



OLAV THON EIENDOMSSSELKAP

3. kvartal 2022

Presentasjon 04.11.2022

**Godt operativt resultat i 3. kvartal,
men økt usikkerhet fremover.**

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Hovedpunkter i 3. kvartal
- Aksjonærforhold
- Finansielle forhold
- Bærekraftig verdiskaping
- Eiendomsportefølje / Investeringer
- Eksterne rammebetingelser
- Q & A



Hovedpunkter i 3. kvartal



3. kvartal 2022 – “At a glance”

- **Godt operativt resultat, men verdiendringer demper resultatet**
 - => Resultat før skattekostnad var MNOK 48
 - => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 518
- **Solid finansielt fundament**
 - => Konsernets EK andel var 52 %, belåningsgraden var 34%
 - => Likviditetsreserven var MNOK 5.438
- **God utvikling i aksjekursen**
 - => Aksjekurs: 8 % i 3. kvartal, - 4 % siste 12 måneder (inkl. utbytte)
- **Omsetning i kjøpesentrene stabilisert seg på nivå over 2019**
 - => Butikkomsetningen falt med 2 % fra 2021, men økte 15 % fra 2019
- **Tibakekjøp av egne aksjer**
 - => Tibakekjøp av 2,14 mill. aksjer (2,1%) til 185 kroner /aksje

Hovedtall i 3. kvartal 2022 (Sammenliknet med Q2-2022)

(Alle tall i MNOK)	Q3-22	Q2-22	30.09.2022	30.09.2021	Endring
Brutto leieinntekter	787	807	2 377	2 221	7 %
Netto leieinntekter	716	718	2 152	2 077	4 %
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	131	250	966	637	
Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)	-595	610	1 324	440	
Resultat før skatter	48	1 418	3 933	2 690	46 %
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	518	618	1 668	1 537	9 %
Markedsverdi eiendommer	58 754	59 123			
Rentebærende gjeld	20 513	20 495			
Belåningsgrad	34 %	34 %			
Likviditetsreserver	5 438	5 681			
Sum egenkapital	33 359	33 709			
Aksjekurs ved utløp av perioden	179,5	167,0	166,5	178,0	
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	382	378	382	331	

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



Olav Thon Eiendomsselskap

– Børsnotert siden 1983

Utvikling fra 1983

- Børsverdien er økt fra MNOK 200 til MNOK 18.600
- Årlig leieinntektsnivå er økt fra MNOK 27 til MNOK 3.350
- Aksjen har gitt en årlig avkastning på 12 - 13 %
- 39 år med overskudd før verdiendringer av eiendomsporteføljen



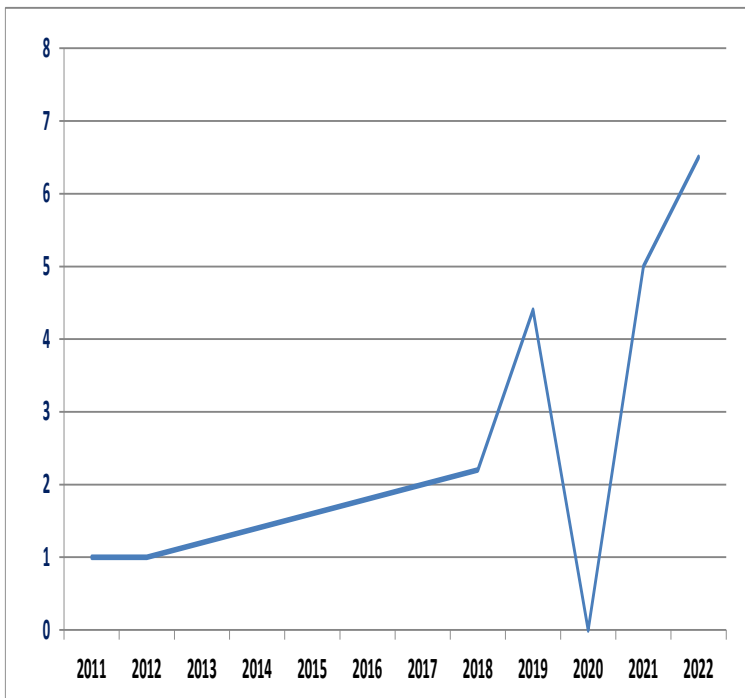
Aksjekursutvikling og aksjonærer

	Avkasting OLT	OSEBX
3. kvartal 2022	8 %	-5 %
Hittil i 2022	-5 %	-8 %
Siste 12 måneder	-4 %	-5 %
Siste 24 måneder	27 %	26 %
Siste 36 måneder	23 %	27 %

