

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 design emphasizes a mix of commercial, residential, and public spaces integrated with nature.

O | A | C

OSLO AIRPORT CITY

OSLO AIRPORT CITY AS («OAC»)
SELSKAPSPRESENTASJON

4. Mars 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 4. mars 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.

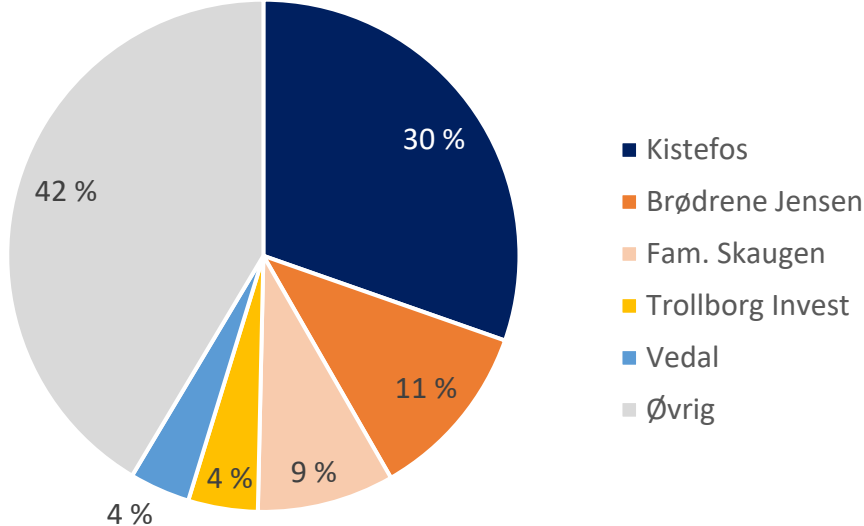
Det gis ingen garantier i forbindelse med informasjonen i Presentasjonen, inkludert, men ikke begrenset til, antakelser, estimater og meninger. Selskapet påtar seg heller ikke ansvar for nøyaktigheten eller fullstendigheten av Presentasjonen eller for eventuelle feil, unnlatelser eller feilinformasjon, 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 verneting.

I	Kort om OAC
II	Utvalgte oppdateringer
II - I	Inngåelse av partnerskap med NREP Logicenters
II - II	Ny entreprenørstrategi
II - III	Markedsoppdatering
III	Pågående prosjekter
IV	Verdsettelse og VEK



- 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 6 ansatte, som hver har spesialkompetanse innenfor sitt område
- Selskapet har en rekke private aksjonærer, hvor Kistefos og Brødrene Jensen er største eiere



Henrik M. S. Danielsen

- Posisjon: Adm. Dir. fra nov 24
- Ansatt siden 2023



Marius Listerud

- Posisjon: Prosjektdirektør
- Ansatt siden 2020



Elianne Meland

- Posisjon: Økonomi- og finansdirektør
- Ansatt siden 2020



Kristian Dahlen

- Posisjon: Prosjektsjef
- Ansatt siden 2024



Terje Kristoffersen

- Posisjon: Driftssjef
- Ansatt siden 2023



Kaman Choi

- Posisjon: Økonomiansvarlig
- Ansatt siden 2022

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

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



Byggbar tomt
647 806 kvm

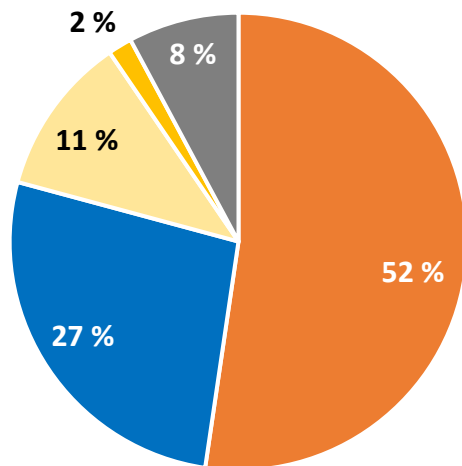


Andel detaljregulert
88 %*

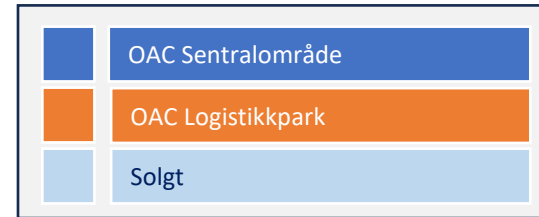


Regulert TU %-BRA
106 %

Kvm tomt pr felt



- 1. OAC logistikkpark
- 2. OAC Sentralområde
- 3. K1.2 (ureg.)
- 4. K6.1
- 5. LNF



