

RAPPORT 1. KVARTAL 2023

# OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

## 1. kvartal 2023

Presentasjon 25.05.2023

**Godt operativt resultat  
i et kvartal preget av  
økt usikkerhet og stigende renter**

**Arne B. Sperre**  
Konserndirektør  
økonomi og finans



# Agenda

- Hovedpunkter i 1. kvartal
- Hovedtall i 1. kvartal - 2023
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraftig verdiskaping
- Eiendomsportefølje / Investeringer
- Eksterne rammebetingelser
- Q & A



# 1. kvartal 2023 – “I korte trekk”

## Godt operativt resultat, men verdiendringer reduserer overskuddet

=> Resultat før skattekostnad var MNOK 234

=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 594

## Solid finansielt fundament

=> Konsernets EK andel var 52 %, belåningsgraden var 35 %

=> Likviditetsreserven var MNOK 4.571 (Avdrag neste 12m: MNOK 1.903)

## Relativt stabil utvikling i aksjekursen

=> Aksjekurs: -3 % i 1. kvartal

## Omsetning i kjøpesentrene økte videre

=> Butikkomsetningen steg med 8,6 % fra Q1 2022, og 15 % fra Q1 2019

## Større investeringer

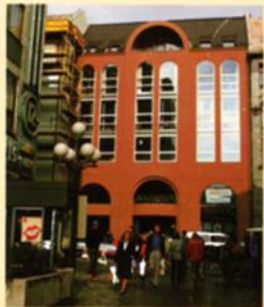
=> Konsernet overtok resterende 50 % eierandel i Sørlandssenteret, Kristiansand, og ble dermed eeneier av senteret.

# Hovedtall i Q1-2023 (Sammenliknet med Q4-2022 FY 2022)

(Alle tall i MNOK)	Q1-23	Q4-22	31.12.2022
<b>Brutto leieinntekter</b>	905	843	3 219
<b>Netto leieinntekter</b>	851	720	2 879
<b>Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)</b>	-5	-66	901
<b>Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)</b>	-274	-1 293	19
<b>Resultat før skatter</b>	234	-796	3 134
<b>Resultat før skatter, verdiendringer og valuta</b>	594	507	2 174
<b>Markedsverdi eiendommer (inkl. FKV/TS)</b>	63 542	62 151	62 151
<b>Rentebærende gjeld (inkl. FKV/TS)</b>	21 875	20 939	20 227
<b>Belåningsgrad (inkl. FKV/TS)</b>	34 %	33 %	33 %
<b>Likviditetsreserver</b>	4 571	5 139	5 139
<b>Sum egenkapital</b>	32 970	32 673	32 673
<b>Aksjekurs ved utløp av perioden</b>	171,0	175,5	175,5
<b>Langsiktig substansverdi per aksje ( i NOK)</b>	378	374	374



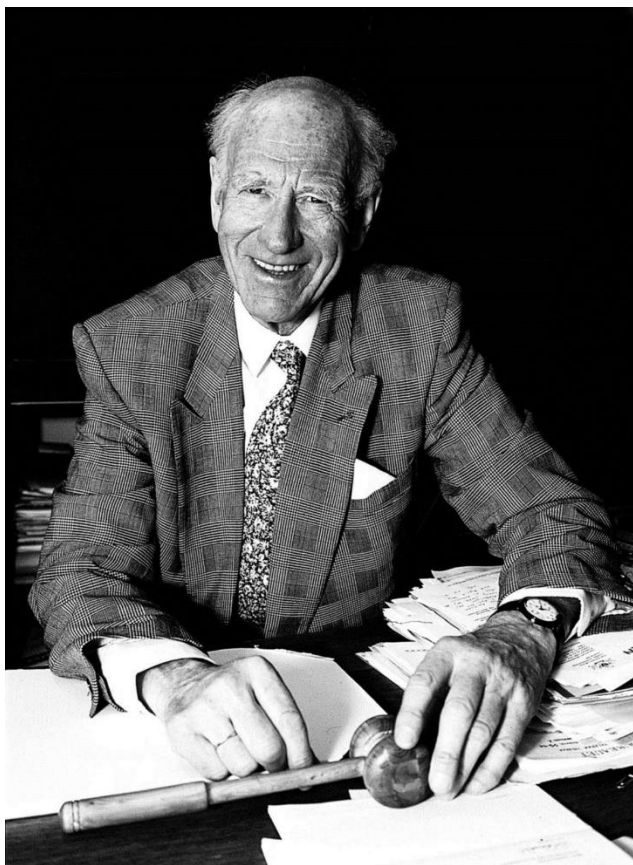
Prospekt og innbydelse  
til tegning av aksjer i  
OLAV THON EIENDOMSSSELKAP A/S  
1983



