



# OLAV THON EIENDOMSSLESKAP

2. kvartal 2022

Presentasjon 12.08.2022

**Solid utvikling i 2. kvartal,  
men økt usikkerhet fremover**

**Arne B. Sperre**  
Konserndirektør finans

# Agenda



- Hovedpunkter i 2. kvartal
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraftig verdiskaping
- Eiendomsportefølje / Investeringer
- Eksterne rammebetingelser
- Q & A



# Hovedpunkter i 2. kvartal

## 2. kvartal 2022 – “At a glance”



- **Fortsatt god finansiell utvikling i 2. kvartal**
  - => Resultat før skattekostnad var MNOK 1.418
  - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 618
- **Solid finansielt fundament**
  - => Konsernets EK andel var 53 %, belåningsgraden var 34%
  - => Likviditetsreserven var MNOK 5.700
- **Svak utvikling i aksjekursen, men økt utbytte for 2021**
  - => Aksjekurs: -8 % i 2. kvartal, 0% siste 12 måneder (inkl. utbytte)
  - => Utbytte for 2021 utbetalt med 6,50 per aksje
- **Solid omsetningsutvikling i kjøpesentrene**
  - => Butikkomsetningen økte med 9 % fra 2021, og 16 % fra 2019
- **Salg av forvaltningsselskap Amfi Drift AS**
  - => Amfi Drift AS ble solgt med gevinst på MNOK 69

# Hovedtall i 2. kvartal 2022

(Sammenliknet med Q1-2022)



| (Alle tall i MNOK)                                     | Q2-22  | Q1-22  | 1H-22 | 1H-21 | Endring |
|--|--------|--------|-------|-------|---------|
| Leieinntekter  | 807    | 783    | 1 590 | 1 473 | 8 %     |
| Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS) | 250    | 586    | 836   | 429   |         |
| Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)   | 610    | 1 305  | 1 915 | 94    |         |
| Resultat før skatter                                   | 1 418  | 2 468  | 3 886 | 1 590 | 144 %   |
| Resultat før skatter, verdiendringer og valuta         | 618    | 532    | 1 150 | 1 025 | 12 %    |
| Markedsverdi eiendommer                                | 59 123 | 58 235 |       |       |         |
| Rentebærende gjeld                                     | 20 495 | 20 193 |       |       |         |
| Belåningsgrad  | 34 %   | 33 %   |       |       |         |
| Likviditetsreserver                                    | 5 681  | 6 314  |       |       |         |
| Sum egenkapital  | 33 709 | 33 229 |       |       |         |
| Aksjekurs ved utløp av perioden                        | 167    | 188    | 167   | 178   |         |
| Langsiktig substansverdi per aksje ( i NOK)            | 378    | 372    | 378   | 331   |         |

# Salg av Amfi Drift AS

- Selskap som forvalter kjøpesentre for interne og eksterne eiere



- Amfi Drift AS (100 % eiet datterselskap) ble i Q2-22 solgt til Thon Holding AS (Nærstående til Olav Thon Gruppen AS -74% eier)
- Amfi Drift AS forvalter 44 hel- og deleide og 15 sentre for eksterne eiere
- Forvaltning av alle eiendommer samles i **ett forvaltningselskap** i Olav Thon Gruppen  
=> Stordriftsfordeler, forenkling, økt rapporteringskrav knyttet til bærekraft etc.
- Siden starten i 1983 har Thon Holding - konsernet administrert virksomheten til Olav Thon Eiendomsselskap
- Olav Thon Eiendomsselskap er blitt et mer rendyrket eiendomsselskap, slik det var frem til overtakelsen av Amfi i 2010
- «Transaksjonen vurderes ikke å ha vesentlig effekt på konsernets fremtidige resultat»
- Salget bokføres med MNOK 69 i gevinst i Q2-22

# 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 og aksjonærer

|                  | Avkasting OLT | OSEBX |
|------------------|---------------|-------|
| 1. halvår 2022   | -12 %         | 0 %   |
| Siste 12 måneder | 0 %           | 8 %   |
| Siste 24 måneder | 27 %          | 52 %  |
| Siste 36 måneder | 24 %          | 37 %  |

| Største aksjonærer (Eierandel)  | per 30.06.22 | per 30.06.21 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS) | 73,9 %       | 73,9 %       |
| Folketrygdfondet                | 2,4 %        | 2,4 %        |
| MP Pensjon                      | 2,2 %        | 2,2 %        |
| VPF Nordea Norge Verdi          | 1,8 %        | 1,9 %        |
| J.P. Morgan S.E. (NOM)          | 1,7 %        | 1,3 %        |
| Øvrige eiere                    | 18,6 %       | 18,7 %       |
| Sum                             | 100,0 %      | 100,0 %      |