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



- 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



Oppnådd 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

Innhold/Agenda

I	Kort om OAC
II	Utvalgte oppdateringer
II - I	Inngåelse av partnerskap med NREP Logicenters
II - II	Ny entreprenørstrategi
II - III	Markedsoppdatering
III	Pågående prosjekter
IV	Verdsettelse og VEK

Joint venture («JV») med Nrep Logicens for utvikling av OAC Logistikkpark

- OAC og Nrep inngikk i mai 2024 en intensjonsavtale for felles utvikling av logistikk, og partene har over lengre periode forhandlet om en samarbeidsavtale for utvikling av OAC Logistikkpark. Endelig avtale ble inngått i desember 2024
- Avtalen omfatter utvikling av tomter i OAC Logistikkpark, som består av totalt ca. 339 000 kvm byggbar tomt
 - Detaljreguleringen av logistikkparken ble endelig godkjent før sommeren 2024, og OAC vil igangsette tomteopparbeidelse så snart konsesjon foreligger*
- Formålet med avtalen er å styrke OAC sin konkurranseposisjon innenfor logistikksegmentet ved å inngå en utviklingsavtale med en aktør med betydelig nettverk og kompetanse innenfor segmentet
- I hovedsak går avtalen ut på at partene enten i fellesskap eller alene inngår leiekontrakter innenfor logistikksegmentet, hvorpå Nrep Logicens gjennomfører byggeprosjektet ihht sin entreprisemodell. Prosjektet eies deretter i fellesskap
 - Nrep har solid «track record» på å gjennomføre byggeprosjekter innenfor logistikk med svært konkurransedyktige byggekostnader

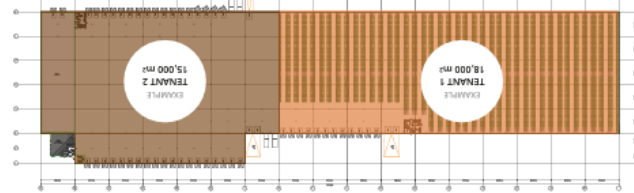


* Det er usikkerhet når endelig konsesjon foreligger, men det forventes at første byggeprosjekt kan igangsettes desember 25/januar 26

- **Nrep Logicensers er en ledende nordisk aktør med ca. 100 større leietakere i sin portefølje**
 - Nrep er en ledende nordisk eiendomsinvestor med over €21 milliarder under forvaltning
 - Logicensers er Nreps logistikkplattform, og er den største logistikkutvikleren i Norden med en portefølje på over 2,5 mill. kvm, fordelt på 109 eiendommer med 100 leietakere
 - Logicensers har et stort internasjonalt nettverk av logistikkaktører som sine kunder, som dekkes av et pan-europeisk utleie-team
- **Sterk utviklingsmodell med kort byggetid og svært konkurransedyktige byggekostnader**
 - Logicensers gjennomfører prosjekter som byggherrestyrte delentrepriser, som historisk har vært svært konkurransedyktig sammenlignet med tilbud fra andre entreprenører
 - Raske byggeprosesser hvor flere tjenester leveres internt fra Logicensers ansatte med spesialkompetanse innenfor logistikk
- **Historisk god track-record for utvikling av logistikkbygg**
 - Eksempel er utvikling av tomter i Vestby, hvor Nrep har utviklet sine tomter raskere enn konkurrenter på nabolomter
- **Fokus på kvalitet og standardiserte bygg i oppføring:**
 - Fri takhøyde 11,7 meter
 - Belegningsstein i kjøregård
 - Minimum BREEAM Very Good
 - Standardiserte logistikkbygg som enkelt kan tilpasses de fleste leietakere reduserer kompleksitet i bygging og får ned kostnaden



