



**RAPPORT FOR 4. KVARTAL OG FORELØPIG
ÅRSRESULTAT 2023**

4. Kvartal 2023

Presentasjon 16.02.2024

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Hovedpunkter i 4. kvartal
- Aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Bærekraft
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Norges Banks prognoser for norsk økonomi
- Q & A

4. kvartal 2023 – Kort oppsummert



Godt operativt resultat, men kraftig verdinedgang på eiendomsporteføljen og økte rentekostnader medfører stort bokført underskudd i 4. kvartal (Q4 2022)

=> Resultat før skattekostnad var:	MNOK -1.826 (-799)
=> Samlede verdiendringer utgjorde:	MNOK -2.312 (-1.362)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta var:	MNOK 532 (506)

Solid finansielt fundament

- => Konsernets EK andel var 50 %, belåningsgraden var 37 %
- => Likviditetsreserven var MNOK 5.382 (5.139)

Positiv utvikling i aksjekursen

- => Aksjekurs i 4. kvartal: + 13 %.

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte videre

- => Q4 2023: + 5,1 % fra Q4 2022
- => 2023: + 6,2 % fra 2022

Hovedtall i Q4 og i 2023

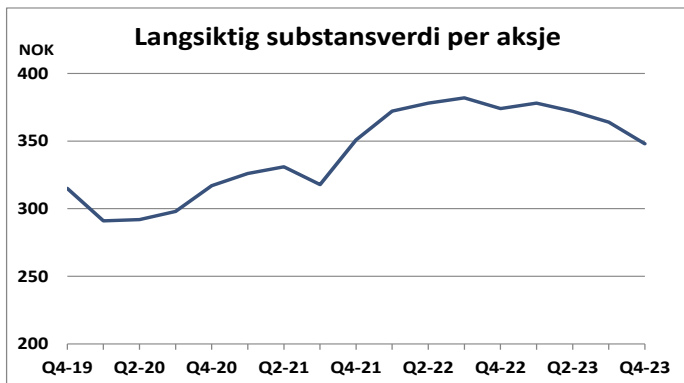
(Alle tall i MNOK)	Q4-23	Q3-23	31.12.2023	31.12.2022	Endring
Brutto leieinntekter	947	922	3 720	3 219	16 %
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	-322	82	185	901	
Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)	-1 991	-1 413	-4 519	19	
Resultat før skatter	-1 826	-763	-2 183	3 134	
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	532	541	2 259	2 175	4 %
Markedsverdi eiendommer	56 568	58 249	56 568	57 715	-2 %
Rentebærende gjeld	20 997	21 063	20 997	20 227	4 %
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	37 %	36 %	37 %	35 %	
Rentedekningsgrad (12 mnd. rullerende)	3,1	3,3			
Likviditetsreserver	5 382	5 438	5 382	5 139	5 %
Sum egenkapital	30 385	33 359	30 385	32 673	-7 %
Aksjekurs ved utløp av perioden	186,5	179,5	186,5	175,5	6 %
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	348	382	348	374	-7 %

- **Leievekst i 2023 i eiendommer eiet per 31.12.2022:**
- Leieinntekter i nye eiendommer fra januar 2023:

MNOK 312 => 10 %

MNOK 189

«Operativt resultat» og substansverdi per aksje siste 4 år

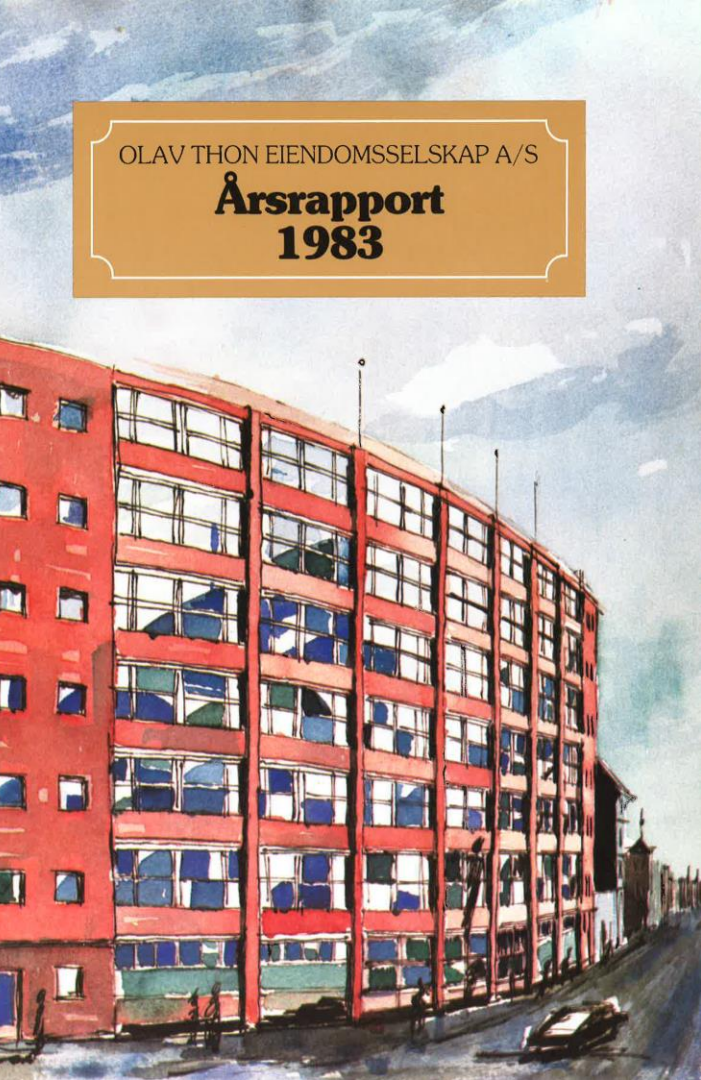


«Stabilt gode operative resultater gjennom varierende markedsforhold siste 4 år»

«Leieveksten demper resultateffekten av kraftige renteøkninger»

(Alle tall i MNOK)	2023	2022	2021	Endring	
				2023-2021	
Netto leieinntekter	3 361	2 879	2 774	587	20%
Netto rentekostnader	-1 036	-746	-665	-371	56%
Salgsgevinst Amfi Drift AS		69			
Resultat før skatt, verdiendringer, valuta og salgsgevinst	2 259	2 105	2 068	191	9%

Aksjeinformasjon



OLAV THON EIENDOMSSKAP A/S

Årsrapport 1983

40-årsjubileum som børsnotert selskap

2023:

- Samlet avkastning 2023 : + 10 % (kursstigning og utbytte)
- Børsverdi: MNOK 18.900 per 31.12.2023.
- 3.773 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» Sitat: Nordea

Aksjekursutvikling og aksjonærer

	Avkast. OLT	OSEBX
Q4 2023	13 %	1 %
2023	10 %	10 %
Siste 24 mnd.	2 %	9 %
Siste 36 mnd.	11 %	34 %
Siste 60 mnd.	49 %	63 %

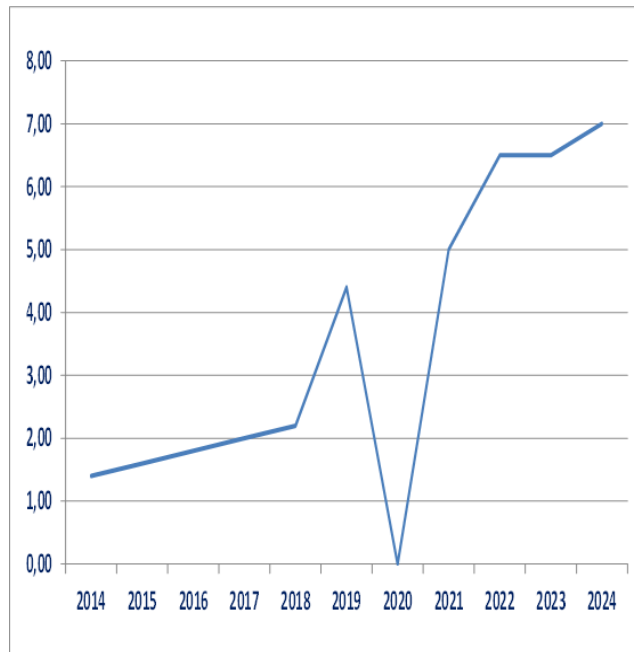
«Varierende rammebetingelser fra 2018»

- Kjøpesenterdød i USA
- «Netthandelen til himmels»
- Pandemi
- Inflasjon og «dyrtid»
- Kraftigste renteøkning på flere ti år

