



OLAV THON

EIENDOMSSKAP

3. kvartal 2021

Presentasjon 11.11.2021

**Stabil og god utvikling,
og solid fundament for fremtiden.**

Arne B. Sperre

Konserndirektør finans

Agenda

Olav Thon Eiendomsselskap

- Hovedtall 3. kvartal
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraft og samfunnsansvar
- Eiendomsportefølje
- Investeringer og prosjekter

Eksterne rammebetingelser

- Eiendomsmarkedene
- Norsk økonomi

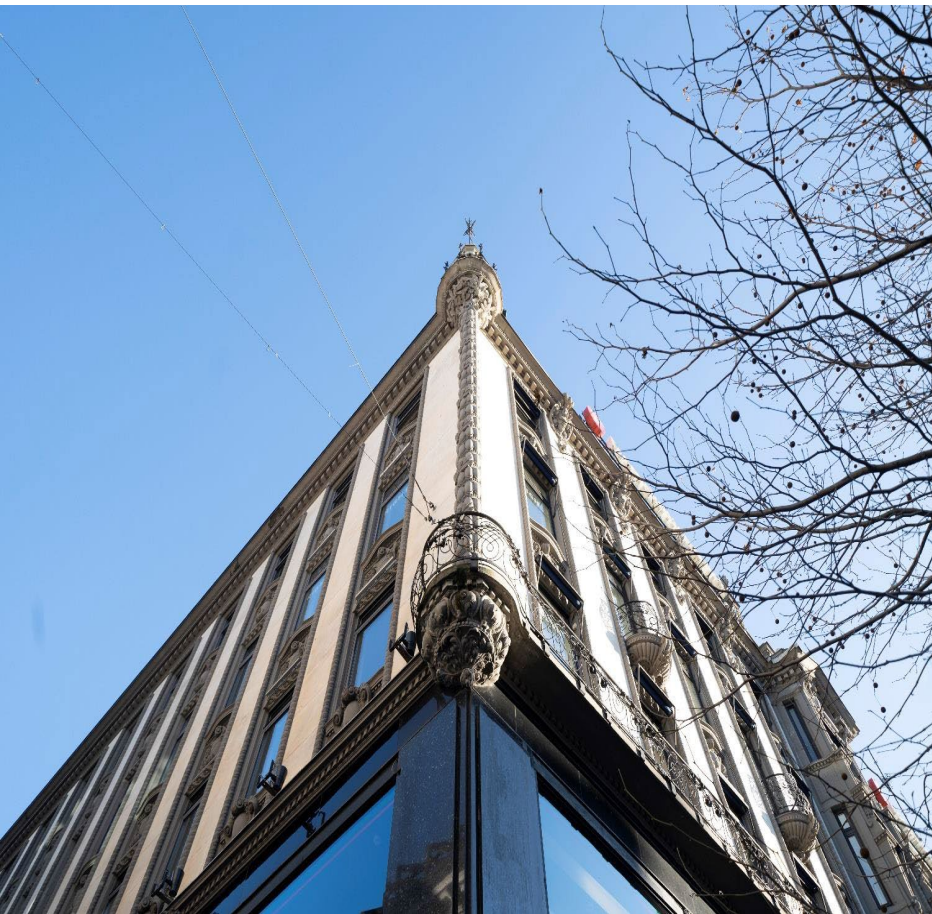
Q & A



Sandvika Storsenter

Hovedtall - 3. kvartal 2021

Hovedpunkter i 3. kvartal 2021



- **Fortsatt god finansiell utvikling**
 - => Resultat før skattekostnad var MNOK 1.099
 - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var 512
- **Solid finansielt fundament**
 - => Konsernets EK andel var 49 %, uendret i 3.kvartal
 - => Likviditetsreserven var MNOK 8.400, økt med MNOK 1.100 i 3. kvartal.
- **Positiv utvikling i aksjekursen og utbetalt utbytte for 2020**
 - => Aksjekurs: + 4 % i 3. kvartal , + 37 % siste 12 måneder
 - => Utbytte ble utbetalt i september med 5 kroner per aksje.
- **Større eiendomskjøp**
 - => Amfi Drøbak City, Frogn kommune => Kjøp av festeeiendom
- **Kjøpesenterutvikling**
 - => Butikkomsetningen økte med 2 % fra 2020, og 15 % fra 2019

Hovedtall i 3. kvartal 2021

(Sammenliknet med Q2-2021)

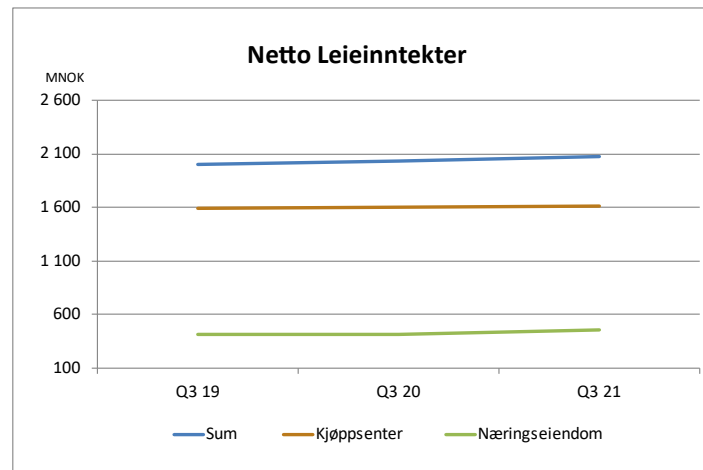
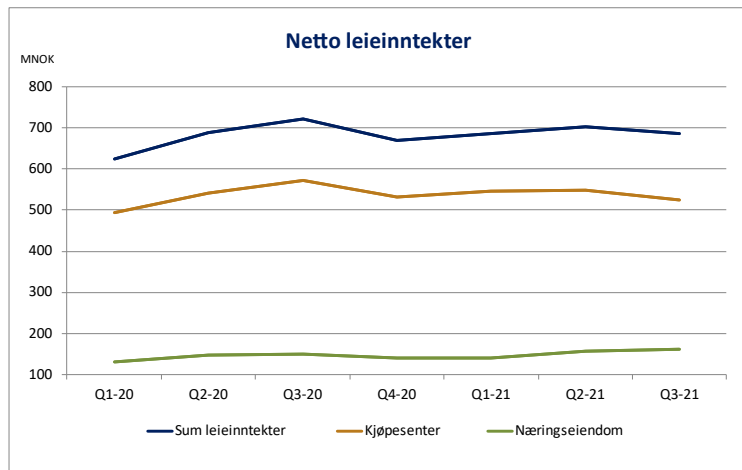


