



OLAV THON EIENDOMSSKAP

1. kvartal 2022

Presentasjon 20.05.2022

**Solid start på 2022,
og godt rustet for fremtiden**

Arne B. Sperre
Konserndirektør finans

Agenda



Olav Thon Eiendomsselskap

- Hovedpunkter i 1. kvartal
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraftig verdiskaping
- Eiendomsportefølje
- Investeringer

Eksterne rammebetingelser

- Norsk økonomi
- Eiendomsmarkedene

Q & A

Hovedpunkter i 1. kvartal 2022



- **Fortsatt sterk finansiell utvikling i 1. kvartal**
 - => Resultat før skattekostnad var MNOK 2.468
 - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var 532
- **Solid finansielt fundament**
 - => Konsernets EK andel var 52 %, økt fra 51 % per 31.12
 - => Likviditetsreserven var MNOK 6.300, nedjustert med MNOK 1.900 i 1. kvartal.
- **Svak utvikling i aksjekursen, men økt utbytte for 2021**
 - => Aksjekurs: -4 % i 1. kvartal , + 16 % siste 12 måneder (inkl. utbytte)
 - => Utbytte for 2021 økes til 6,50 per aksje (+ 30%)
- **Større eiendomskjøp - overtakelse i Q1-22**
 - => Amfi Drøbak City, Frogn kommune => Kjøp av festeeiendom
- **Kjøpesenterutvikling**
 - => Butikkomsetningen økte med 7 % fra 2021, og 10 % fra 2019

Hovedtall i 1. kvartal 2022

(Sammenliknet med Q4-2021)



- **Resultat før skattekostnad var MNOK 2.468 (2.085)**
 - Res. før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 532 (539)
 - Langsiktig Substansverdi per aksje økte til NOK 372 (353)
 - Verdiendringer:
 - Finansielle instrumenter: MNOK 586 (96) (inkl. FKV/TS)
 - Investeringseiendommer: MNOK 1.308 (1.441) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen økte med 2,7 % til MNOK 58.285 (56.734)**
 - Leieinntektsnivået økte til MNOK 3.315 (3.270)

Omsetning i egneide kjøpesentre: (Sammenliknet med Q1-2021 og Q1-2019)

 - Norge: MNOK 11.037 (+ 7,4 %) (+12,0 %)
 - Sverige: MSEK 781 (- 5,7 %) (- 2,0%)

Salg av Amfi Drift AS

- Datterselskap som forvalter kjøpesentre for eksterne eiere



- Amfi Drift AS (100% eiet datterselskap) ble i Q2-22 solgt til Thon Holding AS (100% eiet datterselskap i Olav Thon Gruppen)
- Amfi Drift AS har forvaltet 44 hel- og deleide selskap og 15 sentre for eksterne eiere
=> Honorarer for ekstern forvaltning i 2021: MNOK 40
=> 145 årsverk
- Forvaltning av kjøpesentre og andre eiendommer samles i **ett forvaltningselskap** i Olav Thon Gruppen
=> Stordriftsfordeler, forenkling, økt rapporteringskrav knyttet til bærekraft etc.
- Siden starten i 1983 har Thon Holding konsernet administrert virksomheten til Olav Thon Eiendomsselskap
- Salget bokføres med betydelige gevinst i Q2-22
- Olav Thon Eiendomsselskap blir et mer rendyrket eiendomsselskap, slik det var frem til overtakelsen av Amfi i 2010.

