

OSLO AIRPORT CITY AS («OAC»)
SELSKAPSPRESENTASJON

17. September 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 17. September 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 verneting.

Agenda

O | A | C
OSLO AIRPORT CITY

I OAC – Status siden sist

II Gardermoen Næringspark

III OAC som selskap

IV Nye og pågående prosjekter

V Verdsettelse og VEK



OAC – Oppdatering siden sist

OAC har fullt fokus på aktiviteter som er med på å skape aksjonærverdier, redusere risiko og optimalisere fremtidig utvikling

Ferdigstilt to
byggeprosjekter



Igang satt ett prosjekt
«K13/Landmark 1»



Signert to nye
leiekontrakter

Alier C circmar



Gitt totalt 7 tilbud til
nye leietakere



Optimalisere regulering og
infrastrukturkostnader



Gardermoen NP – Attraktivt område i vekst



NÆRHEIT TIL FLYPLASSEN

10 min fra OSL – ideelt for
internasjonal logistikk og
transport



SVÆRT GOD TILGJENGELIGHET

Direkte adkomst til E6 og
E16 med forbindelse til hele
Norge



TILGANG PÅ ARBEIDSKRAFT

Stort arbeidsmarked i vekst
og gode botilbud i
omkringliggende områder



OMRÅDE I STERK VEKST

Gardermoen Næringspark
er et av Norges raskest
voksende næringsområder



LOGISTIKK- KNUTEPUNKT

Perfekt for distribusjon i
Norge med tanke på
kjøreavstander



BÆREKRAFTIG UTVIKLING

Moderne og energieffektive
bygg og fokus på grønn
utvikling med bærekraftige
løsninger

Etablerte aktører i området

MQWI®



coop

X GPC
GARDERMOEN PERISHABLE CENTER AS

XXL

solar

ONE MED

SPORT
HOLDING

Grieg
Seafood®

GetInspired

OAC sine konkurransefortrinn

Kombinasjon av god beliggenhet, stor tomtebank, kompetanse og gjennomføringsevne

O | A | C
OSLO AIRPORT CITY



STRATEGISK BELIGGENHET

- 10 min fra OSL med nærhet til cargo-området og terminal
- God adkomst til/fra E6/E16
- Midt i transportkorridoren nord for Oslo. Muligheter til å nå store deler av Norge



ETABLERT MATCLUSTER

- Flere aktører innen sjømat samlet innenfor ett område
- Sterkt miljø som bidrar til å tiltrekke seg nye selskaper i samme bransje



FERDIG REGULERTE TOMTER MED EKSPONERING

- Tomter med synlighet og eksponering
- Ferdig regulert, rask gjennomføring



KONKKURRANSEDYKTIG ALTERNATIV

- Kan tilby konkurransedyktige priser sammenlignet med alternative områder



KOMMERSIELL GJENNOMFØRINGSEVNE

- Track record på å gjennomføre prosjekter innenfor ulike konsepter
- God kompetanse på ulike byggeprosjekter og segmenter

