



2. kvartal og 1. halvår 2026
13.08.2026

Arne B. Sperre
Konserndirektør
økonomi og finans



Agenda

- Hovedpunkter i 2. kvartal
- Finansiell utvikling
- Finansiering og renteutvikling
- Eiendomsportefølje og investeringer
- Makroøkonomi
- Olav Thon Eiendom fremover

Hovedpunkter i 2. kvartal



Hovedpunkter i 2. kvartal

- Solide finansielle resultater med betydelig resultatvekst både i 2. kvartal og i 1. halvår
- Operative resultater lavere enn i fjor som følge av vesentlig økte vedlikeholdskostnader
- Positiv verdiutvikling på eiendomsporteføljen
- Fortsatt økning både i butikkomsetning og besøkstall på kjøpesentrene
- Inngått avtale om kjøp av Anthon Eiendom AS
- Endret navn til Olav Thon Eiendom AS

Finansiell utvikling



2. kvartal 2026 – Kort oppsummert

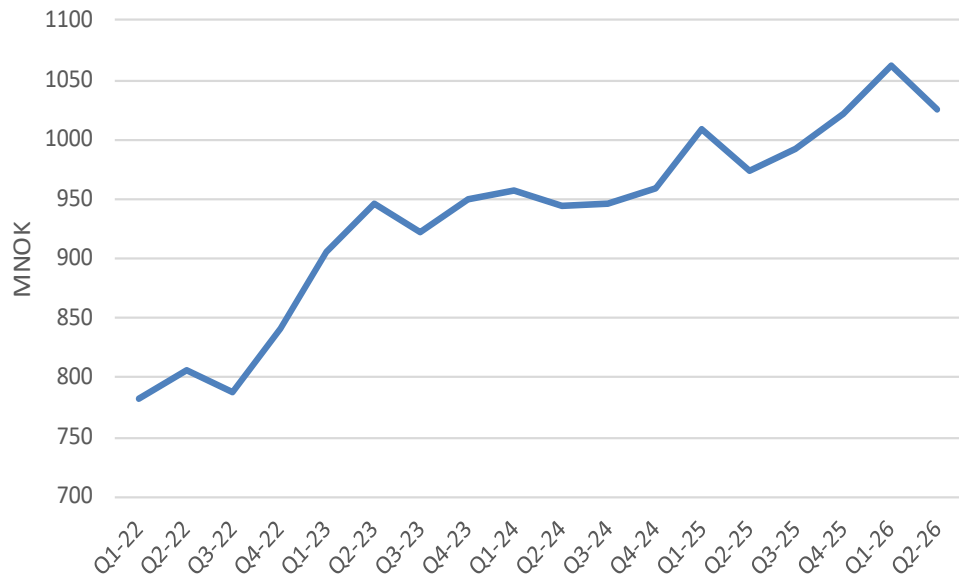
MNOK	Q2 26	Q2 25
Tilfredsstillende resultat med stabile eiendomsverdier		
Resultat før skattekostnad	467	357
Samlede verdiendringer	-12	-171
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	487	544
Vedlikeholdskostnader	196	70
Netto kontantstrøm fra drift	459	502
Solid finansielt fundament		
Egenkapitalandel	48,5 %	50,5 %
Belåningsgrad	35,7 %	36,6 %
Likviditetsreserver	18 884	7 420
Butikkomsetningen økte videre		
Butikkomsetning Q2 26 fra Q2 25	1,1 %	
Butikkomsetning H1 26 fra H1 25	3,8 %	

Hovedtall i 2. kvartal 2026 (sammenliknet med Q1 26)