# Finansielle forhold

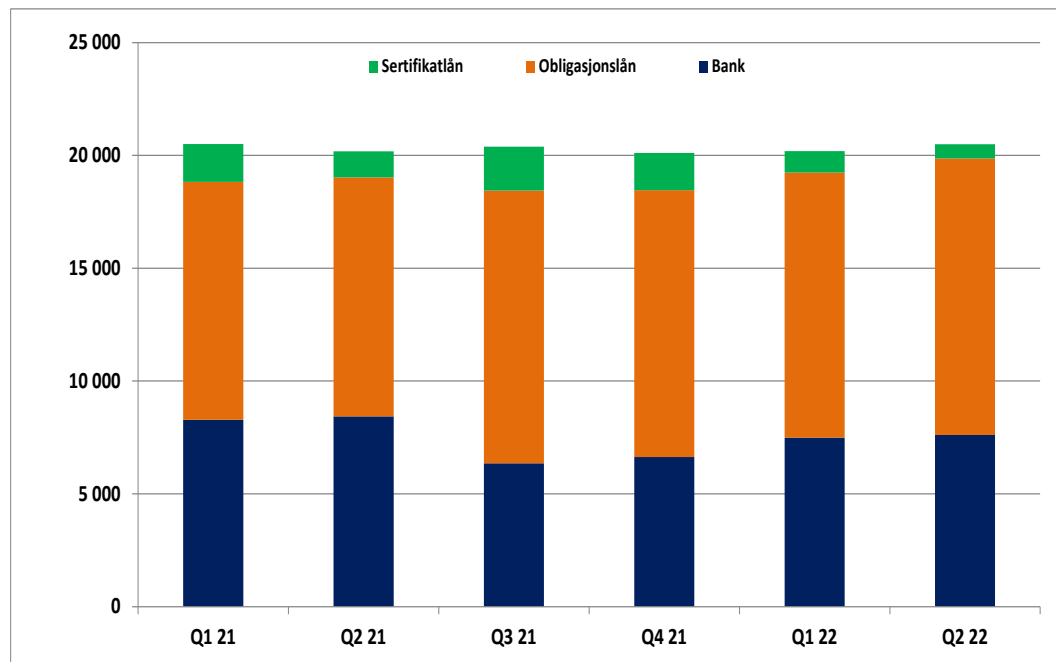
# Finanspolicy – Sterke nøkkeltall gir solid rating

Investment Grade Baa2, med «Stable Outlook» fra Moody's - Bekreftet i 2022

| Finansiell policy<br>OTE konsern | Status<br>30.06.2022 | Status<br>31.12.21 | Status<br>31.12.20 | Målsetting    |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Belåningsgrad Eiendom (LTV)      | 34 %                 | 35 %               | 38 %               | 45 - 50 %     |
| Rentedekningsgrad                | 4,2                  | 4,1                | 3,8                | Minimum 2,0   |
| Likviditetsreserver              | 224 %                | 240 %              | 127 %              | Minimum 100 % |
| Durasjon låneportefølje (år)     | 3,1                  | 2,9                | 2,5                | Minimum 3,0   |
| Durasjon renteportefølje (år)    | 3,6                  | 3,9                | 3,6                | Minimum 2,5   |
| Ikke pantsatte eiendeler         | 56 %                 | 53 %               | 39 %               | Minimum 50 %  |
| Pantesikret LTV                  | 16 %                 | 15 %               | 27 %               | Maksimum 35 % |

