



OLAV THON
EIENDOMSSLSKAP

4. kvartal 2024
Presentasjon
14.02.2025

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



OLAV THON 1923 – 2024

- Olav Thon gikk bort 16. november 2024, 101 år.
- Olav Thon grunnla Olav Thon Eiendomsselskap ASA i 1983.
- Gikk av som styreformann i 2023, men var et aktivt og inspirerende styremedlem helt frem til sin død.
- ❖ «Olav Thon var en enestående forretningsmann og samfunnsbygger» – Sitat; Jonas Gahr Støre
- ❖ «En epoke in norsk næringsliv er over»
- ❖ «Inspirasjon til alle som tenker stort»



Agenda

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

Finansiell utvikling og aksjeinformasjon

4. kvartal 2024 – Hovedpunkter

Stabil utvikling i leieinntekter og økte eiendomsverdier bidrar til et godt kvartalsresultat

=> Resultat før skattekostnad:	MNOK 1 262 (-1 821)
=> Samlede verdiendringer:	MNOK 725 (-2 310)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta:	MNOK 526 (534)

Fortsatt solid finansiell posisjon

=> Egenkapitalandel:	51 % (50)
=> Belåningsgrad:	36 % (37)
=> Likviditetsreserver:	MNOK 6.561 (5 382)

Stabil avkastning på aksjene i Q4, men solid avkastning i 2024

=> Aksjekurs i 4. kvartal:	+ 1 %
=> Avkastning siste 12 mnd.:	+ 25 % (inkl. utbytte)

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

=> Q4 - 2024:	+ 2,3 % fra Q4 - 2023
=> 2024:	+ 3,3 % fra 2023



Hovedtall i 4. kvartal 2024

(Alle tall i MNOK)	Q4-24	Q3-24	31.12.2024	31.12.2023
Brutto leieinntekter	958	946	3 806	3 722
Verdiendringer Finansielle instrumenter	189	-106	429	183
Verdiendringer Investerings eiendommer	504	108	346	-4 361
Resultat før skatt	1 262	502	2 863	-2 177
Resultat før skatt, verdiendringer og valuta	526	518	2 129	2 261
Markedsverdi eiendommer	58 612	57 052	58 612	56 568
Rentebærende gjeld	21 342	20 864	21 342	20 997
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	36 %	36 %	36 %	37 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)	3,0	2,9	3,0	3,1
Likviditetsreserver	6 561	9 221	6 561	5 382
Sum egenkapital	32 046	31 064	32 046	30 437
Aksjekurs ved utløp av perioden	227	225	227	187
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	366	355	366	348

Leievekst fra 2023

Q4.24: + 1,3 %

2024: + 2,3 %

Eiendomsrelaterte kostnader (ex. viderebelastet fellesutgifter)