Største aksjonærer	31.12.2023	31.12.2022
Olav Thon Gruppen AS (inkl. nærstående)	75,4 %	73,9 %
MP Pensjon	2,3 %	2,2 %
VPF Nordea Verdi	1,6 %	1,4 %
J-P. Morgan SE (Nominee)	1,3 %	1,0 %
Folketrygdfondet	1,2 %	2,3 %
Olav Thon Eiendomsselskap	0,0 %	2,1 %
Øvrige eiere	18,2 %	17,2 %
Total	100,0 %	100,0 %

Utbytte- og utbyttepolitikk

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk :

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

* Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta fratrasket betalbar skatt

Februar 2024:

- Styret foreslår et utbytte for 2023 på 7 kroner per aksje (36 % av resultatet)
- Direkteavkastning på børskurs 31.12.2023: 3,8%

Balansert forslag til utbytte

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy – Stabile og sterke nøkkeltall gir solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 31.12.23	Status 30.09.23	Status 31.12.22	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	37 %	36 %	35 %	45 - 50 %
Rentedekningsgrad*	3,1	3,3	3,8	Minimum 2,0
Likviditetsreserver**	339 %	207 %	189 %	Minimum 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,4	3,3	3,0	Minimum 3,0
Durasjon renteportefølje (år)	3,4	3,2	3,5	Minimum 2,5
Ikke pantsatte eiendeler	65 %	65 %	59 %	Minimum 50 %
Pantesikret LTV	16 %	16 %	16 %	Maksimum 35 %

* Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 21 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

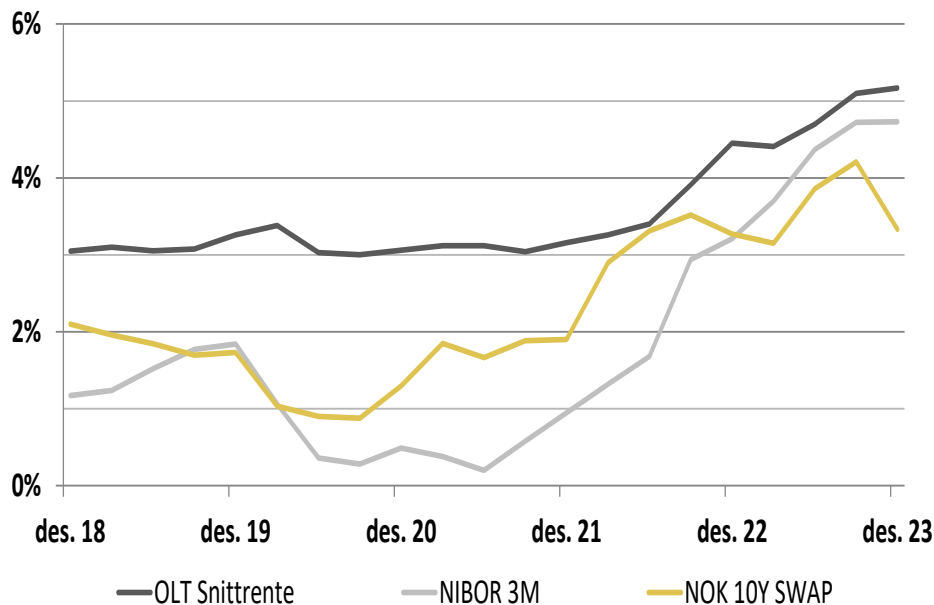
** Bankinnskudd + ubenyttede kommitterte kredittfasiliteter

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “Stabile utsikter”
- Uendret siden februar 2021

Renteutvikling - historisk

Gjennomsnittrente siste 5 år

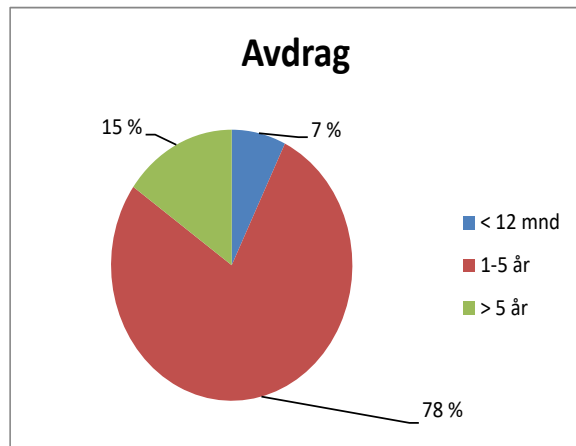


Siden 30.06.2021 har:

- Norges Banks styringsrente økt 4,50 %
- 3 mnd. NIBOR økt 4,53 %
- 10 års swaprente økt 1,66 %
- **OLT Snittrente økt 2,05 %**

Gjennomsnittrente per 31.12.23 var 5,17 %

Likviditetsreserver og finansieringsbehov



Likviditetsreserver per 31.12.2023:

MNOK 5.382

Forfall i kapitalmarkedene:

2024: MNOK 1.500

2025: MNOK 3.109

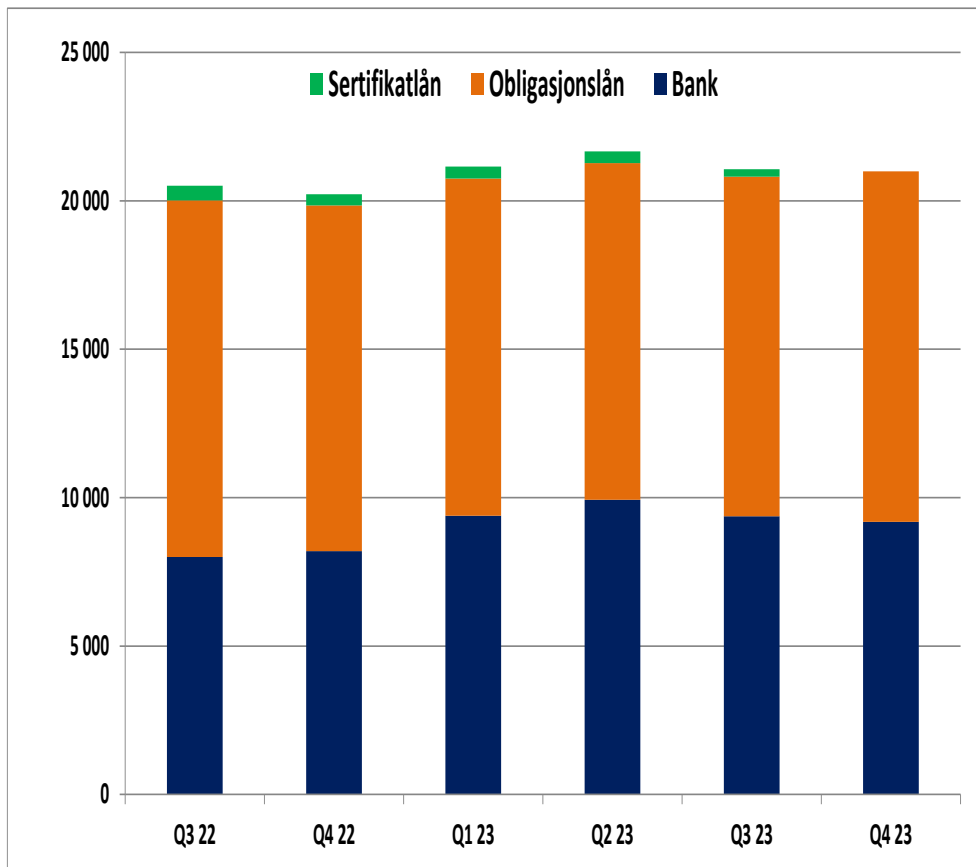
Forfall i bankmarkedet:

2024: MNOK 0

2025: MNOK 5.553

Vesentlige deler av bankforfallene i 2025 planlegges refinansiert i 1. halvår 2024

Finansieringskilder (31.12.23) - "God tilgang på finansiering i et varierende kapitalmarked"



Trukket gjeld:

Kapitalmarkedet: 56 %

Bankmarkedet: 44 %

Inkl. ubenyttede kredittrammer (5,2 mrd.) :

Kapitalmarkedet: 45 %

Bankmarkedet: 55 %

2023 Kapitalmarkedet

Obligasjonslån: MNOK 1.580 (5,2 år)

MSEK 700 (2,0 år)

Sertifikatlån: MNOK 1.400

MSEK 800

Finansiering i kapitalmarkedet 2024

Børsmelding sendt 15.02.24:

OLAV THON EIENDOMSSKAP – INVITASJON TIL INVESTORPRESENTASJON OG MULIG UTSTEDELSE AV NOK OBLIGASJONSLÅN

Olav Thon Eiendomsselskap ASA (Moody's: Baa2, stable) har engasjert DNB Markets, Nordea og SEB som tilretteleggere for å utforske muligheten til å utstede ett eller flere senior usikrede obligasjonslån med et forventet totalvolum på NOK 500-1,000 millioner med forventet løpetid på 5,25 år og mulige utvidelser i utestående obligasjonslån.

