



OLAV THON
EIENDOMSSKAP

3. Kvartal 2025

Presentasjon 06.11.2025

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



3. kvartal 2025 – Kort oppsummert

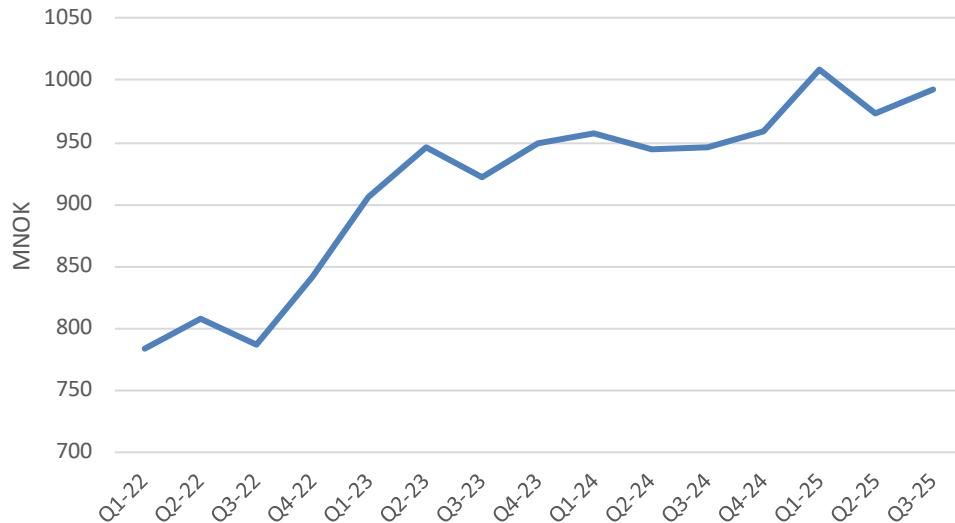
MNOK	Q3 25	Q3 24
Tilfredsstillende resultat med stabile eiendomsverdier		
Resultat før skattekostnad	486	502
Samlede verdiendringer	-70	48
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	559	518
Solid finansielt fundament, også etter «rekordutbytte»		
Egenkapitalandel	51 %	51 %
Belåningsgrad	36 %	36 %
Likviditetsreserver	9 387	9 221
Svak kursutvikling		
Aksjekurs i 3. kvartal	-7 %	
Utbytte utbetalt i 2. kvartal	3 %	
Avkastning i 2025 Inkl. utbytte	25 %	
Butikkomsetningen økte videre		
Butikkomsetning Q3 25 fra Q3 24	4,5 %	

Hovedtall i 3. kvartal 2025

MNOK	Q3 -25	Q2-25	30.09.25	30.09.24	Endring 2025	2024
Brutto leieinntekter	992	974	2 974	2 848	4 %	3 807
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	51	-186	-117	240		429
Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)	-127	26	341	-158		346
Netto rentekostnader	-271	-256	-786	-812	3 %	-1 070
Resultat før skatter	486	357	1 847	1 601	15 %	2 863
Resultat før skatter, verdiendringer og valuta	559	544	1 701	1 603	6 %	2 129
Markedsverdi eiendommer	59 949	59 767	59 949	57 052	2 897	58 612
Rentebærende gjeld	21 925	21 997	21 925	20 864	1 061	21 342
Belåningsgrad	36 %	37 %	36 %	36 %	0 %	36 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	3,1	3,1	3,1	2,9		3,0
Likviditetsreserver	9 387	7 420	9 387	9 221	166	6 561
Sum egenkapital	32 479	32 422	32 479	31 064		32 045
Aksjekurs ved utløp av perioden	273	293	273	225	48	227
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	375	371	375	355		367
Aksjekurs i % av substansverdi	73 %	79 %	73 %	63 %	9 %	62 %

Leieinntekter 2022 – 2025

Brutto Leie - Kvartalsvis



	Sum	Kjøpesentre	Næringseiendom
Endringer i Q3 25 vs Q3 24	4,4 %	6,5 %	-3,1 %

Leievekst per > Q3-25 => + 4,4 %

Organisk vekst i 1 H => + 2,6 %

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

- Flere større næringseiendommer oppgraderes



- Stabil ledighet i eiendomsporteføljen
4,7 % per 30.09.25

- ✓ Kvartalsmessige variasjoner i leieinntekter
- ✓ En viss glidning mellom segmentene

