Olav Thon Eiendom



RAPPORT 3. KVARTAL 2026

Olav Thon Eiendom

3. Kvartal 2026
05.11.2026

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Hovedpunkter i 3. kvartal
- Finansiell utvikling
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- «Nye» Olav Thon Eiendom
- Makroøkonomi

Olav Thon Eiendom

Hovedpunkter i 3. kvartal

Olav Thon
Eiendom



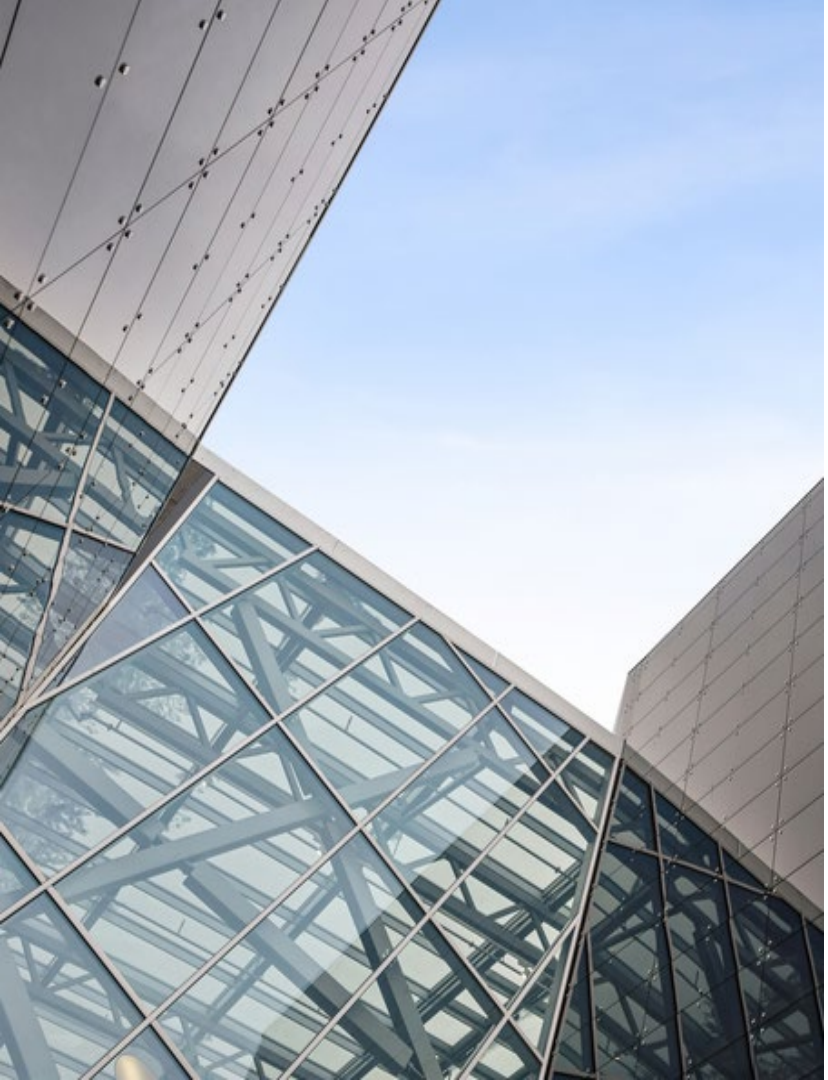
Hovedpunkter:

- Redusert resultat som følge av nedjusterte eiendomsverdier (-0,5%)
- Leieinntektene økte med 8 %, både som følge av oppkjøp og generell leievekst
- Nedgang i operativt resultat, forårsaket av endret prinsipp for bokføring av vedlikeholdskostnader
- Økt butikkomsetning og besøkstall på kjøpesentrene
- Overtok Anthon Eiendom AS i juli
- Omorganisering av eiendomsvirksomheten i Thon Gruppen som vil styrke Olav Thon Eiendom

