



OLAV THON
EIENDOMSELSKAP

3. kvartal 2024
Presentasjon 07.11.2024

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Finansiell utvikling og aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi
- Q & A

Finansiell utvikling og aksjeinformasjon



3. kvartal 2024 – Hovedpunkter

Stabil utvikling i leieinntekter og eiendomsverdier bidrar til et godt kvartalsresultat

=> Resultat før skattekostnad:	MNOK 502 (-763)
=> Samlede verdiendringer:	MNOK 48 (-1 332)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta:	MNOK 518 (541)

Ytterligere styrket finansiell posisjon

- => Konsernets EK andel økte til 51 % og belåningsgraden sank til 36 %
- => Likviditetsreserven økte til MNOK 9 221 (5 232)

Fortsatt tilfredsstillende avkastning på aksjene

- => Aksjekurs i 3. kvartal: 0 %
- => Avkastning siste 12 mnd.: + 41 % - NOK 60 i økning og NOK 7 utbytte

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

- => Q3 - 2024: + 1,0 % fra Q3 - 2023
- => Per Q3 - 2024: + 2,8 % fra samme periode i 2023

Hovedtall i 3. kvartal 2024

(Alle tall i MNOK)	Q3-24	Q2-24	30.09.2024	30.09.2023
Brutto leieinntekter	946	944	2 848	2 773
Verdiendringer Finansielle instrumenter	238	113	240	185
Verdiendringer Investeringseiendommer	108	-328	-158	-2 445
Resultat før skatt	502	286	1 601	-356
Resultat før skatt, verdiendringer og valuta	518	523	1 603	1 727
Markedsverdi eiendommer	56 786	56 641	56 786	58 249
Rentebærende gjeld	20 526	21 271	20 526	21 063
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	36 %	37 %	36 %	36 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)	2,9	2,9	2,9	3,3
Likviditetsreserver	9 221	7 782	9 221	5 232
Sum egenkapital	31 064	30 600	31 064	31 780
Aksjekurs ved utløp av perioden	225	224	225	165
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	355	350	355	364

«Organisk leievekst fra 2023»

- Q3 - 24: + 2,6 %
- Per Q3 - 24: + 2,7 %

Resultatvekst til tross for renteøkningene fra 2021

(Alle tall i MNOK)	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	Endring 2024-2021
Brutto leieinntekter	2 848	2 773	2 377	2 221	627
Netto rentekostnader	812	739	627	506	306
Resultat før skatt, verdiendringer og valuta	1 603	1 727	1 668	1 537	66
Substansverdi per aksje	355	364	382	334	21
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	36 %	36 %	34 %	36 %	0

«Substansverdi per aksje er høyere enn for 3 år siden»

