

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP



RAPPORT 1. KVARTAL 2024

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP

1. Kvartal 2024

Presentasjon 16.05.2024

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans

OLAV THON
EIENDOMSSSELKAP

Agenda

- Hovedpunkter i 1. kvartal
- Aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Bærekraft
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi
- Q & A



1. kvartal 2024 – Kort oppsummert



Godt operativt resultat, og stabil verdiutvikling på eiendomsporteføljen medførte det høyeste resultatet før skattekostnad siden Q2 -2022.

=> Resultat før skattekostnad var:	MNOK 814 (234)
=> Samlede verdiendringer utgjorde:	MNOK 257 (-279)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var:	MNOK 562 (594)

Solid finansielt fundament

- => Konsernets EK andel økte til 51 %, belåningsgraden ble redusert til 36 %
- => Likviditetsreserven økte til MNOK 7.458 (4.571)

Sterk utvikling i aksjekursen

- => Aksjekurs i 1. kvartal: + 19 %.

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

- => Q1 -2024 : + 4,6 % fra Q1 – 2023

Hovedtall i Q1 og i 2023

(Alle tall i MNOK)	Q1-24	Q4-23	31.12.2023
Brutto leieinntekter	958	947	3 720
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	238	-322	185
Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)	20	-1 991	-4 519
Resultat før skatter	814	-1 826	-2 183
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	562	532	2 259
Markedsverdi eiendommer	56 786	56 568	56 568
Rentebærende gjeld	20 526	20 997	20 997
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	36 %	37 %	37 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)	3,0	3,1	
Likviditetsreserver	7 458	5 382	5 382
Sum egenkapital	31 093	30 385	30 385
Aksjekurs ved utløp av perioden	222,0	186,5	186,5
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	355	348	348

- Leievekst Q1 2024 vs. Q1 2023 : MNOK 53 => 6 % (KPI Regulering: 4%)

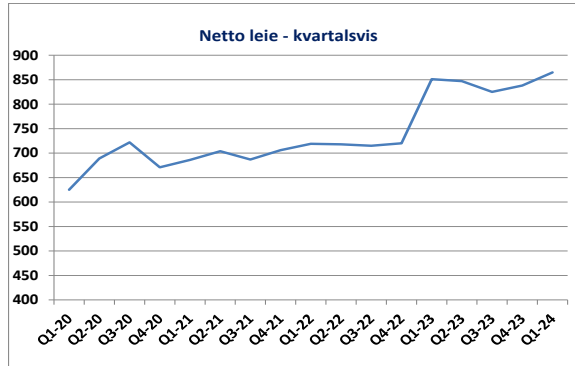
«Operativt resultat» og substansverdi per aksje siste 4 år

Resultat før skattekostnad, verdiendring og valuta
(kvartalsvis)



«Stabilt gode operative resultater gjennom varierende markedsforhold siste 4 år»

«Leieveksten demper resultateffekten av kraftige renteøkninger»



(Alle tall i MNOK)	Q1-24	Q1-23	Q1-22	Endring 2024-2022	
Netto leieinntekter	865	851	718	147	17%
Netto rentekostnader	-280	-233	-163	-117	72%
Resultat før skatt, verdiendringer, valuta og salgsgjavnst	562	594	532	30	6%

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



Tilrettelagt av

Aksjeinformasjon



Børsnotert siden 1983

2024:

- Avkastning i Q1 : + 19 % (kursstigning)
- Avkastning siste 12 mnd. : + 37 % (kursstigning og utbytte)
- Børsverdi: 22,5 per 31.03.24: (+ 3,6 mrd. i Q1)
- 4.177 aksjonærer fra 15 land: (+ 400 fra 31.12.23)
- 96 % av verdiene eies av norske aksjonærer: (-1,6 %)

«Børsens kjøpste aksje» => Utvikling fra 1983:

- Årlig avkastning på 12 - 13 %
- 40 år med overskudd før verdjustering av eiendomsporteføljen

«Siden 1997 har OLT har gitt aksjonærene 5. beste avkastning av alle selskapene som fortsatt er børsnotert i Oslo»

Aksjekursutvikling og aksjonærer

	Avkastning OLT	OSEBX
Q1-24	19 %	2 %
Siste 12 mnd.	37 %	10 %
Siste 24 mnd.	25 %	5 %
Siste 36 mnd.	47 %	25 %
Siste 60 mnd.	61 %	51 %

