



# Olav Thon Eiendomsselskap

## 2. kvartal 2021

Presentasjon 13.08.2021

**Solid finansiell utvikling,  
og godt posisjonert for fremtiden**

**Arne B. Sperre**  
Konserndirektør finans

# Agenda

## Olav Thon Eiendomsselskap

- 2. kvartal – Hovedtall
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraft og samfunnsansvar
- Eiendomsportefølje
- Investeringer og prosjekter

## Eksterne rammebetingelser

- Eiendomsmarkedene
- Norsk økonomi



## 2. kvartal 2021

### – «At a glance»

- **Fortsatt god finansiell utvikling**
  - Resultat før skatt var MNOK 503 (180)
  - Resultat før skatter, verdiendringer og valuta var 525 (502)
- **Solid finansielt fundament**
  - Konsernets EK andel økte med 1 % (poeng) til 49 %
  - Likviditetsreserven utgjorde MNOK 7.300, ned MNOK 400
- **Positiv utvikling i aksjekursen og utbytte for 2020**
  - Aksjekurs: + 9 % i 2. kvartal , + 27 % siste 12 måneder
  - Utbytte utbetales med 5 kroner per aksje
- **Eiendomssalg**
  - Salg av tomteområde på Lysaker
  - Salg av kjøpesenteret Familia – utenfor Helsingborg
- **Kjøpesenterutvikling**
  - Butikkomsetningen økte med 3 % fra 2020

# Covid-19



## Operasjonelt

- Fra mai er alle butikker i alle sentre igjen åpnet
- I Q2 var butikkomsetning i de norske kjøpesentrene 3,5 % høyere enn i Q2 2020, og 6,4 % høyere enn i 2019
- Ledigheten er svakt nedadgående, men press på husleien i flere segmenter

## Trygg handel

- «Bedre strengt enn stengt»
- Mange tiltak avvirket, men fortsatt begrensninger på antall kunder i butikker
- «Økt vaksinerings trumfer økt smitte»
  - Gjenåpningen fullføres i september

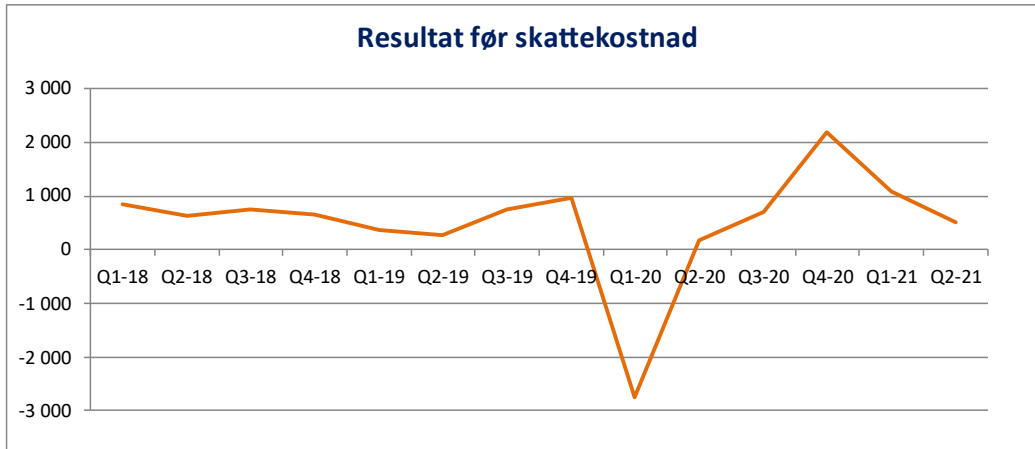


# Hovedtall - 2. kvartal 2021

## - Sammenliknet med Q1-2021

- **Resultat før skatt var MNOK 503 (180)**
  - Resultat før skatter, verdiendringer og valuta utgjorde MNOK 525 (500)
  - Langsiktig substansverdi per aksje økte til NOK 331 (326)
  - Verdiendringer:
    - Finansielle instrumenter: MNOK 7 (422) (inkl. FKV/TS)
    - Investeringsseidommer: MNOK 16 (78) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen er uendret på MNOK 54.746 (54.733)**
  - Leieinntektsnivået uendret på MNOK 3.250 (3.250)
  - Omsetning i egneide kjøpesentre: (Sammenliknet med Q2-2020)
    - Norge: MNOK 11.917 (+ 3,5 %)
    - Sverige: MSEK 854 (+ 5,4 %)

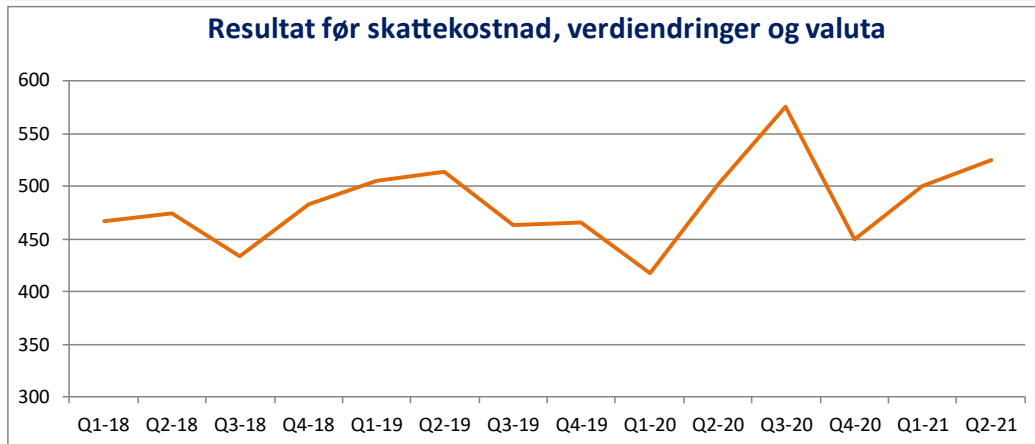
# Resultat 2018 – 2021



Resultat før skattekostnad:

2020: MNOK 344

Q2-2021: MNOK 503

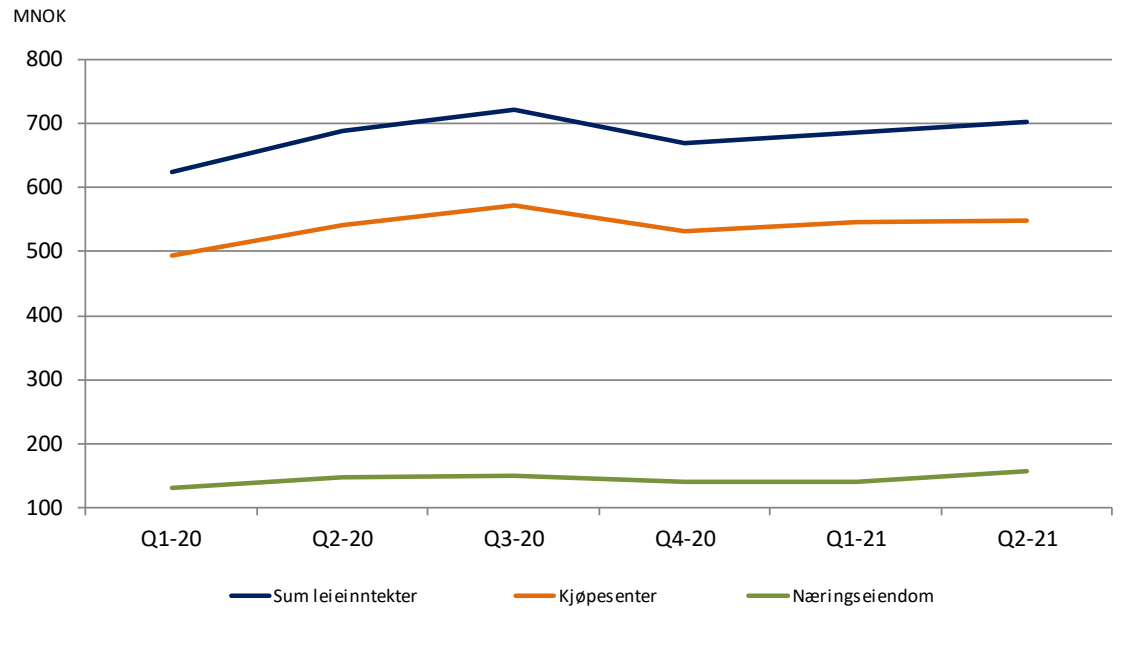


Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta:

2020: MNOK 1.936

Q2-2021: MNOK 525

## Netto leieinntekter



# Netto leieinntekter per kvartal 2020 - 2021

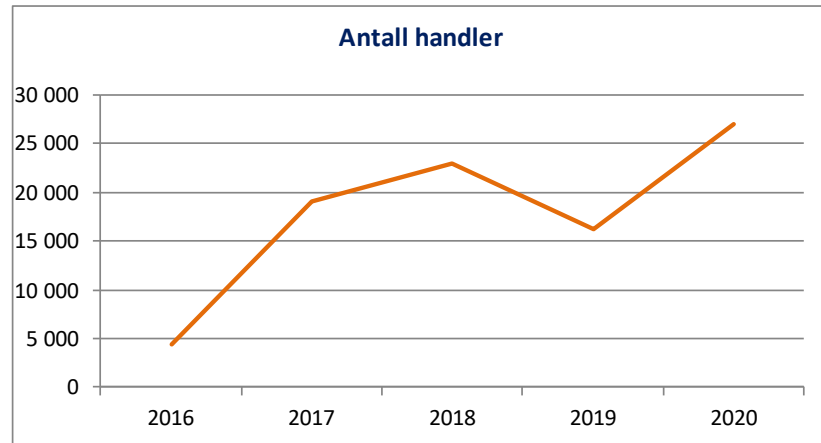
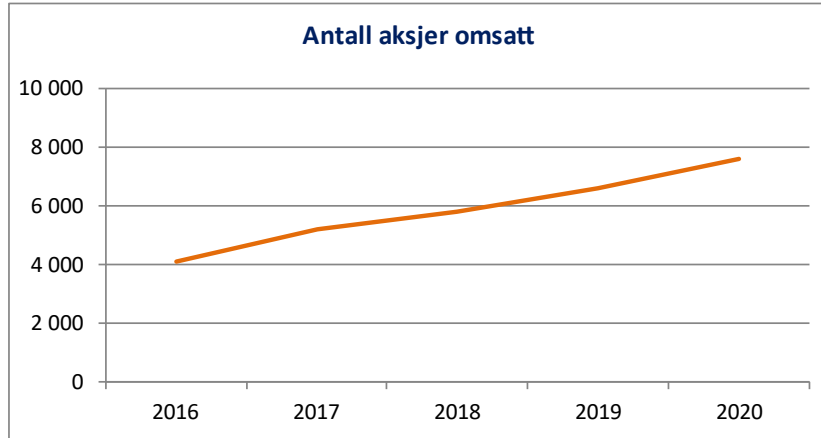
Mill. NOK	Sum leieinntekter	Kjøpesenter	Næringseiendom
Q1-20	625	494	131
Q2-20	689	541	148
Q3-20	722	572	150
Q4-20	670	531	140
Q1-21	686	545	141
Q2-21	703	548	156

# Aksjonærforhold

- Avkastning i Q2 2021: + 9 % (OSEBX + 6 %)
- Avkastning siste 12 mnd: + 27 % (OSEBX + 41%)
- Ant. handler av aksjen i 1H 2021: 9.167 (15.947)
- Ant. aksjer omsatt i 1H 2021 (i mill.): 3,7 (5,7)

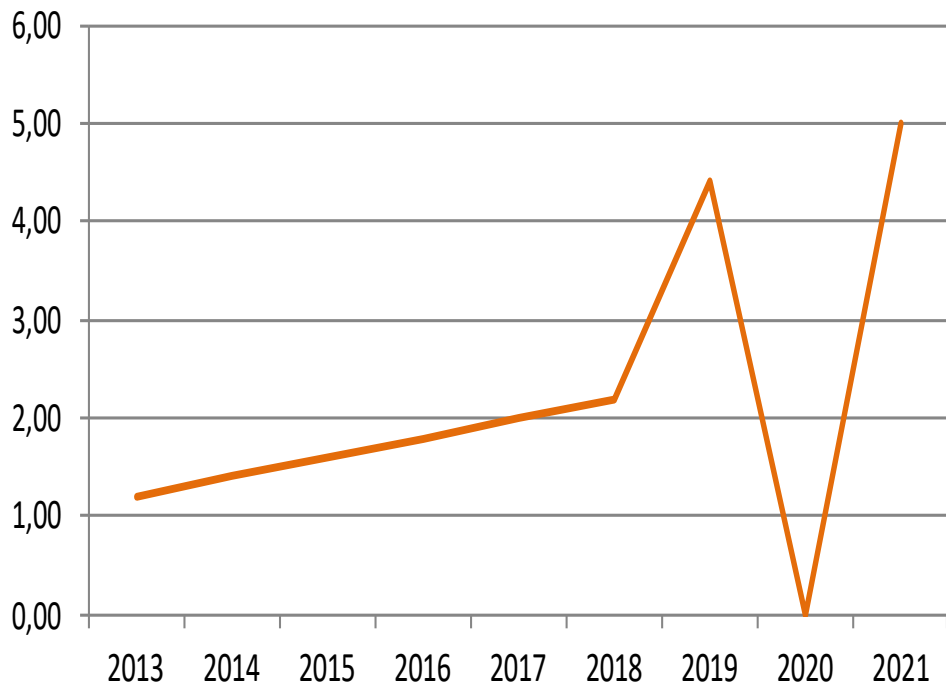
## Fra mars 2021 :