ETABLERT SJØMATCLUSTER SOM TILTREKKER FLERE



TOMTEBANK MED STORT UTVIKLINGSPOTENSIAL



Byggbar Tomt
534 000 kvm

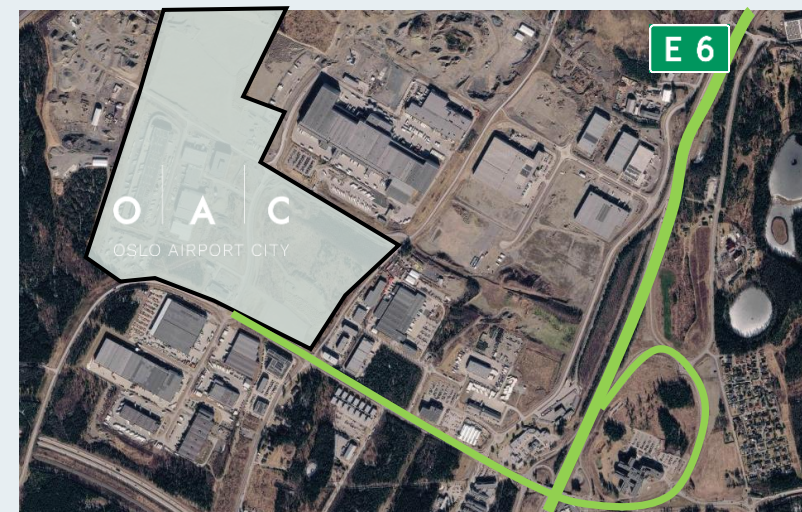


Andel detaljregulert*
86 %



Est. utviklingspotensiale
420 000 kvm

SENTRALE TOMTER MED EKSPONERING OG GOD ADKOMST

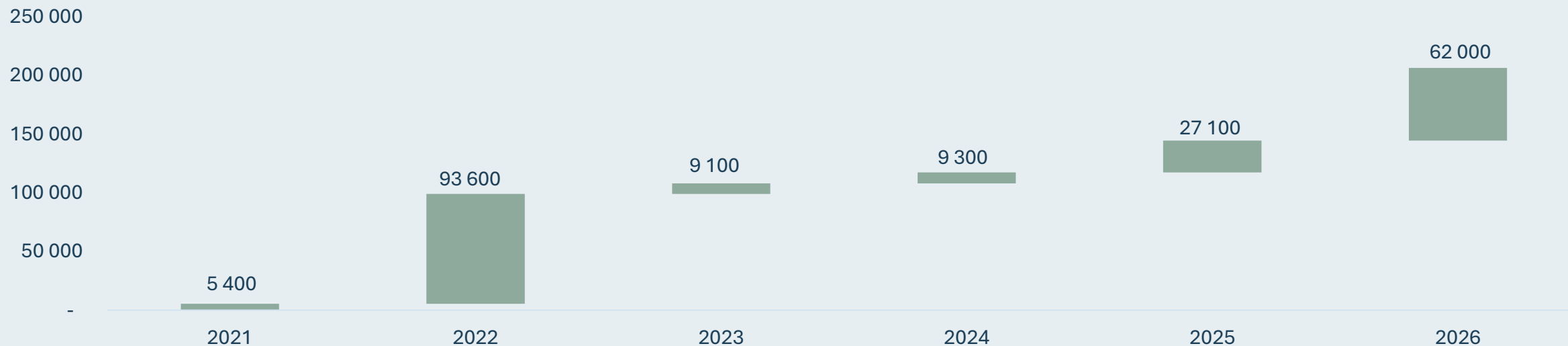


* Ikke hensyntatt delfelt i «Rullebane 3»-område, som p.t. ikke lar seg detaljregulere

OAC – Eiendomsutvikler med fullt fokus på realisasjon av tomtebank



Aktivert byggbar tomt i året:



Totalt har det blitt aktivert 207 000 kvm byggbar tomt siden etablering



Byggbar tomt
534 000 kvm



Andel detaljregulert
86 %

OAC Logistikkpark

Scanasia

OAC
OSLO AIRPORT CITY
ARTS

GFLogistikk

Grieg
Seafood

GPC



MOWI

OSLO
FRYSELAGER

ABRAHAM'S
DELICATESSEN

circmar Alier

PORSCHE

OAC Sentralområdet

Oslo Fryselager – Kurillvegen 13

Nytt høyautomatisert fryselager – ferdigstilt september 2026



LANGSIKTIG LEIETAKER

- 100 % utleid til Oslo Fryselager AS
- 20 års leiekontrakt fra ferdigstillelse



MODERNE LOGISTIKK

- 8 400 kvm BTA
- Ca. 15 m fri takhøyde innvendig
- Ca. 45 000 palleplasser
- Optimalisert for høy lagringskapasitet



