



OLAV THON EIENDOMSSLSKAP

4. kvartal 2021 og
foreløpig årsresultat 2021

Presentasjon 17.02.2022

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

Arne B. Sperre
Konserndirektør finans

Agenda

Olav Thon Eiendomsselskap

- Hovedtall 4. kvartal
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraft og samfunnsansvar
- Eiendomsportefølje
- Investeringer og prosjekter

Eksterne rammebetingelser

- Eiendomsmarkedene
- Norsk økonomi

Q & A



Hovedpunkter i 4. kvartal 2021

Hovedpunkter i 4. kvartal 2021



- **Fortsatt sterk finansiell utvikling**
 - => Resultat før skattekostnad var MNOK 2.085
 - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var 539
- **Solid finansielt fundament**
 - => Konsernets EK andel var 50 %, økt fra 49 % per 30.09
 - => Likviditetsreserven var MNOK 8.214, redusert med MNOK 211 i 4. kvartal.
- **Positiv utvikling i aksjekursen og økt utbytte for 2021**
 - => Aksjekurs: + 5 % i 4. kvartal, + 9 % siste 12 måneder (inkl. utbytte)
 - => Utbytte for 2021 foreslås med 6,50 per aksje (+ 30%)
- **Større eiendomskjøp - overtakelse i Q1-21**
 - => Amfi Drøbak City, Frogn kommune => Kjøp av festeeiendom
- **Kjøpesenterutvikling**
 - => Butikkomsetningen økte med 5 % fra 2020, og 11 % fra 2019

Hovedtall i 4. kvartal 2021 (Sammenliknet med Q3-2021)



- **Resultat før skattekostnad var MNOK 2.085 (1.099)**
 - Res. før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 539 (512)
 - Langsiktig Substansverdi per aksje økte til NOK 353 (334)
 - Verdiendringer:
 - Finansielle instrumenter: MNOK 96 (208) (inkl. FKV/TS)
 - Investeringseiendommer: MNOK 1.441 (384) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen økte med 2,6 % til MNOK 56.735 (55.289)**
 - Leieinntektsnivået økte til MNOK 3.270 (3.260)

Omsetning i egneide kjøpesentre: (Sammenliknet med Q4-2020 og Q4-2019)

- Norge: MNOK 16.092 (+ 4,4 %) (+12,0 %)
- Sverige: MSEK 1.056 (+ 13.8 %) (-1,5 %)

Covid-19



Operasjonelt

- Alle kjøpesentre var åpne i Q4, men begrensning på antall kunder i butikker fra starten av desember.
- Fra **26.09.2021** var det «tilnærmet normalt igjen» i litt over 2 måneder
- Nye og strenge tiltak påvirket julehandelen igjen.
- Butikkomsætningen i desember var 5 % høyere enn i 2020, og 12 % høyere enn i 2019.

Olav Thon Eiendomsselskap kom styrket gjennom Pandemien.

Trygg handel

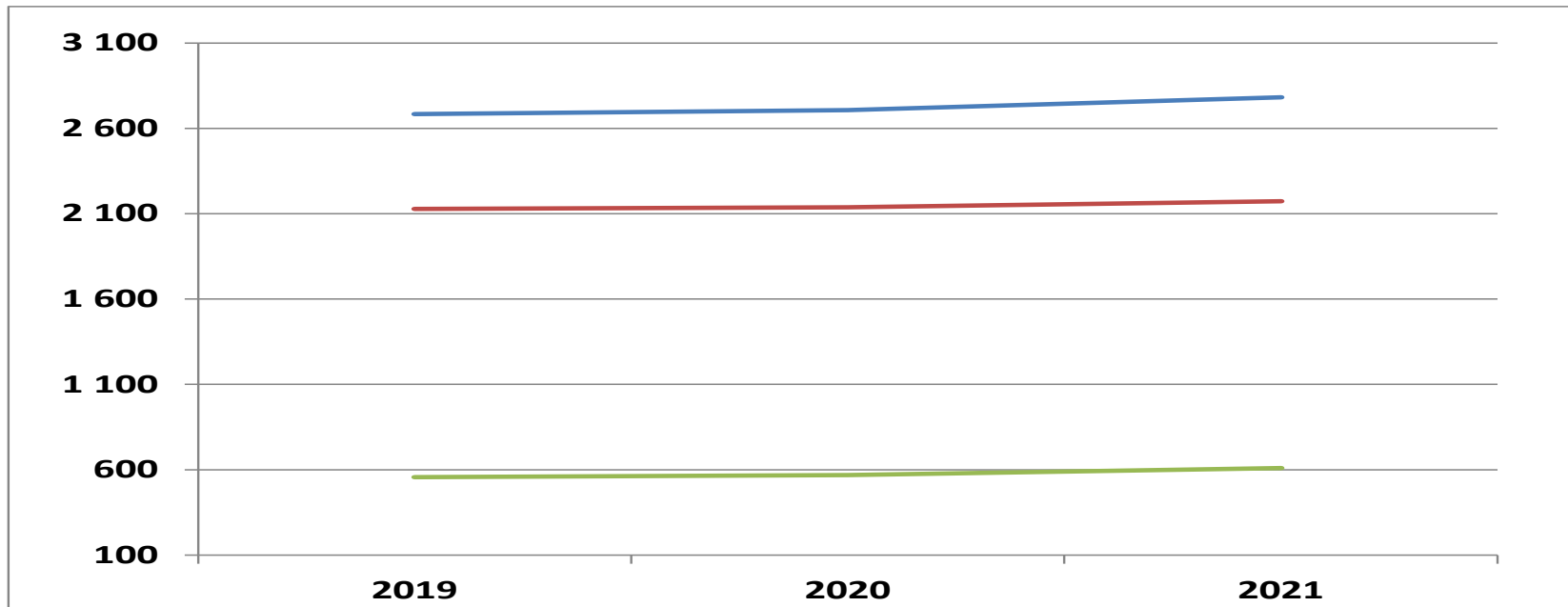
- «Bedre strengt enn stengt»
- Pandemien er ikke over, men tiltakene avvikles

