

NORBYGATA 14 – 8. MAI 2025

Generalforsamling Victoria Eiendom

Sigurd Stray – Administrerende direktør



OM EIENDOMSMARKEDET OG VICTORIA EIENDOM

Perspektiv eksisterende bebyggelse – «Festning Securitas»

november 2016



Nøkkelfo U9 - eksisterende

Tomt	7 700 kvm
Høyblokka	14 300 kvm
Lavblokka	4 600 kvm
Parkering u.etg – 2.etg:	5 600 kvm
Totalt	24 500 kvm
Ant. P-plasser	244

Perspektiv ny bebyggelse – PBE ønsket sterkt bolig – som innebar riving av alt



Nøkkelfo U9 – nytt hovedalt.

Tomt		7 700 kvm
Næring	55 %	21 500 kvm
Bolig	45 %	17 500 kvm
Parkering i 2 u.etg		14 500 kvm
Totalt		53 500 kvm

Noen overordnede tanker

Ble til slutt et for dårlig prosjekt, med for mange kompromiss!

Luftig bakgård, selv med 12 etasjer

traktiv felles takterrasse

te terrasser

Eksklusive s

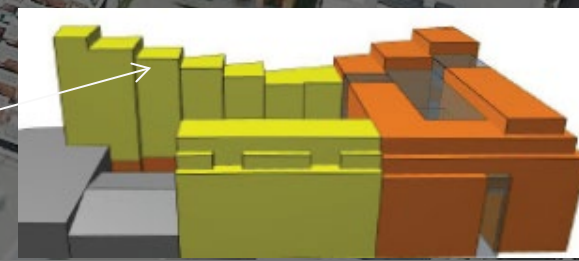
Bolig der det minst støy, og best utsikt/sol

Skille bolig/næring

Nedtrapping for å få mest mulig sol inn i kvartalet

God internforbindelse

Glassparti trekker parken inn i kvartalet



Rykk tilbake til start – ny arkitektkonkurranse – 4 forslag – hvem vinner?







Prosjekt Urtegata

- Fabrikken (17 000 kvm) – skole (Høyskolen Kristiania)
- Veksthuset (24 000 kvm) – kontor (Sweco og Siemens).
- Drivhuset (5 000 kvm) – kontor (Flyktninghjelpen og Siemens). Overlev. 2027



Innhold

- Eiendomsmarkedet
- Victoria Eiendom

Renter i USA og Norge de siste årene vært meget høyt korrelert – frem til liberation day 2. april ...

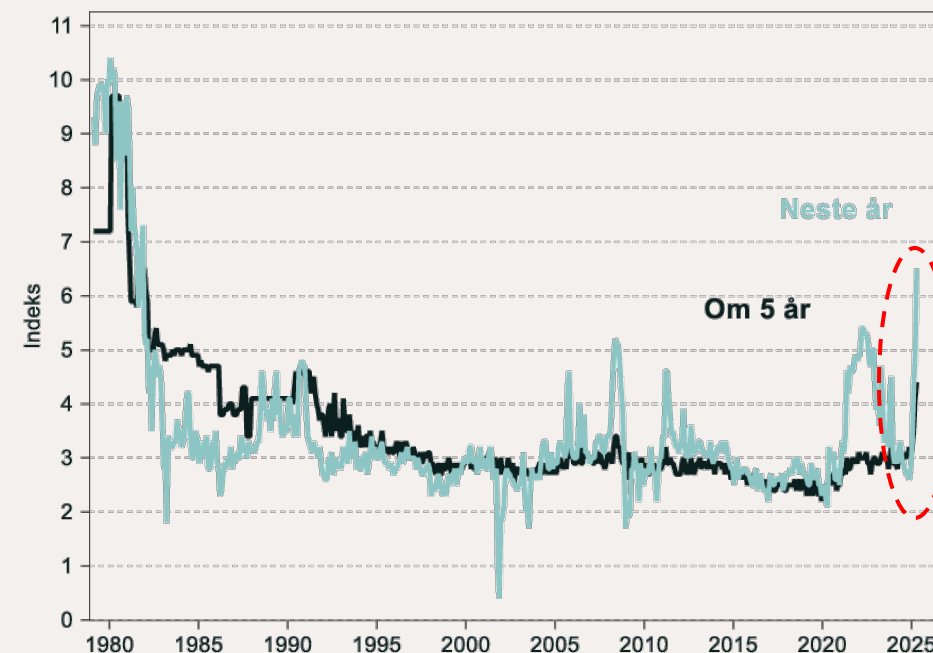
- Verdens sikreste havn (amerikansk statsgjeld), kanskje ikke så sikker likevel?
- I tillegg, amerikanerne frykter økt inflasjon → vil kunne legge ytterligere press på rentene...

10-årige statsrenter



Husholdningenes inflasjonsforventninger

- University of Michigan



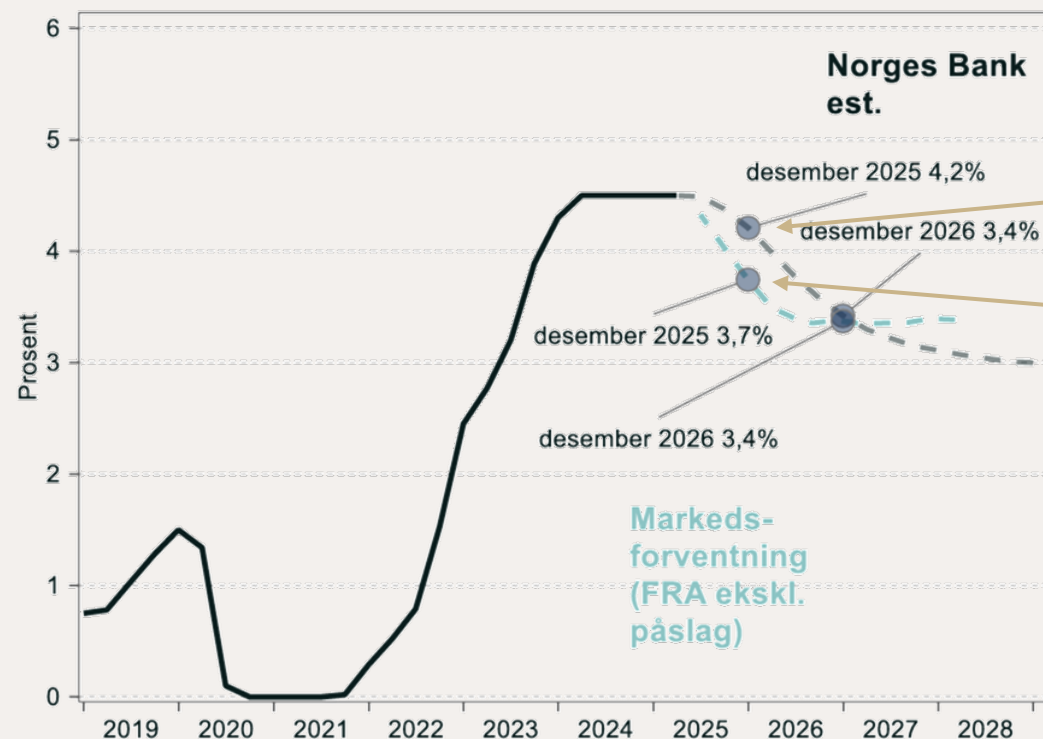
Kilde: Akershus Eiendom, Bloomberg og Macrobond

