



Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 18. februar 2022
Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal



EIENDOMSSPAR

VICTORIA

Innhold

1

Eiendomsmarkedet

2

Eiendomsspar

3

Victoria Eiendom

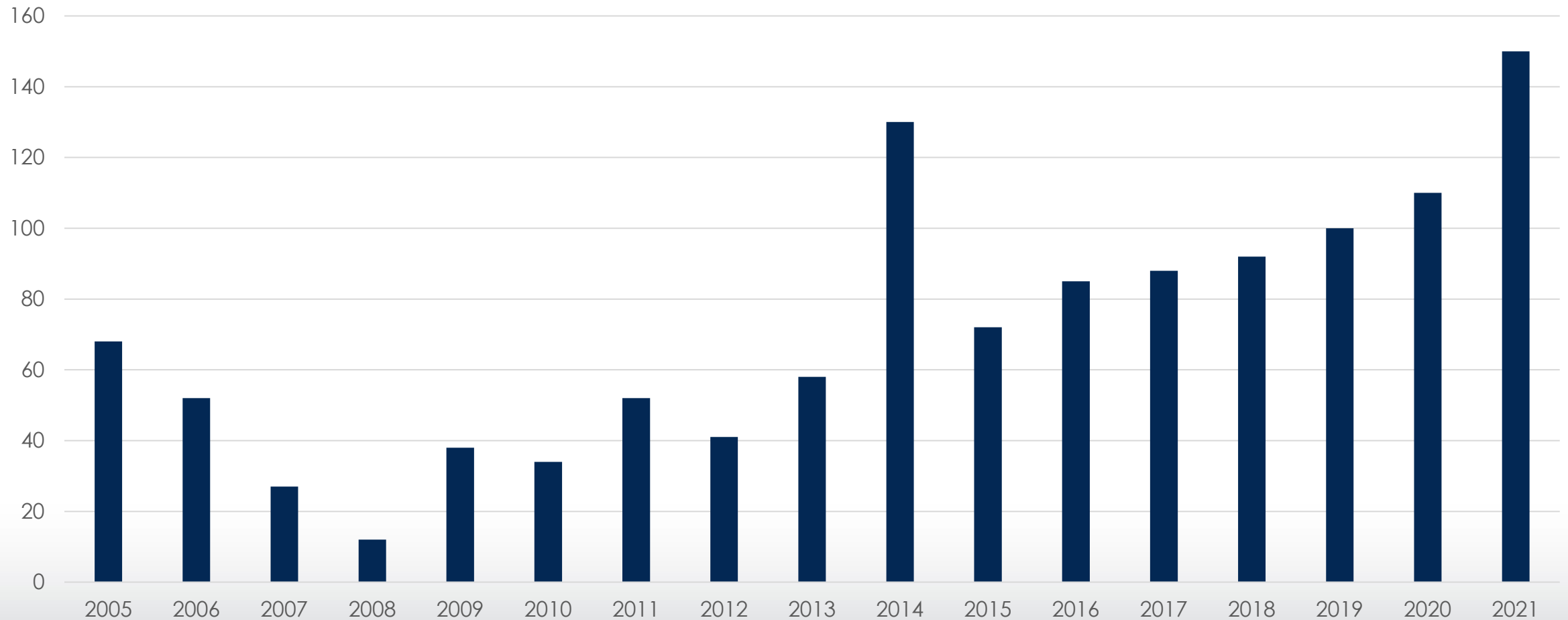
4

Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet 2021 og utsikter 2022/2023

- **Transaksjonsmarkedet:** Stabilt høyt, logistikk og kontor er vinnerne
- **Kontormarkedet:** Stabil ledighet og stigende leier. Stor absorpsjon 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. November 2021 bar bud om de lysere tider som nå er på vei
- **Butikk:** Underliggende migrasjon til netthandel akselerert. Men fremdeles vekst i tradisjonell handel gjennom butikker
- **Logistikk:** God etterspørsel, men mye nybygging og nybyggingspotensiale, så usikkert hvor lenge er Adam i paradiset?
- **Bolig:** Avmatning i boligprisen 2. halvår 2021. Sterk januar 2022 og lite nybygging. Renten er den store jokeren.

Transaksjonsvolum næringsbygg Norge all time high 2021



Kilde: Eiendomsspar

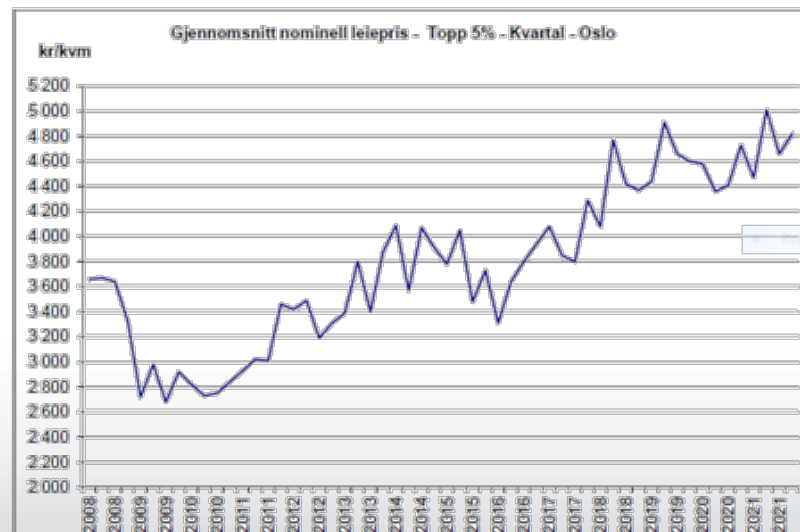
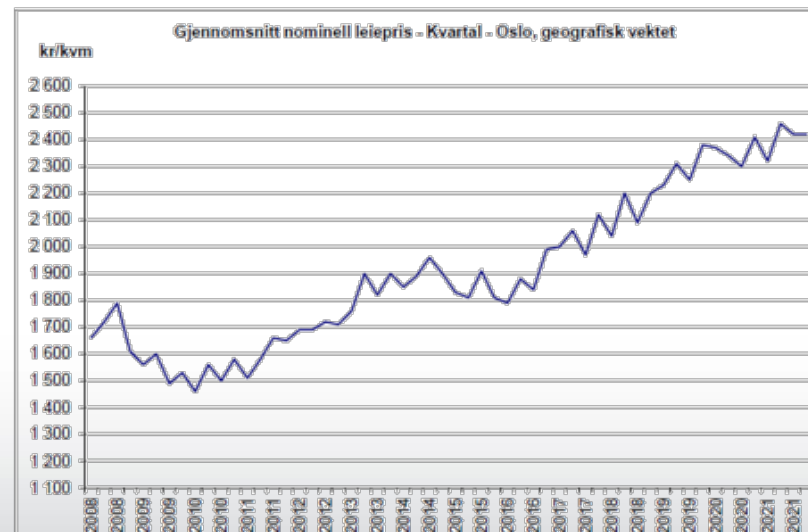
Svakt økende kontorleiepriser

Oversikt leiepriser Oslo – Kvartal

Leiepriser - signerte - kvartal	4Kv 2019	1Kv 2020	2Kv 2020	3Kv 2020	4Kv 2020	1Kv 2021	2Kv 2021	3Kv 2021	4Kv 2021
Registrert dato - gj.snitt nom. priser (kr/kvm)									
- endring i % (Kv/Kv)									
Oslo totalt, nominelle kroner	2 420	2 420	2 330	2 210	2 470	2 260	2 460	2 490	2 500
	9 %	0 %	-4 %	-5 %	12 %	-9 %	9 %	1 %	0 %
Oslo totalt, geografisk vektet*	2 380	2 370	2 340	2 300	2 410	2 320	2 460	2 420	2 420
	6 %	0 %	-1 %	-2 %	5 %	-4 %	6 %	-2 %	0 %
Oslo totalt, A-kategori (15% dyreste kontrakter)	3 940	3 900	3 880	3 720	4 110	3 730	4 100	4 020	4 110
	1 %	-1 %	-1 %	-4 %	10 %	-9 %	10 %	-2 %	2 %
Oslo totalt, Topp 5%	4 600	4 580	4 360	4 410	4 730	4 470	5 010	4 660	4 820
	-1 %	0 %	-5 %	1 %	7 %	-5 %	12 %	-7 %	3 %
Oslo totalt, 2 kvartaler glidende snitt	2 330	2 420	2 380	2 280	2 380	2 380	2 360	2 470	2 500
	0 %	4 %	-2 %	-4 %	4 %	0 %	-1 %	5 %	1 %

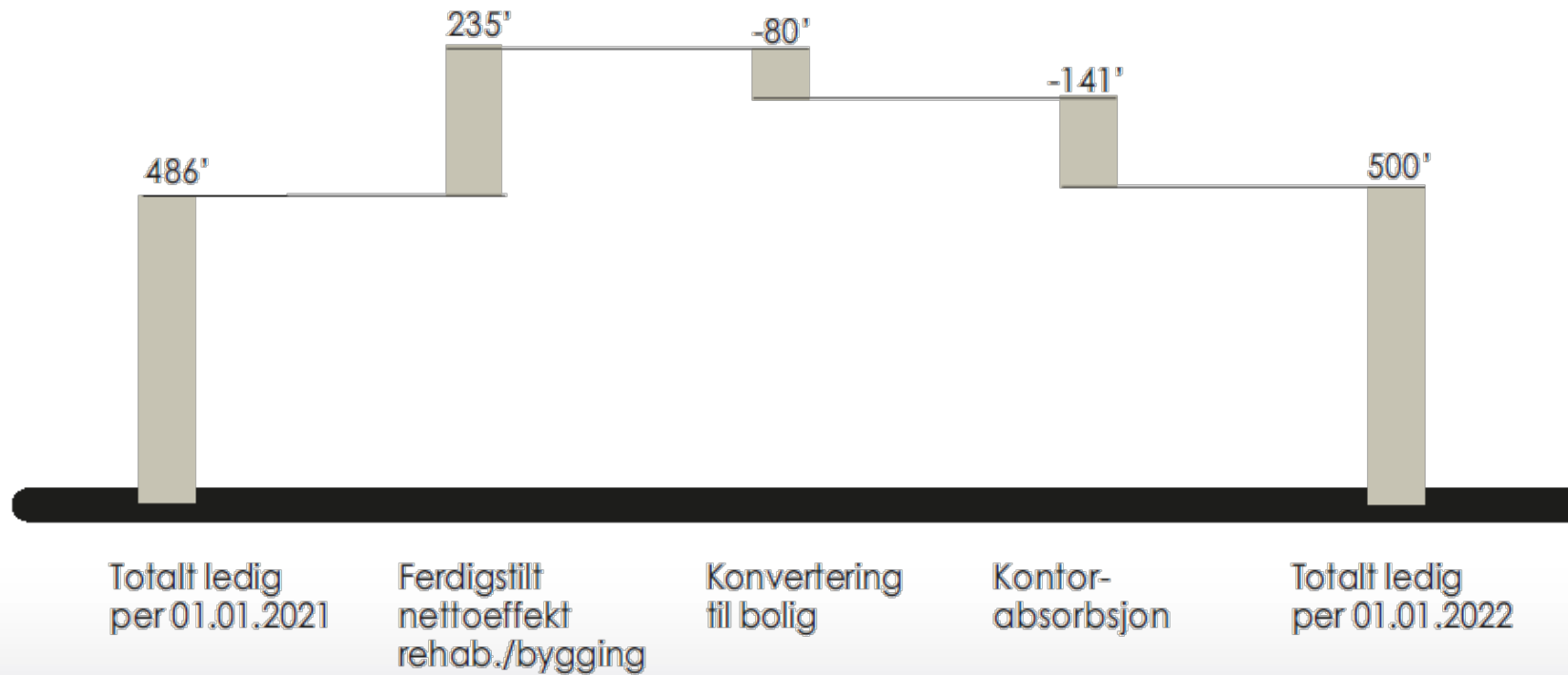
*Snittprisene er vektet med den relative størrelsen til hver av de ti sonene, slik at vi hensyntar prisvariasjonene i byen.

Kilde: Arealstatistikk



Arealledigheten stabil på rett over 5 %

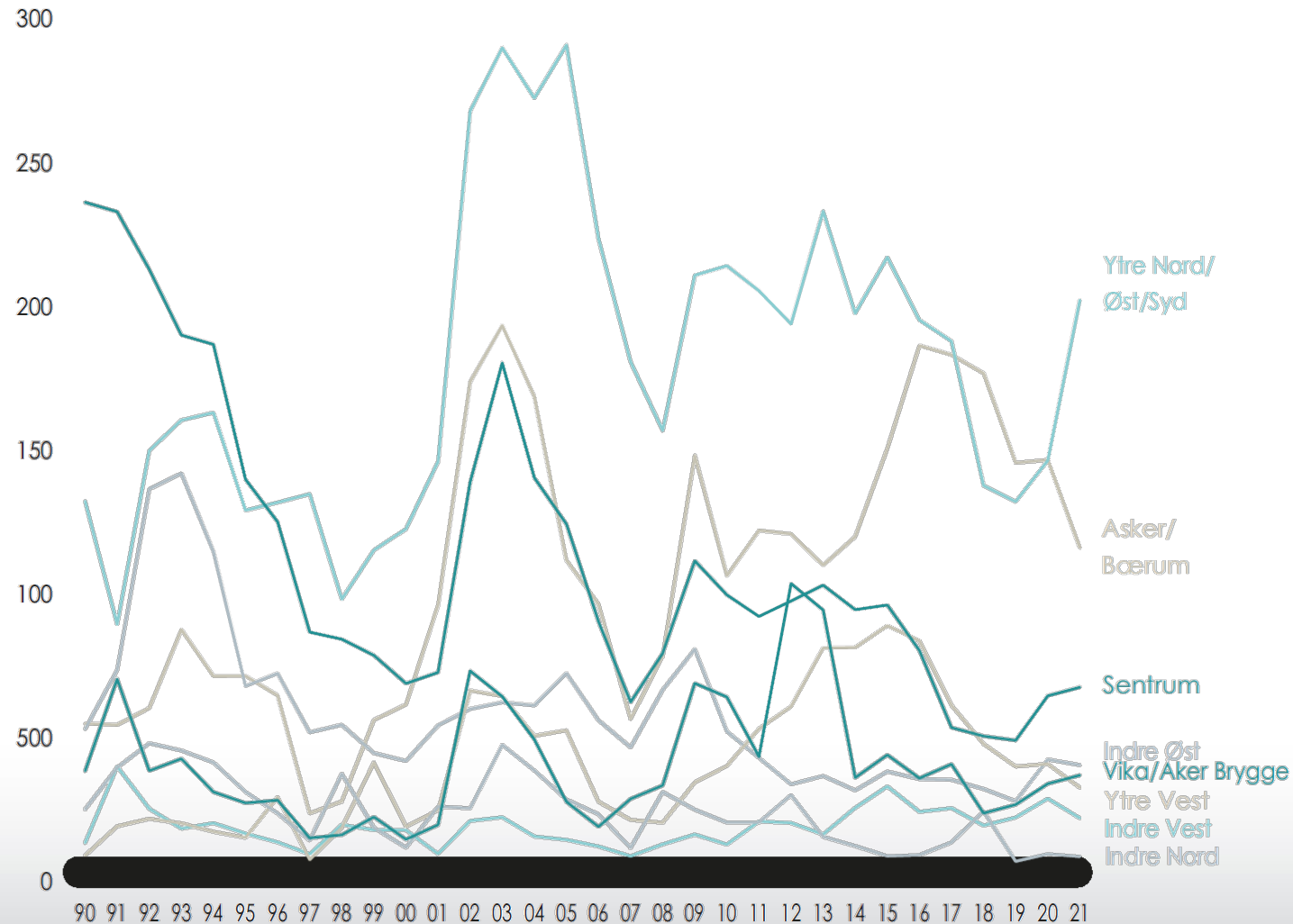
Utvikling ledige kontorlokaler Oslo/Asker/Bærum 2021 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Arealledigheten stabil sentralt, ned i vest og opp i øst