Svak kursutvikling i Q3 – Solid avkastning i 2025



	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
3. kvartal 2025	-7 %	1 %
Hittil i 2025	26 %	15 %
Siste 12 mnd.	25 %	16 %
Siste 24 mnd.	74 %	27 %
Siste 36 mnd.	64 %	52 %
Siste 60 mnd.	120 %	88 %

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Sterke og stabile nøkkeltall forsvare en solid rating

	Status 30.09.25	Status 30.06.25	Status 31.12.24	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36,4 %	36,7 %	36,3 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	3,12	3,05	2,96	Min. 2,0
Likviditetsreserver	186 %	152 %	193 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,9	3,7	3,3	Min. 3,0

* Over tid

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

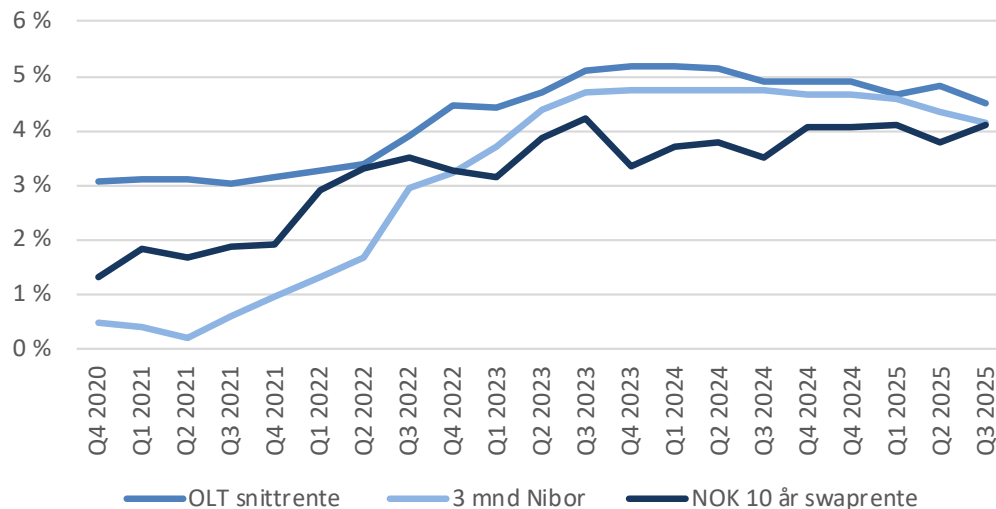
Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kom. kredittfasiliteter / avdrag neste 12 mnd.