- **Resultat før skattekostnad var MNOK 1.099** (503)
 - Res. før skattekostnad, verdiendringer og valuta utgjorde MNOK 512 (525)
 - Langsiktig Substansverdi per aksje økte til NOK 334 (331)
 - Verdiendringer:
 - Finansielle instrumenter: MNOK 208 (7) (inkl. FKV/TS)
 - Investeringseiendommer: MNOK 391 (16) (inkl. FKV/TS)
- **Verdien av eiendomsporteføljen økte med 1 % til MNOK 55.289** (54.746)
 - Leieinntektsnivået økte til MNOK 3.260 (3.250)

Omsetning i egneide kjøpesentre: (Sammenliknet med Q3-2020 og Q3-2019)

- Norge: MNOK 13.219 (+ 2,1 %) (+17,5 %)
- Sverige: MSEK 866 (+ 2,2 %) (-2,3 %)

Netto leieinntekter 2019 - 2021



MNOK	Sum leieinntekter	Kjøpesenter	Næringseiendom
Q1-20	625	494	131
Q2-20	689	541	148
Q3-20	722	572	150
Q4-20	670	531	140
Q1-21	686	545	141
Q2-21	703	548	156
Q3-21	687	525	162

MNOK	Sum	Kjøppesenter	Næringseiendom
Q3 19	2 004	1 587	417
Q3 20	2 036	1 607	419
Q3 21	2 076	1 617	459

Covid-19



Operasjonelt

- Alle kjøpesentre var åpne i Q3, men fortsatt begrensning på antall kunder i butikker.
- Fra 26.09.2021 er det «tilnærmet normalt igjen».
- I Q3 var butikkomsättning i de norske kjøpesentre 2 % høyere enn i Q3 2020, og 15 % høyere enn i 2019.
- Olav Thon Eiendomsselskap kom styrket gjennom Pandemien.

Trygg handel

- «Bedre strengt enn stengt»
- Nye lokale tiltak ved vedvarende smitte økning ?

Covid-19 – Økonomisk utvikling 2020 og 2021

"Pandemi kvartalene" samlet								
Q1-20 til Q3 -21 (7 kvartaler)	Q1-20	Q2-20	Q3-20	Q4-20	Q1-21	Q2-21	Q3-21	SUM
Resultat før skatter	-2 742	180	712	2 194	1 087	503	1 099	3 033
Resultat før skatter og verdiendringer	417	502	575	461	500	525	512	3 492
Netto investeringer	236	150	200	339	246	-106	223	1 288
Netto kontantstrøm fra drift	378	466	420	468	560	440	468	3 200

Olav Thon Eiendomsselskap har styrket seg gjennom pandemien

	30.09.2021	31.12.2019	Endring
Markedsverdi eiendommer	55 289	54 258	1 031
Rentebærende gjeld	20 389	21 481	-1 092
Egenkapital per aksje	283	264	7 %
Belåningsgrad	36 %	39 %	-3 %
Børskurs	186	168	11 %

Netto kontantstrøm fra drift	3 200
Betalte skatter	-392
Sum	2 808
Netto investeringer	-1 288
Nedbetaling av RB gjeld	-1 092
Utbetaling av utbytte	-515
Sum "disponert"	-2 895
Endret likviditetsbeholdning	-87

TEGNINGSINNBYDELSE

OLAV THON
EIENDOMSSKAP A/S

AKSJEKAPITALFORHØYELSE 1983

Tegningstid
fra og med 21. februar
til og med 7. mars 1983

TILRETTELAGT AV

 CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
KREDITKASSEN

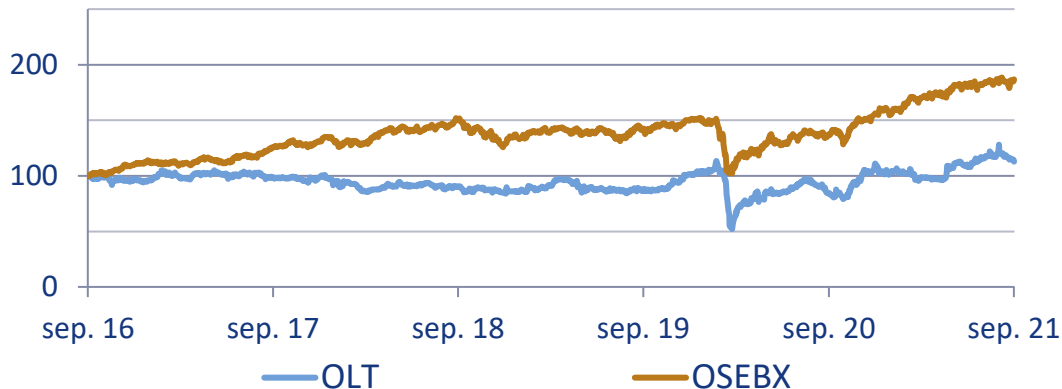
Fondsfinans a.s

Aksjonærforhold

OLAV THON
EIENDOMSSKAP

Aksjekursutvikling 2016 – 2021

Aksjekursutvikling og indekser siste 5 år



«Siden 30.09.2016 har aksjene i OLT gitt en avkastning på 22% (inkludert utbytte)

	Aksjekurs	Hovedindeks
	OLT	Oslo Børs
3. kvartal 2021	7 %	4 %
Per 3. kvartal 2021	4 %	19 %
Siste 12 mnd.	37 %	43 %
Siste 5 år	13 %	87 %

Aksjekursutvikling internasjonalt

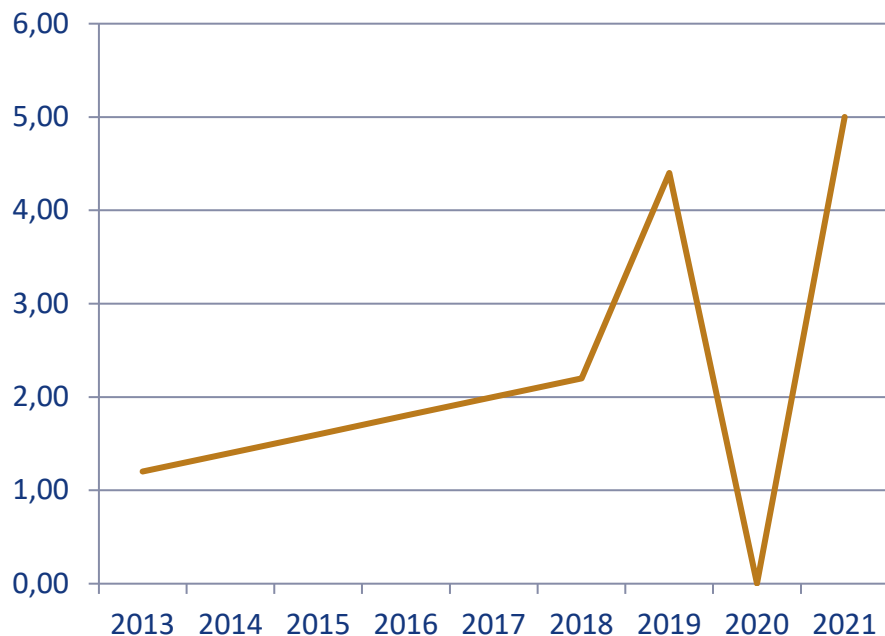
Internasjonale kjøpesenterselskap

(Per 30.09.21)