Q4.24: + MNOK 37 fra Q3.23 => Vedlikehold: + MNOK 16

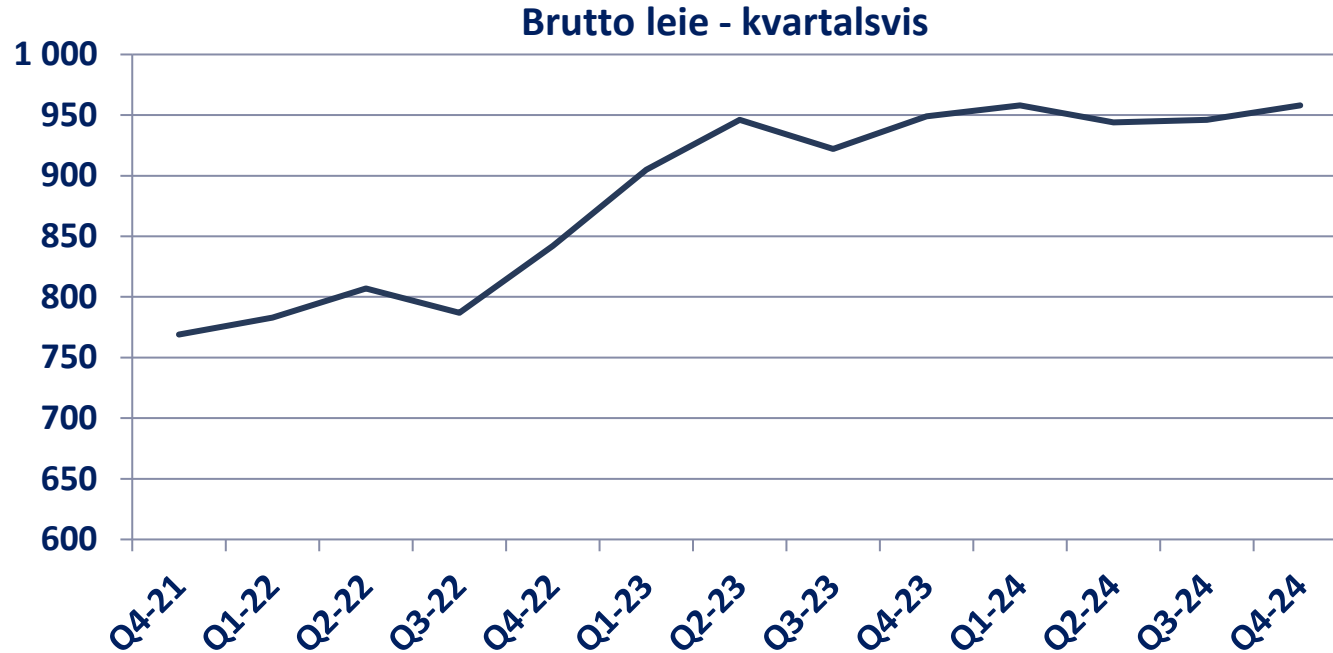
2024: + MNOK 84 fra 2023 => Vedlikehold: + MNOK 53

Resultatvekst til tross for renteøkningene siden 2021

(Alle tall i MNOK)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	Endring 2024-2021
Brutto leieinntekter	3 806	3 722	3 219	2 990	816
Netto rentekostnader	1 070	1 036	745	665	405
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2 129	2 261	2 174	2 068	61
Substansverdi per aksje	366	348	374	351	15
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	36 %	37 %	35 %	35 %	1 %

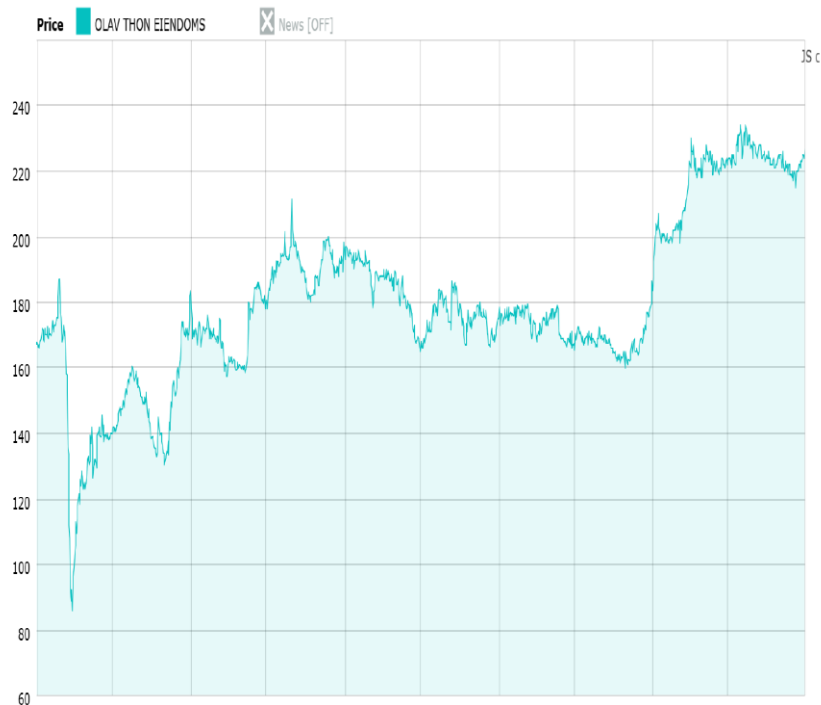
«Substansverdi per aksje er høyere enn for 3 år siden»

