

An aerial architectural rendering of the Oslo Airport City (OAC) development. The image shows a large-scale urban project with numerous modern buildings, many featuring green roofs. The development is situated adjacent to an airport, with runways and taxiways visible in the background. The sky is a soft, hazy blue, suggesting dawn or dusk. The overall scene depicts a vibrant, integrated urban environment.

O | A | C

OSLO AIRPORT CITY

OSLO AIRPORT CITY AS («OAC»)
SELSKAPSPRESENTASJON

25 September 2024

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 25. september 2024 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 følgerlig 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.

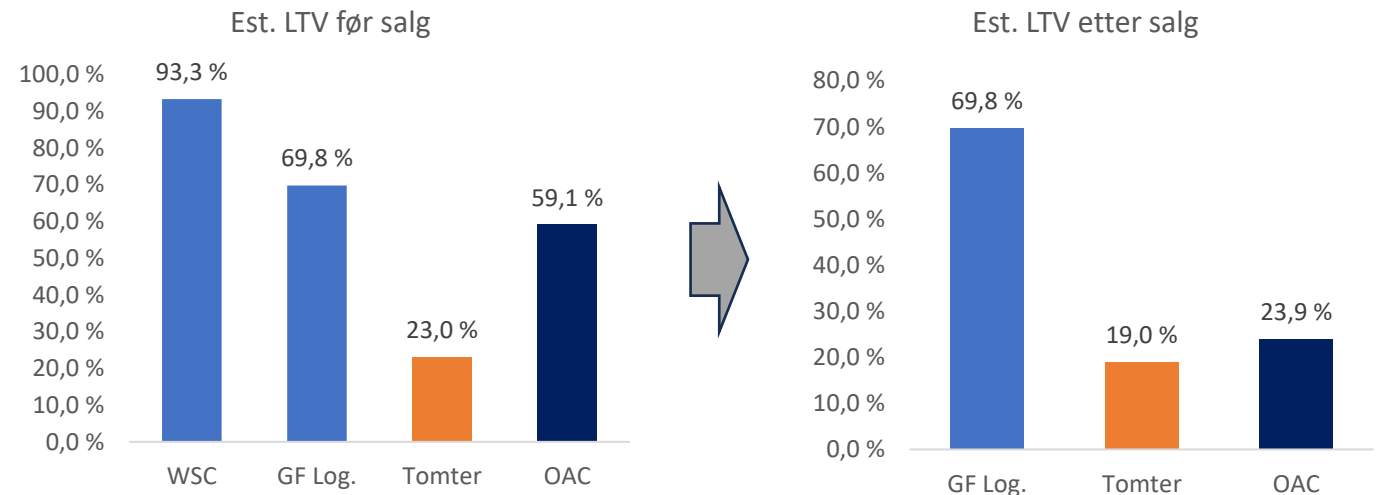
I	Utvalgte temaer 1H 2024
I - I	Salg World Seafood Center
I - II	OAC Logistikkpark ferdig regulert
I - III	Partnerskap OAC Logistikkpark
I - IV	Nybygg Grieg Seafood
I - V	Nytt utleieoppgrad med Malling
II	Pågående prosjekter
III	Verdsettelse og planer fremover

World Seafood Center («WSC») solgt til Slate Asset Management 1. juli 2024

- OAC arbeidet siden Q4 2023 med et salg av WSC, og ultimo februar 2024 ble det inngått budaksept for salg av eiendommen
 - Det ble gjennomført bred markedsføring av eiendommen og selskapet mottok bud fra flere aktører
 - Utfordrende markedsvilkår med volatile markedsrenter i perioden
- Slate Asset Management er en god og langsiktig kjøper av eiendommen og har et stort ønske om å kjøpe flere eiendommer av OAC i fremtiden
- Salget ble basert på en eiendomsverdi på NOK 1 340 mill., tilsvarende en netto eiendomsyield på 6,5 %
 - Negativt prosjekterresultat på ca. NOK 220 mill., men salget tilførte likviditet og styrket OAC sin balanse
 - Ettersom prosjektet ikke var ferdigstilt ved årsslutt vil OAC også i 2024 få et negativt regnskapsmessig resultat
- Parallelt med salgsprosessen ble det utforsket mulighet for/vurdert å beholde WSC og refinansiere dagens byggelån
 - En refinansiering ville innebære en kapitalinnhenting på minimum NOK 300 millioner
 - Å beholde WSC ville innebære at OAC sine muligheter for å igangsette nye prosjekter ville være begrenset og krevd nye emisjoner
 - OAC ville i tillegg være avhengig av å gjennomføre aktiviteter for å betjene renter (herunder salg av eiendeler)
- Totalt sett ble salg vurdert som det beste alternativet for OAC
 - Etter salget har OAC en robust balanse og er rustet til å gjennomføre nye prosjekter