# Finansieringskilder per 30.06.22

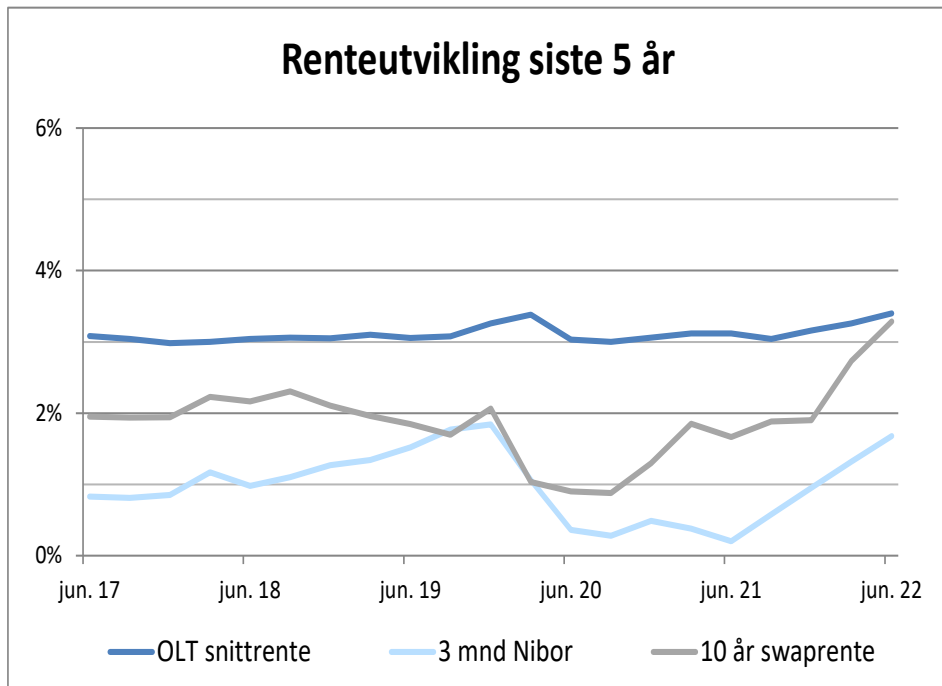
God tilgang på finansiering i bank- og kapitalmarkedet øker den finansielle fleksibiliteten



**Kapitalmarkedet: 63 % (58)**

**Bankmarkedet: 37 % (42)**

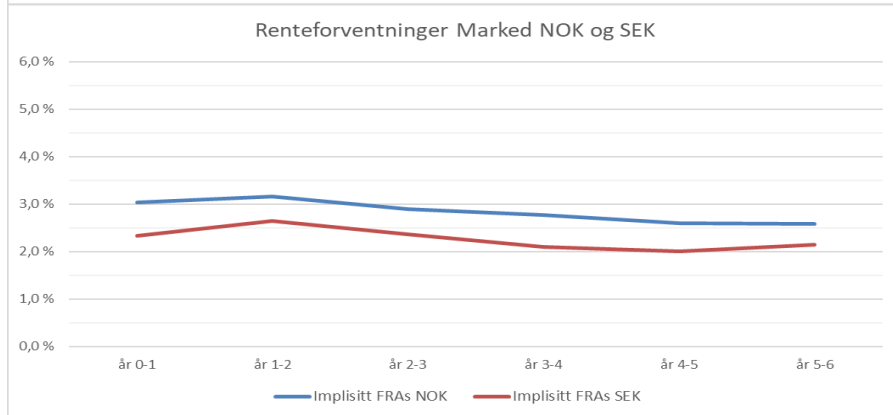
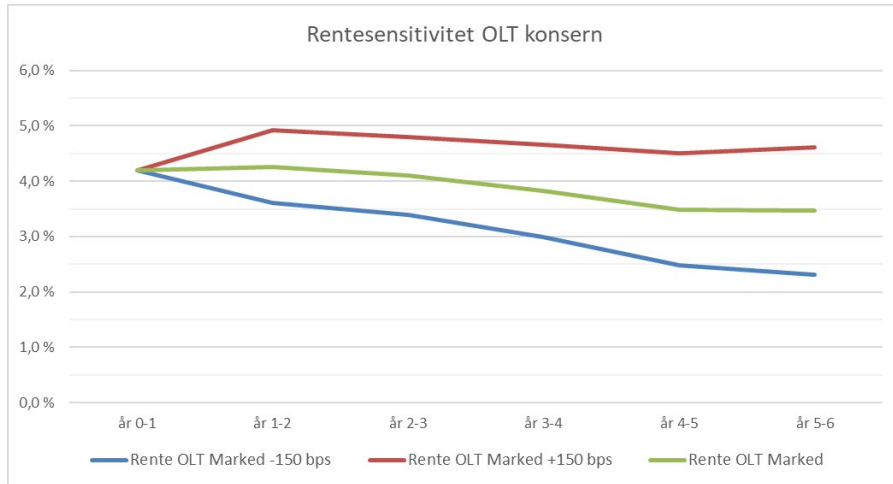
# Stabil utvikling i gjennomsnittsrenten siste 5 år



