

O | A | C
OSLO AIRPORT CITY

OSLO AIRPORT CITY AS («OAC»)
SELSKAPSPRESENTASJON

12. September 2025

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 12. September 2025 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, estimater 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 estimater 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, estimater og forventninger, og er heller ikke ansvarlig for hvorvidt antagelser, estimater og forventninger faktisk inntreffer eller oppfylles. Alle investorer må gjøre en selvstendig vurdering av slike estimater/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, estimater 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

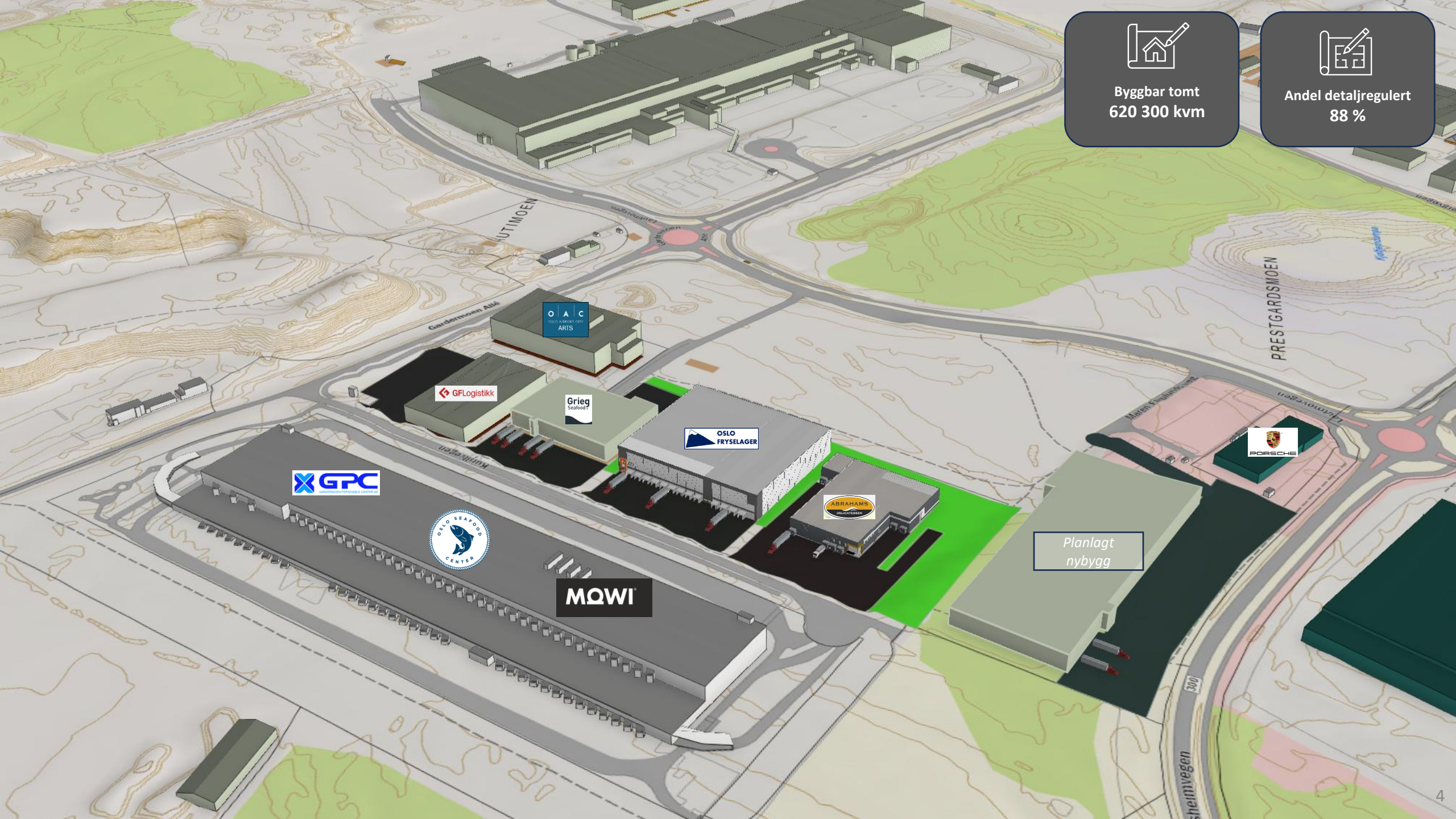
I	Utvalgte oppdateringer
II	Nytt prosjekt – Oslo Fryselager (Kurillvegen 13)
III	Nytt prosjekt – Abrahams Salmon Processing (Kurillvegen 15)
IV	Pågående prosjekter
V	Salg av Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg)
VI	Verdsettelse og VEK
VII	Appendix