Logistikkbygg i Moss under oppføring på spekulasjon av Nrep



Eksempel på logistikkbygg oppført av Nrep i Vestby Næringspark

Hvorfor inngå JV med Nrep

- 1. Nrep har en betydelig utviklingskompetanse innenfor logistikksegmentet som OAC vil få nytte av
- 2. OAC får en sterkere konkurranseposisjon på Gardermoen og i markedet generelt
- 3. OAC får tilgang til Nreps betydelige nettverk av leietakere
- 4. Forventet økt lønnsomhet i prosjekter
 - I. Lavere byggekostnader
 - II. Potensielt bedre finansieringsvilkår
 - III. Mulighet for porteføljepremium, gitt felles exit
- 5. Forventet raskere realisering av tomtebanken og cash-generering
- 6. Raskere realisering av logistikkparken vil gi synergier for Sentralområdet
- 7. OAC frigjør ressurser/administrasjon til å fokusere på Sentralområdet
- 8. Risikoreduksjon gjennom salg av tomt til JV, samt fleksibilitet for OAC til å bestemme eierandel i samarbeid

Oppsummering av utvalgte hovedvilkår i avtale

Bestemmelse	Vilkår
Parter:	Oslo Airport City og NSF V Norway Advisory AS (Nrep).
Oppgjør:	Ved realisering av prosjekt selges byggeklar tomt fra OAC inn i felles SPV som eies av begge parter
Eierandel OAC:	OAC har fleksibilitet til å velge mellom 0-40 % eierandel
Byggeklar tomt:	OAC står for opparbeidelse av tomt og felles infrastruktur
Byggeprosjekter:	Byggeprosjekter gjennomføres av Nrep Logicenters ihht deres entreprisemodell (byggherrestyrte delentrepriser)
Avtaleperiode:	18 mnd binding, deretter 6 mnd oppsigelsesperiode
Salg/Exit:	OAC er sikret rettigheter som gir OAC mulighet for realisasjon av prosjektet ett og to år etter ferdigstillelse

Målet med samarbeidet er å utvikle moderne, attraktive og lønnsomme logistikk- og lagerbygg over de neste årene. Vi er allerede godt i gang med samarbeidet og har dialog med flere potensielle leietakere. I tillegg har vi allerede inngitt felles tilbud til potensiell leietaker for nytt bygg i logistikkparken

- OAC har historisk hatt en strategi om at selskapet kun skal benytte Vedal som entreprenør ifm nye byggeprosjekter
 - Vedal involveres tidlig og stiller ressurser til rådighet for OAC
- Vedal har vært benyttet som entreprenør i alle historiske byggeprosjekter
 - I tillegg har ulike selskaper i Vedal-systemet vært leid inn ifm reguleringsprosesser, infrastrukturprosjekter etc.
- OAC og Vedal har et svært godt forhold og prosjekter har vært levert ihht avtaler på pris og kvalitet
- OAC har vurdert at det er viktig at selskapet skal kunne stå fritt og kan vurdere andre entreprenører
 - Leietakere kan ha preferanser på entreprenører
 - Innenfor enkelte segmenter så finnes det entreprenører som er spesialister på sitt felt
- OAC vedtok derfor høsten 2024 ny entreprenørstrategi, og selskapet signerte ny avtale med Vedal i desember 2024
 - Fra å være en forpliktende avtale er revidert avtale i større grad en intensjonsavtale
 - OAC står fritt til å velge andre entreprenører dersom disse vurderes å være best for det enkelte prosjekt. Vedal vil forespørres i alle nye prosjekter



- Markedet i 2024 var noe krevende og det ble signert få avtaler generelt sett i Gardermoen Næringspark
 - Flere større prosesser «i markedet», men de har tatt lengre tid enn forespeilet
- OAC jobber konkret og aktivt med flere leietakere, hovedsakelig innenfor logistikksegmentet
- Opplever interesse fra flere aktører innen sjømat som ønsker å etablere seg i nærheten av WSC og Grieg
- Hovedsakelig etterspørsel etter kjølte arealer, fryselager og terminalvirksomhet
 - I tillegg er det etterspørsel etter støttefunksjoner til logistikkvirksomhet
- For å øke fokuset ytterligere er det igangsatt prosess på ansettelse av ny Markedsdirektør i OAC
 - Ventes avklaring 1. kv 2025
 - Midlertidig innleie av ressurs i tillegg til bistand fra engasjerte utleiemeglere
 - Økt fokus på forretningsutvikling og nye konsepter
- I tillegg jobbes det aktivt med konsesjonssøknad for flytting av grus i OAC Logistikkpark slik at byggeklare tomter kan tilbys i markedet