Siden 2017 har gjennomsnittsrenten variert mellom 2,98 % og 3,40 %

**Gjennomsnittsrente pr. 30.06.22 var 3,40 % (30.06.21: 3,12 %)**

# Rentescenarier - Rentemarkedet 11.08.2022



## • 3 Rentescenarier

- OLT Marked
- OLT Marked + 150 bps fra år 1-2
- OLT Marked - 150 bps fra år 1-2

- Snittrente ved inngangen til 2H-2022 var 3,4 %.

## • OLT Marked

=> Gjennomsnittrente vil ligge mellom

3,5 - 4,3 % frem til 2028 (Nibor/Stibor på max 3,2 %)

## • OLT Marked +150 bps

=> Snittrenten vil ligge under 5,0 % frem til 2028



**Bærekraftig  
verdiskaping**

**E**nvironmental  
**S**ocial  
**G**overnance

# Bærekraftig verdiskaping - 2. kvartal

- Hovedprinsipper for ny bærekraftstrategi i Olav Thon Gruppen besluttet i 2. kvartal
- Olav Thon Eiendomsselskap (OTE) omfattes av dette arbeidet, og strategien planlegges besluttet i OTE i 2. halvår 2022
- OTE presenterte bærekraftsrapport (1. rapport) og klimaregnskap for 2021 (2. klimaregnskap)
- God fremdrift i arbeidet med miljøsertifisering av kjøpesentre => BREEAM in USE



# Bærekraftstrategi – hovedelementer



## Klima og natur



## Sirkulære løsninger



## Sosial rettferdighet

### Ambisjoner

Netto null innen 2050  
Naturpositiv

70 % sirkulær innen 2030

Representativ ledelse  
Full innsikt i verdikjeden

### Vesentlige temaer

- Overgang til lavutslippssamfunn
- Klimapåvirkning
- Kundepreferanser
- Bevaring av naturressurser og biologisk mangfold
- Sirkulære byggeløsninger
- Sirkulære vaner/ansvarlig forbruk og produksjon
- Menneskerettigheter og åpenhet
- Inkluderende arbeidsplass



# Bærekraftsrapport 2021

- Rapporten er utarbeidet i henhold til Global Reporting Initiative (GRI) standards
- Rapporten synliggjør selskapets systematiske arbeid med vesentlige temaer innen ESG
- Rapporten beskriver hvordan Olav Thon Eiendomsselskap etterstreber å arbeide ansvarlig og mer bærekraftig
- **Les mer på [olt.no](https://olt.no)**





# Eiendomsportefølje og investeringer

# Kjøpesentereendom (inkl. FVS/TS)



- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.
- 61 kjøpesentre i Norge og Sverige
- Leieinntektsnivå: MNOK 2.850
- Yield: 5,29%