Byggbar tomt
620 300 kvm



Andel detaljregulert
88 %



Planlagt
nybygg



Nytt fileteringsanlegg for Grieg Seafood

- Grieg sitt første egneide fileteringsanlegg
- Forventet ferdigstilt og i drift fra desember 2025
- Fileteringsanlegg på ca. 5 400 kvm skreddersydd for Grieg



Nytt flerbruks logistikkanlegg

- Forventet igangsatt september 2025
- Forventet ferdigstilt september/oktober 2026
- Totalt ca. 8 400 kvm forberedt for frysevirksomhet
- Hovedleietaker Oslo Fryselager (tredjeparts logistikkaktør)



Nytt fileteringsanlegg

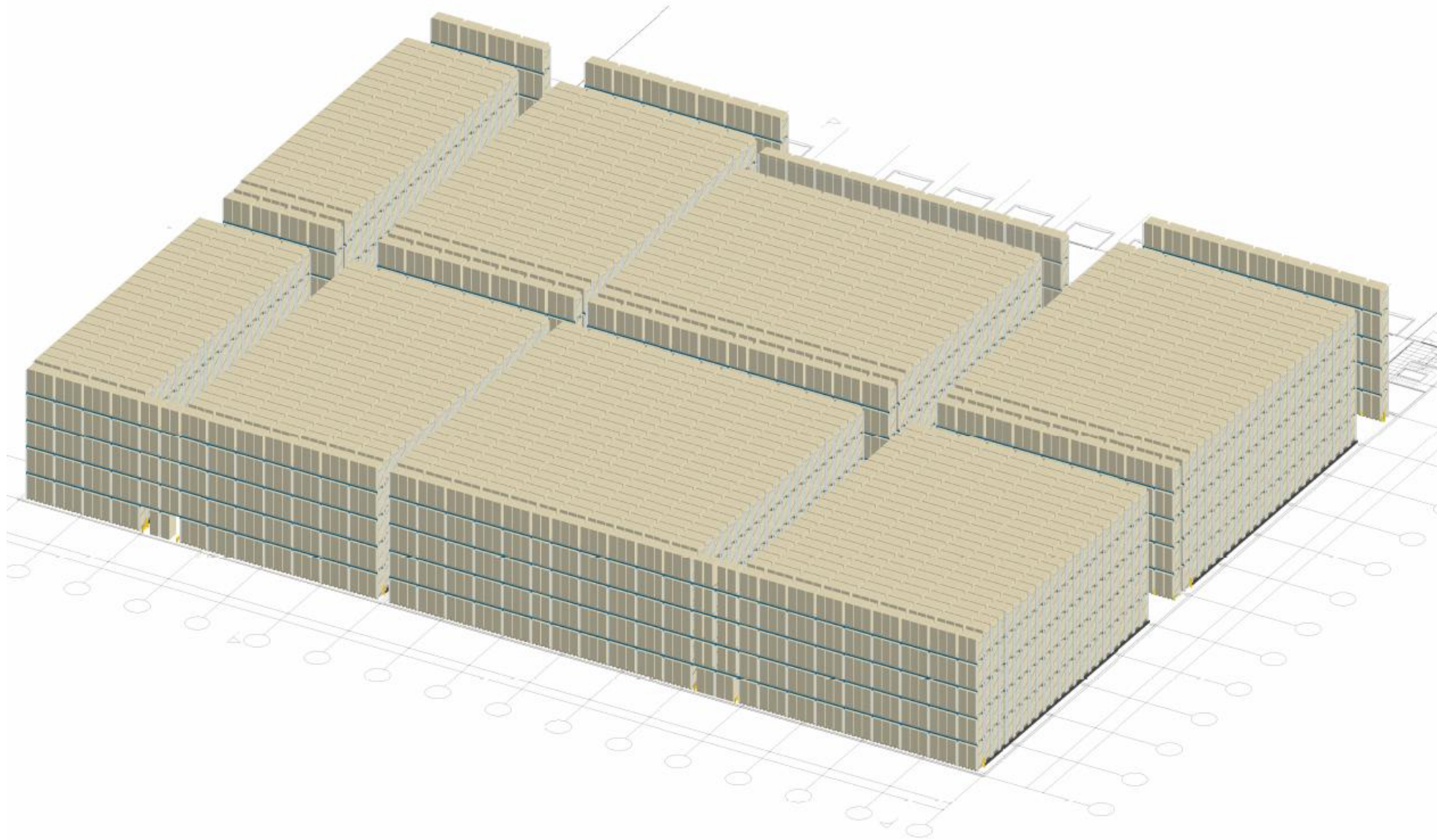
- Forventet igangsatt oktober 2025
- Forventet ferdigstilt Q3 2026
- Totalt ca 4 660 kvm
- Leietaker Abrahams Salmon Processing KS

