



## Rapport 3. kvartal 2023

### 3. Kvartal 2023

Presentasjon 09.11.2023

**Arne B. Sperre**  
Konserndirektør  
økonomi og finans



# Agenda

- Hovedpunkter i 3. kvartal
- Aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Bærekraft
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi og eiendomsmarkedet i Norge
- Q & A

# 3. kvartal 2023 – Kort oppsummert



## Solid operativt resultat, men verdinedgang på eiendomsporteføljen og økte rentekostnader medfører bokført underskudd i 3. kvartal

- => Resultat før skattekostnad var MNOK -763 (48)
- => Samlede verdiendringer utgjorde - MNOK 1.332 (-467)
- => Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var MNOK 541 (518)

## Solid finansielt fundament

- => Konsernets EK andel var 51%, belåningsgraden var 36 %
- => Likviditetsreserven var MNOK 5.232 (5.438)

## Stabil utvikling i aksjekursen

- => Aksjekurs i 3. kvartal: - 1 %.

## Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

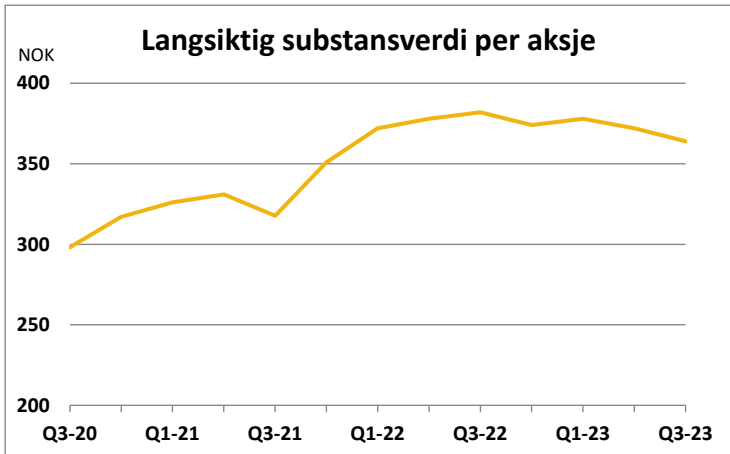
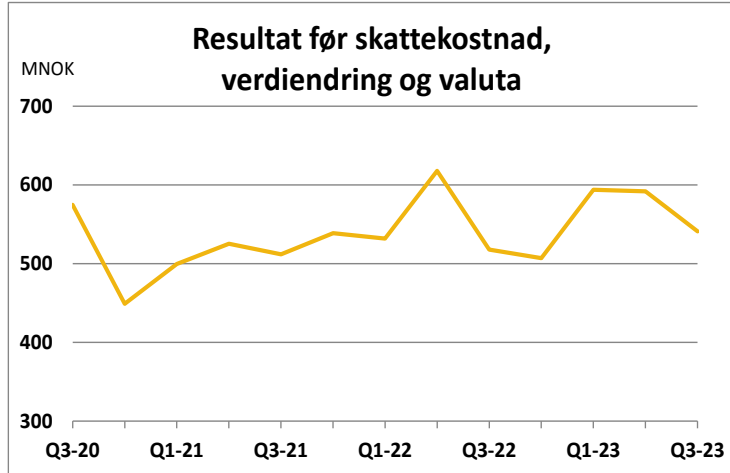
- => + 7,2 % fra Q3 2022
- => + 6,7 % fra Q1-Q3 2022