Leieinntekter siste 3 år



	SUM	Kjøpesenter	Næringseiendom
Endring 2024	2,3 %	2,8 %	0,2 %
Endring Q4	0,9 %	3,4 %	-7,0 %

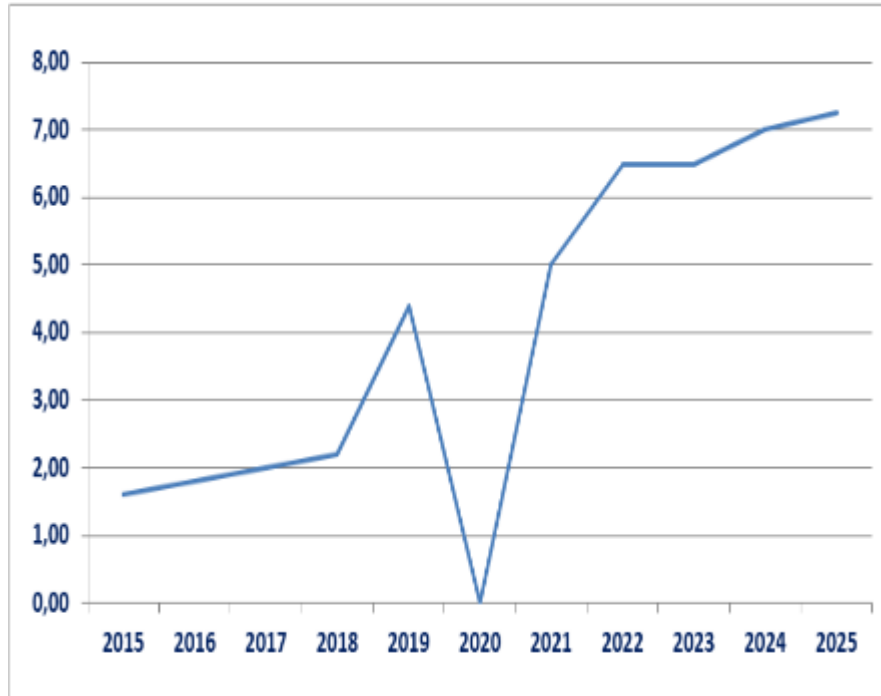
Aksjekursutvikling siste 5 år



	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
4. kvartal 2024	1 %	1 %
2024	25 %	9 %
Siste 24 mnd.	37 %	20 %
Siste 36 mnd.	28 %	19 %
Siste 60 mnd.	49 %	52 %

Utbytte og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

Styrets forslag til utbytte for 2024:

=> 7,25 NOK per aksje (+ 4 %)

=> Ca. 39 % av resultatet (ex. VE og betalbar skatt)

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Stabile og sterke nøkkeltall forsvare solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.12.2024	Status 30.09.2024	Status 31.12.2023	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36 %	36 %	37 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	3,0	2,9	3,1	Min. 2,0
Likviditetsreserver	193 %	227 %	352 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,6	3,7	3,3	Min. 3,0