Norske renter – forventning til styringsrenten



Forventninger til styringsrente

- Norges Bank vs markedsprising



Norges Bank estimerer 1-2 kutt i løpet av 2025
– ned til 4,2 %

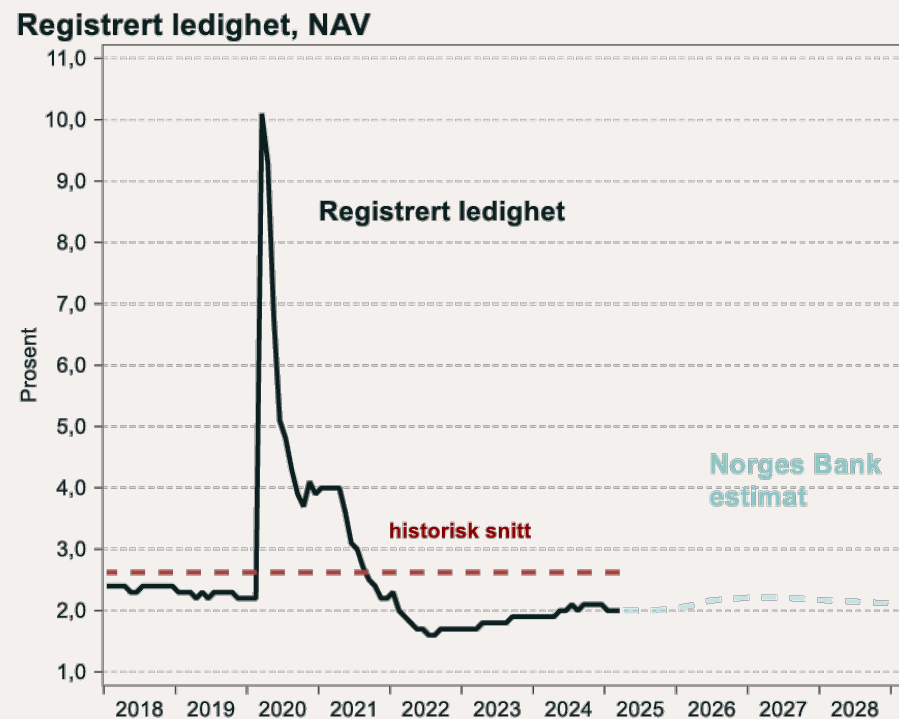
Markedet forventer 3 kutt i løpet av 2025
– ned til 3,7 %

Vi tror på 1 kutt i år
– om makrosituasjonen holder seg tilsvarende nå

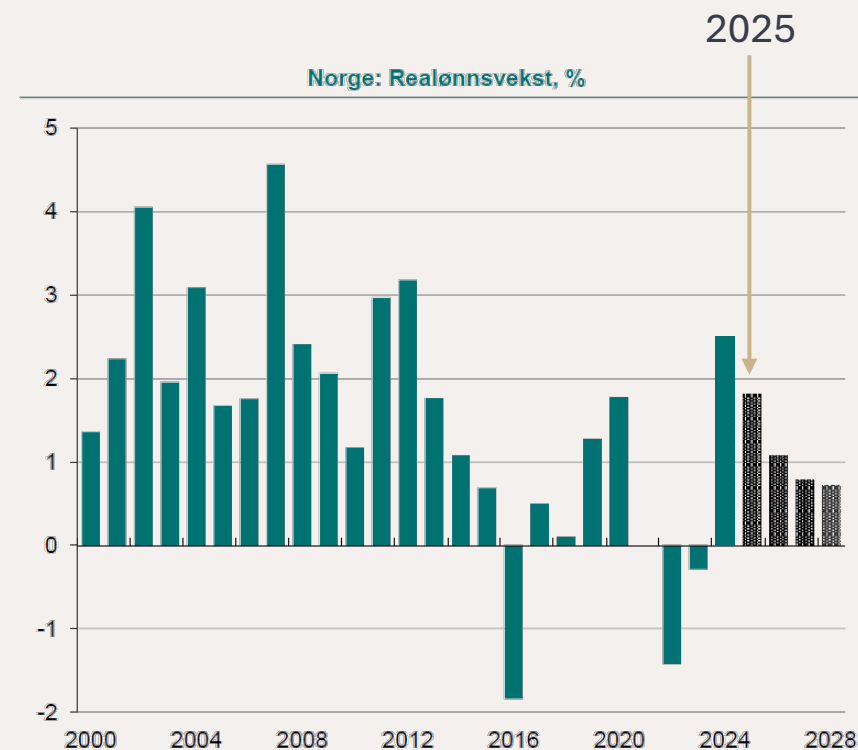
Kilde: Akershus Eiendom, Macrobond, Bloomberg og Norges Bank

