



# INVESTORPRESENTASJON

23.04.2026

# AGENDA

ORGANISASJON

LEIETAGERUNDERSØKELSEN

EIENDOMSPORTEFØLJE

BÆREKRAFT (ESG)

ØKONOMI & FINANS

AKSJONÆRINFO

STRATEGI 2030

PRESENTERES AV



**TED SKATTUM**  
*Styreleder*



**STIAN S. MOLSTADKROKEN**  
*Administrerende direktør*



# ORGANISASJON

LEIETAGERUNDERSØKELSEN

EIENDOMSPORTEFØLJE

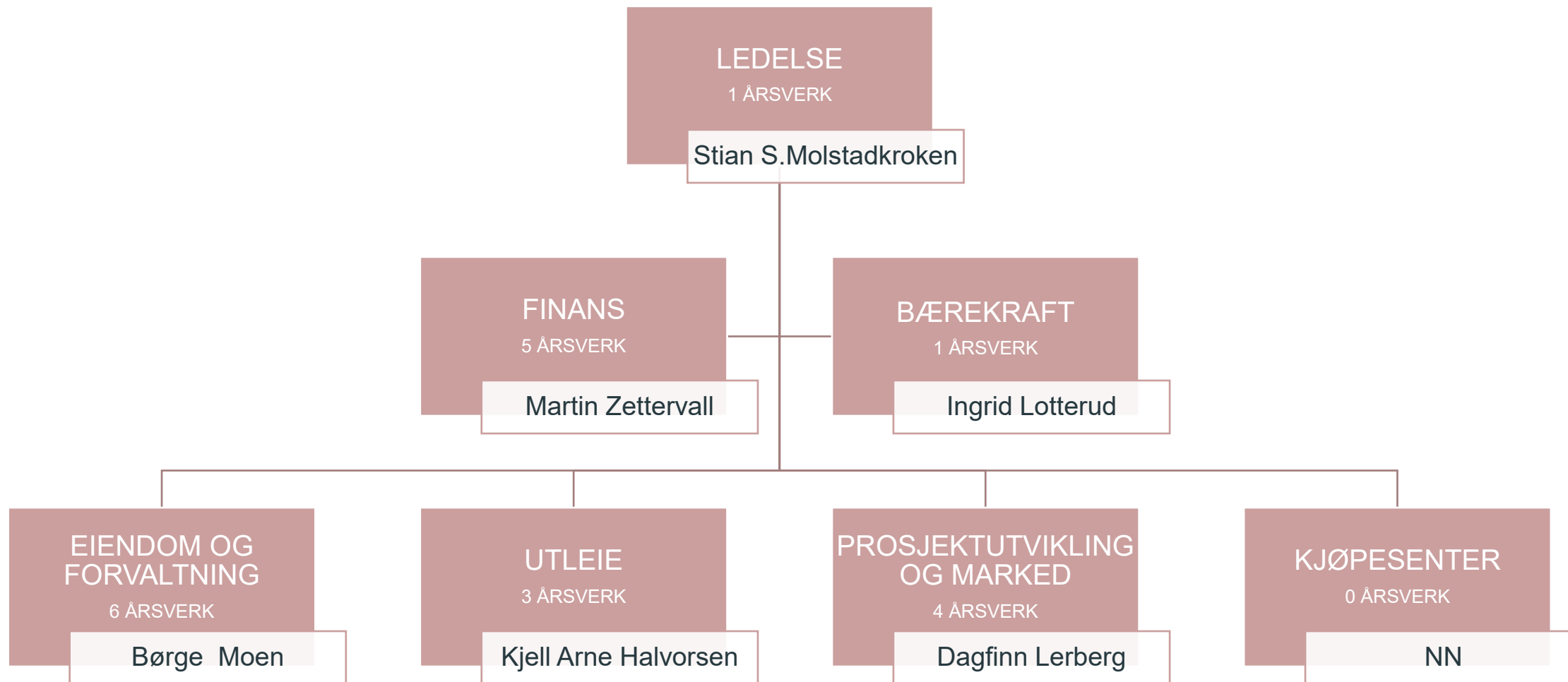
BÆREKRAFT (ESG)

ØKONOMI & FINANS

AKSJONÆRINFO

STRATEGI 2030

# ORGANISASJON



ORGANISASJON

# LEIETAGERUNDERSØKELSEN

EIENDOMSPORTEFØLJE

BÆREKRAFT (ESG)

ØKONOMI & FINANS

AKSJONÆRINFO

STRATEGI 2030

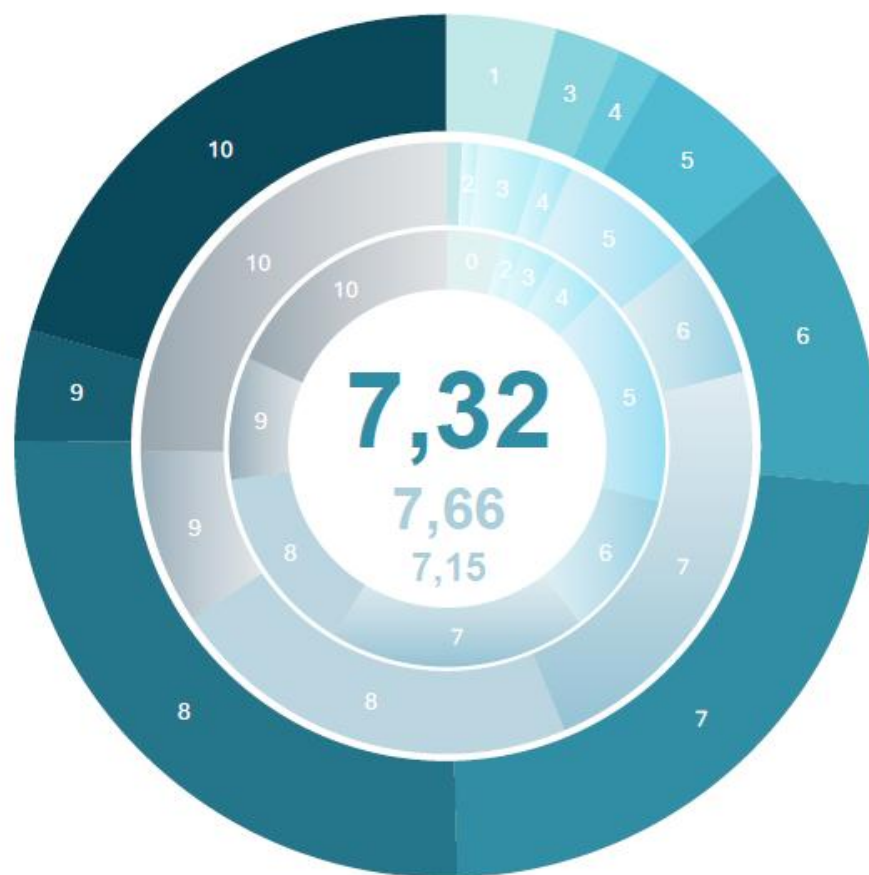
# Tilfredshet

« Hvor sannsynlig er det at du anbefaler Tema Eiendom til andre? »

2025

2024

2023



**74% svarer fra 7 til 10**

79% svarer fra 7 til 10

60% svarer fra 7 til 10

ORGANISASJON

LEIETAGERUNDERSØKELSEN

**EIENDOMSPORTEFØLJE**

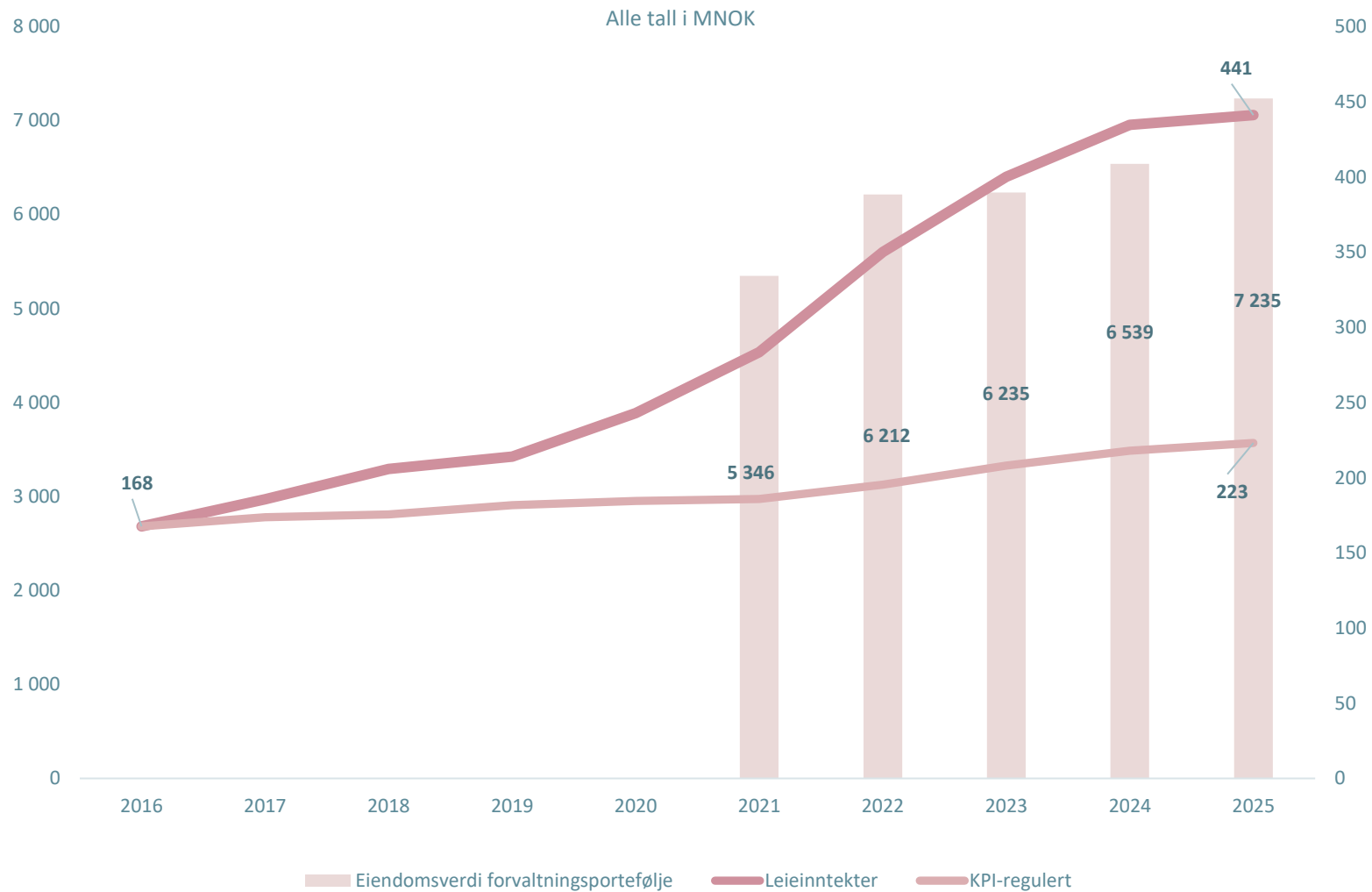
BÆREKRAFT (ESG)

