



RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2023

2. Kvartal 2023

Presentasjon 11.08.2023

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans

Agenda

- 2. kvartal 2023 – Kort oppsummert
- Hovedtall i 2. kvartal og 1. halvår 2023
- Aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Bærekraftstrategi
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi og eiendomsmarkedet i Norge
- Q & A

2. kvartal 2023 – Kort oppsummert



Godt operativt resultat, men verdinedgang på eiendommer og økte renter reduserer overskuddet

- => Resultat før skattekostnad var MNOK 173 (1.418)
- => Samlede verdiendringer utgjorde - MNOK 409 (857)
- => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 592 (618)

Solid finansielt fundament

- => Konsernets EK andel var 51%, belåningsgraden var 36 %
- => Likviditetsreserven var MNOK 4.910 (5.681)

Relativt stabil utvikling i avkastning på aksjen

- => Aksjekurs og utbytte i 2. kvartal: + 2 %.

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

- => + 4,6 % fra Q2 2022
- => + 6,4 % fra 1H 2022

Hovedtall i Q2 og 1H 2023 (Sammenliknet med Q1-2023 og 1 H 2022)

(Alle tall i MNOK)	Q2-23	Q1-23	1H-23	1H-22	Endring
Brutto leieinntekter	946	905	1 851	1 590	16 %
Netto leieinntekter	848	851	1 699	1 436	18 %
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	431	-5	427	836	-49 %
Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)	-841	-274	-1 115	1 912	-158 %
Resultat før skatter	173	234	407	3 885	-90 %
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	592	594	1 185	1 150	3 %
Markedsverdi eiendommer	59 486	60 227	59 486	59 123	
Rentebærende gjeld	21 672	21 153	21 672	20 495	
Belåningsgrad	36 %	35 %	36 %	34 %	
Likviditetsreserver	4 910	4 571	4 910	5 681	
Sum egenkapital	32 416	32 970	32 416	33 709	
Aksjekurs ved utløp av perioden	168	171	168	167	
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	372	378	378	378	

- Leieinntekter i 1. halvår i nye eiendommer i 2023:
- Leievekst i 1. halvår i eiendommer eiet per 31.12.2022:

ca. MNOK 140 => 8,8 %

ca. MNOK 120 => 7,5 %

«Operativt resultat» og substansverdi per aksje siste 5 år



«Stabile operative resultater gjennom skiftende markedsforhold siste 5 år»

«Leieveksten demper resultateffekten av kraftige renteøkninger»



(Tall i MNOK)	1H 2023	1H 2022	1H 2021	Endring 2023-2021
Netto leieinntekter	1 699	1 436	1 389	310
Netto rentekostnader	474	334	334	140
Salgsgevinst Amfi Drift AS	0	69	0	0
Resultat før skatt, verdiendringer, valuta og salgsgev.	1 185	1 081	1 025	160

Aksjeinformasjon



OLAV THON EIENDOMSSKAP A/S

Årsrapport 1983

40-årsjubileum som børsnotert selskap

2023:

- Børsverdi: MNOK 17.400 per 30.06.
- 3.755 aksjonærer fra 15 land - 98 % av verdiene eies av norske aksjonærer

Utvikling fra 1983

- Aksjen har gitt en årlig avkastning på 12 - 13 %
- 40 år med overskudd før verdjustering av eiendomsporteføljen

«Siden 1996 har OLT har gitt aksjonærene 5. beste avkastning av selskapene som fortsatt er børsnotert i Oslo»

