

O | A | C

OSLO AIRPORT CITY



OSLO AIRPORT CITY AS («OAC»)
SELSKAPSPRESENTASJON

26. Februar 2026

Disclaimer

Denne presentasjonen med vedlegg (i fellesskap "Presentasjonen") er utarbeidet av Oslo Airport City AS ("Selskapet", og sammen med dets datterselskaper, "Gruppen") utelukkende for anvendelse i forbindelse med utgivelse av informasjon om Selskapet. Informasjonen har ikke vært underlagt juridisk, finansiell eller teknisk selskapsgjennomgang ("due diligence") av Selskapet eller dets eiendeler. Presentasjonen er benyttet som underlag for presentasjon i aksjonærmøte den 26. Februar 2026 og må leses i lys av utfyllende muntlig informasjon gitt i møtet.

Presentasjonen er kun utformet for informasjonsformål og er ikke uttømmende. Presentasjonen har ikke blitt godkjent eller gjennomgått av noen offentlige myndigheter eller regulerte markedsplasser. Presentasjonen er ikke et prospekt etter verdipapirhandelloven eller EUs prospektforordning. Presentasjonen er strengt konfidensiell og skal ikke distribueres eller videresendes, verken helt eller delvis, til tredjeparter.

Presentasjonen skal ikke tolkes som råd om å investere i Selskapet. Mottakere av denne Presentasjonen bør kontakte egne rådgivere for å motta rådgivning om juridiske, skattemessige og forretningsmessige forhold i forbindelse med en eventuell investering i Selskapet. Presentasjonen er heller ikke ment å gi individuelle investeringsråd, og enhver investor må foreta egne investeringsbeslutninger i samsvar med egne investeringsmål og finansielle situasjon.

En investering i Selskapet innebærer en betydelig risiko, og flere faktorer kan medføre at den finansielle utviklingen i Gruppen avviker i vesentlig grad fra antakelser og informasjon inkludert i denne Presentasjonen. For mer informasjon om risikofaktorer knyttet til Selskapet eller dets marked så oppfordres det til å ta kontakt med Selskapet for mer informasjon. En investering i Selskapet egner seg bare for investorer som forstår risikofaktorene forbundet med denne type investering og som tåler et tap av hele eller deler av investeringen. Ved å ta del i eller å motta Presentasjonen erkjenner mottakerne at de alene er ansvarlige for deres egne vurderinger av Selskapet samt at de selv vil måtte foreta sin egen vurdering og analyse av Selskapet og ta fullt ansvar for egne vurderinger av Selskapets framtidige utvikling og prestasjoner, Selskapets forretninger og dets nåværende og fremtidige finansielle situasjon.

Presentasjonen inneholder informasjon fra tredjeparter. Informasjon fra tredjeparter gjengis slik den er mottatt og er ikke verifisert av Selskapet eller eksterne rådgivere, og Selskapet garanterer ikke at informasjonen er fullstendig, nøyaktig eller korrekt. Verken Selskapets ansatte, dets styre, tillitsvalgte eller rådgivere aksepterer ansvar for tap som måtte skyldes feil, unøyaktigheter eller utelatelser i denne Presentasjonen. Presentasjonen inneholder, og er blant annet basert på fremtidsrettet informasjon knyttet til Gruppens virksomhet, finansielle posisjon, og resultater og/eller den bransje Gruppen opererer i. Fremtidsrettet informasjon gjelder fremtidige omstendigheter og resultater, og inkluderer antagelser, estimer og forventninger fra Selskapet og tredjeparter. Slike fremtidsrettede utsagn er kun antagelser og forventninger basert på en rekke forutsetninger som involverer både kjente og ukjente risikoer, usikkerheter og andre faktorer som kan endre seg vesentlig med den konsekvens at Gruppens endelige resultater eller utviklingen avviker vesentlig fra de estimer som her er presentert. Presentasjonen skal ikke tolkes eller forstås som et løfte om eller beskrivelse av framtidsutsiktene til Selskapet eller Gruppen.

Selskapet, dets ansatte, rådgiver etc kan ikke garantere for riktigheten av eller kvaliteten på de forutsetninger som ligger til grunn for antagelser, estimer og forventninger, og er heller ikke ansvarlig for hvorvidt antagelser, estimer og forventninger faktisk inntreffer eller oppfylles. Alle investorer må gjøre en selvstendig vurdering av slike estimer/forventninger og de relevante forutsetninger. Det kan ha skjedd endringer etter at Presentasjonen ble laget som ikke er reflektert i Presentasjonen. Selskapet vil ikke fortløpende oppdatere Presentasjonen. Selskapet forbeholder seg retten til å endre og/eller erstatte Presentasjonen på et senere tidspunkt, og har ingen plikt til å gi mottagere tilgang til tilleggsinformasjon.

Det gis ingen garantier i forbindelse med informasjonen i Presentasjonen, inkludert, men ikke begrenset til, antakelser, estimer og meninger. Selskapet påtar seg heller ikke ansvar for nøyaktigheten eller fullstendigheten av Presentasjonen eller for eventuelle feil, unnlatelser eller feilinformasjon, og følger påtar verken Selskapet eller noen av deres mor- eller datterselskaper eller noen av disse juridiske personers ledelse eller ansatte seg noe ansvar som oppstår direkte eller indirekte som følge av bruken av denne Presentasjonen. Denne Presentasjonen er ikke uttømmende hva gjelder informasjonen som kan være nødvendig for å evaluere Selskapet, og kan ikke i seg selv danne grunnlag for investering i Selskapet eller vurdere Selskapets verdier.

Presentasjonen er underlagt norsk rett, og en eventuell tvist skal løses med Oslo tingrett som vernetting.