TEGNINGSINNBYDELSE

OLAV THON
EIENDOMSSKAP A/S

AKSJEKAPITALFORHØYELSE 1983

Tegningstid
fra og med 21. februar
til og med 7. mars 1983

TILRETTELAGT AV

 CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
KREDITKASSEN

Fondsfinans a.s

Aksjonærforhold

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

Aksjekursutvikling

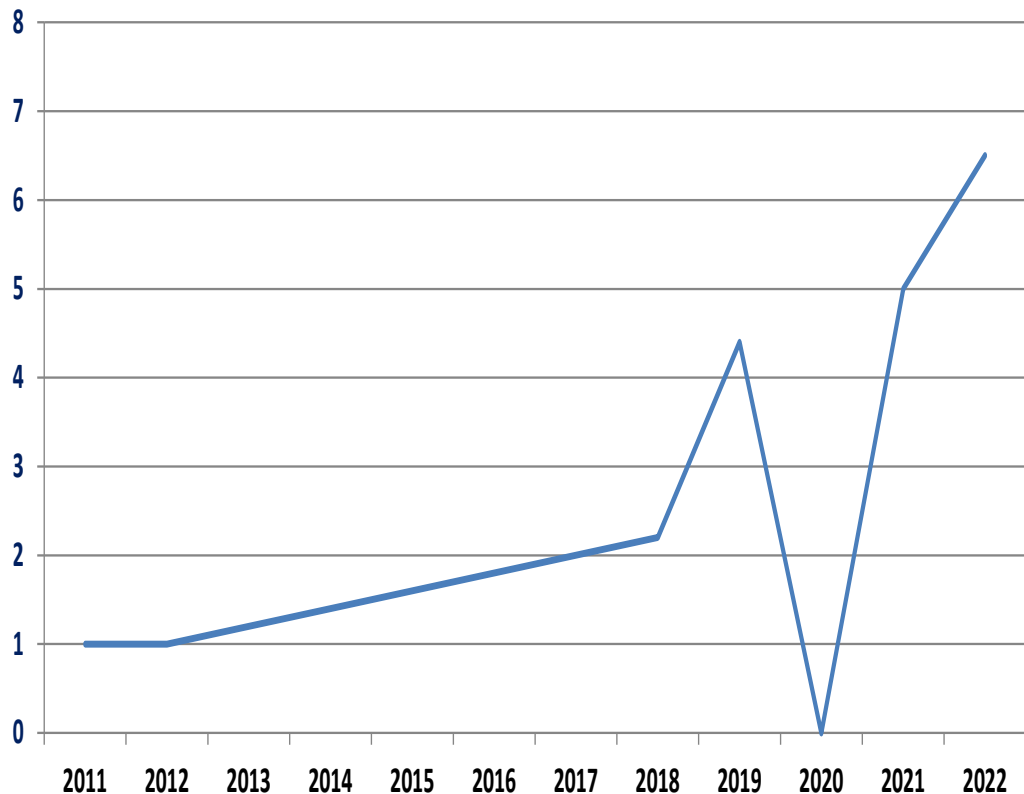
Olav Thon Eiendomsselskap og «some peers»

	Avkasting OLT	OSEBX
1. kvartal 2022	-4 %	4 %
Siste 12 mnd.	16 %	19 %
Siste 24 mnd.	71 %	78 %
Siste 36 mnd.	28 %	45 %

	Land	Aksjekurs
Per 19.05.2022	Hovedsete	YTD 2022
Entra	NO	-26 %
Fastighets AB Balder	SE	-33 %
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	-4 %
Castellum	SE	-24 %
SBB (Samhallsbyggnadsbolaget)	SE	-58 %
Heimstaden (Pref)	SE	-12 %
Gjennomsnitt		-26 %

	Land	Aksjekurs	Aksjekurs	Aksjekurs	Børsverdi
Per 19.05.2022	Hovedsete	YTD 2022	2021	2016 -2021	i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	2 %	-5 %	-73 %	8,8
Klepierre	F	1 %	13 %	-50 %	5,4
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	-4 %	7 %	38 %	2,0
Citycon	FI	3 %	-12 %	-40 %	1,2
Eurocommercial Properties	NL	14 %	1 %	-75 %	1,0
Wereldhave	NL	14 %	24 %	-51 %	0,5
Gjennomsnitt		5 %	5 %	-42 %	

Utbytte- og utbyttepolitikk



- **Utbyttepolitikk** : Årlig utbytte på 30 - 40 % av resultatet (ex. verdiendringer)
- **September 2021**: Utbytte for 2020 utbetales med 5 kroner per aksje
Dividend yield: **2,7 %** (kurs 31.12.20)
- **Mai 2022**: Utbytte for 2021 besluttet økt med 30% fra 2020: 6,50 kroner per aksje
Dividend yield : **3,3%** (kurs 31.12.21)