Tilrettelagt av

# Aksjonærforhold

# Olav Thon Eiendomsselskap => 40-årsjubileum som børsnotert selskap



## Utvikling fra 1983

- Børsverdien er økt fra MNOK 200 til MNOK 18.600
- Årlig leieinntektsnivå er økt fra MNOK 27 til MNOK 3.660
- Aksjen har gitt en årlig avkastning på 12 - 13 %
- 40 år med overskudd før verdijustering av eiendomsporteføljen

# Aksjekursutvikling og aksjonærer

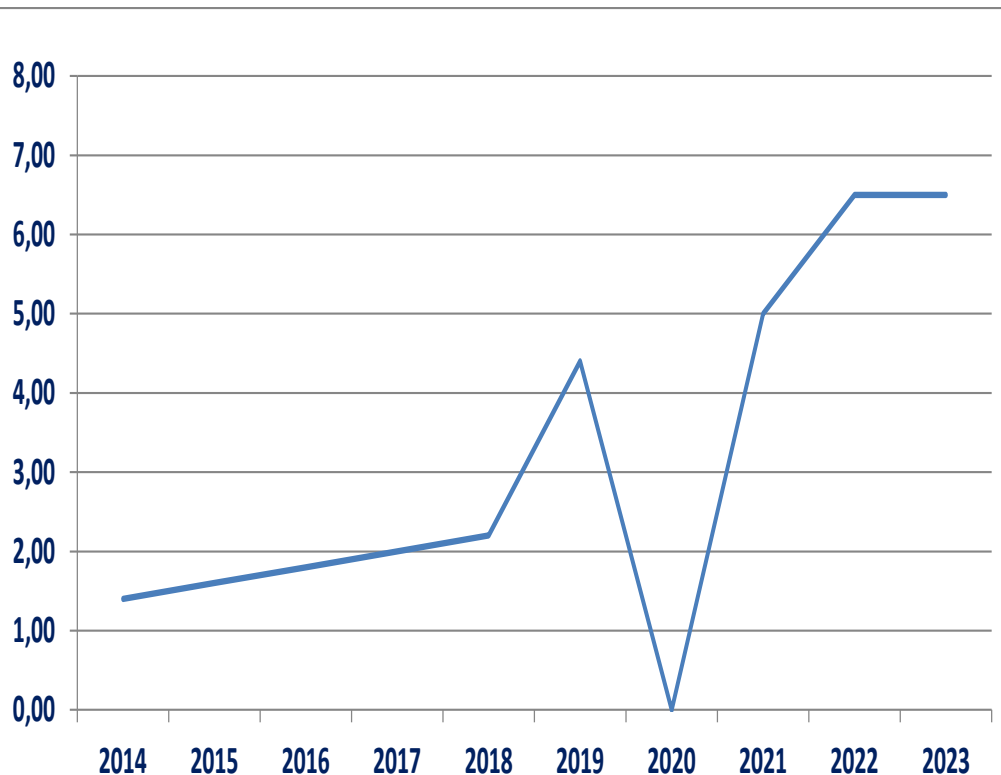
	Avkastning OLT	OSEBX
Q1.2023	-3 %	0 %
Siste 12 mnd.	-6 %	-5 %
Siste 24 mnd.	12 %	13 %
Siste 36 mnd.	65 %	69 %
Siste 60 mnd.	30 %	48 %

- 3.7621 aksjonærer fra 15 land
- 97,9 % av aksjene eies av norske investorer

Største aksjonærer	per 31.03.23	per 31.03.22
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	73,9 %	73,9 %
MP Pensjon	2,2 %	2,2 %
Folketrygdfondet	2,2 %	2,3 %
Olav Thon Eiendomsselskap	2,1 %	0,0 %
VPF Nordea Verdi	1,4 %	1,8 %
Øvrige eiere	18,2 %	18,1 %
Total	100,0 %	100,0 %

