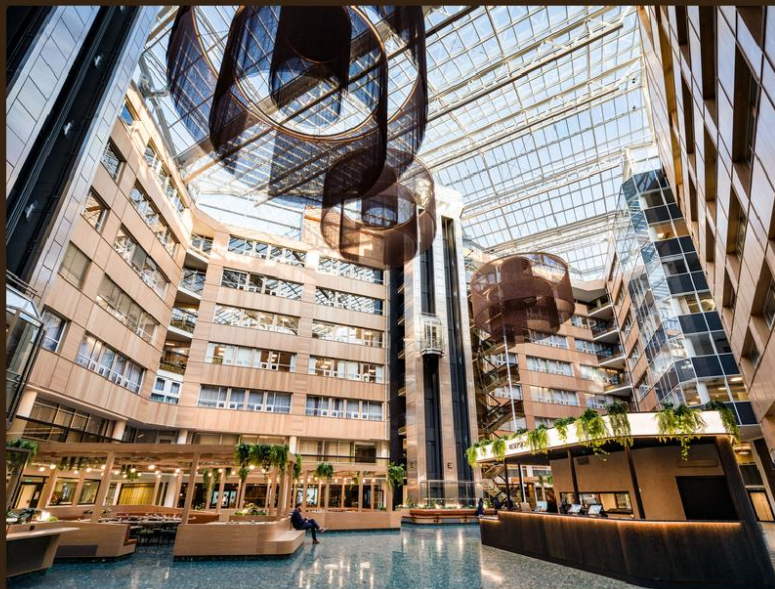




**RAPPORT FOR 4. KVARTAL OG FORELØPIG
ÅRSRESULTAT 2025**

4. Kvartal 2025 **Presentasjon 10.02.2026**

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Aksjeinformasjon
- Ett Thon
- Finansiell utvikling
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi
- Q & A

Aksjeinformasjon

FRIVILLIG TILBUD PÅ UTESTÅENDE AKSJER

- Thon Gruppen AS (75,4 % eier) offentliggjorde i november en intensjon om å fremsette et frivillig offentlig tilbud på samtlige aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA til en pris på 335 kroner per aksje.
- Tilbudsprisen på 335 kroner, var 23 % over siste børskurs, og 6 % høyere enn aksjens høyeste notering noensinne.
- Ved tilbudsperiodens utløp 5. januar 2026 var det mottatt aksepter som økte Thon Gruppens eierandel til 94,8 %.
- Thon Gruppen AS besluttet den 28. januar 2026 å gjennomføre en tvangsinnløsning av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA som ikke var eiet av Thon Gruppen AS.
- Thon Gruppen AS eier dermed 100 % aksjene, og aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap vil bli strøket fra notering på Euronext Oslo Børs.

BAKGRUNN FOR TILBUDET

- Thon Gruppen AS har de senere år styrket konsernets finansielle kapasitet vesentlig:
 - => Solide økonomiske resultater
 - => Relativt moderat investeringsnivå
- Økt eierskap / privatisering av Olav Thon Eiendomsselskap ble vurdert som en god måte å anvende Thon Gruppens finansielle kapasitet på.
- Fra 2013 eies Thon Gruppen av Olav Thon Stiftelsen, som har følgende formål:
 - => Utøve et langsiktig og stabilt eierskap i Thon Gruppen
 - => Utdele årlig inntil MNOK 100 til allmennyttige formål
- I vedtektene til Olav Thon Stiftelsen fastslås det at Thon Gruppen skal vokse videre, og vekst i konsernets egenkapital er en viktig finansiell målsetting.

AVKASTNING FRA 1983 - 2026

- Siden børsnoteringen i 1983 har markedsverdien på Olav Thon Eiendomsselskap økt fra MNOK 200 til MNOK 34.000.
- Aksjen har dermed gitt aksjonærene en gjennomsnittlig årlig avkastning på 13-14 %.
- Med en pris på NOK 335, som er 6 % høyere enn All Time High, anser Thon Gruppen at det gjennom flere ti år er skapt betydelige aksjonærverdier som ved tilbudet kom alle aksjonærer til gode.
- Med en svært god mottakelse av tilbudet og en akseptgrad som brakte eierandelen opp til rundt 95 %, er Thon Gruppen svært godt fornøyd både med gjennomføringen og resultatet av det frivillige tilbudet.

