



Olav Thon Eiendomsselskap

1. kvartal 2021

Presentasjon 20.05.2021

**Et godt kvartal
- med krevende rammebetingelser**

Arne B. Sperre
Konserndirektør finans

Agenda

Presentasjon 20.05.2021

Olav Thon Eiendomsselskap

- 1. kvartal – «At a glance»
- Covid-19
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Kredittrating fra Moody's
- Bærekraft og samfunnsansvar
- Eiendomsportefølje
- Butikkomsetning - kjøpesentre
- Investeringer og prosjekter

Eksterne rammebetingelser

- Eiendomsmarkedene
- Norsk økonomi

1. kvartal 2021 – «At a glance»



- **Fortsatt solid resultat utvikling**
=> Resultat før skatt var MNOK 1.087 (-2.742)
=> Resultat før skatter, verdiendringer og valuta var 500 (417)
- **Solid finansielt fundament**
=> Konsernets EK andel økte med 1% (poeng) til 48%
=> Likviditetsreserven økte med 7 % til MNOK 7.700
- **Svak utvikling i aksjekursen**
=> - 11 % i 1. kvartal , + 45 % siste 12 måneder
- **Kredittrating fra Moody's i februar 2021**
=> Investment Grade: Baa2 , med «stable outlook».
- **Kjøpesenterutvikling**
=> Kjøpesentre i områder var delvis stengt i deler av kvartalet
=> Butikkomsetningen økte med 6 % fra 2020

Covid-19



Operasjonelt

- Mange butikker i konsernets kjøpesentre var stengt i store deler av kvartalet.
- Fra 6. mai er alle kjøpesentrene åpne
- Nivået på ubetalte leier er nedadgående, men noe høyere enn «normalt».
- Butikkomsetning i OTE's norske kjøpesentre var 6 % høyere enn i Q1 2020, og 2,5 % høyere enn i 2019.
- Ledigheten stabil, men press på husleien i flere segmenter.
- Butikkomsetning i OTE' norske sentre i april 2021
 - => - 2 % fra april 2020
 - => -13 % fra april 2019

Trygg handel

- **«Bedre strengt enn stengt»**
- Sentrene har iverksatt en rekke smitteforebyggende tiltak
- Økt renhold og gode vaskerutiner av fellesområder
- Kjøpesentrene har maks antall kunder i sentrene og i butikkene
- Påminnelser om smittevern og avstands anbefalinger
- Vektene passer på avstandskravene og regulerer trafikk inn
- Påbud om bruk av munnbind på sentrene i de fleste områder

Hovedtall - 1. kvartal 2021

(Sammenliknet med Q4-2020)

- **Resultat før skatt var MNOK 1.087** (2.194)
 - Res. før skatter, verdiendringer og valuta utgjorde MNOK 500 (449)
 - Langsiktig Substansverdi per aksje økte til NOK 326 (318)
 - Verdiendringer:
 - Finansielle instrumenter: MNOK 422 (381) (inkl. FKV/TS)
 - Investeringseiendommer: MNOK 78 (1.372) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen er økt til MNOK 54.530** (54.453)
 - Leieinntektsnivået uendret på MNOK 3.250 (3.250)

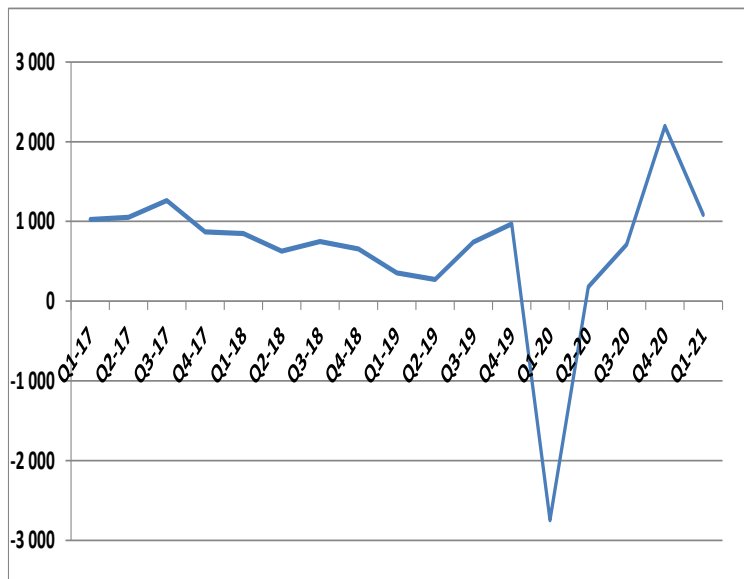
Omsetning i egneide kjøpesentre: +5,7 % til MNOK 11.000

(Sammenliknet med Q1-2020)