OTE har styrket seg gjennom pandemien

"Pandemi kvartalene samlet									
Q1-20 to Q4 -21 (8 kvartaler)	Q1-20	Q2-20	Q3-20	Q4-20	Q1-21	Q2-21	Q3-21	Q4-21	TOTAL
Resultat før skatter	-2 742	180	712	2 194	1 087	503	1 099	2 085	5 118
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	417	502	575	461	500	525	512	539	4 031
Netto investeringer	236	150	200	339	246	-106	223	194	1 482
Netto kontantstrøm fra drift	378	466	420	468	560	440	468	537	3 737

	31.12.2021	31.12.2019	Endring
Markedsverdi eiendommer (ex. deleide)	56 735	54 257	2 478
Rentebærende gjeld	20 114	21 481	-1 367
Egenkapital per aksje	298	264	13 %
Belåningsgrad	35 %	39 %	-4 %
Aksjekurs	196	168	17 %

Netto leieinntekter 2019 - 2021



NETTO LEIE

	Sum portefølje	Kjøpesenter	Nærings-eiendom
2019	2 684	2 128	556
2020	2 707	2 138	569
2021	2 782	2 173	609

= Sum portefølje (+3,6%)

= Kjøpesentereieendom (+2,1%)

= Nærings-eiendom (+9,5%)

TEGNINGSINNBYDELSE

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP A/S

AKSJEKAPITALFORHØYELSE 1983

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

TILRETTELAGT AV

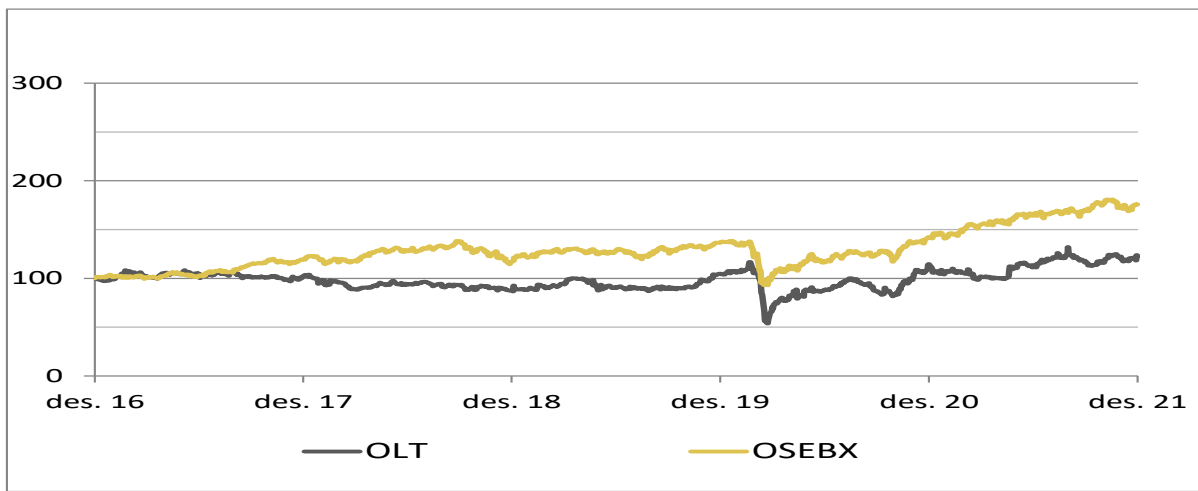
 CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
KREDITKASSEN

Fondsfinans a.s

Aksjonærforhold

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP

Aksjekursutvikling 2016 – 2021



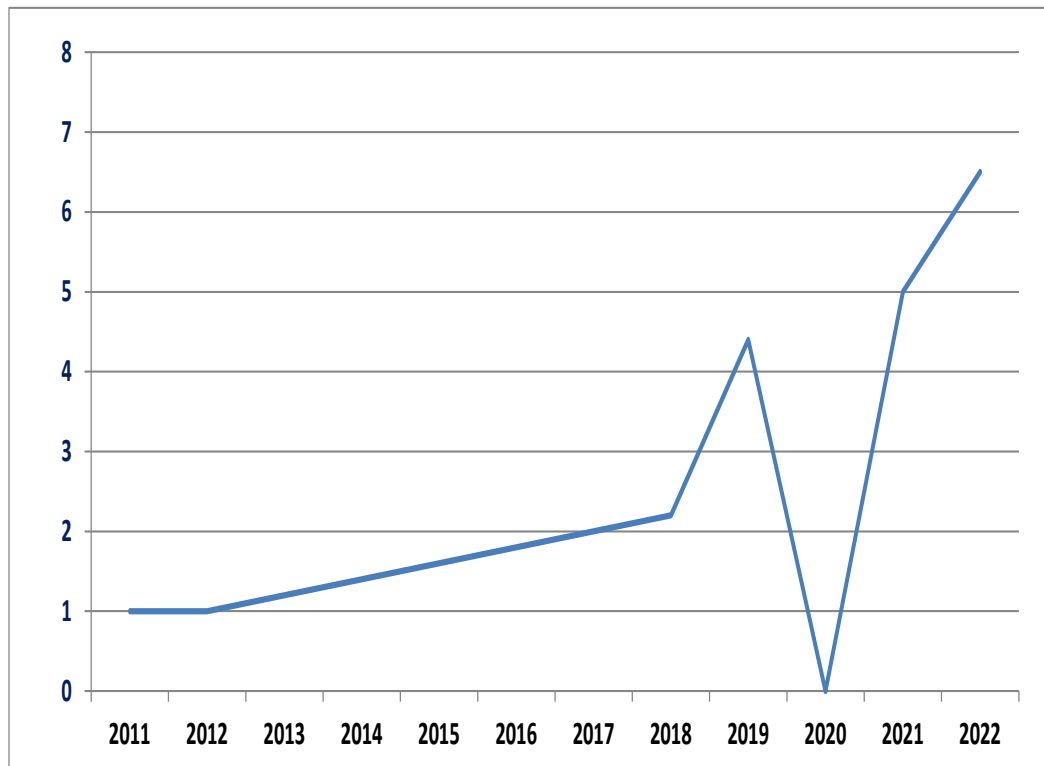
Siden 2016 har aksjene i OLT gitt en avkastning på 30% (inkludert utbytte)