# Hovedtall i Q3 og per Q3 - 23

(Alle tall i MNOK)	Q3-23	Q3-22	30.09.2023	30.09.2022	Endring
<b>Brutto leieinntekter</b>	<b>922</b>	<b>787</b>	<b>2 773</b>	<b>2 377</b>	<b>17 %</b>
<b>Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)</b>	<b>82</b>	<b>131</b>	<b>492</b>	<b>939</b>	<b>-48 %</b>
Verdiendringer Investeringseiendommer (inkl. FKV/TS)	-1 413	-598	-2 445	1 302	-288 %
<b>Resultat før skatter</b>	<b>-763</b>	<b>48</b>	<b>-356</b>	<b>3 933</b>	<b>-109 %</b>
<b>Resultat før skatter, verdiendringer og valuta</b>	<b>541</b>	<b>518</b>	<b>1 727</b>	<b>1 668</b>	<b>4 %</b>
<b>Markedsverdi eiendommer</b>	<b>58 249</b>	<b>58 754</b>	<b>58 249</b>	<b>58 754</b>	
<b>Rentebærende gjeld</b>	<b>21 063</b>	<b>20 513</b>	<b>21 063</b>	<b>20 513</b>	
<b>Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)</b>	<b>36 %</b>	<b>34 %</b>	<b>36 %</b>	<b>34 %</b>	
<b>Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)</b>	<b>3,3</b>	<b>4,1</b>	<b>3,3</b>	<b>4,1</b>	
<b>Likviditetsreserver</b>	<b>5 232</b>	<b>5 438</b>	<b>5 232</b>	<b>5 438</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 780</b>	<b>33 359</b>	<b>31 780</b>	<b>33 359</b>	
<b>Aksjekurs ved utløp av perioden</b>	<b>165</b>	<b>180</b>	<b>165</b>	<b>180</b>	
<b>Langsiktig substansverdi per aksje ( i NOK)</b>	<b>364</b>	<b>382</b>	<b>364</b>	<b>382</b>	

- Leieinntekter per Q3 i nye eiendommer i 2023: MNOK 145 => 6,1 %
- Leievekst per Q3 i eiendommer eiet per 31.12.2022: MNOK 250 => 10,5 %

# «Operativt resultat» og substansverdi per aksje siste 3 år



«Stabilt gode operative resultater gjennom varierende markedsforhold siste 3 år»

«Leieveksten demper resultateffekten av kraftige renteøkninger»

(Tall i MNOK)	Per Q3-23	Per Q3-22	Per Q3-21	Endring 2023-21
Netto leieinntekter	2 523	2 152	2 077	446
Netto rentekostnader	739	527	506	233
Salgsgevinst Amfi Drift AS	0	69	0	0
Resultat før skatt, verdiendringer, valuta og salgsgevinst	1 727	1 599	1 537	190

# Aksjeinformasjon



OLAV THON EIENDOMSSKAP A/S

## Årsrapport 1983

# 40-årsjubileum som børsnotert selskap

## 2023:

- Børsverdi: MNOK 16.700 per 30.09.
- 3.752 aksjonærer fra 15 land - 98 % av verdiene eies av norske aksjonærer

## Utvikling fra 1983

- Aksjen har gitt en årlig avkastning på 12 - 13 %
- 40 år med overskudd før verdijustering av eiendomsporteføljen

«Siden 1997 har OLT har gitt aksjonærene 5. beste avkastning av alle selskapene som fortsatt er børsnotert i Oslo»

# Aksjekursutvikling og aksjonærer

	Avkast. OLT	OSEBX
Q3 2023	-1 %	6 %
YTD 2023	-2 %	9 %
Siste 12 mnd.	-4 %	17 %
Siste 24 mnd.	-4 %	13 %
Siste 36 mnd.	32 %	59 %
Siste 60 mnd.	22 %	48 %

Største aksjonærer	30.09.2023	30.09.2022
Olav Thon Gruppen AS (inkl. nærstående)	75,4 %	73,9 %
MP Pensjon	2,3 %	2,2 %
Olav Thon Eiendomsselskap	0,0 %	2,1 %
Folketrygdfondet	1,7 %	2,3 %
VPF Nordea Verdi	1,6 %	1,4 %
J-P. Morgan SE	1,3 %	1,0 %
Øvrige eiere	17,7 %	17,1 %
Total	100,0 %	100,0 %