	Land Hovedsete	Aksjekurs Q3 -2021	Aksjekurs 2021	Aksjekurs 2020-2021	Aksjekurs 2016 -2021	Børsverdi i mrd. EURO
Unibail Rodamco Westfield	F/NL	-13 %	-1 %	-55 %	-69 %	8,8
Klepierre	F	-11 %	6 %	-42 %	-47 %	5,4
Olav Thon Eiendomsselskap	NO	4 %	1 %	11 %	25 %	1,9
Citycon	FI	-4 %	-13 %	-26 %	-40 %	1,2
Eurocommercial Properties	NL	-15 %	14 %	-27 %	-72 %	1,0
Wereldhave	NL	-12 %	20 %	-39 %	-47 %	0,5
Gjennomsnitt		-8 %	4 %	-30 %	-42 %	

Utbytte- og utbyttepolitikk

Utbytte



- Utbyttepolitikk fra 2019: Årlig utbytte på 30 - 40 % av resultatet (ex. verdiendringer)
- Mars 2020: Kansellering av det foreslåtte utbytte for 2019 på 5 kroner per aksje.
- September 2021: Utbytte for 2020 utbetales med 5 kroner per aksje
- Utbytte for 2020: **2,7 %** Dividend yield – (basert på børskursen per 31.12.2020)



Finansielle forhold

Finans policy

Mål: “Opprettholde solid finansiell posisjon”

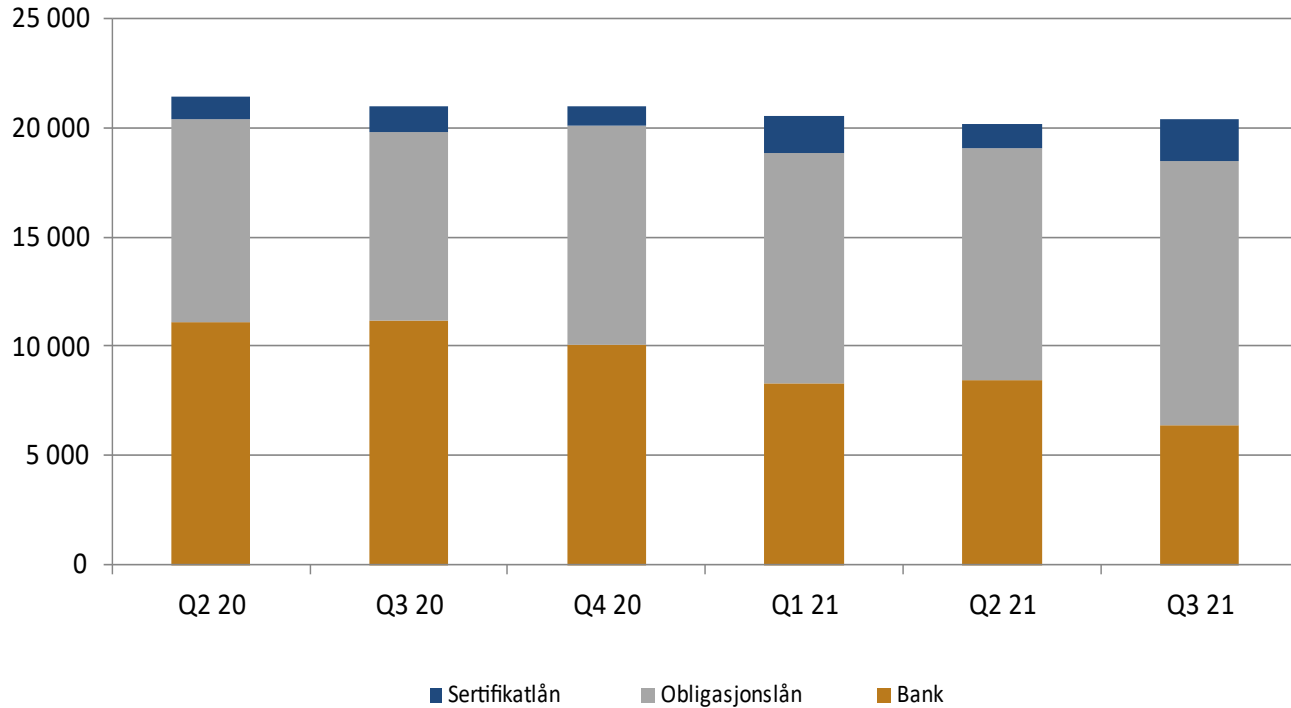
Finansiell policy	Definisjoner	Status	Status	Status	Policy
OTE Konsern		30.09.2021	30.06.2021	31.12.2020	
Belåningsgrad (LTV)	Netto gjeld / eiendomsverdier	36 %	36 %	38 %	45-50 %
Rentedekningsgrad	Forvattningsresultat før avskrivninger / netto renter	3,8	4,0	3,9	Minimum 2,0
Durasjon gjeldsportefølje	Gjenværende løpetid på gjelden*	2,8	2,7	2,5	Minimum 3,0
Durasjon rentebinding	Gjenværende løpetid på renteswaper	3,6	3,8	3,6	Minimum 3,0
Ikke pantsatte eiendeler	Pantefrie eiendeler / totale eiendeler	53 %	48 %	39 %	50 %
Likviditetsreserve	Likviditetsreserve / låneforfall neste 12 mnd.**	187 %	140 %	127 %	100 %
* = Inkl. ubenyttede kredittrammer					
** = Ex. kassekreditt					

- Kredittrating fra Moody's :
Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook»