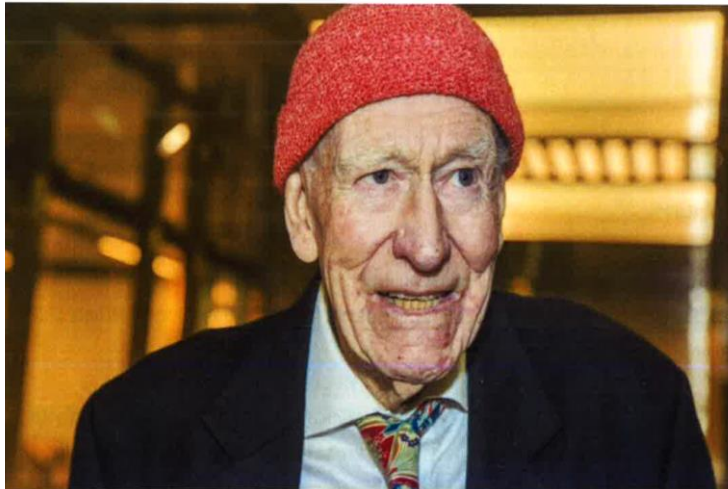
Sitat: Robert Næss, Investeringsdirektør Nordea Markets

Aksjekursutvikling –Langsiktig utvikling

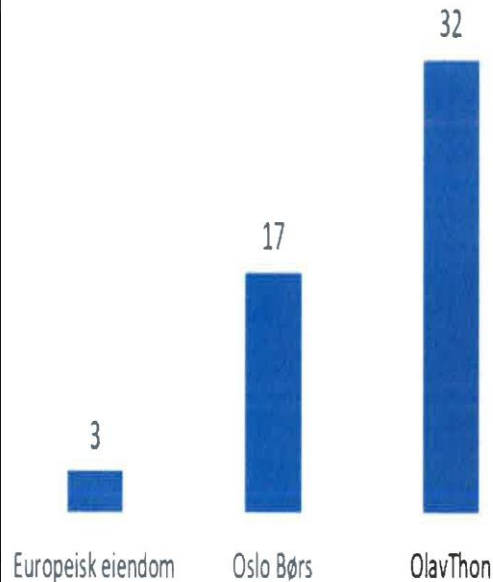
Monsteravkastning for børsens kjipeste

Olav Thon-aksjen blir omtalt som børsens kjedeligste, men avkastningen har vært sprudlende. 1 krone investert for 30 år siden har vokst til 32 kroner i dag.

Publisert 29. juni 2023 kl. 14.35



Verdien i dag av 1kr investert for 30-år siden



Aksjekursutvikling

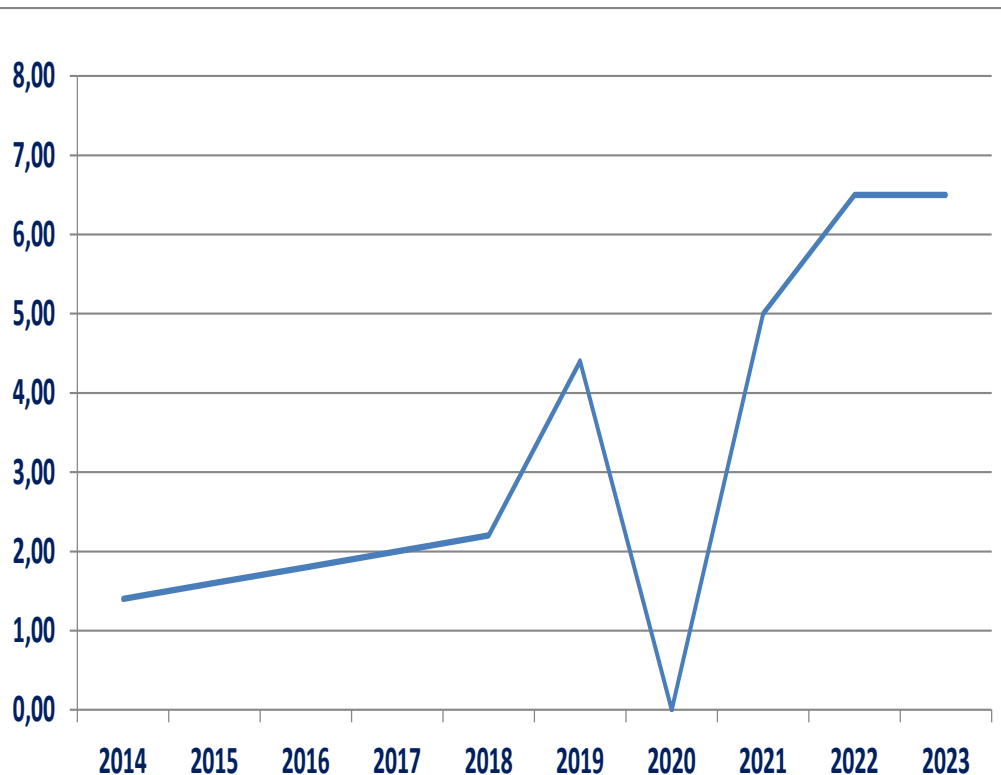
	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
Q2-23	2 %	2 %
1 H 2023	-1 %	2 %
Siste 12 mnd.	5 %	4 %
Siste 24 mnd.	4 %	8 %
Siste 36 mnd.	33 %	53 %
Siste 60 mnd.	27 %	38 %

