



# Olav Thon Eiendomsselskap

## 4. kvartal 2020

18.02.2021

**Positiv utvikling,  
men fortsatt «skjær i sjøen»**

**Arne B. Sperre**

Konserndirektør finans

# Agenda

Presentasjon 18.02.2021

## Olav Thon Eiendomsselskap

- 4. kvartal – «At a glance»
- Covid-19
- Resultatutvikling i 2020
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Kredittrating fra Moody's
- Bærekraft og samfunnsansvar
- Eiendomsportefølje
- Butikkomsetning - kjøpesentre
- Investeringer og prosjekter

## Eksterne rammebetingelser

- Norsk økonomi
- Eiendomsmarkedene

# 4. kvartal 2020 – «At a glance»

- **Positiv resultat utvikling**

=> Resultat før skatt var MNOK 2.194 (711)

=> Resultat før skatter og verdiendringer var 461 (463)

- **Solid finansielt fundament**

=> Konsernets EK andel økte med 1% (poeng) til 47%

=> Likviditetsreserven økte med 6% til MNOK 7.200

- **Høy vekst i aksjekursen**

=> + 32% i 4. kvartal

=> 183,5 kroner den 30.12.2020 (98% av ATH)

- **Kredittrating fra Moody's i februar 2021**

=> Investment Grade: Baa2 , med «stable outlook».

- **Utbytte 2020**

=> Foreslår at det ikke utbetales, men styret ber om fullmakt til å vedta dette senere i 2021



# Covid-19



## Operasjonelt

- Mange av konsernets leietakere måtte stenge i deler av 2020
- Kjøpesentrene på deler av Østlandet og Vestlandet har vært (er) delvis stengt i flere uker.
- Noe økt mislighold, men «Kontantstøtten» har fungert godt
- Butikkomsetning i OTE norske kjøpesentre var 5 % høyere enn i 2019
- Sosial nedstenging i Oslo området og Bergen skaper usikkerhet
- Mutert virus medfører krav om stengte kjøpesentre, med unntak av dagligvarebutikker, vinmonopol ++
- Butikkomsetning i OTE' norske sentre i januar 2021 => - 2 % fra januar 2020

## Trygg handel

- Sentrene har iverksatt en rekke smitteforebyggende tiltak
- Økt renhold og gode vaskerutiner av fellesområder
- Kjøpesentrene har god plass og maks antall kunder i butikkene
- Påminnelser om smittevern og avstands anbefalinger
- Egne åpningstider for risikogrupper
- Påbud om bruk av munnbind i Oslo området og Bergen
- «Bedre strengt enn stengt»

# Hovedtall - 4. kvartal 2020

(Sammenliknet med Q3-2020)

- **Resultat før skatt var MNOK 2.194** (711)
  - Res. før skatter og verdiendringer utgjorde MNOK 461 (556)
  - Langsiktig Substansverdi per aksje økte til NOK 317 (298)
  - Verdiendringer:
    - Finansielle instrumenter: MNOK 381 (53) (inkl. FKV/TS)
    - Investeringseiendommer: MNOK 1.372 (105) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen er økt til MNOK 54.453** (52.686)
  - Leieinntektsnivået økt til MNOK 3.250 (3.200)

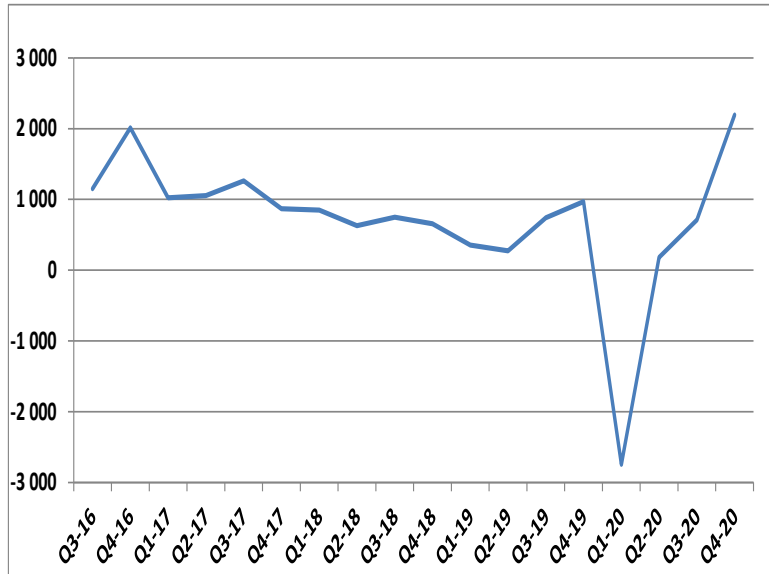
Omsetning i egneide kjøpesentre: +6,4 % til MNOK 16.377

(Sammenliknet med Q4-2019)

