

AURORA

ALTI
GULSKOGEN

K

BUTIKKER

DSET
SUND

NIKKEN

Q1

2026
RAPPORT



AURORA EIENDOM Q1 2026 RAPPORT

Innhold

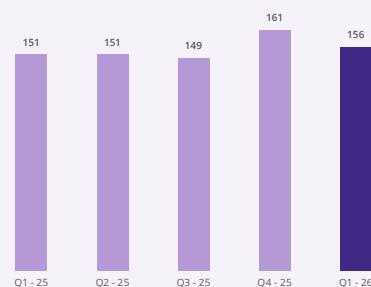
HOVEDPUNKTER Q1 2026	01
DAGLIG LEDERS RAPPORT	02
NØKKELTALL	03
EIENDOMSPORTEFØLJE	04
UTVIKLINGSPROSJEKTER	04
KJØPESENTEROMSETNING	05
BÆREKRAFT	05
ØKONOMISK UTVIKLING	06
KONSOLIDERT RESULTATREGNSKAP	07
NOTER	09
ALTERNATIVE RESULTATMÅL	11
TRANSAKSJONSSAMMENDRAG CITY SYD OG TILLER TORGET	13

Første kvartal 2026

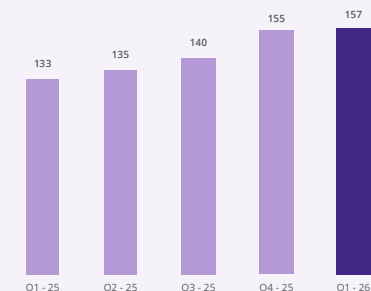
- Leieinntekter i Q1 var NOK 156 mill. (NOK 151 mill.), som tilsvarer en vekst på 3,44 % mot samme kvartal i fjor.
- Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning var NOK 123 mill. i kvartalet (NOK 123 mill).
- Resultat før skatt, inkludert verdjusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 109 mill. (NOK 22 mill.) i kvartalet.
 - Som følge av overgang til halvårlig verddivurdering er det ikke gjennomført ny verddivurdering av eiendommene per 31.03.2026. Siste verddivurdering ble gjennomført per 31.12.2025.
 - Verdiendring på finansielle derivater er bokført med NOK 44 mill. i kvartalet.
- Aurora Eiendom inngikk 19.05.2026 en avtale om kjøp av Tiller Torget og Storebrand sin del av City Syd i Trondheim fra Storebrand Livsforsikring. Kjøpet omfatter også en 50 %-andel i tilhørende utearealer og utviklingsprosjekt. Overtakelse forventes gjennomført 1. juli.
 - Som del av finansieringen har selskapet vært i kontakt med de 30 største aksjonærene, og mottatt bestillingsblanketter for en rettet emisjon på 3 000 000 nye aksjer til tegningskurs kr. 100 pr aksje.
- I februar økte Aurora Eiendom eierandel i Hamar Storsenter Holding fra 25 % til 33 %.
- Kvartalets omsetning i våre heleide sentre var NOK 2 036 mill., som tilsvarer en like-for-like vekst på 6,6 % sammenlignet med Q1 2025.
- Alti Forvaltning AS opprettholdt forvaltningsporteføljen på 64 sentre i første kvartal. Selskapet overtok forvaltningen av ett nytt senter, samtidig som ett senter gikk ut av porteføljen som følge av salg fra forvaltningskunde til ny eier med egen forvaltningsorganisasjon.



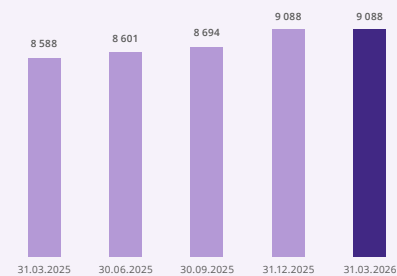
Leieinntekter (MNOK)



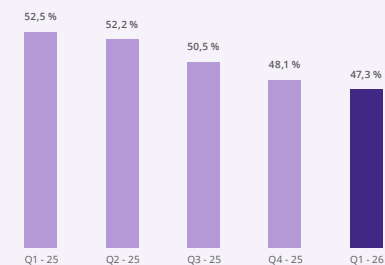
Substansverdi per aksje (NOK)



Verdi av investeringseiendommer (MNOK)



Belåningsgrad (LTV)



Porteføljeløft gjennom nøkkeltransaksjon

I mai inngikk vi avtale om kjøp av Tiller Torget og Storebrands del av City Syd i Trondheim. Transaksjonen er den største enkeltinvesteringen i selskapets historie og markerer vårt første senterkjøp siden 2022. Samtidig har den positive utviklingen fra avslutningen av fjoråret fortsatt inn i årets første kvartal, med god vekst i både butikkomssetning og leieinntekter.

Det makroøkonomiske bildet er imidlertid blitt mer uforutsigbart. Den forventede rentenedgangen uteble, og styringsrenten ble etter kvartalsslutt i stedet økt. Selv om effekten på husholdningenes økonomi vil inntre med noe etterslep, kan økt rentenivå raskt påvirke forbrukernes forventninger og dermed også varekonsumet.

Butikkomssetningen i første kvartal for våre heleide sentre utgjorde NOK 2 036 millioner, tilsvarende en like-for-like vekst på 6,6 % sammenlignet med samme periode i fjor. Veksten er delvis påvirket i positiv retning av kalendereffekter knyttet til påsken, men understøtter samtidig den positive, underliggende utviklingen i varehandelen og i porteføljen.

