



1. halvår 2021 Eiendomsmarkedet, Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 19. august 2021
Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal

Innhold

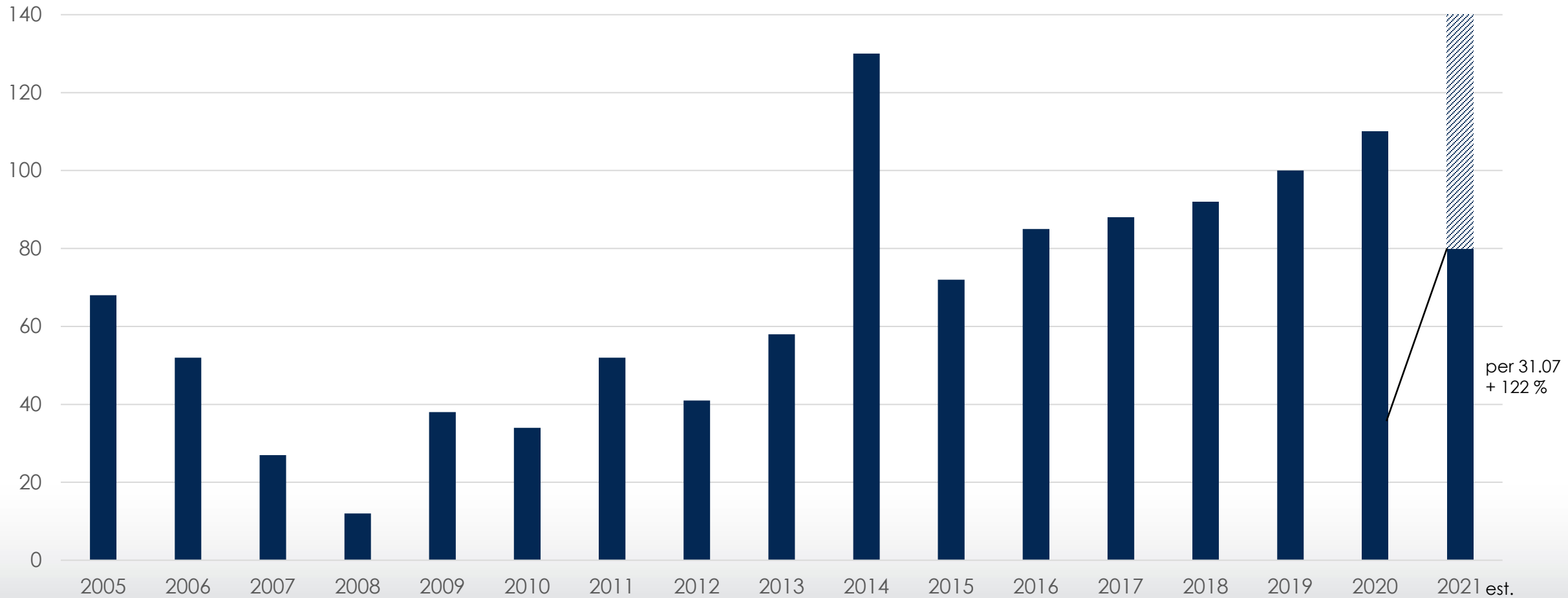
- 1 Eiendomsmarkedet / Pandox**
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet 2021

- Transaksjonsmarkedet: På speed, logistikk og kontor er vinnerne, noe handel.
- Kontormarkedet: Økt ledighet og svakt synkende leier. Stor tilførsel av arealer i 2021. Uklar netto langtidseffekt av hjemmekontor vs. mulig økt arealbehov per ansatt, men ser bedre ut enn fryktet.
- Butikk: Underliggende migrasjon til netthandel akselerert. Ketchupeffekt i butikk etter gjenåpning, tilbake på 2019-nivå og vel så det.
- Hotellmarkedet: Korona knock-out. Inntektene ned 60 – 80 %, verst for storbyhoteller og konferansehoteller. MEN juli markerte antakelig snupunktet. 2. halvår muligvis 65-75 % vs. 2019 i hovedsteder; 80-100 % i regionene.
- Logistikk: God etterspørsel, mye nybygging så litt økt ledighet like for like
- Bolig: Mindre svekkelse i salgspriser Oslo, avmatning i leiepriser. Lite nybygging og lavt lager av usolgte boliger. Trolig tilbakekomst av studenter og pendlere bør styrke utleiemarkedet.

Full speed i transaksjonsmarkedet

Transaksjonsvolum næringsbygg Norge



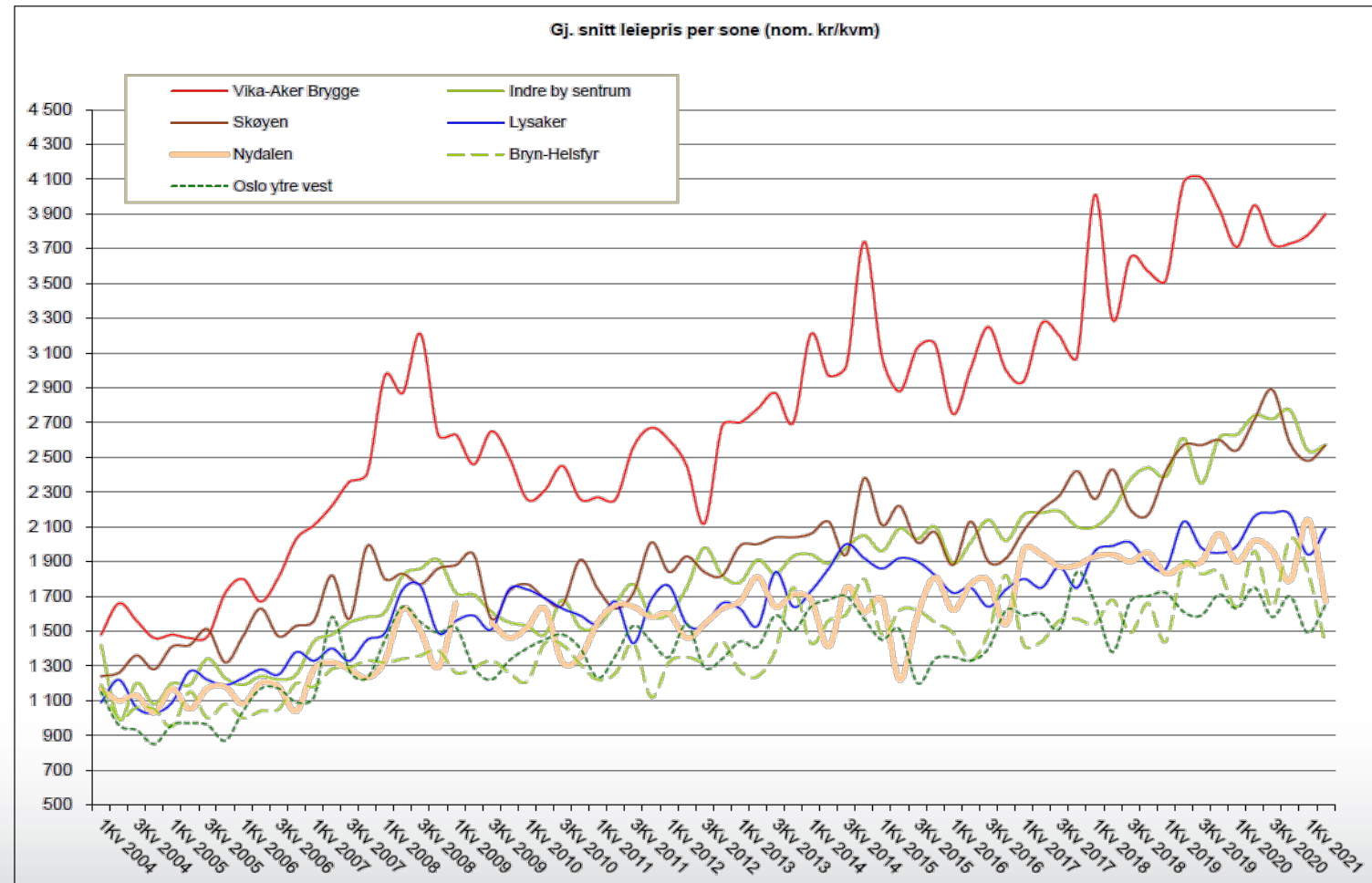
Kilde: Pangea/Eiendomsspar

**Believe in buying
property as much
as this girl trusts her
shirts buttons**



Leieprisene opp igjen Q2 etter fall Q1. Svakt ned under covid samlet sett

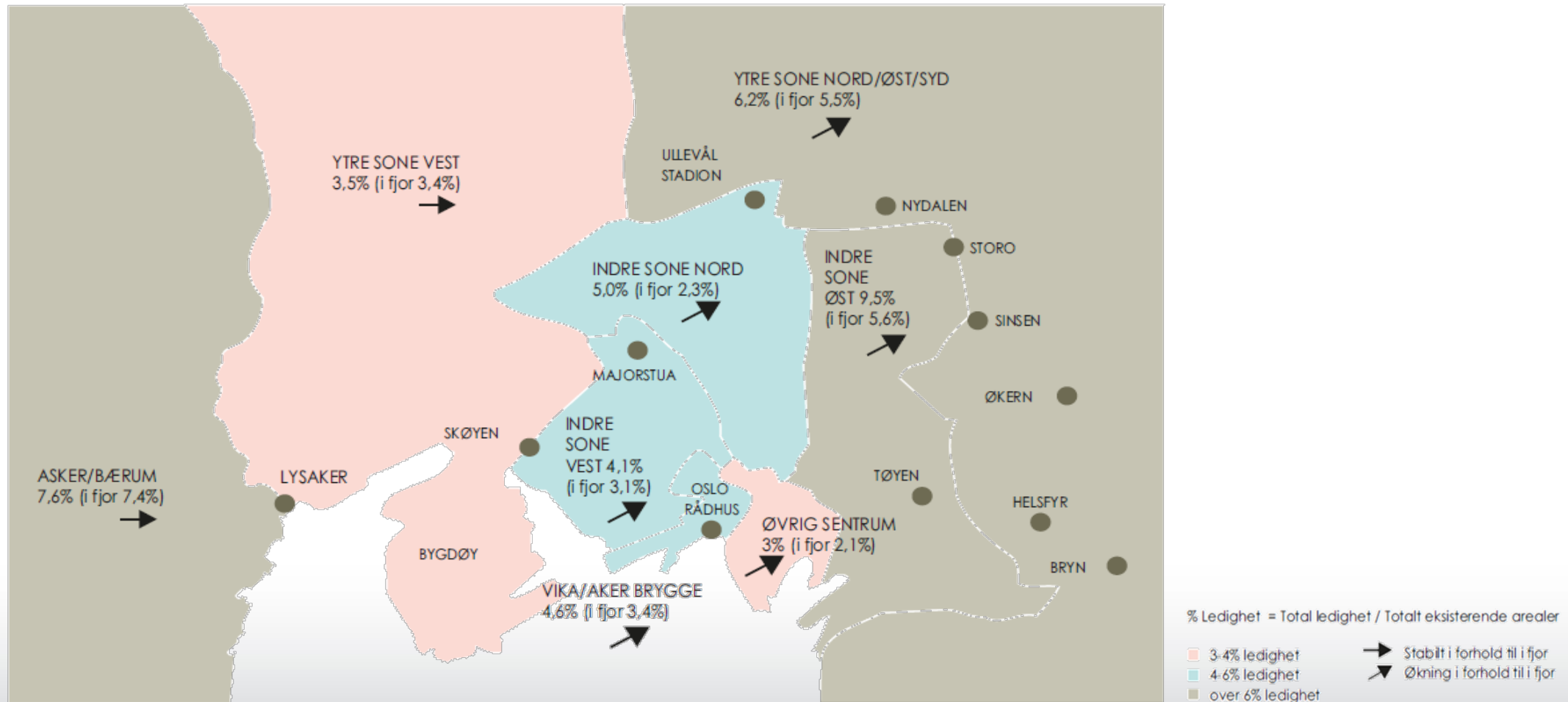
Leiepriser - alle soner grafisk per kvartal - nominelle priser (ex Indre by, Oslo ytre øst og syd)