- Norge: +7,2 %
- Sverige: -13,4%

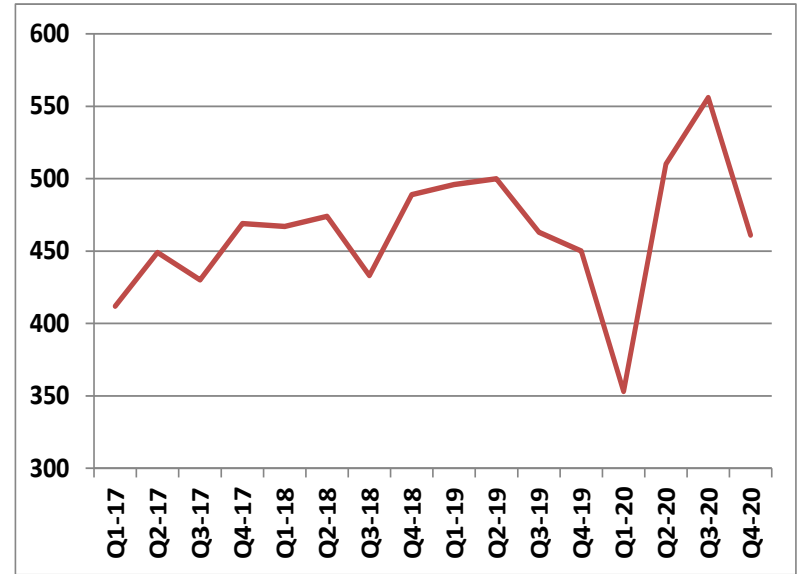


# Resultat per kvartal 2017 – 2020



## Resultat før skatter

2019:	MNOK 2.336
2020:	MNOK 344
Q4-2020:	MNOK 2.194

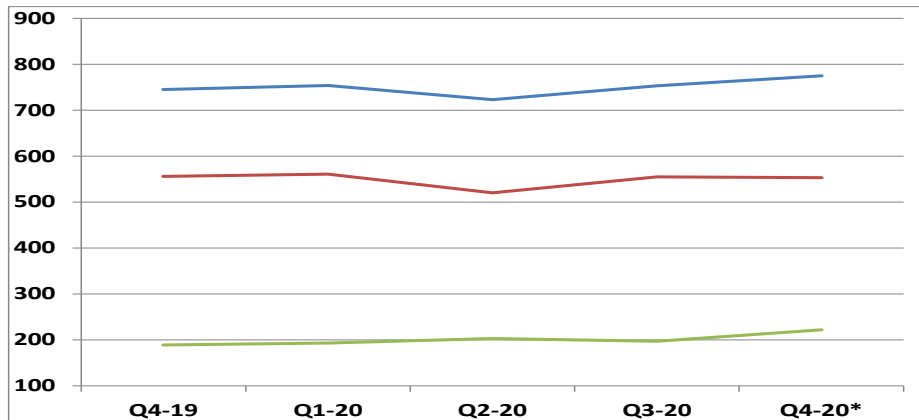


## Resultat før verdiendringer og skatter

2019:	MNOK 1.941
2020:	MNOK 1.880
Q4-20:	MNOK 461

# Leieinntekter per kvartal i 2020

Tall i millioner NOK



Bla

Oransje

Grønn

= Totale leieinntekter

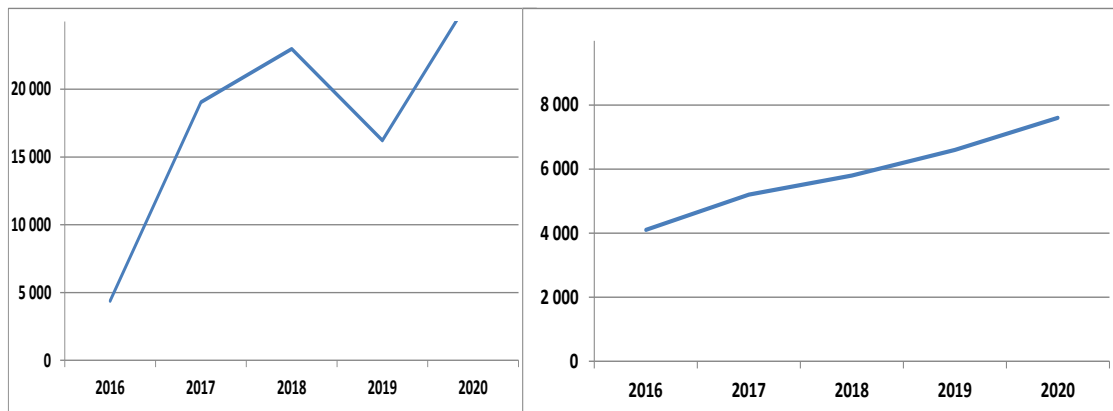
= Leieinntekter kjøpesenter

= Leieinntekter næringsseiendom

	Sum portefølje	Kjøpe- senter	Nærings- eiendom
Q4-19	745	556	189
Q1-20	754	561	193
Q2-20	723	520	203
Q3-20	753	555	197
Q4-20*	775	553	222
* Korrigert for IFRS 15	3 005	2 189	815

# Aksjonærforhold

<b>Avkastning i Q4 2020:</b>	<b>32%</b>	<b>(OSEBX + 16%)</b>
<b>Avkastning i 2020:</b>	<b>9 %</b>	<b>(OSEBX 6 %)</b>
<b>Antall handler av aksjen i 2020:</b>	<b>27.051</b>	<b>(16.223 i 2019)</b>
<b>Antall aksjer omsatt i 2020 (i mill.):</b>	<b>7,6</b>	<b>(6,6 i 2019)</b>