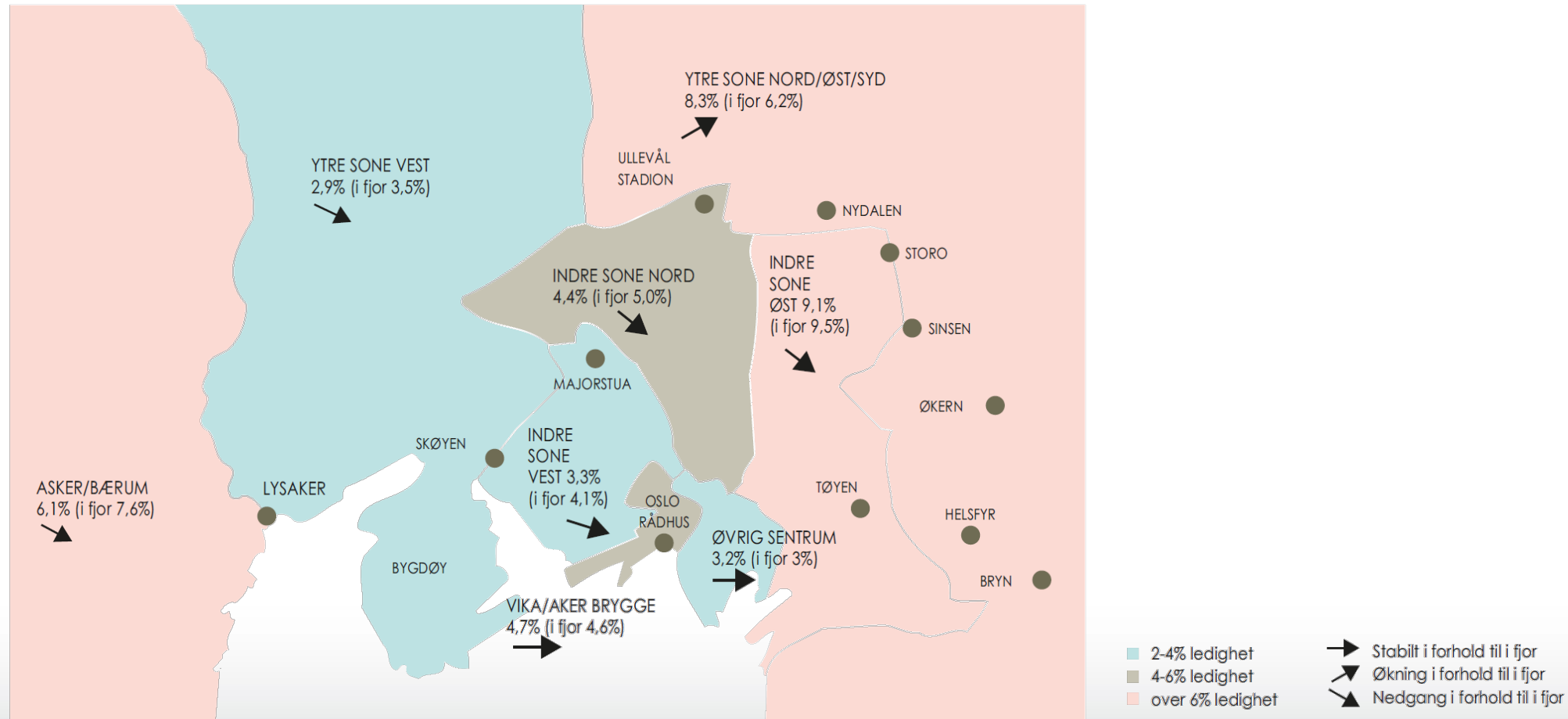
Utvikling ledige
kvm ultimo 1990
– ultimo 2021 for
området totalt
(1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Sentrale beliggenheter lavest ledighet

Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2022 (% ledighet av sonens totale masse)

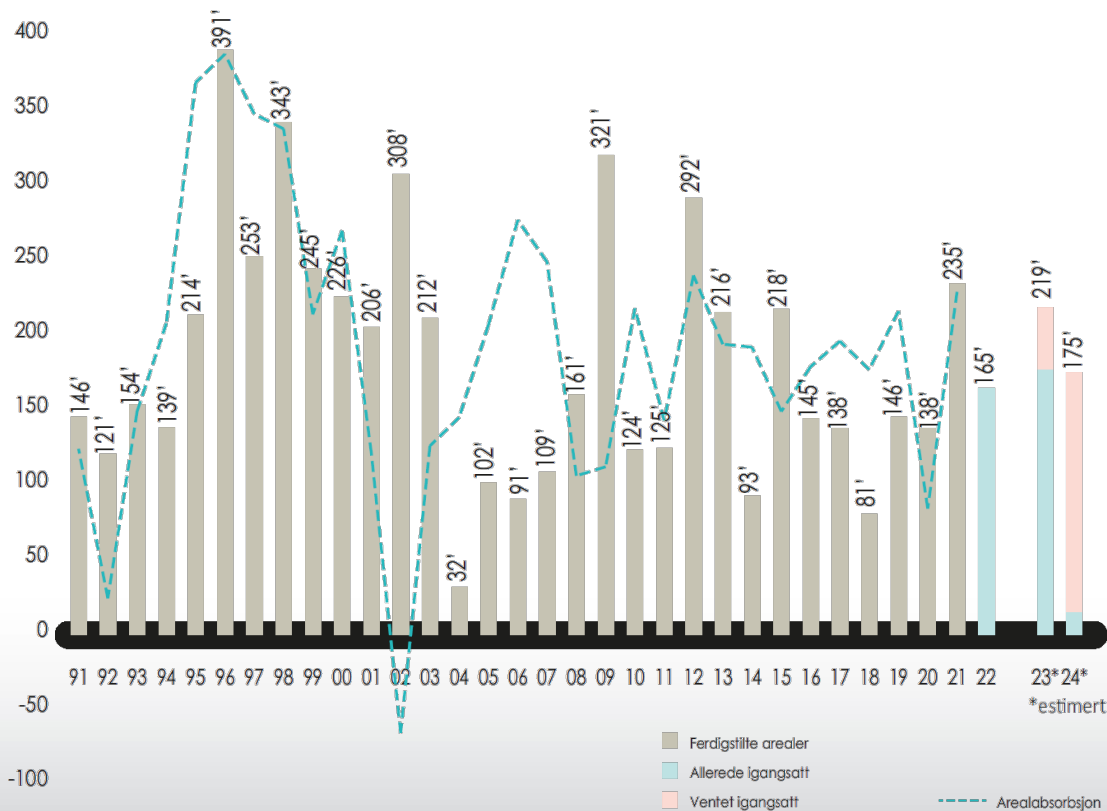


% Ledighet = Total ledighet / Totalt eksisterende arealer

Kilde: Oslostudiet

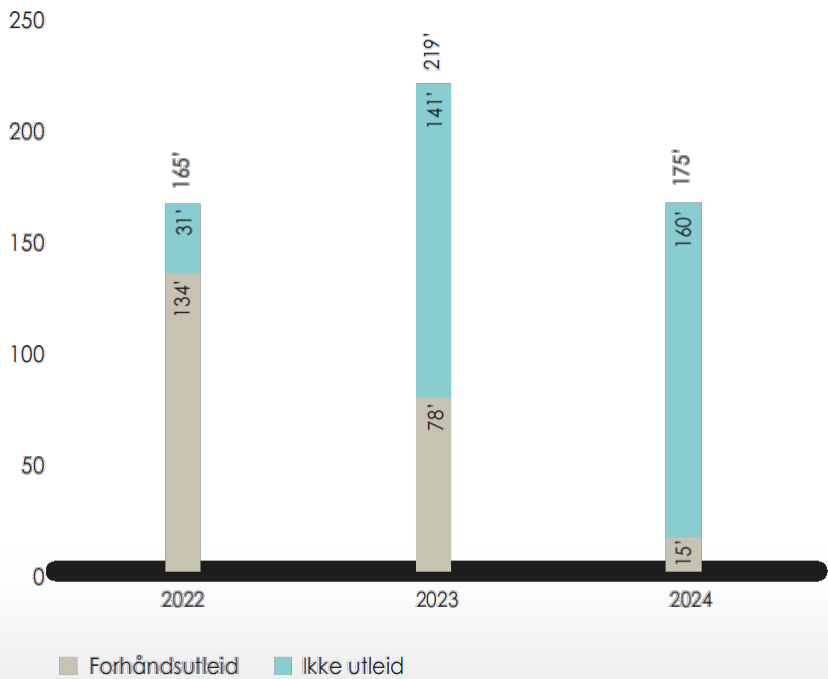
Et kontormarked i balanse

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2024)



Kilde: Oslostudiet, Swedbank og Macrobond

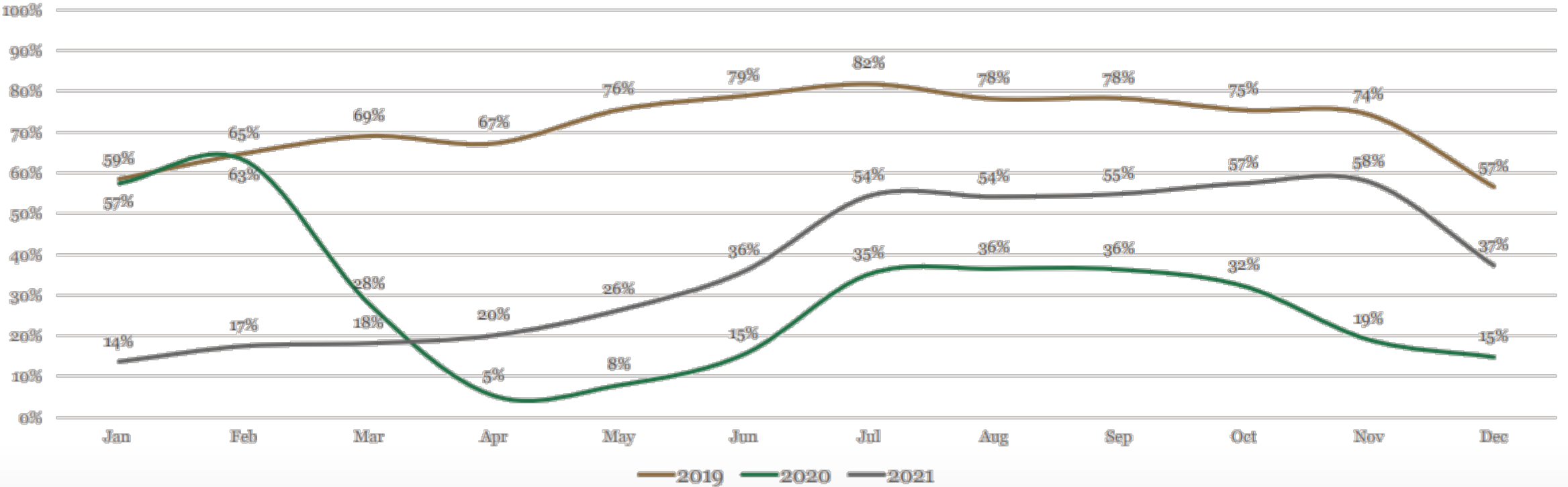
Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2022-2024 (1.000 kvm)