ØKONOMI & FINANS

AKSJONÆRINFO

STRATEGI 2030

# HISTORISK UTVIKLING



# SAMMENSETNING PR.Q1 26

Eiendomstype	Antall eiendommer	Areal BTA (m2)	Utleiegrad (%)	Wault (år)	Markedsverdi (MNOK)	Markedsverdi (NOK pr.m2)	1) 12 mnd rullerende leie (MNOK)	1) 12 mnd rullerende leie (NOK pr.m2)	1) Netto yield (%)	2) Markedsleie (MNOK)	3) Markedsleie (NOK pr.m2)
Kontor	24	82 444	85,6 %	5,6	1 788	21 690	110,5	1 675	5,8 %	129,9	1 576
Handel	28	74 043	99,3 %	4,6	1 520	21 122	108,8	1 520	6,7 %	109,5	1 479
Kombinasjon	34	91 459	87,9 %	4,9	1 267	13 857	90,9	1 252	6,7 %	104,7	1 144
Lager/logistikk	37	102 440	91,4 %	5,9	1 296	12 650	87,9	1 088	6,3 %	96,7	944
Kjøpesenter	2	28 474	97,2 %	3,1	463	16 250	34,5	1 598	6,9 %	35,5	1 247
Samfunnsbygg	1	11 021	100,0 %	8,0	329	29 852	22,4	2 037	6,3 %	22,4	2 031
Industri	3	24 239	100,0 %	11,7	221	9 101	16,2	670	6,9 %	16,2	670
Uteareal/parkering	4		100,0 %	4,9	-		2,6			2,6	
<b>Forvaltningseiendom</b>	<b>133</b>	<b>414 120</b>	<b>92,0 %</b>	<b>5,4</b>	<b>6 883</b>	<b>16 704</b>	<b>473,7</b>	<b>1 362</b>	<b>6,4 %</b>	<b>517,5</b>	<b>1 250</b>
<b>Prosjekter under utvikling</b>	-	-	-	-	-	- 4)	-	-	-	-	-
<b>Tomter</b>	<b>34</b>				<b>436</b>						
<b>Eiendomsportefølje</b>	<b>167</b>	<b>414 120</b>			<b>7 319</b>		<b>473,7</b>			<b>517,5</b>	

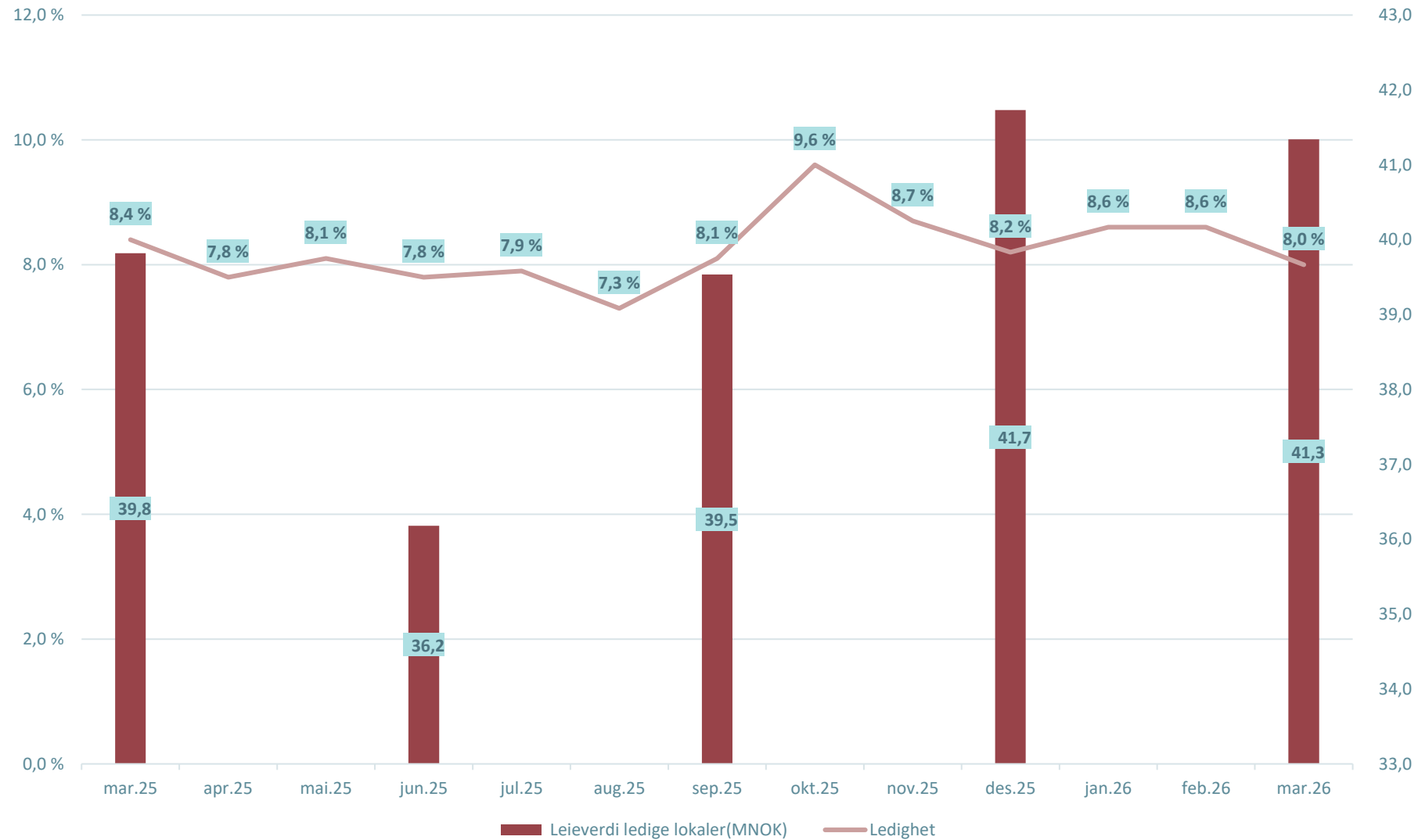
1) Verdier hensyntatt deleierskap

2) Basert på forutsetning om at eierkost(eks.personal) utgjør 7,5% av 12 mnd rullerende leie

3) Basert på 100% utleiegrad og eks.aktive leierabatter

4) Basert på bokførte påløpte kostnader samt andel opptjent utviklingsgevinst basert på estimert markedsverdi ved ferdigstillelse

# LEDIGHET



# TRANSAKSJONER SISTE 12 MND



## EIENDOMSPORTEFØLJE

KJØP

Industrivegen 24, Ullensaker  
Q4 25  
3.428 m2 BTA  
5,7 MNOK årlig leie  
7,1 år Wault



