



RAPPORT 2. KVARTAL OG 1. HALVÅR 2024

2. kvartal og 1. halvår 2024

Presentasjon 15.08.2024

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- 2. kvartal 2024 – kort oppsummert
- Hovedtall i 2. kvartal og 1. halvår 2024
- Aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Bærekraft
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi
- Q & A

2. kvartal 2024 – Kort oppsummert



Tilfredsstillende resultat, men fortsatt verdinedgang på eiendomsporteføljen reduserer overskuddet.

=> Resultat før skattekostnad var:	MNOK 286 (173)
=> Samlede verdiendringer utgjorde:	MNOK -254 (-409)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var:	MNOK 523 (592)

Solid finansielt fundament

- => Konsernets EK andel ble redusert til 50 %, belåningsgraden ble økt til 37 %
- => Likviditetsreserven økte til MNOK 7.782 (4.910)

Fortsatt tilfredsstillende avkastning på aksjene

- | | |
|-----------------------------------|--------|
| => Aksjekurs i 2. kvartal: | + 1 %. |
| => Utbytte utbetalt i 2. kvartal: | + 3% |

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

- => Q2 - 2024: + 3,1 % fra Q2 - 2023
- => 1H - 2024: + 3,9 % fra 1H - 2023

Hovedtall i 2. kvartal og i 1. halvår 2024

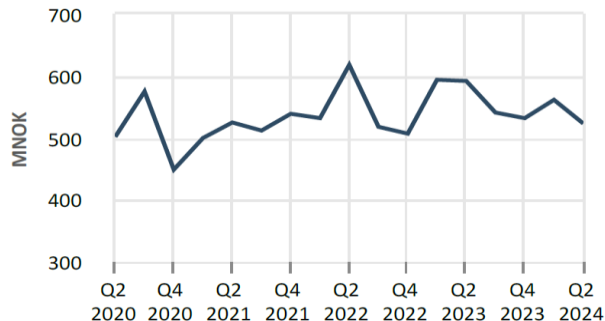
(Alle tall i MNOK)	Q2 -24	Q1-24	1H-24	1H-23	1H- Endring	2023
Brutto leieinntekter	944	958	1 902	1 851	3 %	3 722
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	113	238	351	427		733
Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)	-367	20	-349	-1 115		1 914
Netto rentekostnader	-259	-270	-531	-477	11 %	-1 036
Resultat før skatter	286	814	1 099	407		-2 177
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	523	562	1 085	1 185	-8 %	2 261
Markedsverdi eiendommer	56 641	56 786	56 641	59 486	-2 845	56 568
Rentebærende gjeld	21 271	20 526	21 271	21 672	-401	20 997
Belåningsgrad	37 %	36 %	37 %	36 %	1,1 %	36,7 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	2,9	3,0	2,9	3,4		3,1
Likviditetsreserver	7 782	7 458	7 782	4 910	2 872	5 382
Sum egenkapital	30 600	31 093	30 600	32 416		30 437
Aksjekurs ved utløp av perioden	224	222	224	168	56	187
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	350	355	350	372		348
Aksjekurs i % av substansverdi	64 %	63 %	64 %	45 %	19 %	54 %

«Organisk leievekst fra 2023» (korrigert for Sørlandssenteret i 2023):

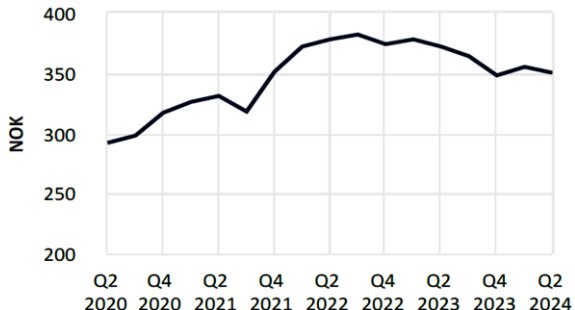
- Q2 – 24: + 1,4 %
- 1H – 24: + 3,6 %

«Operativt resultat» og substansverdi per aksje siste 4 år

Resultat før skattekostnad, verdiendring og valuta
(kvartalsvis)



