



Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 19. februar 2021

Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal



EIENDOMSSPAR

VICTORIA

Innhold

1

Eiendomsmarkedet

2

Eiendomsspar

3

Victoria Eiendom

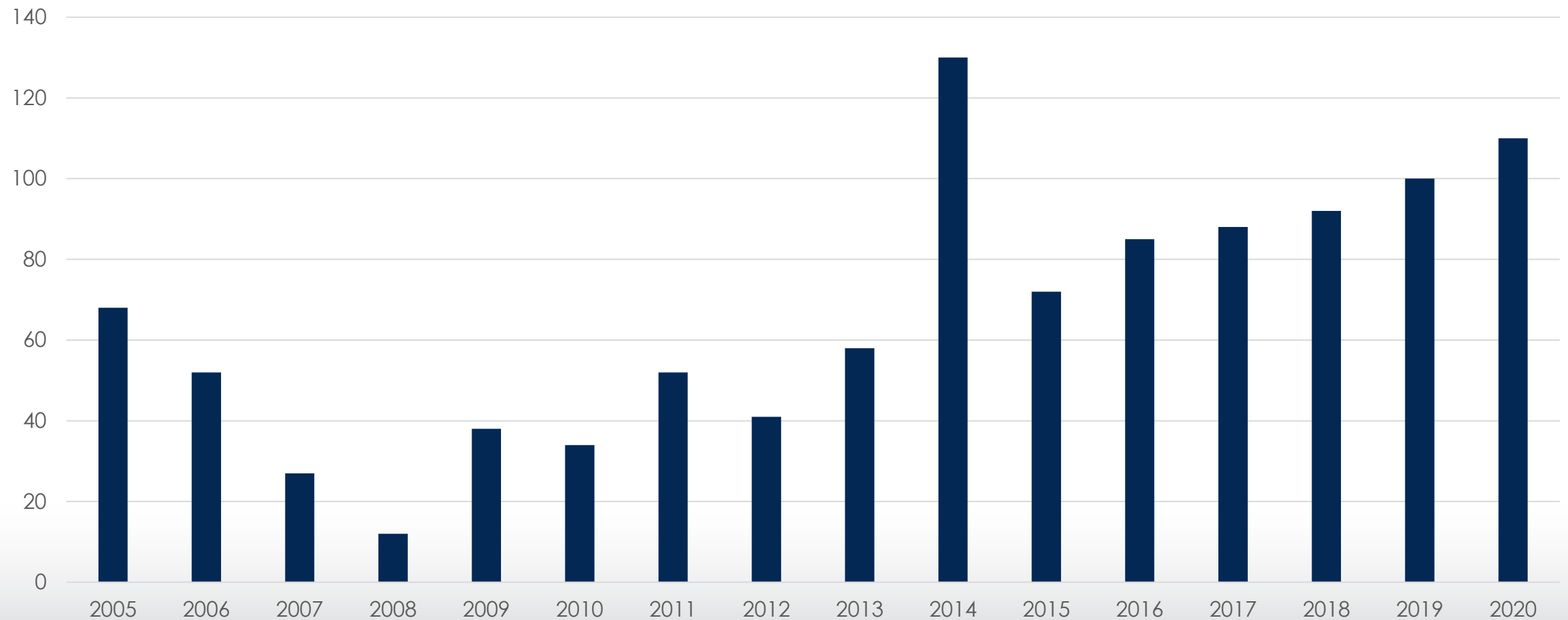
4

Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet 2020 og utsikter 2021/2022

- Transaksjonsmarkedet: Stabilt høyt, logistikk, bolig og kontor er vinnerne
- Kontormarkedet: Økt ledighet og svakt synkende leier. Stor tilførsel av arealer i 2021. Uklar netto langtidseffekt av hjemmekontor vs. mulig økt arealbehov per ansatt
- Hotellmarkedet: Korona knock-out. Inntektene ned 60 – 80 %, verst for storbyhoteller og konferansehoteller.
- Butikk: Underliggende migrasjon til netthandel akselerert. Byggevarer, dagligvarer, fritid positiv utvikling. Tekstil, servering og service negativ utvikling. Sentrumsbutikker hardt rammet
- Logistikk: God etterspørsel, mye nybygging så litt økt ledighet like for like
- Bolig: Sterk vekst i salgspriser, avmatning i leiepriser. Lite nybygging og lave renter kan tyde på fortsatt positiv salgspris utvikling i 2021

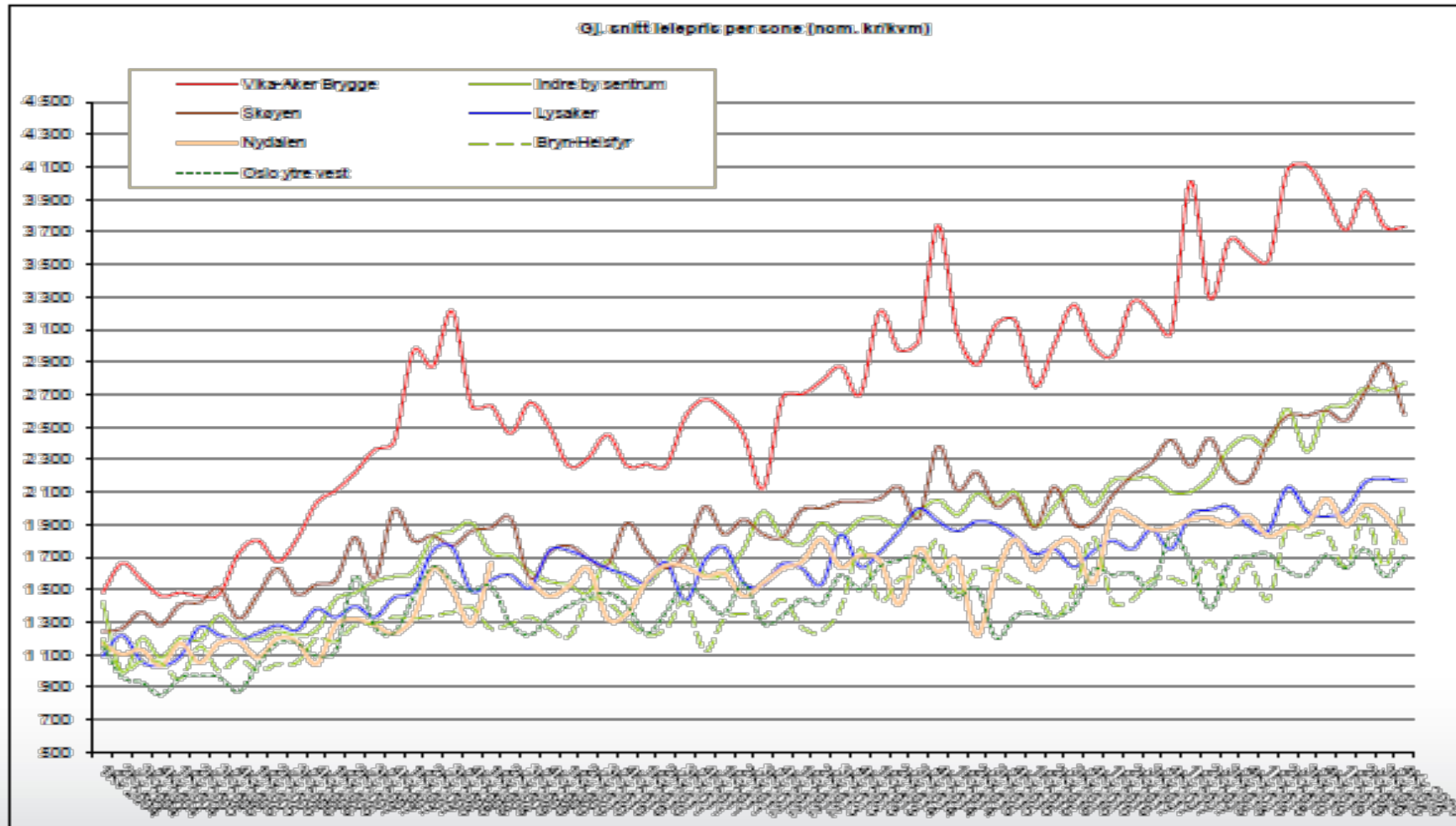
Transaksjonsvolum næringsbygg Norge



Kilde: Eiendomsspar

Kontorleieprisene snur svakt nedover

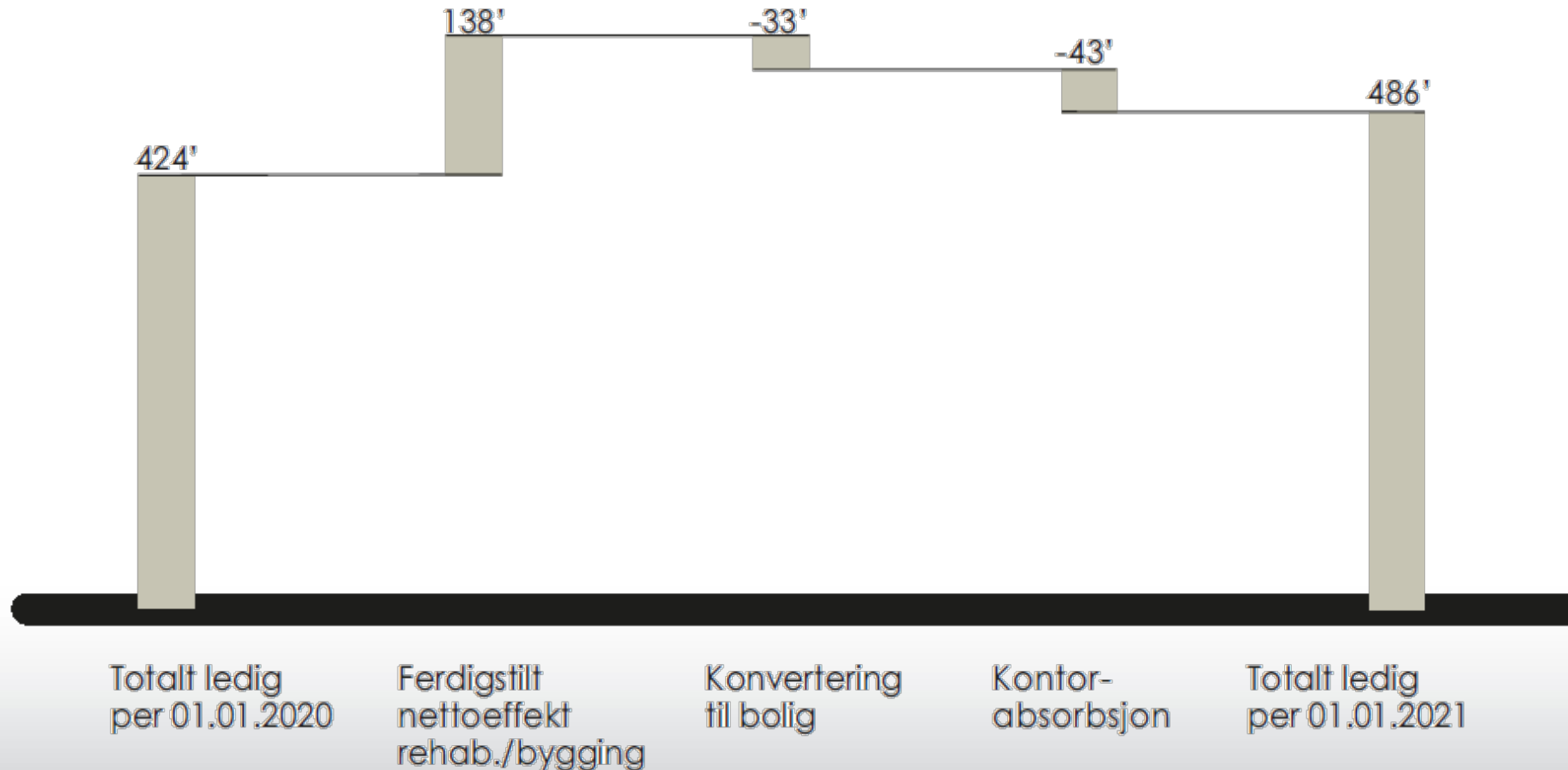
Leiepriser – alle soner grafisk per kvartal – nominelle priser (ex Indre by, Oslo ytre øst og syd)



Kilde: Arealstatistikk

Arealledigheten økt fra 4,3 % til 5,1 % i 2020

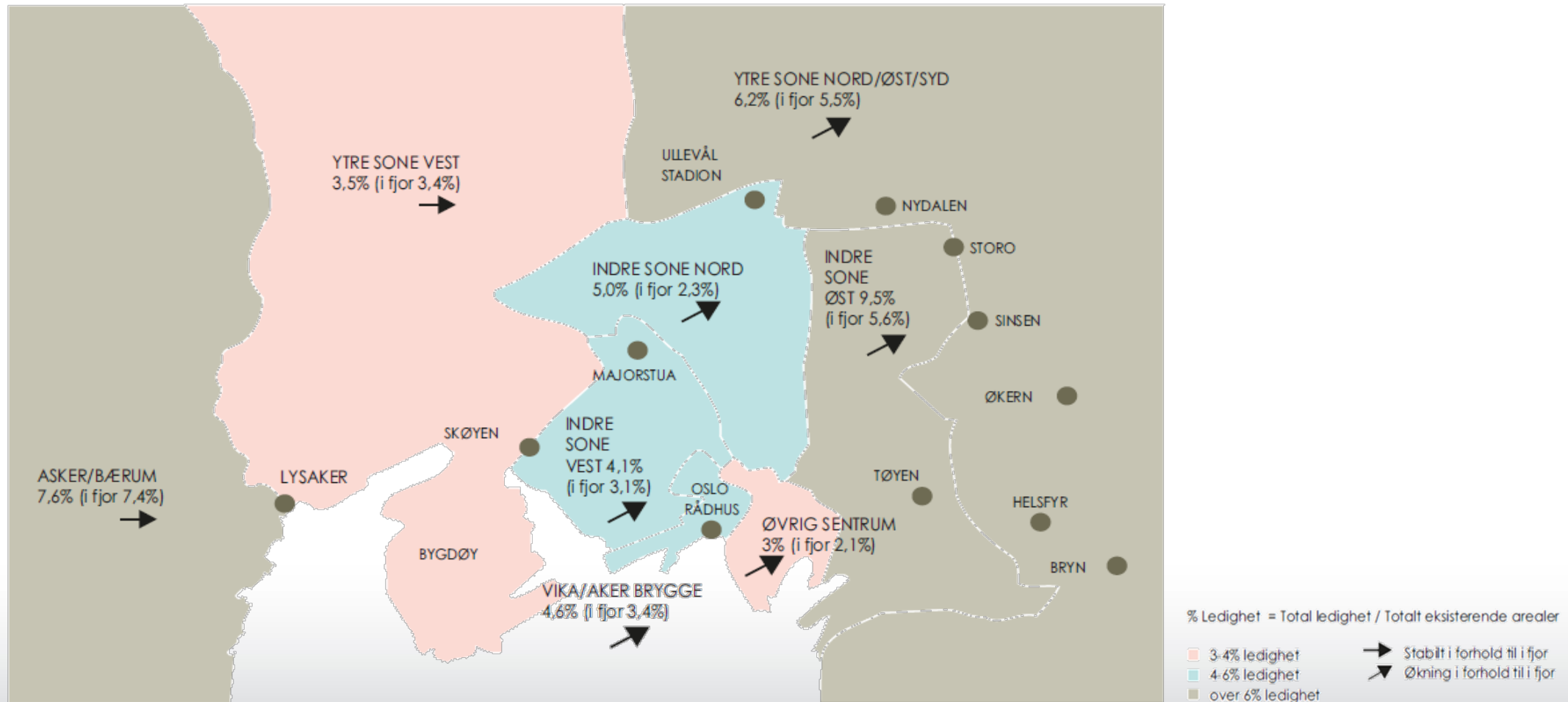
Utvikling ledige kontorlokaler Oslo/Asker/Bærum 2020 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Sentrale beliggenheter lavest ledighet