Innhold/Agenda

I	OAC og gjennomgang av tomter
II	Nytt prosjekt i logistikkparken
III	Sentralområdet og nye prosjekter
IV	Pågående byggeprosjekter
V	Salg av Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg)
VI	Verdsettelse og VEK
VII	Appendix



Byggbar tomt
562 350 kvm



Andel detaljregulert
86 %

OAC Logistikkpark

Scanasia

GFLogistikk

Grieg
Seafood

O A C
OSLO AIRPORT CITY
ARTS

OSLO
FRYSELAGER

GPC



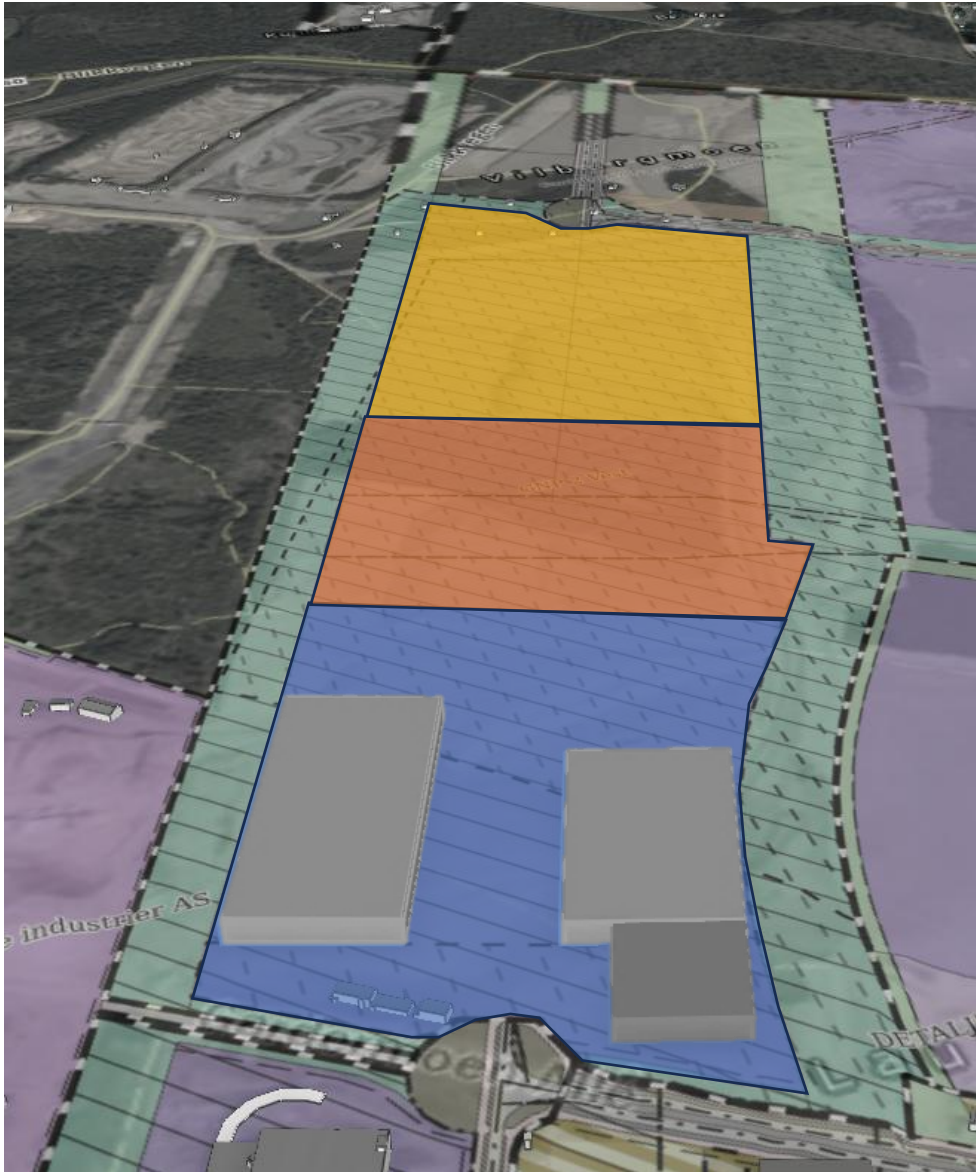
MQWI

ABRAHAMS
DELICATESSEN

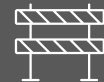
coop

OAC Sentralområdet

PORSCHE



Total byggbar tomt
319 000 kvm



Deponi
144 000 kvm



Til opparbeidelse
76 200 kvm

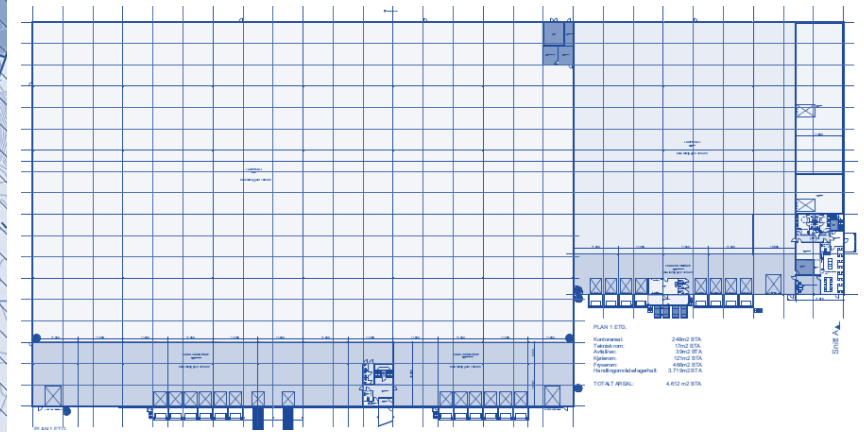
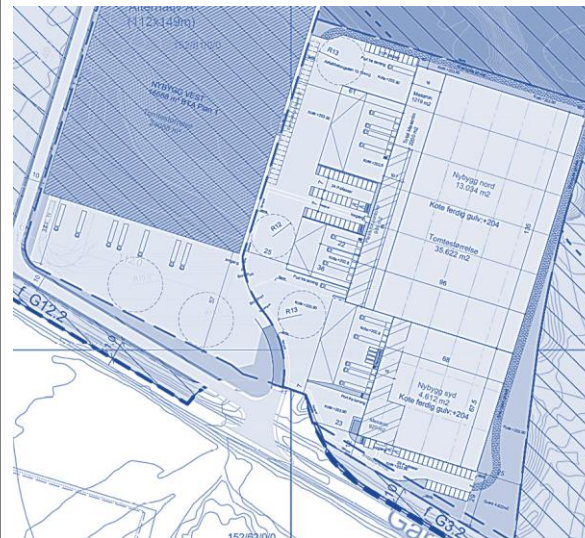