## Motvind siden 2018:

- Kjøpesenterdød i USA «Retail Apocalypse»
- «Netthandelen til himmels»
- Pandemi => Begrensinger på fysisk handel
- Kraftigste renteøkning på flere ti år



# Finansiering og renteutvikling

# Finanspolicy – Stabile og sterke nøkkeltall gir solid rating

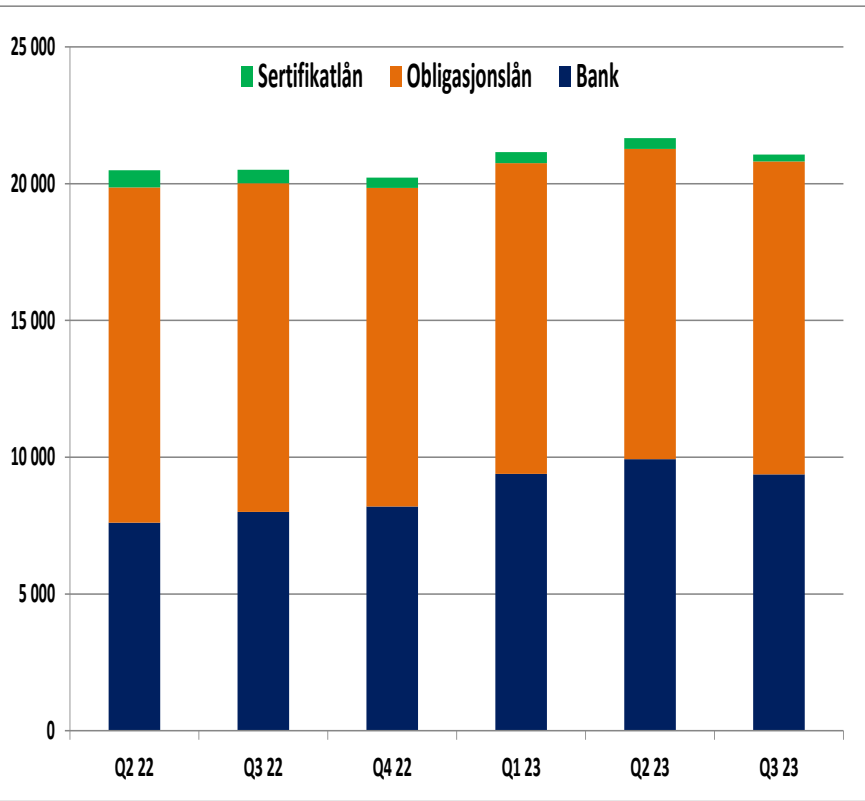
Finansiell policy OTE konsern	Status 30.09.2023	Status 30.06.2023	Status 31.12.2022	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36 %	36 %	35 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad	3,3	3,4	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver	207 %	165 %	189 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år) **	3,3	3,5	3,0	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,2	3,2	3,5	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	65 %	62 %	59 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	16 %	17 %	16 %	Maksimum 35 %

\*\* Følger definisjon fra Moody's

## Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter”
- Fornyet i april 2023 med uendret status

# Finansieringskilder (30.09.23) - Tilfredsstillende tilgang på finansiering i 2023



## Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet: 55 %  
Bankmarkedet: 45 %