Olav Thon Eiendom

Finansiell utvikling

Olav Thon Eiendom



3. kvartal 2026 – Kort oppsummert

MNOK	Q3 26	Q3 25
Tilfredsstillende resultat, men nedjusterte eiendomsverdier		
Resultat før skattekostnad	255	486
Samlede verdiendringer	-290	-70
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	460	559
Vedlikeholdskostnader	175	69
Netto kontantstrøm fra drift	509	541
Solid finansielt fundament		
Egenkapitalandel	45,4 %	50,5 %
Belåningsgrad	38,8 %	36,4 %
Likviditetsreserver	17 243	9 387
Butikkomsetningen økte videre		
Butikkomsetning Q3 26 fra Q3 25	2,4 %	
Butikkomsetning Per Q3 26 fra Per Q3 25	3,3 %	

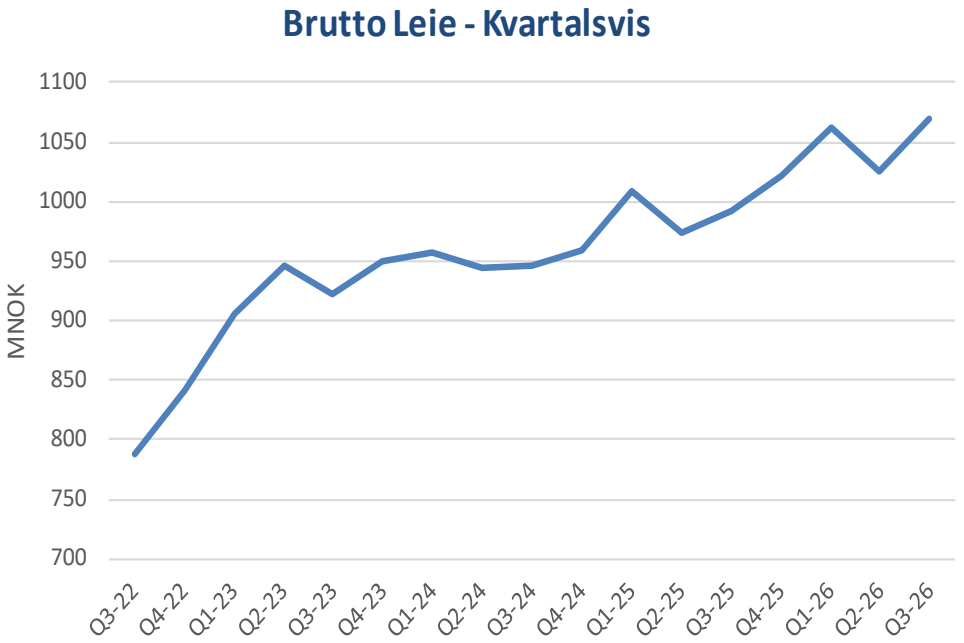
Olav Thon Eiendom

Hovedtall i 3. kvartal 2026 (sammenliknet med forrige kvartal)

MNOK	Q3-26	Q2-26	30.09.2026	31.12.25
Leieinntekter	1 070	1 025	3 158	4 009
Verdiendringer finansielle instrumenter (inkl. JV)	54	-101	-38	-138
Verdiendringer investeringseiendommer (inkl. JV)	-341	89	515	482
Netto rentekostnader	-336	-244	-821	-1 047
Resultat før skattekostnad	255	467	2 107	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	460	487	1 461	2 182
Vedlikeholdskostnader	-175	-196	-542	-313
Netto kontantstrøm fra drift	509	459	1 552	1 974
Markedsverdi eiendommer	65 703	61 913	65 703	60 937
Rentebærende gjeld (Brutto)	30 303	25 668	30 303	22 419
Rentebærende gjeld (Netto)	25 470	22 121	25 470	22 301
Belåningsgrad (nto. rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	38,8 %	35,7 %	38,8 %	36,6 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	2,75	2,98	2,75	3,08
Likviditetsreserver	17 243	18 884	17 243	9 021
Sum egenkapital	34 214	34 132	34 214	32 994

Olav Thon Eiendom

Leieinntekter 2022 – 2026



	Sum	Kjøpesenter	Næringseiendom
Endringer i 2026 vs 2025	7,9 %	3,7 %	23,6 %

30.09.2026

- Samlet utleiebart areal: ca. 2 mill. kvm
- Ledighet 5,6 % per 30.09.26
  - I hovedsak et fåtall større kontor- og næringseiendommer i Oslo-området