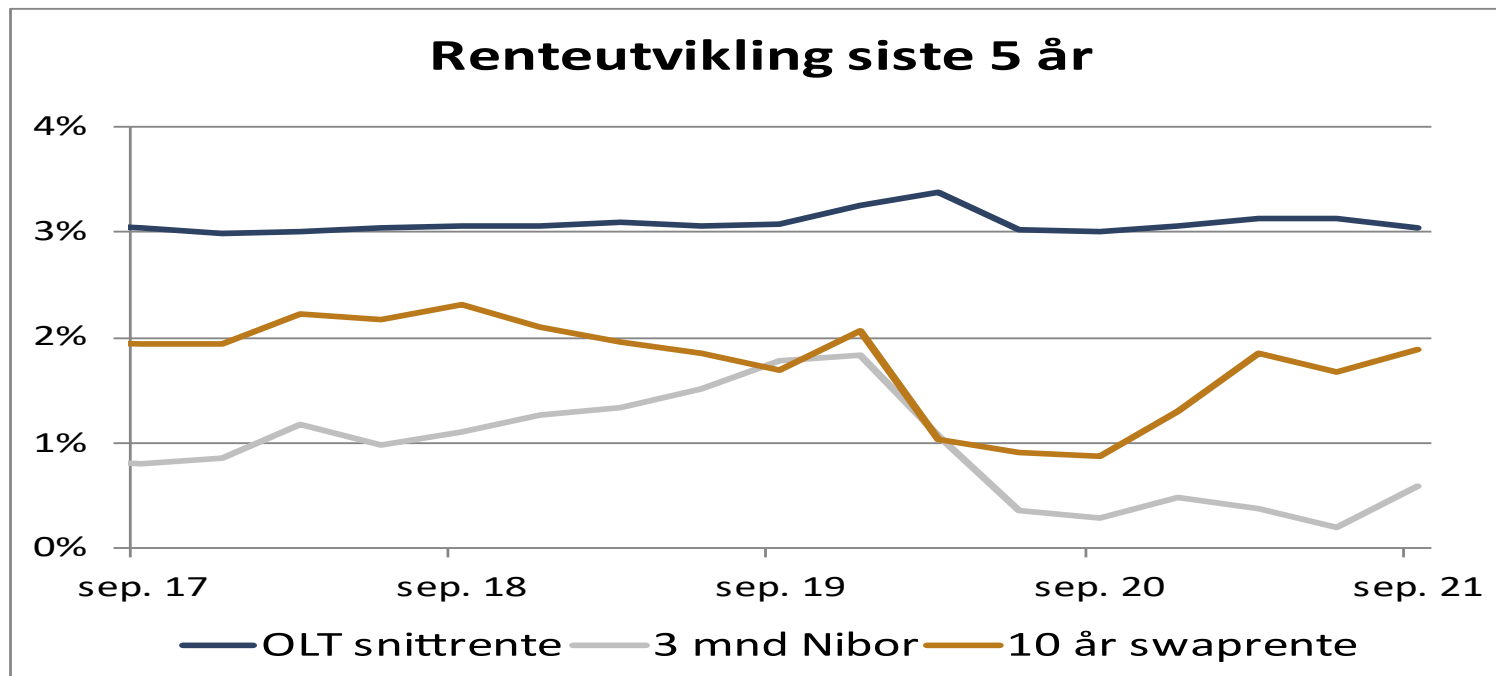
Finansieringskilder

Bank - og kapitalmarked



**Andel finansiering
i kapitalmarkedet
pr. 30.09.2021:
69 % (47)**

Renteutvikling 2016 – 2021



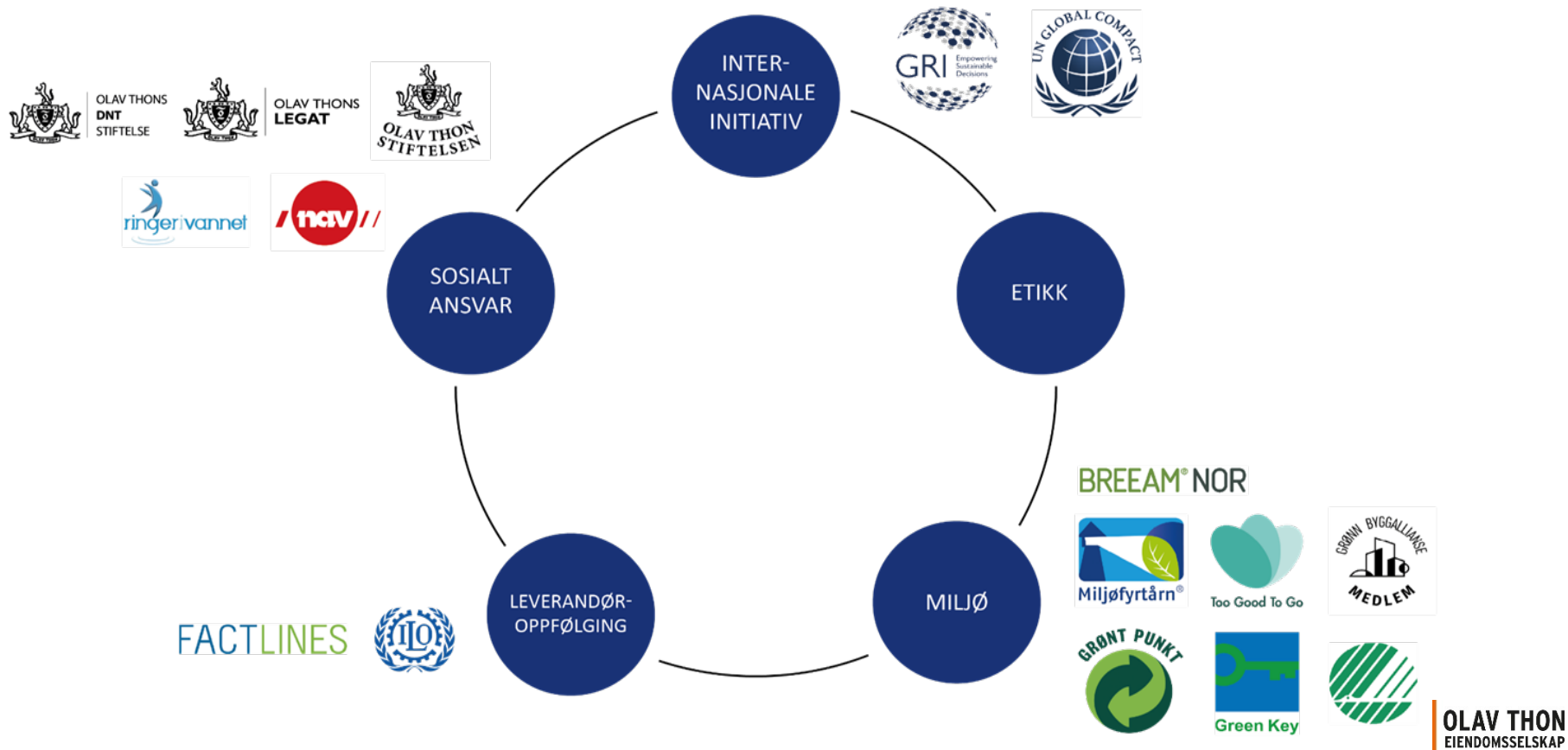
Gjennomsnittrente pr. 30.09.21 var 3,04 % (30.09.20: 3,00 %)



