



Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel - 23. august 2023

Christian Ringnes
og Jon Rasmus Aurdal



Innhold

1

Eiendomsmarkedet

2

Eiendomsspar

3

Victoria Eiendom

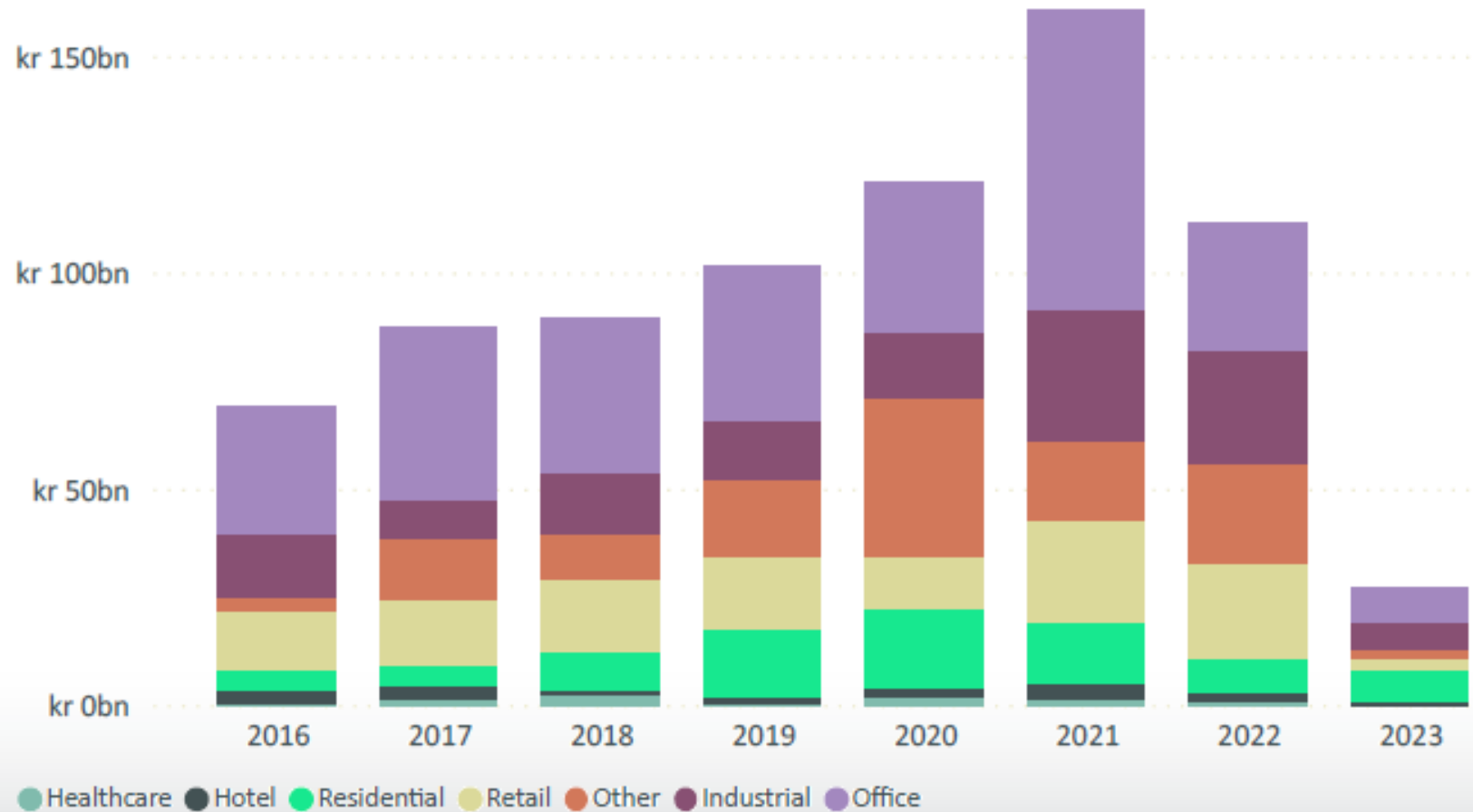
4

Eierstruktur og aksjekursutvikling

Snapshot av eiendomsmarkedet 2023

- Transaksjonsmarkedet:  Svakeste på mange år. Kjøpere og selgere vanskelig for å finne hverandre og banken. Mange prosesser som stopper opp, «deal certainty» er blitt viktigere. Prisene faller.
- Kontormarkedet:  Fremdeles rimelig godt, men viser tegn til svekkelse. Bør forbli ok et par års tid.
- Butikk:  Mer nøling – men det beste går unna.
- Hotellmarkedet:  Den store glanshistorien – «all time high» og bedre enn 2019 drevet av pris. Booking ser bra ut..
- Logistikk:  God underliggende etterspørsel, men noe slappere.
- Bolig:  Renteøkninger vil trolig virke prisdempende på kjøp/salg i H2. Oppveies delvis av lavt byggevolum i Oslo. Knallsterkt utleiemarked.

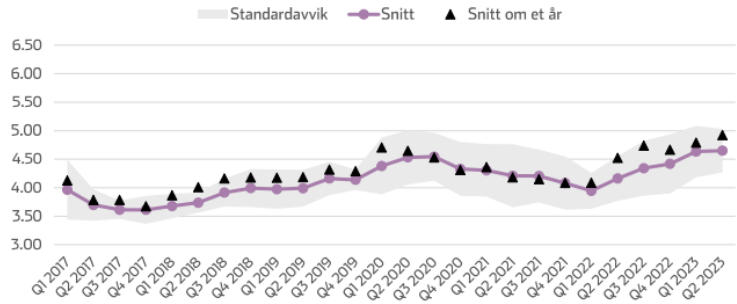
Investering, Q2, 2023



Kilde: CBRE

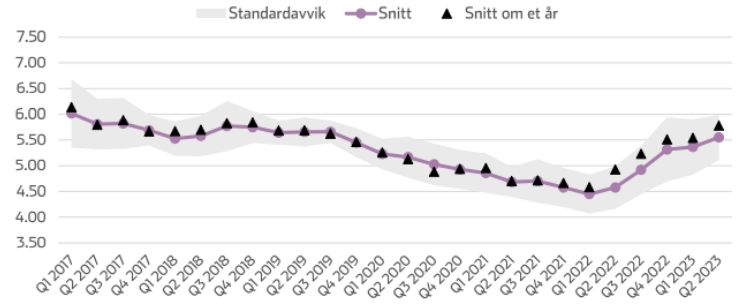
Prime handel – Q2 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime handel, %



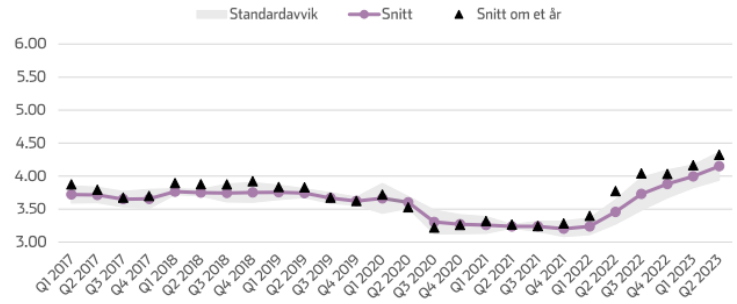
Normal lager/logistikk Kløfta – Q2 2023

Utvikling i indikert net yield, Normal lager/logistikk Kløfta, %

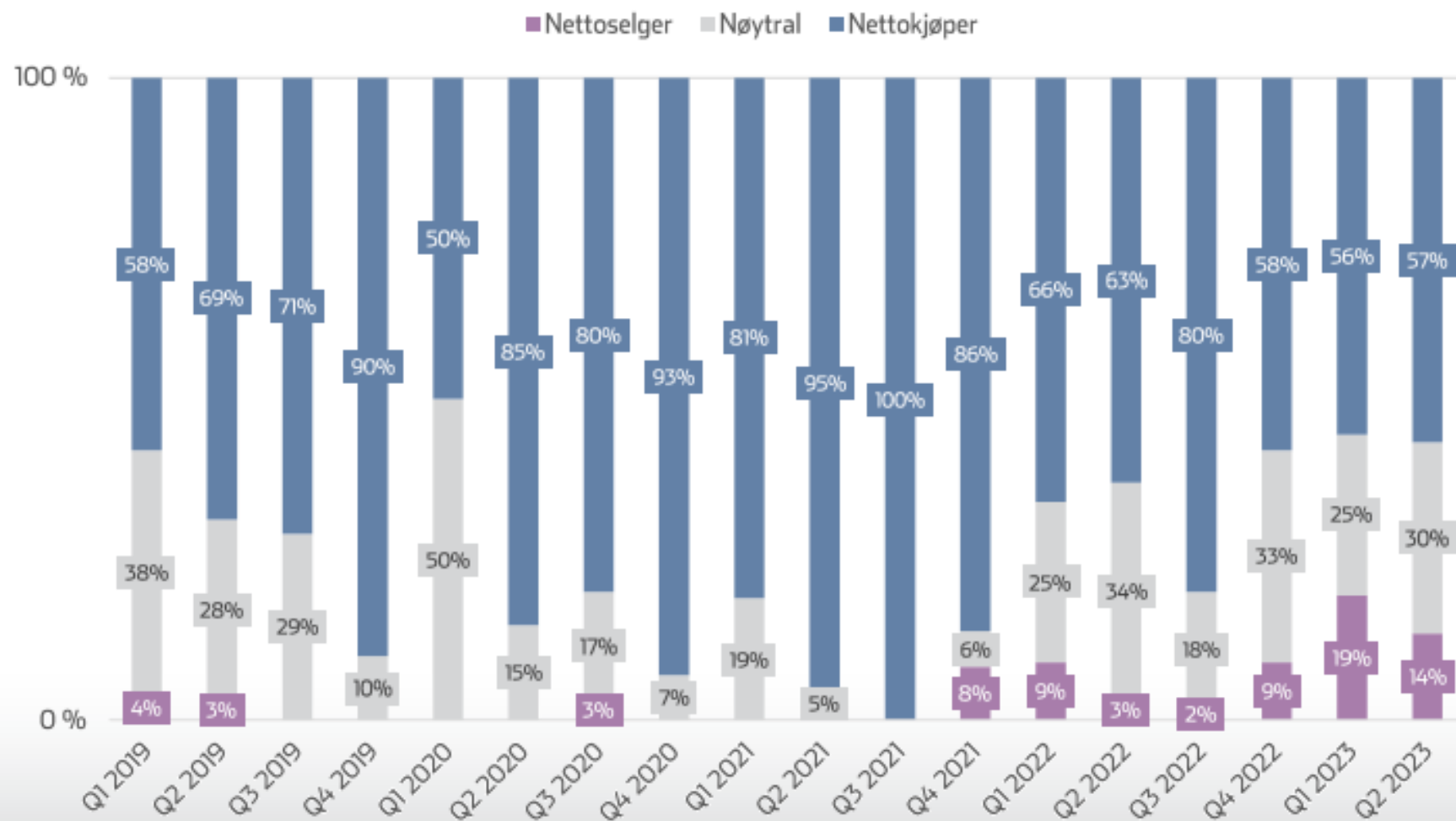


Prime kontor CBD – Q2 2023

Utvikling i indikert net yield, Prime kontor CBD, %

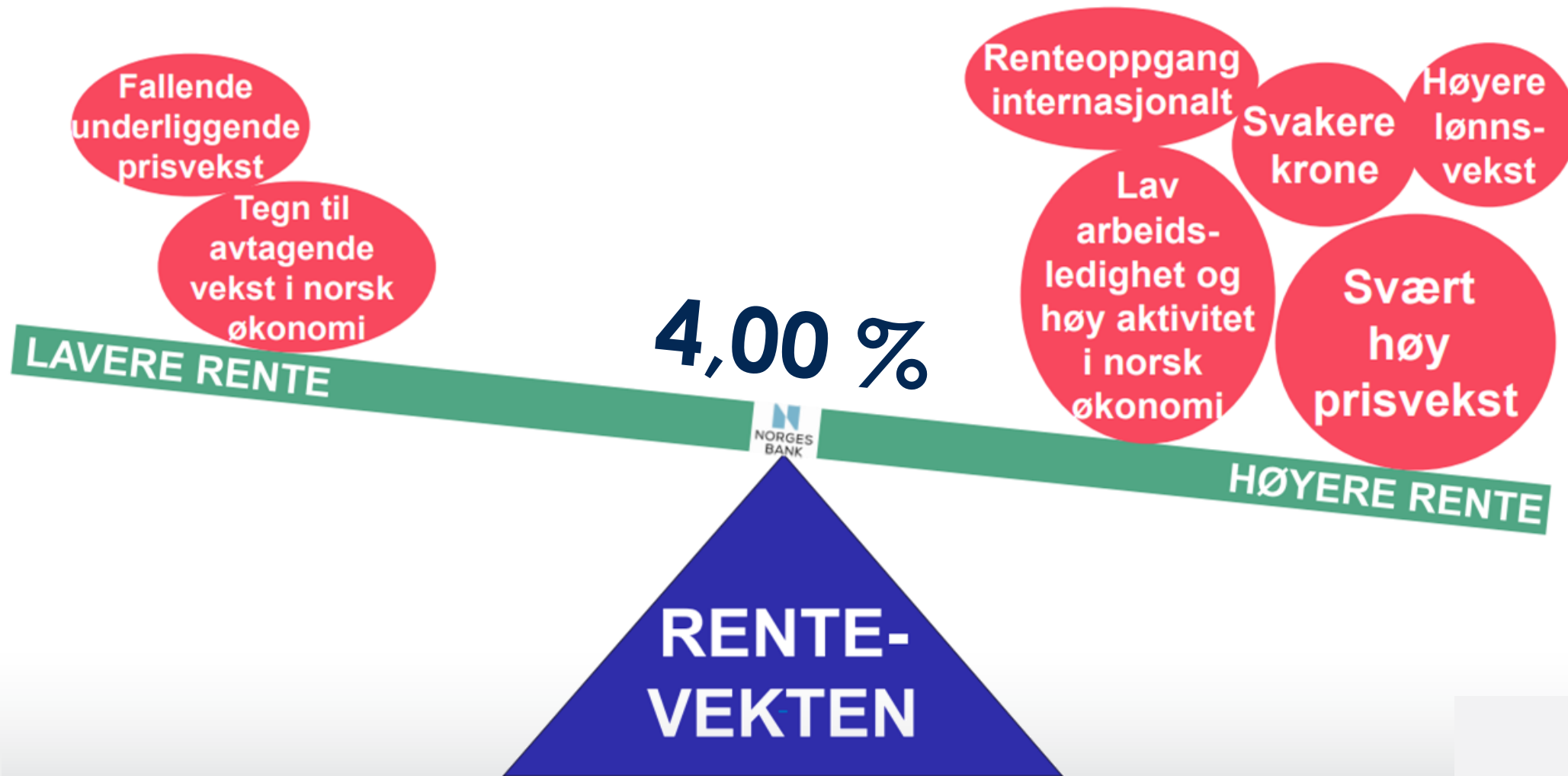


Utvikling i ønsket eksponering mot næringseiendom totalt neste 12 måneder, andel i %