Olav Thon Eiendom

Finansiering og renteutvikling

Olav Thon Eiendom

Finanspolicy -

Sterke og stabile nøkkeltall forsvarer en solid rating

	Status 30.09.2026	Status 30.06.2026	Status 31.12.2025	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	**38,8 %**	**35,7 %**	36,6 %	Max 40 % *
Rentedekningsgrad	**2,75**	**2,98**	3,08	Min. 2,0
Likviditetsreserver	**306 %**	**347 %**	189 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	**4,0**	**4,0**	3,8	Min. 3,0

*** Over tid**

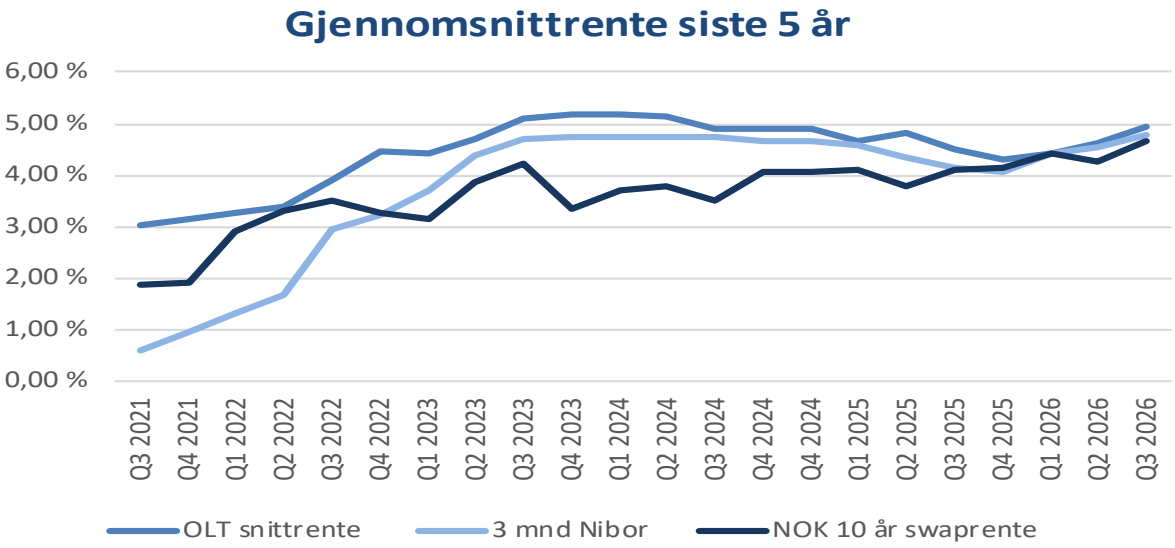
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.
Likviditetsreserver = Bankinnskudd + ubenyttede kom. kredittfasiliteter / avdrag neste 12 mnd.

Kredittrating:

- Investment Grade Rating på Baa2 med “positive utsikter” fra Moody’s
- Ratingen bekreftet i oktober 2026