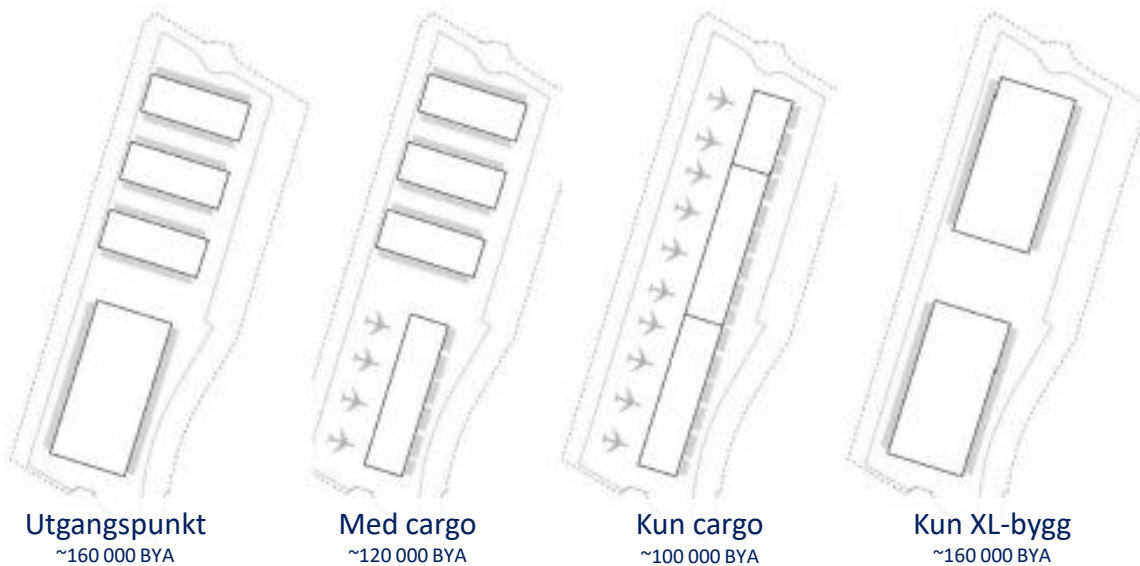
Est. Netto gjeldsgrad (LTV) OAC før og etter salg*



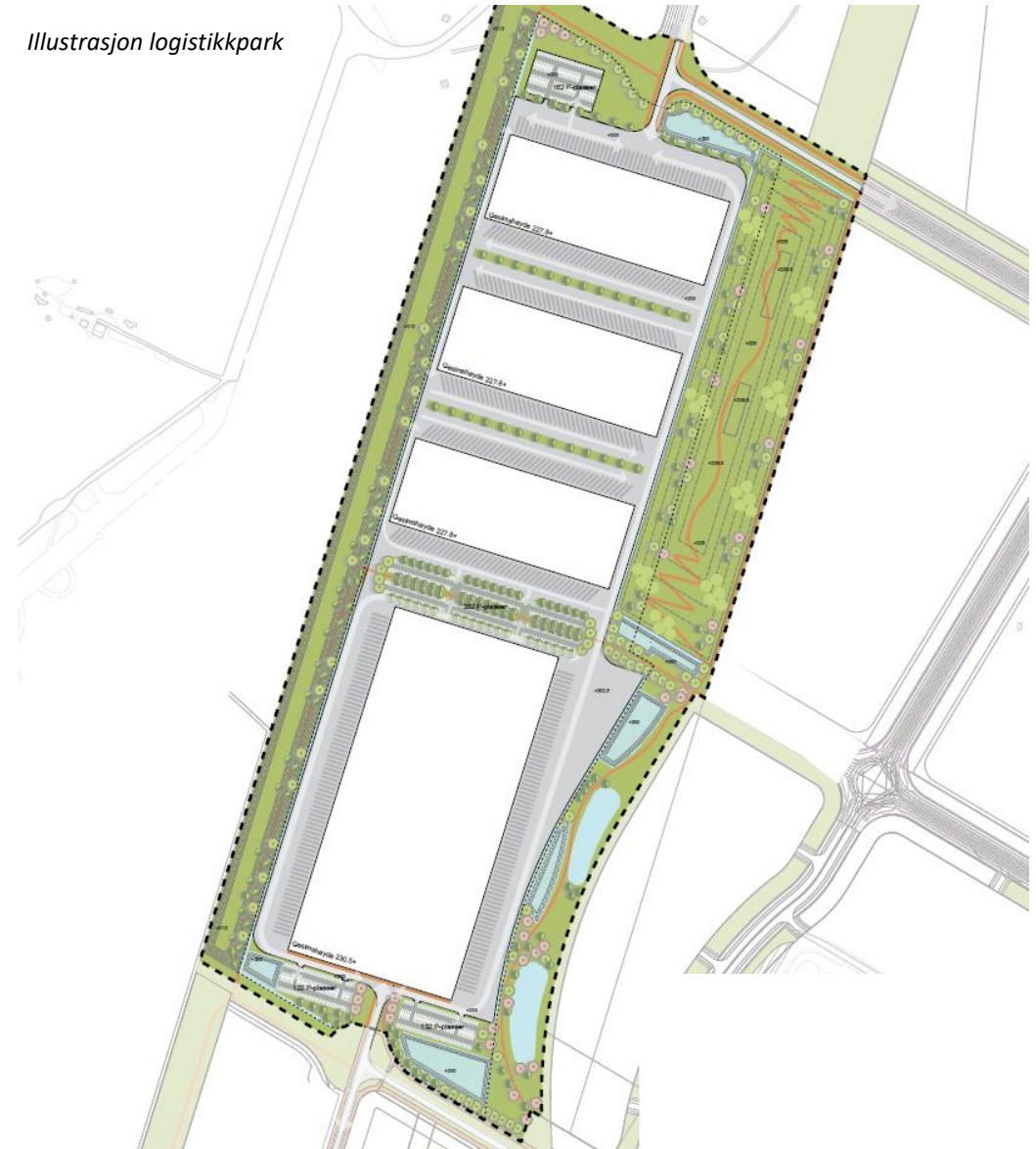
* Beregnet basert på intern verdsettelse av eiendeler i OAC