Antall handler i 2020

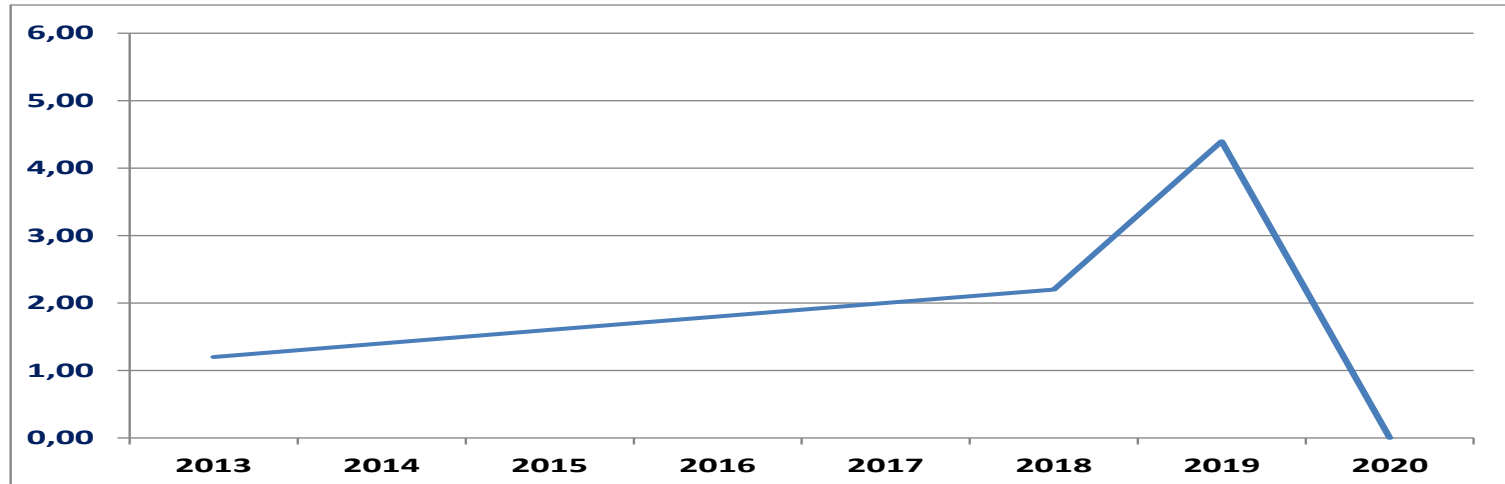
Antall aksjer omsatt i 2020



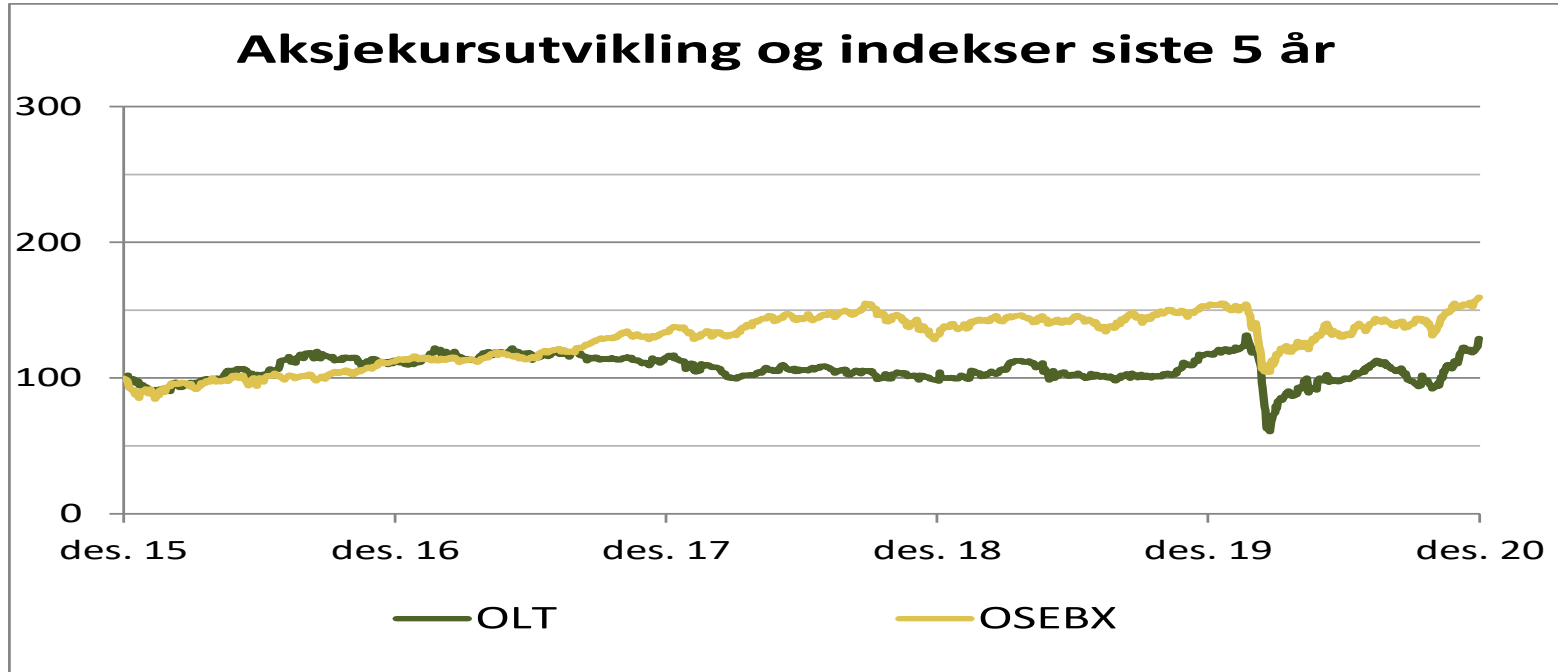


# Utbytte- og utbyttepolitikk

- Fra 2019: (30 - 40 % av resultatet (ex. verdiendringer))
- Mars 2020: Kansellering av det foreslåtte utbytte på 5 kroner per aksje.
- I lys av pandemien og smittevernstiltakene som rammer virksomheten, foreslår styret at det foreløpig ikke utbetales utbytte for 2020
- Styret vil be generalforsamlingen om fullmakt til å vedta utbyttebetaling for 2020 på et senere tidspunkt.
- **Utbyttepolitikken ligger fast**



# Aksjekurs



Avkastning OLT siden desember 2015:

+ 39 % ( Inkl. utbytte på 10%)

OSEBX siden desember 2015:

+ 60 %

# Aksjekursutvikling internasjonalt

Internasjonale kjøpesenterselskap					
(Per 31.12.20)					
	Land	Aksjekurs	Aksjekurs	Aksjekurs	Børsverdi
	Hovedsete	2020	Q4-2020	2016 -2020	i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	-54 %	29 %	-72 %	5,9
Klepierre	F	-45 %	54 %	-55 %	3,7
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	9 %	32 %	29 %	1,8
Citycon	FI	-15 %	18 %	-34 %	1,2
Eurocommercial	NL	-38 %	55 %	-61 %	0,5
Wereldhave	NL	-47 %	38 %	-79 %	0,3
Gjennomsnitt		-32 %	38 %	-45 %	

# Finansielle forhold

# Offisiell Kredittrating fra Moody's

The logo for Moody's, featuring the word "MOODY'S" in a white, serif font against a dark blue background with a faint grid pattern.