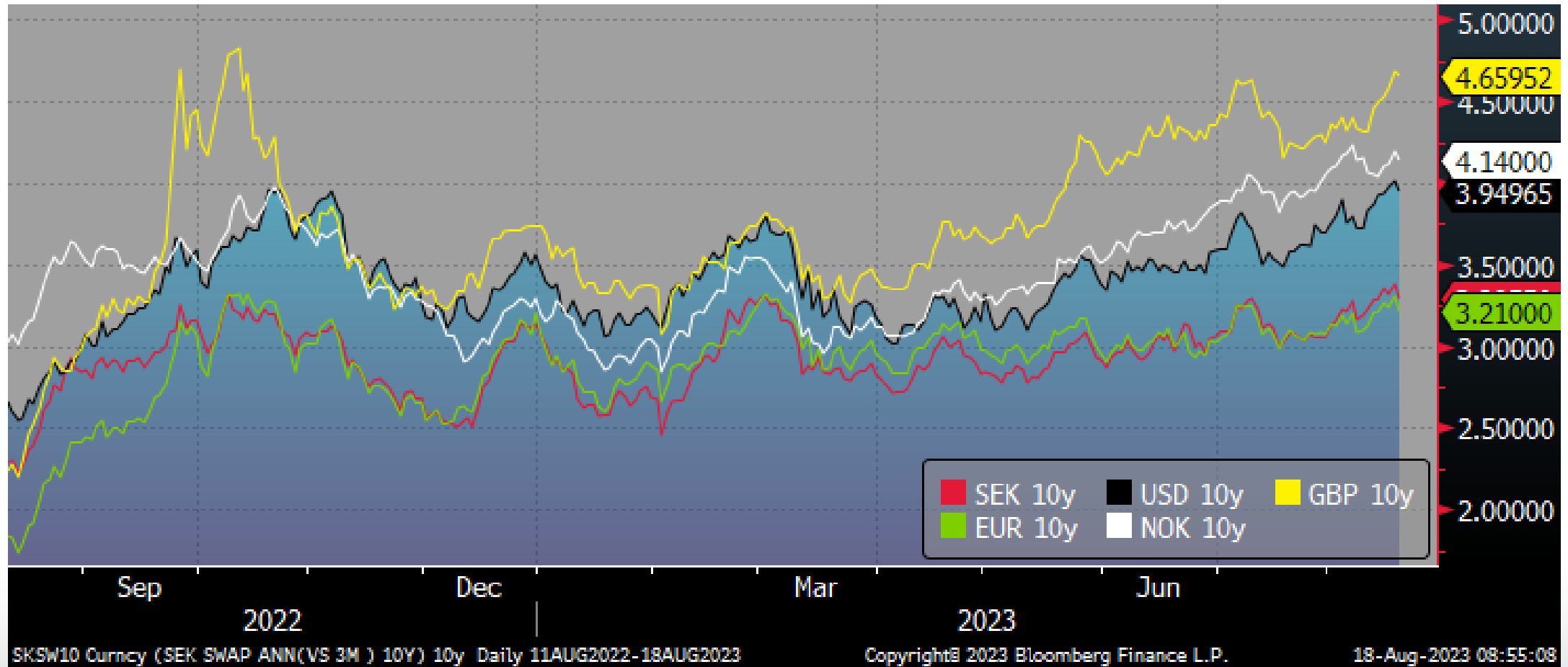
Kilde: Malling & Co

Vektige argumenter



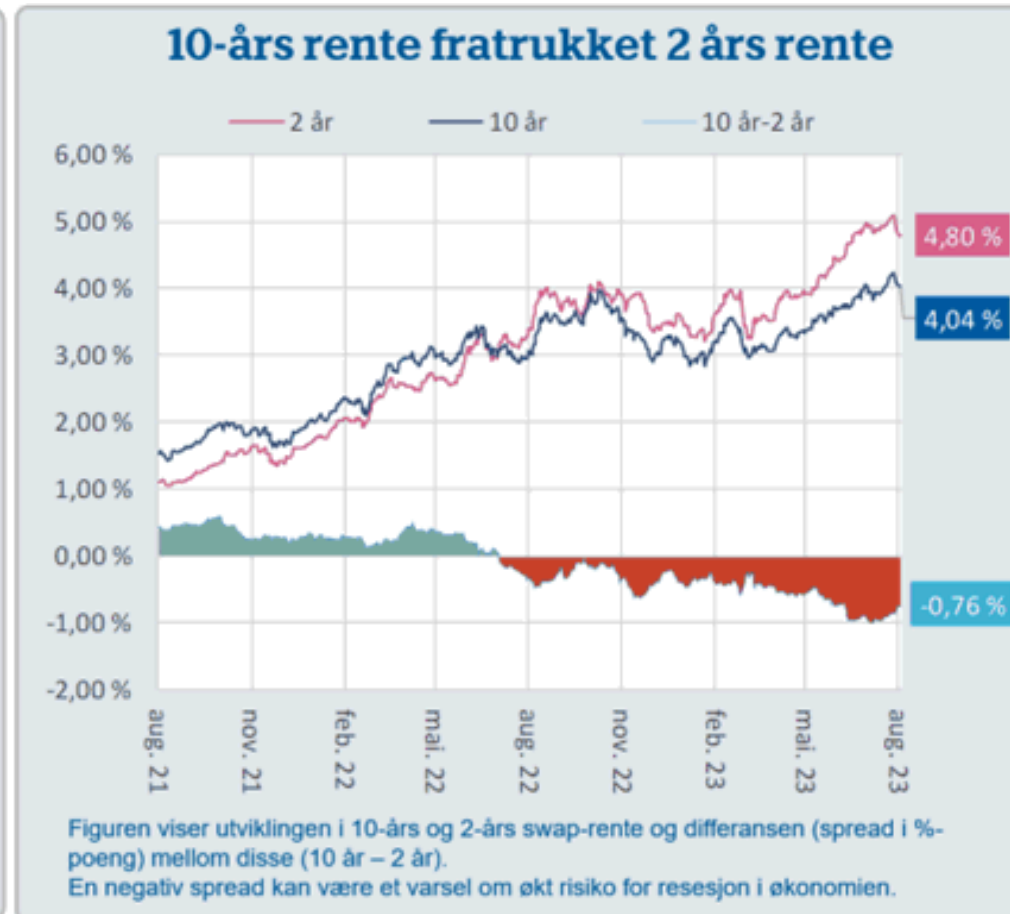
Lange renter stiger – spesielt i Norge

10 års renteswap



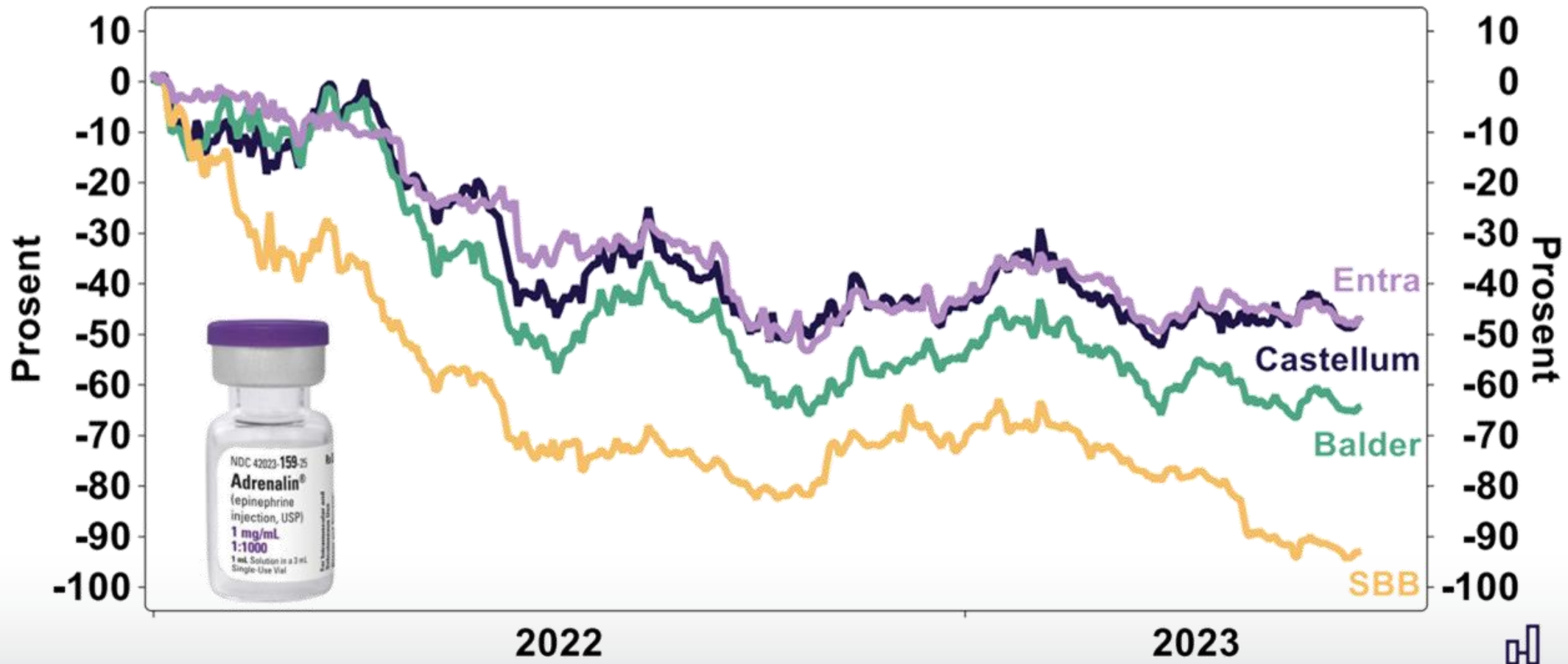
Kilde: DnB Markets

Lavrentetid over – for en (god) stund



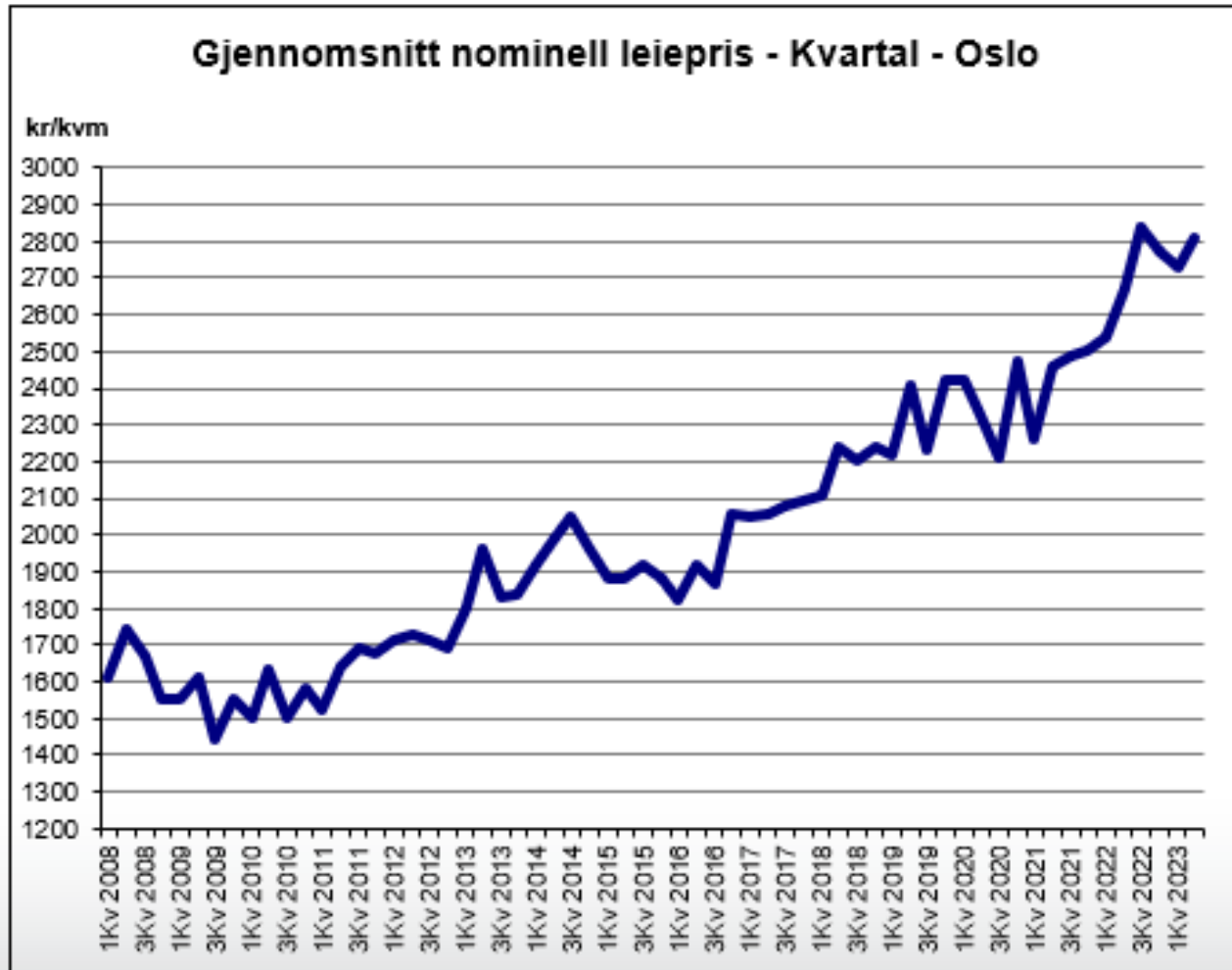
Næringseiendom trenger medisin

Kursutvikling nordiske eiendomsaksjer

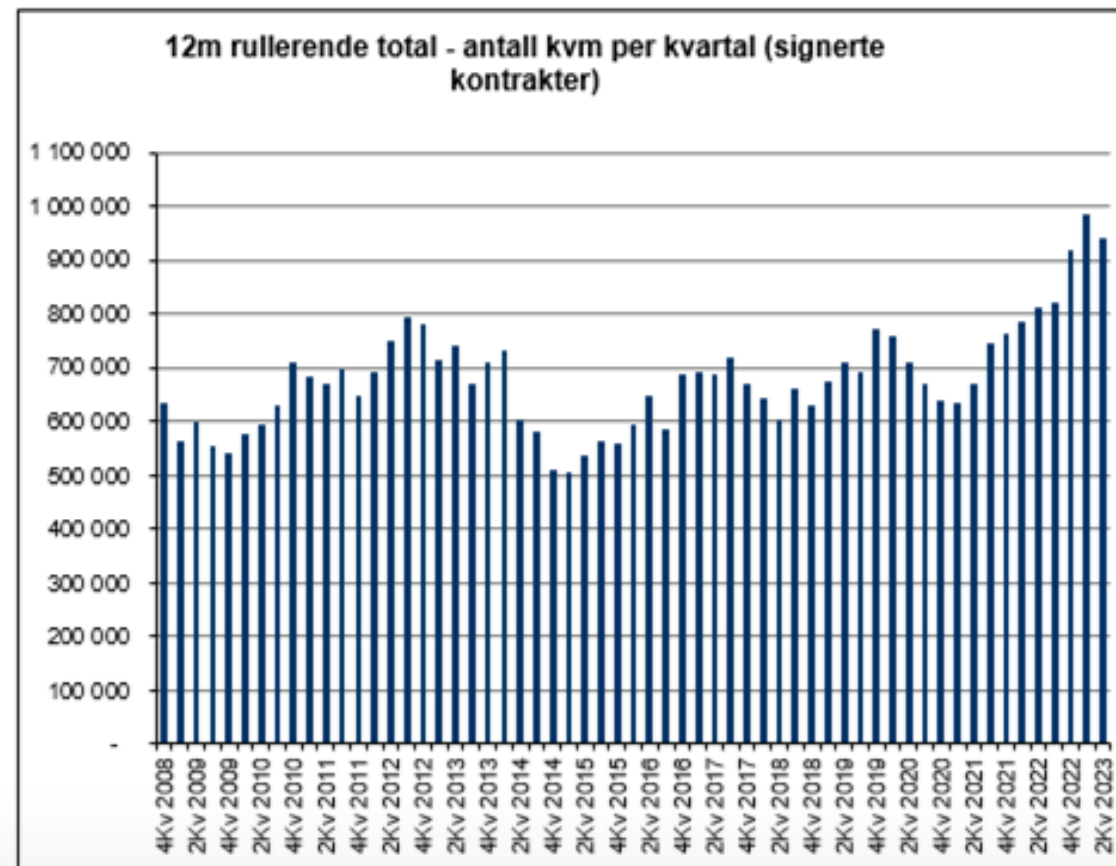
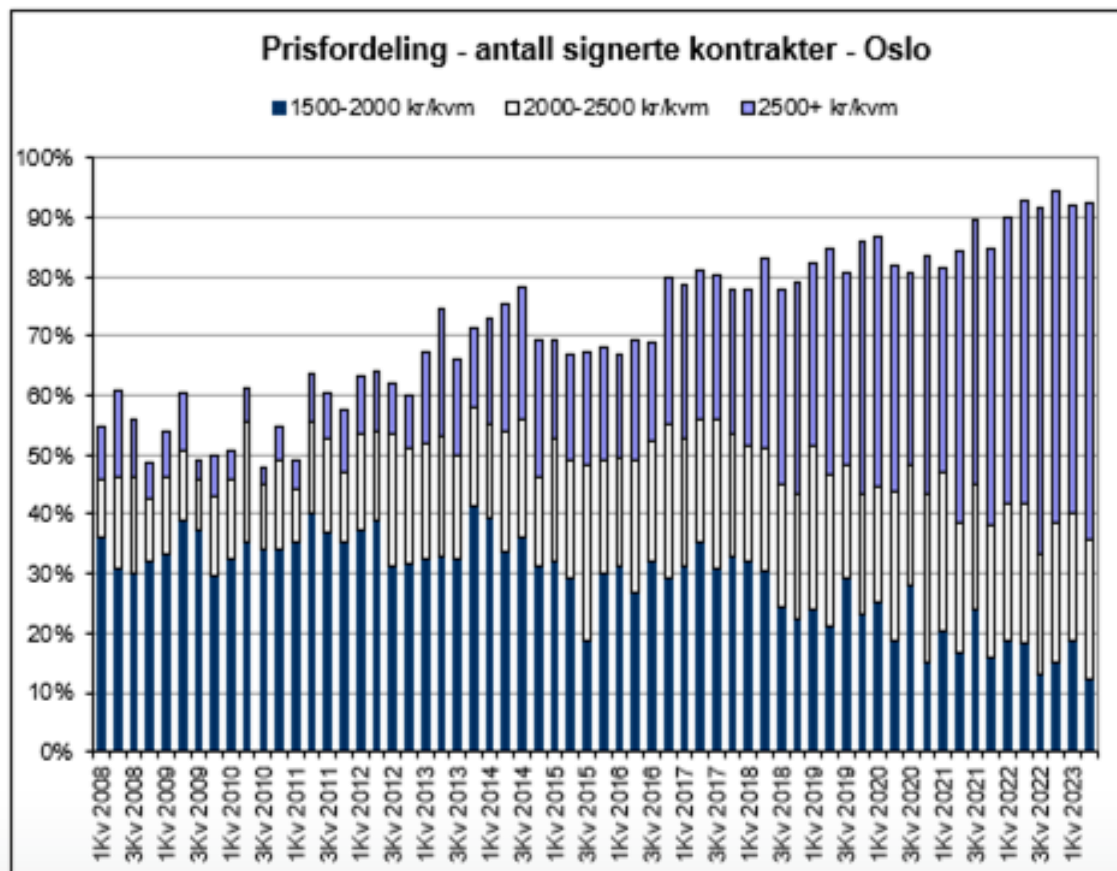