I forbindelse med utstedelsen, vil utsteder vurdere tilbakekjøp, helt eller delvis, av følgende utestående obligasjonslånene:

- OLT141 (ISIN: NO0011008997)
- OLT132 (ISIN: NO0010864317)

Selskapet vil presentere tall for fjerde kvartal i en digital presentasjon kl. 10.00 fredag 16. februar 2024 hvor investorer ønskes velkommen til å delta.

Link til investorpresentasjonen:

https://channel.royalcast.com/hegnarmedia/#!/hegnarmedia/20240216_5



Bærekraft

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

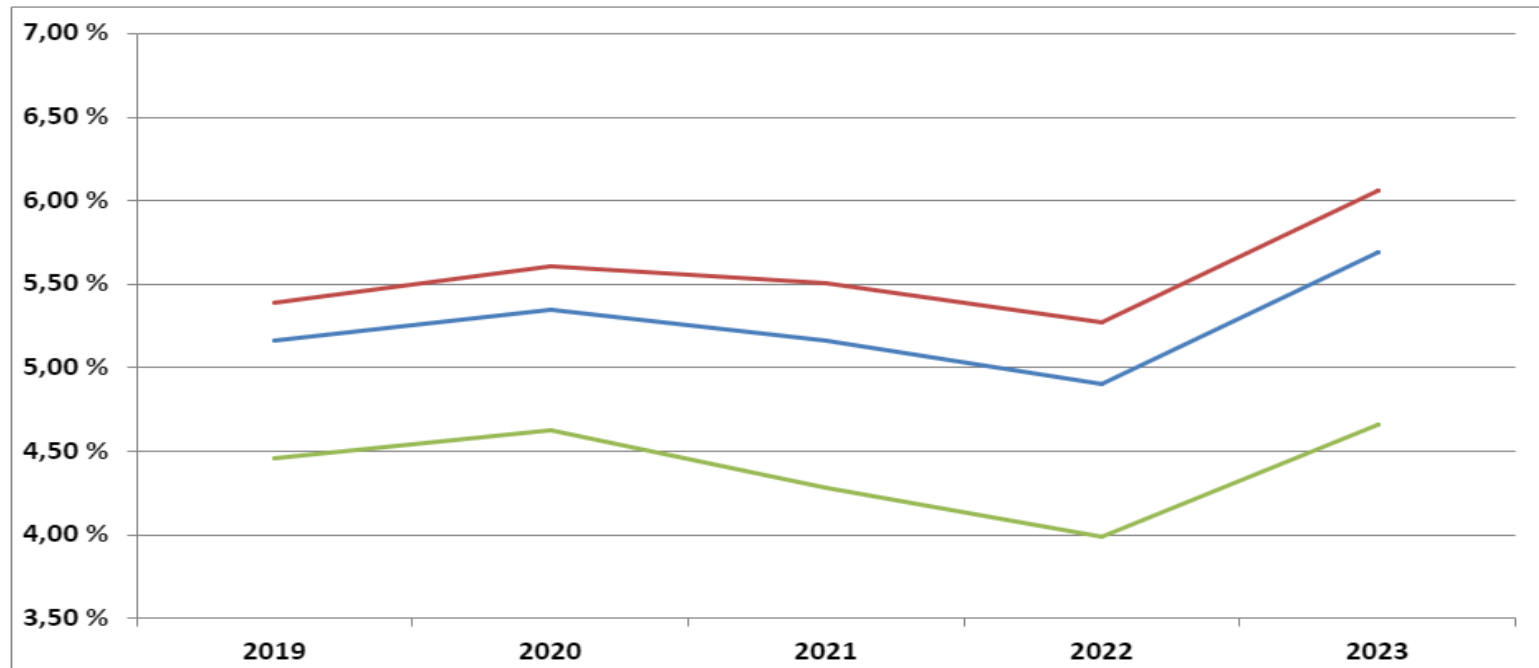


Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/Ts)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre - innen topp 10 i Norge	17,827	30%	6
Kjøpesentre - mellom topp 10 og 20 i Norge	6,714	11%	4
Kjøpesentre- Norge	17,831	30%	46
Kjøpesentre - Sverige (NOK)	3,263	5%	4
Sum kjøpesentereiendom	44,685	75%	60
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5,107	9%	
Boliger	2,401	4%	
Handel - ex. kjøpesentre	3,261	5%	
Logistikk	2,527	4%	
Hotell	1,448	2%	
Diverse	389	1%	
Sum Næringseiendom	15,133	25%	64
Sum Eiendomsportefølje	59,818		124

Eiendomsportefølje Yield utvikling 2019 – 2023 (per 31.12)



	Total	Kjøpesenter	Næring
30.06.2022	4,90 %		
31.12.2023	5,90 %	6,24 %	4,93 %
Endring	1,00 %		

Eiendomsportefølje (inkl. FKV/TS)

Verdiendring siden 30.06.22

(Tall i MNOK)	Verdiendring	Verdiendring	Verdiendring	Verdiendring
	i 2023	i 2H 2022	fra 30.06.22	fra 30.06.22
Kjøpesentereiendom	-2 719	-1 556	-4 275	-9,2 %
Næringseiendom	-1 800	-577	-2 377	-13,8 %
Sum	-4 519	-2 133	-6 652	-10,4 %

- Fra 30.06.22 til 31.12.23 er gjennomsnittlig avkastningskrav (netto yield) økt fra 4,90 % til 5,90 %
- Leieveksten i samme periode har dempet verdifallet betydelig (rundt 4 milliarder NOK) (6%)



Kjøpesentereiendom (73%)

(inkludert deleide sentre)

- Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de aller største sentrene.
