



OLAV THON EIENDOMSSELSKAP

4. kvartal 2022

Presentasjon 16.02.2023

**Godt operativt resultat,
men nedjusterte eiendomsverdier
gir et svakt finansielt resultat**

Arne B. Sperre

Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Hovedpunkter i 4. kvartal
- 2022 kort oppsummert
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraftig verdiskaping
- Eiendomsportefølje / Investeringer
- Eksterne rammebetingelser
- Q & A



4. kvartal 2022 – “I korte trekk”

Godt operativt resultat, men verdiendringer bidrar til underskudd

=> Resultat før skattekostnad var **MNOK - 796**

=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 507

Solid finansielt fundament

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

=> Likviditetsreserven var MNOK 5.119 (Avdrag i 2023: MNOK 2.630)

Relativt stabil utvikling i aksjekursen

=> Aksjekurs: -2 % i 4. kvartal

Omsetning i kjøpesentrene økte videre

=> Butikkomsetningen steg med 1 % fra Q4 2021, og 13 % fra Q4 2019

Større investeringer

=> Avtale inngått om kjøp av 50% eierandel i Sørlandssenteret, Kristiansand, og blir 100 % eier av senteret. Overtakelse i Januar 2023

2022 - Kort oppsummert

- **2022 – Gode resultater på tross av betydelig høyere renter**
 - => Resultat før skattekostnad ble MNOK 3.138 (-34%)
 - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta ble MNOK 2.175 (+5 %)
 - => Leieinntekter utgjorde MNOK 3.220 (+8 %)
- **Solid finansielt fundament**
 - => Konsernets EK andel var 52 % (51), og belåningsgraden var 35 % (35)
 - => Likviditetsreserven var MNOK 5.118
- **Svak utvikling i aksjekursen**
 - => Aksjekurs: - 7 % siste 12 måneder (inkl. utbytte)
- **Omsetning i kjøpesentrene har stabilisert seg på nivå over 2019**
 - => Butikkomsetningen økte med 3 % fra 2021, og med 14 % fra 2019
- **Kapitaldistribusjon til aksjonærer**
 - => Tilbakekjøp av 2,1 % egne aksjer MNOK 386
 - => Utbytte på 6,50 kr/aksje MNOK 674

Hovedtall i 2022 (Sammenliknet med 2021, 2020 og 2019)

(Alle tall i MNOK)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	Endring fra 21
Brutto leieinntekter	3 220	2 990	2 962	2 984	8 %
Netto leieinntekter	2 872	2 774	2 707	2 684	4 %
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	901	733	-427	172	
Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)	23	1 914	-1 120	253	
Resultat før skatter	3 138	4 767	338	2 336	-34 %
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	2 175	2 068	1 874	1 941	5 %
Markedsverdi eiendommer	57 715	56 734	54 656	54 257	2 %
Rentebærende gjeld	20 227	20 114	21 003	21 481	1 %
Belåningsgrad	35 %	35 %	38 %	39 %	
Likviditetsreserver					
Sum egenkapital	32 694	31 342	28 136	27 819	4 %
Aksjekurs ved utløp av perioden	175,5	195,6	183,5	167,8	
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	375	351	318	315	

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

Olav Thon Eiendomsselskap

Børsnotert siden 1983

Utvikling fra 1983

- Børsverdien er økt fra MNOK 200 til MNOK 18.600
- Årlig leieinntektsnivå er økt fra MNOK 27 til MNOK 3.350
- Aksjen har gitt en årlig avkastning på 12 - 13 %
- 40 år med overskudd før verdijustering av eiendomsporteføljen