Pandox Property Management

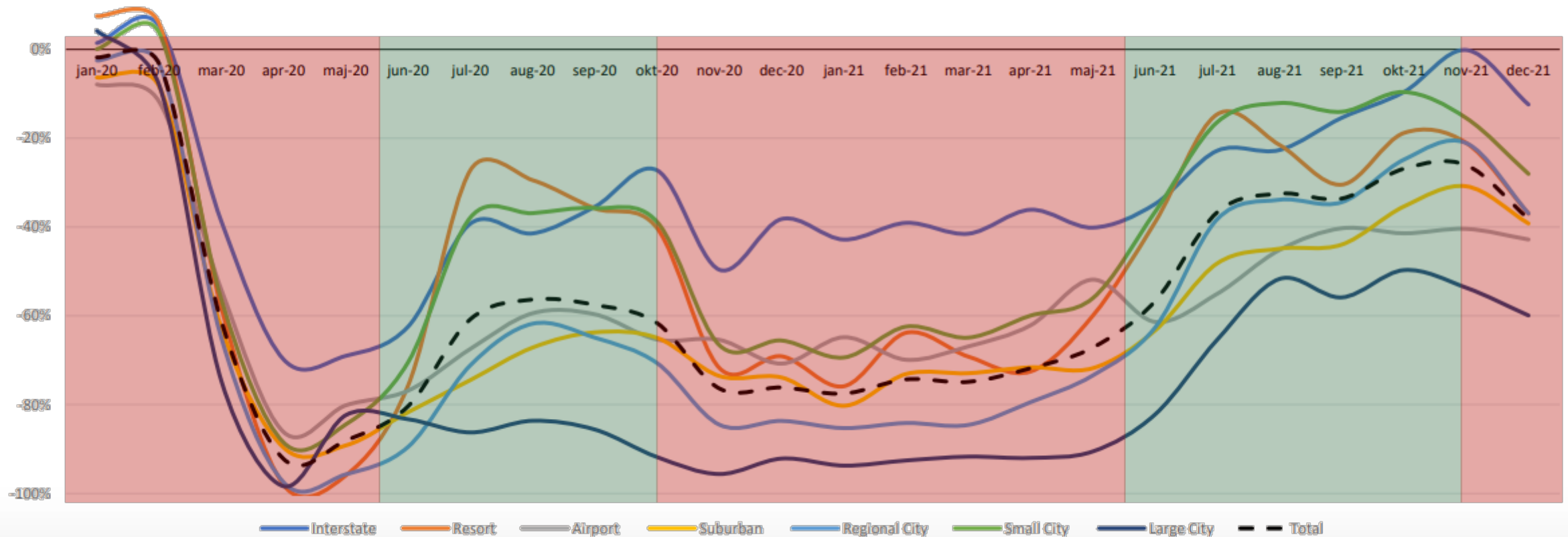
Encouraging underlying occupancy trend

Property Management occupancy 2019-2021



Pandox total portfolio

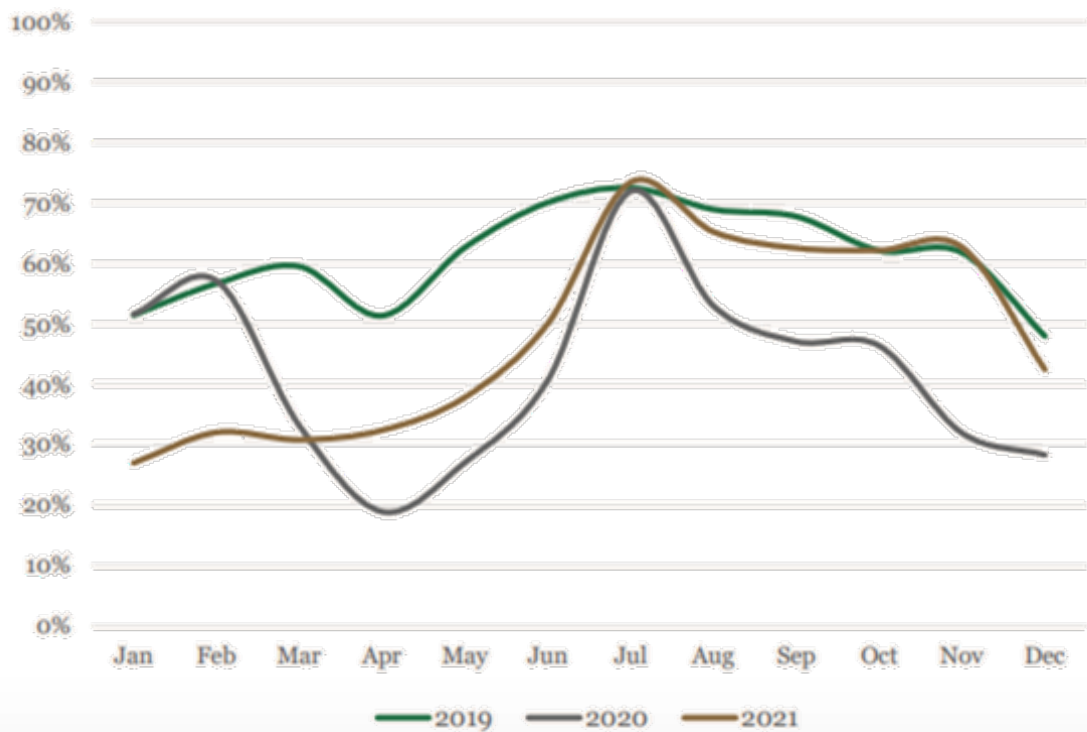
Occupancy by segment indexed vs. 2019



Hotel market development

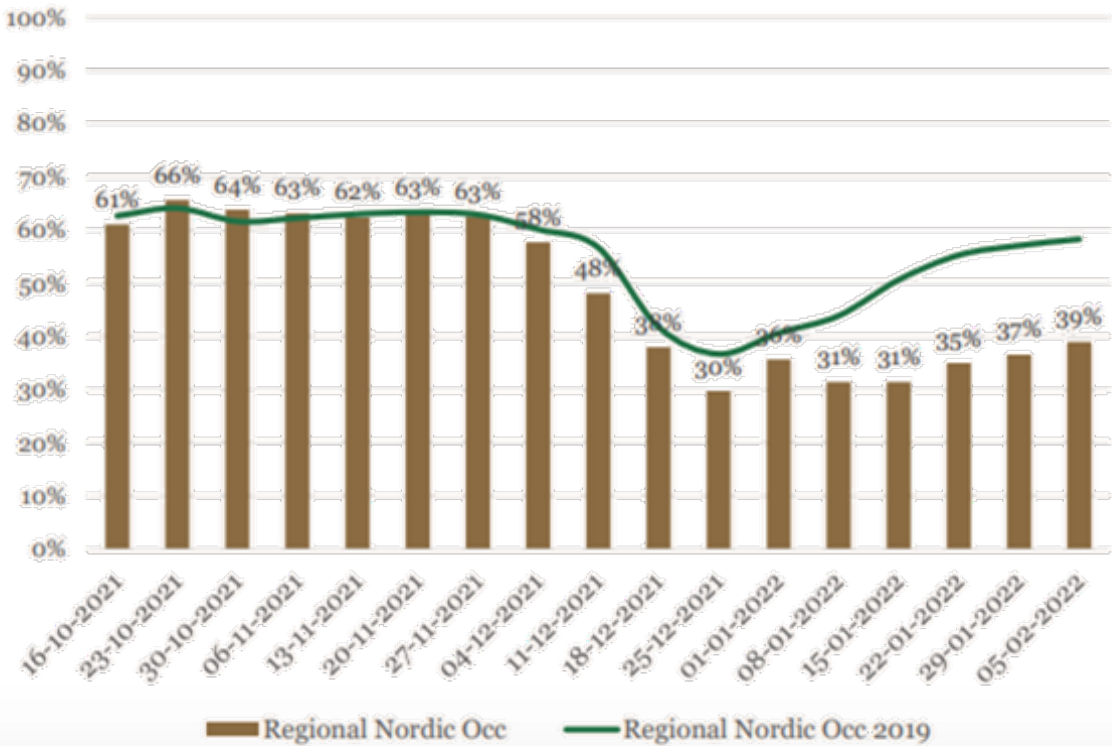
Nordic regional

Monthly occupancy (Open hotels)



Source: Benchmarking Alliance (open hotels only)

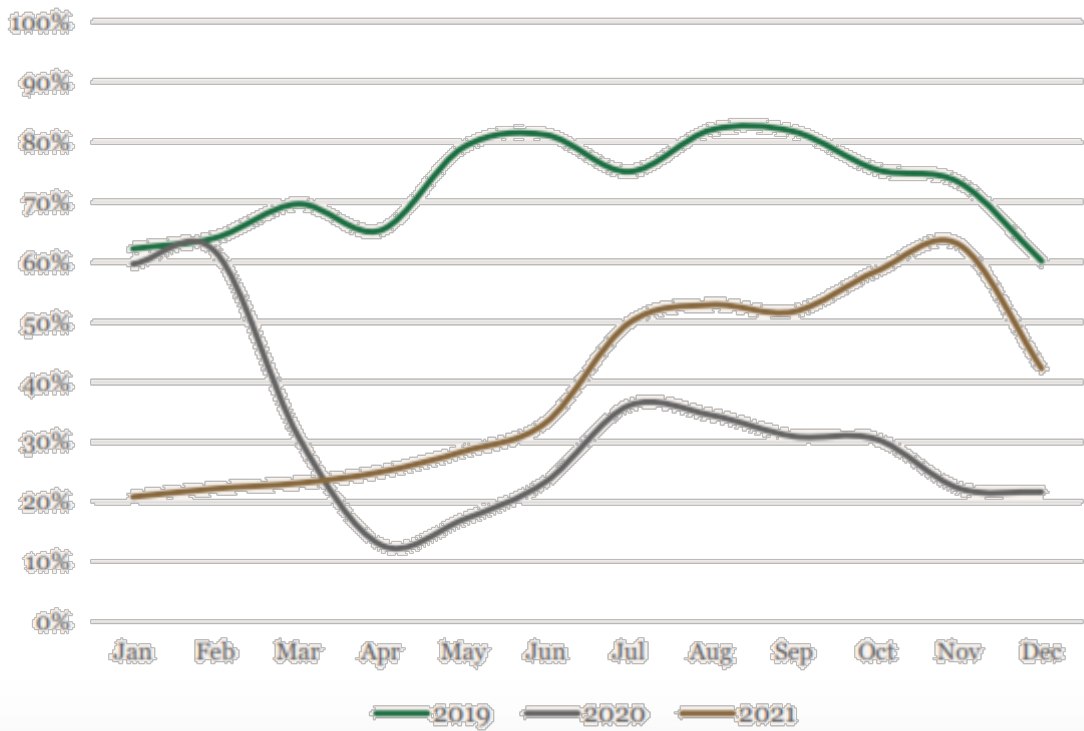
Weekly occupancy (Open hotels)



Hotel market development

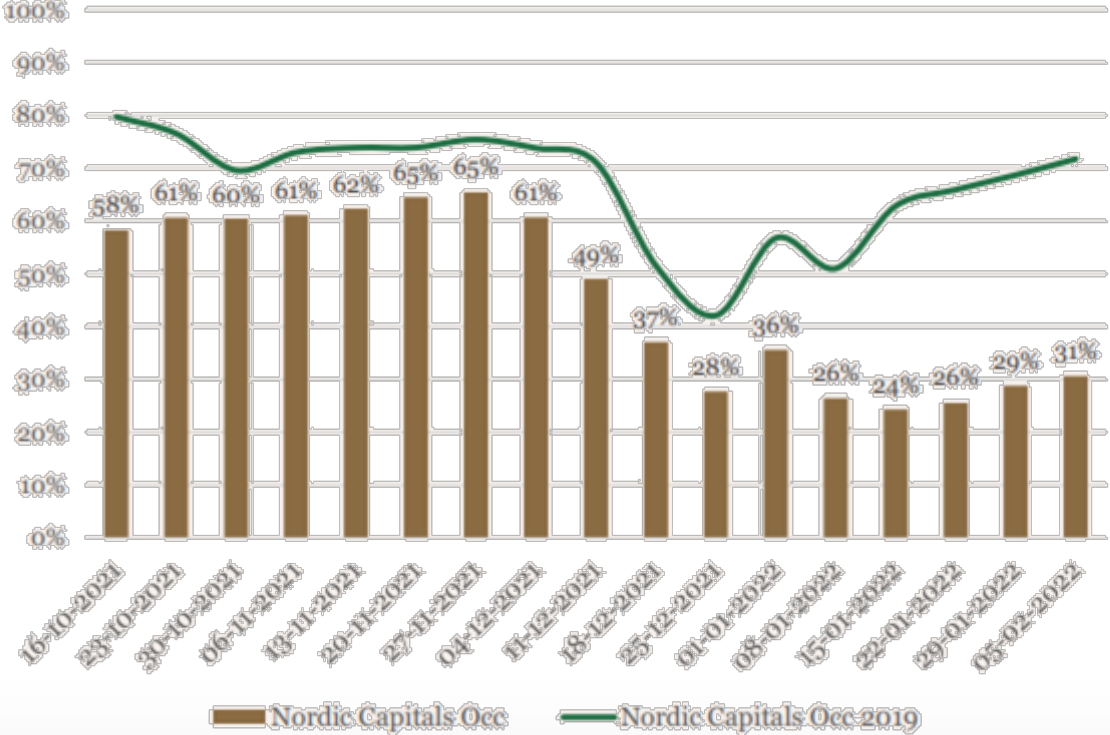
Nordic capitals

Monthly occupancy (Open hotels)



Source: Benchmarking Alliance (open hotels only)

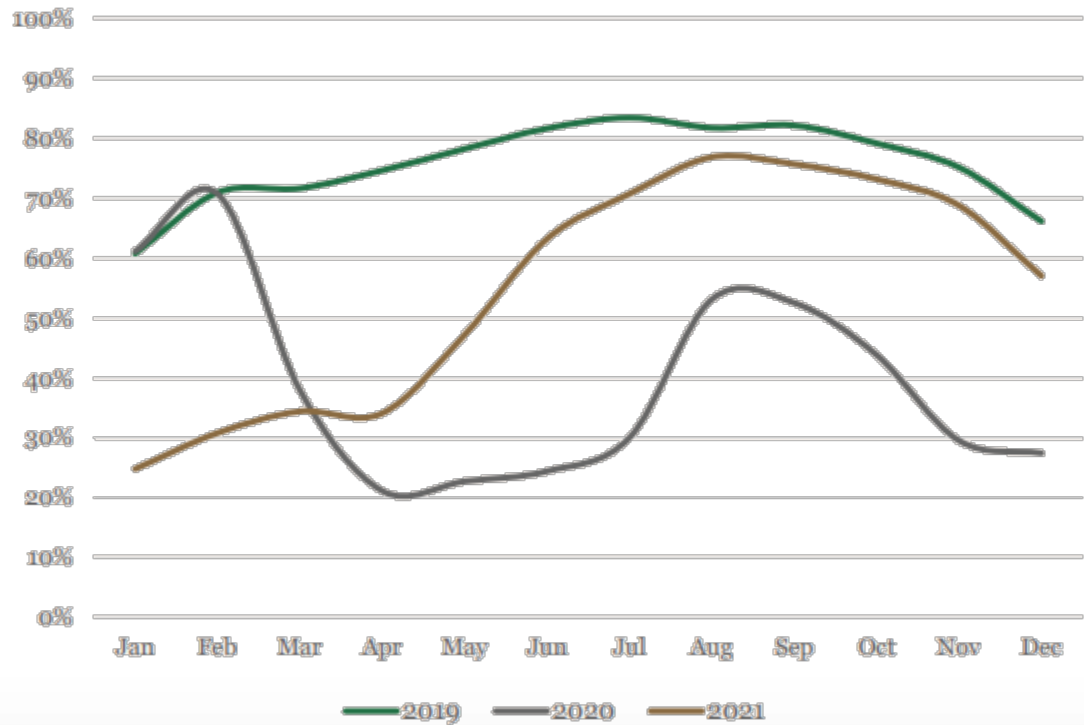
Weekly occupancy (Open hotels)