Olav Thon Eiendomsselskap er blitt tildelt offisielle kredittrating fra Moody's:

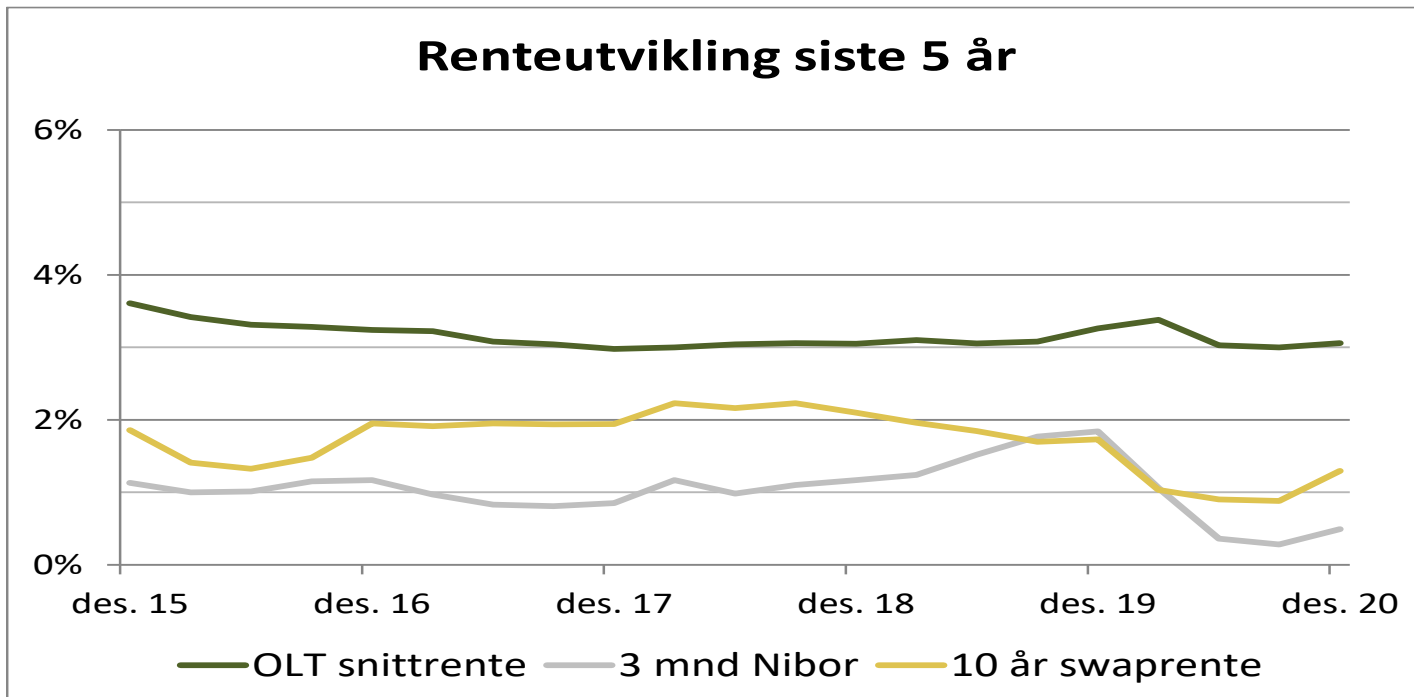
- **Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»**
- Kredittratingen forventes å øke tilgangen til finansiering i det norske og i de internasjonale kapitalmarkedene ytterligere

# Finans policy

Mål: Opprettholde en solid finansiell posisjon

<b><u>Bærende elementer:</u></b>	<b><u>31.12.20</u></b>	<b><u>30.09.20</u></b>
Egenkapitalandel:	47 %	46 %
Belåningsgrad (LTV):	38 %	39 %
Likviditetsreserver (mnok):	7.226	6.111
Andel «fast rente»:	55 %	54%
 <b>Finansieringskilder:</b>		
Sum kapitalmarkeder:	52 %	47 %
Største enkelt bank:	< 20 %	< 20 %