Aksjekursutvikling og aksjonærer

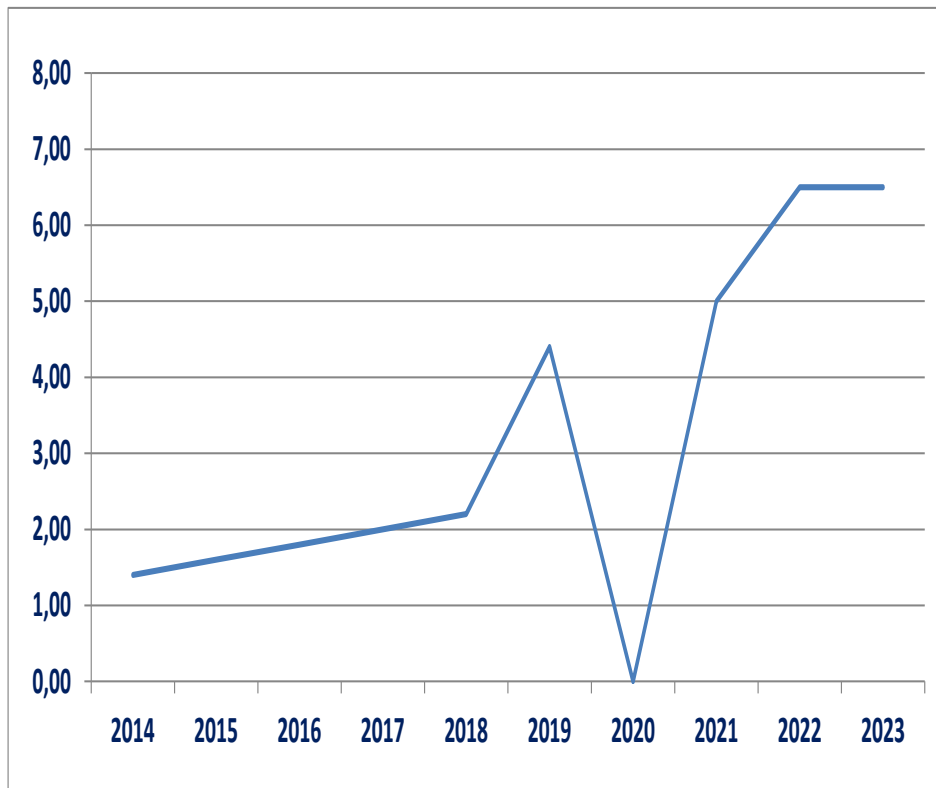
	Avkastning OLT	OSEBX
2022	-7 %	-1 %
Siste 2 år	2 %	22 %
Siste 3 år	14 %	26 %
Siste 5 år	16 %	47 %

- 3.744 aksjonærer fra 15 land
- 97,8 % av aksjene eies av norske investorer

Største aksjonærer	per 31.12.22	per 31.12.2021
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	73,9 %	73,9 %
Folketrygdfondet	2,3 %	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap	2,1 %	0,0 %
VPF Nordea Verdi	1,4 %	1,9 %
Øvrige eiere	18,1 %	19,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

Februar 2023:

Styret foreslår utbytte for 2022 på
6,50 kroner per aksje (uforandret fra 2021)
Utbytte utgjør 34 % av resultatet