Kilde: Holberg

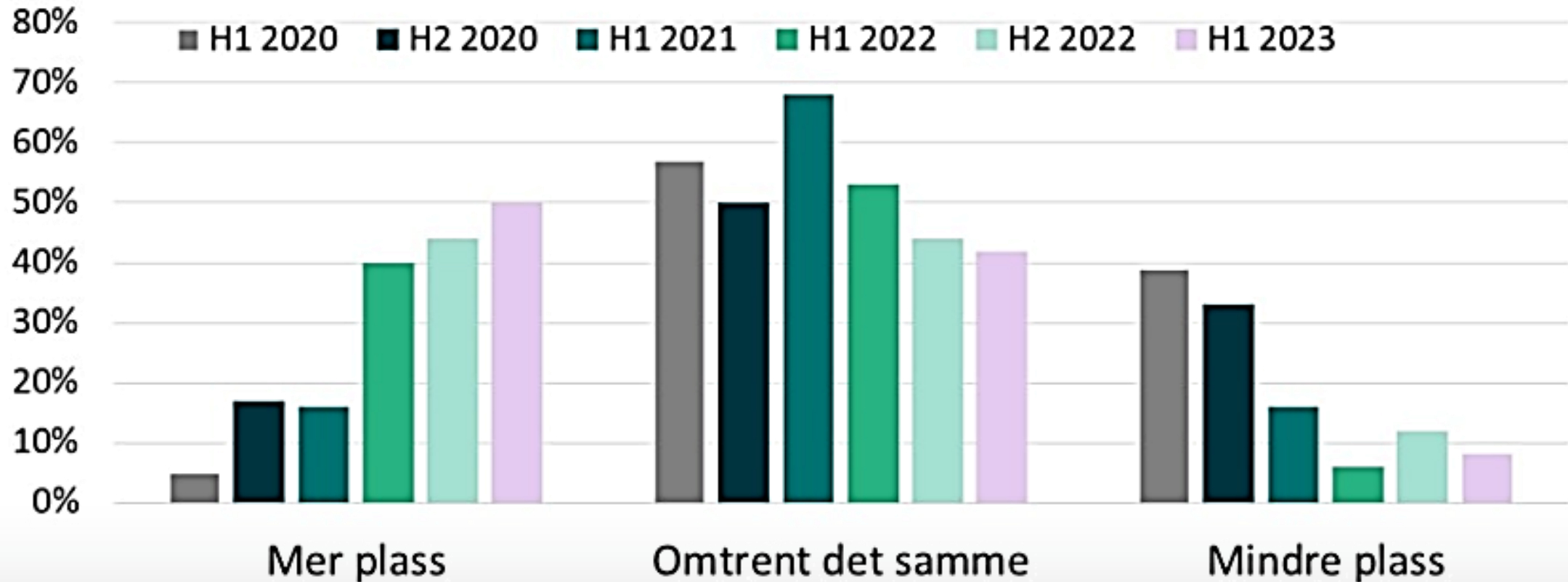
Gjennomsnittlig nominell leiepris – Kvartal - Oslo



Kilde: Arealstatistikk

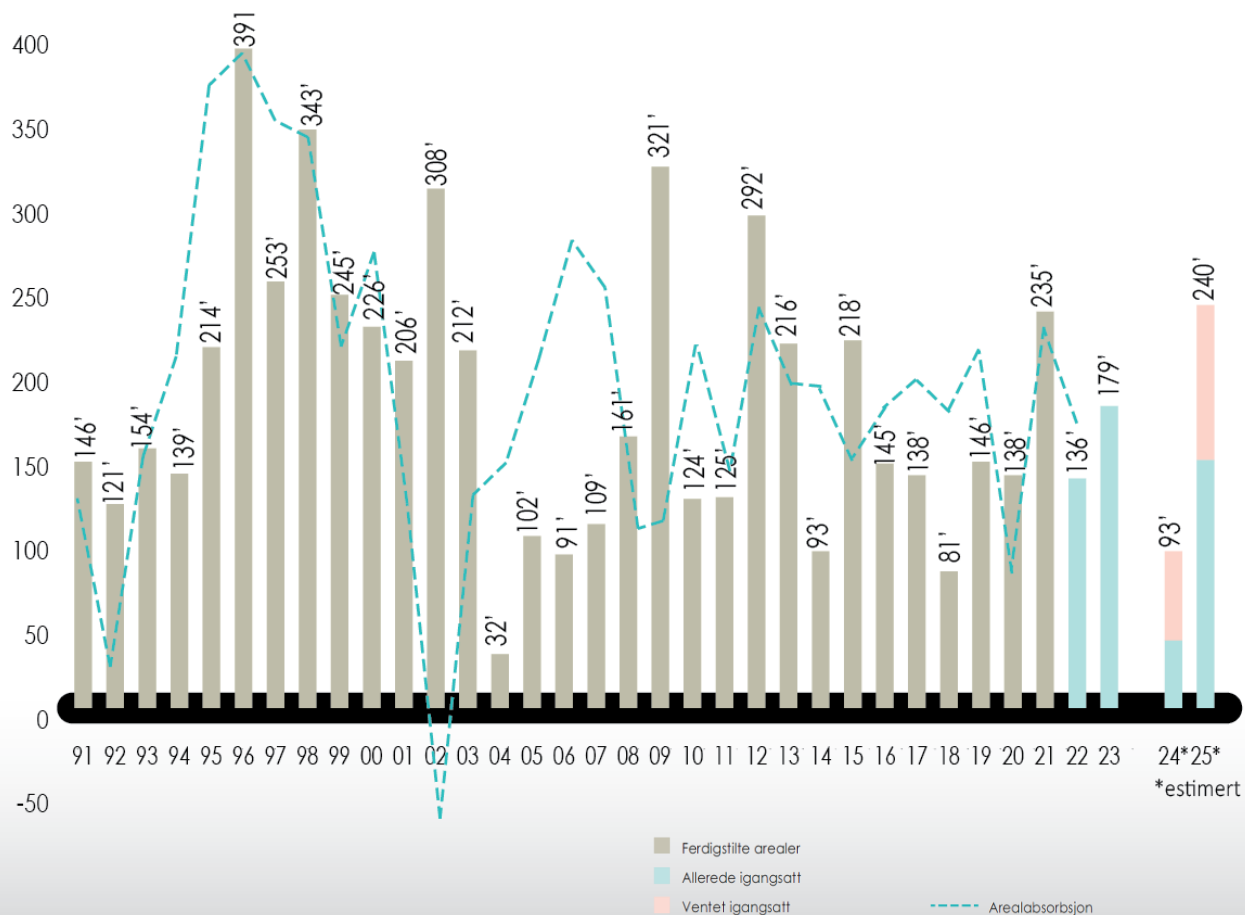


Hvordan forventer dere at kontorbehovet deres vil endre seg de neste tre årene?



Et kontormarked i balanse

Ferdigstilte arealer og absorpsjon (1991-2025)



Kilde: Oslostudiet, Swedbank og Macrobond



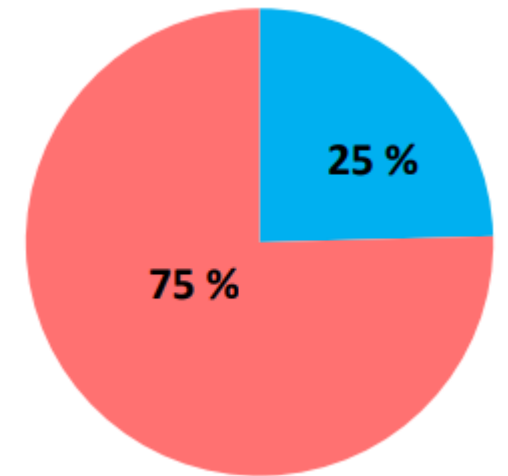
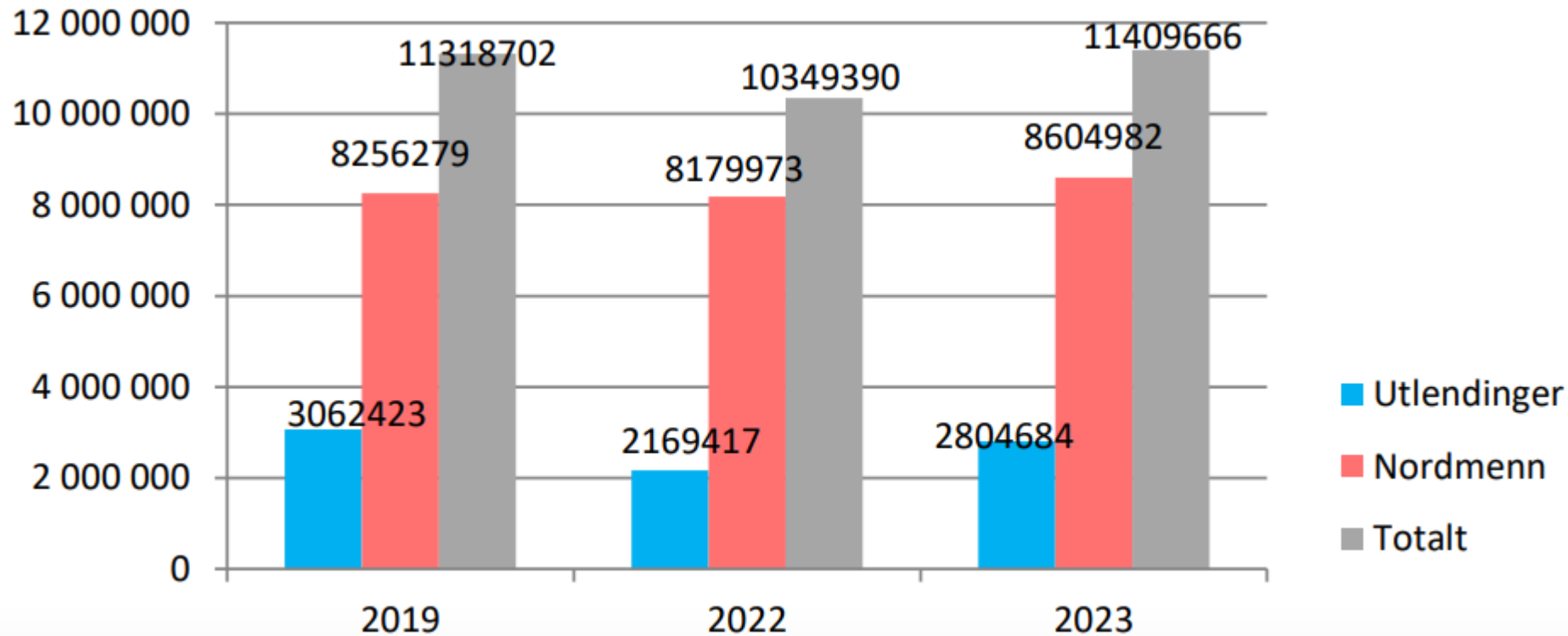
EIENDOMSSPAR

