



Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 15. februar 2023
Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal

Innhold

1

Eiendomsmarkedet

2

Eiendomsspar

3

Victoria Eiendom

4

Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet 2022

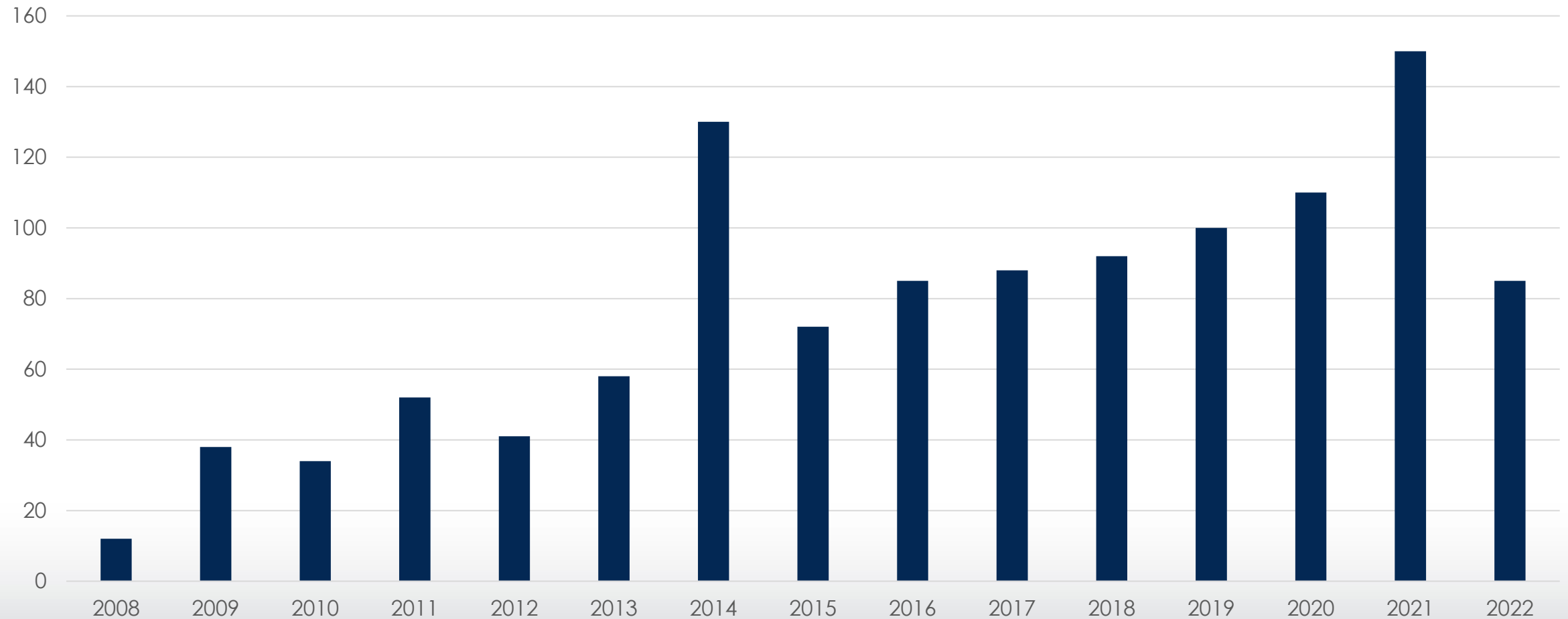
- Transaksjonsmarkedet:  Kjøper og selger strever med å finne hverandre – og banken. Ved høyere yield og value add får man solgt. Kontor, hotell og logistikk mest populært.
- Kontormarkedet:  Sterkt som følge av meget god sysselsetting og begrenset med nybygg, men noe mer nølende.
- Butikk:  God interesse for gode objekter, men noe mer nølende.
- Hotellmarkedet:  Den store glanshistorien – bedre enn 2019, drevet av pris. Noe resesjonskvekk, men internasjonale reiser og grupper fremdeles potensiale.
- Logistikk:  God underliggende etterspørsel, men noe økende ledighet.
- Bolig:  Renteøkningene har virket prisdempende, men oppveies delvis av meget lavt byggevolum i Oslo. Prisøkning i H1 (2022), fall i H2 (2022), nullvekst siste 12 måneder. Økning i januar. Godt utleiemarked, opp 7 – 10 %.

Transaksjonsmarkedet: Høy rente gir besvær for verdifulle eiendeler...



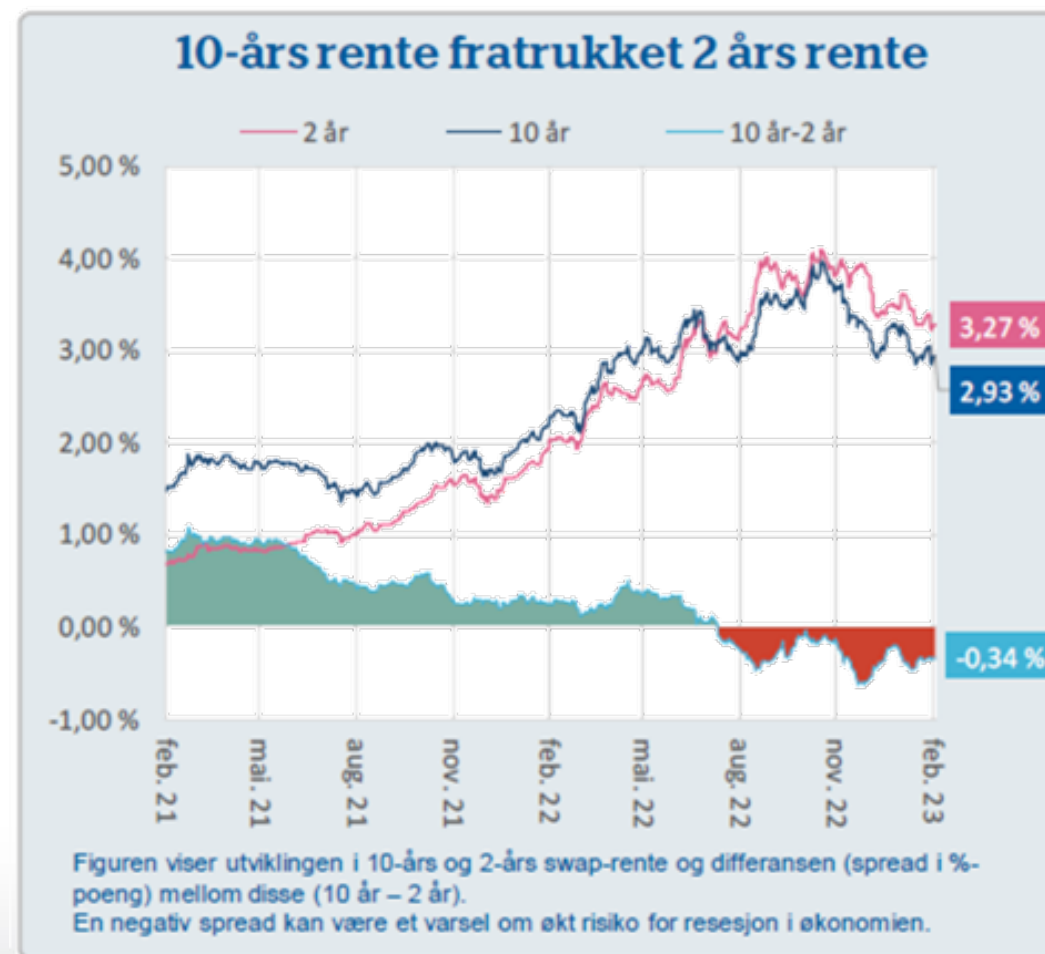
HØY
RENTE VERDIFULLE
EIENDELER

Transaksjonsvolum 2022 kraftig redusert, spesielt 2. halvår



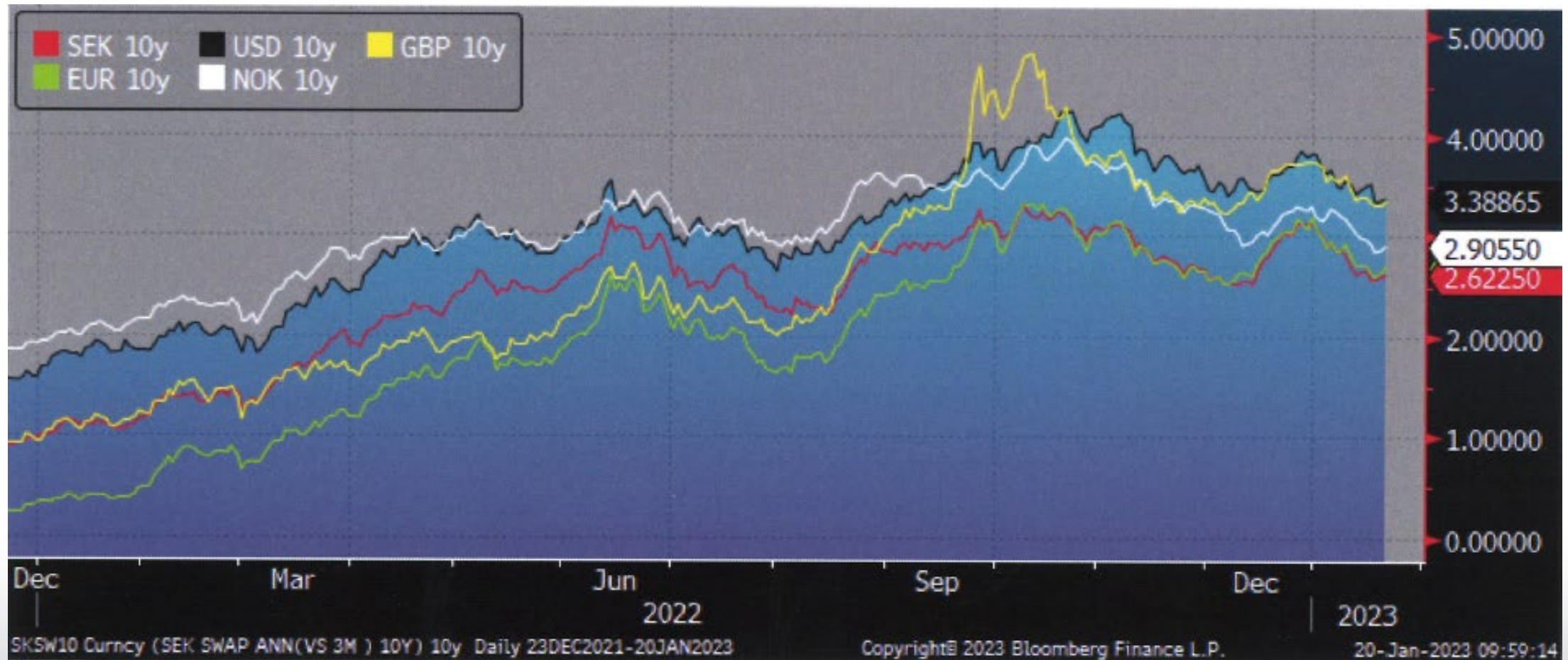
Kilde: Eiendomsspar

Både lange og korte renter kraftig opp, invertert H2, 2022



Kraftig renteøkning gjennom fjoråret, forskjellene mot NOK minker

10-års renteswap

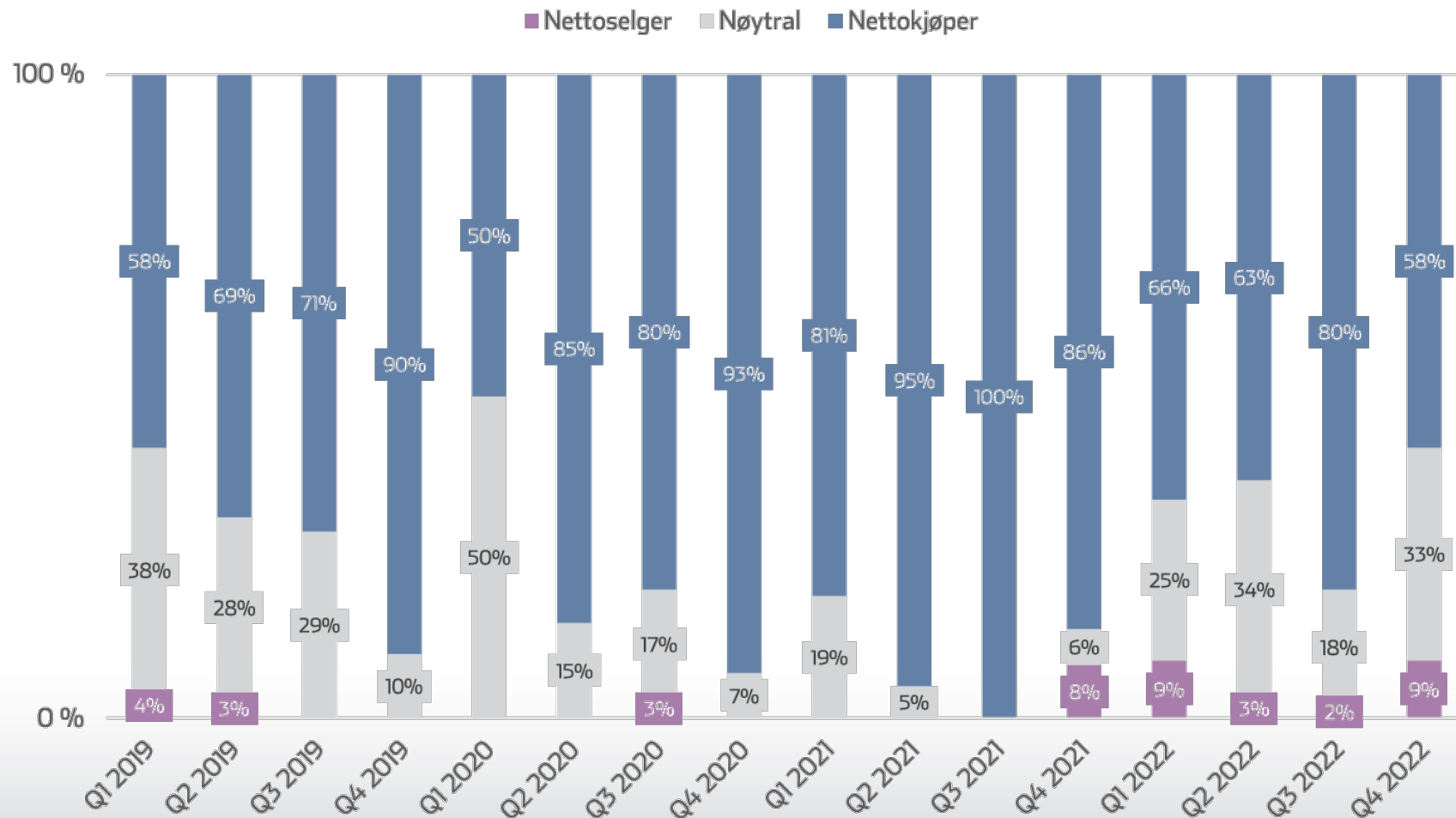


Risikopåslagene økt, men på vei ned igjen...