Olav Thon Eiendom

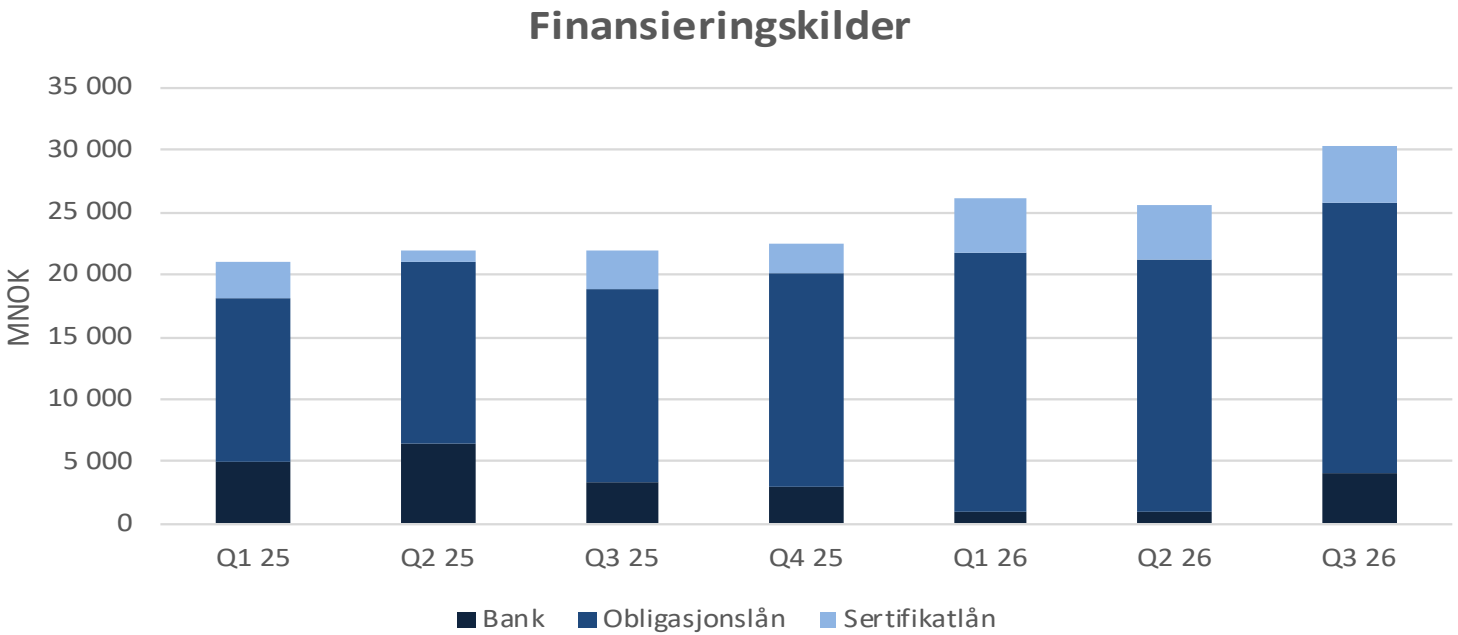
Renteutvikling 2021 - 2026



- <u>Per 30.09.26:</u>
  - Snittrente: 4,86 % (+ 0,54 % fra 31.12.25)
  - 3M NIBOR: 4,81 % (+ 0,75 % fra 31.12.25)

Olav Thon Eiendom

Tilgang til finansiering var svært god også i 3. kvartal



	Trukket gjeld	Inkl. ubenyttede kredittrammer (15,3 mrd.):
Kapitalmarkedet:	96%	67 %
Bankmarkedet:	4 %	33 %

Olav Thon Eiendom



Finansieringsaktiviteter og likviditetsreserver

Nye finansieringsavtaler i 3. kvartal 2026

Låneavtaler i kapitalmarkedene	=> MNOK 2.500
	=> MSEK 100

Nye finansieringsavtaler i 2026

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige	=> MNOK 13.400
Langsiktige lån i bankmarkedet	=> MNOK 6.000

Likviditetsreserver per 30.09.2026 => MNOK 17.243

Olav Thon Eiendom

Eiendomsportefølje og investeringer

Olav Thon Eiendom

Eiendomsportefølje 30.09.2026 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	25 751	37 %	10
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	19 285	28 %	44
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 104	4 %	4
Sum kjøpesentereiendom	**48 140**	**70 %**	**58**

Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	7 542	11 %	
Boliger	2 047	3 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 825	6 %	
Logistikk	3 287	5 %	
Hotell	2 370	3 %	
Diverse	1 899	3 %	
Sum næringseiendom	**20 970**	**30 %**	**81**
Sum eiendomsportefølje	**69 110**		**139**

Topp 20 kjøpesentre i Norge utgjør 53 % av kjøpesenterverdiene

Olav Thon Eiendom



Kjøpesentereiendom (inkl. deleide)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 58 kjøpesentre i Norge og Sverige

  Markedsverdi: 48,14 mrd. (47,50 per 31.12.25)
  Leieinntektsnivå: 3,61 mrd. (3,55 per 31.12.25)

- 5 av Norges topp 7 kjøpesentre, og 10 av topp 20 sentrene

- Yield: 6,5 % => + 0,3 % fra 31.12.25

- Butikkomsetning:
  3. kvartal: 15,6 mrd. (+ 2,4 %)
  30.09.2026: 45,1 mrd. (+ 3,3 %)