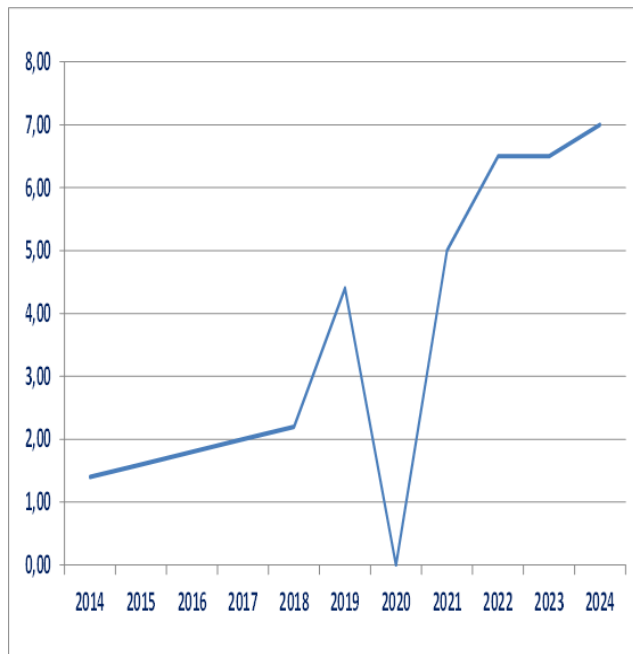
Rammebetingelser fra 2019:

- Kjøpesenterdød i USA
- «Netthandelen til himmels»
- Pandemi
- Inflasjon og «dyrtid»
- Kraftigste renteøkning på flere ti år

Største aksjonærer	31.03.2024	31.03.2023
Olav Thon Gruppen AS (inkl. nærstående)	75,4 %	73,9 %
MP Pensjon	2,3 %	2,2 %
VPF Nordea Verdi	1,6 %	1,4 %
J-P. Morgan SE (Nominee)	1,3 %	1,0 %
Folketrygdfondet	1,2 %	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap	0,0 %	2,1 %
Øvrige eiere	18,2 %	17,2 %
Total	100,0 %	100,0 %

Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

15. Mai 2024:

- Utbytte for 2023 på 7 kroner per aksje besluttet på ordinær generalforsamling (36% av resultatet)
- Direkteavkastning av børskurs 31.12.2023: 3,8%
- Utbytte utbetales fra 29. mai 2024.

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy – Stabile og sterke nøkkeltall forsvarer solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status	Status	Status	Målsetting
	31.03.2024	31.12.23	31.12.22	
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36 %	37 %	35 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad*	3,0	3,1	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver**	252 %	339 %	189 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,6	3,3	3,0	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,3	3,4	3,5	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	63 %	65 %	59 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	13 %	16 %	16 %	Maksimum 35 %

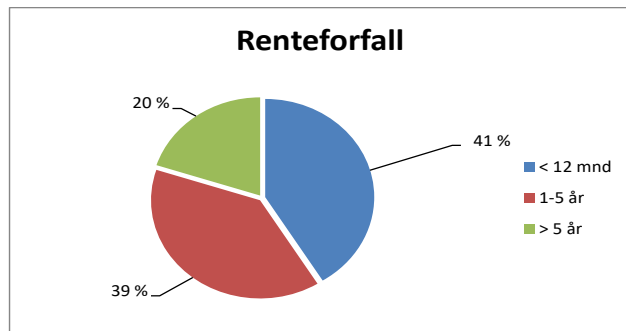
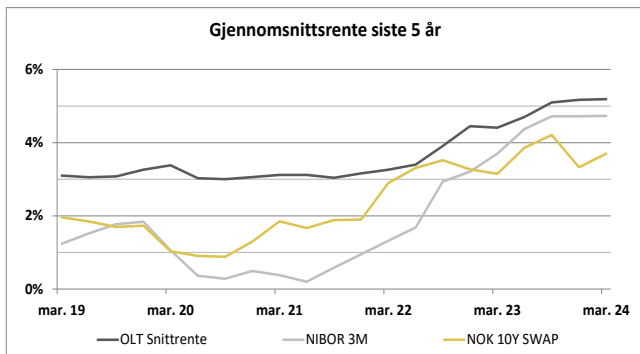
* Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