Hva har skjedd siden 2018:

- Kjøpesenterdød i USA «Retail Apocalypse»
- «Netthandelen til himmels»
- Pandemi => Begrensinger på fysisk handel
- Kraftigste renteøkning på flere ti år

Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk:

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

Juni 2023:

Utbytte for 2022 med 6,50 kroner per aksje, utbetalt, uendret fra 2021.

Utbytte utgjør 34 % av resultatet

Direkte avkastning: 3,7 %.

«Balansert utbytte»

Finansiering og renteutvikling

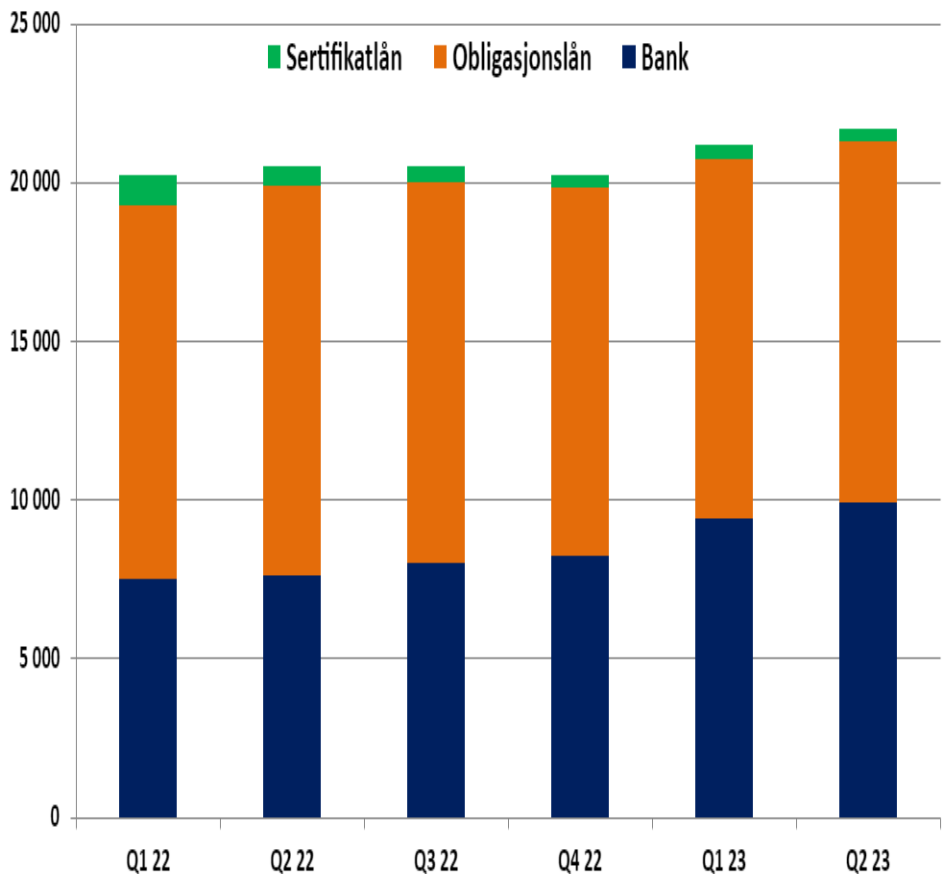
Finanspolicy – Sterke nøkkeltall gir solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status	Status	Status	Målsetting
	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022	
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36 %	35 %	35 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	3,4	3,6	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver	165 %	232 %	189 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,5	3,1	3,0	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,2	3,4	3,5	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	62 %	58 %	59 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	17 %	16 %	16 %	Maksimum 35 %

