



OLAV THON
EIENDOMSSKAP

2. Kvartal og 1. Halvår 2025 Presentasjon 14.08.2025

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans

OLAV THON
EIENDOMSSKAP



Agenda

- Finansiell utvikling og aksjeinformasjon
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Eiendomsmarkedene i 2025
- Makroøkonomi
- Q & A

Finansiell utvikling og aksjeinformasjon



2. kvartal 2025 – Kort oppsummert

Tilfredsstillende resultat, men verdinedgang på finansielle instrumenter og økte vedlikeholdskostnader demper overskuddet. (Tall i parentes er Q2-24)

=> Resultat før skattekostnad:	MNOK 357 (286)
=> Samlede verdiendringer:	MNOK -171 (-254)
=> Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta:	MNOK 544 (523)

Solid finansielt fundament, også etter «rekordutbytte»

=> Egenkapitalandel:	50,5 % (50,2)
=> Belåningsgrad:	36,6 % (37,3)
=> Likviditetsreserver:	MNOK 7.420 (7 458)

Fortsatt høy avkastning på aksjene

=> Aksjekurs i 2. kvartal:	+ 13 %
=> Utbytte utbetalt i 2. kvartal:	+ 3 %
=> Avkastning siste 12 mnd.:	+ 34 % (inkl. utbytte)

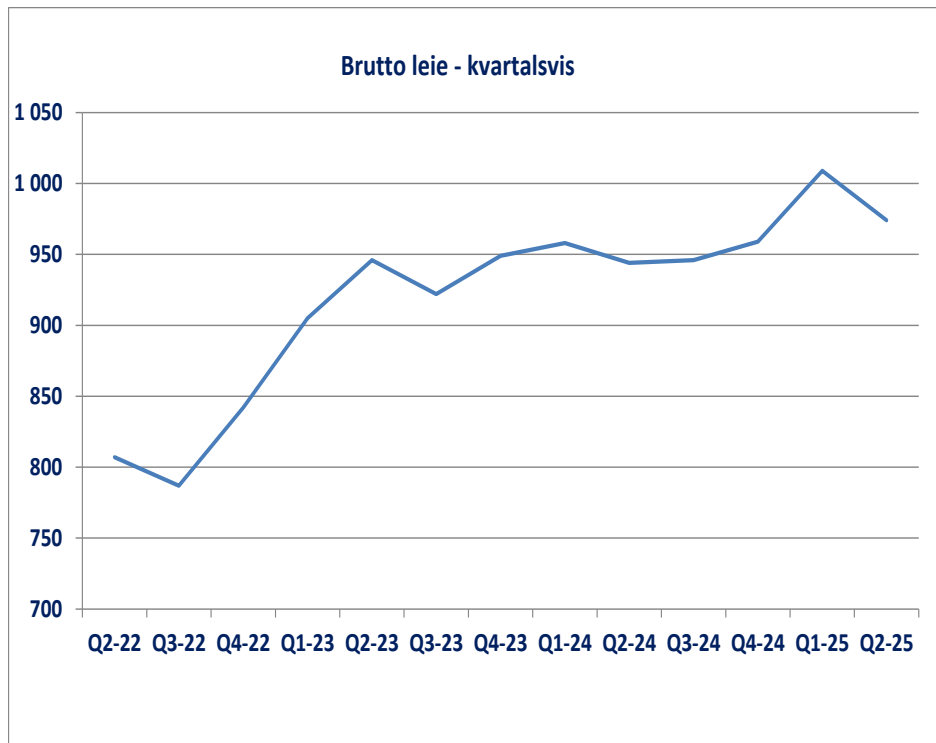
Butikkomsetningen økte videre

=> Butikkomsetning Q2 - 2025: +3,6 % fra Q2 - 2024

Hovedtall i 2. kvartal og i 1. halvår 2025

(Alle tall i MNOK)	Q2 -25	Q1-25	1H-25	1H-24	1H-Endring	2024
Brutto leieinntekter	974	1 009	1 982	1 902	4 %	3 807
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	-186	18	-168	346		429
Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)	26	442	468	-265		346
Netto rentekostnader	-256	-259	-515	-530	-3 %	-1 070
Resultat før skatter	357	1 004	1 362	1 099	24 %	2 863
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	544	598	1 142	1 085	5 %	2 129
Markedsverdi eiendommer	59 767	59 381	59 767	56 641	3 126	58 612
Rentebærende gjeld	21 997	21 028	21 997	21 271	726	21 432
Belåningsgrad	36,6 %	35,1 %	36,6 %	37,3 %	-0,6 %	36,2 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	3,0	3,0	3,0	2,9		3,0
Likviditetsreserver	7 420	10 067	7 420	7 782	-362	6 561
			0			
Sum egenkapital	32 422	32 868	32 422	30 600		32 045
Aksjekurs ved utløp av perioden	293	224	293	224	69	227
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	371	376	371	350		367
Aksjekurs i % av substansverdi	79 %	60 %	79 %	64 %	15 %	62 %