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen bekreftet i oktober 2025

Renteutvikling 2020 - 2025

Gjennomsnittrente siste 5 år

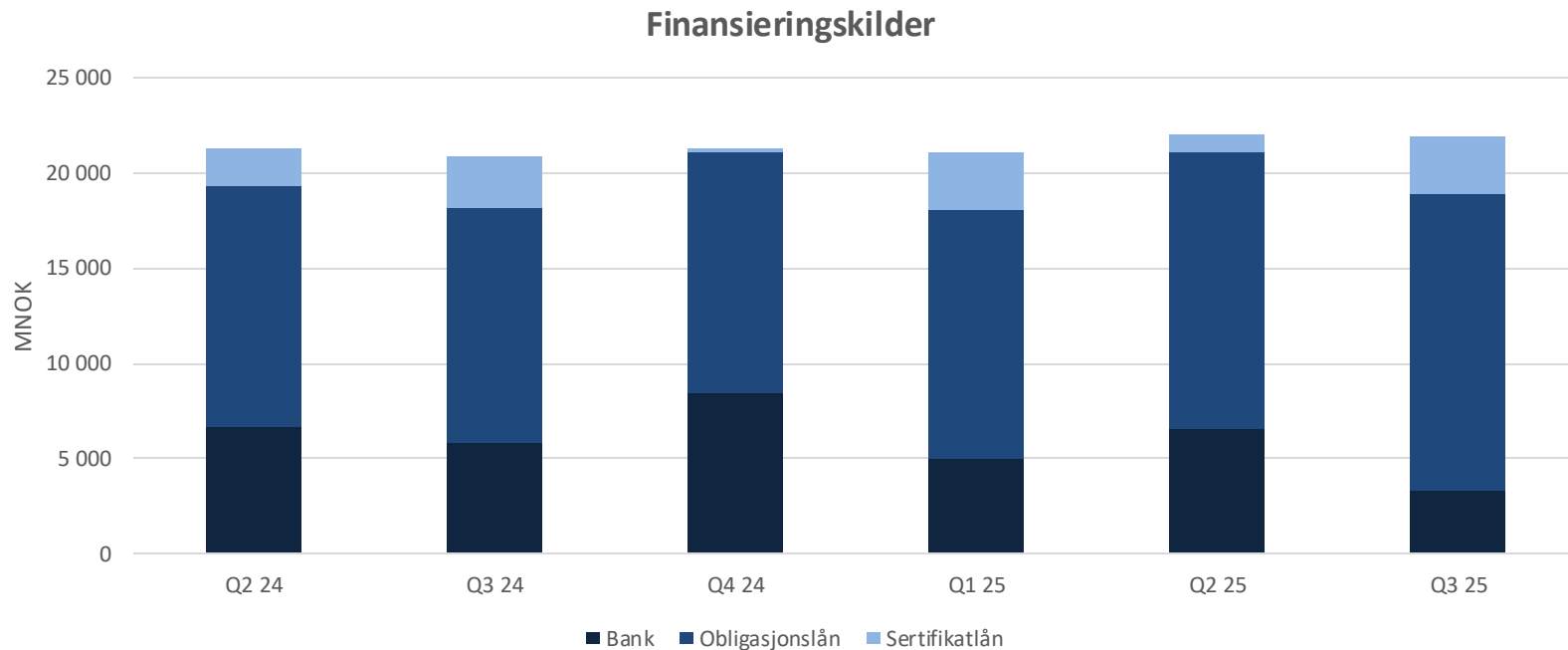


Per 30.09.25: Snittrente 4,50 % (-0,34 % fra 30.06.25)

=> Kortsiktig sertifikatlån økt fra MNOK 900 til MNOK 3.004

=> Lavere NIBOR rente

Attraktive finansieringsmarkeder også i 3. kvartal



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (9,3 mrd.):
Kapitalmarkedet:	85%	60 %
Bankmarkedet:	15%	40 %



Finansieringsaktiviteter og likviditetsreserver

Likviditetsreserver per 30.09.2025:

=> MNOK 9.387

Gjeldsforfall frem til 31.12.2027:

=> MNOK 6 208

Nye finansieringsavtaler i 3. kvartal 2025

Langsiktig låneavtaler i kapitalmarkedet

=> MNOK 850

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 3 080

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MSEK 480

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 30.09.2025 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 951	43 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	16 826	27 %	41
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 396	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	47 173	75 %	56
Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 029	8 %	
Boliger	2 052	3 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 403	5 %	
Logistikk	3 203	5 %	
Hotell	1 637	3 %	
Diverse	258	0 %	
Sum Næringseiendom	15 582	25 %	64
Sum Eiendomsportefølje	62 755		120

Topp 20 kjøpesentre i Norge utgjør 57 % av kjøpesenterverdiene



Kjøpesentereiendom (inkl. deleide)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 56 kjøpesentre i Norge og Sverige

Markedsverdi: 47,2 mrd. (46,0 per 31.12.24)

Leieinntektsnivå: 3,5 mrd. (3,4 per 31.12.24)

- 5 av Norges topp 7 kjøpesentre, og 11 av topp 20 sentrene

- Yield: 6,5 % - Uendret fra 31.12.24

- Butikkomsetning:

3. kvartal: 15,4 mrd. (+ 4,4 %)

Hittil i 2025: 44,2 mrd. (+ 3,4 %)



Næringseiendommer

- Ledende eiendomsaktør innenfor nærings-eiendommer i Oslo-området
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 15,7 mrd. (15,4 per 31.12.24)
 - Leieinntektsnivå: 0,9 mrd. (0,87 per 31.12.24)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,2 % => Uendret fra 31.12.24

Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2024: Ca. 10 milliarder NOK

Investeringer 2024: MNOK 1 763

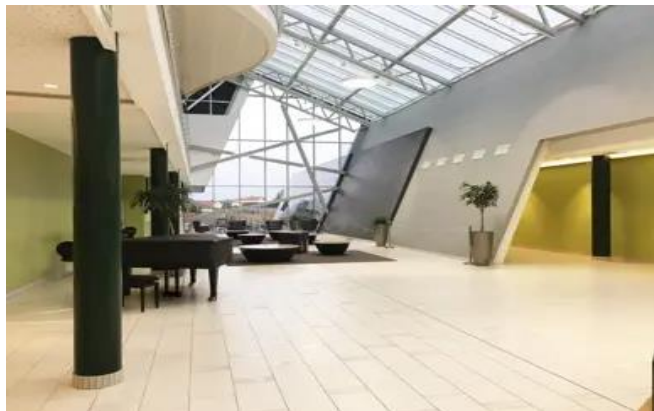
Investeringer i Q3- 2025: MNOK 733

Investeringer per Q3- 2025: MNOK 1.475



Sartor Storsenter, Bergens regionen

- Ledende kjøpesenter i Bergens regionen
- Eierandelen er økt fra 60 % til 100 %
- Norges 11. største kjøpesenter i 2024
- Butikkomsetning på 2 548 millioner
- Samlede leieinntekter i 2024 var MNOK 150





Ill.: BIOSIS/ Lagunen Storsenter

Større eiendomsprosjekter

- **Gardermoen Park, Brages vei 3**
 - Lager- og logistikkbygget utvidet med 10 500 kvm.
 - Ferdigstilt i 3. kvartal
- **Lagunen Storsenter (42 % eierandel)**
 - Utvides med totalt 17 500 kvm.
 - Ferdigstilles i november 2025
- **I tillegg:**
 - Boligprosjekt i Asker
 - Jessheim Storsenter
 - Nybygg og rehabilitering i Sandens, Kristiansand
- **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



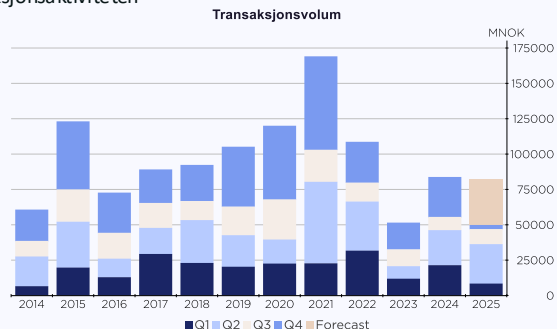
**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Realkapital

Transaksjonsmarked

2025 YTD

- Tregt og selektivt marked med moderat transaksjonsaktivitet – transaksjonsvolum på ~50 milliarder YTD
- Boligsegmentet (inkludert utvikling) har stått for den største andelen av volumet, drevet av KLPs inntog i segmentet samt salg for «slakt»
- Klar bedring i fremmedkapitalmarkedene med lavere bankmarginer/kreditspreader og god tilgang på kreditt
- Egenkapitalaktørene har fortsatt som aktive kjøpere av «core»-produkter
- Yieldene har utviklet seg sideveis – lave yield-gap bidrar til å dempe transaksjonsaktiviteten

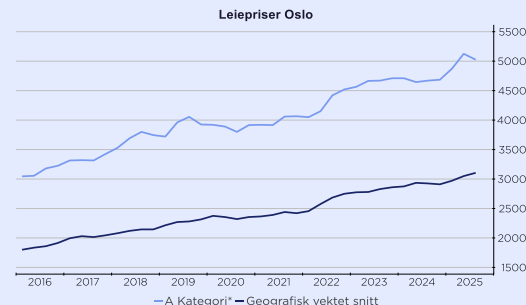


Kilder: Arealstatistikk, CWR

Kontor

2025 YTD

- Svak vekst i sysselsettingen innen kontoryrker i Oslo-området har dempet etterspørselen og ført til lave signeringsvolum
- Leieprisveksten har derimot vært sterk; 6 % årlig vekst pr Q3 (to kvartals glidende snitt)
- Denne leieprisveksten er i stor grad drevet av høye bygge- og rehabiliteringskostnader:
 - Attraktive bygg på gode lokasjoner som oppgraderes betydelig trekker leieprisveksten opp
 - Leieprisveksten blant leiekontrakter uten vesentlige tilpasninger er mer moderat
- Kontorledigheten i Oslo-området har stabilisert seg på 7,0%, og ligger dermed rundt sitt historiske snitt