Aksjekurs siste 5 år

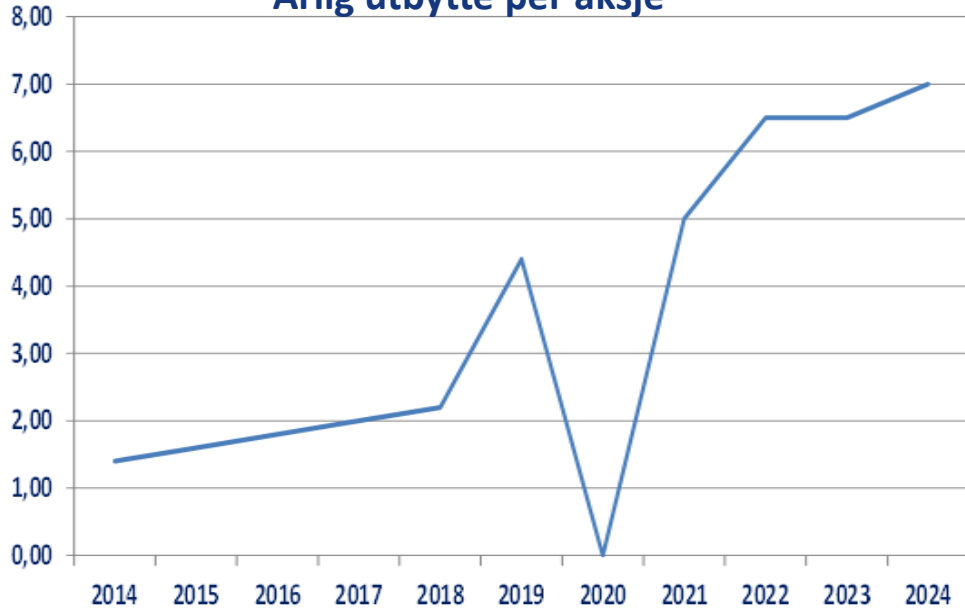


	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
3. kvartal 2024	0 %	0 %
Hittil i 2024	24 %	8 %
Siste 12 mnd.	41 %	10 %
Siste 24 mnd.	33 %	31 %
Siste 36 mnd.	28 %	22 %
Siste 60 mnd.	80 %	60 %



Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

Mai 2024:

- Utbytte for 2023 utbetalt med NOK 7 per aksje (36 % av resultatet)

Februar 2025:

- Styrets forslag til utbytte for 2024 presenteres 14. februar

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Stabile og sterke nøkkeltall forsvare solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 30.09.2024	Status 31.12.2023	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36 %	37 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	2,9	3,1	Min. 2,0
Likviditetsreserver	227 %	352 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,7	3,3	Min. 3,0

* Over tid

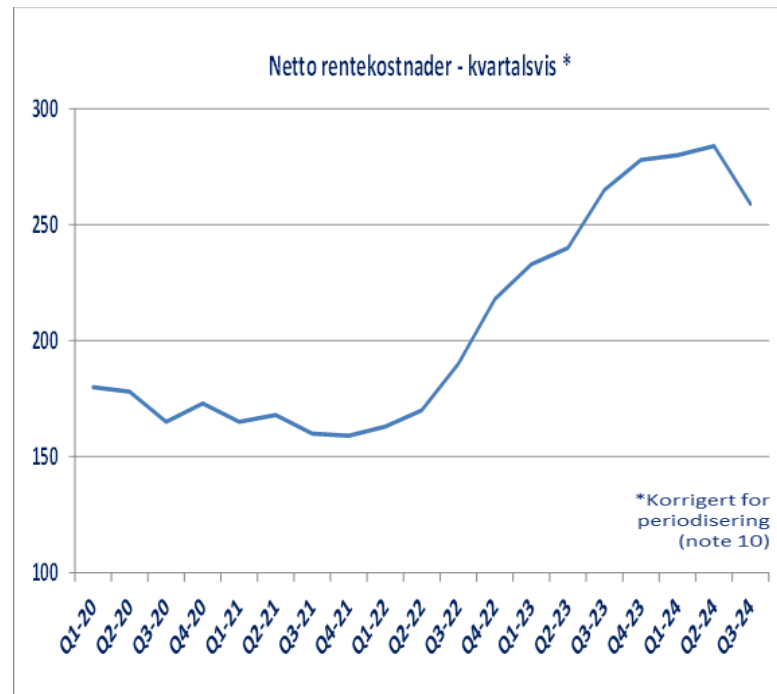
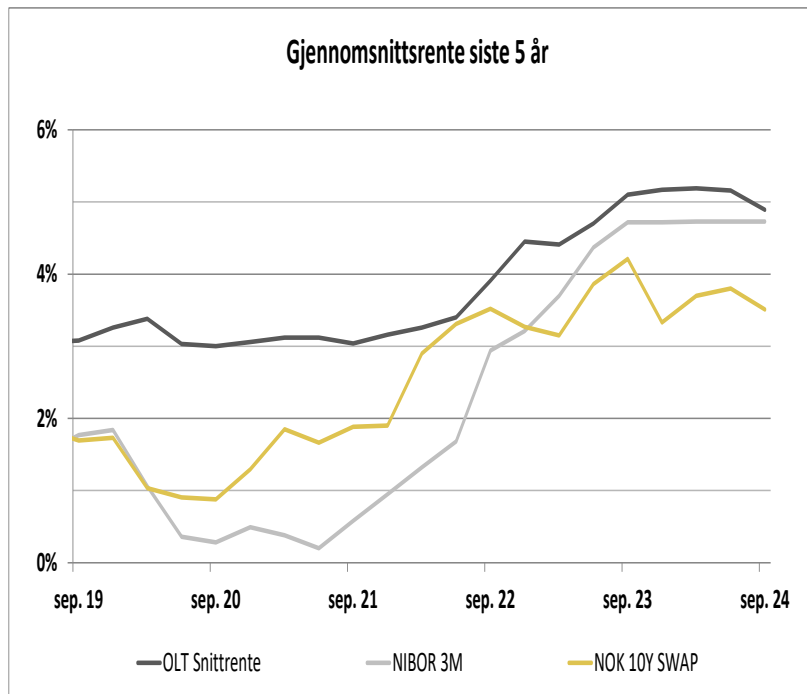
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kom. kredittfasiliteter / avdrag neste 12 mnd.