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter”
- Fornyet i april 2023 med uendret status

Finansieringskilder (30.06.23) - Tilfredsstillende tilgang på finansiering i 1. halvår



Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet:	54 %
Bankmarkedet:	46 %

Inkl. ubenyttede kredittrammer (4,7 mrd.):

Kapitalmarkedet:	44 %
Bankmarkedet:	56 %

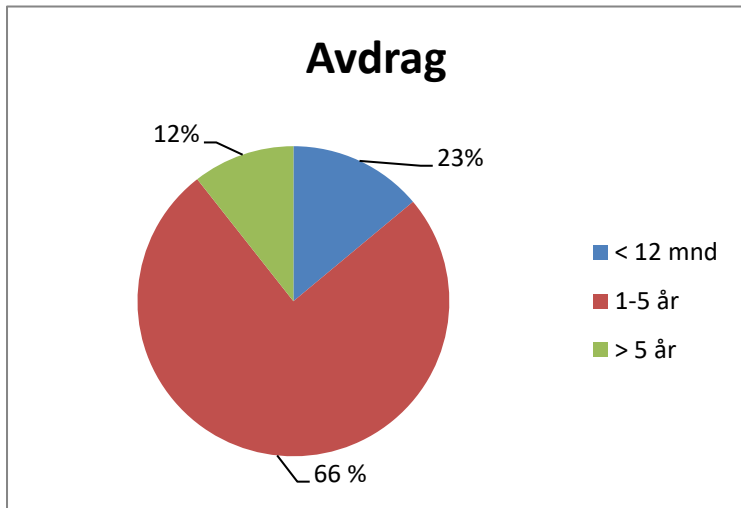
2023

Langsiktige Obligasjonslån: MNOK 450 (5,2 år)