PLANER FOR FREMTIDIG VIRKSOMHET

- Thon Gruppen har offensive planer om å videreutvikle Olav Thon Eiendomsselskap som Norges største private eiendomsselskap.
- Olav Thon Eiendomsselskap har en stor portefølje av børsnoterte obligasjonslån, og er dermed fremdeles underlagt rapporteringskrav i den forbindelse.
- Søsterselskapet Thon Holding konsernet (100 % eiet av Thon Gruppen AS) har en eiendomsportefølje på størrelse med Olav Thon Eiendomsselskap, men med vesentlig lavere gjeldsgrad.
- Thon Gruppen har planer om etter å samle eiendomsporteføljen med en samlet verdi på rundt MNOK 125 i ett eiendomskonsern.
- I løpet av våren vil selskapets utbyttepolitikk bli omdefinert, og det skal vurderes om kravet til maksimal belåningsgrad i selskapets finansielle politikk skal reduseres noe fra 45 %.

Kursutvikling i Q4 – påvirket av frivillig tilbud



	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
4. kvartal 2025	23 %	4 %
Siste 12 mnd.	51 %	14 %
Siste 24 mnd.	87 %	28 %
Siste 36 mnd.	103 %	42 %
Siste 60 mnd.	100 %	74 %

Utbytte og utbyttepolitikk



Utbyttepolitikk frem til 2026:

- Utbytte: 30 - 40 % av konsernets resultat før verdiendringer
- 2025: Utbyttebetaling: MNOK 736

- Selskapets utbyttepolitikk vil bli endret som følge av at Thon Gruppen AS nå eier 100 % av aksjene i selskapet.
- Styret foreslår at det for 2025 ikke utbetales ordinært utbytte til aksjonæren

Ett Thon

«Thon gir rom for muligheter»

Thon gir rom for muligheter – Ett Thon

Thon-programmet handler om å samle alle deler av Thon under én felles merkevare – **Ett Thon**.

Følg med lansering som kommer i uke 10!



Konsernets kjøpesentre samles under nytt felles merkenavn:

Thon Senter.....