Leieinntekter 2022 – 2025



	SUM	Kjøpesenter	Næringseiendom
Endring i 1. halvår	4,2 %	6,6 %	-4,4 %

Leievekst i 1H => + 4,2%

Organisk vekst i 1 H => + 2,5 %

+ 2 nye kjøpesentre (eierandel fra 50 % til 100 %)

- Flere større næringseiendommer oppgraderes

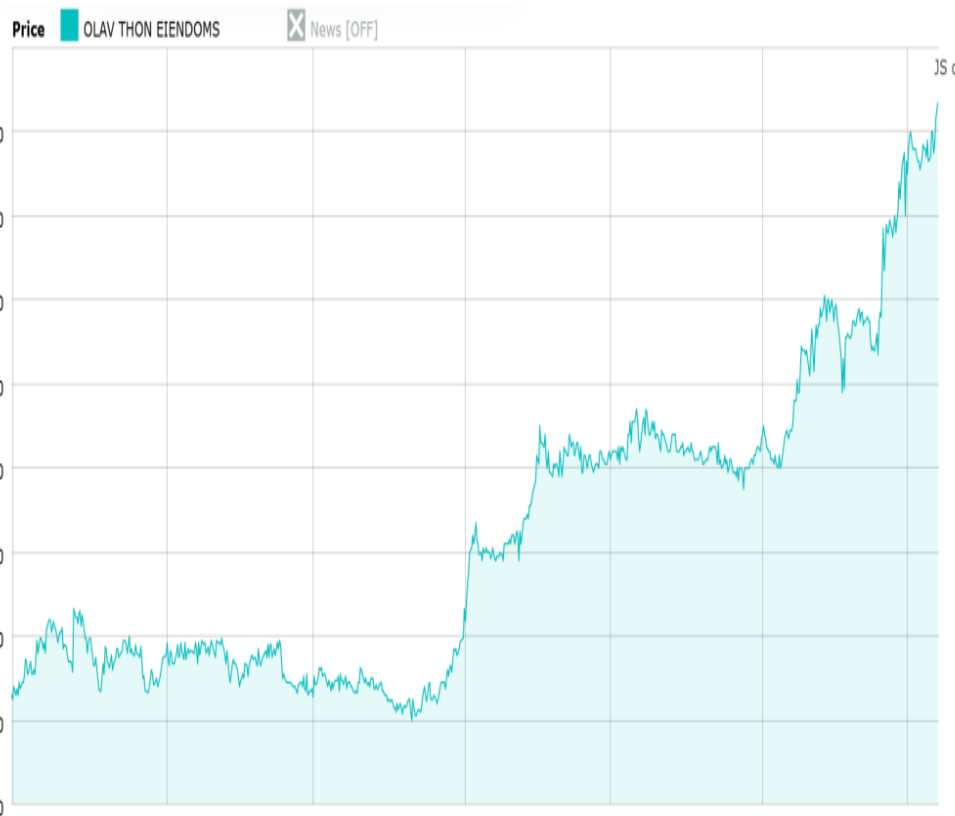


- Midlertidig økt ledighet i eiendomsporteføljen
4,6% per 30.06.25

✓ Kvartalsmessige variasjoner i leieinntekter

✓ En viss glidning mellom segmentene

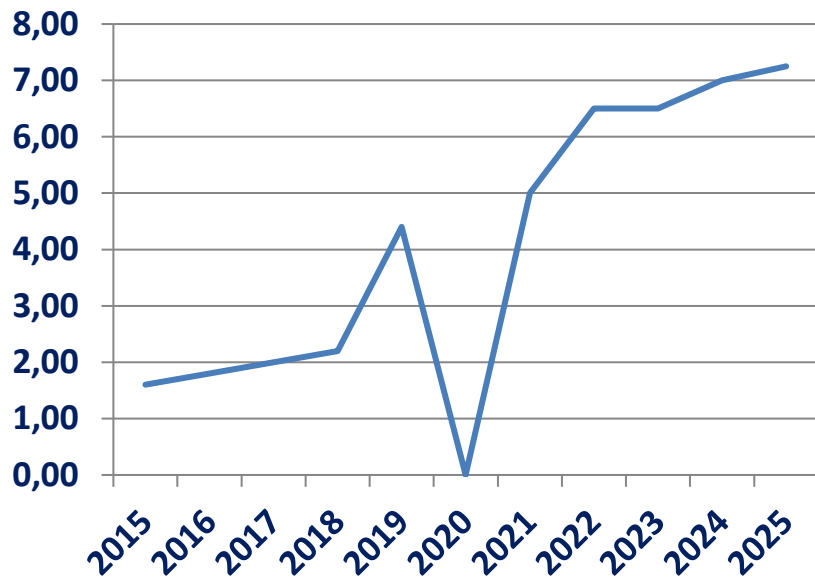
Aksjekursutvikling siste 3 år – Reprising har funnet sted