# Renteutvikling



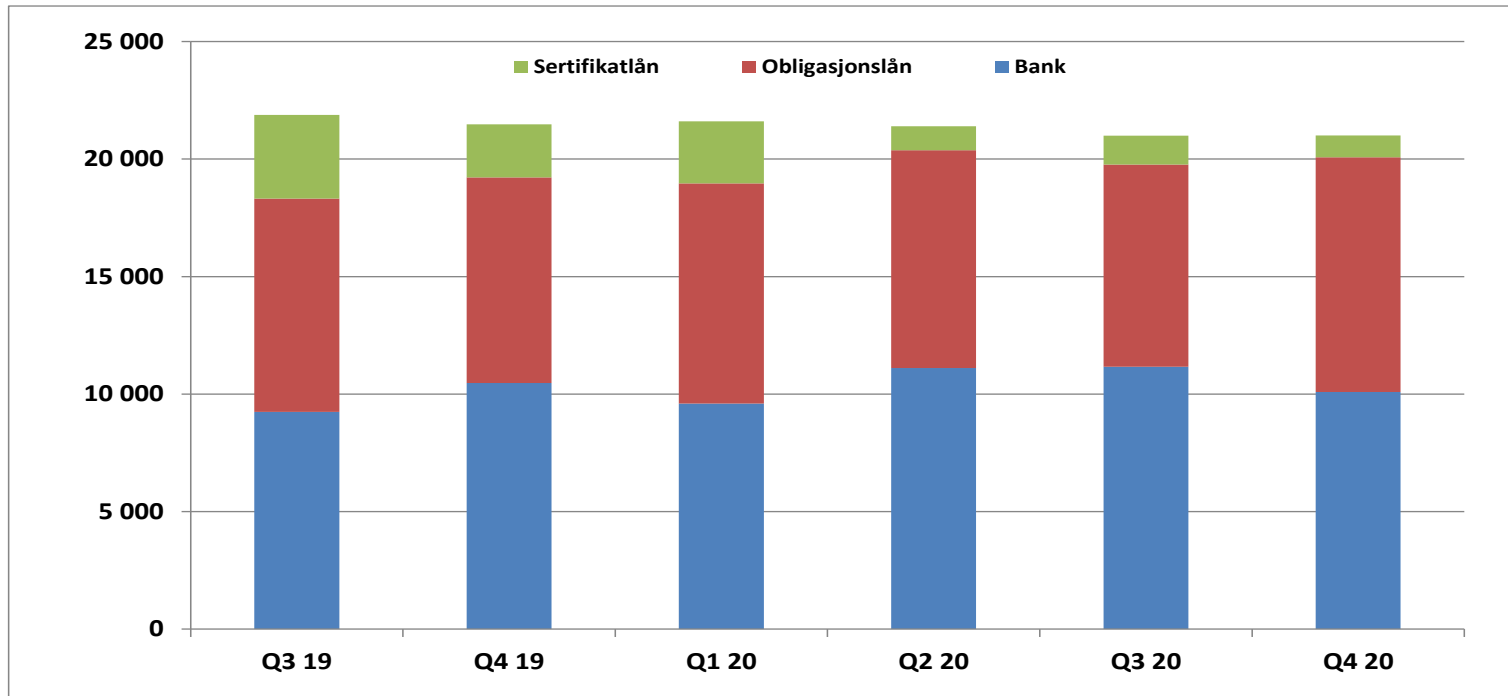
**Gjennomsnittrente pr. 31.12.20 var 3,06 % (31.12.19: 3,24 %)**

Kortsiktige renter +/- 1 % => Gjennomsnittrenten +/- 0,5 %

Langsiktige renter +/- 1 % => Markedsverdien på Finansielle Instrumenter => +/- MNOK 800 - 900

# Finansieringskilder

Andel finansiering i kapitalmarkedet pr. 31.12.2020: 52 % (51)





# Kapitalmarkedene

Finansiering i kapitalmarkedene per 31.12.2020: (52% av rentebærende gjeld)

	Obligasjonslån	Sertifikatlån	SUM
<b>Norge (NOK)</b>	8 423	300	8 723
<b>Sverige (SEK)</b>	1 500	600	2 100
<b>Sum i NOK</b>	<b>9 988</b>	<b>926</b>	<b>10 914</b>

Fra 1988: Sertifikatgjeld i Norge opptas uten sikkerhet.

Fra 2015: Sertifikatgjeld i Sverige opptas uten sikkerhet.

Fra 2015: Obligasjonsgjeld i Sverige opptas uten sikkerhet.

Fra 2019: Obligasjonsgjeld i Norge opptas uten sikkerhet.

# Bærekraft og samfunnsansvar



# Bærekraft

## fokusområder

Medlem av FNs Global Compact

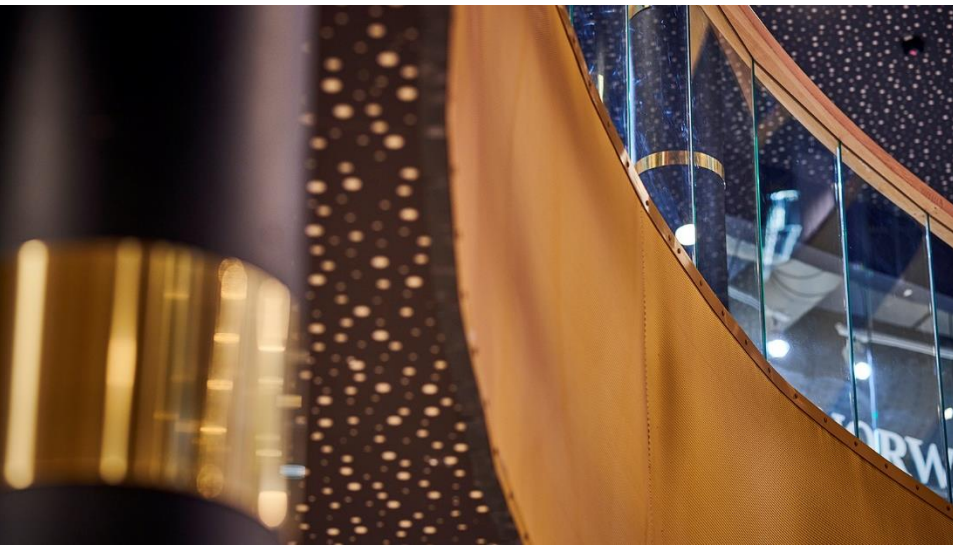
- Bærekraftig drift
  - Egne bygg
  - Egne byggeprosjekter
- Avfallssortering
- Energi effektivisering
- Sosialt ansvar
- Ansvarlige innkjøp