Kredittrating:

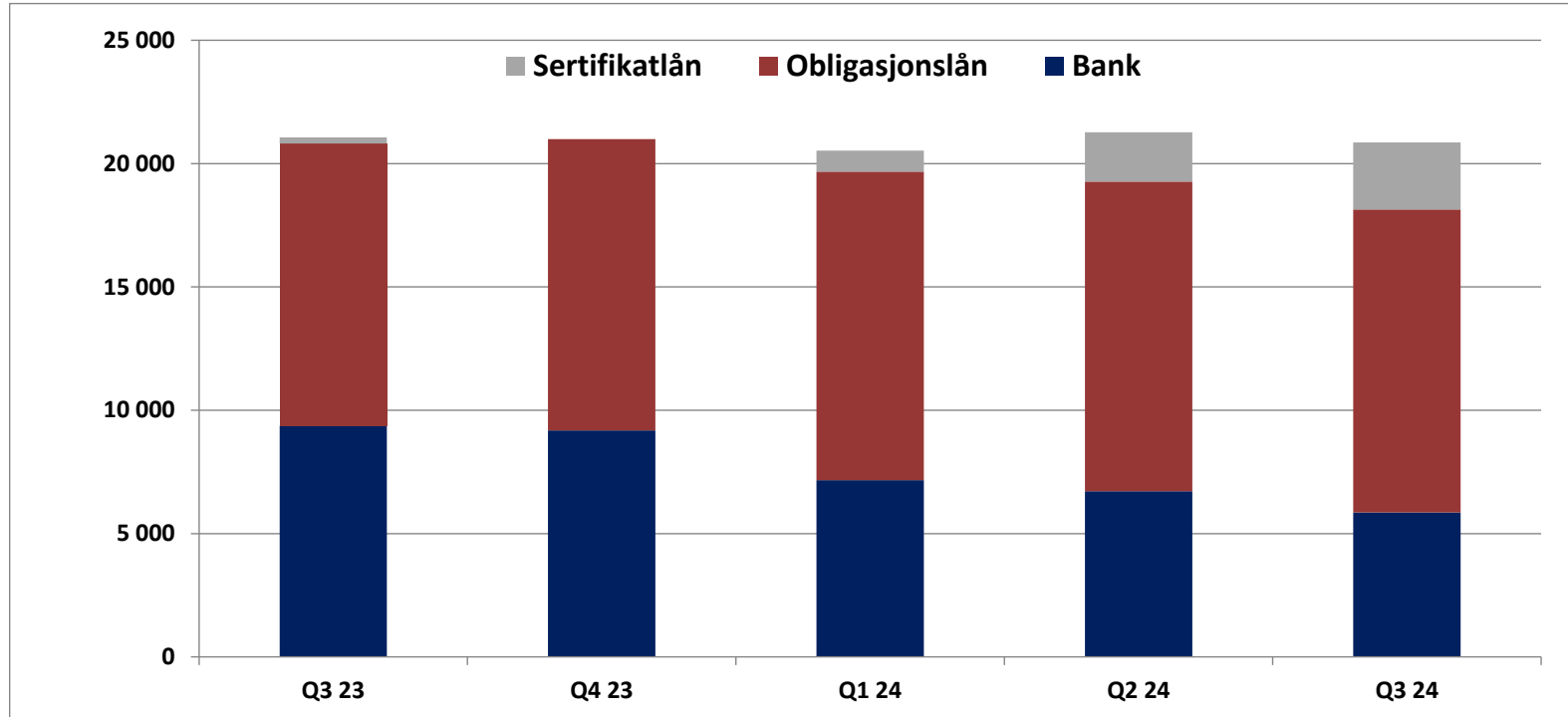
- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter” fra Moody's
- Uendret siden februar 2021