Leieinntektene i kvartalet utgjorde NOK 156 millioner, tilsvarende en vekst på 3,4 %. Økningen er drevet av underliggende omsetningsvekst, høy utleiegrad og fortsatt god aktivitet blant varehandelsleietakerne.

Det løpende arbeidet med å videreutvikle sentrenes attraktivitet og konkurransekraft har høy prioritet, og i 2026 har vi igangsatt større oppgraderinger ved både Alti Nordbyen og Alti Buskerud. Tiltakene omfatter modernisering av fellesarealer, fornyelse av butikkkonsepter og styrking av kundeopplevelsen, og bidrar til å sikre langsiktig verdiutvikling. Det er samtidig gledelig å se at våre leietakere både har vilje og evne til å investere, slik at vi i fellesskap kan gjennomføre slike løft.

På finansieringssiden har vi fortsatt arbeidet målrettet med å styrke selskapets kapitalstruktur. I løpet av kvartalet har vi forhandlet avtaler om refinansiering

av selskapets to største banklån på forbedrede vilkår, med forventet effekt fra andre kvartal. Dette arbeidet bidrar til å motvirke effekten av økt markedsrente.

I februar økte vi vår eierandel i Hamar Storsenter Holding AS, som eier Maxi Storsenter, fra 25 % til 33,3 %. Vi har stor tro på den videre utviklingen av senteret, som de siste årene har vist en tydelig operasjonell og kommersiell forbedring. Samtidig gir samarbeidet med OBOS om boligprosjektet Solhøyden et attraktivt utviklingspotensial over tid.

Eiendommene i transaksjonen i Trondheim har over lengre tid vært vurdert som strategisk riktige og attraktive for selskapet. De er veletablerte, fullt utleide og har en sterk posisjon i en av byens viktigste handelsdestinasjoner, med en samlet årlig butikkomssetning på om lag NOK 3,3 milliarder og rundt 5,4 millioner besøkende. City Syd vil inngå som en av de ledende eiendommene i porteføljen, og samlet representerer eiendommene en attraktiv kombinasjon av stabil kontantstrøm og langsiktig utviklingspotensial, særlig knyttet til regulerte arealer ved City Syd. Transaksjonen gjennomføres til en brutto eiendomsverdi på NOK 2,15 milliarder og forventes å tilføre årlige leieinntekter på rundt NOK 150 millioner.

Som del av finansieringen av transaksjonen har selskapet invitert de 30 største aksjonærene til å delta i en rettet emisjon på 3 000 000 nye aksjer til en tegningskurs på NOK 100 per aksje, tilsvarende et samlet tegningsbeløp på NOK 300 millioner. Emisjonen ble betydelig overtegnet. I tilknytning til emisjonen, som planlegges gjennomført i medio juni, vil det bli gjennomført en etterfølgende reparasjonsemisjon på om lag NOK 10 millioner. Denne rettes mot øvrige aksjonærer som ikke ble tilbudt deltakelse, og gir dem mulighet til å tegne aksjer til samme tegningskurs.

Vi ser nå frem til overtakelsen av de nye eiendommene 1. juli og til å ta fatt på det videre arbeidet i Trondheim. I et fortsatt positivt leietakermarked, til tross for økt usikkerhet knyttet til rentenivået, er vi godt posisjonert til å realisere ytterligere verdiskapende tiltak, både i de nyervervede sentrene og i den eksisterende porteføljen.



Lars Ove Løseth
CEO



Nøkkeltall

Nøkkeltall

		Q1 2026	Q1 2025	2025
Leieinntekt	MNOK	156	151	611
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning	MNOK	123	123	538

Alternative Resultatmål*

		31.03.2026	31.03.2025	2025
Rentedekningsgrad (ICR)		2,1	1,8	2,0
Belåningsgrad (LTV)	%	47,3	52,5	48,0
Egenkapital per aksje	NOK	152	132	149
Substansverdi per aksje	NOK	157	133	155
Justert resultat per aksje	NOK	1,91	1,77	7,54
Net Initial Yield (NIY)	%	6,12	6,13	6,12
Yield fullt utleid	%	6,45	6,52	6,45

* Se Alternative Resultatmål for detaljer

Nøkkeltall eiendomsportefølje

		31.03.2026*	31.03.2025	31.12.2025
Heleide kjøpesentre	#	8	8	8
Utleieareal	m ²	199 119	198 961	199 119
Utleiegrad **	%	97,3	97,7	97,3
Vektet gjenværende leietid	år	4,1	3,6	4,1
Annualisert løpende leie ***	MNOK	630	595	630

* Tall per siste verddivurdering 31.12.2025

** Utleiegrad: kontraktsfestet leie delt på markedsleie fullt utleid areal.

*** KPI-justert leie pr 01.01.

Endring i utleieareal kan skyldes oppkjøp, salg eller utvikling av eiendommer, eller omdefinering av arealer fra eller til fellesarealer eller ikke-utleibare arealer. Det er ikke gjennomført verddivurdering av eiendomsporteføljen per 31.03.2026. Sist verddivurdering ble gjennomført per 31.12.2025.