Ønsker eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder

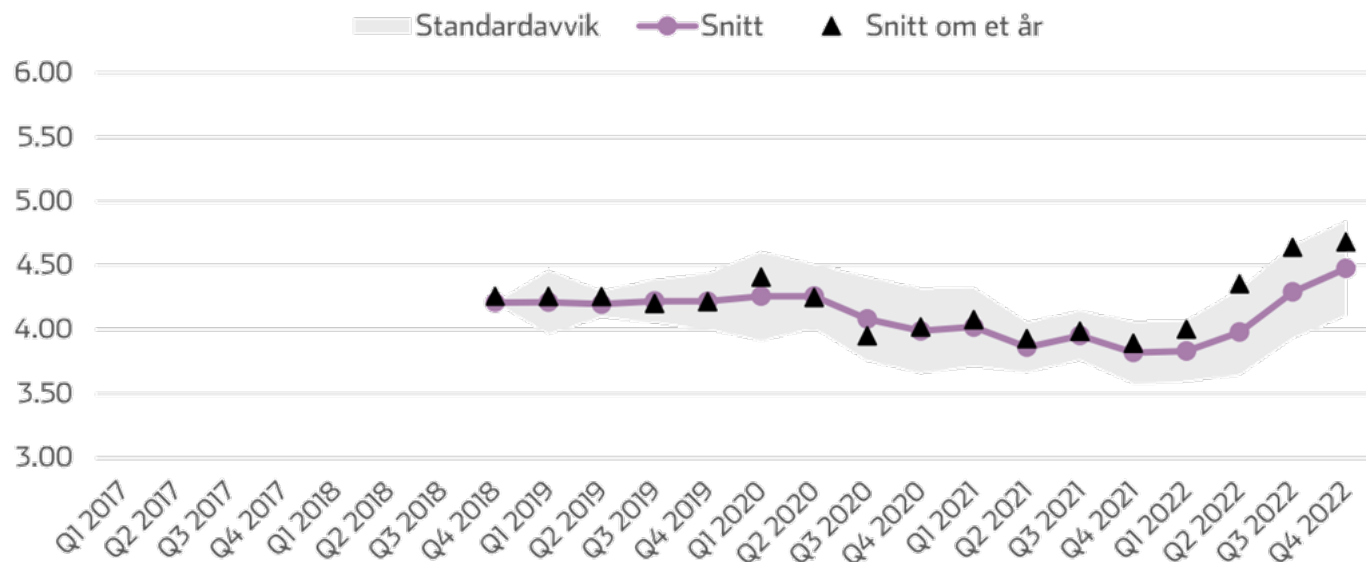
Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



Kilde: Malling & Co

Normal kontor CBD – Q4 2022

Utvikling i indikert net yield, Normal kontor CBD, %



Kommentar

- Net yield i dag er anslått til 4,50 %, en oppgang på 20 bps siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,70 %. Dette er en oppgang på 20 bps i investorenes forventning om fremtidig net yield sammenlignet med nåværende nivå, og en marginal oppgang på 5 bps på ett-års forventningene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

Type	Kontor (ikke vernet bygg)
Areal	12 000 m ²
Etasjer	8 (fleksible plan)
Standard	God standard
Beliggenhet	<5 min fra Nationaltheatret Stasjon
Eierkostnad	Normaliserte kostnader
Parkering	150 plasser
Leietaker	Fire solide private aktører (CR-A)
Leienivå	Markedsmessig normaleie eks. MVA-komp
Leielengde	8 år

Leiemarkedet

Ansiktet i solen og føttene i isvann (Det vi opplever vs. det vi leser om)

Open AI



Google

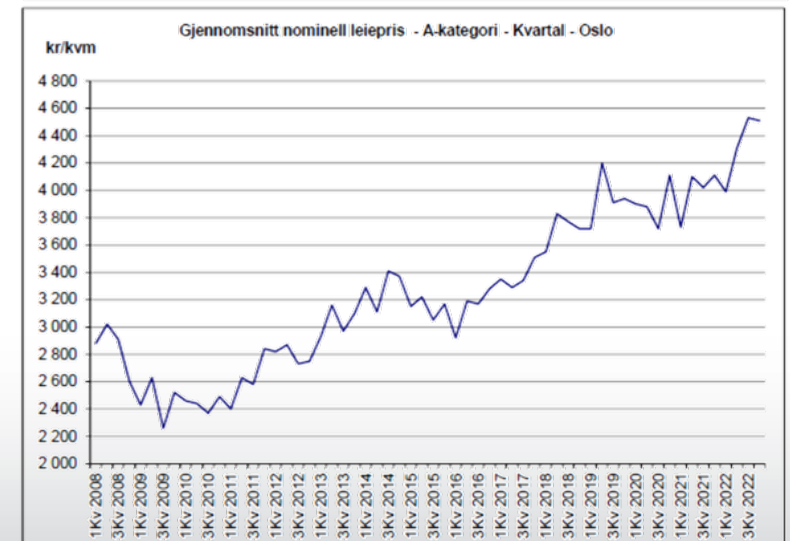
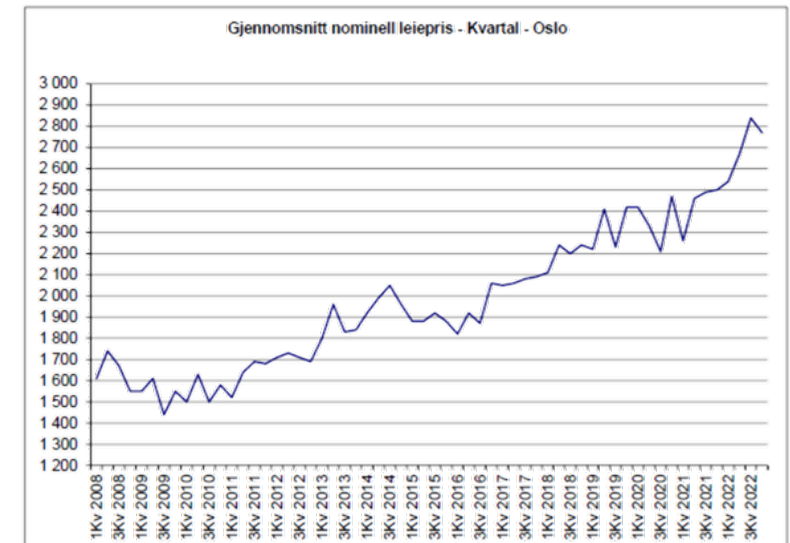


Stor aktivitet, men liten pust i bakken for kontorleieprisene

Signerte kontrakter Oslo - Kvartal

Oslo - Kontor - Kvartal	4Kv 2020	1Kv 2021	2Kv 2021	3Kv 2021	4Kv 2021	1Kv 2022	2Kv 2022	3Kv 2022	4Kv 2022
Signerte kontrakter									
Ant. kontrakter i utvalget (totalt)	261	195	217	209	291	229	259	182	270
Ant. kadratmeter i utvalget (totalt)	219 280	165 680	176 710	183 100	237 680	185 300	205 240	190 210	338 410
Gj.snitt størrelse (kvm)	850	850	820	880	820	810	800	1 050	1 260
Gj.snitt leiepris nominelle verdier (kr/kvm)	2 470	2 260	2 460	2 490	2 500	2 540	2 670	2 840	2 770
Endring i % (kv/kv)	12 %	-9 %	9 %	1 %	0 %	2 %	5 %	6 %	-2 %
Arealvektet gj.snitt leiepris (kr/kvm)	2 940	2 600	2 730	2 590	2 660	2 890	2 900	2 910	2 850
Endring i % (kv/kv)	14 %	-12 %	5 %	-5 %	3 %	9 %	0 %	0 %	-2 %
Gj.snitt løpetid (år)	5,1	4,8	4,7	4,7	4,6	4,7	4,9	4,8	5,0
Endring i % (kv/kv)	12 %	-4 %	-3 %	0 %	-1 %	2 %	4 %	-2 %	3 %
Gj.snitt gjenværende løpetid (år)*	3,8	3,7	3,7	3,9	4,0	4,4	4,7	4,8	18,7
Gj.snitt fellesutgifter (kr/kvm)	430	430	430	430	440	430	450	500	530
Gj.snitt leiepris Kategori A (kr/kvm)	4 110	3 730	4 100	4 020	4 110	3 990	4 310	4 530	4 510
Endring i % (kv/kv)	10 %	-9 %	10 %	-2 %	2 %	-3 %	8 %	5 %	0 %

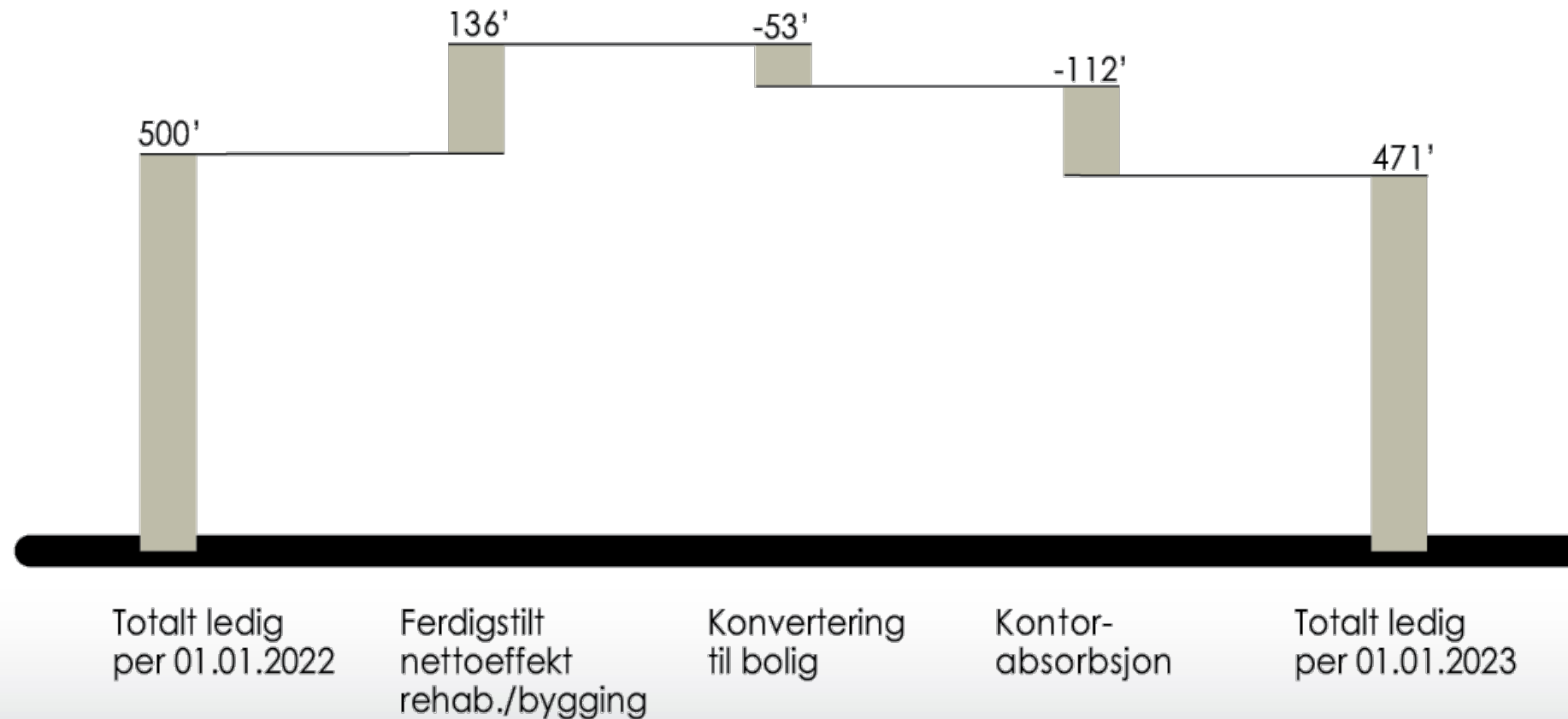
*Beregnet fra siste dag i kvartalet



Kilde: Arealstatistikk

Arealledigheten redusert til 4,9 %

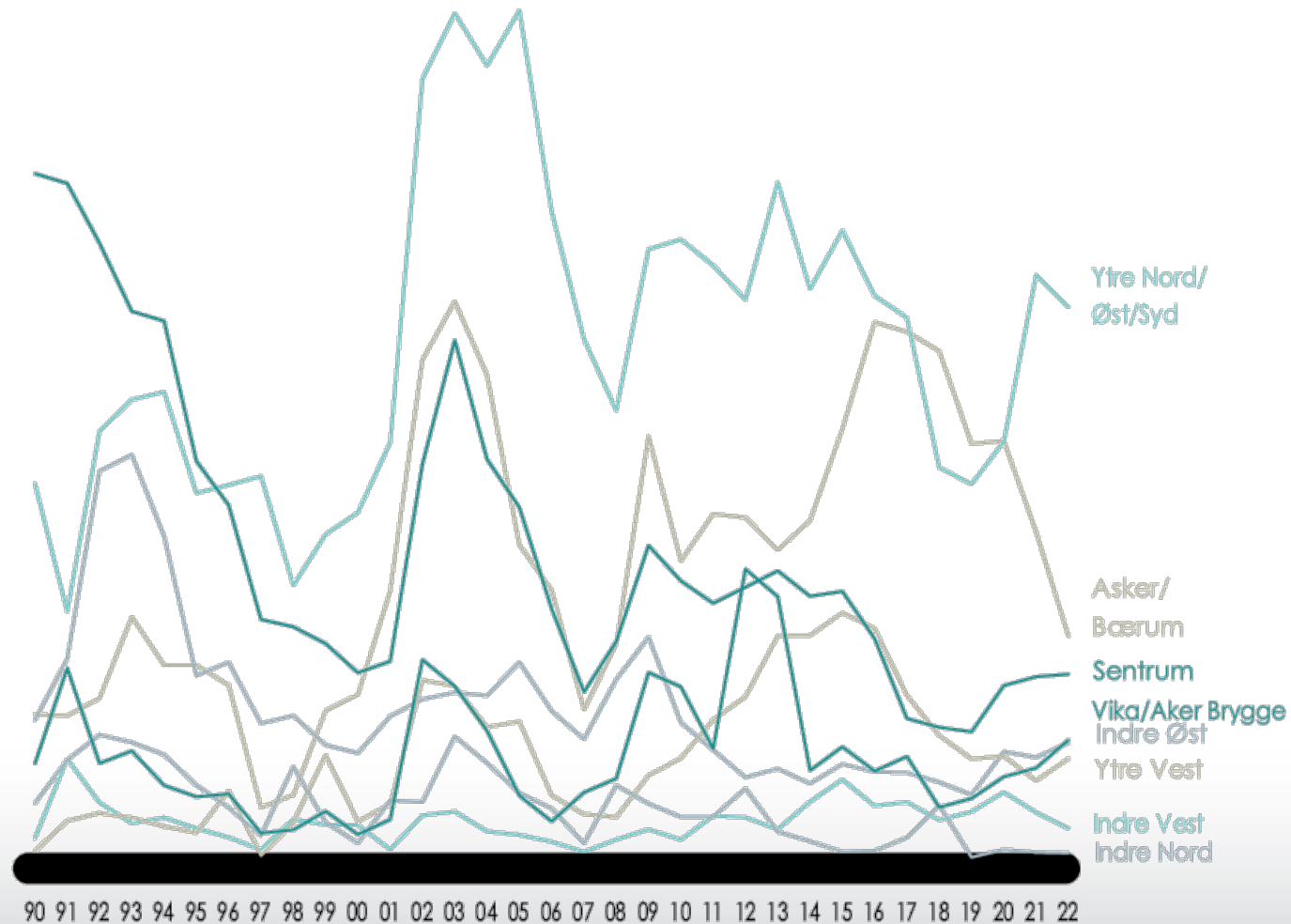
Utvikling ledige kontorlokaler Oslo/Asker/Bærum 2022 (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Arealledigheten er redusert, spesielt i Asker/Bærum

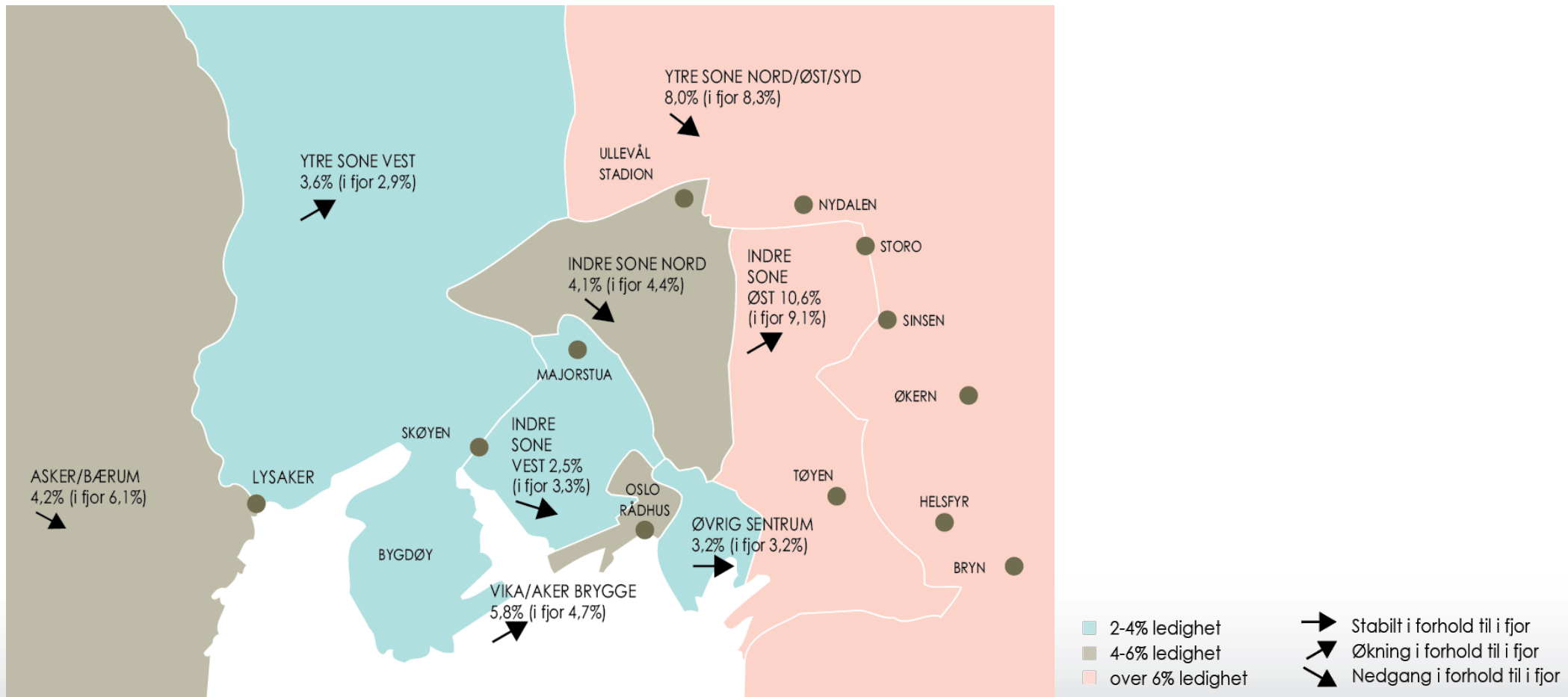
Utvikling ledige kvm ultimo 1990 – ultimo 2022 for området totalt (1.000 kvm)