KVALITET OG BÆREKRAFT

- BREEAM-Nor «Good»
- Energiklasse B
- I ferd med å etablere solceller på tak og fasade



Prosjektstart
September 2025



Bygging
Sep. 25 - aug. 26



Ferdigstilt
1. September 2026



20 års leie
Til september 2046

Abrahams Salmon Processing – Kurillvegen 15

Moderne fileteringsanlegg – ferdigstilt september 2026



Europeisk distribusjon

Produktene distribueres hovedsakelig til Tyskland, Frankrike, Sveits, Østerrike og Italia



STRATEGISK LEIETAKER

- 100 % utleid til Abrahams Salmon Processing KS
- Eies av Dirk Abrahams GmbH – Tysklands største røkeri av fisk
- 20 års leiekontrakt fra ferdigstillelse



SPESIALTILPASSET PRODUKSJONANLEGG

- 4 660 kvm BTA
- Filetering og foredling
- Pallelager
- Frysekapasitet/Innfrysing
- Mulighet for ytterligere fileteringslinje



KVALITET OG BÆREKRAFT

- BREEAM-Nor «Good»
- Energiklasse B



Prosjektstart
Oktober 2025



Bygging
Okt. 25 - aug. 26



Ferdigstilt
1. September 2026



20 års leie
Til september 2046

Nytt prosjekt igangsettes i sentralområdet:



Totalt areal

16 400 kvm BTA

Utleid areal

9 400 kvm (57 %)

Ledig areal

Ca. 7 000 kvm (1-3 leietakere)

Byggestart

Oktober 2026

Ferdigstilles

November 2027

Fleksibelt og genererisk flerbruksbygg

SENTRAL BELIGGENHET

Eksposering mot Jessheimvegen og sentralt i GNP



MODERNE OG FLEKSIBELT BYGG

Effektiv logistikk med 1 port pr 1 000 kvm.
Søyleavstand på 12 x 18 meter for å kunne tilpasse ulike driftsbehov
Ca. 10 meter fri takhøyde innvendig