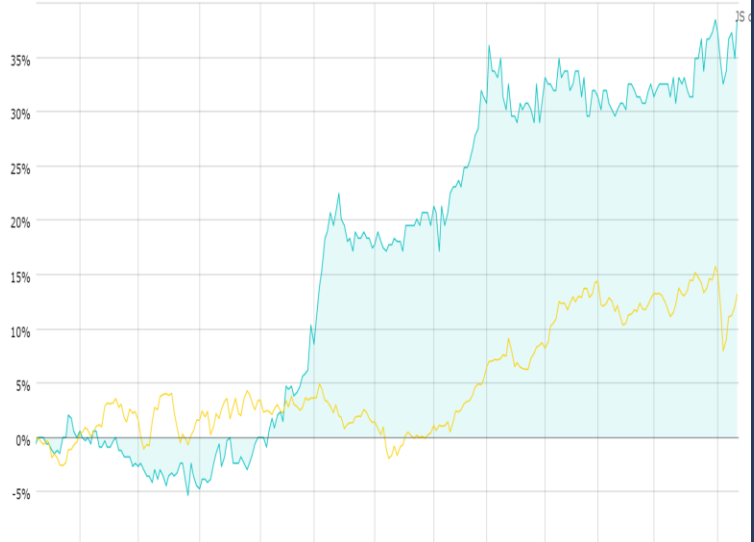
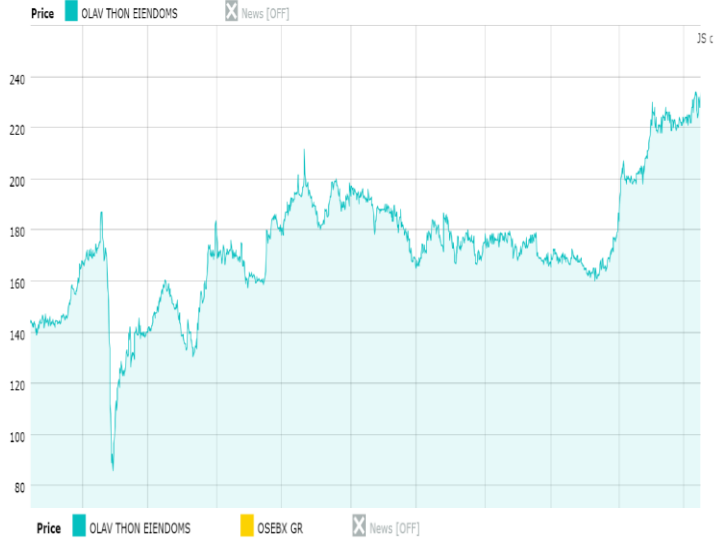
Langsiktig substansverdi pr aksje
(kvartalsvis)



«Stabile operative resultater på tross av renteøkningene fra 2021»

(Alle tall i MNOK)	1H-24	1H-23	1H-22	Endring 2024-2022
Brutto leieinntekter	1 902	1 851	1 590	312
Netto rentekostnader	-530	-474	-334	-196
Resultat før skatt, verdiendringer og valuta	1 085	1 185	1 150	-65
Substansverdi per aksje i NOK	350	372	378	-28

«Substansverdi per aksje er nå lik verdien ved utgangen av 2021»