Byggeklar tomt
98 800 kvm

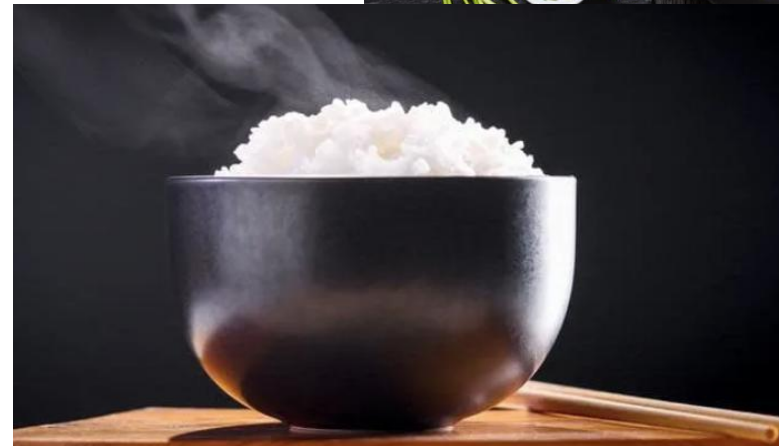
- OAC Logistikkpark ble ferdig regulert sommeren 2024 og konsesjon for flytting av grus ble innvilget mars 2025
- OAC har inngått samarbeid med Urban Partners (tidl. NREP) for utvikling av logistikkområdet
- Området kan deles inn i tre deler:
 - **Sydlig del, byggeklar tomt ca. 98 800 kvm**
 - Første prosjekt igangsettes Q1 2026, ca. 20 000 kvm BTA
 - Signert leiekontrakt med ScanAsia
 - Mulighet for bygging av ytterligere ca. 35 000 kvm BTA
 - **Midtre del, ca. 76 200 kvm**
 - Har grusforekomster men kan opparbeides raskt
 - Totalt ca. 40-45 000 kvm BTA utviklingspotensial
 - **Nordre del, ca. 144 000 kvm**
 - Grusdeponi med drivverdige masser
 - Avtale med Veidekke Industribygg om uttak av masser
 - Mulig fremtidig avtale med etablert aktør om ytterligere masseuttak
 - Basert på forventet uttak vil område være mulig å utbygge fra 2031. Siste grus tas ut 2039.

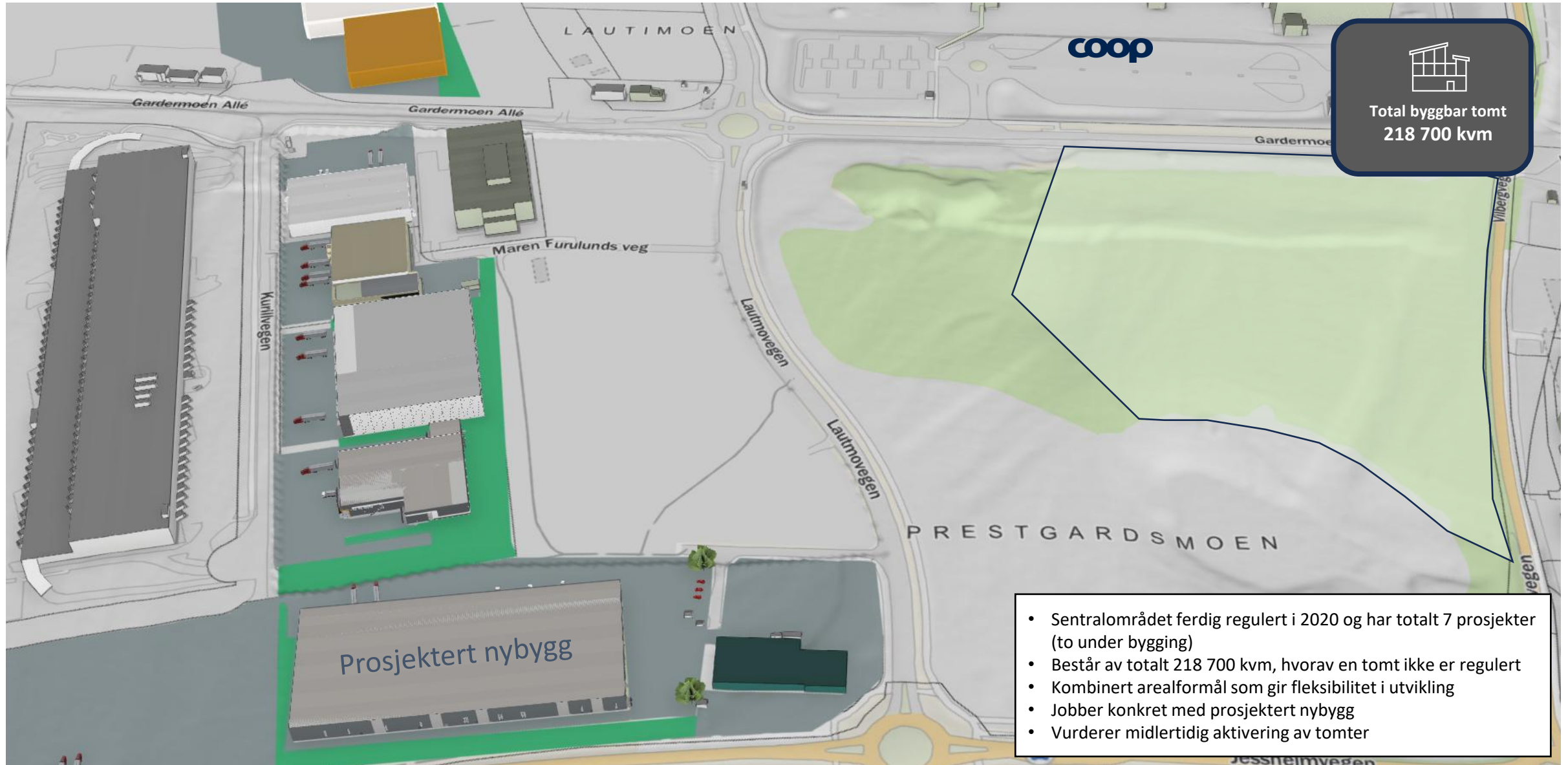
Første prosjekt i logistikkparken igangsettes Q1 2026 – Signert leiekontrakt med ScanAsia AS