VICTORIA

Hotellmarkedet gjennom lydmuren

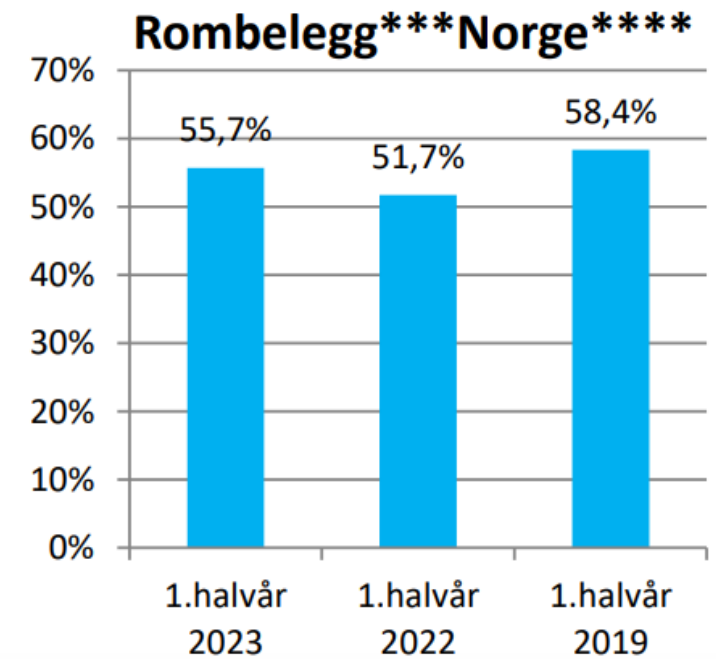
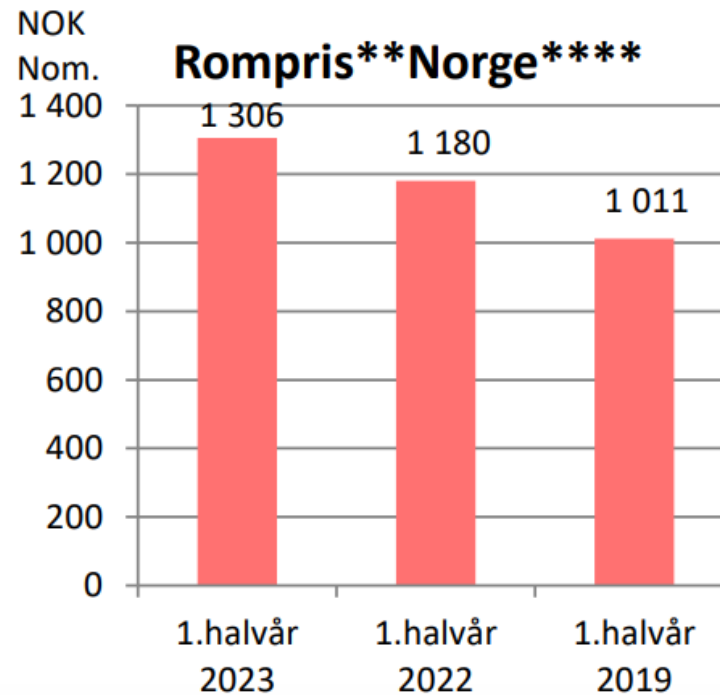
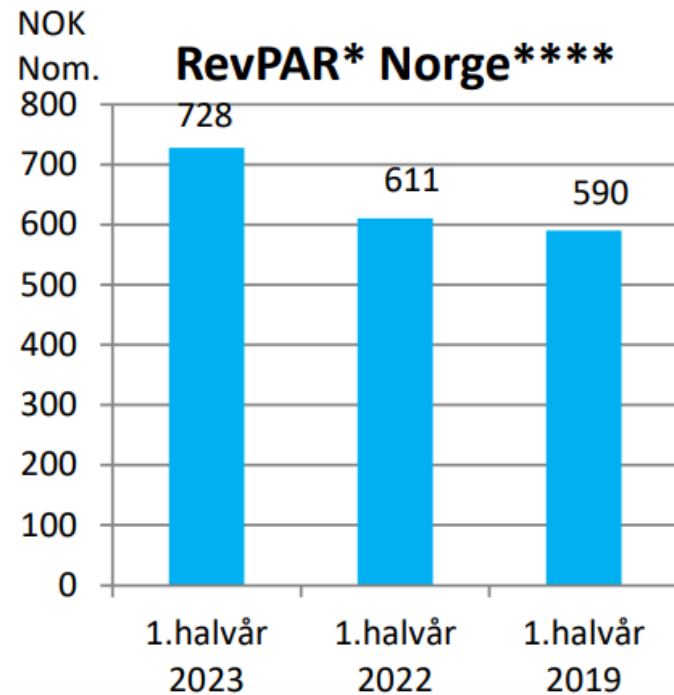


Hotellgjestedøgn i Norge, første halvår 2023



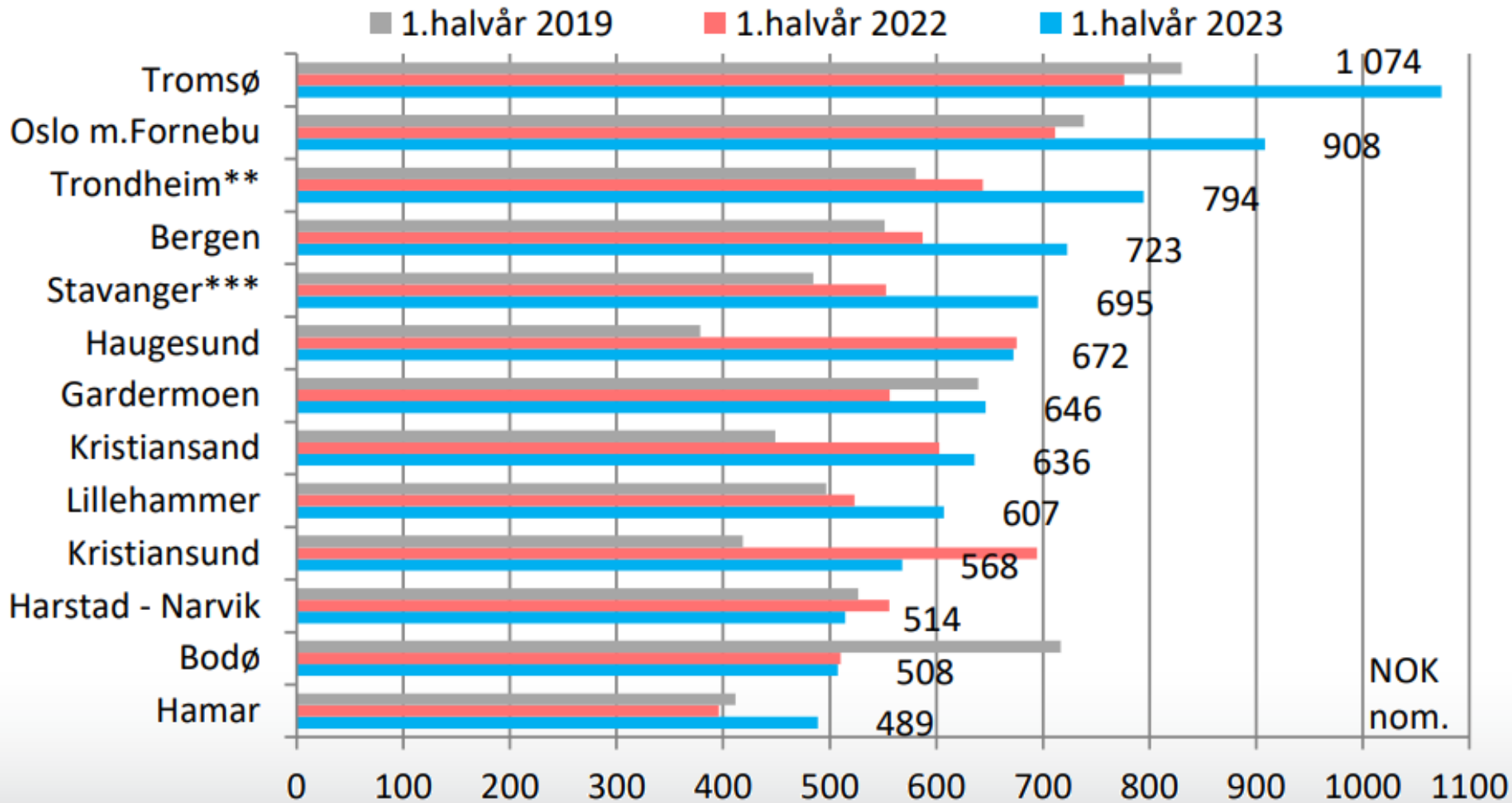
Kilde: Statistisk sentralbyrå/Wiederstrøm Hotel Consulting

Sterkt marked – drevet av pris



Kilde: Benchmarking Alliance/Wiederstrøm Hotel Consulting

Tromsø og Oslo har høyest RevPAR



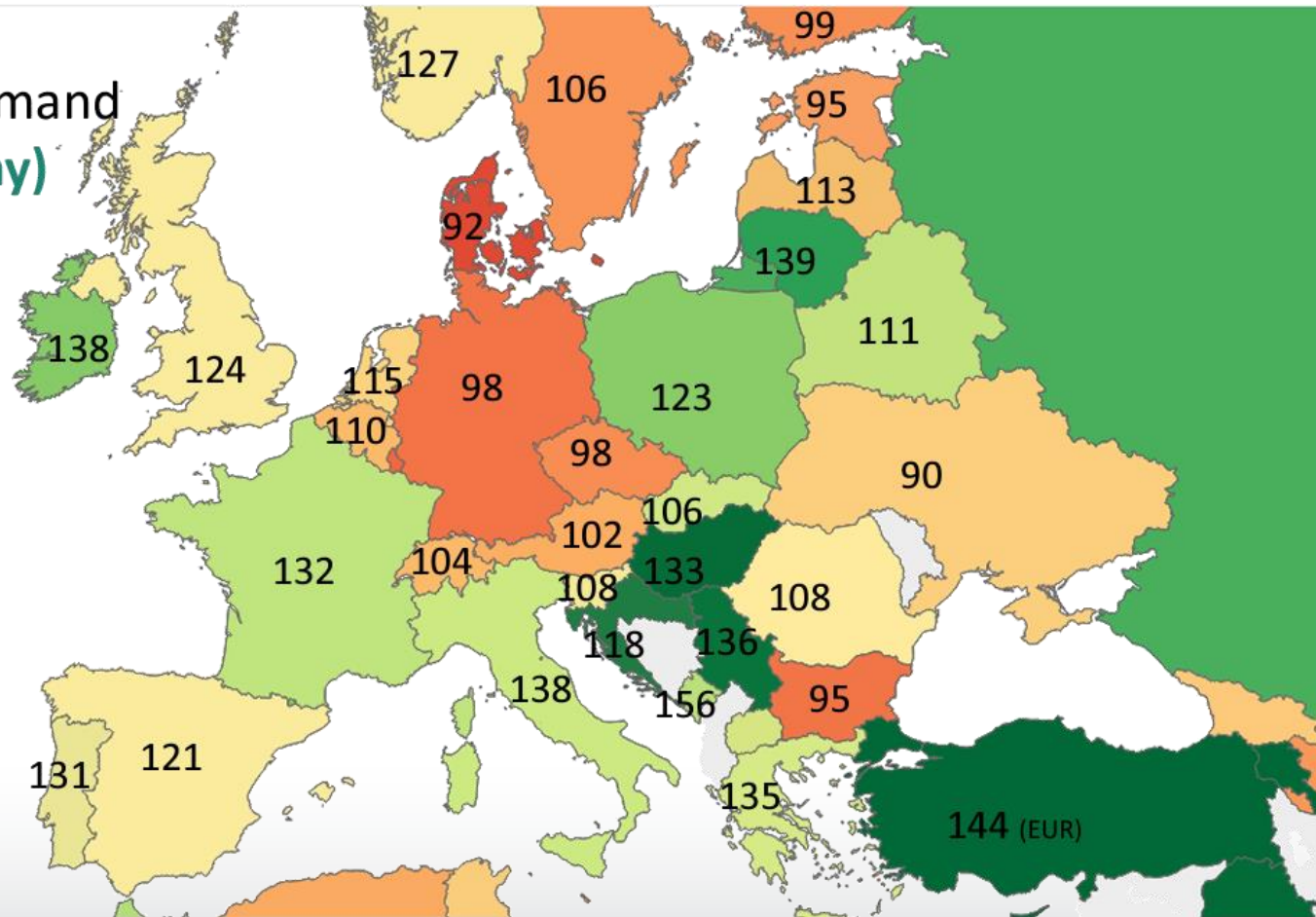
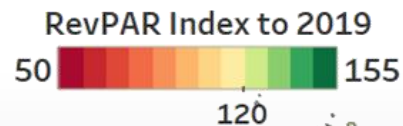
Kilde: Benchmarking Alliance/Wiederstrøm Hotel Consulting

Lead by Italy, Ireland, France & UK

European Countries, RevPAR (STD & LC), indexed to 2019, May YTD 2023

Why is DACH behind?