	Aksjekurs OLT	Hovedindeks Oslo Børs
4. kvartal 2021	5 %	4 %
2021	9 %	23 %
Siste 3 år	42 %	45 %

Aksjekursutvikling – Europeiske kjøpesenterselskap

Per 31.12.2021	Land Hovedsete	Aksjekurs Q4 -2021	Aksjekurs 2021	Aksjekurs 2020-2021	Aksjekurs 2016 -2021	Børsverdi i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	-3 %	-5 %	-56 %	-73 %	8,8
Klepierre	F	7 %	13 %	-38 %	-53 %	5,4
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	5 %	7 %	17 %	31 %	2
Citycon	FI	1 %	-12 %	-25 %	-42 %	1,2
Eurocommercial Properties	NL	4 %	19 %	-25 %	-76 %	1,0
Wereldhave	NL	4 %	24 %	-36 %	-54 %	0,5
Gjennomsnitt		3 %	8 %	-27 %	-44 %	

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)
- **Februar 2022**: Utbytte for 2021 foreslås økt med 30 % fra 2020:
Dividend yield : **3,3 %** (kurs 31.12.21)



Finansielle forhold

Finans policy

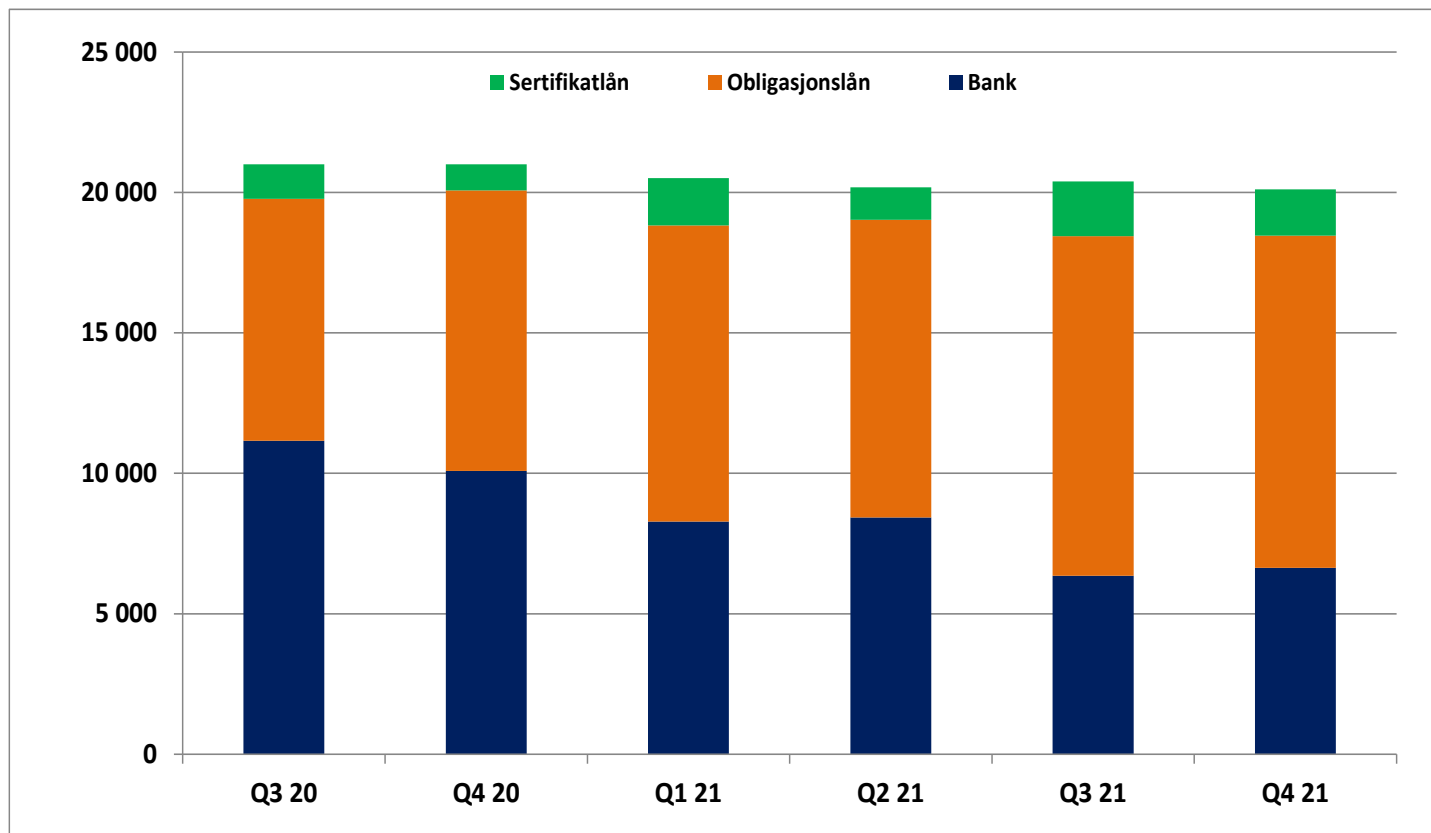
Mål: “Opprettholde solid finansiell posisjon”

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.12.21	Status 31.12.20	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35 %	38 %	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 %