## Inkl. ubenyttede kredittrammer (5,0 mrd.):

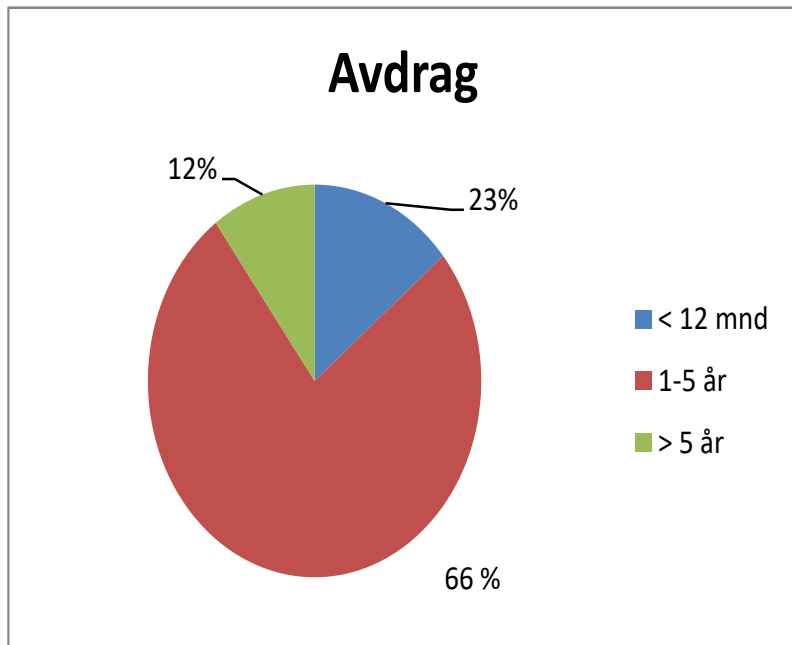
Kapitalmarkedet: 45 %  
Bankmarkedet: 55 %

## Q3 - 2023

### Kapitalmarkedet

Obligasjonslån: MNOK 550 (5,1 år)  
MSEK 700 (2,0 år)  
Sertifikatlån: MNOK 500  
MSEK 250

# Likviditetsreserver og finansieringsbehov



Likviditetsreserver per 30.09.2023 MNOK 5.232

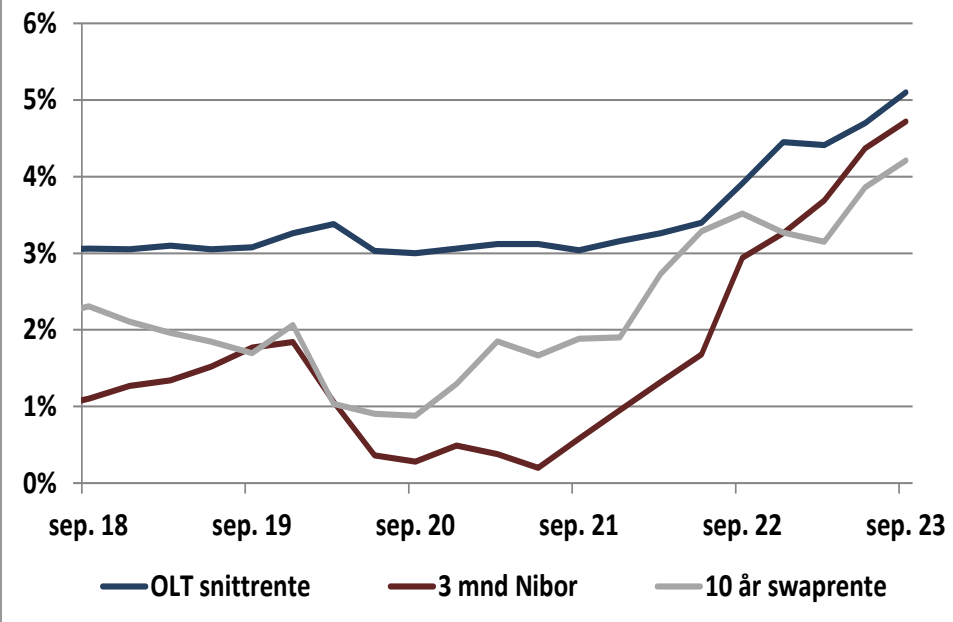
Avdrag frem til 01.02.2025: MNOK 2.427

Lavt refinansieringsbehov frem til 2025

Arbeid med å refinansiere kredittrammer med forfall i 2025 er innledet i Q3.