OAC Logistikkpark ferdig detaljregulert juni 2024 – tilrettelagt for storstilt lager- og logistikutvikling

- Ferdig regulert juni 2024. Totalt 339 000 kvm byggbar tomt
- Maks TU på 80 % BRA. Totalt kan det utvikles 282 480 kvm BRA fordelt på fem byggefelt
- Tilrettelagt for utvikling av lager-, logistikk eller produksjonsbygg
 - Estimert gesimshøyde på inntil 27 meter
- Fleksibilitet i utvikling – kan utvikle større bygg og også mindre enheter
- Innehar p.t. store grusmengder som må fjernes før tomter er byggeklare
 - Totalt 3,6 mill. m³ grus/rotsonemasser (ca. 5,3 mill. tonn)
 - Konsesjon for fjerning sendt inn i juni 2024
- Forventer å kunne igangsette første byggeprosjekter Q4 2025/Q1 2026



Illustrasjon logistikkpark



Partnerskap – forhandling med profesjonell utvikler om utvikling av OAC Logistikkpark

- Parallelt med salgsprosessen av WSC har OAC jobbet med mulig etablering av partnerskap for utvikling av OAC Logistikkpark
 - Prosess hvor flere utvalgte aktører ble invitert med i prosessen
- Det ble inngått en eksklusivitetsavtale i mai 2024 med en profesjonell logistikkutvikler for utvikling av logistikkparken
 - Aktør som har god «track record» på utvikling av tradisjonelle logistikkbygg
 - Konkurransedyktige byggekostnader og sterkt nettverk i forhold til leietakertilgang
- Prosessen er enda ikke avklart men det ventes en avklaring om ikke for lenge
 - Prosessen har tatt noe lengre tid enn antatt grunnet endelig avklaring av reguleringsprosessen, samt massehåndtering som er mer omfattende enn tidligere antatt
- OAC kommer tilbake med mer informasjon så snart endelig avklaring om hvorvidt det inngås samarbeid foreligger

