



1. Kvartal 2025
Presentasjon
16.05.2025

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

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

Finansiell utvikling og aksjeinformasjon



1. kvartal 2025 – Hovedpunkter

Fortsatt leievekst og økte eiendomsverdier bidrar til et godt kvartalsresultat

=> Resultat før skattekostnad:	MNOK 1 004 (814)
=> Samlede verdiendringer:	MNOK 439 (257)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta:	MNOK 598 (562)

Fortsatt solid finansiell posisjon

=> Egenkapitalandel:	52 % (51)
=> Belåningsgrad:	35 % (36)
=> Likviditetsreserver:	MNOK 10 067 (7 458)

Relativt høy avkastning på aksjene, også i 1. kvartal

=> Aksjekurs i 1. kvartal:	+ 14 %
=> Avkastning siste 12 mnd.:	+ 25 % (inkl. utbytte)

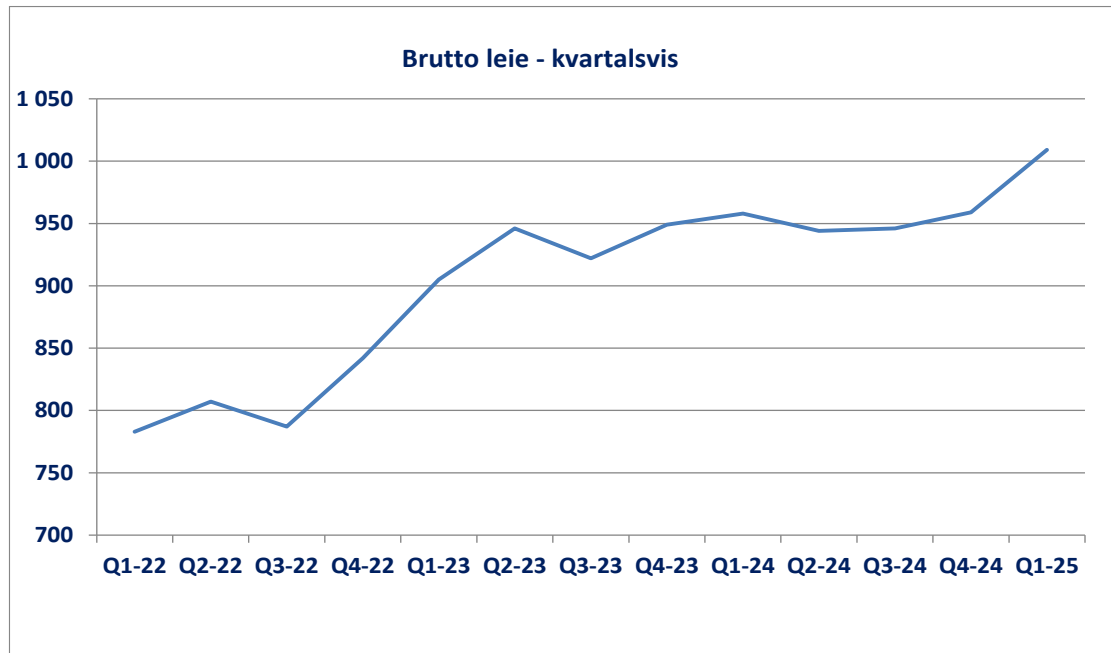
Butikkomsetningen og besøkstallene i kjøpesentrene økte videre

=> Butikkomsetning Q1 - 2025: +1,5 % fra Q1 - 2024

Hovedtall i. kvartal 2025

(Alle tall i MNOK)	Q1-25	Q1-24	31.12.2024
Brutto leieinntekter	1 009	958	3 807
Verdiendringer Finansielle instrumenter	18	233	429
Verdiendringer Investerings eiendommer	442	63	346
Resultat før skatt	1 004	814	2 863
Resultat før skatt, verdiendringer og valuta	598	562	2 129
Markedsverdi eiendommer	59 381	56 786	58 612
Rentebærende gjeld	21 028	20 526	21 342
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	35 %	36 %	36 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)	3,0	3,0	3,0
Likviditetsreserver	10 067	7 458	6 561
Sum egenkapital	32 868	31 093	32 045
Aksjekurs ved utløp av perioden	259	222	227
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	376	355	367