# EIENDOMSPORTEFØLJE



# OLRUDGRUPPEN



# FULLFØRTE EGNE PROSJEKTER



## EIENDOMSPORTEFØLJE



**Parkgata 8 & 10, Gjøvik**

**Q3 26**

**10.938 m<sup>2</sup> BTA + 77 p-plasser i kjetter**

**31 MNOK årlig leie v/fullt utleid**

**17% ledighet pr.dd**

**6,5 år wault**

**Bream Nor Outstanding**

# MULIGE EGENUTVIKLEDE PROSJEKTER



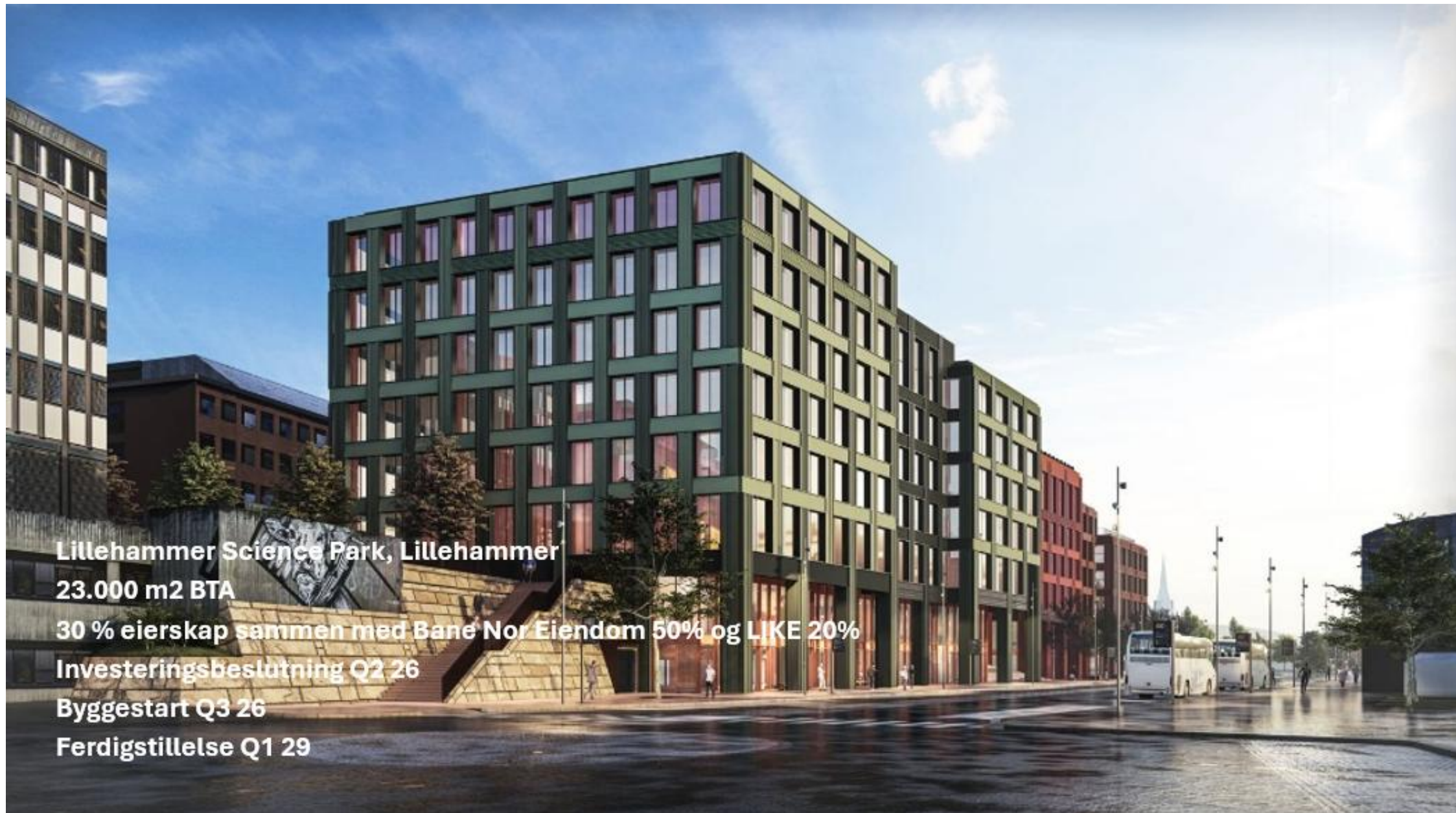
# EIENDOMSPORTEFØLJE

Vormstuguskiftet, Lillehammer

5.500 m2 BTA



## EIENDOMSPORTEFØLJE



**Lillehammer Science Park, Lillehammer**

**23.000 m2 BTA**

**30 % eierskap sammen med Bane Nor Eiendom 50% og LIKE 20%**

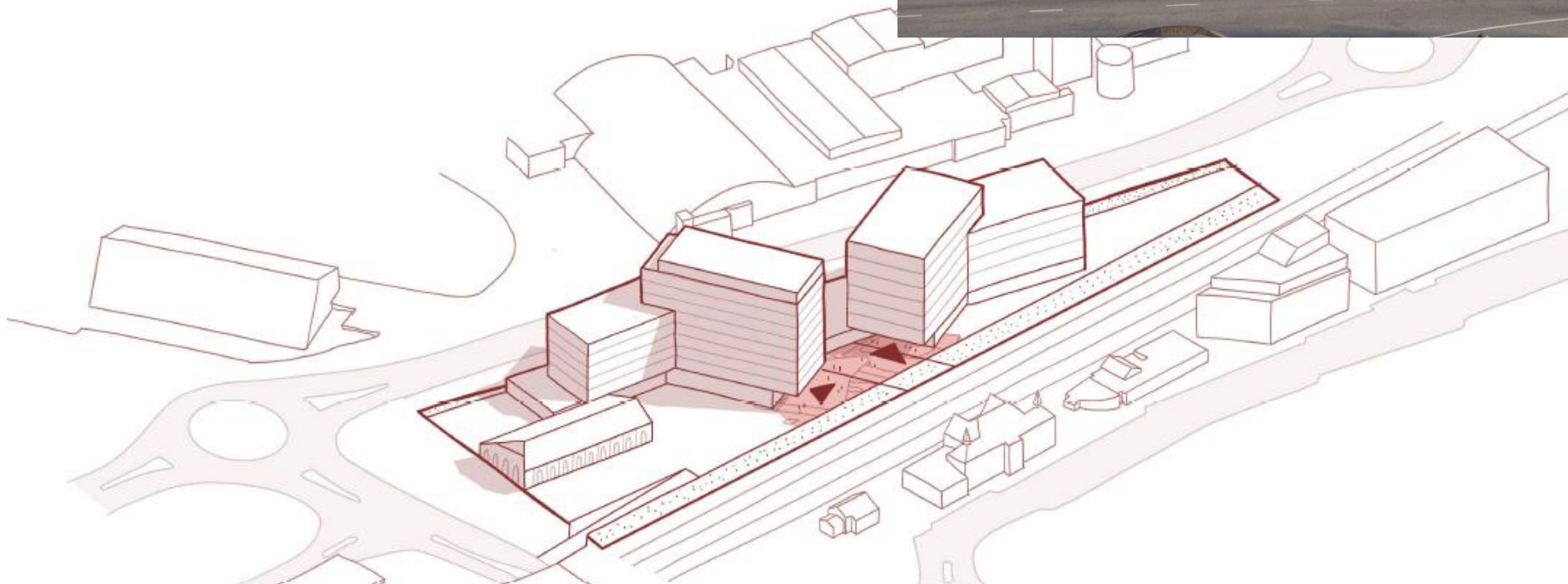
**Investeringsbeslutning Q2 26**

**Byggestart Q3 26**

**Ferdigstilling Q1 29**

# EIENDOMSPORTEFØLJE

**Gjøvik Science Park, Gjøvik**  
**18.000 m2 BTA inkl.hotell**



# EIENDOMSPORTEFØLJE

## *Innlandet Handelspark, Ringsaker*



## EIENDOMSPORTEFØLJE



ORGANISASJON

LEIETAGERUNDERSØKELSEN

EIENDOMSPORTEFØLJE

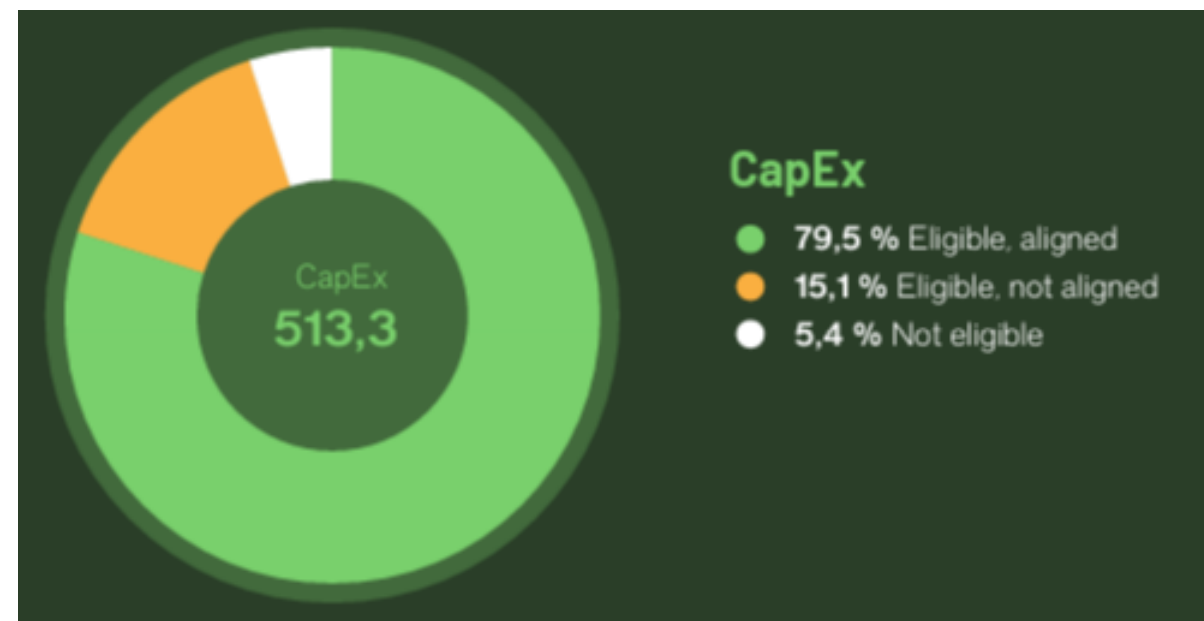
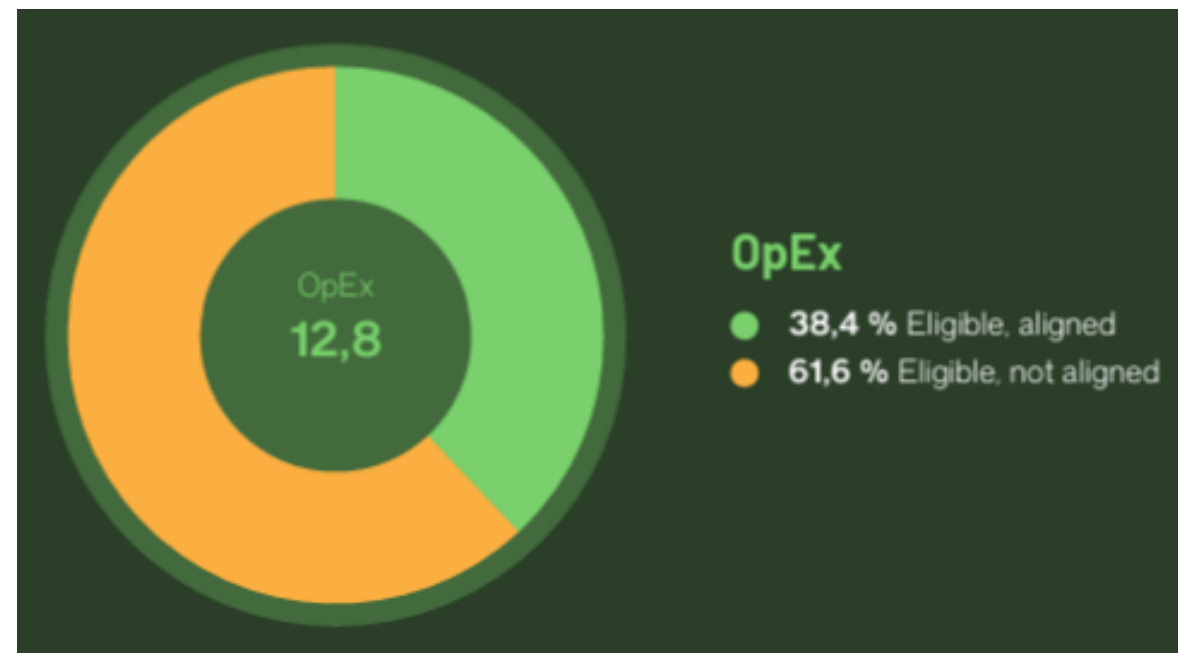
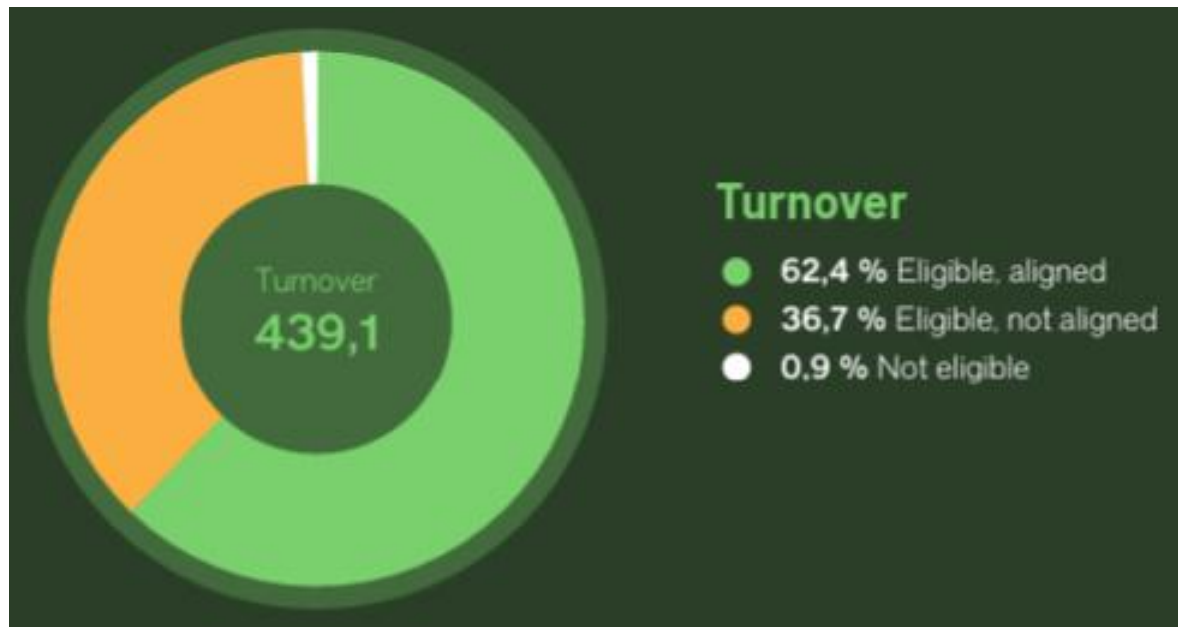
**BÆREKRAFT (ESG)**