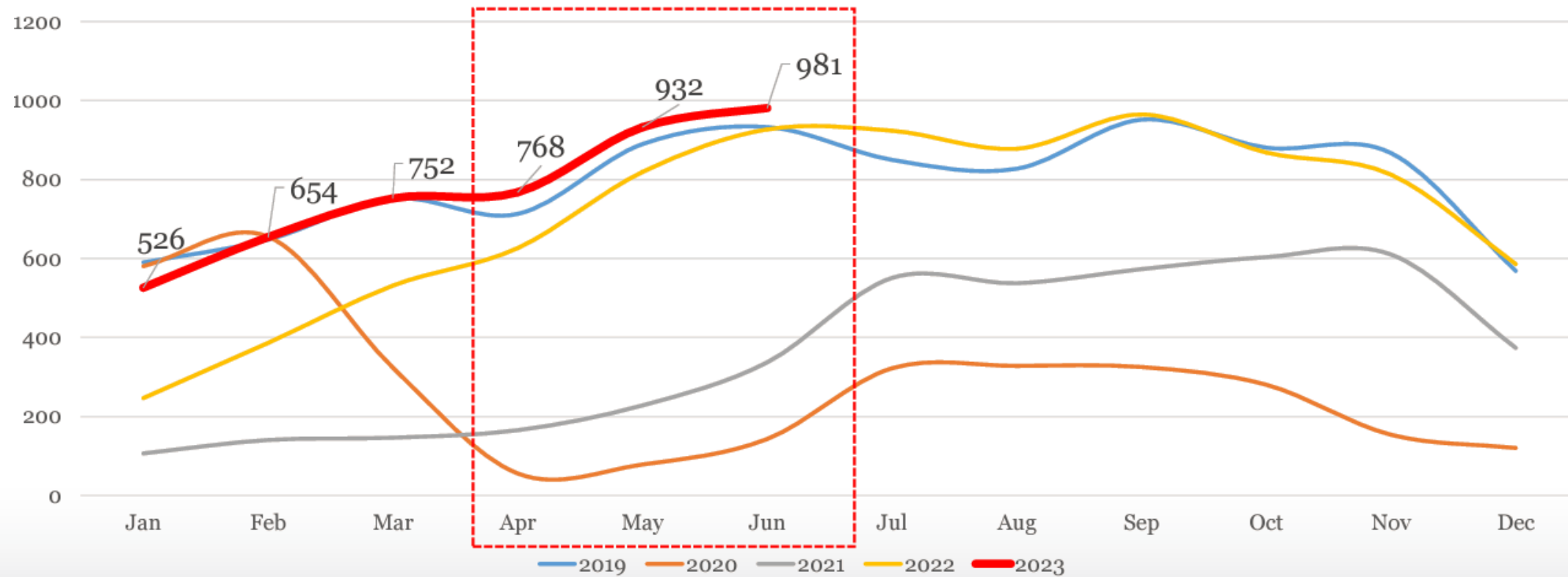
- More conservative **domestic** demand
- Lack of **group** recovery (**Germany**)
- Limited **luxury & leisure**
- Limited **dollarized** travellers



Kilde: STR, CoStar

RevPAR above 2019

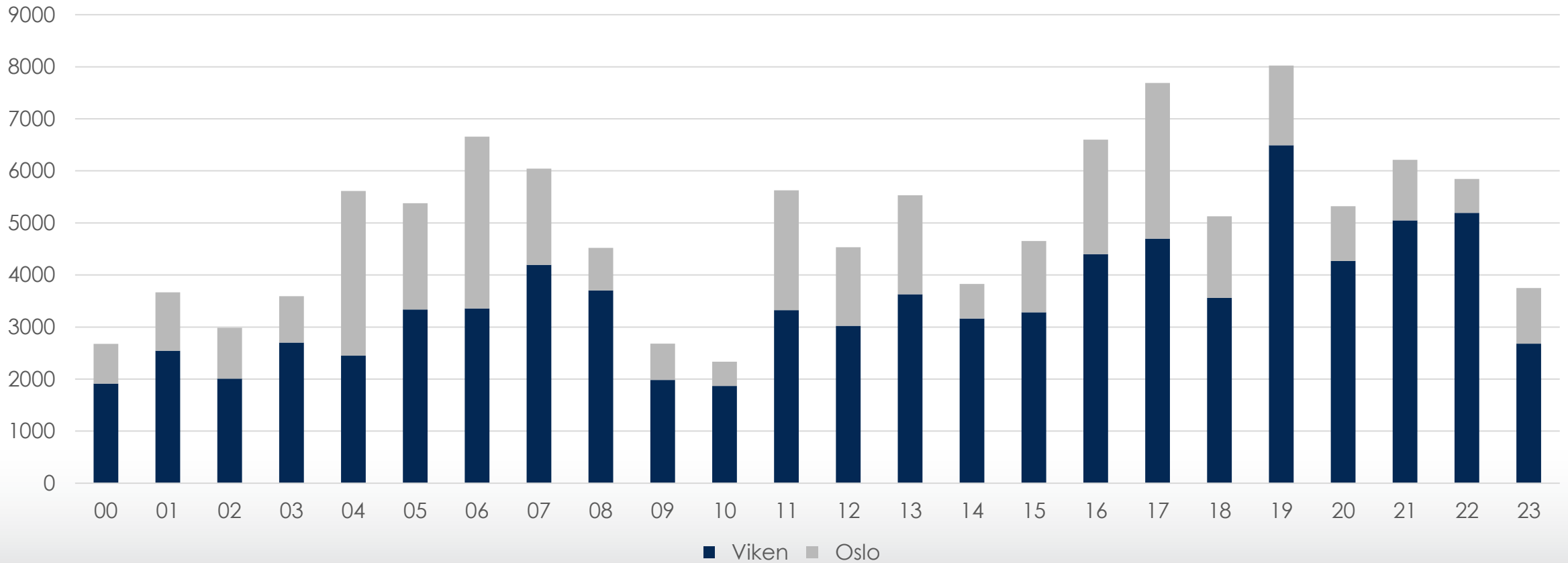
Pandox Property Management RevPAR



Kilde: Pandox AB

Oslos bolig nybyggingsvolumer på forpint lave nivåer per 30.06

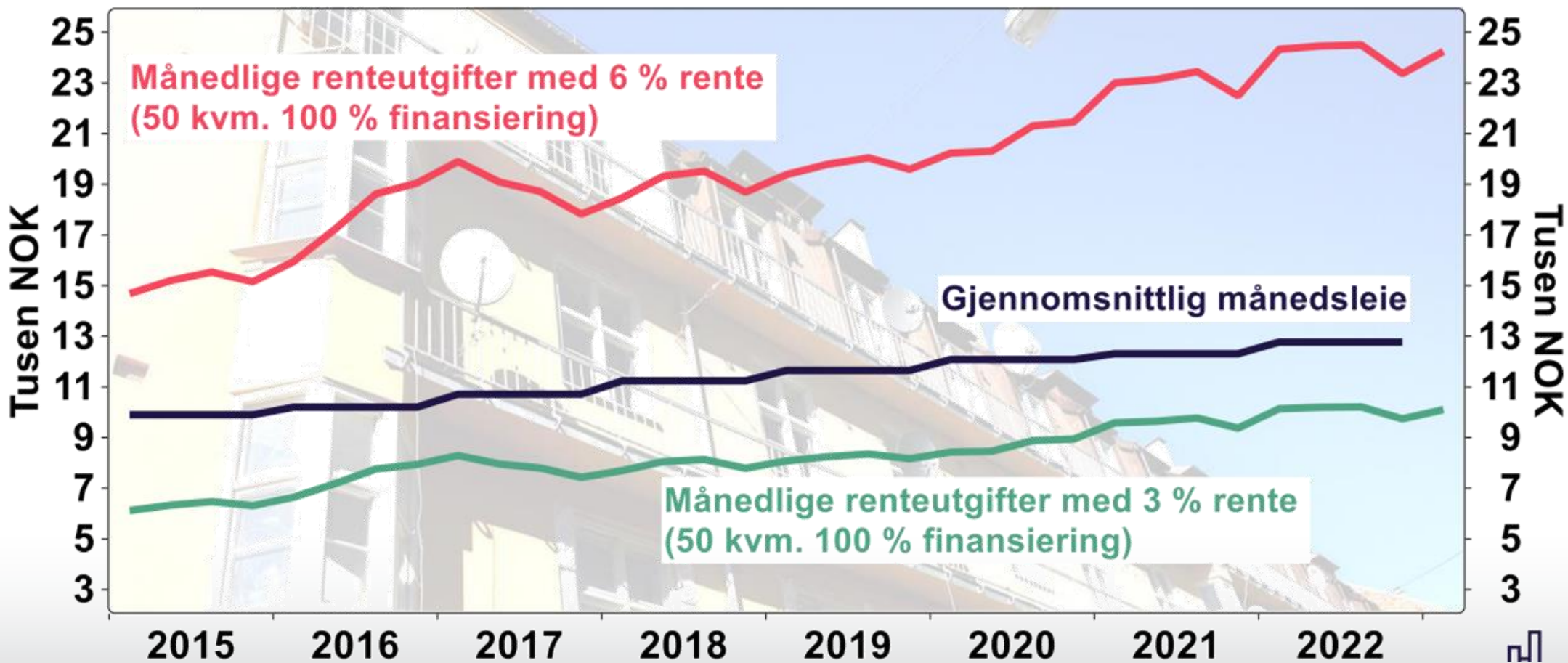
Antall boliger igangsatt Oslo og Viken



Kilde: SSB

Eie eller leie?

Eiekostnad vs. leiekostnad for en toroms leilighet i Oslo



Kilde: Holberg

Boligprisene synes å stagnere som en følge av renteøkningene

Boligprisutvikling Oslo siste 10 år

Endring siste måned
+0,7%

Salgstid
27 dager

Solgte boliger siste måned
636 stk

Endring siste år

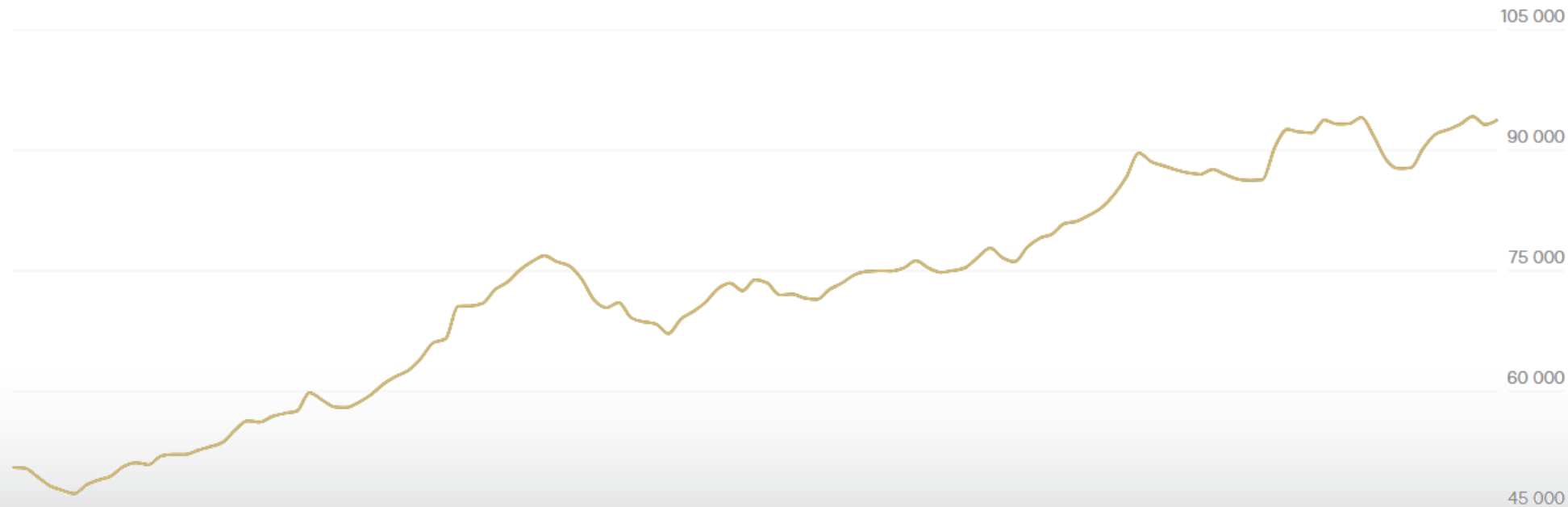
+0,5%

Kvadratmeterpris

93 803_{kr}

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år 15 år

↗ 85,58% (43 257 kr/m²)



Kilde: Krogsvæn

Bolig - leieprisene har tatt skikkelig fart

Leieprisutvikling Oslo



Kilde: Hybel.no

Innhold

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

Sentrale hendelser 1. halvår 2023

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte kr 7,00 per aksje

Prosjekt

- Inngått 15 års leieavtale med Strawberry om Norges første «Hobo» hotell i Karl Johans gate 8. Byggeprosjektet starter i løpet av høsten

Salg eiendom (kr ~ 610 mill.)

- Økernveien 115 (50 %), Oslo
- Hoffsveien 9, Oslo

Kjøp aksjer (kr 134 mill.)

- 150 000 Eiendomsspar – kr 50 mill.
- 1 865 000 Scandic Hotels Group – kr 69 mill.
- Sunday Power AS (9,7% eierandel) – kr 15 mill.



Økernveien 115

Positiv underliggende utvikling i aksjeinvesteringer

Scandic

Tall per 1. halvår 2023.
Tall i klammer er fra
samme periode
foregående år

Eiendomsspar eierandel 4,9 % (aug. 23),
kostpris aksjer MSEK 364

Netto
salgsinntekt
+ 27,6 %

Snitt REVPAR
SEK 728
(524)

Driftsresultat
SEK 1 032 mill.
(737)

Fri
kontantstrøm
SEK 306 mill.
(304)

AURORA

Tall per
1. halvår 2023

Eiendomsspar eierandel 19,4 %,
kostpris aksjer MNOK 588

Antall
kjøpesentre
8

Brutto
oms.økning
leietakere i
1H23
+ 4,6 %

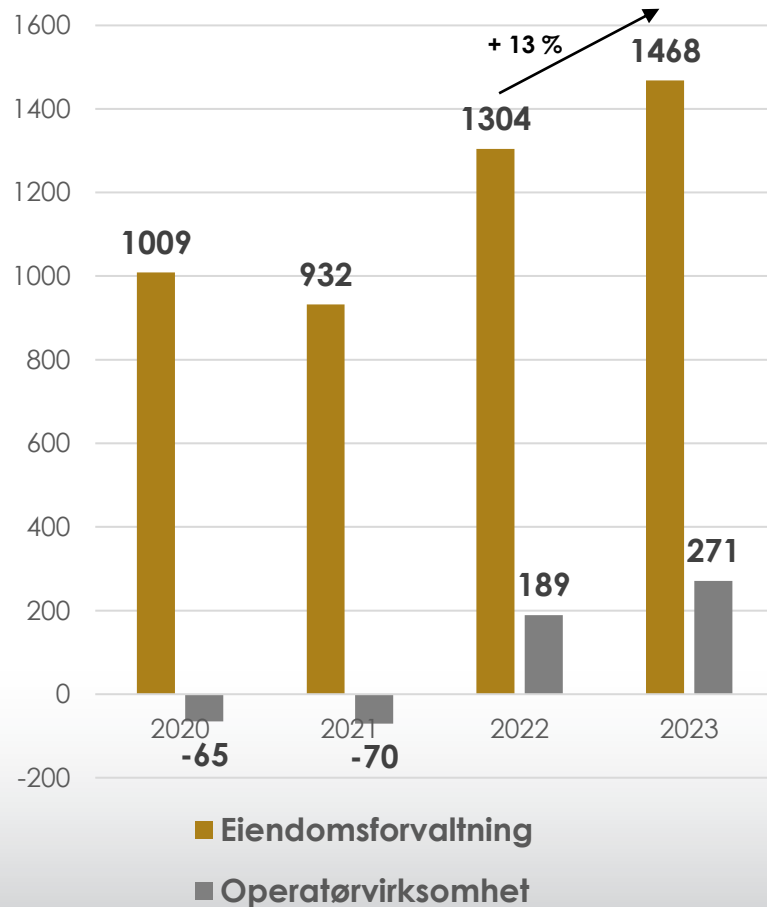
Andel fastrente
47 %

Gjeldsgrad
52,3 %

Fortsatt inntektsvekst for Pandox gjennom 1. halvår, men urealisert verdinedgang gir redusert resultat før skatt