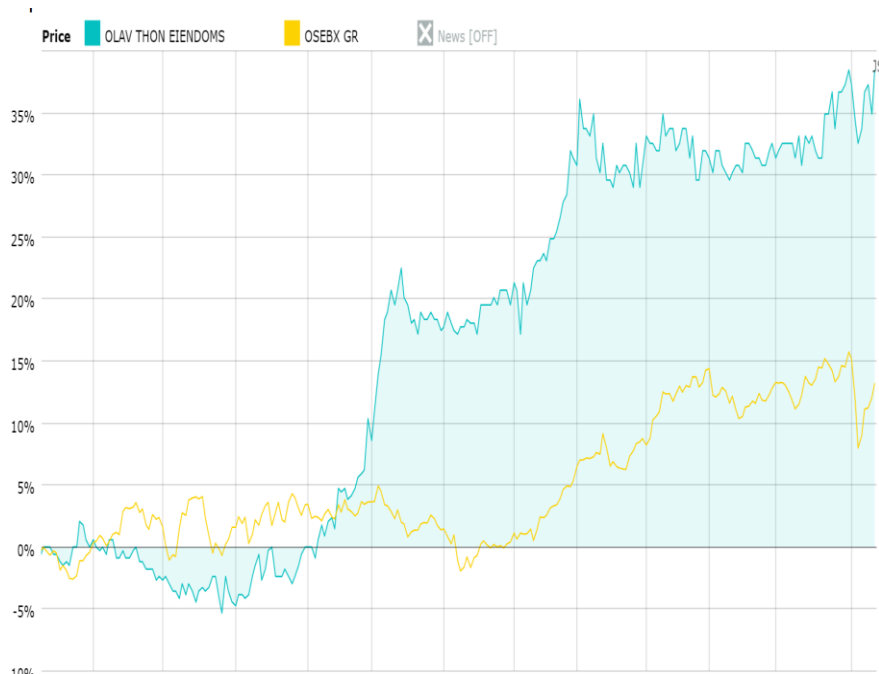
Aksjeinformasjon

Aksjekursutvikling og aksjonærer

	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
2. kvartal 2024	4 %	6 %
1. halvår 2024	24 %	9 %
Siste 12 mnd.	38 %	19 %
Siste 24 mnd.	43 %	20 %
Siste 36 mnd.	40 %	26 %
Siste 60 mnd.	73 %	60 %

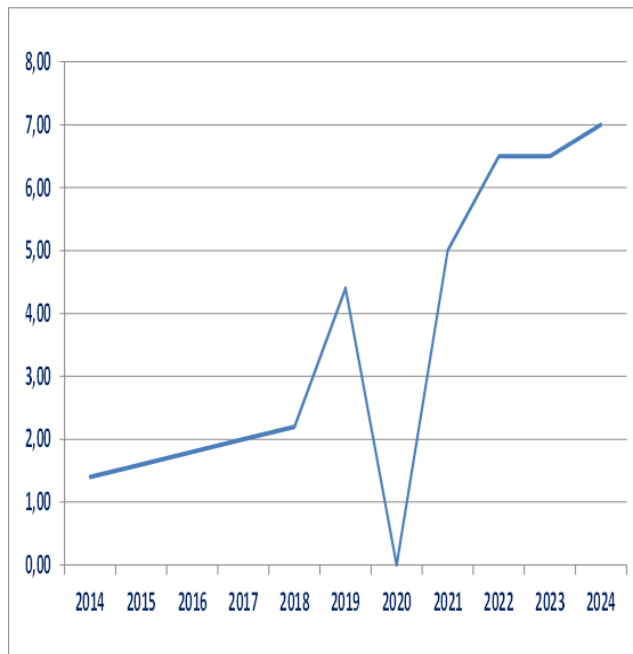
Største aksjonærer	30.06.2024	30.06.2023
Olav Thon Gruppen AS (inkl. nærstående)	75,4 %	73,9 %
MP Pensjon	2,3 %	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap	0,0 %	2,1 %
VPF Nordea Verdi	1,5 %	1,4 %
J-P. Morgan SE (Nominee)	1,4 %	1,1 %
Folketrygdfondet	1,2 %	2,0 %
Øvrige eiere	18,2 %	17,3 %
Total	100,0 %	100,0 %

Aksjekursen mot OSE BX siste 12 mnd.



Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

Mai 2024:

- Utbytte for 2023 utbetalt med 7 kroner per aksje, en økning fra 6,50 kroner i 2022.
- Utbytte utgjør 36% av resultatet.
- Direkteavkastning av børskurs 31.12.2023: 3,8%

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy – Stabile og sterke nøkkeltall forsvare solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 30.06.2024	Status 31.03.2024	Status 31.12.2023	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	37 %	36 %	37 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	2,9	3	3,1	Minimum 2,0
Likviditetsreserver	227 %	252 %	352 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,7	3,6	3,3	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,0	3,3	3,4	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	63 %	63 %	65 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	12 %	13 %	16 %	Maksimum 35 %

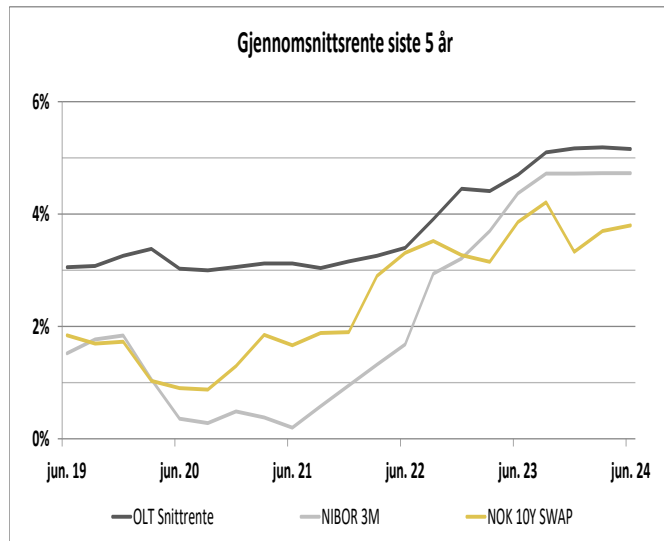
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kommitterte kredittfasiliteter / avdrag neste 12 måneder