# Norges ledende kjøpesenteraktør => Både før, under og etter pandemien

## NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 1. HALVÅR 2022

| Rangering | Senter                               | Sted         | Bruttooms. (ex mva MNOK) |               |               | Endring       |             |
|-----------|--------------------------------------|--------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
|           |                                      |              | 2022                     | 2021          | Endring i %   | 2019          | 2022-2019   |
| 1         | Lagunen Storsenter                   | Bergen       | 1 819                    | 1 706         | 6,6           | 1 382         | 32 %        |
| 2         | Strømmen Storsenter                  | Strømmen     | 1 693                    | 1 231         | 37,5          | 1 424         | 19 %        |
| 3         | Sandvika Storsenter                  | Sandvika     | 1 607                    | 1 329         | 20,9          | 1 411         | 14 %        |
| 4         | Amfi Moa                             | Ålesund      | 1 450                    | 1 343         | 8,0           | 1 323         | 10 %        |
| 5         | Storo Storsenter                     | Oslo         | 1 437                    | 896           | 60,4          | 1 213         | 18 %        |
| 6         | CC Vest                              | Oslo         | 1 270                    | 1 033         | 22,9          |               |             |
| 7         | Sørlandssenteret                     | Kristiansand | 1 234                    | 1 167         | 5,7           | 1 047         | 18 %        |
| 8         | Kvadrat                              | Sandnes      | 1 174                    | 1 115         | 5,3           | 1 009         | 16 %        |
| 9         | Sartor Storsenter                    | Straume      | 1 135                    | 1 037         | 9,5           | 1 029         | 10 %        |
| 10        | Jekta Storsenter                     | Tromsø       | 1 093                    | 1 034         | 5,7           |               |             |
| 11        | City Nord                            | Bodø         | 1 052                    | 963           | 9,2           |               |             |
| 12        | Ski Storsenter                       | Ski          | 1 049                    | 831           | 26,2          | 932           | 13 %        |
| 13        | Amfi Roseby                          | Molde        | 976                      | 965           | 1,1           | 866           | 13 %        |
| 14        | Jessheim Storsenter                  | Jessheim     | 961                      | 827           | 16,2          | 874           | 8 %         |
| 15        | City Lade                            | Trondheim    | 948                      | 887           | 6,9           |               |             |
| 16        | City Syd                             | Trondheim    | 900                      | 858           | 4,9           | 844           | 7 %         |
| 17        | Åsane Storsenter                     | Bergen       | 888                      | 857           | 3,6           | 827           | 7 %         |
| 18        | ALNA SENTER                          | Oslo         | 885                      | 736           | 20,2          |               |             |
| 19        | Vestkanten Storsenter                | Bergen       | 859                      | 819           | 4,9           | 751           | 14 %        |
| 20        | Aker Brygge                          | Oslo         | 817                      | 460           | 77,6          |               |             |
|           | <b>Norges 20 største kjøpesentre</b> |              | <b>23 247</b>            | <b>20 094</b> | <b>15,7 %</b> | <b>14 932</b> | <b>13 %</b> |

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

# Næringseiendommer



- En betydelige eiendomsaktør i Oslo området
- 60 handel-, kontor-, Logistikk og hotelleiendommer
- 400 utleieboliger
- Leieinntektsnivå: MNOK 760
- Yield: 3,99%
- Ledighet: 2,8%

# Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

| <b>Kjøpesentereiendom</b>                  | <b>Verdi</b>  | <b>Andel</b> | <b>Antall</b> |
|--|---------------|--------------|---------------|
| Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge        | 18 649        | 29 %         | 6             |
| Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge | 7 536         | 12 %         | 4             |
| Kjøpesentre- Norge                         | 17 042        | 27 %         | 47            |
| Kjøpesentre - Sverige (NOK)                | 3 208         | 5 %          | 4             |
| <b>Sum kjøpesentereiendom</b>              | <b>46 435</b> | <b>73 %</b>  | <b>61</b>     |
|  |               |              |               |
| <b>Næringseiendom</b>                      | <b>Verdi</b>  | <b>Andel</b> | <b>Antall</b> |
| Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)       | 5 830         | 9 %          |               |
| Boliger                                    | 2 431         | 4 %          |               |
| Handel - ex. kjøpesentre                   | 3 761         | 6 %          |               |
| Logistikk                                  | 2 390         | 4 %          |               |
| Hotell                                     | 1 584         | 2 %          |               |
| Diverse                                    | 1 232         | 2 %          |               |
| <b>Sum Næringseiendom</b>                  | <b>17 228</b> | <b>27 %</b>  | <b>64</b>     |
|  |               |              |               |
| <b>Sum Eiendomsportefølje</b>              | <b>63 663</b> |              | <b>125</b>    |



# Investeringsstrategi

## «Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring
- Vedlikehold og videreutvikling av egen eiendomsportefølje
- Investeringer 2017 - 2021: Rundt 5 milliarder NOK
- Investeringer 1. Halvår 2022: (Bto.) MNOK 650



# Eiendomsprosjekter

## Under planlegging

- Flere prosjekter under planlegging
- Gjennomføring avhenger bl.a. av markedsforhold og reguleringer
- “Ting Tar Tid”