Hotel market development

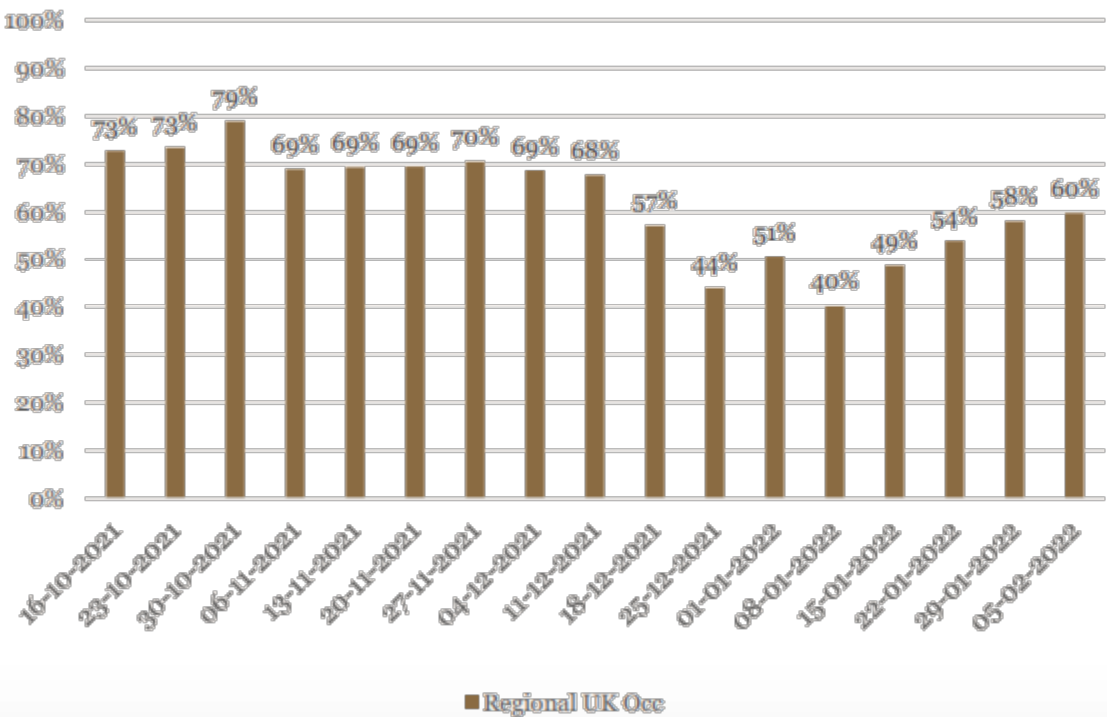
UK Regional

Monthly occupancy (Open hotels)



Source: STR Global (open hotels only)

Weekly occupancy (Open hotels)



Boligprisutvikling for Oslo

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år 15 år

↗ 136,73% (49 230 kr/m²)

Endring siste år +4,3% Kvadratmeterpris 85 235kr

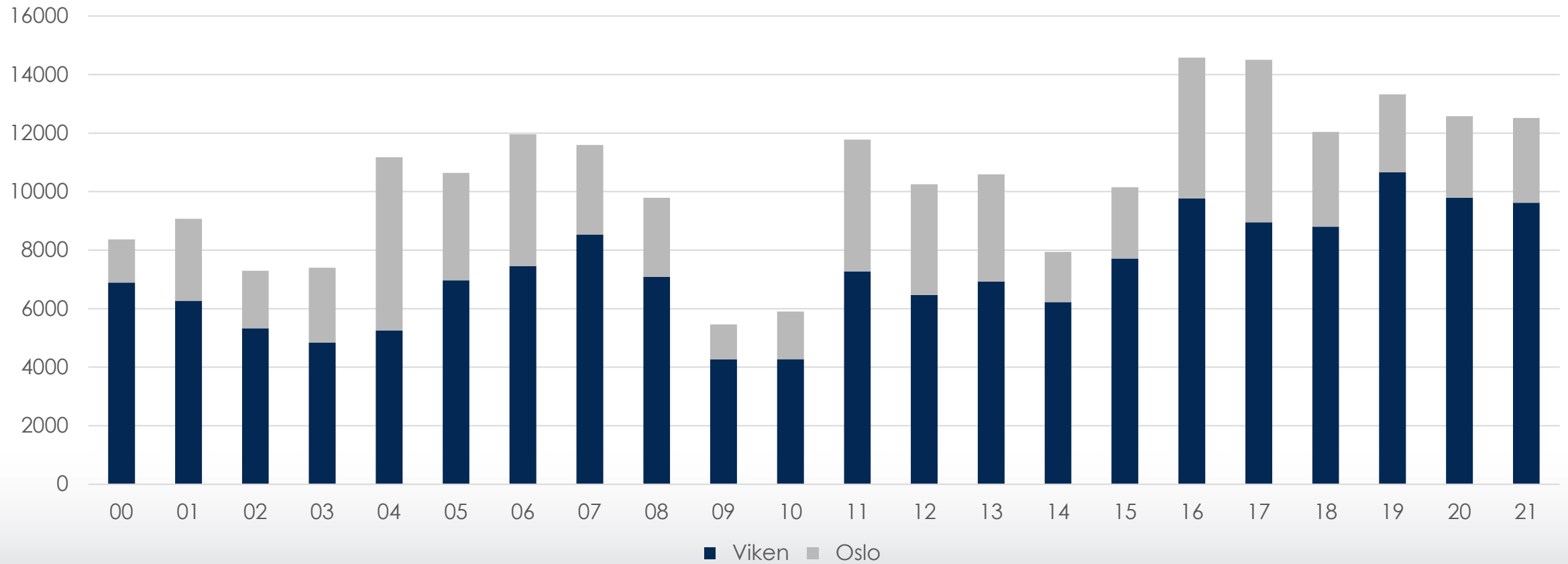
Endring siste måned +4,7% Salgstid 22 dager Solgte boliger siste måned 1 228 stk



Kilde: Krogsvæn

Boligbyggingen fremdeles betydelig historisk sett, 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 2021

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte kr 6,50 og ekstraordinært utbytte kr 20 per aksje
- Utbytte for 2021 foreslås til kr 6,75 per aksje (kr 6,50)

Prosjekt - Urtekvartalet

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

Kjøp eiendom (kr ~ 910 mill.)

- 15 bygårder med 111 utleieleiligheter i Bergen
- Professor Birkelandsvei 21, Furuset Oslo
- Stubberudveien 8, Furuset Oslo



15 bygårder i Bergen



Professor Birkelandsvei 21

Sentrale hendelser 2021 (forts.)

Salg eiendom (kr ~ 664 mill.)

- Karihaugveien 89, Oslo
- Øvre Slottsgate 11, Oslo
- Frederik Stangs gate 4, Oslo
- 3 leiligheter Parkveien 64, Oslo

Kjøp aksjer (kr 752 mill.)

- 890 558 Eiendomsspar – kr 402 mill.
- 3 500 000 Aurora – kr 350 mill. (~ 17 % eierandel)

Salg aksjer (kr 851 mill.)

- 69 909 488 Amasten AB – kr 851 mill., gevinst kr 324 mill.

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 2021
kr 1 062 * mill. (-1 %)



Farmandstredet Tønsberg

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

Senteromsetning 2021
kr 1 358 mill. (+4 %)



Nordbyen Larvik

«Sterkt posisjonert kjøpesenter i Larvik uten direktekonkurrenten»

Senteromsetning 2021
kr 563 mill. (+3 %)



Nerstranda Tromsø

«Sentralt beliggende kjøpesenter ved gågaten i Tromsø sentrum»

Senteromsetning 2021
kr 445 mill. (+8 %)



Vinterbro senter Vinterbro

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

Senteromsetning 2021
kr 1 776 mill. (-4 %)



Ny
2022!

Buskerud Storsenter

«Regionalt kjøpesenter i vekstområde, utviklingspotensial på tomt»

Senteromsetning 2021
kr 1 197 mill.

* Coop Obs inngår i tallene, utgjør ca. halvparten av omsetningen, men eies ikke av Aurora Eiendom

Investeringsrasjonale Aurora Eiendom

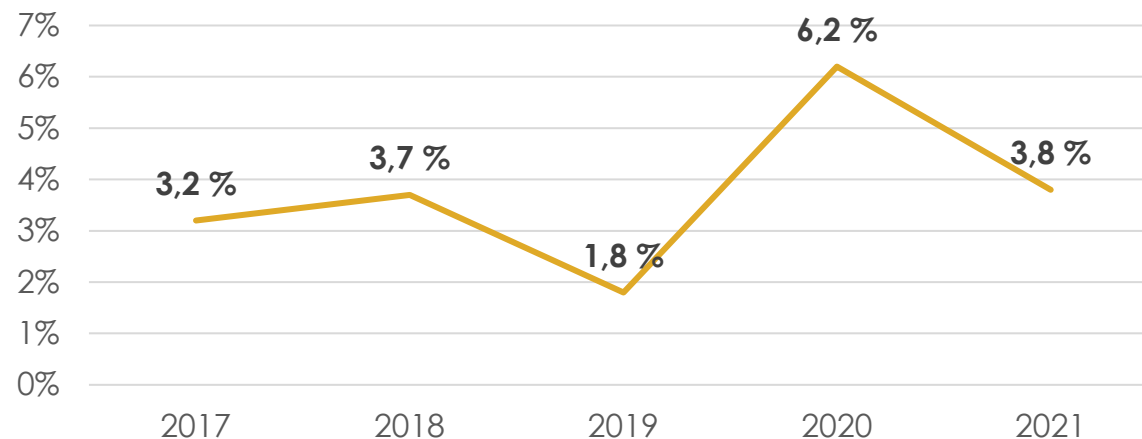
1. **Timing:** Tradisjonell handel har en fremtid og prisingen har vært attraktiv
2. **God løpende avkastning** sammenlignet med andre eiendomssegmenter
3. **Sterk driftsorganisasjon:** Alti forvaltning AS
4. **Attraktive kjøpesentre** og tydelig strategi for videre vekst og operasjonell utvikling

Operasjonelle nøkkeltall – 2021

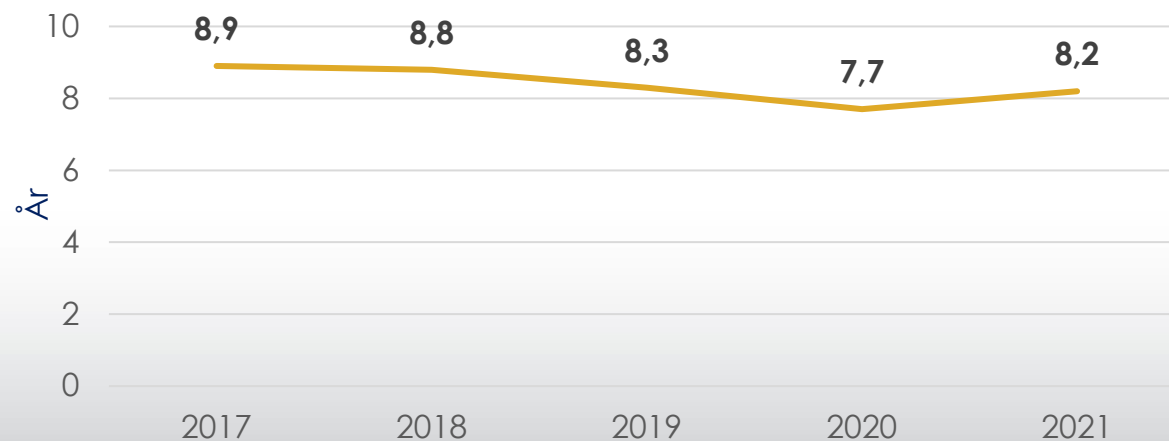
Beskrivelse

- Redusert ledighet siste år
 - Utleiemarkedet var godt gjennom høsten
 - Nyutleier i Hoffveien 4, men også flere andre nye kontrakter
- Økning i gjennomsnittlig kontraktsløpetid
 - Oppstart ny 15-årig kontrakt med Høyskolen Kristiania i Urtekvartalet
 - Kjøp Professor Birkelandsvei 21 med lang kontrakt og flere nyutleier
- Vi opplever at leietakerne i stadig større grad er på vei tilbake til våre eiendommer og driften er tilnærmet normal

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 overlevert til Høyskolen Kristiania og Toma i juni 2021.

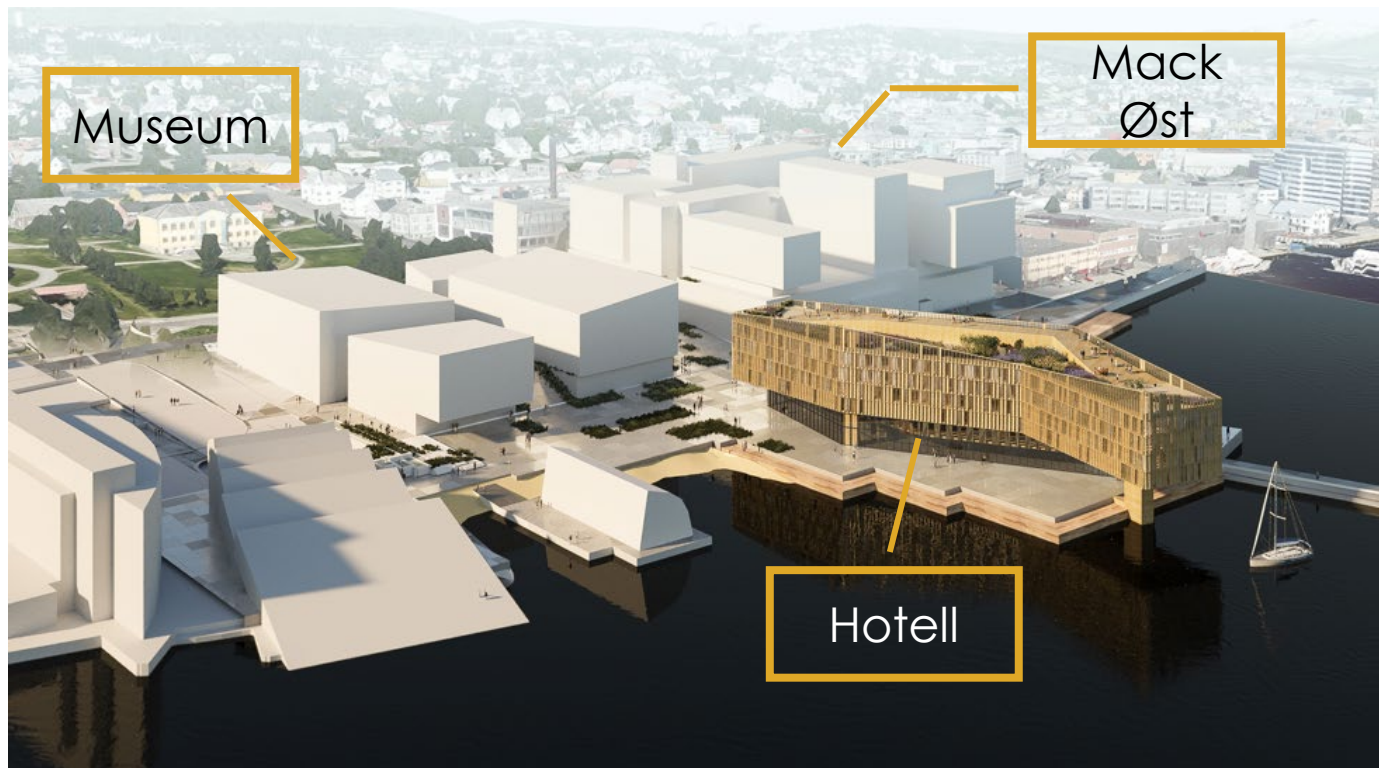
Signert leiekontrakt på ca. halvparten av Veksthuset (24 000 kvm.) byggestart februar 2022.