Kortsiktige Sertifikatlån: MNOK 900 og MSEK 950

Langsiktige Bank/
Realkredittlån: MNOK 2.500

Likviditetsreserver og finansieringsbehov

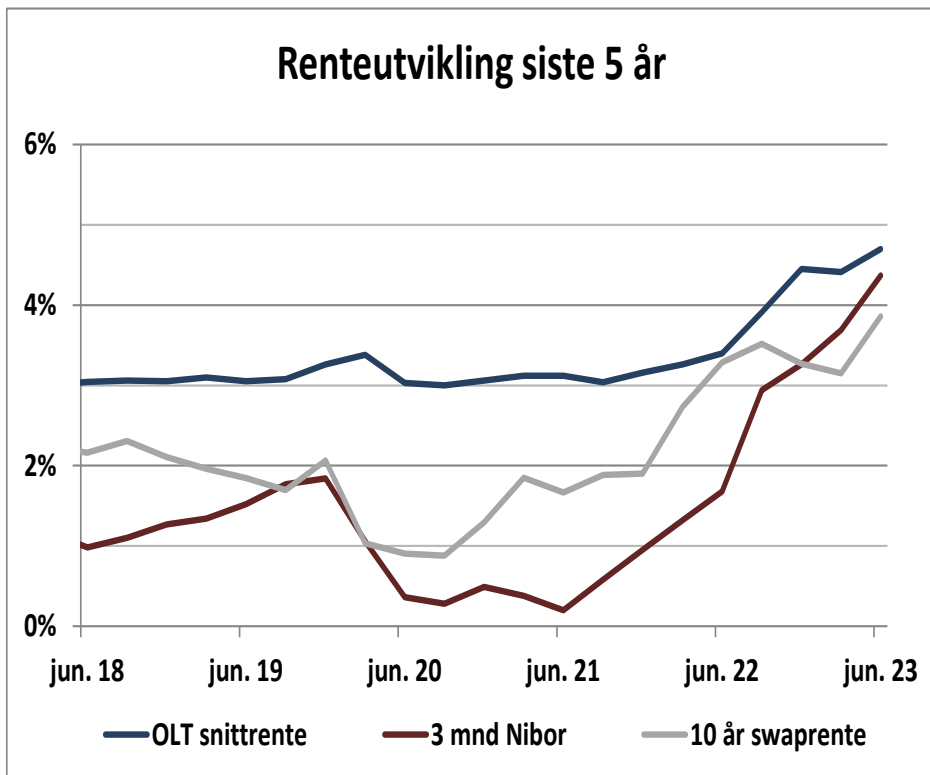


Likviditetsreserver per 30.06.2023 MNOK 4.910

Avdrag frem til 01.02.2025: MNOK 3.360

Lavt refinansieringsbehov frem til 2025

Renteutvikling - historisk



Siden 2018 har:

- Gjennomsnittsrenten variert mellom 3,00 % og 4,70 %

Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt 3,75 %
- 3 mnd. NIBOR økt 4,17 %
- 10 års swaprente økt 1,45 %
- **OLT Snittrente økt 1,58 %**

Gjennomsnittsrente per 30.06.23 var 4,70 %

Bærekraftstrategi

Bærekraftstrategi – hovedelementer

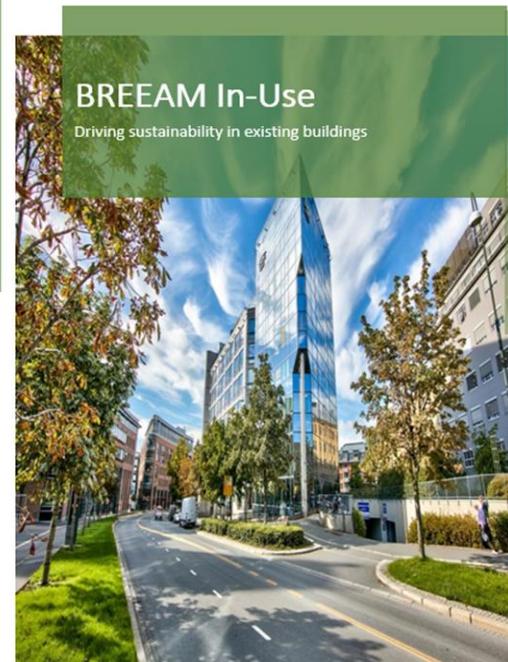
Ambisjon:













- Netto 0 utslipp i 2050
- Naturpositiv i 2030
- 70% sirkulær i 2030
- Full innsikt i verdikjeden
- Representativ ledelse

Bærekraftstrategi:

- Vedtatt og kommunisert i 2022, og inneholder:
- Relevante mål for vesentlige områder frem til 203
- Oppdaterte og tydelige rammer for konsernets bærekraftsarbeid i tiden fremover