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





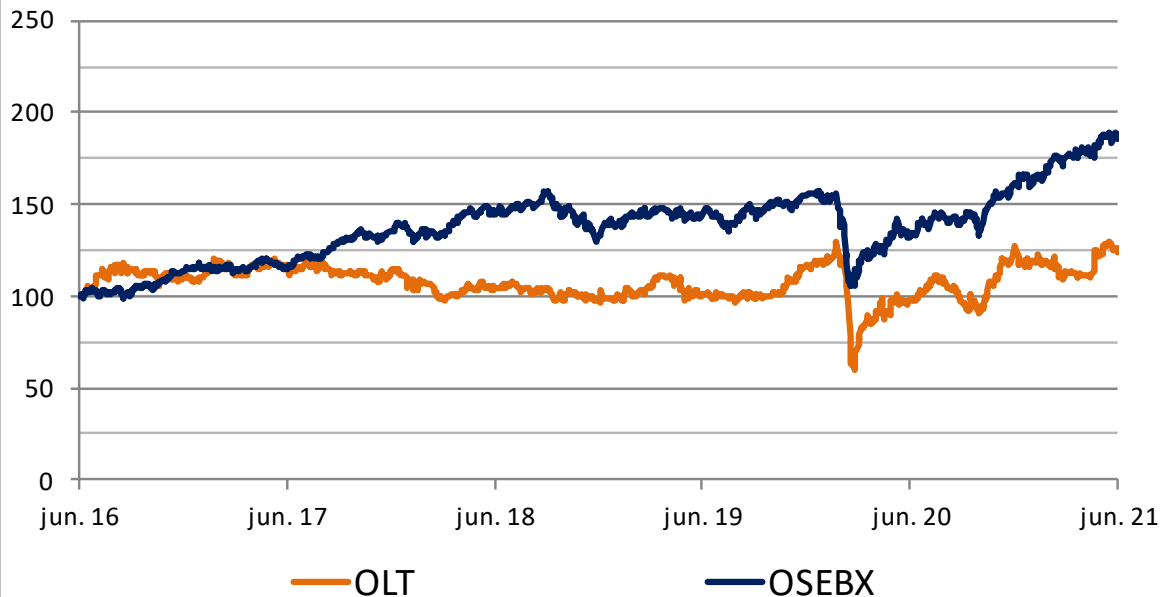
## Utbytte



# Utbytte- og utbyttepolitikk

- **Utbyttepolitikk fra 2019:** Årlig utbytte : 30 – 40 % av resultatet (ex. verdiendringer)
- **Mars 2020:** Kansellering av det foreslåtte utbytte på 5 kroner per aksje for 2019
- **Februar 2021:** Styret foreslår at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020
- **Juni 2021:** Styret fikk fullmakt fra GF til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt
- **August 2021:** Styret beslutter å gi utbytte for 2020 med 5 kroner per aksje. (aksjonærer per 31.08.2021)

## Aksjekursutvikling og indekser siste 5 år



# Aksjekurs

Avkastning OLT siden juni 2016:  
+ 30 % (Inkl. utbytte på 6 %)

OSEBX siden juni 2016: + 86 %

# Aksjekursutvikling internasjonalt

	Land Hovedsete	Aksjekurs 1H- 2021	Aksjekurs 2020	Aksjekurs 2016 -2021	Børsverdi i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	13 %	-54 %	-69 %	10,1
Klepierre	F	18 %	-45 %	-47 %	6,3
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	-3 %	9 %	25 %	1,7
Citycon	FI	-9 %	-15 %	-40 %	1,3
Wereldhave	NL	34 %	-38 %	-47 %	0,3
Eurocommercial Properties	NL	36 %	-47 %	-72 %	0,3
Gjennomsnitt		15 %	-32 %	-42 %	



# Finansielle forhold



# MOODY'S

## Kredittrating fra Moody's

- **Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»**
- Kredittratingen har økt tilgangen til finansiering i kapitalmarkedene både i Norge og i Sverige

# Finans policy

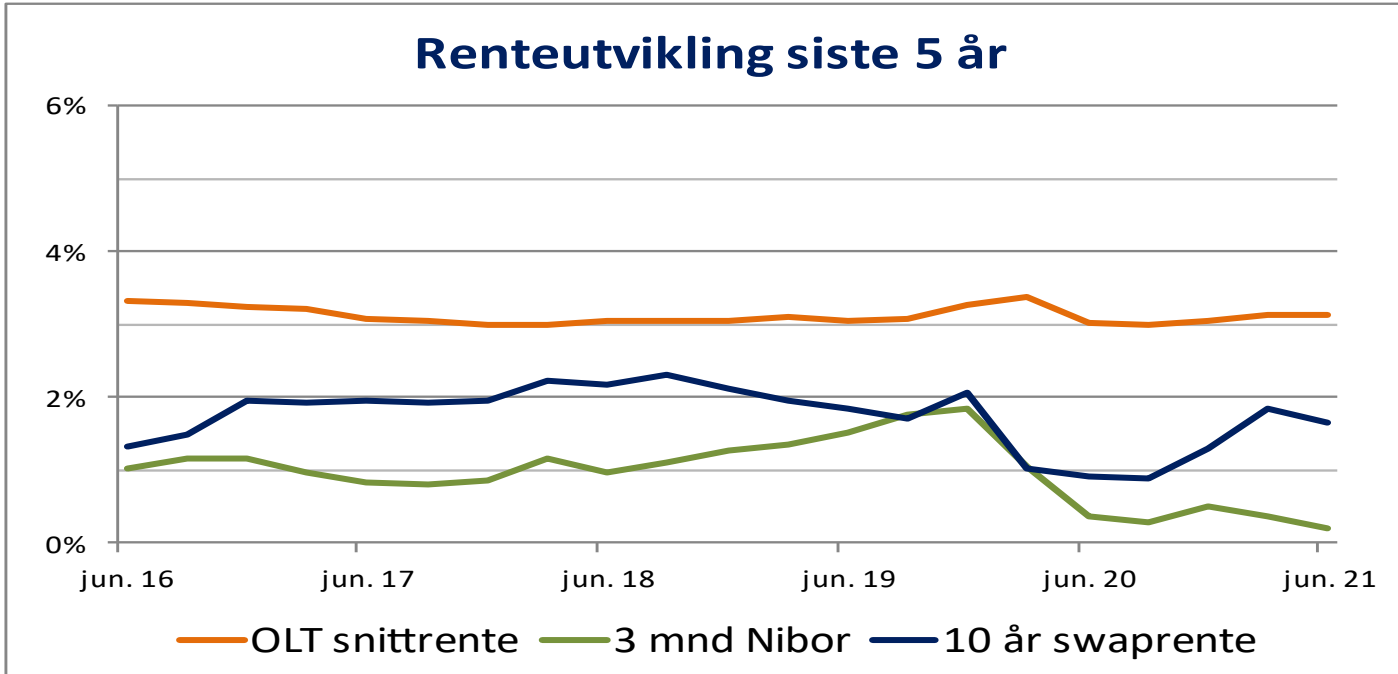
Mål: "Opprettholde solid finansiell posisjon"