199 119
m²

Utleieareal

NOK
9,4 mrd

Kjøpesenteromsetning

NOK
630 m

Annualiserte leieinntekter

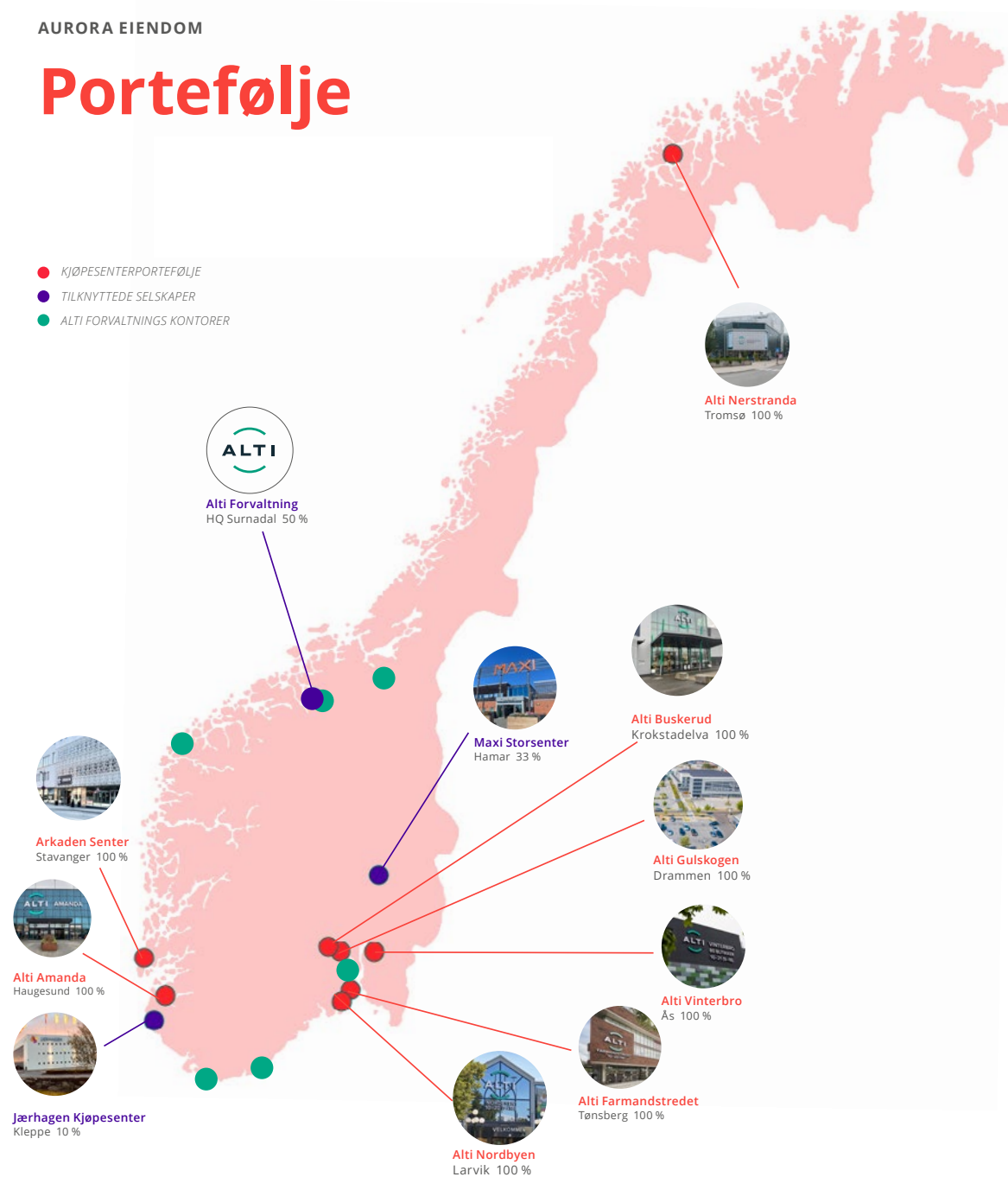
NOK
9,3 mrd

Eiendomsverdi



Portefølje

- KJØPESENTERPORTEFØLJE
- TILKNYTTETE SELSKAPER
- ALTI FORVALTNINGS KONTORER



Utviklingsprosjekter

Hovlandbanen, Larvik

Om prosjektet

- 100 % eid av Aurora Eiendom.
- Omtrent 700-800 boenheter.
- Kombinert med næringsarealer.
- Ved siden av Alti Nordbyen.

Status

- Under godkjenningsprosess for reguleringsplan.
- Tidsramme 2028+.



Sandstranda, Drammen

Om prosjektet

- 100 % eid av Aurora Eiendom.
- Omtrent 600 boenheter fordelt på 6-8 etasjer.
- Strandlinje til Drammenselva.
- Nytt boligområde ved Alti Buskerud.
- Kombinert med handelsområder.

Status

- Regulerings-/planprosess ikke påbegynt.
- Tidsramme 2028+.



Kjøpesenteromsetning Q1



Bærekraft

- Aurora Eiendom publiserte for fjerde år på rad sin bærekraftsrapport som en integrert del av selskapets årsrapport.
- Årets rapport er utarbeidet i henhold til kravene i VSME-standardens grunnleggende og detaljerte modul.
- Årsrapporten viser betydelige kutt i utslipp i scope 2 og 3, samt kutt i energiforbruk.
- Utslipp i scope 1 øker som følge av at utslipp fra kuldemedier er kartlagt for første gang.