- 60 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 44,7 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,2 mrd. (2,9 per 30.06.22)
 - *Inkluderer sentre kjøpt i jan. 23 for 1,3 mrd.
- 6 av Norges topp 10 kjøpesentre
 - Topp 10-sentrene utgjør 41% av kjøpesenterverdiene (og 30 % av totalen)
- Yield: 6,24% vs. 5,27 % per 30.06.22

Norges ledende kjøpesenteraktør => Solid markedsposisjon

NORGES STØRSTE KJØPESENTERE I 2023					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2023			2023	2022	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	4 294	4 063	5,7
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	3 767	3 725	1,1
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 692	3 622	1,9
4	Amfi Moa	Ålesund	3 500	3 339	4,8
5	Storo Storsenter	Oslo	3 450	3 238	6,5
6	Sørlandssenteret	Kristiansand	3 143	2 944	6,8
7	CC Vest	Oslo	2 884	2 883	0,0
8	Kvadrat	Sandnes	2 627	2 608	0,7
9	Sartor Storsenter	Straume	2 522	2 458	2,6
10	Jekta Storsenter	Tromsø	2 486	2 424	2,6
11	City Nord	Bodø	2 442	2 367	3,2
12	Ski Storsenter	Ski	2 428	2 327	4,3
13	Amfi Roseby	Molde	2 230	2 131	4,6
14	Jessheim Storsenter	Jessheim	2 207	2 119	4,2
15	City Lade	Trondheim	2 174	2 074	4,8
16	City Syd	Trondheim	2 091	1 978	5,7
17	Åsane Storsenter	Bergen	2 067	1 949	6,1
18	Aker Brygge	Oslo	1 973	1 802	9,5
19	Oslo City	Oslo	1 961	1 832	7,0
20	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 939	1 864	4,0
21	Amfi Madla	Hafslsfjord	1 856	1 761	5,4
22	ALNA Senter	Oslo	1 816	1 889	-3,9
23	Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 688	1 632	3,4
24	Alti Vinterbro	Vinterbro	1 684	1 666	1,1
25	Gulskogen Senter	Drammen	1 665	1 613	3,2
	Norges 25 største kjøpesentre		62 586	60 308	3,8 %

- **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: 4,8 %
Omsetning øvrige: 1,1 %

Kilde: Kvarud Analyse 2023



Næringseiendommer (27%)