** Bankinnskudd + ubenyttede kommiterte kredittfasiliteter / avdrag neste 12 måneder

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter”
- Uendret siden februar 2021

Renteutvikling fra 2019-2024



Per 31.03.24.: Fastrente andel på 59 %

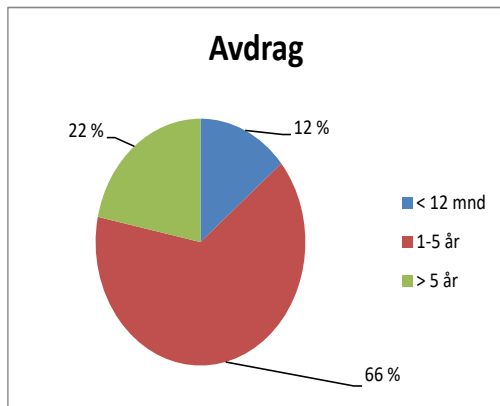
Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt 4,50 %
- 3 mnd. NIBOR økt 4,53 %
- 10 års swaprente økt 2,04 %

- **OLT Snittrente økt 2,07 %**

Gjennomsnittrente per 31.03.24 var 5,19 %

Likviditetsreserver og finansieringsbehov



Likviditetsreserver per 31.03.2024:

MNOK 7.458

Forfall i kapitalmarkedene:

2024:	MNOK	1.847
2025:	MNOK	2.111
2026:	MNOK	1.150
<u>SUM</u>	<u>MNOK</u>	<u>5.108</u>

Forfall i bankmarkedet:

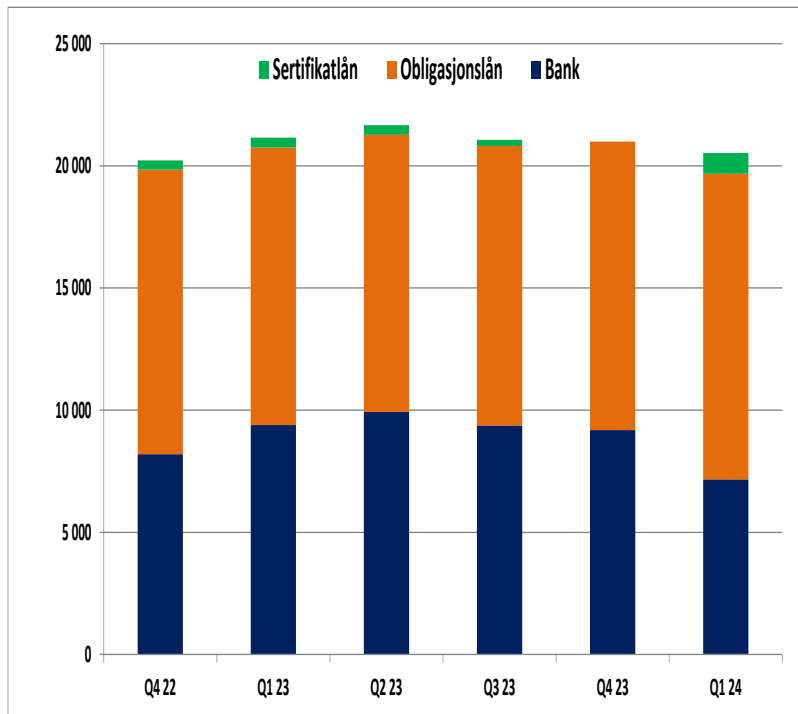
2024:	MNOK	14
2025:	MNOK	2.898
2026:	MNOK	750
<u>SUM</u>	<u>MNOK</u>	<u>3.662</u>

Nye finansieringsavtaler i 1. kvartal 2024

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet => MNOK 4.000

Langsiktige låneavtaler i obligasjonsmarkedet => MNOK 1.025

Finansieringskilder (31.03.24) - "Svært god tilgang på finansiering både i bank- og kapitalmarkedene"



Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet: 65 %

Bankmarkedet: 35 %

Inkl. ubenyttede kredittrammer (7,2 mrd.):

