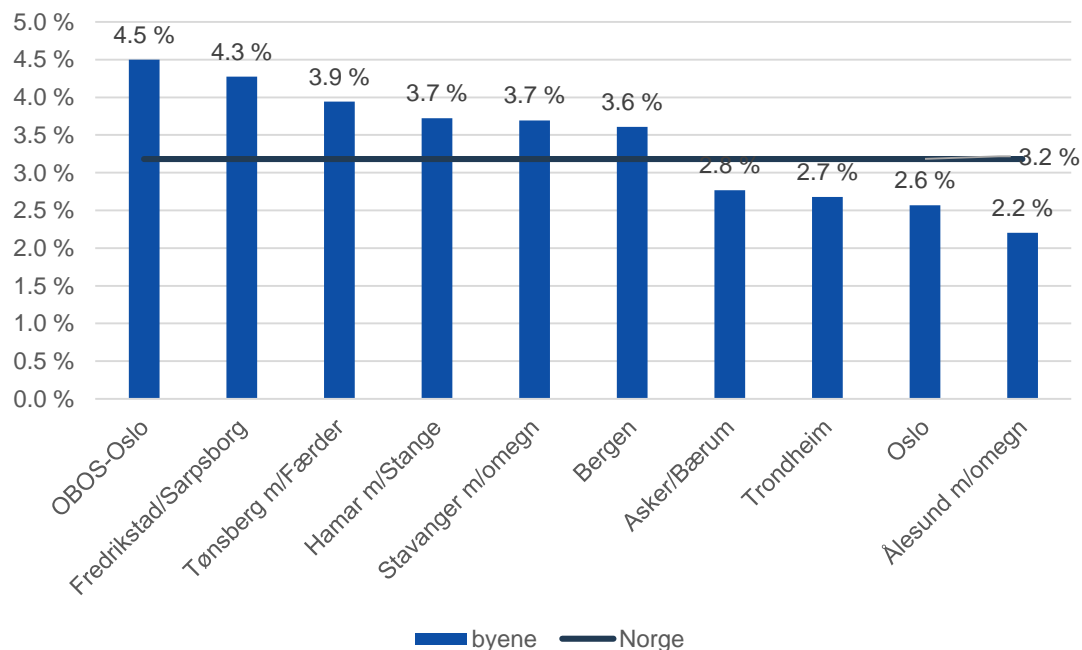
Per selskap (netto), 13 måneder rullerende



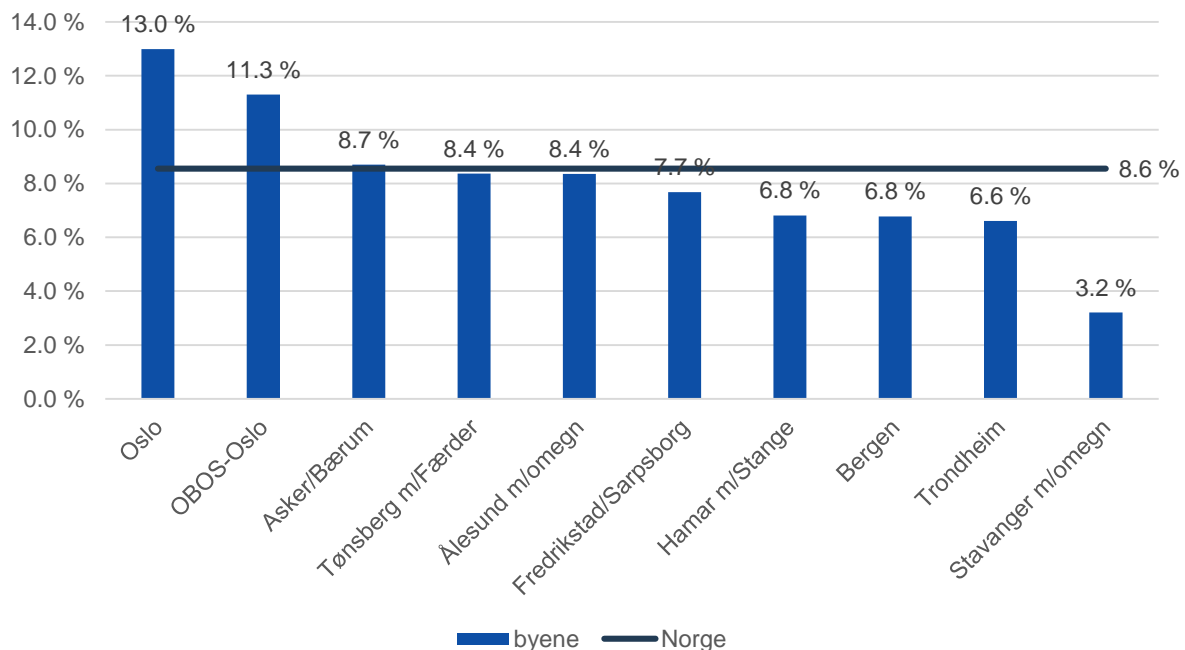
Prisstatistikk, brukte boliger

Sterkere prisvekst enn ventet i 2020. Få boliger til salgs bidrar til å presse opp prisene i januar

Bruktboligprisutvikling siste måned (per jan. 2021)



Bruktboligprisutvikling siste 12 måneder (per jan.21)



Kilde: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no og OBOS-statistikken

Boligmarkedet Norge i 2021



Prisoppgang på 5-6% nasjonalt og 6-8% i Oslo/Oslo-området

Prisveksten i Oslo/Oslo-området er ventet å bli noe høyere enn nasjonalt pga. ekstra lavt tilbud i forhold til behovet og stort akkumulert boligunderskudd.