MNOK	Q2-26	Q1-26	30.06.2026	31.12.25
Leieinntekter	1 025	1 063	2 088	4 009
Verdiendringer finansielle instrumenter (inkl. JV)	-101	9	-92	-139
Verdiendringer investeringseiendommer (inkl. JV)	89	767	856	482
Netto rentekostnader	-244	-240	-484	-1 047
Resultat før skattekostnad	467	1 385	1 852	2 416
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	487	514	1 001	2 182
Vedlikeholdskostnader	196	170	366	313
Netto kontantstrøm fra drift	459	584	1 043	1 974
Markedsverdi eiendommer	61 913	61 699	61 913	60 937
Rentebærende gjeld (Brutto)	25 668	26 197	25 668	22 419
Rentebærende gjeld (Netto)	22 121	21 742	22 121	22 301
Belåningsgrad (nto. rentebærende gjeld/eiendomsverdier)	35,7 %	35,2 %	35,7 %	36,6 %
Rentedekningsgrad (12 mnd. Rullerende)	2,98	3,04	2,98	3,08
Likviditetsreserver	18 884	11 590	18 884	9 021

Leieinntekter 2022 – 2026

Brutto Leie - Kvartalsvis



Endringer i 2026 vs 2025

Sum	Kjøpesenter	Næringseiendom
5,2 %	4,9 %	6,6 %

30.06.2026

- Samlet utleiebart areal: 2 mill. kvm
- Ledighet 5,3 % per 31.03.26
 - I hovedsak et fåtall større næringseiendommer i Oslo

Finansiering og renteutvikling

Finanspolicy -

Sterke og stabile nøkkeltall forsvare en solid rating

	Status 30.06.2026	Status 31.03.2026	Status 31.12.2025	Målsetting
Belåningsgrad Eiendom (LTV)	35,7 %	35,2 %	36,6 %	Max 40 % *
Rentedekningsgrad	2,98	3,02	3,08	Min. 2,0
Likviditetsreserver	347 %	194 %	189 %	Min 100 %
Durasjon låneportefølje (år)	4,0	4,1	3,8	Min. 3,0

* Over tid

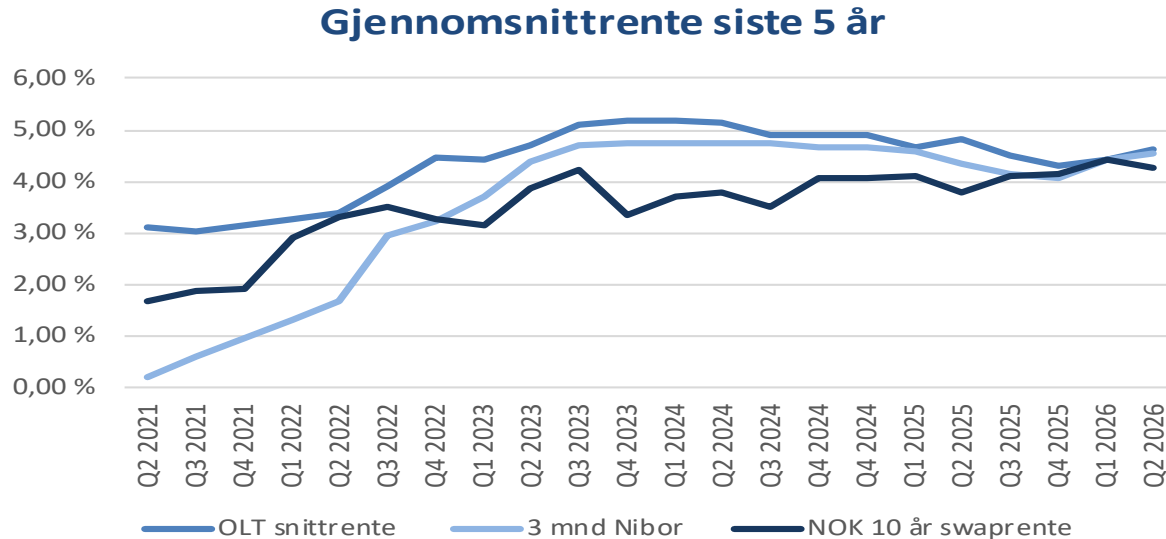
Rentedekningsgrad = Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd./ Netto rentekostnader siste 12 mnd.