	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
2. kvartal 2025	16 %	7 %
1. halvår 2025	35 %	14 %
Siste 12 mnd.	34 %	14 %
Siste 24 mnd.	87 %	34 %
Siste 36 mnd.	92 %	39 %
Siste 60 mnd.	132 %	103 %

Stabil og økende utbyttebetaling

Årlig utbytte per aksje



Utbyttepolitikk:

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

Mai 2025:

- Utbytte for 2024 utbetalt med 7,25 kroner per aksje
- Utbytte utgjorde 39 % av resultatet i 2024
- Direkteavkastning av børskurs 31.12.2024: 3,2 %

Utbytte som balanserer ulike hensyn

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Sterke og stabile nøkkeltall forsvare en solid rating

Finansiell policy OTE konsern	Status 30.06.2025	Status 31.03.2005	Status 31.12.2024	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36,7 %	35,1 %	36,3 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	3,05	3,04	2,96	Min. 2,0
Likviditetsreserver	152 %	158 %	193 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,7	3,4	3,3	Min. 3,0

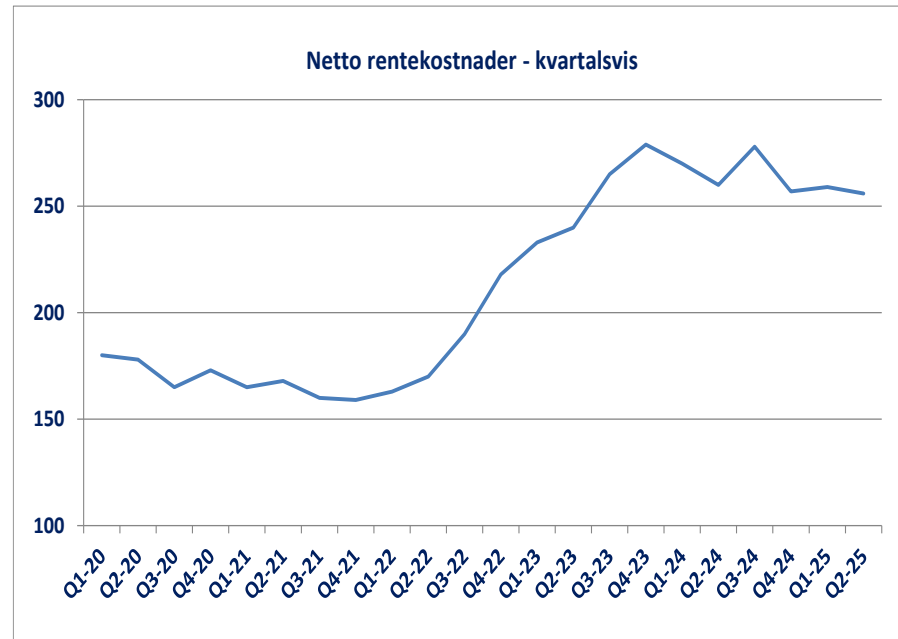
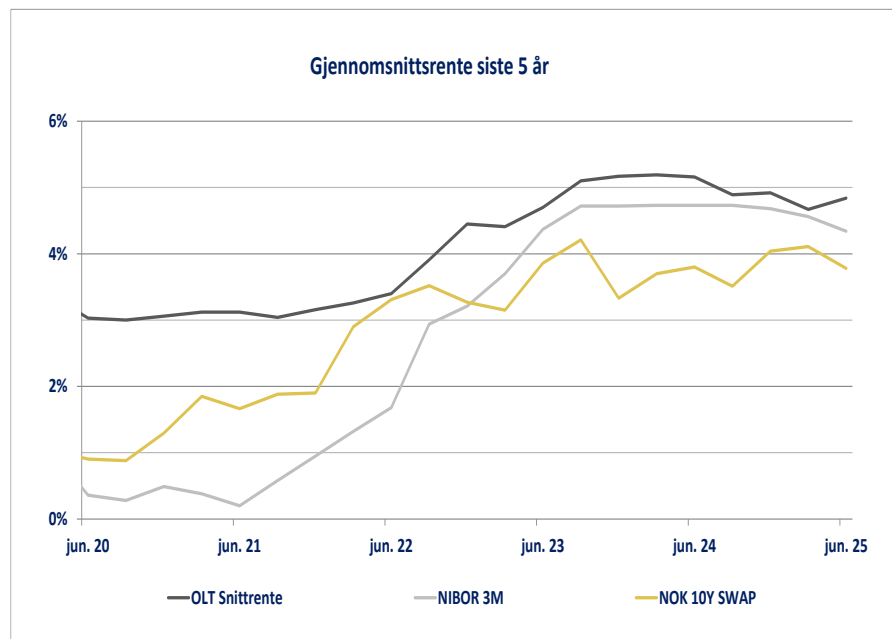
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kom. kredittfasiliteter / avdrag neste 12 mnd.