Kilde: Arealstatistikk

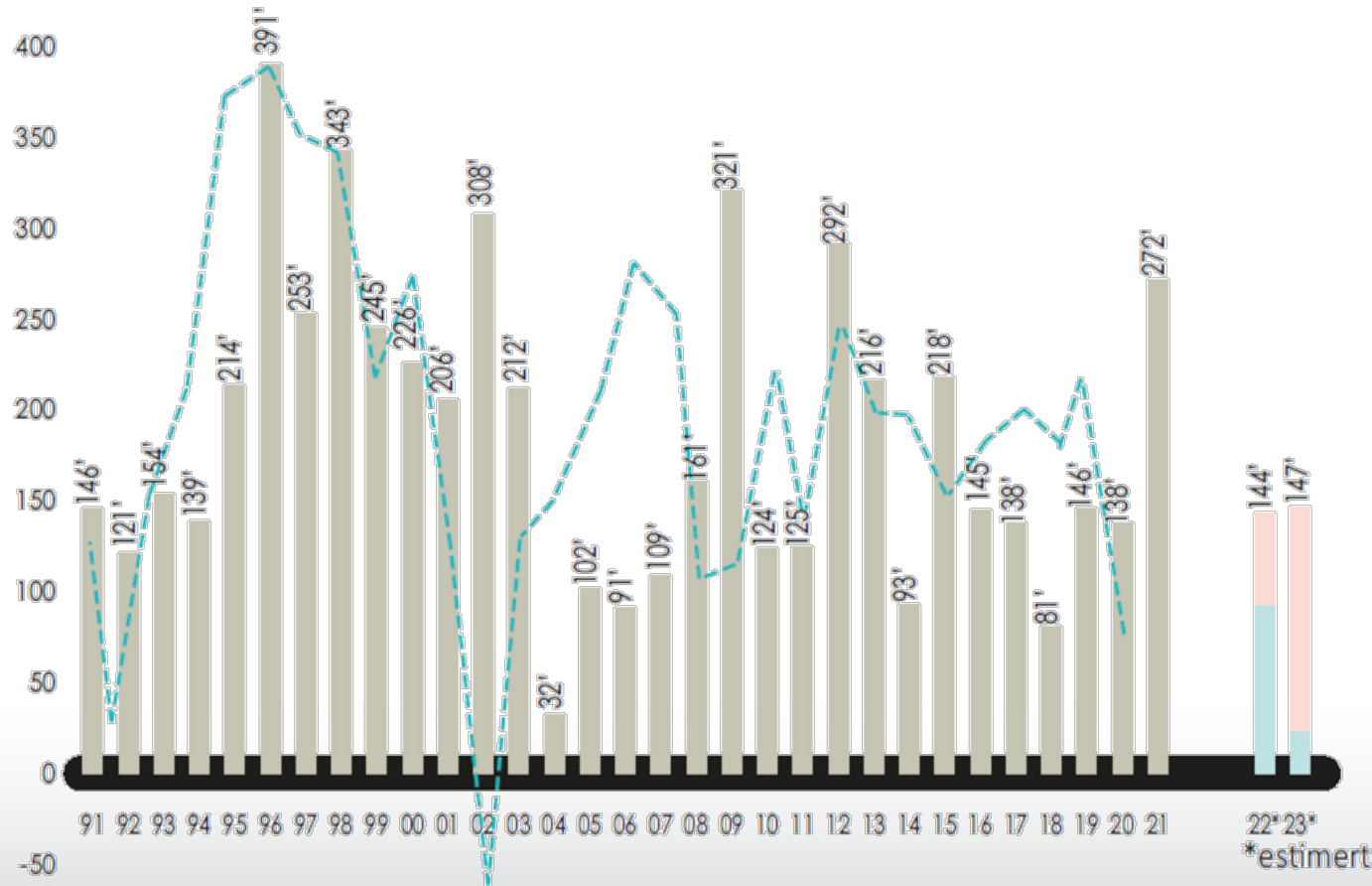
Sentrale beliggenheter lavest ledighet

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

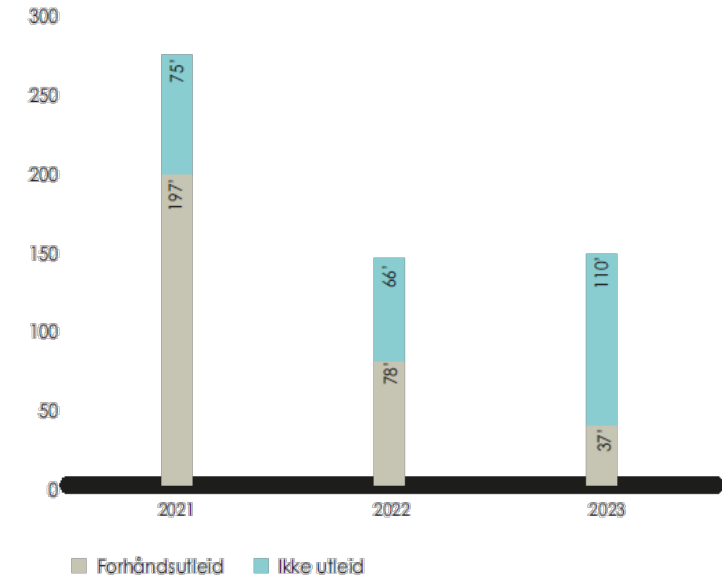


Kilde: Oslostudiet

Ferdigstilte arealer på relativt lave nivåer i 2019 g 2020, men kraftig økning i 2021, deretter lite



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



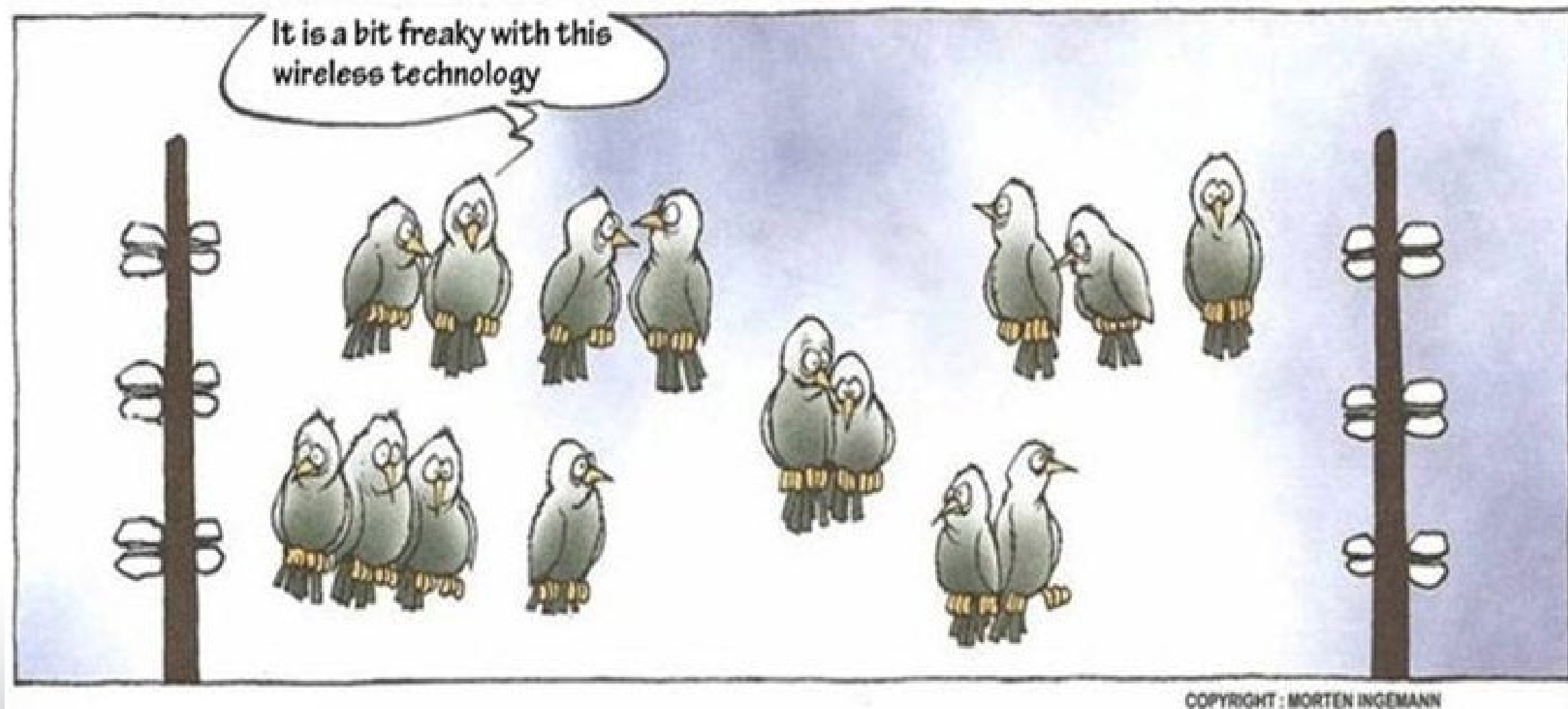
- Ferdigstilte arealer
- Allerede igangsatt
- Ventet igangsatt