- Urban Partners og OAC har siden etablering av samarbeidet jobbet med signeringer av første kontrakter i logistikkparken
- Første signering Q4 2025 med ScanAsia AS
 - Ca 5 625 kvm
- Totalt blir bygget på ca. 20 780 kvm, hvorav 15 150 kvm bygges på spekulasjon
 - Fokus på generiske løsninger:
 - Bæreevne gulv: 50 kN/kvm
 - Fri høyde: 11,8 m
 - Lastehus: 16 stk (Ca. 1 pr 1 000 kvm)
 - Mulighet for tre leieforhold
 - BREEAM Very Good
- Byggeprosjekt forventet igangsatt ila april 2026 og ferdigstillelse første del mars 2027
- Det forventes å inngå entrepriseavtale ila kort tid.
- OAC har mulighet for inntil 40 % eierandel i prosjektet (til avklaring)



- ScanAsia er et spesialisert selskap som fokuserer på import og distribusjon av autentiske asiatiske matvarer til bedrifter over hele landet
 - Inneholder matvarer fra flere områder i Asia, blant annet Japan og India
- Produktene består av tørrvarer, ferskvarer, frysevarer og non-food
- I tillegg til å importere og distribuere varer har selskapet to utsalgssteder i Oslo-området; Stovner og Storgata
- Arealene i nybygget består i hovedsak av tørr- og kjølelager, med tillegg av fryselager
- Leiekontrakt på 15 år som løper fra mars 2027
- ScanAsia passer godt inn i OAC sitt område
 - OAC har tidligere jobbet mye mot fisk og mat-bransjen
 - I tillegg består næringsparken av blant annet COOP sitt hovedlager
 - Matmegleren flytter inn i nybygg senere i 2026
 - Ønske om å inngå flere avtaler med aktører innenfor matbransjen





To prosjekter under utvikling på Sentralområdet:

Kurillvegen 13



Leietaker:	Oslo Fryselager AS
Est. Areal (BTA):	8 455 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	20 år + opsjon
Ferdigstillelse:	Est. September 2026
Est. Energiklasse	«B»
Est. BREEAM-sertifisering	«Good»

Kurillvegen 15



Leietaker:	Abrahams Salmon Processing KS
Est. Areal (BTA):	4 660 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	20 år + opsjon
Ferdigstillelse:	Est. September 2026
Est. Energiklasse	«B»
Est. BREEAM-sertifisering	«Good»

Moderne fileteringsanlegg for Oslo Salmon Processing (Grieg Seafood) ferdigstilt i desember 2025)



Entreprenør:	Vedal Entreprenør
Est. Areal (BTA):	5 367 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	17 år + opsjon
Ferdigstillelse:	1. Desember 2025
Est. Energiklasse	«B»
Est. BREEAM-sertifisering	«Good»

Solgt Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg) til SeaLog Eiendomsinvest AS

- Kurillvegen 9 og Maren Furulunds veg 20 ble solgt med oppgjør 15. desember 2025
 - Eiendommene er utleid til henholdsvis GF Logistikk og Oslo Salmon Processing (Grieg Seafood) på 9 og 17 års leiekontrakt
 - Overtakelse rett i etterkant av ferdigstillelse av MFV20
- Kjøp er SeaLog Eiendomsinvest AS, et selskapet etablert av Clarksons Project Finance
 - Ifm med kjøpet har OAC tegnet seg for ca. 26,98 % av egenkapitalen i prosjektet og er fra etablering selskapets største aksjonær
 - OAC er representert i styret i selskapet
- Transaksjonen er basert på en netto eiendomsyield på ca. 6,0 %, tilsvarende en brutto eiendomsverdi på ca. NOK 436 millioner
- Total estimert prosjektgevinst på ca. NOK 29,4 mill.
 - Totalt fristilles NOK 185 mill. ved salg av eiendommene etter innfrielse av byggelån/langsiktig gjeld
- Transaksjonen medfører at OAC får frigjort betydelig likviditet i transaksjonen, samtidig som selskapet opprettholder eierandel og får kontantstrøm fra prosjektet videre
- Regnskapsmessig resultat (konsern) er estimert til ca. NOK 36 mill.

Estimerte verdier	
Areal	10 999
Est. Netto eiendomsyield	6,00 %
Brutto eiendomsverdi/tomteverdi	365 309 690
Annuitet/andre verdier	70 769 367
Leiefritak	-2 209 059
Skatterabatt/Fremførbart underskudd	-3 501 906
Transaksjonskostnader	-560 112
Sum eiendomsverdier	429 807 980
Gevinst	
Gjennomføringskostnad (inkl. tomt*)	400 379 354
Prosjektresultat	29 428 625
Est. Likviditet/VEK	
Netto byggelån/pantelån	245 000 000
VEK/Likviditet ved salg	184 807 980

* Inkludert vurdert markedsverdi på tomt fastsatt på investeringstidspunkt

I	Utvalgte oppdateringer
II	Nytt prosjekt – Oslo Fryselager (Kurillvegen 13)
III	Nytt prosjekt – Abrahams (Kurillvegen 15)
IV	Pågående prosjekter
V	Salg av Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg)
VI	Verdsettelse og VEK
VII	Appendix