Balansert forslag til utbytte



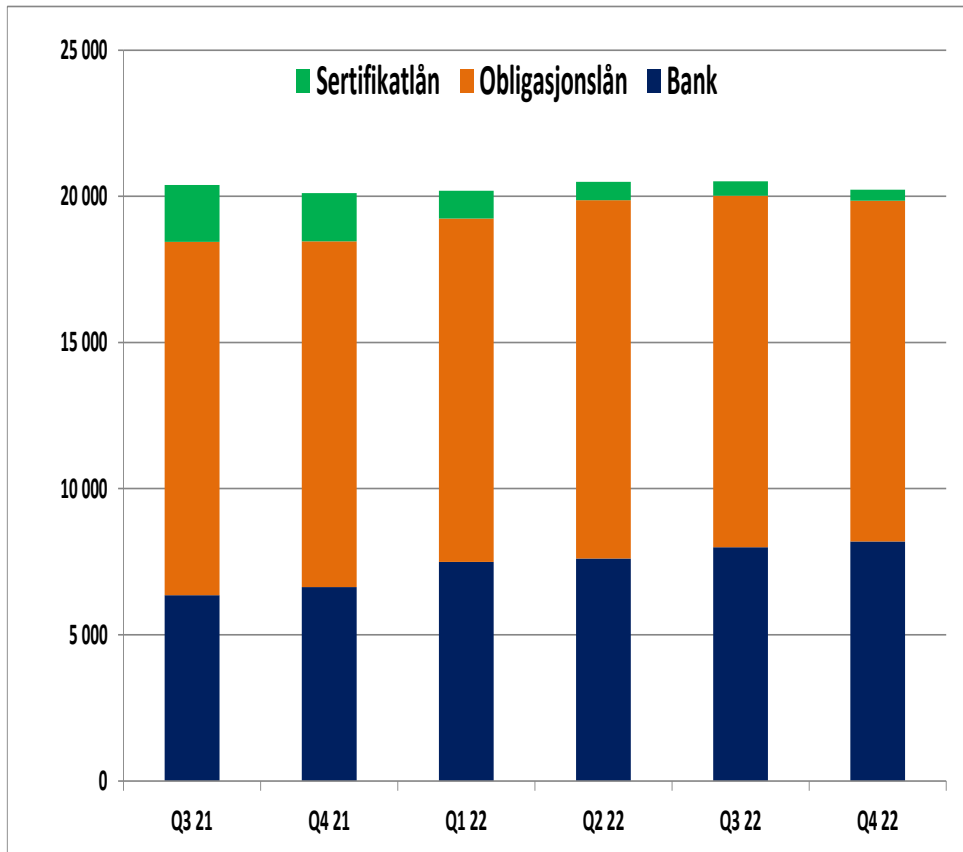
Finansielle Forhold

Finanspolicy – Sterke nøkkeltall gir solid rating

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

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.12.2022	Status 30.09.2022	Status 31.12.21	Status 31.12.20	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35 %	34 %	35 %	38 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	3,8	4,1	4,1	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver	189 %	233 %	240 %	127 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,0	3,1	2,9	2,5	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,5	3,4	3,9	3,6	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	59 %	58 %	53 %	39 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	16 %	15 %	15 %	27 %	Maksimum 35 %

Finansieringskilder (31.12.22)



Tilfredsstillende tilgang på finansiering både i bank- og kapitalmarkedet.

Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet:	60 %
Bankmarkedet:	40 %

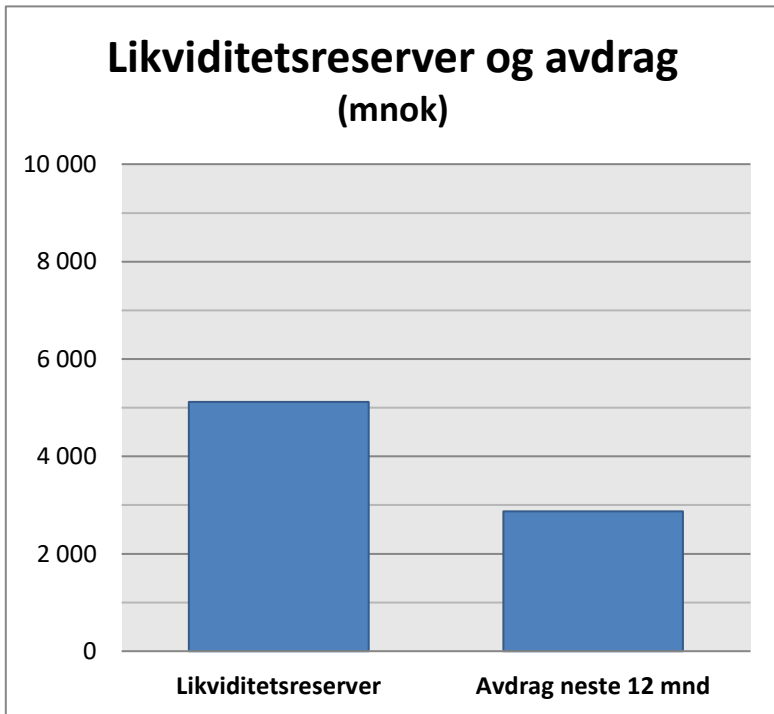
Inkl. ubenyttede kredittrammer på 4,9 mrd:

Kapitalmarkedet:	48 %
Bankmarkedet:	52 %

2022:

6 obligasjonsutstedelser på MNOK 1.500 med snitt på 8,4 års løpetid

Likviditetsreserver og finansieringsbehov

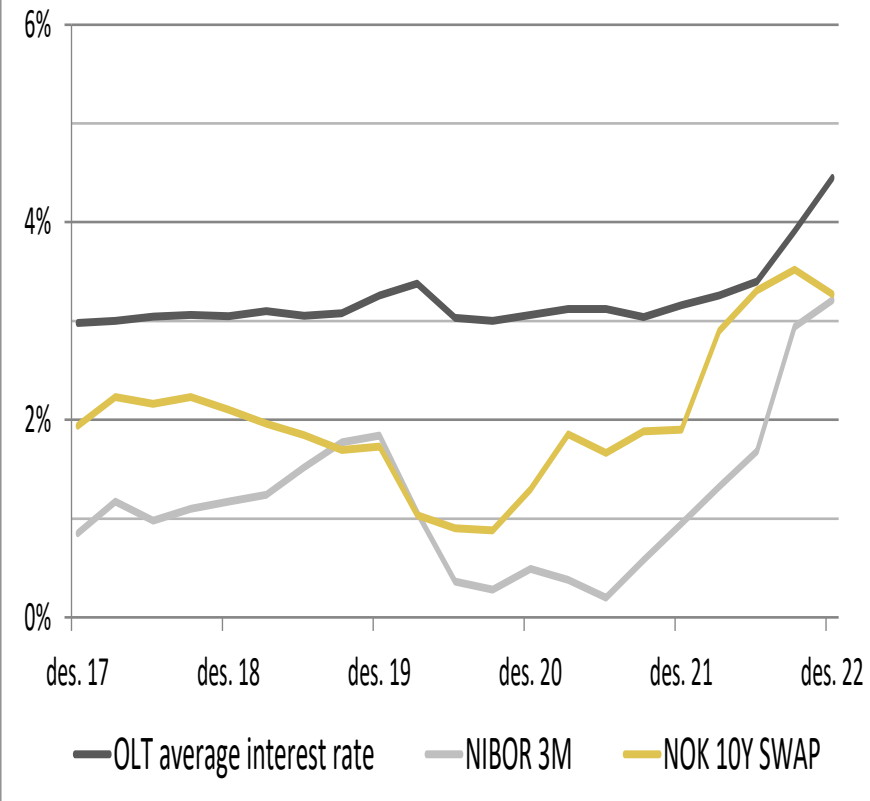


Likviditetsreserver per 31.12.2022 MNOK 5.119

Avdrag frem til 01.02.2025: MNOK 5.347

Lavt refinansieringsbehov frem til 2025

Gjennomsnittrente siste 5 år



Gjennomsnittrente pr. 31.12.22 var 4,45 %

Renteutvikling - historisk

Siden 2017 har:

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

Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks Foliorente økt 2,75 %
- 3 mnd. NIBOR økt 2,81 %
- 10 års swaprente økt 1,60 %
- **OLT Snittrente økt 1,33 %**

Renteutvikling – Prognose

Basert på uendret rentebærende gjeld og dagens renteforventninger:

=> Gjennomsnittrente 31.12.2022: 4,45 %

=> Gjennomsnittrente antas å ligge under 4,60 % frem til 2028

=> Renteøkning fra 30.06.21: 1,33% => MNOK 266 per år

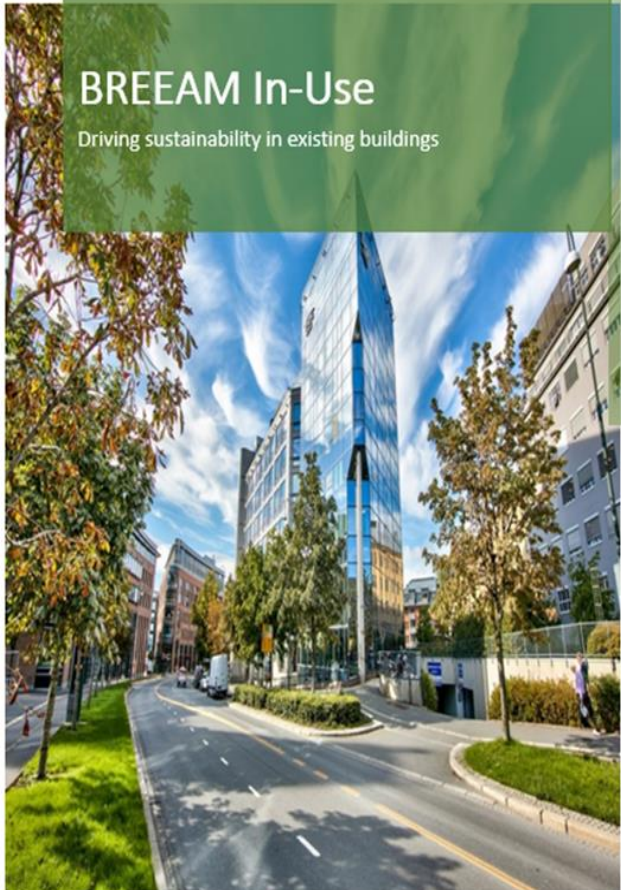
⇒ Brutto leieinntekter må økes med rundt 8 % for å kompensere for dette
(Økning i leienivå fra 30.06.21 – 31.12.22: Ca. 4%)