Unormalt sterk prisvekst på starten av året gjør at prisforventningen er økt fra 4 til 6% og 6 til 8% hhv. nasjonalt og i Oslo

- Rekordlav styringsrente og rekordlave boliglånsrenter (på ca.1,5%)
- Lavere bruktboliglager og høy boliggetterspørsel
- Bra optimisme blant husholdningene mht. egen økonomi.
- Lavere arbeidsledighet etter en midlertidig oppgang på starten av året.



- Et allerede høyt prisnivå, og særlig i Oslo
- Svak reallønnsutvikling
- Befolkningsveksten fortsetter å være lav
- Eventuell økning i rentenivå.
- Koronafleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften opphevet fra 1.10, vil innebære en innstramming sammenlignet med i fjor.

Boligmarkedet Sverige i 2021



Prisvekst på ca. 5-6%

God fart i markedet ved inngangen til året, peker i retning av sterk prisvekst i januar.

Et allerede høyt prisnivå, noe høyere arbeidsledighet og lav inntektsvekst trekker ned. Kan også bli kanalisert mindre kapital til boligmarkedet når forbruksrestriksjoner oppheves.

- Rekordlave renter, men effekten i ferd med å avta
- Lavt samlet tilbud av brukte og nye boliger
- Husholdningenes finansielle formue har økt
- Optimisme mht. egen økonomi

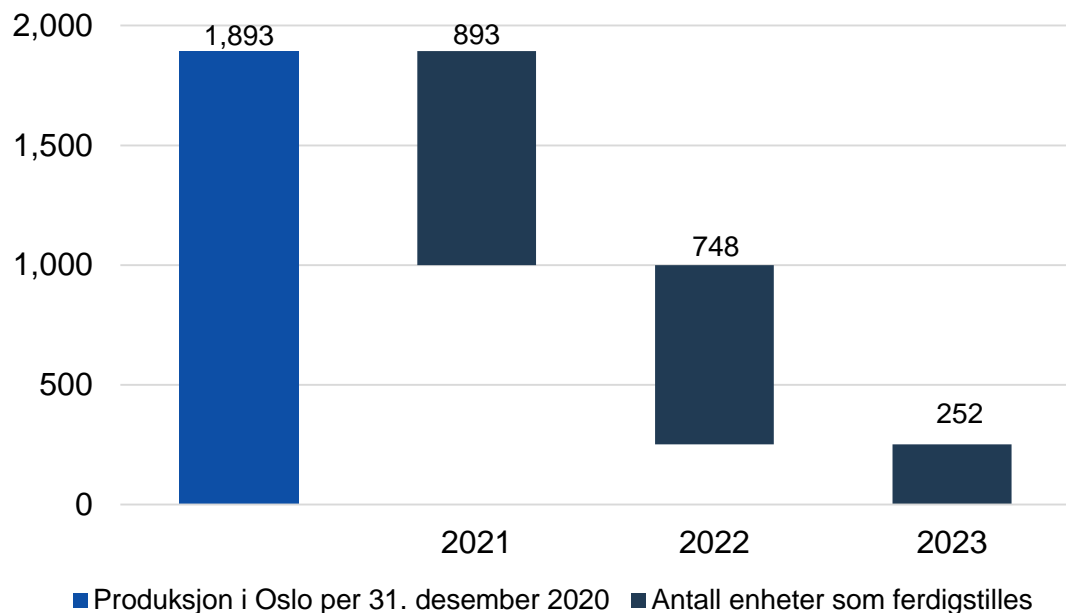


- Allerede høye priser
- Sysselsettingen faller og arbeidsledigheten stiger en stund til.
- Svak reallønnsvekst
- Lav folketilvekst så lenge pandemien varer
- Mer hjemmekontor og begrensede konsummuligheter har økt viljen til å bruke mer penger på bolig i 2020. Dette kan snu når smitteverntiltakene lettes på.

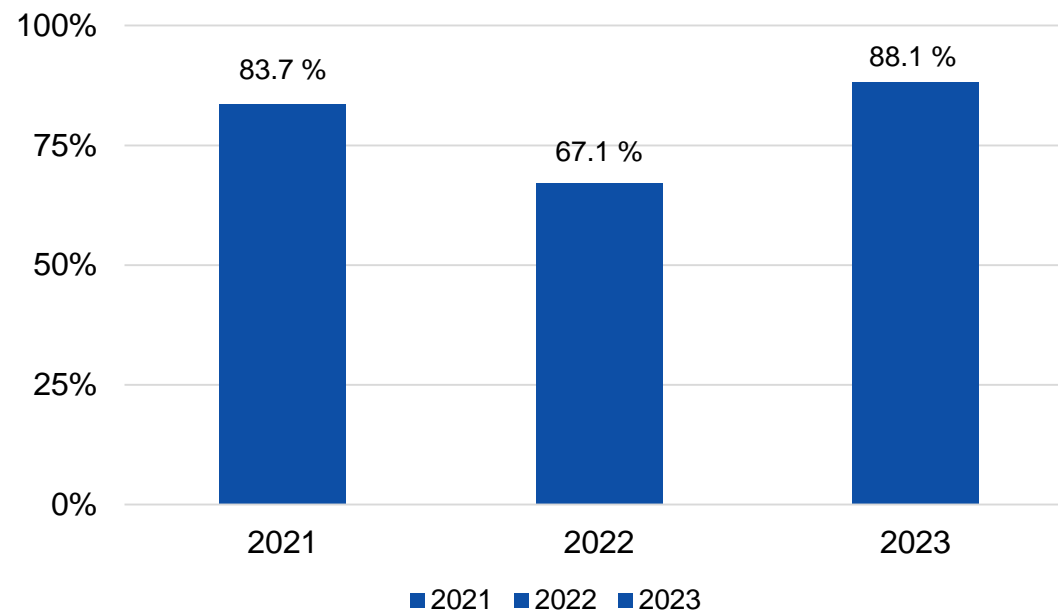
Ferdigstillelse og salgsgrad for boliger under produksjon