ØKONOMI & FINANS

AKSJONÆRINFO

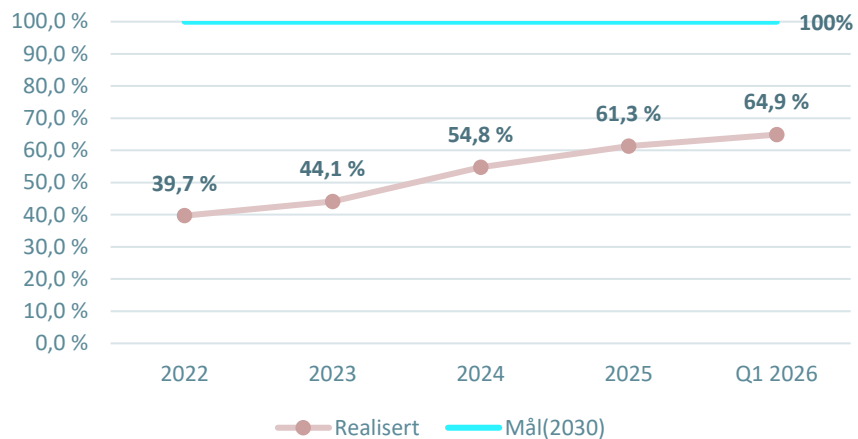
STRATEGI 2030

# TAKSONOMI

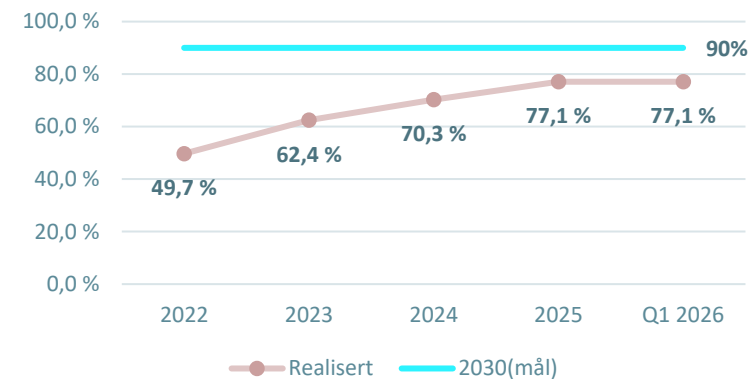


# HISTORISK UTVIKLING OG PLAN MOT 2030

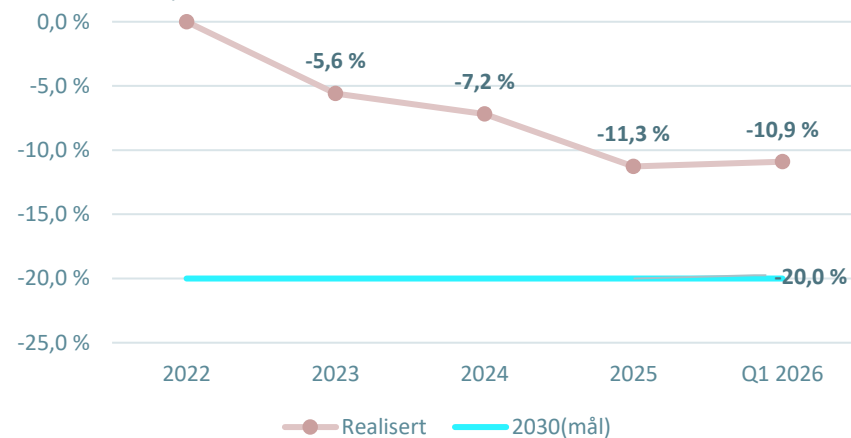
Energimerke C eller bedre(m2)



Andel fornybar energikilde(m2)