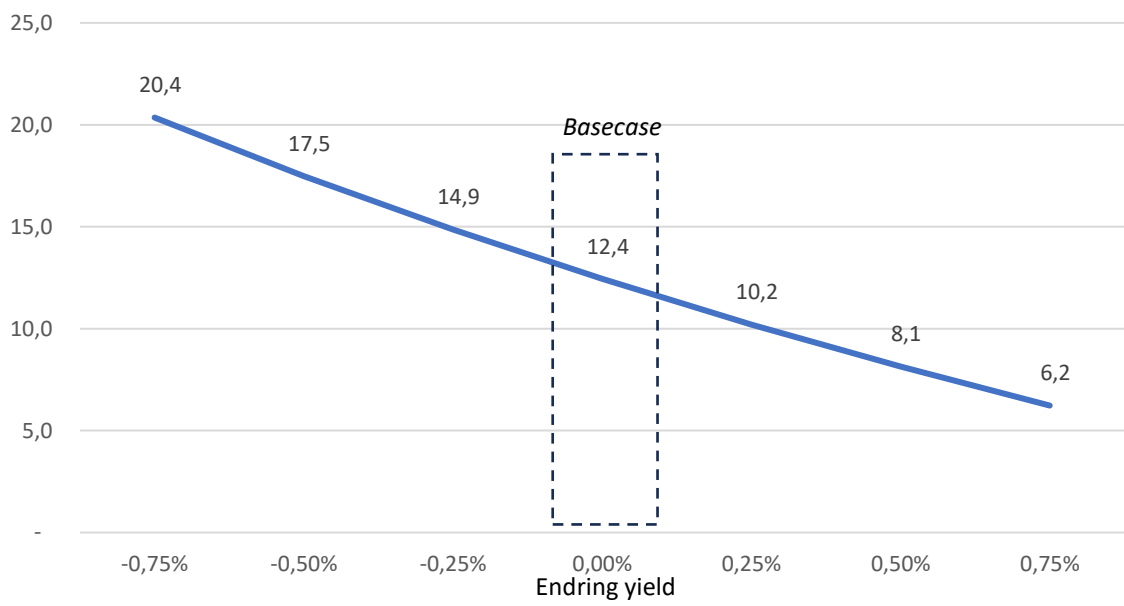
Estimert VEK pr 31.12.2025 og sensitivitet basert på siste verdsettelse:

Est. VEK og utvalgte forutsetninger pr. 31.12.2025*

NOK mill.	Tomtebank	Pågående prosjekter**	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 231,9	540,0	1 772,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-115,0	- 38,5	-153,5
Est. netto eiendomsverdier	1 116,9	501,5	1 618,4
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-358,2	340,8	-699,1
VEK partnerskap			111,7
Estimert verdijustert egenkapital	758,7	160,7	1 031,1
<i>Antall aksjer</i>			82,9
VEK pr aksje			12,4

Utvalgte forutsetninger i verdsettelse	
Snitt årlig initert volum:	35 000 kvm BTA
Snitt exit-yield:	6,1 %
Snitt tomteutnyttelse:	79 % (BTA-%)
Samlet volum:	441 637 kvm BTA
Forutsatt egenkapitalkrav (avkastning):	15 % p.a. (IRR)
Forutsatt byggelånsfinansiering:	75 % av byggekostnader

Est. sensitivitet på VEK pr aksje



		Endring leiepris						
		-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %
Endring byggekostnader	-15 %	12,2	14,0	15,8	17,5	19,3	21,0	22,8
	-10 %	10,5	12,3	14,1	15,8	17,6	19,3	21,1
	-5 %	8,8	10,6	12,4	14,1	15,9	17,6	19,4
	0 %	7,1	8,9	10,7	12,4	14,2	16,0	17,7
	5 %	5,3	7,2	9,0	10,7	12,5	14,3	16,0
	10 %	3,5	5,4	7,3	9,0	10,8	12,6	14,3
	15 %	1,8	3,6	5,5	7,3	9,1	10,9	12,6

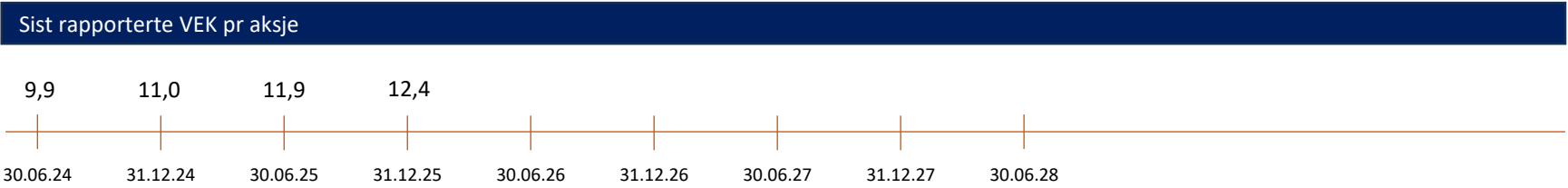
* Beregning av VEK er basert på en intern verdsettelsesmodell for tomter og ekstern verdsettelse av prosjekter. Det foreligger en ekstern verdsettelse av tomtebanken som underbygger bruttoverdiene.

** Pågående prosjekter omfatter Kurillvegen 13, Kurillvegen 15 og tomt bortfestet til Nordic Bioenergy AS

Est. VEK har økt fra 11,9 pr 30.06.2025 til 12,4 pr 31.12.2025:

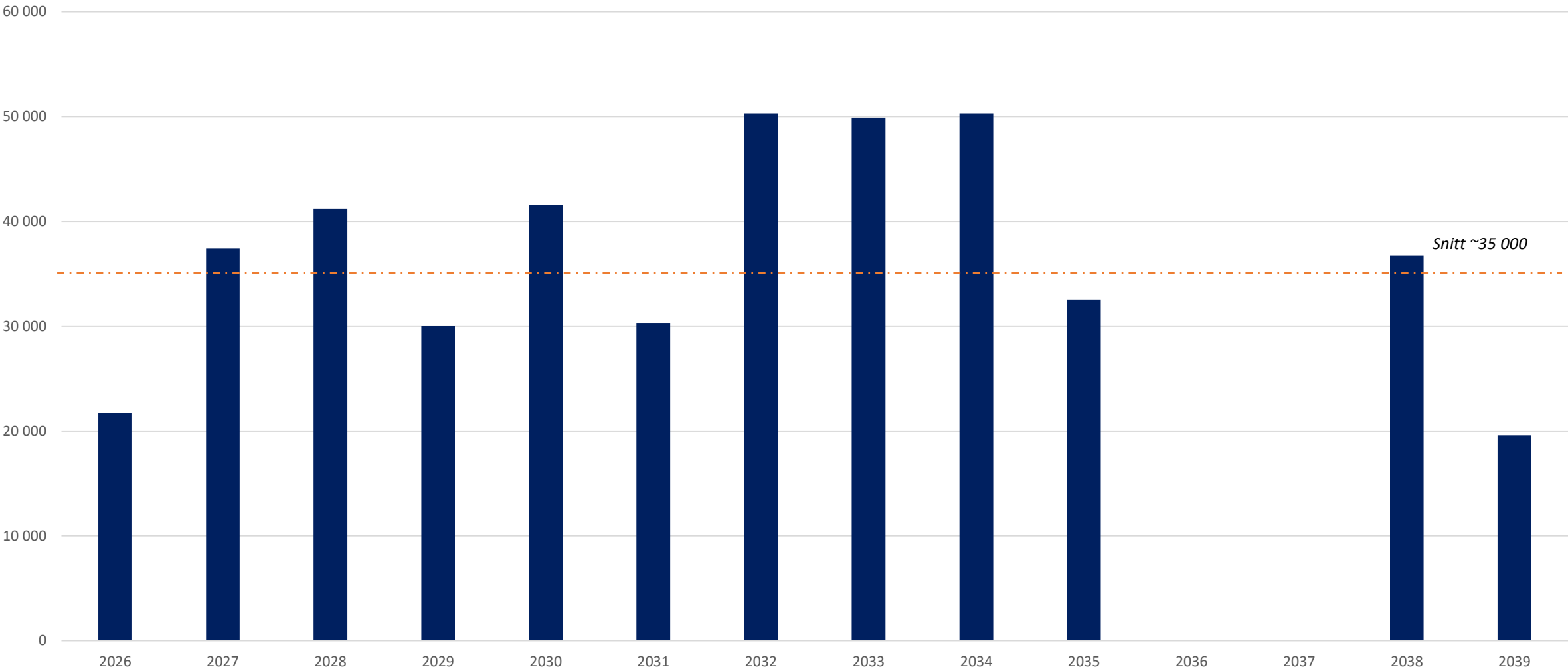
Hovedforklaringer til endring i VEK fra siste rapportering:

#	Variabel	Effekt	Kommentar
1	Nye prosjekter		• Aktivering av prosjekt i logistikkparken
2	Salg GF/Grieg		• Noe innvannende effekt på VEK ved salg
3	Økt verdsettelse prosjekter		• Økt verdi på eksisterende byggeprosjekter (basert på ekstern verdsettelse) • Signert tilleggsavtale med Oslo Fryselager
4	Endring prosjektkostnader		• Lavere kostnader infrastruktur
5	Justering forutsetning tomter		• Noe lavere utnyttelse enkelte tomter • Redusert tomteareal logistikkparken (avsatt infrastruktur)
6	Utviklingstakt logistikkparken		• Enkelte prosjekter vurdert å kunne realiseres lengre ut i tid

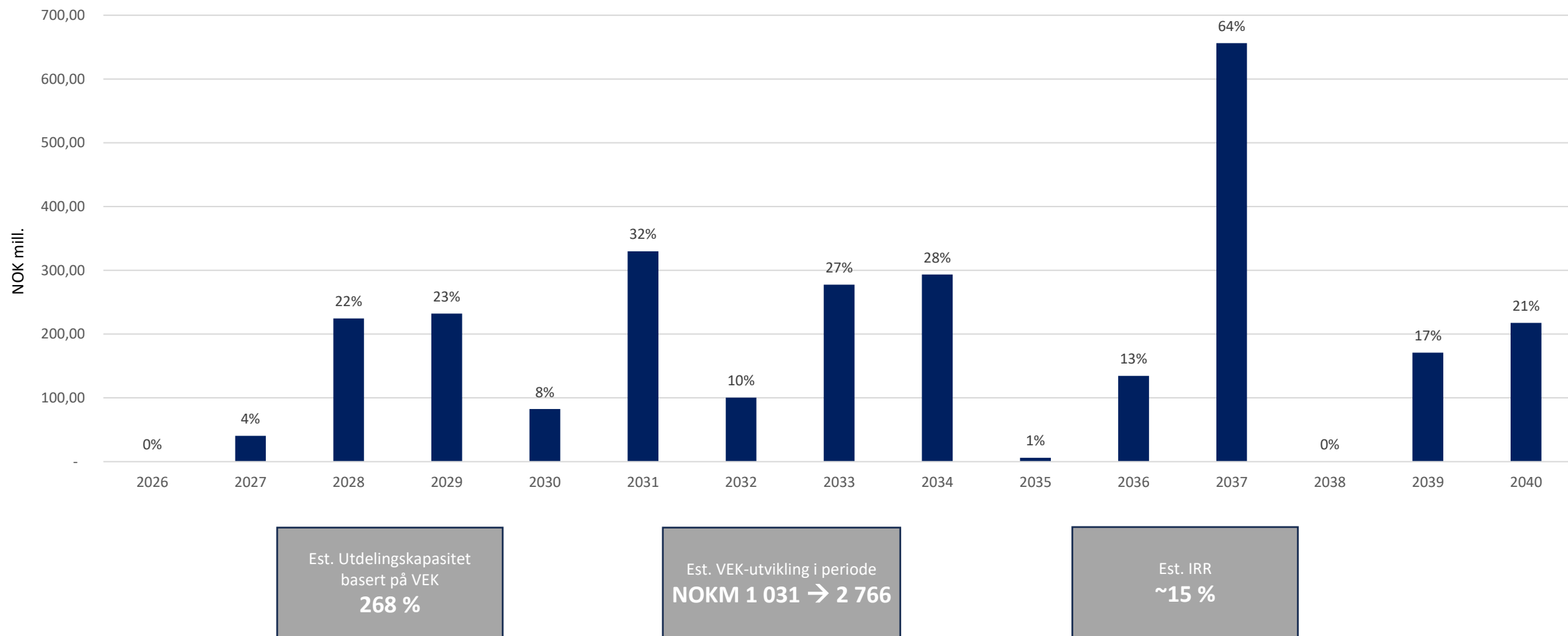


Ambisjon om å nå en høy utviklingstakt fremover (antall initierte kvm BTA pr år):