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 2025

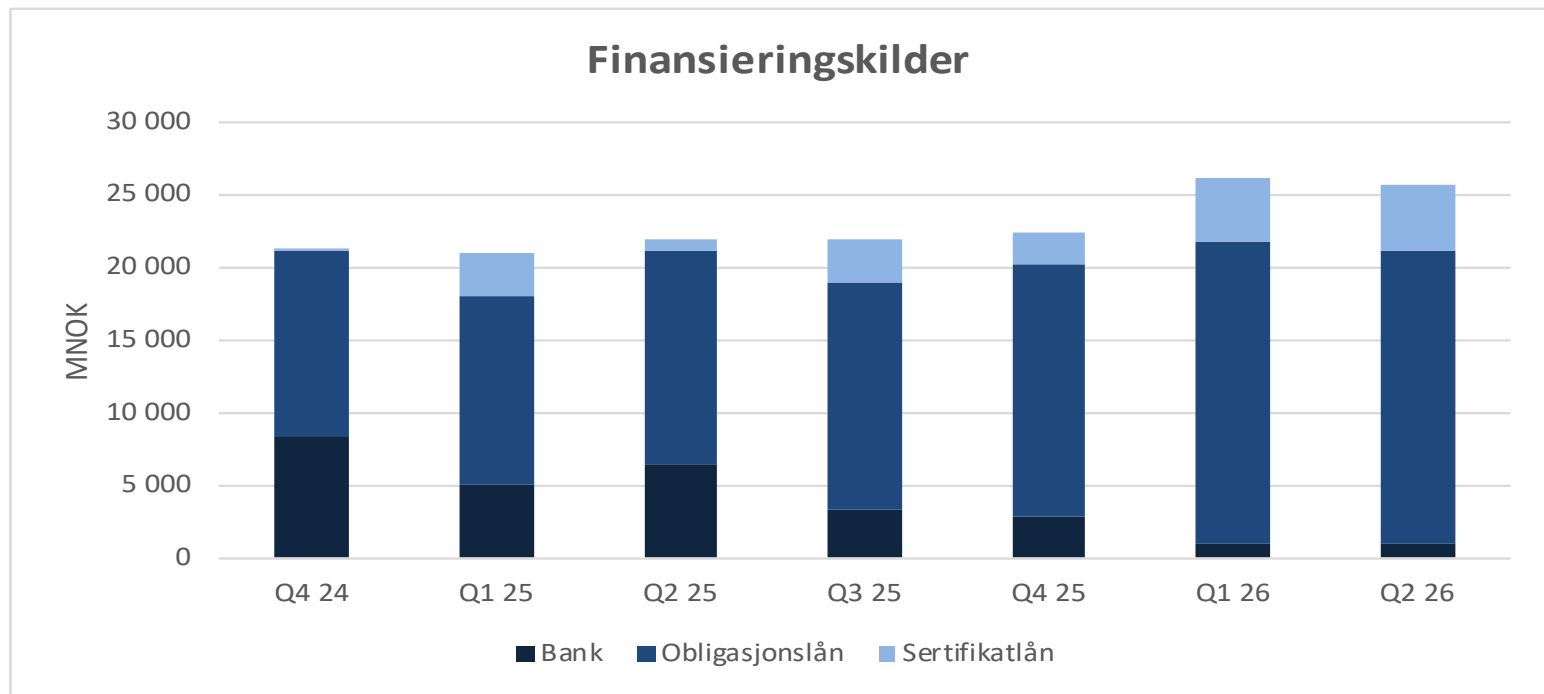
Renteutvikling 2021 - 2026



▪ Per 30.06.26:

- Snittrente: 4,61 % (+ 0,29 % fra 31.12.25)
- 3M NIBOR: 4,56 % (+ 0,49 % fra 31.12.25)