# Utbytte- og utbyttepolitikk

## Årlig utbytte per aksje



### Utbyttepolitikk:

Årlig utbytte på 30 - 40 % av resultatet (ekskl. verdiendringer)

### 24. mai 2023:

Selskapets generalforsamling besluttet utbytte for 2022 på 6,50 kroner per aksje. Utbytte utgjør 34 % av resultatet

### Balansert forslag til utbytte



# Olav Thon Eiendomsselskap – styret fra 24.05.2023



## Styreformann:

- Kjetil Nilsen, konsernsjef Olav Thon Gruppen (0 aksjer)

## Styremedlemmer

- Olav Thon, styreleder i Olav Thon Gruppen (70.930 aksjer)
- Sissel Berdal Haga Thon, designansvarlig i Olav Thon Gruppen (70.930 aksjer)
- Elisabeth Holvik, Sjeføkonom Sparebank 1 Gruppen (1.000 aksjer)
- Line Norbye, daglig leder og eier E6 Eiendom AS (781.343 aksjer)

## Varamedlem:

- Stig O. Jacobsen, styreleder og eier i Handelshuset Angvik i Molde



# Finansielle forhold

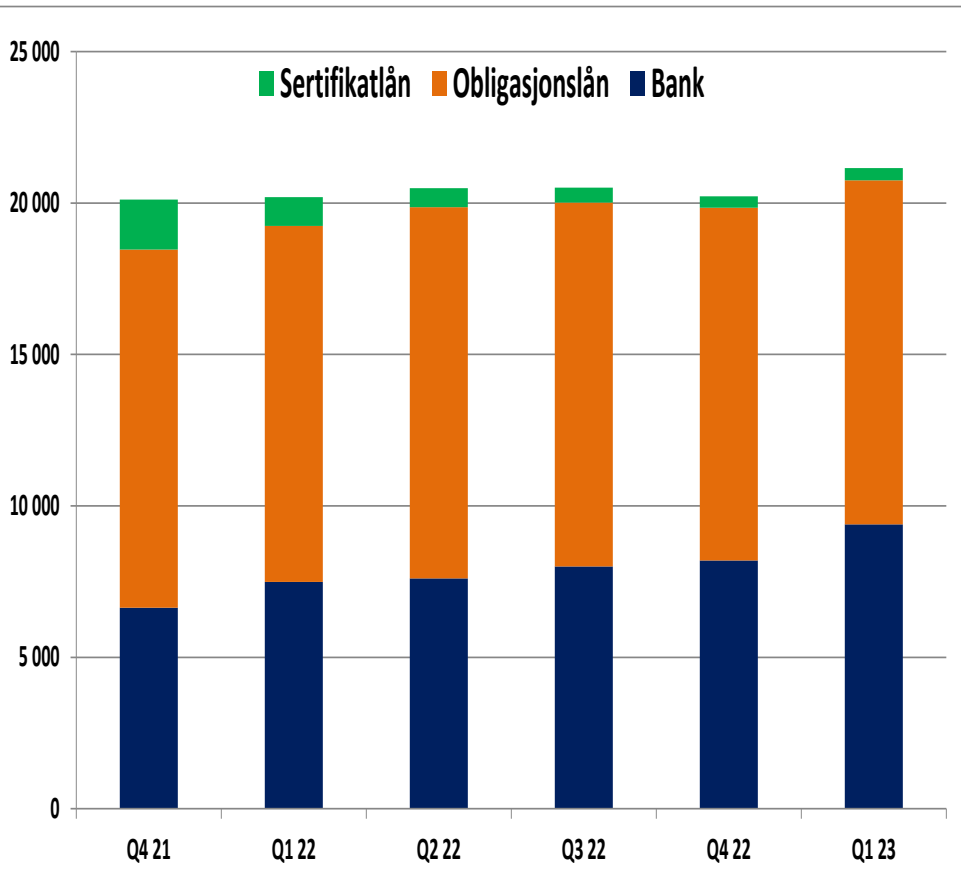
# Finanspolicy – Sterke nøkkeltall gir solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status	Status	Målsetting
	31.03.2023	31.12.2022	
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35 %	35 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	3,6	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver	232 %	189 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,1	3,0	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,4	3,5	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	58 %	59 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	16 %	16 %	Maksimum 35 %

## Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter”
- Ratingen er bekreftet / fornyet uendret av Moody’s i april 2023