Ambisjon om å nå et årlig utviklingsvolum på 30 000 – 40 000 kvm årlig



Est. utdelingskapasitet beregnet basert på verdsettelse og utviklingstakt:

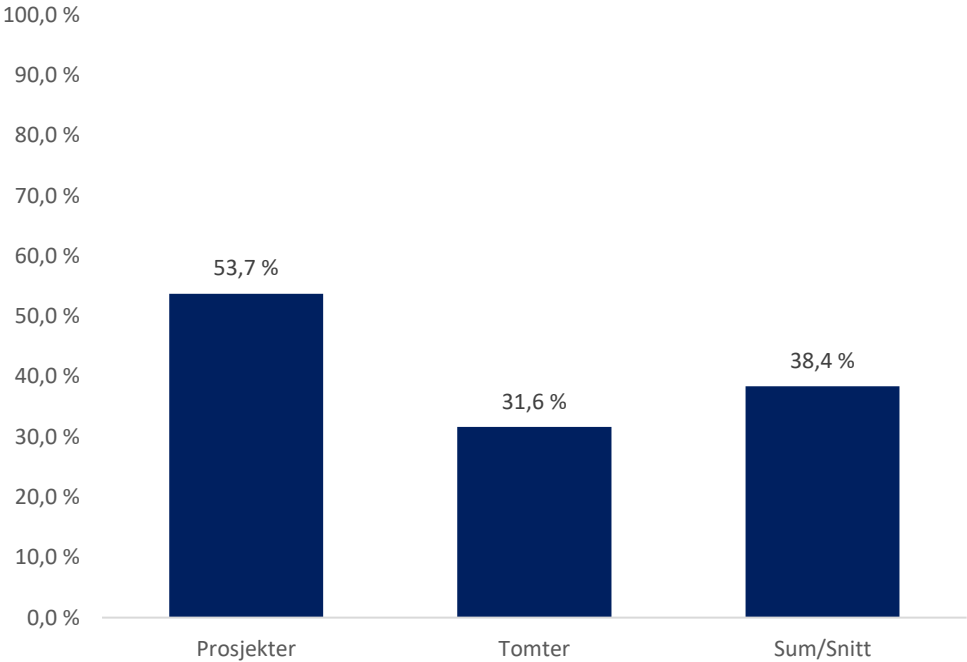


- Beregningene har en rekke forutsetninger, herunder kalkyler på hvert enkelt prosjekt og presentert utviklingstakt
- Beregningene er svært sensitive for faktiske oppnådde vilkår, utvikling i markedsforhold og når prosjekter igangsettes og selges
- Utdelinger skal godkjennes av banken ihht låneavtale

Eksisterende lån:

	NOK mill.	Løpetid
Lån	NOK 280 mill.	30.06.2027
Total ramme RCF	NOK 243 mill.	30.06.2027
Trukket RCF*	NOK 50 mill.	
Byggelån prosjekter	NOK 290 mill.	

Est. Netto LTV



Kommentarer:

- Selskapet har i dag alle lån i DNB Bank
 - Låneavtalen inneholder blant annet LTV-klausul som slår inn dersom sum tomtelån og ramme RCF (NOK 523 mill.) er høyere eller lik 50 % av markedsverdi av tomtene. Lån skal i så fall nedreguleres til 45 % belåningsgrad. Beregnet LTV i lånesammenheng er estimert til 42,5 % (NOK 523 mill./NOK 1 231,9 mill.)
 - Eierskifteklause: DNB skal godkjenne dersom aksjonær kjøper seg opp til 50 % eller mer av aksjene i OAC
- Netto LTV for tomter og totalt/snitt hensyntar byggekostnader utover byggelånsramme for byggeprosjektene (dvs. slik at prosjektet er fullfinansiert)

* Trukket RCF inkluderer avsetninger for kostnader som har påløpt men som ikke er betalt

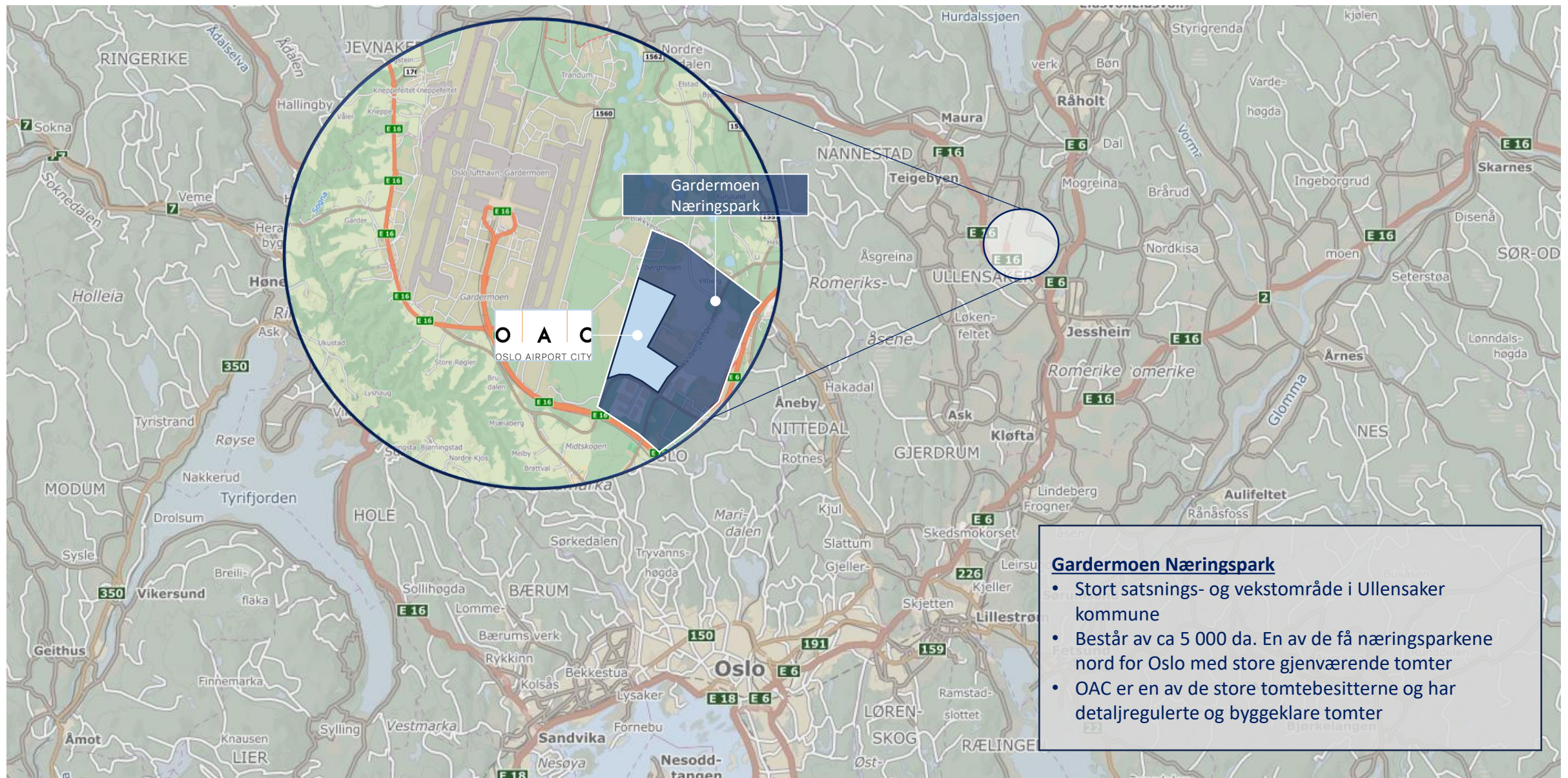
An aerial photograph of the Oslo Airport City development at sunset. The airport's runways and taxiways are visible on the left, while the new city grid is shown on the right. The landscape is a mix of green fields and urban development. The sky is a gradient of orange, yellow, and blue. Two airplanes are visible in the sky: one in the upper right and another smaller one further back. The text 'O | A | C' is centered in the upper half of the image, with vertical lines separating the letters. Below it, the text 'OSLO AIRPORT CITY' is centered.