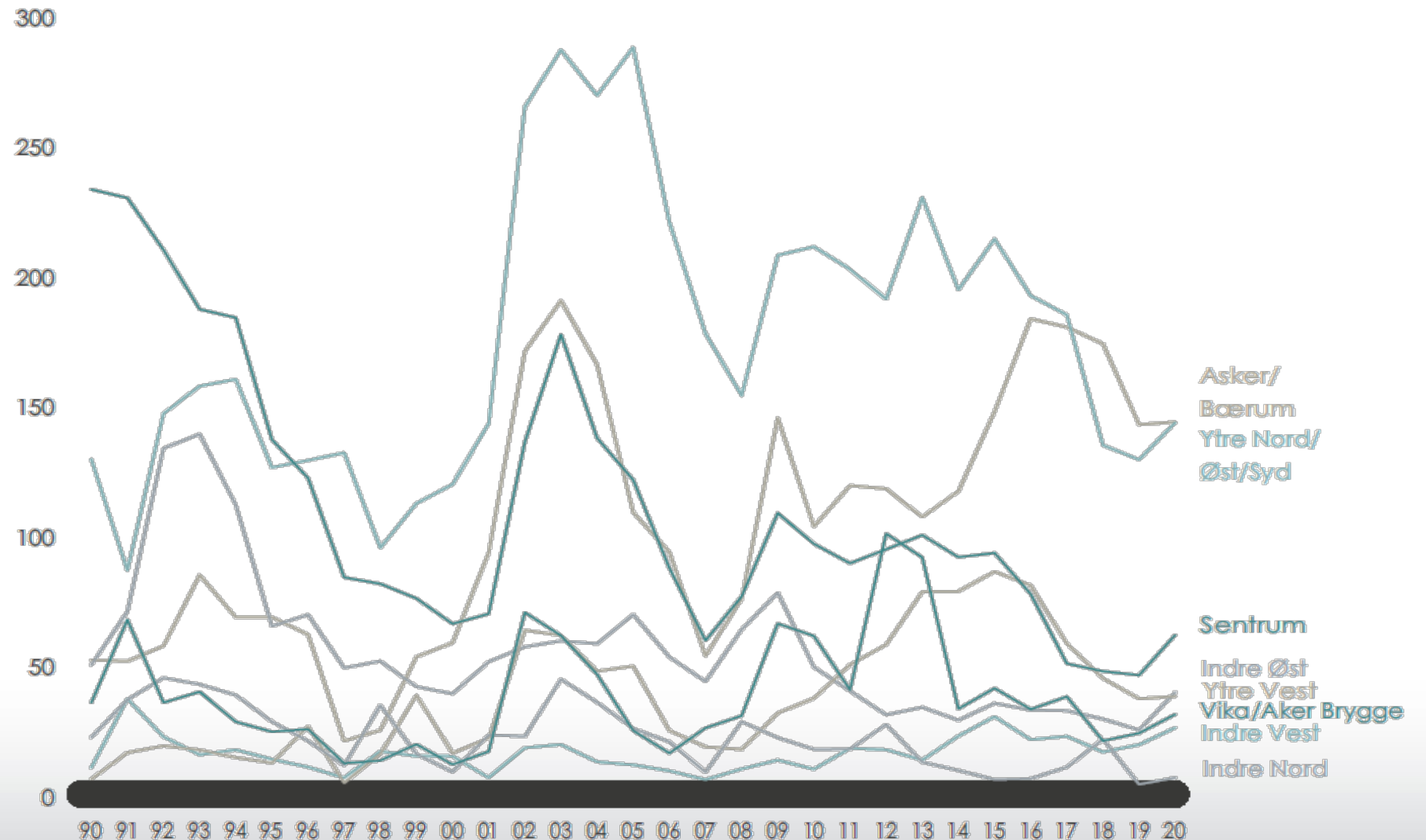
Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2021 (% ledighet av sonens totale masse)



Kilde: Oslostudiet

Økning i arealledigheten i alle områder, dog i varierende grad

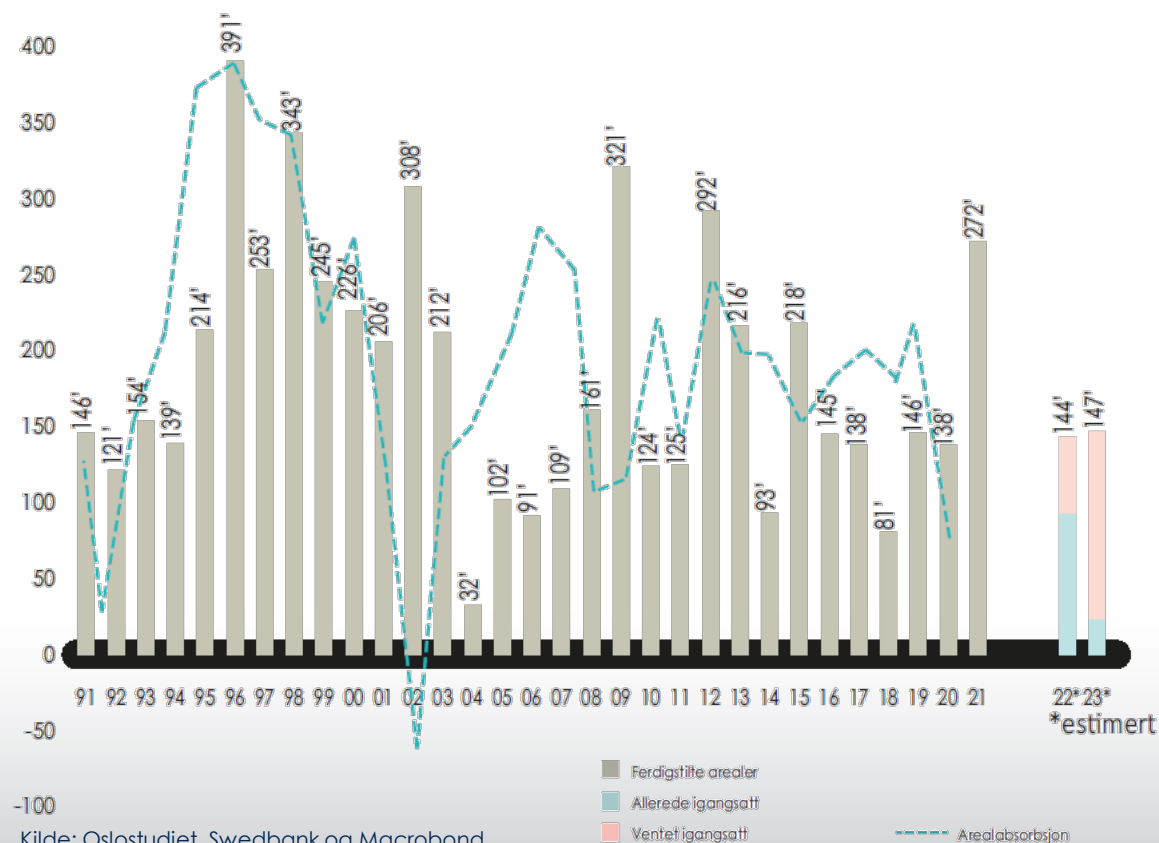
Utvikling ledige
kvm ultimo 1990
– ultimo 2020 for
området totalt
(1.000 kvm)



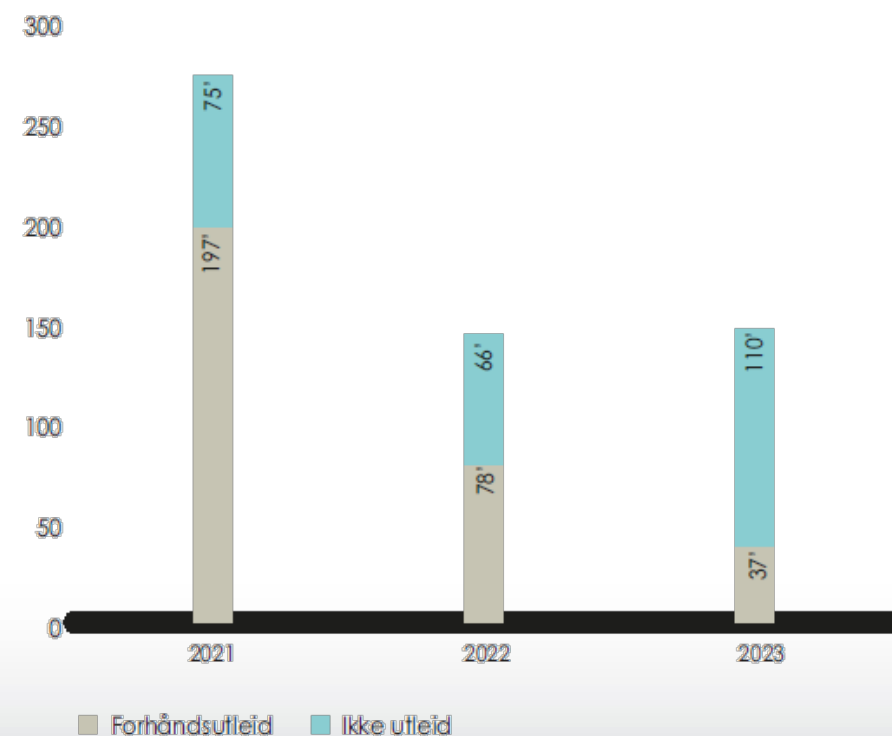
Kilde: Oslostudiet

I 2021 øker ferdigstillelsen betydelig mer enn forventet etterspørsel

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2023)



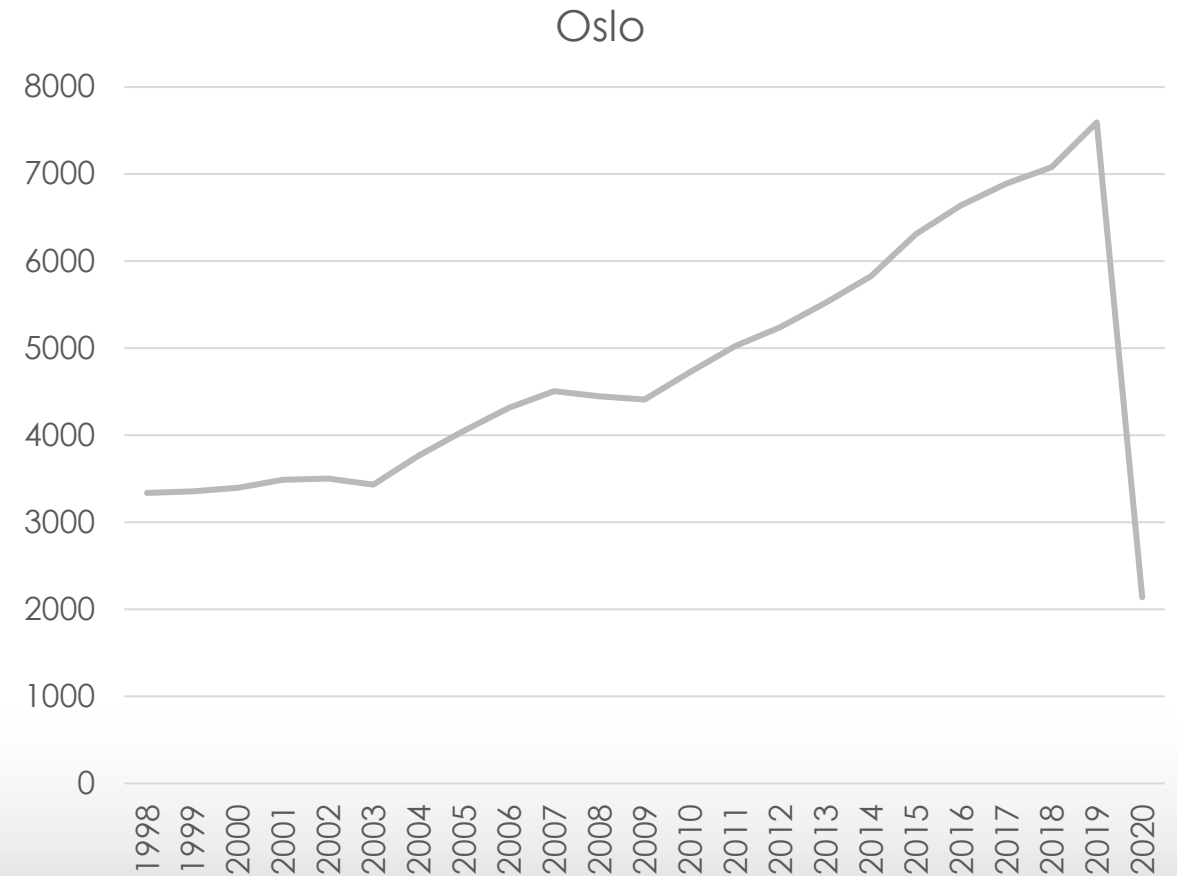
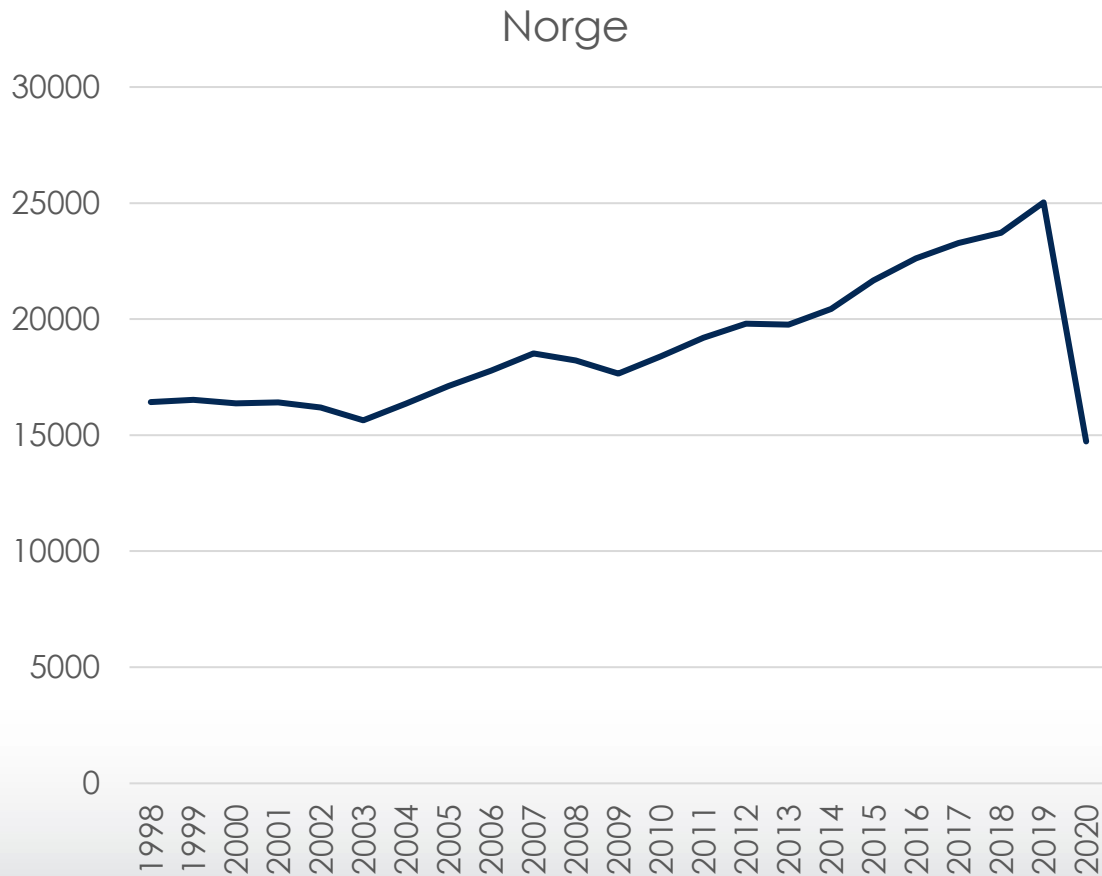
Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2021-2023 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet, Swedbank og Macrobond