Finansiell utvikling



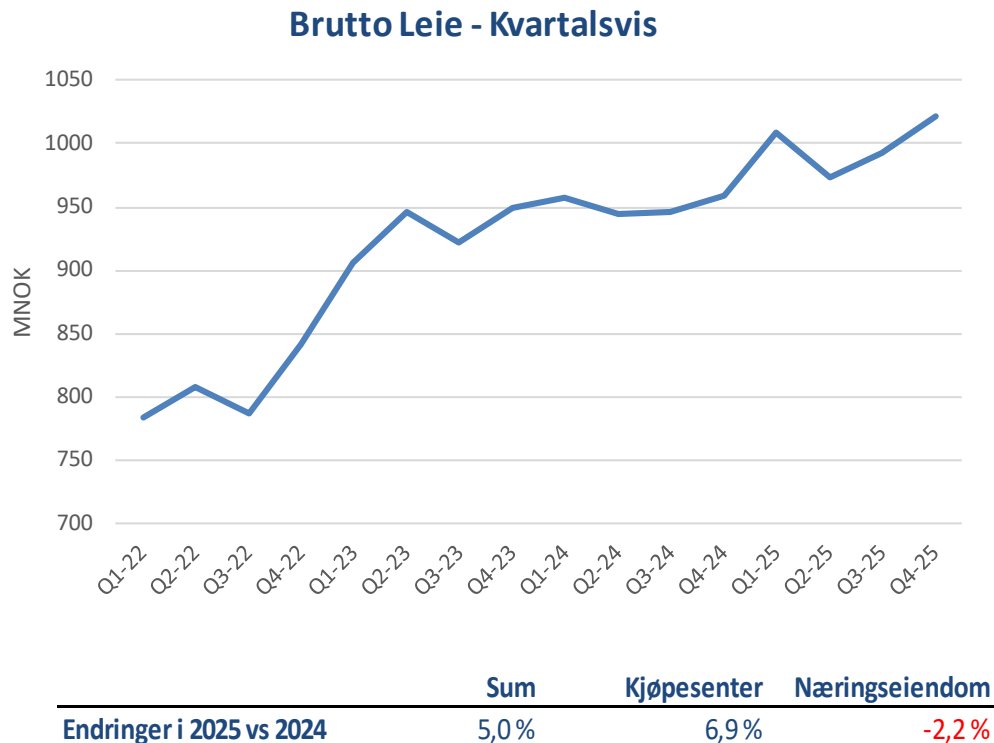
4. kvartal 2025 – Kort oppsummert

MNOK	Q4 25	Q4 24
Tilfredsstillende resultat med moderat økte eiendomsverdier		
Resultat før skattekostnad	568	1262
Samlede verdiendringer	148	725
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	478	527
Solid finansielt fundament, også etter høye investeringer		
Egenkapitalandel	50,2 %	50,8 %
Belåningsgrad	36,6 %	36,3 %
Likviditetsreserver	9 021	6 561
Frivillig tilbud bidro til "all time high"		
Aksjekurs i 4. kvartal	23 %	
Avkastning i 2025 inkl. utbytte	51 %	
Avkastning siste 3 år inkl. utbytte	103 %	
Butikkomsetningen økte videre		
Butikkomsetning Q4 25 fra Q4 24	4,6 %	

Hovedtall i 4. kvartal 2025

MNOK	Q4-25	Q3-25	31.12.25	31.12.24	Endring 2025
Brutto leieinntekter	1 022	992	3 996	3 807	5,0 %
Verdiendringer Finansielle instrumenter (inkl. FKV/TS)	-11	51	-128	429	
Verdiendringer Investerings eiendommer (inkl. FKV/TS)	192	-127	533	346	
Netto rentekostnader	-262	-271	-1 047	-1 070	2 %
Resultat før skattekostnad	568	486	2 415	2 863	-16 %
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	478	559	2 179	2 129	2 %
Markedsverdi eiendommer	60 937	59 949	60 937	58 612	2 325
Rentebærende gjeld	22 419	21 925	22 419	21 342	1 077
Belåningsgrad	36,6 %	36,4 %	36,6 %	36,3 %	0,3 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	3,08	3,12	3,08	2,96	
Likviditetsreserver	9 021	9 387	9 021	6 561	2 460
Sum egenkapital	32 998	32 479	32 998	32 045	
Aksjekurs ved utløp av perioden	335	273	335	227	108
Langsiktig substansverdi per aksje (i NOK)	380	375	380	367	
Aksjekurs i % av substansverdi	88 %	73 %	88 %	62 %	26 %

Leieinntekter 2022 – 2025



Leievekst per > Q4-25 => +5 %

Organisk vekst i 2025 => +3,0 %

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

- Flere større rehabilitert næringseiendommer venter på gode leietakere



- Noe økt ledighet i eiendomsporteføljen
5,2 % per 31.12.25

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

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy

Sterke og stabile nøkkeltall forsvare en solid rating

	Status 31.12.2025	Status 30.09.2025	Status 31.12.2024	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	36,4 %	36,4 %	36,3 %	Max 45 % *
Rentedekningsgrad	3,08	3,12	2,96	Min. 2,0
Likviditetsreserver	189 %	186 %	193 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	3,8	3,9	3,3	Min. 3,0