- 3.685 aksjonærer fra 15 land
- 97,6 % av aksjene eies av norske investorer

Største aksjonærer (Eierandel)	per 30.09.22	per 30.09.21
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	73,9 %	73,9 %
Folketrygdfondet	2,3 %	2,4 %
MP Pensjon	2,2 %	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap	2,1 %	0,0 %
VPF Nordea Norge Verdi	1,4 %	1,9 %
Øvrige eiere	18,1 %	19,6 %
Sum	100,0 %	100,0 %

Utbytte- og utbyttepolitikk



- **Utbyttepolitikk :**

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

- **September 2021:**

Utbytte for 2020 utbetales med 5 kroner per aksje

- **Mai 2022:**

Utbytte for 2021 økte til 6,50 kroner per aksje, og utbetales i juni (3,3 % dividend yield)

Årlig utbytte per aksje

Tilbakekjøp av egne aksjer

Siden 2013 har styret i OTE hatt fullmakt til å kjøpe tilbake inntil 10 % av selskapets utestående aksjer. Fullmakten ble benyttet første gang i 2016 og 2017 hvor 0,6 % av aksjene ble kjøpt tilbake.

April 2019:

Tilbud om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer.

Selskapet kjøpte tilbake ca. 2,1 mill. aksjer (2,1%) for 160 kroner per stykk. (Aksjene er blitt slettet)

September 2022:

Nytt tilbud om tilbakekjøp av inntil 3 millioner aksjer.

Selskapet kjøpte tilbake ca. 2,1 mill. aksjer (2,1%) for 185 kroner per stykk.

=> Aksjene planlegges slettet etter beslutning i selskapets ordinære generalforsamling for 2022

Tilbakekjøpet i September 2022:

=> Langsiktig Substansverdi per aksje økte med ca. 4 kroner

=> Ga aksjonærer mulighet til å selge aksjer i et større volum enn hva som normalt omsettes på Oslo Børs

=> Vi mottok mange hyggelige meldinger fra aksjonærene, og etterkom et ønske fra mange aksjonærer