Leieinntekter 2022 – 2025



Organisk vekst i Q1 => + 3,3%

- + KPI + 2 nye kjøpesentre
- Flere større nærings-eiendommer oppgraderes
- En viss glidning mellom segmentene.

	SUM	Kjøpesentre	Næringseiendom
Endring Q1-25	5,3 %	8,7 %	-6,7 %

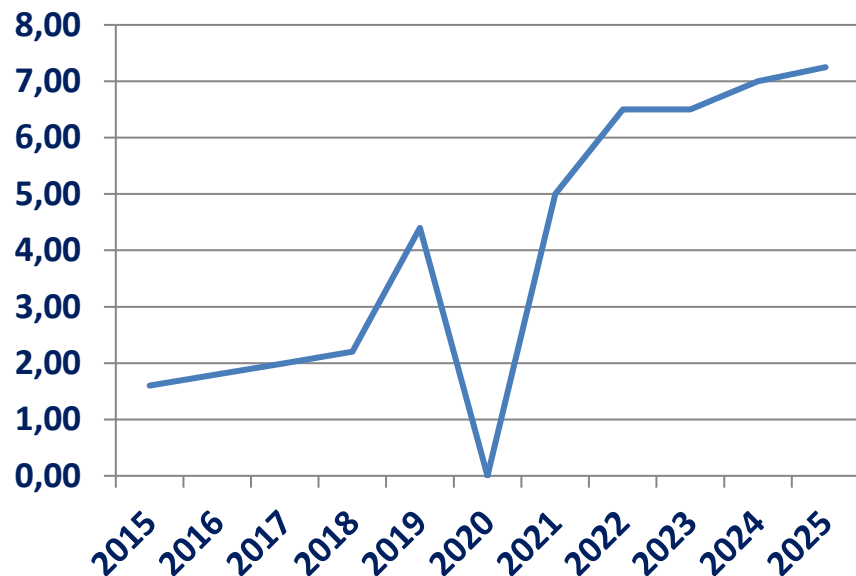
Aksjekursutvikling siste 5 år



	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
1. kvartal 2025	14 %	6 %
Siste 12 mnd.	20 %	12 %
Siste 24 mnd.	59 %	26 %
Siste 36 mnd.	48 %	19 %
Siste 60 mnd.	151 %	95 %

Utbytte og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk:

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

14. Mai 2025:

- Utbytte for 2024 på 7,25 kroner per aksje besluttet på ordinær generalforsamling (39 % av resultatet)
- Direkteavkastning av børskurs 31.12.2024: 3,2 %
- Utbytte utbetales fra 28. mai 2025

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Sterke nøkkeltall forsvare solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.03.2025	Status 31.12.2024	Status 31.12.2023	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35 %	36 %	37 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	3,04	2,96	3,10	Min. 2,0
Likviditetsreserver	158 %	193 %	352 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,4	3,6	3,3	Min. 3,0