- OAC har i våres jobbet med å etablere et flerbruks logistikksanlegg i logistikk- og sjømatclusteret
 - Mulighet for flere segmenter, både tørr, kjøll og frys
- OAC signerte i mai 2025 ny leiekontrakt med Oslo Fryselager AS for leie av fryseareal i et nytt flerbruks logistikksanlegg
 - 20 års leiekontrakt med opsjoner på 10 + 10 år
- Oslo Fryselager er en tredjeparts logistikkaktør som i hovedsak lagrer, pakker og håndterer frossen fisk for sine kunder
 - Flytter all sin virksomhet fra Furuset og Vøyenenga til det nye lageret
 - Komplementerer sjømatclusteret ved å tilby en tjeneste som er etterspurt i området
- Total er bygget på ca. 8 400 kvm
 - Oslo Fryselager signerte opprinnelig på 5 400 kvm, et areal som er tilpasset for drift av fryselager
 - Fortrinnsrett på leie av resterende areal
 - Signerte i august 2025 tilleggsavtale slik at bygget p.t. er et enbrukerbygg
- Entreprenør er Veidekke Logistikkbygg
 - Estimert byggestart september 2025
 - Byggeperiode 12 mnd
 - Totalentreprise med fastpris



Est. Nøkkeltall

Hovedleietaker:	Oslo Fryselager AS
Est. Areal:	Ca. 8 381 kvm
KPI-justering:	100 %
Leieperiode:	20 år + opsjoner
Est. Gjennomføringskostnad inkl. m.v. tomt:	NOK 222 mill.
Estimert utviklingsyield (YOC):	~7,4 %



Nybygg Kurillvegen 15 - Signert 20 års leiekontrakt i nytt fileteringsanlegg

- OAC har parallelt med forhandling med OFL forhandlet om oppføring av et nytt fileteringsanlegg på nabotomten
 - Gardermoen som område blir mer og mer attraktivt som fileteringsområde, hovedsakelig som følge av unik tilgang til råvarer, høyere transportkostnader og økte koster i alternative land
- Leietaker er Abrahams Salmon Processing, som vil være et datterselskap av Dirk Abrahams GmbH
 - Dirk Abrahams er Tysklands største røkeri av fisk og ble etablert i 1990
 - Det nye anlegget skal brukes til filetering av laks som sendes til det tyske anlegget, i tillegg til salg til eksisterende og nye kunder
- Det er signert en 20 års leiekontrakt med Abrahams
 - Leiegaranti fra Dirk Abrahams i tillegg til ordinær bankgaranti
- Entreprenør er Veidekke Logistikkbygg AS
 - Totalentreprise med fastpris
 - Forventet oppstart 1. oktober 2025 og byggeperiode på 11 mnd (ferdig september 2026)
 - Stordriftsfordeler ved at bygget oppføres parallelt med Kurillvegen 13 (Oslo Fryseler)



Est. Nøkkeltall

Hovedleietaker:	Abrahams Salmon Processing KS
Est. Areal:	Ca. 4 660 kvm
KPI-justering:	100 %
Leieperiode:	20 år + opsjoner
Est. Gjennomføringskostnad inkl. m.v. tomt:	NOK 173 mill.
Estimert utviklingsyield (YOC):	~7,6 %

Totalt har OAC nå fire pågående prosjekter

Ferdigstilt

Kurillvegen 9



Leietaker:	GF Logistikk AS
Est. Areal (BTA):	5 639 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	10 år + opsjon
Ferdigstilt:	November 2024
Energiklasse	«A»
BREEAM-sertifisering	«Very Good»

Under produksjon

Maren Furulunds veg 20



Leietaker:	Grieg Seafood Sales AS
Est. Areal (BTA):	5 367 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	17 år + opsjon
Ferdigstillelse:	Est. Desember 2025
Est. Energiklasse	«B»
Est. BREEAM-sertifisering	«Good»

Kurillvegen 13



Leietaker:	Oslo Fryselager AS
Est. Areal (BTA):	8 381 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»

Det er inngått budaksept med Clarksons Project Finance for salg av Kurillvegen 9 og Maren Furulunds veg 20