Økonomisk utvikling

Leieinntekter

Leieinntektene i kvartalet var NOK 156 mill. (NOK 151 mill.) – dette representerer en vekst på 3,4 %.

Eiendomsrelaterte kostnader og administrative kostnader

Eiendomsrelaterte kostnader består av eiers andel felleskostnader, vedlikehold, forsikring og andre direkte eiendomskostnader. Disse utgjorde NOK 24 mill. for kvartalet (NOK 18 mill.). Se note 5 for detaljer.

Administrasjonskostnader var NOK 8 mill. (NOK 7 mill.). Dette representerer forvaltningshonoraret betalt til Altı Forvaltning AS for forvaltning av de åtte kjøpesentrene i Aurora-porteføljen. Altı Forvaltning AS leverer også administrasjonstjenester til morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette inngår i forvaltningshonoraret.

Andre driftsinntekter og -kostnader

Annen driftsinntekt og -kostnad består av inntekter fra salg solenergi fra solcelleanlegg, samt inntekter og kostnader som ikke er relatert til eiendommene (provisjoner samt konsulent- og revisjonshonorarer). Kostnadene utgjorde NOK 2 mill. i kvartalet (NOK 3 mill.).

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning

Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning endte på NOK 123 mill. (NOK 123 mill.).

Verdijustering av investeringseiendommer

Den virkelige verdien av investeringseiendommene ble justert med NOK 3 millioner i løpet av kvartalet. Konsernets portefølje av investeringseiendommer består av åtte heleide kjøpesentre samt to utviklingsprosjekter. Det er ikke gjennomført en ny verddivurdering av investeringseiendommene per kvartalsslutt. I stedet er verddivurderingen per 31.12.2025 lagt til grunn. Nedskrivningene skyldes at det er gjort investeringer i eiendommene uten at den bokførte verdien av eiendommene er oppjustert tilsvarende.

Andel av resultat fra tilknyttede selskaper

Aurora Eiendom AS har tre tilknyttede selskaper:

- Altı Forvaltning AS – 50 % eid.
- 10 % indirekte eierskap i Jærhagen gjennom JHG Invest AS.
- 33 % av Hamar Storsenter Holding AS. Aurora Eiendom økte andelen fra 25 % i februar 2026.

Konsernets andel av resultat i disse selskapene utgjorde NOK 3 mill. i 1. kvartal (NOK 1 mill.). Dette inkluderer avskrivning av merverdier på aksjene i Altı Forvaltning på NOK 1,3 mill. i kvartalet.

Finansinntekter

Finansinntekter er hovedsakelig relatert til renter på bankinnskudd og utgjorde NOK 5 mill. (NOK 2 mill.).

Virkelig verdi av rentederivater

Aurora Eiendom håndterer renterisiko gjennom renteswapper og swapsjoner. Markedsverdien og posisjonen av renteswapavtalene utgjorde NOK 194 mill. Markedsverdien av swapsjonene var NOK –2 mill. Verdiendringen fra 4. kvartal for porteføljen av rentederivater var NOK 44 mill.

Finanskostnader

Finanskostnadene, netto etter positiv kontantstrøm fra rentederivatene, utgjorde NOK 64 mill. i kvartalet (NOK 65 mill.). Kostnadene er hovedsakelig relatert til renter og gebyrer på rentebærende gjeld. Finanskostnader bokføres etter amortisert kost - metoden.

Oppsummering

Resultat før skatt, eksklusive verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 67 mill. (NOK 62 mill.).

Resultat før skatt, inkludert verdijusteringer av investeringseiendommer og rentederivater, var NOK 109 mill. (NOK 22 mill.).

Balanse

Konsernets eiendeler utgjorde NOK 10 010 mill. (NOK 9 103 mill.). Av dette utgjorde investeringseiendommer NOK 9 088 mill. (NOK 8 588 mill.). Rentebærende gjeld var NOK 4 782 mill. (amortisert) og NOK 4 785 mill. i nominelle verdier. Andel gjeld sikret med rentesikringsavtaler: 58% pr 31.03.2026. Vektet snittrente på rentesikringene er 2,71 % og vektet gjennomsnittlig løpetid er 4,5 år. Egenkapitalen utgjorde NOK 4 694 mill. (47 %).

Finansiering

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktig og kortsiktig gjeld i skandinaviske banker. Gjennomsnittlig gjestående løpetid er 1,4 år. Andelen banklån som forfaller innen 12 måneder klassifiseres som kortsiktig gjeld.

Sammensetning og tilbakebetalingsprofil for konsernets rentebærende gjeld per 31.03.2026:

NOK milli.	31.03.2026	2026	2027	2028	Total
Banklån 1	1 442	29	29	1 384	1 442
Banklån 2	262	262	0	0	262
Banklån 3	1 357	42	1 315	0	1 357
Banklån 4	1 057	16	1 041	0	1 057
Banklån 5	667	7	660	0	667
Total	4 786	356	3 046	1 384	4 786

Banklånene har en vektet snittmargin på 1,67%

Konsernets investeringseiendommer er pantsatt som sikkerhet for banklånene.

Banklånene inneholder finansielle betingelser knyttet til minimumslikviditet, belåningsgrad og rentedekningsgrad. Aurora Eiendom var i samsvar med betingelsene i låneavtalene per 31.03.2026.