FOKUS PÅ BÆREKRAFT

Est. BREEAM-Nor «Very Good»
Est. Energiklasse A/B



TO LEIETAKERE SIGNERT



Alier

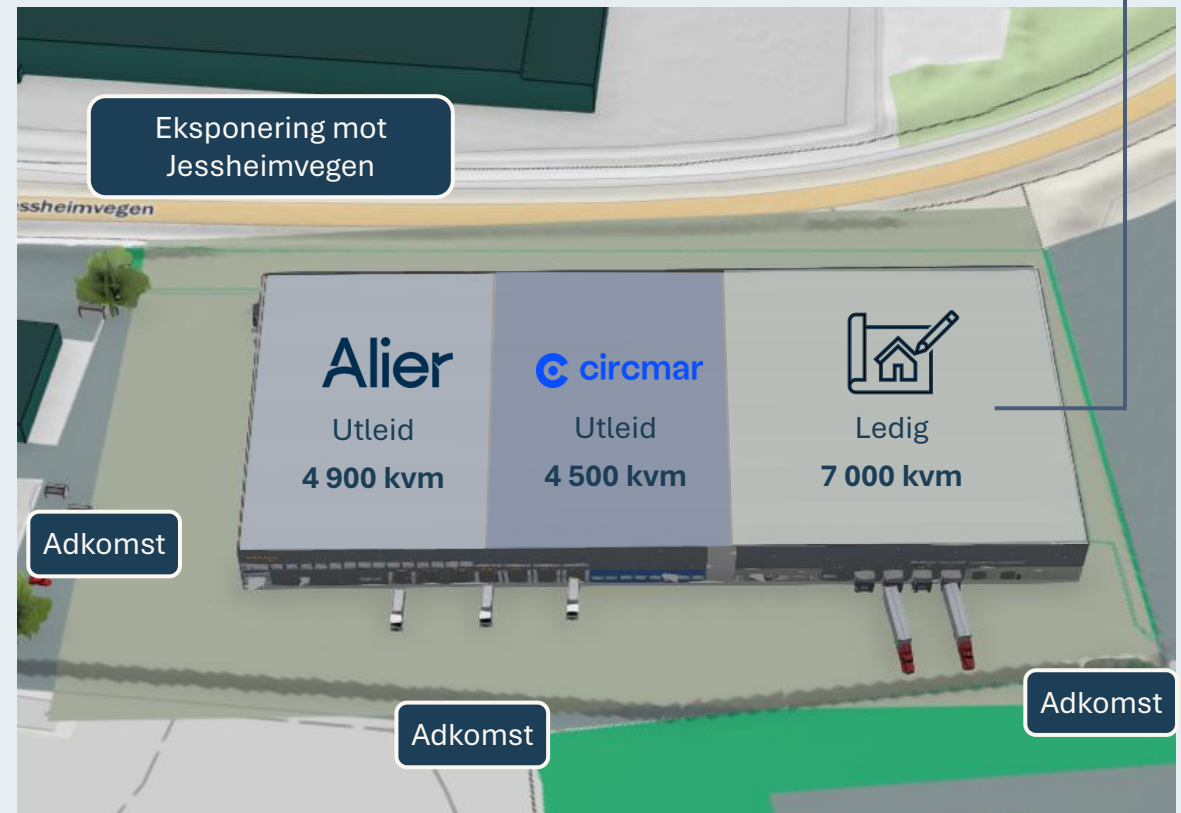
- Nordens ledende konsern innenfor bilombygging
- Spesialtilpasser biler for proff- og personmarkedet
- 15 års leiekontrakt

circmar

- Utvikler sirkulære emballasjeløsninger for sjømatnæringen
- Effektiv logistikk av CIRCpall, som kan gjenbrukes
- 10 års leiekontrakt

LEDIG

- Ca. 7 000 kvm som kan tilpasses 1-3 leietakere
- Generisk logistikkarealer med tilhørende funksjoner
- Mulighet for spesialtilpasninger



«K13/Landmark 1» igangsatt med Urban Partners



Beliggenhet

Felt K13 – Første prosjekt i logistikkparken



Areal

Ca. 21 000 kvm BTA



Konsept

Logistikk/Lager, hovedsakelig tørrvare



Byggestart

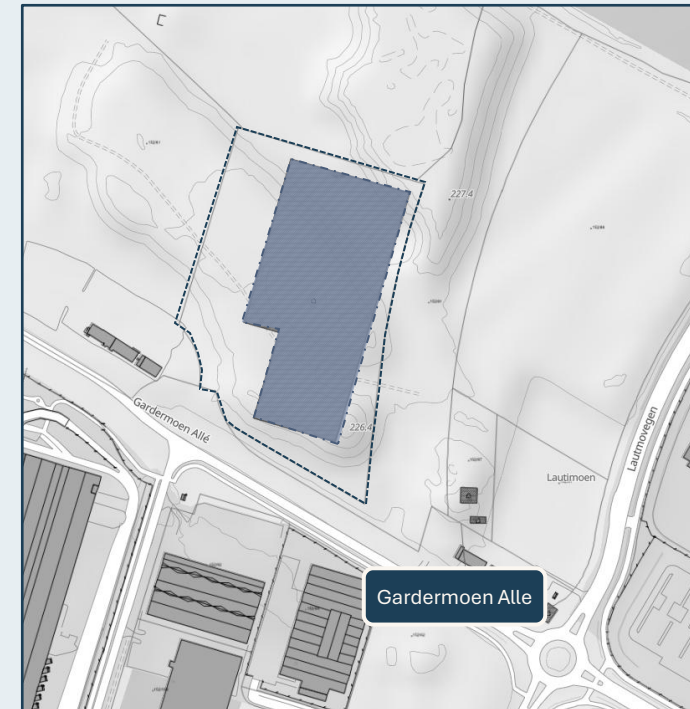
Mai 2026



Planlagt ferdigstillelse

Del 1: Mars 2027

Del 2: Juni 2027



GOD BELIGGENHET

- Første bygg i logistikkparken med synlighet fra Gardermoen Alle

BÆREKRAFTIG BYGG

- Est. Energiklasse B
- Est. BREEAM-Nor «Very Good»