- Norge: +6,5 %
- Sverige: -5,6 %

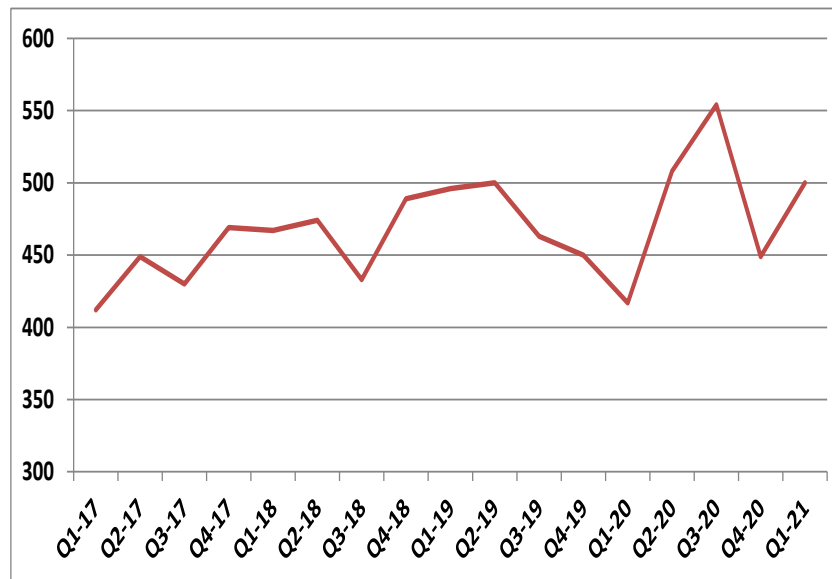


Resultat per kvartal 2017 – 2021



Resultat før skattekostnad

2020: MNOK 344
Q1-2021: MNOK 1.087

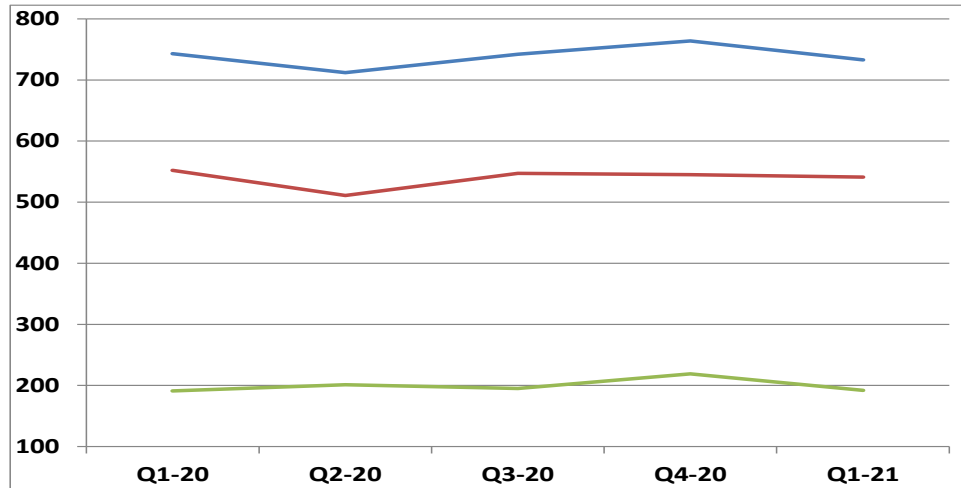


Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

2020: MNOK 1.936
Q1-2021: MNOK 500

Leieinntekter per kvartal i 2020 / 2021

Tall i millioner NOK



Blå

Rød

Grønn

= Totale leieinntekter

= Leieinntekter kjøpesenter

= Leieinntekter næringsseiendom

	Sum portefølje	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom
Q1-20	743	552	191
Q2-20	712	511	201
Q3-20	742	547	195
Q4-20	764	545	219
Q1-21	733	541	192

Justert for IFRS 15

Aksjonærforhold

Avkastning i Q1 2021: **- 11 %** (OSEBX + 10%)

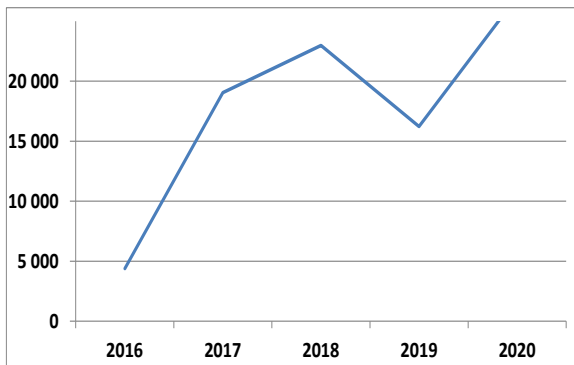
Avkastning siste 12 mnd: **45 %** (OSEBX + 50%)

Antall handler av aksjen i Q1 2021: **4.805** (9.466)

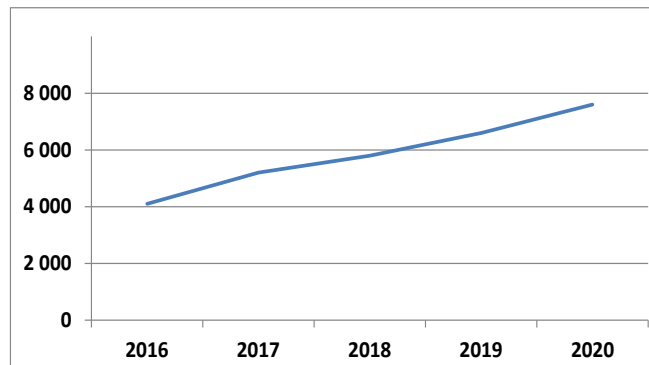
Antall aksjer omsatt i 2021 (i mill.): **2,9** (3,8)

Fra 20.03.2021:

OLT aksjene tas ut av OSEBX utvalg /hovedindeksen
=> Forklares med likviditet i aksjen det foregående år