Stramt arbeidsmarked, og forventet reallønnsøkning

- Lav ledighet
- Under historisk snitt
- Forventet reallønnsvekst



Kilde: NAV, Macrobond og Akershus Eiendom

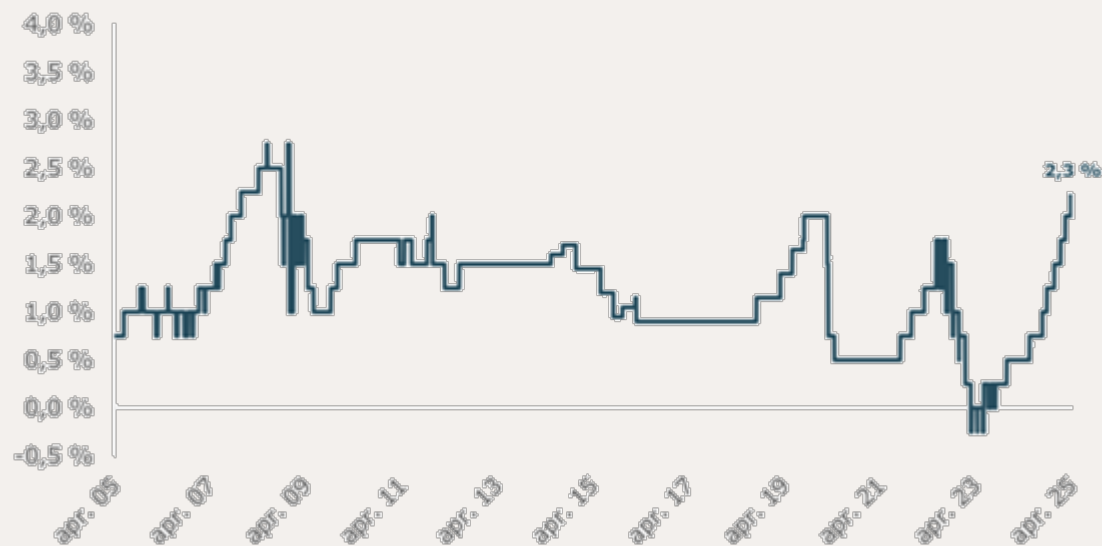


Kilde: SSB og Dnb Markets

Kronen fremdeles svak, selv om rentedifferansen er betydelig

- Økende spread i styringsrenter mellom Norge og ECB skal isolert sett styrke NOK
- Den høye usikkerhet i makrobildet → investors søker trygge havner → Euro anses trygt

Spread styringsrenter: Norges Bank vs. ECB



Kilde: Macrobond og Union

EURNOK og USDNOK (høyere = svakere NOK)



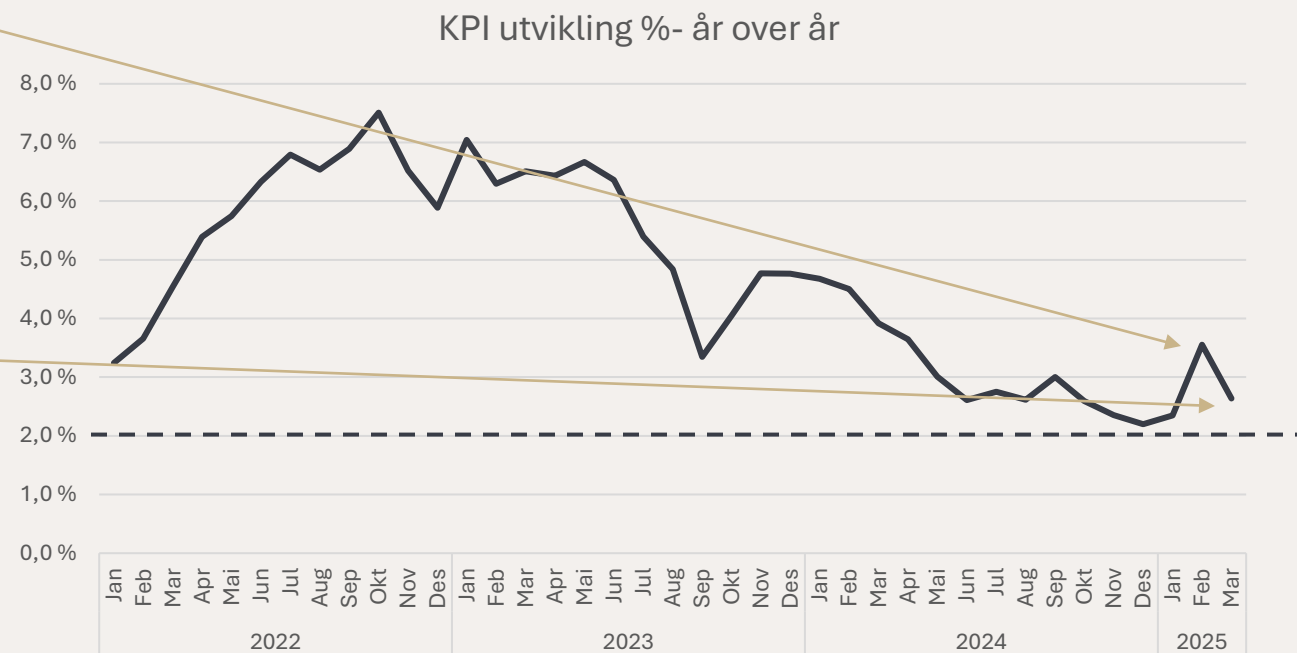
Kilde: LSEG Datastream og Dnb Markets

Prisvekst (Inflasjon) – over forventningene til Norges Bank

- KPI var 3,6 % i februar, og nærmere 1 % høyere enn Norges Bank forventet inn til Marsmøtet
→ satte en stopper for mars-kuttet

- KPI i mars var 2,6 %

- Norges Bank har mål om langsiktig inflasjon rundt 2 %



Kilde: SSB

Økt usikkerhet i rentebildet, og avvikende syn på renteutviklingen
→ vi i april og mai har inngått flere rentesikringsavtaler

Eiendomsspar

- MNOK 900 med 2 års binding
- MNOK 900 med 3 års binding
- MNOK 300 med 4 års binding
- MNOK 300 med 5 års binding
- MNOK 300 med 10 års binding