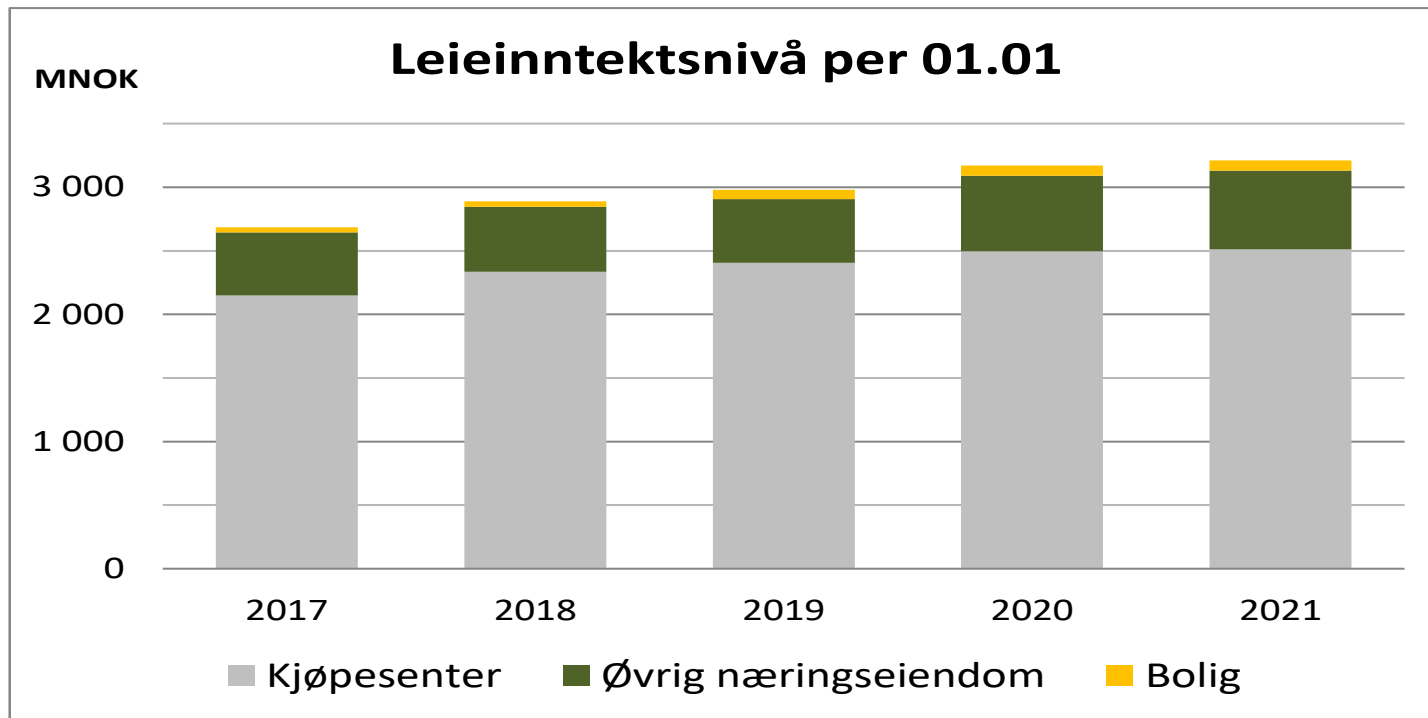


# Eiendomsportefølje



# Leieinntektsnivå

Leieinntektsnivå pr. 01.01.21 : MNOK 3.250 => Økt med 12 % siden 2017



# Eiendomsportefølje

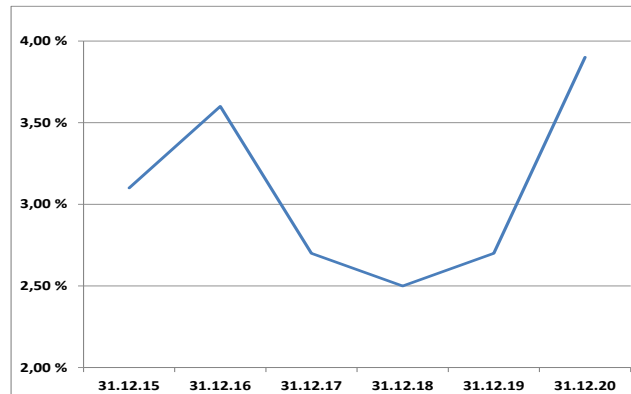
## Nøkkeltall

	LEIEINTEKTSNIVÅ	MARKEDSVERDI
Eiendommer i konsernets balanse	3.250 mill.	54.656 mill.
Eiendommer eiet gjennom Felleskontroller virksomhet /TS	275 mill.	4.260 mill.
SUM	3.525 mill.	58.916 mill.