* Over tid

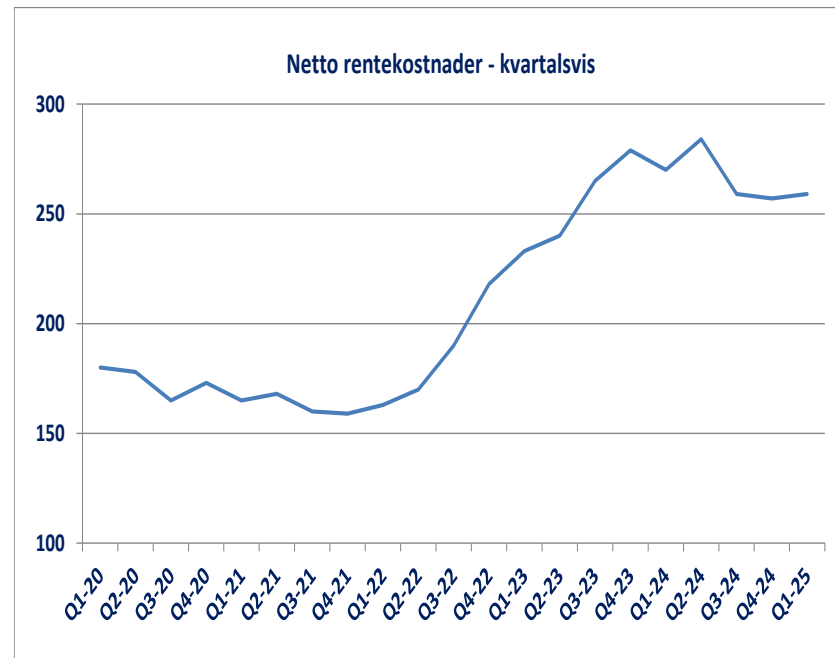
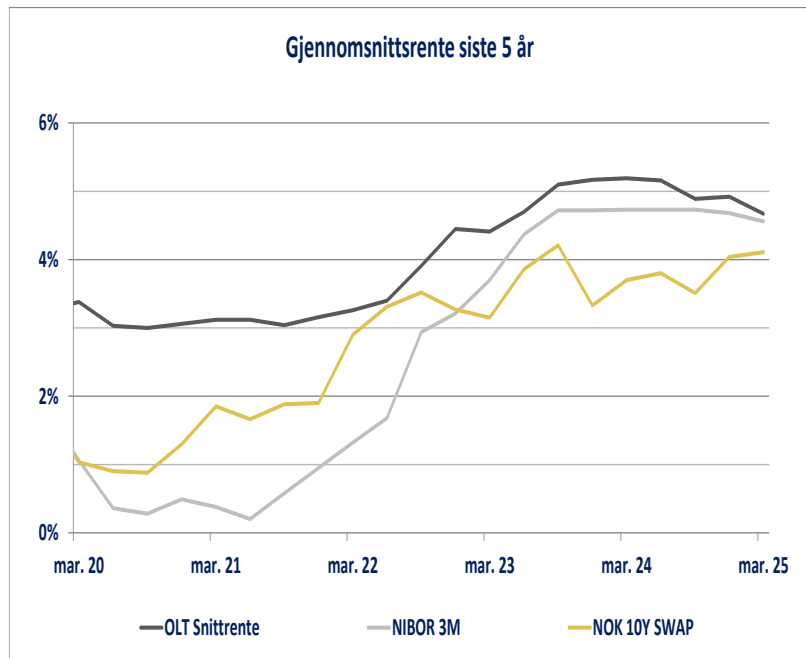
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

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

Kredittrating:

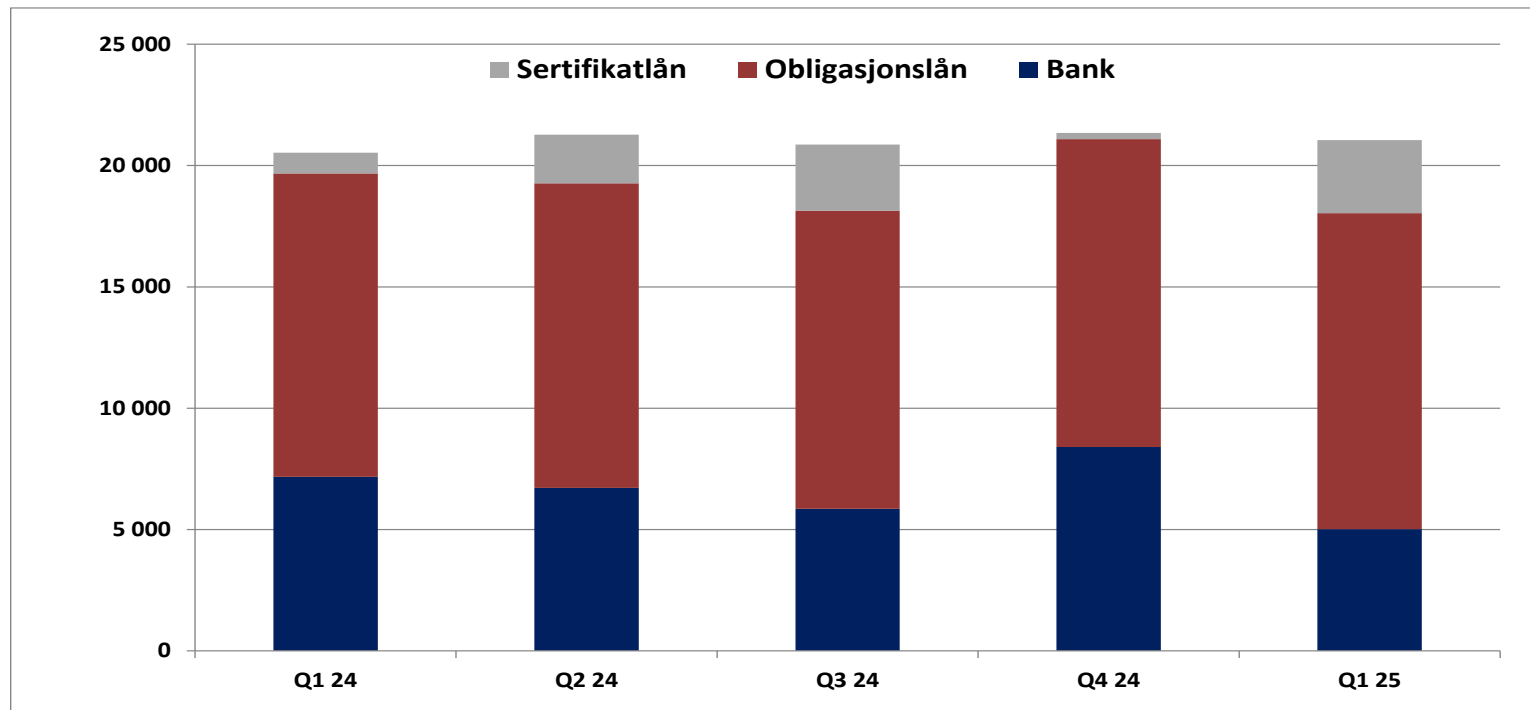
- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen uendret siden februar 2021, og «utsiktene» oppjustert i november 2024

Renteutvikling 2020 - 2025



Gjennomsnittrente per 31.03.25 var 4,67 % (-0,52 % fra 31.03.24)

Tilgang på finansiering, svært god også i Q1-25



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (9,9 mrd.) :
Kapitalmarkedet:	76 %	52 %
Bankmarkedet:	24 %	48 %



Likviditetsreserver og finansieringsbehov

Likviditetsreserver per 31.03.2025:

=> MNOK 10 067

Gjeldsforfall frem til 2027:

=> MNOK 7 082

Nye finansieringsavtaler i 1. kvartal 2025

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 1 150

Langsiktig låneavtaler i kapitalmarkedet

=> MNOK 1 300

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 3 000

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MSEK 775

Den gode tilgangen på finansiering fortsetter i Q2-25

NewsWeb

Olav Thon Eiendomsselskap ASA	
Published date:	15.05.2025 08:00 (Europe/Oslo)
IssuerID:	OLT
MessageID:	646451
Instrument:	OLT - OLAV THON EIENDOMS
Market:	XOSL
Category:	ANNEN INFORMASJONSPLIKTIG REGULATORISK INFORMASJON
Mandatory notification:	Yes
OAM announcements:	Yes
Attachment:	
Title:	Utvidelse av senior usikret obligasjonslån i NOK
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, med Baa2 (positive) rating fra Moody's, har emittert NOK 400 millioner i obligasjonslånet med ISIN NO0012495342 (OLT147) med forfall 12. april 2032.	
Emissjonen ble gjennomført til en kurs som har blitt swappet til en rente på 3 mnd. NIBOR + 1,20 % p.a. Etter emissjonen er utestående beløp i lånet NOK 900 millioner og innbetalingsdato vil være 20. mai 2025.	
DNB Camegie har vært engasjert som tilrettelegger av lånet.	
For ytterligere informasjon, vennligst kontakt: Olav Thon Eiendomsselskap ASA Arne B. Sperre Konsernleder økonomi og finans Tel: +47 926 97 622	

NewsWeb

Olav Thon Eiendomsselskap ASA	
Published date:	15.05.2025 14:11 (Europe/Oslo)
IssuerID:	OLT
MessageID:	646575
Instrument:	OLT - OLAV THON EIENDOMS
Market:	XOSL
Category:	ANNEN INFORMASJONSPLIKTIG REGULATORISK INFORMASJON
Mandatory notification:	Yes
OAM announcements:	Yes
Attachment:	
Title:	Utvidelse av senior usikret obligasjonslån i NOK
Olav Thon Eiendomsselskap ASA, med Baa2 (positive) rating fra Moody's, har i dag emittert NOK 700 millioner i obligasjonslånet med ISIN NO0012495342 (OLT147) med forfall 12. april 2032.	
Emissjonen ble gjennomført til en kurs som har blitt swappet til en rente på 3 mnd. NIBOR + 1,20 % p.a. Etter emissjonen er utestående beløp i lånet NOK 1.600 millioner og innbetalingsdato vil være 20. mai 2025.	
DNB Camegie har vært engasjert som tilrettelegger av lånet.	
For ytterligere informasjon, vennligst kontakt: Olav Thon Eiendomsselskap ASA Arne B. Sperre Konsernleder økonomi og finans Tel: +47 926 97 622	

Etter fremleggelse av Q1 rapporten 14.05:

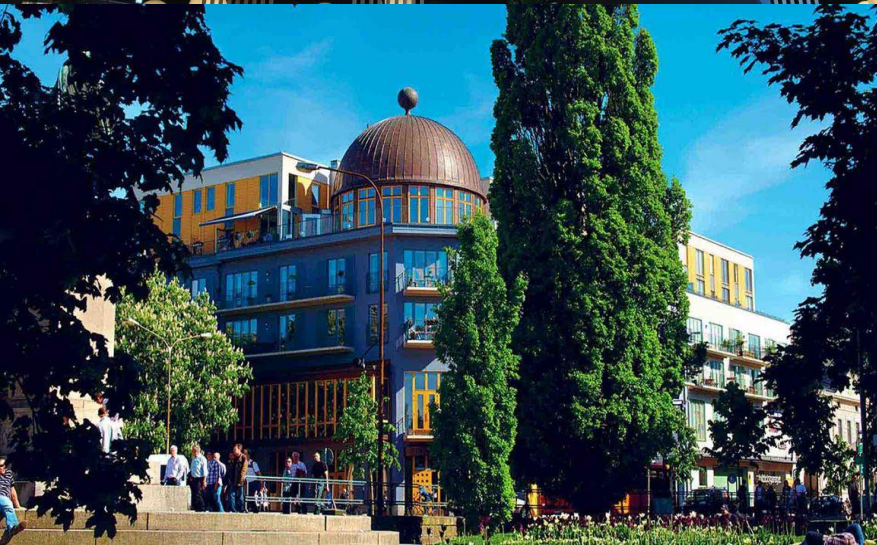
- Emittert MNOK 1.100 med løpetid til april 2032 til 3 mnd. NIBOR + 1,20 % p.a.
- Fortsatt store investorinteresser