Kilde: Oslostudiet

Sentrale beliggenheter lavest ledighet

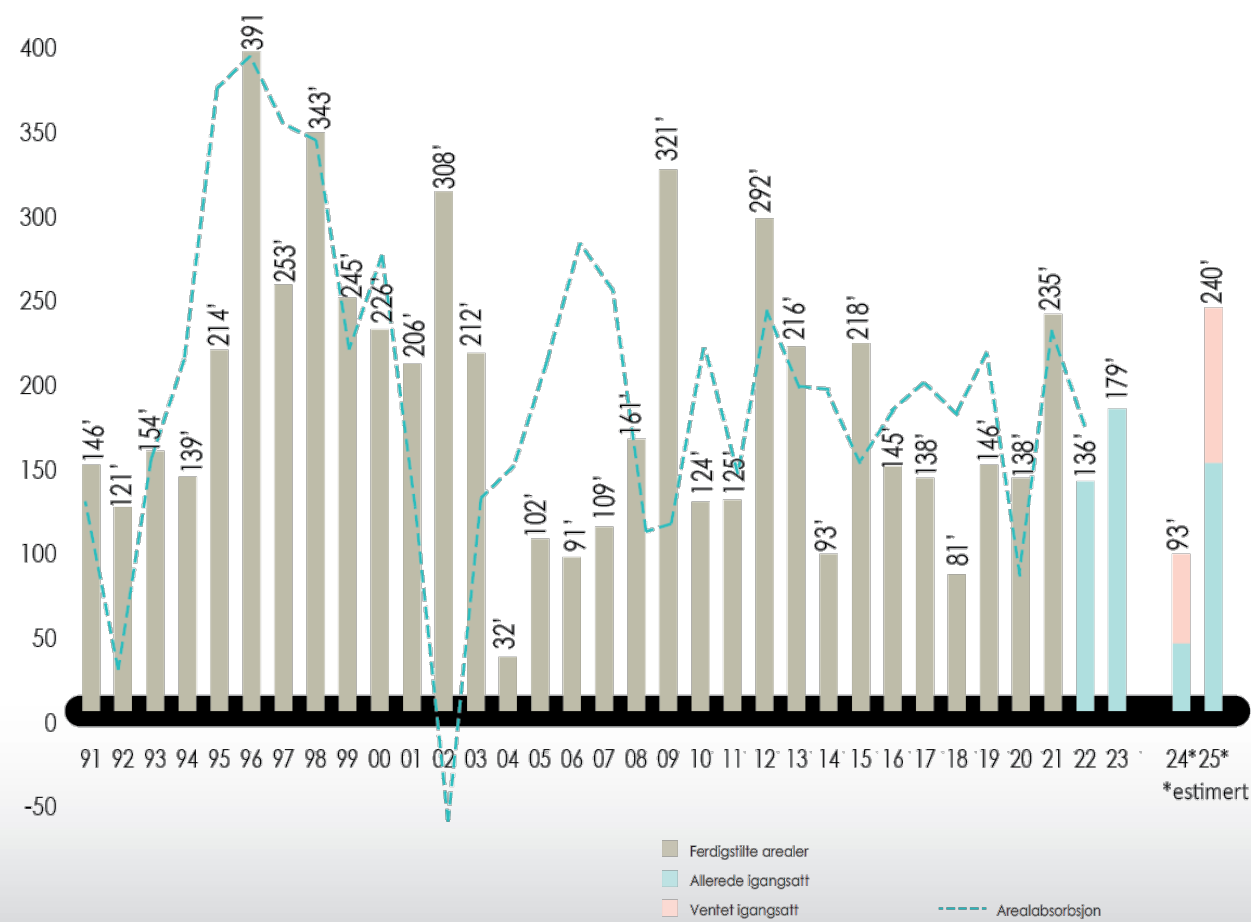
Oversikt over arealledighet Oslo/Asker/Bærum primo 2023 (% ledighet av sonens totale masse)



Kilde: Oslostudiet

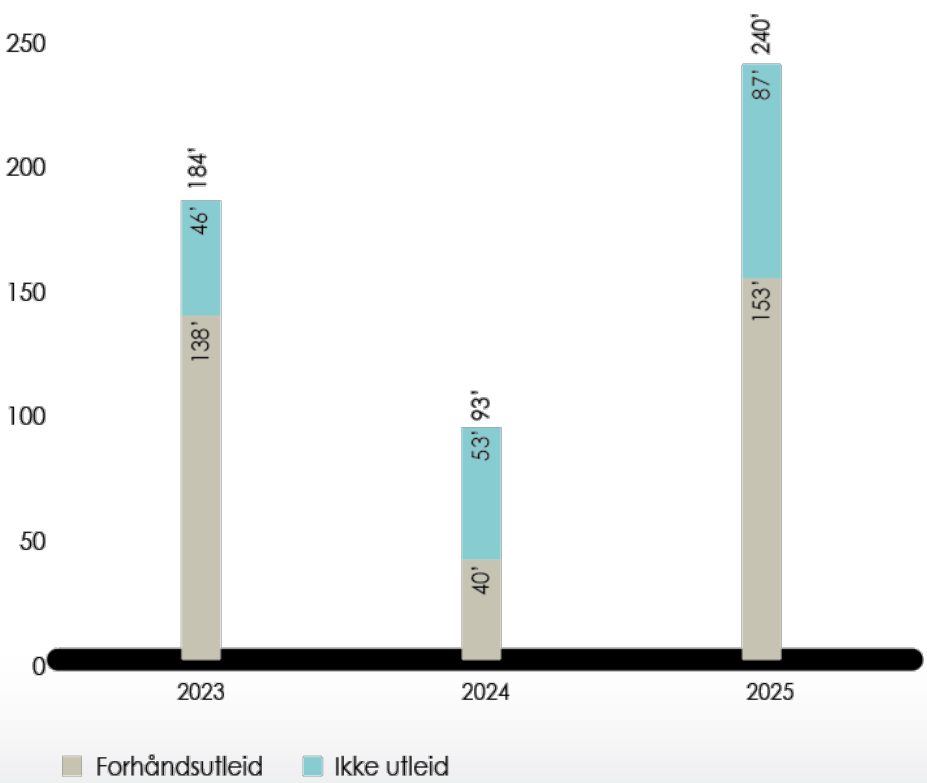
Et kontormarked i balanse

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2025)



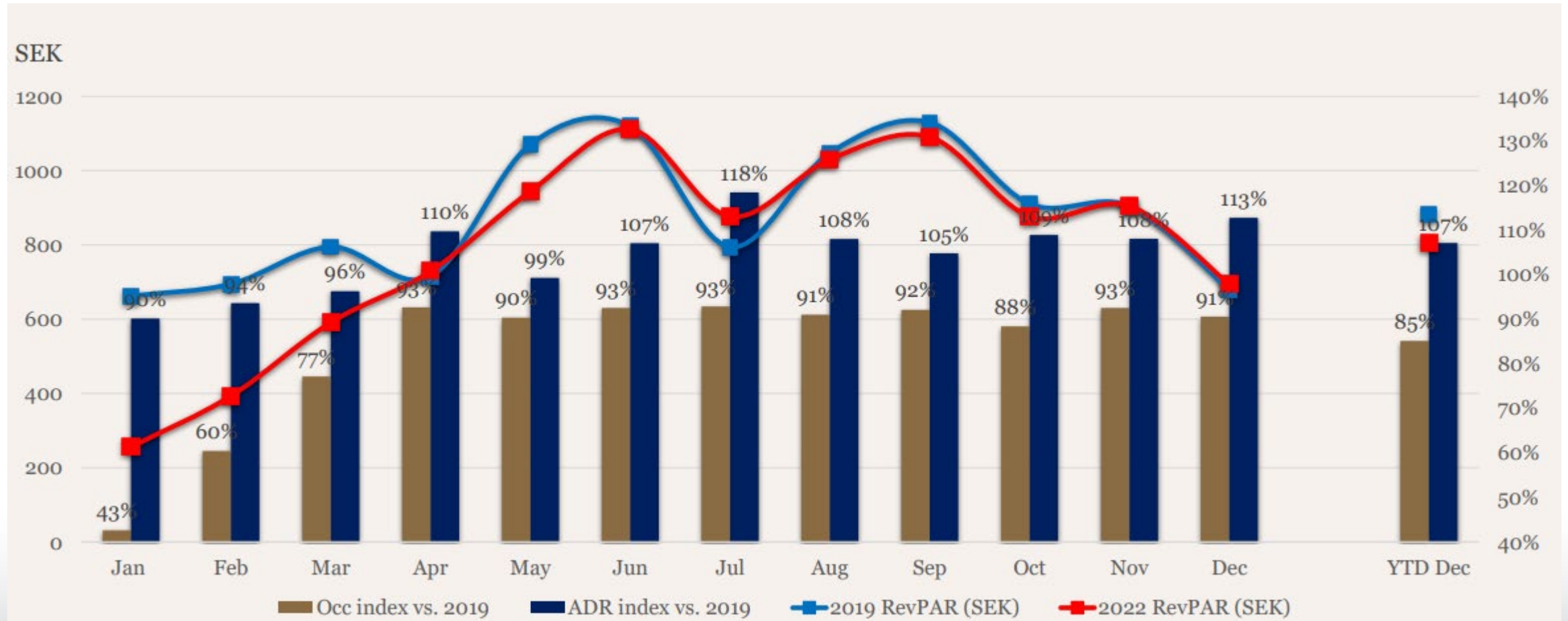
Kilde: Oslostudiet, Swedbank og Macrobond

Forhåndsutleie vs. forventet ferdigstilte arealer 2023-2025 (1.000 kvm)