Bærekraftig verdiskaping

BREEAM In-Use

Driving sustainability in existing buildings















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 bærekrafts arbeid fremover

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



Eiendomsportefølje



Kjøpesentereieendom

(inkludert deleide sentre)

- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.
- 59 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
 - Top 10 sentrene utgjør 40 % av kjøpesenterverdiene
- Leieinntektsnivå: MNOK 2.900
- Yield: 5,46% vs. 5,27 % per 30.06.22

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

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE 2022								
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)			Endring		
2022			2022	2021	Endring i %	2019	2022-2019	
1	Lagunen Storsenter	Bergen	4 064	3 912	3,9	3 172	28 %	
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	3 729	3 356	11,1	3 210	16 %	
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 551	3 419	3,9	3 255	9 %	
4	Amfi Maa	Ålesund	3 336	3 177	5,0	2 958	13 %	
5	Storo Storsenter	Oslo	3 238	2 633	23,0	2 671	21 %	
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	2 904	2 850	1,9	2 476	17 %	
7	CC Vest	Oslo	2 868	2 571	11,6			
8	Kvadrat	Sandnes	2 610	2 597	0,5	2 300	13 %	
9	Sartor Storsenter	Straume	2 457	2 331	5,4	2 186	12 %	
10	Jekta Storsenter	Tromsø	2 424	2 381	1,8			
11	City Nord	Bodø	2 367	2 285	3,6			
12	Ski Storsenter	Ski	2 292	2 127	7,8	2 063	11 %	
13	Amfi Roseby	Molde	2 131	2 115	0,8	1 797	19 %	
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	2 127	2 003	6,2	1 942	7 %	
15	City Lade	Trondheim	2 073	1 968	5,3			
16	City Syd	Trondheim	1 984	1 946	2,0			
17	Åsane Storsenter	Bergen	1 953	1 885	3,6	1 792	9 %	
18	ALNA SENTER	Oslo	1 889	1 791	5,5			
19	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 858	1 802	3,1	1 574	18 %	
20	Oslo City	Oslo	1 833	1 332	37,6			
21	Amfi Madla	Hafslsfjord	1 763	1 715	2,8			
22	Aker Brygge	Oslo	1 751	1 296	35,1			
23	Alti Vinterbro	Vinterbro	1 666	1 776	-6,2			
24	Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 631	1 597	2,1	1 478	10 %	
25	Gulskogen Senter	Drammen	1 610	1 473	9,3			
	Norges 25 største kjøpesentre		60 109	56 338	6,7 %	32 874	21 %	

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

Kilde: Kvarud Analyse 2022



Butikkomsetning i 4. kvartal 2019 – 2022

	2022	2021	2020	2019	22-21	22-19
Oktober	4 620	4 725	4 594	4 157	-2,2 %	11,1 %
November	5 512	5 337	5 064	4 905	3,3 %	12,4 %
Desember	7 208	7 071	6 713	6 324	1,9 %	14,0 %
Sum 4. kvartal	17 341	17 133	16 371	15 386	1,2 %	12,7 %