Antall handler 2016 – 2020

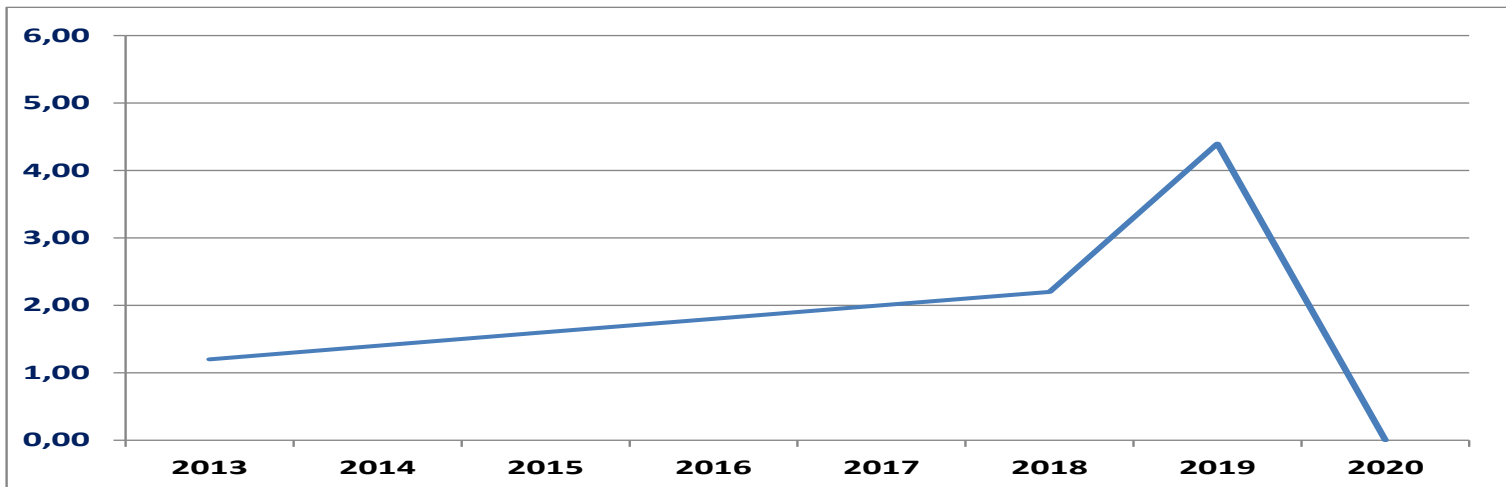


Antall aksjer omsatt i 2016 - 2020



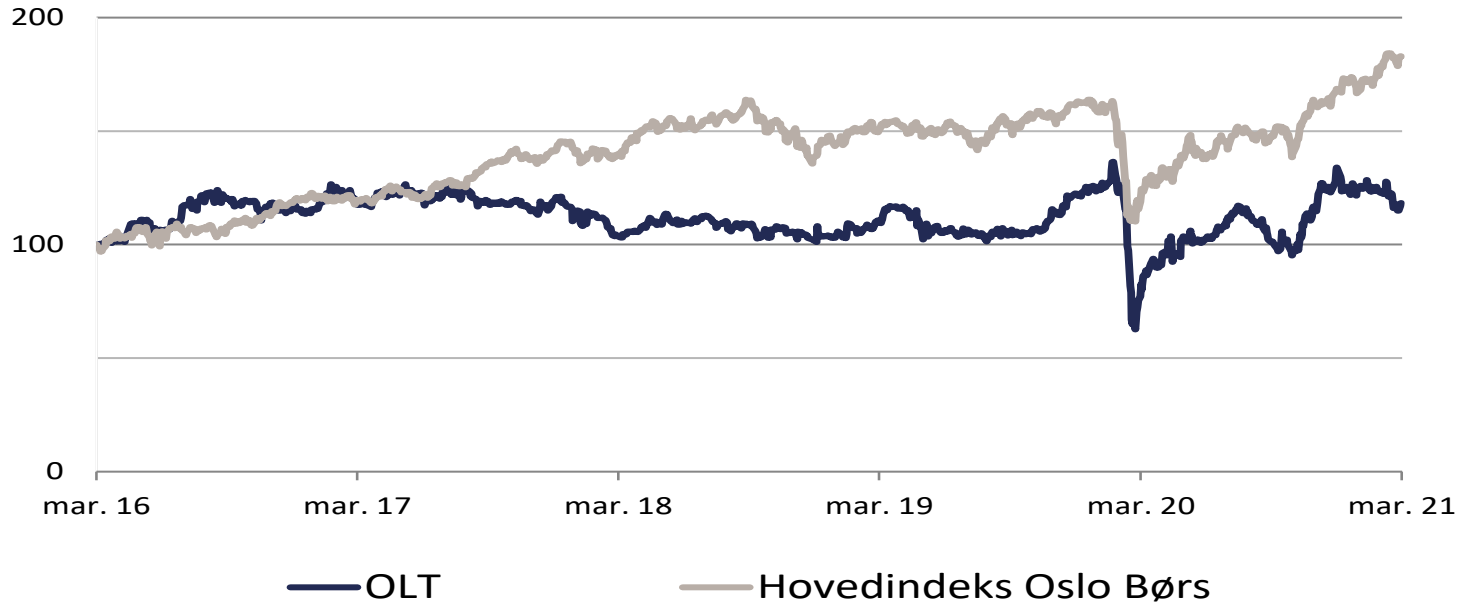
Utbytte- og utbyttepolitikk

- Fra 2019: (30 - 40 % av resultatet (ex. verdiendringer))
- Mars 2020: Kansellering av det foreslåtte utbytte for 2019 på 5 kroner per aksje.
- Februar 2021: Styret foreslår at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020
- Styret vil be om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.
- **Utbyttepolitikken ligger fast => Intensjon om utbyttebetaling for 2020 i 2. halvår 2021**



Aksjekurs

Aksjekursutvikling og indekser siste 5 år



Avkastning OLT siden mars 2016

+ 27% (Inkl. utbytte på 8 %)

OSEBX siden mars 2016:

+ 83 %

Aksjekursutvikling internasjonalt

	Land Hovedsete	Aksjekurs 2021	Aksjekurs 2020	Aksjekurs 2016 -2021	Børsverdi i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	6 %	-54 %	-71 %	9,5
Klepierre	F	8 %	-45 %	-51 %	5,8
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	-11 %	9 %	15 %	1,7
Citycon	FI	-11 %	-15 %	-41 %	1,3
Wereldhave	NL	35 %	-38 %	-53 %	0,3
Eurocommercial Properties	NL	22 %	-47 %	-72 %	0,3

Finansielle forhold

Offisiell Kredittrating fra Moody's

The logo for Moody's, featuring the word "MOODY'S" in white, serif, all-caps font against a dark blue background with a faint grid pattern.