Hotel market development

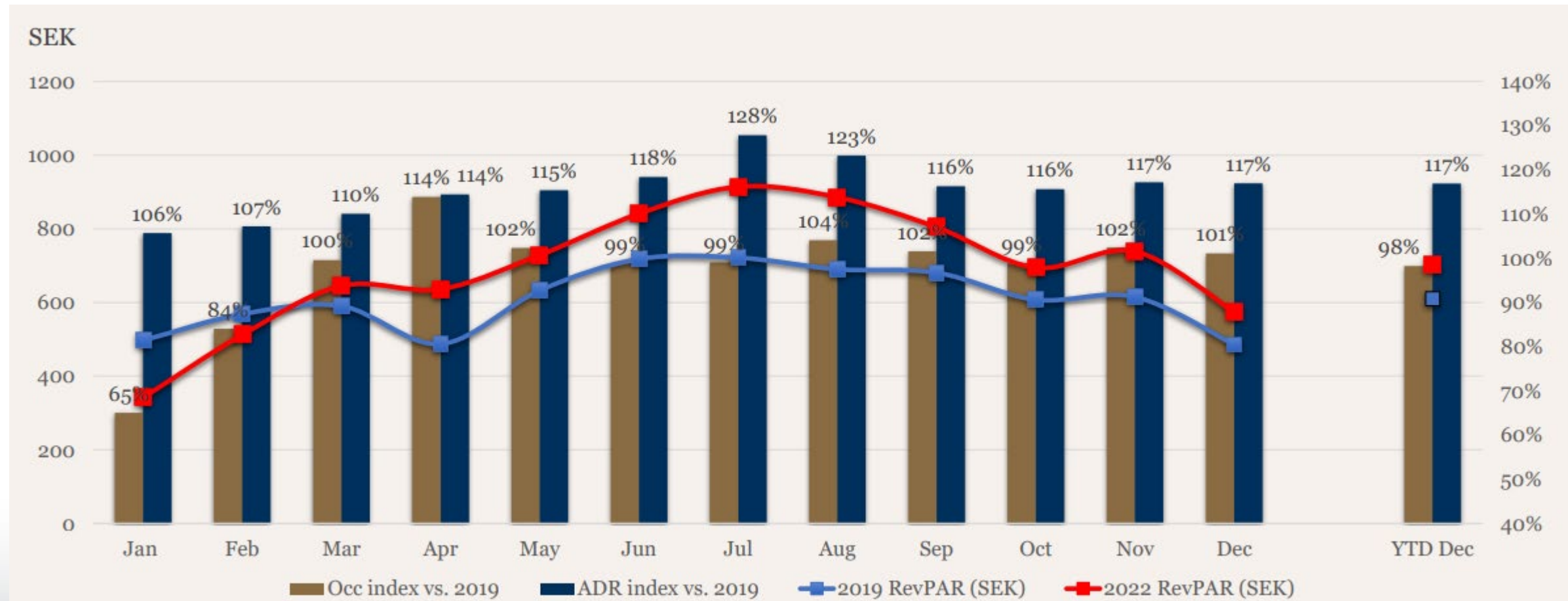
Nordic capitals



Kilde: Pandox, Benchmarking Alliance

Hotel market development

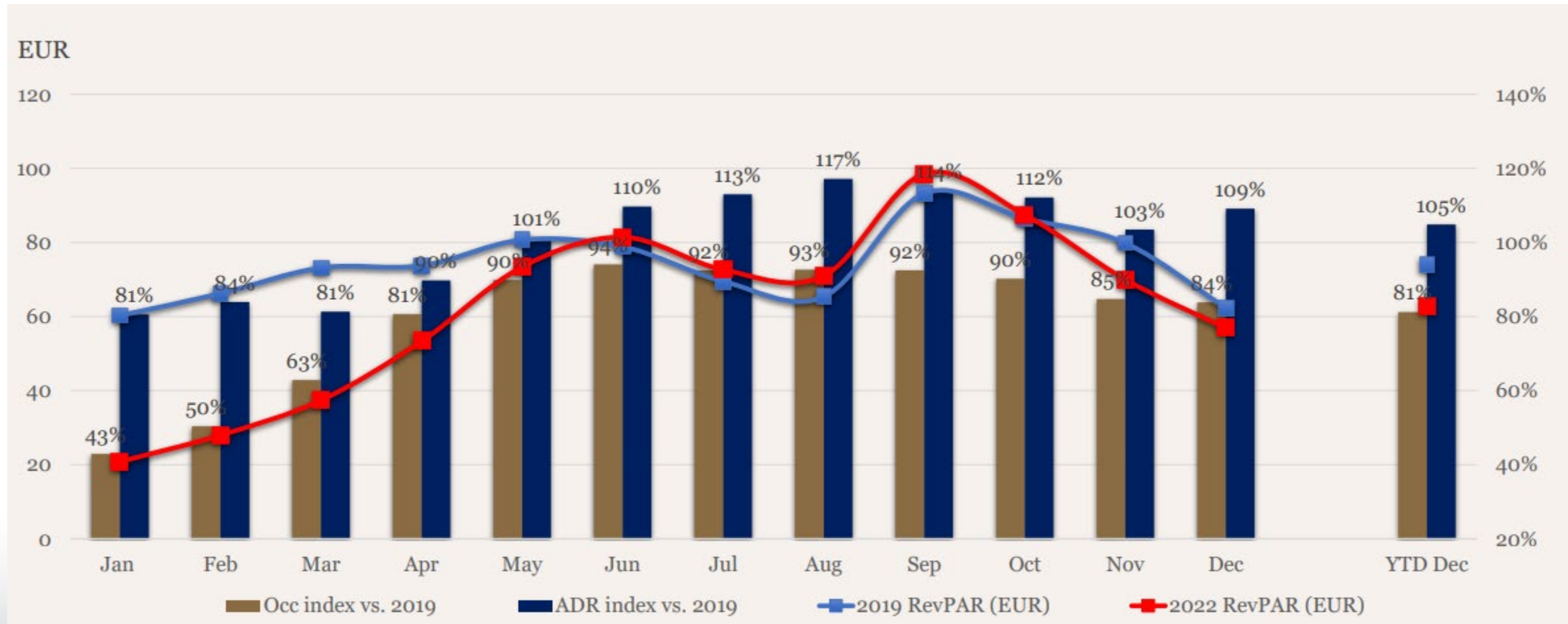
Nordic regional



Kilde: Pandox, Benchmarking Alliance

Hotel market development

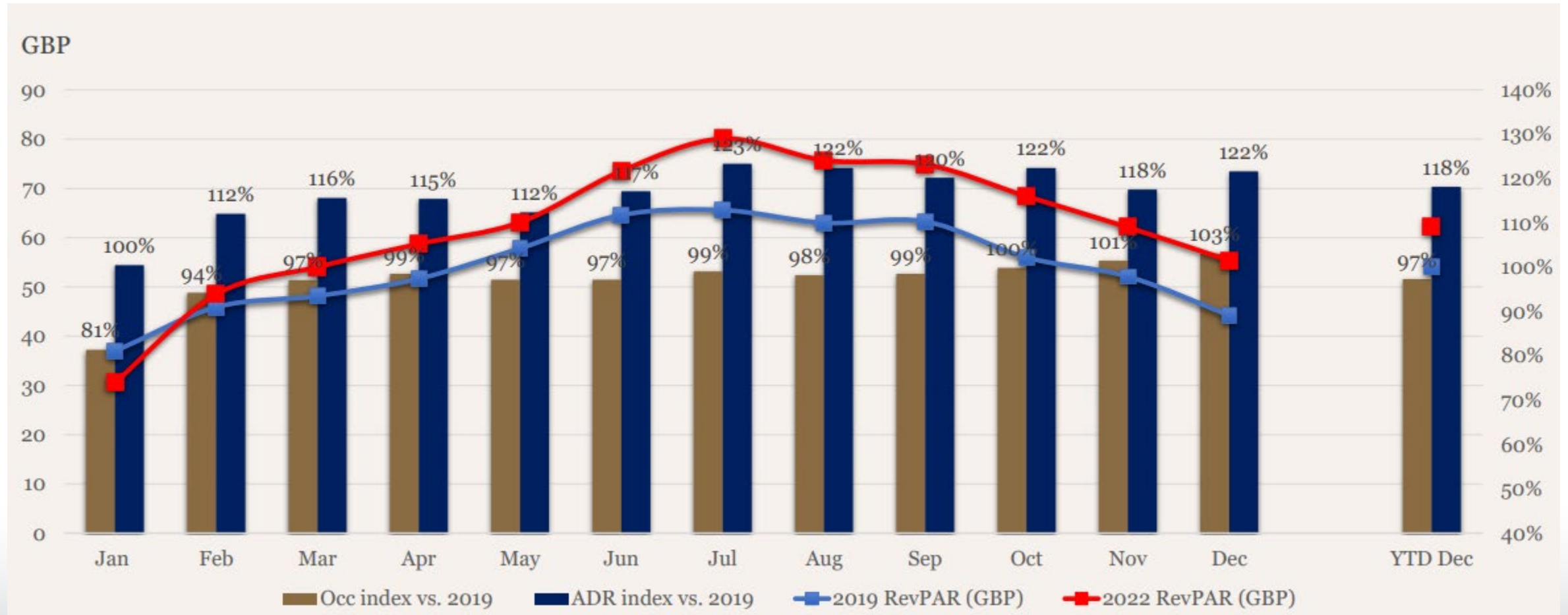
Germany



Kilde: Pandox, STR Global

Hotel market development

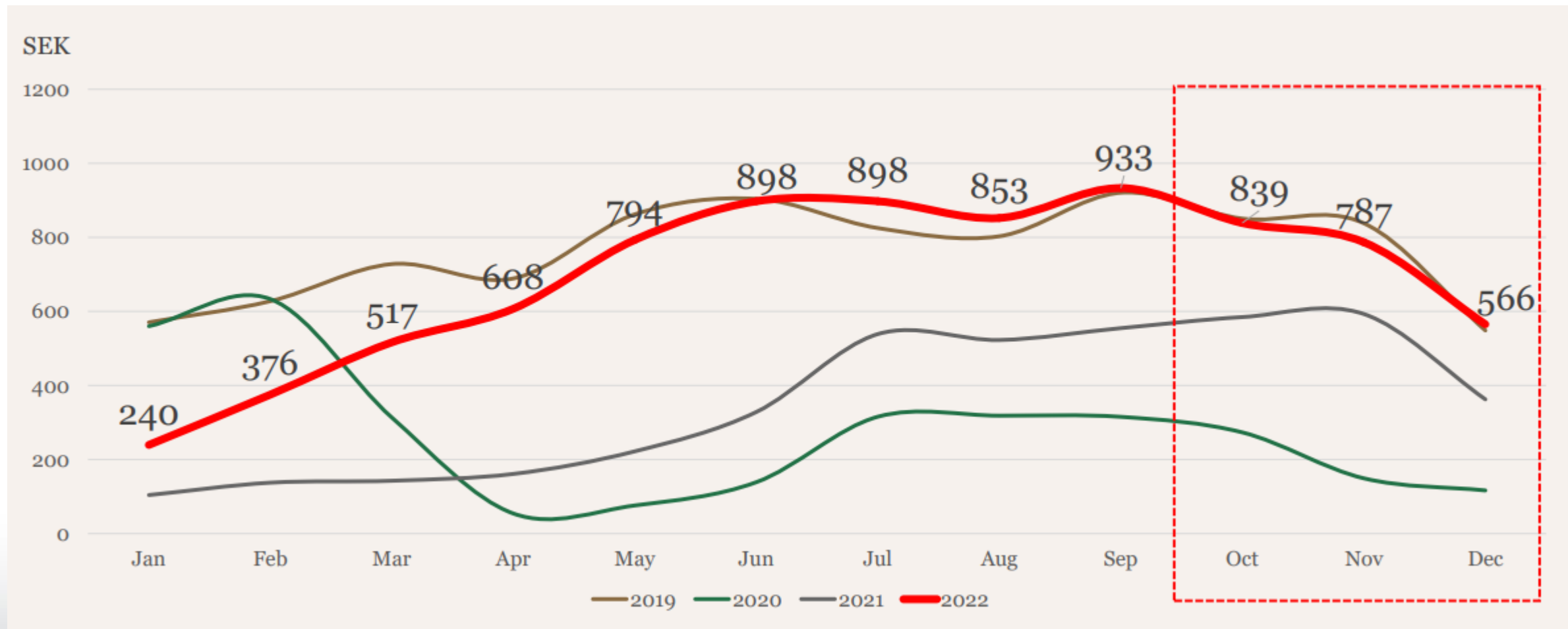
UK regional



Kilde: Pandox, STR Global

Pandox Property Management RevPAR

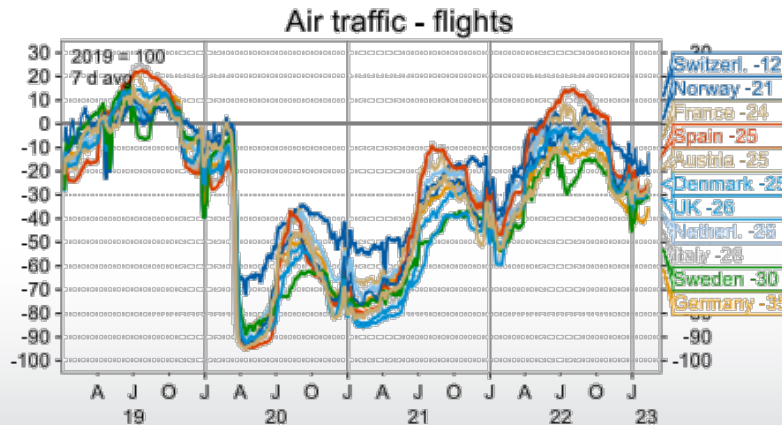
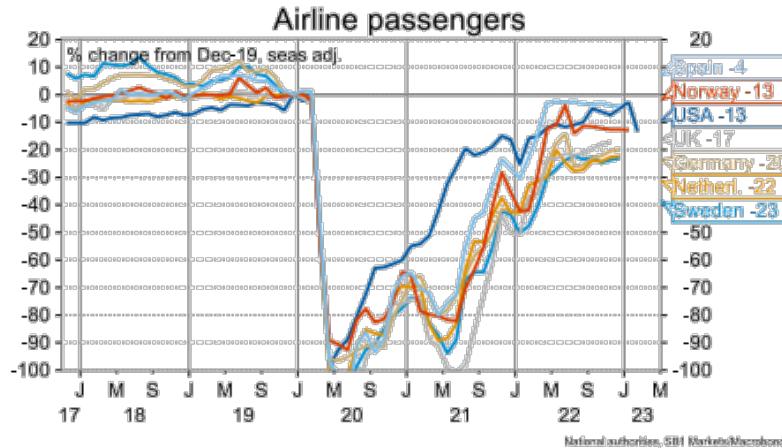
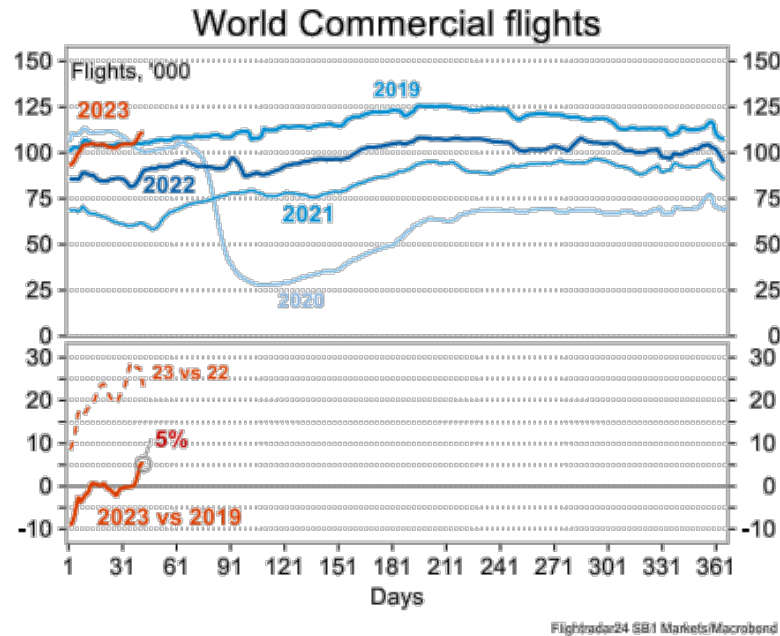
RevPAR has fully recovered (seasonality is back)



Kilde: Pandox

Arline traffic almost back at ATH? At least measured vs. no. of flights

...And adjusted for the season (early 2020 was probably better, especially seasonally adjusted)



- Chinese traffic will is not doubt returning rapidly

Boligprisutvikling for Oslo

Endring siste år

+0,1%

Kvadratmeterpris

88 198kr

Endring siste måned

+2,8%

Salgstid

37 dager

Solgte boliger siste måned

1 555 stk

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år 15 år

↗ 142,92% (51 891 kr/m²)

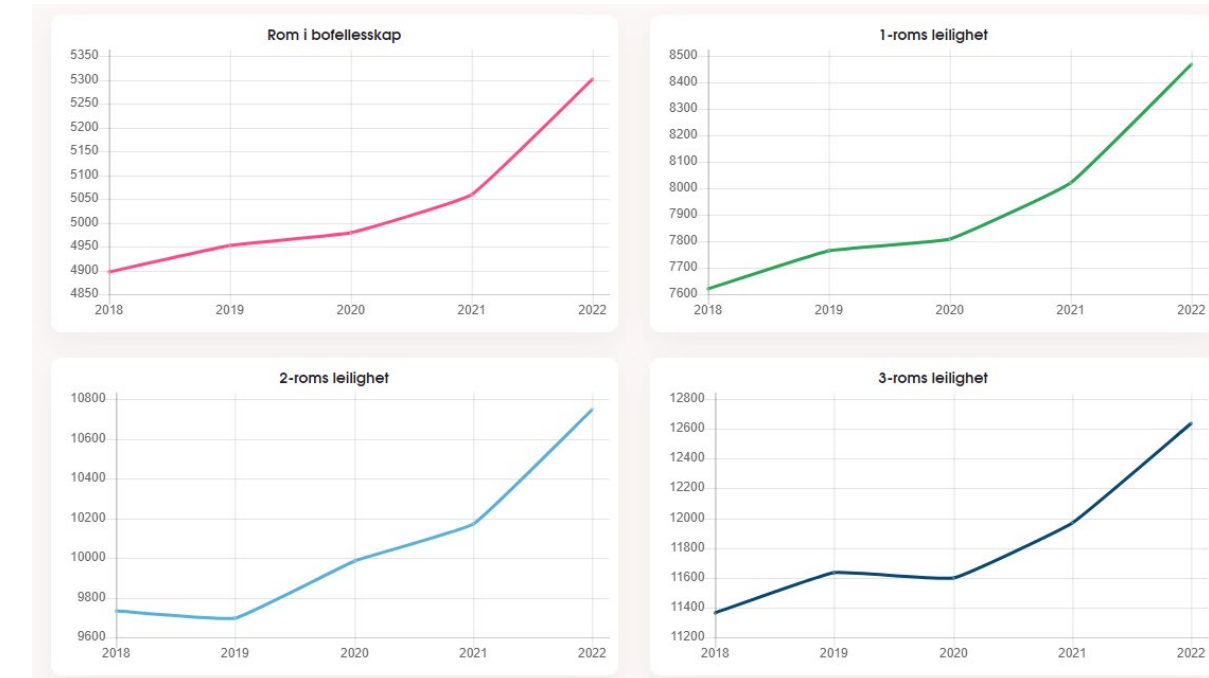


Kilde: Krogsvæn

Leiepriser bolig Oslo

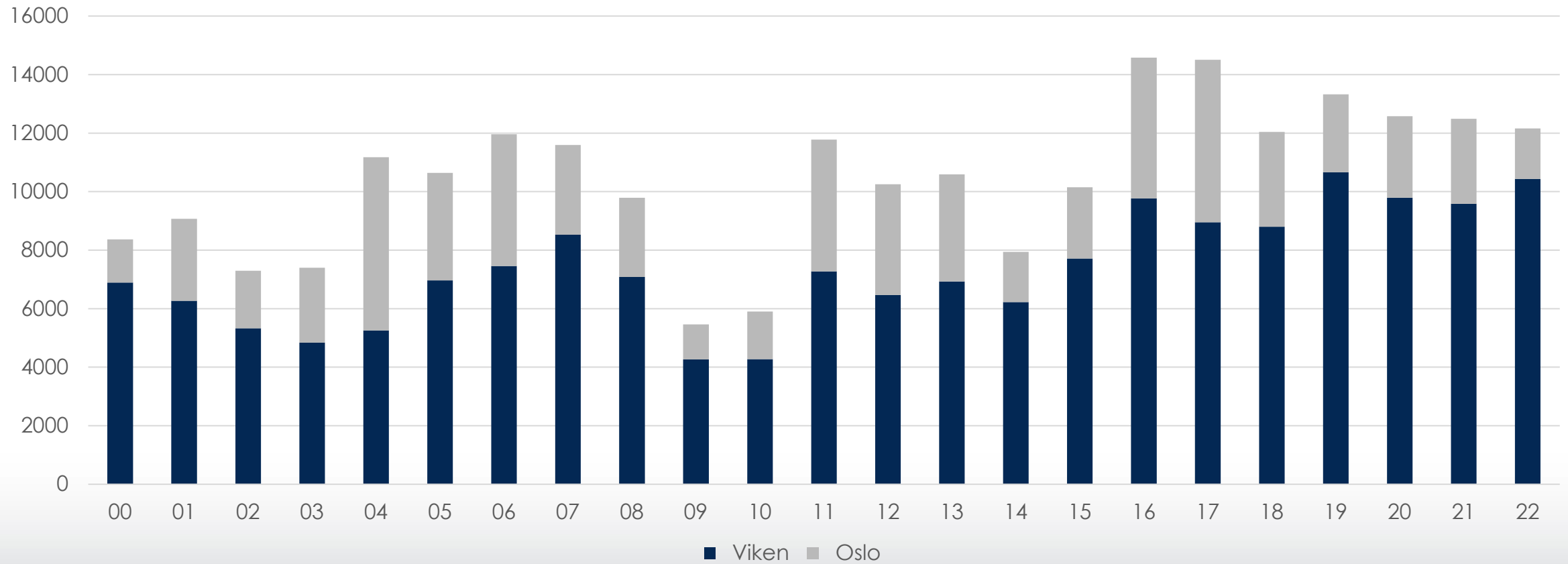


Leiepriser bolig Bergen



Meget lav igangsetting av boliger i Oslo i 2022

Antall boliger igangsatt Oslo og Viken



Kilde: SSB

Innhold

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

Sentrale hendelser 2022

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte på kr 6,75 per aksje. Utbytte for 2022 foreslås til kr 7,00 per aksje

Prosjekt - Urtekvartalet

- Igangsettelse av Veksthuset (24 000 kvm.) og signering av leiekontrakt (17 000 kvm.) med Sweco Norge

Kjøp eiendom (kr 1 189 mill.)

- Kjelsåsveien 161, Oslo
- Stortingsgata 14 - 16, Oslo
- Professor Dahls gate 18, Oslo
- Vestfjordgata 28-30, Svolvær

Salg eiendom (kr 80 mill.)

- 8 næringsseksjoner i Parkveien 64, Oslo



Kjelsåsveien 161



Professor Dahls gate 18



Stortingsgata 14-16

Sentrale hendelser 2022 (forts.)

Kjøp aksjer (kr 893 mill.)

- FOMO (48 % eierandel) – kr 130 mill.
- 2 502 462 Aurora Eiendom – kr 238 mill.
(~ 19,4 % eierandel, kostpris kr 588 mill.)
- 6 663 000 Scandic Hotels Group – kr 248 mill. (~ 3,5 % eierandel)
- 708 479 Eiendomsspar – kr 277 mill.

Salg aksjer (kr 61 mill.)

- 276 506 Eiendomsspar – kr 61 mill.

Begeistret Christian Ringnes kjøper halve Fomo

Investor og kunstsamler Christian Ringnes er så begeistret for Fomo at han blar opp 360 millioner kroner for å være med på moroa.

Publisert: 23. november 2022



Aurora Eiendom

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

+ 7 %

Oms. vekst i
norske
kjøpesentre i
januar 2023



Vinterbro senter



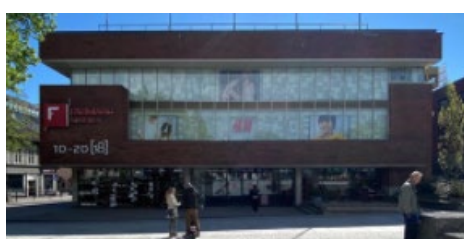
Nerstranda
Tromsø



Buskerud Storsenter



Amanda Storsenter
Haugesund



Farmandstredet
Tønsberg

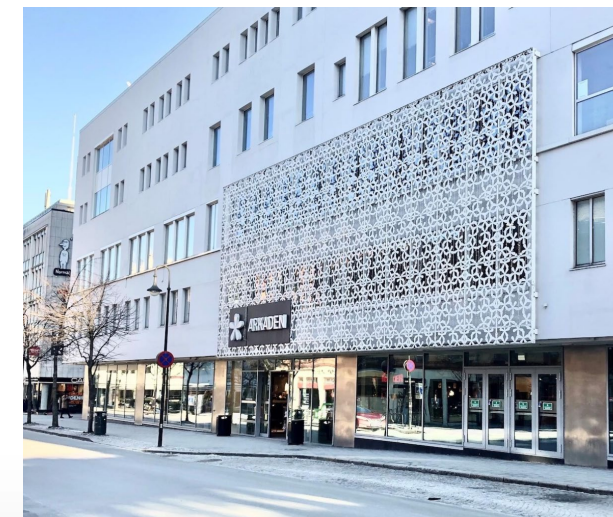


Nordbyen
Larvik

Siste tilskudd til porteføljen!