BREEAM



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

BÆREKRAFTSRAPPORT 2022

- Videre fordypning i aktuelle og interessante bærekraftsteamer: olt.no

Innholdsfortegnelse

03 Forord fra administrerende direktør

05 Dette er Olav Thon Eiendomsselskap

11 Vesentlighet og strategi

22 Vårt bærekraftsarbeid

25 Klima og natur

26 Overgang til lavutslippssamfunn

32 Klimapåvirkning

34 Bevaring av naturressurser og biomangfold

36 Sirkulære løsninger

37 Sirkulære vaner

40 Sirkulære bygg

42 Sosial rettferdighet

43 Inkluderende arbeidsplass

48 Menneskerettigheter og åpenhet

53 FN Global Compact

55 GRI Indeks

58 Appendiks



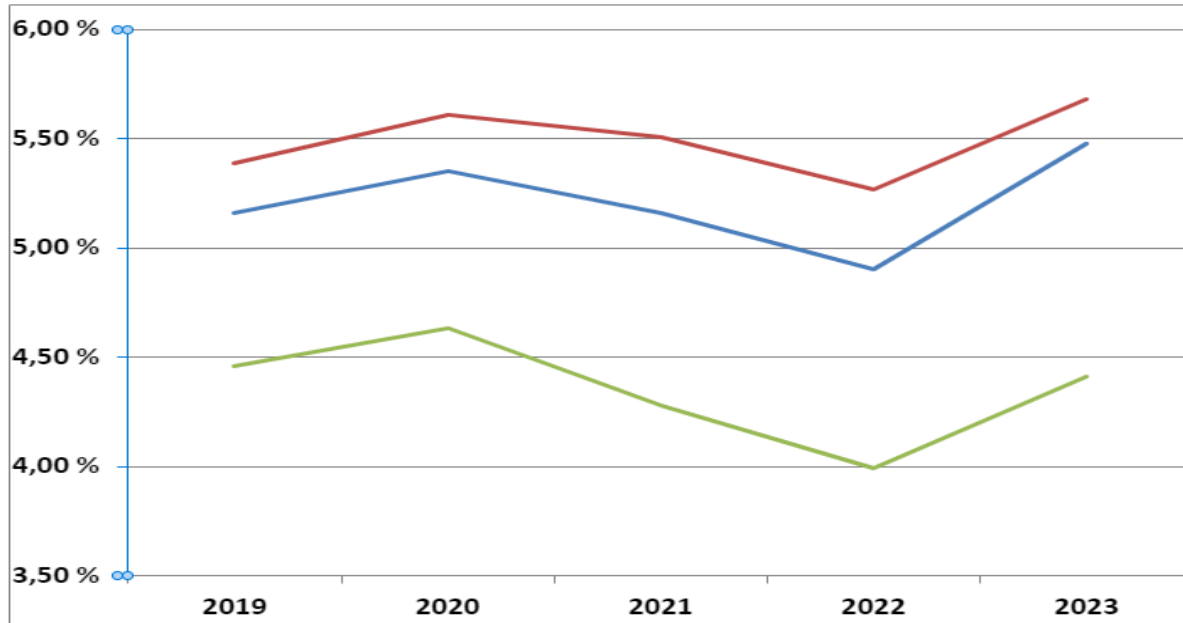
Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 798	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	7 110	11 %	4
Kjøpesentre- Norge	17 316	28 %	46
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 287	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	46 511	74 %	60
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 602	9 %	
Boliger	2 496	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 588	6 %	
Logistikk	2 642	4 %	
Hotell	1 607	3 %	
Diverse	455	1 %	
Sum Næringseiendom	16 390	26 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 901		124

Eiendomsportefølje – Yield utvikling 2019 – 2023

(Yield per 30.06)



	Total	Kjøpesenter	Næring
30.06.2022	4,90 %	5,27 %	3,99 %
30.06.2023	5,48 %	5,88 %	4,41 %
Endring	0,58 %	0,61 %	0,42 %

Eiendomsportefølje

– Konsekvenser for konsernets nøkkeltall ved endring av eiendomsverdier

	Eiendoms- verdier	Verdi- endringer	Sum eiendeler	Utsatt Skatt 22 %	Egen- kapital (EK)	EK %	Netto RB Gjeld	Belånings- grad
Per 30.06.23	59 284		63 658	7 939	32 416	51 %	21 511	36 %
Yield + 0,5 % poeng	54 375	-8 %	58 749	6 859	28 587	49 %	21 511	40 %
Yield + 1,0 % poeng	50 223	-15 %	53 873	5 946	25 348	47 %	21 511	43 %