*Over tid

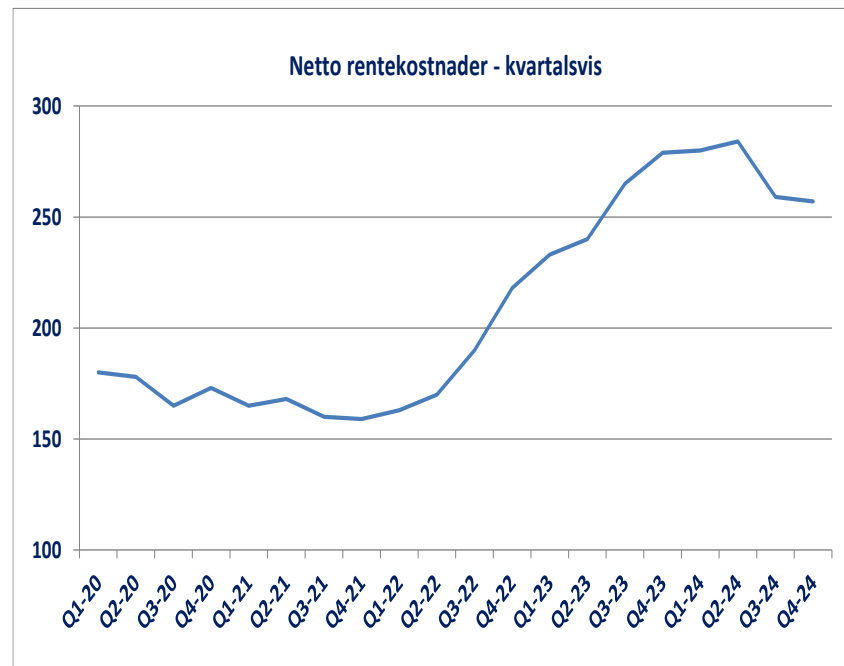
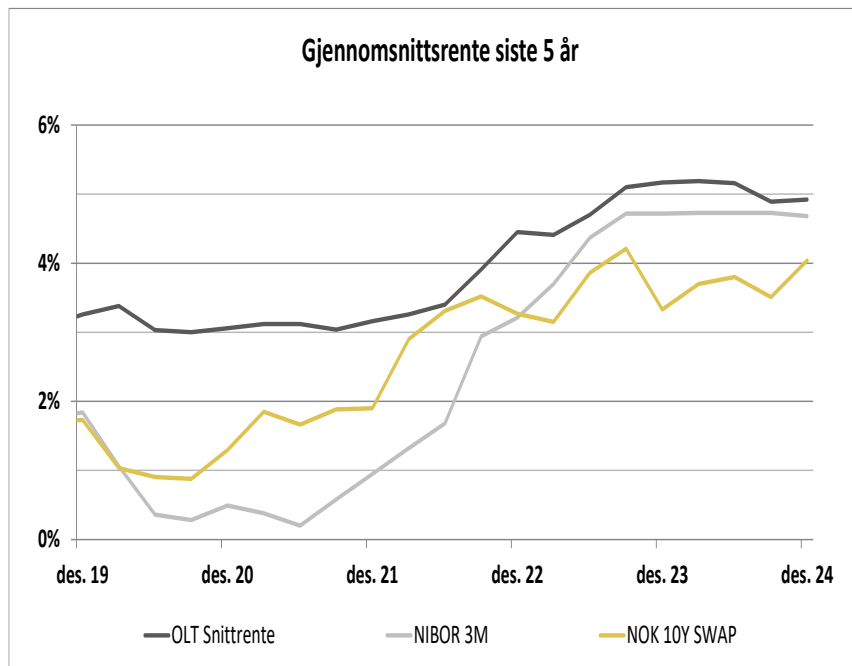
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

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

Kredittrating:

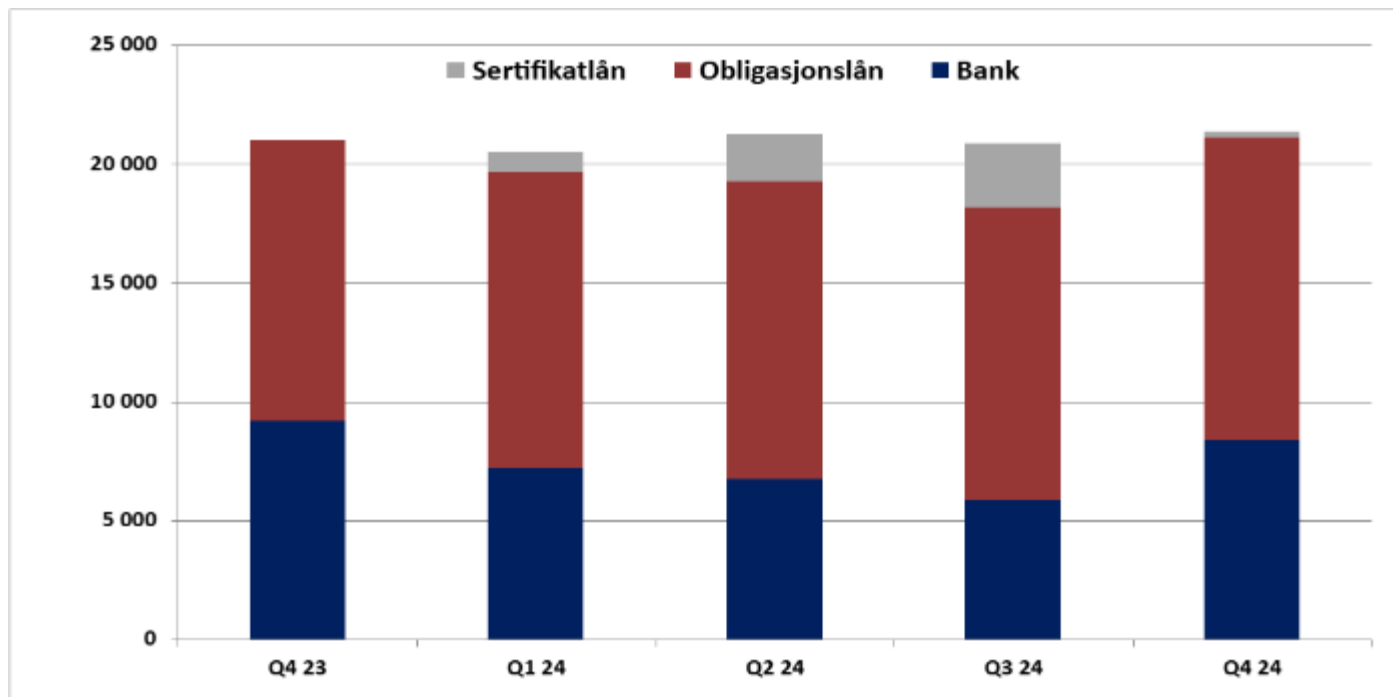
- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen uendret siden februar 2021
- Utsiktene oppjustert i november 2024

Renteutvikling



Gjennomsnittrente per 31.12.24 var 4,92 % (-0,25 % fra 31.12.23)

Svært god tilgang på finansiering



	<u>Trukket gjeld</u>	<u>Inkl. ubenyttede kredittrammer (9,1 mrd.) :</u>
Kapitalmarkedet:	61 %	47 %
Bankmarkedet:	39 %	53 %



Likviditetsreserver og finansieringsbehov

Likviditetsreserver per 31.12.2024:

=> MNOK 6.561

Gjeldsforfall frem til 2027:

=> MNOK 7.082

Nye finansieringsavtaler i 4. kvartal 2024

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 1.200

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 2.050

Langsiktig låneavtale i kapitalmarkedet

=> MSEK 650

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 31.12.2024

(inkl. deleide)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 269	43 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	16 439	27 %	41
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 325	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	46 033	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	2 734	4 %	
Hotell	1 667	3 %	
Diverse	445	1 %	
Sum Næringseiendom	15 392	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	61 425		120