Gulskogen
Drammen



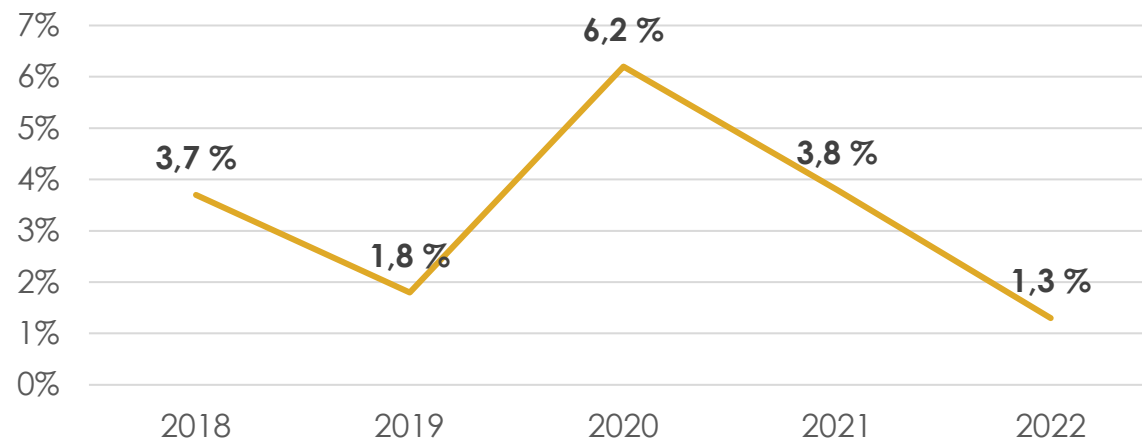
Arkaden
Stavanger

Operasjonelle nøkkeltall – 2022

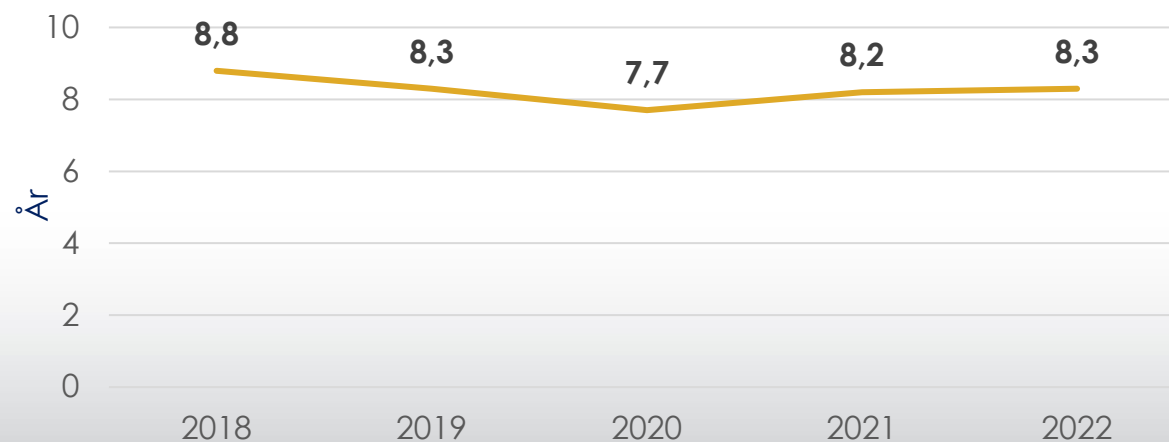
Beskrivelse

- Fallende ledighet gjennom året. Lav ledighet per årsslutt
 - Sterkt utleiemarked i 2022
 - Nyutleier i Hoffsveien 4 og Tordenskiolds gate 8/10 samt flere andre kontrakter
- Stabil kontraktsløpetid i 2022
 - Forlenget leieavtaler for Scandic Holberg og Scandic Oslo City med 15 år
- Driften av eiendommene har vært normal i 2022

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 overlevert til leietakere.

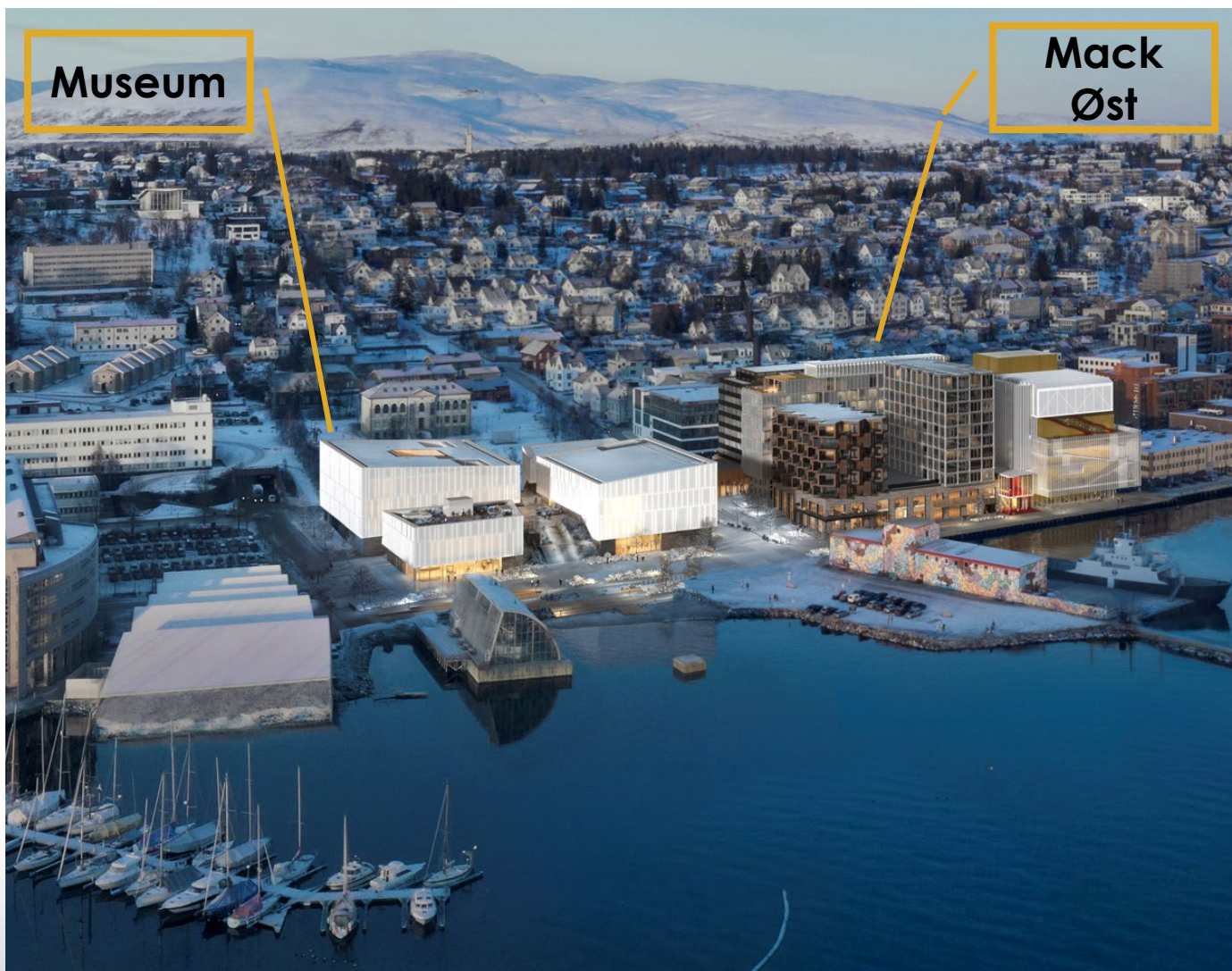
Signert leiekontrakt på nesten 80 % av Veksthuset (24 000 kvm.) med Sweco og Toma som leietakere. Ferdigstilling medio 2024. Pågående utleie av Drivhuset.



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

Kontor og handelseiendom. Planer for ombygging av kontor og deler av handelsarealene i eiendommen til hotell med ca. 180 rom. Nylig signert 15 års leieavtale med Choice for leie av hotell. Byggestart sommer 2023. Norges første «HOBØ» hotell åpner medio 2025. Prosjektet eies og utvikles sammen med Mette Borge Eiendom AS.

Prosjekter



Mack Øst

Mack kvartalet, Tromsø. Det ble i desember 2022 vedtatt ny reguleringsplan på 65 000 kvm. Av dette er 20 000 kvm. på tomt som skal selges til Universitetet for oppføring av nytt Universitetsmuseum.

Det jobbes med planer for hotell samt utvikling av konsertsal/kultur og servering /handel, bolig og kontor på ca. 45 000 kvm. Eiendommen eies sammen med Ludwig Mack AS.

Øvrige prosjekter

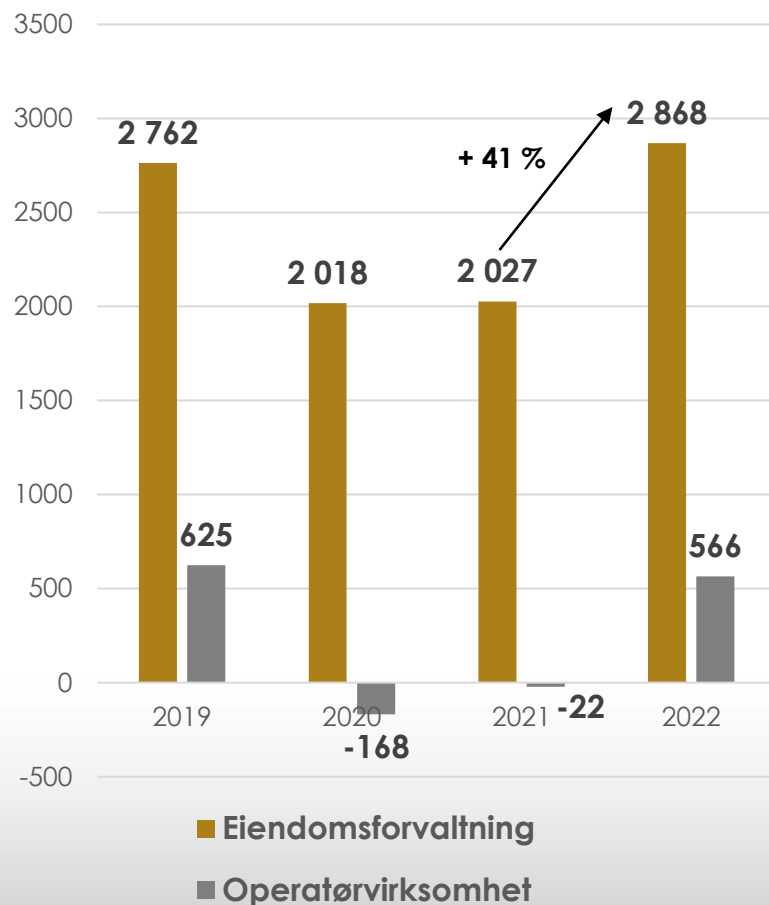
For øvrig arbeides det med utvikling av boligprosjekter på Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo, samt hotell med ca. 200 rom ved kaifronten i Svolvær, Lofoten og utvidelse av opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø og



Sterk resultatutvikling for Pandox i 2022. Samtlige Pandox markeder hadde positiv utvikling og selskapet gjeninnfører utbytte

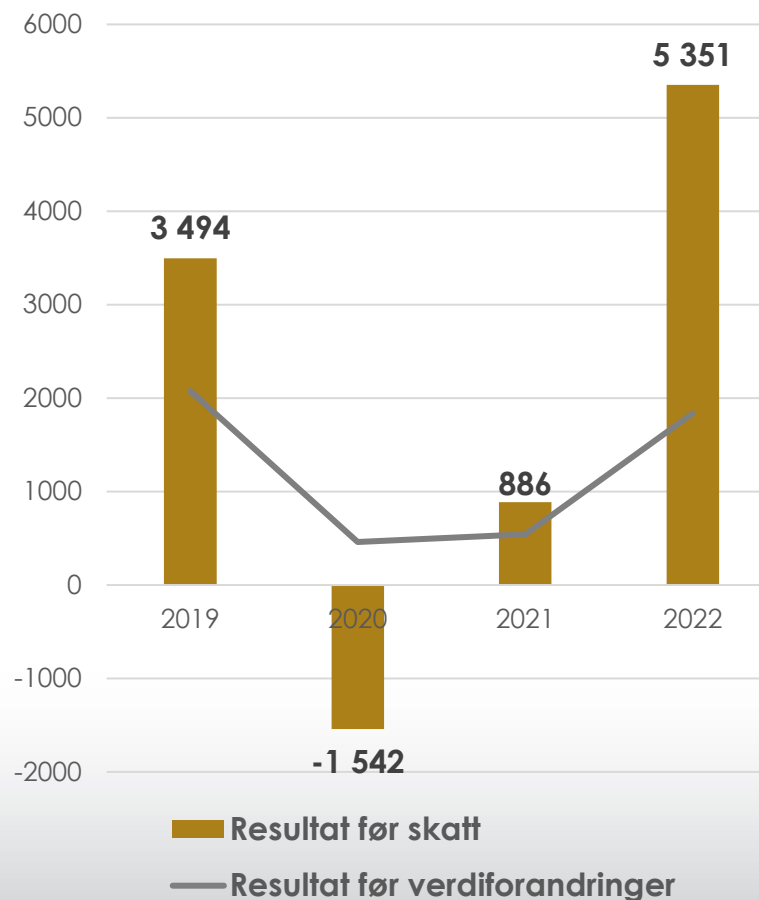
Driftsnetto

2022, msek



Resultat før skatt

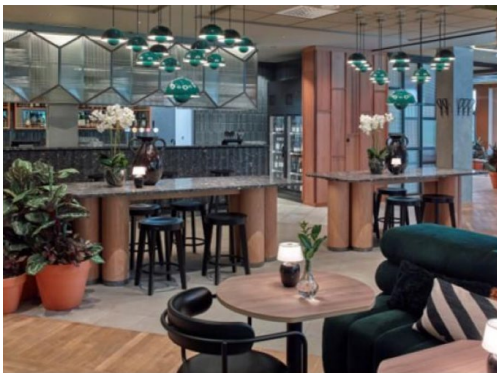
2022, msek



Robust finansiell situasjon

- Likviditetsreserve MSEK 4 489 (MSEK 3 576 per årsslutt 2021)
- LTV 46,7 % (49,8 % per årsslutt 2021)
- Utbytte for 2022 foreslås til SEK 2,50 per aksje

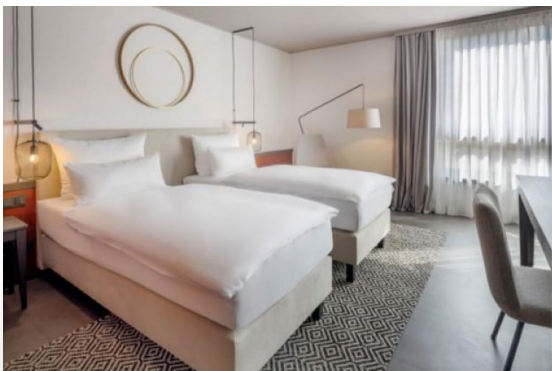
Verdiskapende investeringer



Scandic Park Stockholm

Investering 16 MSEK

Konvertere fellesareal til 9 nye rom, nytt F&B konsept



Hotel Pomander Nürnberg

Investering MSEK 265

Totalrehabilitering hotell (316 rom)

Kjøp



NH Louise – Brussels

Kjøpesum 35 MEUR

Rehabilitering og 25 års avtale med City Box

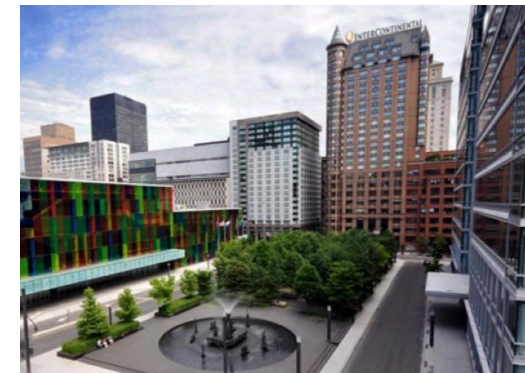


Doubletree Hilton Bath - UK

Kjøpesum 40 MGBP

Eiendom og drift

Salg



InterContinental - Montreal

Salgssum 660 MSEK, eiendom og drift



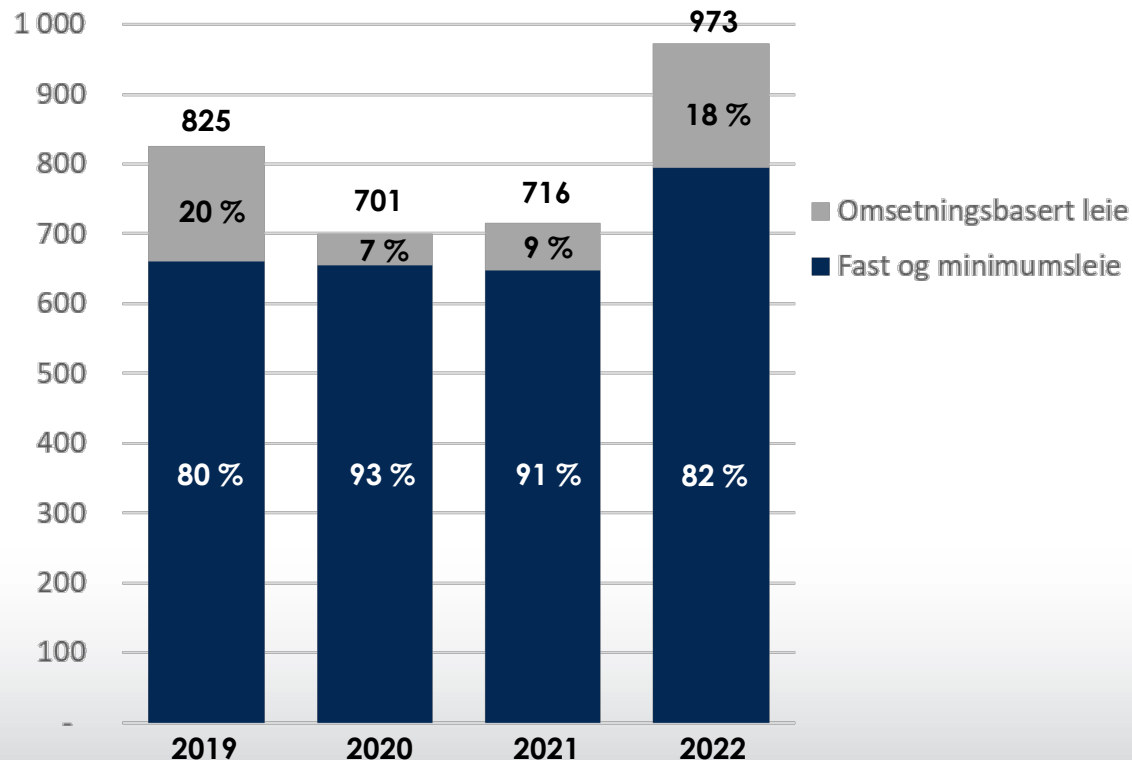
Mora hotell og Spa

Salgssum 114 MSEK, eiendom

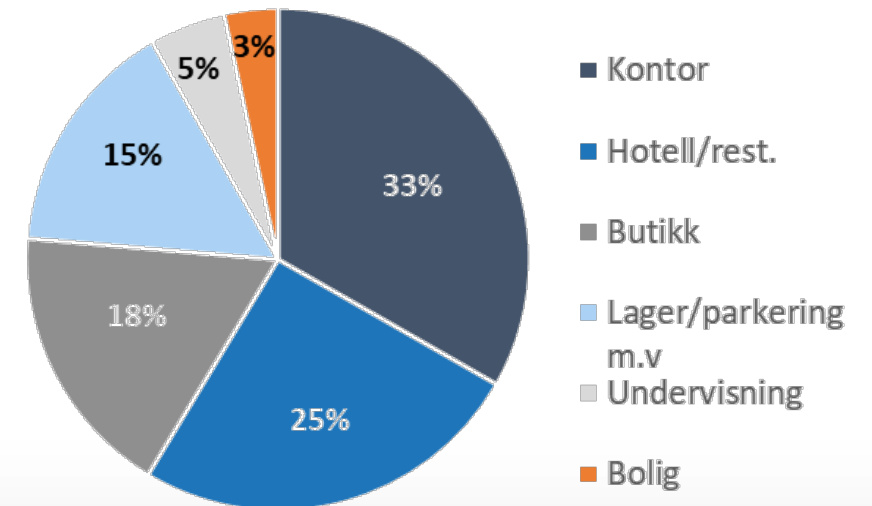
God vekst og normalisering av omsetningsbaserte leier i 2022. Største segmenteksponering i Eiendomsspar er kontor