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 31.03.2025

(inkl. deleide)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge -Innenfor topp 20	26 101	42 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	17 247	28 %	41
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 413	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	46 761	75 %	56
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 055	8 %	
Boliger	2 304	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 187	5 %	
Logistikk	2 764	4 %	
Hotell	1 667	3 %	
Diverse	445	1 %	
Sum Næringseiendom	15 462	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 223		120



Kjøpesentereiendom

(inkludert deleide sentre)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 56 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 46,8 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,5 mrd. (2,9 per 30.06.22)
*Inkluderer sentre kjøpt i jan. 23 og des. 24 for totalt 2,1 mrd.
- 5 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



Porteføljendring – deleide kjøpesentre

**Amco Eiendom AS (50 %) (OTE 50 %, Coop 50 %),
ble restrukturert i desember 2024.**

OTE:

Eierandelen økt fra 50 % til 100 % i følgende sentre:

Amfi Sogningen

Amfi Eidsvoll

Coop:

Overtok eierandelene i følgende 4 sentre:

Amfi Årnes (100 %)

Amfi Nærbø (50 %)

Amfi Rørvik (50 %)

Amfi Otta (50 %)

Norges ledende kjøpesenteraktør, også i 2025

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE | 1. KVARTAL 2025

Rangering 2025	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2025	2024	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	951	906	5,0
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	836	804	4,0
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	828	791	4,7
4	Amfi Moa	Ålesund	808	771	4,8
5	Storo Storsenter	Oslo	764	744	2,7
6	CC Vest	Oslo	666	644	3,4
7	Jekta Storsenter	Tromsø	597	566	5,5
8	Sørlandssenteret	Kristiansand	591	618	-4,4
9	Ski Storsenter	Ski	578	558	3,6
10	Kvadrat	Sandnes	562	548	2,6
11	City Nord	Bodø	532	518	2,7
12	Amfi Roseby	Molde	517	504	2,6
13	Jessheim Storsenter	Jessheim	508	482	5,4
14	City Lade	Trondheim	494	484	2,1
15	Åsane Storsenter	Bergen	492	473	4,0
16	Vestkanten Storsenter	Bergen	486	462	5,2
17	Sartor Storsenter	Straume	484	571	-15,2
18	City Syd	Trondheim	478	478	0,0
19	Amfi Madla	Hafrsfjord	472	446	5,8
20	ALNA Senter	Oslo	419	387	8,3
Norges 20 største kjøpesentre			12 063	11 755	2,6 %

Grå bakgrunn:

Eies helt eller delvis av Olav Thon Eiendomsselskap



Næringseiendommer

- En betydelig eiendomsaktør i Oslo-området
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,5 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå: 0,89 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,1 % vs. 4,0 % per 30.06.22



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2024: Ca. 10 milliarder NOK

Investeringer 2024: MNOK 1 763

Investeringer i Q1 2025: MNOK 324



Større oppgraderingsprosjekter – Koppgården i Oslo

«Monument over tidløs eleganse»

- Stortorvet 2 – Koppgården bygget i 1880 – Renaissancestil
- Unik eiendom med fasade mot Karl Johans gate, Stortorget og Kirkegaten i Oslo sentrum
- Total oppgradering av en sentral og flott eiendom i Oslo
 - 2 200 kvadratmeter kontor
 - 1 300 kvadratmeter handelsareal
- Prosjektet ferdigstilles i 4. kvartal 2025



Ill.: Headspin



Større oppgraderingsprosjekter – Vika Atrium i Oslo

«Vika Atrium er et flott landemerke i CBD Vest»

- Kombinert kontor- og hotelleiendom på totalt 36 600 kvm
- Eiendommen oppgraderes og klargjøres for nye leietakere
- Prosjektet ferdigstilles 2025 – 2026