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen uendret siden februar 2021, og «utsiktene» oppjustert i november 2024

Renteutvikling 2020 - 2025

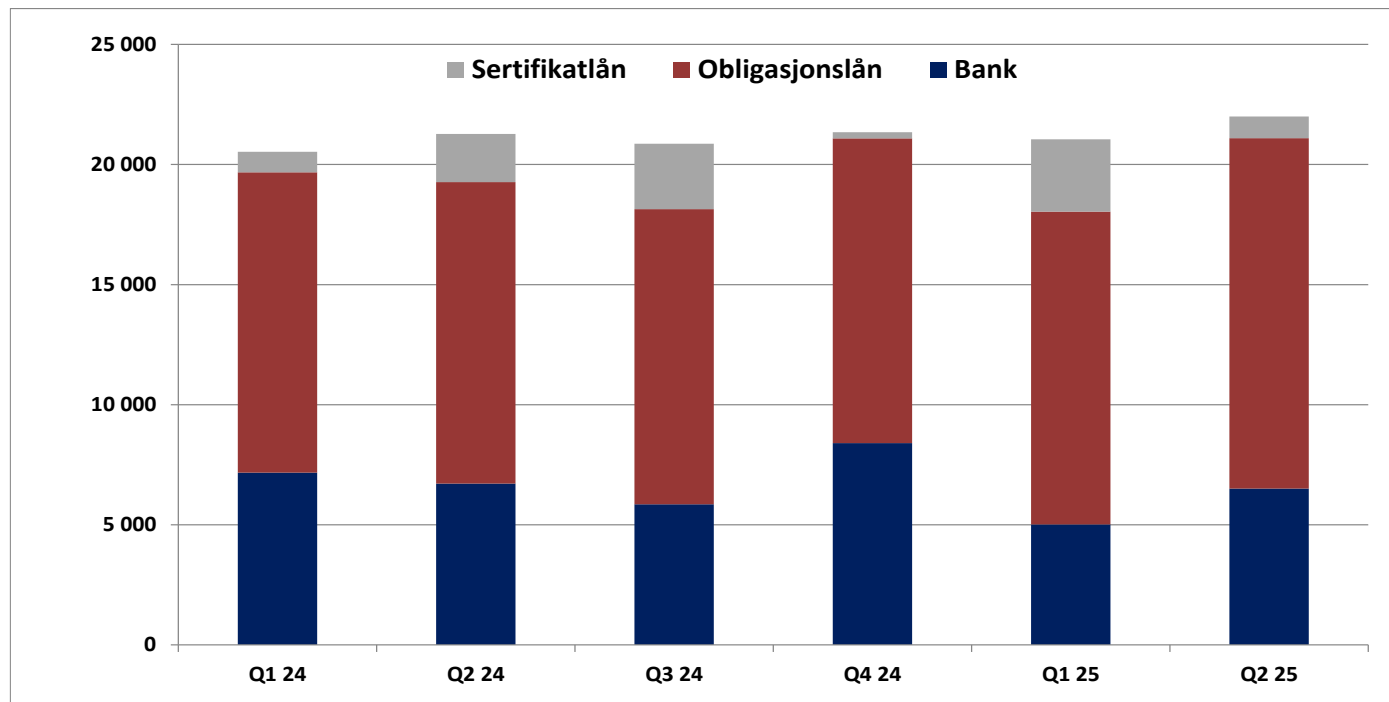


Per 30.06.25: Gjennomsnittrente 4,84 % (-0,32 % fra 30.06.24)

Endring i gjennomsnittrente fra 31.03.25 : + 0,17 %

=> Kortsiktig sertifikatlån redusert fra MNOK 3.010 til 900

Attraktive finansieringsmarkeder også i 2. kvartal



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (7,3 mrd.) :
Kapitalmarkedet:	70 %	53 %
Bankmarkedet:	30 %	47 %