----- Arealabsorpsjon

Butikk: Netthandelen griper om seg

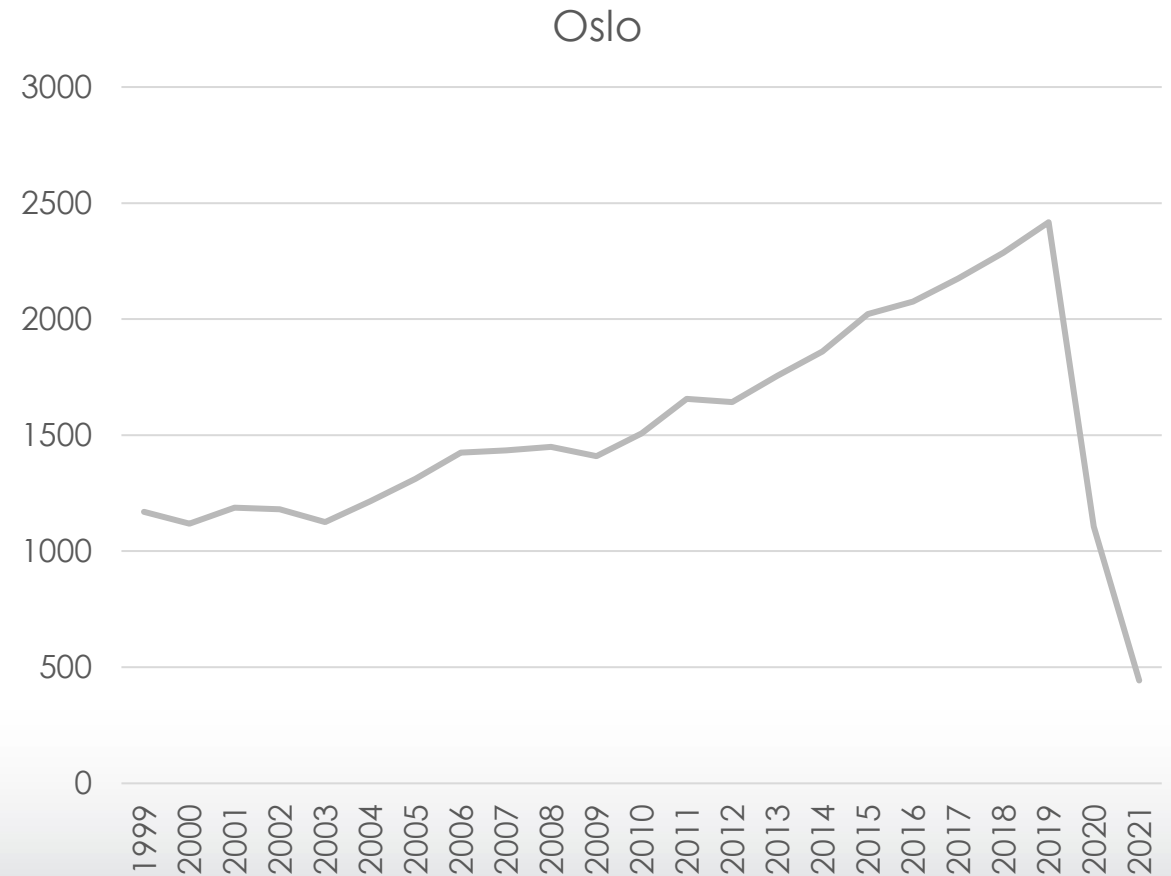
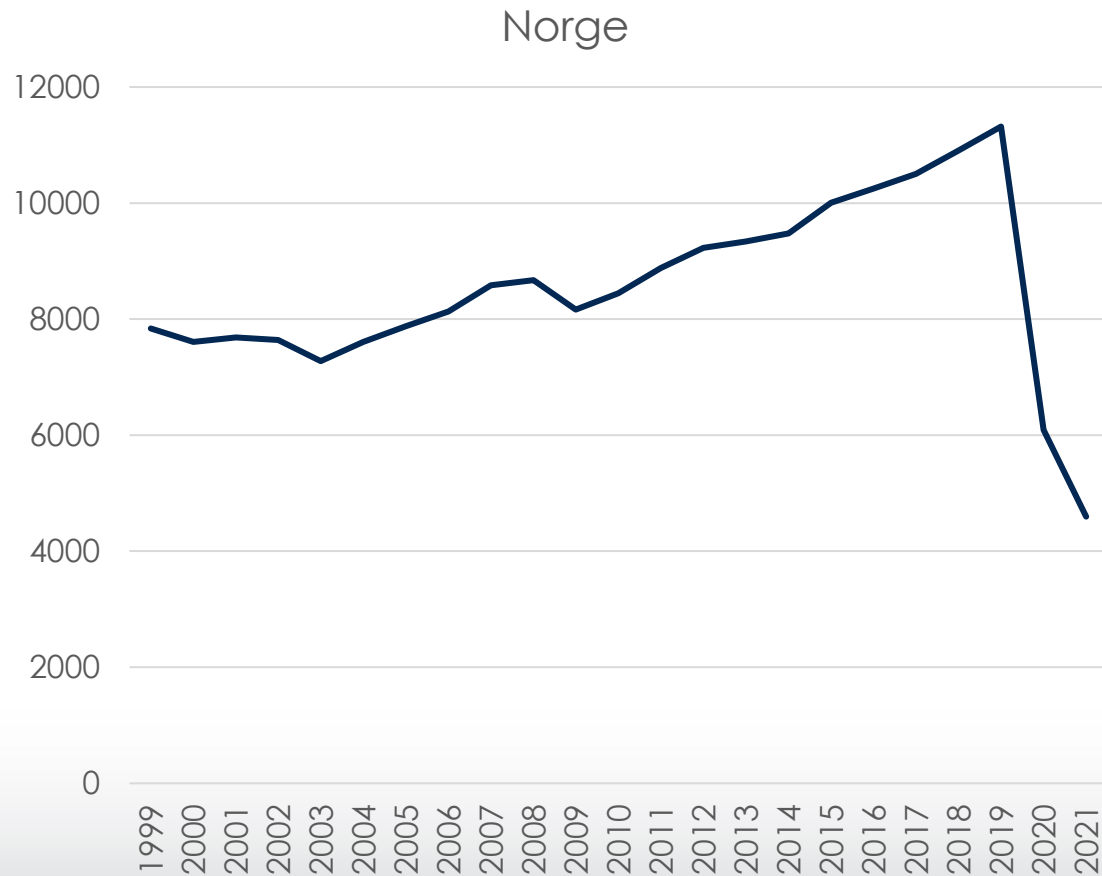


Men kjøpesentrene holder seg likevel godt oppe



Hotellmarkedet knock-out

Hotellovernattinger Norge og Oslo per 30.06.1999 – 2021 (000' overnattinger)



Kilde: SSB

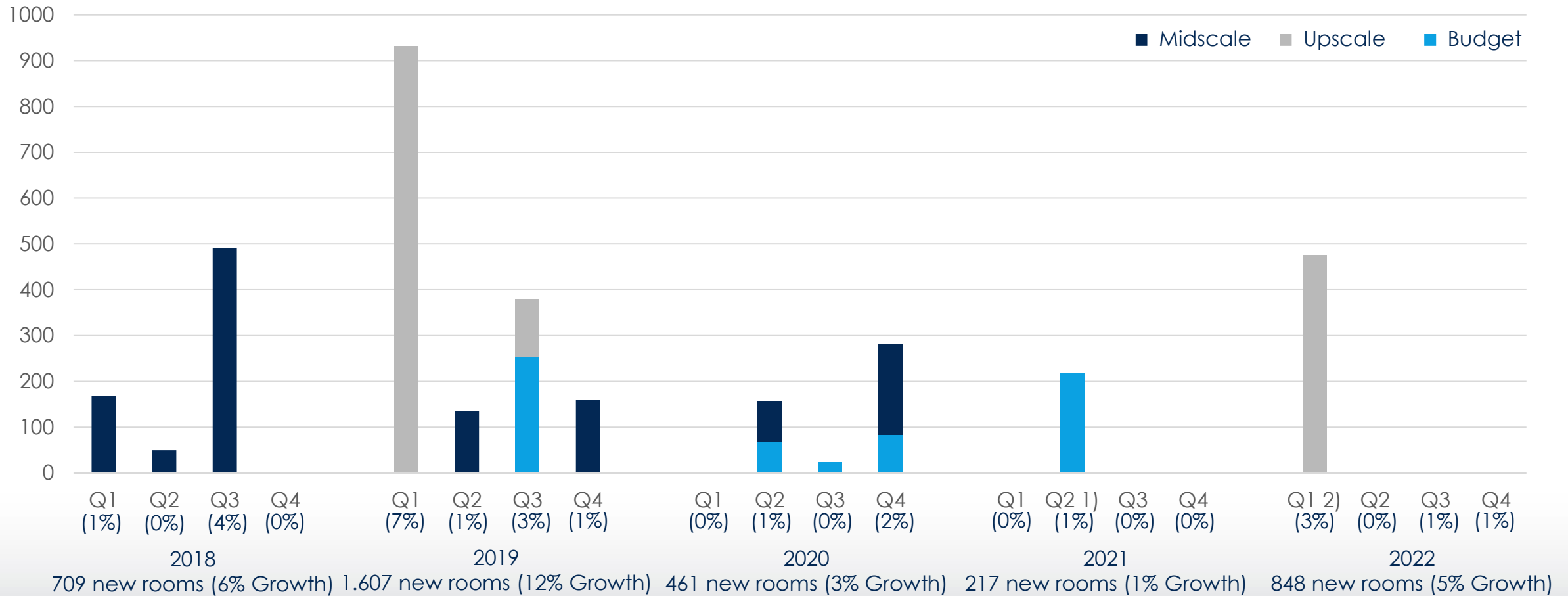
Men det ser likar ut no, i alle fall for våre hoteller

Våre Oslo-hoteller: Mer enn 50 % opp juli 21 vs. juli 20

Vår Revpar Oslo: Snitt kr 650, belegg snitt 65 %

Oslo – vesentlig mindre kapasitetsvekst i vente

Vekst antall hotellrom per kvartal 2018 - 2022



1) HasleLinje (217 rom)

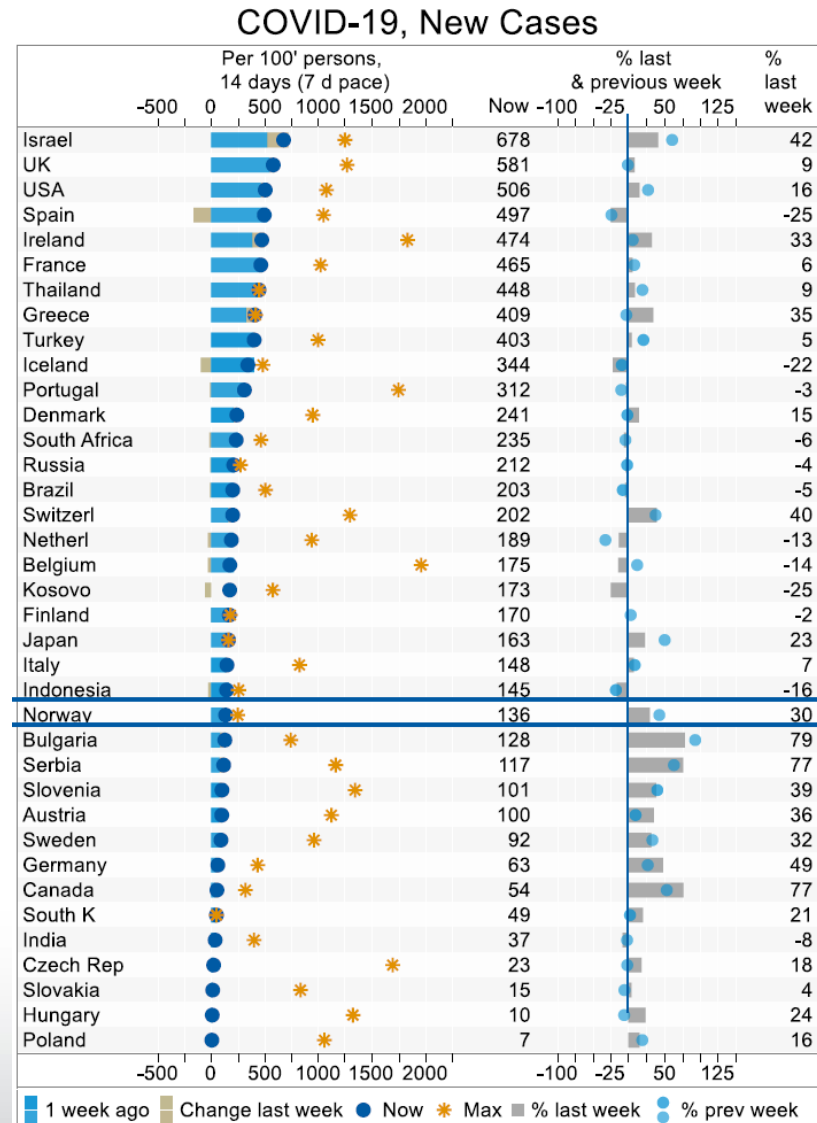
2) Sommerro (252 rom), Adolfsen Økern Portal (224 rom)