Finansielle forhold

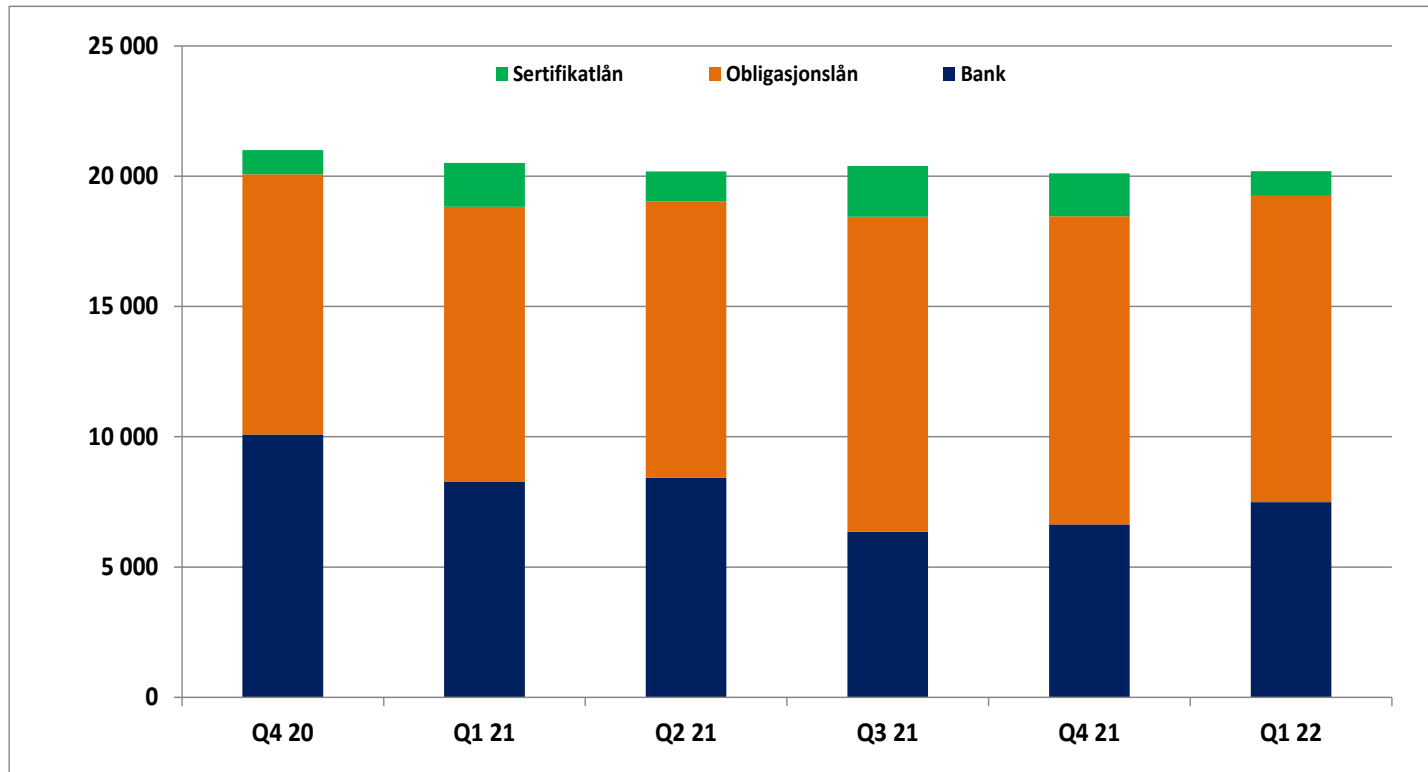
Finans policy

Mål: “Opprettholde solid finansiell posisjon”

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.12.21	Status 31.12.20	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35 %	38 %	Maks 45 - 50 %
Rentedekningsgrad	3,9	3,8	Min. 2,0
Likviditetsreserver	> 200 %	127 %	Min. 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,0	2,5	Min. 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,9	3,6	Min. 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	54 %	39 %	Min. 50 %
Pantesikret LTV	15 %	27 %	Maks. 35 %

Kredittrating fra Moody's : Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»

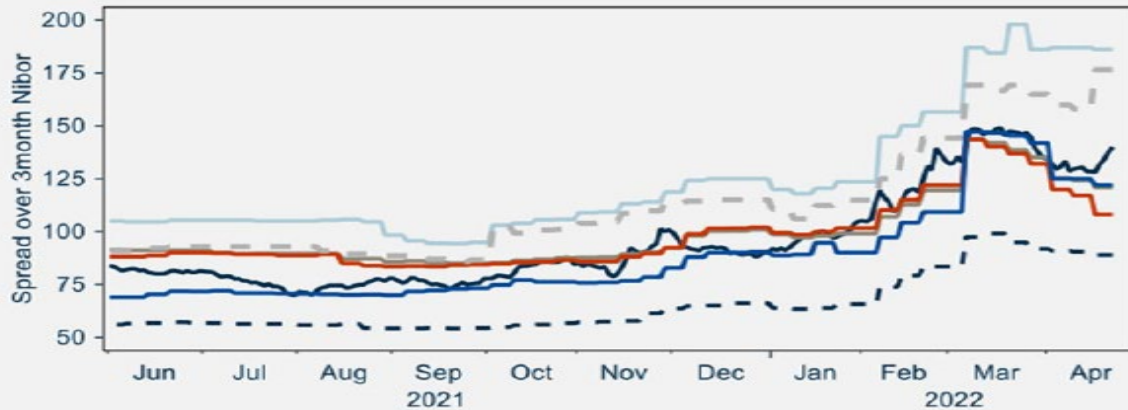
Finansieringskilder per 31.03.22



Andel finansiering i
kapitalmarkedet pr.
31.03.22:
63 % (60)

Kapitalmarkedet => Priser siste året.