Innhold/Agenda

I	Kort om OAC
II	Utvalgte oppdateringer
II - I	Inngåelse av partnerskap med NREP Logicenters
II - II	Ny entreprenørstrategi
II - III	Markedsoppdatering
III	Pågående prosjekter
IV	Verdsettelse og VEK

Pågående prosjekter

Kurillvegen 9: GF Logistikk



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

Maren Furulunds veg 20: Grieg Seafood



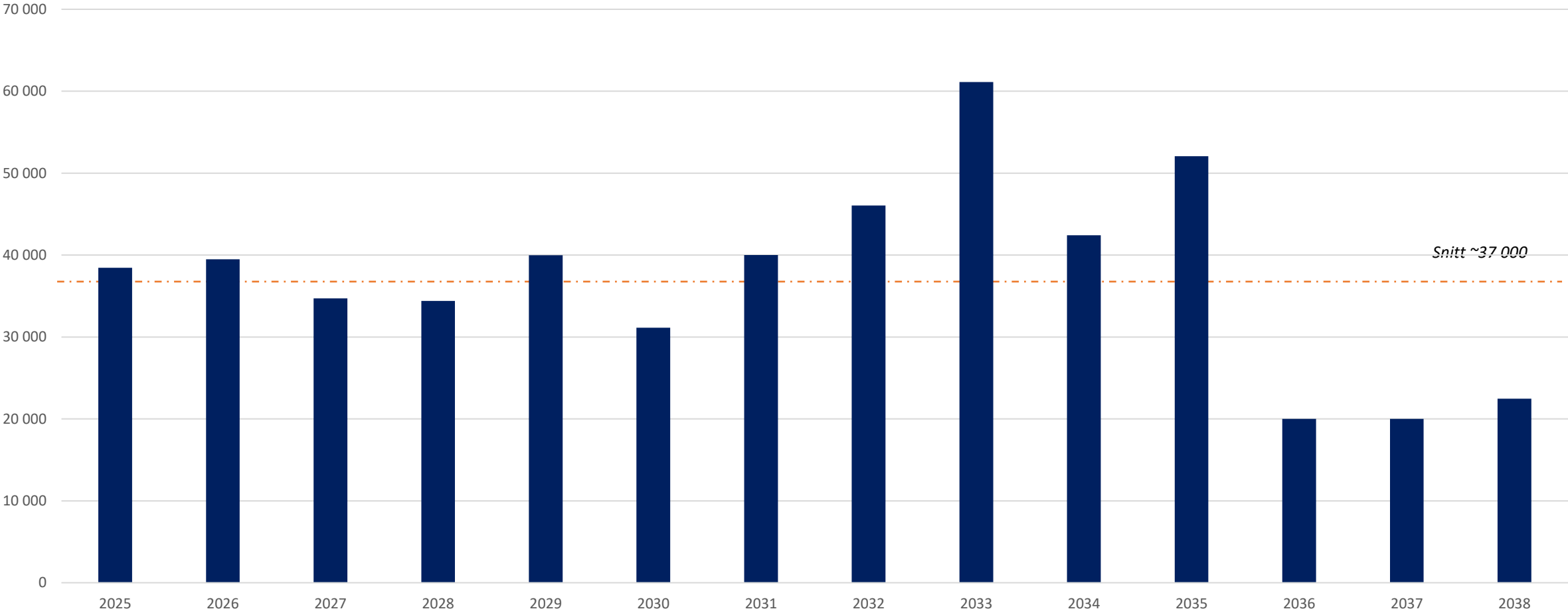
Leietaker:	Grieg Seafood Sales AS
Est. Areal (BTA):	5 367 kvm
KPI-justering:	100 %
Leietid:	17 år + opsjon
Ferdigstillelse:	Est. Desember 2025
Est. Energiklasse	«B»
Est. BREEAM-sertifisering (ny mal)	«Good»

Innhold/Agenda

I	Kort om OAC
II	Utvalgte oppdateringer
II - I	Inngåelse av partnerskap med NREP Logicenters
II - II	Ny entreprenørstrategi
II - III	Markedsoppdatering
III	Pågående prosjekter
IV	Verdsettelse og VEK