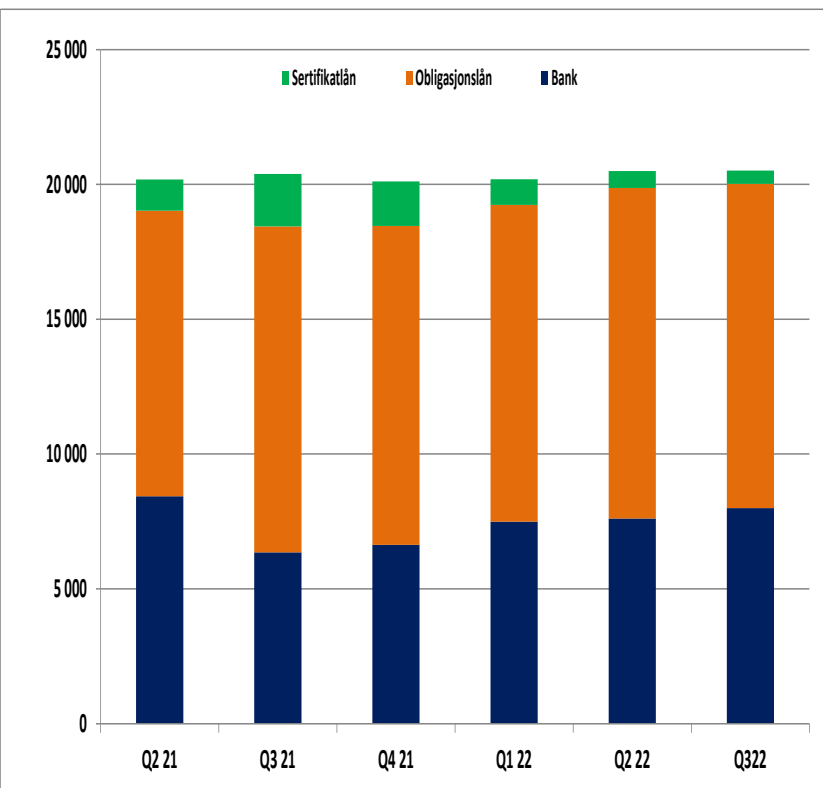
Finansielle Forhold

Finanspolicy – Sterke nøkkeltall gir solid rating

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

Finansiell policy OTE konsern	Status 30.09.2022	Status 30.06.22	Status 31.12.21	Status 31.12.20	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	34 %	34 %	35 %	38 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	4,1	4,2	4,1	3,8	Min. 2,0
Likviditetsreserver	233 %	224 %	240 %	127 %	Min. 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,1	3,1	2,9	2,5	Min. 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,4	3,6	3,9	3,6	Min. 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	58 %	56 %	53 %	39 %	Min. 50 %
Pantesikret LTV	15 %	16 %	15 %	27 %	Maks. 35 %

Finansieringskilder (30.09.22)



God tilgang på finansiering både i bank- og kapitalmarkedet.

Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet: 61 %

Bankmarkedet: 39 %

Inkl. ubenyttede kredittrammer på 5,1 mrd:

Kapitalmarkedet: 49 %

Bankmarkedet: 51 %

Finansieringsbehov 2022 – 2024

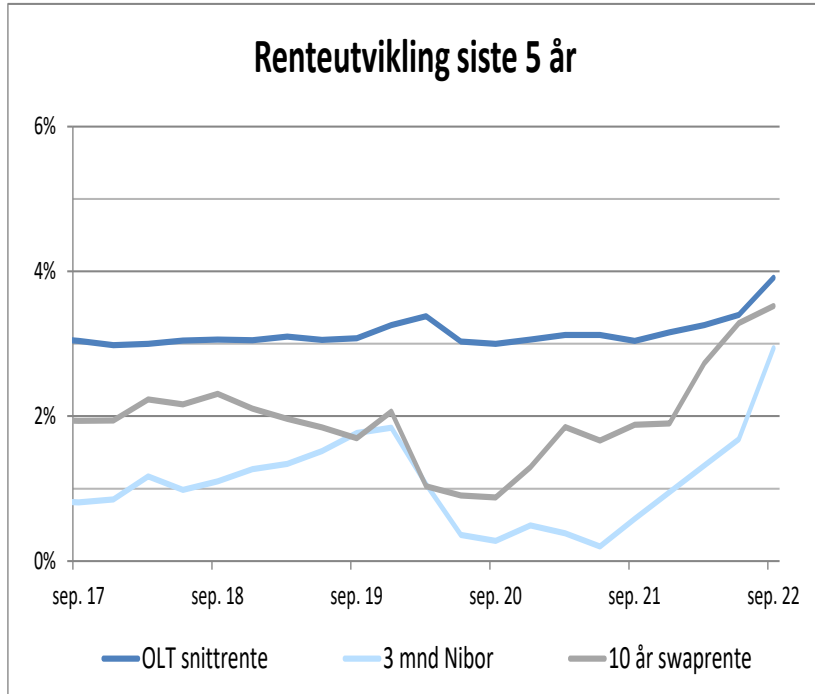
Likviditetsreserver per 30.09.22: MNOK 5.438

Avdrag frem til 01.02.2025: MNOK 5.347

Lavt refinansieringsbehov frem til 2025



Renteutvikling - historisk



Gjennomsnittrente pr. 30.09.22 var 3,91 %

Siden 2017 har:

- Gjennomsnittrenten variert mellom 2,98 % og 3,91 %

Siden 30.09.21 har:

- 3 mnd. NIBOR økt 2,36 %
- 10 års swaprente økt 1,64 %
- OLT Snittrente økt 0,87 %

Renteutvikling – Prognose

Basert på uendret rentebærende gjeld og dagens renteforventninger:

=> Gjennomsnittrente 30.09.22: 3,91 %

=> Gjennomsnittrente antas å ligge under 5 % frem til 2025

=> 1 % renteøkning: MNOK 210 per år

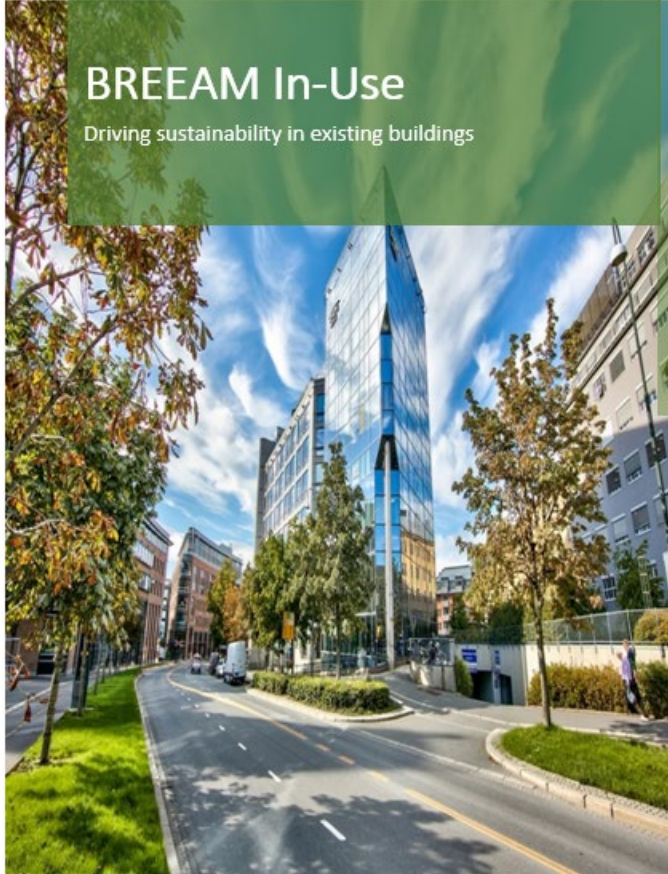
=> Brutto leieinntekter må økes med rundt 6 % for å kompensere for dette



Bærekraftig verdiskaping

BREEAM In-Use

Driving sustainability in existing buildings



Bærekraftig verdiskaping













- 3. kvartal

- Hovedprinsipper for ny bærekraftstrategi i Olav Thon Gruppen ble besluttet i sommer
- Olav Thon Eiendomsselskap (OTE) omfattes av dette arbeidet, og bærekraft strategien ble besluttet av styret i november 2022
- God fremdrift i arbeidet med miljøsertifisering av kjøpesentre => BREEAM In-Use

Bærekraftstrategi – hovedelementer

Ambisjon: Netto 0 utslipp i 2050

- Mål: Redusere utslipp i Scope 1 og 2 med 60 % innen 2030
- Strategien har satt relevante mål for vesentlige områder frem til 2030
- Strategien definerer oppdaterte og tydelige rammer for konsernets bærekrafts arbeid fremover