OBOS i Oslo

Ferdigstillelse av boliger under produksjon (antall boliger)



Salgsgrad på boliger under produksjon



Boliger under produksjon i Oslo markedet totalt sett

Ferdigstillelse boliger i Oslo, totalt

- 2021**

2818 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

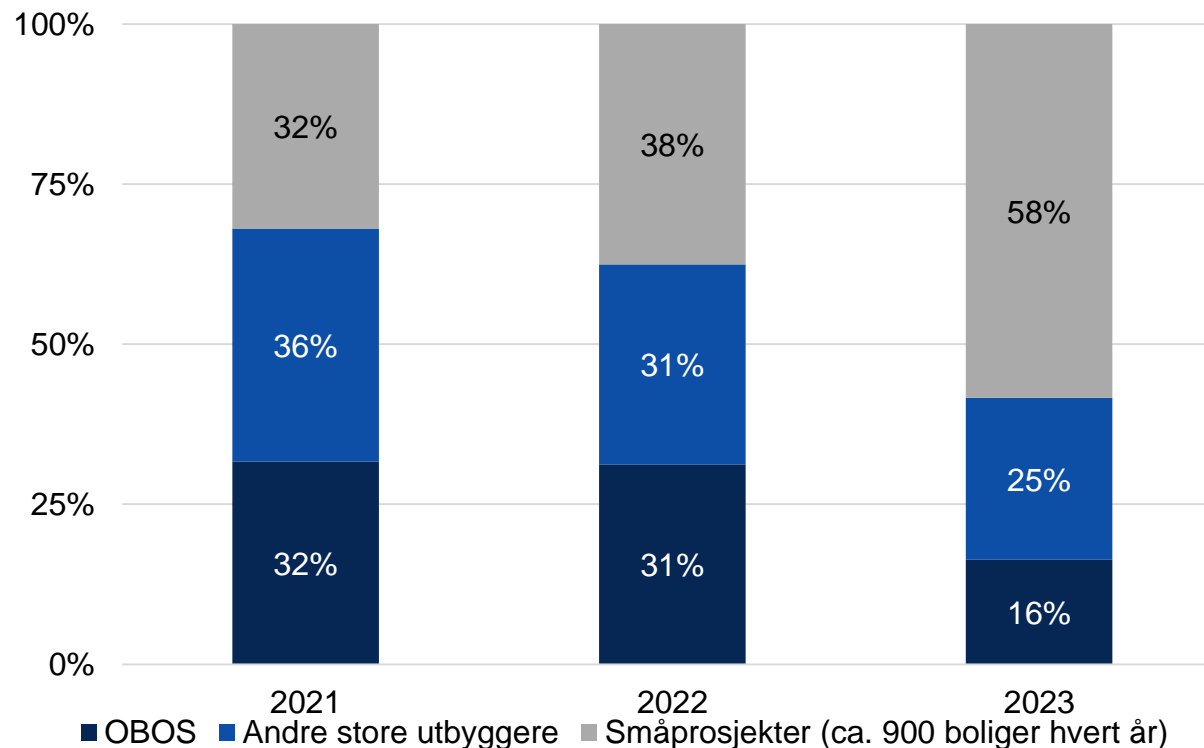
- 2022**

2397 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

- 2023**

1542 boliger (~ 900 i mindre prosjekter)

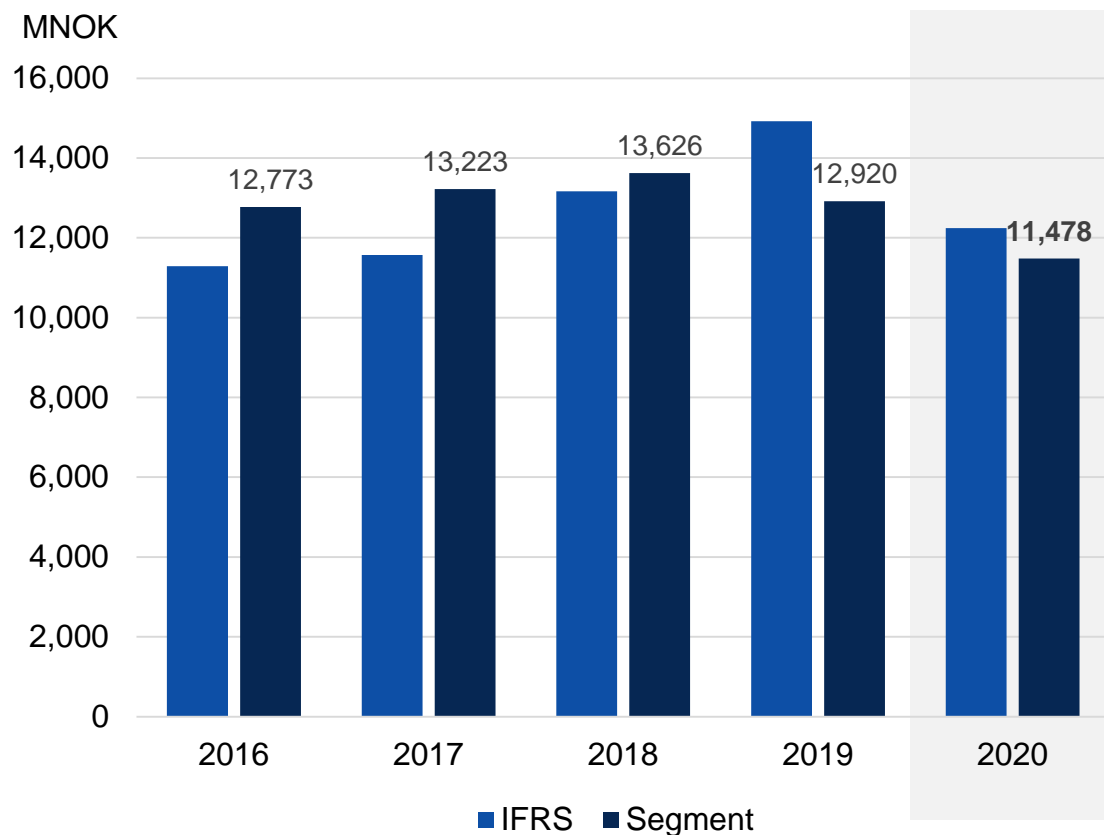
Boliger igangsatt i løpet av Q2 2023 kan rekke å bli ferdig innen 2023