Diverging trends for real estate companies in NOK

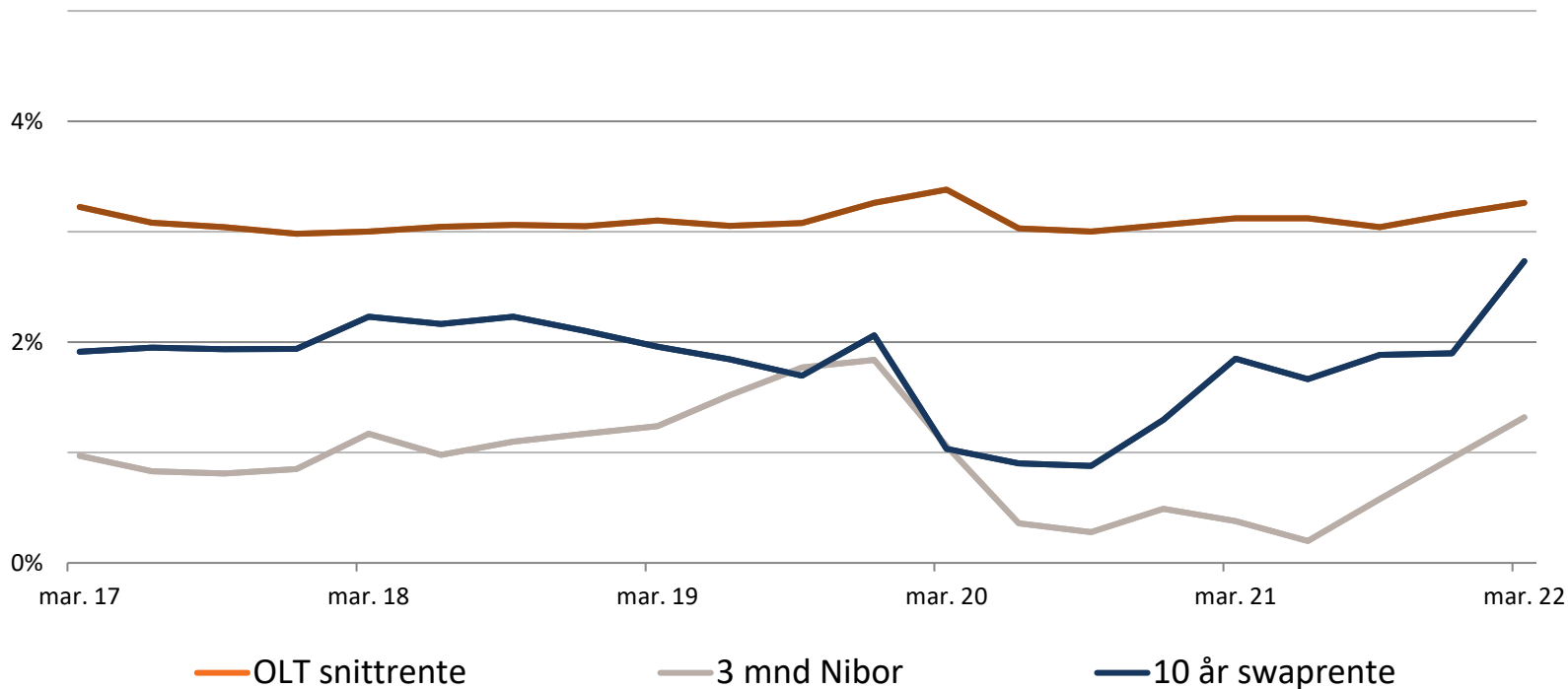


- - Vasakronan 5y
- Entra 5y
- - Heimstaden Bostad 5y
- Atrium Ljungberg 5y
- Olav Thon Eiendomsselskap 5y
- - Steen & Strøm 5y
- Euro Real Estate Index* ASW, FX adj.