Økt sikringsgraden fra 50 % til 70 %

Victoria Eiendom

- MNOK 200 med 2 års binding
- MNOK 100 med 3 års binding
- MNOK 100 med 4 års binding
- MNOK 100 med 5 års binding

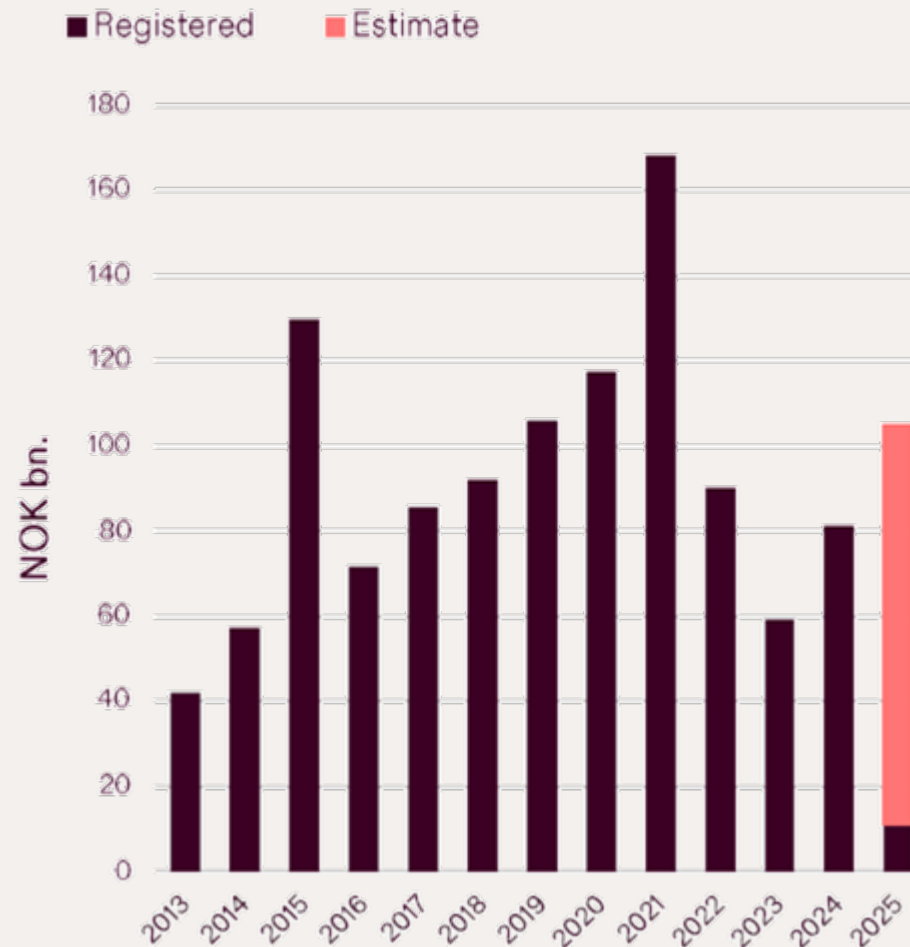


Økt sikringsgraden fra 71 % til 90 %

Transaksjonsvolum i Norge

- Ca. kr 80 mrd. i 2024
- Estimert til litt over 100 mrd. i 2025
- Kjøpere og selgere mer enig om fair prisnivå
- Bankene ønsker vekst → større konkurranse om lånekundene → bedre margin og utmåling
- Større usikkerhet om når rentekutt kommer, bremser igjen litt på beslutninger

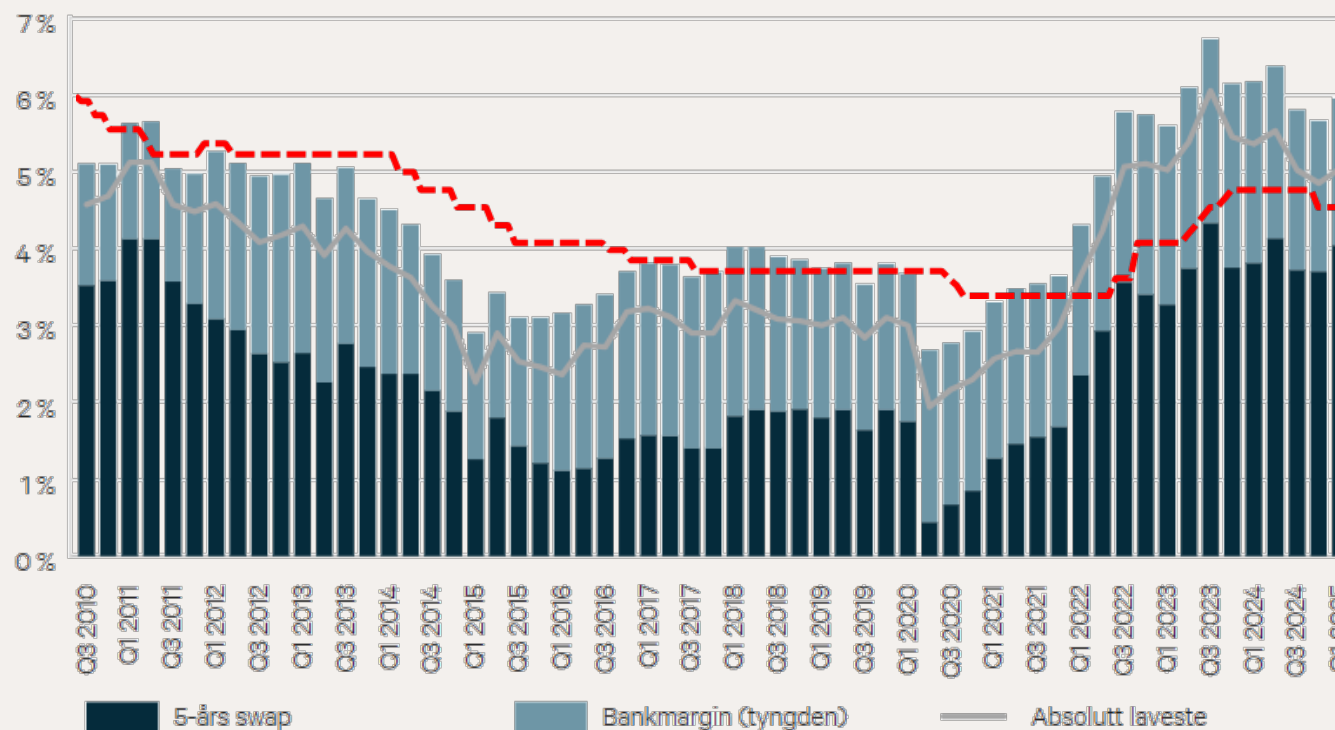
Transaction Volume (>50 MNOK)



Kontoryield i Oslo vs. 5-års swaprente

- Fremdeles krevende å få avkastning på de skarpeste objektene...