Kapitalmarkedet: 48 %

Bankmarkedet: 52 %

Finansiering i kapitalmarkedet 2024

Børsmelding sendt 06.05.24:

NewsWeb

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Published date:	06.05.2024 10:59 (Europe/Oslo)
IssuerID:	OLT
MessageID:	617756
Instrument:	OLT - OLAV THON EIENDOMS
Market:	XOSL
Category:	ANNEN INFORMASJONSPLIKTIG REGULATORISK INFORMASJON
Mandatory notification:	Yes
OAM announcements:	Yes
Attachment:	

Title: Ny 2 år fast rente senior usikret obligasjonslån i SEK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har i dag emittert SEK 500 millioner i et nytt senior usikret obligasjonslån med 2 års løpetid.

Lånet har en fast rente på 4,05 % (tilsvarende 2 år mid-swaps 0,80 % p.a.). Lånet planlegges utbetalt den 13. mai 2024 og vil bli søkt notert på Oslo Børs.

NewsWeb

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Published date:	25.09.2023 16:33 (Europe/Oslo)
IssuerID:	OLT
MessageID:	600241
Instrument:	OLT - OLAV THON EIENDOMS
Market:	XOSL
Category:	ANNEN INFORMASJONSPLIKTIG REGULATORISK INFORMASJON
Mandatory notification:	Yes
OAM announcements:	Yes
Attachment:	

Title: Ny 2 år fast rente senior usikret obligasjonslån i SEK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har i dag emittert SEK 700 millioner i form av et nytt senior usikret obligasjonslån med 2 års løpetid.

Lånet har en fast rente på 5,67 % (tilsvarende 3 måneders stibor + 1,54 % p.a.). Lånet planlegges utbetalt den 29. september 2023 og vil bli søkt notert på Oslo Børs.

Renten på sammenliknbare obligasjonslån er falt med 1,62 % fra september 2023 til mai 2024 => 2 års fastrente i SEK fra 5,67 % til 4,05%



Bærekraft

Bærekraftstrategi – hovedelementer

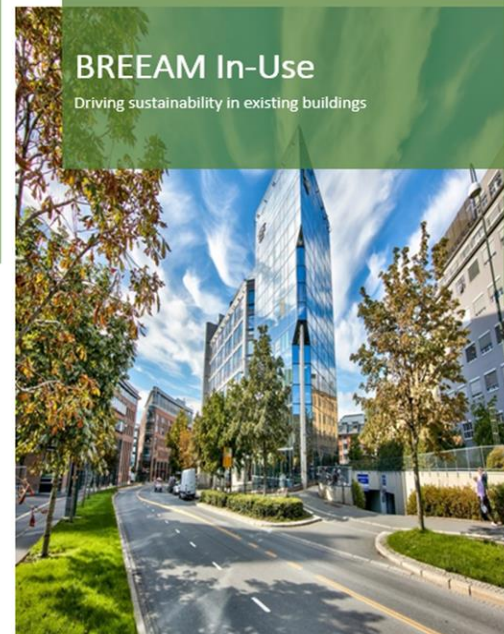
Ambisjonsnivå: «Engasjert»