# Finansieringskilder (31.03.23)



**Tilfredsstillende tilgang på finansiering, til tross for varierende kapitalmarkeder i 2022 og 2023**

## Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet:	56 %
Bankmarkedet:	44 %

## Inkl. ubenyttede kredittrammer på 4,3 mrd.:

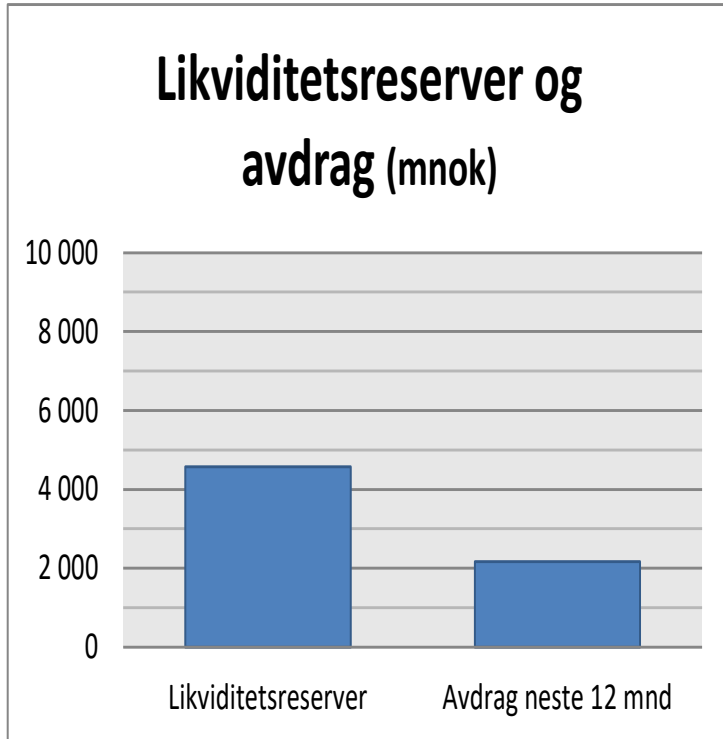
Kapitalmarkedet:	46 %
Bankmarkedet:	54 %

## 2022 og Q1 - 2023

8 obligasjonsutstedelser på MNOK 1.950 med snitt på 7,6 års løpetid



# Likviditetsreserver og finansieringsbehov



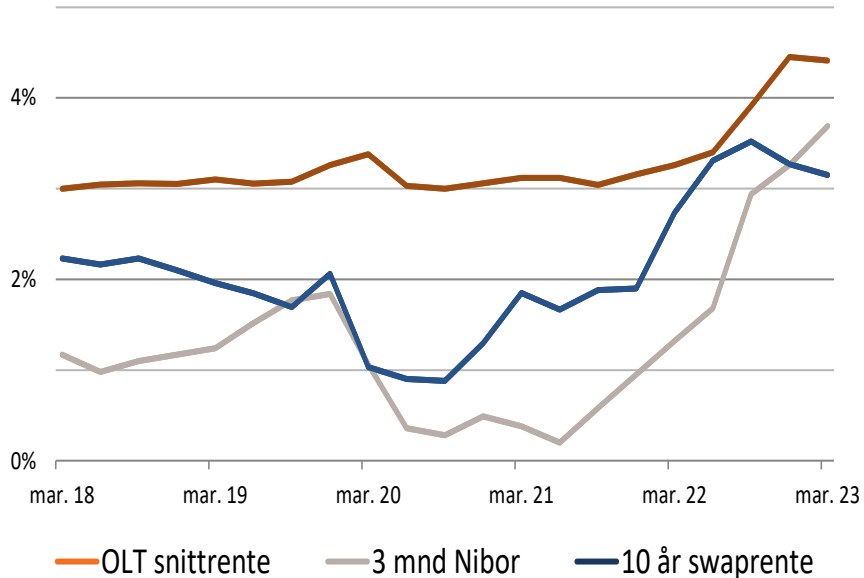
Likviditetsreserver per 31.03.2023 MNOK 4.571

Avdrag frem til 01.02.2025: MNOK 3.403

**Lavt refinansieringsbehov frem til 2025**

# Renteutvikling - historisk

## Renteutvikling siste 5 år



## Siden 2018 har:

- Gjennomsnittsrenten variert mellom 2,98 % og 4,45 %

## Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt 3,25 %
- 3 mnd. NIBOR økt 3,49 %
- 10 års swaprente økt 1,48 %
- **OLT Snittrente økt 1,37 %**