Eiendomsportefølje

Verdiendring fra foreløpig topp 30.06.22

Tall i mnok	Verdiendring i 2024	Verdiendring i 2023	Verdiendring i 2H 2022	Verdiendring fra 30.06.2022	Verdiendring fra 30.06.22
Kjøpesentereiendom	448	-2 634	-1 342	-3 528	-7,6 %
Næringseiendom	-102	-1 727	-577	-2 406	-14,0 %
SUM	346	-4 361	-1 919	-5 934	-9,3 %

- Gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) er fra 2. kvartal 2022 økt fra 4,9 % til 6,2 %
- I Q2-rapporten for 2022 viste sensitivitetsanalysen at en yield-endring på 1,3 % skulle medføre et verdifall på rundt 12,9 milliarder NOK (22 %).
- **Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig** (rundt 7,0 milliarder NOK) (13 %)



Kjøpesentereiendom

(inkludert deleide sentre)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 56 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 46,0 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,4 mrd. (2,9 per 30.06.22)
*Inkluderer sentre kjøpt i jan. 23 og des. 24 for totalt 2,1 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



Porteføljeendring – 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 %)

Amco Eiendom AS (50 %)

– Restrukturering av selskapet

Netto effekter for OTE:

Investerings eiendommer	+ MNOK 830
Årlig leienivå:	+ MNOK 70
Andeler i FKV/TS:	- MNOK 160

Felleskontrollert virksomhet / tilknyttet selskap (FKV/TS)

SUM Investerings eiendommer i FKV/TS:	- MNOK 600
Sum gjeld i FKV/TS:	- MNOK 440
Andeler i FKV/TS:	- MNOK 160
Årlig leienivå:	- MNOK 45

Norges ledende kjøpesenteraktør, også i 2024

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER I 2024					
Rangering 2024	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2024	2023	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	4 285	4 301	-0,4
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	3 828	3 778	1,3
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 759	3 696	1,7
4	Amfi Moa	Ålesund	3 641	3 507	3,8
5	Storo Storsenter	Oslo	3 510	3 457	1,5
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	3 079	3 138	-1,9
7	CC Vest	Oslo	2 969	2 888	2,8
8	Jekta Storsenter	Tromsø	2 648	2 488	6,4
9	Ski Storsenter	Ski	2 628	2 470	6,4
10	Kvadrat	Sandnes	2 614	2 629	-0,6
11	Sartor Storsenter	Straume	2 548	2 522	1,0
12	City Nord	Bodø	2 431	2 442	-0,5
13	Amfi Roseby	Molde	2 382	2 264	5,2
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	2 295	2 216	3,6
15	City Lade	Trondheim	2 185	2 175	0,5
16	City Syd	Trondheim	2 173	2 102	3,4
17	Åsane Storsenter	Bergen	2 157	2 066	4,4
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	2 036	1 947	4,6
19	Oslo City	Oslo	1 996	1 961	1,8
20	Amfi Madla	Hafsljørd	1 985	1 863	6,5
Norges 20 største kjøpesentre			55 149	53 910	2,3 %

Grå bakgrunn:

Eies helt eller delvis av Olav Thon Eiendomsselskap



Næringseiendommer

- En stor eiendomsaktør i Oslo-området
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,4 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå: 0,87 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- Ca. 500 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 Q4 - 2024: MNOK 1.107 (199)

Investeringer i 2024: MNOK 1.763 (2.025)



Større oppgraderingsprosjekter – Koppgården i Oslo

«Koppgården er et monument over tidløs eleganse»

- Stortorvet 2 – Koppgården bygget i 1880 – Renaissancestil
- Total oppgradering av en sentral og flott eiendom i Oslo
 - 2.200 kvadratmeter kontor
 - 1.300 kvadratmeter handelsareal
- Prosjektet ferdigstilles sommeren 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
 - Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- **Flere prosjekter under planlegging**