Leieinntektssammensetning

mnok



Segmentfordeling eiendomsportefølje

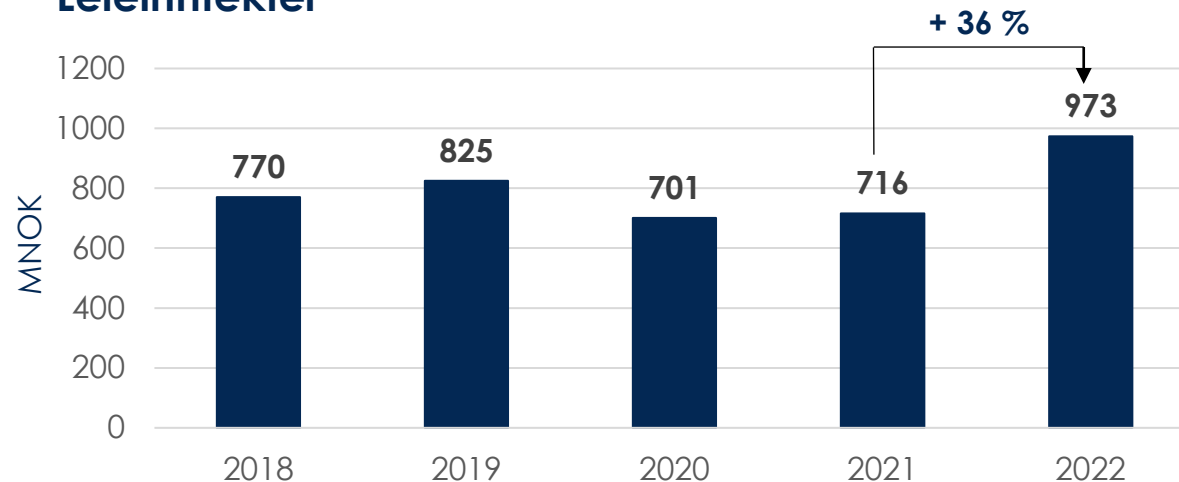


Leieinntekter og resultat

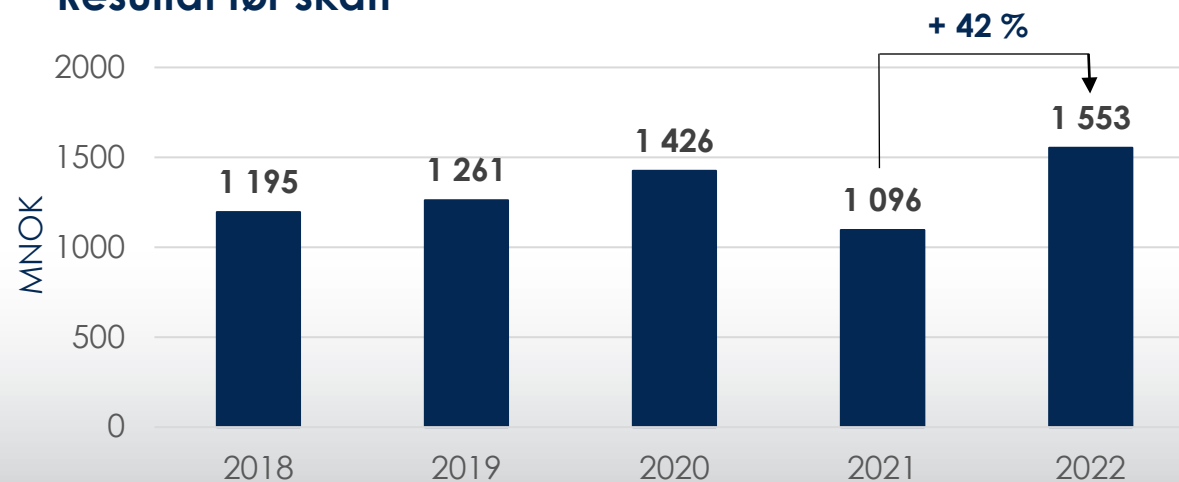
Beskrivelse

- Økning i leieinntekter i 2022 (+ 257 MNOK) forklares i hovedsak av økte omsetningsleier fra hotell og restauranter, men også fra kjøp av nye eiendommer og leie fra eiendommen «Fabrikken», som ble ferdigstilt i 2021.
- Økningen i resultat (+ 457 MNOK) forklares i hovedsak av forbedret resultater fra det tilknyttede selskapet Pandox, men også fra økte leieinntekter i Eiendomsspar. I 2022 fikk Pandox økte leier fra sine hoteller, verdiøkning på derivater grunnet stigende rente samt økte eiendomsverdier, som følge av valutaeffekter og normalisering av leier

Leieinntekter

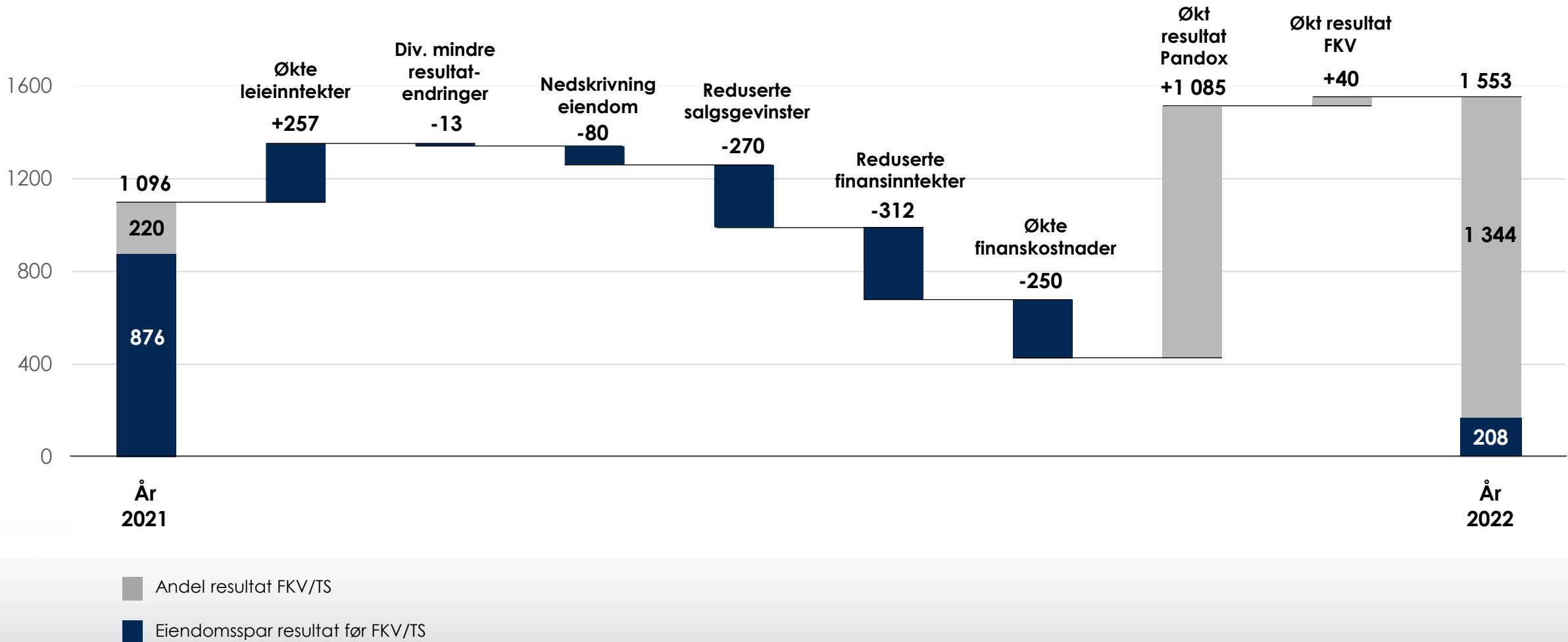


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2021 og 2022 - Detaljer

Tall i NOK mill.

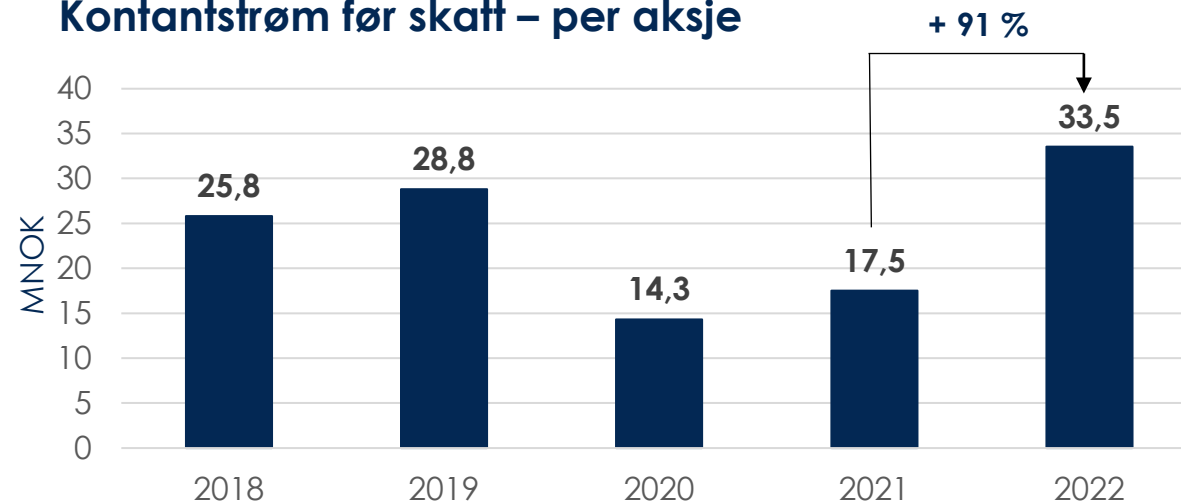


Nøkkeltall per aksje

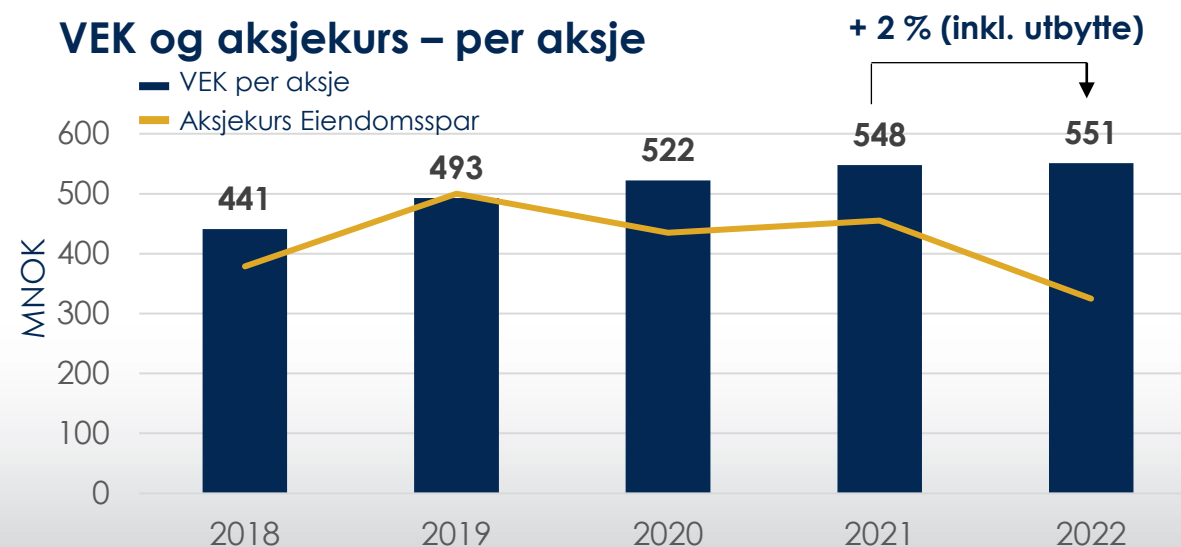
Beskrivelse

- Kontantstrøm per aksje er nesten doblet fra 2021 til 2022. Økningen forklares med økt underliggende kontantstrøm fra egen virksomhet (~1/3) og Pandox (~2/3)
- VEK per aksje er estimert til kr 551 per 31.12.2022. En verdiutvikling på 2 % siden årsslutt 2021, hensyntatt utbytte på kr 6,75. I samme periode har aksjekursen til Eiendomsspar falt fra kr 455 til kr 325 (- 27 % hensyntatt utbytte)
- Gitt aksjekursen på kr 325 per 31.12.2022 og estimert substansverdi på kr 551 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 226 (41 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 31.12.2022 (SEK 116,4 mot substans SEK 184,67) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 459 per aksje

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 31.12.2022

Pandox-aksjer til EPRA NDV per 31.12.2022 (SEK 184,67 per aksje)

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2021	Årsslutt 2022
Eiendommer	18 090	19 115
Andel/aksjer FKV/TS	8 571	8 858
Øvrige eiendeler	1 189	1 527
SUM EIENDELER	27 850	29 499
Verdijustert egenkapital*	18 450	18 186
Latent/utsatt skatt	985	1 031
Rentebærende gjeld	7 793	9 659
Øvrig gjeld	622	623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 850	29 499
Belåningsgrad (Netto rentebærende gjeld/ eiendommer)	42 %	49 %
VEK andel	66 %	62 %

Endring

- 264

+ 336 netto kjøp egne aksjer mv.