* Over tid

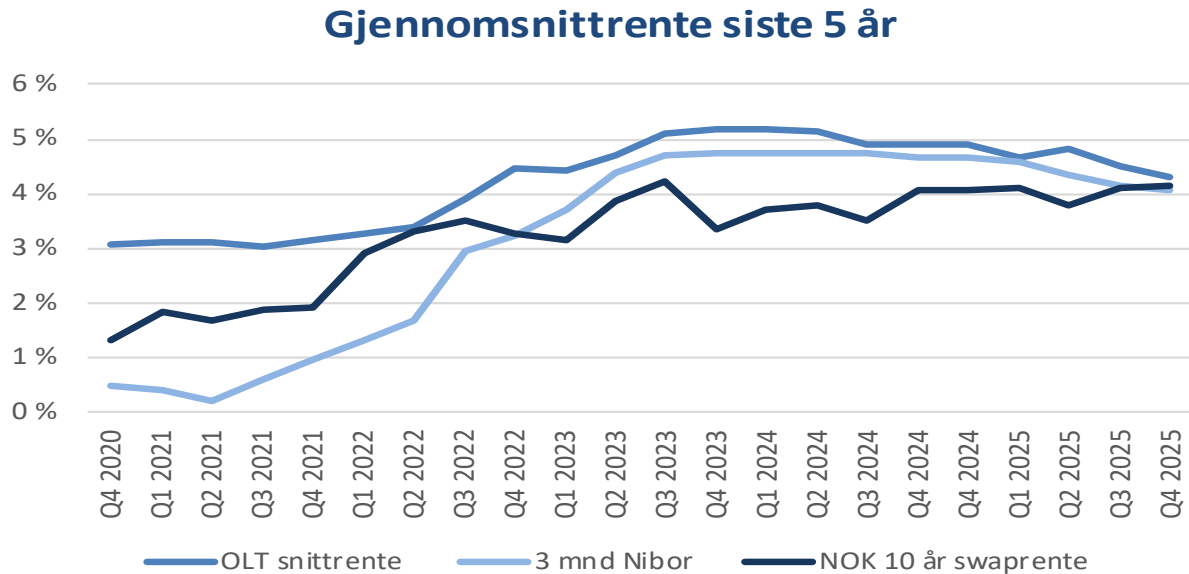
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

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



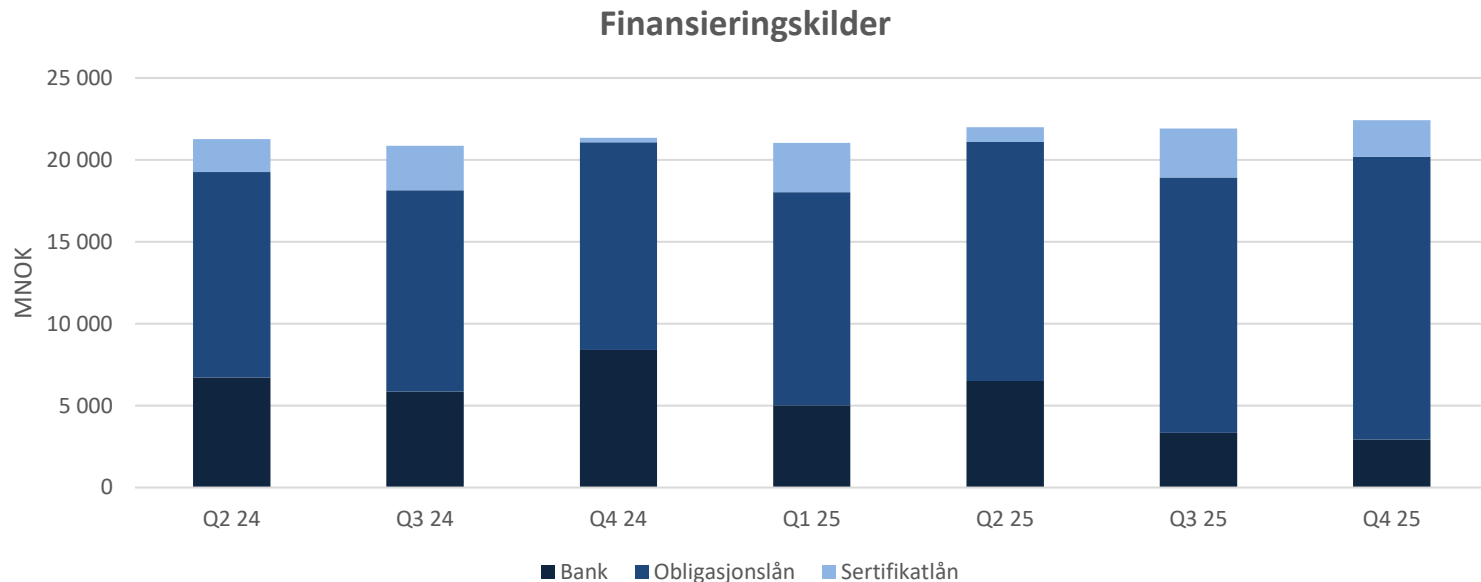
Per 31.12.25: Snittrente 4,32 % (-0,60 % fra 31.12.24)