Samlet lånefinansieringsrente for nye lån*



Prime yield 4,5 %

Kilde: UNION, Macrobond *Merkat vi har byttet ut det gamle «standardasset» med marginen i «tyngden av nye utlån» i denne grafen. Årsaken er at ingen banker er villige til å gi 65 prosent låneutmåling lenger.

Kilde: Union, Macrobond

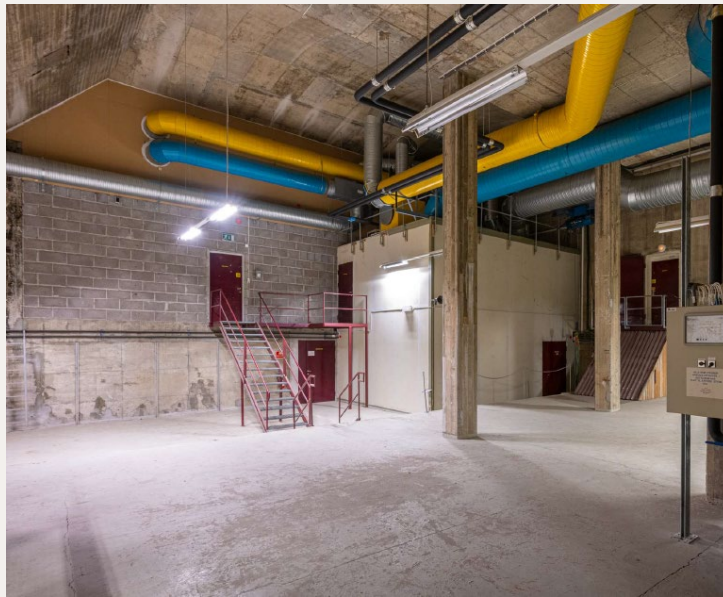
Oppsummering av eiendomsmarkedet

- Transaksjonsmarkedet: 
 - Tilnærmet normalisert, kjøpere og selgere finner hverandre, og bankene er utlånsvillige
 - Makrobildet gjør flere noe mer tilbakeholdende
- Kontormarkedet: 
 - Ok vekst i leiepriser
 - Tregere å leie ut mindre lokaler, men ledighet holder seg lav
 - Økt tilførsel av arealer i 2025 vil kunne sette press på leieprisen
- Butikk: 
 - Omsetningsutvikling litt over KPI trend.
 - Butikkjedene begynner å ha løst koden med kombinasjon fysisk- og netthandel
- Hotellmarkedet: 
 - Meget sterk utvikling i Norge og Oslo, drevet av både vekst i belegg og pris.
 - Booking i Norge frem i tid ser bra ut, og lite igangsetting av ny kapasitet
 - Mer varierende i Europa
- Bolig salg: 
 - God start for bruktbolig i 1. kvartal, men april dårligere enn forventet, pga. påske og utsatt rentekutt
 - Nybolig har tatt seg opp, og fremdeles for lite igangsetting til å true den positive prisutvikling
- Bolig utleie: 
 - Færre utleieobjekter til leie → leieprisene øker fra høyt nivå

PROSJEKT

Tryvannstårnet

- Første tårn bygd i 1867, dagens tårn bygd i 1962
- Tomteareal 12 mål
- 118 meter høyt
- Utsiktsplattform på 62 meter
- Bygningsmasse ca. 4 300 kvm BTA
 - Hvorav underjordisk anlegg på ca. 3 000 kvm BTA
- Kjøp bekreftet av Bystyret den 30/4



Innhold

- Eiendomsmarkedet
- **Victoria Eiendom**

Sentrale hendelser 2024

Utbytte

- Utdelt ordinært utbytte kr 13,00 per aksje. Utbytte for 2024 er foreslått til kr 15,00 per aksje

Kjøp eiendom (kr 438 mill.)

- Bærum – Økrisletta 1 (tomt)
- Kabelvåg – Kaiveien 23-27-29
- Oslo – Kongsveien 30 (Sjømannsskolen)

Kjøp aksjer (kr 24 mill.)