### Ledighet

31.12.20: 3,9%

31.12.19: 2,7%

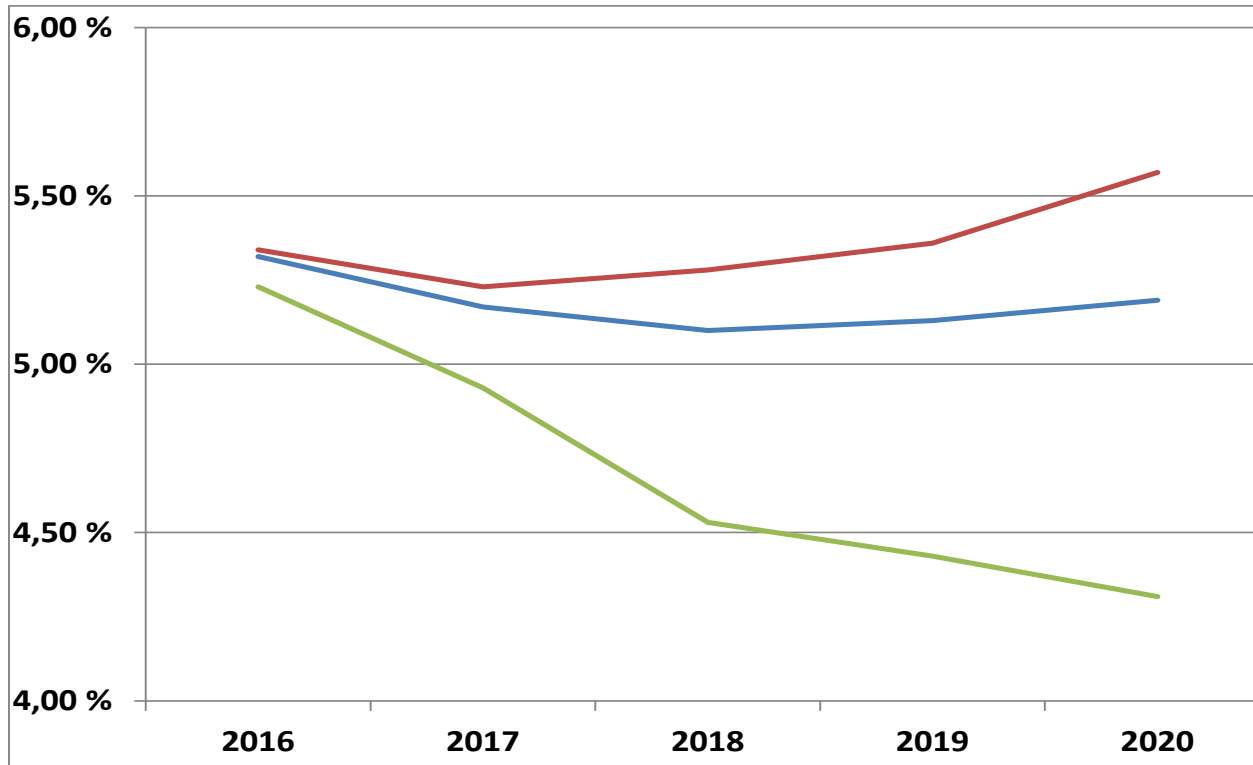


# Eiendomsportefølje

## Verdiutvikling

Tall i MNOK	Verdiendring Q4 2020	Verdiendring 2020	Endring 2020
Kjøpesentereieendom	91	-1.961	-4,9 %
Næringseiendom	1.231	1.051	7,5 %
<b>SUM</b>	<b>1.322</b>	<b>-910</b>	<b>-1,6 %</b>

# Eiendomsportefølje - Yield utvikling



- Gjennomsnittlig yield  
5,19 % (5,13%)
- Yield kjøpesentereidendom  
5,57 % (5,36%)
- Yield Næringseiendom  
4,31 % (4,44%)

Siden 2016 har «yilden»  
variert mellom 5,10 % og  
5,32 %.





# Kjøpesentereidendom

(pr. 31.12.2020)

## 78 kjøpesentre

- Norge: 73 (inkludert 17 i forvaltning)
- Sverige: 5

**Markedsverdi (inkludert JV): 43,4 mrd. NOK**

6 av topp 10 sentre i Norge: 17,5 mrd. NOK



## Butikkomsetning i eide sentre:

- **Q4 - 2020**  
NOK 16,4 mrd (+6,4%)  
Norge: +7,2 %, Sverige: - 13,4 %
- **Hele 2020**  
NOK 53,0 mrd. (+5,5 %)  
Norge: +5,8 %, Sverige: - 8,4 %

# Norges 25 største kjøpesentre

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

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER I 2020					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2020	2019	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	3 513	3 176	10,6
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	3 481	3 222	8,0
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 305	3 259	1,4
4	Amfi Moa	Ålesund	3 035	2 995	1,3
5	Storo Storsenter	Oslo	2 713	2 742	-1,1
6	Sørlandsenteret	Kristiansand	2 692	2 478	8,6
7	CC Vest	Oslo	2 560	2 275	12,5
8	Kvadrat	Sandnes	2 406	2 299	4,7
9	ALNA Senter	Oslo	2 265	1 886	20,1
10	Sartor Storsenter	Straume	2 226	2 214	0,5
11	City Nord	Bodø	2 214	2 029	9,1
12	City Lade	Trondheim	2 180	2 010	8,5
13	Jekta Storsenter	Tromsø	2 116	2 013	5,1
14	Ski Storsenter	Ski	2 059	2 091	-1,5
15	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 958	1 942	0,8
16	Vinterbro Senter	Vinterbro	1 866	1 542	21,0
17	Åsane Storsenter	Bergen	1 861	1 796	3,6
18	City Syd	Trondheim	1 838	1 834	0,2
19	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 686	1 609	4,8
20	Amfi Madla	Hafrsfjord	1 602	1 491	7,4
21	Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 567	1 487	5,4
22	Buskerud Storsenter	Krogstadelva	1 520	1 389	9,4
23	Oslo City	Oslo	1 475	1 862	-20,8
24	Horisont	Bergen	1 432	1 374	4,2
25	Metro Senter	Skårer	1 416	1 265	11,9
Norges 25 største kjøpesentre			54 986	52 280	5,2 %



# Butikkomsetning i 4. kvartal 2020

Omsetning i konsernets eide kjøpesentre.

Tall i millioner NOK	2020	2019	Endring
Oktober	4 590	4 157	10,4 %
November	5 074	4 905	3,4 %
Desember	6 713	6 324	6,2 %
SUM 4. kvartal	16 377	15 386	6,4 %

# Bransjefordelt butikkomsetning i kjøpesentrene

Butikkomsetning i Desember 2020  
og hele 2020 (endring fra samme periode i 2019).

Bransje	Desember	2020
Vinmonopolet	40 %	42 %
Elektrobutikker	23 %	25 %
Multihandel	14 %	17 %
Dagligvarer	12 %	12 %
Apotek	5 %	4 %
Sportsbutikker	-4 %	-1 %
Klesbutikker	-5 %	-9 %
Skobutikker	-6 %	-16 %
Serveringssteder	-8 %	-8 %
Kino	-82 %	-48 %
Reisebyråer	-91 %	-79 %
<b>SUM</b>	<b>14 %</b>	<b>4 %</b>





# Næringseiendommer

- 50 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **15,5 milliarder**
  - Handel, Kontor og 4 hotelleiendommer
    - => Markedsverdi på 5 største: 8,4 milliarder
  - 400 utleieboliger i Oslo
    - => Markedsverdi på 2,2 mrd.
- Flere «berømte landemerker» i Oslo





# Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og eiendomskjøp
- Investeringer 2016 - 2020 : 8,7 milliarder NOK