Hotellmarkedet knock-out

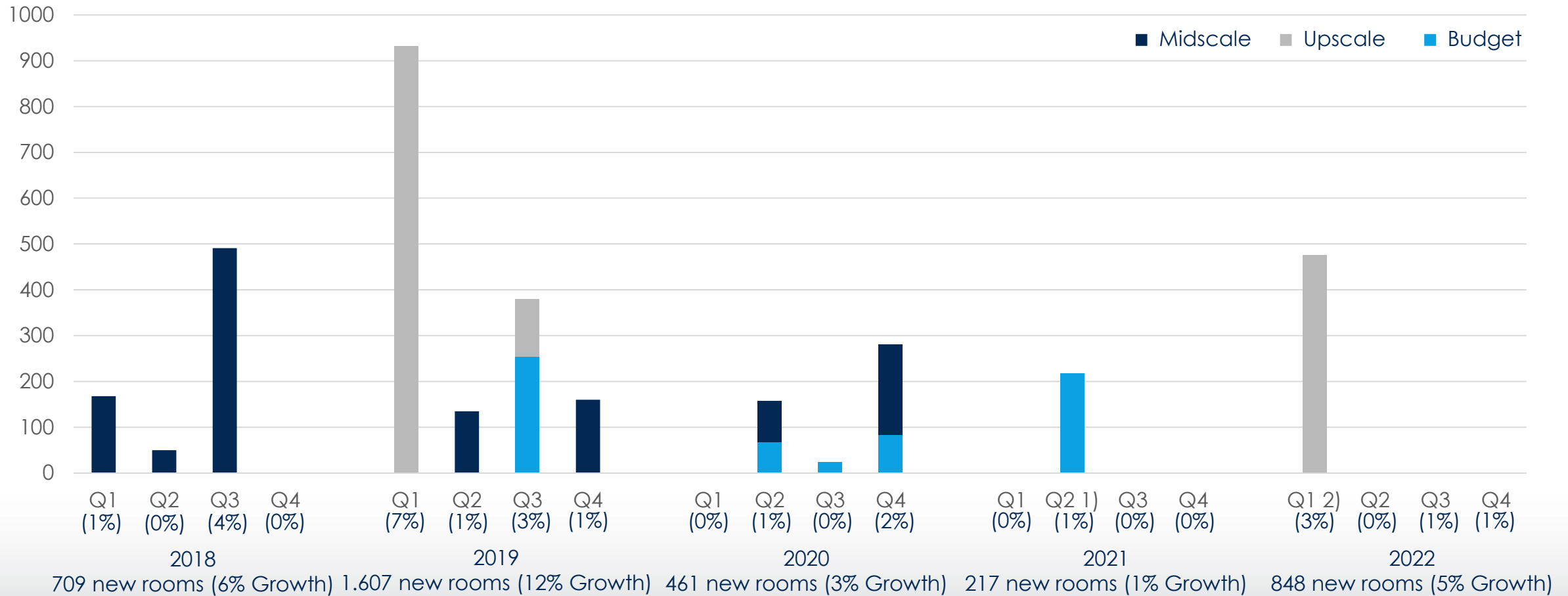
Hotellovernattinger Norge og Oslo 1998 – 2020 (000' overnattinger)



Kilde: SSB

Oslo – vesentlig mindre kapasitetsvekst i vente

Vekst antall hotellrom per kvartal 2018 - 2022



1) HasleLinje (217 rom)

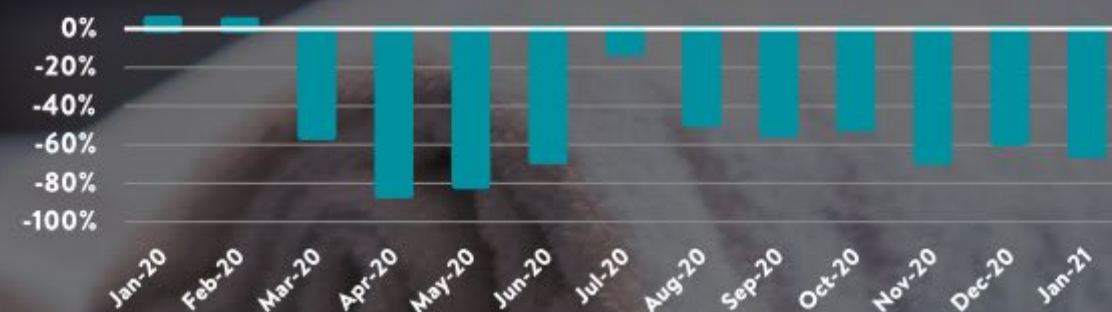
2) Sommerro (252 rom), Adolfsen Økern Portal (224 rom)

REVPAR I NORDISKE MARKEDER KRAFTIG NED

SWEDEN (Y-O-Y CHANGE IN MARKET REVPAR)



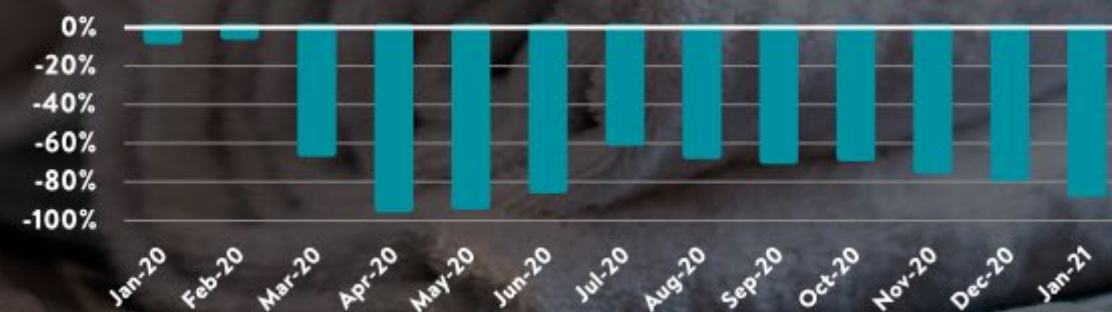
NORWAY (Y-O-Y CHANGE IN MARKET REVPAR)



FINLAND (Y-O-Y CHANGE IN MARKET REVPAR)



DENMARK (Y-O-Y CHANGE IN MARKET REVPAR)

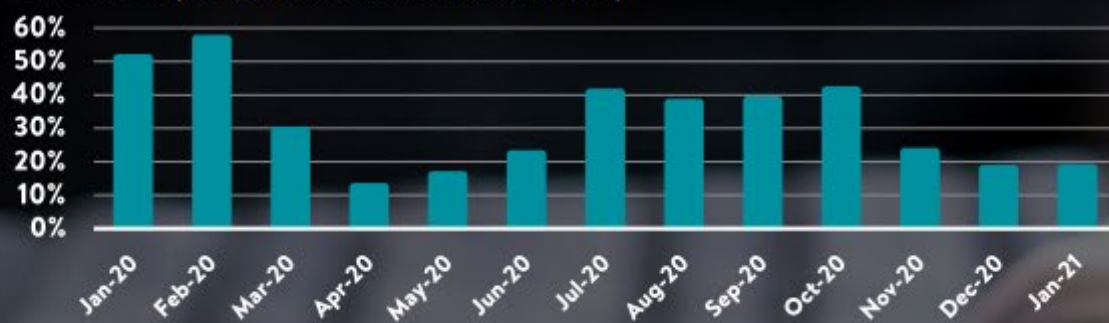


Source: Benchmarking Alliance

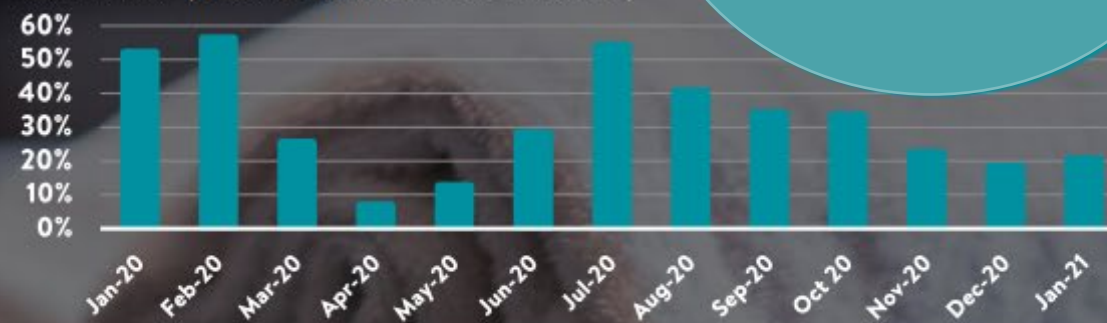
EN TREG SLUTT PÅ 2020

Scandics belegg
i februar 18 %
vs. 15 % i
desember/januar

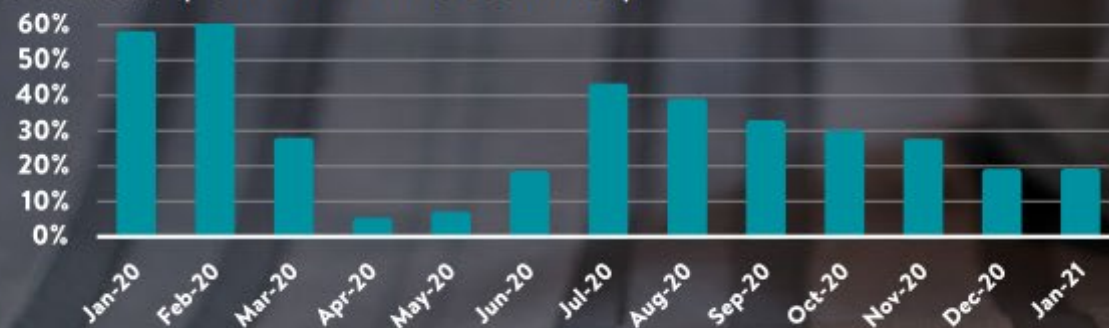
SWEDEN (TOTAL MARKET OCCUPANCY)



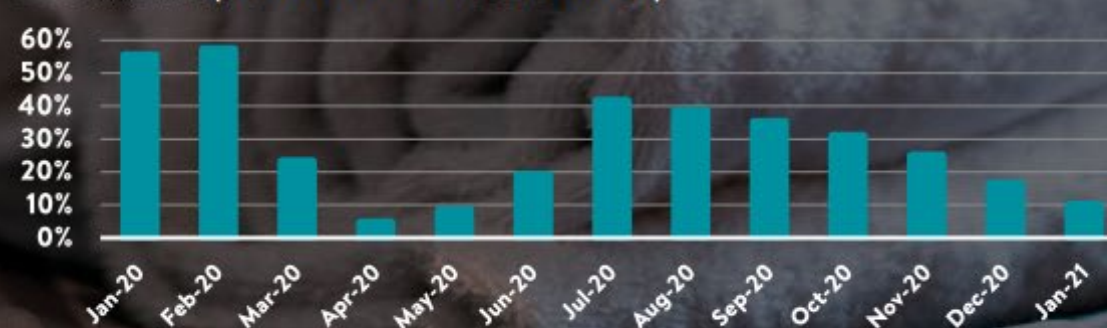
NORWAY (TOTAL MARKET OCCUPANCY)



FINLAND (TOTAL MARKET OCCUPANCY)



DENMARK (TOTAL MARKET OCCUPANCY)