# Renteutvikling - historisk

## Renteutvikling siste 5 år















Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt 4,25 %
- 3 mnd. NIBOR økt 4,52 %
- 10 års swaprente økt 2,56 %
  
- **OLT Snittrente økt 1,98 %**

Gjennomsnittrente per 30.09.23 var 5,10 %



# Bærekraft

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



# Eiendomsportefølje og investeringer

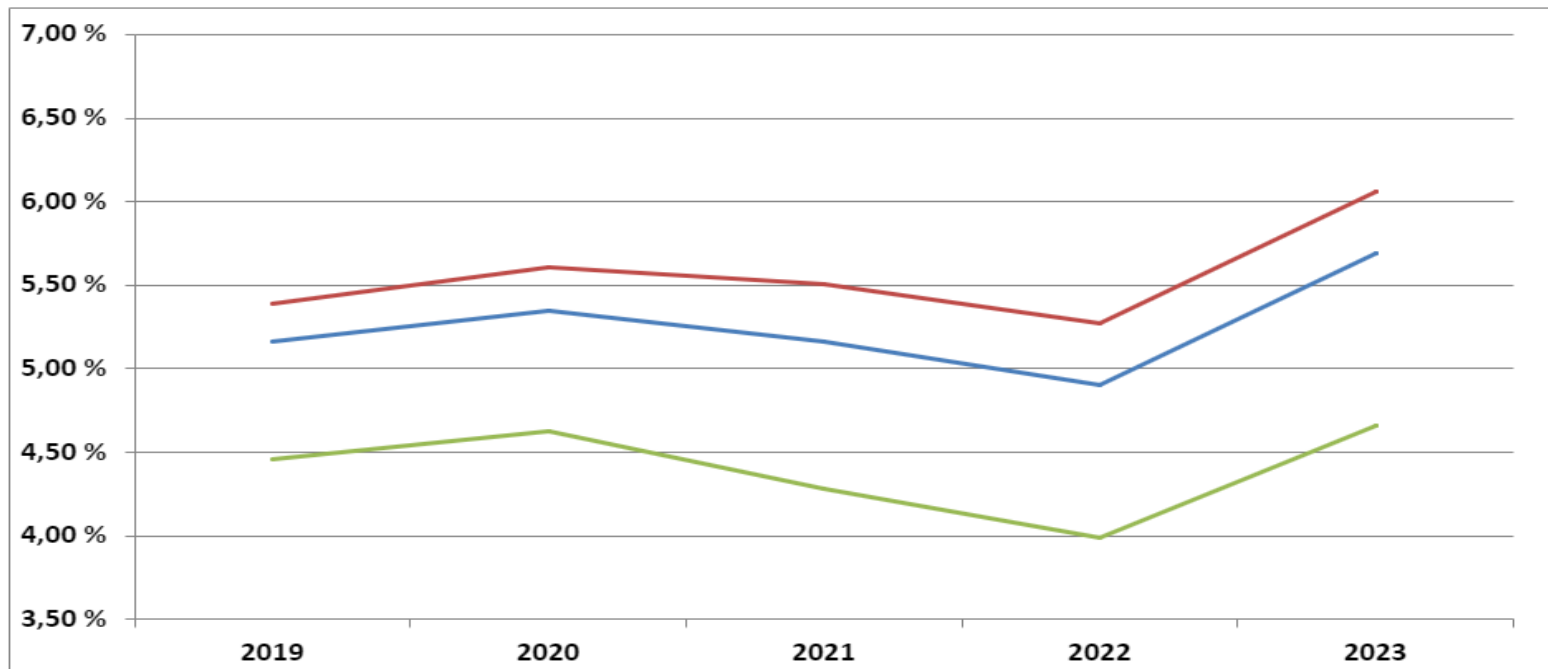


# Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

<b>Kjøpesentereiendom</b>	<b>Verdi</b>	<b>Andel</b>	<b>Antall</b>
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	18 435	30 %	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	6 980	11 %	4
Kjøpesentre- Norge	17 077	28 %	46
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3 143	5 %	4
<b>Sum kjøpesentereiendom</b>	<b>45 635</b>	<b>74 %</b>	<b>60</b>
<b>Næringseiendom</b>	<b>Verdi</b>	<b>Andel</b>	<b>Antall</b>
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 414	9 %	
Boliger	2 401	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 465	6 %	
Logistikk	2 619	4 %	
Hotell	1 545	3 %	
Diverse	469	1 %	
<b>Sum Næringseiendom</b>	<b>15 913</b>	<b>26 %</b>	<b>64</b>
<b>Sum Eiendomsportefølje</b>	<b>61 548</b>		<b>124</b>

# Eiendomsportefølje – Yield utvikling 2019 – 2023

(Yield per 30.09)



	Total	Kjøpesenter	Næring
30.06.2022	4,90 %		
30.09.2023	5,69 %	6,06 %	4,66 %
Endring	0,79 %		

# Eiendomsportefølje

Verdiendring siden 30.06.22

(Tall i MNOK)	Verdiendring Per Q3 2023	Verdiendring i 2H 2022	Verdiendring fra 30.06.22	Verdiendring %
Kjøpesentereieendom	-1 550	-1 383	-2 933	-6,3 %
Næringseiendom	-978	-577	-1 555	-9,1 %
<b>SUM</b>	<b>-2 528</b>	<b>-1 960</b>	<b>-4 488</b>	<b>-7,0 %</b>

- Fra 30.06.22 til 30.09.23 er gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) økt fra 4,90 % til 5,69%
- Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig (3 - 4 milliarder NOK)



# Kjøpesentereiendom (73%)

(inkludert deleide sentre)