Stadig flere gode covid test nyheter



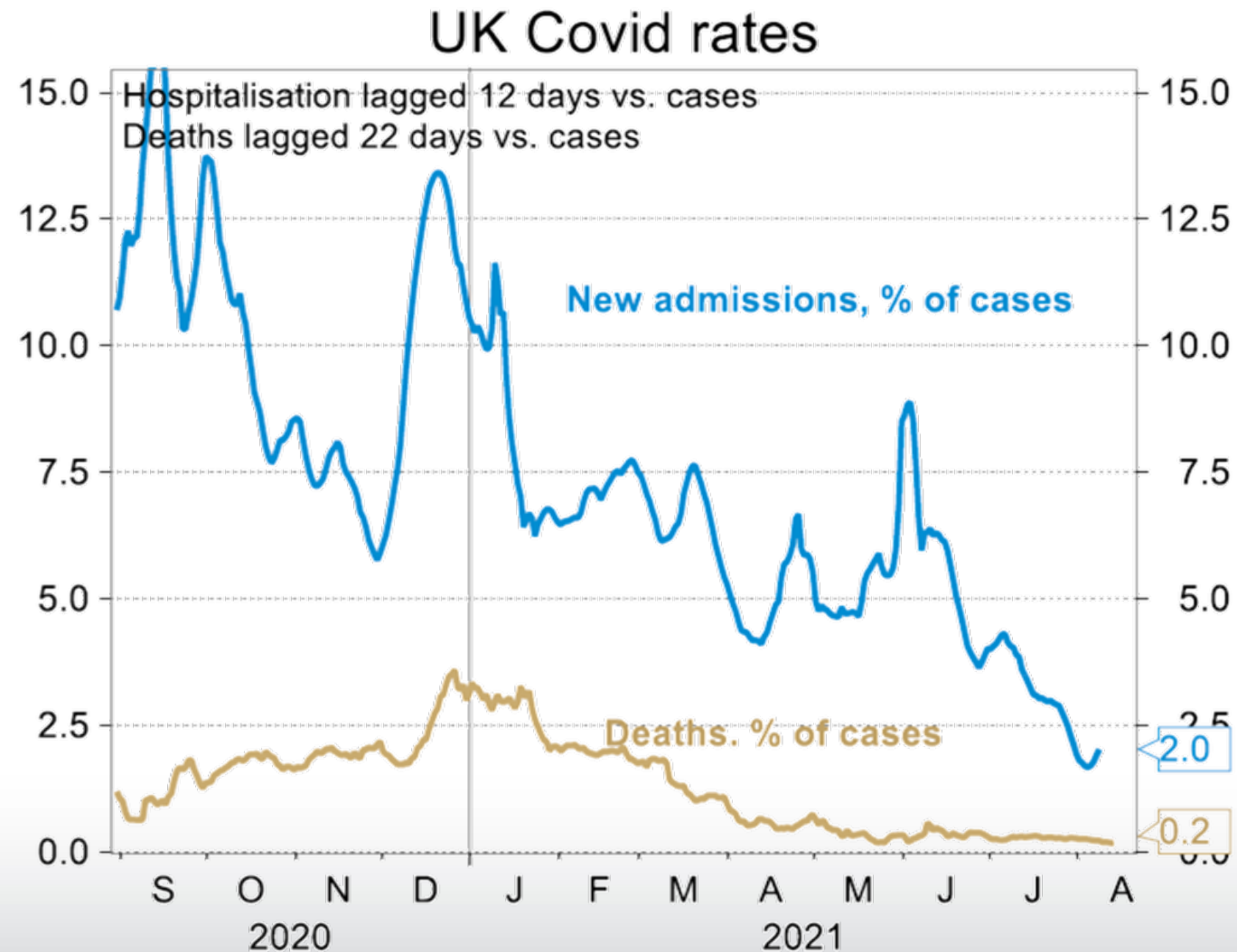
Just received my COVID-19
rapid test kit from CHINA!
soooooo relieved!!!!!! Thanks beijing!!!!

Covid – antall personer smittet betydelig redusert



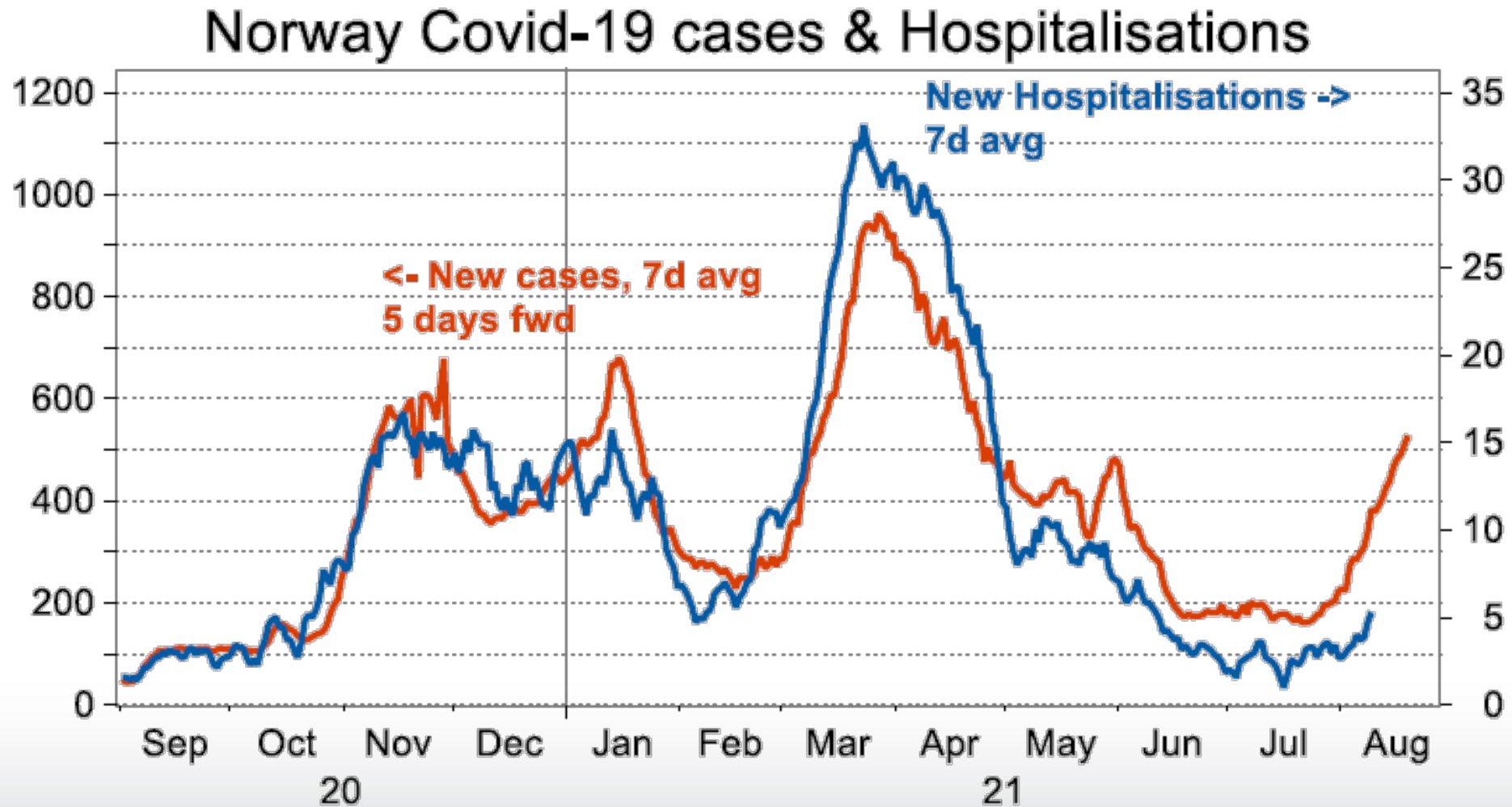
Kilde: SB1 Markets/Macrobond

Og smittede blir i mye mindre grad syke



Kilde: SBI Markets/Macrobond

Færre smittede og svært få alvorlig syke også i Norge



Kilde: SBI Markets/Macrobond

Anders Nissen

Administrerende direktør i Pandox (1995 – 2021) gikk tragisk bort i årets andre kvartal. Han vil bli sterkt savnet.



Pandox 1. halvår 2021

Forsiktig optimisme



1. Samtlige Pandox markeder var sterkt preget av restriksjoner, men jevnt stigende aktivitet gjennom 1. halvår

- Belegg på Pandox hotell i perioden ca. 15 – 65 %

2. Redusert hotellaktivitet/omsetning så langt i år sammenlignet med fjoråret

- Inntekter eiendomsforvaltning, - 6 % sammenlignet med foregående år (84 % av portefølje)
- Inntekter operatørvirksomhet, - 52 % sammenlignet med foregående år (16 % av portefølje)

3. Resultat før skatt MSEK 26 (MSEK - 1 061)

- Hvorav urealisert verdinedgang eiendom MSEK - 462 (MSEK - 931)
- Hvorav urealisert verdiendring derivater MSEK 351 (MSEK - 381)

4. Robust finansiell situasjon ved inngangen til andre halvår 2021

- Likviditetsreserver på MSEK 4 377
- LTV 49,7 %

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

+9,4%

Kvadratmeterpris

86 007 kr

6 mnd

1 år

3 år

5 år

10 år

15 år

↗ 151,94% (51 869 kr/m²)

Endring siste måned

-0,2%

Salgstid

29 dager

Solgte boliger siste måned

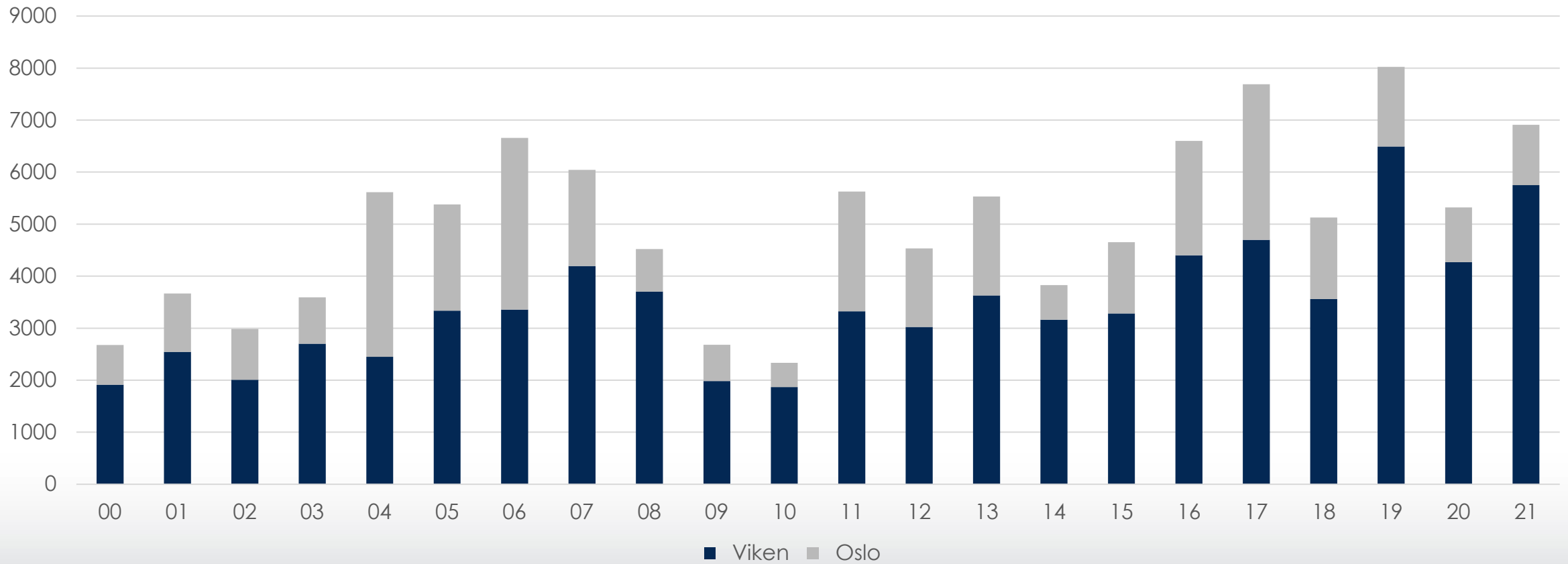
717 stk



Kilde: Krogsvæn

Oslos bolig nybyggingsvolumer fremdeles på lave nivåer per 30.06

Antall boliger igangsatt Oslo og Viken



Kilde: SSB

Innhold

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

Sentrale hendelser 1. halvår 2021

Utbytte

- Utdelt kr 6,50 per aksje (kr 3,25)

Prosjekt - Urtekvartalet

- Ferdigstillelse av ~ 17 000 kvm. til Høyskolen Kristiania og Toma

Salg eiendom (kr ~ 640 mill.)

- Karihaugveien 89, Oslo
- Øvre Slottsgate 11, Oslo
- 2 leiligheter Parkveien 64, Oslo

Kjøp aksjer (kr 803 mill.)