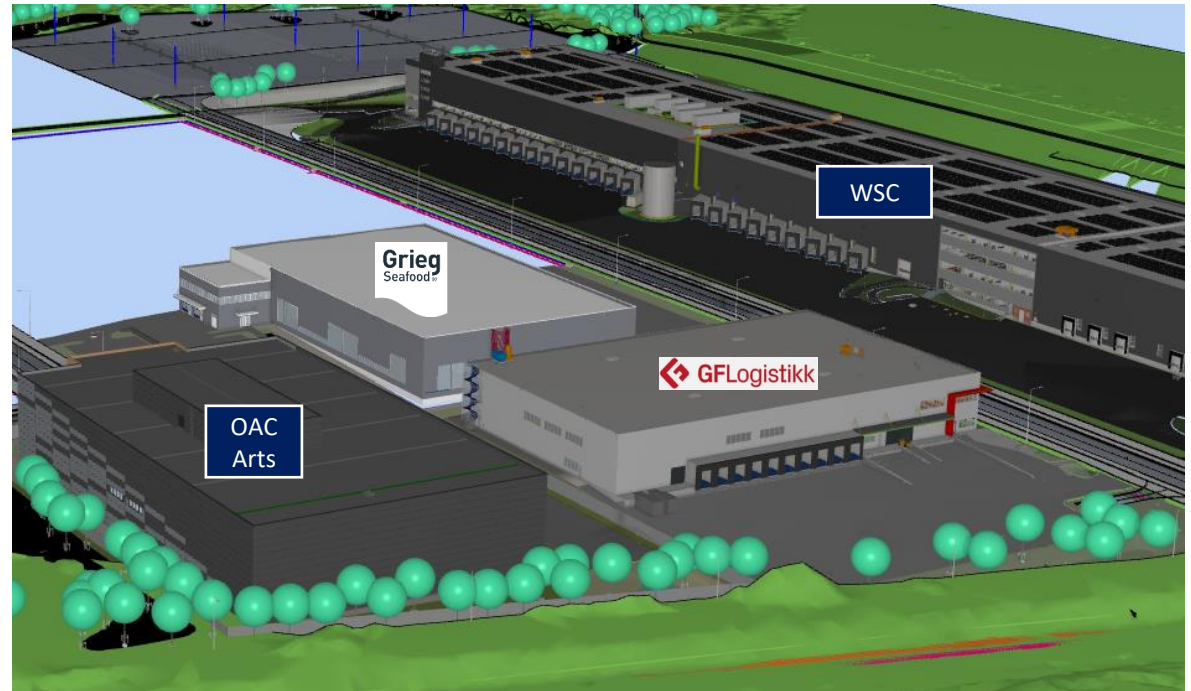


Nybygg for Grieg Seafood – Nytt fileteringsanlegg utleid på 17 års leiekontrakt

- OAC har siden Q1 forhandlet med Grieg Seafood (Grieg) om et nytt fiskeforedlingsanlegg, og igangsettelse av prosjektet forventes ca. 1. oktober 2024 med antatt ferdigstillelse ultimo 2025
- Formålet med anlegget er for Grieg å ta mer kontroll over verdikjeden ved å prosessere mer av egen fisk
 - Store Co2-besparelser på transport
 - Gardermoen er ideell plassering med tanke på mottak fra Rogaland og Finnmark, for deretter å videresende med båt, bil eller fly
 - God lokal tilgang til arbeidskraft
 - Estimert å kunne prosessere ca. 25 % av Grieg sin globale produksjon
- Prosjektet har en estimert gjennomføringskostnad på ca. NOK 240 mill. inkl. markedsverdi av tomt
 - Kostnaden ved anlegget finansieres som en årlig husleie med tillegg av en annuitet
 - I tillegg vil Grieg investere i egne maskiner og utstyr
- Det er signert en 17 års leiekontrakt med Grieg Seafood Sales AS
 - Morselskapsgaranti på 12 mnd
 - 100 % KPI-justering fra 2024

Est. Nøkkeltall

Leietaker:	Grieg Seafood Sales AS
Est. Areal:	5 367 kvm
KPI-justering:	100 %
Leieperiode:	17 år + opsjoner
Est. Gjennomføringskostnad inkl. m.v. tomt:	NOK 240 mill.



- OAC inngikk i Q2 2024 er nytt utleieoppgrad med Malling & Co med mandat for utleie av fire tomter på sentralområdet
- Sammen med Haptic og Plyo er det tegnet opp fire bygg:
 - To kombinasjonsbygg på 25-30 000 kvm. Hovedsakelig lagerbygg, der deler av bygget er over flere etasjer. Tilhørende kontorfunksjoner av høy standard
 - To mini-/sikkerhetslagre på ca. 9 500 og 11 000 kvm. Lagerbygg over 3 eller 4 etasjer, tilsvarende som OAC Arts på nabotomten
- Prospekt ble ferdigstilt i slutten av august og prosjektene er markedsført mot en rekke aktører:
 - Kombinasjonsbyggene rettes hovedsakelig mot aktører med arbeidsintensive bransjer med tilhørende lagerfunksjoner. Dette inkluderer medisin/farmasi eller rådgivende miljøer
 - Mini- og sikkerhetslagene markedsføres mot drivere av slike bygg (minilager), og det jobbes med ulike konsepter som presenteres (vinlagring, sikkerhetslager, kunstlager etc.)



Innhold/Agenda

I	Utvalgte temaer 1H 2024
I - I	Salg World Seafood Center
I - II	OAC Logistikkpark ferdig regulert
I - III	Partnerskap OAC Logistikkpark
I - IV	Nybygg Grieg Seafood
I - V	Nytt utleieoppgrad med Malling
II	Pågående prosjekter
III	Verdsettelse og planer fremover

GF Logistikk



Leietaker:	GF Logistikk AS
Est. Areal (BTA):	5 639 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	10 år + opsjon
Oppstart:	August 2023
Est. Ferdigstillelse:	November 2024

- Besluttet å refinansiere byggelånet og beholde eiendommen inntil videre. Salg vil vurderes på et senere tidspunkt