Kontantstrøm og likviditet

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter var NOK 38 mill. i 1. kvartal, hvorav NOK 87 mill. kom fra operasjonelle aktiviteter, NOK -21 mill. fra investeringsaktiviteter og NOK -27 mill. fra finansieringsaktiviteter. Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt var NOK 444 mill. (NOK 119 mill.).

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i MNOK		Q1 2026	Q1 2025	2025
Aurora Eiendom AS				
Leieinntekter		156	151	611
Eiendomsrelaterte kostnader	5	-24	-18	-74
Netto leieinntekter		132	133	538
Andre driftsinntekter		0	0	4
Andre driftskostnader	5	-2	-3	-9
Administrasjonskostnader	5	-8	-7	-31
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning		123	123	501
Verdiendring investeringseiendommer	2, 3	-3	-34	445
Andel resultat i tilknyttede selskaper		3	1	7
Driftsresultat		123	90	954
Finansinntekter		5	2	14
Finanskostnader	2, 4	-64	-65	-260
Verdiendring finansielle instrumenter		44	-6	-33
Netto finansposter		-15	-68	-279
Resultat før skattekostnad		109	22	675
Endring utsatt skatt		-15	2	-117
Betalbar skatt		-8	-7	-29
Skattekostnad		-23	-5	-146
Resultat		85	17	529
Totalresultat for perioden/året		85	17	529
Resultat tilordnet:				
Aksjonærer		85	17	529
Totalresultat tilordnet:				
Aksjonærer		85	17	529
Resultat per aksje (NOK)		2,76	0,55	10,69

BALANSEOPPSTILLING

Beløp i MNOK		Note	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Anleggsmidler					
Investeringseiendommer	3		9 088	8 588	9 088
Investering i tilknyttede selskaper			156	148	138
Andre langsiktige eiendeler			42	12	35
Finansielle eiendeler	4		194	178	151
Sum anleggsmidler			9 481	8 925	9 413
Omløpsmidler					
Kundefordringer	4		9	15	17
Andre kortsiktige fordringer			38	43	30
Kontanter og kontantekvivalenter	4		482	120	444
Sum omløpsmidler			529	178	491
SUM EIENDELER			10 010	9 103	9 904

BALANSEOPPSTILLING

	Note	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<i>Beløp i MNOK</i>				
Egenkapital				
Aksjekapital		2 322	2 322	2 322
Overkurs		704	704	704
Opptjent egenkapital		1 668	1 071	1 583
Sum egenkapital		4 694	4 097	4 609
Langsiktig gjeld				
Rentebærende langsiktig gjeld	4	3 106	4 270	4 443
Finansiell gjeld	4	2	4	4
Leieforpliktelser		8	9	9
Utsatt skatt		343	209	328
Sum langsiktig gjeld		3 459	4 491	4 783
Kortsiktig gjeld				
Rentebærende kortsiktig gjeld	4	1 676	341	364
Betalbar skatt		27	13	29
Leverandørgjeld	4	27	38	22
Kortsiktige leieforpliktelser		1	1	1
Annen kortsiktig gjeld		125	121	96
Sum kortsiktig gjeld		1 856	515	512
Sum gjeld		5 316	5 006	5 295
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		10 010	9 103	9 904

OPPSTILLING AV ENDRINGER I EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum egenkapital
<i>Beløp i MNOK</i>				
Egenkapital 31.12.2023	2 322	704	850	3 877
Resultat for perioden	-	-	204	204
Egenkapital 31.12.2024	2 322	704	1 054	4 080
Resultat for perioden	-	-	529	529
Egenkapital 31.12.2025	2 322	704	1 583	4 609
Resultat for perioden	-	-	85	85
Egenkapital 31.03.2026	2 322	704	1 668	4 694

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Q1 2026	Q1 2025	2025
<i>Beløp i MNOK</i>			
Periodens resultat	109	22	675
Betalt skatt	-9	-9	-19
Netto kostnadsførte renter lån og derivater	64	65	260
Innbetaling fra derivater	10	15	54
Utbetaling til derivater	-	-	-
Betalte rentekostnader	-71	-83	-313
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-3	-1	-7
Verdiendring investeringseiendommer	3	34	-445
Verdiendring finansielle instrumenter	-44	6	33
Endring i arbeidskapital	29	6	-36
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	87	55	202
Investering i og oppgradering av investeringseiendommer	-3	-47	-68
Netto betaling av lån til tilknyttede selskaper	-4	-	-3
Investeringer i tilknyttede selskaper	-15	-	-
Utbytte fra tilknyttede selskaper	-	-	16
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-21	-47	-55
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	-	1 392	4 578
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-27	-1 399	-4 400
Avdrag leieforpliktelser	-	-	-1
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-27	-7	177
Endring i kontanter og kontantekvivalenter	38	1	325
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	444	119	119
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	482	120	444

Noter

- 1 REGNSKAPSPRINSIPPER
- 2 VIRKELIG VERDI
- 3 INVESTERINGSEIENDOM
- 4 FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE
- 5 KOSTNADER

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Regnskapet for Q1-2026 er utarbeidet i henhold til IAS 34 - Delårsrapportering. Regnskapsprinsippene som er lagt til grunn for delårsrapporten, er i overensstemmelse med prinsippene benyttet ved utarbeidelse av årsrapporten for 2025. Delårsrapporten for Q1-2026 er ikke revidert.