Olav Thon Eiendomsselskap er blitt tildelt offisielle kredittrating fra Moody's:

- **Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»**
- Kredittratingen øker tilgangen til finansiering i det norske og i de internasjonale kapitalmarkedene

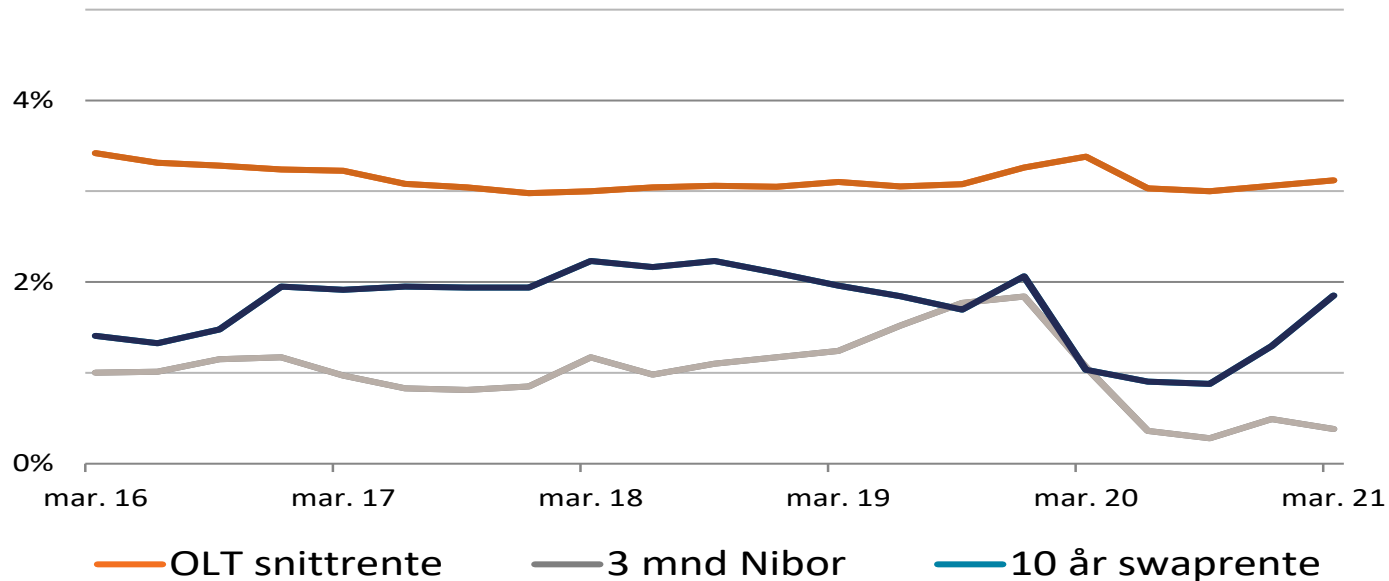
Finans policy

Mål: "Opprettholde solid finansiell posisjon"

Finansiell policy	Status	Status	Policy
OTE Konsern	31.03.2021	31.12.2020	
Belåningsgrad (LTV)	37 %	38 %	45-50 %
Rentedekningsgrad	3,8	3,9	Min. 2,0
Durasjon gjeldsportefølje	2,6	2,5	Min. 3,0
Durasjon rentebinding	3,6	3,6	Min. 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	42 %	39 %	50 %
Likviditetsreserve	148 %	127 %	100 %

Renteutvikling

Renteutvikling siste 5 år



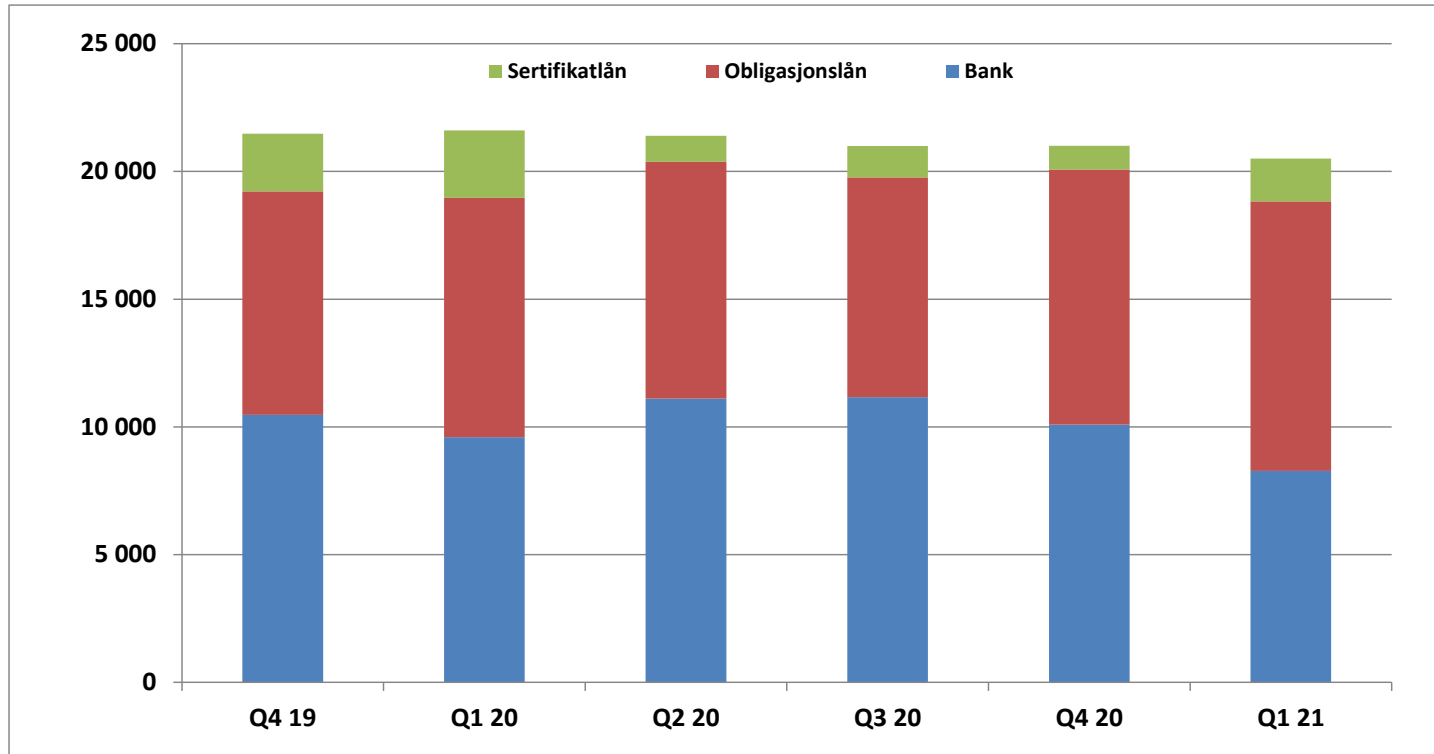
Gjennomsnittrente pr. 31.03.21 var 3,12 % (31.03.20: 3,38 %)