**Gjennomsnittrente per 31.03.23 var 4,41 %**

# Bærekraftig verdiskaping

# Bærekraftstrategi – hovedelementer

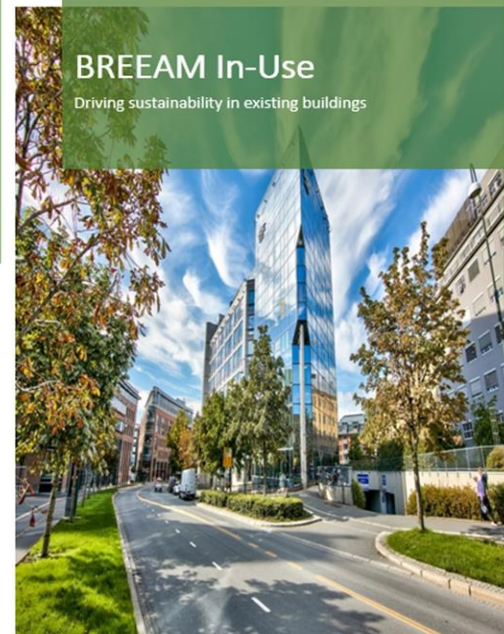
**Ambisjonsnivå: «Engasjert»**

**=> «Bærekraft er den rette og den smarte veien å gå»**













**Ambisjon: Netto 0 utslipp i 2050**

- Mål: Redusere utslipp i Scope 1 og 2 med 60 % innen 2030
- Strategien har satt relevante mål for vesentlige områder frem til 2030
- Strategien definerer oppdaterte og tydelige rammer for konsernets bærekraftsarbeid fremover

BREEAM





Pilar	Vesentlige temaer	Mål for 2030	Ambisjon	FNs bærekraftsmål
 <p><b>Klima og natur</b></p>	Overgang til lavutslippssamfunn Klimapåvirkning	Redusere utslipp i Scope 1 og 2 med 60 % 100 % av renoveringer ihht. taksonomien	<b>Netto null i 2050</b>	    
	Kundepreferanser Bevaring av naturressurser og biomangfold	70 % kortreist mat og drikke Grønne områder på 60 % av eksisterende bygg	<b>Naturpositiv</b>	
 <p><b>Sirkulære løsninger</b></p>	Sirkulære byggeløsninger	30 % gjenbrukte materialer	<b>70 % sirkulær innen 2030</b>	
	Sirkulære vaner	70 % sorteringsgrad 50 % kutt i matsvinn		
 <p><b>Sosial rettferdighet</b></p>	Menneskerettigheter og åpenhet	100 % kartlagt høy-risiko leverandørkjeder	<b>Full innsikt i verdikjeden</b>	  
	Inkluderende arbeidsplass	40 % av hvert kjønn i ledernivå 1-3 og styret	<b>Representativ ledelse</b>	

# BÆREKRAFTSRAPPORT 2022

- Videre fordypning i aktuelle og interessante bærekraftsteamer: [olt.no](https://olt.no)

## Innholdsfortegnelse

<b>03</b>	<b>Forord fra administrerende direktør</b>
<b>05</b>	<b>Dette er Olav Thon Eiendomsselskap</b>
<b>11</b>	<b>Vesentlighet og strategi</b>
<b>22</b>	<b>Vårt bærekraftsarbeid</b>
<b>25</b>	<b>Klima og natur</b>
26	Overgang til lavutslippssamfunn
32	Klimapåvirkning
34	Bevaring av naturressurser og biomangfold
<b>36</b>	<b>Sirkulære løsninger</b>
37	Sirkulære vaner
40	Sirkulære bygg
<b>42</b>	<b>Sosial rettferdighet</b>
43	Inkluderende arbeidsplass
48	Menneskerettigheter og åpenhet
<b>53</b>	<b>FN Global Compact</b>
<b>55</b>	<b>GRI Indeks</b>
<b>58</b>	<b>Appendiks</b>



# Eiendomsporfølje / Investeringer



# Kjøpesentereiendom

(inkludert deleide sentre)

- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.
- 60 kjøpesentre i Norge og Sverige
- 6 av Norges topp 10 kjøpesentre
  - I tillegg eier søsterselskapet Thon Holding, Norges nest største kjøpesenter (Strømmen Storsenter), og forvalter nr. 9 for ekstern eier
  - Topp 10-sentrene utgjør 40 % av kjøpesenterverdiene
- Leieinntektsnivå: MNOK 3.080
- Yield: 5,68 % vs. 5,28 % per 31.03.22



# Norges ledende kjøpesenteraktør => Markedsposisjonen styrkes ytterligere

## NORGES STØRSTE KJØPESENTRER PER 1. KVARTAL 2023

Rangering 2023	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2023	2022	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	899	832	8,1
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	800	784	2,0
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	760	758	0,3
4	Storo Storsenter	Oslo	723	674	7,3
5	Amfi Moa	Ålesund	653	653	0,0
6	CC Vest	Oslo	630	600	5,0
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	612	556	10,1
8	Sartor Storsenter	Straume	568	517	9,9
9	Kvadrat	Sandnes	536	536	0,0
10	Jekta Storsenter	Tromsø	518	508	2,0
11	City Nord	Bodø	513	480	6,9
12	Ski Storsenter	Ski	505	480	5,2
13	City Lade	Trondheim	484	442	9,5
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	468	437	7,1
15	Amfi Roseby	Molde	460	449	2,4
16	Åsane Storsenter	Bergen	450	417	7,9
17	City Syd	Trondheim	445	413	7,7
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	429	405	5,9
19	Amfi Madla	Hafslsfjord	413	384	7,6
20	Oslo City	Oslo	407	345	18,0
Norges 20 største kjøpesentre			11 273	10 670	5,7 %