GENERISKE LØSNINGER

- 11,7 meter fri høyde lager
- Mulighet for tilpasning til flere leietakere

CA. 27 % UTLEID

- 15 års leiekontrakt med ScanAsia AS
- Jobbes med utleie av resterende arealer



OAC kan velge inntil 40 % eierandel i prosjektet.
Må besluttet senest desember 2026

Det jobbes med flere konkrete nye prosjekter

Nybygg sentralområdet



NYTT ENBRUKERBYGG

- Ca. 3 000 kvm BTA
- Lang leiekontrakt
- Byggestart vår 2027

Forventes avklart høst 2026

Nytt flerbruksbygg



FLERBRUKSBYGG S4

- Totalt 10 – 12 000 kvm
- Kan tilpasses mindre leietakere
- Presenteres for leietakere høst 2026

Logistikkparken



LOGISTIKKBYGG

- Samarbeid med Urban Partners
- Totalt tilbud til tre forskjellige leietakere på nybygg
- Ventes avklaring på minst to prosesser før jul

Agenda

O | A | C
OSLO AIRPORT CITY

I OAC – Status siden sist

II Gardermoen Næringspark

III OAC som selskap

IV Nye og pågående prosjekter

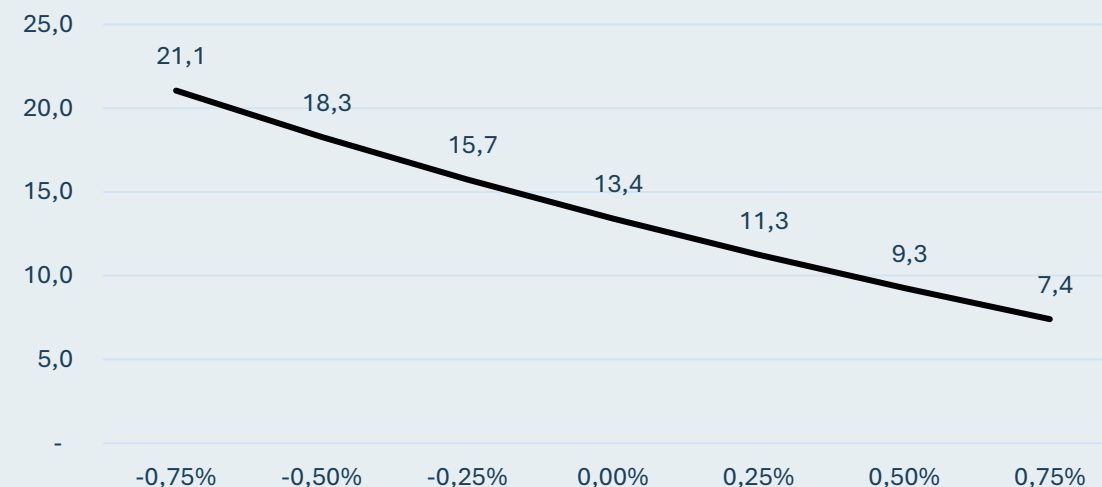
V Verdssettelse og VEK

Estimert VEK pr 30.06.2026 og sensitiviteter

Est. VEK og utvalgte forutsetninger pr 30.06.2026*

NOK mill.	Tomtebank	Pågående prosjekter**	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 188,9	920,1	2 109,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-95,0	-57,0	-152,0
Est. netto eiendomsverdier	1 093,9	863,1	1 957,0
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-374,9	-595,5	-970,4
VEK partnerskap			124,4
Estimert verdijustert egenkapital	719,0	267,6	1 111,2
Antall aksjer			82,9
VEK pr aksje			13,4