Tilgang til finansiering var svært god også i 2. kvartal



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



Finansieringsaktiviteter og likviditetsreserver

Nye finansieringsavtaler i 2. kvartal 2026

Låneavtaler i kapitalmarkedene	=> MNOK	3.200
	=> MSEK	200
Langsiktige lån i bankmarkedet	=> MNOK	6.000

Nye finansieringsavtaler totalt i 1. halvår 2026

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige	=> MNOK	10.810
Langsiktige lån i bankmarkedet	=> MNOK	6.000

Likviditetsreserver per 30.06.2026 => MNOK 18.884

Eiendomsportefølje og investeringer

Eiendomsportefølje 30.06.2026 (inkl. deleide eiendommer)

Kjøpesentereiendom	Verdi	Andel	Antall
Kjøpesentre i Norge - Innenfor topp 20	26 019	40 %	10
Kjøpesentre i Norge - Utenfor topp 20	19 160	30 %	44
Kjøpesentre i Sverige (NOK)	3 213	5 %	4
Sum kjøpesentereiendom	48 392	75 %	58

Næringseiendom	Verdi	Andel	Antall
Kontor (ex. kontorer på kjøpesentre)	5 176	8 %	
Boliger	2 018	3 %	
Handel - ex. kjøpesentre	3 633	6 %	
Logistikk	3 213	5 %	
Hotell	1 747	3 %	
Diverse	625	1 %	
Sum næringseiendom	16 412	25 %	65

Sum eiendomsportefølje	64 804	123
-------------------------------	---------------	------------

Topp 20 kjøpesentre i Norge utgjør 54 % av kjøpesenterverdiene



Kjøpesentereiendom (inkl. deleide)

Norges ledende kjøpesenteraktør med tyngdepunkt på de største sentrene.

- 58 kjøpesentre i Norge og Sverige
 - Markedsverdi: 48,39 mrd. (47,50 per 31.12.25)
 - Leieinntektsnivå: 3,62 mrd. (3,55 per 31.12.25)
- 5 av Norges topp 7 kjøpesentre, og 11 av topp 20 sentrene
- Yield: 6,5 % => Uendret fra 31.12.25
- Butikkomsetning:
 - 2. kvartal: 15,4 mrd. (+ 1,1 %)
 - 1. halvår: 29,5 mrd. (+ 3,8 %)

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

NORGES STØRSTE KJØPESENTER I 1. HALVÅR 2026					
Rangering	Kjøpesenter	Sted	Bruttooms (ex. MVA)) (i MNOK)		
2026			2026	2025	Endring i %
1	Thon Senter Lagunen	Bergen	2 047	1 941	5,5
2	Thon Senter Strømmen	Strømmen	1 797	1 732	3,8
3	Thon Senter Sandvika	Sandvika	1 757	1 695	3,7
4	Thon Senter Moa	Ålesund	1 719	1 605	7,1
5	Thon Senter Storo	Oslo	1 653	1 607	2,9
6	CC Vest	Oslo	1 425	1 359	4,9
7	Thon Sørlandssenteret	Kristiansand	1 289	1 345	-4,2
8	Jekta Storsenter	Tromsø	1 254	1 179	6,4
9	Thon Senter Ski	Ski	1 231	1 192	3,3
10	Kvadrat	Sandnes	1 225	1 170	4,7
11	City Nord	Bodø	1 136	1 068	6,4
12	Thon Senter Roseby	Molde	1 127	1 084	4,0
13	Jessheim Storsenter	Jessheim	1 087	1 037	4,8
14	City Lade	Trondheim	1 050	998	5,2
15	Thon Senter Sartor	Straume	1 045	1 221	-14,4
16	Thon Senter Åsane	Bergen	1 041	997	4,4
17	Thon Senter Vestkanten	Bergen	1 023	951	7,6
18	City Syd	Trondheim	1 017	997	2,0
19	Thon Senter Madla	Hafrsfjord	961	917	4,8
20	Aker Brygge	Oslo	956	918	4,1
	Norges 20 største kjøpesentre		25 840	25 013	3,3 %