Environmental
Social
Governance

**Bærekraft og
samfunnsansvar**

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR I OLAV THON GRUPPEN



FNs bærekraftsmål

8 ANSTENDIG ARBEID
OG ØKONOMISK
VEKST



9 INNOVASJON OG
INFRASTRUKTUR



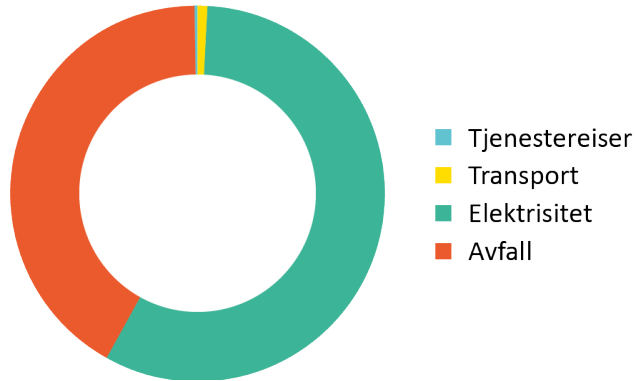
11 BÆREKRAFTIGE
BYER OG SAMFUNN



12 ANSVARLIG
FORBRUK OG
PRODUKSJON



Klimaregnskap 2020



- Første klimaregnskap for OTE
- Utformet ihht. GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol)

Klimaregnskap (2020)		
Utslippskilde	Utslipp (tCO2e)	Andel av total
Tjenestereiser	5,9	0,1 %
Transport	73,8	0,9 %
Elektrisitet	4 702,0	57,2 %
Avfall	3 437,2	41,8 %
Sum	8 219,0	100,0 %



Bærekraft fokusområder

- Miljøvennlig drift
- Helse og sikkerhet
- Mangfold, likestilling og ikke-diskriminering
- Påvirkning på lokalsamfunn
- Ansvarlige innkjøp

Bærekraftsrapportering på børs (2021)



BASERT PÅ POENGSUMMENE OPPNÅDD PÅ VURDERINGSKRITERIENE, VISES UNDER TOTALKARAKTEREN FOR HVERT SELSKAP

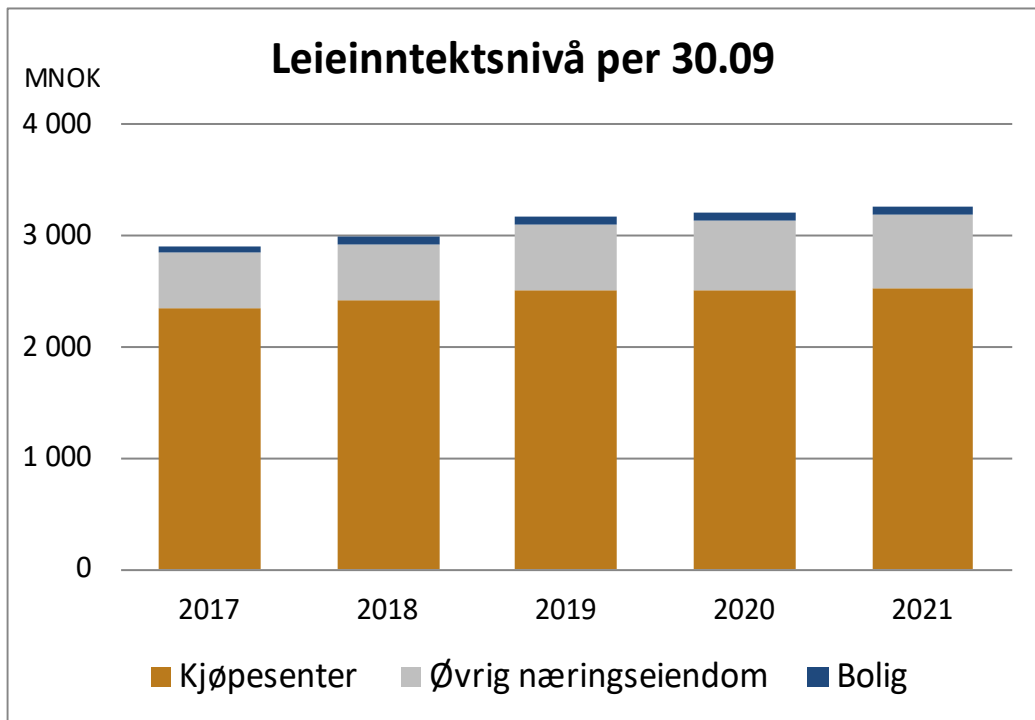
Norsk Hydro	A+	Nordic Semiconductor	A-	Ocean Yield	C
Scatec	A+	SailMar	B+	SpareBank 1 Ringerike	C
Yara International	A	Sbanken	B+	Kitron	C
Equinor	A	XXL	B+	NEL	C
SpareBank 1 Østlandet	A	Asetek	B+	Norwegian Property	C
Storebrand	A	Wallenius Wilhelmsen	B+	Hofseth BioCare	C
Mowi	A	AF Gruppen	B+	Akva Group	C
Aker Solutions	A	Schibsted	B+	B2Holding	C
Gjensidige Forsikring	A	Tomra Systems	B+	Kongsberg Automotive	C
DNB	A	Telenor	B+	Selvaag Bolig	C
Orkla	A	Norway Royal Salmon	B	Bonheur	C
Bakkafrost	A	Sparebanken Møre	B	BW Energy Limited	D
Aker BP	A	Hexagon Composites	B	Arcus	D
Veidekke	A	BW LPG	B	Photocure	D
TGS-NOPEC Geophysical Company	A	Wilh. Wilhelmsen Holding	B	Medistim	D
Norske Skog	A-	Aker	B	Norwegian Air Shuttle	D
TietoEVRY	A-	Flex LNG	B	Fjord1	D
SpareBank 1 Nord-Norge	A-	Entra	B	VOW	D
Grieg Seafood	A-	SAS AB	B	Multiconsult	D
Subsea 7	A-	Adevinta	B	Norwegian Energy	D
Austevoll Seafood	A-	BW Offshore Limited	B	Hafnia Limited	E
Kongsberg Gruppen	A-	Pexip Holding	B	REC Silicon	E
Atea	A-	Olav Thon Eiendomsselskap	B	Protector Forsikring	E
Lerøy Seafood Group	A-	Kid	B	DNO	E
Borregaard	A-	Fjordkraft Holding	B	Link Mobility Group	E
SpareBank 1 SR-Bank	A-	SpareBank 1 Østfold Akershus	B	ABG Sundal Collier	E
Elkem	A-	Stolt-Nielsen	B	NTS	E
Odjell Drilling	A-	Frontline	B-	Otello Corporation	E
Europis	A-	Bouvet	B-	KMC Properties	F
Sparebanken Vest	A-	Cadeler	B-	Crayon Group Holding	F
Salmones Camanchaca	A-	Arendals Fossekompagni	B-	Arctic Zymes Technologies	F
SATS	A-	Golden Ocean Group	B-	Treasure	F
Atlantic Sapphire	A-	BEWI	B-		
SpareBank 1 SMN	A-	Norwegian Finans Holding	C		