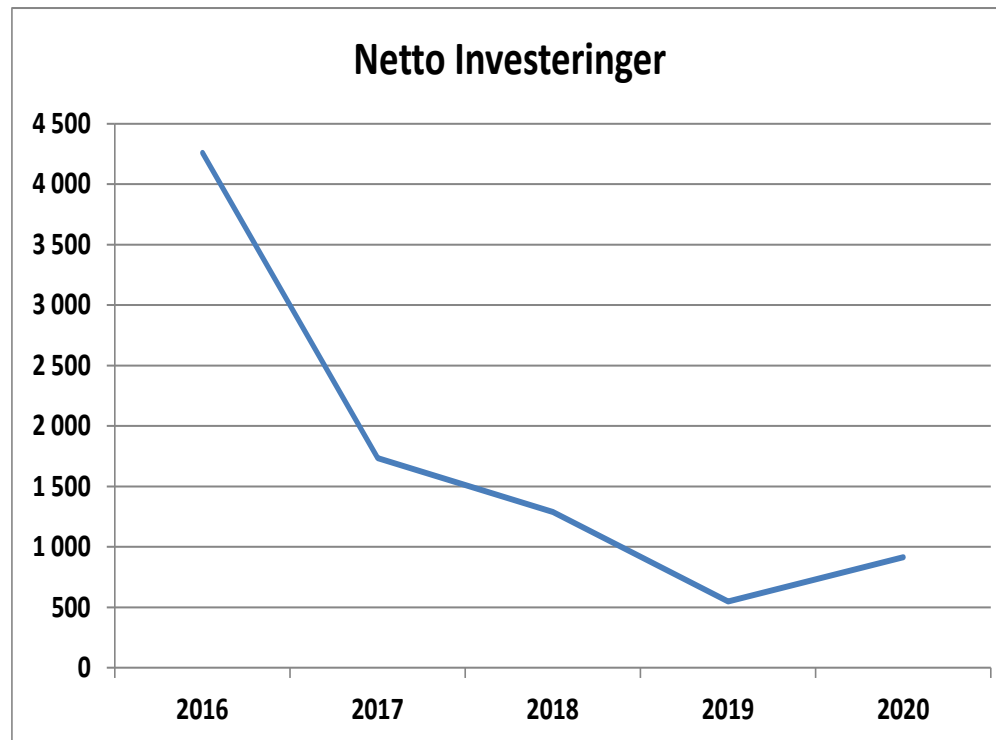
# Investeringer 2016-2020 (Tall i MNOK)

Investeringer  
2016-2020

**8,7**  
mrd. NOK (snitt 1,7)

Investeringer  
i 2020

**0,9**  
mrd. NOK





# Eiendomsprosjekter

## - Boligutvikling

- **Bernt Ankers gate 6, Oslo**  
Nybygg på 5.600 kvm., 46 utleieboliger
- **Arnljot Gellines vei 10Oslo**  
Nybygg på 2.500 kvm., 22 utleieboliger





# Eiendomsprosjekter

## - Logistikkbygg

- Oppføring av 2 nye logistikk- og lagerbygg i Gardermoen Park Ullensaker.
- Brages veg 1: 23.600 kvadratmeter utleid til Felleskjøpet Agri (Samvirke eiet av 44.000 bønder)
- Brages veg 3: 23.000 kvadratmeter utleid til Starco Norge AS (leverandør av bildekk).
- Byggene ferdigstilles i første halvår 2022.





# Eiendomsprosjekter - under planlegging

- Betydelig prosjektreserve i egen eiendomsportefølje (Bolig- og byutvikling)
- Gjennomføring avhenger av offentlige tillatelser og markedsforhold
- Eksempel: Dronningkvartalet i Moss => 220 boliger



# Eiendomsmarkedene i Norge i 2021

EIENDOMSMARKEDET Q1 2021

## 2021 VIL PREGES AV CORE KONTOR, LOGISTIKK OG DAGLIGVARE

NEWSEC

### KONTOR



3,25%

Prime yield



2021:

Kontor med sikker leietaker og god beliggenhet meget attraktivt i et ellers ruglete markedet, tror vi vil se flere core-transaksjoner. Ingen utsikt for stigende markedsleier gir mindre interesse for value-add

### HANDEL:



4,25%

Prime yield



2021:

Veldig delt i det kommende året. Avgjørende om endret forbruksmønster varer, tror derfor på en fortsatt forventende holdning for gateplan og kjøpesenter, men fortsatt matglede hjemme og hett for dagligvare.

### HOTELL:



4,75%

Prime yield



2021:

Varig endring for yrke og kurs/konferanse som trolig ikke kommer tilbake til nivåene pre mars 2020. Turister vil komme, men ikke før 2022. Slår direkte på kontantstrøm. Trolig få transaksjoner i dette segmentet, heller flere konkurser

### LOGISTIKK:



4,50%

Prime yield



2021:

Netthandel vil falle noe tilbake, men etableres på høyere nivåer enn tidligere. Distributører konkurrerer på tid, ikke pris. Legger press på effektive distribusjonshub'er med automatiserte prosesser, vil kreve moderne nybygg i et presset tomtemarked.

Kilde: Newsec

Side 14





# Makroøkonomi

## - Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs



## Prognoser fra Norges Bank desember 2020 (september 2020)

BNP i Fastlands-Norge 2020 :	- 3,5 % (-3,6 %)	=> 2021: 3,7 % (3,7 %)
Registrert arbeidsledighet 2020:	5,0 % (5,0 %)	=> 2021: 3,2 % (3,2 %)
Privat forbruk 2020:	-8,3 % (-7,5 %)	=> 2021: 5,9 % (7,7 %)
Boligpriser: 2020:	4,4 % (3,7 %)	=> 2021: 6,7 % (5,2%)



# 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, counterparty 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 2019 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.

# Takk for meg!



## **Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

P.O. Box 489, Sentrum

0105 Oslo

Norway

Tel: + 47 23 08 00 00

[www.olt.no](http://www.olt.no)

## **Please contact**

Arne B. Sperre

Executive Vice President - Finance

E-mail: [arneb.sperre@olavthon.no](mailto:arneb.sperre@olavthon.no)

Tel: +47 926 97 622