

Finansstrategi for OBOS-konsernet

Innhold

Formål og definisjoner	2
Fullmakter.....	2
Kapitalallokering.....	2
Finansieringskilder.....	3
Mål for kredittrating.....	3
Covenants.....	3
Likviditet	4
Trekkfasiliteter	4
Forfallsstruktur på gjelden	4
Renterisiko.....	4
Valutarisiko.....	5
Oppgjørsrisiko	5
Godkjente verdipapirforetak er beskrevet i interne retningslinjer.....	5
Motpartsrisiko	5
Selskapene i OBOS Finans Holding:	5
- <i>OBOS-banken / OBOS Boligkreditt</i>	5
- <i>OBOS Factoring</i>	5
Versjon.....	5
Vedlegg.....	6
Vedlegg 1: Oversikt finansielle covenants i hovedlåneavtaler.....	6

Formål og definisjoner

Formålet med finansstrategien er å sikre at konsernet til enhver tid har tilstrekkelig finansiering til å gjennomføre de planlagte aktivitetene til en lavest mulig kostnad.

OBOS-konsernet skal ha en tilstrekkelig likviditet til å unngå betalingsproblemer på kort og lang sikt. Det skal tas hensyn til at det kan oppstå uventede hendelser.

Boligbyggelaget skal drives forsvarlig, ref. Lov om bustadbyggjelag, § 6-10. Dette betyr blant annet å besørge at OBOS-konsernet har god likviditet og soliditet, samt at det er strategier på plass for å redusere risiko ved eventuelle negative hendelser i finansmarkedene. En god likviditetsbuffer, diversifisering av finansieringskilder og riktig forfallsprofil på gjelden er viktige elementer i en god finansiell strategi. Samtidig er det viktig å ha på plass ett sett med retningslinjer når en strategi skal utformes. Dette er nå utarbeidet og følger vedlagt dette strategidokumentet.

Finansstrategien skal være til hjelp for ledelsen i arbeidet med å sikre at boligbyggelaget er posisjonert for å benytte seg av de forretningsmuligheter som byr seg i markedet, samtidig som man opprettholder kontroll på virksomheten.

OBOS-konsernet består av flere ulike forretningsområder og datterselskaper. Der ikke annet er spesifisert i dette dokument, omtales OBOS BBL med alle datterselskaper unntatt selskapene i OBOS Finans Holding; OBOS-banken, OBOS Boligkreditt og OBOS Factoring. Disse selskapene er underlagt et annet lovverk og vil derfor ha andre rammer for sin virksomhet. I dette dokumentet brukes OBOS når det refereres til morselskapet OBOS BBL.

Dokumentasjon og vurdering av selskapets risikoprofil utføres gjennom gjeldende virksomhets- og risikostyringssystemer.

Fullmakter

Konsernsjef har fullmakt til å ta opp lån i sertifikat- og obligasjonsmarkedet (ref. Fullmakt til konsernsjef i OBOS 9.11.2015) på vegne av OBOS.

Gjeldende fullmakt vedrørende kjøp og salg av verdipapirer for OBOS er nedfelt i *Retningslinjer for finansiering og likviditetsstyring i OBOS-konsernet*.

Finansstrategien vedtas av styret i OBOS. Ved endringer i gjeldende regelverk eller dersom det er behov for endringer, skal strategien revideres og forelegges styret for vedtak.

Kapitalallokering

OBOS-konsernet opererer i hovedsak innenfor følgende virksomhetsområder:

- Boligutvikling
- Næringseiendom
- Forvaltning og rådgivning
- Bank og eiendomsmegling
- Aksjeinvesteringer
- Digitale tjenester
- Annen virksomhet

Kapital allokeres av styret etter innstilling fra konsernsjef. Investeringer over MNOK 150 skal fremlegges styret.

Finansieringskilder

OBOS-konsernet har behov for ekstern finansiering av kortsiktig og langsiktig karakter for å kunne vokse og gjennomføre strategien som er lagt. OBOS-konsernet skal benytte både bankmarkedet og sertifikat- og obligasjonsmarkedet i finansieringen av sin virksomhet.

For å sikre tilgang til sertifikat- og obligasjonsmarkedet er det nødvendig med en regelmessig tilstedeværelse i markedene. Det gir kjennskap til OBOS-konsernet blant investorene og gjør at de har adgang i sine mandater til å investere i våre gjeldspapirer.

Over tid endrer finansieringskostnadene seg relativt mellom de to markedene. Det er derfor ikke hensiktsmessig å tallfeste hvor stor andel av OBOS-konsernets utestående gjeld som til enhver tid skal være fra hhv. bank- eller kapitalmarkedet.