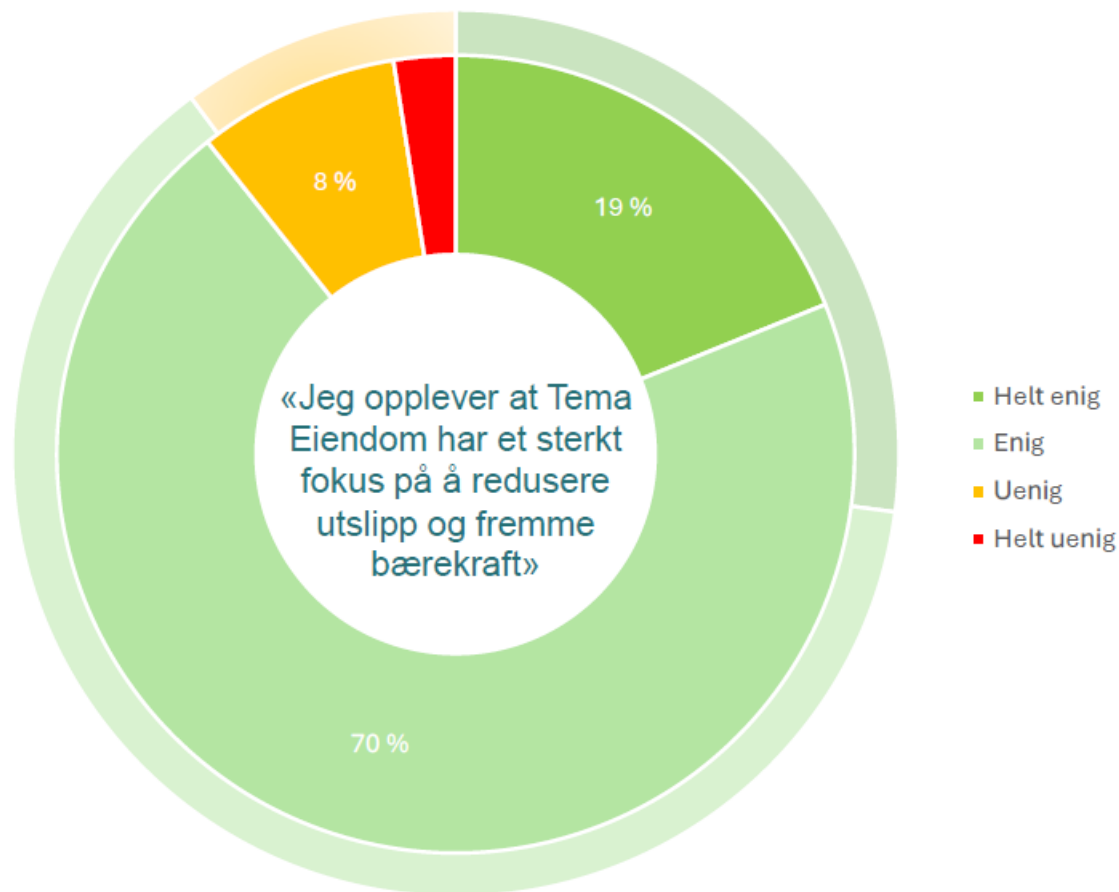
Reduksjon energiforbruk



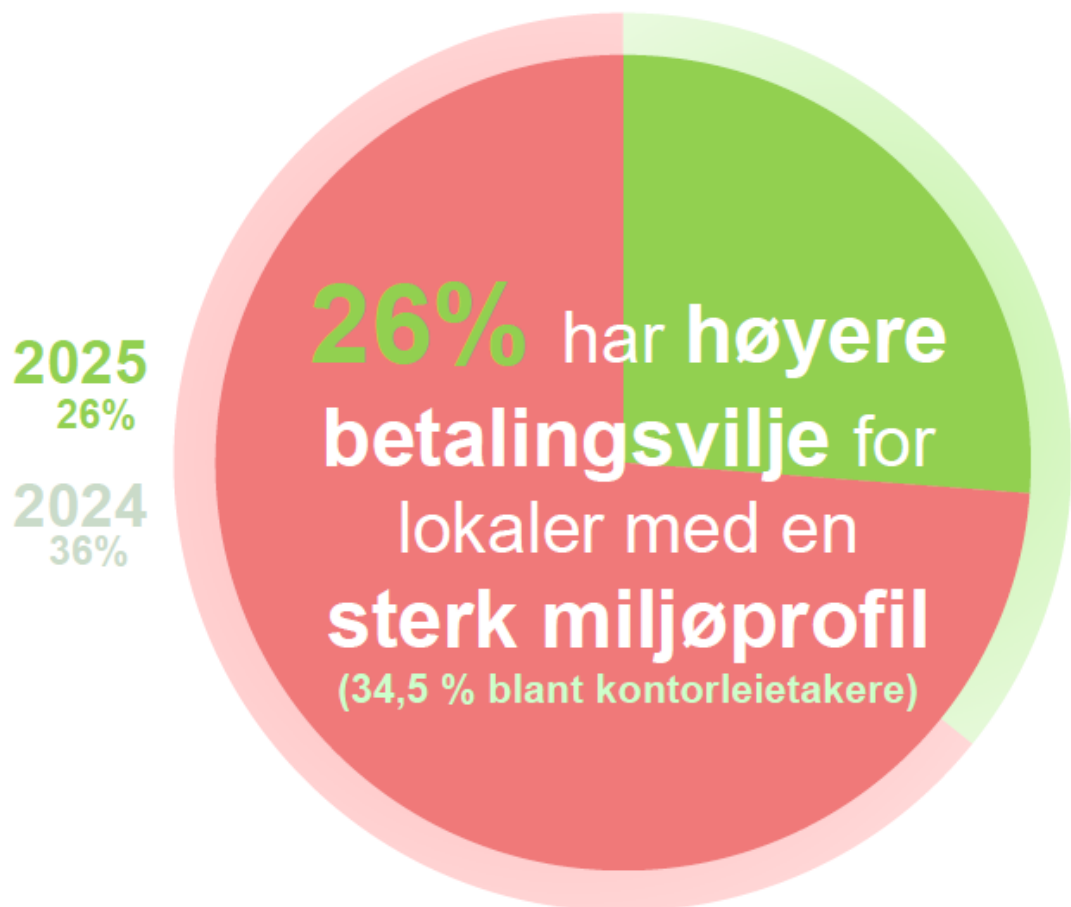
**9 av 10** opplever Tema Eiendom som et selskap med fokus på **bærekraft og miljø**

2025

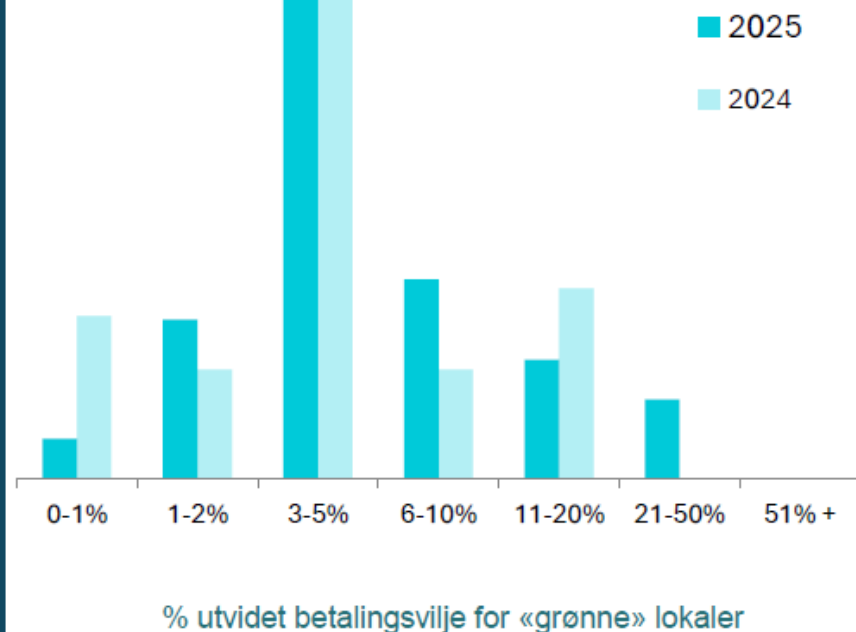
2024



## Betalingsvilje for «grønne» lokaler



Blant disse er **3 av 4** villig til å betale 3-20% mer for slike lokaler

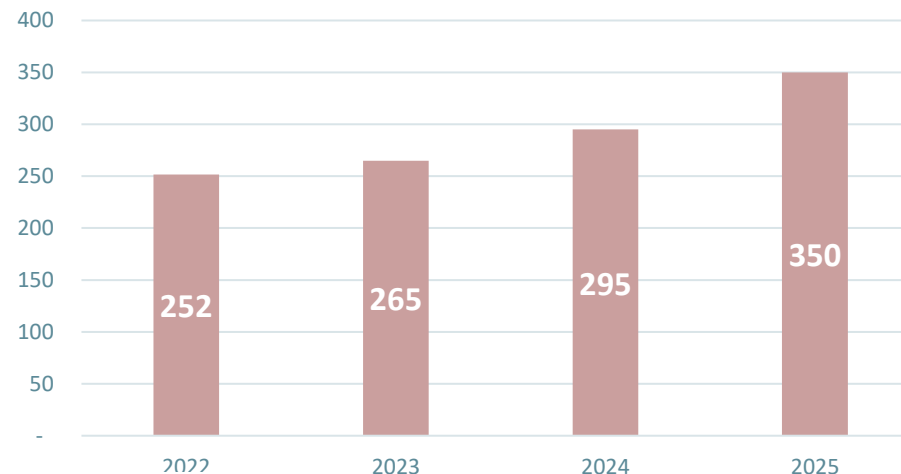


# BÆREKRAFT (ESG)



TEMAFONDET

Støtte i Tnok



**Alle hater syskjennemåten på Gjøvik**  
**Speidergruppen**

Starum Cup  
Greveløkka sjakkklubb  
Fontenehuset Gjøvik AS  
Gjøvik hockey  
Skreia IL  
Fåberg skytterlag  
Disebylages Vei  
Lillehammer FK  
Skautrollet 4H  
Valkoia turløyper  
Neglespretten Wakeboard



ORGANISASJON

LEIETAGERUNDERSØKELSEN

EIENDOMSPORTEFØLJE

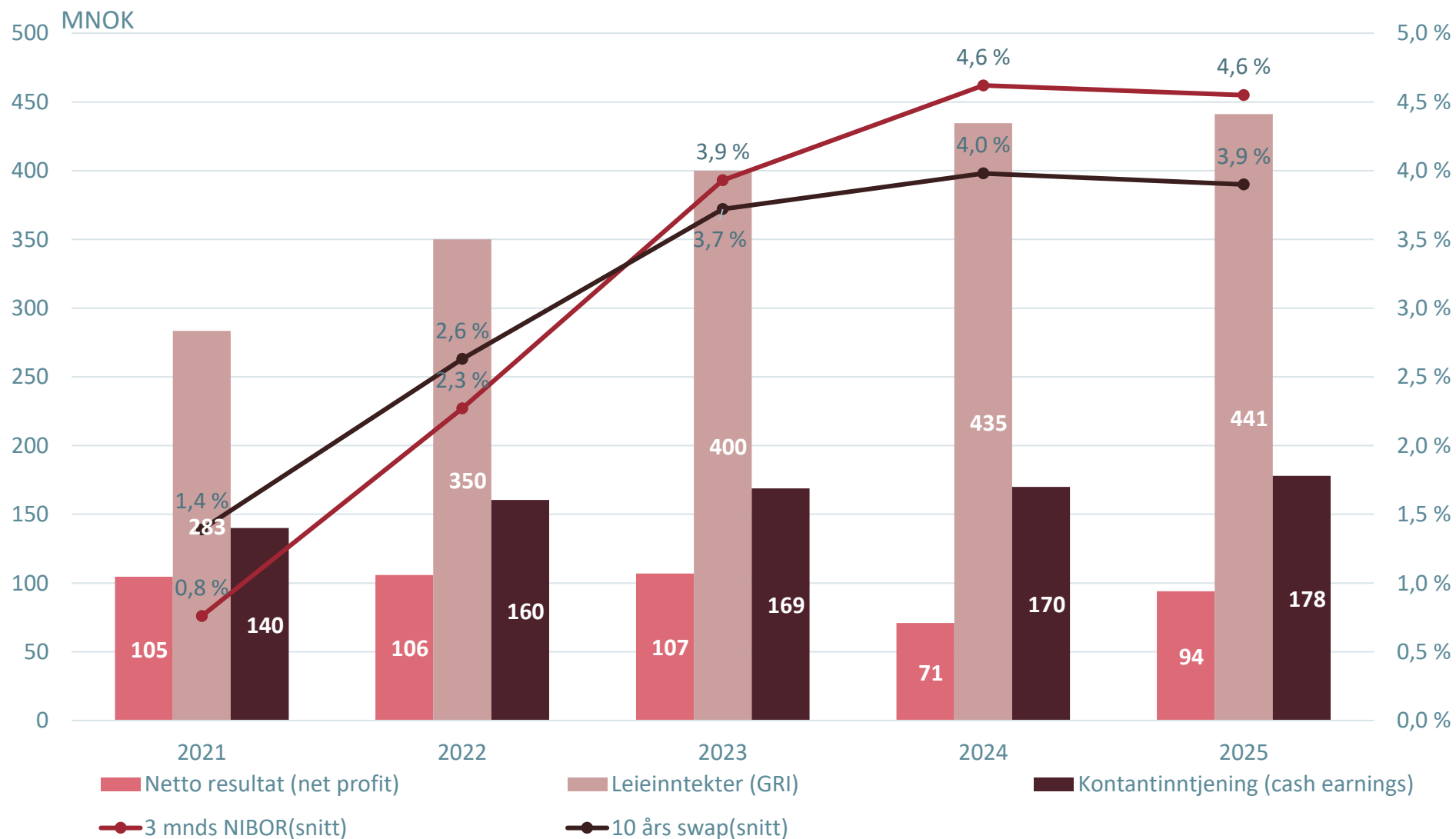
BÆREKRAFT (ESG)