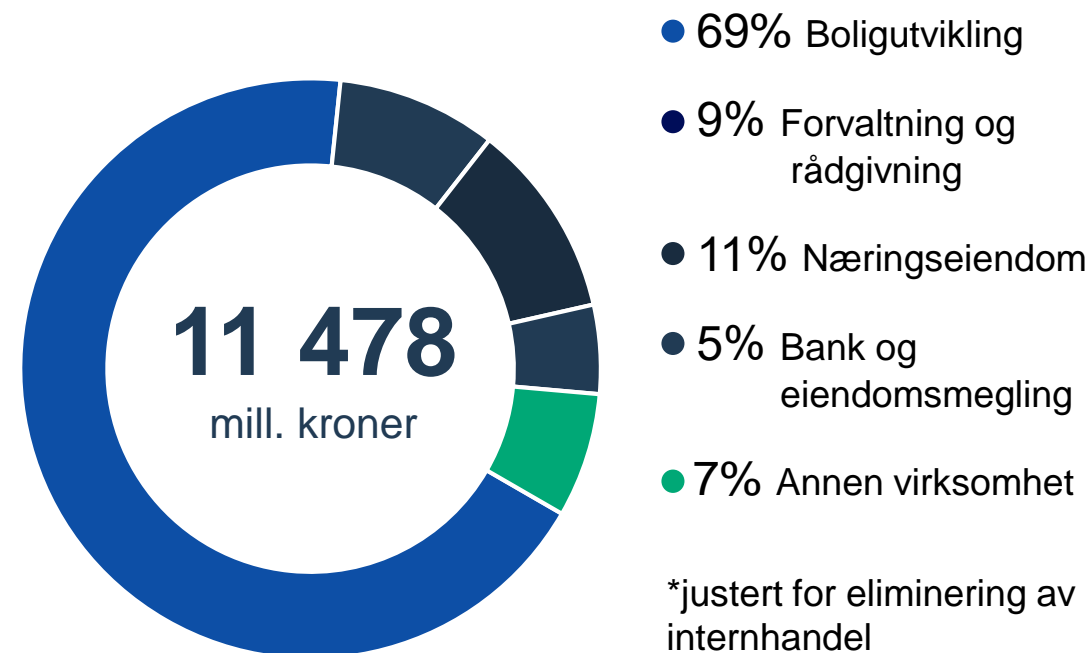
3 Finansiell informasjon



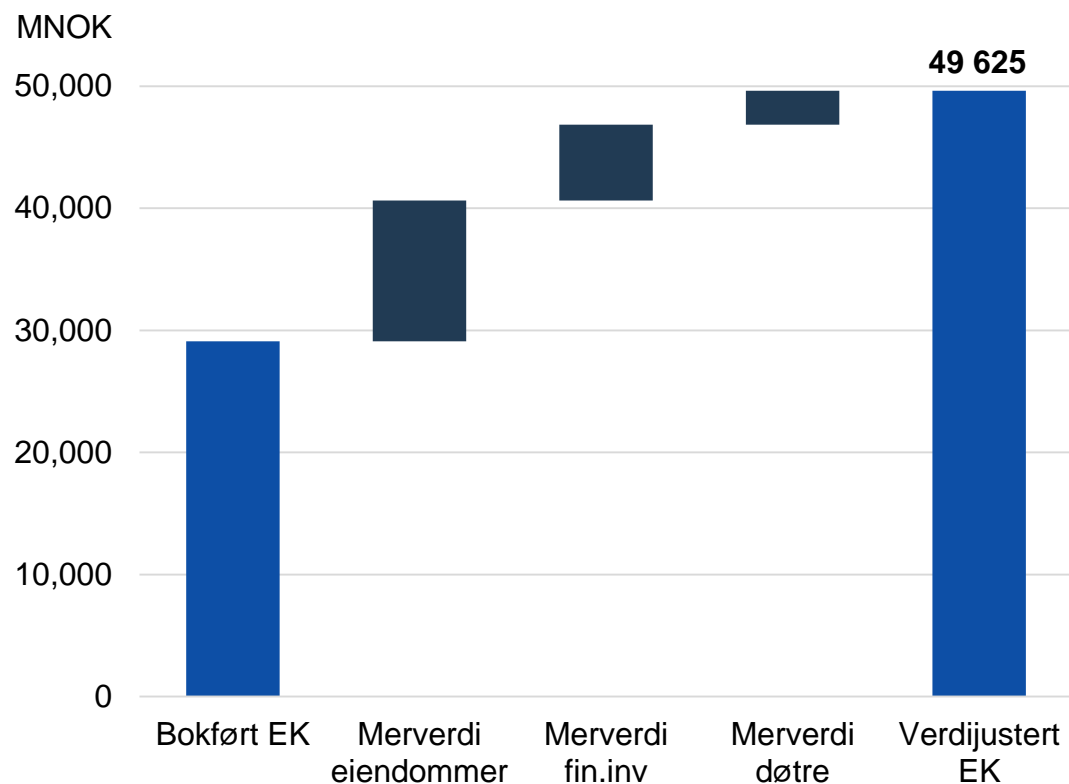
Driftsinntekter



Fordeling segment *

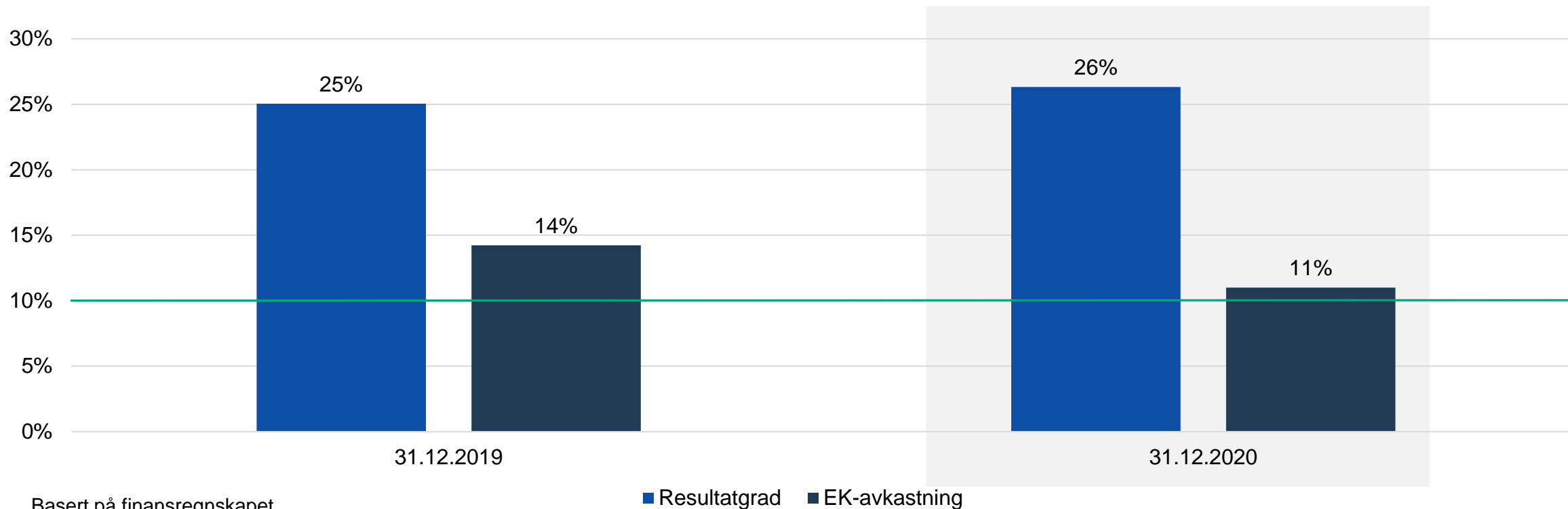


Verdijustert egenkapital



Merverdi eiendommer	31.12.2020	31.12.2019	Endring
IFRS 15	1 047	1 025	22
Investerings eiendom, skatt	856	760	96