Finansiell policy	Definisjoner	Status	Status	Status	Policy
OTE Konsern		30.06.2021	31.03.2021	31.12.2020	
Belåningsgrad (LTV)	Netto gjeld / eiendomsverdier	36 %	37 %	38 %	45-50 %
Rentedekningsgrad	Forvåtningsresultat før avskrivninger / netto renter	4,0	4,0	3,9	Minimum 2,0
Durasjon gjeldsportefølje	Gjenværende løpetid på gjelden*	2,7	2,6	2,5	Minimum 3,0
Durasjon rentebinding	Gjenværende løpetid på renteswaper	3,8	3,6	3,6	Minimum 3,0
Ikke pantsatte eiendeler	Pantefrie eiendeler / totale eiendeler	48 %	42 %	39 %	50 %
Likviditetsreserve	Likviditetsreserve / låneforfall neste 12 mnd.**	140 %	148 %	127 %	100 %

\* = Inkl. ubenyttede kredittrammer

\*\* = Ex. kassekreditt

# Renteutvikling 2016 – 2021

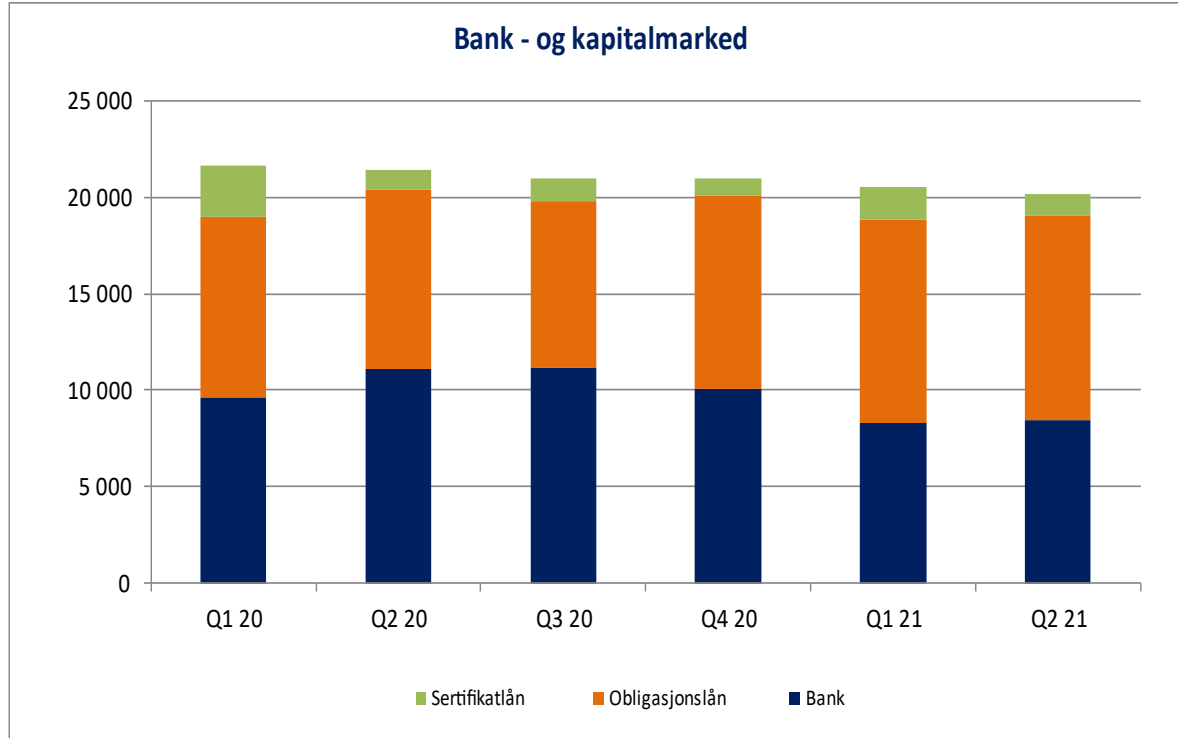


Gjennomsnittrente pr. 30.06.21 var 3,12 % (31.06.20: 3,03 %)

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

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

# Finansieringskilder



Andel finansiering i kapitalmarkedet pr. 30.06.2021: 58 % (48)