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. 175 rom. Prosjektet er i planleggings- og søknadsfase og estimert byggestart er i 2023. Prosjektet eies og utvikles sammen med Mette Borge Eiendom 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 Ludwig Mack AS.

Øvrige prosjekter

For øvrig arbeides det med utvikling av to boligprosjekter på Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo, samt hotell med ca. 200 rom ved kaifronten i Svolvær, Lofoten. Boligprosjektet Bjørnegårdssvingen 11/13 i Bærum er ferdigstilt og overlevert i løpet av andre kvartal (50 % eierandel i samarbeid med OBOS, 121 av 123 enheter solgt).

Pandox 2021

Fortsatt resultatforbedring



1. **Samtlige Pandox markeder var sterkt preget av restriksjoner gjennom første halvår 2021. Gjennom sommeren og høsten økte aktiviteten og i oktober, november opplevde flere markeder aktivitet på linje med 2019**

- Belegg på Pandox hotell i perioden ca. 15 – 80 %

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

- Inntekter eiendomsforvaltning, + 1 % sammenlignet med foregående år (83 % av portefølje)
 - I 4. kvartal var inntektene + 18 % sammenlignet med 4. kvartal foregående år
- Inntekter operatørvirksomhet, + 9 % sammenlignet med foregående år (17 % av portefølje)
 - I 4. kvartal var inntektene + 197 % sammenlignet med 4. kvartal foregående år

3. **Resultat før skatt MSEK 886 (MSEK - 1 542)**

- Hvorav urealisert verdinedgang eiendom MSEK - 368 (MSEK - 1 779)
- Hvorav urealisert verdiendring derivater MSEK 740 (MSEK - 221)

4. **Robust finansiell situasjon ved inngangen til 2022**

- Likviditetsreserver på MSEK 3 576
- LTV 49,8 %

Pandox har gjennom 2021 bevist styrken i sin forretningsmodell gjennom;



Kjøp

Første rendyrkede longstay hotell i porteføljen



Adagio aparthotel,
Edinburgh

Nyutleie til Motel One

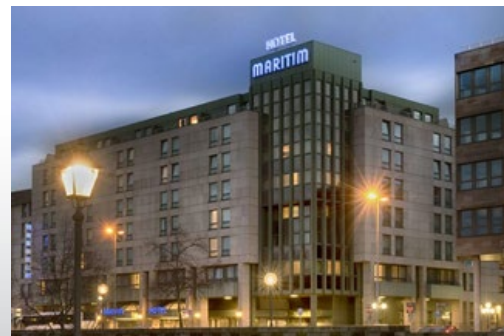
Pandox overtok drift i 2020, rehabilitert, reposisjonert og nå leiet ut



Hotel Twenty seven,
København

Overta drift

Satt i gang rehabilitering og reposisjonering etter utløp av leiekontrakt



Hotel Maritim,
Nürnberg

Eiendomsforvaltning

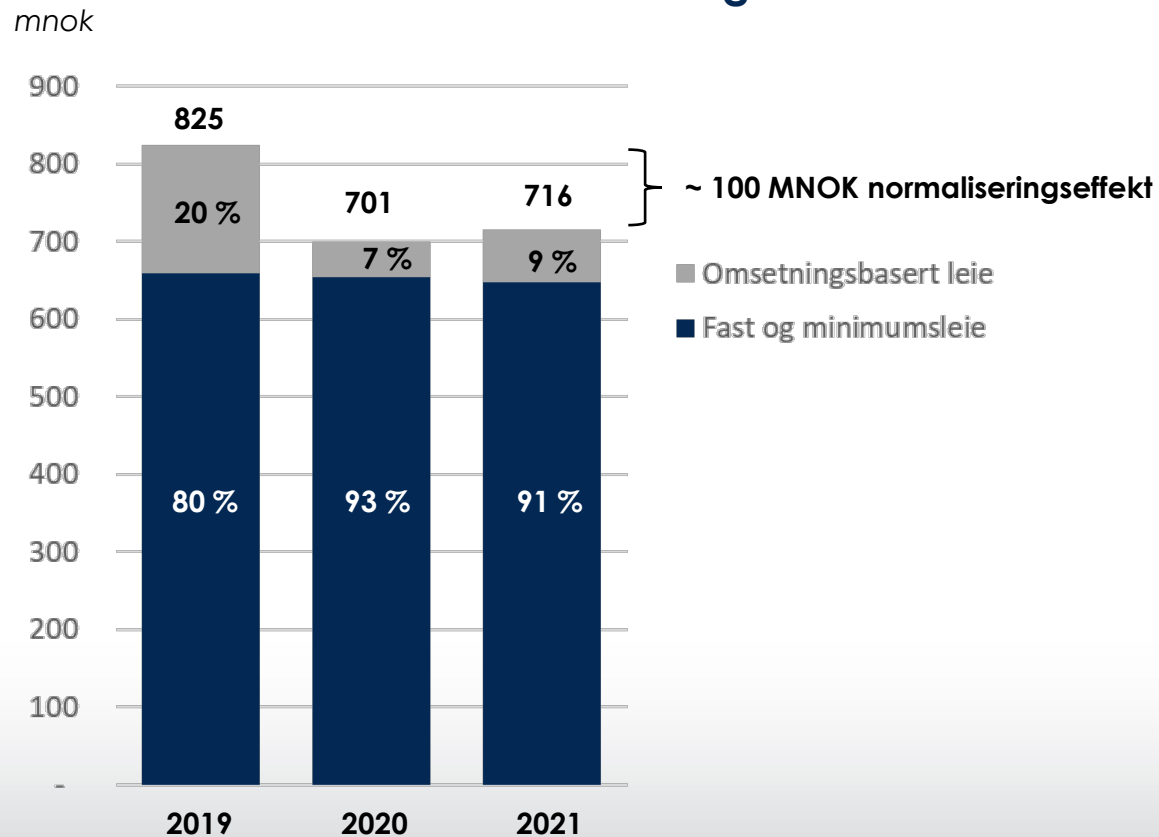
137 hotell
29 469 hotellrom
83 % av markedsverdi

Drift av hotell

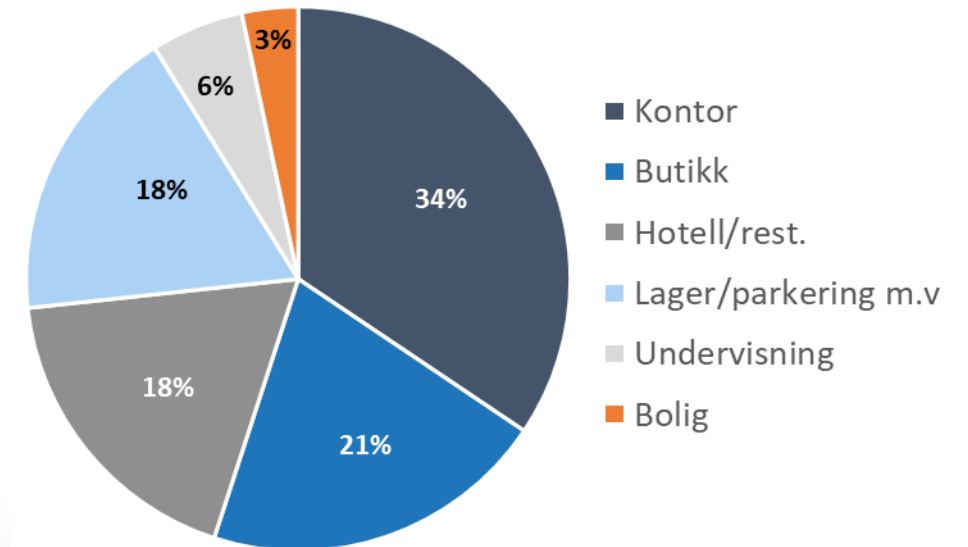
20 hotell
5 903 hotellrom
17 % av markedsverdi

I en fremtidig normalsituasjon, med leier som før korona, vil omsetningsbaserte leieinntekter være ~ 100 MNOK høyere enn i 2021. Største segmenteksponering i Eiendomsspar er kontor

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

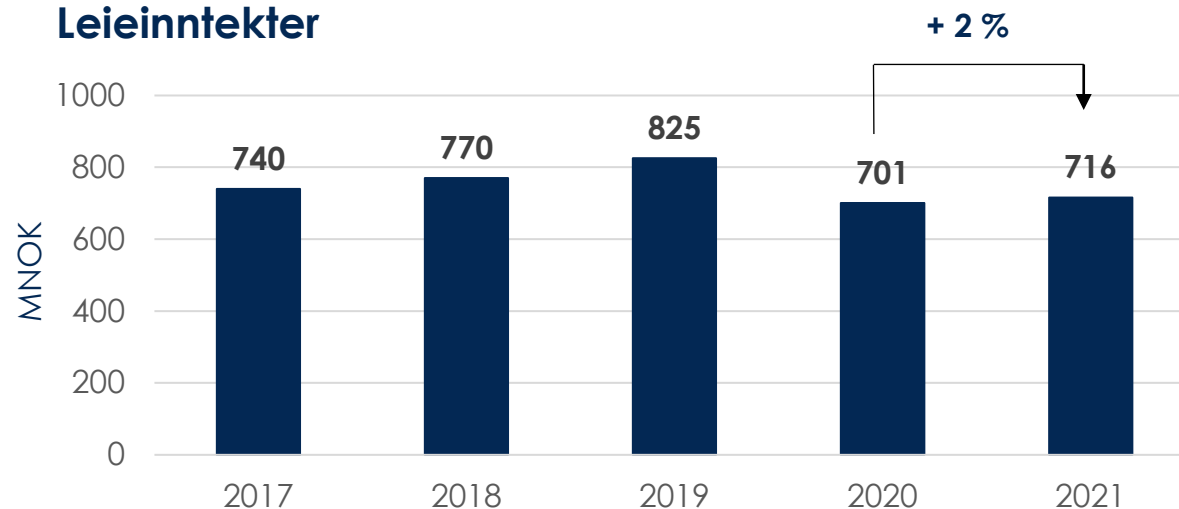


Leieinntekter og resultat

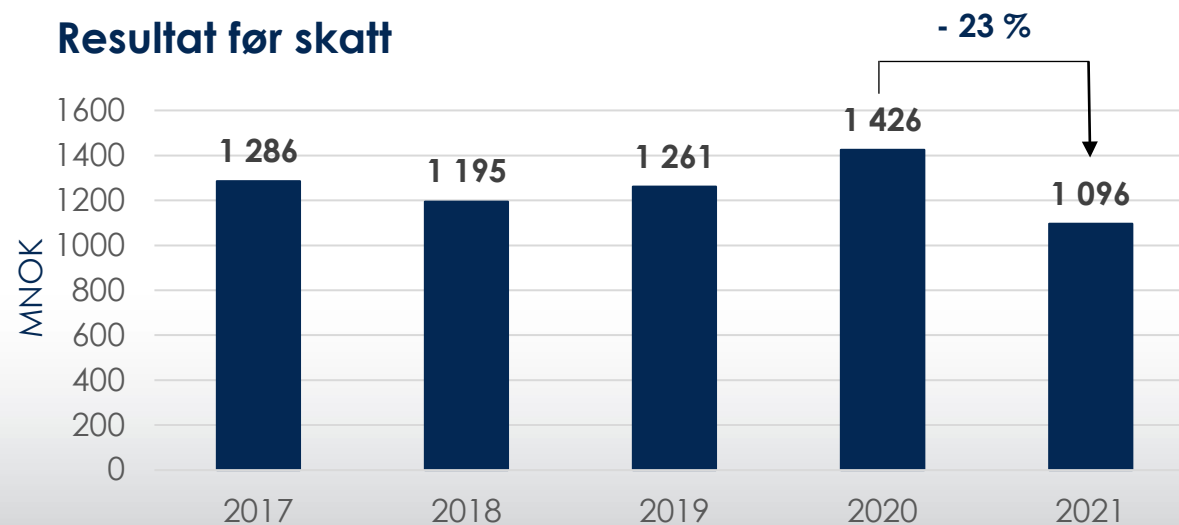
Beskrivelse

- Økningen i leieinntekter i 2021 (+ 15 MNOK) forklares i hovedsak av økt omsetningsleie fra hotell og leieinntekt fra første ferdigstilte bygg i Urtekvartalet prosjektet (Fabrikken)
- Nedgang i resultat (- 330 MNOK) forklares i hovedsak av reduserte salgsgevinster

Leieinntekter

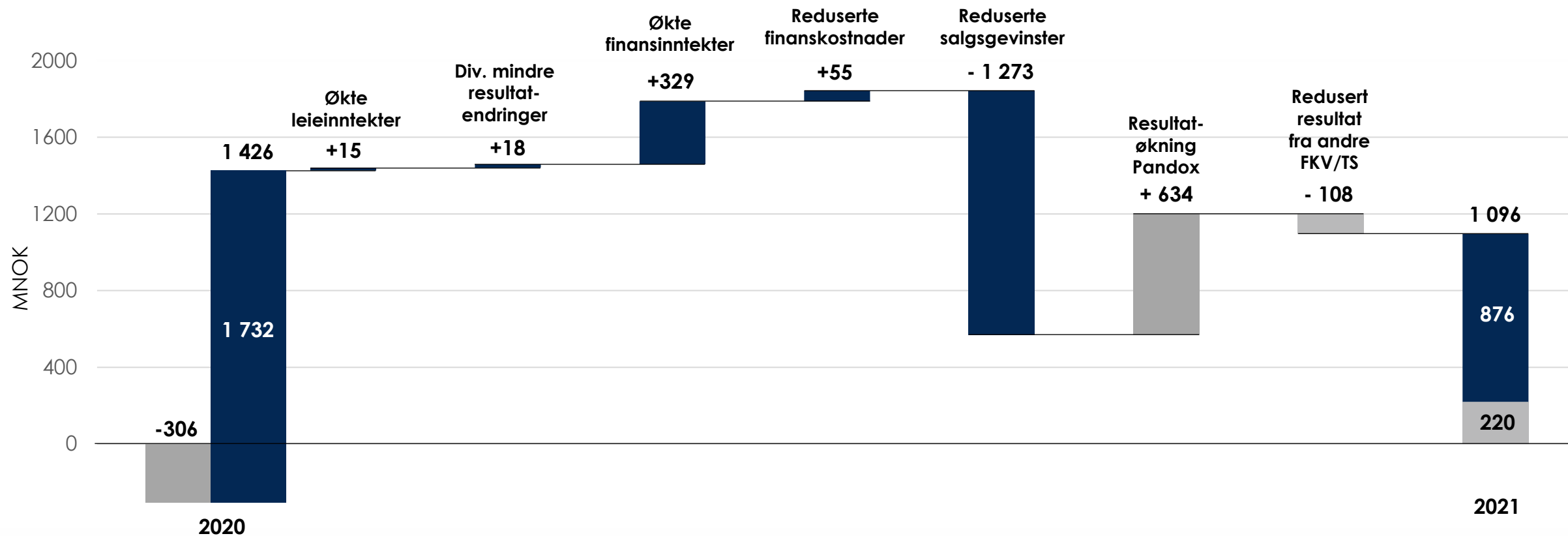


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2020 og 2021 - Detaljer

Tall i NOK mill.