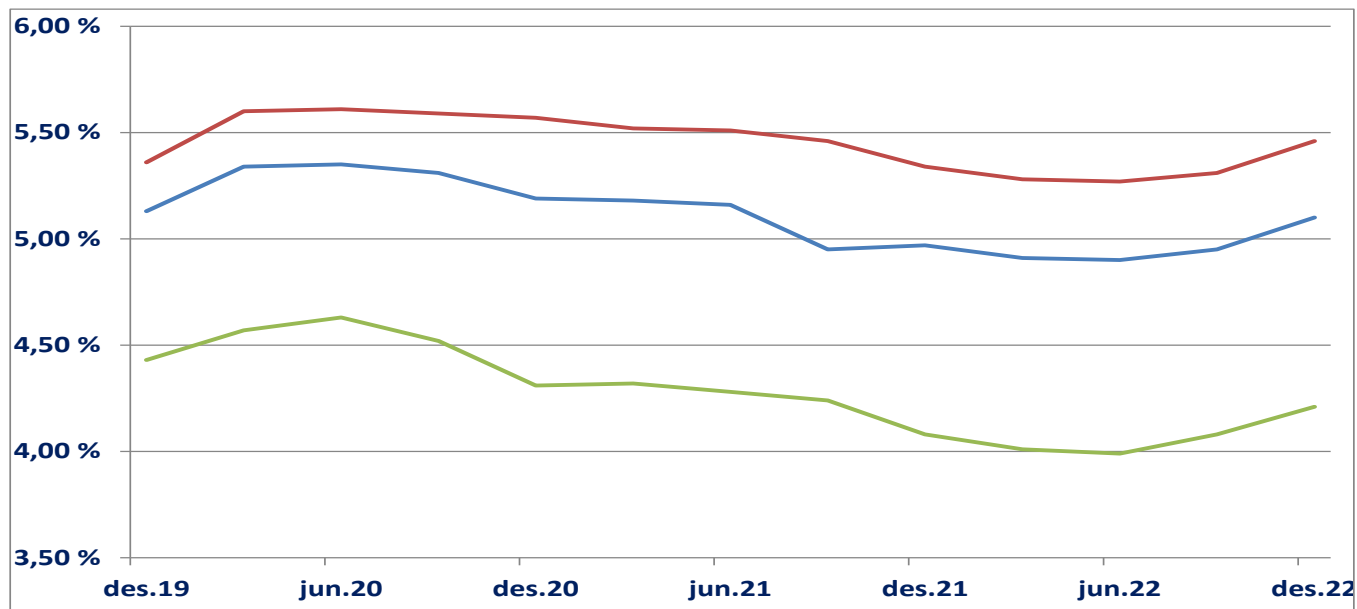
Næringseiendommer

- En betydelige eiendomsaktør i Osloområdet
- 60 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
- 400 utleieboliger
- Leieinntektsnivå: MNOK 780
- Yield: 4,21 % vs. 3,99 % per 30.06.22

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 106	29 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 25 i Norge	9 254	15 %	6
Kjøpesentre- Norge	14 898	24 %	43
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 143	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	45 401	73 %	59
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 385	9 %	
Boliger	2 382	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 471	6 %	
Logistikk	2 379	4 %	
Hotell	1 883	3 %	
Diverse	1 251	2 %	
Sum Næringseiendom	16 751	27 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 152		123

Eiendomsportefølje - Yieldutvikling siste 3 år



	31.12.2019	31.12.2022
Kjøpesenter	5,36 %	5,46 %
Næringseiendom	4,43 %	4,21 %
Total portefølje	5,13 %	5,10 %

Eiendomsportefølje

– Konsekvenser for konsernet ved endring av eiendomsverdier

	Eiendoms- verdier	Sum eiendeler	Utsatt Skatt 22 %	Egen- kapital (EK)	EK %	Netto RB gjeld	Belånings - grad
Per 31.12.22	57 509	62 568	7 936	32 694	52,3 %	19 992	35 %
Yield + 0,25 % poeng	54 824	59 883	7 345	30 600	51,1 %	19 992	36 %
Yield + 0,50 % poeng	52 414	57 473	6 815	28 720	50,0 %	19 992	38 %



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring
- Investeringer 2017 - 2021:
=> Rundt 5 milliarder NOK
- Investeringer i 2022:
=> Netto MNOK 880

Sørlandssenteret, Kristiansand

- Eierandelen i Sørlandsentret DA er økt fra 50 % til 100 %.
- Har vært eiet sammen med DNB siden 2008
- Norges 6. største kjøpesenter i 2022, med 2,9 mrd. NOK i omsetning.
- Leieinntekter i 2022 på MNOK 137
- Avtale ble inngått i Q4, med overtakelse 6. januar 2023
- 50 % av selskapets netto resultatet og selskapets egenkapital har vært bokført under FKV (Felles kontrollert Virksomhet) i konsernregnskapet
- Fra Q1 2023 blir selskapets resultat og balanse konsolidert inn i konsernregnskapet

Amfi Ulsteinvik, Møre og Romsdal

- Kjøpesenter på ca. 12.000 kvadratmeter med 20 butikker
- Butikkomsetning i 2022 på ca. MNOK 300, og leieinntekter på ca. MNOK 14
- Senteret har vært forvaltet av konsernet, og nå overtas eierskapet også.
- Avtale ble inngått i Q4, med overtakelse 13. januar 2023