**E**nvironmental  
**S**ocial  
**G**overnance

# Bærekraft og samfunnsansvar

# Konsernledelsen

HMS-Avdelingen v/fagansvarlig  
for bærekraft

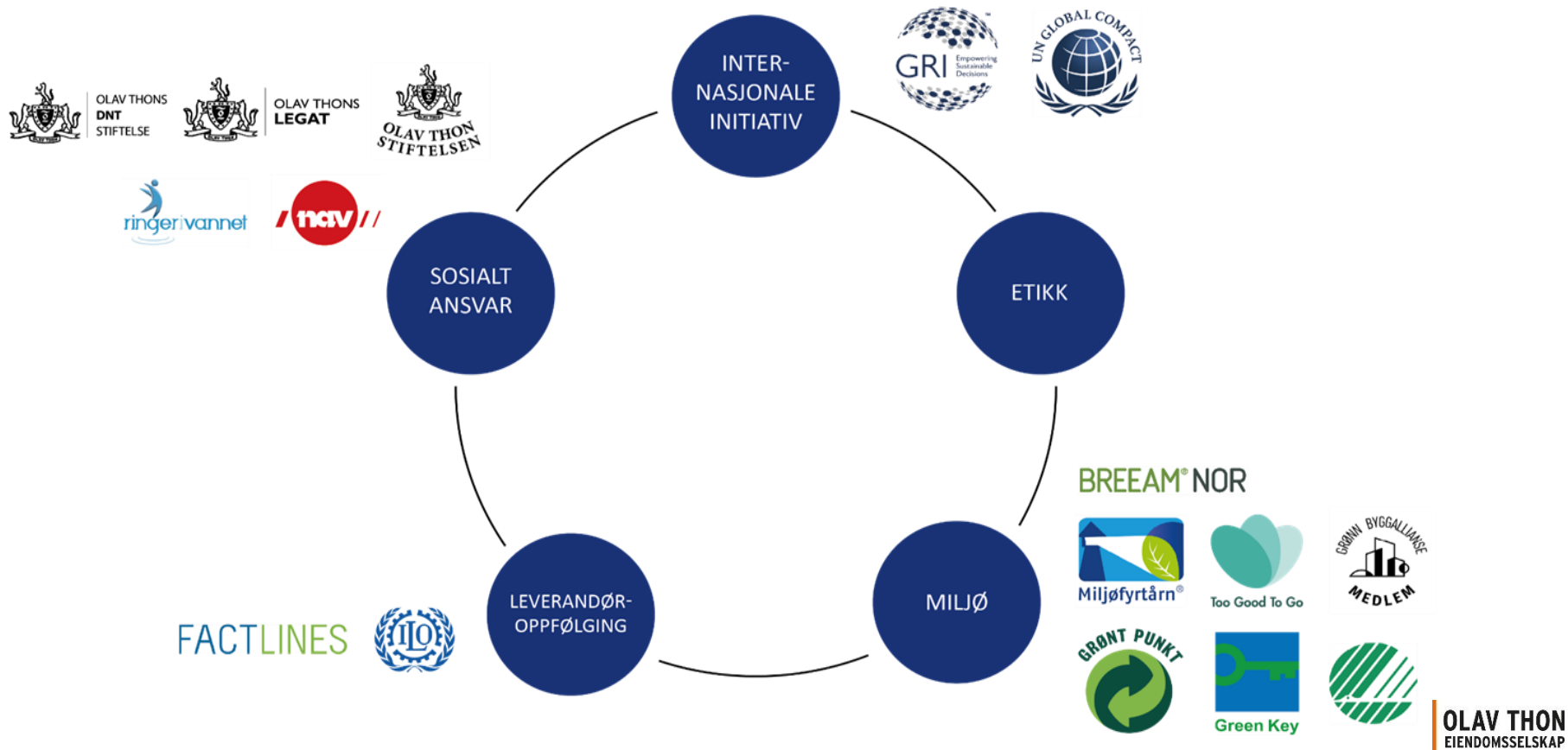
Nøkkelpersoner på  
hovedkontoret

Enhetene

## Organisering

- Konsernledelsen er ansvarlig for arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar
- Fagansvar er lagt til HMS-Avdelingen
- Selskaper/enheter er ansvarlig for daglig utførelse

# BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR I OLAV THON GRUPPEN





# Bærekraft fokusområder

- Miljøvennlig drift
- Helse og sikkerhet
- Mangfold, likestilling og ikke-diskriminering
- Påvirkning på lokalsamfunn
- Ansvarlige innkjøp

# FNs bærekraftsmål

**8** ANSTENDIG ARBEID  
OG ØKONOMISK  
VEKST



**9** INNOVASJON OG  
INFRASTRUKTUR



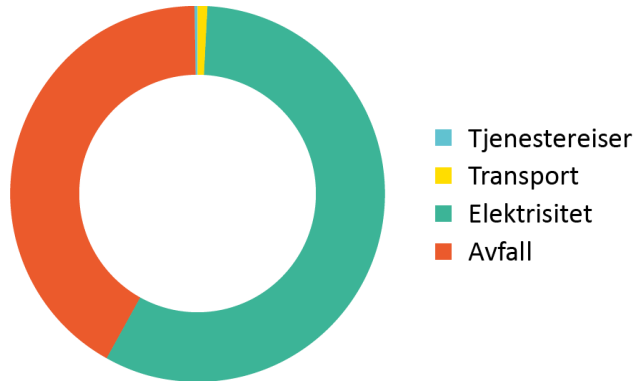
**11** BÆREKRAFTIGE  
BYER OG SAMFUNN



**12** ANSVARLIG  
FORBRUK OG  
PRODUKSJON



# Klimaregnskap 2020



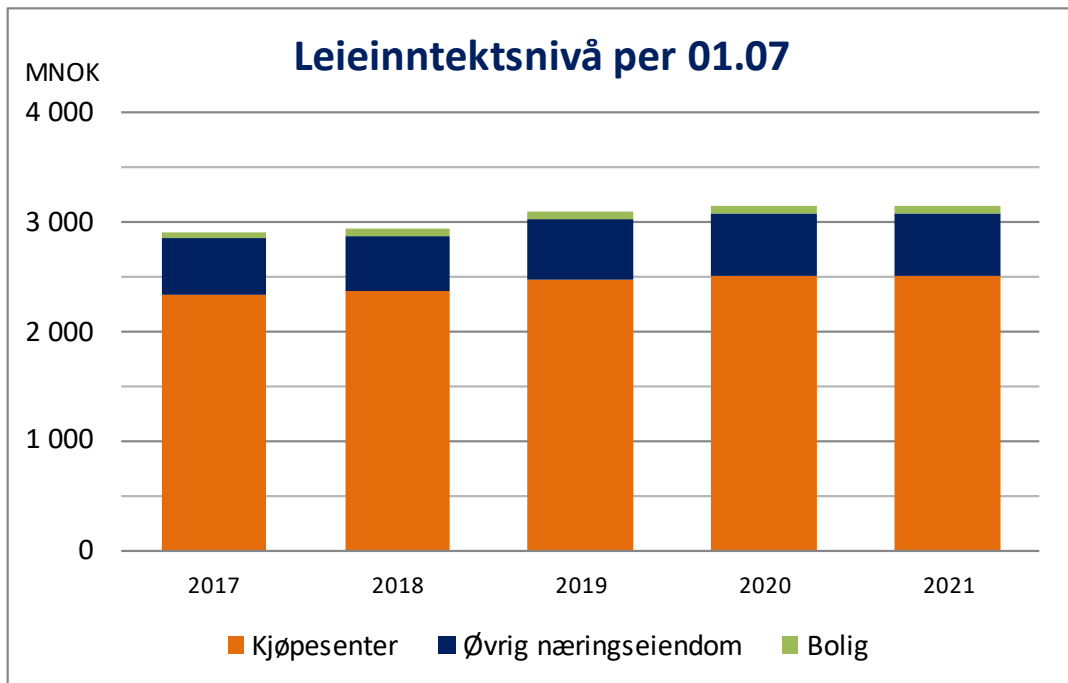
Klimaregnskap (2020)		
Utslippskilde	Utslipp (tCO2e)	Andel av total
Tjenestereiser	5,9	0,1 %
Transport	73,8	0,9 %
Elektrisitet	4 702,0	57,2 %
Avfall	3 437,2	41,8 %
<b>Sum</b>	<b>8 219,0</b>	<b>100,0 %</b>