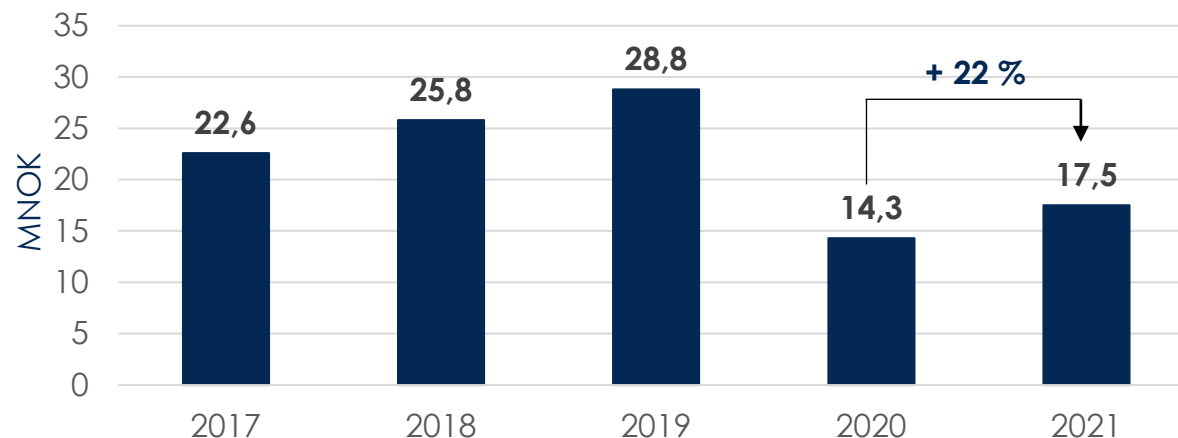


Nøkkeltall per aksje

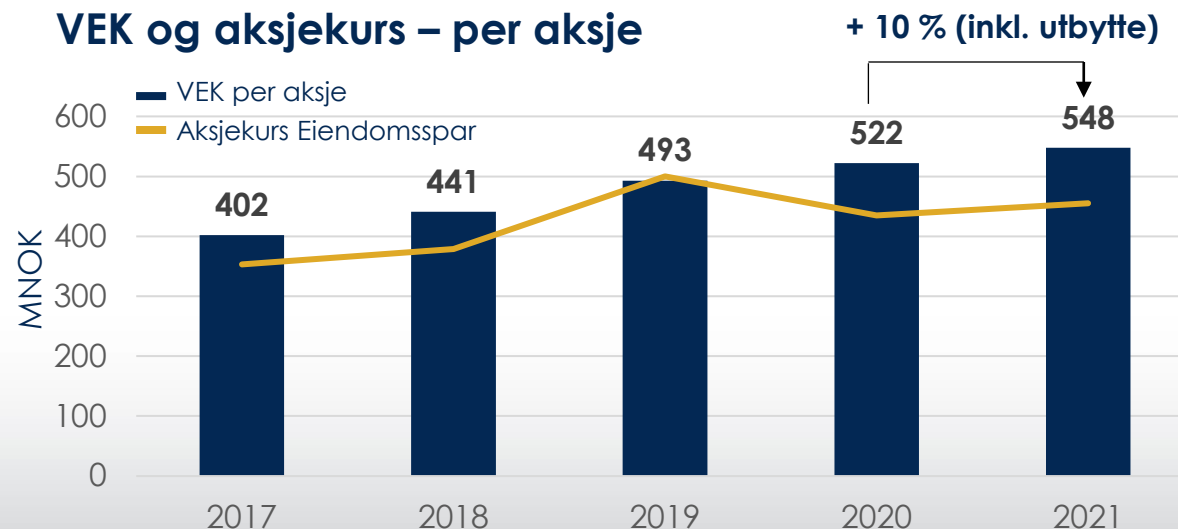
Beskrivelse

- Økningen i kontantstrøm per aksje forklares med økt underliggende kontantstrøm fra egen virksomhet (~2/3) drevet blant annet av lavere finanskostnader, og Pandox (~1/3)
- VEK per aksje er estimert til kr 548 per 31.12.2021. En verdiutvikling på 10 % siden årsslutt 2020, hensyntatt utbytte på kr 26,50. I samme periode har aksjekursen til Eiendomsspar steget fra kr 435 til kr 455 (+11 % hesyntatt utbytte)
- Gitt aksjekursen på kr 455 per 31.12.2021 og estimert substansverdi på kr 548 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 93 (17 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 31.12.2021 (SEK 146,0 mot substans SEK 173,54) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 510

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
- Selskapet har etablert sitt første bærekraftslinkede lån i 2021
- Selskapet har begrenset med låneforfall i 2022.
Refinansieringene forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.2021 er 2,6 % (3,0 % per årsslutt 2020)
 - 59 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,4 år (4,6 år)

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2021 utgjorde MNOK 2 156 (MNOK 3 112 per årsslutt 2020). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 266
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Verdijustert balanse per 31.12.2021

Pandox-aksjer til EPRA NAV per 31.12.2021 (SEK 173,54 per aksje)

Tall i NOK mill.

	Årslutt 2020	Årslutt 2021
Eiendommer	16 081	18 090
Andel/aksjer FKV/TS	8 925	8 571
Øvrige eiendeler	1 098	1 189
SUM EIENDELER	26 104	27 850
Verdijustert egenkapital*	18 000	18 450
Latent/utsatt skatt	781	985
Rentebærende gjeld	6 478	7 793
Øvrig gjeld	845	622
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 104	27 850
Belåningsgrad (Netto rentebærende gjeld/ eiendommer)	39 %	42 %
VEK andel	69 %	66 %

Endring

+ 450

+ 385 netto kjøp egne aksjer mv.
+ 903 utbytte

= 1 738 Brutto VEK økning 2021

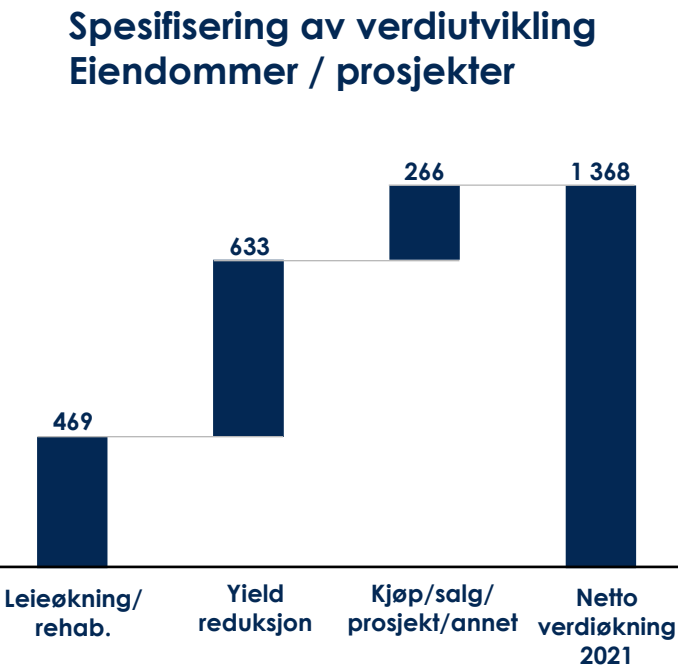
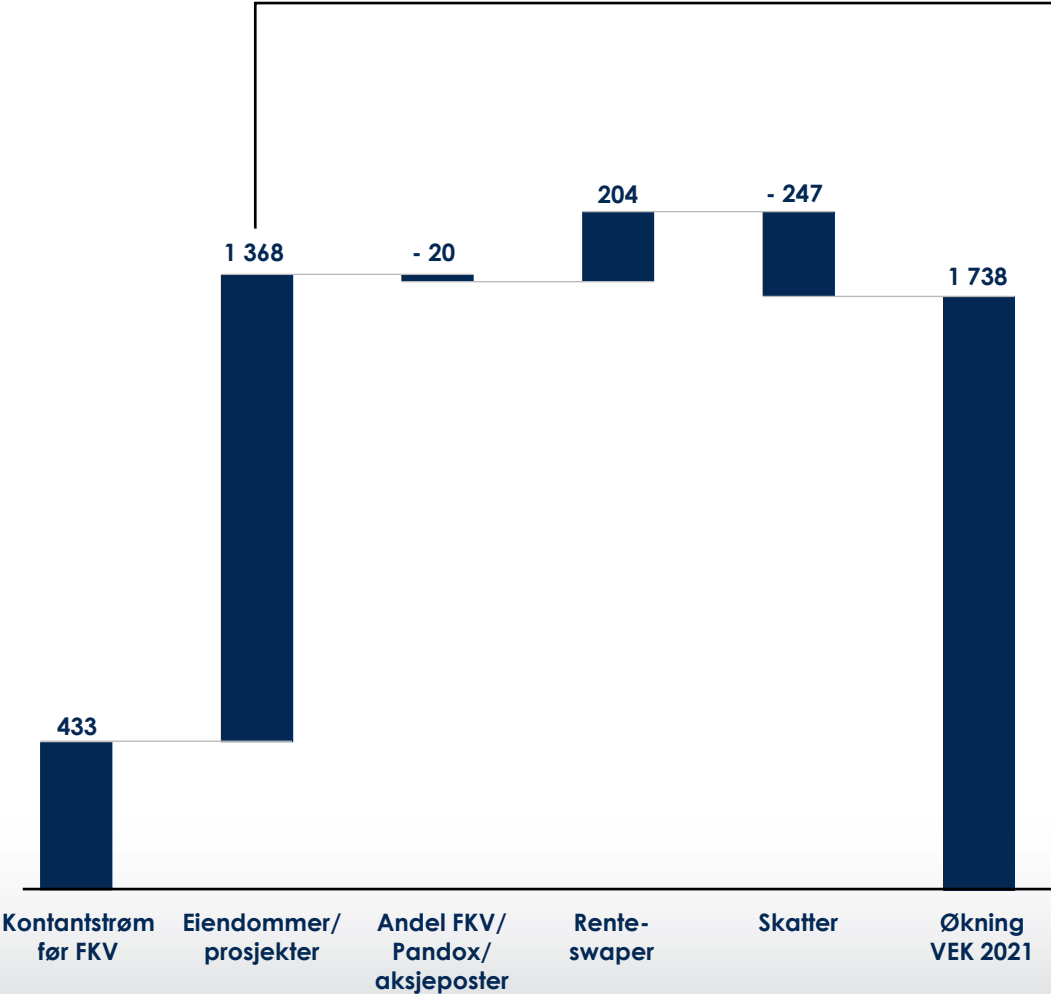
* Detaljer 2021-tall

Inklusive minoriteter NOK 173 mill.

VEK per ES-aksje per 31.12.2021: (NOK 18 450'' – NOK 173'' minoriteter + NOK 228'' utbytte)/33 769 628 aksjer = **NOK 548 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 31.12.2021 (SEK 146,00): **NOK 510 per aksje**

Spesifisert verdiutvikling 2021



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2021

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

	Yield (%)										
	4,0 %	4,2 %	4,4 %	4,5 %	4,6 %	4,7 %	5,0 %	5,3 %	5,6 %	6,0 %	7,0 %
220,0	698	672	648	637	626	612	588	562	540	513	460
210,0	684	659	634	624	612	598	574	548	526	499	446
200,0	671	645	620	610	599	584	560	535	512	486	433
190,0	657	631	606	596	585	571	547	521	499	472	419
180,0	643	617	593	582	571	557	533	507	485	458	405
173,54	634	609	584	574	563	548	524	498	476	449	396
170,0	630	604	579	569	558	543	519	493	471	444	391
160,0	616	590	565	555	544	529	505	480	458	431	378
150,0	602	576	552	541	530	516	492	466	444	417	364
146,0	597	571	546	536	525	510	486	461	439	412	359
140,0	589	563	538	528	517	502	478	452	430	403	350
100,0	534	508	483	473	462	447	423	398	376	349	296
75,0	500	474	449	439	428	413	389	363	341	314	261
50,0	465	439	415	404	393	379	355	329	307	280	227

Kommentarer:

- Substansverdi (EPRA NRV) per Pandox aksje er SEK 173,54*
- Substansverdi (EPRA NDV) per Pandox aksje er SEK 150,00*
- Børskurs per Pandox aksje per 31.12.2021 er SEK 146,00*

→ VEK per ES-aksje 548 per aksje 

→ VEK per ES-aksje 516 per aksje 

→ VEK per ES-aksje 510 per aksje 

* SEK/NOK kurs 97,45 per 31.12.2021

Innhold

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

Sentrale hendelser 2021

Utbytte

- Utdelt ordinært utbytte kr 8,50 per aksje og ekstraordinært utbytte kr 30 per aksje
- Utbytte for 2021 er foreslått til kr 9,00 per aksje (kr 8,50)

Kjøp eiendom (kr 398 mill.)

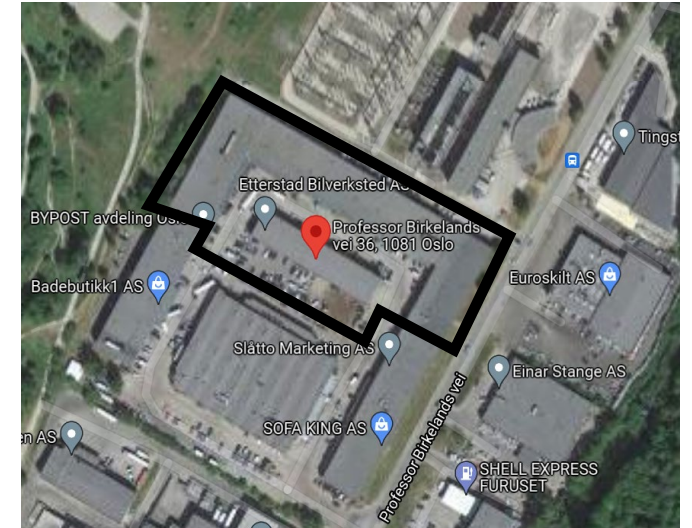
- Professor Birkelandsvei 36, Oslo
- 3 Plantasjen eiendommer, Halden, Bryne, Stjørdal
- Hausmanns gate 40, Oslo

Salg eiendom (kr 258 mill.)