- **Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.**
- **60 kjøpesentre i Norge og Sverige**
  - Markedsverdi: 45,6 mrd. (46,2 per 30.09.22)
  - Leieinntektsnivå: 3,2 mrd. (2,9 per 30.06.22)
- **6 av Norges topp 10 kjøpesentre**
  - Søsterselskapet Thon Holding, eier Norges nest største kjøpesenter (Strømmen Storsenter), og forvalter nr. 8 (Kvadrat) for eksterne eiere
  - Topp 10-sentrene utgjør 41% av kjøpesenterverdiene (og 30 % av totalen)
- **Yield: 6,06 % vs. 5,27 % per 30.06.22**

# Norges ledende kjøpesenteraktør => Solid markedsposisjon

## NORGES STØRSTE KJØPESENTERE PER 3. KVARTAL 2023

Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
			2023	2022	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	2 964	2 772	6,9
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	2 602	2 566	1,4
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	2 516	2 493	0,9
4	Amfi Moa	Ålesund	2 406	2 278	5,6
5	Storo Storsenter	Oslo	2 397	2 239	7,1
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	2 203	2 017	9,2
7	CC Vest	Oslo	1 994	1 938	2,9
8	Kvadrat	Sandnes	1 784	1 775	0,5
9	Sartor Storsenter	Straume	1 754	1 734	1,2
10	Jekta Storsenter	Tromsø	1 689	1 658	1,9
11	City Nord	Bodø	1 683	1 638	2,7
12	Ski Storsenter	Ski	1 639	1 581	3,7
13	Amfi Roseby	Molde	1 567	1 511	3,7
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 533	1 467	4,5
15	City Lade	Trondheim	1 500	1 429	5,0
16	Åsane Storsenter	Bergen	1 451	1 342	8,1
17	City Syd	Trondheim	1 434	1 366	5,0
18	Aker Brygge	Oslo	1 410	1 313	7,4
19	Oslo City	Oslo	1 355	1 259	7,6
20	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 350	1 298	4,0
21	ALNA Senter	Oslo	1 320	1 369	-3,6
22	Amfi Madla	Hafsljørd	1 270	1 204	5,5
23	Oslobukta	Oslo	1 203	1 099	9,5
24	Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 179	1 139	3,5
25	Alti Vinterbro	Krogstadelva	1 170	1 165	0,4
Norges 25 største kjøpesentre			43 373	41 650	4,1 %