Est. Sensitivitet på VEK pr aksje ved endring i exit-yield



Utvalgte forutsetninger i verdsettelse

Snitt årlig initert volum:	35 000 kvm BTA
Snitt exit-yield:	6,1 %
Snitt tomteutnyttelse:	80 % (BTA-%)
Samlet volum:	422 822 kvm BTA
Forutsatt egenkapitalkrav (avkastning):	15 % p.a. (IRR)
Forutsatt byggelånsfinansiering:	75 % av byggekostnader

Endring leiepris

	-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %
-15 %	10,2	13,0	15,7	18,4	21,1	23,8	26,6
-10 %	8,5	11,3	14,0	16,8	19,5	22,2	24,9
-5 %	6,9	9,6	12,3	15,1	17,8	20,5	23,2
0 %	5,1	7,9	10,7	13,4	16,1	18,9	21,6
5 %	3,4	6,2	9,0	11,7	14,5	17,2	19,9
10 %	1,6	4,5	7,3	10,0	12,8	15,5	18,3
15 %	-0,1	2,7	5,6	8,4	11,1	13,9	16,6

Endring byggekostnader

* 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.

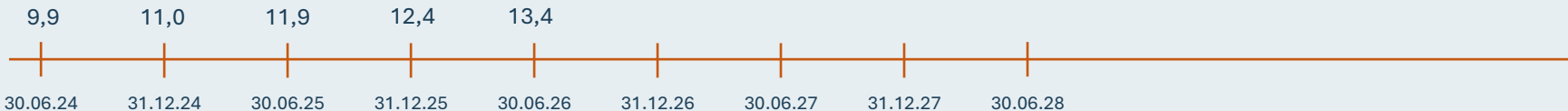
** Pågående prosjekter omfatter Kurillvegen 13, Kurillvegen 15, tomt bortfestet til Nordic Bioenergy AS og Flerbruksbygg s5b

Est. VEK har økt fra 12,4 pr 31.12.2025 til 13,4 pr 30.06.2026

Hovedforklaringer til endring i VEK fra siste rapportering:

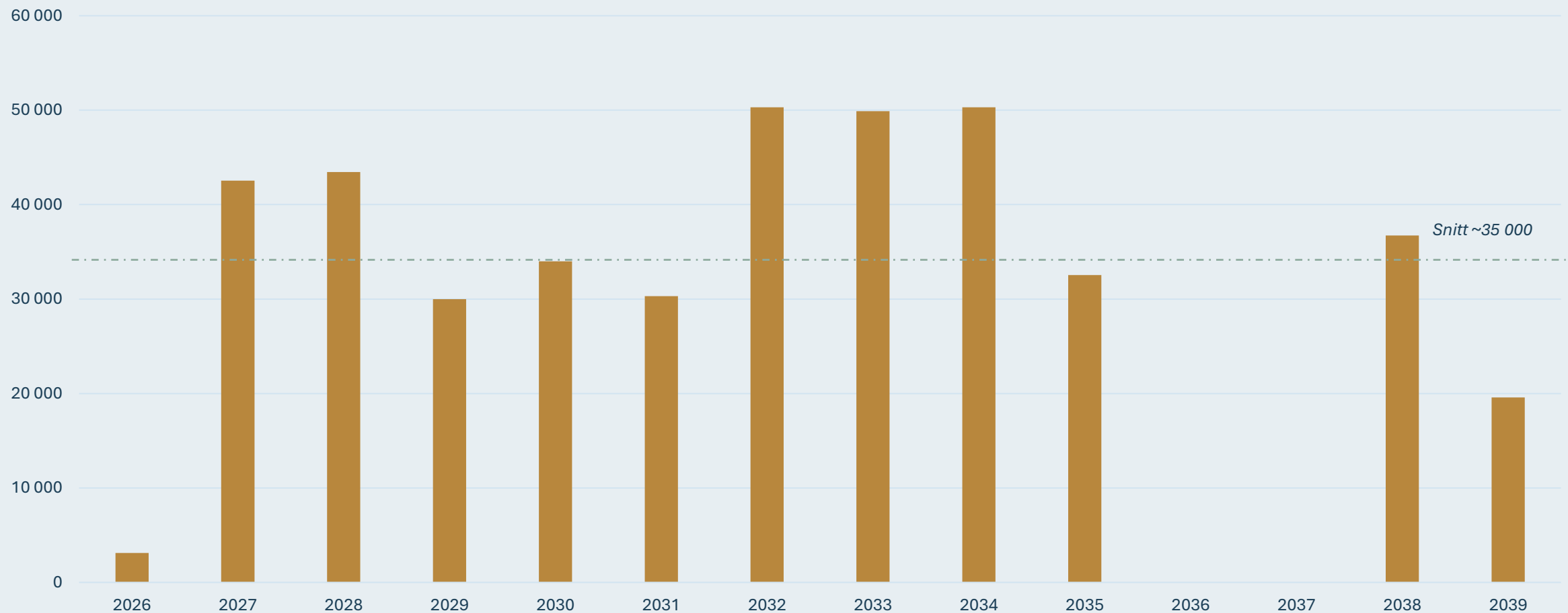
#	Variabel	Effekt	Kommentar
1	Nye prosjekter		Igangsetting av nytt flerbruksbygg 16 400 kvm
2	Økt verdsettelse prosjekter		- Økt leie og positiv verdiøkning - Lavere byggekostnader enn prognoser
3	Tidseffekt av utviklingstomter		Forutsatt at fremdriftsplan opprettholdes økes verdi på tomtebanken
4	Negativ yield-effekt		Negativ yield-effekt fra ekstern verdsetter. Gjelder kontorprosjekter