Eiendomsprosjekter

Under planlegging

- Flere prosjekter under planlegging
- Gjennomføring avhenger bl.a. av markedsforhold og reguleringer
- Økte byggekostnader har medført utsettelse av prosjekter



Eksterne rammebetingelser



Kort om Makroøkonomi

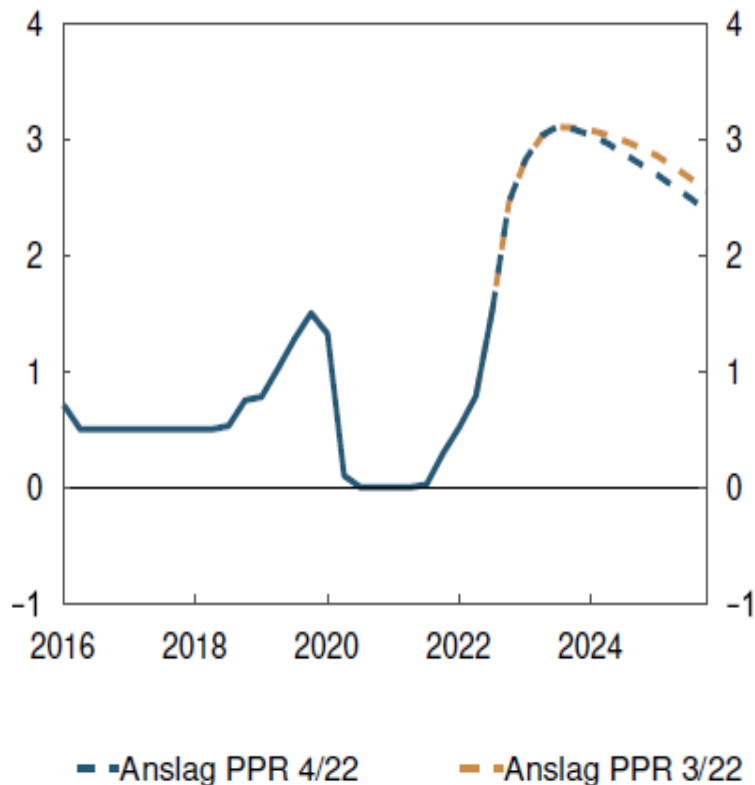
Prognoser fra Norges Bank desember 2022

(Nøkkeltall for Norsk økonomi)



(Prosentvis endring fra foregående år)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BNP - Fastlands - Norge	-3,0	4,2	3,6	-0,2	0,2	1,4
Registrert arbeidsledighet	5,0	3,1	1,8	2,0	2,4	2,4
Årslønnsvekst	3,1	3,5	3,9	4,7	4,3	4,0
Privat forbruk	-7,0	4,4	6,5	-1,5	0,5	2,8
Konsumprisindeks (KPI)	1,3	3,5	5,8	4,8	2,8	2,6
Boligpriser	4,5	9,1	4,9	-4,3	2,1	3,7
NB Styringsrente (nivå)	0,0	0,1	1,3	3,0	2,9	2,5

Styringsrente. Prosent



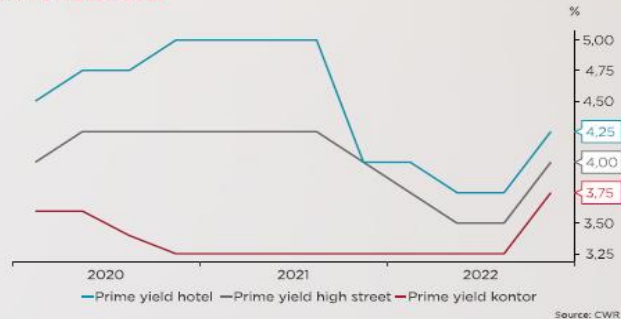
«Behov for høyere rente i norsk økonomi»

«Det er behov for en høyere rente for å bringe inflasjonen ned mot målet»

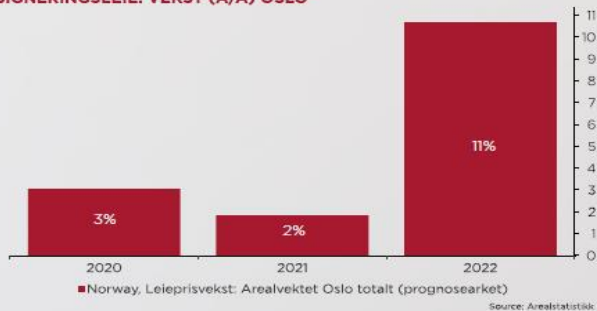
«Prognosen for norsk økonomi er mer usikre enn normalt».