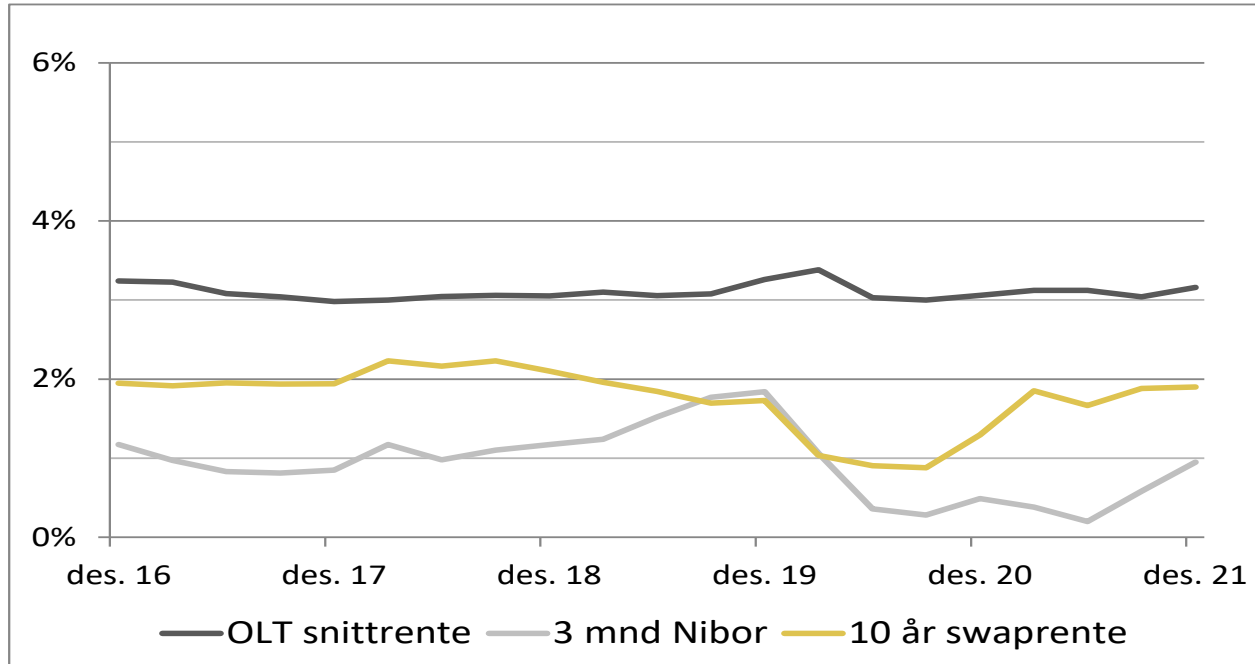
Kredittrating fra Moody's : Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»

Finansieringskilder per 31.12.21



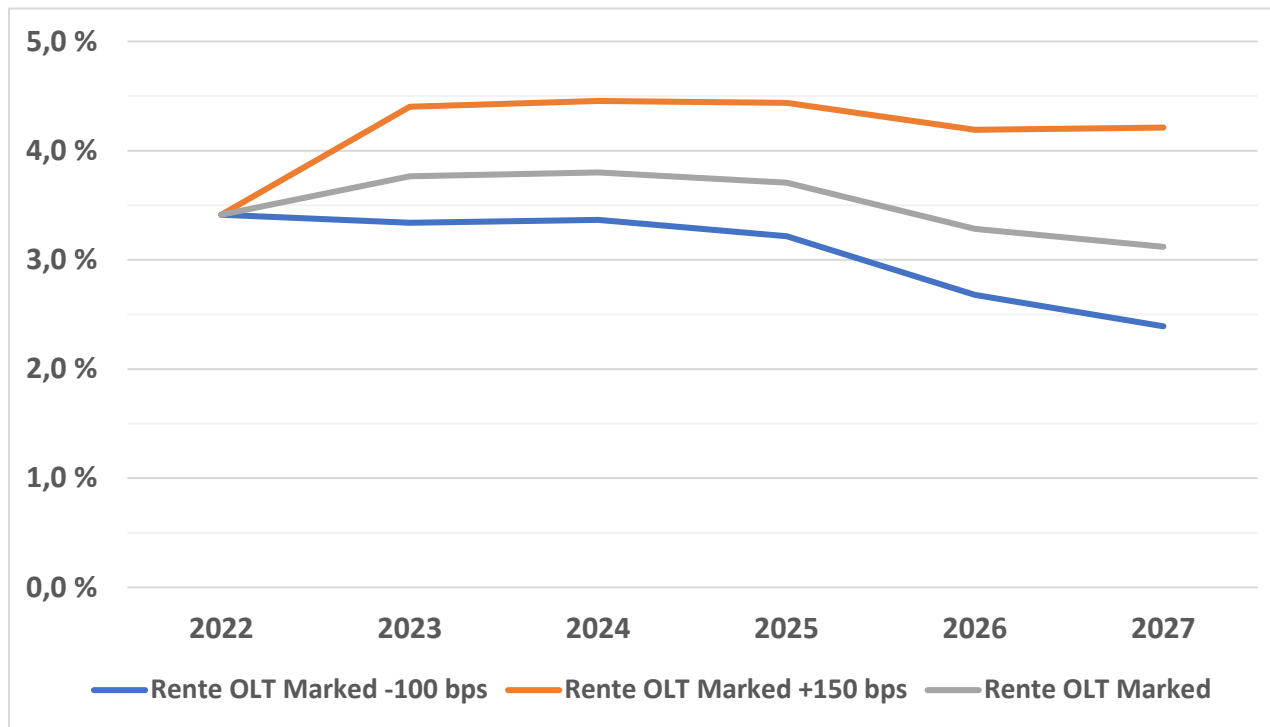
**Andel finansiering
i kapitalmarkedet
pr. 31.12.2021:
67 % (52)**

Renteutvikling 2016 – 2021



Gjennomsnittrente pr. 31.12.21 var 3,16 % (31.12.20: 3,06 %)

Rente scenarier 2022– 2027



Med dagens markedsforventninger, vil renten øke med 0,7 % frem til 2025.