*A Kategori = topp 15 %

Handel

2025 YTD

- Reallønnsvekst og rentekutt har gitt et løft i forbruket; spesielt varekonsumet har tatt seg opp
- Husholdningene har gjenvunnet troen på egen økonomi; sentimentet løftes av god lønnsvekst og solid arbeidsmarked
- Solid utvikling på norske kjøpesentre;
 - Omsetningsvekst på 3,7% i så langt i 25, justert for handledager
 - Besøket har økt med 3,1% så langt i 25, justert for handledager
- Serveringsbedrifter og butikker innen «Hus og Hjem» har hatt den høyeste omsetningsveksten på kjøpesentrene

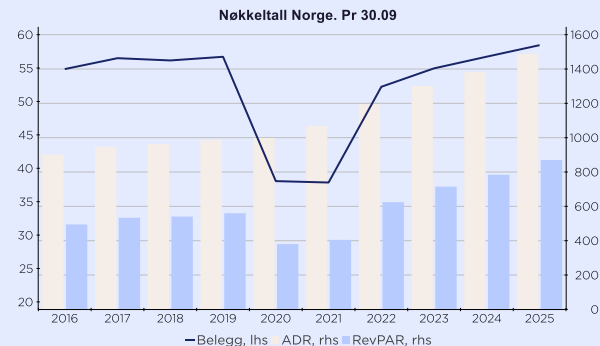


Kilder: SSB, Norges Bank, Norsk RetailHub, CWR

Hotell

2025 YTD

- Svært sterkt år så langt i reiselivs næringen;
 - Belegget har økt fra 56,7% i de første ni månedene i 24 til 58,4% i 25
 - ADR har i samme periode økt med 7,7%, fra NOK 1 382 til NOK 1 489
 - RevPAR har økt med 11,0%, fra NOK 784 til NOK 870
- Det er utlendingene og ferisegmentet som driver veksten, med 12 måneders rullerende veksttakt på hhv. 21,9% og 9,3%
- Tilførselen av ny kapasitet er fortsatt moderat, og kombinert med den sterke etterspørselen fører det til stigende priser



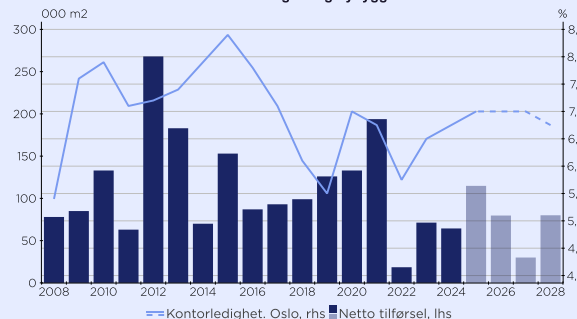
Utsikter

SPÅDOMMER NESTE SEKS MÅNEDER

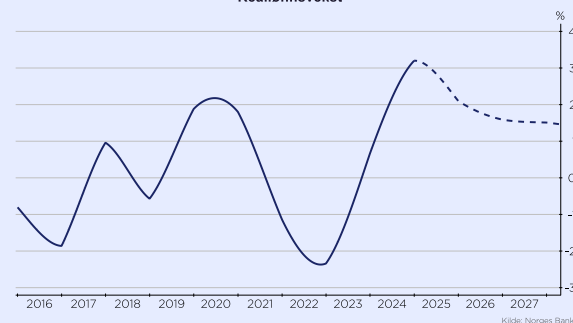
- Transaksjonsaktiviteten tar seg opp fra dagens lave nivåer drevet av et fortsatt godt finansieringsmarked og bedret investorsentiment
- Yieldene fortsetter sin sideveis utvikling – risikoen er dog på oppsiden om ikke rentene kommer ned fra dagens nivå
- Todelingen i leiemarkedet fortsetter; leieprisveksten for nybygg eller totalrehabiliterte kontor i Oslo blir høy, drevet av det høye kostnadsnivået. Leieprisveksten i den brede del av markedet blir mer moderat
- Litt bedring på etterspørselssiden og lav tilførsel av nybygg gjør at kontorledigheten i Oslo-området stabiliserer seg rundt dagens nivå. På lengre sikt vil departementenes fraflytting kunne presse kontorledigheten opp
- Fortsatt høy lønnsvekst gir god vekst i realdisponibel inntekt, tross for at rentekuttene blir færre enn tidligere antatt. Kombinert med fortsatt moderat arbeidsledighet vil forbrukertilliten fortsette å ta seg opp. Med en normalisert sparerate vil den positive trenden i husholdningenes konsum fortsette.
- Veksten i hotellmarkedet fortsetter drevet av robust etterspørsel, spesielt fra internasjonale gjester, og lite ny romkapasitet som tilføres markedet. På lengre sikt vil trolig den sterke veksten føre til at tilbudet også øker, og dermed bidra til å stabilisere markedet.