Endring fra 31.12.24 til 31.12.25:

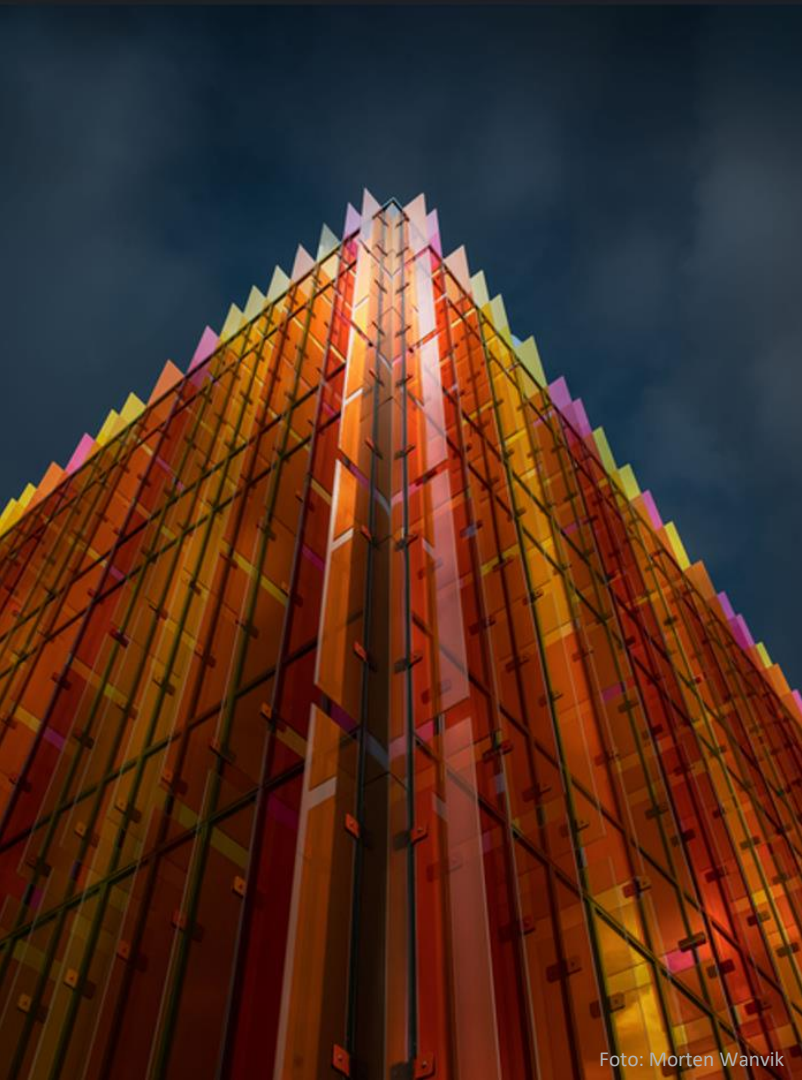
=> Kortsiktig sertifikatlån økt fra MNOK 200 til MNOK 2.200

=> Lavere NIBOR rente => 3 mnd. NIBOR fra 4,68 % til 4,10 %

Positive finansieringsmarkeder også i 4. kvartal



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (8,9 mrd.) :
Kapitalmarkedet:	87 %	62 %
Bankmarkedet:	13 %	38 %



Finansieringsaktiviteter og likviditetsreserver

Likviditetsreserver per 31.12.2025:

=> MNOK 9.021

Tilstrekkelig til å dekke gjeldforfall frem til mars 2028.