Tomter OBOS Nye Hjem	2 036	2 201	-165
Tomter OBOS Fornebu	5 152	3 951	1 201
Tomter øvrig	2 431	2 155	277
Sum	11 522	10 091	1 452

Avkastning og margin



Resultatgrad = Resultat før skatt / omsetning

EK-avkastning = Resultat etter skatt / gjennomsnittlig EK siste 12 måneder

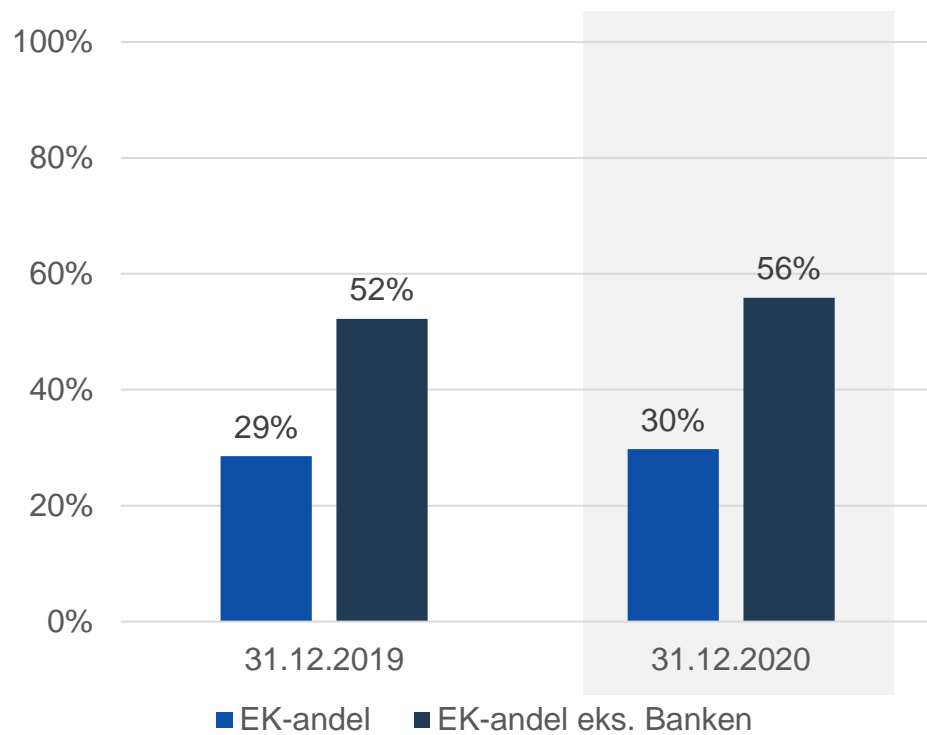
Grønn strek indikerer OBOS' EK-avkastningskrav 10%