Source: Benchmarking Alliance

OG ENDA SVAKERE I HOVEDSTEDENE

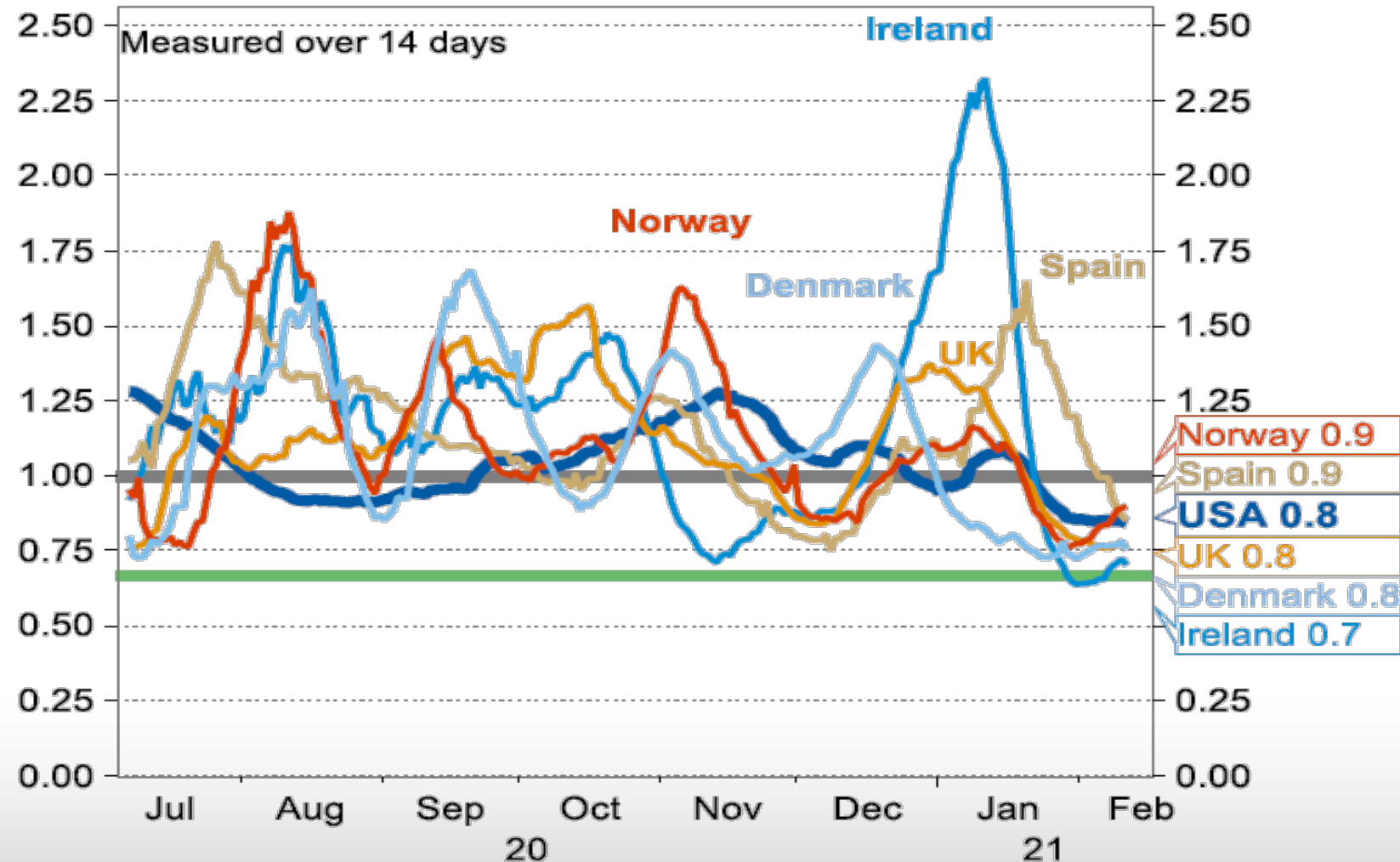
NORDIC MARKET OCCUPANCY IN Q4



Source: Benchmarking Alliance

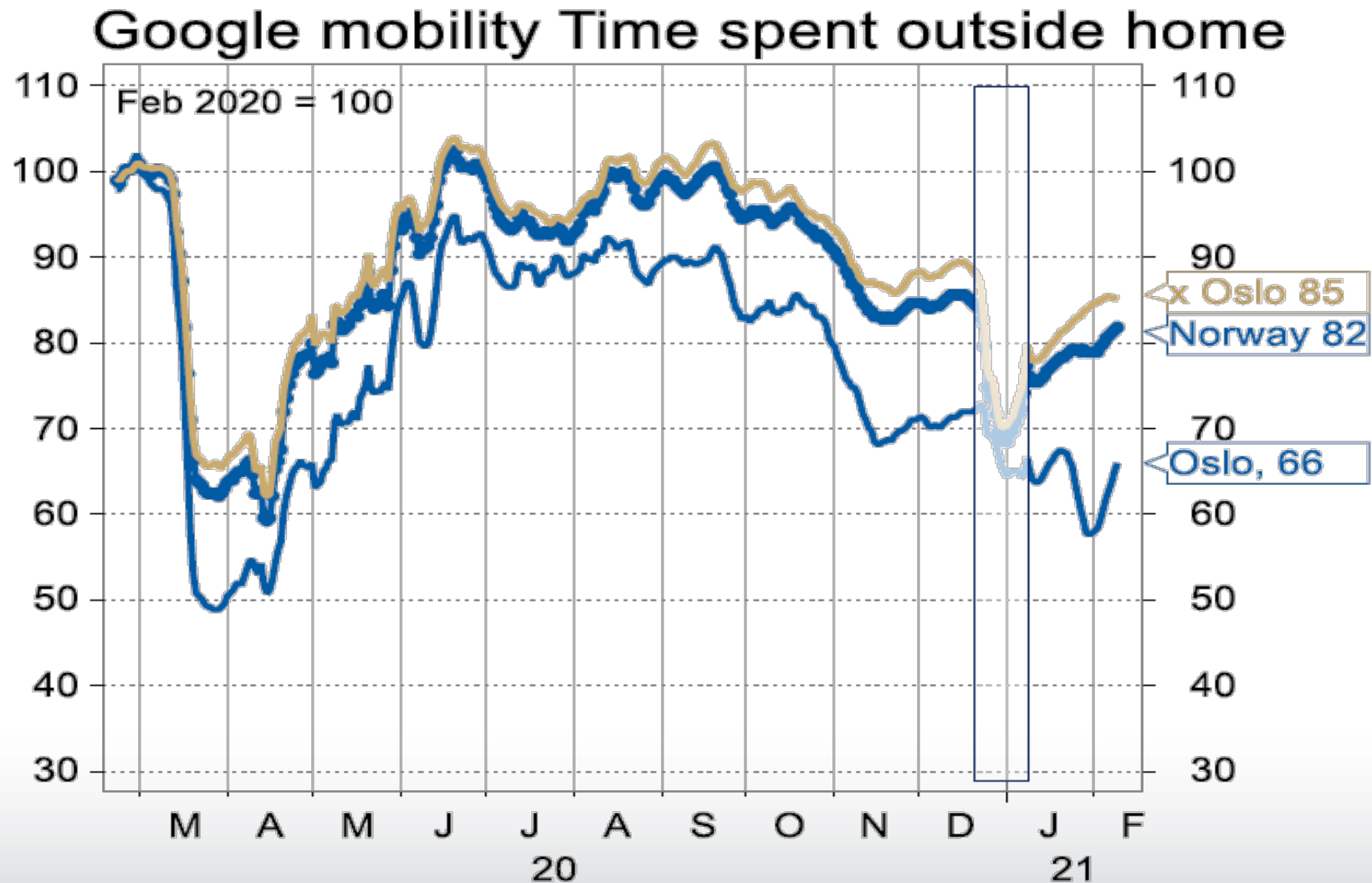
Smitten kraftig ned igjen

Covid-19 R



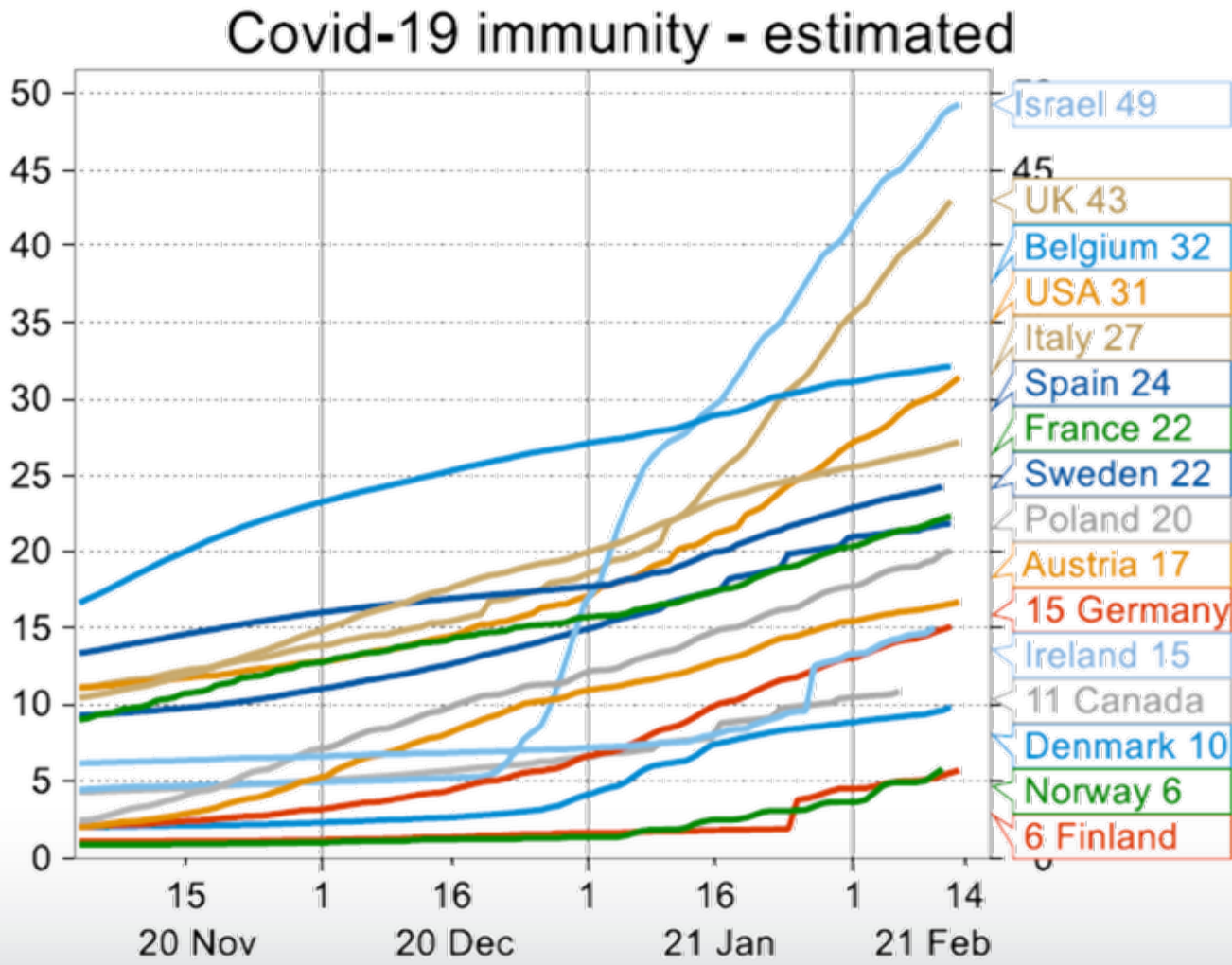
Kilde: SBI Markets/Macrobond

Særlig Oslo lider under lockdown



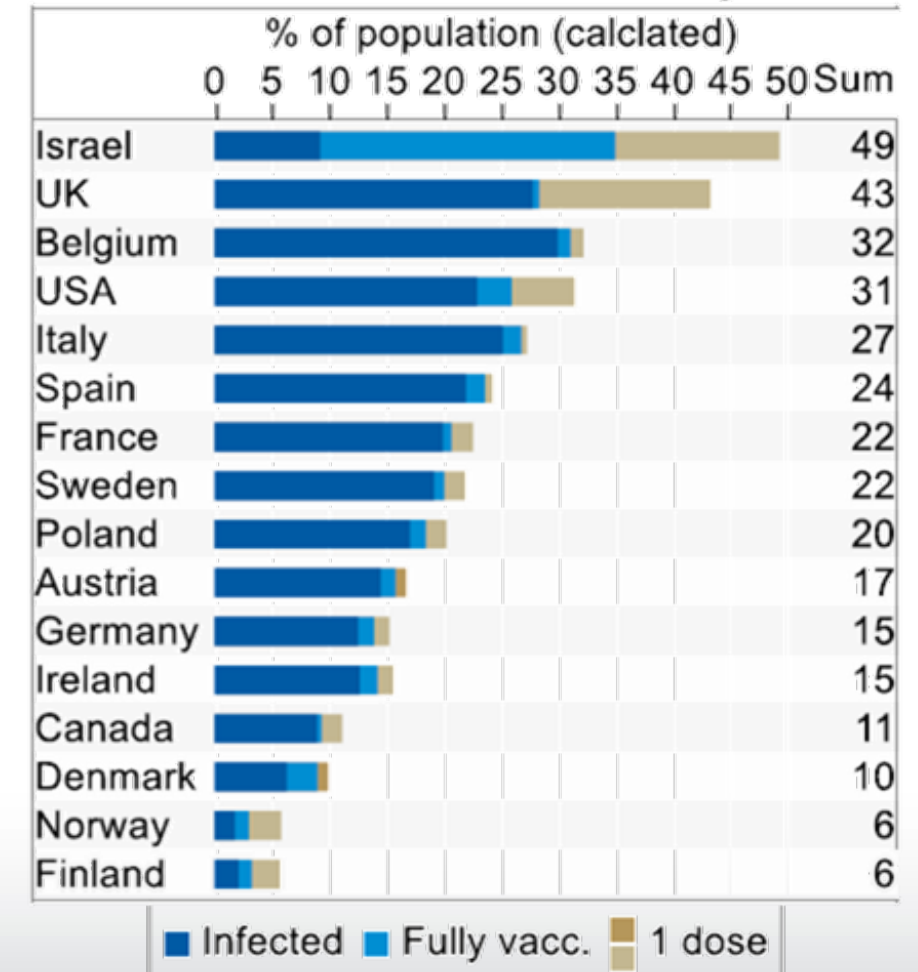
Kilde: SBI Markets/Macrobond

Covid immuniteten øker...



Kilde: SB1 Markets/Macrobond

Covid-19 Immunity



VENTET OPPSVING I 2021

H1

- VAKSINERENGEN SKYTER FART
- BEDRE COVID-19 DATA
- GRADVIS LETTELSE I RESTRIKSJONER
- GRADVIS ØKENDE OPPSVINGSTAKT
- BELEGG I SOMMER VENTES Å BLI BEDRE ENN I FJOR
- BELEGG ØKER MÅNED FOR MÅNED, HOVEDSAKELIG INNENLANDS ETTERSPOERSEL

H2

- GRADVIS MARKEDSNORMALISERING
- INTRA NORDISK FORRETNINGSTRAFIKK
- NASJONALE MØTER, SPORT OG KULTURARRANGEMENTER
- FREMDELES BEGRENSET INTERNASJONAL MOBILITET

2022
2023

- GRADVIS NOMALISERING. TILBAKE TIL «NORMALT» I 2024

Boligprisutvikling for Oslo

Endring siste år

+13%

Kvadratmeterpris

79 754_{kr}

6 mnd

1 år

3 år

5 år

10 år

15 år

↗ 170,69% (50 291 kr/m²)

Endring siste måned

+2,6%

Salgstid

22 dager

Solgte boliger siste måned

1 446 stk



Kilde: Krogsvæn

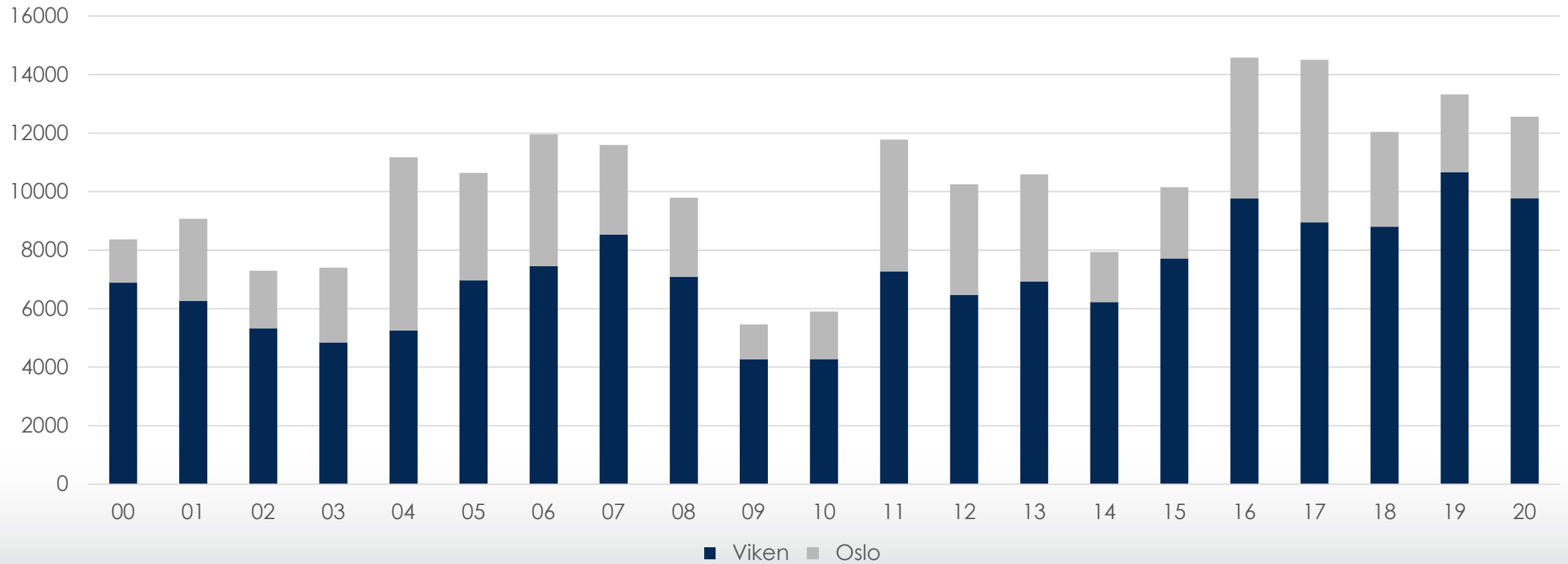


EIENDOMSSPAR

VICTORIA

Nybyggingen fremdeles historisk betydelig, men volumene i Oslo på stedet hvil

Antall boliger igangsatt Oslo og Viken



Kilde: SSB

Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar**
- 3 Victoria Eiendom
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser 2020

Utbytte

- Utbytte for 2020 foreslås til kr 6,50 per aksje (kr 3,25)

Salg eiendom (kr ~ 3 600 mill. ES-andel)

- Tjuvholmen Allè 1-5, Oslo
- Scandic Helsefyr hotel, Oslo
- Parkveien 35, Oslo
- 40 Rue Notre Dame des Victoires (50 % ES-andel)
- Kronprinsens gate 17 (50 % ES-andel), Oslo

Kjøp eiendom (kr 115 mill.)

- Haraldrudveien 18

Kjøp aksjer (kr 652 mill.)

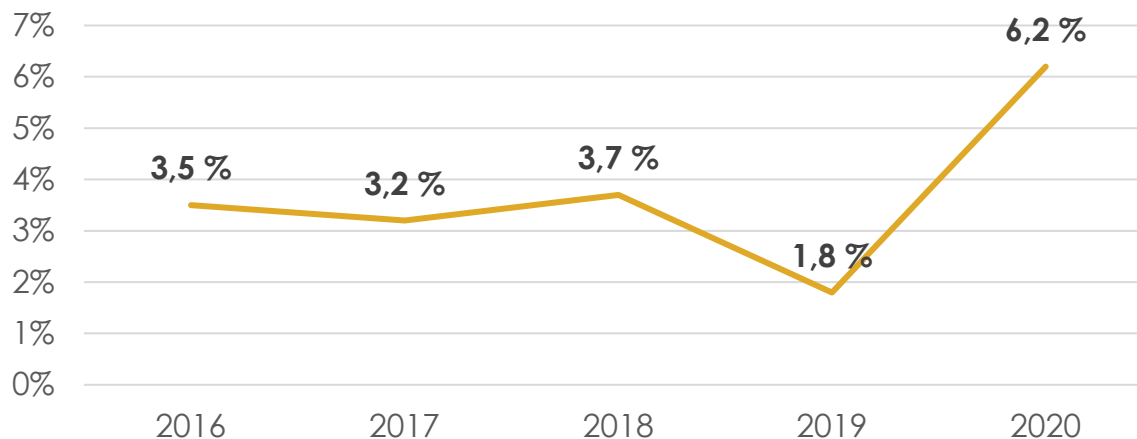
- 1 129 180 Eiendomsspar – kr 431 mill.
- 28 782 373 Amasten AB – kr 222 mill.