Bærekraft og samfunnsansvar

Environmental
Social
Governance



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

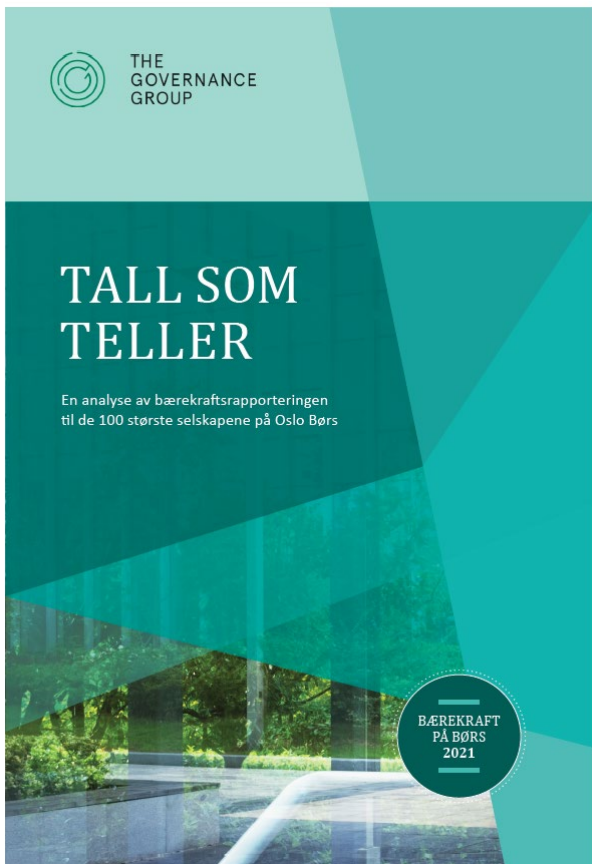


Bærekraft – Veien videre

- Arbeidet med bærekraft strategi konkluderes i første halvår 2022
- OTE presenterer egen Bærekrafts rapport i Q2-22
- OTE presenterer klimaregnskap 2021 i Q2-22 (klimaregnskap “år 2”)
- Konsernets kjøpesentre skal miljøsertifiseres => BREEAM in USE



Bærekraftsrapportering på børs (2021)



BASERT PÅ POENGSUMMENE OPPNÅDD PÅ VURDERINGSKRITERIENE, VISES UNDER TOTALKARAKTEREN FOR HVERT SELSKAP

Norsk Hydro	A+	Nordic Semiconductor	A-	Ocean Yield	C
Scatec	A+	SailMar	B+	SpareBank 1 Ringerike	C
Yara International	A	Sbanken	B+	Kitron	C
Equinor	A	XXL	B+	NEL	C
SpareBank 1 Østlandet	A	Asetek	B+	Norwegian Property	C
Storebrand	A	Wallenius Wilhelmsen	B+	Hofseth BioCare	C
Mowi	A	AF Gruppen	B+	Akva Group	C
Aker Solutions	A	Schibsted	B+	B2Holding	C
Gjensidige Forsikring	A	Tomra Systems	B+	Kongsberg Automotive	C
DNB	A	Telenor	B+	Selvaag Bolig	C
Orkla	A	Norway Royal Salmon	B	Bonheur	C
Bakkafrost	A	Sparebanken Møre	B	BW Energy Limited	D
Aker BP	A	Hexagon Composites	B	Arcus	D
Veidekke	A	BW LPG	B	Photocure	D
TGS-NOPEC Geophysical Company	A	Wilh. Wilhelmsen Holding	B	Medistim	D
Norske Skog	A-	Aker	B	Norwegian Air Shuttle	D
TietoEVRY	A-	Flex LNG	B	Fjord1	D
SpareBank 1 Nord-Norge	A-	Entra	B	VOW	D
Grieg Seafood	A-	SAS AB	B	Multiconsult	D
Subsea 7	A-	Adevinta	B	Norwegian Energy	D
Austevoll Seafood	A-	BW Offshore Limited	B	Hafnia Limited	E
Kongsberg Gruppen	A-	Pexip Holding	B	REC Silicon	E
Atea	A-	Olav Thon Eiendomsselskap	B	Protector Forsikring	E
Lerøy Seafood Group	A-	Kid	B	DNO	E
Borregaard	A-	Fjordkraft Holding	B	Link Mobility Group	E
SpareBank 1 SR-Bank	A-	SpareBank 1 Østfold Akershus	B	ABG Sundal Collier	E
Elkem	A-	Stolt-Nielsen	B	NTS	E
Odjell Drilling	A-	Frontline	B-	Otello Corporation	E
Europis	A-	Bouvet	B-	KMC Properties	F
Sparebanken Vest	A-	Cadeler	B-	Crayon Group Holding	F
Salmones Camanchaca	A-	Arendals Fossekompagni	B-	Arctic Zymes Technologies	F
SATS	A-	Golden Ocean Group	B-	Treasure	F
Atlantic Sapphire	A-	BEWI	B-		
SpareBank 1 SMN	A-	Norwegian Finans Holding	C		

Eiendomsportefølje

(inkl. FKV/TS)

Eiendomsverdier: MNOK 61.155

Leieinntektsnivå: MNOK 3.555

Kjøpesentereiendom:

77 % av Leieinntektsnivået

73% av Eiendomsverdiene

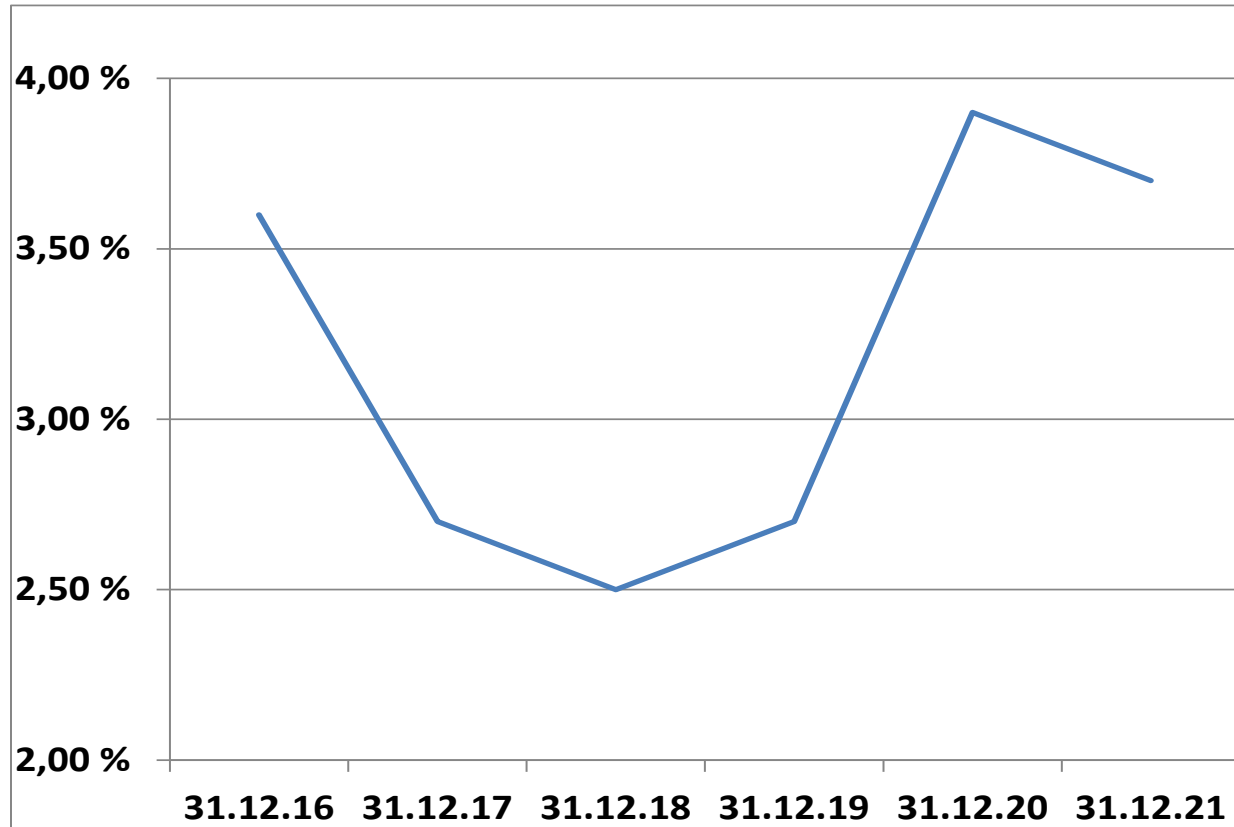
Næringseiendom:

23 % av Leieinntektsnivået

27 % av Eiendomsverdiene



Eiendomsportefølje – Ledighet



Ledighet

31.12.20: 3,9 %

31.03.21: 4,0 %

31.12.21: 3,7 %

Eiendomsportefølje per 31.12.21 (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - 5 av topp 6 i Norge	15 819	26 %	5
Kjøpesentre - mellom topp 10 og topp 20 i Norge	8 735	14 %	5
Kjøpesentre- Norge	16 946	28 %	42
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 117	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	44 617	73 %	56
Næringseiendom			
	Verdi	Andel	Antall
Kontor	5 737	9 %	
Boliger	2 389	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 687	6 %	
Logistikk	2 273	4 %	
Hotell	1 492	2 %	
Diverse	961	2 %	
Sum Næringseiendom	16 539	27 %	64
Sum Eiendomsportefølje	61 156		120

Eiendomsportefølje

- Verdiutvikling 2020 og 2021 (inkl. FKV/TS)

Tall i MNOK	Verdiendring i 2021	Verdiendring 2020 og 2021	Endring 2020/2021
Kjøpesentereieendom	845	-1.115	-2,5 %
Næringseiendom	957	2.008	14,4 %
SUM	1.802	893	1,5 %

Kjøpesentereidendom



76 kjøpesentre

- Norge: 72 (inkludert 16 i forvaltning)
- Sverige: 4

Butikkomsetning i konsernets eide sentre:

- Q4-2021: NOK 17,1 mrd. (+4,6 %)
- Hele 2021: NOK 55,0 mrd. (+3,8 %)

Norges ledende kjøpesenteraktør => Både før og under pandemien

NORGES STØRSTE KJØPESENTRE I 2021

Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2021	2020	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	3 903	3 513	11,1
2	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 403	3 307	2,9
3	Strømmen Storsenter	Strømmen	3 340	3 481	-4,1
4	Amfi Moa	Ålesund	3 160	3 037	4,1
5	Sørlandssenteret	Kristiansand	2 815	2 692	4,6
6	Storo Storsenter	Oslo	2 634	2 713	-2,9
7	Kvadrat	Sandnes	2 576	2 406	7,1
8	CC Vest	Oslo	2 571	2 546	1,0
9	Jekta Storsenter	Tromsø	2 381	2 116	12,5
10	Sartor Storsenter	Straume	2 305	2 226	3,5
11	City Nord	Bodø	2 285	2 214	3,2
12	Ski Storsenter	Ski	2 118	2 060	2,8
13	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 988	1 958	1,5
14	City Lade	Trondheim	1 968	2 180	-9,7
15	City Syd	Trondheim	1 928	1 836	5,0
16	Åsane Storsenter	Bergen	1 885	1 861	1,3
17	ALNA Senter	Oslo	1 791	2 265	-20,9
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 787	1 686	6,0
19	Vinterbro Senter	Vinterbro	1 776	1 848	-3,9
20	Amfi Madla	Hafrsfjord	1 705	1 602	6,4
Norges 20 største kjøpesentre			48 319	47 547	1,6 %