Finansieringsaktiviteter og likviditetsreserver

Likviditetsreserver per 30.06.2025:

=> MNOK 7 420

Gjeldsforfall frem til 31.12.2027:

=> MNOK 6 784

Nye finansieringsavtaler i 2. kvartal 2025

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 800

Langsiktig låneavtaler i kapitalmarkedet

=> MNOK 2 500

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 550

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MSEK 400

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 30.06.2025 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 670	43 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	16 867	27 %	41
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 413	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	46 950	75 %	56
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 105	8 %	
Boliger	2 264	4 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 208	5 %	
Logistikk	2 764	4 %	
Hotell	1 680	3 %	
Diverse	504	1 %	
Sum Næringseiendom	15 525	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 475		120

Topp 20 kjøpesentre i Norge utgjør 57 % av kjøpesenterverdiene



Kjøpesentereiendom

(inkludert deleide sentre)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 56 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi:* 46,9 mrd. (46,4 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå*: 3,5 mrd. (2,9 per 30.06.22)
- *Inkluderer sentre kjøpt i jan. 23 og des. 24 for totalt 2,1 mrd.
- 5 av Norges topp 7 kjøpesentre, og 11 av topp 20 sentrene
- Yield: 6,5 % vs. 5,3 % per 30.06.22

«Ingen over, ingen ved siden» i Norge

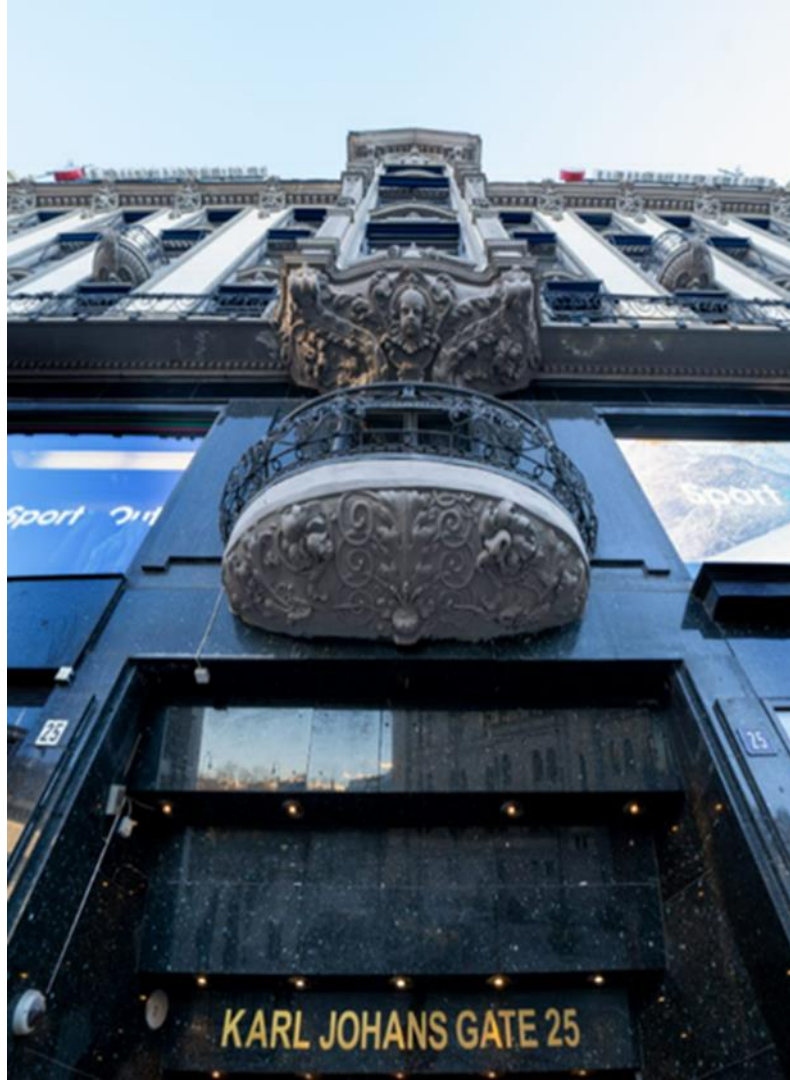
NORGES STØRSTE KJØPESENTERE 1. HALVÅR 2025					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2025			2025	2024	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	2 047	1 941	5,5
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	1 797	1 732	3,8
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	1 757	1 695	3,7
4	Amfi Moa	Ålesund	1 719	1 605	7,1
5	Storo Storsenter	Oslo	1 653	1 607	2,9
6	CC Vest	Oslo	1 425	1 359	4,9
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	1 289	1 345	-4,2
8	Jekta Storsenter	Tromsø	1 254	1 179	6,4
9	Ski Storsenter	Ski	1 231	1 192	3,3
10	Kvadrat	Sandnes	1 225	1 170	4,7
11	City Nord	Bodø	1 136	1 068	6,4
12	Amfi Roseby	Molde	1 127	1 084	4,0
13	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 087	1 037	4,8
14	City Lade	Trondheim	1 050	998	5,2
15	Sartor Storsenter	Straume	1 045	1 221	-14,4
16	Åsane Storsenter	Bergen	1 041	997	4,4
17	Vestkanten Storsenter	Bergen	1 023	951	7,6
18	City Syd	Trondheim	1 017	997	2,0
19	Amfi Madla	Hafrsfjord	961	917	4,8
20	Aker Brygge	Oslo	956	918	4,1
Norges 20 største kjøpesentre			25 840	25 013	3,3 %