Kortsiktige renter +/- 1 % => Gjennomsnittrenten +/- 0,5 %

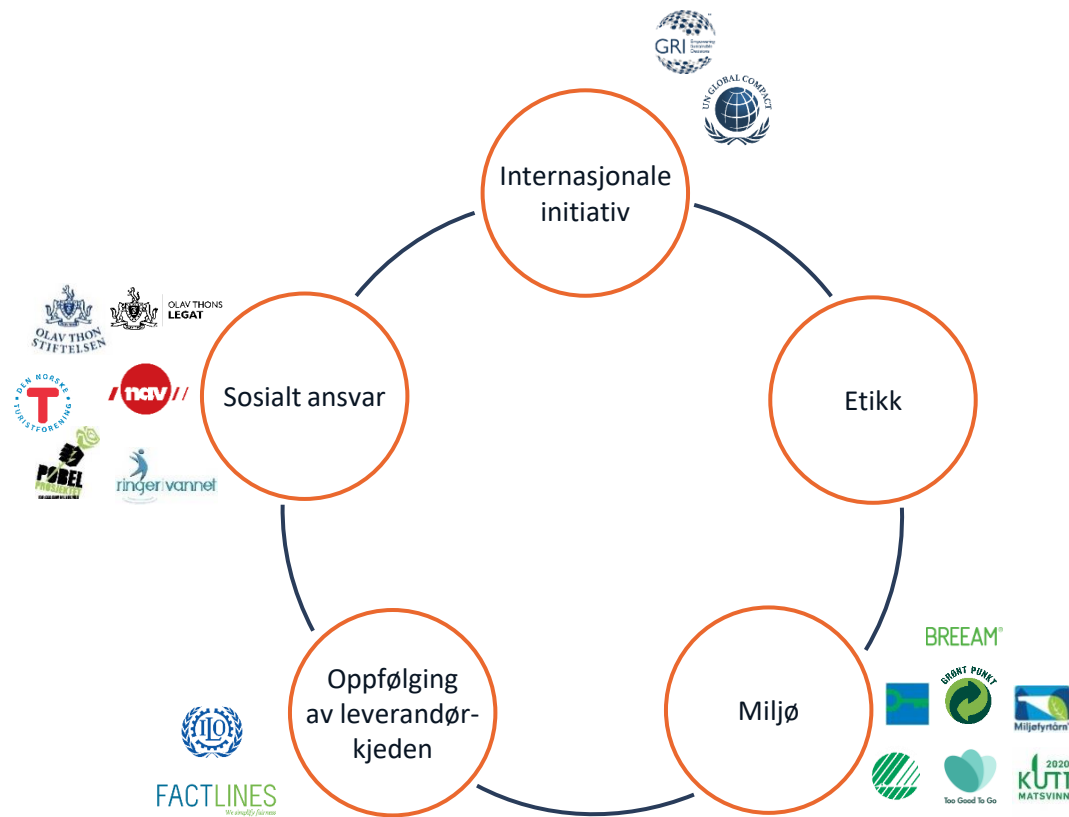
Langsiktige renter +/- 1 % => Markedsverdien på Finansielle Instrumenter => +/- MNOK 800 - 900

Finansieringskilder

Andel finansiering i kapitalmarkedet pr. 31.03.2021: 60 % (56)



Environmental Social Governance



Bærekraft

fokusområder

Medlem av FNs Global Compact

- Bærekraftig drift
 - Egne bygg
 - Egne byggeprosjekter
- Avfallssortering
- Energi effektivisering
- Sosialt ansvar
- Ansvarlige innkjøp
- Utpekt relevante bærekraftsmål