**ØKONOMI & FINANS**

AKSJONÆRINFO

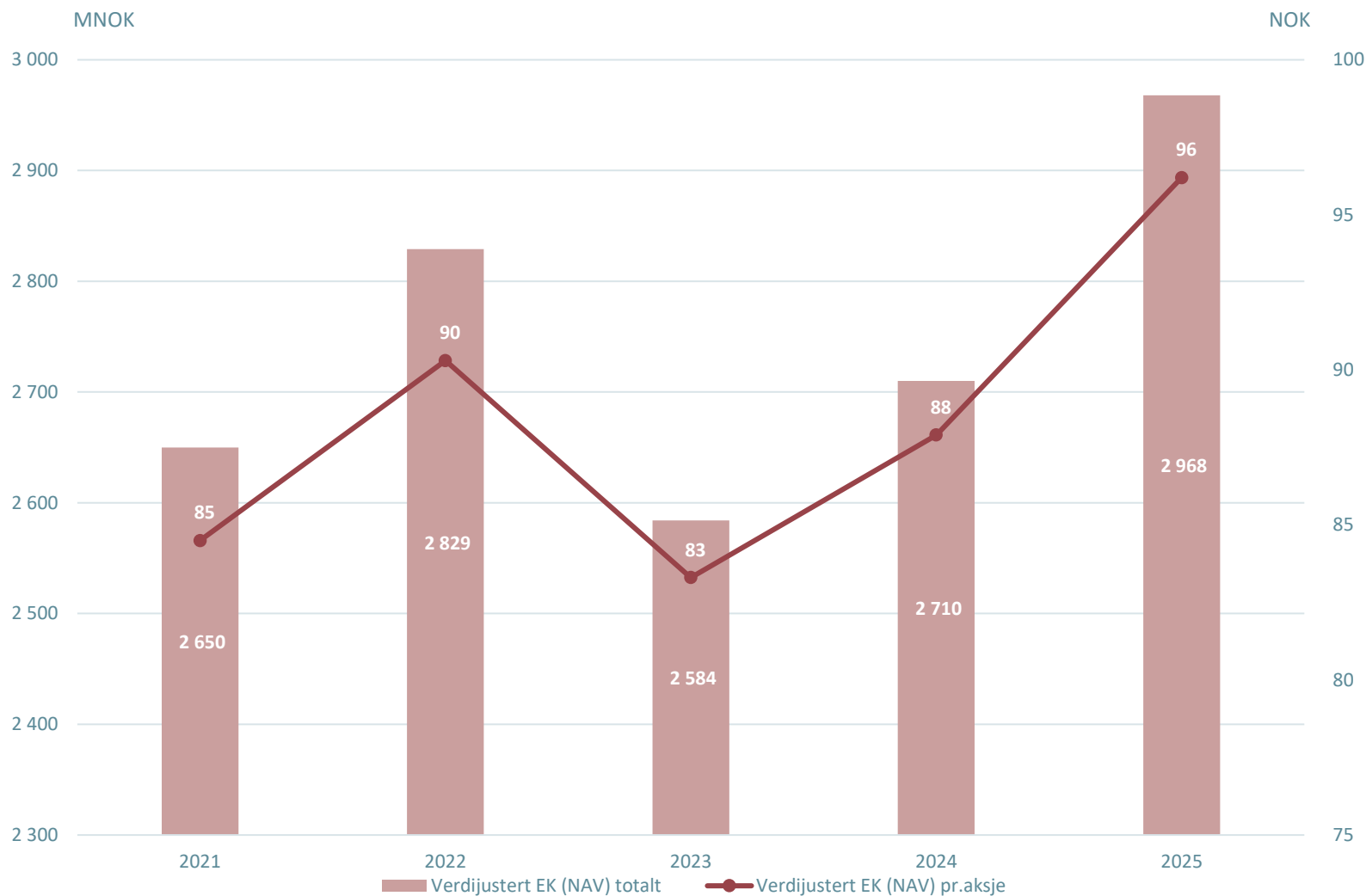
STRATEGI 2030

# HISTORISK UTVIKLING RESULTATER (P&L)



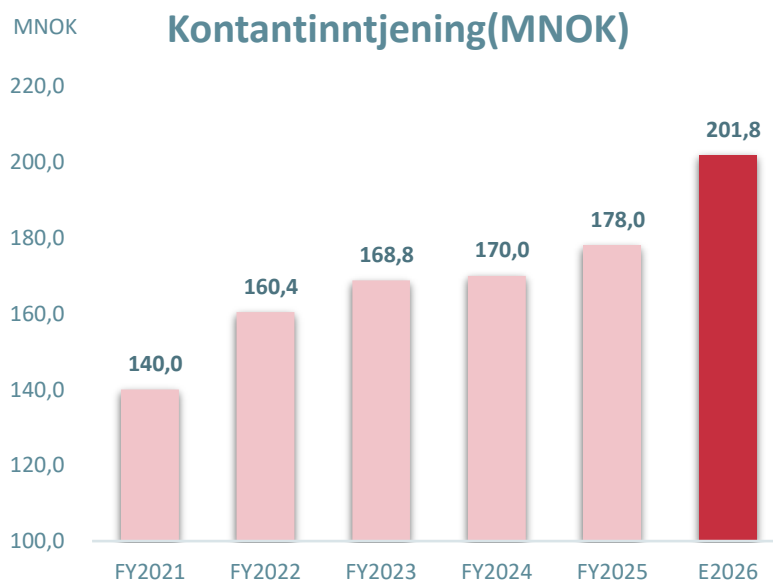
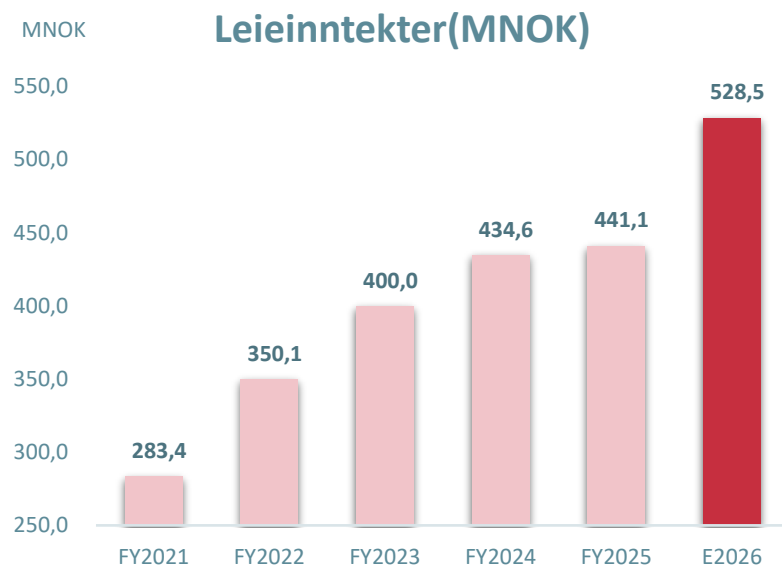
*Kontantinntjening (cash earnings) er eks. salgsgevinster, mens netto resultat (net profit) er inkl. salgsgevinster.*

# HISTORISK UTVIKLING VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (NAV)

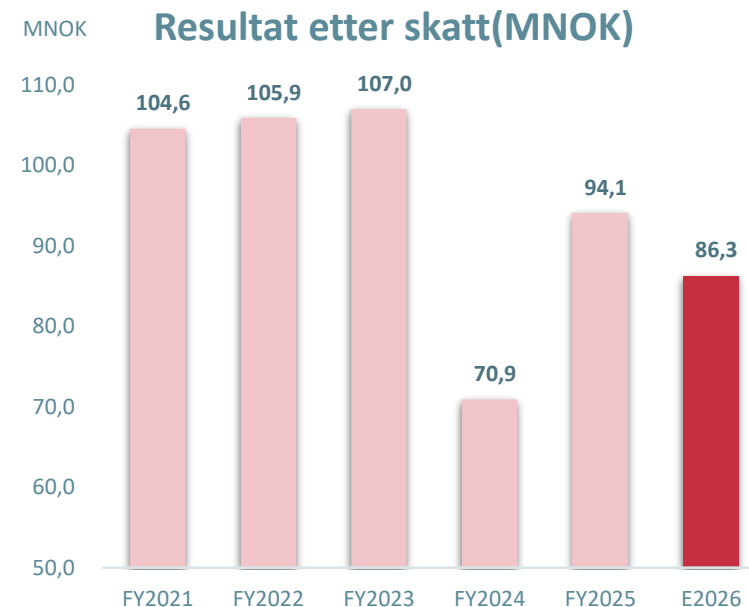


NAV inkluderer nå også verdien av renteswapper.  
Tallene er etter avsatt utbytte pr.31.12 til utbetaling påfølgende år

# GUIDING 2026 PR.Q1



*Kontantinntjening er eks gevinst salg av eiendom*



# FINANSIELLE NØKKELTALL

	Pr.Q1 26	
Gjeldsgrad (LTV)	54,9	%
Rentedekningsgrad (ICR)	2,1	1)
Sikringsgrad	45,7	%
Durasjon	5,1	år
Rentebinding	2,3	år
Investeringskapasitet	1 194	MNOK 2)

1) Beregnet eks.gevinst salg eiendom

2) Teoretisk beregning basert på at kontantstrømeiendommer kan belånes med 60% og tomter med 50%