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

### Topp 10 Norge

OLT: 64 % av omsetningen  
Øvrige: 36 % av omsetningen

Omsetning OLT: 5,2 %  
Omsetning øvrige: 1,7 %

Kilde: Kvarud Analyse 2023



# Næringseiendommer (27%)

- En stor eiendomsaktør i Oslo-området
- 64 næringseiendommer
  - Handel, kontor, logistikk og hotell
  - Markedsverdi: 15,9 mrd. (17,1 per 30.09.22)
  - Leieinntektsnivå 0,83 mrd. (0,77 per 30.09.22)
- 400 utleieboliger
- Yield: 4,66 % vs. 3.99 % per 30.06.22



# Investeringsstrategi

## «Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2022: Rundt 6 milliarder NOK

Investeringer per Q3-23: 1,8 milliarder NOK

Eiendomskjøp i 2023:

=> Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)

=> Amfi Ulsteinvik, Møre og Romsdal



# Eiendomsprosjekter

## Under oppføring og planlegging

- Nye prosjekter som vil igangsettes i 2024
  - Utvidelse av Lagunen
  - Oppgradering av kjøpesenter i Moss
- Flere prosjekter under planlegging
- Gjennomføring avhenger bl.a. av markedsforhold og reguleringer



# Makroøkonomi

# Prognoser fra Norges Bank

(Nøkkeltall for norsk økonomi)

(Prosentvis endring fra foregående år)	2022	2023	2024	2025	2026
<b>BNP - Fastlands - Norge</b>	3,7	1,3	<b>0,3</b>	0,8	1,4
<b>Registrert arbeidsledighet</b>	1,8	1,8	<b>2,2</b>	2,4	2,4
<b>Årslønnsvekst</b>	4,3	5,5	<b>5,2</b>	4,6	3,9
<i>Privat forbruk</i>	6,9	-0,6	<b>0,1</b>	1,9	2,5
<b>Konsumprisindeks (KPI)</b>	5,8	5,8	<b>4,8</b>	3,1	2,5
<b>Boligpriser</b>	5,0	-0,3	<b>0,8</b>	4,3	6,0
<b>NB Styringsrente (nivå)</b>	1,3	3,5	<b>4,4</b>	4,0	3,4

## Pengepolitisk rapport

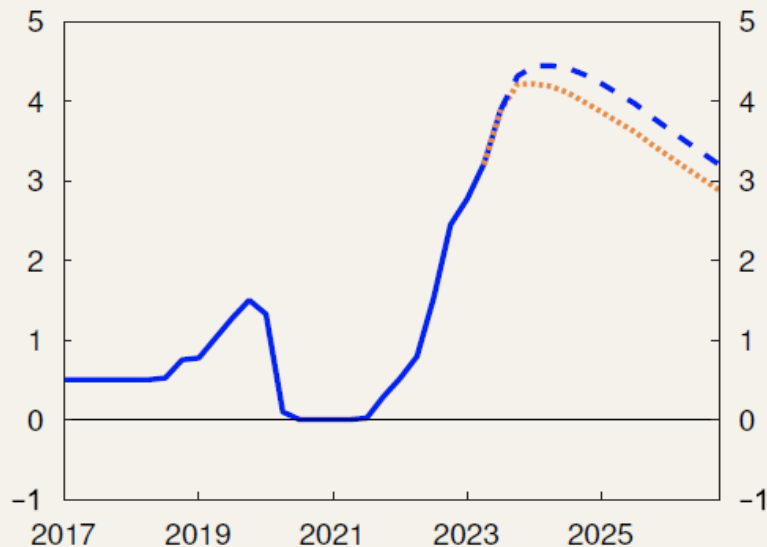
3 | 2023

September



# «Behov for en noe høyere rente»

Styringsrente. Prosent



— Anslag PPR 3/23

--- Anslag PPR 2/23

## Norges Bank november 2023

- «Slik vi nå vurderer utsiktene, vil styringsrenten trolig sette opp i desember»
- «Dersom vi blir sikrere på at prisveksten er på vei ned, kan renten bli holdt i ro».
- «Det er trolig behov for å holde renten oppe en god stund fremover»