- Første klimaregnskap for OTE
- Utformet ihht. GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol)



# Eiendomsportefølje





## Leieinntektsnivå

**Leieinntektsnivå pr. 30.06.21:**

MNOK 3.250

=> Økt med 12,8 % siden 2017





# Eiendomssalg

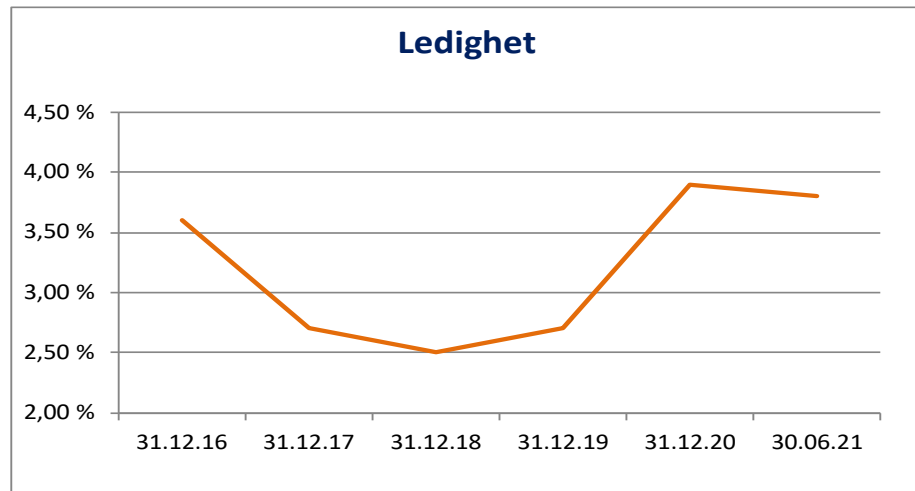
- Elveveien 65-75, 85 Bærum
  - Tomteområde på ca. 19.000 kvadratmeter ved Lysaker stasjon
- Familia Køpcentrum, Hyllinge, Sverige
  - Kjøpesenter på ca. 15.000 kvadratmeter utenfor Helsingborg

**Total salgssum utgjør MNOK 369**

**=> Gevinst MNOK 1**

# Eiendomsportefølje - Nøkkeltall

	LEIINNTEKTSNIVÅ	MARKEDSVERDI
Eiendommer i konsernets balanse	3.250 mill.	54.543 mill.
Eiendommer eiet gjennom FKV/ TS	275 mill.	4.266 mill.
<b>SUM</b>	<b>3.525 mill.</b>	<b>58.809 mill.</b>



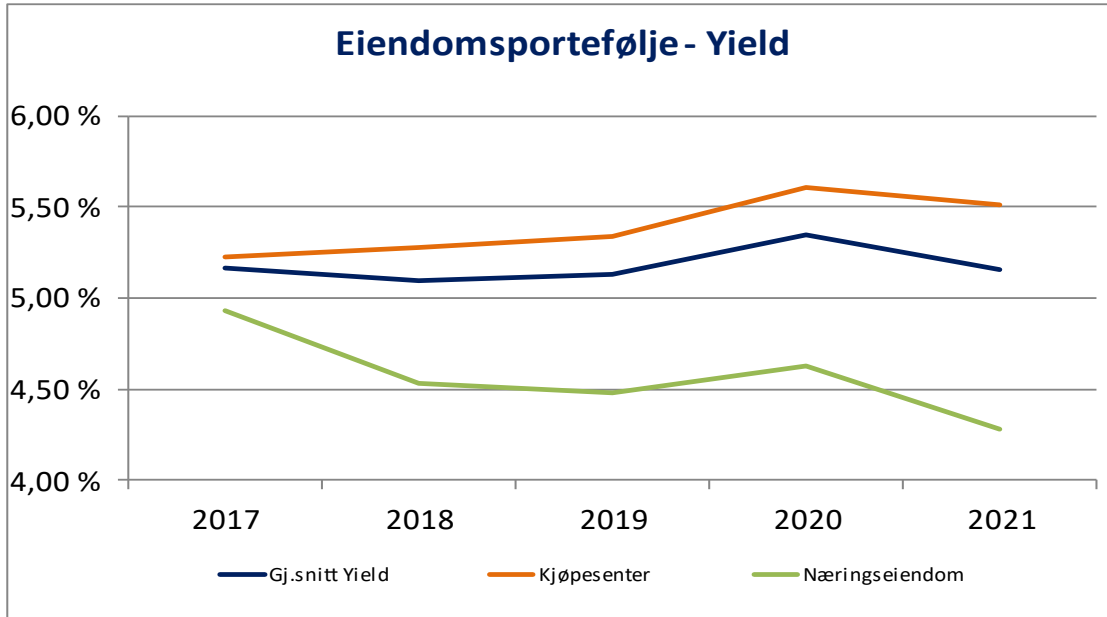
## Ledighet

31.12.20: 3,9 %

31.03.21: 4,0 %

30.06.21: 3,8 %

# Eiendomsportefølje – Yield utvikling



- Gjennomsnittlig yield: 5,16 % (5,35 %)
- Yield kjøpesentereiendom: 5,51 % (5,61 %)
- Yield Næringseiendom: 4,28 % (4,63 %)

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

# Eiendomsportefølje

## - Verdiutvikling

Tall i MNOK	Verdiendring 1.Halvår 2021	Verdiendring 2020/2021	Endring 2020/2021
Kjøpesentereieendom	<b>-79</b>	<b>-2.039</b>	<b>-5,1 %</b>
Næringseiendom	<b>183</b>	<b>1.234</b>	<b>8,9 %</b>
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>-805</b>	<b>-1,5 %</b>