- 866 058 Eiendomsspar – kr 391 mill.
- 6 050 000 Amasten AB – kr 62 mill.
 - Totalt 59 mill. aksjer (7,9 % eierandel), kostpris kr 477 mill., markedsverdi kr 595 mill.
- 3 500 000 Aurora – kr 350 mill. (~ 17% eierandel)

Aurora eiendom - Moderne og veldrevne kjøpesentre som er markedsleder i sine nedslagsfelt og med god leietakermiks

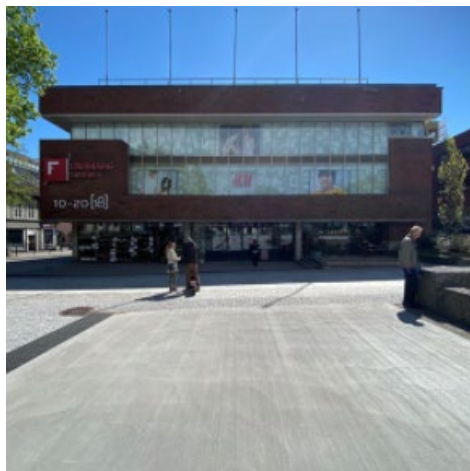
Portefølje



Amanda Storsenter Haugesund

«Haugesunds ledende kjøpesenter, lokalisert i regionens sterkeste handelsområde»

Senteromsetning 2020
kr 589 mill.



Farmandstredet Tønsberg

«Et av de ledende kjøpesentrene i sør-øst Norge med sentral lokalisering i Tønsberg sentrum»

Senteromsetning 2020
kr 1 329 mill.



Nordbyen Larvik

«Sterkt posisjonert kjøpesenter i Larvik uten direkte konkurrenter»

Senteromsetning 2020
kr 551 mill.



Nerstranda Tromsø

«Sentralt beliggende kjøpesenter ved gågaten i Tromsø sentrum»

Senteromsetning 2020
kr 413 mill.



Vinterbro senter Vinterbro

«Sentralt lokalisert senter for sitt voksende nærområde på Vinterbro nær E6 og E18. Kun 25 min. reisetid fra Oslo»

Senteromsetning 2020
kr 1 710 mill.

Investeringsrasjonale Aurora Eiendom

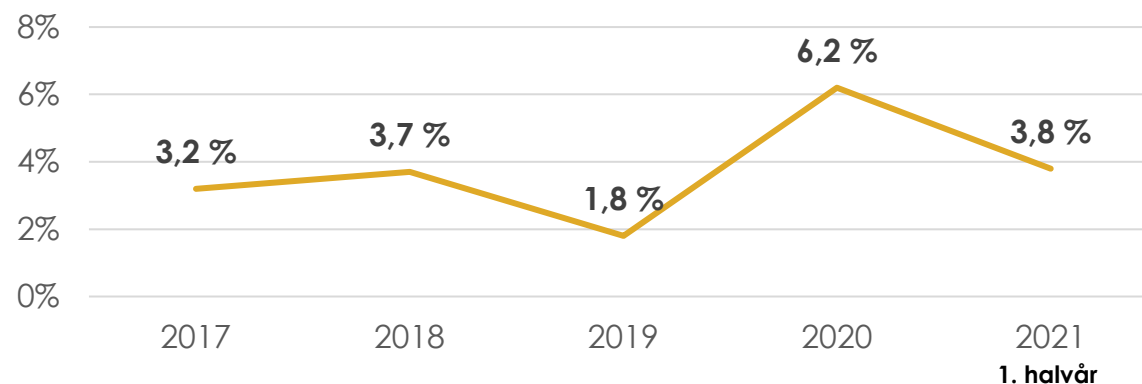
1. **Timing:** Tradisjonell handel har en fremtid og prisingen er attraktiv
2. **God løpende avkastning** sammenlignet med andre eiendomssegmenter
3. **Sterk driftsorganisasjon:** Alti forvaltning AS
4. **Attraktive kjøpesentre** og tydelig strategi for videre vekst

Operasjonelle nøkkeltall – 1. halvår 2021

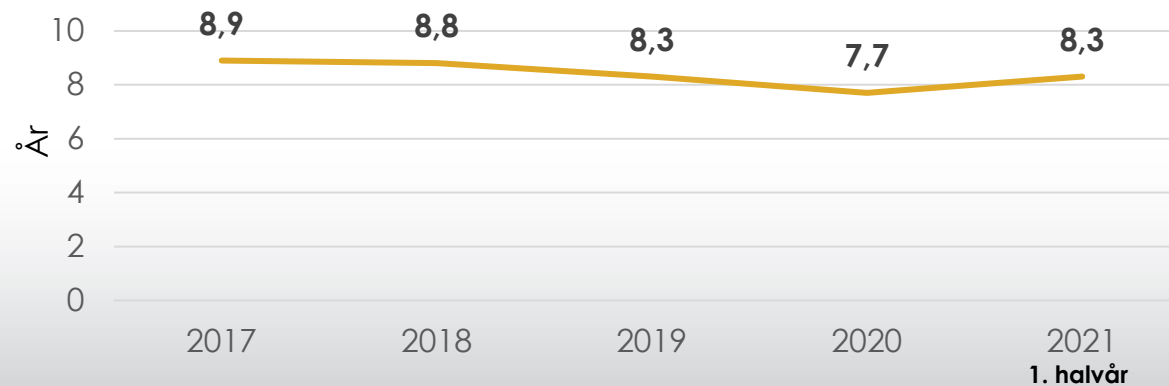
Beskrivelse

- Redusert ledighet siste halvår
 - Hovedsakelig Hoffsveien 4, men også flere andre nye kontrakter
- Utleiemarkedet var noe avventende ved starten av året, men god aktivitet frem mot sommeren
- Økning i gjennomsnittlig kontraktsløpetid
 - Oppstart ny 15-årig kontrakt med Høyskolen Kristiania i Urtekvartalet
 - Flere nye leieavtaler
- Driften tilpasset koronasituasjonen, men gradvis på vei mot «normal» drift

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Prosjekter



Urtegata 9, Oslo

En av Oslo sentrums største utviklingseiendommer (46 000 kvm. næringsareal over tre bygg). Første bygg (17 000 kvm) er fullt utleid og ble overlevert til Høyskolen Kristiania og Toma i juni 2021.

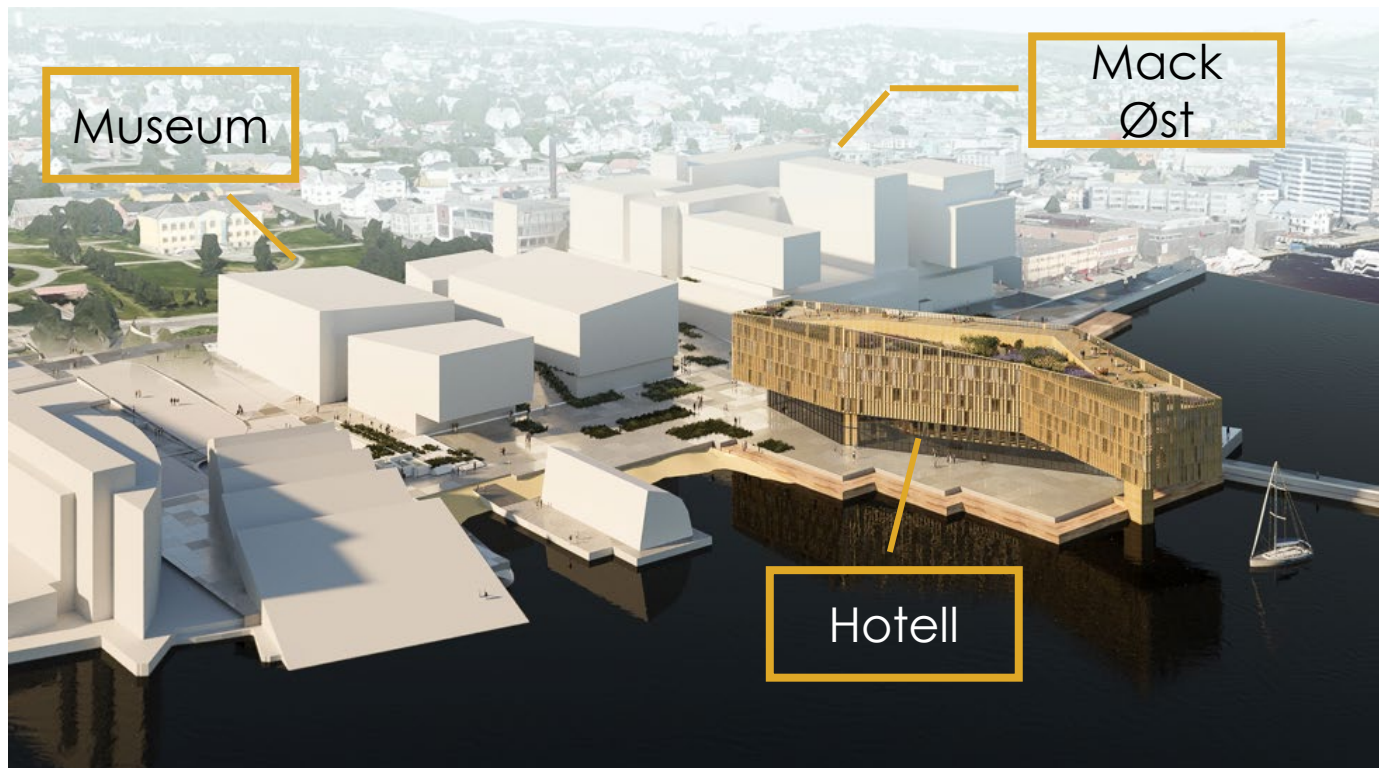
Pågående arbeid med utleie av resterende areal.



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. Prosjektet er i planleggings- og søknadsfase og estimert byggestart er i 2023. 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.

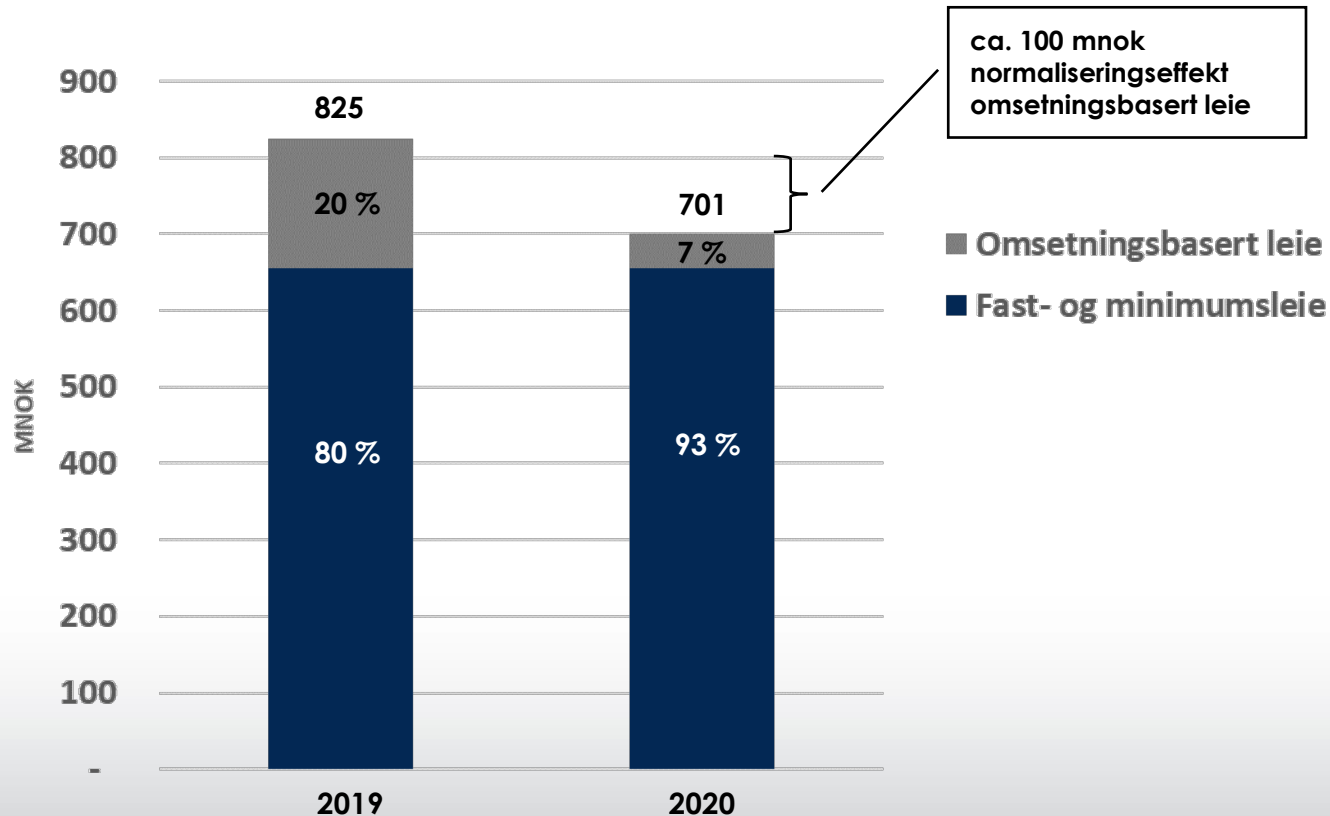
Det jobbes med planer for hotell samt utvikling av kultur/kontor og handel på 25 – 35 000 kvm. Eiendommen eies sammen med familien Mack.