Olav Thon Eiendom

«Thon Senter: Ingen over, ingen ved siden» i Norge

NORGES STØRSTE KJØPESENTRE PER 30.09.26					
Rangering	Kjøpesenter	Sted	Bruttooms (ex. MVA)) (i Milliarder NOK)		
2026			2026	2025	Endring i %
1	Thon Senter Lagunen	Bergen	3,7	3,3	10,0
2	Thon Senter Strømmen	Strømmen	2,9	2,8	3,4
3	Thon Senter Sandvika	Sandvika	2,8	2,7	4,8
4	Thon Senter Moa	Ålesund	2,8	2,7	4,7
5	Thon Senter Storo	Oslo	2,6	2,6	0,8
6	Thon Sørlandssenteret	Kristiansand	2,2	2,1	5,2
7	CC Vest	Oslo	2,2	2,1	1,7
8	Jekta Storsenter	Tromsø	2,1	1,9	6,6
9	Thon Senter Ski	Ski	2,0	1,9	5,3
10	Kvadrat	Sandnes	2,0	1,9	5,6
11	Thon Senter Jessheim	Jessheim	1,9	1,7	13,1
12	City Nord	Bodø	1,9	1,8	4,6
13	Thon Senter Roseby	Molde	1,8	1,8	4,9
14	City Lade	Trondheim	1,7	1,6	3,9
15	City Syd	Trondheim	1,6	1,6	0,1
16	Thon Senter Åsane	Bergen	1,6	1,6	-0,6
17	Thon Senter Vestkanten	Bergen	1,5	1,5	0,6
18	Thon Senter Madla	Hafrsfjord	1,5	1,4	5,1
19	Aker Brygge	Oslo	1,5	1,6	-4,7
20	ALNA Senter	Oslo	1,5	1,4	5,0
	Norges 20 største kjøpesentre		41,8	40,0	4,5 %

OTE: 5 av 10 største

TH: 2 av 10 største

Thon Senter: 7 av 10 største

Olav Thon Eiendom



Næringseiendommer

- **En av Oslo – områdets største aktører innenfor næringseiendoms segmentet**
- 81 næringseiendommer
  - Handel, kontor, logistikk og hotell
  - Markedsverdi: 20,97 mrd. (16,28 per 31.12.25)
  - Leieinntektsnivå: 1,27 mrd. (0,95 per 31.12.25)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,5 % => + 0,2 % fra 31.12.25

Olav Thon Eiendom



Investeringsstrategi

«Vi ønsker å vokse videre»

Eiendomskjøp og eiendomsprosjekter under oppføring

Investeringer 2017 - 2025:	Ca. 12 milliarder NOK
Investeringer i 2025:	Ca. 2,2 milliarder NOK

Investeringer i 3. kvartal 2026:	MNOK 4 300
Investeringer i 30.09.2026:	MNOK 5 048

Olav Thon Eiendom



Eiendomskjøp

Anthon Eiendom AS, Oslo

Overtatt 1. juli 2026.

Eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvadratmeter i Oslo-området.

Anthon B Nilsen-gården ved Rådhusplassen og Akershus festning som det store profilbygget.

Største kjøpet noensinne i Olav Thon Eiendom.

Olav Thon Eiendom



Større eiendomsprosjekter

Under oppfølging

- **Heggedal Hage, Asker**

Boligprosjekt (7 300 BRA-S/118 boliger) for salg ved Heggedal jernbanestasjon.

Mer enn 75 % av boligene er solgt.
Prosjektet ferdigstilles i Q1 2027.

Olav Thon Eiendom

«Nye Olav Thon Eiendom»

Olav Thon
Eiendom







Ett Thon

Thon gir rom for muligheter

Samlet alle deler av Thon under én felles merkevare

Felles merkenavn for konsernets kjøpesentre **Thon Senter**

Olav Thon Eiendom



OLAV THON EIENDOM FREMOVER

- Olav Thon Eiendom skal videreutvikles som Norges største private eiendomsselskap, og vokse videre.
- Ambisjoner om å opprettholde høy tillit både i eiendoms - og finansmarkedene, og ønsker å være transparent.
- Olav Thon Eiendom er fortsatt underlagt rapporterings-krav i forbindelse med løpende obligasjonslån.
- Konsernets Finanspolicy ble «strammet inn» i Q1-26:
  - **Kravet til maksimal belåningsgrad ble redusert fra maksimalt 45 % til maksimalt 40 %**