# Kjøpesentereidendom

## 75 kjøpesentre

- Norge: 71 (inkludert 15 i forvaltning)
- Sverige: 4

**Markedsverdi (inkludert FKV/TS): 43,4 mrd. NOK**

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

## Butikkomsetning i konsernets eide sentre:

- Q2-2021: NOK 12,8 mrd (+3,3 %)
- Hele 2021: NOK 23,8 mrd. (+4,3 %)

# Norges ledende kjøpesenteraktør

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER 1. HALVÅR 2021					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2021	2020	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	1 702	1 473	15,5
2	Amfi Maa	Ålesund	1 334	1 235	8,0
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	1 323	1 371	-3,5
4	Strømmen Storsenter	Strømmen	1 225	1 475	-16,9
5	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 143	1 071	6,7
6	Kvadrat	Sandnes	1 108	978	13,3
7	Sartor Storsenter	Straume	1 038	1 011	2,7
8	CC Vest	Oslo	1 037	1 126	-7,9
9	Jekta Storsenter	Tromsø	1 034	886	16,7
10	City Nord	Bodø	963	941	2,3
11	Storo Storsenter	Oslo	904	1 197	-24,5
12	City Lade	Trondheim	887	973	-8,8
13	Åsane Storsenter	Bergen	857	818	4,8
14	City Syd	Trondheim	849	794	6,9
15	Ski Storsenter	Ski	828	857	-3,4
16	Jessheim Storsenter	Jessheim	821	838	-2,0
17	Vestkanten Storsenter	Bergen	813	744	9,3
18	Vinterbro Senter	Vinterbro	797	779	2,3
19	Amfi Madla	Hafsljørd	775	699	10,9
20	ALNA Senter	Oslo	736	1 039	-29,2
21	Jærhagen	Klepp	707	620	14,0
22	Horisont	Bergen	687	631	8,9
23	Amfi Steinkjer	Steinkjer	670	650	3,1
24	Buskerud Storsenter	Krogstadelva	627	636	-1,4
25	Strandtorget Gjensidige	Lillehammer	591	488	21,1
	Norges 25 største kjøpesentre		23 456	23 330	0,5 %

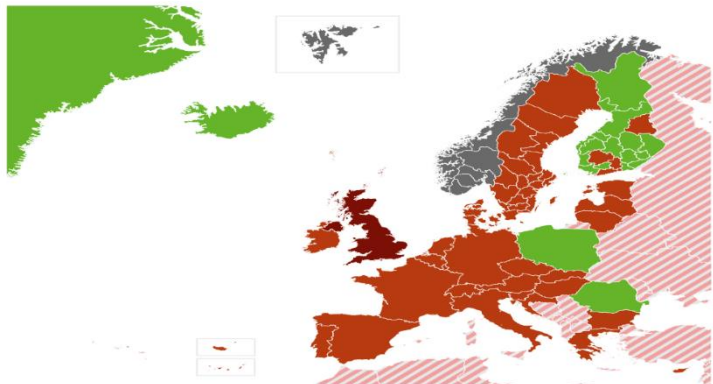
- **Oransje**  
Eiet av OTE-konsernet
- **Grønt**  
Forvaltes av Olav Thon Gruppen
- **Grått**  
Eiet av Thon Holding-konsernet



# Butikkomsetning i 2. kvartal 2021

## Omsetning i konsernets eide kjøpesentre

	2021	2020	Endring
April	3 322	3 296	0,8 %
Mai	4 322	4 138	4,5 %
Juni	5 122	4 919	4,1 %
<b>Sum 2. kv.</b>	<b>12 766</b>	<b>12 353</b>	<b>3,3 %</b>



Pr. dato: 2021-6-28

- Grønn: du må ikke i karantene ved innreise til Norge
- Oransje: du må i karantene ved innreise til Norge
- Rødt: du må i karantene ved innreise til Norge
- Lilla: du må i karantene ved innreise til Norge
- Mørkerødt: du må i karantene og på karantenehotell ved innreise til Norge
- Lys grå: du må i karantene og på karantenehotell ved innreise til Norge
- Grå: Norge blir ikke vurdert når det gjelder råd for internasjonale reiser
- Gul: kategorien er for tiden ikke i bruk

Folkehelseinstituttet

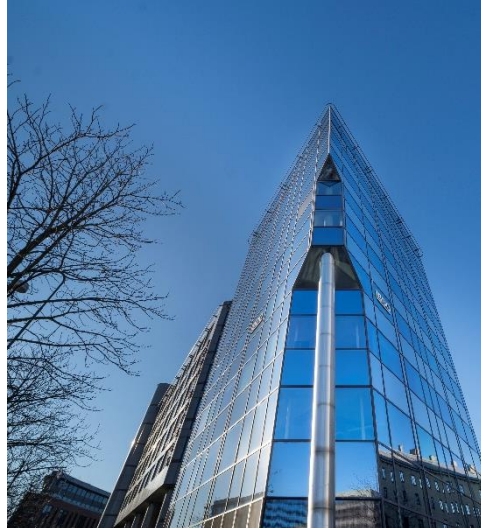


# Butikkomsetning i juli 2021 (tall i MNOK)

«Det ble en annerledes sommer  
i år også »

	2021	2020	2019	21-20	21-19
Juli	5 064	5 042	4 146	0,4 %	22,1 %





# Næringseiendommer

- 50 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **15,6 milliarder**
  - Handel, Kontor, Logistikk og 4 hotelleiendommer  
=> Markedsverdi på 5 største: 8,6 milliarder
  - 400 utleieboliger i Oslo  
=> Markedsverdi på 2,2 mrd.
- Flere «monumentale bygg » i Oslo
- Verdiøkning på 8,9 % siden 31.12.2019