Eiendomsportefølje



Leieinntektsnivå (30.09.21)



MNOK 3.260 (+ 13 % fra 2017)

Kjøpesentereiendom:

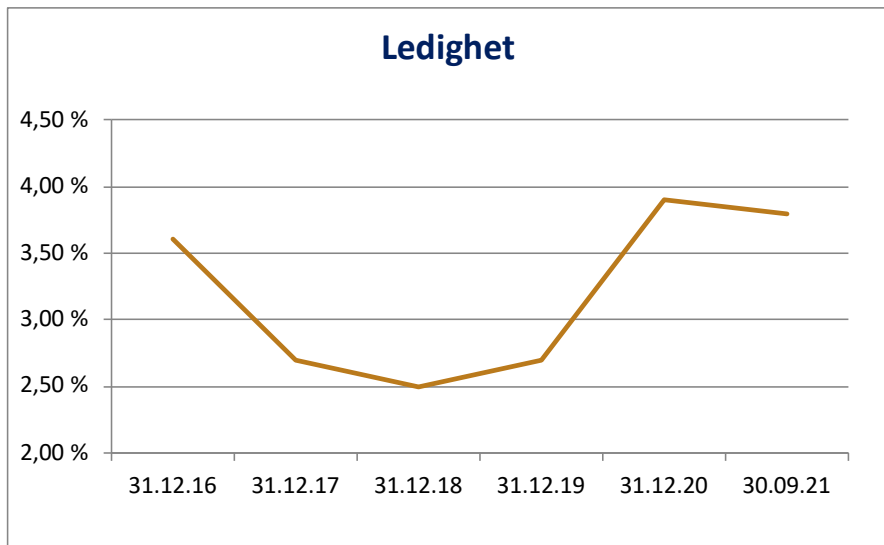
77 % av Leieinntektsnivået
72 % av eiendomsverdiene

Næringsseiendom:

23 % av Leieinntektsnivået
28 % av eiendomsverdiene

Eiendomsportefølje - Nøkkeltall

	LEIEINNTEKTSNIVÅ	MARKEDSVRDI
Eiendommer i konsernets balanse	3.260 mill.	55.084 mill.
Eiendommer eiet gjennom FKV/ TS	275 mill.	4.314 mill.
SUM	3.535 mill.	59.398 mill.



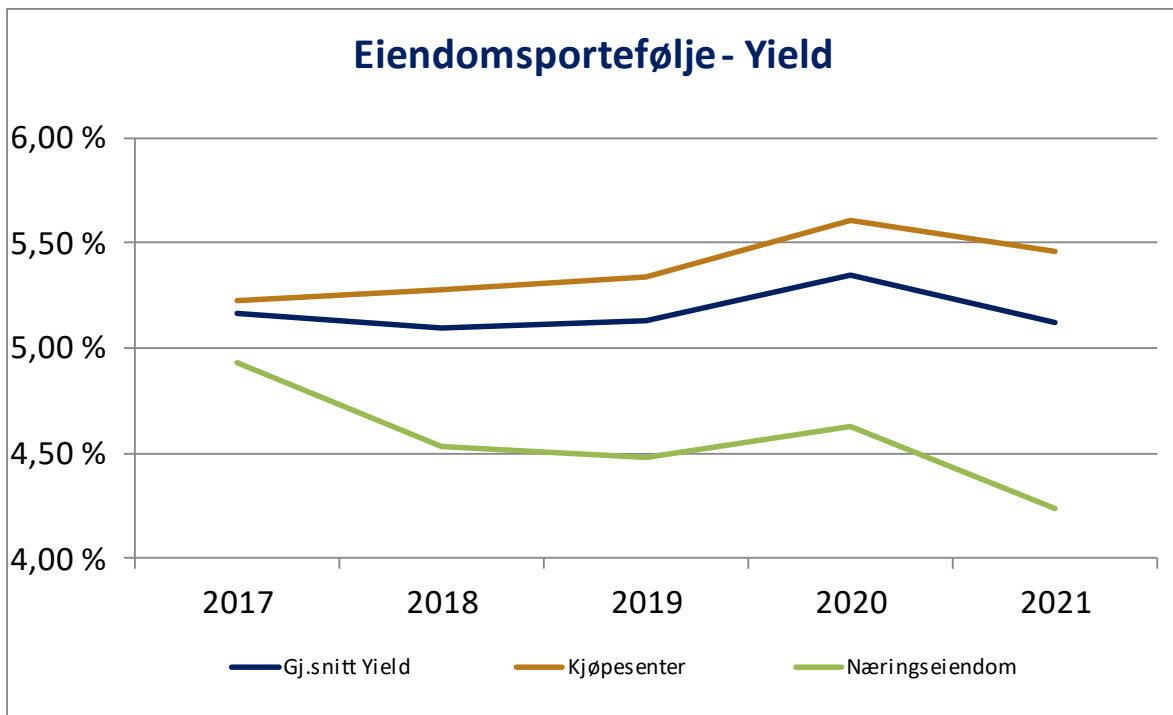
Ledighet

31.12.20: 3,9 %

31.03.21: 4,0 %

30.09.21: 3,8 %

Eiendomsportefølje – Yield utvikling



- Gjennomsnittlig yield: 5,12 % (5,31 %)
- Yield kjøpesentereiendom: 5,46 % (5,59%)
- Yield Næringseiendom: 4,24 % (4,52 %)

Siden 2018 har «yilden» variert mellom 5,10 % og 5,35 %.