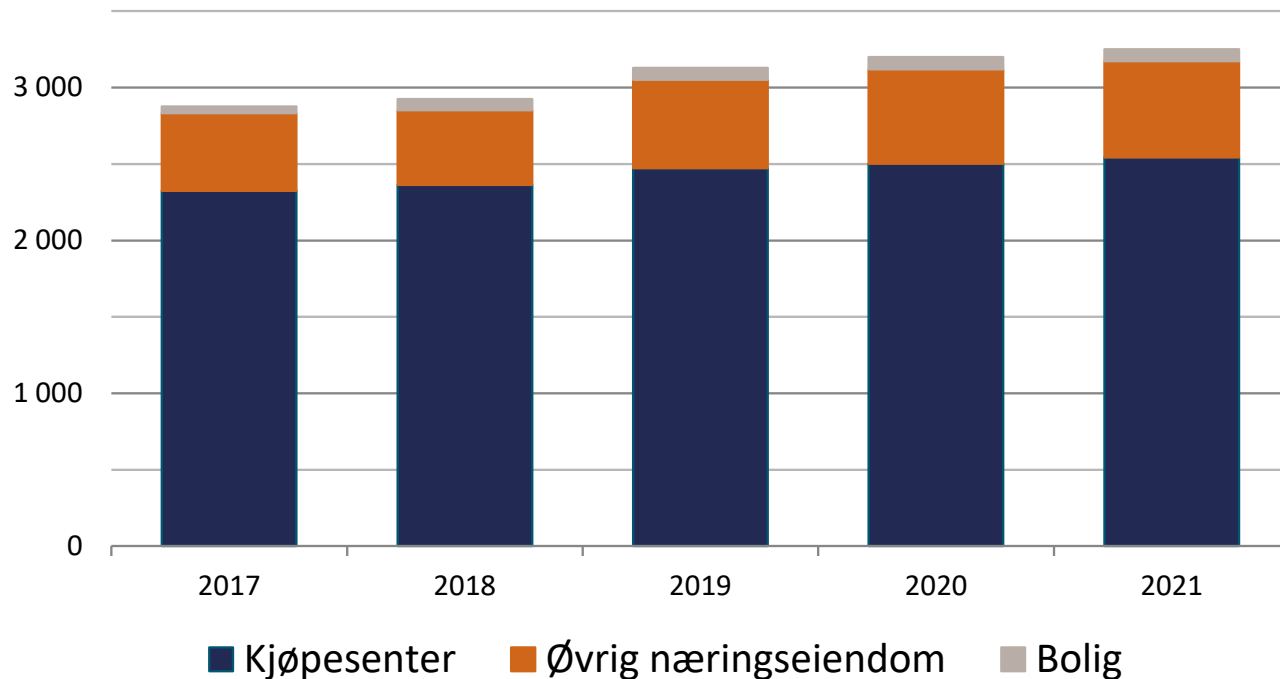
Eiendomsportefølje



Leieinntektsnivå

Leieinntektsnivå per 31.03

MNOK



Leieinntektsnivå pr. 31.03.21 : MNOK 3.250 => Økt med 13 % siden 2017

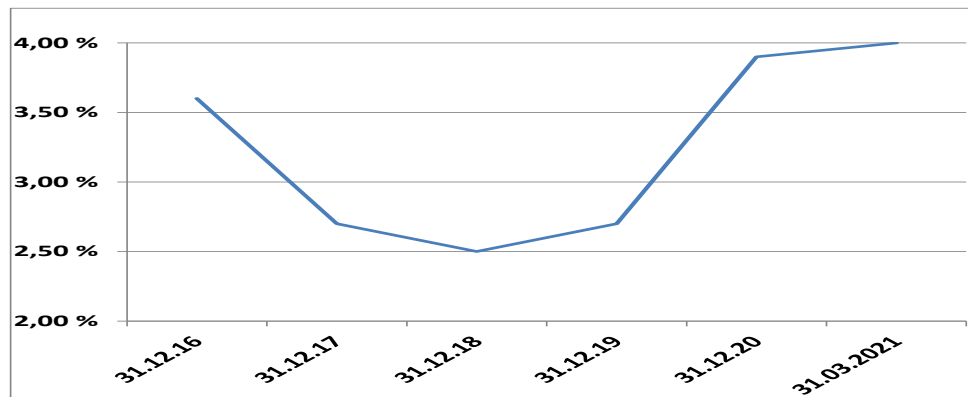
Eiendomsportefølje – Nøkkeltall

	LEIEINTEKTSNIVÅ	MARKEDSVERDI
Eiendommer i konsernets balanse	3.250 mill.	54.530 mill.
Eiendommer eiet gjennom Felleskontrollert virksomhet /TS	275 mill.	4.281 mill.
SUM	3.525 mill.	58.811 mill.

Ledighet

31.12.20: 3,9 %

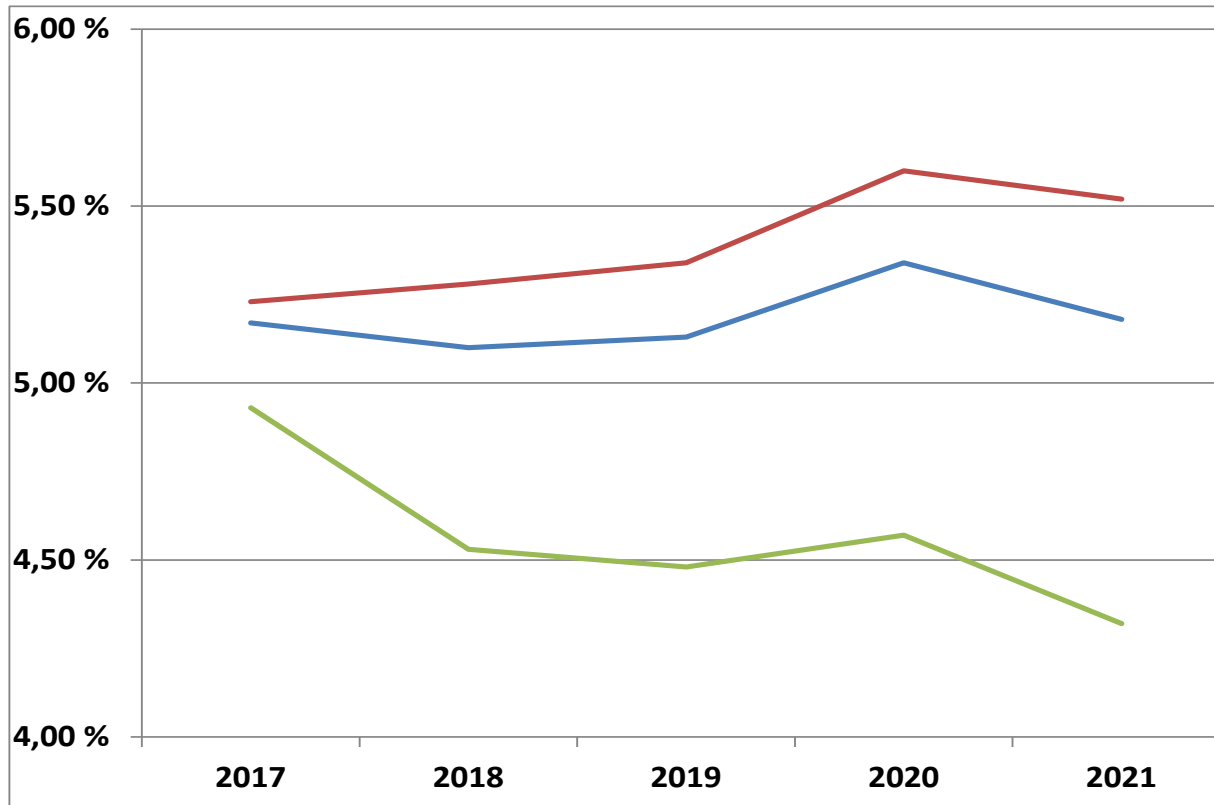
31.03.21: 4,0 %



Eiendomsportefølje - Verdiutvikling

Tall i MNOK	Verdiendring Q1-21	Verdiendring 2020/2021	Endring 2020/2021
Kjøpesentereiendom	-80	-2.041	-5,1 %
Næringseiendom	141	1.192	8,5 %
SUM	61	-849	-1,6 %

Eiendomsportefølje - Yield utvikling



- Gjennomsnittlig yield
5,18 % (5,34 %)
- Yield kjøpesentereidendom
5,52 % (5,60 %)
- Yield Næringseiendom
4,32 % (4,47 %)

Siden 2018 har «yelden»
variert mellom 5,10 % og
5,35 %.