Grieg Seafood



Leietaker:	Grieg Seafood Sales AS
Est. Areal (BTA):	5 367 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	17 år + opsjon
Oppstart:	Oktober 2024
Est. Ferdigstillelse:	Desember 2025

- Oppstart oktober 2024 med grunnarbeider

Innhold/Agenda

I	Utvalgte temaer 1H 2024
I - I	Salg World Seafood Center
I - II	OAC Logistikkpark ferdig regulert
I - III	Partnerskap OAC Logistikkpark
I - IV	Nybygg Grieg Seafood
I - V	Nytt utleieoppgrad med Malling
II	Pågående prosjekter
III	Verdsettelse og planer fremover

OAC – stor tomtebank som i stor grad er ferdig detaljregulert:



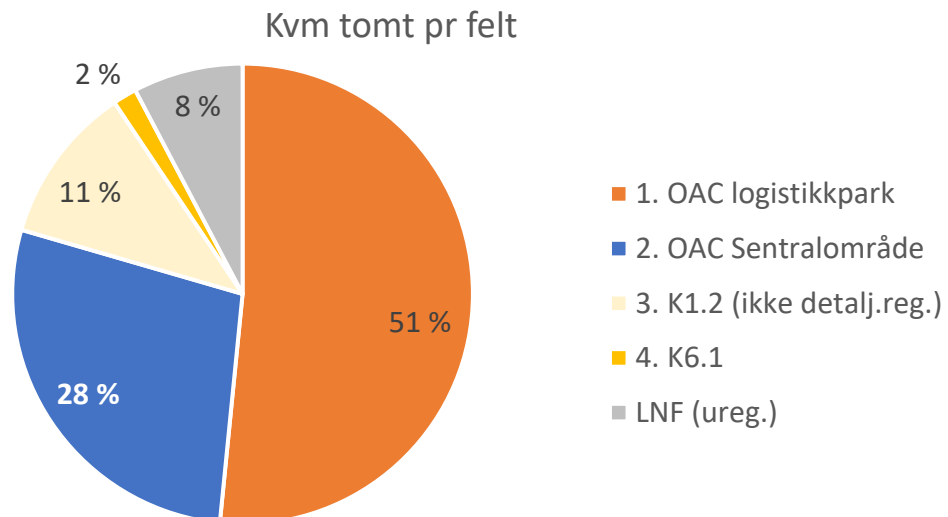
Byggbar tomt
657 250 kvm



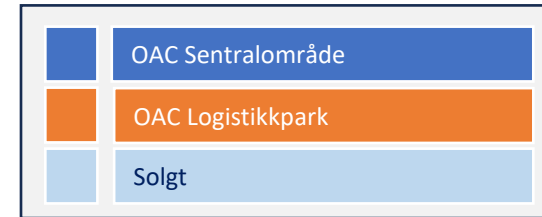
Andel detaljregulert
88 %*



Regulert TU %-BRA
106 %

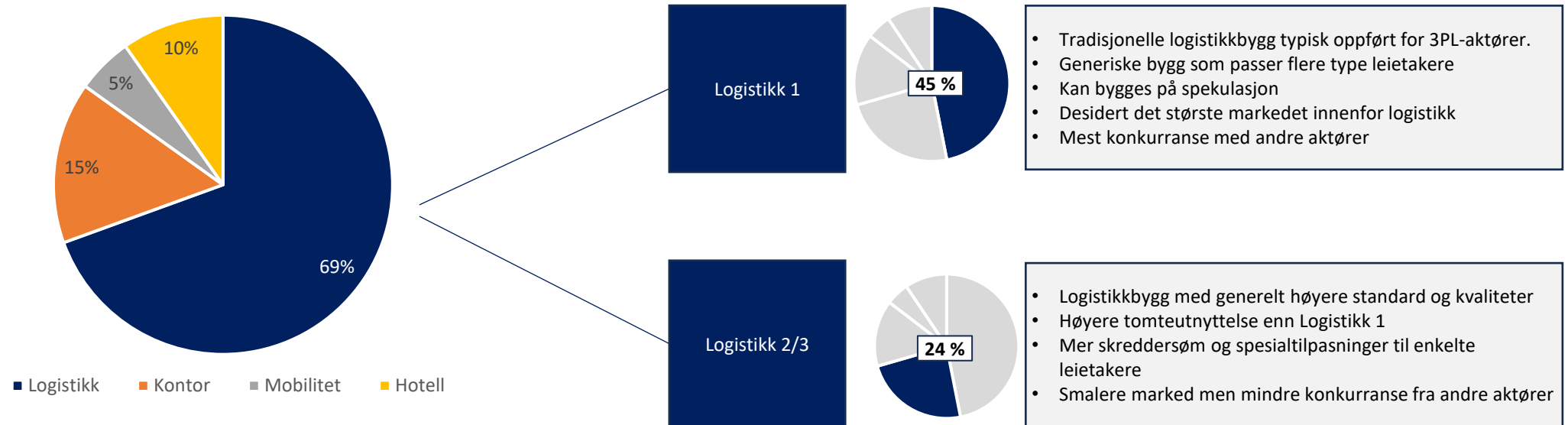


* Ikke medregnet tomt beliggende i «Rullebane 3/Felt 5



Økt fokus på segment med høyest forventet etterspørsel:

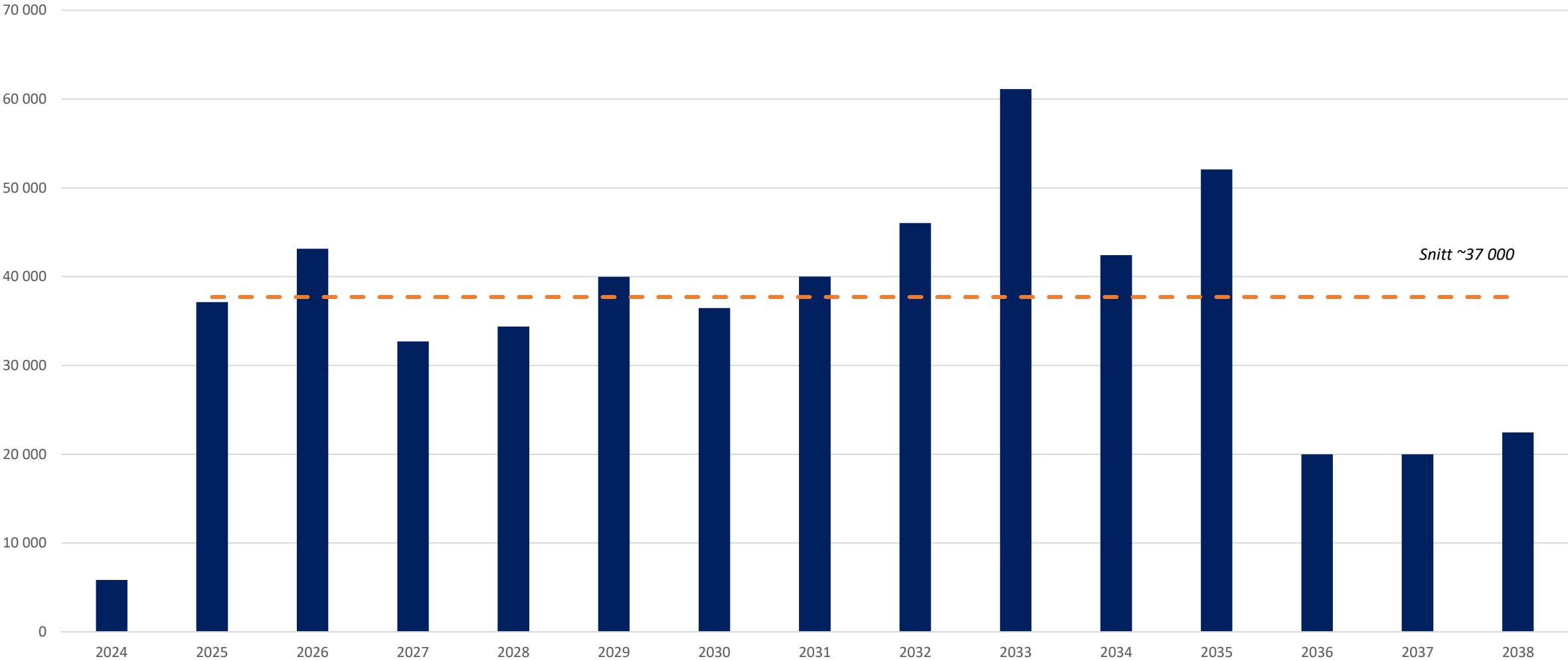
Forutsatt fordeling av areal (BTA) pr segment*:



- For å øke forventet utviklingstakt vil det fokuseres mer målrettet på segment med høyest forventet etterspørsel. Det vil derfor være et økt fokus på logistikksegmentet
- Tradisjonelle logistikkbygg og bilbygg har behov for større utearealer. I videre utvikling aksepteres derfor i større grad at tomteutnyttelse normaliseres
- Ved å fokusere initielt på logistikk og normalisert tomteutnyttelse forventes økt utviklingstakt fremover. I tillegg arbeides det med å optimalisere byggekostnader for å være mer konkurransedyktig