Øvrige prosjekter

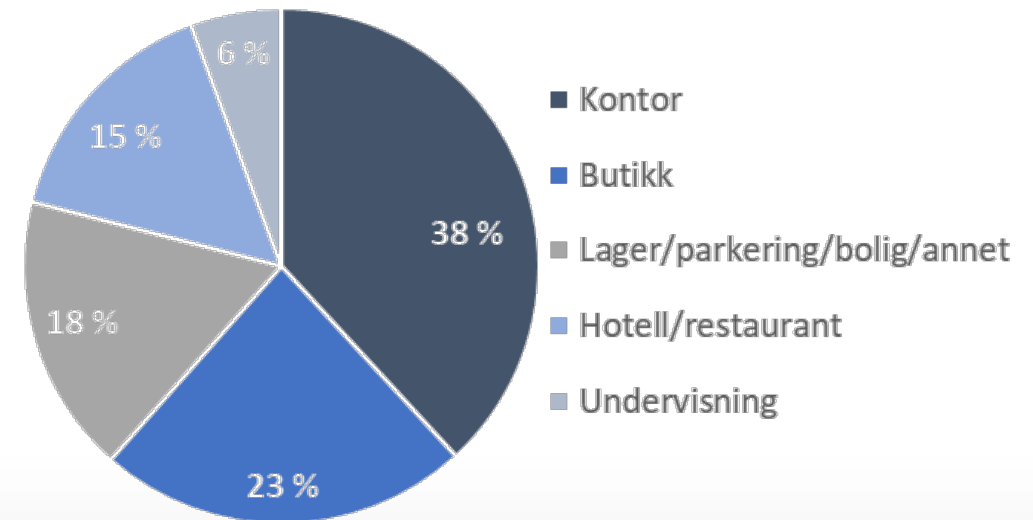
For øvrig arbeides det med utvikling av Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS), Tvetenveien 11 i Oslo samt Vestfjordgata 34-38 i Svolvær. De to førstnevnte er i hovedsak boligprosjekter mens sistnevnte er hotell. Boligprosjektet Bjørnegårdssvingen 11/13 i Bærum er ferdigstilt og overlevert i løpet av andre kvartal (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 117 av 123 enheter solgt).

I en fremtidig normalsituasjon, med leier som før korona, vil omsetningsbaserte leieinntekter være ~ 100 mnok høyere enn i 2020. Største segmenteksponering i Eiendomsspar er kontor

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje



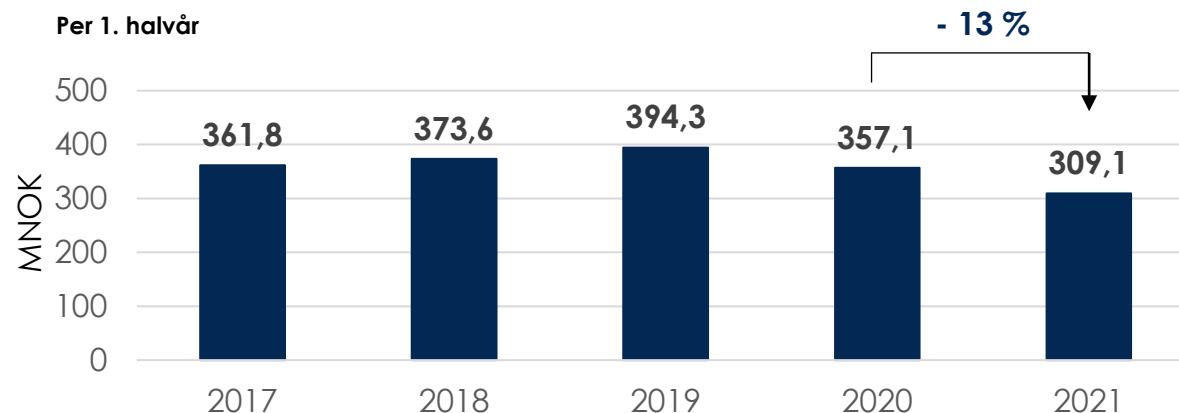
Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Nedgangen i leieinntekter (- 48 mnok) i årets 1. halvår forklares av:
 - Salg av eiendommer (~ 50 %)
 - Reduserte omsetningsleier fra hotell og restaurant (~ 35 %)
 - Økt ledighet (~ 15 %)
- Nedgang i resultat (-103 mnok) forklares i hovedsak av lavere salgsgevinster, redusert resultat fra felleskontrollerte virksomheter samt lavere leieinntekter

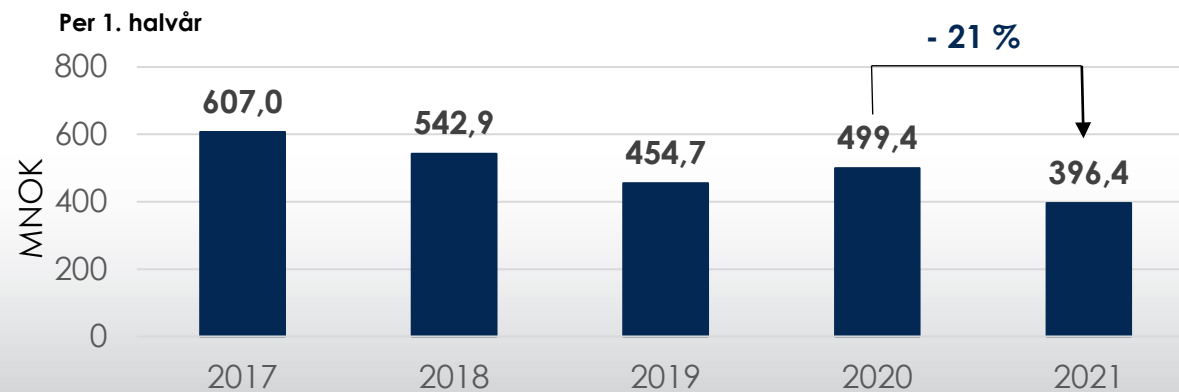
Leieinntekter

Per 1. halvår



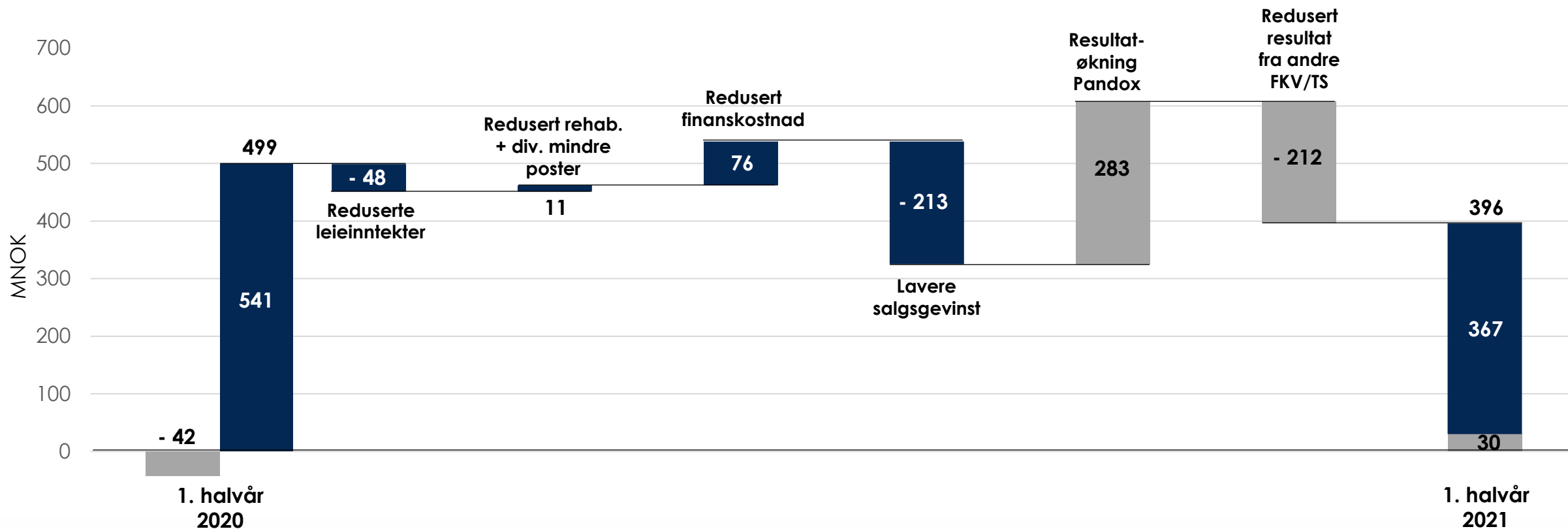
Resultat før skatt

Per 1. halvår



Resultat før skatt, 2020 og 2021 - Detaljer

Tall i NOK mill.



■ Andel resultat FKV/TS

■ Eiendomsspar resultat før FKV/TS

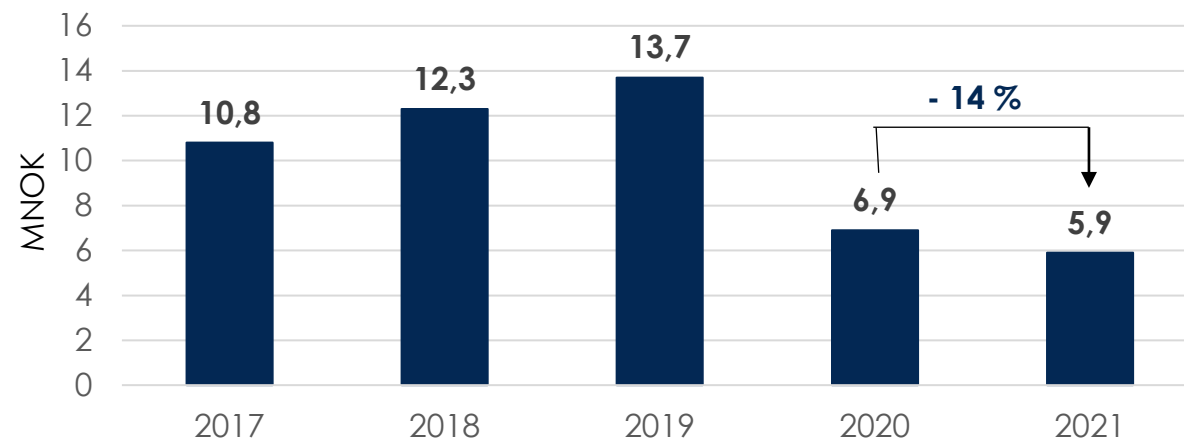
Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