- En stor eiendomsaktør i Oslo-området
- 64 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,1 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå: 0,83 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- 400 utleieboliger
- Yield: 4,93 % vs. 3.99 % per 30.06.22



Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2022: Rundt 6 milliarder NOK

Investeringer i 2023: 2,0 milliarder NOK

Eiendomskjøp i 2023:

=> Sørlandssenteret, Kristiansand (50 %)

=> Amfi Ulsteinvik, Møre og Romsdal



Eiendomsprosjekter

Under oppføring og planlegging

- Nye prosjekter 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
BNP - Fastlands - Norge	3,7	1,0	0,1	1,2	1,5
Registrert arbeidsledighet	1,8	1,8	2,1	2,3	2,3
Årslønnsvekst	4,3	5,5	5,0	4,3	3,7
Privat forbruk	6,3	-0,9	0,2	1,8	2,2
Konsumprisindeks (KPI)	5,8	5,5	4,4	2,8	2,5
Boligpriser	4,9	-0,2	1,0	5,1	6,5
Boliginvesteringer	-1,4	-15,1	-6,4	5,0	6,9
NB Styringsrente (nivå)	1,3	3,5	4,4	4,0	3,4

Pengepolitisk rapport

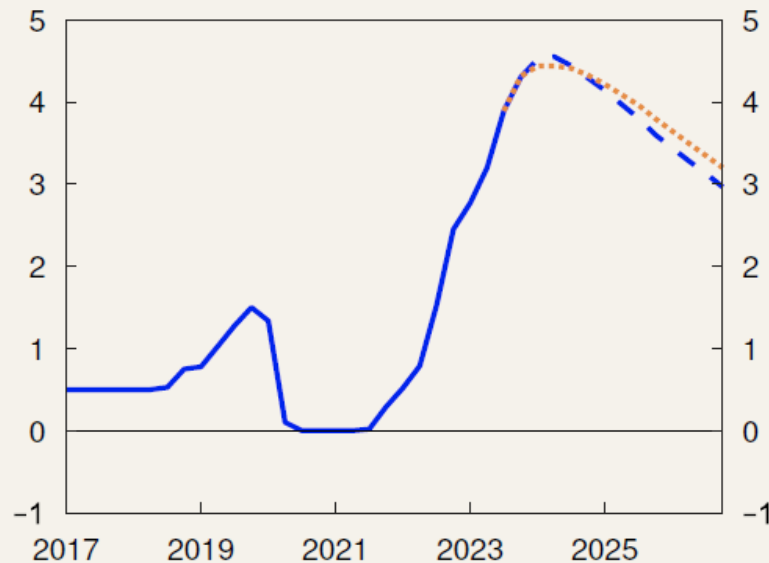
4 | 2023

Desember



«Behov for en noe høyere rente»

Styringsrente. Prosent



— Anslag PPR 4/23

- - - Anslag PPR 3/23

Norges Bank i desember 2023

- «Prisveksten er fortsatt klart over målet, og svekkelsen av kronen gjør det vanskeligere å få prisveksten ned. **Renten økes derfor til 4,50 %.**
- «Prognosen indikerer en styringsrente på 4,5 % frem til høsten 2024, før den gradvis avtar»
- «Dersom kronen blir svakere enn lagt til grunn, kan det bli behov for en høyere rente. Dersom norsk økonomi bremses kraftig opp eller inflasjonen faller raskere enn antatt, **kan renten bli satt ned** tidligere enn antatt.

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi avtok gjennom 2023, men arbeidsledigheten er fremdeles svært lav.
- Prisveksten har avtatt noe, men er fremdeles betydelig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.
- Norge er mest sannsynlig på rentetoppen, men Norges Bank signaliserer at renten trolig vil bli holdt uendret «en god stund» fremover.
- Til tross for kraftige renteøkninger presenterer Olav Thon Eiendomsselskap **vekst i konsernets operative resultat.**
- Konsernets solide **markedsposisjon og sterke finansielle stilling forventes** å bidra til gode operative resultater i tiden fremover til tross for fortsatt usikre tider
- Olav Thon Eiendomsselskap har **god finansiell kapasitet**, og håper å kunne gjennomføre interessante investeringer i et marked med store muligheter i tiden fremover.



Q & A



Takk for meg !

Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q1-24

16.05.2024

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

www.olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

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 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.