# Eksterne rammebetingelser



# Makroøkonomi

## - Viktige rammebetingelser

- Renteutvikling
- Privatkonsumet
- Valutakurs



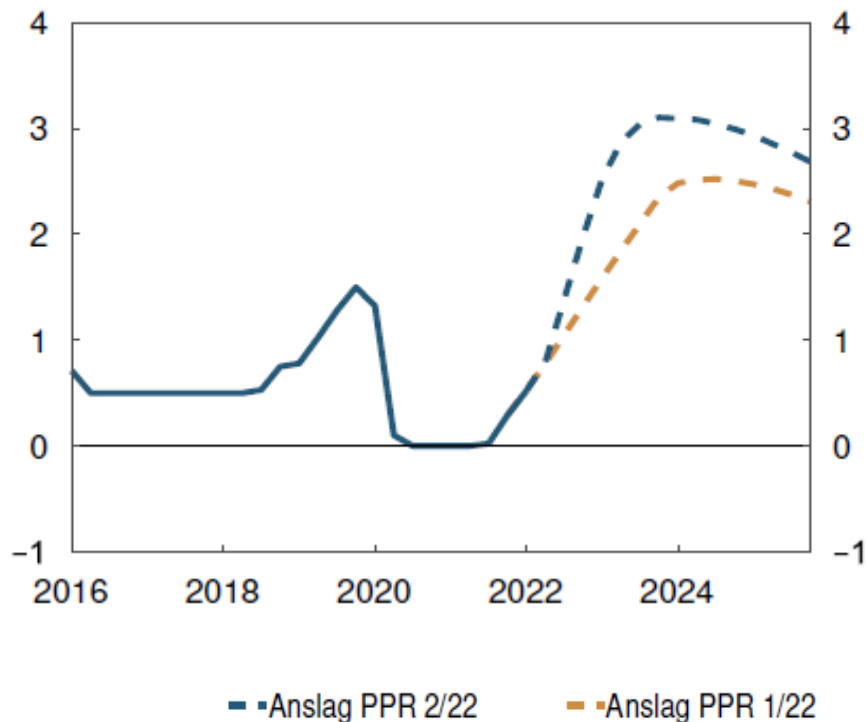
# Prognoser fra Norges Bank juni 2022 (Nøkkeltall for Norsk økonomi)



| (Prosentvis endring fra foregående år) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|------|------|------|------|------|
| <b>BNP - Fastlands - Norge</b>         | 0,9  | 1,1  | 3,5  | 4,2  | -3,0 |
| <b>Registrert arbeidsledighet</b>      | 2,0  | 1,8  | 1,8  | 3,1  | 5,0  |
| <b><i>Privat forbruk</i></b>           | 0,8  | 1,3  | 6,5  | 4,6  | -7,0 |
| <b>Boligpriser</b>                     | 2,0  | -1,0 | 5,5  | 9,1  | 4,5  |
| <b>NB Styringsrente (nivå)</b>         | 3,1  | 2,9  | 1,2  | 0,1  | 0,0  |

# «Behov for høyere rente i norsk økonomi»

Styringsrente. Prosent



«Utsikter til mer varig høy prisvekst tilsier en strammere pengepolitikk enn tidligere anslått»

«Prognosen for styringsrenten er oppjustert fra mars 22, og indikerer nå en styringsrente på rundt 3% frem mot sommeren 2023»

**Norges Bank – juni 2022**

# Markedene for næringseiendom i Norge 2H - 2022

## Sammendrag - Juni 2022



### MAKRO

- Høykonjunktur med sterkt arbeidsmarked og høy KPI justering
- Kampen mot inflasjonen gir økte renter
- Børsfall og volatile markeder
- Høy inflasjon og høye renter favoriserer virksomhet med solid inntjening

### TRANSAKSJONSMARKET

- Hektisk sesongavslutning - samlet volum nær 60 mrd NOK i første halvår
- Yield-gapet er lukket og setter press på avkastningskravet
- God interesse for utviklingsseiendommer og moderne sentrumseiendommer

### MARKEDENE I 2022-24

- Lav arbeidsledighet og høy lønnsvekst
- Styringsrenten brukes aggressivt for å redusere inflasjonen
- 5-års SWAP topper på 3,5-4 prosent rundt årsskiftet 2022/23
- God leieprisvekst drevet av sterkt arbeidsmarked, lav ledighet og KPI justering
- Sterkest leieprisvekst i sentrum drevet av lav kontorledighet og økt etterspørsel
- Prime yield forsiktig opp i år og til før-pandeminivå i slutten av perioden
- Gårdeierne må legge større vekt på utvikling, effektiv drift og solid utleiarbeid.