Kjøpesentereidendom

(pr. 31.03.2021)

76 kjøpesentre

- Norge: 71 (inkludert 15 i forvaltning)
- Sverige: 5

Markedsverdi (inkludert JV): 43,3 mrd. NOK

5 av topp 8 sentre i Norge: 13,7 mrd. NOK

Butikkomsetning i konsernets eide sentre:

- **Q1-2021**
NOK 11,0 mrd (+5,7 %)
Norge: +6,5 %, Sverige: -6,9 %
- **Hele 2020**
NOK 53,0 mrd. (+5,5 %)
Norge: +5,8 %, Sverige: -8,4 %

Norges 25 største kjøpesentre

- **Oransje**
Eiet av OTE-konsernet
- **Grønt**
Forvaltes av OTE-konsernet
- **Grått**
Eiet av Thon Holding-konsernet

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER PER 1. KVARTAL 2021					
Rangering 2021	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2021	2020	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	795	666	19,4
2	Amfi Moa	Ålesund	657	580	13,3
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	538	630	-14,6
4	Kvadrat	Sandnes	536	447	19,9
5	Sørlandssenteret	Kristiansand	526	460	14,3
6	Strømmen Storsenter	Strømmen	493	656	-24,8
7	Jekta Storsenter	Tromsø	478	405	18,0
8	Sartor Storsenter	Straume	458	455	0,7
9	City Lade	Trondheim	453	421	7,6
10	City Nord	Bodø	428	423	1,2
11	City Syd	Trondheim	413	362	14,1
12	Åsane Storsenter	Bergen	411	377	9,0
13	CC Vest	Oslo	398	515	-22,7
14	Vestkanten Storsenter	Bergen	391	355	10,1
15	Jessheim Storsenter	Jessheim	387	375	3,2
16	Amfi Madla	Hafsljørd	385	338	13,9
17	Vinterbro Senter	Vinterbro	354	334	6,0
18	Jærhagen	Klepp	339	280	21,1
19	Amfi Steinkjer	Steinkjer	337	289	16,6
20	Ski Storsenter	Ski	336	418	-19,6
21	Horisont	Bergen	326	274	19,0
22	Storo Storsenter	Oslo	325	556	-41,5
23	ALNA Senter	Oslo	290	433	-33,0
24	Buskerud Storsenter	Krogstadelva	289	280	3,2
25	CC Gjøvik	Gjøvik	261	239	9,2
Norges 25 største kjøpesentre			10 604	10 568	0,3 %



Butikkomsetning i 1. kvartal 2021

Omsetning i konsernets eide kjøpesentre.

	2021	2020	Endring
Januar	3 640	3 756	-3,1 %
Februar	3 352	3 665	-8,6 %
Mars	4 008	2 983	34,4 %
Sum 1. kvartal	11 000	10 404	5,7 %

Bransjefordelt butikkomsetning i kjøpesentrene

Butikkomsetning i Mars 2021 og
hittil i 2021 (endring fra samme periode i 2020).

Bransje	Mars	2021
Vinmonopolet	60 %	47 %
Sportsbutikker	22 %	15 %
Elektrobutikker	49 %	13 %
Dagligvarer	28 %	13 %
Multihandel	29 %	10 %
Apotek	2 %	-3 %
Serveringssteder	56 %	-8 %
Skobutikker	54 %	-12 %
Klesbutikker	60 %	-14 %
Kino	-31 %	-80 %
Reisebyråer	-91 %	-88 %
SUM	34 %	6 %



Næringseiendommer

- 50 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **15,7 milliarder**
 - Handel, Kontor, Logistikk og 4 hotelleiendommer
=> Markedsverdi på 5 største: 8,5 milliarder
 - 400 utleieboliger i Oslo
=> Markedsverdi på 2,2 mrd.
- Flere «monumentale bygg » i Oslo
- Verdiøkning på 8,5 % siden 31.12.2019



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomsprosjekter under oppføring og eiendomskjøp
- Investeringer 2016 - 2021 :
Ca. 9 milliarder NOK

Kontorer i Strøget
=> Torggata / Storgata

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

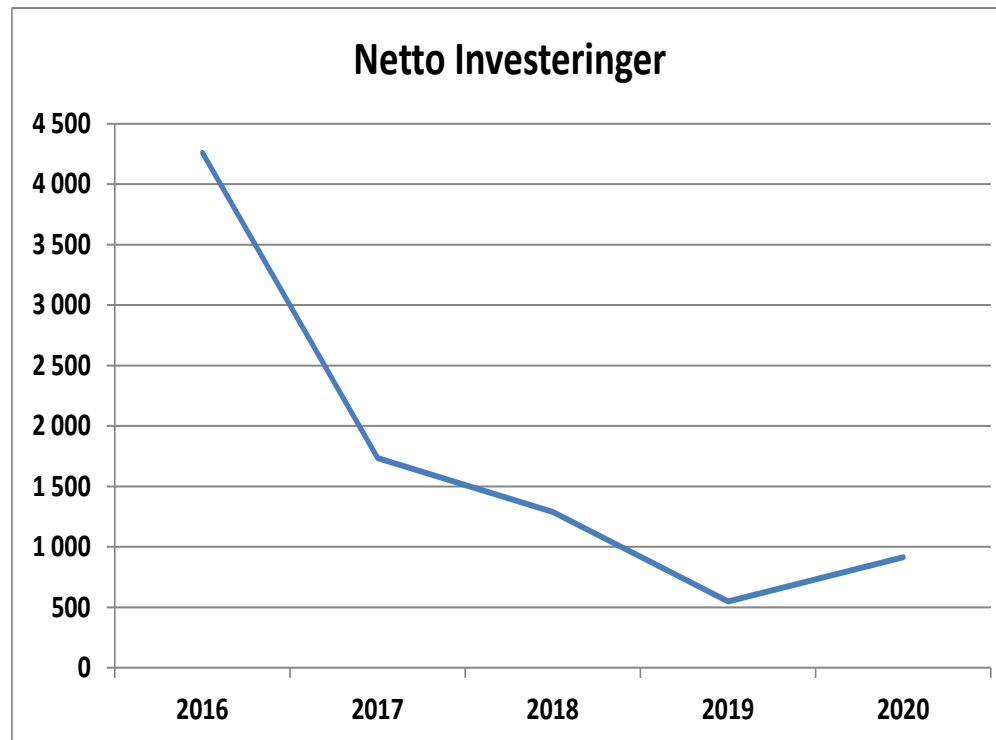
Investeringer 2016-2020 (Tall i MNOK)