Operasjonelle nøkkeltall 2020

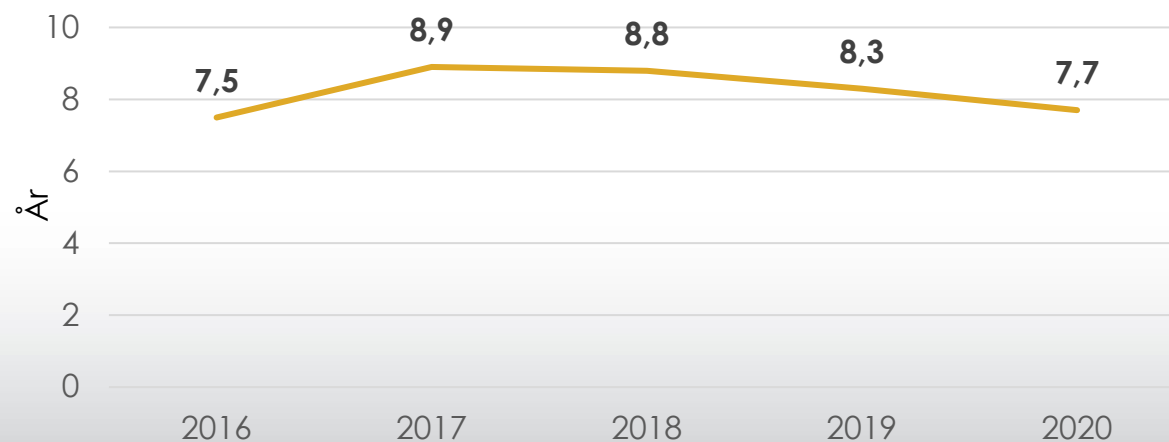
Beskrivelse

- Økt ledighet siden utgangen av 2020
 - Økning skyldes i hovedsak ledige kontorarealer i Hoffsveien 4, fraflyttet høsten 2020
 - Noe økt friksjonsledighet grunnet koronasituasjonen
- Lav utleieaktivitet våren 2020, men gradvis bedring utover sommer/høst
- Fortsatt høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid
 - Generelt lange leieavtaler på hotellene
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Prosjekter



Urtegata 9, Oslo

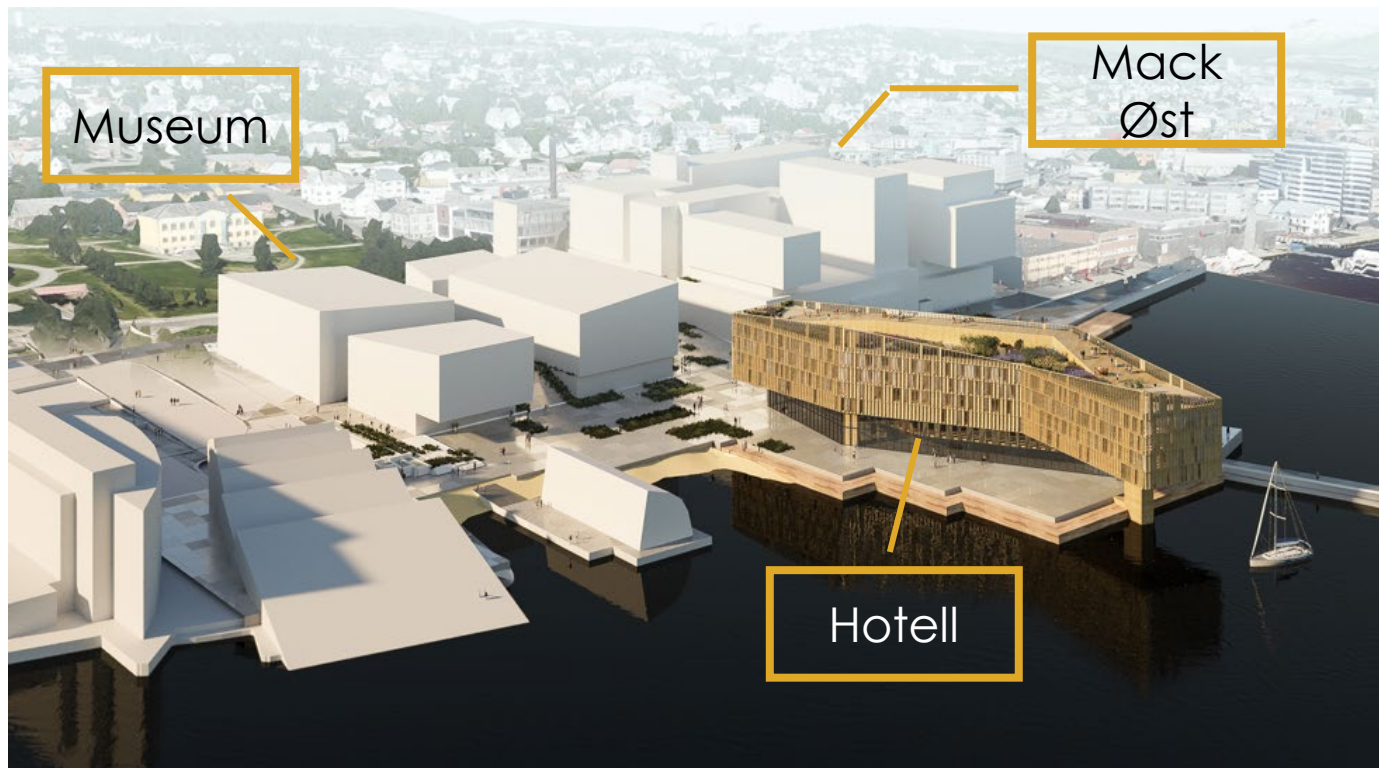
En av Oslo sentrums største utviklingseiendommer (hovedalternativ er 46 000 kvm næring). Første bygg (17 000 kvm) er fullt utleid til Høyskolen Kristiania og Toma og ferdigstilles medio 2021. Pågående utleieprosesser på resterende areal.



Karl Johans gate 8, Dr. gate 23 og 25, Oslo

Kontor og handelseiendom. Planer for ombygging av kontorer og handelsareal i Dronningens gate til hotell med ca. 200 rom. Pågående konseptutvikling, usikkert når byggestart. Prosjektet eies og utvikles sammen med Mette Borge Gottschalk AS.

Prosjekter



Mack Øst

Mack kvartalet , Tromsø. Eiendommen er valgt som lokalisering for nytt Tromsø museum, Universitetsmuseum.

Det jobbes med planer for hotell samt utvikling av kultur/kontor og handel på 25 – 35 000 kvm. Eiendommen eies sammen med familien Mack.

Øvrige prosjekter

For øvrig arbeides det med utvikling av Bjørnegårdssvingen 11/13 i Bærum (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 116 av 123 enheter solgt og ferdigstilles sommer 2021), Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS), Tvetenveien 11 i Oslo samt Vestfjordgata 34-38 i Svolvær. De tre førstnevnte er i hovedsak boligprosjekter mens sistnevnte er hotell.



1. Etterspørsel bunnet ut i april, deretter økende aktivitet til oktober, økt smitte og lav aktivitet mot slutten av året

- Belegg på Pandox hotell i perioden mai – august ca. 10 – 45 %, men lavere i årets siste to mnd.

2. Redusert hotellaktivitet/omsetning gir lavere inntekter for Pandox i 2020

- Inntekter eiendomsforvaltning, -23 % sammenlignet med foregående år (84 % av portefølje)
- Inntekter operatørvirksomhet, -68 % sammenlignet med foregående år (16 % av portefølje)

3. Resultat før skatt MSEK – 1 542 (MSEK 3 494)

- Hvorav urealisert verdinedgang eiendom MSEK -1 779 (MSEK 1 389)
- Hvorav urealisert verdiendring derivater MSEK -221 (MSEK -39)

4. Robust finansiell situasjon ved inngangen til 2021

- Likviditetsreserver på MSEK 5 221
- LTV 48,7 %

Forberedelse for en lysere fremtid



RESPOND

RESTART

REINVENT

Håndtering av krisesituasjon

- 1 Sikre likviditet
- 2 Balansere inntekter og kostnader
- 3 Stay alive!
- 4 Forsvare eiendomsverdiene
- 5 Lederskap

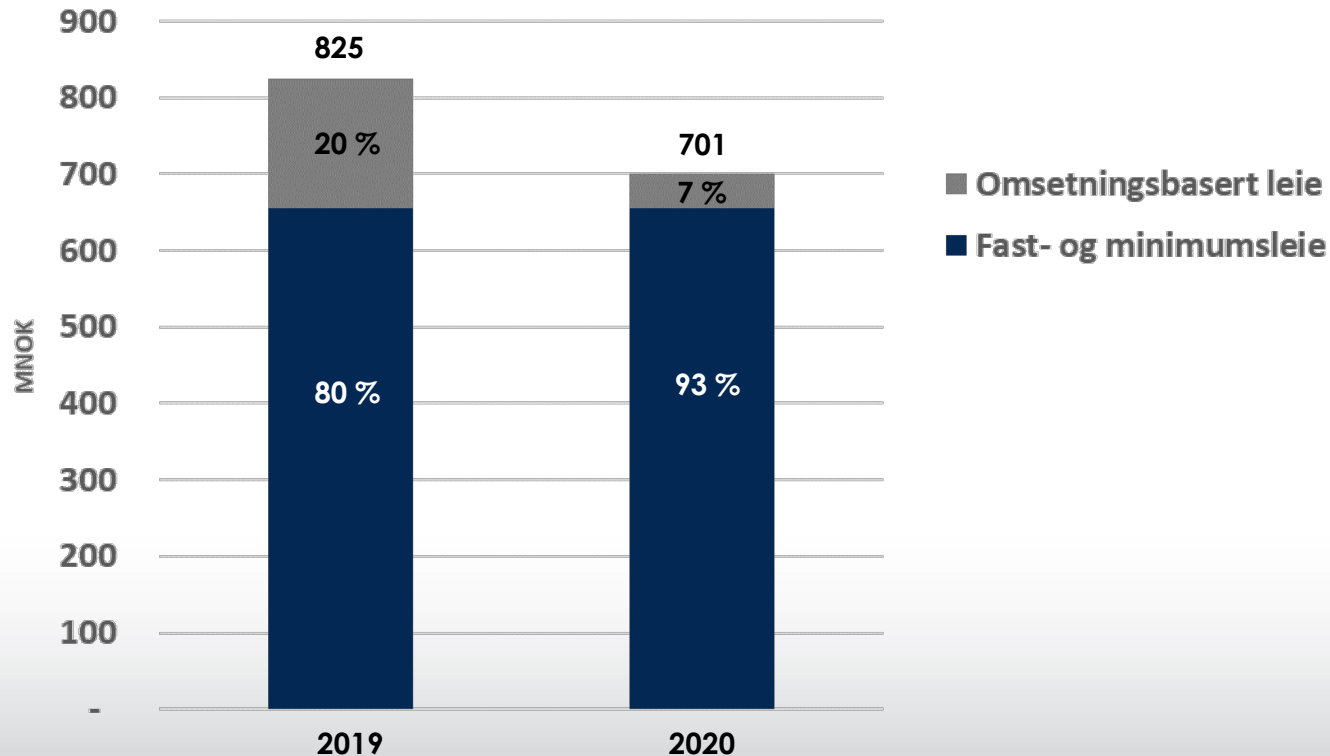
Plan for gjeninnhenting

Bygge innsikt om hvordan hotellmarkedet vil endres

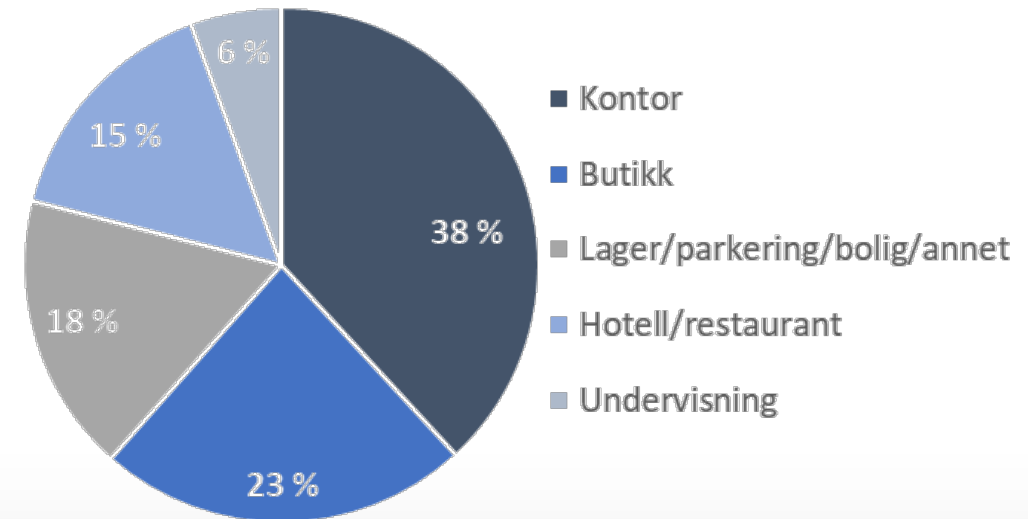


Andelen omsetningsbaserte leieinntekter er redusert fra 20 % til 7 % fra 2019 til 2020 grunnet koronapandemien. Største segmenteksponering i Eiendomsspar er kontor

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

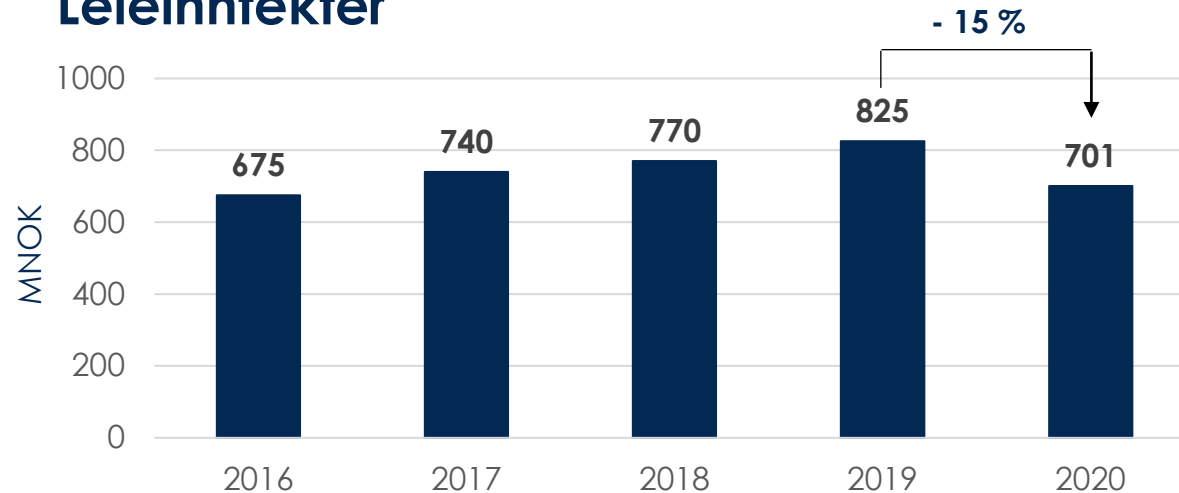


Leieinntekter og resultat

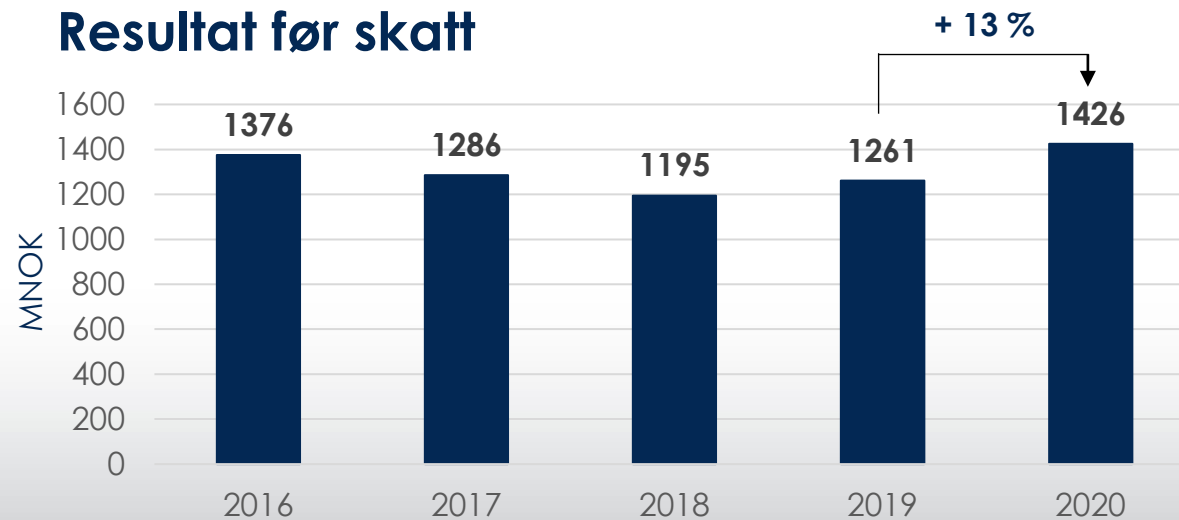
Beskrivelse

- Nedgangen i leieinntekt fra 2019 til 2020 forklares av:
 - reduserte omsetningsleier hotell og restaurant (~ 90%)
 - netto Salg/kjøp av eiendommer (~ 5 %)
 - leiereduksjoner grunnet koronapandemien (~ 5 %)
- Økning i resultat er sum av flere effekter, men forklares i hovedsak av gevinst på MNOK 1 651 knyttet til eiendomssalg