Grå bakgrunn:

Eies helt eller delvis av Olav Thon Eiendomsselskap

Næringseiendommer

- Ledende eiendomsaktør innenfor nærings-eiendommer i Oslo-området
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,4 mrd. (17,2 per 30.06.22)
 - Leieinntektsnivå: 0,89 mrd. (0,77 per 30.06.22)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,1 % vs. 4,0 % per 30.06.22





Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2024: Ca. 10 milliarder NOK

Investeringer 2024: MNOK 1 763

Investeringer i H1 2025: MNOK 742



Større eiendomsprosjekter

- **Lagunen Storsenter (42 % eierandel)**
 - Utvides med totalt 17 500 kvm
- **Gardermoen Park, Brages vei 3**
 - Lager- og logistikkbygget utvides med 10 500 kvm
- **I tillegg:**
 - Boligprosjekt i Asker
 - Jessheim Storsenter
 - Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- **Flere prosjekter under planlegging**



Se mer på olt.no

Større oppgraderingsprosjekter i Oslo Sentrum



- Vika Atrium - Munkedamsveien 45
- Koppgården - Stortorvet 2

Planlagt ferdigstillelse i 2025 og 2026

EIENDOMSMARKEDENE I 2025

 **OLAV THON**
EIENDOMSSELSKAP



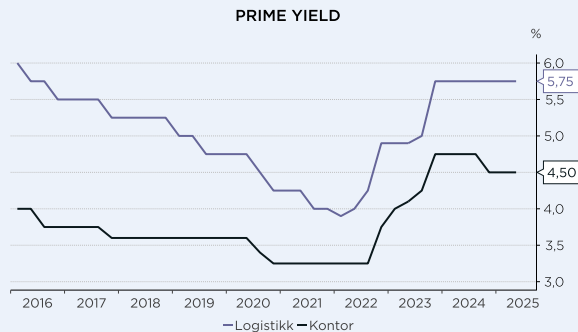
**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Realkapital

TRANSAKSJONSMARKED

2025 OPPSUMMERT

- Treg start på året og et fortsatt selektivt marked, men noe økt aktivitet inn mot sommeren – transaksjonsvolum på ~40 milliarder YTD
- Boligsegmentet (inkludert utvikling) har sammen med kontor stått for den største andelen av volumet
- Bedring i fremmedkapitalmarkedene og tilgangen på kreditt har vært bra
- Egenkapitalaktørene har fortsatt som aktive kjøpere
- Færre «brannsalg» enn ventet
- Yieldene har utviklet seg sideveis – «prime yield» er lav sammenliknet med rentenivå



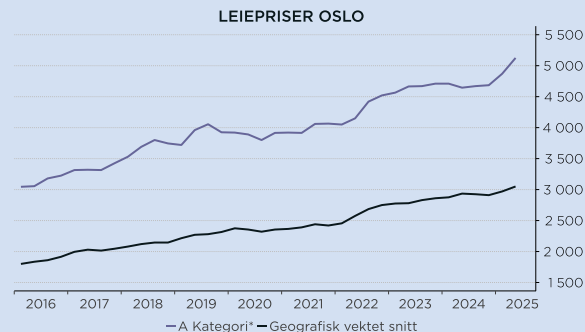
Kilde: CWR

Kilder: Arealstatistikk, CWR

KONTOR

2025 OPPSUMMERT

- Lav sysselsettingsvekst i Oslo-området har ført til begrenset aktivitet og lave signeringsvolum
- I lys av dette har leieprisveksten har vært overraskende sterk i Oslo-området, ~4% i første halvår (mot H1 2024)
- Mye av dette er CAPEX-drevet, hvor høye nybygg- og rehabiliteringskostnader drar leieprisveksten opp; veksten er spesielt sterk i toppsegmentet og i sentrum
- Kontorledigheten i Oslo-området har stabilisert seg på 7,0%
- Høy byggekost gjør nybygg i randsonen krevende å regne hjem