Finansiell stilling

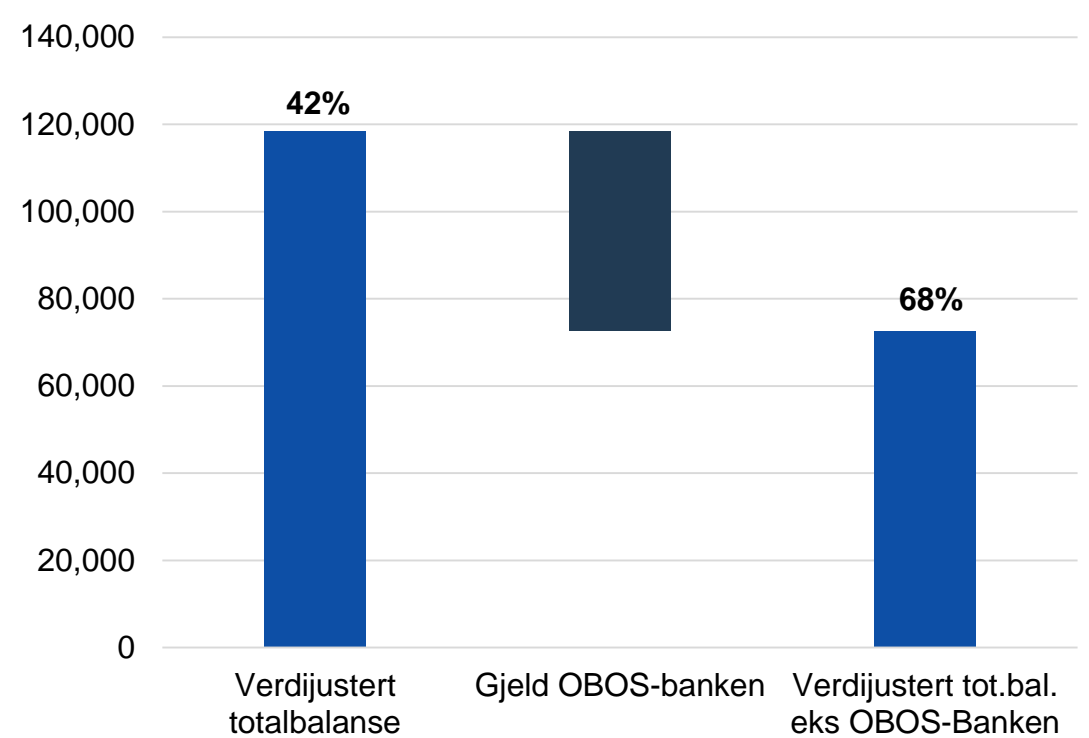
Alle beløp i millioner kroner	2020	2019
Anleggsmidler	73 032	67 437
Omløpsmidler	22 913	22 910
Kontanter og kontantekvivalenter	1 970	646
Sum eiendeler	97 915	90 992
Egenkapital	29 112	25 979
Langsiktig rentebærende gjeld	30 046	30 221
Kortsiktig rentebærende gjeld	13 771	10 921
Øvrig gjeld	24 986	23 871
Sum gjeld og egenkapital	97 915	90 992

Bokført egenkapitalandel

Egenkapitalandel



MNOK



Kontantstrøm

Alle beløp i millioner kroner

	4.kvartal 2020	4.kvartal 2019	2020	2019
Resultat før skatt	1 092	1 320	3 224	3 737
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 306	-628	1 550	-1 539
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 065	392	-1 773	-1 087
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-519	-99	1 535	2 647
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-282	-332	1 326	20
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens utgang	1 970	646	1 970	646

OBOS BBL utbytte/gevinst fra aksjer og tilknyttete selskap

Alle beløp i millioner kroner	Utbytte			Gevinst/tap		
	2021 Budsjett	2020	2019	2021 Budsjett	2020	2019
AF Gruppen ASA	154,7	163,2	141,5	-	-	178,5
Veidekke ASA	125,7	565,8	121,2	-	-	-
JM	181,7	180,5	173,8	-	28,1	91,2
SBC	20,8	22,8	16,2	-	-	-
Boligenergi AS	-	-	4,0	-	-	-
Construct Venture AS	-	43,5	-	-	-	-
Tilknyttede selskaper	482,9	975,9	456,7	-	28,1	269,7
BSA Berlin AS	2,2	-	-	-	-	-
BetonmastHæhre	-	-	70,0	-	-	-
Hæhre Isachsen gruppen	-	-	-	-	-45,1	-
Multiconsult	1,7	1,7	1,6	-	7,7	-24,4
Otovo	-	-	-	-	-	6,3
Storebrand Int Pr Eq V AS	-	-	-	-	0,5	0,2
Storebrand Int Pr Eq VI AS	-	-	-	-	0,3	0,1
Storebrand Int Pr Eq VII AS	-	-	-	-	0,2	0,6
Eika Gruppen AS	-	-	-	-	-	120,7
Eika Boligkreditt	4,5	4,2	1,9	-	1,1	0,4
NBBL Partner AS	-	-	-	-	0,5	-
Spacemaker AS	-	-	-	-	13,1	-
Sum	491,3	981,8	530,2	-	6,4	373,5