Renteutvikling



Gjennomsnittrente per 30.09.24 var 4,89 %
(-0,27 % siste kvartal)

Svært god tilgang på finansiering



	<u>Trukket gjeld</u>	<u>Inkl. ubenyttede kredittrammer (9,1 mrd.):</u>
Kapitalmarkedet:	68 %	49 %
Bankmarkedet:	32 %	51 %



Likviditetsreserver og finansieringsbehov

Likviditetsreserver per 30.09.2024:

=> MNOK 9.112

Gjeldsforfall frem til 2027:

=> MNOK 5.414

Nye finansieringsavtaler i 3. kvartal 2024

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 2.200

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 2.300

=> MSEK 500

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 30.09.2024

(inkl. deleide)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge -Innenfor topp 20	24 797	41 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	17 019	28 %	45
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 362	6 %	4
Sum kjøpesentereiendom	45 178	75 %	60
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 027	8 %	
Boliger	2 283	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 187	5 %	
Logistikk	2 664	4 %	
Hotell	1 640	3 %	
Diverse	423	1 %	
Sum Næringseiendom	15 224	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	60 402		124

Eiendomsportefølje

Verdiendring siden 30.06.22

Tall i mnok	Verdiendring per 30.09.24	Verdiendring i 2023	Verdiendring i 2H 2022	Verdiendring fra 30.06.2022	Verdiendring fra 30.06.22
Kjøpesentereiendom	41	-2 634	-1 342	-3 935	-8,5 %
Næringseiendom	-198	-1 727	-577	-2 502	-14,5 %
SUM	-157	-4 361	-1 919	-6 437	-10,1 %

- Gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) er de siste 2 år økt fra 4,9 % til 6,1 %
- I rapporten for 2. kvartal 2022 viste sensitivitetsanalysen at en yield endring på 1,2 % skulle medføre et verdifall på rundt 11,9 milliarder NOK (20 %).
- **Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig (rundt 5,5 milliarder NOK) (10 %)**



Kjøpesentereiendom

(inkludert deleide sentre)

- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.
 - 60 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 45,2 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

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE 1. - 3. KVARTAL 2024					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2024			2024	2023	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	2 950	2 968	-0,6
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	2 629	2 609	0,8
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	2 574	2 524	2,0
4	Amfi Moa	Ålesund	2 487	2 411	3,2
5	Storo Storsenter	Oslo	2 437	2 402	1,5
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	2 143	2 212	-3,1
7	CC Vest	Oslo	2 027	1 998	1,5
8	Sartor Storsenter	Straume	1 834	1 770	3,6
9	Jekta Storsenter	Tromsø	1 800	1 690	6,5
10	Ski Storsenter	Ski	1 796	1 697	5,8
11	Kvadrat	Sandnes	1 771	1 783	-0,7
12	Amfi Roseby	Molde	1 683	1 590	5,8
13	City Nord	Bodø	1 672	1 694	-1,3
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 587	1 539	3,1
15	City Lade	Trondheim	1 500	1 502	-0,1
16	City Syd	Trondheim	1 498	1 447	3,5
17	Åsane Storsenter	Bergen	1 479	1 451	1,9
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 425	1 355	5,2
19	Aker Brygge	Oslo	1 418	1 450	-2,2
20	Oslo City	Oslo	1 382	1 355	2,0
Norges 20 største kjøpesentre			38 092	37 447	1,7 %