Kilde: Arealstatistikk

*A Kategori = topp 15%

HANDEL

2025 OPPSUMMERT

- Privat forbruk i positiv trend, også før rentekutt – spesielt varekonsum har tatt seg opp
- Etterspørselen etter kapitalvarer har tatt seg opp etter en lengre periode med dempet etterspørsel
- Turbulent vår har ført til volatil forbrukertillit
- Solid utvikling på norske kjøpesentre;
 - Omsetningsvekst på 3,5% i H1 25, justert for handledager og arealendringer
 - Besøket har økt med 1,9% i H1 25
- I tråd med den økte etterspørselen etter kapitalvarer har butikkene innen «Hus og Hjem» hatt høyest omsetningsvekst på kjøpesentrene

VAREHANDELSINDEKS. VOLUM



Kilde: SSB

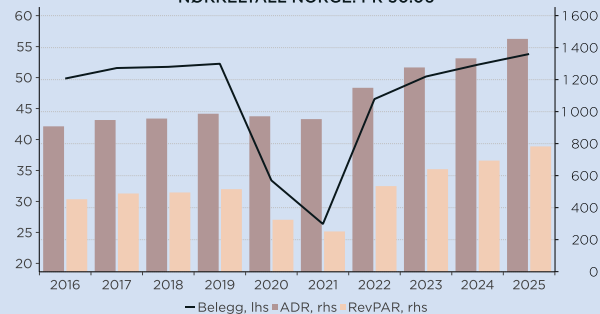
Kilder: SSB, Norges Bank, Norsk Retail Hub, CWR

HOTELL

2025 OPPSUMMERT

- Svært sterkt halvår i reiselivsnæringen;
 - Belegget har økt fra 53,6% i H1 24 til 53,8% i H1 25
 - ADR har økt med 9,1%, fra NOK 1 333 til NOK 1 455
 - RevPAR har økt med 12,7%, fra NOK 694 til NOK 783
- Sterkest vekst innen feriesegmentet (+10,1%) og blant utenlandske hotellgjester (+21,2%)
- Etterspørselen løftes av et attraktivt reiselivsprodukt og en vedvarende svak norsk krone. Sammen med lite økning i romkapasitet fører dette til stigende priser

NØKKELTALL NORGE. PR 30.06

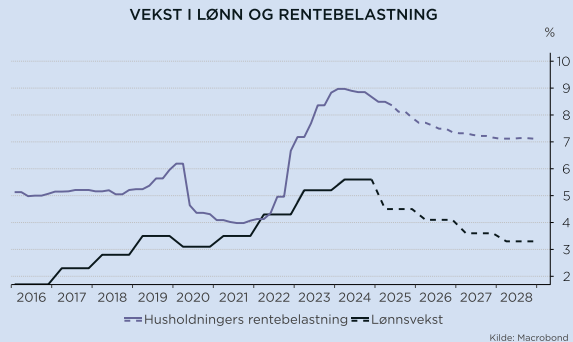
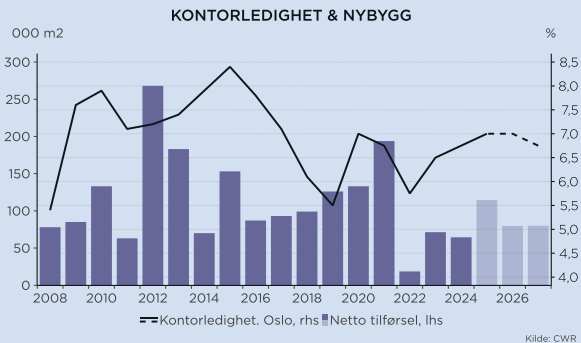


Kilde: SSB

UTSIKTER

SPÅDOMMER FOR RESTEN AV 2025 – Fra CWR

- Transaksjonsaktiviteten øker i takt med bedret investorsentiment, drevet av fortsatt god tilgang på fremmedkapital, noe lavere usikkerhet i verdensøkonomien, og lavere renter
- Yieldene fortsetter sin sideveis utvikling – lavere renter er allerede priset inn
- Leieprisveksten for kontor i Oslo blir moderat, men dras opp av høy vekst i toppsegmentet og i sentrum
- Kontorledigheten i Oslo-området stabiliserer seg rundt dagens nivå, støttet av moderat sysselsettingsvekst og lav tilførsel av nybygg det neste året
- Rentenedgang og høy lønnsvekst gir god vekst i realdisponibel inntekt, og stimulerer privat forbruk
- Forbrukertilliten øker igjen med rentekutt og mindre makroøkonomisk usikkerhet, og etterspørselen etter kapitalvarer fortsetter å ta seg opp
- Veksten i hotellbransjen fortsetter, drevet av;
 - Et attraktivt og «trendy» produkt: «Coolcation», snøsikkerhet, naturopplevelser
 - Svak norsk krone
 - Moderat tilførsel av ny romkapasitet