NOTE 2 – VIRKELIG VERDI

Virkelig verdi hierarki:

Nivå 1: Input er noterte priser (justerte) i aktive markeder for identiske eiendeler eller forpliktelser

Nivå 2: Input er annet enn noterte priser inkludert i Nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte (dvs. som priser) eller indirekte (dvs. utledet fra priser)

Nivå 3: Input for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata (ikke-observerbar input)

Aurora Eiendom AS har følgende eiendeler og forpliktelser målt til virkelig verdi

	Nivå
Investerings eiendommer	3
Derivater	2

NOTE 3 – INVESTERINGSEIENDOM

(Beløp i MNOK)	Q1 2026	Q1 2025	2025
Inngående balanse	9 088	8 575	8 575
Påkostninger	3	46	68
Netto endringer i virkelig verdi	(3)	(34)	445
Utgående balanse	9 088	8 588	9 088

Investerings eiendom er vurdert til virkelig verdi (Nivå 3) basert på uavhengige eksterne verddivurderinger.

Den siste verddivurderingen ble foretatt 31. desember 2025.

Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden gevinsten eller tapet oppstår.

NOTE 4 - FINANSIELLE EIENDELER OG FORPLIKTELSE

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - VIRKELIG VERDI

Konsernet benytter derivater for å håndtere renterisiko.

De finansielle derivatene måles til virkelig verdi (Nivå 2) over resultatet.

Alle beløp i MNOK

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Finansielle eiendeler målt til virkelig verdi			
Derivater	194	178	151
Finansielle forpliktelser målt til virkelig verdi			
Derivater	2	4	4

EIENDELER OG FORPLIKTELSE - AMORTISERT KOST

Følgende av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser måles til amortisert kost

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Eiendeler			
Kundefordringer	9	15	17
Kontanter og kontantekvivalenter	482	120	444
Sum finansielle eiendeler	491	135	461
Forpliktelser			
Banklån 1	0	2 960	0
Banklån 2	262	269	264
Banklån 3	1 357	1 382	1 363
Banklån 4	1 441	-	1 455
Banklån 5	667	-	670
Banklån 6	1 056	-	1 056
Leverandørgjeld	27	38	22
Sum finansielle forpliktelser	4 810	4 649	4 829

NOTE 5 - KOSTNADER

EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

Alle beløp i MNOK

Driftskostnader	Q1 2026	Q1 2025	2025
Vedlikehold	15	9	36
Leieavtaler og eiendomsforsikring	2	2	6
Eiers andel av felleskostnader for investeringseiendommer	7	7	30
Andre kostnader/ direkte eiendomskostnader	0	0	1
SUM	24	18	74

Kostnader direkte knyttet til drift av eksisterende eiendommer presenteres som eiendomsrelaterte kostnader.

ANDRE KOSTNADER

Andre driftskostnader	Q1 2026	Q1 2025	2025
Konsulentonorar og ekstern arbeidskraft	1	1	4
Andre driftskostnader	1	2	5
Sum driftskostnader	2	3	9
Administrasjonskostnader	Q1 2026	Q1 2025	2025
Administrasjonskostnader	8	7	30
Styreonorar	-	-	1
Totalt	8	7	31

Administrasjonskostnader representerer forvaltningsonoraret betalt til Alti Forvaltning AS for forvaltning av kjøpesenterporteføljen. Alti Forvaltning AS leverer også forvaltningstjenester for morselskapet Aurora Eiendom AS, og kostnaden for dette er inkludert i forvaltningsonoraret. Styreonorar utbetales og faktureres av Alti Forvaltning AS.

Alternative resultatmål

Aurora Eiendom AS' finansielle rapportering er utarbeidet i samsvar med IFRS. Som et supplement til årsregnskapet rapporterer selskapet alternative resultatmål. Disse er ment å være et tillegg til årsregnskapet for å gi økt forståelse av konsernets resultater.

AURORA EIENDOMS ALTERNATIVE RESULTATMÅL ER:

1. Belåningsgrad (LTV)
2. Rentedekningsgrad (ICR)
3. Justert resultat per aksje
4. Egenkapital per aksje og substansverdi per aksje
5. Utleiegrad
6. Net initial yield (NIY) og Yield fullt utleid

1. BELÅNINGSGRAD (LTV)

	Q1 2026	Q1 2025	31.12.2025
<i>Beløp i MNOK</i>			
Markedsverdi av investeringseiendommer	9 088	8 588	9 088
Nominell rentebærende gjeld	4 786	4 628	4 812
Kontanter og kontantekvivalenter	482	120	444
Netto rentebærende gjeld	4 303	4 508	4 368
Belåningsgrad	47,3 %	52,5 %	48,1 %

2. RENTEDEKNINGSGRAD (ICR)

	Q1 2026	Q1 2025	2025
<i>Beløp i MNOK</i>			
Nettoinntekt fra eiendomsforvaltning 12 mnd	501	473	501
Netto rentekostnad 12 mnd*	242	259	246
Rentedekningsgrad	2,1	1,8	2,0

* Netto rentekostnader = amortiserte rentekostnader fratrukket nominelle renteinntekter siste tolv måneder.