Kredittrating:

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

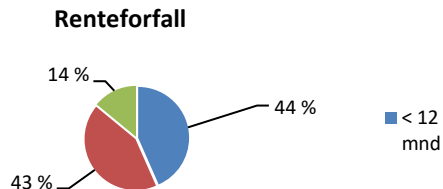
Renteutvikling fra 2019-2024



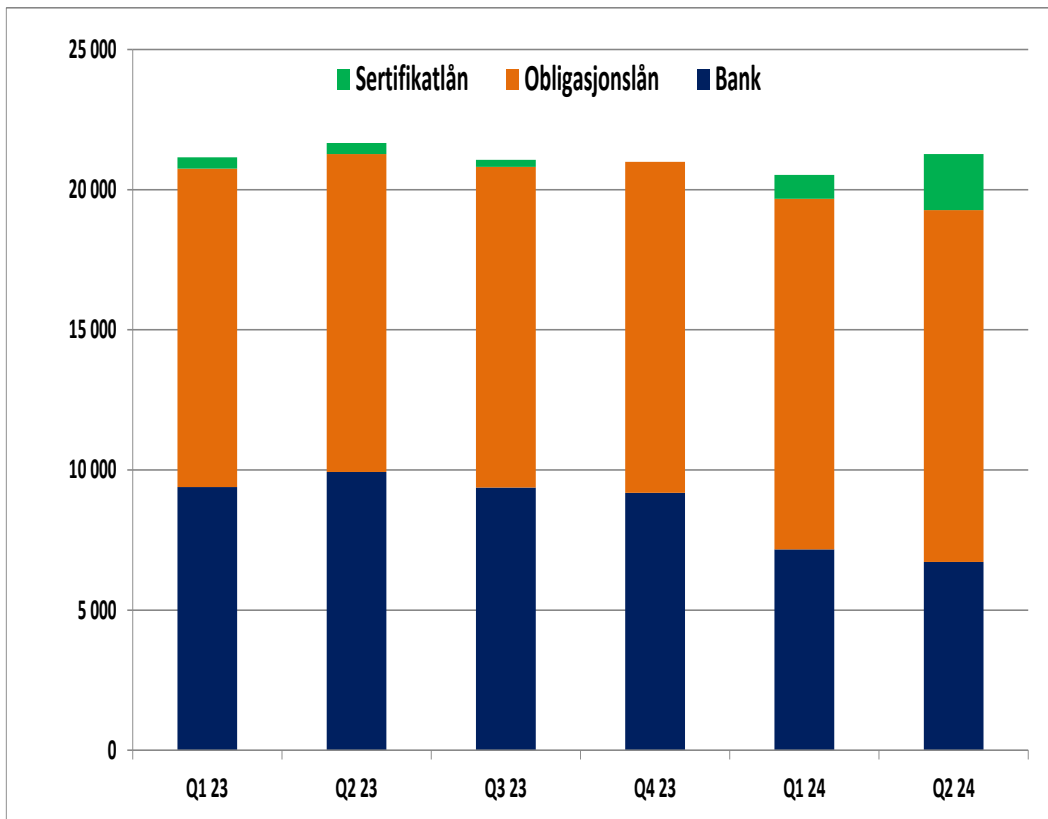
Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt med 4,50 %
- 3 mnd. NIBOR økt med 4,53%
- 10 års swaprente økt med 2,14 %
- Konsernets gjennomsnittsrente økt med 2,04 %

Gjennomsnittsrente per 30.06.24 var 5,16 %



Finansieringskilder (30.06.24) - "Svært god tilgang på finansiering både i bank- og kapitalmarkedene"



Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet: 68 %

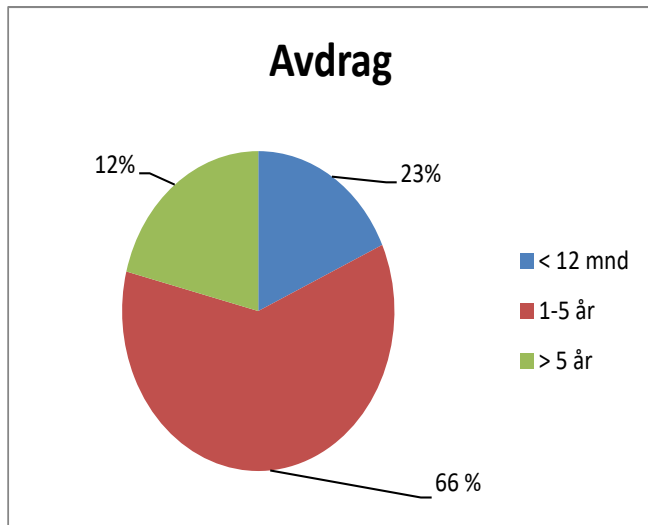
Bankmarkedet: 32 %

Inkl. ubenyttede kredittrammer (7,6 mrd.):

Kapitalmarkedet: 50 %

Bankmarkedet: 50 %

Likviditetsreserver og finansieringsbehov



Nye finansieringsavtaler i 2. kvartal 2024

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 2.850

Langsiktige låneavtaler i obligasjonsmarkedet

=> MNOK 1.450

=> MSEK 500

Likviditetsreserver per 30.06.2024:

MNOK 7.782

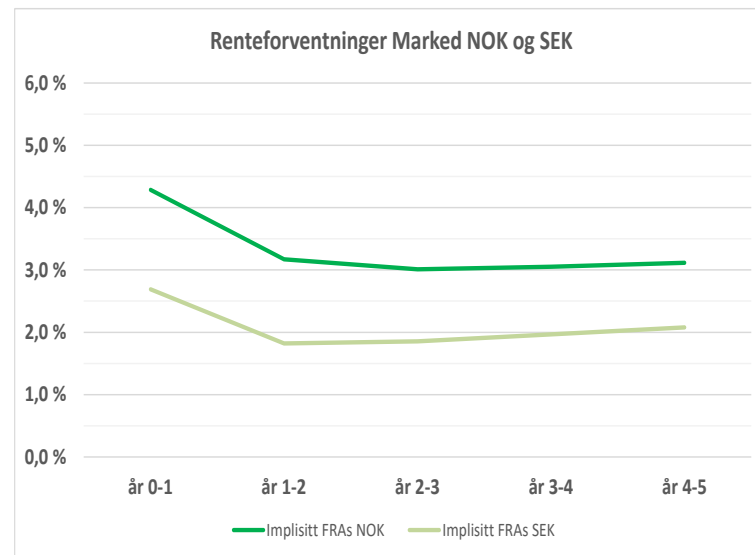
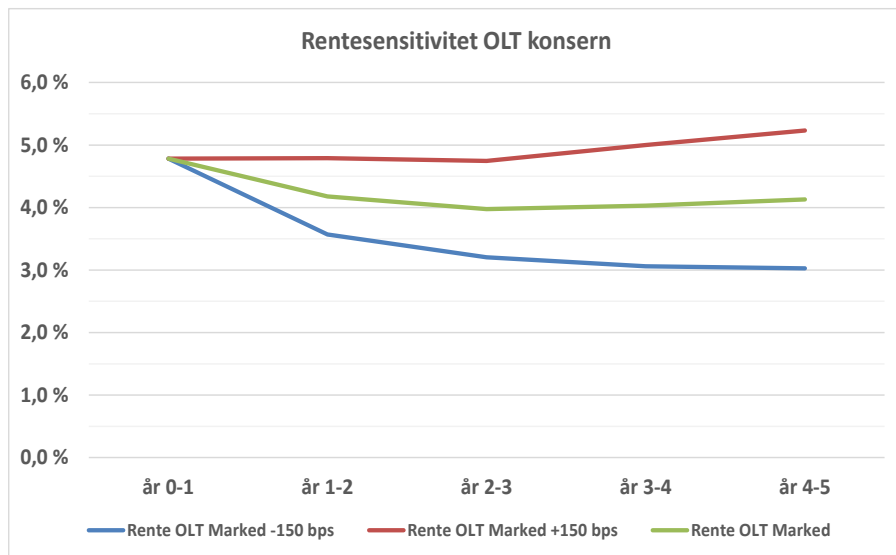
Forfall i kapitalmarkedene:

2024:	MNOK	2.312
2025:	MNOK	164
2026:	MNOK	1.700
SUM	MNOK	4.176

Forfall i bankmarkedet:

2024:	MNOK	14
2025:	MNOK	1.224
2026:	MNOK	0
SUM	MNOK	1.238

Rentescenarier – Gjennomsnittrente OLT- Rentemarkedet 13.08.24



- Gjennomsnittrente per Q2: 5,2%
- Prognose for Gjennomsnittrente basert på dagens rentemarked (med uendret gjeld og kredittmargin):
 - Q2-25: 4,8 %
 - Q2-27: 4,0 %
 - Q2-29: 4,1 %

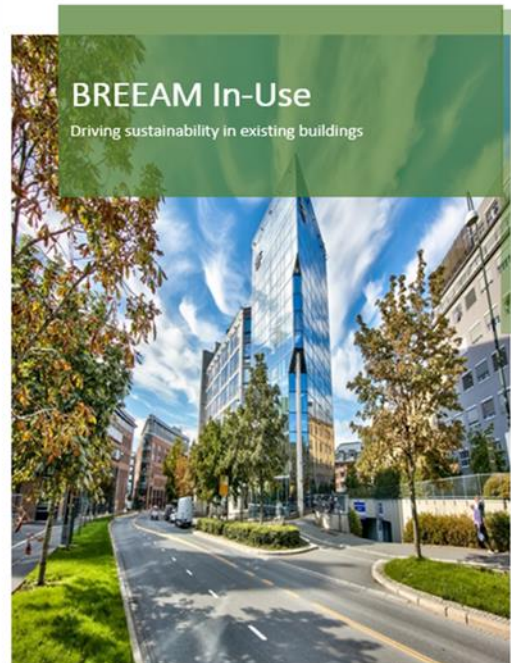


Bærekraft

Bærekraftstrategi – status

Pilar	Vesentlige temaer	Indikator	Mål 2023	Mål 2030	Ambisjon
 Klima og natur	Overgang til lavutslippssamfunn	Antall tCO2e	Sette SBT for egne utslipp og sette baseline	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 all nybygg	Grønne områder på 60 % av eksisterende eiendommer	Natur positiv
 Sirkulære løsninger	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	Gjenbruksgrad i byggeprosjekter i tråd med EU taksonomien for klima (90%)	70 % sirkulær innen 2030
 Sosial rettferdighet	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