Pillar	Vesentlige temaer	Mål for 2030	Ambisjon	FNs bærekraftsmål
 <p>Klima og natur</p>	<p>Overgang til lavutslipssamfunn</p> <p>Klimapåvirkning</p>	<p>Redusere utslipp i Scope 1 og 2 med 60 %</p> <p>100 % av renoveringer iht. taksonomien</p>	<p>Netto null i 2050</p>	    
	<p>Kundepreferanser</p> <p>Bevaring av naturressurser og biomangfold</p>	<p>70 % kortreist mat og drikke</p> <p>Grønne områder på 60 % av eksisterende bygg</p>	<p>Naturpositiv</p>	
 <p>Sirkulære løsninger</p>	<p>Sirkulære byggeløsninger</p>	<p>30 % gjenbrukte materialer</p>	<p>70 % sirkulær innen 2030</p>	
	<p>Sirkulære vaner</p>	<p>70 % sorteringsgrad</p> <p>50 % kutt i matavfall</p>		
 <p>Sosial rettferdighet</p>	<p>Menneskerettigheter og åpenhet</p>	<p>100 % kartlagt høy-risiko leverandørkjeder</p>	<p>Full innsikt i verdikjeden</p>	  
	<p>Inkluderende arbeidsplass</p>	<p>40 % kvinner i ledernivå 1-3 og styret</p>	<p>Representativ ledelse</p>	



Eiendomsportefølje



Kjøpesentereidendom

(inkludert deleide sentre)

- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.
- 59 kjøpesentre i Norge og Sverige
- 6 av Norges topp 10 kjøpesentre
 - I tillegg eier søsterselskapet Thon Holding, Norges nest største kjøpesenter (Strømmen Storsenter), og forvalter nr. 8 for eksterne eier
- Leieinntektsnivå: MNOK 2.860
- Yield: 5,33 %

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

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 3. KVARTAL 2022							
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)			Endring	
2022			2022	2021	Endring i %	2019	2022-2019
1	Lagunen Storsenter	Bergen	2 773	2 645	4,8	2 142	29 %
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	2 570	2 148	19,6	2 176	18 %
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	2 440	2 223	9,8	2 175	12 %
4	Amfi Moa	Ålesund	2 253	2 153	4,6	2 010	12 %
5	Storo Storsenter	Oslo	2 234	1 645	35,8	1 816	23 %
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 983	1 962	1,1	1 701	17 %
7	CC Vest	Oslo	1 924	1 679	14,6		
8	Kvadrat	Sandnes	1 770	1 744	1,5	1 532	16 %
9	Sartor Storsenter	Straume	1 733	1 629	6,4	1 540	13 %
10	Jekta Storsenter	Tromsø	1 660	1 624	2,2		
11	City Nord	Bodø	1 638	1 550	5,7		
12	Ski Storsenter	Ski	1 582	1 396	13,3	1 401	13 %
13	Amfi Roseby	Molde	1 510	1 504	0,4	1 257	20 %
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 473	1 346	9,4	1 342	7 %
15	City Lade	Trondheim	1 430	1 336	7,0		
16	City Syd	Trondheim	1 371	1 338	2,5	0	
17	ALNA SENTER	Oslo	1 369	1 247	9,8		
18	Åsane Storsenter	Bergen	1 346	1 331	1,1	1 257	7 %
19	Aker Brygge	Oslo	1 309	917	42,7		
20	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 292	1 245	3,8	1 094	18 %
	<i>Norges 20 største kjøpesentre</i>		35 660	32 662	9,2 %	21 443	19 %

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

Kilde: Kvarud Analyse 2022



Butikkomsetning i 3. kvartal 2019 – 2022

	2022	2021	2019	22-21	22-19
Juli	4 685	5 079	4 146	-7,8 %	13,0 %
August	4 795	4 675	4 331	2,6 %	10,7 %
September	4 392	4 394	3 789	0,0 %	15,9 %
Sum 3. kvartal	13 872	14 148	12 266	-2,0 %	15,3 %



Næringseiendommer

- En betydelige eiendomsaktør i Osloområdet
- 60 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
- 400 utleieboliger
- Leieinntektsnivå: MNOK 775
- Yield: 4,09 %
- Ledighet: 2,8 %

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 392	29 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	7 533	12 %	4
Kjøpesentre- Norge	16 926	27 %	45
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 229	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	46 080	73 %	59
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 695	9 %	
Boliger	2 431	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 721	6 %	
Logistikk	2 378	4 %	
Hotell	1 621	3 %	
Diverse	1 341	2 %	
Sum Næringseiendom	17 187	27 %	64
Sum Eiendomsportefølje	63 267		123