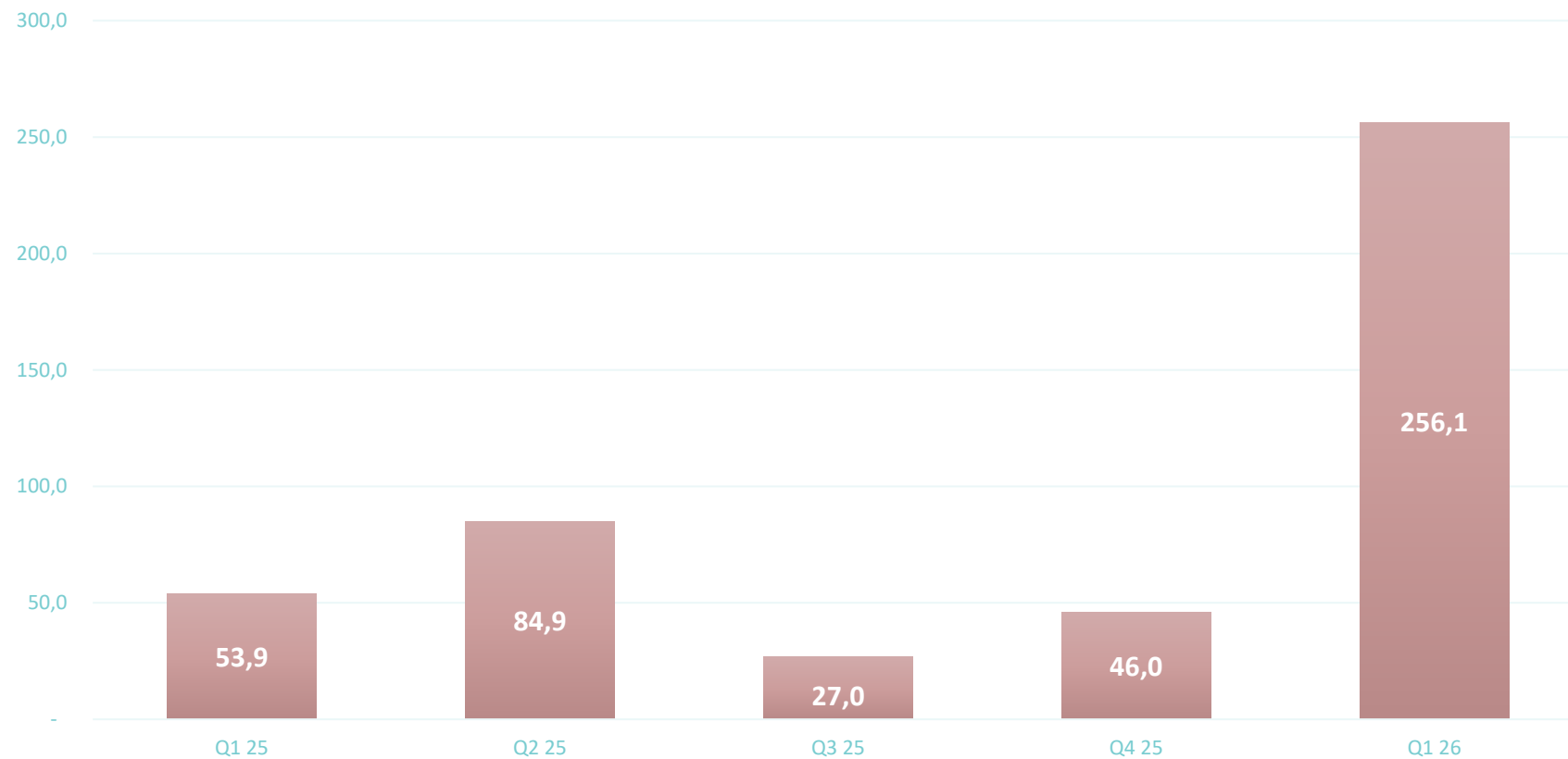
ORGANISASJON  
LEIETAGERUNDERSØKELSEN  
EIENDOMSPORTEFØLJE  
BÆREKRAFT (ESG)  
ØKONOMI & FINANS  
**AKSJONÆRINFO**  
STRATEGI 2030

# AKSJONÆROVERSIKT PR.31.03.2026

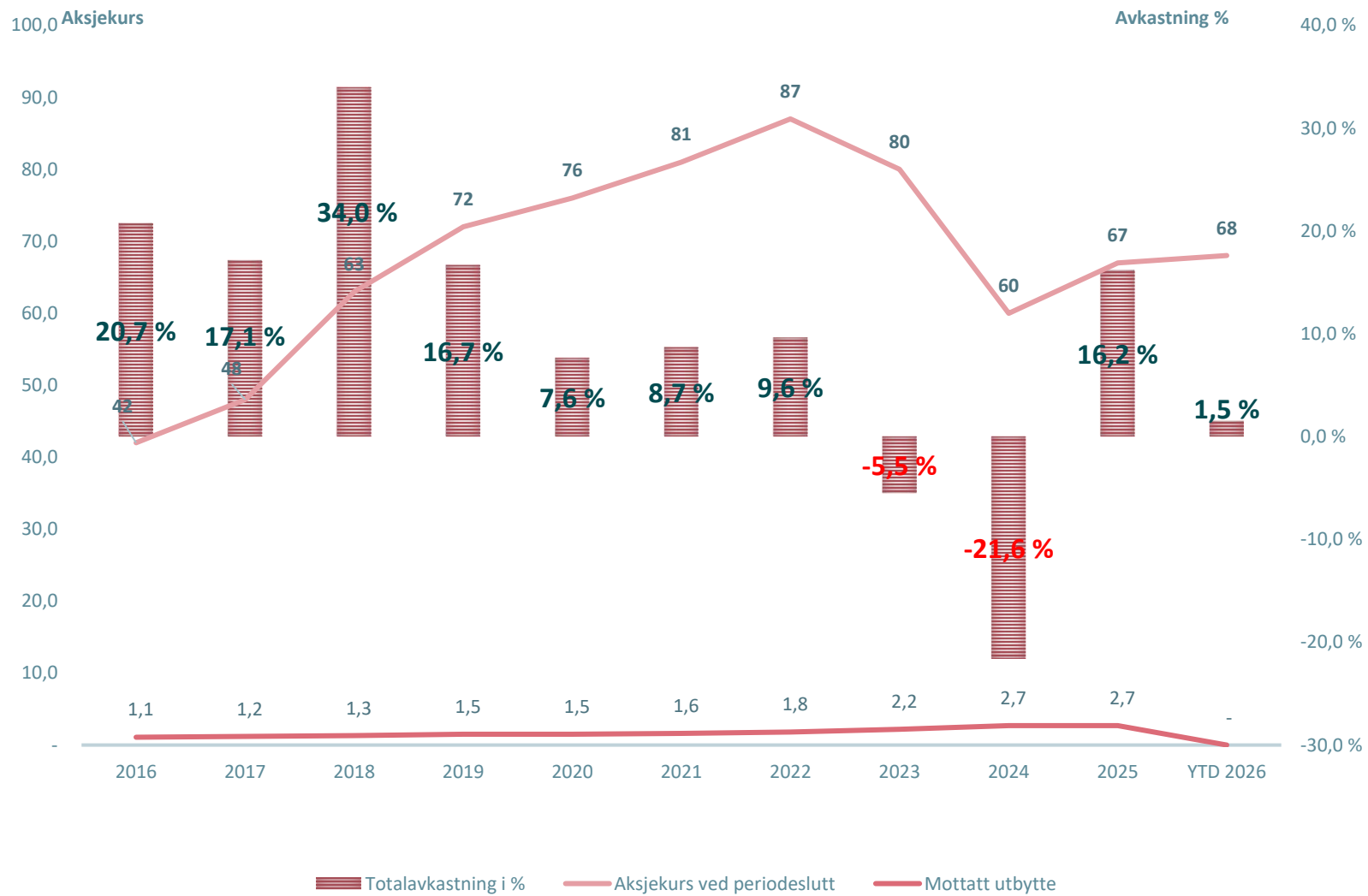
Navn	Eierandel i %
SKATTUM EIENDOM AS	25,2 %
JOHS OLSEN EIENDOM AS	9,8 %
LIDO AS	3,6 %
TFR INVEST AS	2,8 %
SIAK AS	2,5 %
KEY AS	1,9 %
TORGERHAGEN BERNT EINAR	1,8 %
TEMA EIENDOM AS	1,7 %
KASPER AS	1,7 %
HVEEM INVEST AS	1,6 %
<b>10 største aksjonærer</b>	<b>52,9 %</b>

# TRANSAKSJONSUTVIKLING

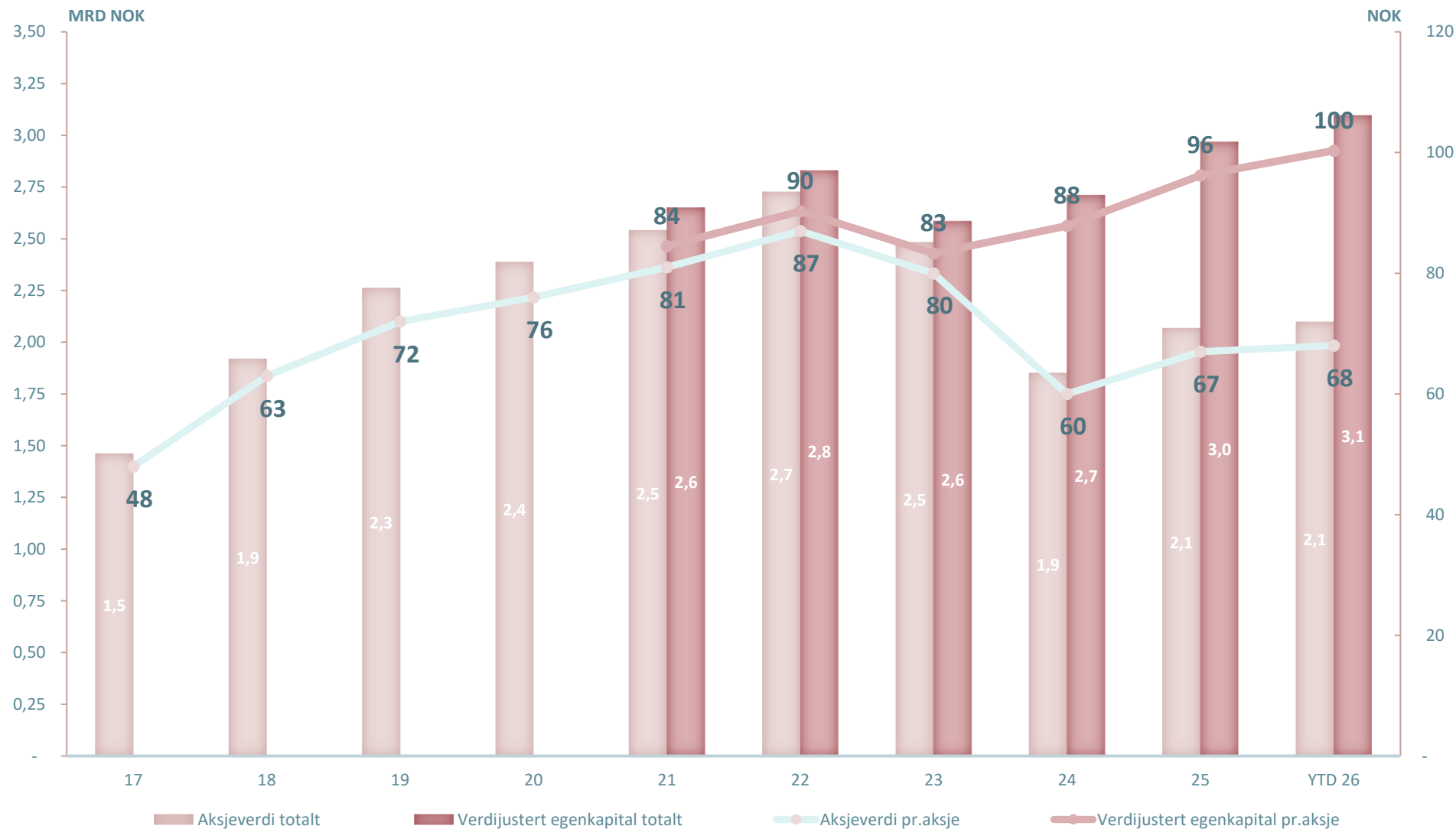
ANTALL AKSJER OMSATT(1 000)