+ 233 utbytte

= 306 Brutto VEK økning 2022

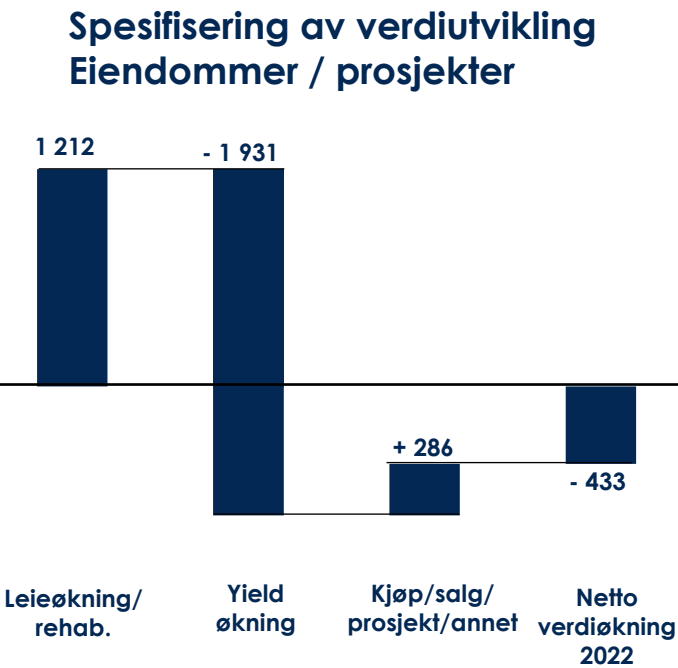
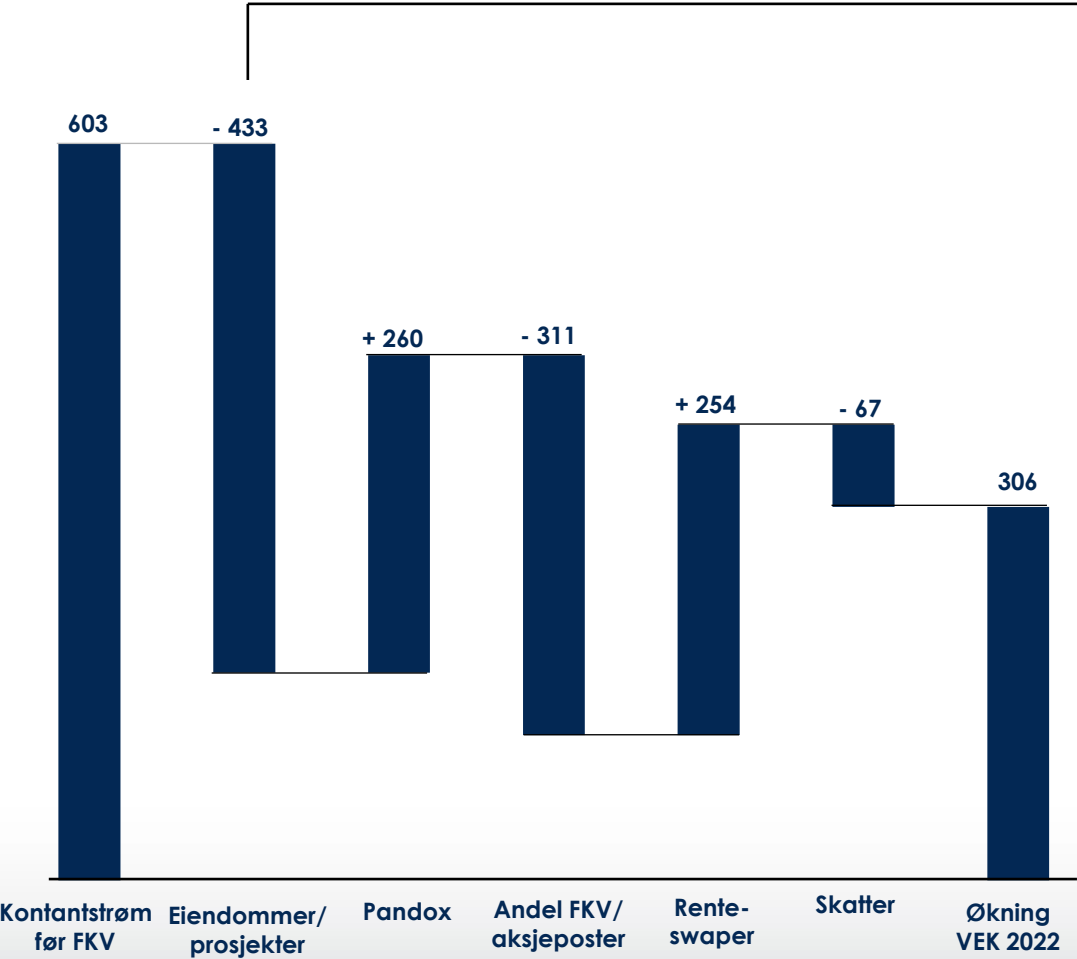
* Detaljer 2022-tall

Inklusive minoriteter NOK 59 mill.

VEK per ES-aksje per 31.12.2022: (NOK 18 186'' – NOK 59'' minoriteter + NOK 233'' utbytte)/33 332 286 aksjer = **NOK 551 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 31.12.2022 (SEK 116,40): **NOK 459 per aksje**

Spesifisert verdiutvikling 2022



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2022

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

	Yield (%)										
	4,5 %	4,7 %	4,9 %	5,0 %	5,1 %	5,2 %	5,4 %	5,7 %	6,0 %	6,5 %	7,0 %
230	694	669	647	636	626	612	597	573	550	517	489
220	680	656	633	623	613	598	584	559	536	504	475
210	667	642	620	609	599	585	571	546	523	490	462
205,03	660	636	613	603	593	578	564	539	516	484	455
190	640	615	593	582	572	558	544	519	496	463	435
184,67	633	608	586	575	565	551	536	512	489	456	428
180	626	602	579	569	559	545	530	505	483	450	421
160	599	575	553	542	532	518	503	479	456	423	395
140	573	548	526	515	505	491	476	452	429	396	368
120	546	521	499	488	478	464	449	425	402	369	341
116,40	541	516	494	483	473	459	445	420	397	364	336
100	519	494	472	461	451	437	422	398	375	342	314
75	485	461	438	428	418	403	389	364	341	309	280
50	451	427	404	394	384	370	355	330	308	275	246

Kommentarer:

- Substansverdi (EPRA NRV) per Pandox aksje er SEK 205,03*
- **Substansverdi (EPR NDV) per Pandox aksje er SEK 184,67***
- Børskurs per Pandox aksje per 31.12.2022 er SEK 116,40*



VEK per ES-aksje 578 per aksje

VEK per ES-aksje 551 per aksje

VEK per ES-aksje 459 per aksje



* SEK/NOK kurs 94,53 per 31.12.2022

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
 - Moderat belåningsgrad 49 %
- Selskapet har utvidet andel bærekraftig finansiering i 2022:
 - Etablert to bærekraftige lån på totalt MNOK 860 med Nordiska Investeringsbanken (NIB)
 - Etablert sin andre bærekraftslinkede låneavtale i 2022 (DNB)
- Selskapet har større andel låneforfall i 2023 (31 %) enn vanlig, forklart av at lån etablert under korona hadde noe kortere løpetider. Over 1/3 av forfallene er allerede refinansiert/signert avtale om refinansiering. Gjenstående refinansiering i 2023 er fordelt på flere lån og banker og forventes ikke å by på problemer
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.2022 er 3,8 % (2,6 % per årsslutt 2021)
 - 53 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,1 år (5,4 år)

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2022 utgjorde MNOK 1 729 (MNOK 2 156 per årsslutt 2021). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 199
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer



Press release

24.03.2022

NIB lends to green buildings in Oslo offering facilities for business and teaching the arts



Press release

28.06.2022

NIB strengthens cooperation with Eiendomsspar for green office building in Oslo

Innhold

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

Sentrale hendelser 2022

Utbytte

- Utdelt ordinært utbytte kr 9,00 per aksje. Utbytte for 2022 er foreslått til kr 9,50 per aksje

Kjøp eiendom (kr 59 mill.)

- Plantasjen eiendom i Namsos

Kjøp aksjer (kr 74 mill.)

- 114 705 Victoria eiendom



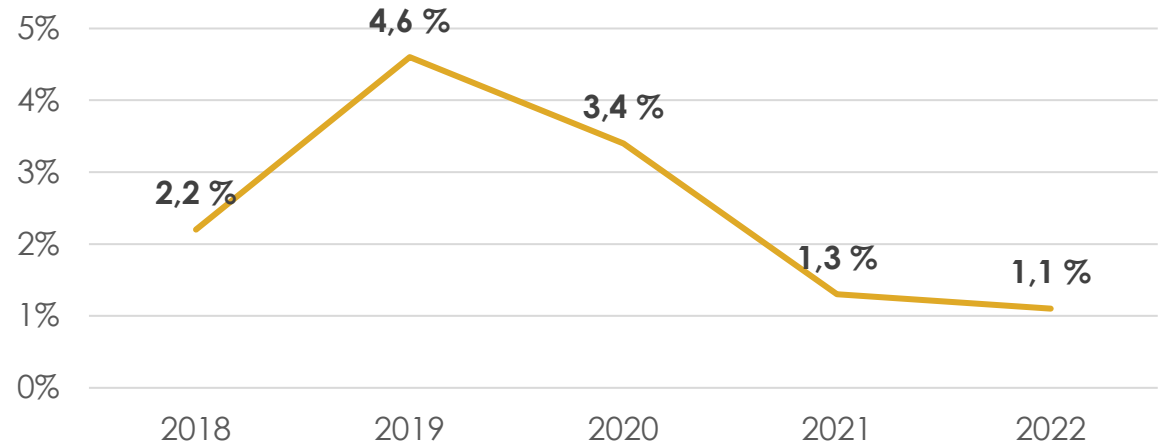
Plantasjen, Namsos

Operasjonelle nøkkeltall 2022

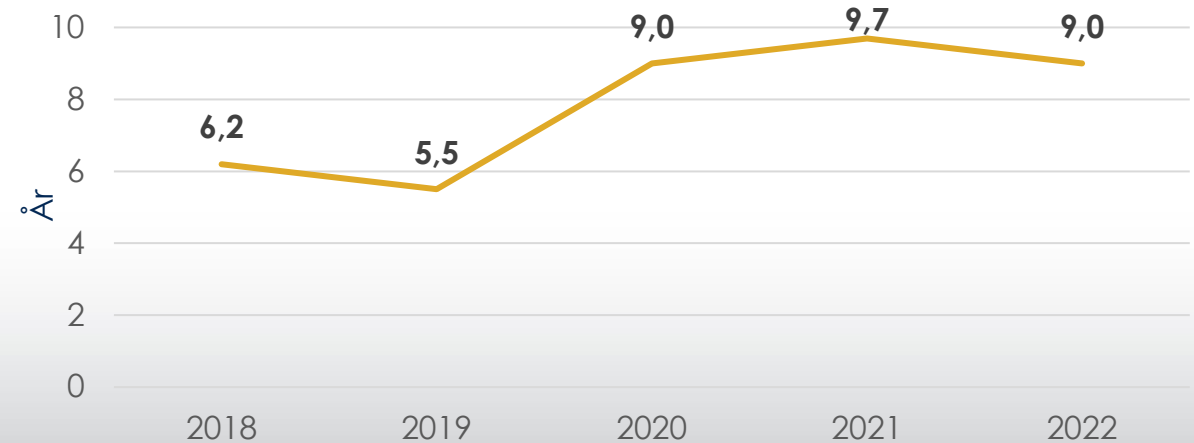
Beskrivelse

- Sterkt utleiemarked i 2022
- Stabilt lav ledighet gjennom året grunnet flere nyutleier
- Driften av eiendommene har vært normal i 2022

Ledighet (% av leie)

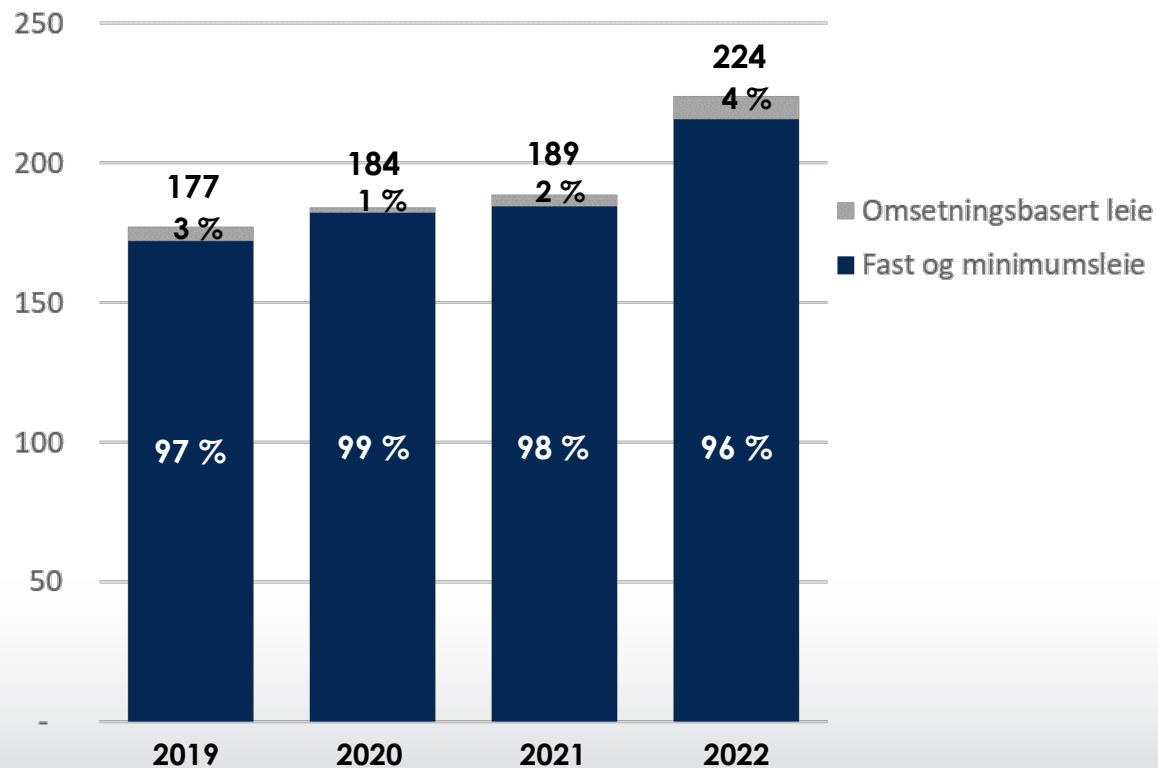


Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)

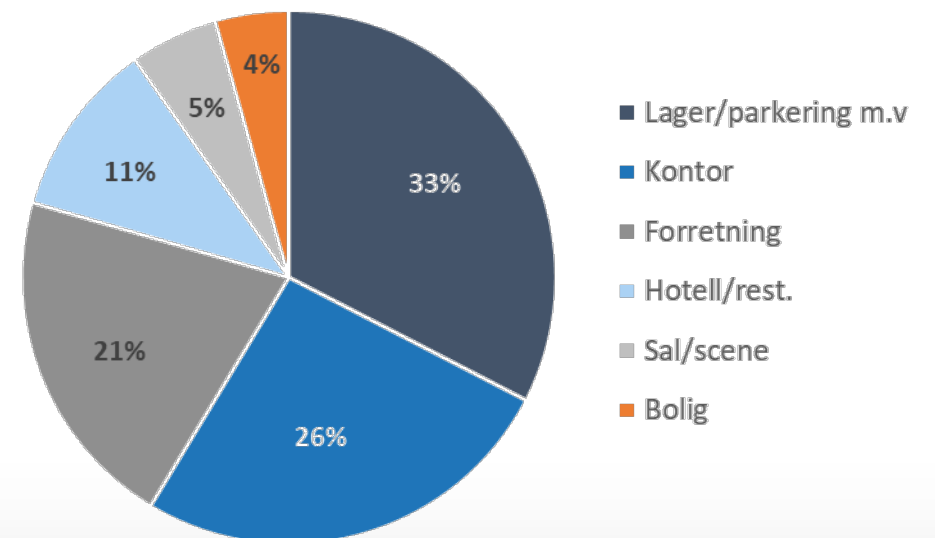


Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (96 %). Lager/verksted og kontor er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning



Segmentfordeling eiendomsportefølje

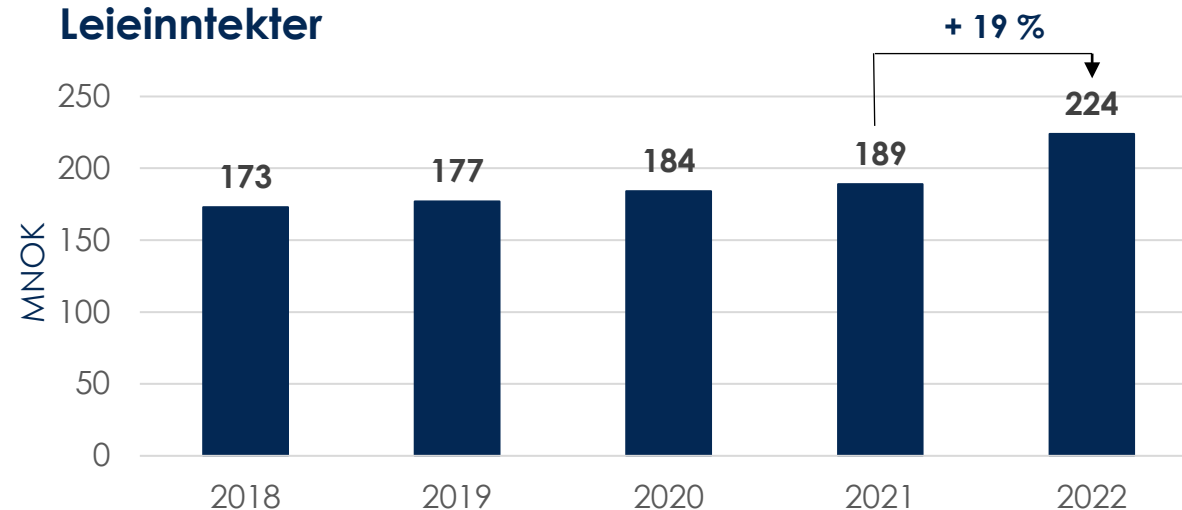


Leieinntekter og driftsresultat

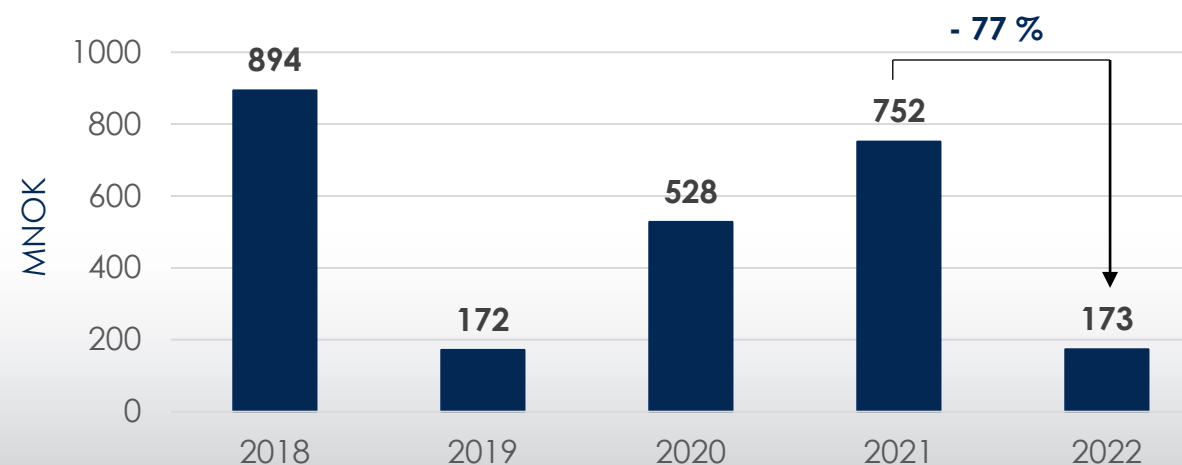
Beskrivelse

- Økning i leie i 2022 (kr 35 mill.) forklares med:
 - ~ 50 % av netto kjøp eiendommer
 - ~ 50 % av diverse nyutleier / leieøkning og økning i omsetningsbaserte leier
- Nedgangen i resultat før skatt forklares i hovedsak av at Eiendomsspar delte ut ekstraordinært utbytte i 2021 og lavere salgsgevinst i 2022.