Leieinntekter

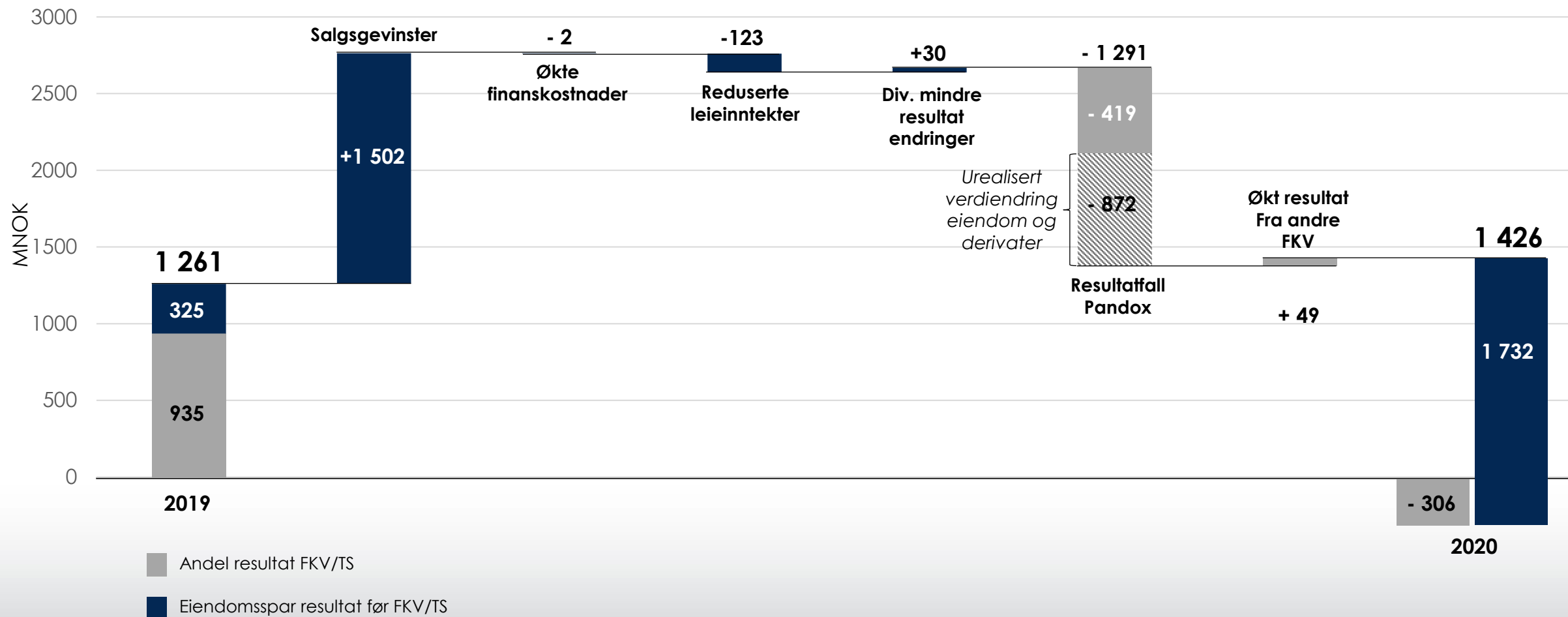


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2019 og 2020 - Detaljer

Tall i NOK mill.

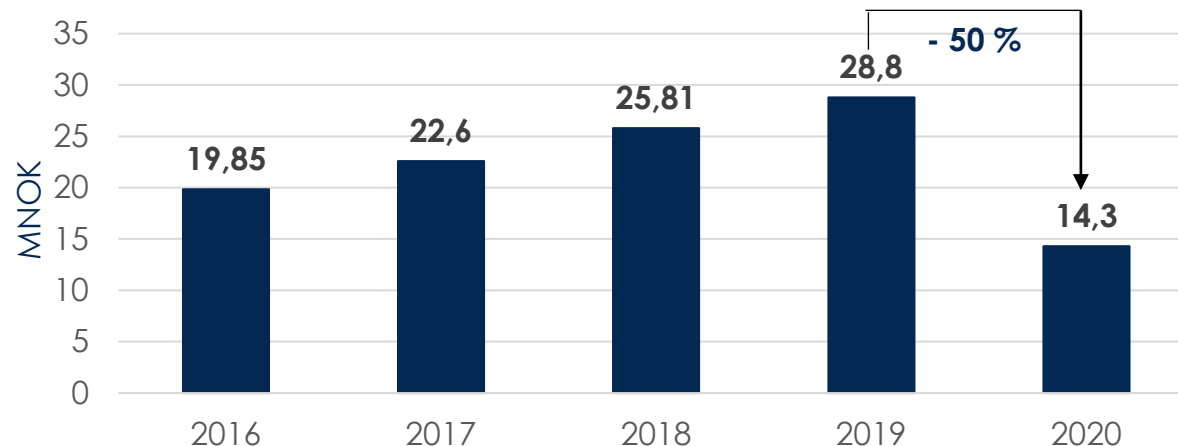


Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

- Nedgangen i kontantstrøm per aksje forklares med redusert underliggende kontantstrøm fra, Pandox (~ 3/4) og egen drift (~ 1/4), grunnet korona-pandemien
- VEK per aksje er estimert til kr 522 per 31.12.2020. En verdiutvikling på 7 % siden årsslutt 2019, hensyntatt utbytte på kr 3,25. I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar falt fra kr 500 til kr 435
- Gitt aksjeprisen på kr 435 per 31.12.2020 og estimert substansverdi på kr 522 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 87 (17 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 31.12.20 (SEK 145,20 mot substans SEK 167,60) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 490

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Flere låneforfall i 2021, men fordelt mellom flere banker og allerede god dialog om de første forlengelsene. Refinansieringene forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.2020 er 3,0 % (3,5 % per årsslutt 2019)
 - 59 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 4,5 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2020 utgjorde MNOK 3 112 (MNOK 1 587 per årsslutt 2019). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 142
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Verdijustert balanse per 31.12.2020

Pandox-aksjer til EPRA NAV per 31.12.2020 (SEK 167,60 per aksje)

Tall i NOK mill.

	2019	2020
Eiendommer	17 176	16 081
Andel/aksjer FKV/TS	9 369	8 925
Øvrige eiendeler	595	1 098
SUM EIENDELER	27 140	26 104
Verdijustert egenkapital*	17 570	18 000
Latent/utsatt skatt	921	781
Rentebærende gjeld	8 207	6 478
Øvrig gjeld	441	845
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 140	26 104
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/ eiendommer)	47 %	39 %
VEK andel	65 %	69 %

$$+ 430 + \left[\begin{array}{l} 225 \text{ utbytte} \\ 364 \text{ kjøp egne aksjer mv.} \end{array} \right] = 1\,019 \text{ Brutto VEK økning 2020}$$

* Detaljer 2020-tall

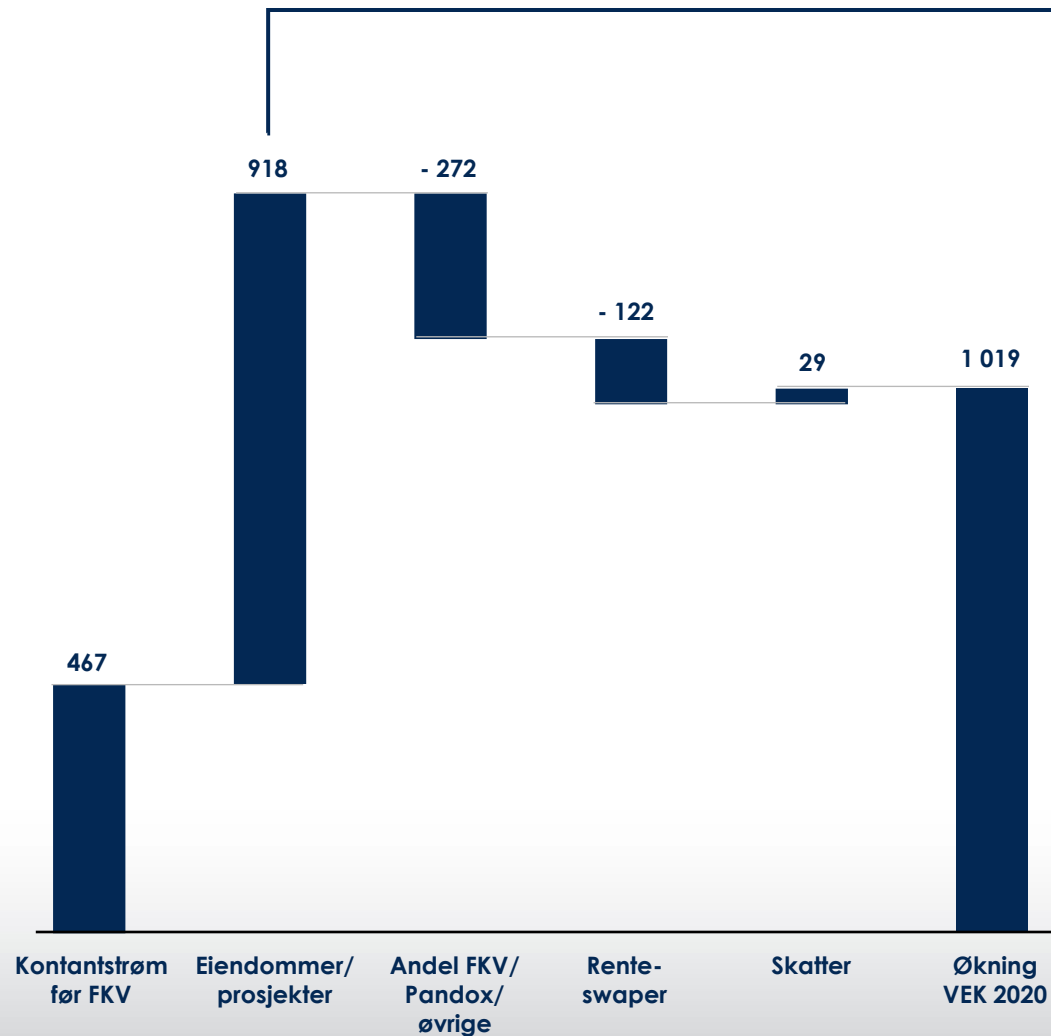
Inklusive minoriteter NOK 139 mill.

VEK per ES-aksje per 31.12.2020: (NOK 18 000" – NOK 139" minoriteter + NOK 225 utbytte)/34 636 061 aksjer = **NOK 522 per aksje**

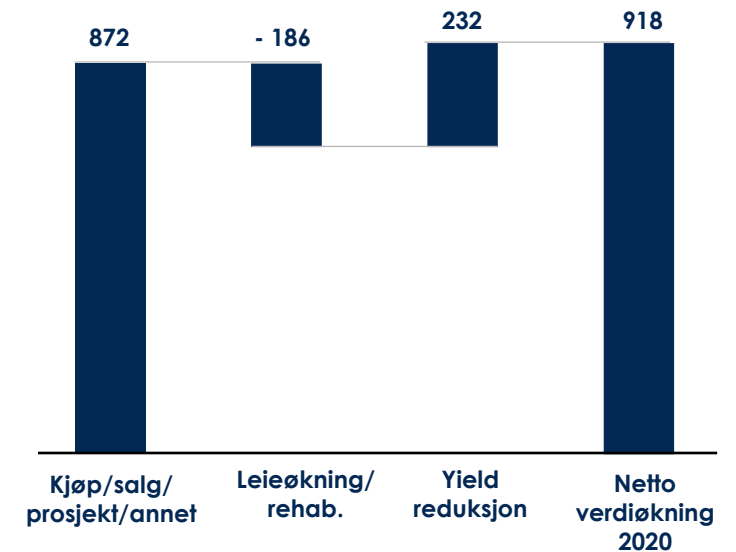
VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 31.12.2020 (SEK 145,20): **NOK 490 per aksje**

Spesifisert verdiutvikling 2020

Tall i NOK mill.



Spesifisering av verdiutvikling Eiendommer / prosjekter



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2020

Eiendomsspar VEK gitt ulike forutsetninger knyttet til snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen og verdi per Pandox aksje

	Yield (%)										
	4,00 %	4,20 %	4,40 %	4,60 %	4,80 %	5,04 %	5,20 %	5,40 %	5,60 %	6,00 %	7,00 %
220,0	697	674	653	634	617	597	586	572	559	536	490
210,0	682	660	638	620	602	583	571	557	545	522	476
200,0	668	646	624	605	588	568	557	543	531	508	462
190,0	654	631	610	591	574	554	543	529	516	494	447
180,0	640	617	595	577	560	540	529	515	502	479	433
170,0	625	603	581	562	545	526	514	500	488	465	419
167,6	622	599	578	559	542	522	511	497	484	462	415
160,0	611	588	567	548	531	511	500	486	474	451	404
145,2	590	567	546	527	510	490	479	465	452	430	383
120,0	554	531	510	491	474	454	443	429	416	393	347
100,0	525	503	481	462	445	426	414	400	388	365	319
75,0	489	467	445	427	409	390	378	364	352	329	283
50,0	454	431	409	391	374	354	343	329	316	293	247

Kommentarer:

- Substansverdi (EPRA NAV) per Pandox aksje er SEK 167,6*
- Børskurs per Pandox aksje per 31.12.2020 er SEK 145,2*



VEK per ES-aksje **522** per aksje

VEK per ES-aksje **490** per aksje



* SEK/NOK kurs 104,35 per 31.12.2020

Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom**
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser 2020

Utbytte

- Utbytte for 2020 foreslås til kr 8,50 per aksje (kr 4,00)

Prosjekter

- Ferdigstilt og overlevert boligprosjekt i Rosenhoffgata 14 (15 enheter)
- Bygging av nytt Ibsen teater og museum i Arbins gate 1. Overlevert leietaker jan. 2021

Kjøp eiendom (327 mill.)

- Professor Birkelands vei 32B, Oslo
- Hausmannsgate 28, Oslo
- Forusbeen 15, Stavanger

Salg eiendom (kr 510 mill.)