Source: NBP, ICE BofAML, Bloomberg

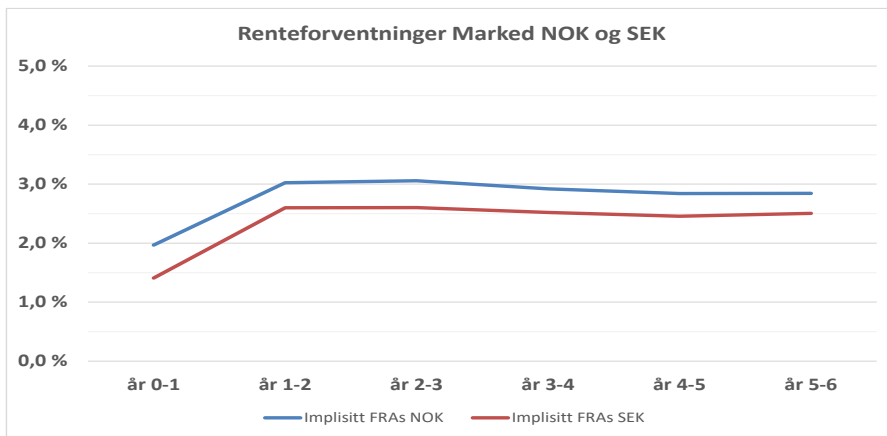
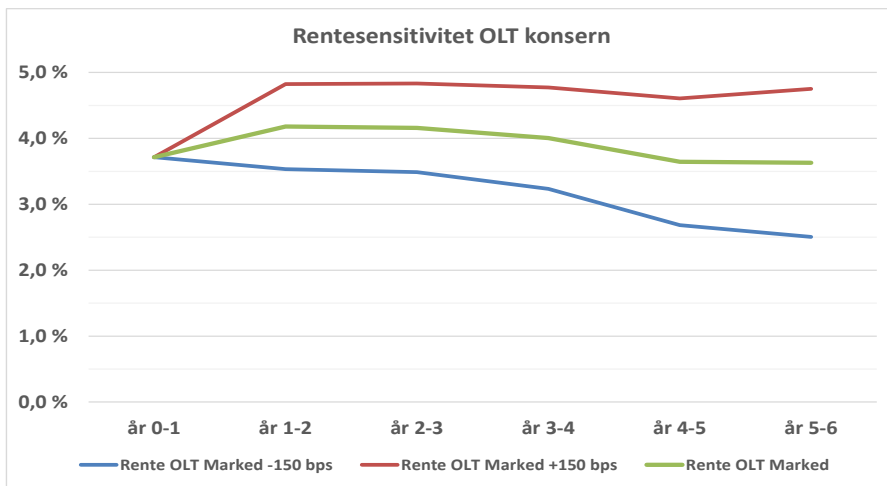
Handelsbanken

Renteutvikling 2017 – 2022



Gjennomsnittrente pr. 31.03.22 var 3,26 % (31.03.21: 3,16 %)

Rentescenarier - Rentemarkedet 19.05.2022

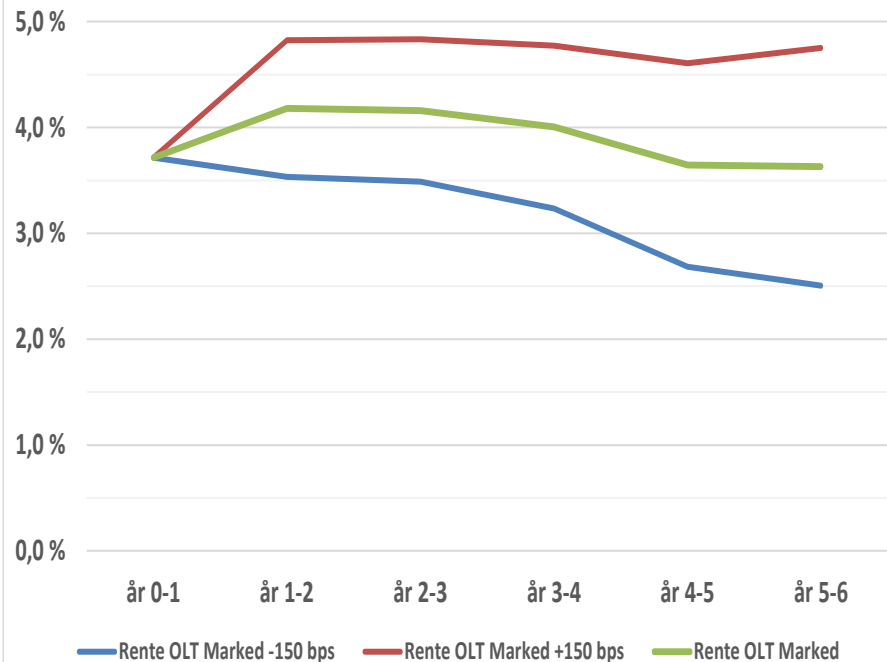


3 Rentescenarier

- OLT Marked
 - OLT Marked +150 bps fra år 1-2
 - OLT Marked - 150 bps fra år 1-2
-
- Rentenivået ved inngangen til 2022 var 3,2 %.
-
- OLT Marked
=> Gjennomsnittrente vil ligge mellom 3,6 – 4,2 % de neste 6 årene (Nibor/Stibor på 3,0 %)
-
- OLT Marked +150 bps
=> Snittrenten vil ligge under 4,9 % frem til 2028.

Renteutvikling – Olav Thon Eiendomsselskap 2022 – 2028

Rentesensitivitet OLT konsern



- Hvorfor faller renten i 2025 og 2026 ?
- Fastrenteavtaler på MNOK 6.525 med snittrente 3,72 % utløper i 2025/206
- Fastrenteavtaler på MNOK 2.500 (forward avtaler) med snittrente 1,65% og løpetid på rundt 4 år er inngått.
- Fastrenteavtale på MSEK 500 med rente på 1,58% utløper, og erstattes av ny 4 års fastrente på 0,37%.