- OAC og Clarksons Project Finance signerte i mai 2025 budaksept for salg av Kurillvegen 9 (GF) og Maren Furulunds veg 20 (Grieg)
- Kjøper er i gang med sin due diligence som skal ferdigstilles i Q3, samt arbeid med kapitalinnhenting
 - Frist for avklaring primo oktober 2025
- Verdien av salget er hensyntatt i VEK pr 30.06.2025, og nærmere informasjon om prosjekterresultat vil gis på et senere tidspunkt når forbehold er avklart.
- Det legges til grunn av OAC sitter igjen med 25 % eierandel i prosjektet.
- Closing er planlagt til desember 2025 etter ferdigstillelse av Grieg-bygget



OAC jobber fortløpende med nye prosjekter og har som målsetning å løse to nye prosjekter ila høsten:



- OAC har som målsetning å løse to nye prosjekter ila høsten 2025:
- Tett samarbeid med NREP Logicenter for utvikling av OAC Logistikkpark
 - Jobbes med flere aktører og håper å igangsette første prosjekt ila høsten
 - Primært generisk logistikk og det jobbes bredt mot flere aktører, både direkte og gjennom offentlige søk
 - Målsetning om å signere 10 000 kvm før nyttår
- OAC har som mål å igangsett ett nytt prosjekt på Sentralområdet og det er naturlig å se på tomtene tilhørende eksisterende bygg
 - Målsetning om å signere 10 000 kvm ila høsten
- I tillegg til generelt markedsarbeid vil vi jobbe mer med konseptutvikling og se på hvilke segmenter vi skal fokusere på fremover på de ulike tomtene og tilpasse dette til dagens regulering og hvilke muligheter vi p.t. ser i markedet
- Ift med salget av World Seafood Center så ble det avtalt en leiegaranti på ca 8 100 kvm. Eksisterende leieavtale løper ut 31.12.2025, og OAC har derfor i 2025 jobbet med utleie av arealene
 - Det ble inngått ny leieavtale for arealet i august 2025. Leietaker er Oslo Seafood Center, som er eksisterende leietaker i bygget

Ny organisasjon fra høsten 2025:



Henrik M. S. Danielsen

- Adm. dir
- Ansatt siden 2023



Eirik Stray

- Markedsdirektør
- Ny fra august 2025



Elianne Meland

- Økonomi- og finansdirektør
- Ansatt siden 2020



Marius Listerud

- Prosjektdirektør
- Ansatt siden 2020



Kristian Dahlen

- Prosjektsjef
- Ansatt siden primo 2024



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

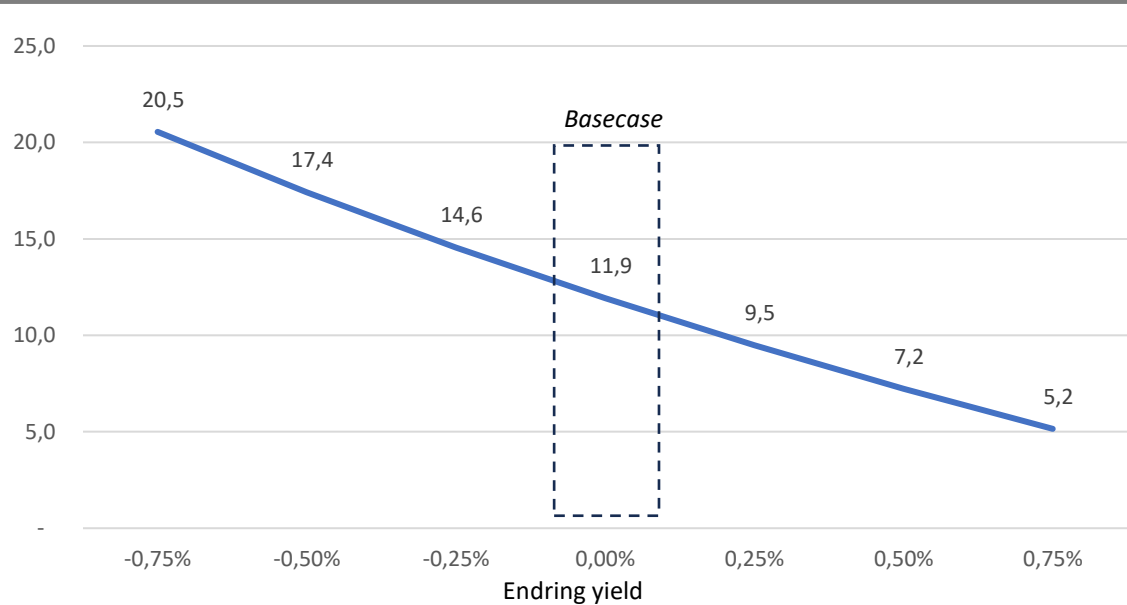
Estimert VEK pr 30.06.2025 og sensitivitet basert på siste verdsettelse:

Est. VEK og utvalgte forutsetninger pr. 30.06.2025*

NOK mill.	OAC Tomter		Pågående byggeprosjekter**		OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier		1 308,5		919,4	2 228,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-	135,0	-	42,3	177,3
Est. netto eiendomsverdier		1 173,5		877,2	2 050,7
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-	417,1	-	646,0	1 063,1
Estimert verdijustert egenkapital		756,4		231,2	987,6
Antall aksjer					82,9
VEK pr aksje					11,9

Utvalgte forutsetninger i verdsettelse	
Snitt årlig initert volum:	37 700 kvm BTA
Snitt exit-yield:	6,1 %
Snitt tomteutnyttelse:	82 % (BTA-%)
Samlet volum:	493 031 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 %	11,8	13,7	15,5	17,4	19,2	21,1	22,9
	-10 %	10,0	11,8	13,7	15,6	17,4	19,3	21,1
	-5 %	8,1	10,0	11,9	13,7	15,6	17,4	19,3
	0 %	6,3	8,2	10,0	11,9	13,8	15,6	17,5
	5 %	4,4	6,3	8,2	10,1	12,0	13,8	15,7
	10 %	2,5	4,4	6,4	8,2	10,1	12,0	13,8
	15 %	0,5	2,5	4,5	6,4	8,3	10,2	12,0

* 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.

** Inkluderer GF Logistikk, Grieg, Oslo Fryselager og Abrahams

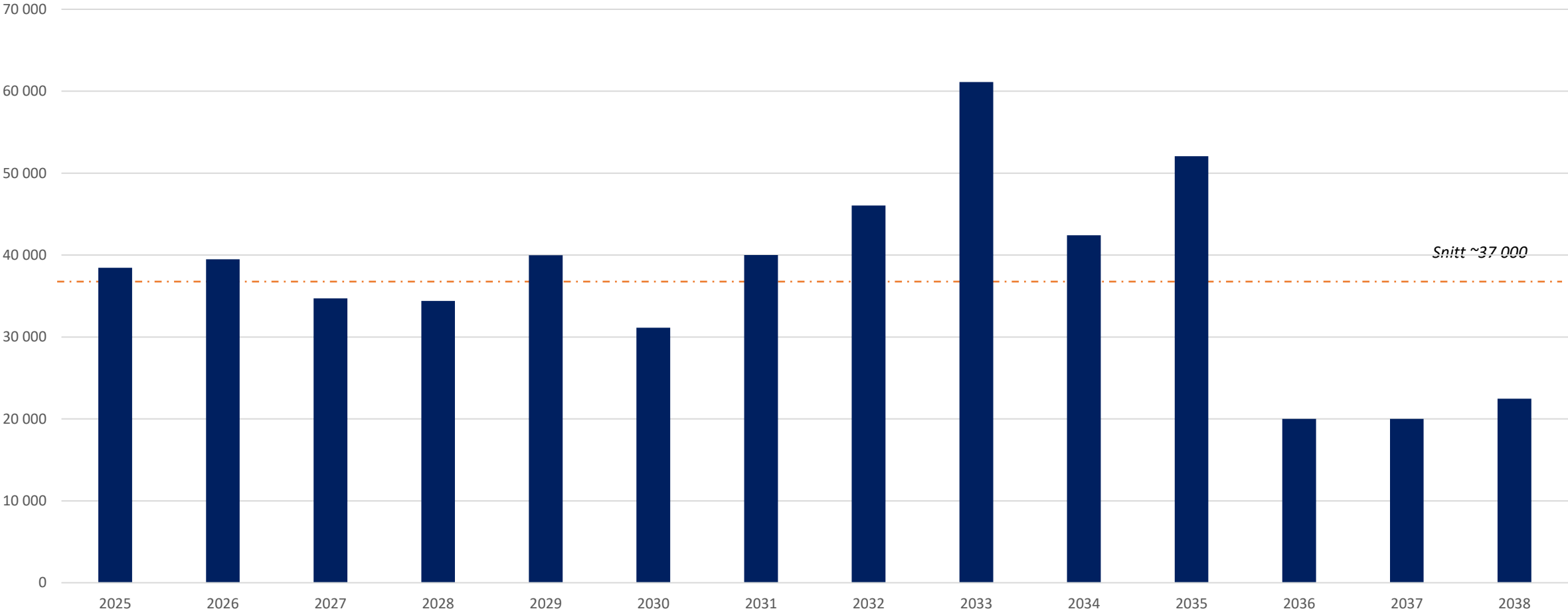
Est. VEK har økt fra 11,0 pr 31.12.2024 til 11,9 pr 30.06.2025:

Hovedforklaringer til endring i VEK fra siste rapportering:

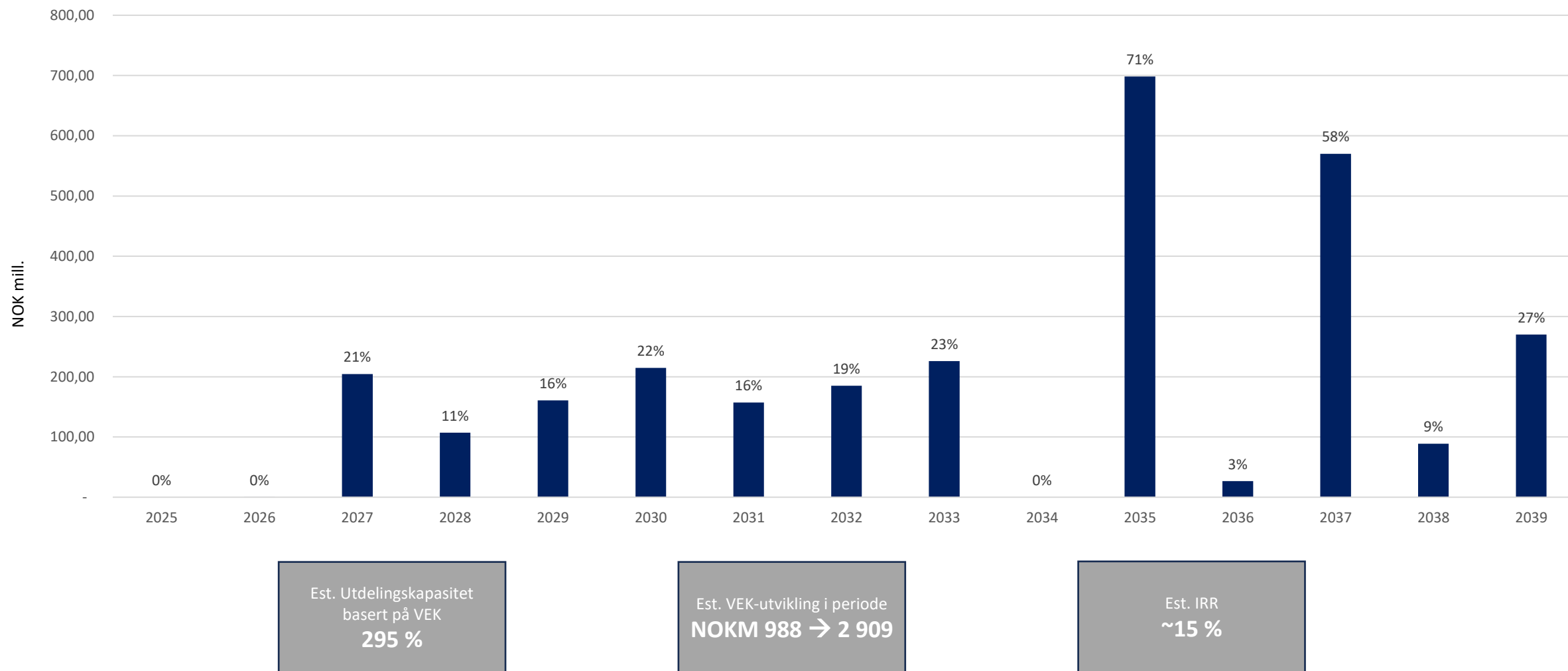
#	Variabel	Effekt	Kommentar
1	Verdsettelse tomter		Nåverdieffekt av justert dato i modell
2	Nye prosjekter		Forventet høyere gevinst nye prosjekter enn det som var forutsatt i forretningsplan/verdsettelse
3	Kostnader/Overheads		Reduserte forventede fremtidige kostnader gjennom kostnadsreduksjoner. Hovedsakelig personalkostnader
4	Endring prosjektkostnader		Lavere kostnader infrastruktur
5	Endring leiepriser		Ingen endring i forventede leiepriser
6	Endring yielder		Snitt negativ endring yield på 0,15 %
7	Endring TU/Volum		Noe redusert volum fremtidige tomter