3. RESULTAT PER AKSJE

Beløp i MNOK	Q1 2026	Q1 2025	2025
Resultat etter skatt rapportert	85	17	529
Justeringer			
Verdijustering investeringseiendommer	3	34	-445
Verdijustering finansielle instrumenter	-44	6	33
Endring i utsatt skatt på resultat	15	-2	117
Justert resultat etter skatt	59	55	234
Utestående aksjer (mill)	31	31	31
Justert resultat per aksje	1,91	1,77	7,54
Rapportert resultat per aksje (IFRS)	2,76	0,55	17,09

4. EGENKAPITAL PER AKSJE OG SUBSTANSVERDI PER AKSJE

Beløp i MNOK	Q1 2026	Q1 2025	2025
EK per aksje			
Egenkapital rapportert IFRS	4 694	4 097	4 609
Antall aksjer (mill)	31	31	31
Egenkapital per aksje	152	132	149
Substansverdi per aksje			
Egenkapital rapportert IFRS	4 694	4 097	4 609
Justeringer			
Utsatt skatt (+)	343	209	328
Finansielle derivater (-)	192	175	148
Justert egenkapital	4 846	4 132	4 789
Utestående aksjer (mill)	31	31	31
Substansverdi per aksje	157	133	155

5. UTLEIEGRAD

	31.03.2026*	31.03.2025	31.12.2025
Utleiegrad			
Kontraktsfestet leie	642	619	642
Markedsleie fullt utleid	660	636	660
Utleiegrad	97,3 %	97,4 %	97,3 %

* Tall pr. siste verddivurdering, 31.12.2025.
Leiev verdier av ledige arealer er vurdert av ekstern verddivurderer
Utleiegrad inkluderer kun heleide kjøpesentre

6. NET INITIAL YIELD (NIY) OG YIELD FULLT UTLEID

Beløp i MNOK	31.03.2026*	31.03.2025	31.12.2025
Eiendomsportefølje	9 088	8 588	9 088
Utviklingseiendom	-156	-131	-156
Kontantstrømseiendom	8 932	8 456	8 932
Løpende leie**			
Eierkostnader	-83	-83	-83
Løpende nettoleie	547	547	523
Trappeeffekt	12	12	16
Netto kontraktsfestet leie	558	558	539
Markedsleie ledige lokaler	18	18	16
Nettoleie fullt utleid	576	576	554
Net Initial Yield	6,12 %	6,13 %	6,12 %
Yield fullt utleid	6,45 %	6,52 %	6,45 %

* Tall pr. siste verddivurdering, 31.12.2025.
** KPI-justert per 01.01
Tallene inkluderer ikke Jærhagen Kjøpesenter eller Maxi Storsenter. Markedsverdi for investeringseiendommer og utviklingsprosjekter er uavhengig verdsatt av Norion Næringsmegling AS. Siste verddivurdering ble utført 31.12.2025. Eiendomskostnader er basert på eierkostnader estimert i den uavhengige verddivurderingen. Markedsleie for ledige lokaler er basert på den uavhengige verddivurderingen. Verdiavkastning (yield) fastsettes av den uavhengige verddivurdereren, basert på referansetransaksjoner og justert for eiendomsspesifikke forhold.

Transaksjonssammendrag

City Syd og Tiller Torget

Kjøp av City Syd og Tiller Torget

Selskapet inngikk 19. mai 2026 avtale om kjøp av samtlige aksjer i Nye Tiller Torget AS (under opprettelse) og Nye Kjøpesenter City Syd AS (under opprettelse) fra Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS (heretter Storebrand).

Ved overtakelse i transaksjonen (heretter Transaksjonen) vil Selskapet indirekte overta: (i) City Syd (med unntak av seksjonen som eies av Coop Midt-Norge SA); (ii) Tiller Torget; og (iii) 50 % av selskapet som eier utearealene, herunder parkering og et større utviklingsprosjekt (City Syd AS), 50/50 eiet med Coop Midt-Norge SA.

Eiendommene i Transaksjonen har over lengre tid vært vurdert som strategisk riktige og attraktive for Aurora Eiendom. Eiendommene består av veletablerte og godt posisjonerte kjøpesentre i en sterk handelsdestinasjon, med spennende utviklingsmuligheter, og passer godt inn i selskapets portefølje.

Søndre Trondheims viktigste handelsdestinasjon

Tiller er en av Trondheims ledende handledestinasjoner og den største i søndre Trondheim, med en samlet omsetning for områdets kjøpesentrene på ca. NOK 4 mrd. i 2025.

Området er attraktivt beliggende langs E6, kun 10 minutter fra Trondheim sentrum, med enkel tilgjengelighet fra hele Trondheimsregionen.

Eiendommens kvaliteter

Samlet kjøpesenteromsetning på om lag NOK 3,3 mrd., inklusive Coop Midt-Norges del av City Syd, og kundetraffikk i 2025 og kundetraffikk på rundt 5,4 millioner besøkende på tvers av de to sentrene, med årlige vekstrater på henholdsvis 4,8 % og 6,4 % de siste tre årene.

Sentrene er vesentlig oppgradert de senere årene, med betydelige investeringer, og er fullt utleied med en attraktiv butikk sammensetning som gir bred dekning av alle sentrale varehandelskonsepter.

City Syd er et komplett og tradisjonelt kjøpesenter med bred og variert butikk sammensetning innen mote, hus og hjem, dagligvare og servering, mens Tiller Torget har en tydelig destinasjonsprofil med flere plasskrevende konsepter og særlig sterk posisjon innen hus og hjem.

Betydelig utviklingspotensial på City Syd, der eksisterende parkeringsarealer er regulert for over 100.000 kvm. med kombinerte formål.