Eiendomsportefølje

- Verdiutvikling 2020 og 2021 (inkl. FKV/TS)

Tall i MNOK	Verdiendring Per Q3 - 2021	Verdiendring 2020/2021	Endring 2020/2021
Kjøpesentereieendom	222	-1.937	-4,3 %
Næringseiendom	259	1.310	9,4 %
SUM	481	-627	-1,1 %

Kjøpesentereendom



76 kjøpesentre

- Norge: 72 (inkludert 16 i forvaltning)
- Sverige: 4

Markedsverdi (inkludert FKV/TS): 43,8 mrd. NOK

4 av topp 5 sentre i Norge: 11,6 mrd. NOK

Butikkomsetning i konsernets eide sentre:

- Q3-2021: NOK 14,1 mrd. (+1,8 %)
- Hele 2021: NOK 37,9 mrd. (+3,4 %)

Norges ledende kjøpesenteraktør => Både under og etter pandemien

NORGES 20 STØRSTE KJØPESENTERE 1. - 3. KVARTAL 2021					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2021	2020	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	2 639	2 370	11,4
2	Sandvika Storsenter	Sandvika	2 213	2 221	-0,4
3	Amfi Moa	Ålesund	2 140	2 051	4,3
4	Strømmen Storsenter	Strømmen	2 137	2 337	-8,6
5	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 927	1 836	5,0
6	Kvadrat	Sandnes	1 729	1 587	8,9
7	CC Vest	Oslo	1 687	1 724	-2,1
8	Storo Storsenter	Oslo	1 650	1 891	-12,7
9	Jekta Storsenter	Tromsø	1 624	1 436	13,1
10	Sartor Storsenter	Straume	1 612	1 578	2,2
11	City Nord	Bodø	1 550	1 516	2,2
12	Ski Storsenter	Ski	1 390	1 395	-0,4
13	City Lade	Trondheim	1 336	1 531	-12,7
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 335	1 347	-0,9
15	Åsane Storsenter	Bergen	1 331	1 287	3,4
16	City Syd	Trondheim	1 325	1 265	4,7
17	ALNA Senter	Oslo	1 248	1 636	-23,7
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 235	1 165	6,0
19	Vinterbro Senter	Vinterbro	1 234	1 245	-0,9
20	Amfi Madla	Hafslund	1 173	1 083	8,3
Norges 20 største kjøpesentre			32 515	32 501	0,0 %

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

Norges ledende kjøpesenteraktør

=> Styrket markedsposisjon i 2021

Butikkomsetning - Norges 20 største kjøpesentre i 3. kvartal 2021

<i>Eiet av OTE konsernet</i>	<i>49 %</i>	<i>6 256</i>	<i>5 997</i>	<i>4,3 %</i>
<i>Andre eiere</i>	<i>51 %</i>	<i>6 408</i>	<i>6 704</i>	<i>-4,4 %</i>
<i>SUM</i>		<i>12 664</i>	<i>12 701</i>	<i>-0,3 %</i>

Butikkomsetning - Norges 20 største kjøpesentre i 2021

<i>Eiet av OTE konsernet</i>	<i>53 %</i>	<i>17 255</i>	<i>16 829</i>	<i>2,5 %</i>
<i>Andre eiere</i>	<i>47 %</i>	<i>15 260</i>	<i>15 672</i>	<i>-2,6 %</i>
<i>SUM</i>		<i>32 515</i>	<i>32 501</i>	<i>0,0 %</i>



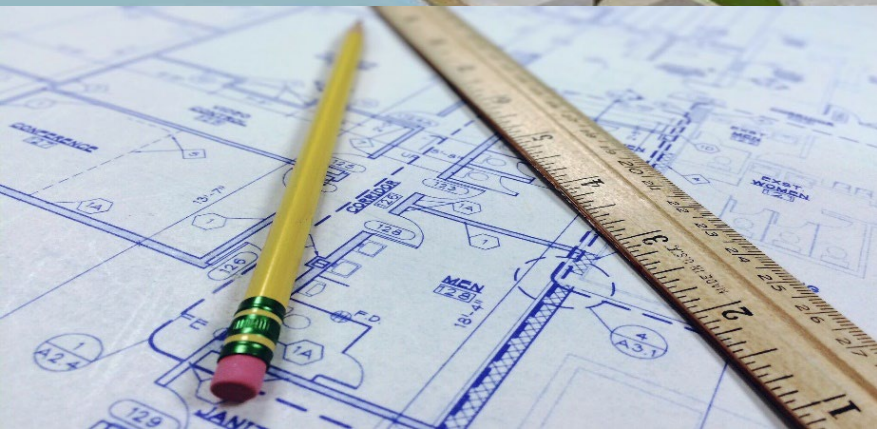
Næringseiendommer

- 50 nærings- og boligeiendommer, primært i Oslo området
- Samlet markedsverdi : **15,8 milliarder**
 - Handel, Kontor, Logistikk og 4 hotelleiendommer
 - => Markedsverdi på 5 største: 8,6 milliarder
 - 400 utleieboliger i Oslo
 - => Markedsverdi på 2,2 mrd.
- Flere «monumentale bygg » i Oslo
- Verdiøkning på 9,4 % siden 31.12.2019





Investeringer og prosjekter





Kontorer i Strøget => Torggata / Storgata

Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomsprosjekter under oppføring og eiendomskjøp
- Investeringer 2017 - 2021 :
Ca. 4,9 milliarder NOK

Eiendomskjøp

AMFI  DRØBAK CITY

Amfi Drøbak City, Frogn

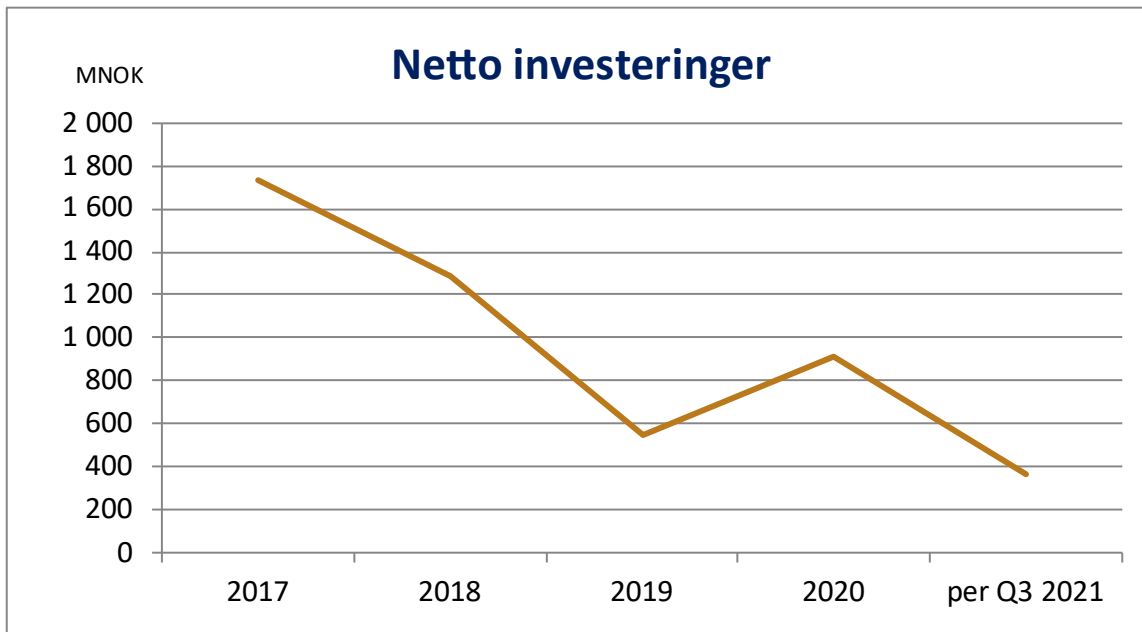
Kjøpesenter på ca. 20.000 kvadratmeter
med 40 butikker