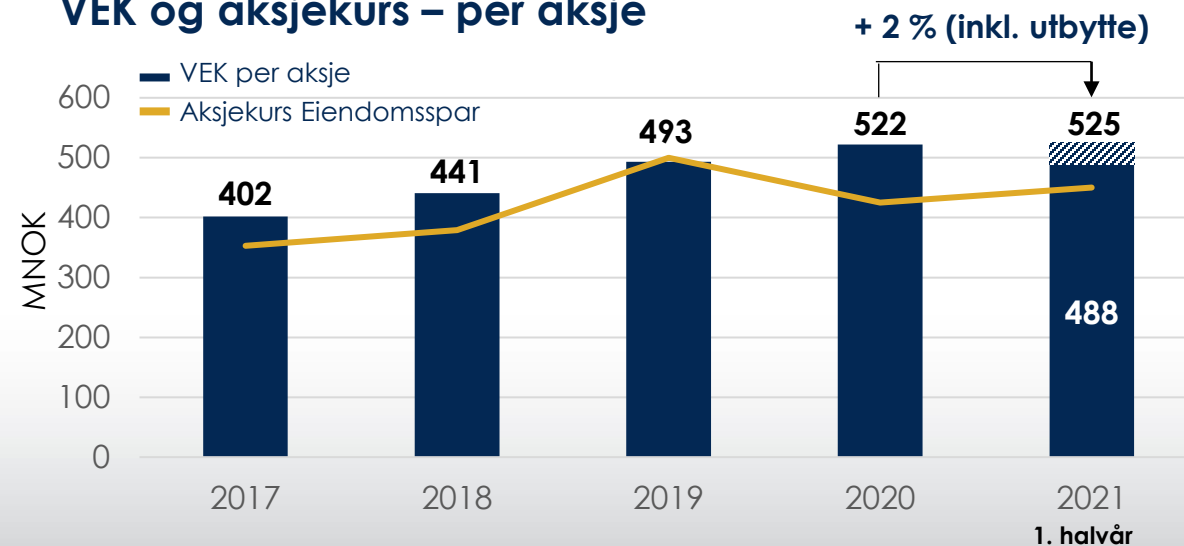
- Nedgangen i kontantstrøm per aksje forklares i hovedsak av redusert underliggende kontantstrøm fra Pandox og felleskontrollerte virksomheter
- VEK per aksje er estimert til kr 525 per 30.06.2021. En verdiutvikling på 2 % siden årsslutt 2020, hensyntatt utbytte på kr 6,50. I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar steget fra kr 435 til kr 450
- Gitt aksjekursen på kr 450 per 30.06.2021 og estimert substansverdi på kr 525 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 75 (14 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 30.06.21 (SEK 142,4 mot substans SEK 168,97) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 488

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 30.06.2021

Pandox-aksjer til EPRA NRV per 30.06.2021 (SEK 168,97 per aksje)

Tall i NOK mill.

	Årslutt 2020	1. halvår 2021
Eiendommer	16 081	15 853
Andel/aksjer FKV/TS	8 925	8 702
Øvrige eiendeler	1 098	1 899
SUM EIENDELER	26 104	26 455
Verdijustert egenkapital*	18 000	17 886
Latent/utsatt skatt	781	788
Rentebærende gjeld	6 478	7 309
Øvrig gjeld	845	472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 104	26 455
Belåningsgrad (Netto rentebærende gjeld/ eiendommer)	39 %	43 %
VEK andel	69 %	68 %

Endring

- 114 + 379 kjøp egne aksjer mv.

= 265 Brutto VEK økning 1. halvår 2021

* Detaljer 2021-tall

Inklusive minoriteter NOK 141 mill.

VEK per ES-aksje per 30.06.2021: (NOK 17 886" – NOK 141" minoriteter)/33 794 128 aksjer = **NOK 525 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 30.06.2021 (SEK 142,40): **NOK 488 per aksje**

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Selskapet har etablert et nytt femårig obligasjonslån på MNOK 660
- Det meste av selskapets låneforfall i 2021 er refinansiert i 1. halvår. Gjenværende refinansiering i 2021 forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.2021 er 2,6 % (3,0 % per årsslutt 2020)
 - 56 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 4,6 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2021 utgjorde MNOK 2 164 (MNOK 3 112 per årsslutt 2020). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 414
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Innhold

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

Sentrale hendelser 1. halvår 2021

Utbytte

- Utdelt kr 8,50 per aksje (kr 4,00)

Kjøp eiendom

- Hausmanns gate 40, Oslo

Salg eiendom

- Drammensveien 88B, Oslo

Kjøp aksjer

- 1 040 115 Victoria eiendom - kr 780 mill.



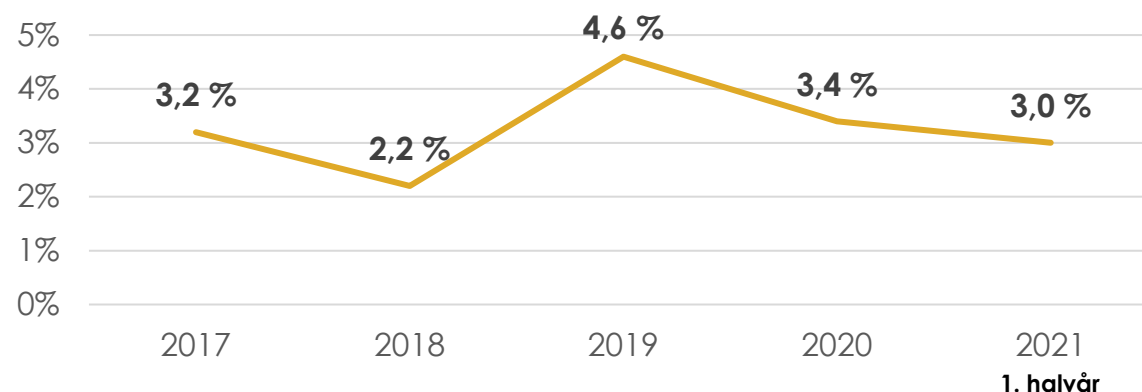
Hausmanns gate 40, Oslo

Operasjonelle nøkkeltall 1. halvår 2021

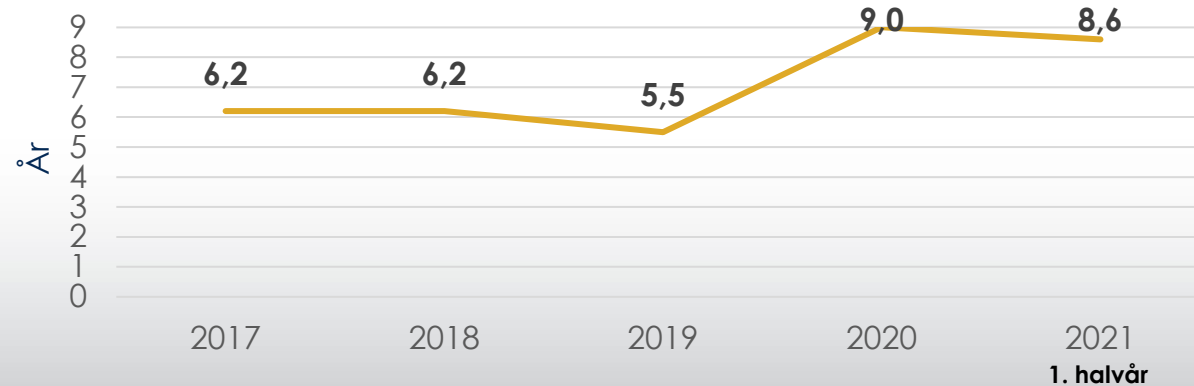
Beskrivelse

- Nedgang i ledighet gjennom 1. halvår 2021 skyldes flere mindre utleier
- Utleiemarkedet var noe avventende ved starten av året, men god aktivitet inn mot sommeren
- Driften tilpasset koronasituasjonen, men gradvis på vei mot «normal» drift

Ledighet (% av leie)

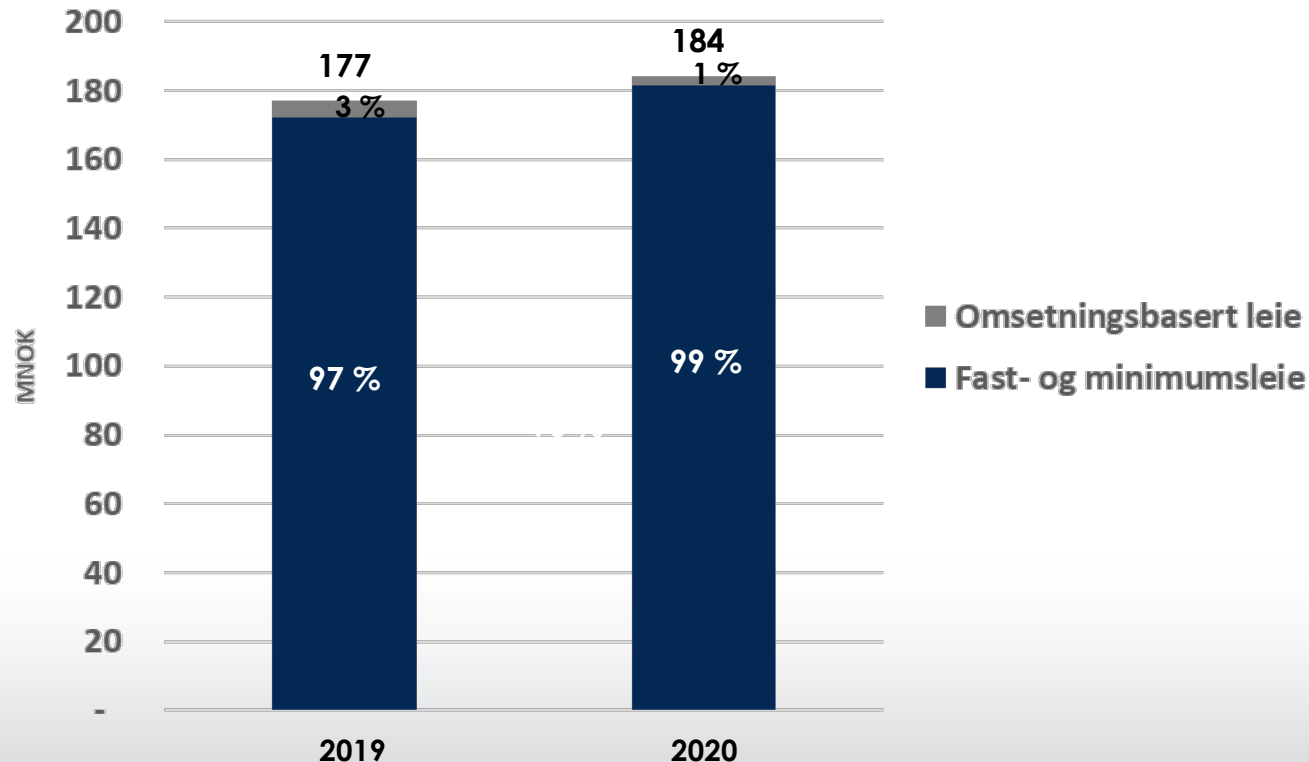


Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

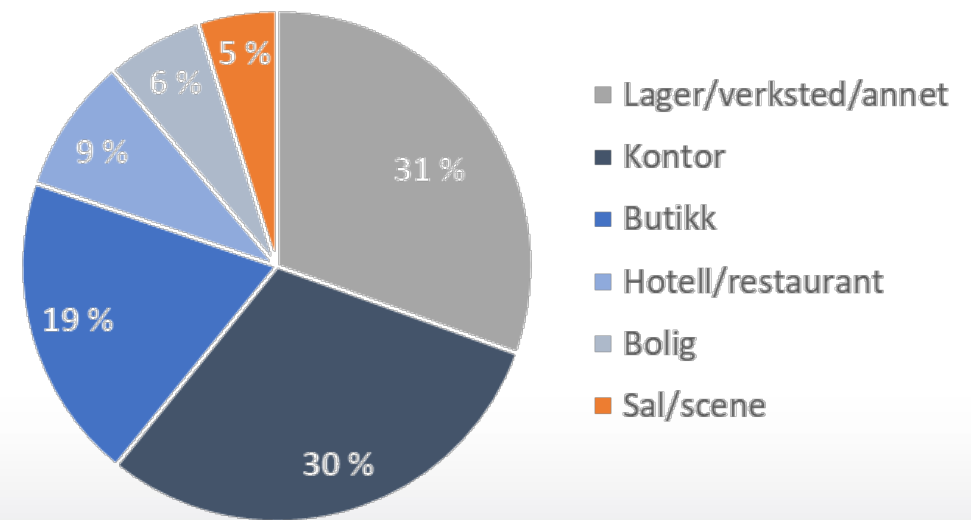


Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (99 %). Kontor og lager/verksted er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning



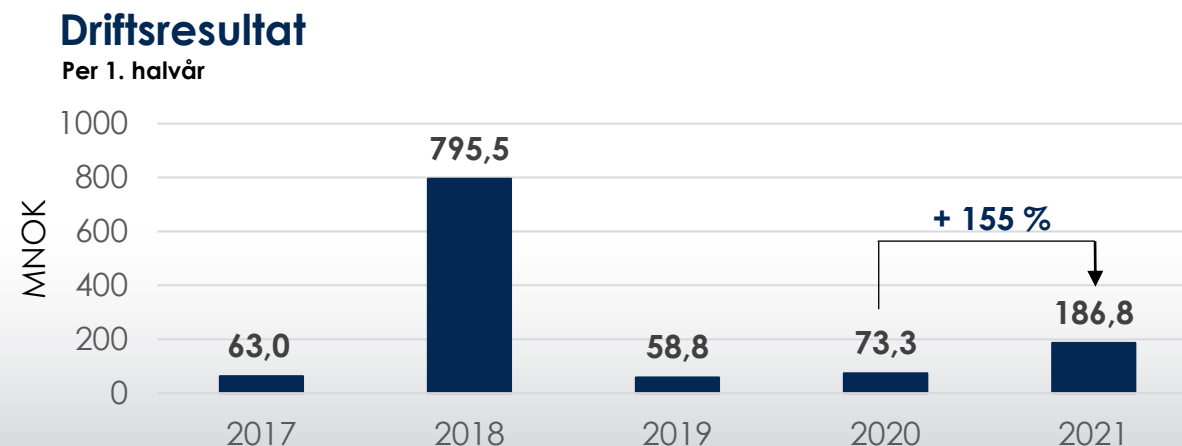
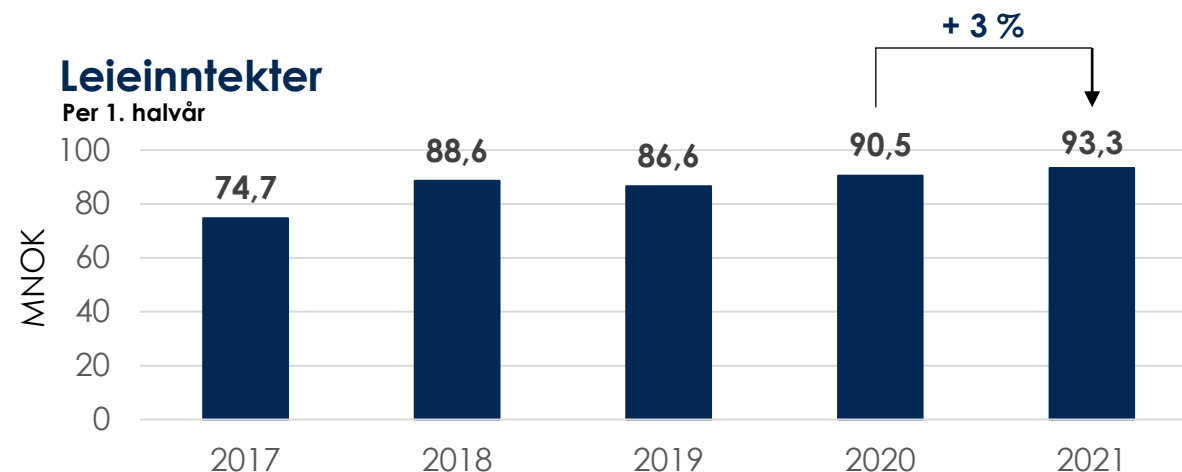
Segmentfordeling eiendomsportefølje



Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Økning i leie (3 mnok), på tross av redusert inntekt fra hotell og restaurant, forklares i hovedsak av økte inntekter fra erverv i 2020 samt ferdigstilling og oppstart av leiekontrakt med Ibsenmuseet (Arbins gate 1)
- Økningen i driftsresultat (114 mnok) forklares i hovedsak av salgsgevinst fra salget av Drammensveien 88B



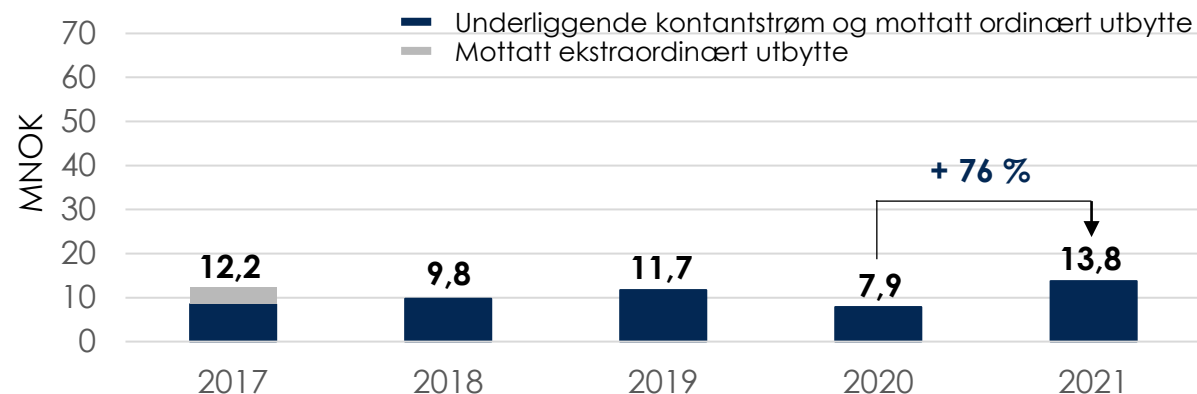
Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

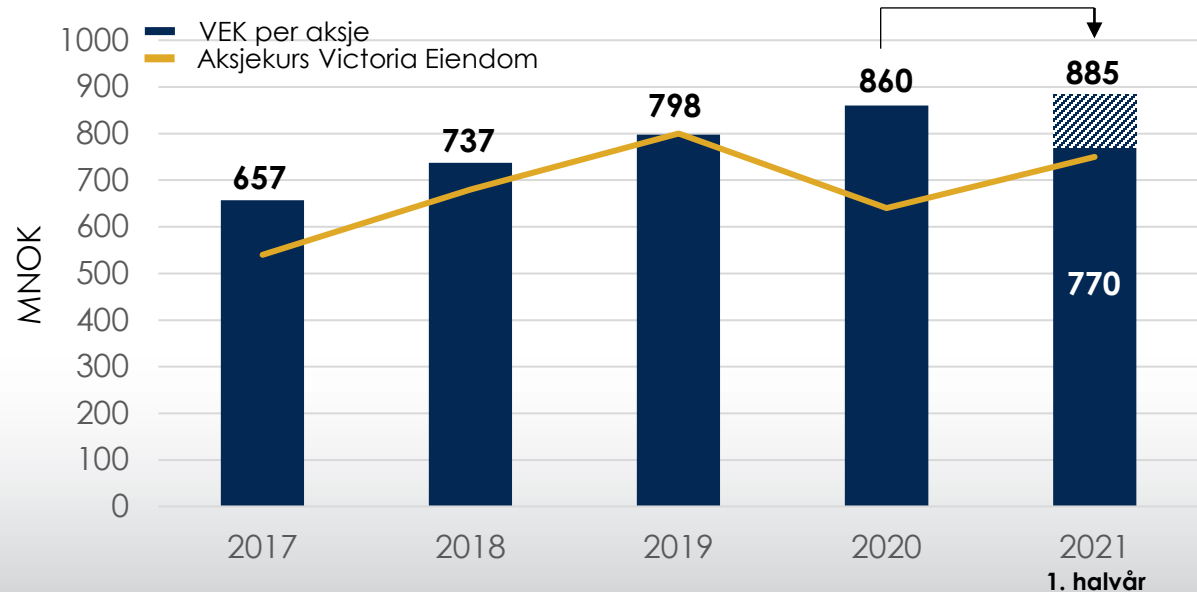
- Økningen i kontantstrøm per aksje forklares hovedsakelig av økt utbytte fra Eiendomsspar
- VEK i Victoria Eiendom per 30.06.2021 er estimert til kr 885 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 8,50 har verdiutviklingen i løpet av 1. halvår vært 4 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 640 til kr 750
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 750, prises aksjen med en rabatt på kr 135 (15 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 885
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 30.06.21 (kr 450 mot VEK 525) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 770

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 30.06.2021

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2020	1. halvår 2021
Eiendommer	3 234	3 168
Aksjer/lån FKV/TS	9 807	9 862
Øvrige eiendeler	127	136
SUM EIENDELER	13 168	13 166
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 359	10 876
Latent/utsatt skatt	163	164
Rentebærende gjeld	1 414	2 041
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	232	86
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 168	13 166
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	27 %	46 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	6 %	6 %

Endring

- 483 + 772 kjøp egne aksjer mv.

= 289 Brutto VEK økning 1. halvår 2021

Detaljer 2021-tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 38 mill. VEK per aksje per 30.06.2021: (NOK 10 876" – NOK 38" minoriteter)/12 248 800 aksjer = **NOK 885 per aksje**

2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 490 mill.) og kontantbeholdning

3) Målt mot NOTC kurs per 30.06.

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Lav belåningsgrad:
 - pant i eiendommer 46 % (27% per årsslutt 2020)
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 6 % (NOTC kurs)
- Et gjenstående låneforfall høsten 2021. Refinansieringen forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente per 30.06.2021 på 2,7 % (3,0 % per årsslutt 2020)
 - 59 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,7 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2021 utgjorde MNOK 845 (MNOK 781 per årsslutt 2020). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 105
- I tillegg har datterselskapet Eiendomsspar betydelig lånekapasitet

Innhold

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

Aksjonærstruktur per 09.08.2021

Eiendomsspar

AKSJONÆR

	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Victoria Eiendom AS	52,4	18 728 268
Eiendomsspar AS	5,5	1 971 113
AS Straen	4,9	1 735 700
Mustad Industrier AS	2,5	882 740
Piwjk AS	2,3	832 563
Helene Sundt AS	2,2	788 000
CGS Holding AS	2,2	788 000
Dobloug, Anette	2,1	764 636
Grundt, Asbjørn	1,5	532 000
Nore-Invest AS	1,0	368 996
Elisabeth Krohn Holding AS	0,8	288 991
Thrane-Steen Finans AS	0,8	288 209
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,8	288 209
Tyin AS	0,8	279 945
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,8	274 208
Lærdal Finans AS	0,6	204 785
Nordic Energy Company AS	0,4	150 621
Finn Folke Thorp Invest AS	0,4	139 246
Priorem Invest AS	0,4	139 246
Jørgen Thorp Invest AS	0,4	139 246
Becanoh Invest AS	0,4	139 246
Øvrige aksjonærer (651)	16,1	5 766 273
SUM	100,0	35 765 241

Aksjonærstruktur per 09.08.2021

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Ringnes Holding AS	29,5	3 954 930
Tyns-Ring AS	12,2	1 640 430
Victoria Eiendom AS	8,6	1 157 953
Taconic AS	4,1	547 850
C Ludens Ringnes Stiftelse	3,7	500 103
Tyin AS	3,0	405 429
MP Pensjon PK	2,6	343 000
Piwjk AS	2,5	339 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,5	338 096
Raho AS	2,5	330 100
Dobloug, Anette	1,9	258 108
Hubertus AS	1,5	200 000
OAK Management AS	1,2	158 091
AS Straen	1,0	140 000
Tricolor AS	0,8	113 224
Sjeltepetter AS	0,6	86 482
Bob Merlin AS	0,6	86 482
AS Ship-Ring	0,6	80 000
Lærdal Finans AS	0,6	77 624
Anker-Rasch, Celina	0,5	71 365
Øvrige aksjonærer (404)	19,2	2 578 390
SUM	100,0	13 406 753

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 17.08.2021

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)