=> «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

BREEAM



Bærekraftstrategi – status

Pilar	Vesentlige temaer	Indikator	Mål 2023	Mål 2030	Ambisjon
 <p>Klima og natur</p>	Overgang til lavutslipssamfunn	Antall tCO2e	Sette SBT for egne utslipp og sette baseline	2024 60 % reduksjon i egne utslipp (scope 1 og 2)	Netto null innen 2050
	Klimapåvirkning	-	Kartlegge klimarisiko i egne operasjoner	✓ Rapportere på klimarisiko iht. TCFD innen 2025	Netto null innen 2050
	Kundepreferanser	Andel kortreist mat/drikke (%)	20 % av all mat og drikke skal være kortreist	✓ 70 % av all mat og drikke skal være kortreist	Natur positiv
	Bevaring av naturressurser og biomangfold	Andel eiendommer med grønne områder (%)	Grønne arealer/lommeskoger ved al nybygg	✓ Grønne områder på 60 % av eksisterende eiendommer	Natur positiv
 <p>Sirkulære løsninger</p>	Sirkulære vaner	Sorteringsgrad (sortert/totalt avfall)	Kreve at hotell og leietakere forplikter seg til 60 % sorteringsgrad	✓ 70 % sorteringsgrad ved hotell og kjøpesenter	70 % sirkulær innen 2030
	Sirkulære bygg	Gjenbruksgrad (gjenbrukt materiale/totalt materiale)	Kartlegge nåværende potensiale for bruk av resirkulerte materialer i bygge prosjekter	2024 Gjenbruksgrad i byggeprosjekter i tråd med EU taksonomien for klima (90%)	70 % sirkulær innen 2030
 <p>Sosial rettferdighet</p>	Inkluderende arbeidsplass	Kjønnsbalanse i lederstillinger (%)	Strategi for likestilling, inkludering og mangfold	✓ 40 % av hvert kjønn totalt og i ledernivå 1-3	Representativ ledelse
	Menneskerettigheter og åpenhet	-	Etiske innkjøpskrav i tråd med Åpenhetsloven	✓ Rapportere på åpenhet, mangfold og inkludering fra 2027	Full innsikt i verdikjeden
	Ansvarlig forretningspraksis i verdikjeden	Antall leverandørkjeder kartlagt	Kartlegging av leverandørkjede for 1-3 av produktkategoriene	✓ Kartlegging av leverandørkjede for 100 % av produktkategoriene	Full innsikt i verdikjeden