OTE: 5 av 10 største
 TH: 2 av 10 største
 Thon Senter: 7 av 10 største



Næringseiendommer

- En av Oslo – områdets største aktører innenfor næringseiendoms segmentet
- 65 næringseiendommer
 - Handel, kontor, logistikk og hotell
 - Markedsverdi: 16,41 mrd. (16,28 per 31.12.25)
 - Leieinntektsnivå: 0,96 mrd. (0,95 per 31.12.25)
- Ca. 500 utleieboliger
- Yield: 5,4 % => + 0,1 % fra 31.12.25

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 2. kvartal 2026:	MNOK 455
Investeringer i 1. halvår 2026:	MNOK 747



Eiendomskjøp

- **Anthon Eiendom AS, Oslo**

Eiendomskonsern med 16 eiendommer på rundt 150 000 kvm i Oslo-området, med profilbygget Anthon B Nilsen-gården ved Rådhusplassen og Akershus festning som den største eiendommen.

Overtakelsen fant sted 1. juli 2026.



- **Thon Senter Vestkanten, Bergen**

11 % av eierandelene i Thon Senter Vestkanten i Bergen kommune, slik at Olav Thon Eiendom har blitt eneeier av senteret.

Større eiendomsprosjekter



Ferdigstilt H1 2026

▪ Thon Senter Jessheim, Ullensaker

Kjøpesenteret er blitt utvidet med et nybygg på 2 200 kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Nybygget ble åpnet i mai.

▪ Thon Senter Sandens, Kristiansand

I Sandens kvartalet i tilknytning til kjøpesenteret er det blitt oppført et bygg på 2 200 kvadratmeter handels- og kontorlokaler. I tillegg er det gjennomført en total-rehabilitering av deler av kjøpesenteret.

Under oppfølging

▪ Heggedal Hage, Asker

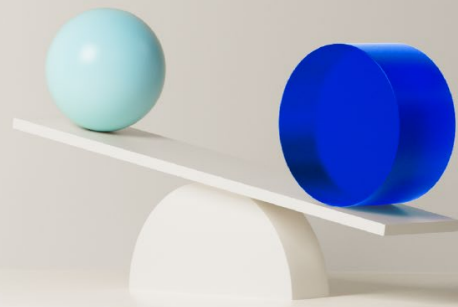
Boligprosjekt (7 300 BRA-S/118 boliger) for salg ved Heggedal jernbanestasjon. Mer en halvparten av boligene er solgt. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027.