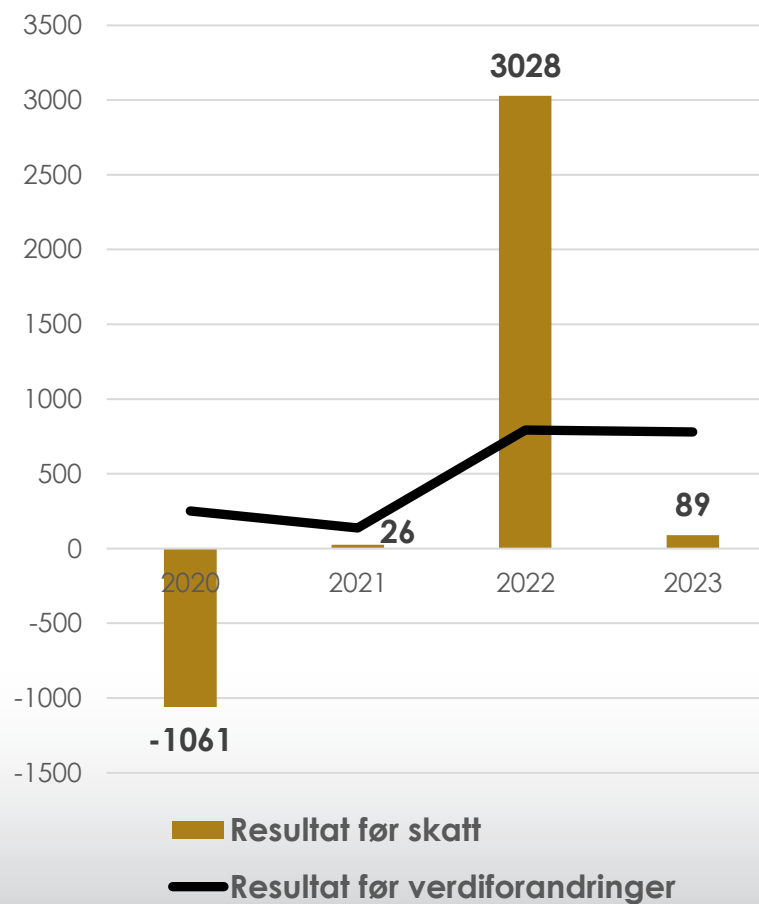
Driftsnetto

1. halvår, msek



Resultat før skatt

1. halvår, msek



Robust finansiell situasjon

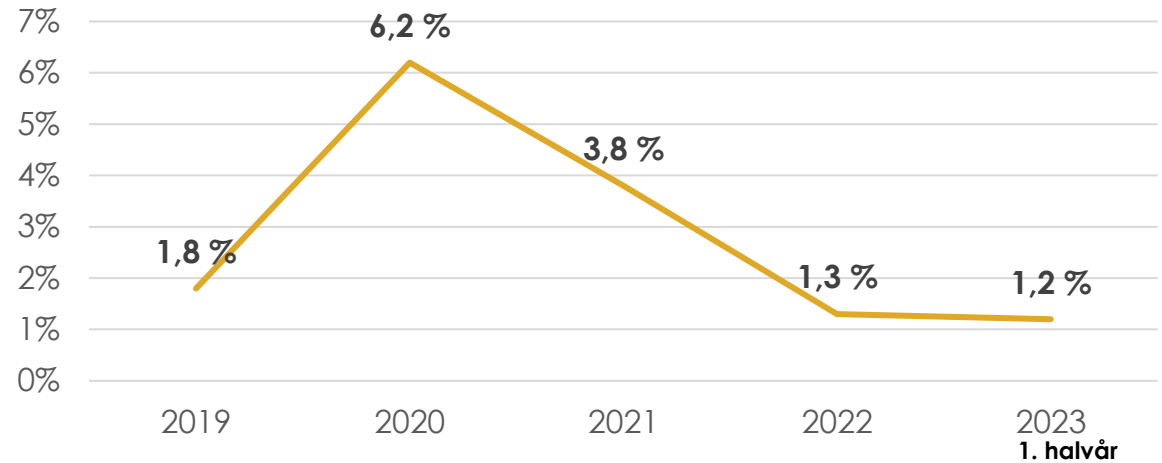
- Likviditetsreserve MSEK 3 340 (MSEK 4 489 per årsslutt 2022)
- LTV 46,7 % (46,7 % per årsslutt 2022)

Operasjonelle nøkkeltall – 1. halvår 2023

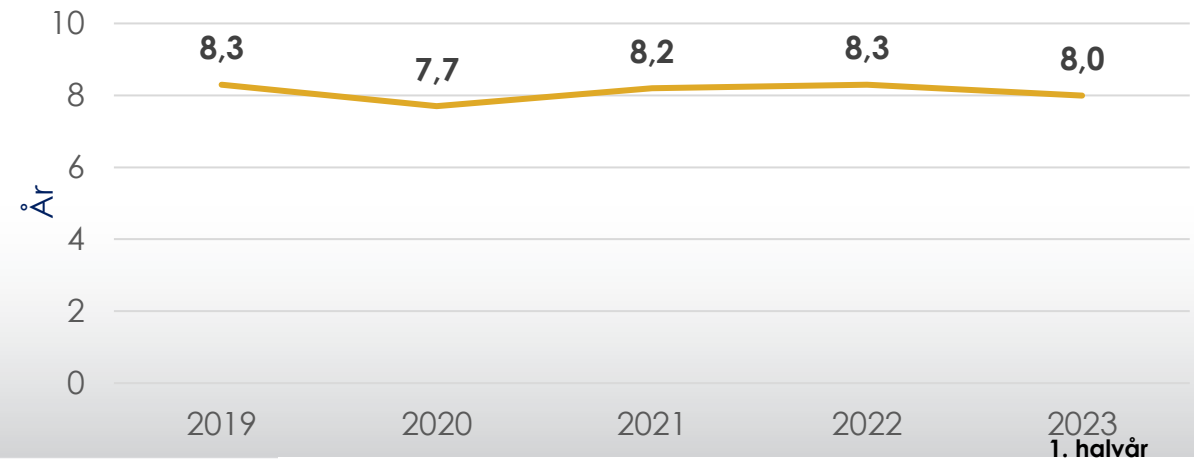
Beskrivelse

- Fortsatt lav ledighet
 - Sterkt utleiemarked siste 2 år, men nå tendenser til noe mer avventende leietakere
- Stabil kontraktsløpetid
 - Flere reforhandlinger og nyutleier

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Eiendomsspar jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i sine eiendommer og for å være en samfunnsansvarlig eiendomsaktør



Økt kildesorteringsgraden i eiendomsporteføljen fra 34 % (2022) til 43 % per 1. halvår 2023



Syv eiendommer er i prosess med Breeam sertifisering (Very Good eller bedre) hvorav fire ferdigstilles i 2023



Implementert etiske retningslinjer for leverandører i 1. halvår 2023



Etablert tre nye bærekraftige lån, på totalt 1 960 mill., så langt i 2023

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.

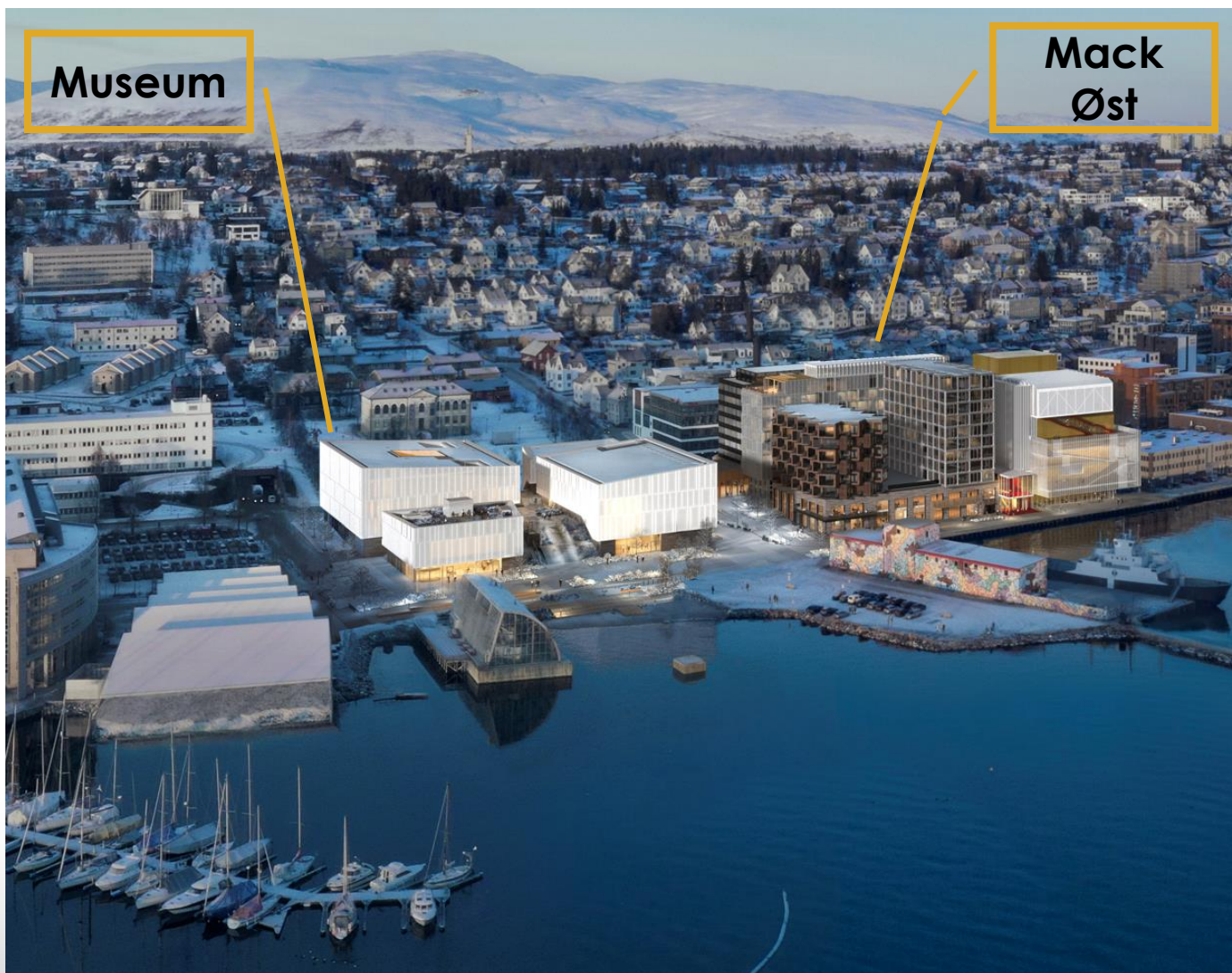
Signert leiekontrakt på nesten 80 % av Veksthuset (24 000 kvm.) med Sweco og Toma som leietakere. Ferdigstillelse høsten 2024. Pågående utleie av resterende arealer i Veksthuset og Drivhuset.



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

Kontor og handelseiendom. Kontor- og deler av handelsarealene i eiendommen skal bygges om til hotell med ca. 180 rom. Nylig signert 15 års leieavtale med Strawberry for leie av hotell. Byggestart høsten 2023. Norges første «HOBØ» hotell åpner medio 2025. Prosjektet eies 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 utvidelse av opplevelsessenteret og akvariet Polaria i Tromsø, hotell med ca. 200 rom ved kaifronten i Svolvær, Lofoten, samt boligprosjekter i Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo.

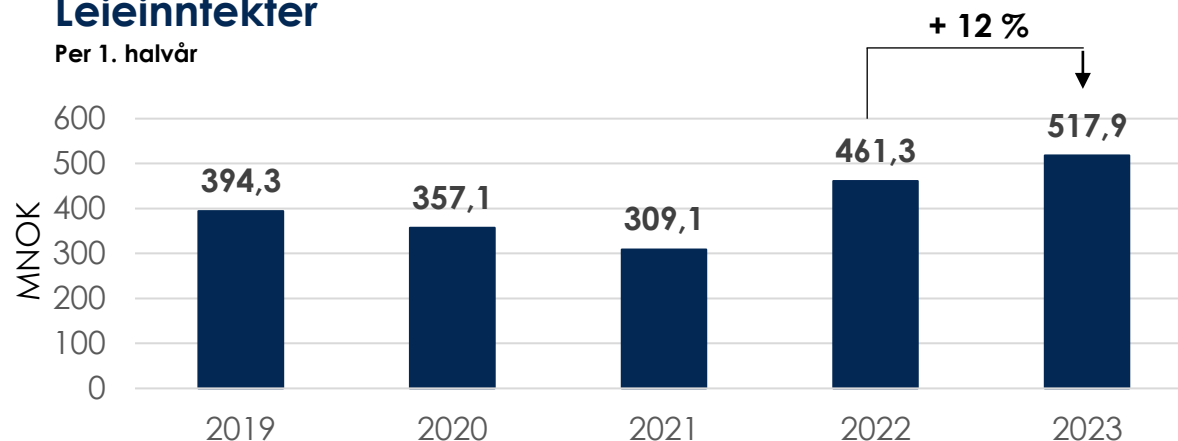
Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Økningen i leieinntekter (+ 57 mnok) i årets 1. halvår forklares av:
 - Økte omsetningsbaserte leieinntekter fra hotell og restaurant (~ 40 %)
 - Arealer som var under rehabilitering i fjor (~ 35 %)
 - Kpi og andre leieøkninger (~ 25 %)
- Reduksjon i resultat (- 299 mnok) forklares i hovedsak av:
 - Redusert resultatbidrag fra det tilknyttede selskapet Pandox på kr - 724 mill
 - Økte salgsgevinster + 389