Tabellen nedenfor viser hvilke hovedkilder til finansiering som benyttes i de ulike selskapene for at OBOS-konsernet samlet skal få en mest mulig hensiktsmessig og kostnadseffektiv finansiering av virksomheten:

	Trekkfasilitet	Usikrede obligasjoner, 1-7 år	Sikrede obligasjoner, 5-15 år	Sertifikater	Banklån med pant
OBOS	Usikret	Ja		Ja	
Næringseiendom	Usikret		Ja		Ja
Boligutvikling	Usikret				Ja

Mål for kredittrating

Kredittrating er et mål på selskapers evne til å overholde sine låneforpliktelser. Det vesentligste skillet går mellom investment grade-selskaper (rating BBB- eller bedre) og ikke investment grade-selskaper (rating BB+ eller dårligere).

OBOS har i likhet med det store flertallet av norske selskaper ingen offisiell rating. I 2016 ble det ikke lenger lov for meglerhusene å benytte en ratingskala (AAA etc.) i analysene de offentliggjør. Det er allikevel hensiktsmessig for OBOS å utforme sin finansiering slik at den er i tråd med kravene som ligger til grunn for å regnes som et investment grade-selskap.

OBOS-konsernet har primært fire ulike debitorer i kapitalmarkedet: OBOS, OBOS Forretningsbygg, OBOS-banken og OBOS Boligkreditt. For å oppnå en god rating må selskapene gi fra seg noe handlefrihet. Det begrenser hvor stor gjeldsandel selskapene kan ha og hvor stor risiko man kan påta seg i virksomheten.

Covenants

Långiverne pålegger normalt OBOS-selskapene covenants (finansielle engasjementsbetingelser) i obligasjonslånneavtalene og banklån. Vi søker i størst mulig grad å ha så få finansielle covenants som mulig, samt at de er likelydende hos de forskjellige långiverne. Prisen vi oppnår på finansieringen skal være første prioritet ved etablering av covenants.

En oversikt over gjeldende covenants fremkommer i vedlegg 1.

Likviditet

Samlet likviditet skal være tilstrekkelig til å dekke opp for likviditetsbehov som skyldes:

- Refinansiering av eksisterende lån med gjenstående løpetid på under 1 år
- Likviditetsprognoser for neste 12 måneder
- Uventet likviditetsbehov

Samlet likviditet består av:

- Innestående i konsernkontosystemet (Global Cash Pool)
- Ubenyttet trekk på kassekreditt
- Likviditetsreserve bestående av midlertidige plasseringer av overskuddslikviditet i norske banker og pengemarkedsfond.
- Ubenyttede trekkfasiliteter.

En oversikt over banker og verdipapirforetak som er godkjent for plassering av overskuddslikviditet er nedfelt i interne retningslinjer.

Trekkfasiliteter

OBOS-konsernet ønsker å ha finansielt handlingsrom og benytter blant annet trekkfasiliteter til å oppnå dette.

Tilgjengelige ubenyttede trekkfasiliteter skal i hovedsak være fleksible rammer som konsernet kan benytte til generell selskapsfinansiering og som sikkerhet for forpliktelser knyttet til sertifikat- og obligasjonslån («markedslån»).

Rammene for bruk av trekkfasilitetene er som følger:

- Konsernet skal ha tilstrekkelige trekkfasiliteter til å refinansiere markedslån som forfaller de neste 12 månedene
- Konsernet skal ha et tilstrekkelig samlet nivå på trekkfasiliteter. Totale trekkrettigheter tilgjengelig for OBOS er MNOK 2500, samlet for konsernet er tilsvarende beløp MNOK 3900.

Forfallsstruktur på gjelden

OBOS-konsernets gjeld skal ha en diversifisert forfallsstruktur. En spredt forfallsstruktur reduserer problemene med å skaffe ny finansiering i turbulente perioder i finansmarkedene. Det er også enklere å oppnå gode vilkår når volumet på gjelden som skal refinansieres ikke er for stort, samtidig som man er mindre sårbar for midlertidige endringer i margin og andre markedsvilkår.

Rammer:

- OBOS-konsernets gjeld (ekskl. byggelån) skal ha en forfallsprofil som gir konsernet handlefrihet og god likviditet.
- Maksimalt 30 % av OBOS' gjeld kan ha forfall innenfor en rullerende 12 måneders periode.

Renterisiko

Rentestyringen skal sørge for at konsernet har en moderat renterisiko som er tilpasset konsernets eksisterende forfallsprofil, utbyggingsplaner og generelle finansieringssituasjon.

Konsernets rentestrategi legger prinsipper for rentestyringen i konsernet.

Valutarisiko

OBOS-konsernet skal som hovedregel sikre kjente inn- og utbetalinger i utenlandsk valuta ved hjelp av terminkontrakter eller andre finansielle sikringsinstrumenter/derivater.

Oppgjørsrisiko

Ved kjøp og salg av verdipapirer og valuta er OBOS-konsernet eksponert for risiko mot verdipapirforetakene vi handler med. Risikoen består i at vi ikke mottar oppgjøret vi har krav på etter at vi har overført pengene eller verdipapirene til motparten. Oppgjøret finner normalt sted innenfor to bankdager og tidsrommet hvor vi er eksponert er derfor begrenset. OBOS skal minimere oppgjørsrisikoen gjennom å foreta kjøp og salg av verdipapirer og valuta gjennom solide motparter.