BREEAM



BÆREKRAFTSRAPPORT 2023

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

Les mer på olt.no

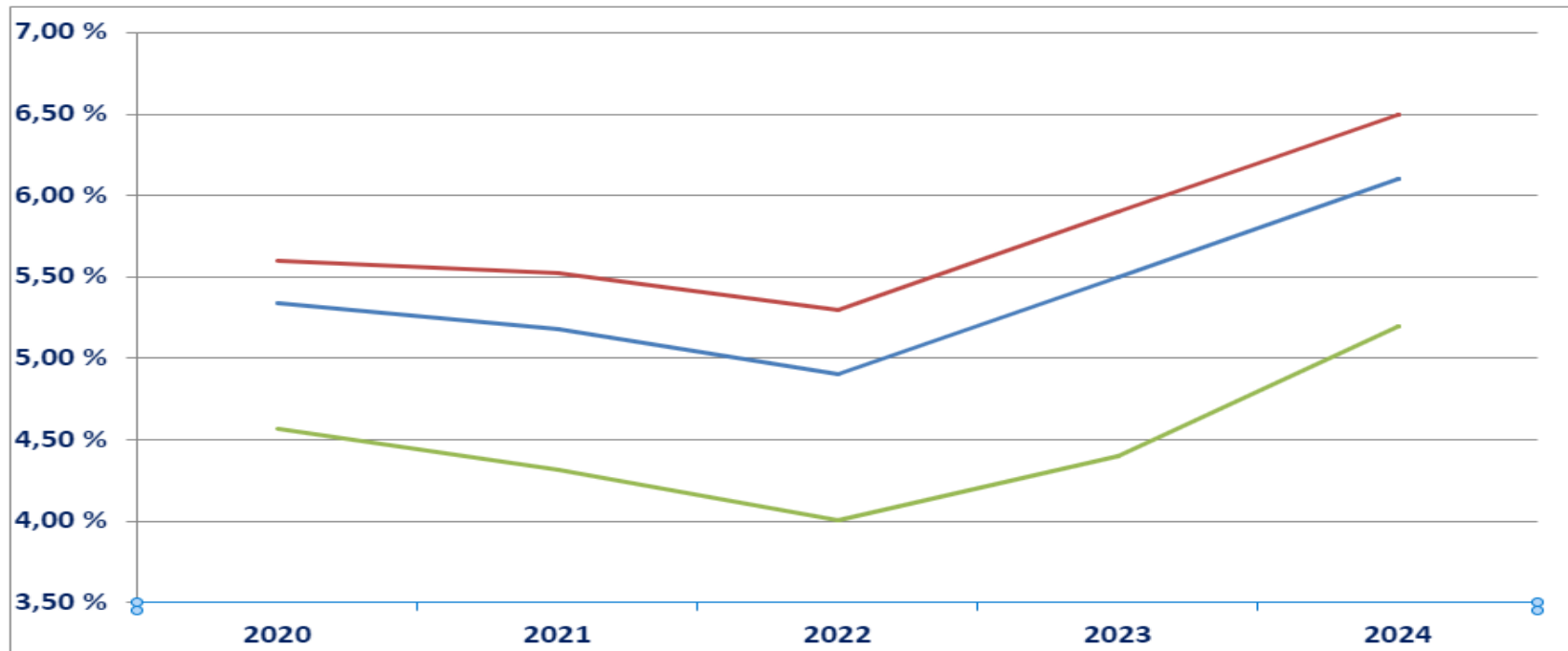


Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje per 30.06.2024 (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 008	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	7 843	13 %	5
Kjøpesentre- Norge	15 811	26 %	45
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 249	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	44 911	75 %	60
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 109	9 %	
Boliger	2 276	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 217	5 %	
Logistikk	2 607	4 %	
Hotell	1 334	2 %	
Diverse	487	1 %	
Sum Næringseiendom	15 030	25 %	65
Sum Eiendomsportefølje	59 941		125

Eiendomsportefølje – Yield utvikling 2020 – 2024 (Yield per 30.06)



	Total	Kjøpesenter	Næringseiendom
30.06.2022	4,90 %		
30.06.2024	6,10 %	6,50 %	5,20 %
Endring	1,20 %		

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Verdiendring siden 30.06.22

Tall i MNOK	Verdiendring i H1-24	Verdiendring i 2023	Verdiendring i H2-22	Verdiendring fra 30.06.22	Verdiendring fra 30.06.22
Kjøpesentereiendom	69	-2 546	-1 342	-3 819	-9 %
Næringseiendom	-335	-1 815	-577	-2 727	-16 %
SUM	-266	-4 361	-1 919	-6 546	-11 %

- Gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) er de siste 2 år økt fra 4,9 % til 6,1 %
- Sensitivitetsanalyse per 30.06.22 tilsa et verdifall på rundt 11,9 milliarder NOK (20%) ved yield endring på 1,2%
- Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig (rundt 5,3 milliarder NOK) (9%)



Kjøpesentereiendom (75%)

(inkludert deleide sentre)

- **Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.**
- 60 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 44,9 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,4 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: 6,5 % vs. 5,3 % per 30.06.22

Norges ledende kjøpesenteraktør => 6 av de 10 største

NORGES 20 STØRSTE KJØPESENTERE PER 1. HALVÅR 2024					
Rangering 2024	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2024	2023	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	1 941	1 928	0,7
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	1 733	1 706	1,6
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	1 697	1 635	3,8
4	Storo Storsenter	Oslo	1 608	1 559	3,1
5	Amfi Moa	Ålesund	1 602	1 557	2,9
6	CC Vest	Oslo	1 368	1 316	4,0
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 336	1 367	-2,3
8	Sartor Storsenter	Straume	1 221	1 179	3,6
9	Ski Storsenter	Ski	1 189	1 106	7,5
10	Jekta Storsenter	Tromsø	1 179	1 098	7,4
11	Kvadrat	Sandnes	1 173	1 167	0,5
12	Amfi Roseby	Molde	1 083	1 022	6,0
13	City Nord	Bodø	1 068	1 089	-1,9
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 037	1 000	3,7
15	City Lade	Trondheim	997	1 001	-0,4
16	City Syd	Trondheim	991	951	4,2
17	Åsane Storsenter	Bergen	977	946	3,3
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	951	889	7,0
19	Amfi Madla	Hafrsfjord	915	849	7,8
20	Aker Brygge	Oslo	911	948	-3,9
	Norges 20 største kjøpesentre		24 977	24 313	2,7 %