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

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



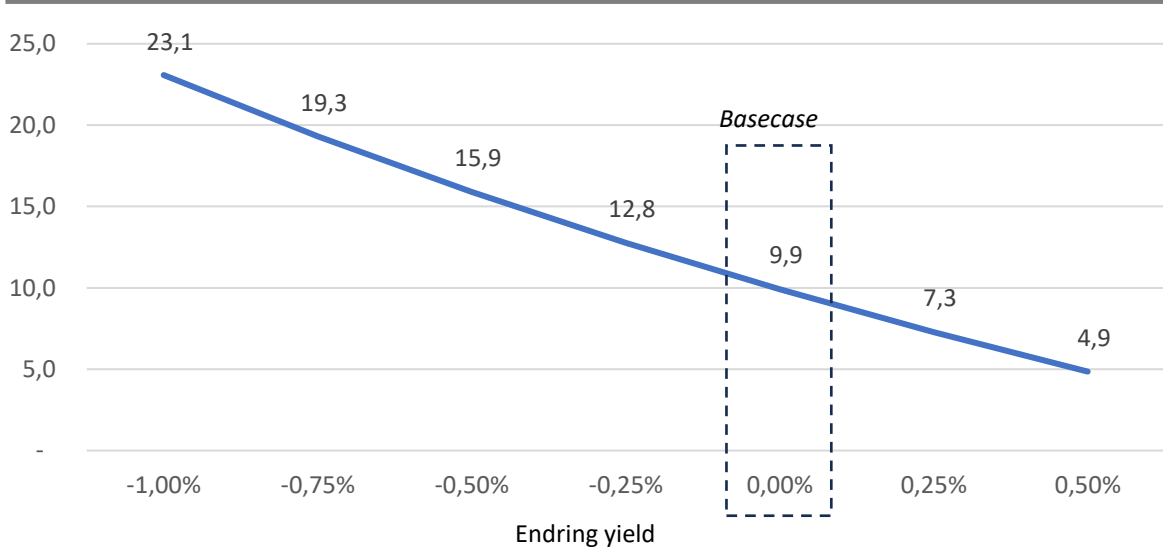
Estimert VEK og sensitivitet basert på forretningsplan og ambisjonsnivå pr 30.06.2024:

Est. VEK og utvalgte forutsetninger pr. 30.06.2024*

NOK mill.	OAC Tomter	GF Logistikk	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 306,6	140,5	1 447,0
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-212,0	-5,0	-217,0
Est. netto eiendomsverdier	1 094,6	135,5	1 230,1
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-310,3	-98,0	-408,3
Estimert verdijustert egenkapital	784,2	37,5	821,7
Antall aksjer			82,9
VEK pr aksje			9,9

Utvalgte forutsetninger i verdsettelse	
Snitt årlig initert volum (fra 2025):	37 700 kvm BTA
Snitt exit-yield:	5,9 %
Snitt tomteutnyttelse:	81 % (BTA-%)
Samlet volum:	533 742 kvm BTA
Forutsatt egenkapitalkrav (avkastning):	15 % p.a. (IRR)
Forutsatt byggelånsfinansiering:	75 % av byggekostnader