Nye finansieringsavtaler i 4. kvartal 2025

Langsiktige låneavtaler i bankmarkedet

=> MNOK 1.500

Langsiktig låneavtaler i kapitalmarkedet

=> MNOK 400

=> MSEK 400

Kortsiktige låneavtaler i kapitalmarkedene

=> MNOK 2.000

=> MSEK 200

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 31.12.2025 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 957	42 %	11
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	17 033	27 %	41
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 503	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	47 493	74 %	56
Næringseiendom *	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 350	8 %	
Boliger	2 060	3 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 526	6 %	
Logistikk	2 194	3 %	
Hotell	1 867	3 %	
Diverse	1 281	2 %	
Sum Næringseiendom	16 278	26 %	64
Sum Eiendomsportefølje	63 771		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: 47,50 mrd. (46,0 per 31.12.24)
 - Leieinntektsnivå: 3,55 mrd. (3,4 per 31.12.24)
- 5 av Norges topp 7 kjøpesentre, og 11 av topp 20 sentrene
- Yield: 6,2 % - Uendret fra 31.12.24
- Butikkomsetning:
 - 4. kvartal: 19,1 mrd. (+ 4,6 %)
 - 2025: 63,3 mrd. (+ 3,7 %)

NORGES STØRSTE KJØPESENTRER I 2025					
Rangering	Senter	Sted	Bruttooms. (ex mva MNOK)		
2025			2025	2024	Endring i %
1	Lagunen Storsenter	Bergen	4 679	4 289	9,1
2	Strømmen Storsenter	Strømmen	4 011	3 833	4,6
3	Sandvika Storsenter	Sandvika	3 927	3 765	4,3
4	Amfi Moa	Ålesund	3 865	3 638	6,2
5	Storo Storsenter	Oslo	3 638	3 521	3,3
6	CC Vest	Oslo	3 110	2 958	5,1
7	Sørlandssenteret	Kristiansand	3 002	3 081	-2,6
8	Jekta Storsenter	Tromsø	2 824	2 649	6,6
9	Kvadrat	Sandnes	2 772	2 617	5,9
10	Ski Storsenter	Ski	2 750	2 638	4,2
11	City Nord	Bodø	2 603	2 392	8,8
12	Amfi Roseby	Molde	2 485	2 381	4,4
13	Jessheim Storsenter	Jessheim	2 430	2 301	5,6
14	City Lade	Trondheim	2 308	2 181	5,8
15	Sartor Storsenter	Straume	2 265	2 548	-11,1
16	City Syd	Trondheim	2 236	2 192	2,0
17	Åsane Storsenter	Bergen	2 221	2 157	3,0
18	Vestkanten Storsenter	Bergen	2 170	2 042	6,3
19	Amfi Madla	Hafslsfjord	2 080	1 996	4,2
20	Oslo City	Oslo	1 980	1 996	-0,8
	Norges 20 største kjøpesentre		57 356	55 175	4,0 %

OTE:

5 av 10 største

TH:

2 av 10 største

Thon Senter:

7 av 10 største



Næringseiendommer

- **Ledende eiendomsaktør innenfor nærings-eiendommer i Oslo-området**
- **65 næringseiendommer**
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 16,3 mrd. (15,4 per 31.12.24)
 - Leieinntektsnivå: 0,95 mrd. (0,87 per 31.12.24)
- **Ca. 500 utleieboliger**
- **Yield: 5,3 % => + 0,1 % fra 31.12.24**

Investeringsstrategi

«Erverve, utvikle, eie»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2025: Ca. 12 milliarder NOK

Investeringer 2025: MNOK 2 184

Investeringer i Q4- 2025: MNOK 709



Større eiendomsinvesteringer

Eiendomskjøp

- **Storgata 5-7, Oslo**

Ca. 6 500 kvadratmeter med handel/kontor i Oslo sentrum

Ferdigstilt

- **Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)**

Utvidet med totalt 17 500 kvm. i 4. kvartal 2025

- **Koppgården - Stortorvet 2, Oslo**

Kontor/handel, ferdigstilt i 3. kvartal 2025.





Større eiendomsprosjekter

Under oppfølging

- **Sandens kjøpesenter, Kristiansand**

Totalrehabilitering av kjøpesenteret, og et nybygg på 2 200 kvadratmeter (handels- og kontorlokaler). Prosjektet ferdigstilles i 2026.