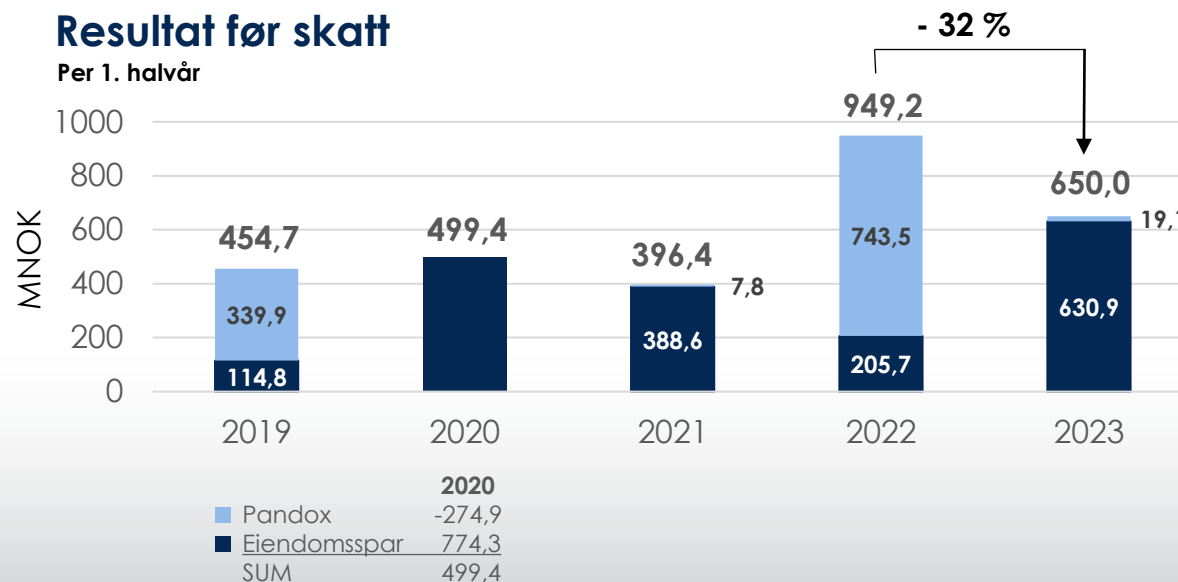
Leieinntekter

Per 1. halvår



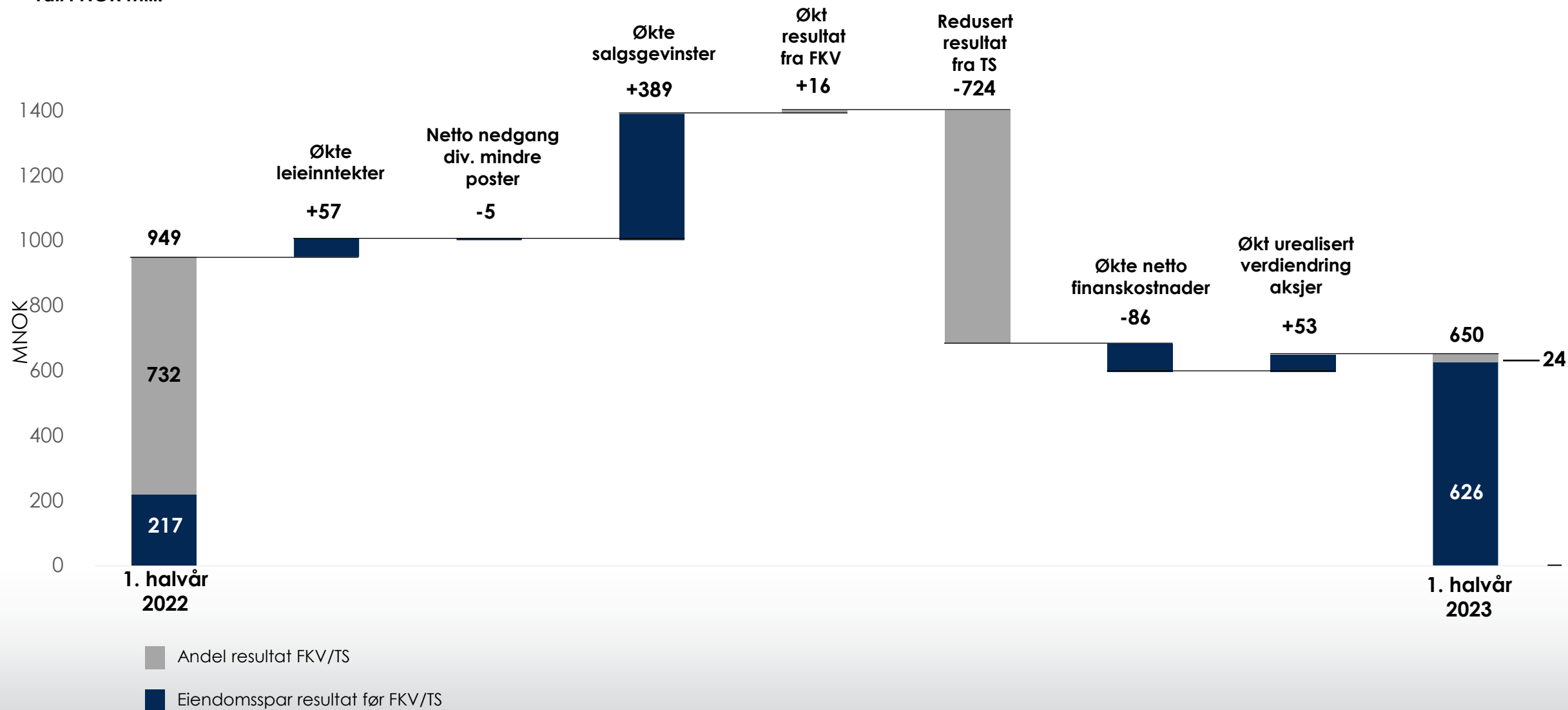
Resultat før skatt

Per 1. halvår



Resultat før skatt, 1. halvår 2022 og 2023 - Detaljer

Tall i NOK mill.



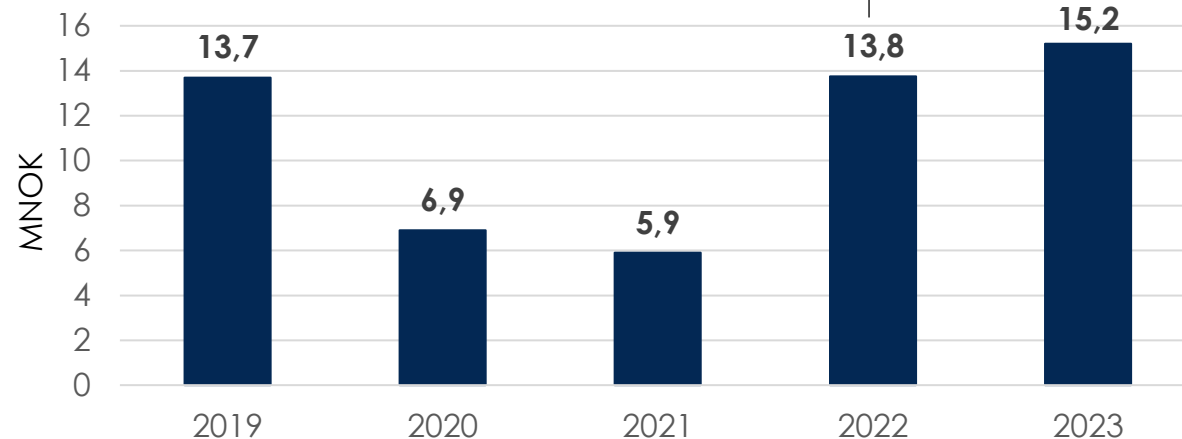
Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

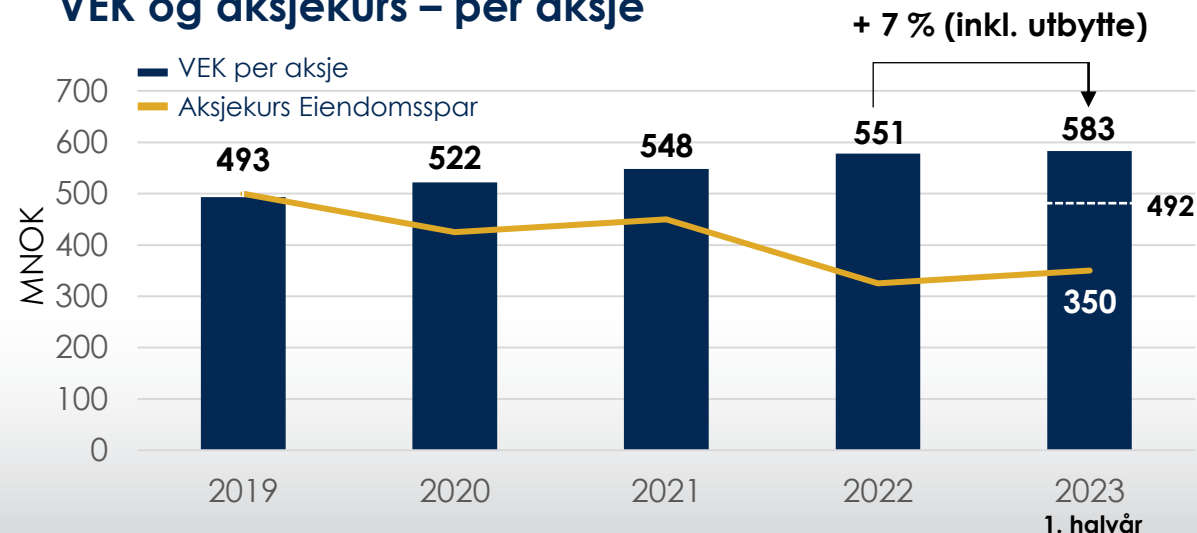
- Økningen i kontantstrøm per aksje forklares av at det tilknyttede selskapet Pandox delte ut utbytte i 2023 for første gang siden 2019.
- VEK per aksje er estimert til kr 583 per 30.06.2023 (Pandox til substans SEK 189,8). En verdiutvikling på 7 % siden årsslutt 2022, hensyntatt et utbytte på kr 7,00. I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar steget fra kr 325 til kr 350
- Gitt aksjekursen på kr 350 per 30.06.2023 og estimert substansverdi på kr 583 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 233 (40 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 30.06.22 (SEK 125,6) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 492

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 30.06.2023

Pandox-aksjer til EPRA NDV per 30.06.2023 (SEK 189,8 per aksje)

Eiendomsportefølje til 31.12.22 verdier

Tall i NOK mill.

	Årslutt 2022	1. halvår 2023
Eiendommer	19 115	18 532
Andel/aksjer FKV/TS	8 858	9 644
Øvrige eiendeler	1 527	1 808
SUM EIENDELER	29 499	29 983
Verdijustert egenkapital*	18 186	19 403
Latent/utsatt skatt	1 033	1 026
Rentebærende gjeld	9 659	9 130
Øvrig gjeld	621	424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 499	29 983
Belåningsgrad (Netto rentebærende gjeld/ eiendommer)	49 %	49 %
VEK andel	62 %	65 %

Endring

+ 1 217 + 48 kjøp egne aksjer mv.

= 1 265 Brutto VEK økning 1. halvår 2023

* Detaljer tall per 1. halvår 2023

Inklusive minoriteter NOK 56 mill.

VEK per ES-aksje per 30.06.2023: (NOK 19 403" – NOK 56" minoriteter)/33 187 655 aksjer = **NOK 583 per aksje**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 30.06.2023 (SEK 125,6) = **NOK 492 per aksje**

Finansiering og likviditet

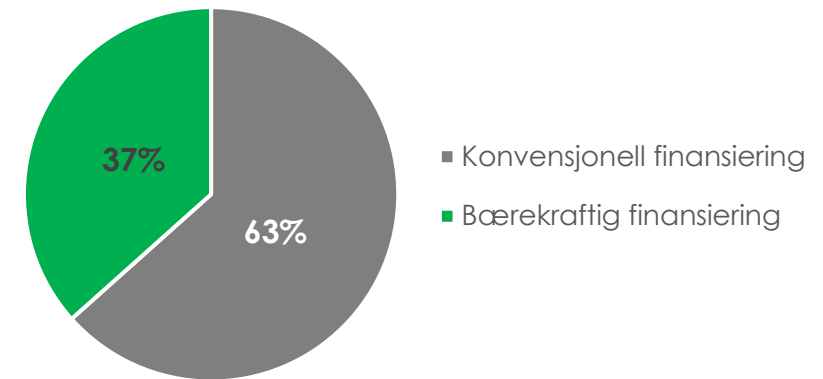
Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Selskapet har etablert en bærekraftslinket låneavtale med SEB i løpet av årets 1. halvår, samt to grønne lån med Nordea
- Selskapet gjennomførte en rekke refinansieringer i løpet av våren og har kun en gjenstående refinansiering i inneværende år utover sertifikatlån.
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.2023 er 4,2 % (3,8 % per årsslutt 2022)
 - 69 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,7 år (5,1 år)

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2023 utgjorde MNOK 2 981 (MNOK 1 729 per årsslutt 2022). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 133
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Andel bærekraftig finansiering per 1. halvår 2023



Innhold

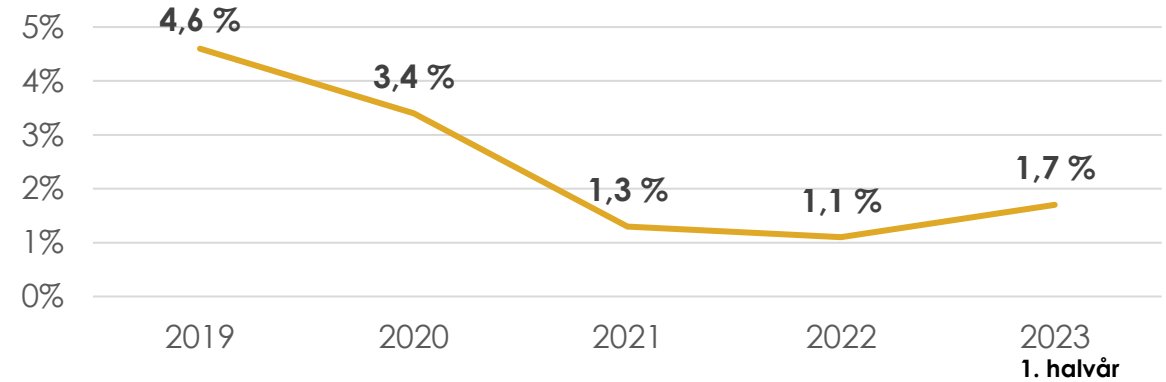
- 1 Eiendomsmarkedet
- 2 Eiendomsspar
- 3 Victoria Eiendom**
- 4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Operasjonelle nøkkeltall 1. halvår 2023

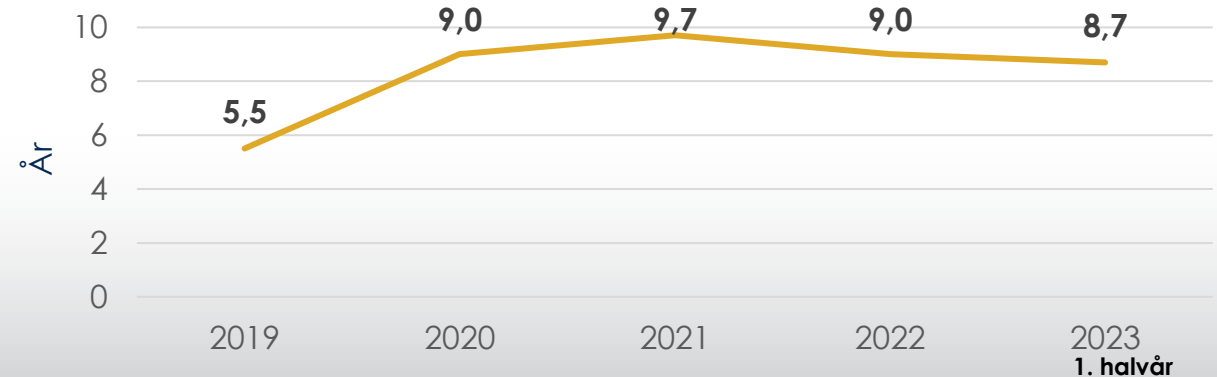
Beskrivelse

- Fortsatt lav ledighet
 - Sterkt utleiemarked siste 2 år, men nå tendenser til noe mer avventende leietakere
- Lang gjennomsnittlig kontraktsløpetid, men avtakende gjennom årets 1.halvår grunnet begrenset med nye lange kontrakter i perioden

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



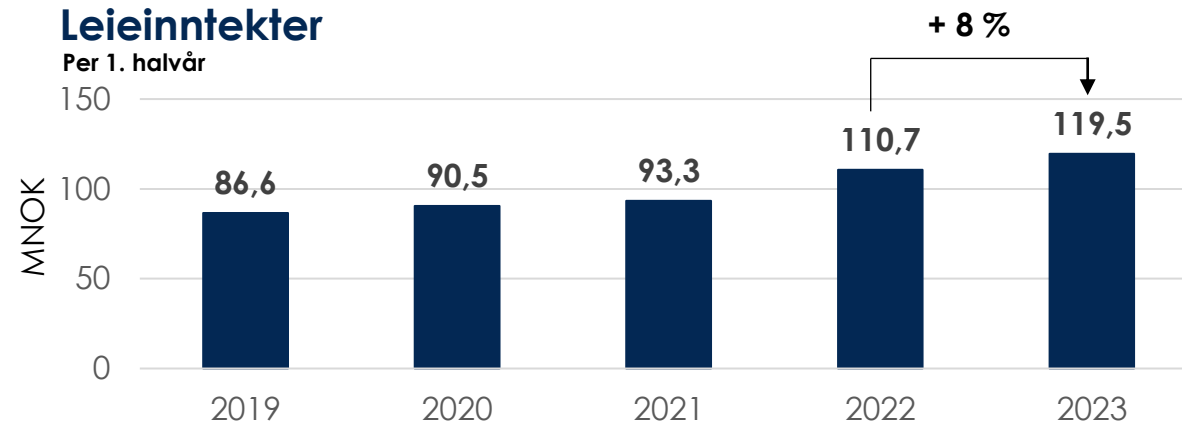
Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Økning i leie forklares med:
 - ~ 70 % av kpi og diverse mindre endringer i leie
 - ~ 30 % av nyutleier og økning i omsetningsbaserte leier
- Nedgangen i resultat før skatt forklares av økte rentekostnader og ekstraordinære finansinntekter på mnok 12 foregående år