Sist rapporterte VEK pr aksje

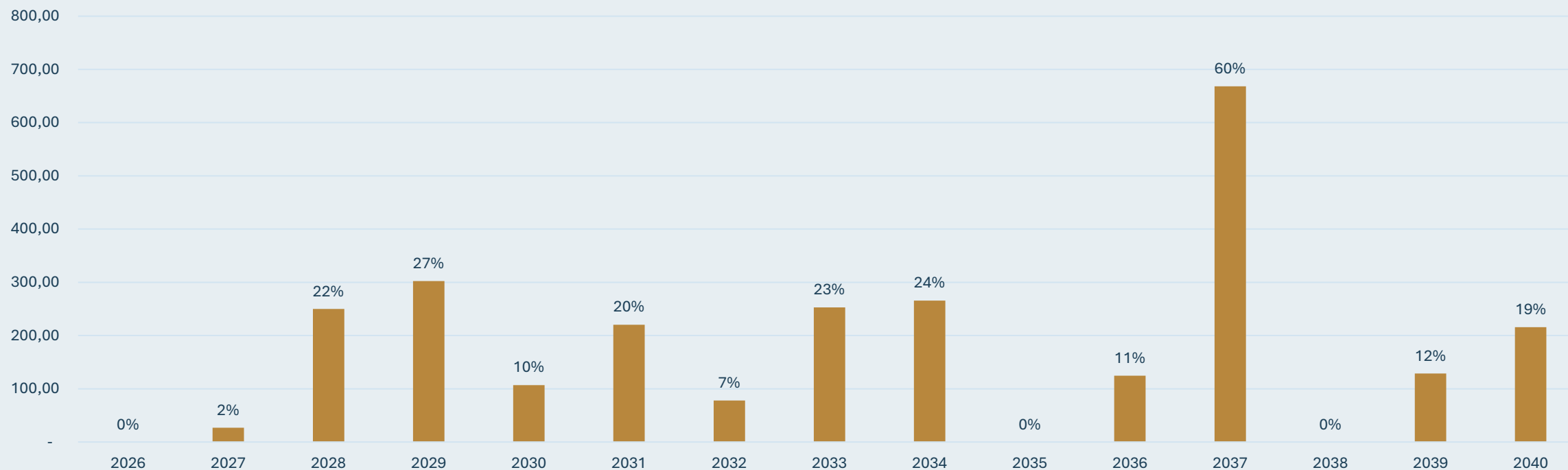


Ambisjon om å nå en høy utviklingstakt fremover (antall initierte kvm BTA pr år):

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



Est. Utdelingskapasitet beregnet basert på verdsettelse og utviklingstakt:



Est. Utdelingskapasitet
basert på VEK
238 %

Est. VEK-utvikling i periode
NOKM 1 111 → 2 643

Est. IRR
~15 %

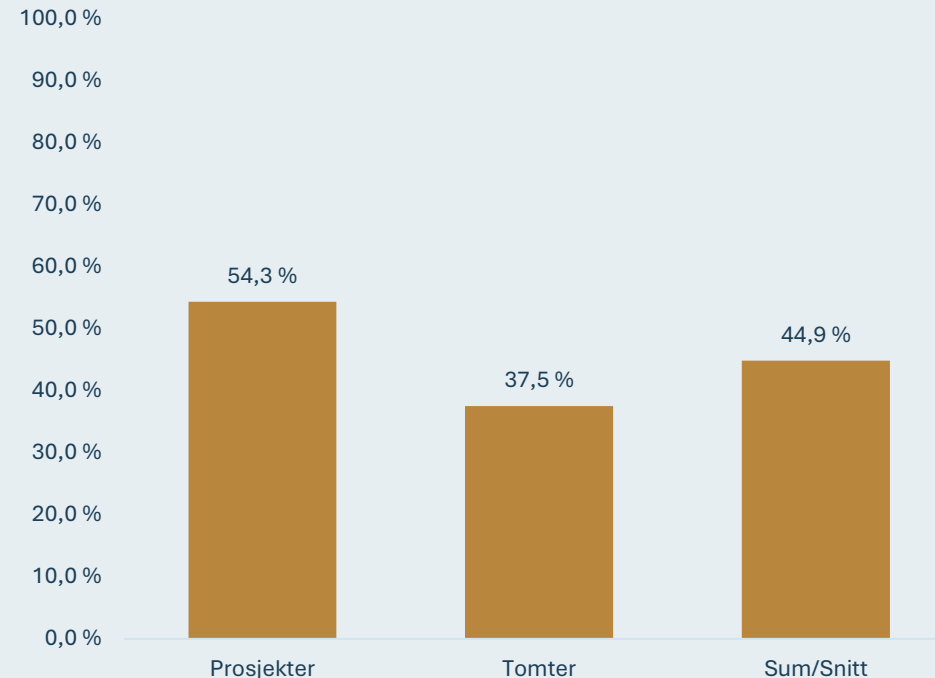
- Beregningene har en rekke forutsetninger, herunder kalkyler på hvert enkelt prosjekt og presentert utviklingstakt
- Beregningene er svært sensitive for faktiske oppnådde vilkår, utvikling i markedsforhold og når prosjekter igangsettes og selges
- Utdelinger skal godkjennes av banken ihht låneavtale

Est. Netto LTV pr 30.06.2026

Eksisterende lån:

	NOK mill.	Løpetid
Lån	NOK 280 mill.	30.06.2027
Total ramme RCF	NOK 226 mill.	30.06.2027
Trukket RCF*	NOK 72 mill.	
Byggelån prosjekter	NOK 604 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 506 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 42,6 % (NOK 506 mill./NOK 1 189,0 mill.)
 - Eierskifteklauseul: 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 patchwork of green fields and forests. The sky is a mix 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.

O | A | C

OSLO AIRPORT CITY