Større eiendomsprosjekter

- **Lagunen Storsenter (42 % eierandel)**
 - Utvides med totalt 17 500 kvm
- **Gardermoen Park, Brages vei 3**
 - Lager- og logistikkbygget utvides med 10 500 kvm
- **I tillegg:**
 - Fornyelse av kjøpesenter i Moss
 - Boligprosjekt i Asker
 - Jessheim Storsenter
 - Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- **Flere prosjekter under planlegging**

Se mer på olt.no

Bærekraft og samfunnsansvar

Bærekraftsrelaterte mål

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

BÆREKRAFTSRAPPORT 2024

Pilar	Vesentlige temaer	Mål	Ambisjon
 Klima og natur	Overgang til lavutslippssamfunn	60 % reduksjon i egne utslipp (scope 1 og 2) innen utgangen av 2030	Netto null innen 2050
	Klimapåvirkning	Rapportere på klimarisiko iht. TCFD innen 2025	Netto null innen 2050
	Kundepreferanser	70 % av all mat og drikke skal være kortreist i 2030	Natur positiv
	Bevaring av naturressurser og biomangfold	Grønne områder på 60 % av eksisterende eiendommer innen utgangen av 2030	Natur positiv
 Sirkulære løsninger	Sirkulære vaner	70 % sorteringsgrad ved hotell og kjøpesenter i 2030	70 % sirkulær innen 2030
	Sirkulære bygg	Gjenbruksgrad i byggeprosjekter i tråd med EU-taksonomien for klima (90 %) i 2030	70 % sirkulær innen 2030
 Sosial rettferdighet	Inkluderende arbeidsplass	40 % av hvert kjønn totalt og i ledernivå 1-3 i 2030	Representativ ledelse
	Menneskerettigheter og åpenhet	Rapportere på åpenhet, mangfold og inkludering fra 2027	Full innsikt i verdikjeden
	Ansvarlig forretningspraksis i verdikjeden	Kartlegging av leverandørkjede for 100 % av produktkategoriene innen utgangen av 2030	Full innsikt i verdikjeden

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

BÆREKRAFTSRAPPORT 2024

TABELL 9: KLIMAGASSUTSLIPP (E1-4 og E1-6)

Utslipps	Referanseår 2019	Sammen- ligning	Status 2024	Endring siste året	Mål 2027	Mål 2030	Mål 2050
Scope 1 brutto	95	-46 %	51	-30 %			
Andel fra regulerte handelsord- ninger for utslippskvoter	0 %	0 %	0 %	0 %			
Transport	60	-72 %	17	-57 %			
Stasjonærforbrenning	36	-3 %	35	-17 %			
Scope 2 brutto (lokasjonsbasert)	5 854	-43 %	3 362	-15 %	-45 %	-60 %	Netto null
Strøm (lokasjonsbasert)	4 996	-42 %	2 922	-1 %			
Fjernvarme (lokasjonsbasert)	643	-39 %	392	-5 %			
Fjernkjøling (lokasjonsbasert)	216	-78 %	48	1 %			
Scope 2 brutto (markedsbasert)	26 989	53 %	41 201	17 %			
Scope 3 brutto	26 278	-22 %	20 512	5 %			
Drivstoff- og energi	4 161	-50 %	2 061	5 %			
Avfall	4 197	-6 %	3 957	-6 %			
Forretningsreiser	154	-73 %	41	-22 %			
Ansattes pendling	143	-40 %	86	-26 %			
Utleide eiendeler	17 623	-18 %	14 368	9 %			
Samlede utslipp (lokasjonsbasert)	32 227	-26 %	23 926	4 %			
Samlede utslipp scope 1+2 (lokasjonsbasert)	5 949	-43 %	3 413	-2 %	-45 %	-60 %	
Samlede utslipp (markedsbasert)	53 362	16 %	61 765	13 %			