Kilder: Norges Bank, CWR

Kontorledighet og nybygg



Reallønnsvekst



Makroøkonomi

Pengepolitisk rapport

3 | 2025

September

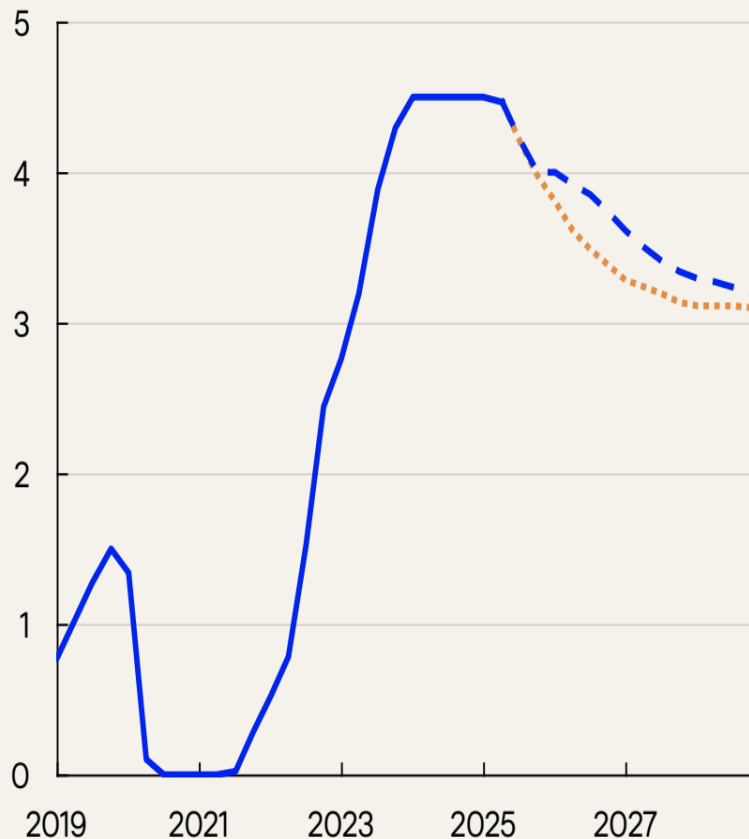


Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

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

Styringsrente. Prosent



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

Renteprognoiser

Norges Bank september 2025

- «Det er fortsatt behov for en høy rente for å bringe inflasjonen ned til målet»
- «Prognosene viser at det er mest sannsynlig at renten settes ned med **et rentekutt i året** de neste 3 år, til 3,25 % innen utgangen av 2028.»
- «Det er usikkerhet om de økonomiske utsiktene i tiden fremover». Prisveksten vil kunne endre prognosene.
- **Høyere prisvekst** enn prognosen: Behov for høyere rente
- **Lavere prisvekst eller svakere arbeidsmarked**: Renten kan settes raskere ned enn prognosen viser

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi har fortsatt å øke i 2025, med det er ventet at den vil avta i de nærmeste årene. Arbeidsledigheten holder seg lav, men en moderat økning er forventet. Lønnsveksten er lavere enn i 2024, 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 noenlunde i tråd med Norges Banks prognoser.
- I september kuttet Norges Bank styringsrenten videre ned fra 4,25 % til 4,00 %, og signaliserer at renten «mest sannsynlig» blir satt videre ned i løpet av det neste året.
- **Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling** forventes å bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for et høyt rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.



Q & A



Takk for meg!

Neste webcast :

Presentasjon av rapporten for Q4-25
12 februar 2026

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

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.