Leieinntekter

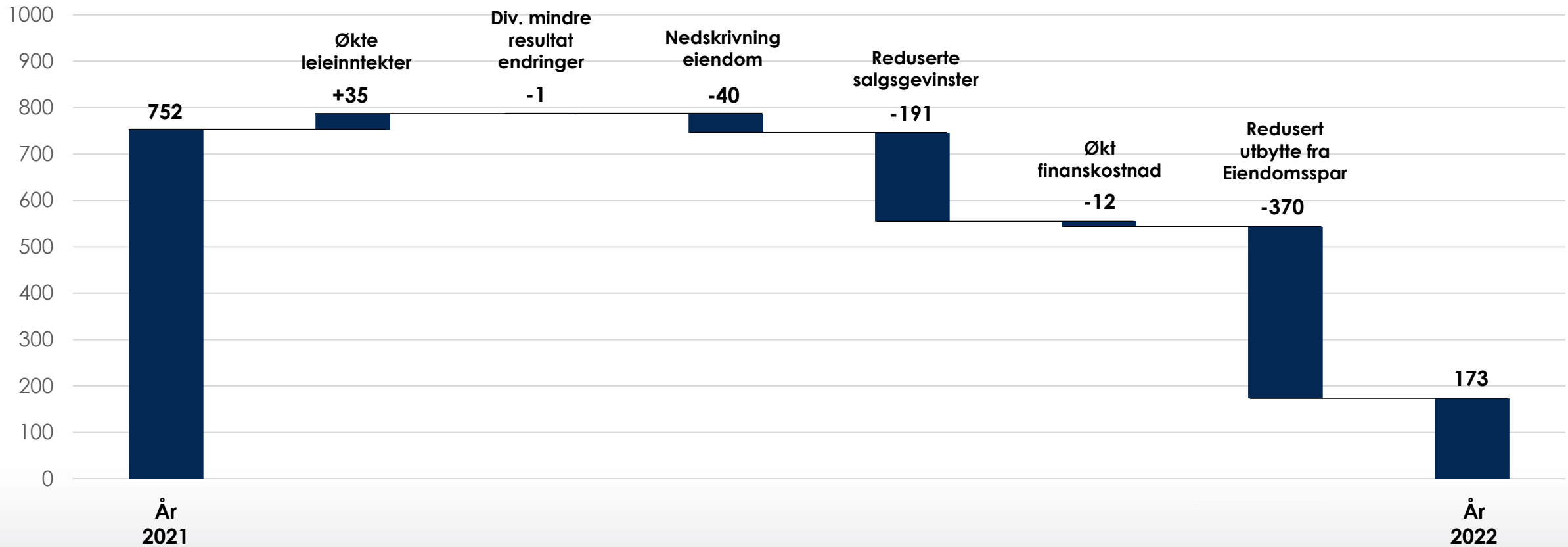


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 2021 og 2022 - Detaljer

Tall i NOK mill.

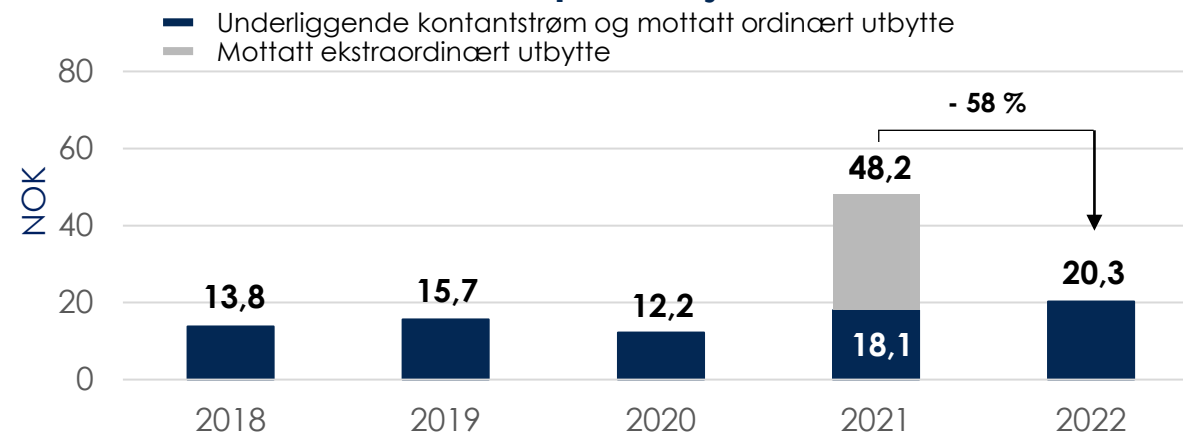


Nøkkeltall per aksje

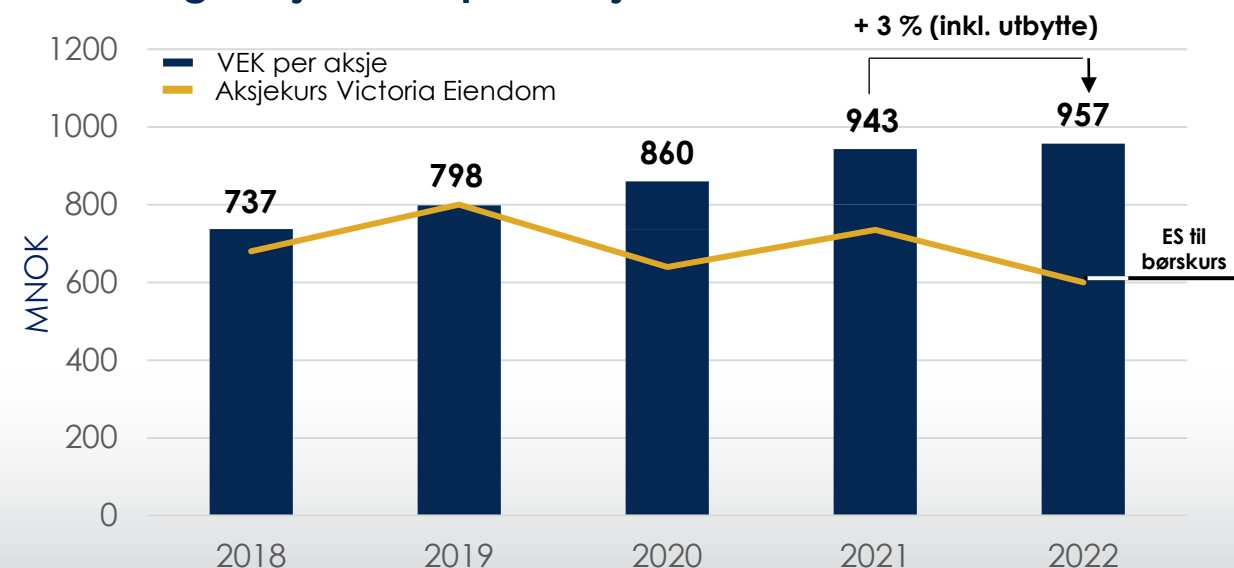
Beskrivelse

- Nedgang i kontantstrøm per aksje forklares av at det i 2021 ble delt ut ekstraordinært utbytte fra Eiendomsspar, mens det i 2022 kun ble delt ut ordinært utbytte. Den underliggende kontantstrømmen per aksje er økt med nesten 20 % i 2022.
- VEK i Victoria Eiendom per 31.12.2022 er estimert til kr 957 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 9,00 har verdiutviklingen i løpet av 2022 vært 3 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 735 til kr 600 (-17 %).
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 600, prises aksjen med en rabatt på kr 357 (37 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 957
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 31.12.2022 (kr 325 mot VEK kr 551) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 608

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 31.12.2022

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2021	Årsslutt 2022
Eiendommer	3 751	3 702
Aksjer/lån FKV/TS	10 297	10 382
Øvrige eiendeler	81	128
SUM EIENDELER	14 129	14 212
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 473	11 539
Latent/utsatt skatt	201	211
Rentebærende gjeld	2 085	2 291
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	370	170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 129	14 212
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	41 %	49 %
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	6 %	7 %

Endring

+ 66 + 76 kjøp egne aksjer mv.
+ 115 utbytte

= 257 Brutto VEK økning 2022

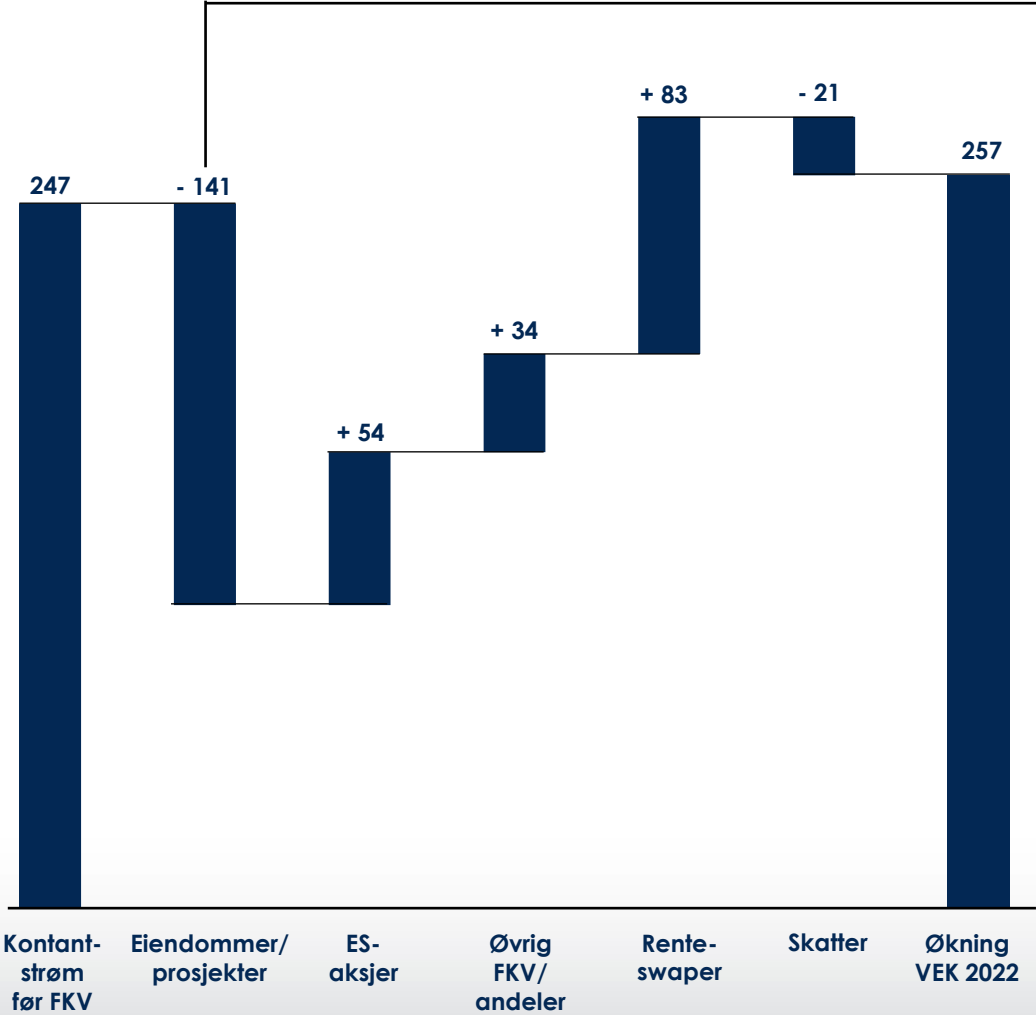
Detaljer 2022-tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 42 mill. VEK per aksje per 31.12.2022: (NOK 11 539'' – NOK 42'' minoriteter + NOK 115'' utbytte)/12 132 952 aksjer = **NOK 957 per aksje**

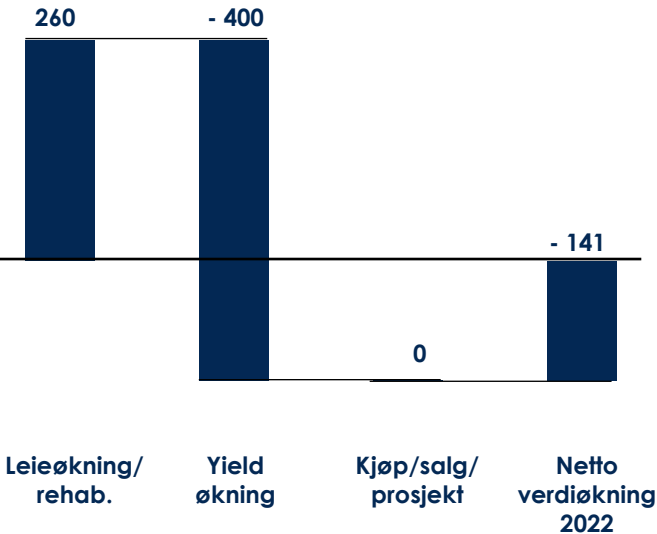
2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 445 mill.) og kontantbeholdning

3) Målt mot NOTC kurs per 31.12.

Spesifisert verdiutvikling 2022



Spesifisering av verdiutvikling Eiendommer / prosjekter



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2022

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

	Yield (%)											
	4,7 %	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,6 %	5,7 %	5,9 %	6,1 %	6,3 %	6,6 %	6,9 %	7,2 %
Verdi per ES aksje (NOK)												
700	1246	1226	1214	1203	1191	1187	1177	1168	1160	1148	1138	1128
600	1092	1072	1060	1048	1037	1033	1023	1014	1006	994	984	974
578	1058	1038	1026	1015	1004	999	989	980	972	960	950	940
551	1016	996	984	972	961	957	947	938	930	918	908	898
525	976	956	944	932	921	917	907	898	890	878	868	858
500	937	917	905	894	883	879	869	859	851	840	829	820
450	860	840	828	817	806	801	791	782	774	763	752	742
400	783	763	751	739	728	724	714	705	697	685	675	665
350	706	686	674	662	651	647	637	628	620	608	598	588
325	667	647	635	624	613	608	599	589	581	570	559	549
300	629	609	596	585	574	570	560	551	543	531	521	511
250	552	532	519	508	497	493	483	474	465	454	443	434
200	474	454	442	431	420	416	406	396	388	377	366	357

Kommentarer:

- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 578 (Pandex EPRA NRV SEK 205,03) → VEK per VE-aksje kr 999 per aksje
- **Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 551 (Pandex EPRA NDV SEK 184,67)** → **VEK per VE-aksje kr 957 per aksje**
- NOTC kurs per Eiendomsspar aksje per 31.12.2022 er NOK 325 → VEK per VE-aksje kr 608 per aksje

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Moderat belåningsgrad:
 - pant i eiendommer 49 %
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 7 % (NOTC kurs)
- Kun et låneforfall i 2023
- Victoria Eiendom har i løpet av 2022 inngått sin andre bærekraftslinkede låneavtale (DNB).
- Gjennomsnittlig rente per 31.12.2022 på 3,9 % (2,9 % per årsslutt 2021)
 - 65 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,2 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2022 utgjorde MNOK 622 (MNOK 740 per årsslutt 2021). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 17
- I tillegg har selskapet lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Innhold

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

Aksjonærstruktur per 03.02.2023

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	833 278
Helene Sundt AS	2,3	788 000
CGS Holding AS	2,3	788 000
Dobloug, Anette	2,2	744 636
Eiendomsspar AS	1,6	542 706
Grundt, Asbjørn	1,6	532 000
Noremoen Eiendomsselskap AS	1,1	368 996
Hans Herman Horns Stiftelse	1,1	366 895
Elisabeth Krohn Holding AS	0,9	288 991
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,9	288 209
Thrane-Steen Finans AS	0,9	288 209
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,7	240 708
Lærdal Finans AS	0,6	204 785
Nordic Energy Company AS	0,5	173 509
Solstråle AS	0,4	140 144
Raanaas, Jens Birger	0,4	121 126
Øvrige aksjonærer (695)	16,2	5 464 461
SUM	100,0	33 880 361

Aksjonærstruktur per 03.02.2023

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
Hans Herman Horns Stiftelse	3,3	407 929
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
Victoria Eiendom AS	1,4	176 869
Barque AS	1,1	140 000
Horn Bull AS	1,0	120 919
Tricolor AS	0,9	113 224
Pisces Invest AS	0,8	96 612
Sjeltepetter AS	0,7	86 482
Bob Merlin AS	0,7	86 482
Scorpio Kapital AS	0,7	84 488
Øvrige aksjonærer (410)	18,6	2 286 004
SUM	100,0	12 309 821

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 13.02.2023

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)