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:

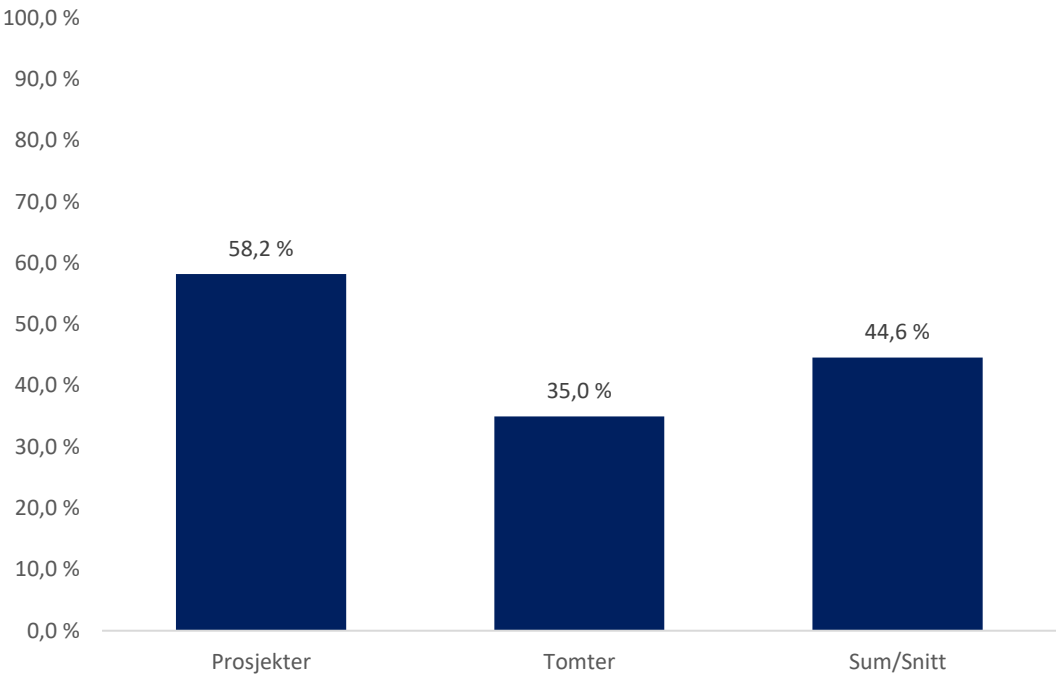


- Beregningene har en rekke forutsetninger, herunder kalkyler på hvert enkelt prosjekt og presentert utviklingstakt
- Beregningene er svært sensitive for faktiske oppnådde vilkår, utvikling i markedsforhold og når prosjekter igangsettes og selges
- Utdelinger skal godkjennes av banken ihht låneavtale

Eksisterende lån:

	NOK mill.	Løpetid
Lån	NOK 280 mill.	30.06.2027
Total ramme RCF	NOK 285 mill.	30.06.2027
Trukket RCF*	NOK 92 mill.	
Byggelån prosjekter	NOK 450 mill.	
Pantelån GF	NOK 85 mill.	31.12.2026