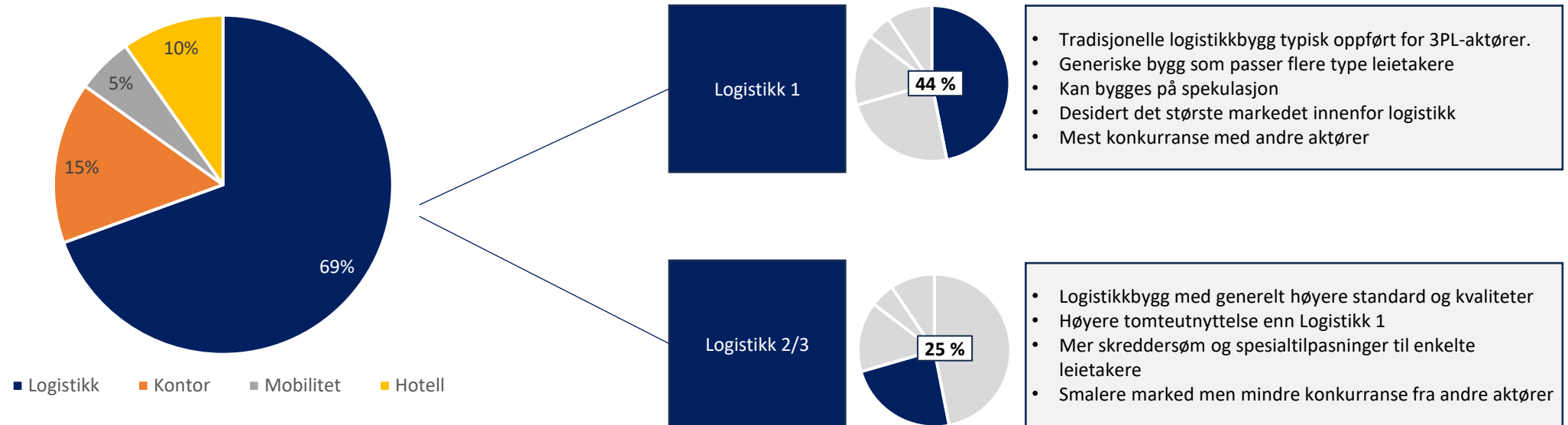
Ambisjon om å nå en høy utviklingstakt fremover (antall initierte kvm BTA pr år):

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



Fokus på segment med høyest forventet etterspørsel:

Forutsatt fordeling av areal (BTA) pr segment*:



- Forretningsplan legger til grunn at det først fokuseres på segmenter med forventet høyest etterspørsel, som den første perioden vil være innenfor logistikk/lager
- Tradisjonelle logistikkbygg og bilbygg har behov for større utearealer. Det legges til grunn en mer normalisert tomteutnyttelse fremover, noe som vil innebære at faktisk utnyttelse vil være lavere enn regulert potensiale

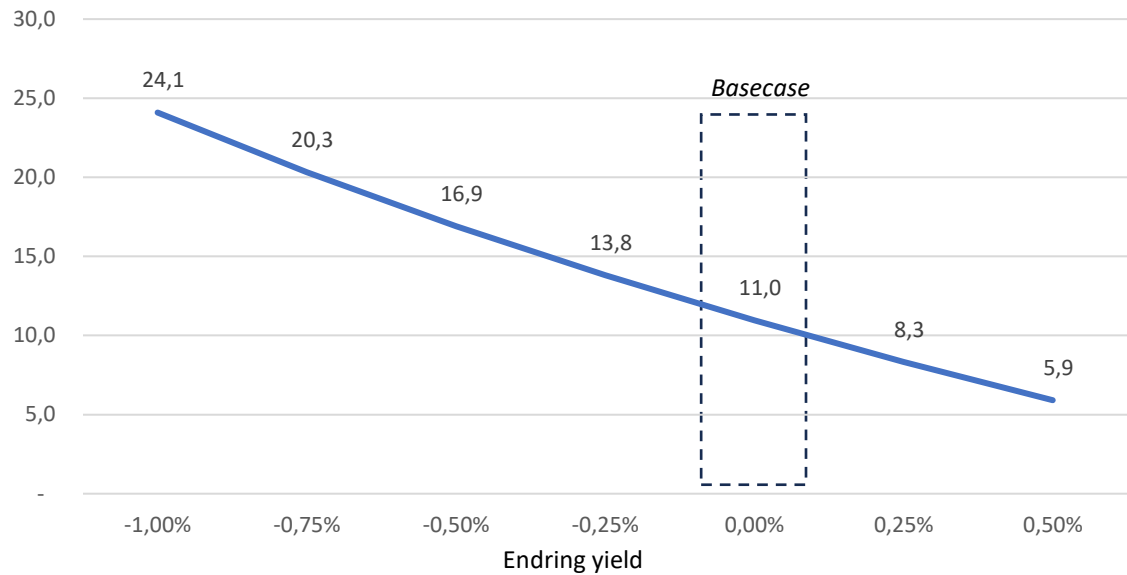
Estimert VEK pr 31.12.2024 og sensitivitet basert på siste verdsettelse:

Est. VEK og utvalgte forutsetninger pr. 31.12.2024*

NOK mill.	OAC Tomter	Prosjekter	OAC Totalt
Est. brutto eiendomsverdier	1 311,9	408,8	1 720,7
Justeringer selskapskostander, latent skatt etc.	-153,0	-9,6	-162,6
Est. netto eiendomsverdier	1 158,9	399,1	1 558,1
Fradrag netto gjeld og avsatte forpliktelser	-336,8	-313,0	-649,8
Estimert verdijustert egenkapital	822,2	86,1	908,3
<i>Antall aksjer</i>			82,9
VEK pr aksje			11,0

Utvalgte forutsetninger i verdsettelse	
Snitt årlig initert volum:	37 700 kvm BTA
Snitt exit-yield:	5,9 %
Snitt tomteutnyttelse:	82 % (BTA-%)
Samlet volum:	522 231 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 %	11,2	13,1	14,9	16,8	18,6	20,4	22,3
	-10 %	9,3	11,1	13,0	14,8	16,7	18,5	20,4
	-5 %	7,3	9,2	11,0	12,9	14,7	16,6	18,4
	0 %	5,4	7,2	9,1	11,0	12,8	14,6	16,5
	5 %	3,3	5,3	7,2	9,0	10,9	12,7	14,6
	10 %	1,3	3,3	5,2	7,1	8,9	10,8	12,6
	15 %	-0,7	1,3	3,2	5,1	7,0	8,8	10,7

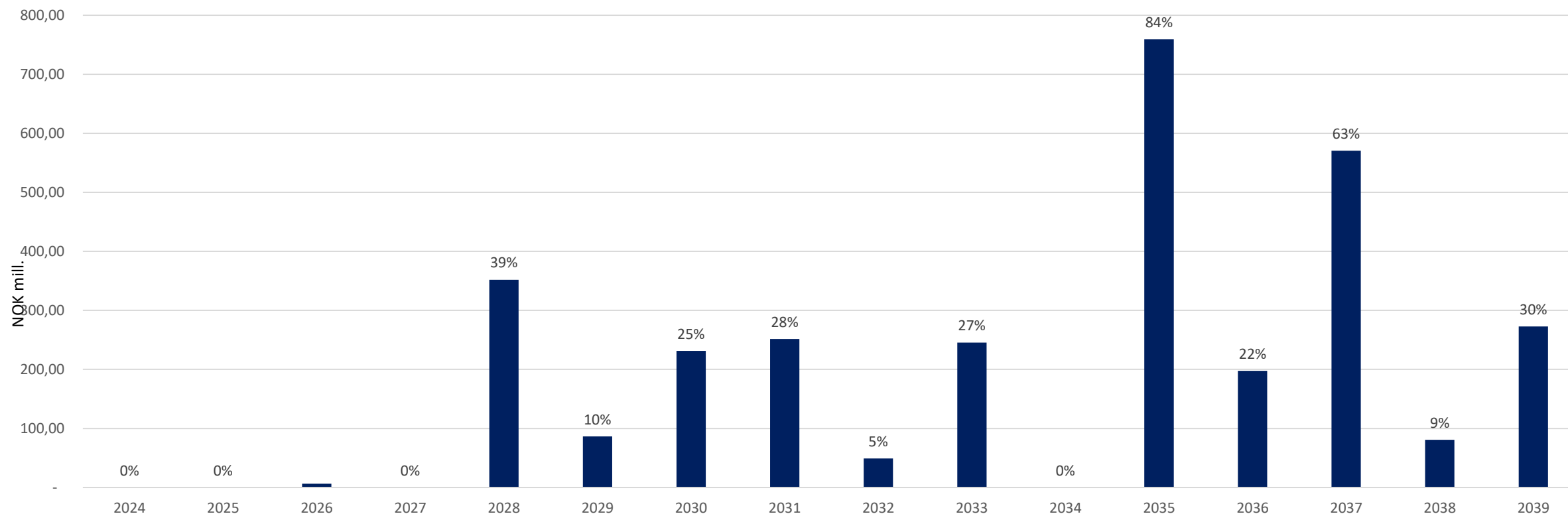
* Beregning av VEK er basert på en intern verdsettelsesmodell for tomter og ekstern verdsettelse av prosjekter. Det foreligger en ekstern verdsettelse av tomtebanken som underbygger bruttoverdiene.