Eiendomsportefølje

– Konsekvenser for konsernet ved endring av eiendomsverdier

	Eiendomsverdier	Sum eiendeler	Utsatt Skatt (22%)	Egenkapital	Egenkapital %	Nto. RB Gjeld	Belåningsgrad
Per 30.09.22	58 542	63 618	8 117	33 359	52,4 %	20 300	35 %
Yield + 0,5 % poeng	53 233	58 299	6 947	29 210	50,1 %	20 300	38 %
Yield + 1,0 % poeng							
Leienivå - 10%	43 966	49 043	4 910	21 990	44,8 %	20 300	46 %



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

- Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring
- Investeringer 2017 - 2021:
=> Rundt 5 milliarder NOK
- Investeringer per Q3 2022:
=> Brutto MNOK 800



Eiendomsprosjekter

Under planlegging

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





Kort om Makroøkonomi

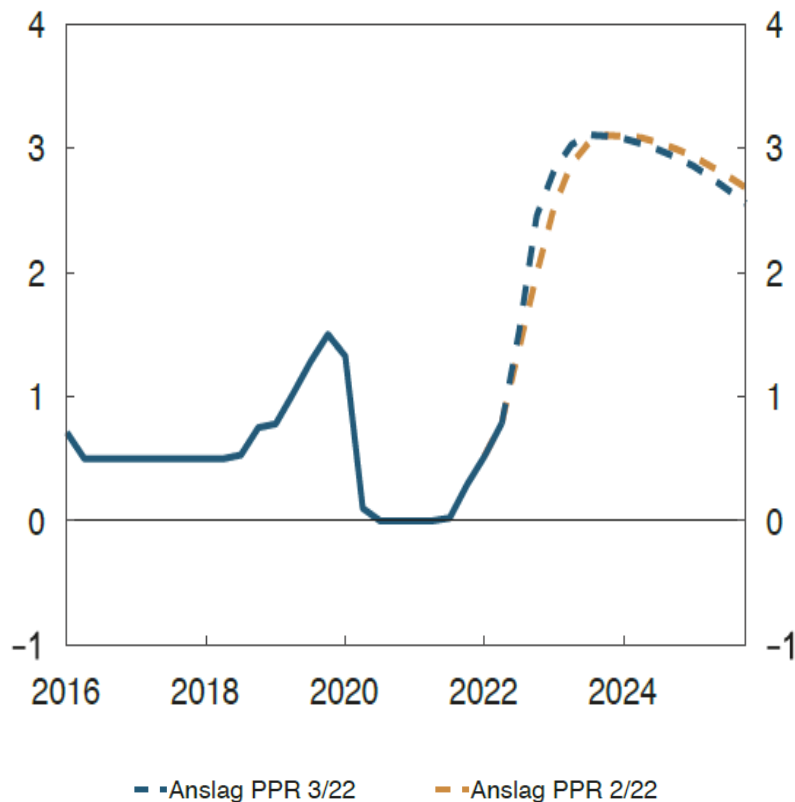
Prognoser fra Norges Bank september 2022

(Nøkkeltall for Norsk økonomi)



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

Styringsrente. Prosent



«Behov for høyere rente i norsk økonomi»

«Det er behov for en høyere rente for å bringe inflasjonen ned mot målet»

«Prognosen for norsk økonomi er mer usikre enn normalt».

Norges Bank – september 2022

Fremtidsutsikter -Olav Thon Eiendomsselskap

- Norsk økonomi er inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten har falt til lave nivåer, men det er tydelige tegn til lavere vekst i økonomien. Samtidig er inflasjonen nå vesentlig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- For å dempe den økende inflasjonen har Norges Bank i løpet av 2022 økt styringsrenten fra 0,5 % til 2,50 %, og signaliserer at renten vil bli økt videre til rundt 3% vinteren 2023.
- Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen både i Norge og i verden i tiden fremover.
- På tross av dette forventes konsernets **sterke markedsposisjon og solide finansielle stilling** med 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

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 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.