**Bærekraftig
verdiskaping**

Environmental
Social
Governance



Hovedområder

ESG

- Miljøvennlig drift
- Helse, Miljø 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

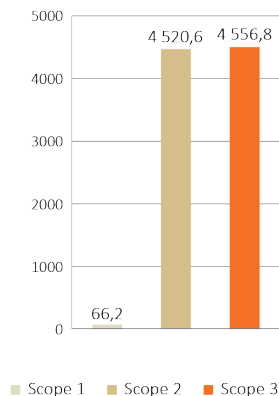


12 ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON



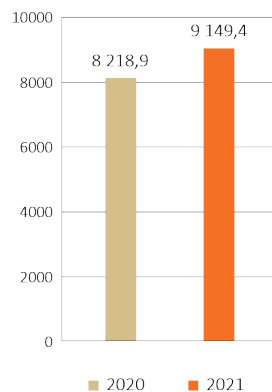
UTSLIPP PER SCOPE (1-3)

tCO₂e



TOTALT UTSLIPP 2020-2021

tCO₂e



Klimaregnskap

- Klimaregnskap for OTE
- Utformet ihht. GHG-protokollen
- Økning fra 2020 til 2021 skyldes i hovedsak forbedret datagrunnlag
- Komplette klimaregnskap finnes på olt.no

KLIMAUTSLIPP PER KATEGORI

Volum og andel

	tCO ₂ e	Prosent
Transport ¹	66,2	0,7 %
Stasjonær forbrenning ²	5,8	0,1 %
Elektrisitet	3 967,8	43,4 %
Fjernvarme	552,8	6,0 %
Avfall	4 521,6	49,4 %
Tjenestereise ³	35,2	0,4 %
Sum	9 149,4	100 %

1 Diesel og bensin

2 Propan

3 Flyreiser

Bærekraft – Veien videre

- Arbeidet med bærekraftstrategi konkluderes sommeren 2022
- OTE presenterte egen bærekraftsrapport i Q2-22
- OTE presenterte klimaregnskap 2021 i Q2-22 (2. klimaregnskap)
- Konsernets kjøpesentre skal miljøsertifiseres => BREEAM in USE



Bærekraftsrapport 2021

- Rapporten er utarbeidet i henhold til Global Reporting Initiative (GRI) standards.
- Rapporten synliggjør selskapets systematiske arbeid med vesentlige temaer innen ESG.
- Rapporten beskriver hvordan Olav Thon Eiendomsselskap etterstreber å arbeide ansvarlig og mer bærekraftig.
- **Les mer på olt.no**

BÆREKRAFTSRAPPORT 2021

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP

Eiendomsportefølje



Leieinntektsnivå: MNOK 3.315

Kjøpesentereieendom:

77 % av Leieinntektsnivået

71 % av Eiendomsverdiene

Næringseiendom:

23 % av Leieinntektsnivået

29 % av eiendomsverdiene

Eiendomsportefølje (inkl. KFV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 549	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	5 388	9 %	3
Kjøpesentre- Norge	18 673	30 %	48
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 136	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	45 746	73 %	61
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 793	9 %	
Boliger	2 416	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 761	6 %	
Logistikk	2 328	4 %	
Hotell	1 505	2 %	
Diverse	1 220	2 %	
Sum Næringseiendom	17 023	27 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 769		125

Eiendomsportefølje

- Verdiutvikling 2020 - 2022 (inkl. FKV/TS)

Tall i MNOK	Verdiendring i Q1 2022	Verdiendring 2020 – 2022	Endring 2020/2021
Kjøpesentereieendom	922	-193	-0,4 %
Næringseiendom	386	2.394	17,2 %
SUM	1.308	2.201	3,7 %

Kjøpesentereendom



61 kjøpesentre i Norge og Sverige

- Norge: 57
- Sverige: 4

Butikkomsetning i konsernets sentre:

- Q1-2022: NOK 11,8 mrd. (+ 7,4 %)
- 2021: NOK 55,0 mrd. (+3,8 %)

Norges ledende kjøpesenteraktør => Både før , under og etter pandemien

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 1. KVARTAL 2022							
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)			Endring	
			2022	2021	Endring i %	2019	2022-2019
1	Lagunen Storsenter	Bergen	832	795	4,7	644	29 %
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	785	493	59,2	677	16 %
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	739	540	36,9	680	9 %
4	Storo Storsenter	Oslo	664	323	105,6	567	17 %
5	Amfi Moa	Ålesund	653	662	-1,4	625	4 %
6	CC Vest	Oslo	591	396	49,2	499	18 %
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	547	537	1,9	480	14 %
8	Kvadrat	Sandnes	536	447	19,9	470	14 %
9	Sartor Storsenter	Straume	515	458	12,4	472	9 %
10	Jekta Storsenter	Tromsø	508	478	6,3	423	20 %
11	Ski Storsenter	Ski	480	337	42,4	439	9 %
12	City Nord	Bodø	480	428	12,1	410	17 %
13	City Lade	Trondheim	442	453	-2,4	433	2 %
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	432	391	10,5	416	4 %
15	Åsane Storsenter	Bergen	416	411	1,2	395	5 %
16	City Syd	Trondheim	414	417	-0,7	400	4 %
17	ALNA SENTER	Oslo	412	290	42,1	417	-1 %
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	403	394	2,3	353	14 %
19	Amfi Madla	Hafsljørd	385	388	-0,8	341	13 %
20	Vinterbro Senter	Vinterbro	362	358	1,1	321	13 %
Norges 20 største kjøpesentre			10 596	8 996	17,8 %	9 462	12 %