- Drammensveien 88B, Oslo
- Midtstranda 49-51, Hamar

Kjøp aksjer

- 1 041 258 Victoria eiendom - kr 781 mill.



Professor Birkelandsvei 36, Oslo



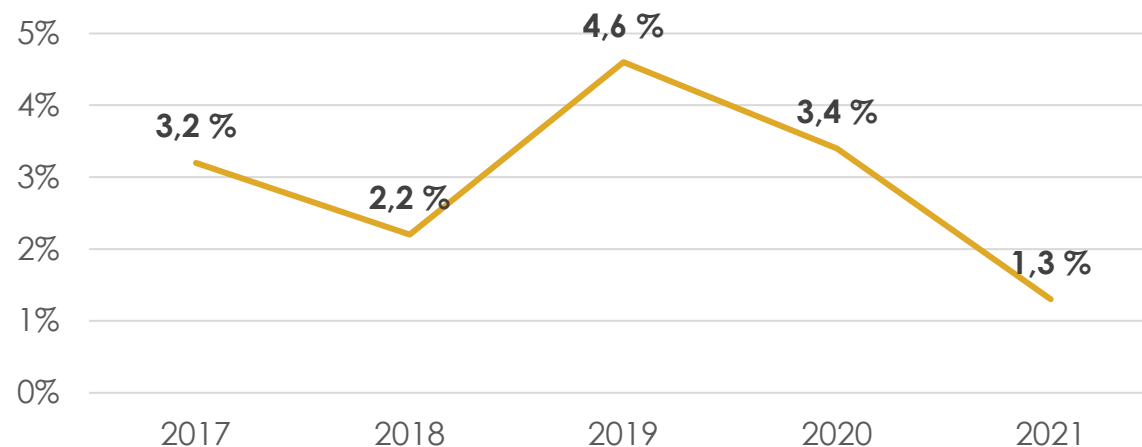
Plantasjen, Halden

Operasjonelle nøkkeltall 2021

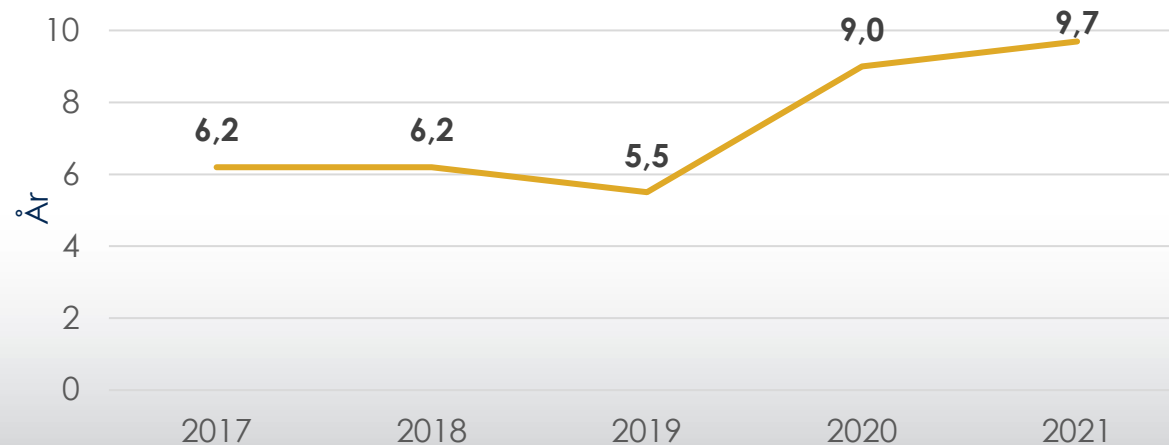
Beskrivelse

- Nedgang i ledighet gjennom 2021 skyldes flere mindre utleier
- Utleiemarkedet var godt gjennom høsten
- Økt gjennomsnittlig kontraktsløpetid forklares i hovedsak av forlengelse (7 år) av selskapets portefølje med Norsk Scania (22 eiendommer)
- Vi opplever at leietakerne i stadig større grad er på vei tilbake til våre eiendommer og driften er tilnærmet normal

Ledighet (% av leie)

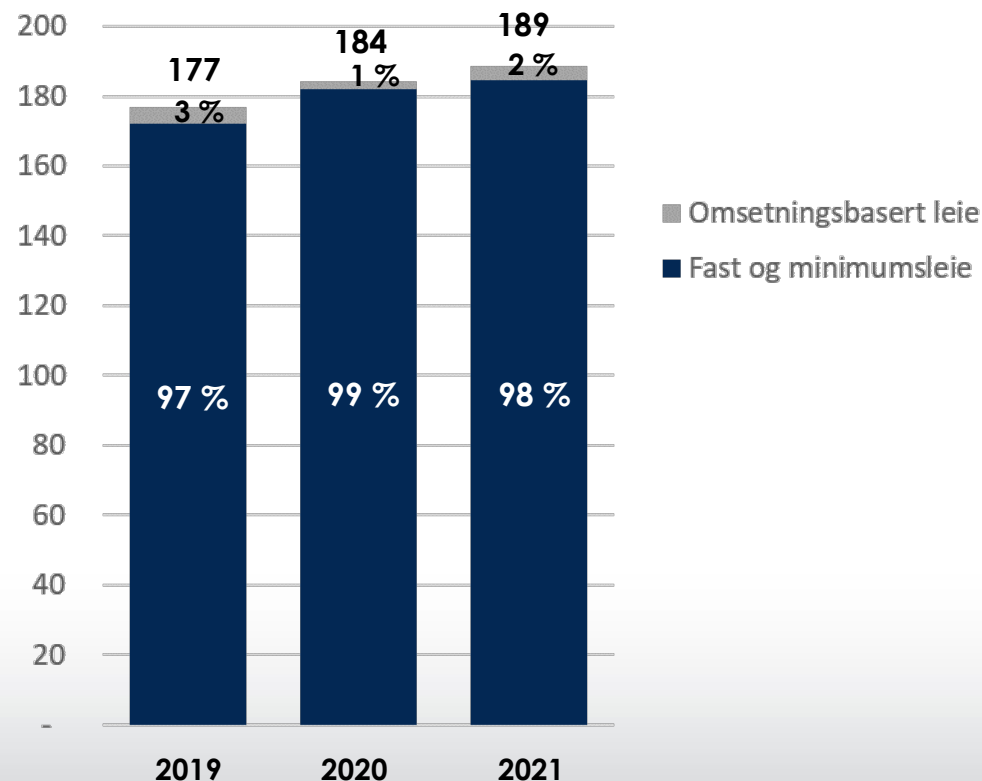


Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

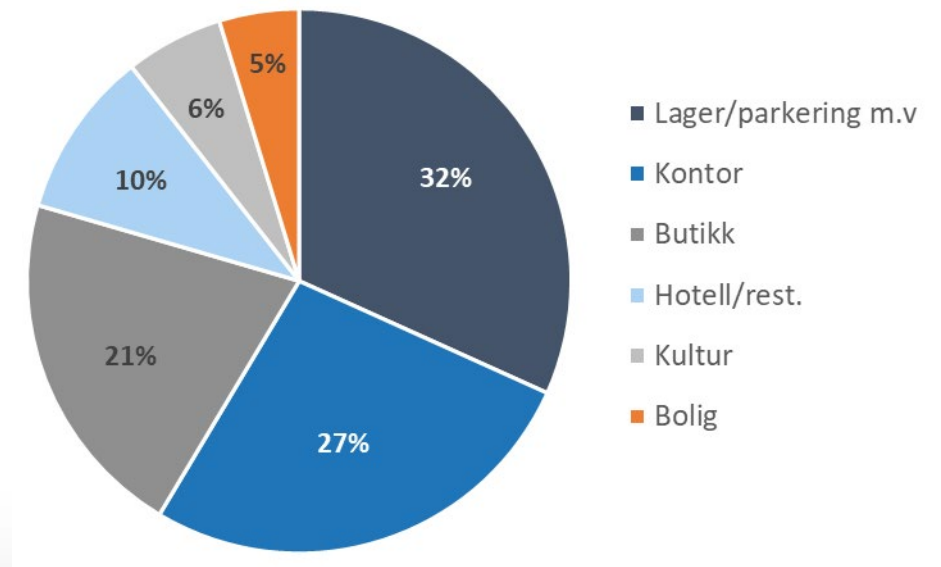


Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (98 %). Lager/verksted og kontor er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

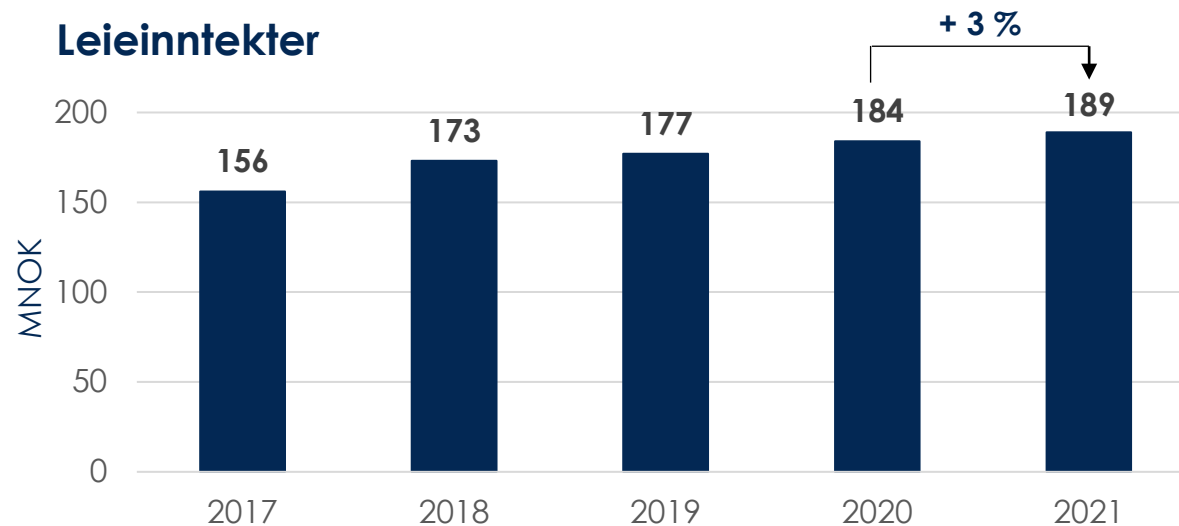


Leieinntekter og driftsresultat

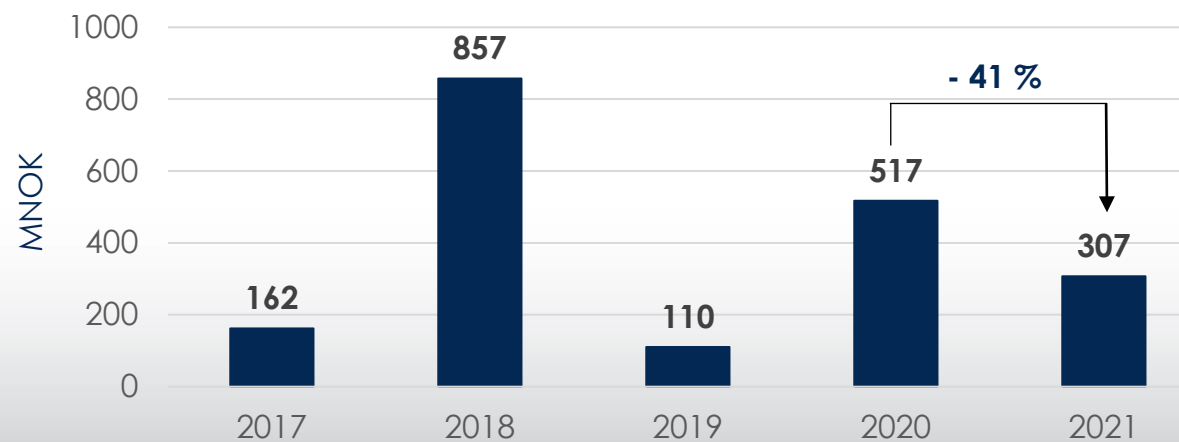
Beskrivelse

- Økning i leie, på tross av flere salg, forklares i hovedsak av erverv av eiendommer i 2020 og 2021 samt og oppstart av leiekontrakt med Ibsenmuseet (Arbins gate 1)
- Nedgangen i driftsresultat forklares av reduserte salgsgevinster

Leieinntekter

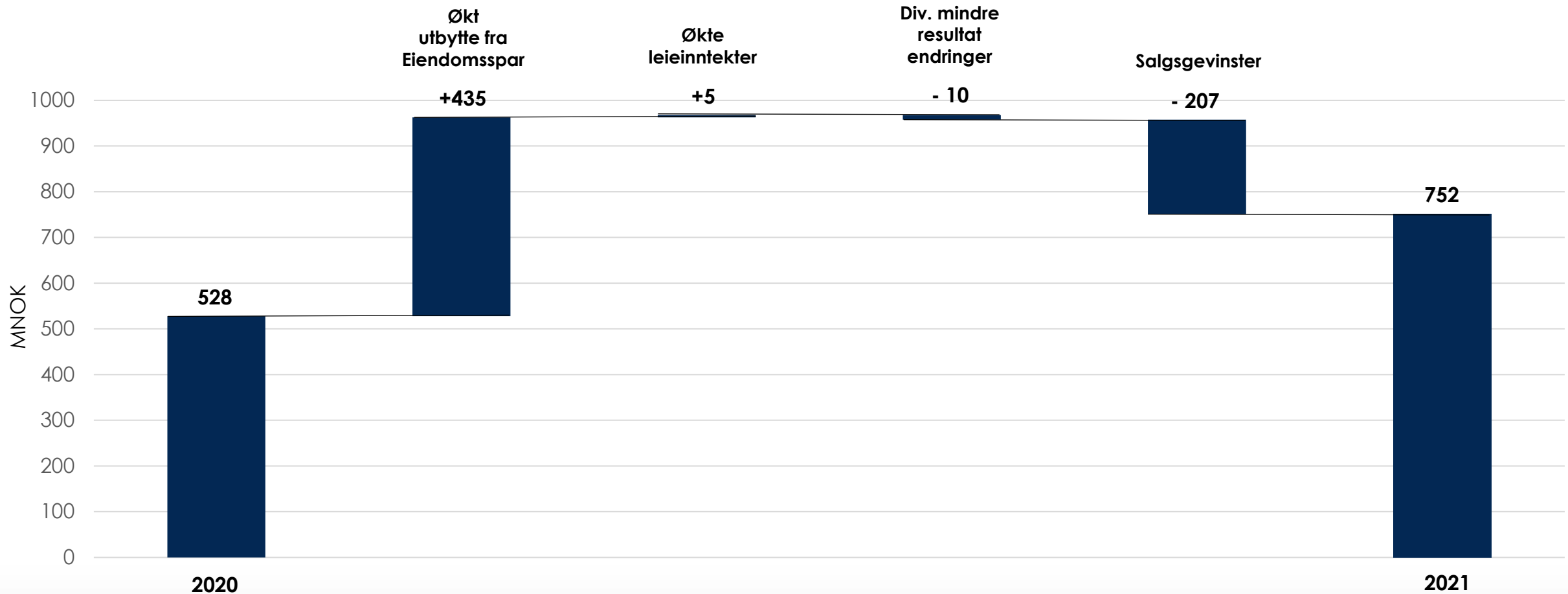


Driftsresultat



Resultat før skatt, 2020 og 2021 - Detaljer

Tall i NOK mill.