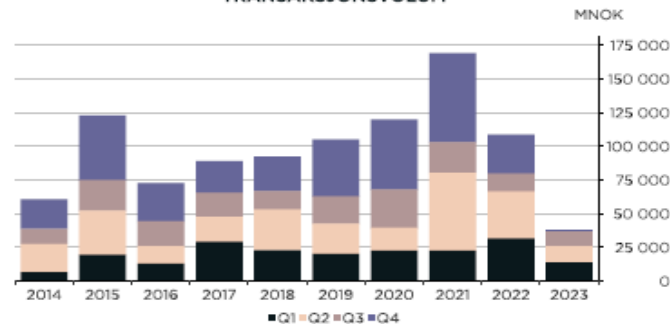
# Markedet for næringseiendom

## TRANSAKSJONSMARKEDET

Selektivt marked – tid for aktører med god tilgang på kapital

- Transaksjonsvolum på 38 mrd. NOK hittil i år (80 mrd NOK i nov. 2022)
- Selektivt marked med økte krav til prosjektene. Fortsatt nervøst marked uten tydelig retning på KPI og renter
- Livselskaper venter seg ned. Salg for å styrke likviditeten fortsetter. Flere benytter anledningen til strategiske kjøp
- Prime yield opp fra 4,25% til 4,50%. Tilsvarende økning i øvrige områder
- Vi venter at høye finansieringskostnader og behov for å styrke likviditeten vil utløse flere transaksjoner fremover

## TRANSAKSJONSVOLUM



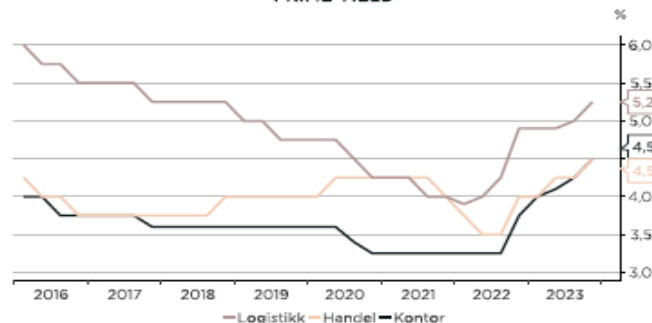
Source: CWR

## PRIME YIELD KONTOR



Source: CWR

## PRIME YIELD



Source: CWR

# Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi har avtatt, men arbeidsledigheten er fremdeles svært lav.
- Prisveksten er avtakende, men fremdeles høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- Norge er nå svært nær rentetoppen, men det signaliseres at renten trolig vil bli holdt på et høyt nivå en god stund fremover.
- Konsernets operative resultat er opprettholdt på et høyt nivå til tross for kraftige renteøkninger.
- Til tross for usikre tider forventes konsernets solide **markedsposisjon og sterke finansielle stilling** å kunne bidra til gode operative resultater i tiden fremover.
- **Lav belåningsgrad og høye likviditetsreserver** gir Olav Thon Eiendomsselskap gode muligheter til å benytte interessante investeringsmuligheter som vil oppstå i tiden fremover.



Q & A



**Neste webcast :**

Presentasjon av rapporten for Q4-23

16.02.2024

**Olav Thon Eiendomsselskap ASA**

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

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

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

Tel: +47 926 97 622

**Takk for meg !**

# 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 2022 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.