- 38 536 Victoria Eiendom



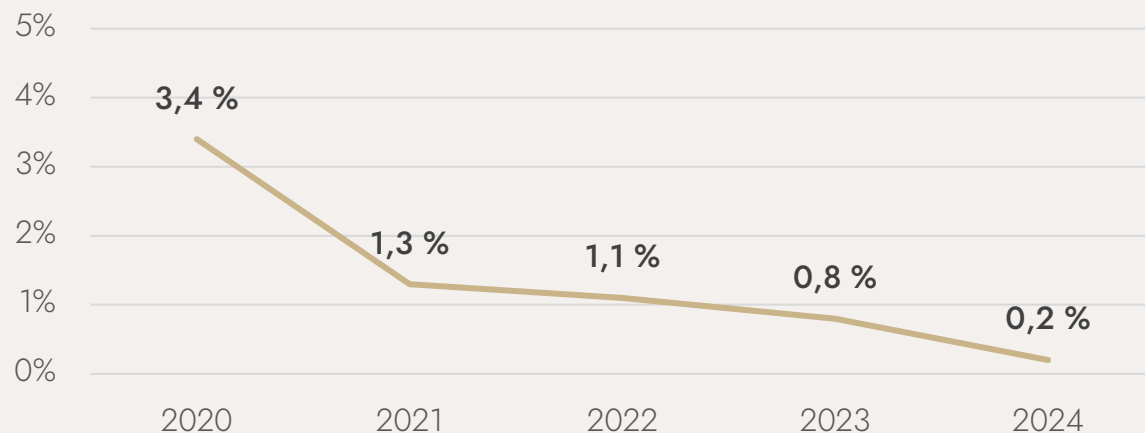
Kongsveien 30 - Sjømannsskolen

Operasjonelle nøkkeltall - 2024

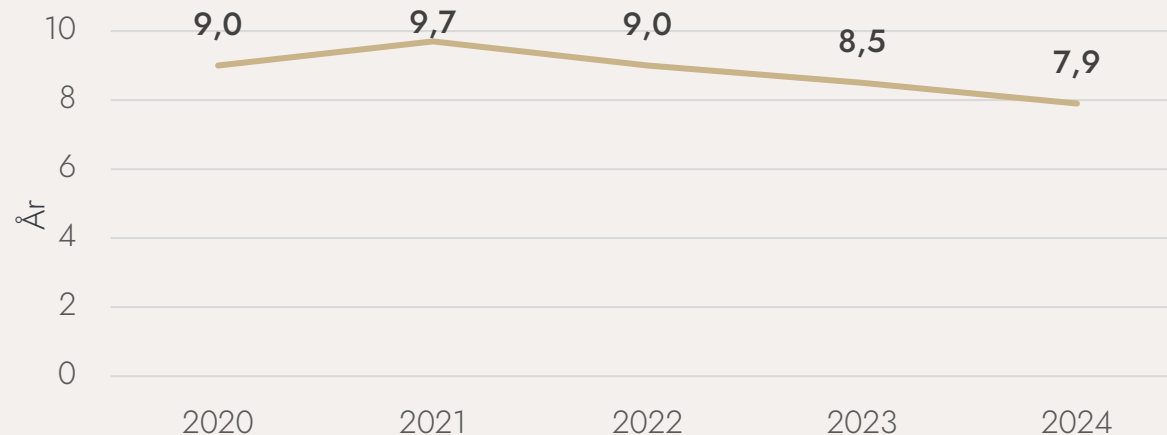
Beskrivelse

- Lav og fallende ledighet grunnet begrenset med utløp av kontrakter og flere reutleier
- Høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Victoria Eiendom konsernet reduserer ressursforbruket i sine eiendommer, og er en samfunnsansvarlig eiendomsaktør



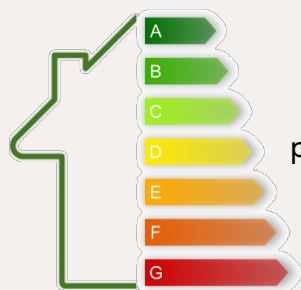
Kildesortering økt fra 34 % (2022) til 51 % ved utgangen av 2024.



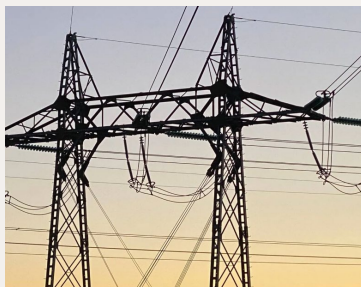
3 BREEAM-sertifiserte eiendommer i 2024 og 2 pågående prosesser i 2025 (Very Good eller bedre).



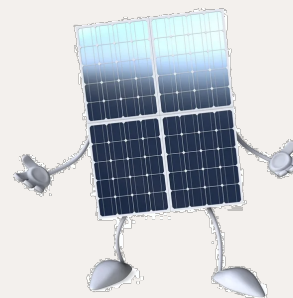
I rute med krav i Bærekraftsdirektivet (CSRD), relevant for oss fra og med 2025.



Kartlegging for å forbedre energimerkene på eiendommene i porteføljen.



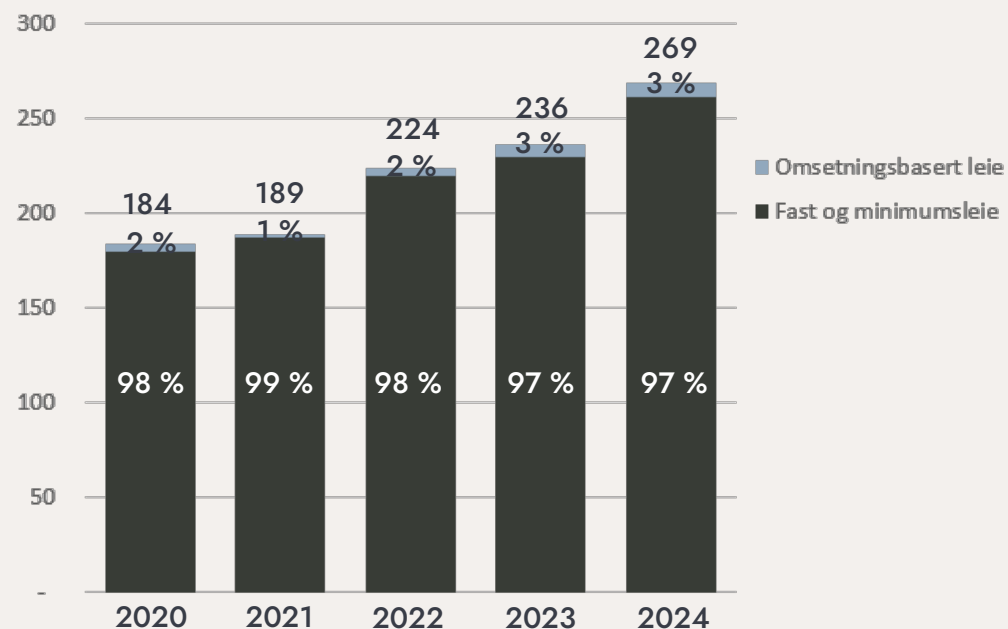
Energiforbruk i fellesareal redusert med 18 % siden 2019.