- Karl Johans gate 12J
- Restaurantseksjon i Helgesens gate 12-14



Hausmanns gate 28 – Vega Scene, Oslo



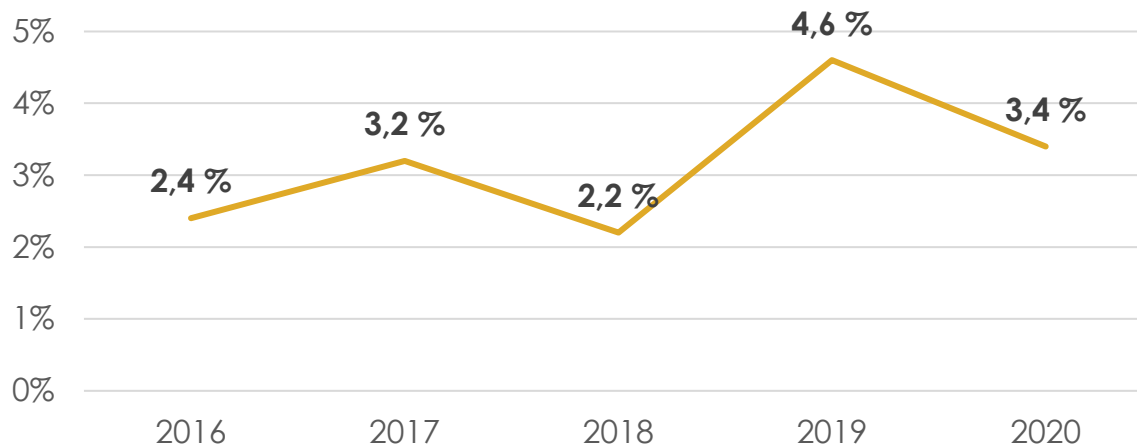
Professor Birkelands vei 32B, Oslo

Operasjonelle nøkkeltall 2020

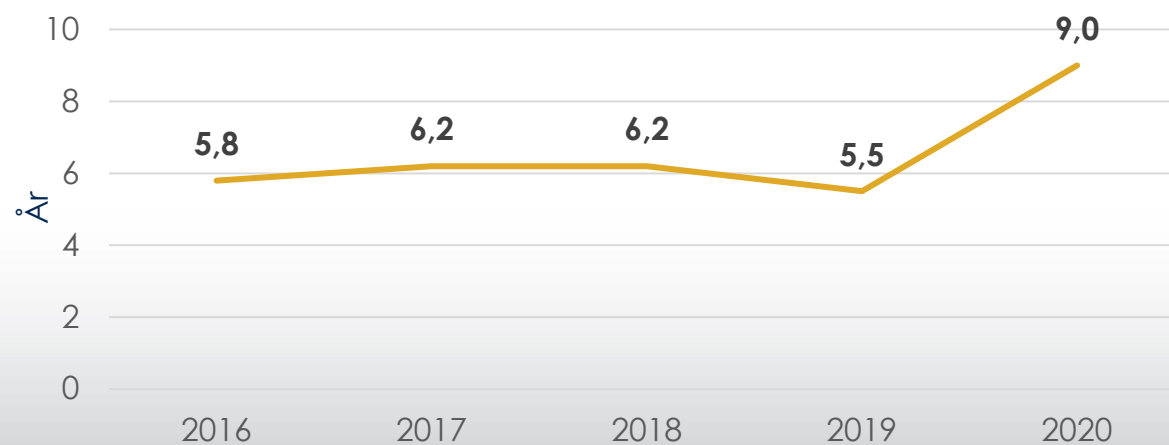
Beskrivelse

- Nedgang i ledighet gjennom 2020 skyldes utleie av tidligere ledige butikk lokaler i Karl Johans gate 21
- Lav utleieaktivitet våren 2020, men gradvis bedring utover sommer/høst
- Økning gjennomsnittlig kontraktsløpetid
 - Lang kontraktsløpetid i ervervede eiendommer
 - Arbins gate 1 – Ibsen museet
 - Forlengelser i Drammensveien 159
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)

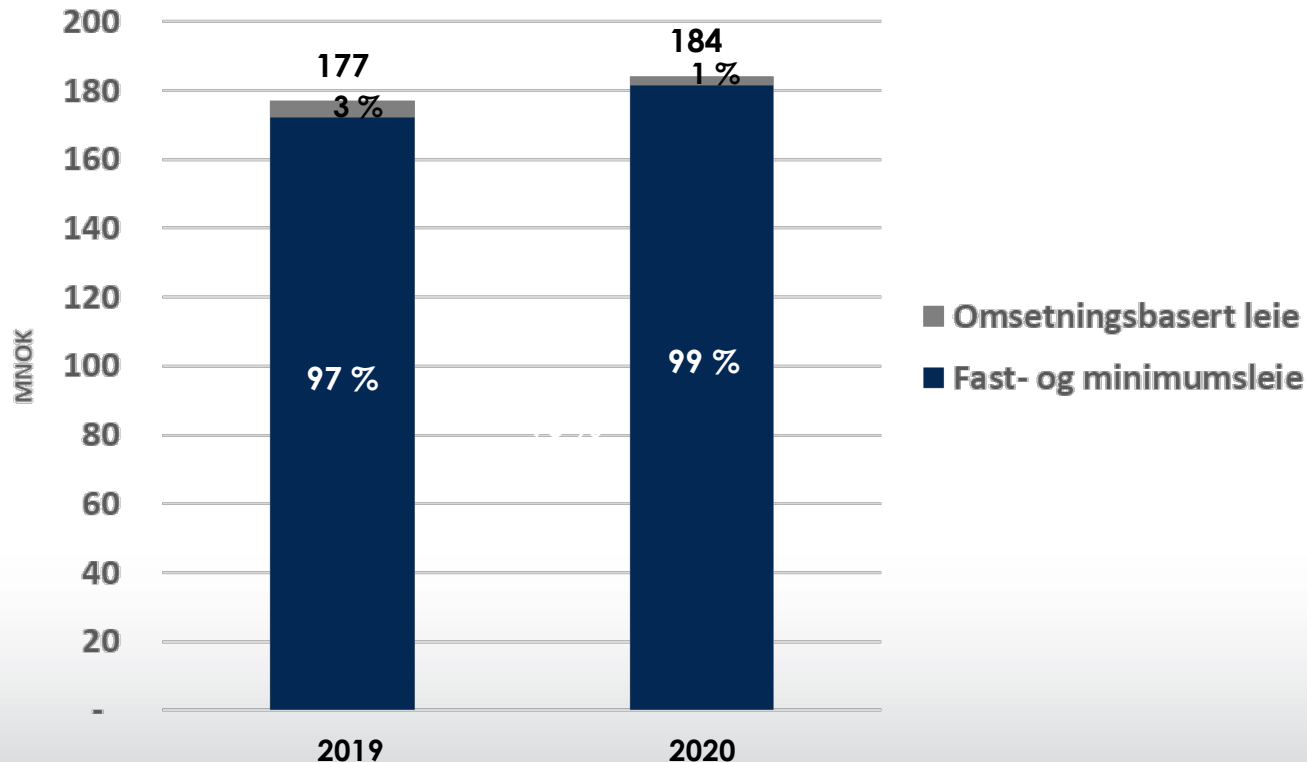


Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

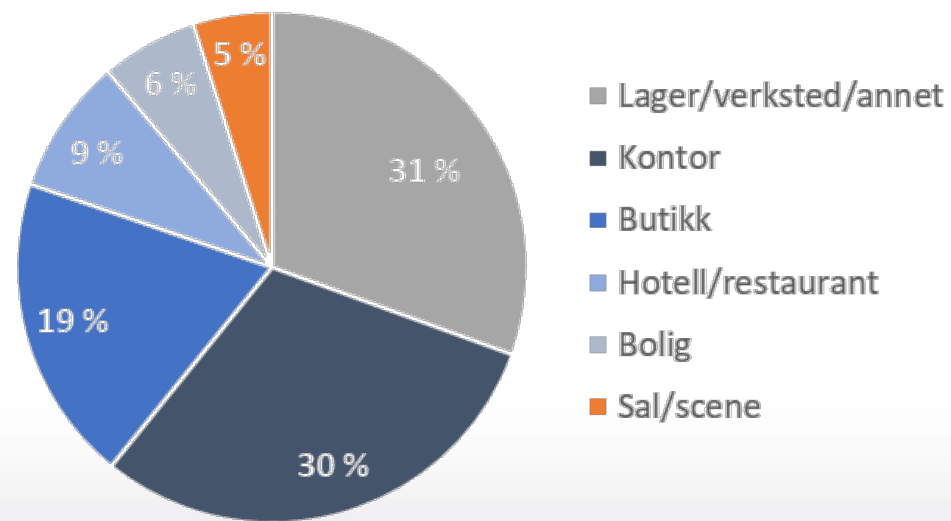


Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (99 %). Kontor og lager/verksted er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

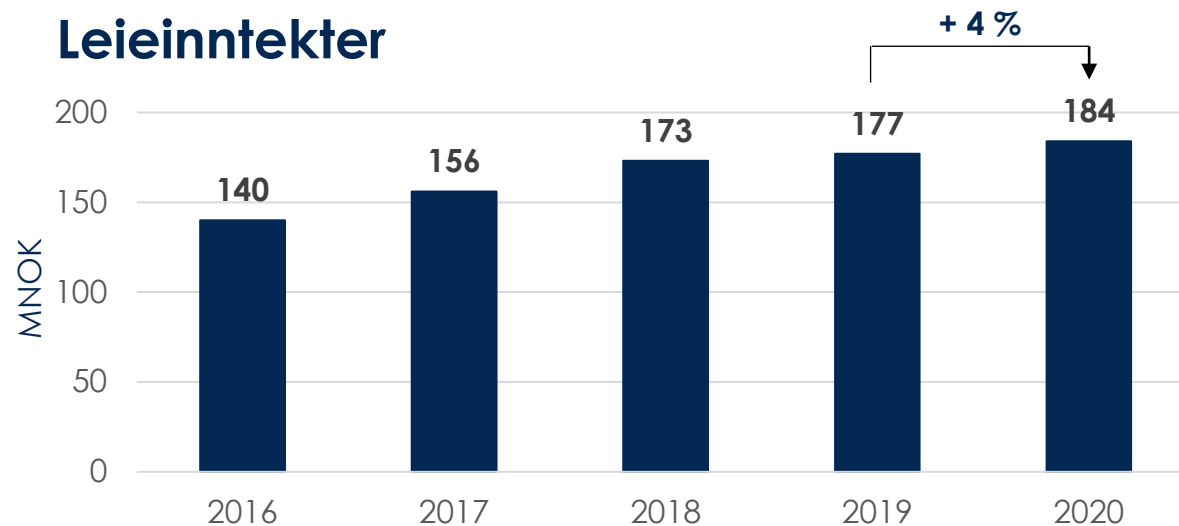


Leieinntekter og resultat

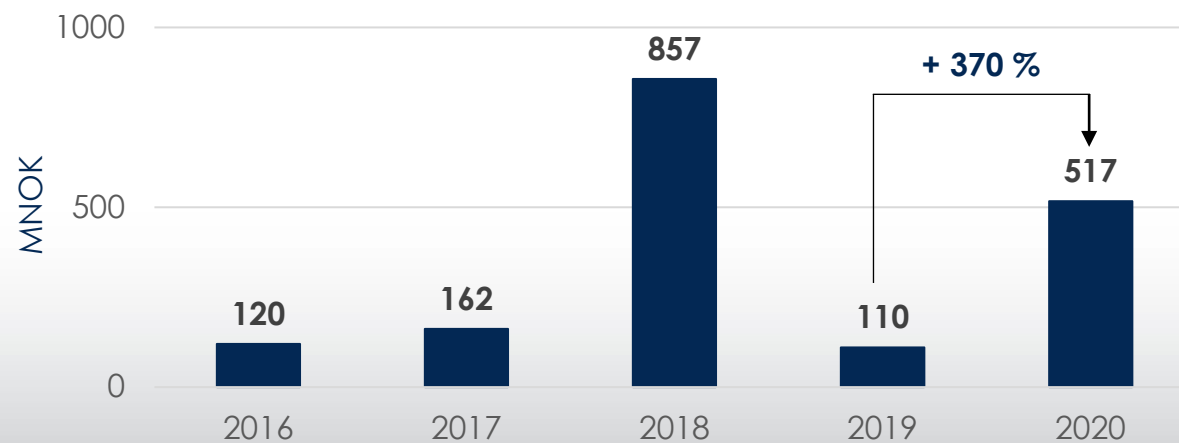
Beskrivelse

- Økning i leie, på tross av redusert inntekt fra hotell og restaurant, forklares i hovedsak av økte inntekter fra erverv i 2019/2020 og nyutleie
- Økningen i driftsresultat forklares i hovedsak av salgsgevinst fra salget av Karl Johans gate 12J

Leieinntekter

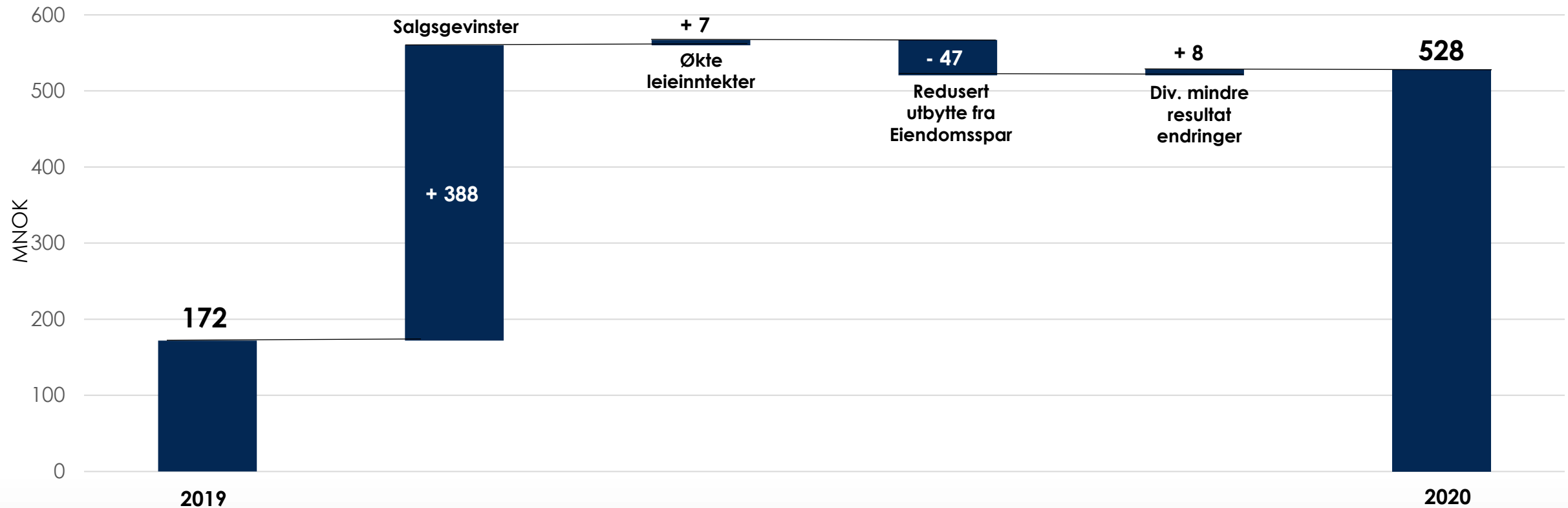


Driftsresultat



Resultat før skatt, 2019 og 2020 - Detaljer

Tall i NOK mill.