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. 8 for ekstern eier
 - Topp 10-sentrene utgjør 40 % av kjøpesenterverdiene
- Leieinntektsnivå: MNOK 3.150
- Yield: 5,88 % vs. 5,27 % per 30.06.22

Norges ledende kjøpesenteraktør => Solid markedsposisjon

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 1. HALVÅR 2023					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2023			2023	2022	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	1 921	1 818	5,7
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	1 700	1 691	0,5
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	1 633	1 645	-0,7
4	Storo Storsenter	Oslo	1 555	1 480	5,1
5	Amfi Moa	Ålesund	1 553	1 461	6,3
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 361	1 254	8,5
7	CC Vest	Oslo	1 317	1 279	3,0
8	Kvadråt	Sandnes	1 164	1 177	-1,1
9	Sartor Storsenter	Straume	1 159	1 137	1,9
10	Jekta Storsenter	Tromsø	1 097	1 092	0,5
11	City Nord	Bodø	1 083	1 052	2,9
12	Ski Storsenter	Ski	1 068	1 048	1,9
13	Amfi Roseby	Molde	1 007	980	2,8
14	City Lade	Trondheim	1 001	948	5,6
15	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 000	962	4,0
16	Åsane Storsenter	Bergen	945	888	6,4
17	City Syd	Trondheim	944	897	5,2
18	Aker Brygge	Oslo	912	823	10,8
19	Vestkanten Storsenter	Bergen	886	863	2,7
20	Oslo City	Oslo	885	808	9,5
21	ALNA Senter	Oslo	848	885	-4,2
22	Amfi Madla	Hafslsfjord	846	803	5,4
23	Oslobukta	Oslo	791	716	10,5
24	Alti Vinterbro	Vinterbro	754	763	-1,2
25	Amfi Steinkjer	Steinkjer	752	726	3,6
Norges 25 største kjøpesentre			28 182	27 196	3,6 %

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

Topp 10 Norge

OLT: 63 % av omsetningen
Øvrige: 37 % av omsetningen

Omsetning OLT: 4,4 %
Omsetning øvrige: 0,7 %

Kilde: Kvarud Analyse 2023



Næringseiendommer

- En stor eiendomsaktør i Oslo-området
- 60 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
- 400 utleieboliger
- Leieinntektsnivå: MNOK 810
- Yield: 4,41 % vs. 3.99 % per 30.06.22



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2022: Rundt 6 milliarder NOK

Investeringer i 1H-23: 1,7 milliarder NOK

Eiendomskjøp i 1. Halvår:

=> Sørlandssenteret, Kristiansand (50 % andel)

=> Amfi Ulsteinvik, Møre og Romsdal



Eiendomsprosjekter

Under planlegging

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

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

Pengepolitisk rapport

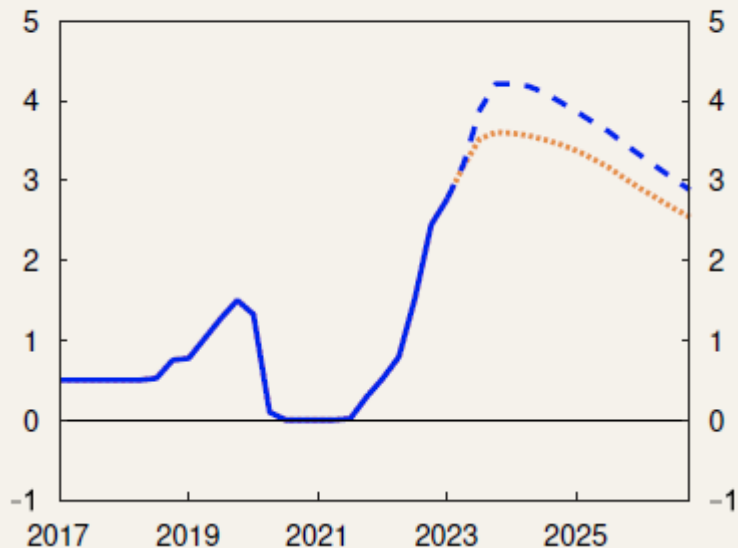
2 | 2023

Juni



«Behov for høyere rente i norsk økonomi»