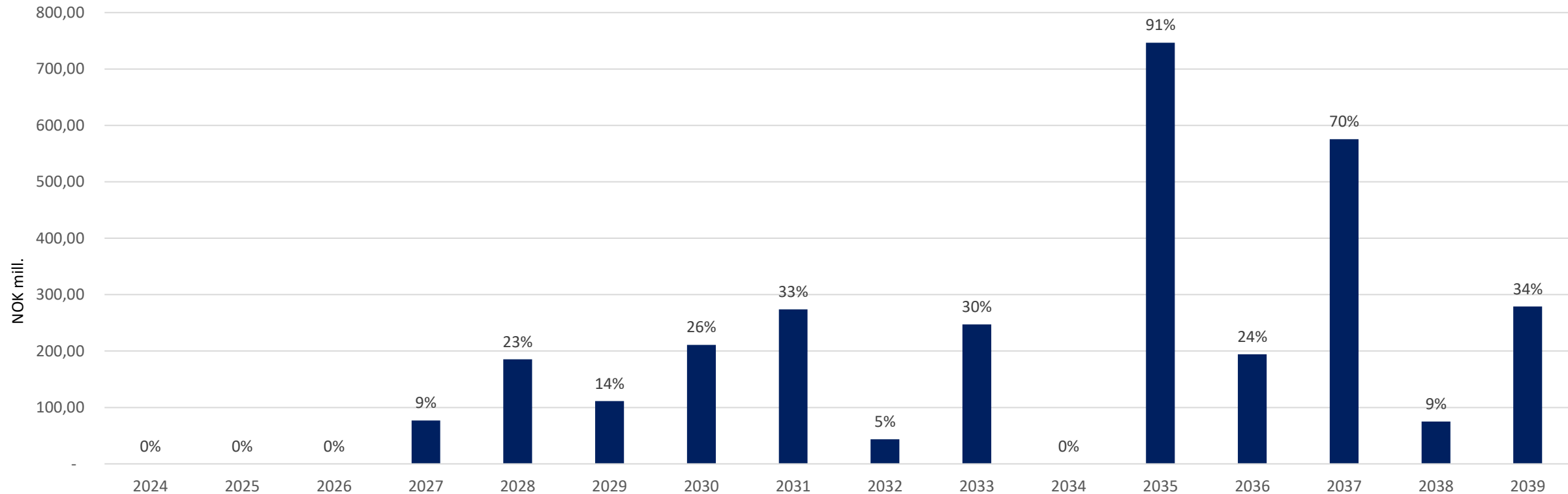
Est. sensitivitet på VEK pr aksje



		Endring leiepris						
		-15 %	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %	15 %
Endring byggekostnader	-15 %	6,1	9,3	12,5	15,7	19,0	22,2	25,4
	-10 %	4,1	7,4	10,6	13,8	17,0	20,2	23,4
	-5 %	2,2	5,4	8,6	11,9	15,1	18,3	21,5
	0 %	0,2	3,4	6,7	9,9	13,1	16,3	19,6
	5 %	-1,8	1,5	4,7	8,0	11,2	14,4	17,6
	10 %	-3,9	-0,5	2,8	6,0	9,2	12,5	15,7
	15 %	-5,9	-2,6	0,8	4,0	7,3	10,5	13,7

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

Est. utdelingskapasitet beregnet basert på verdsettelse og utviklingstakt:



Est. Utdelingskapasitet
basert på VEK
367 %

Est. VEK-utvikling i periode
NOKM 822 → 3 019

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

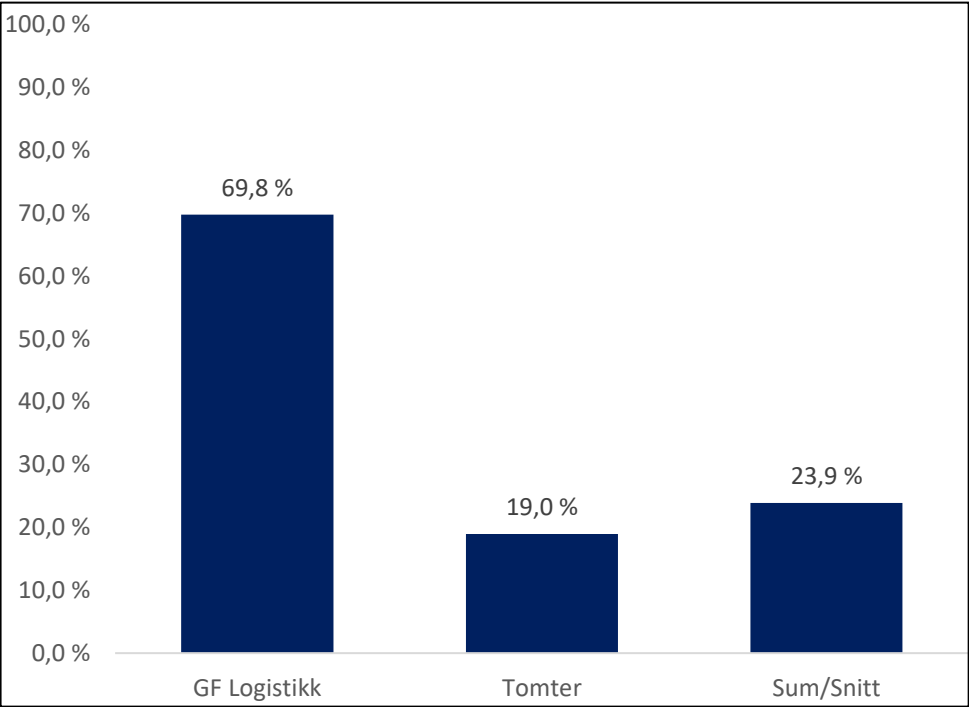
Est. Pr 30.06.2024 har OAC en robust balanse (hensyntatt salg av WSC):

Robust balanse medfører at presentert plan er estimert å være selvfinansierende (forutsatt at prosjekter selges underveis)

Eksisterende lån (etter salg WSC)

	NOK mill.	Løpetid
Lån	NOK 280 mill.	30.06.2027
Total ramme RCF	NOK 285 mill.	30.06.2027
Trukket RCF	NOK 0 mill.	
Byggelånsramme GF	NOK 98 mill.	30.12.2024

Est. Netto LTV



Kommentarer:

- Selskapet har i dag alle lån i DNB Bank. Lånene ble refinansiert 30.06.2024 og har løpetid på 3 år
 - 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 1 306,6 mill.)
 - Eierskifteklause: DNB skal godkjenne dersom aksjonær kjøper seg opp til 50 % eller mer av aksjene i OAC