# PROGNOSER KONTOR OSLO

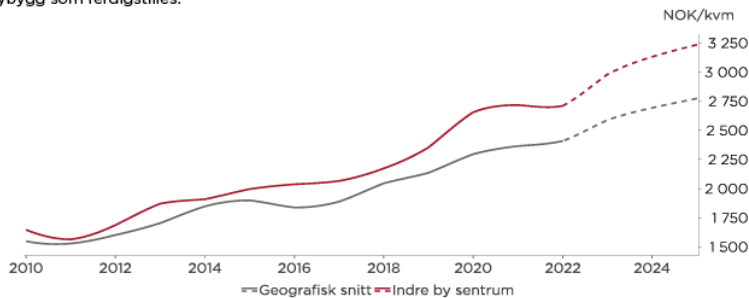
Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur med antatt nær 4% BNP vekst i år. Økte renter og høy inflasjon trekker BNP veksten ned på 1-tallet neste år. Styringsrenten er ca 1,25% ved inngangen til sommeren, og ventes å øke til 2,0% ved utgangen av året. Neste år kan vi se rentetoppen rundt 3%. 5-års swap ligger nå på 3,35% og prognoser forventer en topp på 3,5-4% rundt årsskiftet 2022-23. Antall sysselsatte ventes å øke med nær 3% i år før det går ned til under 1% neste år og nærmere nullvekst i 2024.

|       | LEDIGHET* | LEDIGHET SENTRUM* | LEIEPRISVEKST | LEIEPRISVEKST SENTRUM | PRIME YIELD* | KONTORTILFØRSEL |
|-------|-----------|-------------------|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| 2021  | 6,75 %    | 6,25 %            | 2,0 %         | 0,0 %                 | 3,25 %       | 195 000 kvm     |
| 2022e | 6,00 %    | 5,00 %            | 7,5 %         | 10,0 %                | 3,30 %       | 23 500 kvm      |
| 2023e | 6,25 %    | 5,25 %            | 4,0 %         | 5,0 %                 | 3,50 %       | 87 500 kvm      |
| 2024e | 6,50 %    | 5,50 %            | 3,0 %         | 3,0 %                 | 3,60 %       | 60 000 kvm      |

\*Gjelder ved årsslutt

## LEIEPRISER

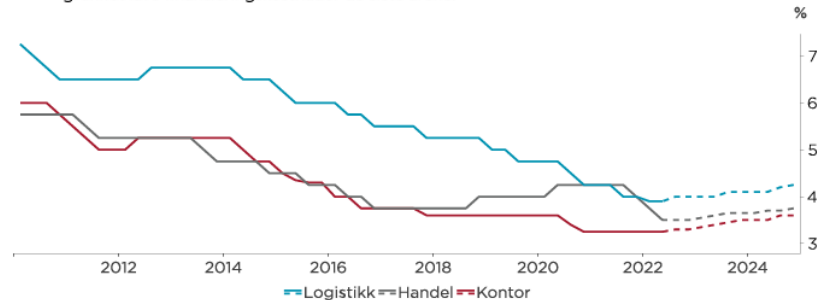
Leieprisene trekkes opp av lav ledighet, høy inflasjon og sterk vekst i byggekostnader. KPI-justeringene til høsten vil trolig ligge på 4-tallet, og det er ventet KPI-justering på 2-3% fremover. Veksten i byggekostnader gjør leietakertilpasninger dyrere, og kan medføre utsettelse av nybygg og høyere leiepriser i nybygg som ferdigstilles.



Kilde: CWR, Arealstatistikk

## YIELDS

Økte renter og et høyere langsiktig rentenivå enn vi har hatt de siste årene, trekker avkastningskravet opp. Et godt leiemarked med lav ledighet og leieprisvekst med KPI-justering vil dempe effekten av høyere renter. Avkastningskravet vil øke mest for eiendommer og områder hvor yieldene er presset langt ned grunnet lave finansieringskostnader de siste årene.



CUSHMAN & WAKEFIELD

Realkapital

# Fremtidsutsikter -Olav Thon Eiendomsselskap

- Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer. Samtidig er inflasjonen nå vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank styringsrenten fra 0,75 % til 1,25 %, og signaliserer at styringsrenten skal økes både hyppigere og kraftigere i tiden fremover. Mot sommeren 2023 viser prognosen en styringsrente på 3,0 %.
- Krigen i Ukraina, økende inflasjon og reaktivt kraftige renteøkninger skaper økt usikkerhet rundt om den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover.
- På tross av dette forventes konsernets solide markedsposisjon og sterke finansielle stilling med **lav belåningsgrad og solide likviditetsreserver** å kunne bidra til fortsatt god resultatutvikling i tiden fremover.



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](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

# 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 2021 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.