Makroøkonomi

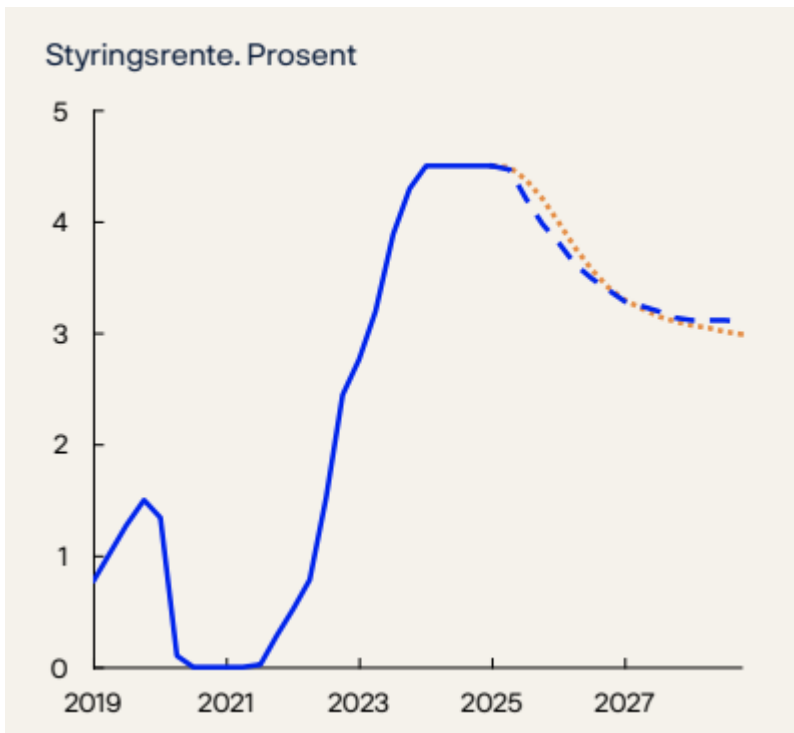
Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2024	2025	2026	2027	2028
BNP - Fastlands - Norge	0,6	1,6	1,4	1,4	1,4
Registrert arbeidsledighet	2,0	2,1	2,2	2,2	2,1
Årslønnsvekst	5,6	4,5	4,1	3,6	3,3
Privat forbruk	1,3	2,9	2,2	1,9	1,6
Konsumprisindeks (KPI)	3,1	3,0	2,2	2,3	2,1
Boligpriser	3,0	6,3	8,0	6,4	4,8
Boliginvesteringer	-19,1	-6,4	9,9	10,3	7,4
NB Styringsrente (nivå)	4,5	4,3	3,6	3,2	3,1



Juni 2025: Første rentekutt på 5 år



(Blå stiplet linje er prognosen fra juni 2025, mens den gule «punktlinjen» er prognosen fra mars 2025).

Norges Bank juni 2025

- «Tiden er inne for å begynne en forsiktig normalisering av styringsrenten. Det ble besluttet å sette renten ned fra 4,50 til 4,25 %»
- «Det er større usikkerhet om de økonomiske utsiktene enn normalt»
- Prognosen indikerer 1-2 rentekutt i 2. halvår 2025
- Prognosen viser at styringsrenten kuttes til «om lag» 3,0 % mot slutten av 2028

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi er på et relativt lavt nivå, men antas å øke i tiden fremover. Arbeidsledigheten øker, men er fortsatt lav. Lønnsveksten dempes, men er fremdeles relativt høy.
- Prisveksten har avtatt betydelig siden 2023, men er fortsatt noe høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært lavere enn hva Norges Banks forventet.
- I juni satte Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 til 4,25 %, og signaliserer at renten «mest sannsynlig» blir satt videre ned i 2025.
- Til tross for et relativt høyt rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet forventes konsernets solide **markedsposisjon** og sterke **finansielle stilling** å kunne bidra til en fortsatt god operative resultatutvikling i tiden fremover.
- **God resultatutvikling, lav belåningsgrad og høye likviditetsreserver** gir gode muligheter til å benytte interessante investeringsmuligheter som vil oppstå i tiden fremover.



Q & A



Takk for meg!

Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q3-25
6. November 2025

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

www.olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

E-post: 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 2024 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.