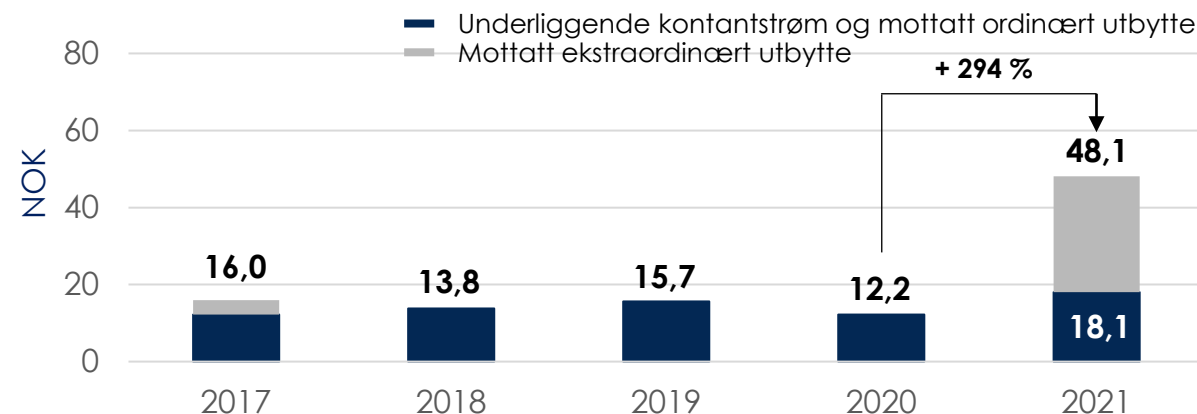


Nøkkeltall per aksje

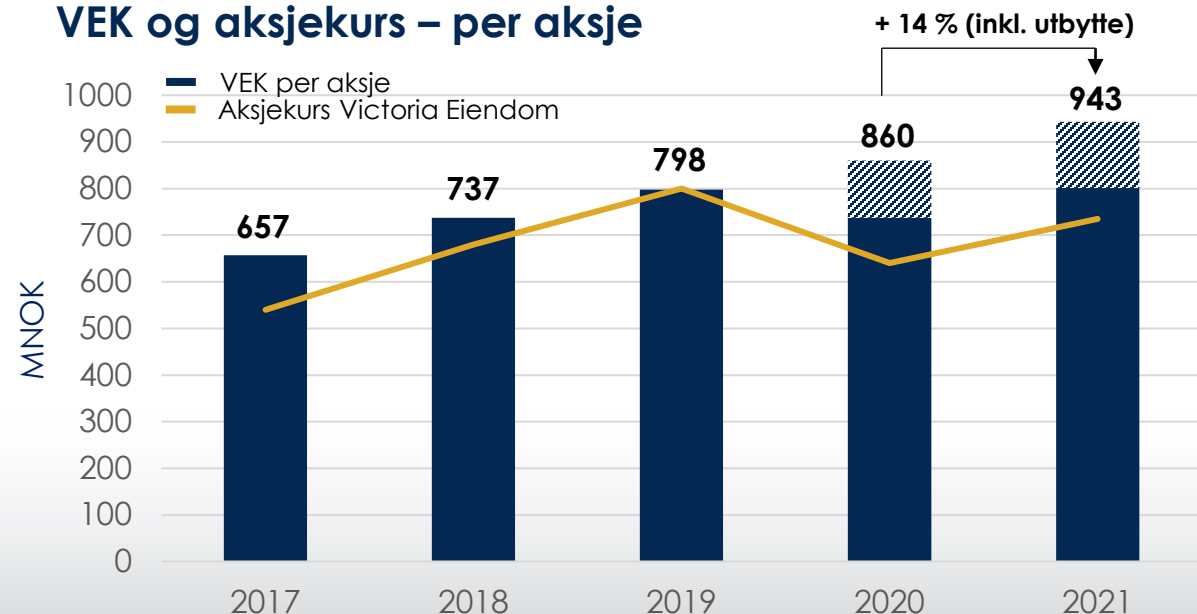
Beskrivelse

- Økningen i kontantstrøm per aksje forklares av økt utbytte fra Eiendomsspar
- VEK i Victoria Eiendom per 31.12.2021 er estimert til kr 943 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 38,50 har verdiutviklingen i løpet av 2021 vært 14 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 640 til kr 735
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 735, prises aksjen med en rabatt på kr 208 (22 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 943
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 31.12.2021 (kr 455 mot VEK 548) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 801

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 41 %
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 6 % (NOTC kurs)
- Ingen låneforfall i 2022
- Selskapet har etablert sitt første bærekraftslinkede lån i 2021
- Gjennomsnittlig rente per 31.12.2021 på 2,9 % (3,0 % per årsslutt 2020)
 - 67 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 7,5 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2021 utgjorde MNOK 740 (MNOK 781 per årsslutt 2020). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 60
- I tillegg har selskapet lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Verdijustert balanse per 31.12.2021

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2020	Årsslutt 2021
Eiendommer	3 234	3 751
Aksjer/lån FKV/TS	9 807	10 297
Øvrige eiendeler	127	81
SUM EIENDELER	13 168	14 129
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 359	11 473
Latent/utsatt skatt	163	201
Rentebærende gjeld	1 414	2 085
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	232	370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	13 168	14 129
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	27 %	41 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	6 %	6 %

Endring

+ 114 + 805 kjøp egne aksjer mv.
+ 469 utbytte

= 1 388 Brutto VEK økning 2021

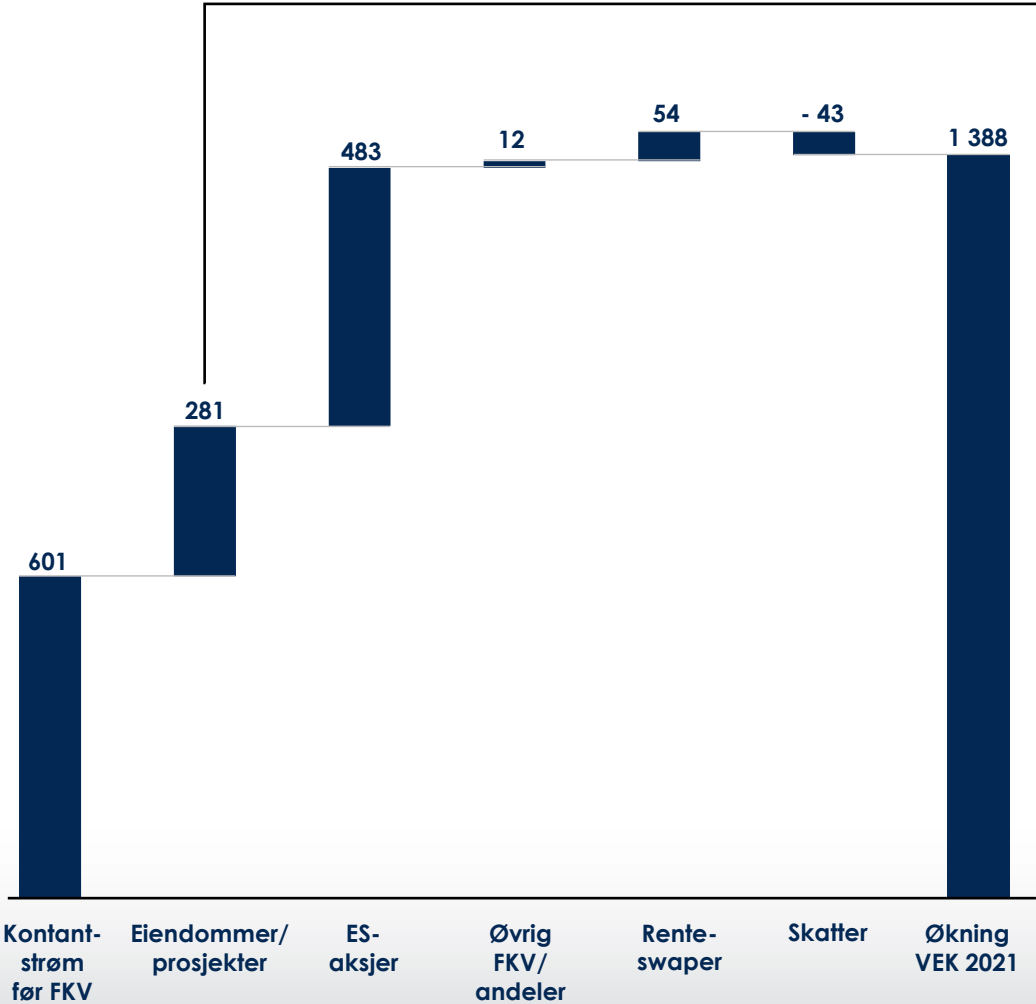
Detaljer 2021-tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 38 mill. VEK per aksje per 31.12.2021: (NOK 11 473'' – NOK 38'' minoriteter + NOK 110'' utbytte)/12 247 657 aksjer = **NOK 943 per aksje**

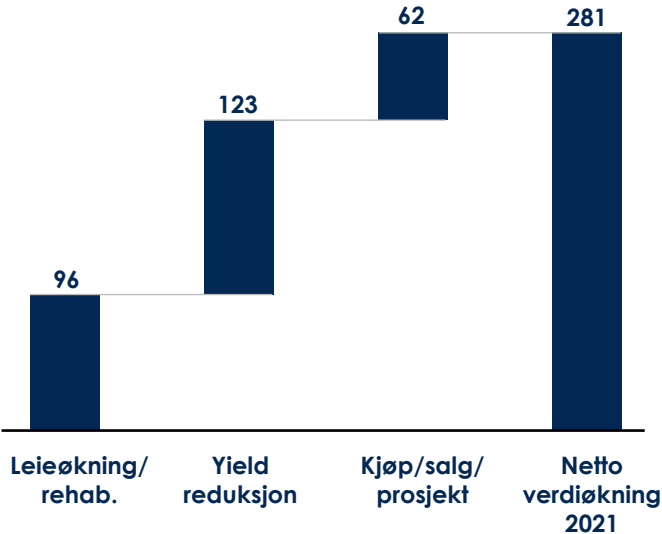
2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 490 mill.) og kontantbeholdning

3) Målt mot NOTC kurs per 31.12.

Spesifisert verdiutvikling 2021



Spesifisering av verdiutvikling
Eiendommer / prosjekter



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2021

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

		Yield (%)											
Verdi per ES aksje (NOK)		4,0 %	4,4 %	4,6 %	4,8 %	5,0 %	5,1 %	5,3 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
	700	1253	1220	1205	1192	1180	1175	1164	1154	1145	1132	1114	1098
	650	1176	1143	1129	1116	1104	1099	1088	1078	1069	1056	1038	1022
	600	1100	1067	1052	1039	1027	1022	1011	1001	992	980	961	945
	575	1062	1029	1014	1001	989	984	973	963	954	941	923	907
	548	1020	987	973	960	948	943	932	922	913	900	882	866
	525	985	952	938	925	913	908	896	887	878	865	846	830
	516	971	939	924	911	899	894	883	873	864	851	833	817
	500	947	914	900	886	874	869	858	848	839	827	808	792
	455	878	845	831	818	806	801	789	780	771	758	739	723
	400	794	761	747	733	721	716	705	696	686	674	655	639
	350	718	685	670	657	645	640	629	619	610	597	579	563
	300	641	608	594	581	569	563	552	543	534	521	502	486

Kommentarer:

- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 548 (Pandex EPRA NRV SEK 173,54) → VEK per VE-aksje kr 943 per aksje
- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 516 (Pandex EPRA NDV SEK 150,00) → VEK per VE-aksje kr 894 per aksje
- NOTC kurs per Eiendomsspar aksje per 31.12.2021 er NOK 455 → VEK per VE-aksje kr 801 per aksje

Innhold

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

Aksjonærstruktur per 10.02.2022

Eiendomsspar

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Victoria Eiendom AS	55,3	18 728 268
AS Straen	5,1	1 735 700
Mustad Industrier AS	2,9	966 740
Piwjk AS	2,5	832 563
Helene Sundt AS	2,3	788 000
CGS Holding AS	2,3	788 000
Talbot, Anette Dobloug	2,3	764 636
Eiendomsspar AS	2,0	667 717
Grundt, Asbjørn	1,6	532 000
Nore-Invest AS	1,1	368 996
Elisabeth Krohn Holding AS	0,9	288 991
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,9	288 209
Thrane-Steen Finans AS	0,9	288 209
Tyin AS	0,8	279 945
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,8	266 208
Lærdal Finans AS	0,6	204 785
Nordic Energy Company AS	0,5	160 261
Raanaas, Jens Birger	0,4	121 126
Hurum AS	0,4	119 620
Øvrige aksjonærer (661)	16,0	5 415 027
SUM	100,0	33 880 361



Aksjonærstruktur per 10.02.2022

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Ringnes Holding AS	32,1	3 954 930
Tyns-Ring AS	13,3	1 640 430
Taconic AS	4,5	547 850
C Ludens Ringnes Stiftelse	4,1	500 103
Tyin AS	3,3	405 429
Raho AS	3,1	380 720
MP Pensjon PK	2,8	343 000
Piwjk AS	2,8	339 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,7	338 096
Dobloug, Anette	2,1	258 108
OAK Management AS	1,7	208 479
Hubertus AS	1,6	200 000
AS Straen	1,1	140 000
Victoria Eiendom AS	1,0	129 069
Tricolor AS	0,9	113 224
Sjeltepetter AS	0,7	86 482
Bob Merlin AS	0,7	86 482
AS Ship-Ring	0,6	80 000
Lærdal Finans AS	0,6	77 624
Else Forvaltning AS	0,6	74 000
Øvrige aksjonærer (400)	19,6	2 406 699
SUM	100,0	12 309 821



Aksjekursutvikling 01.01.95 – 15.02.2022

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)