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

Norges ledende kjøpesenteraktør

=> Forsterket markedsposisjon ytterligere i 2021

Butikkomsetning - Norges 20 største kjøpesentre i 4. kvartal 2021

<i>Eiet av OTE konsernet</i>	53 %	8 330	7 759	7,4 %
<i>Eiet av Thon Holding</i>	12 %	1 931	1 769	9,2 %
<i>Andre eiere</i>	35 %	5 543	5 471	1,3 %
SUM	100 %	15 804	14 999	5,4 %

Butikkomsetning - Norges 20 største kjøpesentre i 2021

<i>Eiet av OTE - konsernet</i>	53 %	25 585	24 595	4,0 %
<i>Eiet av Thon Holding</i>	11 %	5 458	5 541	-1,5 %
<i>Andre eiere</i>	36 %	17 276	17 411	-0,8 %
SUM	100 %	48 319	47 547	1,6 %

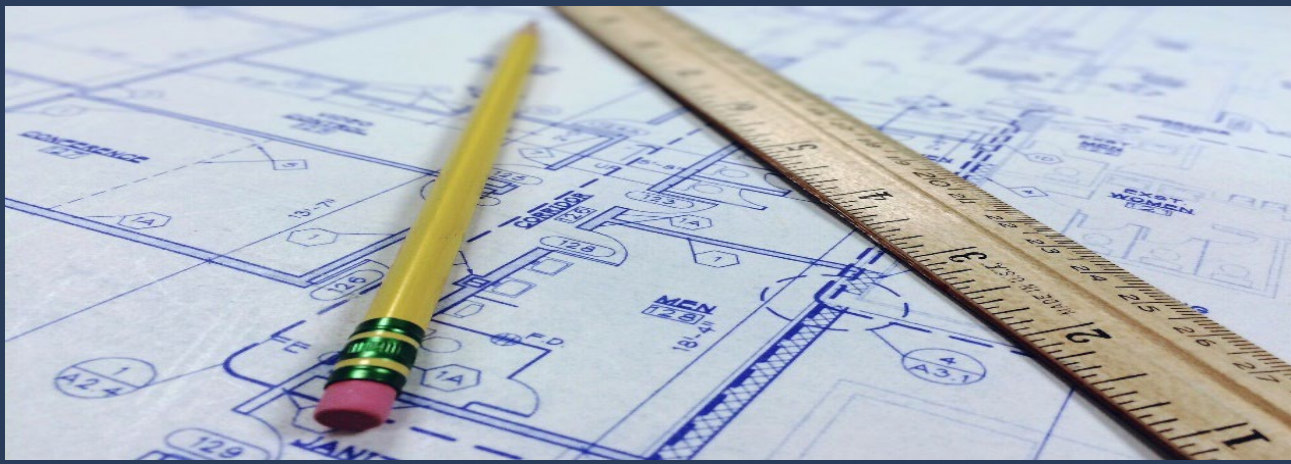


Næringseiendommer

- 60 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **16,5 milliarder**
 - Handel, Kontor, Logistikk og 4 hotelleiendommer
=> Markedsverdi på 5 største: 9,2 milliarder
 - 400 utleieboliger i Oslo
=> Markedsverdi på 2,5 mrd.
- Flere «monumentale bygg » i Oslo
- Verdiøkning på 15 % siden 31.12.2019



Investeringer og prosjekter





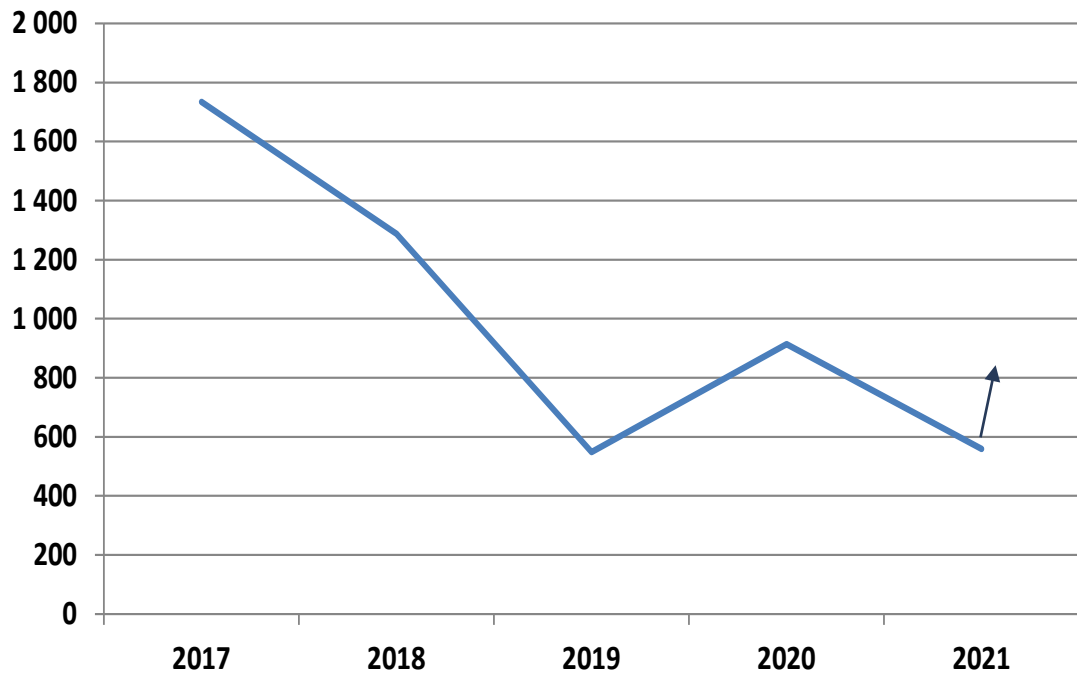
Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomsprosjekter under oppføring og eiendomskjøp
- Investeringer 2017 - 2021 :
Ca. 5,1 milliarder NOK