Innholdsfortegnelse

03 Forord fra administrerende direktør

04 Dette er Olav Thon Eiendomsselskap

08 Vesentlighet og strategi

18 Vårt bærekraftsarbeid

21 Klima og natur

22 Overgang til lavutslippssamfunn

27 Klimapåvirkning

29 Bevaring av naturressurser og biomangfold

31 Sirkulære løsninger

32 Sirkulære vaner

35 Sirkulære bygg

37 Sosial rettferdighet

38 Inkluderende arbeidsplass

43 Menneskerettigheter og åpenhet

47 FN Global Compact

49 GRI Indeks

52 Appendiks

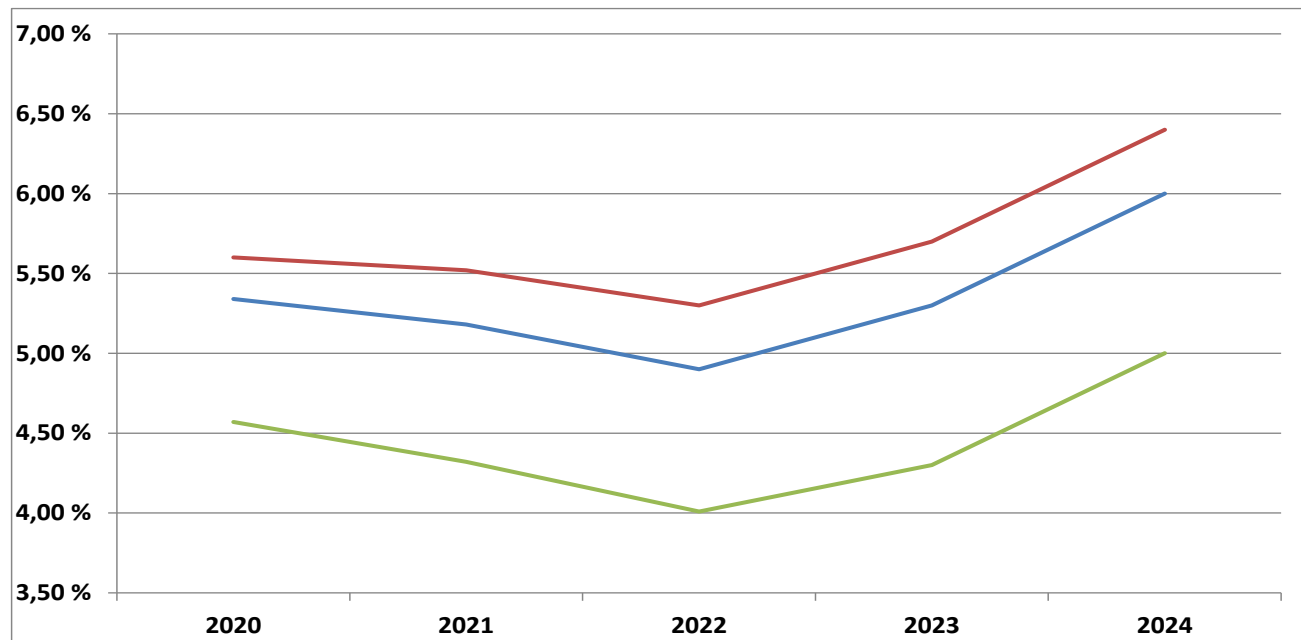


Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje per 31.03.2024 (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	17 877	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	7 865	13 %	5
Kjøpesentre- Norge	15 952	27 %	45
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 288	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	44 982	75 %	60
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 109	9 %	
Boliger	2 267	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 240	5 %	
Logistikk	2 588	4 %	
Hotell	1 423	2 %	
Diverse	487	1 %	
Sum Næringseiendom	15 114	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	60 096		124

Eiendomsportefølje – Yield utvikling 2020 – 2024 (Yield per 31.03)



	Total	Kjøpesenter	Næringseiendom
30.06.2022	4,90 %		
31.03.2024	6,00 %	6,40 %	5,00 %
Endring	1,10 %		

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Verdiendring siden 30.06.22

Tall i mnok	Verdiendring i Q1-24	Verdiendring i 2023	Verdiendring i 2H 2022	Verdiendring fra 30.06.2022	Verdiendring fra 30.06.22
Kjøpesentereiendom	86	-2 786	-1 342	-4 042	-8,7 %
Næringseiendom	-66	-1 729	-577	-2 372	-13,8 %
SUM	20	-4 515	-1 919	-6 414	-10,1 %

- Fra 30.06.22 til 31.03.24 er gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) økt fra 4,9 % til 6,0%
- Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig (rundt 4,5 milliarder NOK) (7%)



Kjøpesentereidendom (75%)

(inkludert deleide sentre)

- **Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.**
- **60 kjøpesentre i Norge og Sverige**
 - Markedsverdi:* 45,0 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,3 mrd. (2,9 per 30.06.22)
 - *Inkluderer sentre kjøpt i jan. 23 for 1,3 mrd.
- **6 av Norges topp 10 kjøpesentre**
 - Topp 10-sentrene utgjør 40% av kjøpesenterverdiene (og 30 % av totalen)
- **Yield: 6,4 % vs. 5,3 % per 30.06.22**

Norges ledende kjøpesenteraktør => 6 av de 10 største

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 1. KVARTAL 2024					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2024			2024	2023	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	905	903	0,2
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	804	803	0,1
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	792	763	3,8
4	Amfi Moa	Ålesund	768	747	2,8
5	Storo Storsenter	Oslo	745	725	2,8
6	CC Vest	Oslo	639	630	1,4
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	614	614	0,0
8	Sartor Storsenter	Straume	571	574	-0,5
9	Jekta Storsenter	Tromsø	566	518	9,3
10	Ski Storsenter	Ski	553	520	6,3
11	Kvadrat	Sandnes	549	547	0,4
12	City Nord	Bodø	517	514	0,6
13	Amfi Roseby	Molde	502	460	9,1
14	City Lade	Trondheim	484	484	0,0
15	Jessheim Storsenter	Jessheim	479	468	2,4
16	City Syd	Trondheim	475	448	6,0
17	Åsane Storsenter	Bergen	463	450	2,9
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	462	431	7,2
19	Amfi Madla	Hafsljørd	445	415	7,2
20	Oslo City	Oslo	408	407	0,2
21	Alna Senter	Oslo	386	406	-4,9
22	Amfi Steinkjer	Steinkjer	371	357	3,9
23	Alti Vinterbro	Vinterbro	368	350	5,1
24	Jærhagen	Klepp	363	342	6,1
25	Oslobukta	Oslo	350	334	4,8
	Norges 25 største kjøpesentre		13 579	13 210	2,8 %

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

Kilde: Kvarud Analyse 2024



Næringseiendommer (25 %)

- **En stor eiendomsaktør i Oslo-området**
- **64 næringseiendommer**
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,1 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå 0,84 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- **400 utleieboliger**
- **Yield: 5,0 % vs. 4,0 % per 30.06.22**



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2023: Rundt 8 milliarder NOK