# KURSUTVIKLING OG AVKASTNING

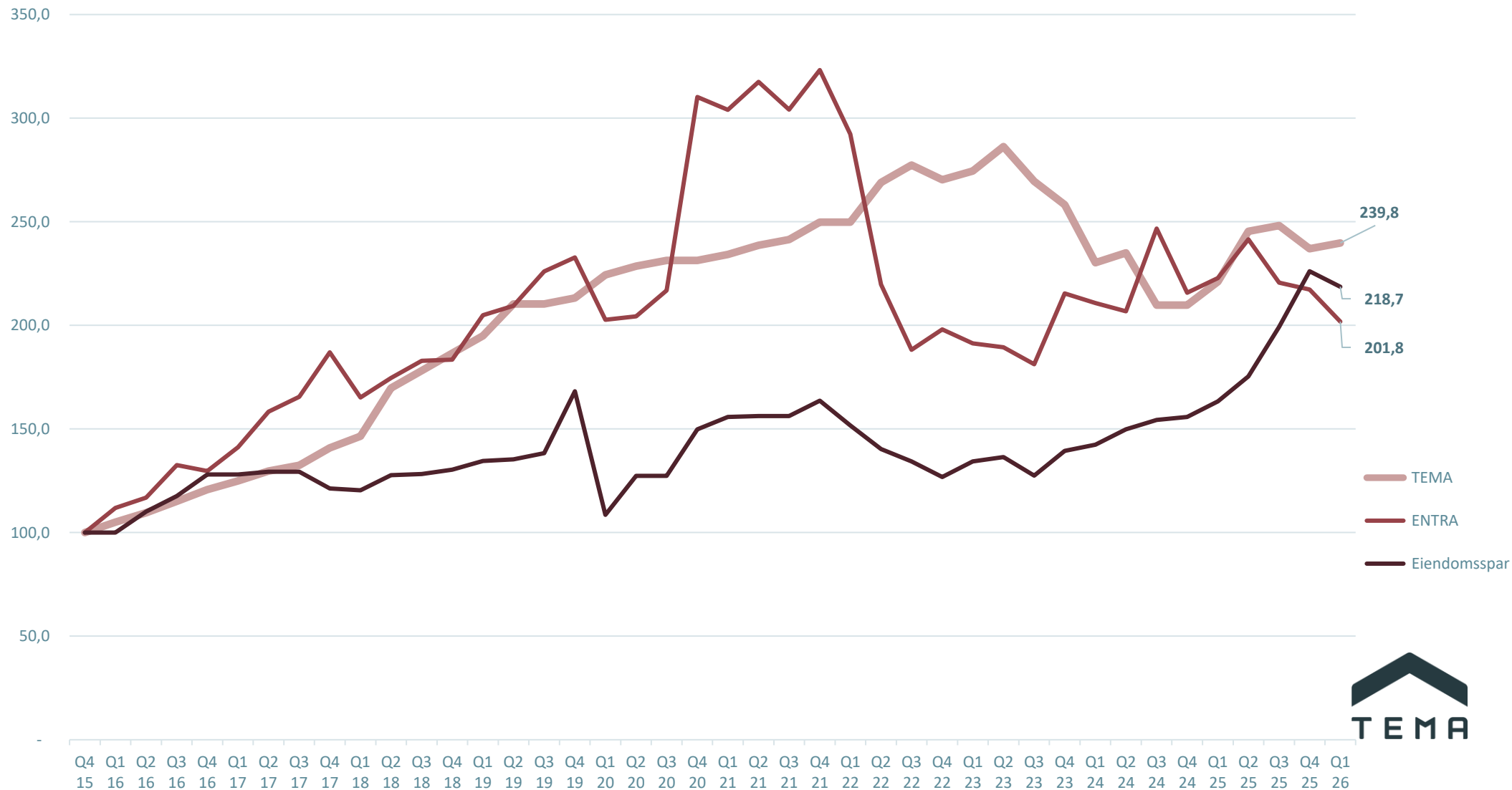


# AKSJEVERDI VS. VERDIJUSTERT EGENKAPITAL (NAV)



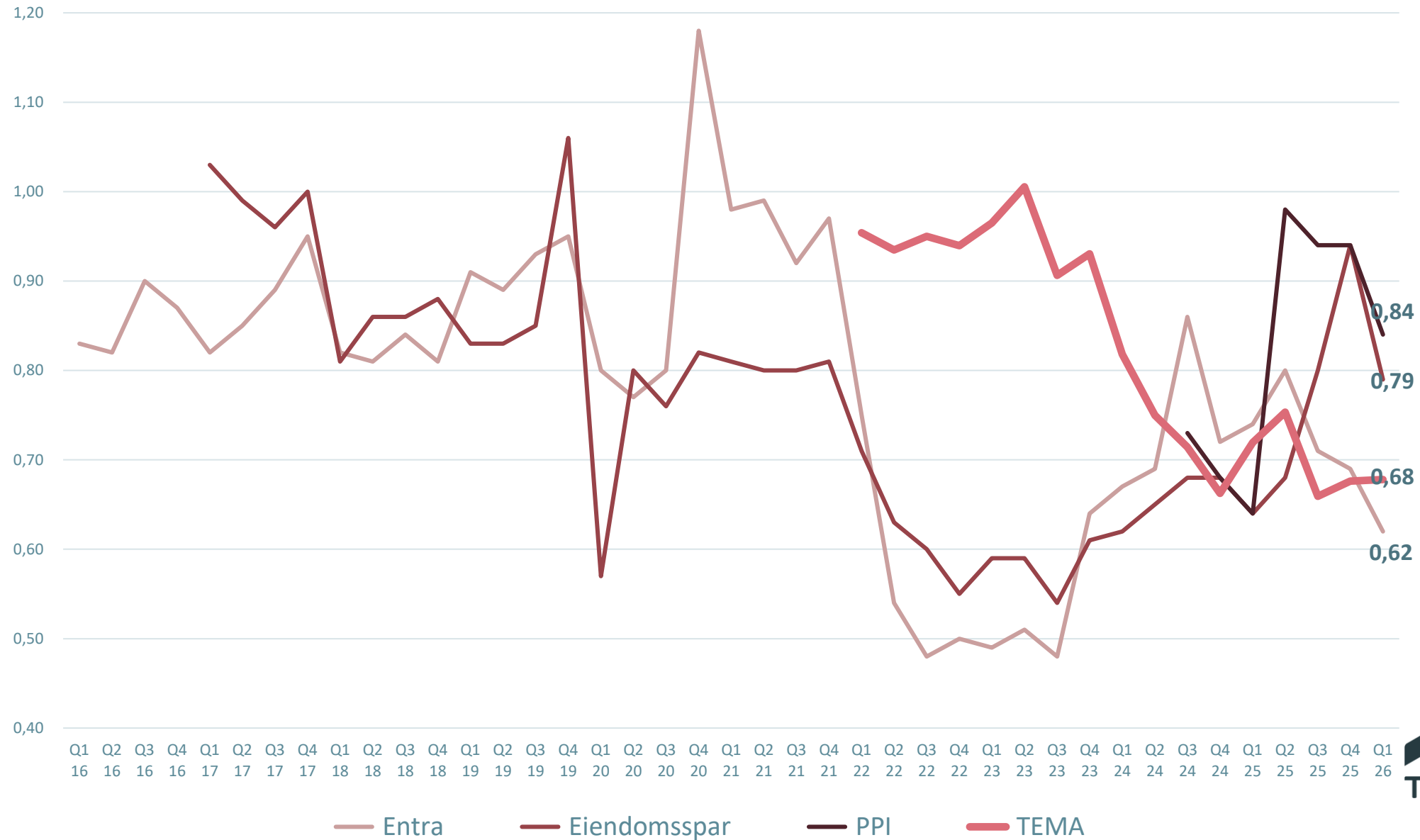
# BENCHMARKING MOT ANDRE EIENDOMSSKAPER

Kursutvikling inkl.utbytte (indekstert)



# AKSJONÆRINFO

Aksjekurs vs.NAV



ORGANISASJON  
LEIETAGERUNDERSØKELSEN  
EIENDOMSPORTEFØLJE  
BÆREKRAFT (ESG)  
ØKONOMI & FINANS  
AKSJONÆRINFO  
**STRATEGI 2030**

# OVERORDNEDE MÅLSETNINGER

Leieinntekter (GRI) > 1 MRD

Kontantinntjeningsmargin (cash earnings) > 43 %

Resultat etter skatt margin (net profit) > 20 %

# HVORDAN KOMMER VI OSS DIT?

Kjøpe ferdig utviklet eiendom

Egenutviklede prosjekter på egne tomter

Utvide primærmarkedet til også Romerike

Fusjoner

# HVORDAN FINANSIERER VI DETTE?

Hente penger fra eksisterende og nye aksjonærer

Oppkjøp med oppgjør i TEMA-aksjer



**TAKK FOR OSS!**

**VEKSTHUS FOR NÆRINGS-LIVET**