- Reduksjon i samlede utslipp (1 og 2) på god vei mot målet i 2027 og 2030
- Les mer på olt.no

Makroøkonomi

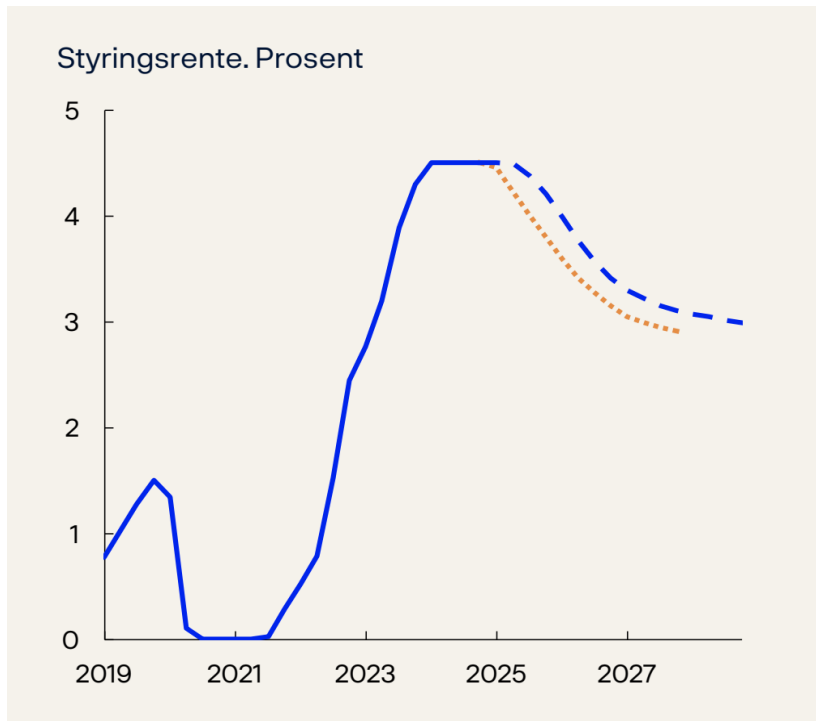
Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2024	2025	2026	2027	2028
BNP - Fastlands - Norge	0,6	1,2	1,2	1,4	1,4
Registrert arbeidsledighet	2,0	2,0	2,2	2,2	2,1
Årslønnsvekst	5,6	4,5	4,0	3,6	3,3
Privat forbruk	1,1	2,2	2,5	1,9	1,6
Konsumprisindeks (KPI)	3,1	3,0	2,7	2,5	2,1
Boligpriser	3,0	8,1	7,8	6,5	5,1
Boliginvesteringer	-19,1	-11,4	8,4	10,6	8,2
NB Styringsrente (nivå)	4,5	4,4	3,7	3,2	3,0



«Tiden snart inne for å begynne å sette renten ned»



(Blå stiplet linje er prognosen fra mars 2025, mens den gule «punktlinjen» er prognosen fra desember 2024).

Norges Bank mars 2025

- «Det er fortsatt behov for en høy rente for å bringe inflasjonen ned til målet»
- «Prognosene viser at det er mest sannsynlig at renten settes ned i løpet av året»
- «Det er større usikkerhet om de økonomiske utsiktene enn normalt»
- Prognosen indikerer ca. 1-2 rentekutt i 2025
- Prognosen viser at styringsrenten kuttes til 3,0% innen utgangen av 2028 (!)

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi økte gjennom fjoråret, men er fremdeles relativt lav. Til tross for dette er arbeidsledigheten fremdeles lav og lønnsveksten relativt høy.
- Etter av prisveksten falt betydelig gjennom 2024, har prisveksten økt i år, og er fremdeles høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,50 % gjennom 2024, og signaliserer at renten «mest sannsynlig» blir satt ned i 2025.
- 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 Q2-25

14.08.2025

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

www.olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

E-post: 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.