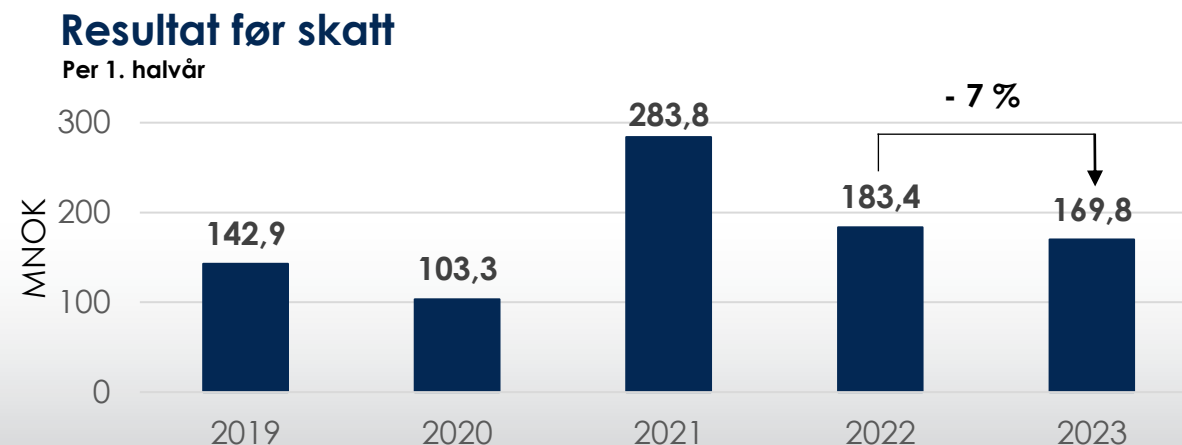
Leieinntekter

Per 1. halvår



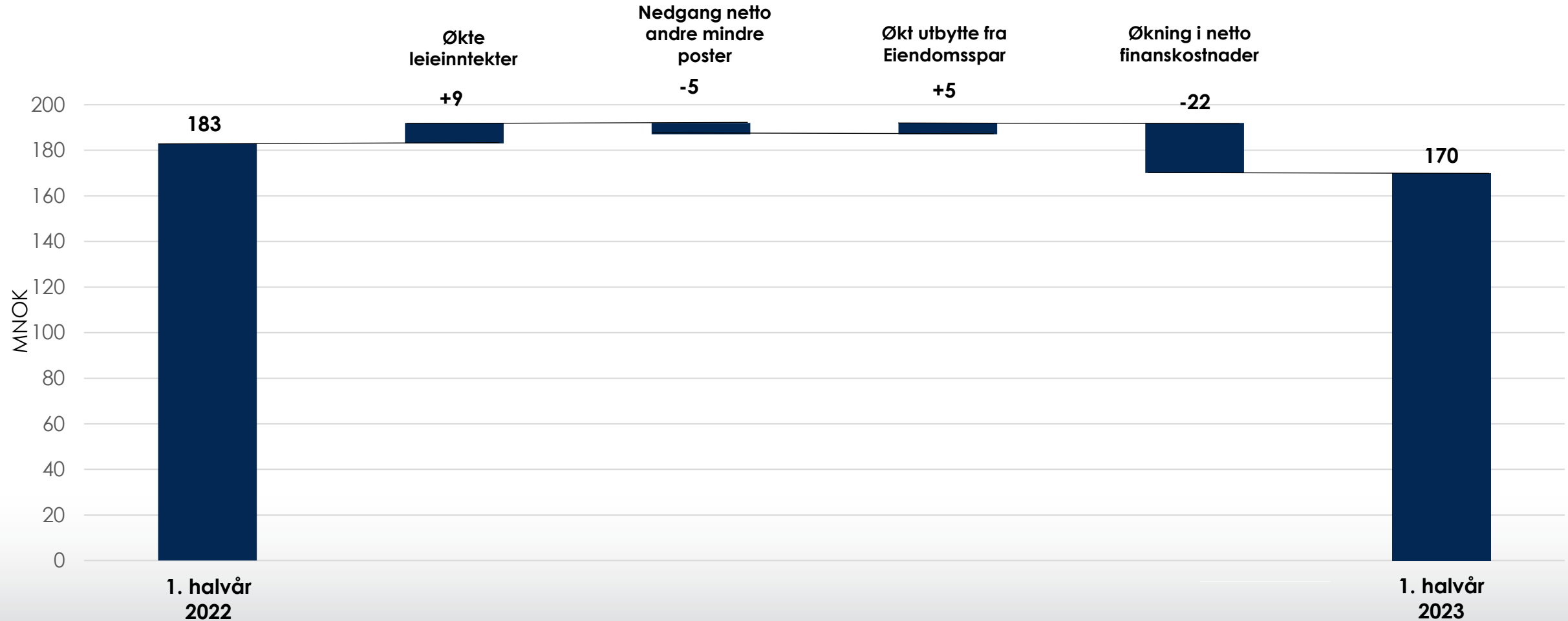
Resultat før skatt

Per 1. halvår



Resultat før skatt, 1. halvår 2022 og 2023 - Detaljer

Tall i NOK mill.



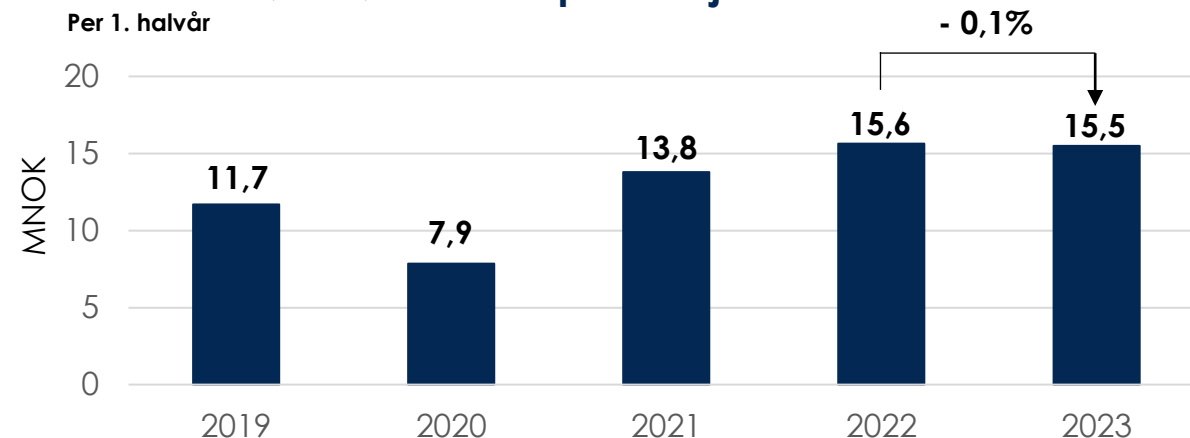
Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

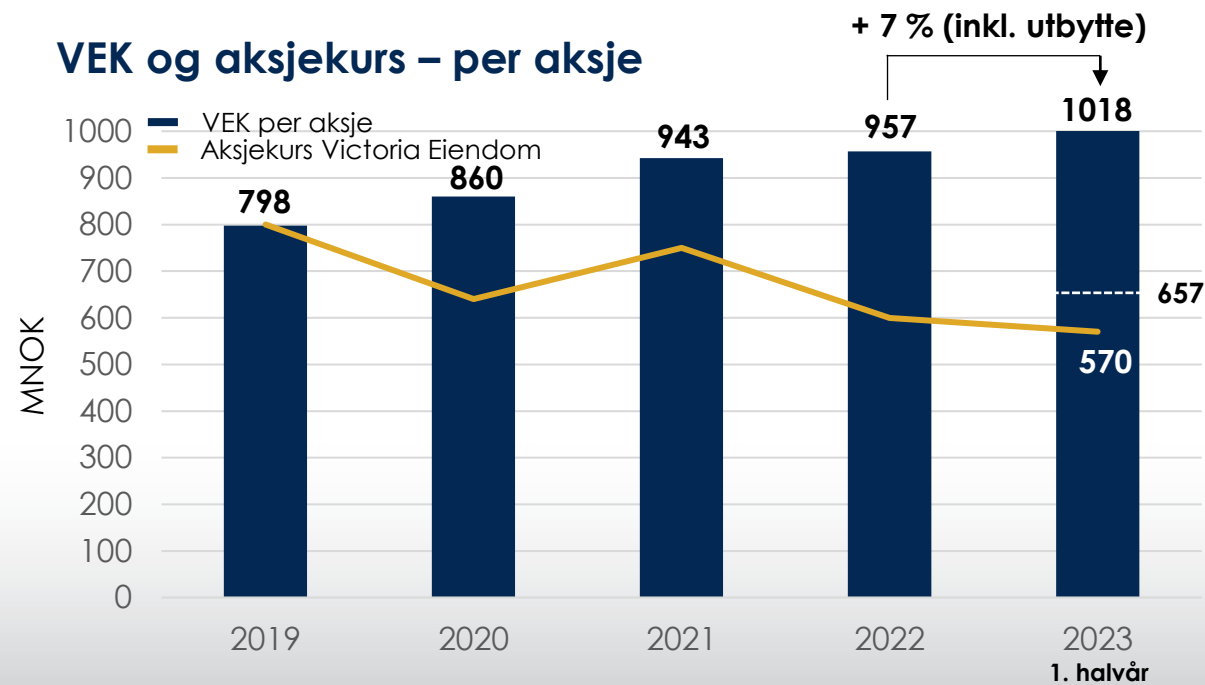
- Kontantstrøm per aksje er omtrent uendret fra i fjor. Noe reduksjon i egen kontantstrøm, grunnet økte rentekostnader, oppveies av økt utbytte fra Eiendomsspar.
- VEK i Victoria Eiendom per 30.06.2023 er estimert til kr 1 018 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi kr 583). Hensyntatt utbytte på kr 9,50 har verdiutviklingen i løpet av 1. halvår vært 7 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 600 til kr 570
- Gitt en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 570, og estimert substansverdi på kr 1 018, prises aksjen med en rabatt på kr 448 (44 %)
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 30.06.23 (kr 350) verdsettes Victoria Eiendom - aksjen til kr 657.

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 30.06.2023

Eiendomsspar til substansverdi per 30.06.2023 (NOK 583 per aksje)

Eiendomsportefølje til 31.12.22 verdier

Tall i NOK mill.	Årsslutt 2022	1. halvår 2023	
Eiendommer	3 702	3 721	
Aksjer/lån FKV/TS	10 382	10 998	
Øvrige eiendeler	128	501	
SUM EIENDELER	14 212	15 221	
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 539	12 362	Endring + 823 + 18 kjøp egne aksjer mv. = 841 Brutto VEK økning 1. halvår 2023
Latent/utsatt skatt	212	225	
Rentebærende gjeld	2 291	2 587	
Øvrig gjeld	170	47	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 212	15 221	
Belåningsgrad eiendommer ²⁾	49 %	49 %	
Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾	7 %	7 %	

Tall per 1. halvår 2023 - detaljer

1) Inkl. minoriteter; NOK 42 mill. VEK per aksje per 30.06.2023: (NOK 12 362" – NOK 42" minoriteter)/12 101 852 aksjer = **NOK 1 018 per aksje**

2) Rentebærende gjeld er fratrullet lån på ES-aksjer (NOK 445 mill.)

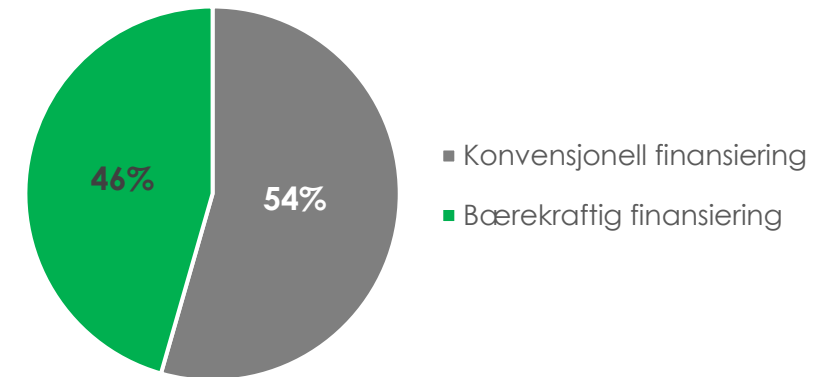
3) Målt mot NOTC kurs per 30.06.

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Lav belåningsgrad:
 - pant i eiendommer 49 %
 - pant i Eiendomsspar-aksjer, 7 % (NOTC kurs)
- Ingen gjenstående låneforfalle i 2023
- Gjennomsnittlig rente per 30.06.2023 på 4,1 % (3,9 % per årsslutt 2022)
 - 70 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,5 år

Andel bærekraftig finansiering
per 1. halvår 2023



Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2023 utgjorde MNOK 816 (MNOK 622 per årsslutt 2022). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 336
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig likviditetsreserve

Innhold

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

Aksjonærstruktur per 13.08.2023

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
Eiendomsspar AS	2,4	824 441
Helene Sundt AS	2,3	788 000
CGS Holding AS	2,3	788 000
Piwjk AS	2,3	783 278
Dobloug, Anette	2,2	729 636
Grundt, Asbjørn	1,6	532 000
Noremoen Eiendomsselskap AS	1,1	383 996
Hans Herman Horns Stiftelse	1,1	366 895
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
Elisabeth Krohn Holding AS	0,6	188 991
Nordic Energy Company AS	0,5	173 509
Solstråle AS	0,4	140 144
Raanaas, Jens Birger	0,4	121 126
Øvrige aksjonærer (695)	15,7	5 332 726
SUM	100,0	33 880 361

Aksjonærstruktur per 13.08.2023

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANTALL AKSJER
Ringnes Holding AS	32,1	3 954 930
Tyns-Ring AS	13,3	1 640 430
OAK Management AS	4,9	608 479
C Ludens Ringnes Stiftelse	4,1	500 103
Hans Herman Horns Stiftelse	3,3	407 929
MP Pensjon PK	2,8	343 000
Piwjk AS	2,8	339 096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,7	338 096
Raho AS	2,3	280 720
Dobloug, Anette	2,1	258 108
Victoria Eiendom AS	2,1	255 469
Taconic AS	2,0	247 850
Hubertus AS	1,6	200 000
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
AS Ship-Ring	0,6	80 000
Øvrige aksjonærer (408)	20,0	2 211 892
SUM	100,0	12 309 821

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 17.08.2023

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)