Senteret har vært innleid siden 1996, men
konsernet overtar nå eiendommen

Overtakelse planlegges i 4. kvartal



Investeringer 2017-2021



**Nto. Investeringer
2017-2020**

4,50
mrd. NOK (snitt 1,1)

**Nto. Investeringer
i 2021**

0,37
mrd. NOK

Eiendomsprosjekter

Logistikkbygg på Gardermoen Park

Oppføring av 2 logistikk- og lagerbygg på 46.600 kvm. ved Oslo Lufthavn Gardermoen.

Byggene ferdigstilles i første halvår 2022





Eiendomsprosjekter

Boliger for utleie, sentralt i Oslo

Bernt Ankers gate 6, Oslo

Nybygg på 5.600 kvm., 46 utleieboliger

Arnljot Gellines vei 1, Oslo

Nybygg på 2.500 kvm., 22 utleieboliger

Eiendomsprosjekter

Under planlegging

- Stor prosjektreserve
- Igangsettelse avhenger av markedsforhold og reguleringer
- Dronningkvartalet i Moss
=> 220 boliger
- Guneriuskvartalet, Oslo
=> Kontor, handel, boliger
- Vitaminveien 6, Oslo
=> Kontor, handel, boliger
- Amfi Pyramiden, Tromsø
=> Handel, boliger





Eksterne rammebetingelser

Eiendomsmarkedene i Norge 2021

EIENDOMSMARKEDET Q3 2021

BEDRING FOR DE FLESTE SEGMENTER, GOD LIKVIDITET I 2021

NEWSEC

KONTOR



3,25%

Prime yield



2021:

Arealledighet trolig toppet ut for de største byene. Leiepriser er tilbake på pre-korona nivå for core-områder, legger til rette for value-add. Yield har flatet ut på skarpe nivåer. Økt fokus på leietaker og god beliggenhet.

HANDEL:



4,00%

Prime yield



2021:

Avgjørende om endret forbruksmønster er varig, fortsatt dempet bedring, men aktiviteten er på lavere leienivå enn før. Mer risiko flyttes på gårdeier (flex eller capex). Fortsatt matglede hjemme og hett for dagligvare.

HOTELL:



4,50%

Prime yield



2021:

Bunnen er nådd for RevPAR. Dog vil snuoperasjonen ta tid. Varig endring for yrke og kurs/konferanse som trolig ikke kommer tilbake til nivåene pre mars 2020. Turister vil komme, men ikke fullt før 2023. Slår direkte på kontantstrøm.

LOGISTIKK:



4,25%

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 og yieldpress i sekundær-områder. Residualrisik tatt ned.



Makroøkonomi

- Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs



Prognoser fra Norges Bank september 2021 (tall i parentes er 2020 tall)



BNP i Fastlands-Norge 2021 : 3,9 % (-3,1 %) => 2022: 4,5% (+0,4 % fra juni)

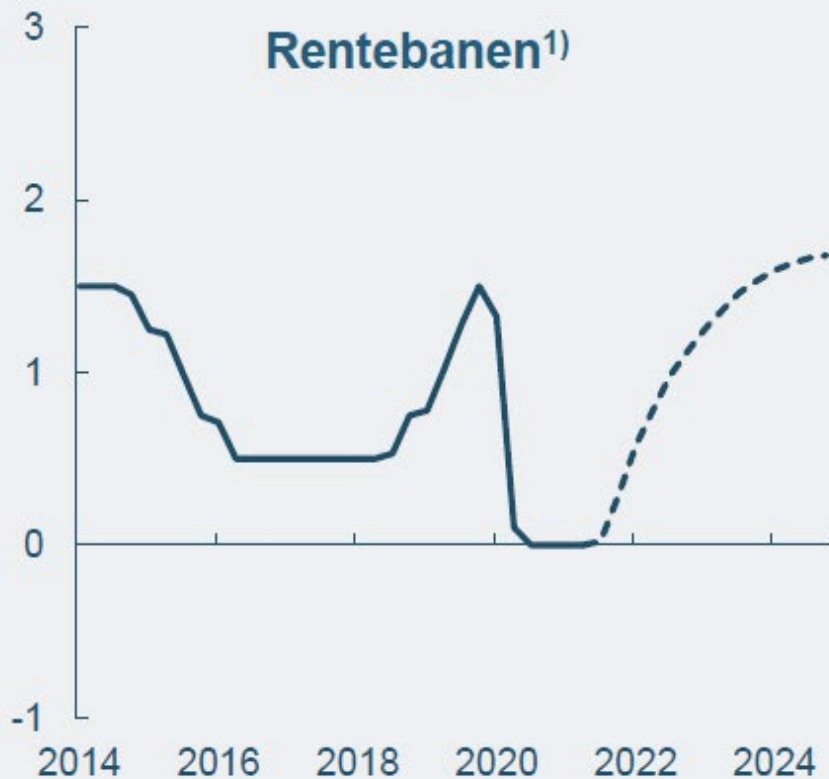
Registrert arbeidsledighet 2021: 3,1% (4,9%) => 2022: 2,2 % (-0,1 % fra juni)

Privat forbruk 2021: 3,6% (-7,3 %) => 2022: 9,6 % (-0,5 % fra juni)

Boligpriser 2021: 9,2 % (4,5 %) => 2022: 1,7 % (+0,7 % fra juni)



Renten på vei mot et normalt nivå



Rentemøtet 3. november

Styrringsrenten ble holdt uendret på 0,25 prosent.

Normaliseringen av økonomien tilsier at det vil være riktig å øke styrringsrenten videre fra dagens nivå.



Q & A

Takk for meg!



Olav Thon Eiendomsselskap ASA

P.O. Box 489, Sentrum

0105 Oslo

Norway

Tel: + 47 23 08 00 00

www.olt.no

Please contact

Arne B. Sperre

Executive Vice President - Finance

E-mail: 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 2020 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.