Styringsrente. Prosent



■ Anslag PPR 2/23

● Anslag PPR 1/23

Norges Bank juni 2023

- «Det er behov for en høyere rente enn tidligere signalisert for å bringe inflasjonen ned til målet»
- «Prognosene for styringsrenten er oppjustert», og indikerer en økning til 4,25 % høsten 2023
- «Dersom kronen blir svakere enn lagt til grunn, kan det bli behov for en høyere rente»

Markedet for næringseiendom i 2023

VERDINEDGANGEN BREMSES AV HØY KPI-JUSTERING

Juni går mot slutten og eiendomsbransjen kan ta en etterlengtet sommerferie enten det er i Norge sammen med mange valutasterke utenlandske turister, eller i sydligere strøk med svak NOK i kofferten. Juni ble nok en måned preget av inflasjon og renter. Med sommerferien rett foran oss har den betydelige svekkelsen av norske kroner vært overskriften i de fleste medier.

For eiendomsbransjen er nok effekten av svekket NOK og høy inflasjon på rentene adskilleg viktigere. Med styringsrenten på vei opp på 4-tallet og 5-års SWAP rente på det høyeste nivået siden våren 2011, passer uttrykket «cash is king» bedre enn på lenge. Økte renter har ikke bare fått konsekvenser for transaksjonsmarkedet, men også i leiemarkedet hvor det setter press på leiene for å dekke tilpasningskostnader, rehabilitering og nybygg.

Det er lett å glemme årsaken til inflasjonspresset og de høye rentene. Norsk og «vestlig» økonomi går langt bedre enn ventet med lav arbeidsledighet og lønnspress. Bedriftene i Norges Banks regionale nettverk, mener at aktiviteten i norsk økonomi har økt i andre kvartal og at veksten vil tilta ytterligere i tredje kvartal.

Kontorleiemarkedet går bra og vi registrerer fortsatt leieprisvekst.

Transaksjonsmarkedet er på den annen side preget av stor avstand mellom kjøpere og selgere, og fortsatt press opp på yieldene. Lavt transaksjonsvolum viser at investorene er robuste, og bølgen av tvangssalg enkelte har ventet på har uteblitt. Forsatt press opp på yieldene bidrar til å svekke eiendomsverdiene ytterligere, mens en ventet KPI-justering på 5-tallet fra januar 2024 reduserer verdinedgangen.

HOVEDPUNKTER

Juni 2023

MAKRO

- Seiglivet inflasjon hjemme – nedadgående trend ute
- Høyere renter og økt rentebane gir høyere finansieringskostnader
- Fortsatt stigende renter ute presser Norges Bank
- Usikker effekt av store og raske renteøkninger samtidig i mange land

TRANSAKSJONSMARKEDET

- Lavt transaksjonsvolum så langt i år
- Svært selektivt marked med god interesse for kjøp
- Stor avstand mellom kjøper og selger
- Økte finansieringskostnader vil presse frem flere transaksjoner
- Økt interesse fra utenlandske investorer
- Press opp på yieldene – høy KPI justering demper verdinedgangen

KONTORMARKEDET

- Arbeidsmarkedet roer ned inn mot sommeren
- Høy aktivitet i kontor-søkemarkedet
- Flere virksomheter på søk har behov for mer areal
- Høye kostnader kan gjøre det krevende å regne prosjekter hjem
- Behov for nybygg kan presse leieprisene opp

Fremtidsutsikter - Olav Thon Eiendomsselskap

- Norsk økonomi er fremdeles inne i en høykonjunktur, men det er nå tegn til lavere vekst i økonomien. Arbeidsledigheten er svært lav, og prisveksten er vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- For å dempe den høye inflasjonen har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 3,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre hvis ikke inflasjonen dempes.
- 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** 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

Arne B. Sperre

Executive Vice President – CFO

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 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.