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

Kilde: Kvarud Analyse 2023



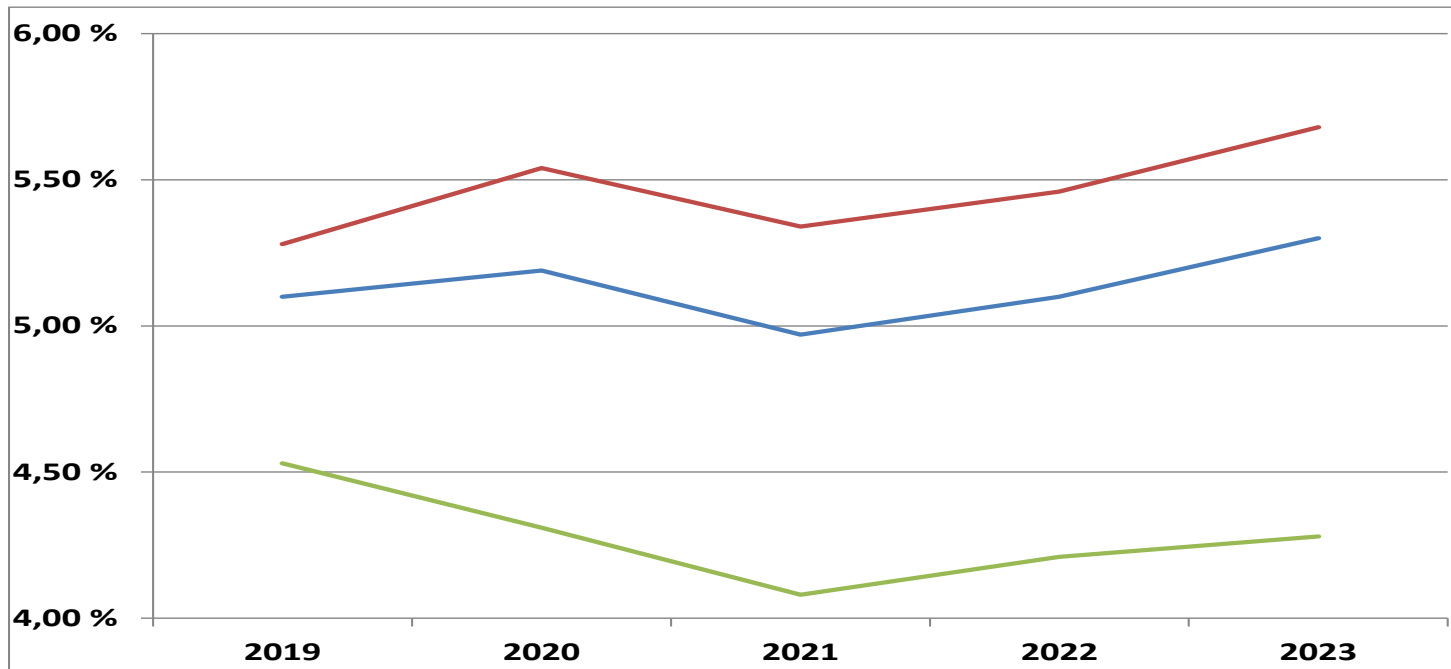
# Næringseiendommer

- En betydelig eiendomsaktør i osloområdet
- 60 næringseiendommer
  - Handel, kontor, logistikk og hotell
- 400 utleieboliger
- Leieinntektsnivå: MNOK 800
- Yield: 4,28 % vs. 4,01 % per 31.03.22

# Eiendomsportefølje (inkl. FKV/Ts)

<b>Kjøpesentereiendom</b>	<b>Verdi</b>	<b>Andel</b>	<b>Antall</b>
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	19 049	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	8 386	13 %	5
Kjøpesentre- Norge	16 110	25 %	45
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 352	5 %	4
<b>Sum kjøpesentereiendom</b>	<b>46 749</b>	<b>74 %</b>	<b>60</b>
<b>Næringseiendom</b>	<b>Verdi</b>	<b>Andel</b>	<b>Antall</b>
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 763	9 %	
Boliger	2 479	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 550	6 %	
Logistikk	2 648	4 %	
Hotell	1 608	3 %	
Diverse	743	1 %	
<b>Sum Næringseiendom</b>	<b>16 791</b>	<b>26 %</b>	<b>64</b>
<b>Sum Eiendomsportefølje</b>	<b>63 540</b>		<b>124</b>

# Eiendomsportefølje - Yieldutvikling 2019 - 2023



	Total	Kjøpesenter	Næring
31.12.2021	4,97 %	5,34 %	4,08 %
31.03.2023	5,30 %	5,68 %	4,28 %



# Eiendomsportefølje

– Konsekvenser for konsernet ved endring av eiendomsverdier

	Eiendoms- verdier	Verdi- endring	Sum eiendeler	Utsatt Skatt 22 %	Egen- kapital (EK)	EK %	Netto RB gjeld	Belånings- grad
<b>Per 31.03.23</b>	<b>60 227</b>	<b>0</b>	<b>63 815</b>	<b>8 017</b>	<b>32 970</b>	<b>51,7 %</b>	<b>20 894</b>	<b>35 %</b>
Yield + 0,50% poeng	55 026	-9 %	58 614	6 873	28 913	49,3 %	20 894	38 %
<b>Yield + 1,00% poeng</b>	<b>50 659</b>	<b>-16 %</b>	<b>54 247</b>	<b>5 912</b>	<b>25 507</b>	<b>47,0 %</b>	<b>20 894</b>	<b>41 %</b>



# Investeringsstrategi

## «Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring
- Investeringer 2017 - 2022:  
=> Rundt 6 milliarder NOK
- Investeringer i Q1-23:  
=> Netto MNOK 1.428



# Sørlandssenteret, Kristiansand, Agder

- Konsernet overtok i januar 50 % av Sørlandssenteret, og ble etter dette eneier av senteret
- Sørlandets største kjøpesenter, og Norges 7. største kjøpesenter i Q1-23
- Butikkomsetning i Q1-23: MNOK 612 (+10,1 %)
- I 2022: Samlede leieinntekter på MNOK 137
- Fra Q1-23: selskapets resultat og balanse konsolidert inn i konsernregnskapet
- T.o.m. Q4-22: 50 % av selskapets netto resultatet og selskapets egenkapital har vært bokført under FKV i (Felleskontrollert virksomhet)



## Amfi Ulsteinvik, Møre og Romsdal

- Kjøpesenter på ca. 12.000 kvadratmeter med 20 butikker overtatt i januar
- Butikkomsetning i 2022 på ca. MNOK 300, og leieinntekter på ca. MNOK 14
- Senteret har i flere år vært forvaltet av konsernet





# Eiendomsprosjekter

## Under planlegging

- Flere prosjekter under planlegging
- Gjennomføring avhenger bl.a. av markedsforhold og reguleringer
- Nye prosjekter planlegges igangsatt i 2024