Se mer på olt.no

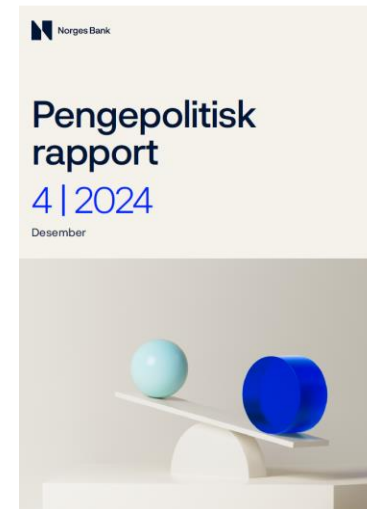


Makroøkonomi

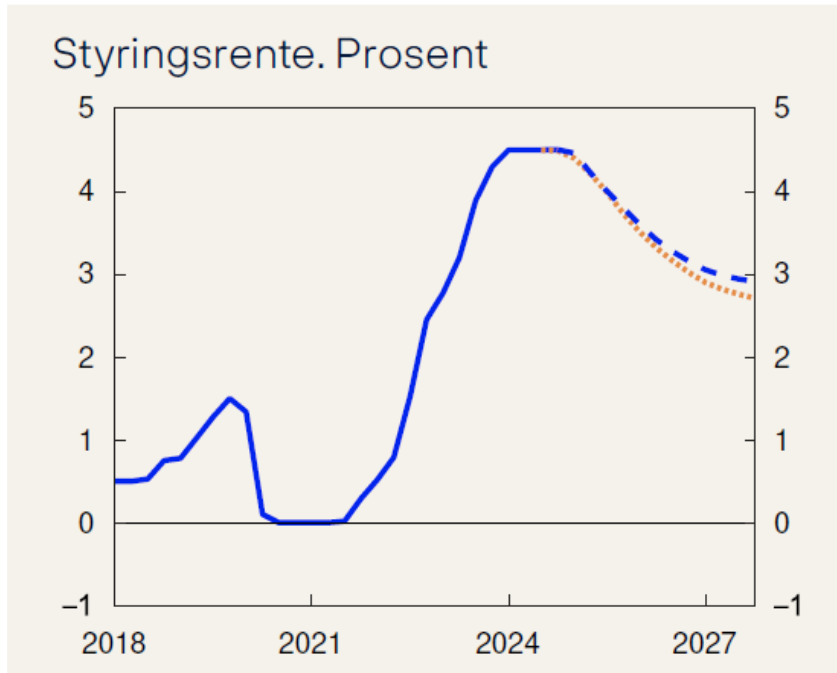
Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2023	2024	2025	2026	2027
BNP - Fastlands - Norge	1,0	0,9	1,4	1,4	1,4
Registrert arbeidsledighet	1,8	2,0	2,1	2,2	2,2
Årslønnsvekst	5,2	5,2	4,2	3,7	3,3
Privat forbruk	-0,8	1,2	2,6	1,8	1,7
Konsumprisindeks (KPI)	5,5	3,2	2,6	2,8	2,4
Boligpriser	0,2	3,3	6,9	7,9	6,6
Boliginvesteringer	-18,3	-18,9	-2,5	10,3	8,2
NB Styringsrente (nivå)	3,5	4,5	4,1	3,4	3,0



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



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

Norges Bank desember 2024

- «Det er fortsatt behov for en innstrammende pengepolitikk, men tiden er snart inne for å begynne å sette renten ned»
- Prognosene viser at «styringsrenten mest sannsynlig settes ned i mars 2025». Ytterligere 1 - 2 rentekutt forventes i 2025
- «Dersom kronen blir svakere enn anslått, kan det bli behov for en høyere rente»
- «Dersom prisveksten blir lavere eller ledigheten øker mer, kan det bli behov for en lavere rente»

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.*
- *Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,50 % gjennom 2024, og signaliserer at renten sannsynligvis 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 Q1-25

15.05.2025

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.