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

Næringseiendommer



- 60 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **17,0 milliarder**
 - Handel, Kontor, Logistikk og 4 hotelleiendommer
=> Markedsverdi på 5 største: 9,0 milliarder
 - 400 utleieboliger i Oslo
=> Markedsverdi på 2,5 mrd.
- Flere «monumentale bygg » i Oslo
- Verdiøkning på 15 % siden 31.12.2019



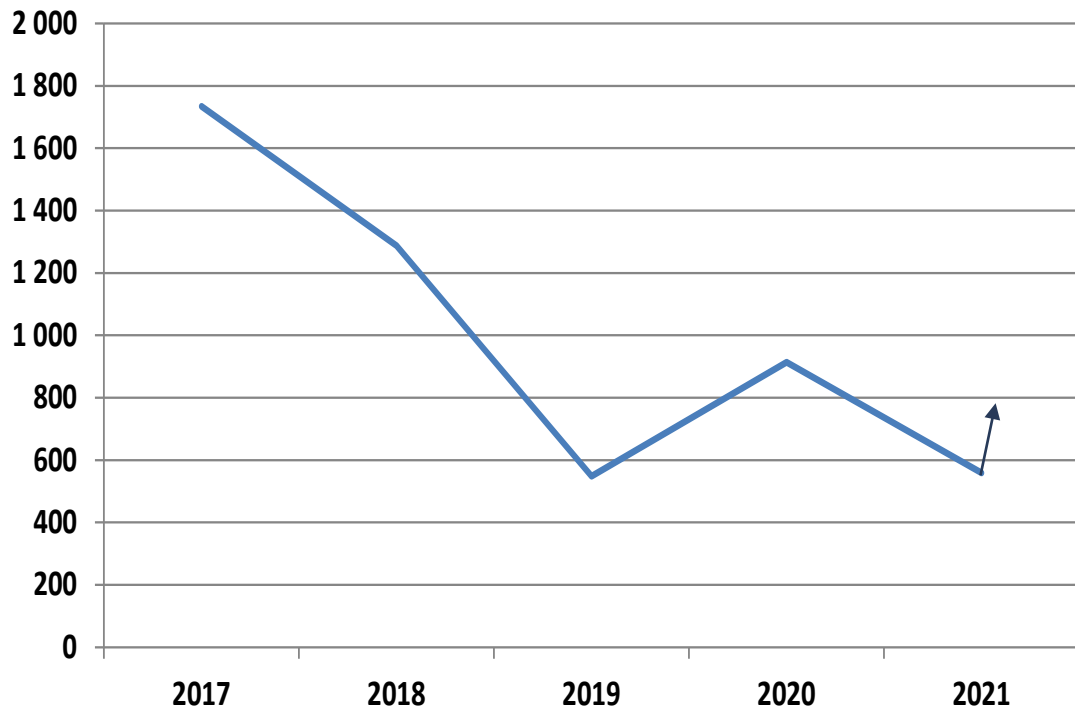
Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomsprosjekter under oppføring og eiendomskjøp
- Investeringer 2017 - 2021 :
Ca. 5 milliarder NOK

Investeringer 2017-2021

Netto Investeringer



Nto. Investeringer
2017-2021

5,04

mrd. NOK (snitt 1,0)

Nto. Investeringer i Q1 -22:

0,43 mrd. NOK

Eiendomskjøp



AMFI  DRØBAK CITY

Amfi Drøbak City, Frogn

Kjøpesentereiendom på ca. 20.000 kvadratmeter med 40 butikker

Senteret har vært innleid siden 1996, men konsernet har nå kjøpt eiendommen.

Overtakelsen fant sted i 1. kvartal 2022

Eiendomsprosjekter Gardermoen Park - Logistikkeiendom



- **Felleskjøpet 23.600 kvm.**
 - => Overlevert i Q1 - 22
 - => Opsjon på utvidelse med 5.000 kvm.

- **Starco Norge 23.000 kvm.**
 - => Overleveres i Q2 -22.
 - => Mulig utvidelse på 10.000 kvm.