- **Heggedal Hage, Asker**

Boligprosjekt (7 300 BRA-S/118 boliger) for salg ved Heggedal jernbanestasjon. Mer en halvparten av boligene er solgt, Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

- **Jessheim Storsenter, Jessheim**

Utvides med et nybygg på 2 200 kvm og 85 parkeringsplasser. Planlegges ferdigstilt i 2026.

- **Vika Atrium, Oslo**

Planlegges ferdigstilt i 2026.

Makroøkonomi

Pengepolitisk rapport

4 | 2025

Desember

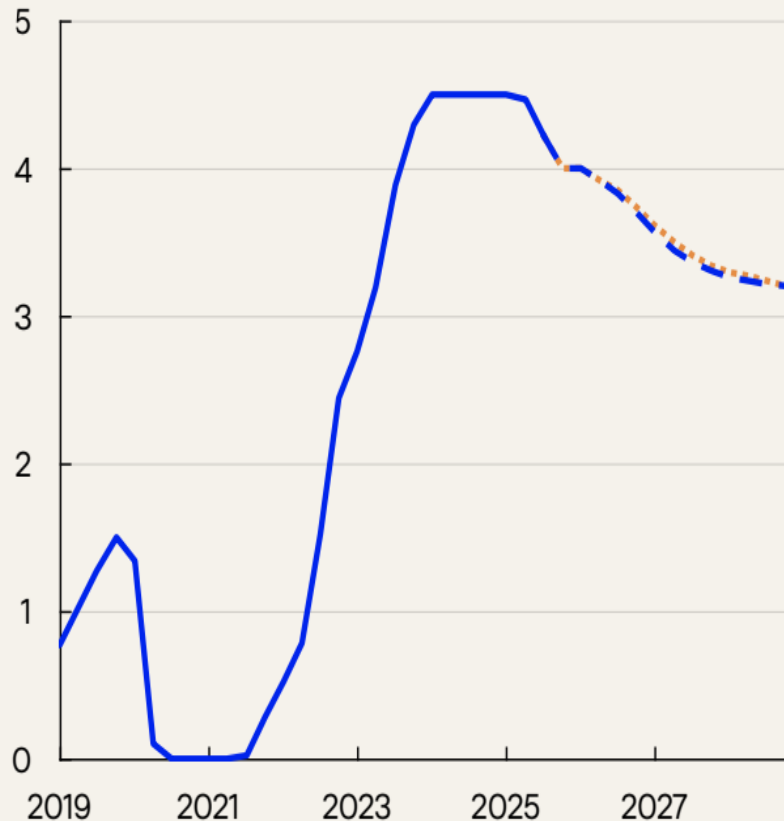


Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2024	2025	2026	2027	2028
BNP - Fastlands - Norge	0,6	1,6	1,3	1,3	1,4
Registrert arbeidsledighet	2,0	2,1	2,2	2,2	2,1
Årslønnsvekst	5,6	4,9	4,2	3,6	3,3
Privat forbruk	1,5	3,3	2,1	1,7	1,5
Konsumprisindeks (KPI)	3,1	3,0	2,4	2,6	2,2
Boligpriser	3,0	6,0	6,3	7,4	6,3
Boliginvesteringer	-15,8	-1,5	3,3	9,1	7,6
NB Styringsrente (nivå)	4,5	4,3	3,9	3,4	3,2

Styringsrente. Prosent



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

Renteprognoiser

Norges Bank desember 2025

- «Det er fortsatt behov for en innstrammende pengepolitikk for å bringe inflasjonen ned til målet»
- «Prognosene viser at det er mest sannsynlig at renten settes ned **en eller to ganger (0,25 % -0, 50 %) i 2026**.
- «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 forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for at arbeidsledigheten økte noe i 2025, forventes den å være lav i årene fremover. Det forventes at lønnsveksten vil dempes i 2026, men fortsatt være høyere enn prisstigningen.
- Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt 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 %, men holdt den uendret i desember. Norges Bank signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned en til to ganger i løpet av 2026.
- **Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling** forventes å bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling i tiden fremover, til tross for et relativt høyt rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.



Q & A



Takk for meg!

Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Presentasjon av rapporten for Q1-26

Følg med på finansiell kalender på vår
hjemmeside olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

E-post: arneb.sperre@thon.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.