Butikkomsetning i konsernets kjøpesentre i Q3

Tall i mill. NOK	2024	2023	Endring
Juli	5 071	4 908	3,3 %
August	5 152	4 991	3,2 %
September	4 375	4 549	-3,8 %
Sum 3. kvartal	14 598	14 448	1,0 %



Næringseiendommer

- En stor eiendomsaktør i Oslo-området
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,1 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå 0,87 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,1 % vs. 4,0 % per 30.06.22



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendoms kjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2023: Rundt 8 milliarder NOK

Investeringer i Q3 - 2024: MNOK 218 (135)

Investeringer per Q3 - 2024: MNOK 657 (1.830)



Større eiendomsprosjekter

- **Lagunen Storsenter (42 % eierandel)**
 - Utvides med totalt 17.500 kvm.
- **Amfi Elverum (50 % eierandel)**
 - Utvides med 4.500 kvm.
- **I tillegg:**
 - Fornyelse av kjøpesenter i Moss
 - Utvidelse av lagerbygg på Gardermoen Park
 - Boligprosjekt i Asker
 - Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- **Flere prosjekter under planlegging**

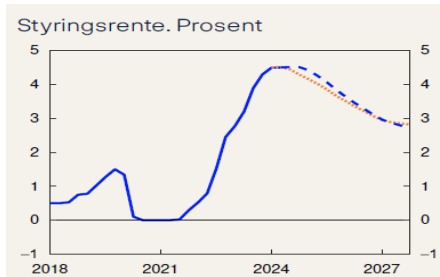
Se mer på olt.no

Heggedal Hage, Asker

«Idylliske **Heggedal Hage**, 7 km. fra Asker sentrum»

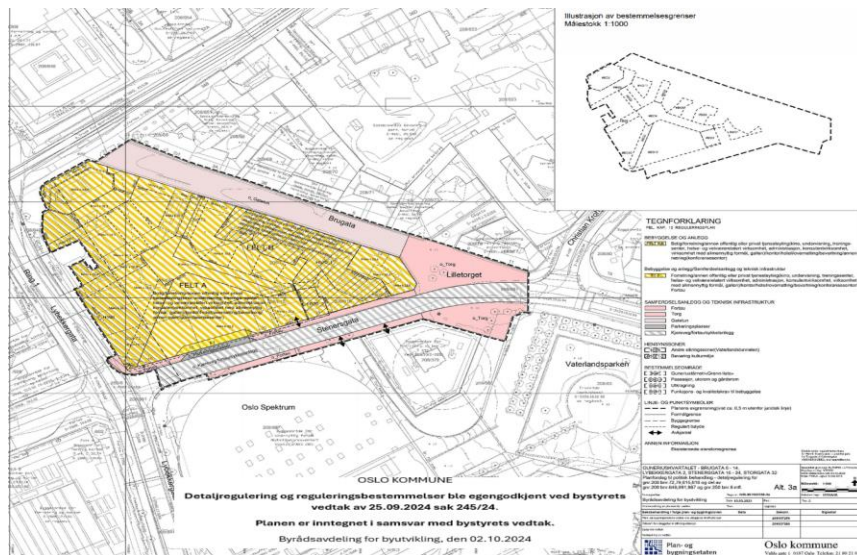
«Plassert i landlige og idylliske omgivelser med nærhet til vakker natur, og god kommunikasjon til storbylivet i Oslo»

- Boligprosjekt med 118 leiligheter på 7.100 BRA-S
- Salgsstart medio September – Solgt 35 av 60 på salgstrinn 1.
- Byggestart besluttet, med oppstart i 1. halvår 2025



Gunerius kvartalet

- Nybygg og rehabilitering (kontor, handel og hotell)
- Ca. 65 000 kvm
- Status: Regulering godkjent i Q3