Olav Thon Eiendom



“NYE” OLAV THON EIENDOM

- Omorganisering av eiendomsvirksomheten i Thon Gruppen
- Thon Gruppens eiendomsportefølje skal i all hovedsak eies i Olav Thon Eiendom konsernet.
- I Q4 vil Olav Thon Eiendom overta en eiendoms-portefølje på rundt 58 milliarder kroner og gjeld på rundt 21 mrd.
- Trinn 1, hvor eiendommer med verdi på 53 milliarder ble overført, var gjennomført 02.11.2026.
- Synliggjør konsernets eiendomsverdier og finansielle kapasitet.
- Befester posisjonen som Norges største og et av de mest solide eiendomskonsern i Skandinavia

Olav Thon Eiendom

«Nye Olav Thon Eiendom» per 31.12.26 (Foreløpig prognose)



Eiendomsverdier: 120 – 125 mrd.

- Årlig leieinntektsnivå: 8,0 – 8,2 mrd.
- Rentebærende gjeld: 46 – 48 mrd.
- Maks belåningsgrad på 40 % står fast
- **Årsregnskap 2026 med balanse 31.12.26 presenteres 2. mars 2027**

Olav Thon Eiendom



«Nye Olav Thon Eiendom»

- Eiendomsporteføljen blir mer diversifisert
- Økende andel av porteføljen i Sverige.
- Flotte hotelleiendommer med svært solid leietaker
- Blant annet Nordens største (?) kjøpesenter: Nordby Shopping Center ved Strømstad