Investeringer
2016-2020

8,70
mrd. NOK (snitt 1,7)

Investeringer
i 2021

0,25
mrd. NOK





Eiendomsprosjekter

- Logistikkbygg

- Oppføring av 2 nye logistikk- og lagerbygg i Gardermoen Park Ullensaker.
- Brages veg 1: 23.600 kvadratmeter utleid til Felleskjøpet Agri (Samvirke eiet av 44.000 bønder)
- Brages veg 3: 23.000 kvadratmeter utleid til Starco Norge AS (leverandør av bildekk).
- Byggene ferdigstilles i første halvår 2022.



Eiendomsprosjekter

- Boligutvikling

- **Bernt Ankers gate 6, Oslo**
Nybygg på 5.600 kvm., 46 utleieboliger
- **Arnljot Gellines vei 10Oslo**
Nybygg på 2.500 kvm., 22 utleieboliger



Eiendomsprosjekter - Under planlegging

- Stor prosjektreserve i dagens eiendomsportefølje
- Avhenger av offentlige tillatelser og markedsforhold
- Eksempel: Dronningkvartalet i Moss => 220 boliger

Eiendomsmarkedene – Norge i 2021



5

SAMMENDRAG

April 2021

MAKRO

- Utrulling av vaksiner gir sterk vekst
- Økt aktivitet vil presse styringsrenten opp til høsten

CAPITAL MARKETS

- Rekordmange transaksjoner i 2020, og ca. 120 mrd. i volum
- «Rolig» start på 2021, men det vil ta seg opp

KONTORMARKEDET

- Solid kontormarked – prisfallet uteble
- Kontorledigheten i Oslo når toppen i år

RETAIL

- Nedstengningen fortsetter ut april
- «Tvuunget» endring i konsum fra tjenester til varer

LOGISTIKK

- Pandemien har akselerert veksten innen netthandel

BOLIG

- Prisveksten stoppet opp i Oslo i mars
- Stigende renter vil dempe veksten

Eiendomsmarkedene – Norge 2021

KONKLUSJONER

SOLID – STERK VEKST – KRISEKONTOR – STRATEGISK VERKTØY - FLEKSIBILITET

- **Solid kontormarked** – prisfallet uteble - kontorledigheten i Oslo når toppen i år
- Ingen ubalanser som må rettes opp
- Utrulling av vaksiner gir sterk vekst
- Alt som har vært forbudt vil nå få sterk vekst
- Rekordhøy sparing som venter på å bli brukt
- Erfaringen fra Israel – stor glede og ønske om å komme tilbake til det livet vi kjente
- Rentene opp fra krisenivåer, men vi ser neppe starten på lengre renteoppgang
- Midlertidig økt inflasjon - de fleste venter at økningen er midlertidig
- Hjemmekontoret har fungert godt som et **krisekontor**
- Ett år har gitt slitasje i krisekontoret
- Kontoret er anerkjent som et **strategisk verktøy**
 - Digitalisering – Det nye arbeidslivet – Jakten på talenter – Bærekraft
 - Arbeidsplasser som skal fremme trivsel, innovasjon og produktivitet
- **Fleksibilitet**



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Realkapital



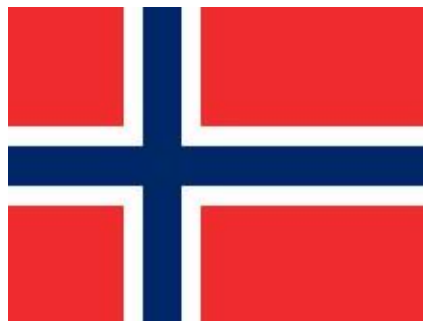
Makroøkonomi

- Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs

Prognoser fra Norges Bank mars 2021 (tall i parentes er 2020 tall)

BNP i Fastlands-Norge 2021 :	3,8 % (-3,1%)	=> 2022: 3,4 %
Registrert arbeidsledighet 2021:	3,4 % (5,0 %)	=> 2022: 2,4 %
Privat forbruk 2021:	4,1% (-8,0 %)	=> 2022: 9,0%
Boligpriser 2021:	10,1 % (4,5 %)	=> 2022: 3,0 %



Takk for meg!



Olav Thon Eiendomsselskap ASA

P.O. Box 489, Sentrum

0105 Oslo

Norway

Tel: + 47 23 08 00 00

www.olt.no

Please contact

Arne B. Sperre

Executive Vice President - Finance

E-mail: arneb.sperre@olavthon.no

Tel: +47 926 97 622

Disclaimer

The information included in this Presentation contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Olav Thon Eiendomsselskap ASA (“the company”) expects, projects, believes or anticipates will or may occur in the future. These statements are based on various assumptions made by the Company, which are beyond its control and are subject to certain additional risks and uncertainties. The Company is subject to a large number of risk factors including but not limited to economic and market conditions in the geographic areas and markets in which Olav Thon Eiendomsselskap is or will be operating, counterparty risk, interest rates, access to financing, fluctuations in currency exchange rates, and changes in governmental regulations. For a further description of other relevant risk factors we refer to the Annual Report for 2020 for Olav Thon Eiendomsselskap. As a result of these and other risk factors, actual events and our actual results may differ materially from those indicated in or implied by such forward-looking statements. The reservation is also made that inaccuracies or mistakes may occur in the information given above about current status of the Company or its business. Any reliance on the information above is at the risk of the reader, and Olav Thon Eiendomsselskap disclaims any and all liability in this respect.