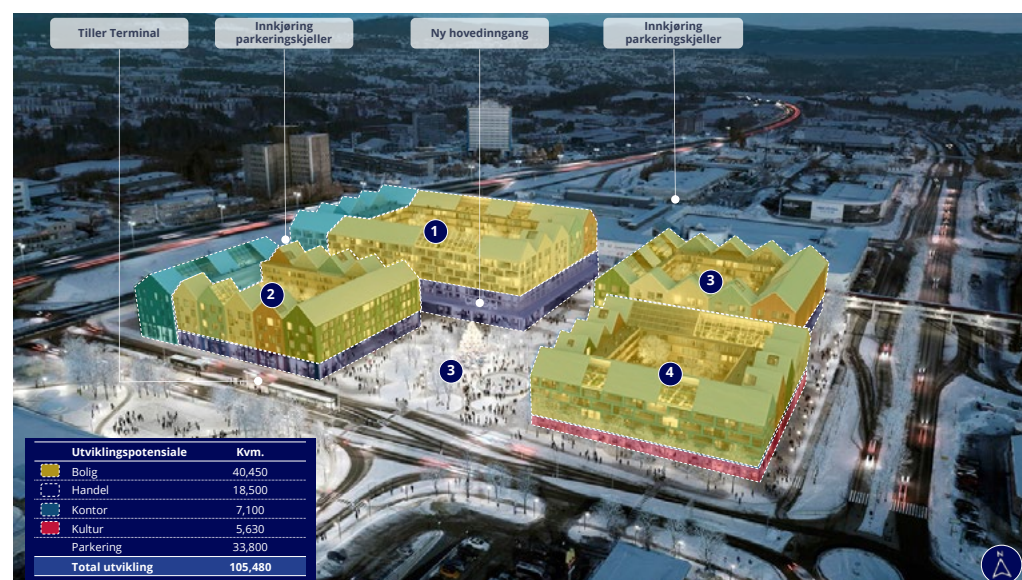
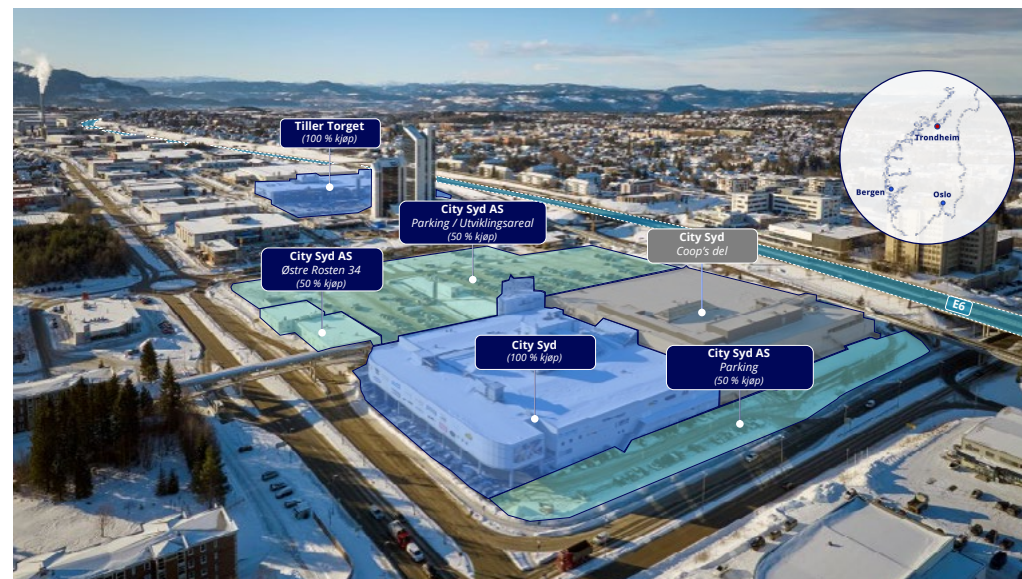
Nøkkeltall	City Syd ¹	Tiller Torget	Total
Utleieareal (kvm) ² / Butikker (#)	20.277 / 55	28.813 / 24	49.090 / 79
Parkeringsplasser (ute/inne)	1.027 ³ / -	155 / 277	1.182 / 277
Besøkende (2025)	3,6m	1,8m	5,4m
Kjøpesenteromsetning 2025 (NOKm)	1.125	1.012	2.137
Leieinntekt 2026E* (NOKm)	96,4	53,3	149,7
Utleiegrad (%)	100 %	100 %	100 %
WAULT, pr. mars 2026 (år)	3.0	4.4	3.5
Eiendomsverdi (NOKm)			2.150

¹ Alle tall gjelder andelen av City Syd som kjøpes

² Utleieareal inklusive fellesarealer, eksklusive parkeringshuset på Tiller Torget

³ 1.027 er samtlige parkeringsplasser eid av City Syd AS, hvor 50 % kjøpes og resterende 50% eies av Coop

⁴ Årlig leieinntekt 2026E, justert for midlertidige leieavslag



AURORA

Kontaktinformasjon

Lars Ove Løseth

Administrerende direktør

lars.ove.loeseth@alti.no

+47 928 17 859

Kathrine Maset

Finansdirektør

kathrine.maset@alti.no

+47 464 48 411

Finansiell kalender

Dato

14.08.2026

14.11.2026

Rapport

Q2 2026

Q3 2026

www.aurora.no