O | A | C

OSLO AIRPORT CITY

I	Utvalgte oppdateringer
II	Nytt prosjekt – Oslo Fryselager (Kurillvegen 13)
III	Nytt prosjekt – Abrahams (Kurillvegen 15)
IV	Pågående prosjekter
V	Salg av Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg)
VI	Verdsettelse og VEK
VII	Appendix

OSLO AIRPORT CITY – Attraktiv tomtebank rett ved Norges største knutepunkt OSL





- Oslo Airport City AS (OAC) ble etablert i 2016 og har som mål å utvikle sine tomter innenfor Gardermoen Næringspark innenfor flere segmenter, herunder logistikk, kontor, hotell og mobilitet
- Organisasjonen består p.t. av 5 ansatte, som hver har spesialkompetanse innenfor sitt område
- Selskapet har en rekke private aksjonærer, hvor Kistefos og Brødrene Jensen er blant de største eierne



Henrik M. S. Danielsen

- Adm. Dir.
- Ansatt siden 2023



Marius Listerud

- Prosjektdirektør
- Ansatt siden 2020



Elianne Meland

- Økonomi- og finansdirektør
- Ansatt siden 2020



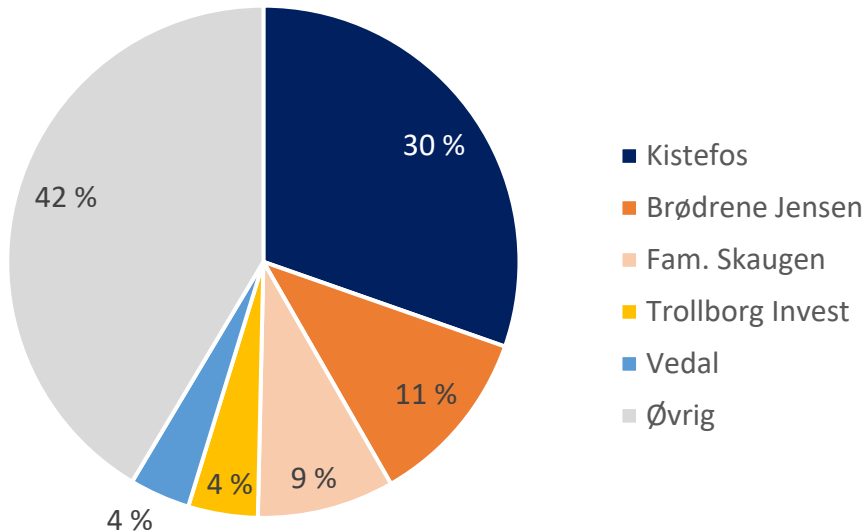
Kristian Dahlen

- Prosjektsjef
- Ansatt siden 2024



Eirik Mølback-Thellefsen Stray

- Markedsdirektør
- Ansatt siden 2025



Styremedlem	Rolle
Fredrik Torgersen	Styreleder
Finn Erik Røed	Styremedlem
Christian Müller	Styremedlem
Mona Ingebrigtsen	Styremedlem
Henriette Gjefle	Styremedlem
Bengt Arve Rem	Varamedlem



- Oslo Airport City AS (OAC) har som mål å etablere en bærekraftig og fremtidsrettet næringspark, og i oppføring av nye bygg legges det vekt på å velge energivennlige og bærekraftige løsninger
- OAC har inngått et samarbeid med Statkraft, som forsyner området med fjernvarme. Oppvarmingen er 100 % fornybar
- Alle bygger BREEAM-sertifisert
- Alle bygg er tilrettelagt for solcelle på tak
- Fokus på løsninger som gir lavere energikostnader for leietakerne



Eksempler på hva vi har gjennomført:

Alle tak er forberedt for solceller



Oppnår høy energiklasse



Fjernvarme fra Statkraft



100 % fornybar varme leveres på fjernvarmeanlegg

Fokus på redusert klimafottrykk



GF-bygget hadde 69 % lavere klimagassutslipp enn referansebygg

BREEAM-sertifisering



Grieg-bygget blir det første bygget innenfor «næringsmiddel» med sertifisering