Dersom det oppstår usikkerhet om en eller flere av verdipapirforetakenes økonomiske situasjon, skal det umiddelbart vurderes å fjerne dem fra listen over godkjente verdipapirforetak.

Godkjente verdipapirforetak er beskrevet i interne retningslinjer.

Motpartsrisiko

OBOS-konsernet påtar seg motpartsrisiko når det inngås rentebytteavtaler med verdipapirforetak. Risikoen består i at den andre part går konkurs eller av andre grunner ikke kan overholde sin del av en avtale som har positiv verdi for OBOS-konsernet.

Motpartsrisikoen reduseres ved å inngå derivatavtaler med solide motparter hvor vi har et eksisterende kundeforhold.

Godkjente verdipapirforetak er beskrevet i interne retningslinjer.

Selskapene i OBOS Finans Holding:

Virksomheten i disse selskapene er konsesjonsbelagt og underlagt regelverket for finansinstitusjoner, og har derfor egne styrings- og kontrollregimer.

- *OBOS-banken / OBOS Boligkreditt*

Kapitalstrategi, likviditetsstrategi og strategi for markedsrisiko revideres årlig av styret i banken og boligkredittforetaket.

- Kapitalstrategien fastsetter blant annet mål for kapitalisering og inneholder beredskapsplan for kapitalstrategien
- Likviditetsstrategien fastsetter blant annet mål og rammer for likviditetsrisiko og inneholder beredskapsplan for likviditetskriser
- Strategi for markedsrisiko fastsetter maksimumsrammer for ulike plasseringer i finansielle instrumenter

- *OBOS Factoring*

OBOS Factoring har konsesjon til å drive tjenesten "Garantert Betaling av Felleskostnader" for OBOS' medlemslag. Selskapets til enhver tid lovpålagte bufferkapital skal forvaltes i henhold til gjeldende finanslovgivning og selskapets likviditetsstrategi.

Versjon

Versjon:	Utarbeidet av:	Godkjent av:	Dato:	Endringer:
1.0	Konsernfinans	Styret	02.03.2015	Ny
1.1	Konsernfinans	Styret	09.05.2016	Årlig revisjon
1.2	Konsernfinans	Styret	14.08.2017	Årlig revisjon

Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt finansielle covenants i hovedlåneavtaler

Selskap	Lån	Covenant
OBOS	Alle obligasjonslån	<ul style="list-style-type: none">- Total konsolidert rentebærende gjeld (ekskl. gjeld i OBOS-banken) for OBOS-konsernet skal ikke overstige 50 % av summen av total konsolidert verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld (ekskl. gjelden i OBOS-banken) for OBOS-konsernet.- Total rentebærende gjeld for OBOS skal ikke overstige 35 % av summen av verdijustert egenkapital og rentebærende gjeld for OBOS.- OBOS forplikter seg til ikke å oppta nye lån med sikkerhet i utsteders nåværende eller fremtidige eiendeler uten av obligasjonen blir sikret på tilsvarende måte.- OBOS forplikter seg til ikke å ha garantier og kausjonsansvar på vegne av døtre eller tilknyttede selskaper, som i sum overstiger MNOK 600.
OBOS	Trekkfasilitet – RCF DNB, Nordea, SEB, Handelsbanken og Danske Bank	<ul style="list-style-type: none">- Som for obligasjonslånene til OBOS
OBOS Forretningsbygg	Alle obligasjonslån	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 20 %.
OBOS Forretningsbygg	Trekkfasilitet – Handelsbanken	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 30 %.- Skal være heleid av OBOS BBL.
OBOS Nye Hjem	Trekkfasilitet - DNB	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 25 % (ONH konsern).- EK på minimum MNOK 800 (ONH konsern)
OBOS Nye Hjem	Trekkfasilitet - Handelsbanken	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 25 % (låntaker).
OBOS Nye Hjem	Trekkfasilitet – Danske Bank	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 25 % (ONH konsern).- EK på minimum MNOK 800 (ONH konsern)- Skal være heleid av OBOS BBL.
Block Watne AS	Prosjektramme – Nordea	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 20 %.
Block Watne AS	Prosjektramme – Danske Bank	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 20 %.
OBOS Energi AS	Pantelån	<ul style="list-style-type: none">- Bokført EK-andel på minimum 25 % (OBOS Energi konsern).- Rentedekningsgrad > 1,25 frem til 31.12.18, deretter > 1,50.

OBOS Sverige AB	Trekkfasilitet – DNB	<ul style="list-style-type: none">- EK-andel på minimum 45 % (OBOS Sverige konsern).- EK på minimum MSEK 1 100.
-----------------	----------------------	--