Kontorer i Strøget => Torggata / Storgata

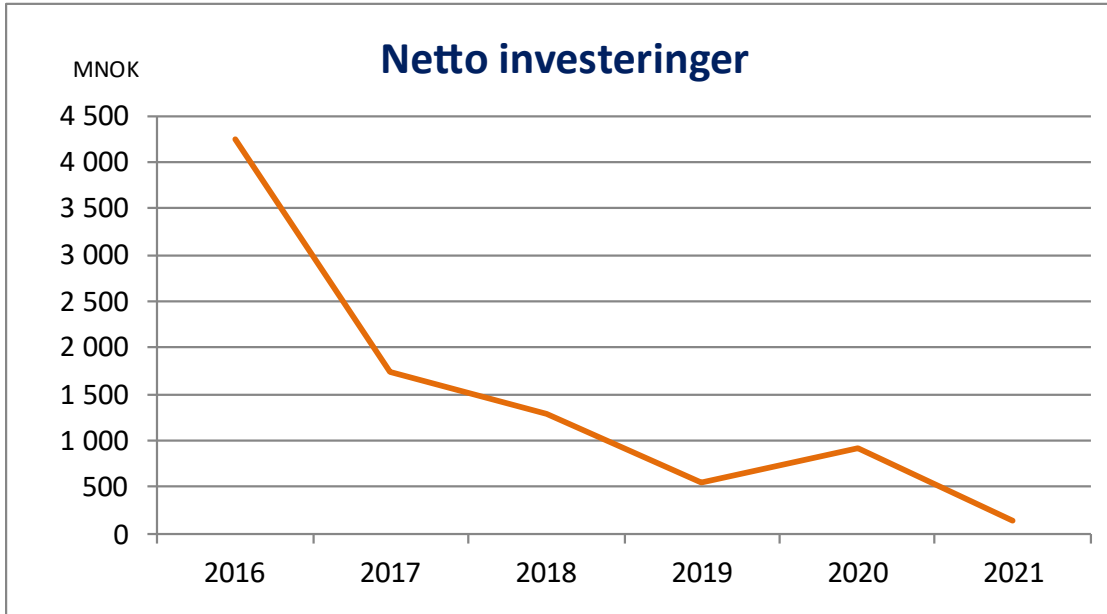
# Investeringsstrategi

## «Erverve, utvikle, eie»

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

# Investeringer

## 2016-2021



Investeringer  
2016-2020

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

Investeringer  
i 2021

**0,14**  
mrd. NOK



# Eiendomsprosjekter

## - Logistikkbygg

- Oppføring av 2 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 1, Oslo**

Nybygg på 2.500 kvm., 22 utleieboliger



# Eiendomsprosjekter

## - Under planlegging

- Stor prosjektreserve
- Igangsettelse avhenger av markedsforhold og reguleringer
- Dronningkvartalet i Moss  
=> 220 boliger
- Guneriuskvartalet, Oslo  
=> Kontor, handel, boliger
- Vitaminveien 6, Oslo  
=> Kontor, handel, boliger
- Amfi Pyramiden, Tromsø  
=> Handel, boliger

# Eiendomsmarkedene i Norge 2021

## MAKRO

- Nær 50% fullvaksinert - arbeidsledigheten fortsetter ned
- Økt aktivitet presser styringsrenten opp fra september
- Delta varianten gir fortsatt global usikkerhet om pandemien

## CAPITAL MARKETS

- Passert 80 mrd NOK i transaksjonsvolum – på vei mot nytt rekordår
- Særlig høy aktivitet innen logistikk- og industrieiendom

## KONTORMARKEDET

- Sterk leieprisvekst i Q2 - moderat trendvekst
- God aktivitet og høyt søkevolum

## RETAIL

- Gjenåpningen booster servering og uteliv
- E-handelen fortsetter å vokse

## LOGISTIKK

- Netthandelsaktører med behov for økt lagerkapasitet
- Utbyggere trykker på gasspedalen, men de best lokaliserte næringsområdene nærmer seg ferdig utviklet

## BOLIG

- Prisveksten stoppet opp i Oslo – mer selektivt marked
- Leiemarkedet venter på at studentene kommer tilbake



# Makroøkonomi

## - Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs





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

BNP i Fastlands-Norge 2021 : 3,8 % (-3,1 %) => 2022: 4,1% (+0,7 % fra mars)

Registrert arbeidsledighet 2021: 3,3 % (5,0 %) => 2022: 2,2 % (-0,2 % fra mars)

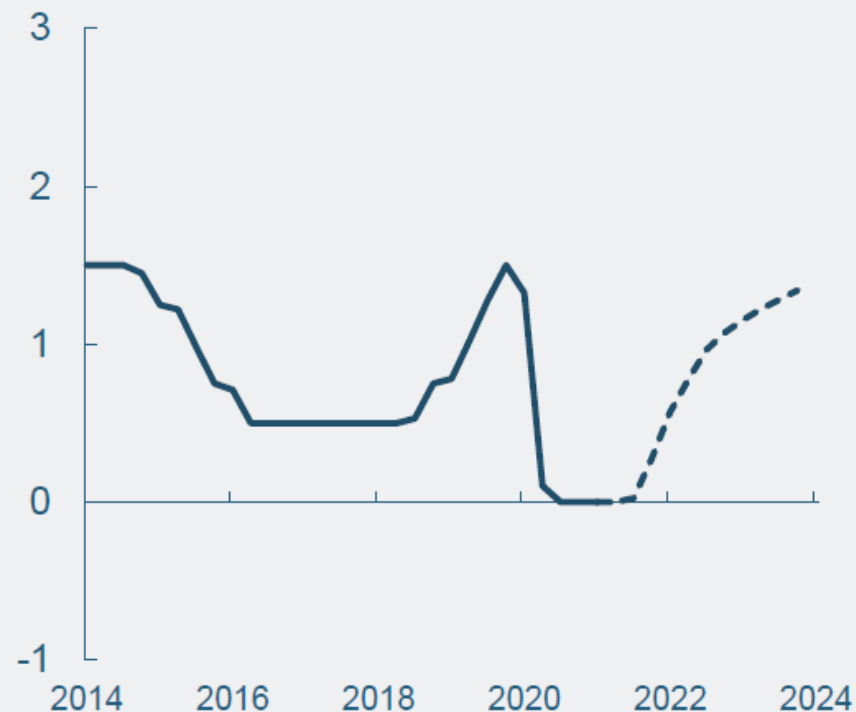
Privat forbruk 2021: 3,2 % (-7,3 %) => 2022: 10,1 % (+1,1 % fra mars)

Boligpriser 2021: 9,2 % (4,5 %) => 2022: 1,0 % (-2,0 % fra mars)



# Norges Banks rentemøte – juni 2021

Styringsrenten. Prosent



*Utsiktene og risikobildet tilsier en fortsatt ekspansiv pengepolitikk.*

*Slik komiteen nå vurderer utsiktene og risikobildet, vil styringsrenten mest sannsynlig bli satt opp i september.*



# Takk for meg!



## **Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

P.O. Box 489, Sentrum

0105 Oslo

Norway

Tel: + 47 23 08 00 00

[www.olt.no](http://www.olt.no)

## **Please contact**

Arne B. Sperre

Executive Vice President - Finance

E-mail: [arneb.sperre@olavthon.no](mailto: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, counterpart 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.