Investeringer i Q1 - 2024: MNOK 183



Eiendomsprosjekter

- Lagunen Storsenter (42 % eierandel)
-Utvides med totalt 17.500 kvm.
- Arnljot Gellines vei 1, Oslo
-Eiendom på 2.500 kvm. for utleie
- Amfi Elverum (50 % eierandel)
-Utvides med 4.500 kvm.
- **Nye prosjekter vil igangsettes i 2024**
-Fornyelse av kjøpesenter i Moss
-Boligprosjekter i Moss og Asker
-Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- Flere prosjekter under planlegging

Se mer på olt.no

Makroøkonomi

Prognoser fra Norges Bank

(Nøkkeltall for norsk økonomi)

(Prosentvis endring fra foregående år)	2023	2024	2025	2026	2027
BNP - Fastlands - Norge	1,1	0,5	1,2	1,3	1,6
Registrert arbeidsledighet	1,8	2,1	2,3	2,3	2,3
Årslønnsvekst	5,2	4,9	4,3	3,7	3,4
<i>Privat forbruk</i>	-0,5	1,0	2,1	2,1	2,1
Konsumprisindeks (KPI)	5,5	3,8	2,7	2,6	2,3
Boligpriser	-0,3	2,9	6,2	7,7	6,5
Boliginvesteringer	-15,6	-12,5	5,9	9,6	9,0
NB Styringsrente (nivå)	3,5	4,4	3,9	3,3	2,9

Pengepolitisk rapport

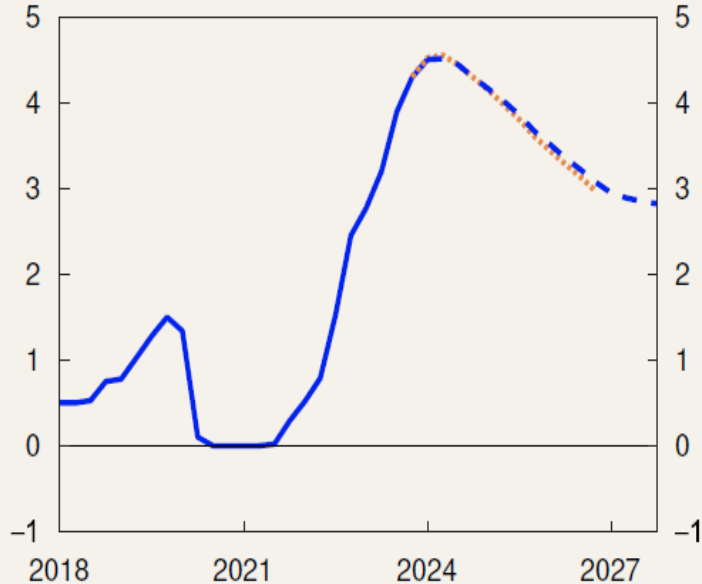
1 | 2024

Mars



«Styringsrenten vil trolig holdes uendret en god stund fremover»

Styringsrente. Prosent



■ Anslag PPR 1/24

⋯ Anslag PPR 4/23

Norges Bank i mai 2024

- «Prognosen indikerer en styringsrente på 4,5 % en god stund fremover»
- «Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene»
- «Er det nødvendig å **heve renten** for å dempe prisveksten, er banken beredt til å gjøre det»
- «Dersom norsk økonomi bremses kraftig opp eller inflasjonen faller raskere enn antatt, **kan renten bli satt ned** tidligere enn antatt.»

Oppsummering og fremtidsutsikter

- *Veksten i norsk økonomi avtok i 2023, og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten fremdeles svært lav.*
- *Prisveksten er avtakende, men fremdeles høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.*
- *Norge er nå mest sannsynlig på rentetoppen, men det signaliseres at renten trolig vil bli holdt uendret «en god stund fremover».*
- *Konsernets operative resultat er opprettholdt på et høyt nivå til tross for kraftige renteøkninger.*
- *Til tross for usikre tider forventes konsernets solide **markedsposisjon og sterke finansielle stilling** å kunne bidra til gode operative resultater i tiden fremover.*
- ***God resultatutvikling, lav belåningsgrad og høye likviditetsreserver** gir Olav Thon Eiendomsselskap gode muligheter til å benytte interessante investeringsmuligheter som vil oppstå i tiden fremover.*



Q & A



Takk for meg !

Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q2-24

15.08.2024

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

www.olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

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.