Makroøkonomi

Pengepolitisk rapport

2 | 2026

Juni

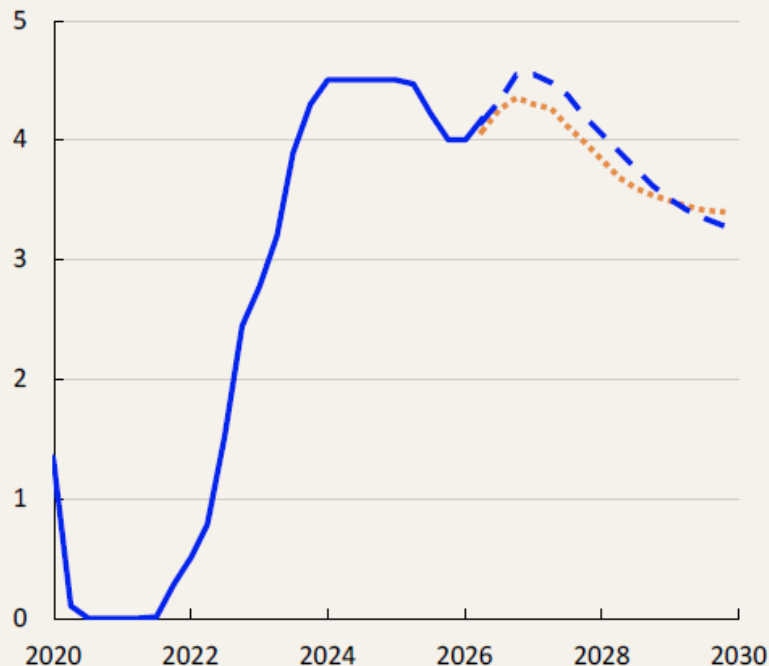


Prognoser fra Norges Bank

Nøkkeltall for norsk økonomi

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

Styringsrente. Prosent



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

Renteprognoiser

Norges Bank 17. juni 2026

- Norges Bank besluttet å holde styringsrenten uendret etter at renten ble satt opp med 0,25 % til 4,25 % i mai.
- Høy pris- og lønnsvekst i Norge, og uro i verden forklarte renteøkningen i mai. Krigen i Midtøsten bidrar til fortsatt usikkerhet om prisutviklingen på olje og flere andre råvarer.
- Norges Bank varslet at det “trolig vil bli behov for å sette renten videre opp på et av de nærmeste rentemøtene”.
- Prognosen for styringsrenten ble økt fra PPR i mars, og ligger nå i overkant av 4,5 % ved utgangen av 2026.
- «Dersom den økonomien utvikler seg annerledes enn Norges Bank nå ser for seg, kan renteutviklingen bli en annen enn prognosen skulle tilsi».
- **Stikkord:** Inflasjonspresset i norsk økonomi

Olav Thon Eiendom fremover

PLANER FOR OLAV THON EIENDOM FREMOVER

- Olav Thon Eiendom skal videreutvikles som Norges største private eiendomsselskap, og vokse videre.
- Olav Thon Eiendom har en stor portefølje av børnoterte obligasjonslån, og er fremdeles underlagt rapporteringskrav i den forbindelse.
- Konsernet har ambisjoner om fortsatt å være transparent og å opprettholde høy tillit både i eiendoms- og finansmarkedene.
- Konsernets Finanspolicy ble justert i 1. halvår 2026:
 - **Kravet til maksimal belåningsgrad er redusert fra maksimalt 45 % til maksimalt 40 %**
 - Det ble ikke utbetalt ordinært utbytte for 2025
 - Selskapets utbyttebetaling vil trolig være relativt lav i årene fremover
- Søsterselskapet Thon Holding konsernet (100 % eiet av Thon Gruppen AS) har en eiendomsportefølje på størrelse med Olav Thon Eiendom, men med lavere gjeldsgrad.
- Thon Gruppen har planer om å samle det aller meste av konsernets eiendomsporteføljen i Olav Thon Eiendom konsernet innen utgangen av 2026.



Ett Thon

Thon gir rom for muligheter

Samlet alle deler av Thon under
én felles merkevare

Felles merkenavn for konsernets
kjøpesentre **Thon Senter**



Oppsummering og fremtidsutsikter

- Veksten i norsk økonomi forventes å bli lav i de nærmeste årene. Til tross for dette antas arbeidsledigheten fortsatt å være lav og lønnsveksten vesentlig høyere enn inflasjonen.
- Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. Frem til og med mai var prisveksten høyere enn Norges Banks prognoser, men tallene for juni og juli var betydelig lavere enn Norges Banks prognoser.
- I mai 2026 satt Norges Bank rente opp med 0,25 % til 4,25 %, og signaliserer at «renten etter all sannsynlighet blir satt videre opp i 2. halvår 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 makro-økonomisk usikkerhet.



Takk for meg!

Olav Thon Eiendom AS

Presentasjon av rapporten for Q3-26

05.11.2026

Finansiell kalender tilgjengelig på olt.no

Arne B. Sperre

Konserndirektør økonomi og finans

E-post: arneb.sperre@thon.no

Tel: +47 926 97 622



Q & A

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.