- **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
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,0 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå 0,86 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- 400 utleieboliger
- Yield: 5,2 % 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 1H - 2024: MNOK 439 (1.695)

Investeringer i Q2 - 2024: MNOK 256 (267)



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 med mulig oppstart 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	0,8	1,3	1,2	1,6
Registrert arbeidsledighet	1,8	2,0	2,2	2,3	2,2
Årslønnsvekst	5,2	5,2	4,5	3,8	3,4
Privat forbruk	-0,6	1,2	2,7	2,2	2,0
Konsumprisindeks (KPI)	5,5	3,7	3,2	2,6	2,3
Boligpriser	0,2	3,3	6,9	7,9	6,6
Boliginvesteringer	-15,6	-15,8	5,1	10,0	9,2
NB Styringsrente (nivå)	3,5	4,5	4,1	3,4	2,8

Pengepolitisk rapport

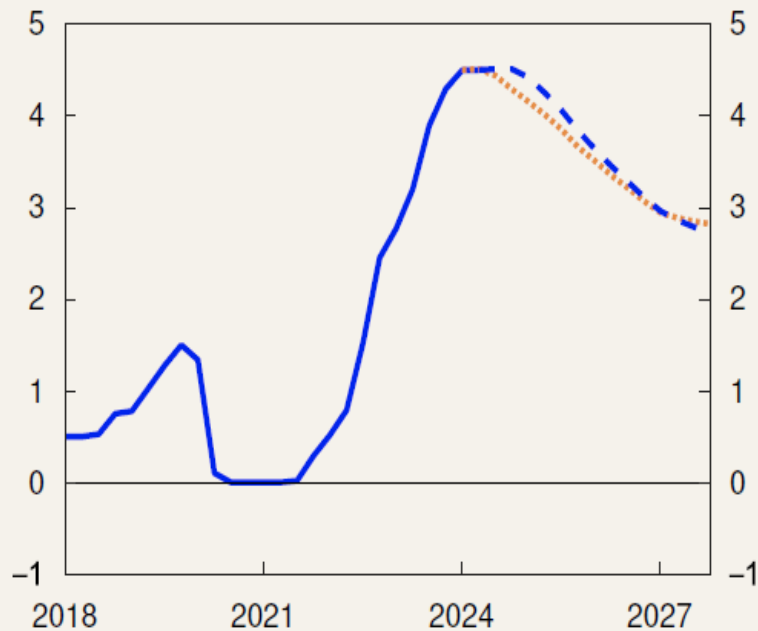
2 | 2024

Juni



«Styringsrenten vil trolig holdes uendret en god stund fremover»

Styringsrente. Prosent



■ - Anslag PPR 2/24 Anslag PPR 1/24

Norges Bank i juni 2024

- «Går det som vi tror, blir styringsrente liggende på 4,5 % ut året, før den gradvis settes ned»
- «Det er usikkerhet om den videre utviklingen i norsk økonomi»
- «Dersom kronen svekker seg, kan lønns- og prisveksten holde seg opp lenger. Da kan det bli behov for å **sette renten opp**»
- «Dersom arbeidsledigheten øker mer enn ventet, eller inflasjonen faller raskere, **kan renten bli satt ned** tidligere enn vi nå ser for oss»

Oppsummering og fremtidsutsikter

- *Veksten i norsk økonomi avtok gjennom 2023, og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten fremdeles lav og lønnsveksten relativt høy.*
- *Prisveksten har falt betydelig gjennom det siste året, men er fortsatt 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 tilfredsstillende nivå til tross for kraftige renteøkninger.*
- *Til tross for usikre tider forventes konsernets solide **markedsposisjon og sterke finansielle stilling** å kunne bidra til fortsatt gode operative resultater i tiden fremover.*
- ***God resultatutvikling, lav belåningsgrad og høye likviditetsreserver** gir gode muligheter til å benytte interessante investeringsmuligheter som vil oppstå i tiden fremover.*



Q & A



Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q3-24

07.11.2024

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

Takk for meg !

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.