Norges Bank – desember 2022

PRIME YIELD. OSLO



SIGNERINGSLEIE. VEKST (A/A) OSLO



MARKEDSOPPDATERING Januar 2023

- Aktiviteten i økonomien høyere enn fryktet
- Kontorledigheten ned til 5,75 mot slutten av 2022
- Toppinflasjonen på vei ned - rentetoppen er nær
- Fortsatt yieldoppgang mot slutten av 2022
- Sterkt kontormarked med rekordhøy leievekst
- Detaljomsetningen falt i desember
- Service og tjenester trakk kjøpesentrene opp

PROGNOSER KONTOR OSLO

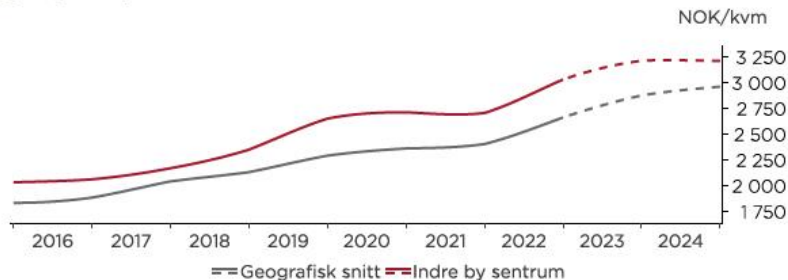
Norsk økonomi er på vei ut av en høykonjunktur med BNP vekst på ca 2% i 4. kvartal 2022. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned mot 0-1% i år. Styringsrenten økte til 2,75% i desember i fjor, og ventes å øke til 3,0% i mars. 5-års swap ligger nå på 3,0% og vi venter et intervall på 2,5-2,75% ved utgangen av 2023. Antall sysselsatte i Oslo&Bærum økte med ca 4,0% i fjor før det går ned mot 0,5-1% i år og i 2024.

	LEDIGHET*	LEDIGHET SENTRUM*	LEIEPRISVEKST	LEIEPRISVEKST SENTRUM	PRIME YIELD*	KONTORTILFØRSEL
2021	6,75 %	6,10 %	2,0 %	0,0 %	3,25 %	195 000 kvm
2022	5,75 %	5,25 %	11,0 %	12,0 %	3,75 %	18 500 kvm
2023e	6,00 %	5,50 %	8,0 %	6,0 %	3,75 %	70 000 kvm
2024e	6,25 %	5,75 %	3,0 %	3,0 %	3,75 %	62 500 kvm

*Gjelder ved årsslutt

LEIEPRISER

Leieprisene trekkes opp av lav ledighet, høy inflasjon, økte byggekostnader. Lavere økonomisk vekst vil dempe leieveksten utover året. KPI justeringene fra januar endte mellom 5,9 og 7,5%. KPI justeringen fra januar 2024 ventes på ca 3%. Høyere byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og fører til at noen nybygg er ut-satt og at leieprisene heves i de som Ferdigstilles og ved reforhandlinger. Lavere ledighet og høy etterspørsel i sentrum, gir høyest leieprisvekst der.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

YIELDS

Økte renter og forventninger om et høyere langsiktig rentenivå, har trukket yieldene opp. Et meget godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med høy KPI justering har dempet verdieffekten av høyere renter. Prime yield er nær toppen, mens yieldene kan fortsette opp for eiendommer hvor yieldene var presset langt ned med de siste årenes svært lave finansieringskostnader. Lange renter og kredittspredene har passert toppen, og vil dempe presset på yieldene utover i 2023.



Fremtidsutsikter -Olav Thon Eiendomsselskap

- Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tydelige tegn til lavere vekst i økonomien. Samtidig er inflasjonen nå vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i løpet av 2022 styringsrenten fra 0,5 % til 2,75 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre i 2023
- Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover.
- På tross av 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

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 2021 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.