OBOS BBL utbytte og konsernbidrag fra datterselskap

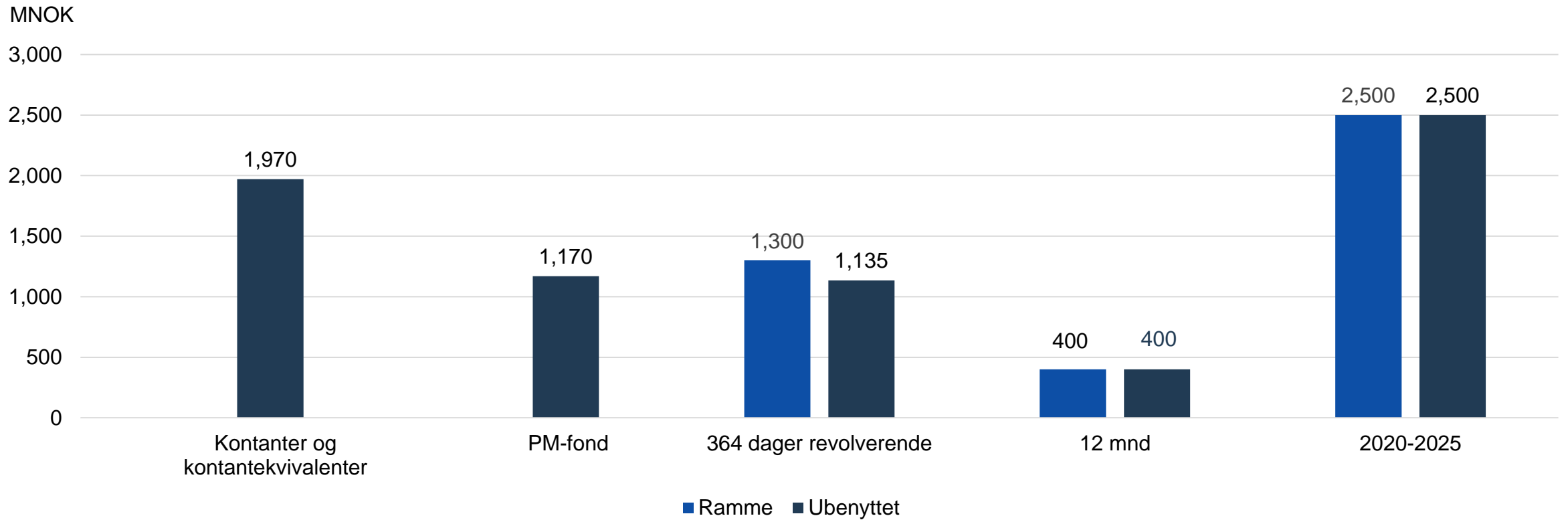
OBOS BBL - Utbytte fra datterselskap

<u>Alle beløp i millioner kroner</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OBOS Fornebu AS	35	290
OBOS Danmark AS	95	
OBOS Eiendom AS	875	1 750
Tandem AS	7	
OBOS Eiendomsmeglere AS	20	
OBOS Nye Hjem AS		200
Sum	1 032	2 240

OBOS BBL - Konsernbidrag fra datterselskap

<u>Alle beløp i millioner kroner</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OBOS Eienomsforvaltning AS	88	73
Hammersborg Inkasso AS	11	14
Megleroppgjør AS	5	7
OBOS Eiendomsmeglere AS	6	12
Tandem AS		8
OBOS Fornebu AS		210
Diverse selskaper Næring *)	95	
OBOS Prosjekt AS	12	15
Sum	217	339

Trekkfasiliteter, kassekreditt, kontanter og pengemarkedsfond

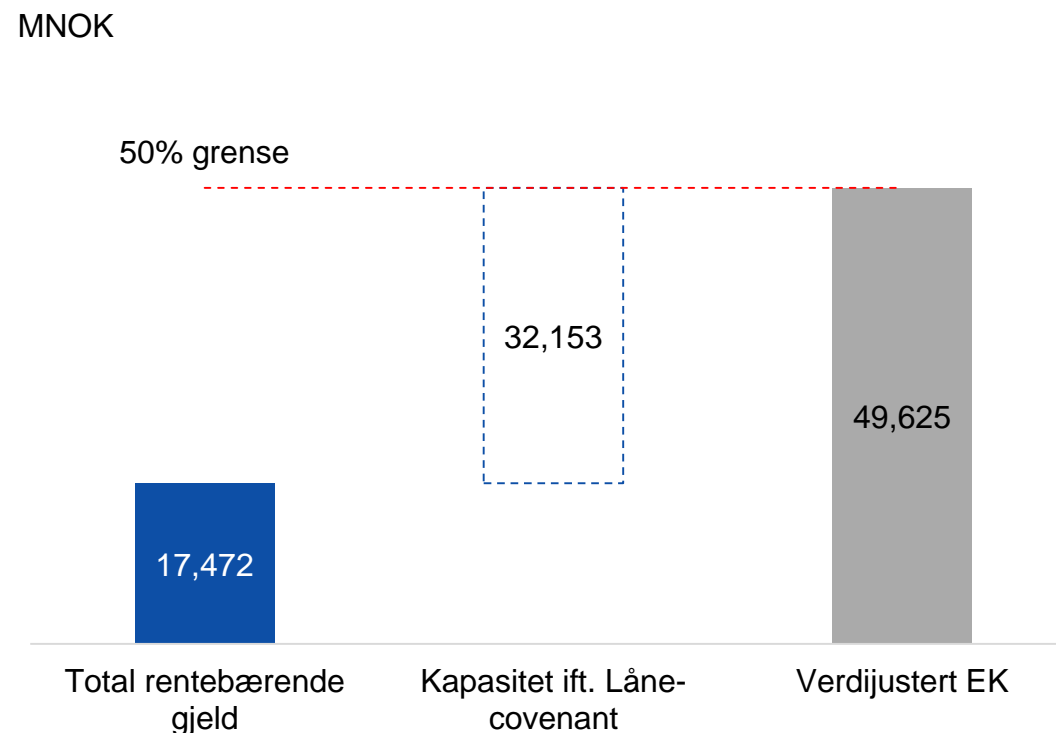


OBOS-konsernet* har en solid balanse

og handlingsrom til å gjøre ytterlige investeringer

Covenant

$$\frac{\text{Rentebærende gjeld}}{\text{Rentebærende gjeld} + \text{verdijustert EK}} < 50\%$$