Eiendomsprosjekter

Under planlegging

- Flere prosjekter under planlegging
- Gjennomføring avhenger bl.a. av markedsforhold og reguleringer
- “Ting Tar Tid”





Eksterne rammebetingelser



Makroøkonomi

- Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs



Prognoser fra Norges Bank

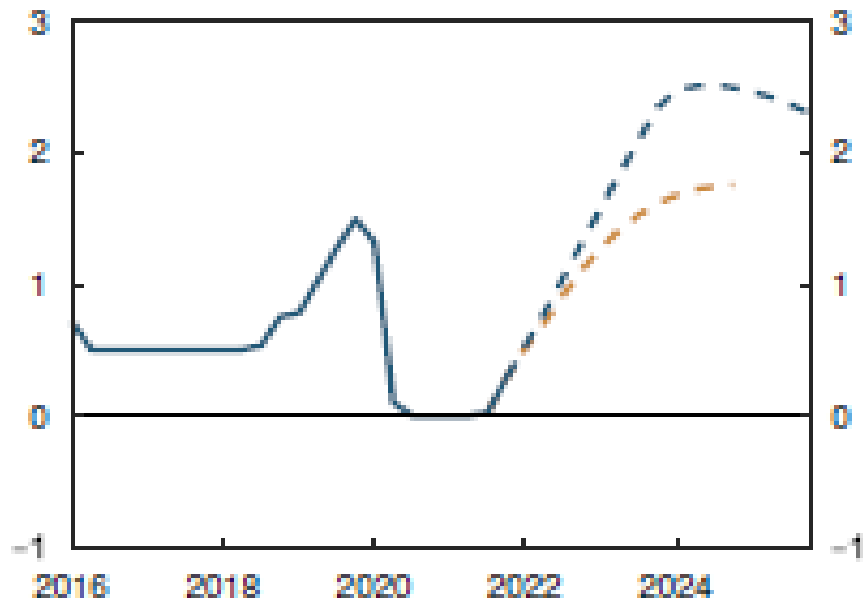
mars 2022 (tall i parentes er 2021 og 2020 tall)



- BNP i Fastlands-Norge 2022 : 4,1 % (4,1 % , -3,0 %)
- Registrert arbeidsledighet 2022: 2,0 % (3,1 % , 5,0 %)
- Privat forbruk 2022: 6,0 % (4,6 % , -7,0 %)
- Boligpriser 2022: 4,4 % (9,1 % , 4,5 %)

Renten på vei mot et «normalt nivå»

Styringsrente. Prosent



«Hensynet til å stabilere inflasjonen rundt målet på 2% på noe sikt tilsier en høyere styringsrente».

«Prognosen for styringsrenten er økt, og innebærer at renten øker til rundt 2,5 % (+1,75%) ved utgangen av 2023»

Norges Bank – mars 2022

Markedene for næringseiendom i Norge Q2 - 2022

SEGMENTVARSEL

NEWSEC

Foreløpig likvid marked, med mulig lavtrykk på vei

Kontor

3,25%

Prime yield



Yield flater ut på skarpe nivåer, kan presses opp med økte finansieringskostnader
Arealledighet tilnærmet tilbake mot pre-korona nivå
Leieprisene tilbake på pre-korona nivå for core-områder, smitter nå utover
Ser ikke økt bruk av hjemmekontor i tallene

Handel

3,75%

Prime yield



Generell bedring i likviditet, kjøpesenter tilbake på tidligere yieldnivå
Risiko flyttes over på gårdeier via fleksibilitet i kontrakt eller CAPEX
Er endret forbruksmønster varig eller midlertidig? Konsum av tjenester kommer tilbake
Lavere kjøpekraft kan påvirke nisjehandel negativt

Logistikk

4,00%

Prime yield



Segmentet løftes av netthandel stabilisert på høyere nivå
Leverandører konkurrerer på tid, øker behovet for automatisering
Mangel på strategisk gode tomter rundt Oslo presser prisene, nå via leie
Residualrisiko tatt ned grunnet økt aktivitet, vil komme press på leiepriser

Hotell

3,75%

Prime yield



Bunnen er nådd for RevPAR
Minimumsleien kan endres, høyere risiko ved kun å prise omsetningsleie
Snuoperasjon vil ta tid for hoteller avhengig av utenlandsk turisme og kurs/konferanse
Destinasjonshoteller som tiltrekker nordmenn med sterkere tall, vil det være?

Fremtidsutsikter -Olav Thon Eiendomsselskap

- Veksten øker igjen, og forholdene i norsk økonomi er i ferd med å normaliseres
- Norges Bank har økt styringsrenten fra 0 % til 0,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre i tråd med normalisering av norsk økonomi.
- Krigen i Ukraina skaper økt usikkerhet rundt den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover, og **kan påvirke konsernets rammebetingelser negativt.**
- Alt i alt forventes **konsernets solide markedsposisjon og sterke finansielle stilling** å bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover, selv med økt usikkerhet og høyere markedsrenter.



Q & A

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, 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.