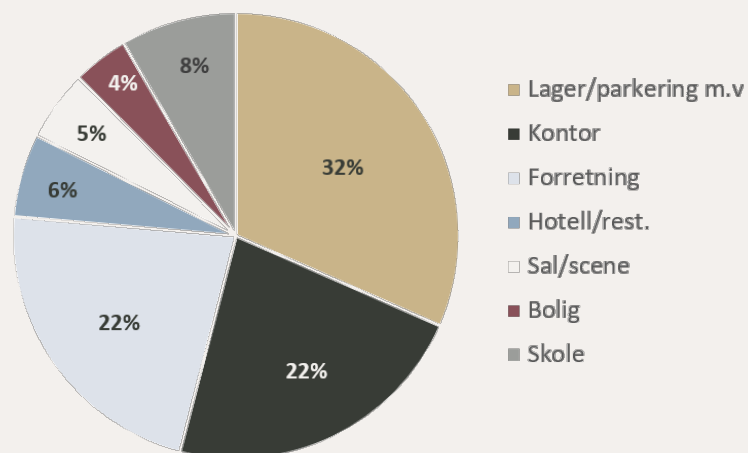
Ferdigstilt ca. 8 000 kvm solcelleanlegg på fire eiendommer.
Forventet produksjon 1,2 GWh per år.

Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (97 %). Lager/verksted og kontor er største segmenteksponering

Leieinntektssammensetning
MNOK



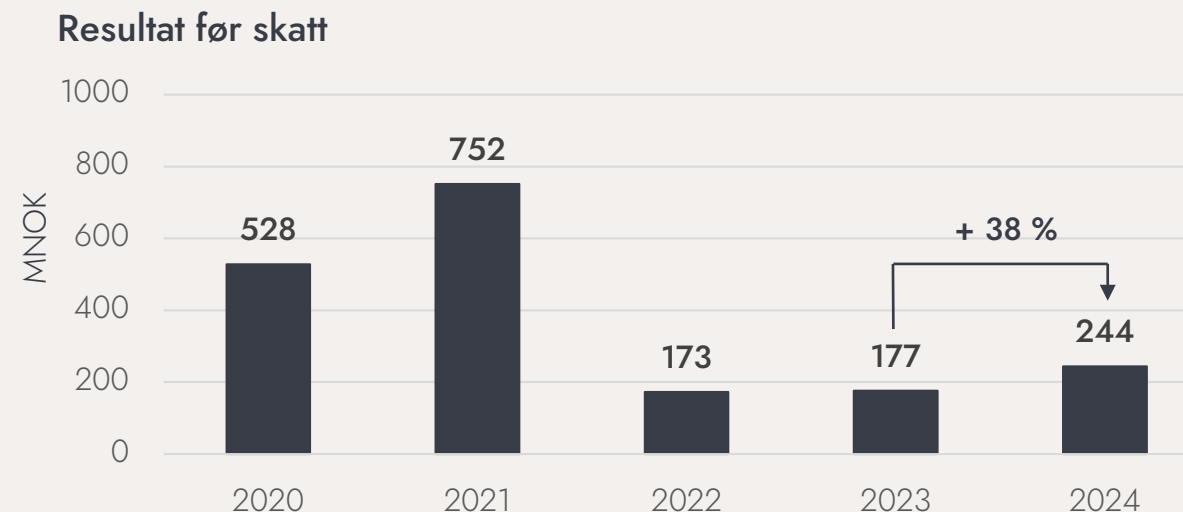
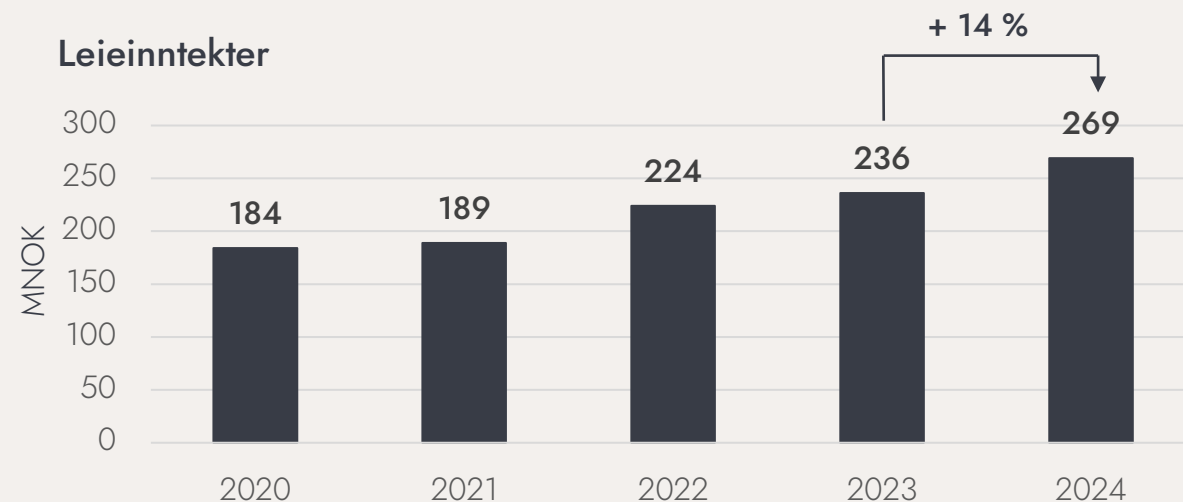
Segmentfordeling eiendomsportefølje ekskl. Eiendomsspar
målt i inntekt