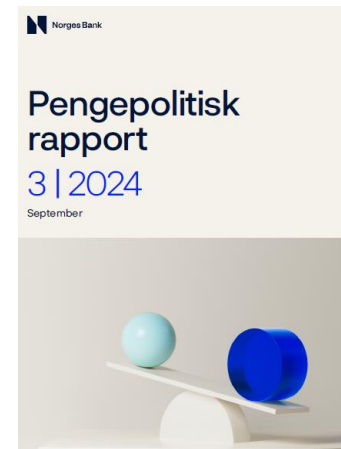


Makroøkonomi

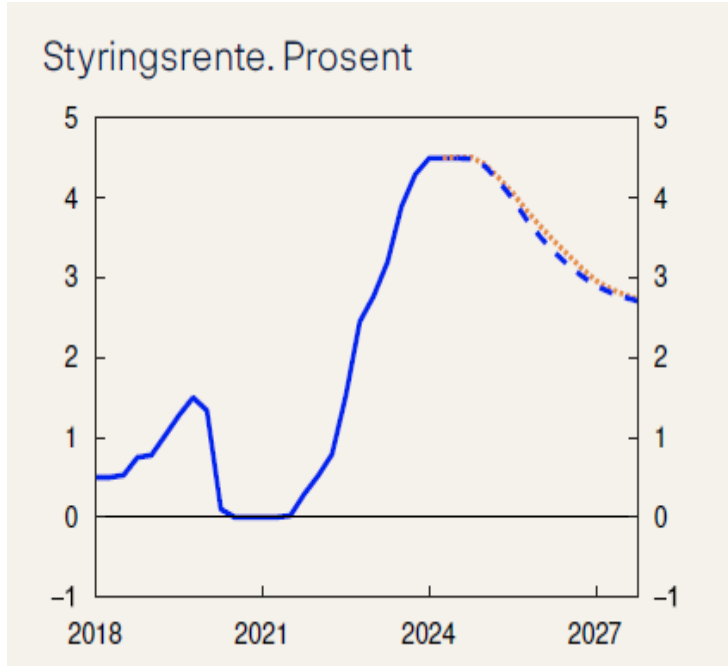
Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2023	2024	2025	2026	2027
BNP - Fastlands - Norge	1,1	0,6	1,1	1,3	1,5
Registrert arbeidsledighet	1,8	2,0	2,2	2,3	2,2
Årslønnsvekst	5,2	5,2	4,3	3,7	3,3
Privat forbruk	-0,6	1,1	2,7	2,2	2,0
Konsumprisindeks (KPI)	5,5	3,2	3,2	2,8	2,4
Boligpriser	0,2	3,3	6,9	7,9	6,6
Boliginvesteringer	-15,6	-16,2	4,0	9,6	8,3
NB Styringsrente (nivå)	3,5	4,5	4,1	3,3	2,8



«Styringsrenten vil holdes uendret en stund til»



(Blå stiplet linje er prognosen fra september 2024, mens den gule «punktlinjen» er prognosen fra juni 2024).

Norges Bank september 2024

- «Det er fortsatt behov for en høyere rente for å bringe inflasjonen ned til målet»
- Prognosene for styringsrenten viser at det er «mest sannsynlig at renten holdes på 4,50 % ut året»
- «Dersom kronen blir svakere enn anslått, kan det bli behov for en høyere rente»
- Prognosen indikerer ca. 3 rentekutt i 2025

Oppsummering og fremtidsutsikter

- *Veksten i norsk økonomi avtok gjennom fjoråret, og er nå på et lavt nivå. Til tross for dette er arbeidsledigheten fremdeles lav og lønnsveksten relativt høy.*
- *Prisveksten har falt betydelig gjennom 2024, men er fremdeles høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.*
- *Norge er nå mest sannsynlig på rentetoppen, men det signaliseres at renten trolig vil bli holdt uendret «ut året».*
- *Konsernets solide **markedsposisjon** og sterke **finansielle stilling** vil kunne bidra til en fortsatt god operative resultatutvikling i tiden fremover til tross for et høyere rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.*
- ***God resultatutvikling, lav belåningsgrad og høye likviditetsreserver** gir gode muligheter til å benytte interessante investeringsmuligheter som vil oppstå i tiden fremover.*



Q & A



Takk for meg !

Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q4-24

14.02.2025

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

www.olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

[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 2023 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.