Olav Thon Eiendom

Makroøkonomi

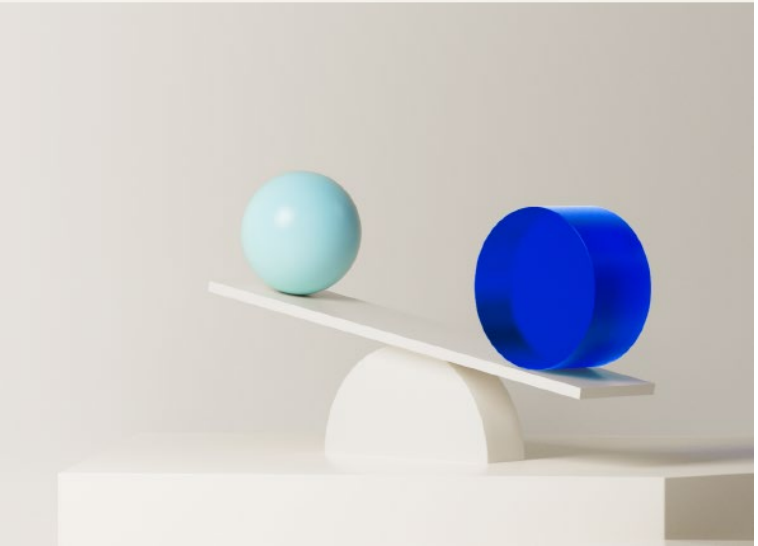
Olav Thon
Eiendom

Norges Bank

Pengepolitisk rapport

3 | 2026

September



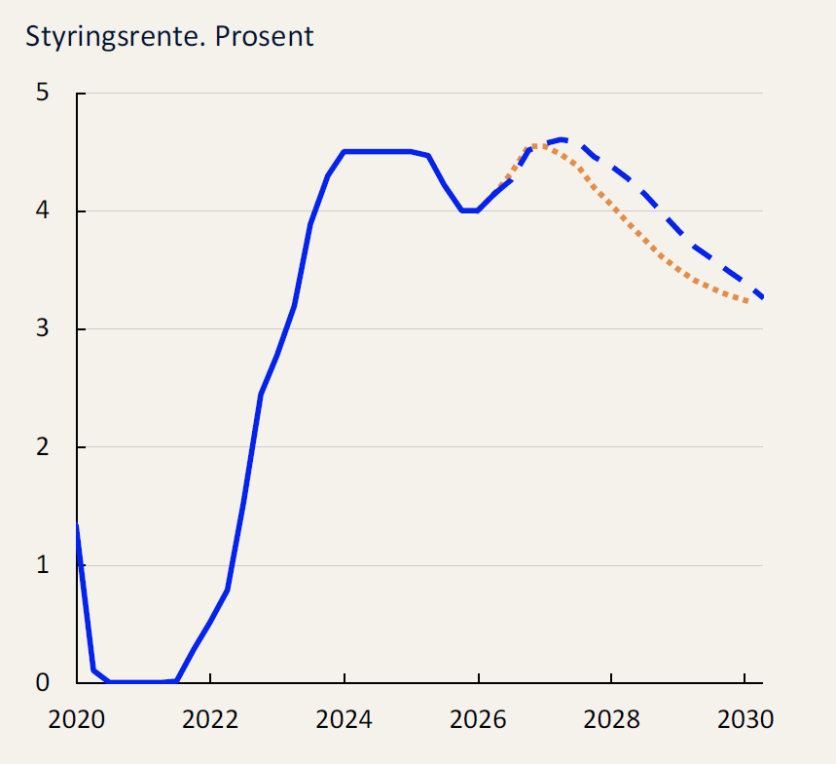
Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

(Prosentvis endring fra foregående år)	2025	2026	2027	2028	2029
BNP - Fastlands - Norge	1,7	0,9	**1,0**	1,0	1,3
Registrert arbeidsledighet	2,1	2,1	**2,3**	2,4	2,4
Årslønnsvekst	4,9	4,4	**4,0**	3,6	3,4
Privat forbruk	2,7	0,8	**2,6**	1,7	1,8
Konsumprisindeks (KPI) -JAE	3,1	3,0	**2,7**	2,4	2,1
Boligpriser	5,9	3,0	**3,6**	6,2	6,9
Boliginvesteringer	-3,6	0,3	**2,7**	5,7	6,7
NB Styringsrente (nivå)	4,3	4,2	**4,6**	4,2	3,7

Olav Thon Eiendom

Renteprognoser



Blå stiplet linje er prognosen fra september 2026, mens den gule «punktlinjen» er prognosen fra juni 2026. Kilde: Norges Bank Pengepolitisk rapport september 2026.

Norges Bank 23 september 2026

- Norges Bank besluttet enstemming å sette styringsrenten opp fra 4,25 % til 4,50 %.
- Prisveksten har ligget over målet i flere år. Kapasitetsutnyttingen i norsk økonomi har avtatt og synes nå å være under et normalt nivå.
- Uro i verden og krigen i Midtøsten bidrar til fortsatt usikkerhet om prisutviklingen på olje og flere andre råvarer.
- Slik komiteen vurderer utsiktene, vil det trolig være behov for å holde renten oppe en tid fremover. Komiteen er forberedt på å sette rente videre opp dersom inflasjonsutsiktene skulle tilsi det.
- **Stikkord**: Inflasjonspresset i norsk økonomi

Olav Thon Eiendom

Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for dette forventes arbeidsledigheten fortsatt å være lav og lønnsveksten høyere enn inflasjonen.

- Prisveksten har falt betydelig siden 2023, men er fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål.

- I 2025 kuttet Norges Bank styringsrenten ned fra 4,50 % til 4,00 %. På bakgrunn av at inflasjonen nå i flere år har vært høyere enn inflasjonsmålet har Norges Bank i år hevet renten tilbake til 4,50 %. Norges Bank signaliserer at renten kan bli satt videre opp, om ikke inflasjonen avtar.

- **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 makro-økonomisk usikkerhet.



Q & A

Olav Thon
Eiendom



Takk for meg!

Olav Thon Eiendom AS

Presentasjon av rapporten for Q4-26

02.03.2027

Finansiell kalender tilgjengelig på olt.no

Arne B. Sperre
Konserndirektør økonomi og finans
E-post: arneb.sperre@thon.no
Tel: +47 926 97 622

Olav Thon Eiendom

Disclaimer

The information included in this Presentation contains certain forward-looking statements that address activities, events or developments that Olav Thon Eiendom AS ("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 Eiendom 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 Olav Thon Eiendom. 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 Eiendom disclaims any and all liability in this respect.

Olav Thon Eiendom