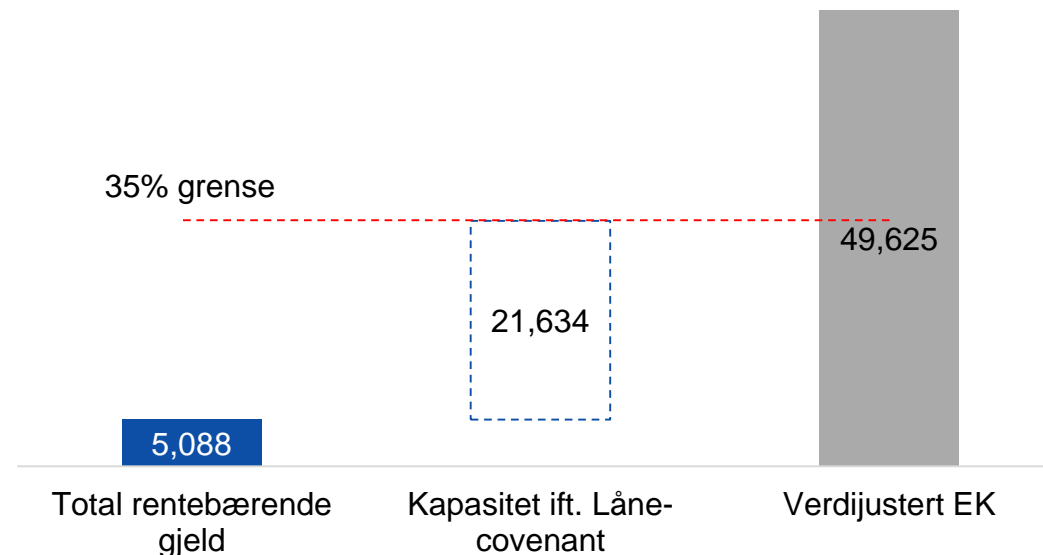
God kapasitet i OBOS BBL* (morselskapet)

basert på nåværende covenant i låneavtale

Covenant

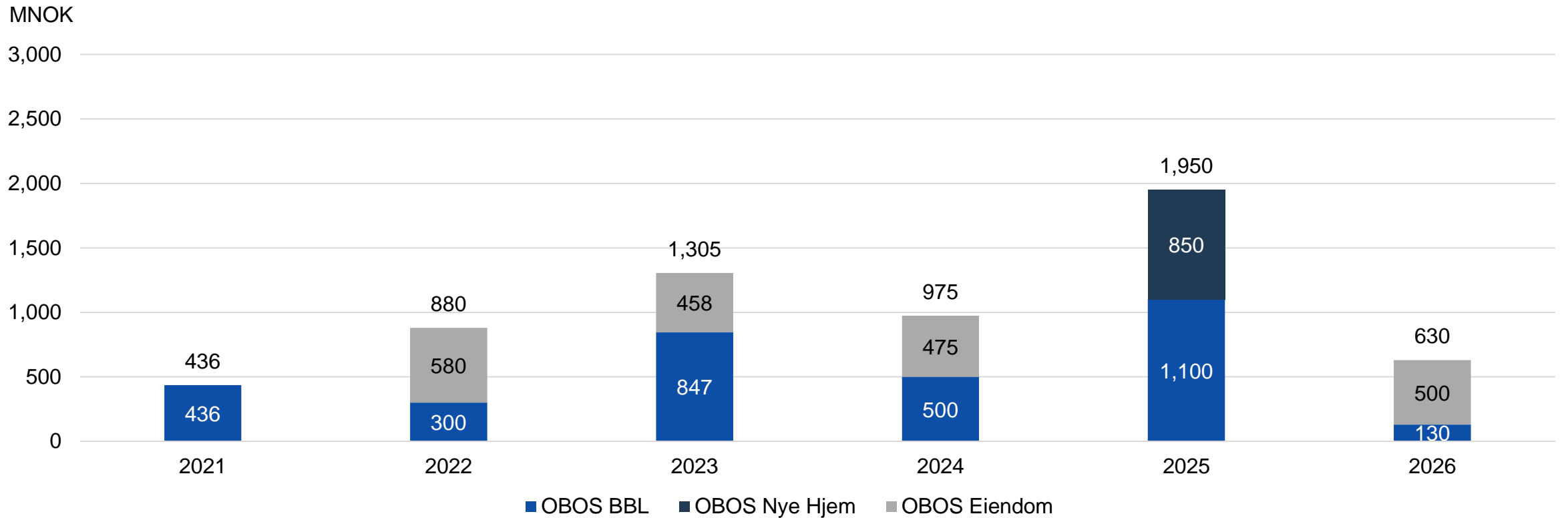
$$\frac{\text{Rentebærende gjeld}}{\text{Rentebærende gjeld} + \text{verdijustert EK}} < 35\%$$

MNOK



*) Ekskludert OBOS-banken, tall per 31.12.2020

Forfallsprofil OBOS-konsernet*



*) Ekskludert OBOS-banken, tall per 31.12.2020



Gasklockan



Fornebu



Tomtekjøp for
framtiden!



Økern Torgvei 13



Kolkajen kv 6 - 7



Flere store næringsprosjekt på gang

Construction City

En klynge for norsk byggebransje på Ulven i Oslo
80.000 m² BTA + utvidelsesmuligheter



Finansiell policy

Finanspolicy

- Revidert i 2020.
- OBOS-konsernets finansielle strategi er å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og gode likviditetsreserver.
- Strategien skal bidra til å redusere den finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

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 obligasjonslånene og trekkfasilitetene for OBOS BBL
- Godt diversifisert forfallsprofil

Utbyttepolitikk

- OBOS betaler ikke utbytte til medlemmene. Overskuddet reinvesteres i selskapet.

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 og 364 dagers revolverende fasilitet på MNOK 1 300.

Rating

- Ratingprosess vil iverksettes i løpet av det neste året



For mer informasjon, se www.obos.no/bedrift/ir