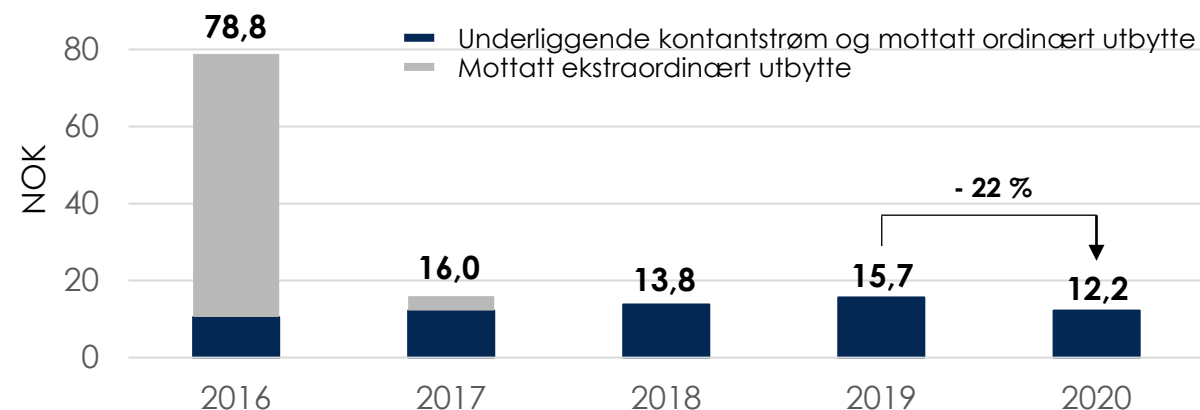


Nøkkeltall per aksje

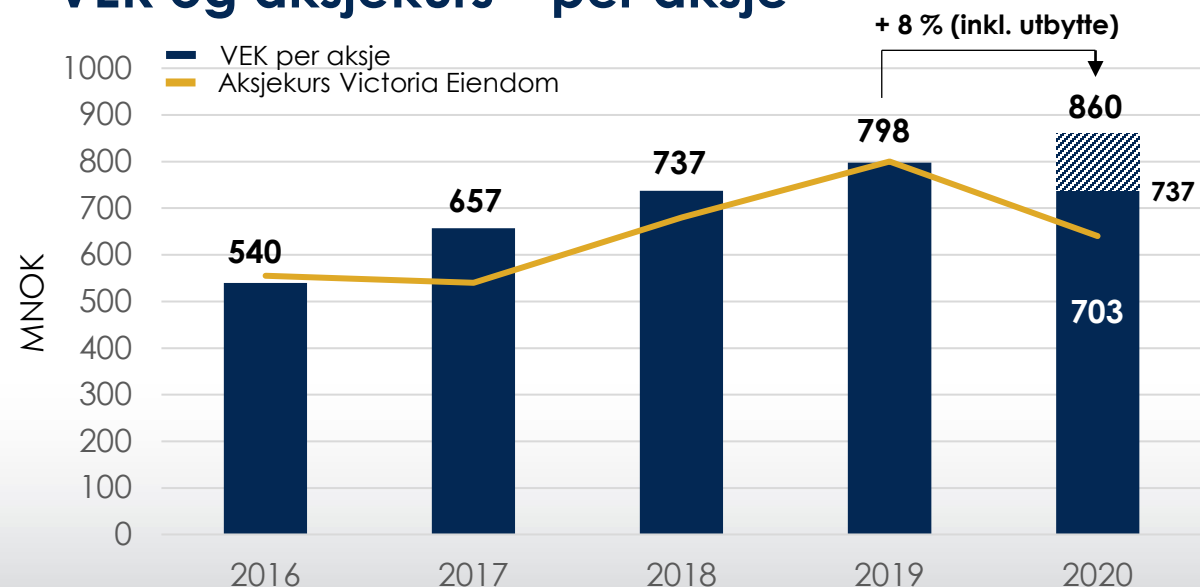
Beskrivelse

- Nedgangen i kontantstrøm per aksje forklares hovedsakelig av redusert utbytte fra Eiendomsspar
- VEK i Victoria Eiendom per 31.12.2020 er estimert til kr 860 (med Eiendomsspar aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 4,00 per aksje har verdiutviklingen i løpet av 2020 vært 8 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 800 til kr 640
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 640, prises aksjen med en rabatt på kr 220 (26 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 860
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 31.12.20 (kr 435 mot VEK 522) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 737

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Lav belåningsgrad:
 - pant i eiendommer 27 %
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 5 % (NOTC kurs)
- To låneforfall høsten 2021. Refinansieringene forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente per 31.12.2020 på 3,0 % (3,9 % per årsslutt 2019)
 - 57 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 6,1 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2020 utgjorde MNOK 781 (MNOK 554 per årsslutt 2019). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 76
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Verdijustert balanse per 31.12.2020

Tall i NOK mill.

	2019	2020
Eiendommer	3 072	3 234
Aksjer/lån FKV/TS	9 256	9 807
Øvrige eiendeler	146	127
SUM EIENDELER	12 474	13 168
Verdijustert egenkapital ¹⁾	10 600	11 359
Latent/utsatt skatt	175	163
Rentebærende gjeld	1 546	1 414
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	153	232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 474	13 168
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	31 %	27 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	6 %	5 %

$$+ 759 + \left[\begin{array}{l} 113 \text{ utbytte} \\ 15 \text{ kjøp egne aksjer mv.} \end{array} \right]$$

= 887 Brutto VEK økning 2020

Detaljer 2020-tall

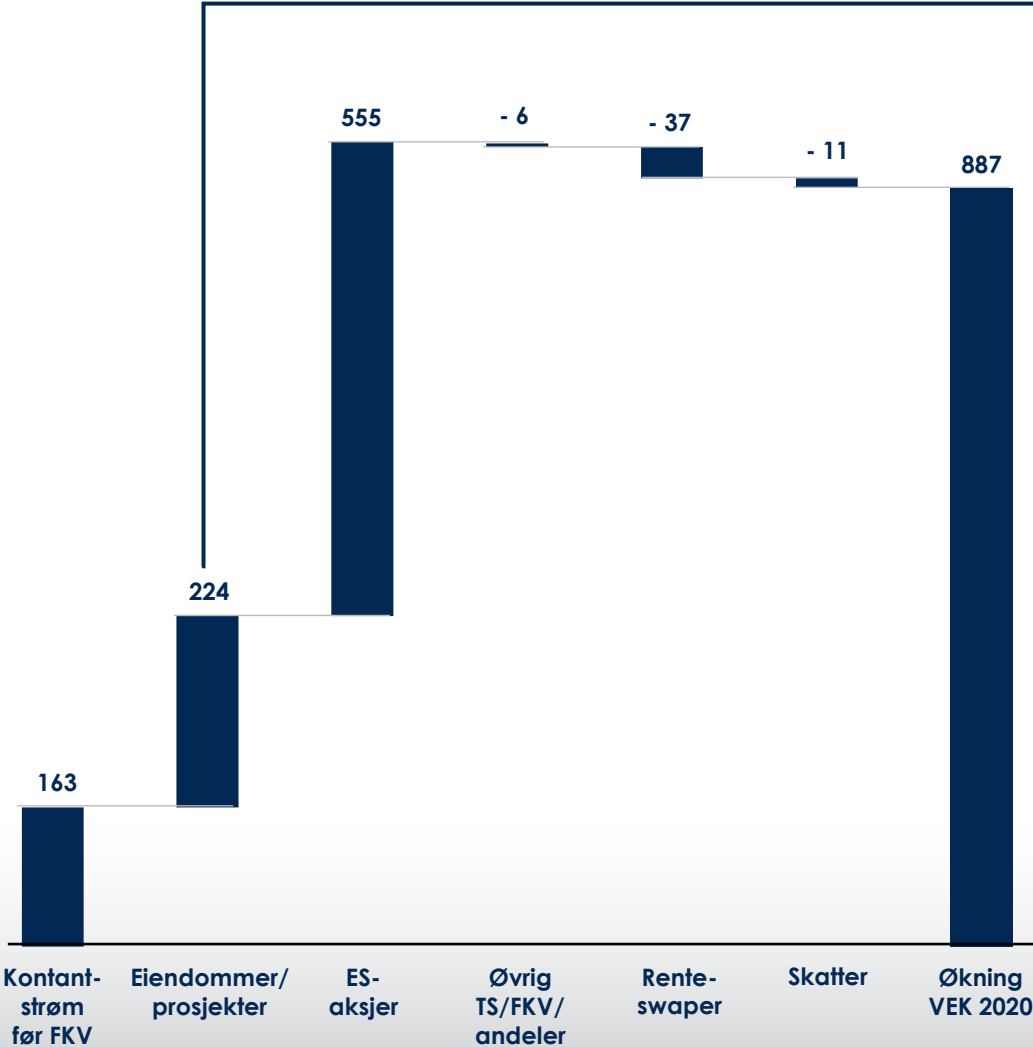
1) Inkl. minoriteter; NOK 40 mill. VEK per aksje per 31.12.2020: (NOK 11 359" – NOK 40" minoriteter + NOK 113" utbytte)/13 288 915 aksjer = **NOK 860 per aksje**

2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 475 mill.) og kontantbeholdning

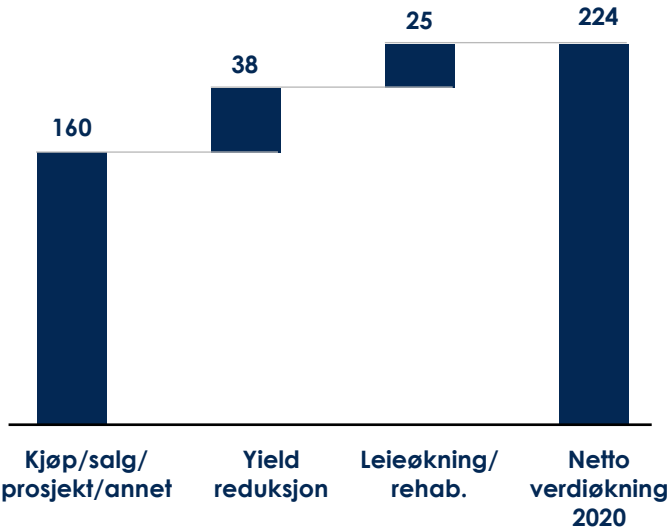
3) Målt mot NOTC kurs per 31.12.

Spesifisert verdiutvikling 2020

Tall i NOK mill.



Spesifisering av verdiutvikling Eiendommer / prosjekter



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2020

Victoria Eiendom VEK gitt ulike forutsetninger knyttet til snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen og verdi per Eiendomsspar aksje

		Yield (%)											
		4,2 %	4,4 %	4,6 %	4,8 %	5,0 %	5,2 %	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
Verdi per ES aksje (NOK)	650	1100	1086	1075	1064	1054	1044	1040	1032	1025	1014	999	986
	600	1029	1016	1004	993	983	974	970	962	954	944	928	915
	575	994	981	969	958	948	939	935	927	919	908	893	880
	550	959	946	934	923	913	904	899	891	884	873	858	845
	522	919	906	894	884	874	864	860	852	845	834	819	806
	500	888	875	863	852	842	833	829	821	813	803	787	774
	450	818	805	793	782	772	763	759	750	743	732	717	704
	435	797	783	772	761	751	741	737	729	722	711	696	683
	400	747	734	722	711	701	692	688	680	672	662	647	634
	350	677	664	652	641	631	622	618	609	602	591	576	563
	300	606	593	581	570	560	551	547	539	531	521	506	493

Kommentarer:

- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 522
- NOTC kurs per Eiendomsspar aksje per 31.12.2020 er NOK 435

→ VEK per VE-aksje kr **860** per aksje

→ VEK per VE-aksje kr **737** per aksje

Innhold

- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling**

Aksjonærstruktur per 11.02.2021

Eiendomsspar

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Victoria Eiendom AS	52,4	18 728 268
AS Straen	4,9	1 735 700
Eiendomsspar AS	3,2	1 129 180
Piwjk AS	2,6	922 563
Mustad Industrier AS	2,5	882 740
Helene Sundt AS	2,2	788 000
CGS Holding AS	2,2	788 000
Talbot, Anette Dobloug	2,1	764 636
Tyin AS	1,7	621 425
Grundt, Asbjørn	1,5	532 000
Arendals Fossekompani ASA	1,1	390 432
Thorp, Tone	1,0	371 328
Nore-Invest AS	1,0	368 996
Elisabeth Krohn Holding AS	1,0	366 991
Thrane-Steen Finans AS	0,8	288 209
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,8	288 209
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,8	274 208
Lærdal Finans AS	0,6	204 785
Thorp, Svein	0,5	185 656
Øvrige aksjonærer (676)	16,4	5 858 915
SUM	100,0	35 765 241



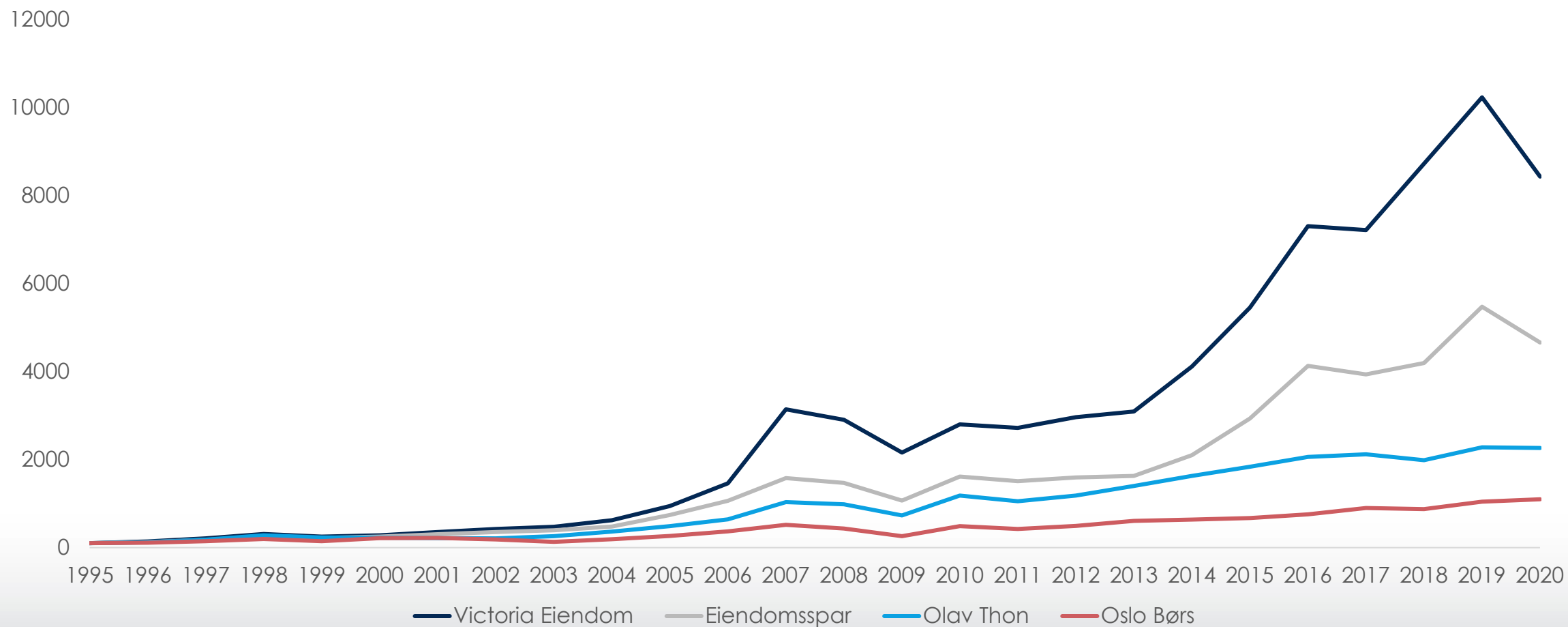
Aksjonærstruktur per 11.02.2021

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Ringnes Holding AS	29,5	3 954 930
Tyns-Ring AS	12,2	1 640 430
Arendals Fossekompani ASA	6,5	870 959
Tyin AS	6,0	809 461
Taconic AS	4,1	547 850
C Ludens Ringnes Stiftelse	3,7	500 103
MP Pensjon PK	2,6	343 000
Piwjk AS	2,5	338 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,5	338 096
Raho AS	2,5	330 100
Talbot, Anette Dobloug	1,9	258 108
Hubertus AS	1,5	200 000
OAK Management AS	1,2	158 091
Victoria Eiendom AS	1,1	150 020
AS Straen	1,0	140 000
Tricolor AS	0,8	113 224
Sjeltepetter AS	0,6	86 482
Neuff AS	0,6	86 482
Bob Merlin AS	0,6	86 482
AS Ship-Ring	0,6	85 000
Øvrige aksjonærer (425)	17,7	2 369 839
SUM	100,0	13 406 753

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 16.02.2021

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)



EIENDOMSSPAR

VICTORIA