Investeringer 2017-2021

Netto Investeringer



Nto. Investeringer
2017-2020

4,50
mrd. NOK (snitt 1,1)

Nto. Investeringer
i 2021

0,56
mrd. NOK

0,36 mrd.
NOK salg i Q2



Eiendomsprosjekter

Gardermoen Park - Logistikkeiendom

- Felleskjøpet 23.600 kvm. => Overtas i Q1 - 22
=> Opsjon på utvidelse med 5.000 kvm.
- Starco Norge 23.000 kvm. => Overtas i Q2 -22
=> Mulig utvidelse på 10.000 kvm.



Eiendomsprosjekter

Boliger for utleie, sentralt i Oslo

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

Fornyelse av kjøpesenterporteføljen

Amfi Vågen , Sandnes

Kjøpesentereiendommen på ca. 40.000 kvadratmeter fornyes og oppgraderes

Nye arealer for servering og opplevelser
En mindre utvidelse av senteret

Ombyggingen planlegges ferdigstilt sommeren 2022



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



Eksterne rammebetingelser

Markedene for næringseiendom i Norge Q1 - 2022

SEGMENTVARSEL

NEWSEC

Bedring i de fleste segmenter, regnskyallet er forbi

Kontor

3,25%

Prime yield



Yield flater ut på skarpe nivåer

Arealledighet nærmer seg pre-korona nivå

Leieprisene tilbake på pre-korona nivå for core-områder

Ser ikke økt bruk av hjemmekontor i tallene

Handel

3,75%

Prime yield



Generell bedring i likviditet, kjøpesenter tilbake

Risiko flyttes over på gårdeier via fleksibilitet i kontrakt eller CAPEX

Høyere aktivitet på lavere leienivå, leie spreadet ut

Er endret forbruksmønster varig eller midlertidig? Konsum av tjenester kommer tilbake

Logistikk

4,00%

Prime yield



Mangel på strategisk gode tomter rundt Oslo presser prisene

Segmentet løftes av netthandel stabilisert på høyere nivå

Leverandører konkurrerer på tid, øker behovet for automatisering

Residualrisiko tatt ned grunnet økt aktivitet

Hotell

4,00%

Prime yield



Bunnen er nådd for RevPAR

Minimumsleien kan endres, høyere risk 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



Makroøkonomi

- Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs



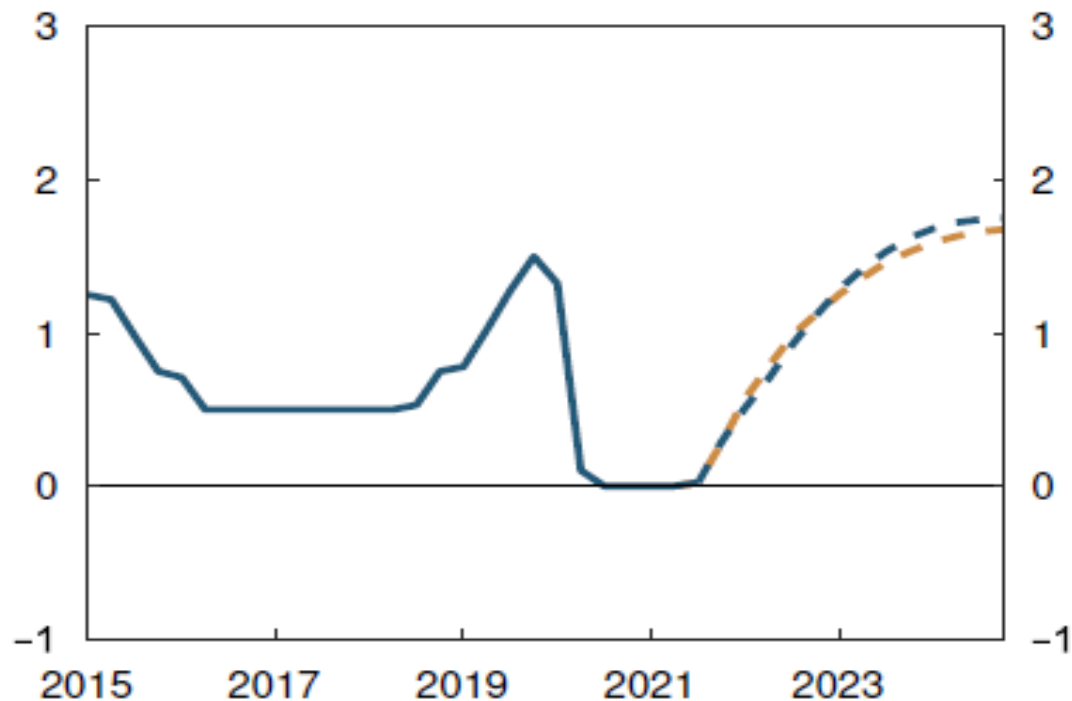
Prognoser fra Norges Bank desember 2021 (2021 og 2020 tall i parentes)



- BNP i Fastlands-Norge 2022 : 3,5 % (4,1 % , -3,0 %)
- Registrert arbeidsledighet 2022: 2,4 % (3,1 % , 5,0 %)
- Privat forbruk 2022: 6,0 % (4,6 % , -7,0 %)
- Boligpriser 2022: 2,8 % (9,1 % , 4,5 %)

Renten på vei mot et normalt nivå

Styringsrente. Prosent



«Normaliseringen av økonomien tilsier at det vil være riktig å øke styringsrenten videre fra dagens nivå»

Norges Bank – desember 2021



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.