# Eksterne rammebetingelser



# Makroøkonomi og eiendomsmarkedet

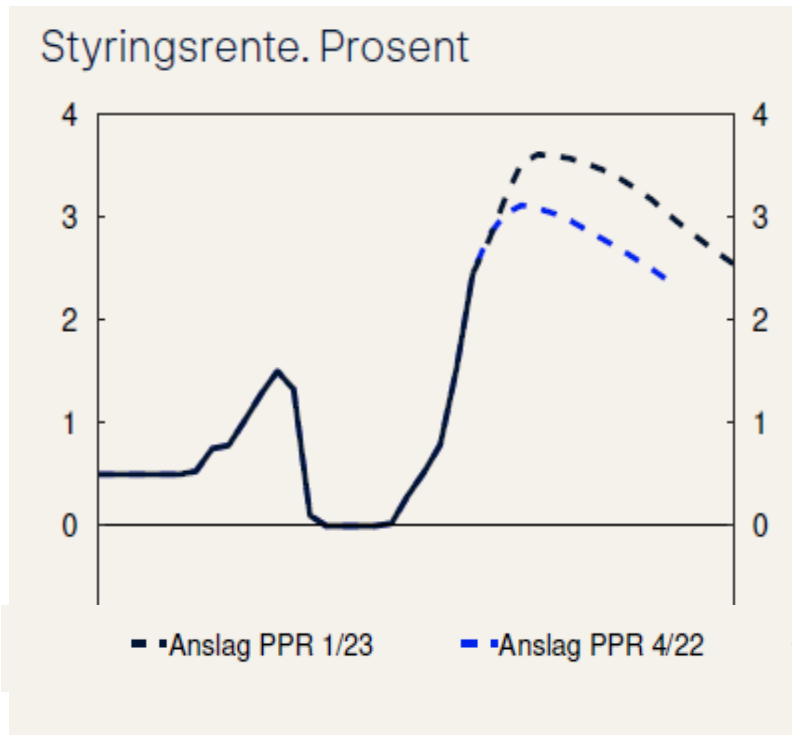
# Prognoser fra Norges Bank

## (Nøkkeltall for norsk økonomi)

(Prosentvis endring fra foregående år)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BNP - Fastlands - Norge	4,2	3,7	1,1	0,5	1,1	1,3
Registrert arbeidsledighet	3,1	1,8	1,9	2,2	2,3	2,4
Årslønnsvekst	3,5	4,3	5,1	4,4	4,0	3,4
Privat forbruk	4,4	6,9	-1,1	1,7	2,1	2,1
Konsumprisindeks (KPI)	3,5	5,8	4,8	2,8	2,6	2,6
Boligpriser	9,1	5,0	-2,9	0,0	4,1	5,4
NB Styringsrente (nivå)	0,1	1,3	3,3	3,5	3,2	2,7



# «Behov for høyere rente i norsk økonomi»



- «Det er behov for en høyere rente for å dempe inflasjonen»
- «Prognosene for styringsrenten er oppjustert»
- «Dersom kronen blir svakere enn lagt til grunn, kan det bli behov for en høyere rente»

**Norges Bank mars 2023**

# MARKEDSOPPDATERING

April 2023

## MAKRO

- Sensitive finansmarkeder sender rentene opp og ned igjen
- Inflasjonen er seiglivet, men skal markert ned gjennom året

## TRANSAKSJONSMARKEDET

- Få transaksjoner så langt i år, men mange pågående prosesser
- Høy inflasjon, økte renter og bankuro skaper usikkerhet

## KONTORMARKEDET

- Lav kontorledighet og bred leieprisvekst på høye volumer
- Sterk vekst i kontorsyssetningen for andre år på rad

## RETAIL

- Detaljhandelen trender ned – kjøpesentrene holder seg godt
- Forbruket holder seg oppe på oppsparte midler

## BOLIG

- Boligprisene nekter å gi seg for økte renter
- Sterk befolkningsvekst og økte renter løfter leieprisene

## LOGISTIKK

- Sterk leieprisvekst demper nedgangen i eiendomsverdier

# Fremtidsutsikter - Olav Thon Eiendomsselskap

- Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tegn til lavere vekst i økonomien. Prisveksten har økt betydelig og er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- For å dempe den økende inflasjonen har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,25 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre for å dempe inflasjonen.
- Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.
- Til tross for økt usikkerhet forventes konsernets **sterke markedsposisjon og solide finansielle stilling** med å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover.



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

Arne B. Sperre

Executive Vice President – CFO

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 2022 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.