Est. Netto LTV



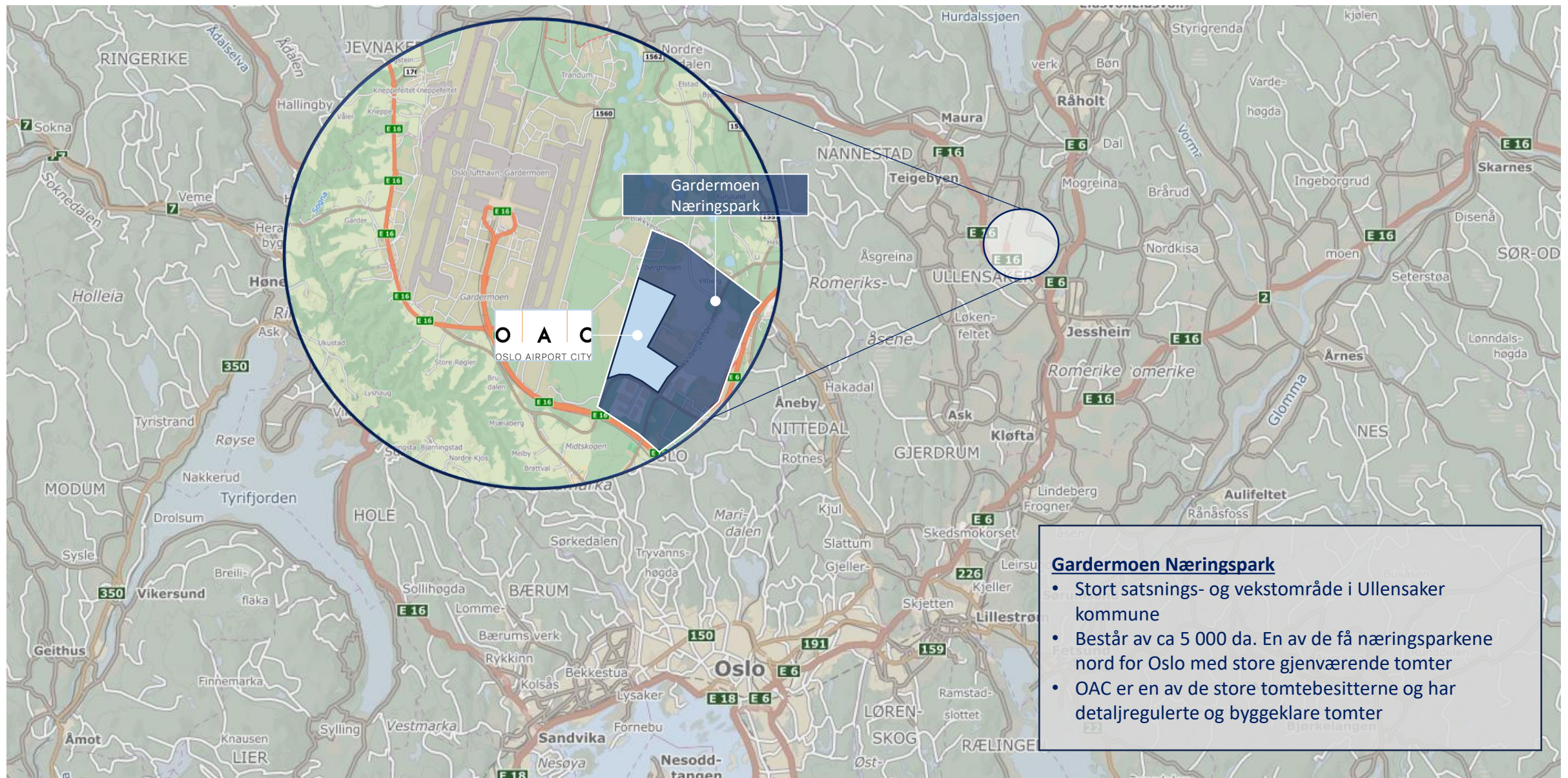
Kommentarer:

- 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 565 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 43,2 % (NOK 565 mill./NOK 1 308,5 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)
- Pantelånet knyttet opp til GF Logistikk forutsetter at LTV ikke overstiger 75 %. Est. LTV pr 30.06.2025 er ca. 60 %

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

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



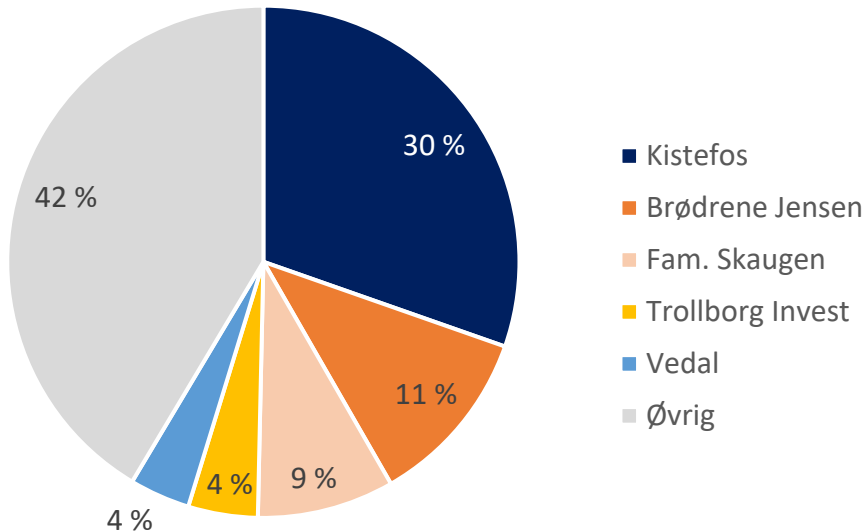
Kristian Dahlen

- Prosjektsjef
- Ansatt siden 2024



Eirik Mølbach-Thellefsen Stray

- Markedsdirektør
- Ansatt siden 2025



Styremedlem	Rolle
Fredrik R. 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