Est. VEK har økt fra 9,9 pr 30.06.2024 til 11,0 pr 31.12.2024:

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 på Grieg-prosjekt enn det som var forutsatt i VEK
3	Endring yielder		Ingen endring i yield-forventning
4	Endring leiepriser		Ingen endring i forventede leiepriser
5	Endring TU/Volum		Ingen endring i forventet tomteutnyttelse/volum
6	Endring prosjektkostnader		- Ingen endring i prosjektkalkyler - Lavere kostnader knyttet til massehåndtering enn forventet
7	Kostnader/Overheads		Reduserte forventede fremtidige kostnader gjennom kostnadsreduksjoner. Hovedsakelig personalkostnader

Est. utdelingskapasitet beregnet basert på verdsettelse og utviklingstakt:



Est. Utdelingskapasitet
basert på VEK
342 %

Est. VEK-utvikling i periode
NOKM 908 → 3 104

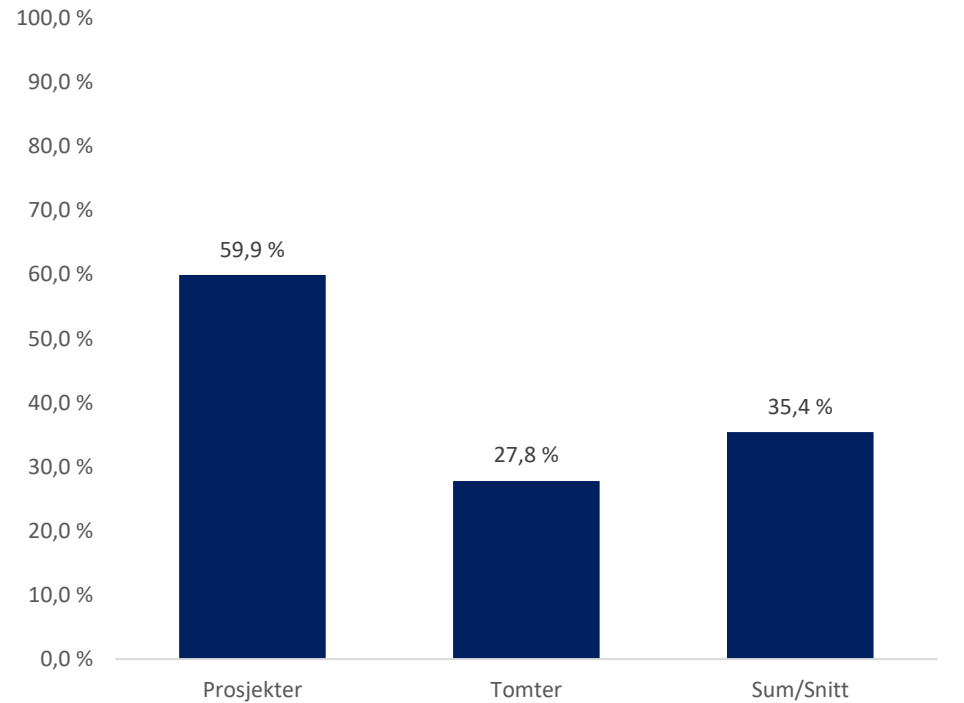
Est. IRR
~15 %

- 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

Eksisterende lån:

	NOK mill.	Løpetid
Lån	NOK 280 mill.	30.06.2027
Total ramme RCF	NOK 285 mill.	30.06.2027
Trukket RCF*	NOK 22 mill.	
Byggelån Grieg	NOK 160 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 42,0 % (NOK 565 mill./NOK 1 345,8 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 Grieg (dvs. slik at prosjektet er fullfinansiert)
- Pantelånet knyttet opp til GF Logistikk forutsetter at LTV ikke overstiger 75 %. Est. LTV pr 31.12.2024 var 61,6 %

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