Leieinntekter og resultat

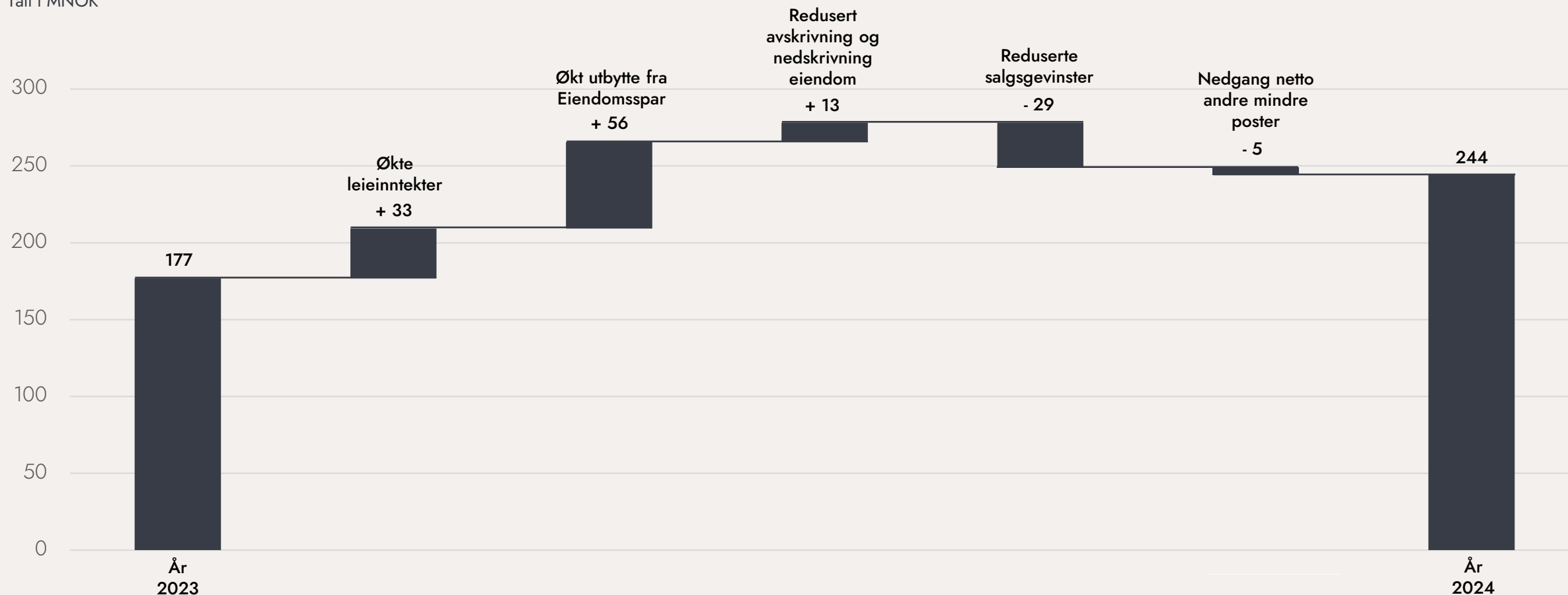
Beskrivelse

- Økning i leie i 2024 (kr 33 mill.) forklares i hovedsak av:
 - 2/3 av kjøp av eiendom, og eiendommer som har vært under rehabilitering
 - 1/3 av KPI
- Resultat før skatt økte fra MNOK 177 til 244, tilsvarende 38 %



Resultat før skatt 2024 sammenlignet med 2023 - detaljer

Tall i MNOK



Nøkkeltall per aksje

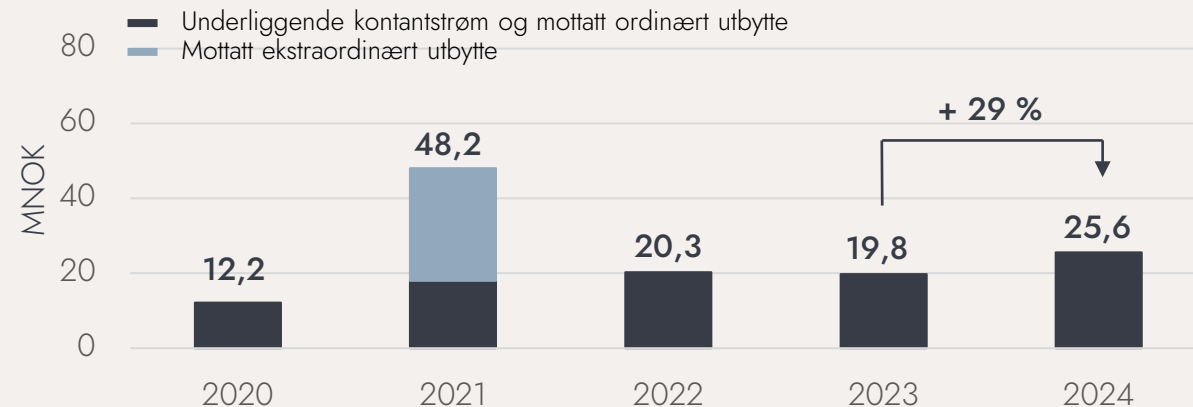
Beskrivelse

- Økningen i kontantstrøm per aksje forklares av økt utbytte fra Eiendomsspar
- VEK i Victoria Eiendom per 31.12.2024 er estimert til kr 1 100 (med Eiendomsspar-aksjen til substansverdi kr 627) → En verdiøkning på 15 % siden årsslutt 2023 (hensyntatt utbytte på kr 13,00)
- I samme periode har aksjekursen økt fra kr 600 til kr 710 per aksje (+ 21 % hensyntatt utbytte)

Gitt aksjens VEK verdi på kr 1 100 per aksje
og aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 710 per aksje
Prises Victoria Eiendom aksjen med kr 390 (35 %) i rabatt

Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin **børskurs** per 31.12.2024 (kr 405 mot VEK kr 627) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 755

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 31.12.2024

Pandox-aksjer til EPRA NDV per 31.12.2024 (SEK 189,8 per aksje)

Tall i NOK mill.

	Årsslutt 2023	Årsslutt 2024
Eiendommer	3 658	4 233
Aksjer/lån FKV/TS	10 528	11 979
Øvrige eiendeler	154	50
SUM EIENDELER	14 340	16 262
Verdijustert egenkapital ¹⁾	11 609	13 081
Latent/utsatt skatt	202	235
Rentebærende gjeld	23 070	2 703
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	222	243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 340	16 262
<i>Belåningsgrad eiendommer ²⁾</i>	<i>58 %</i>	<i>49 %</i>
<i>Belåningsgrad på ES-aksjer ³⁾</i>	<i>2 %</i>	<i>8 %</i>
<i>VEK andel</i>	<i>81 %</i>	<i>80 %</i>

→

+ 1 472 Endring i VEK

+ 30 Kjøp egne aksjer mv.

+ 180 Utbytte

= 1 682 Brutto VEK økning 2024

Detaljer 2024-tall

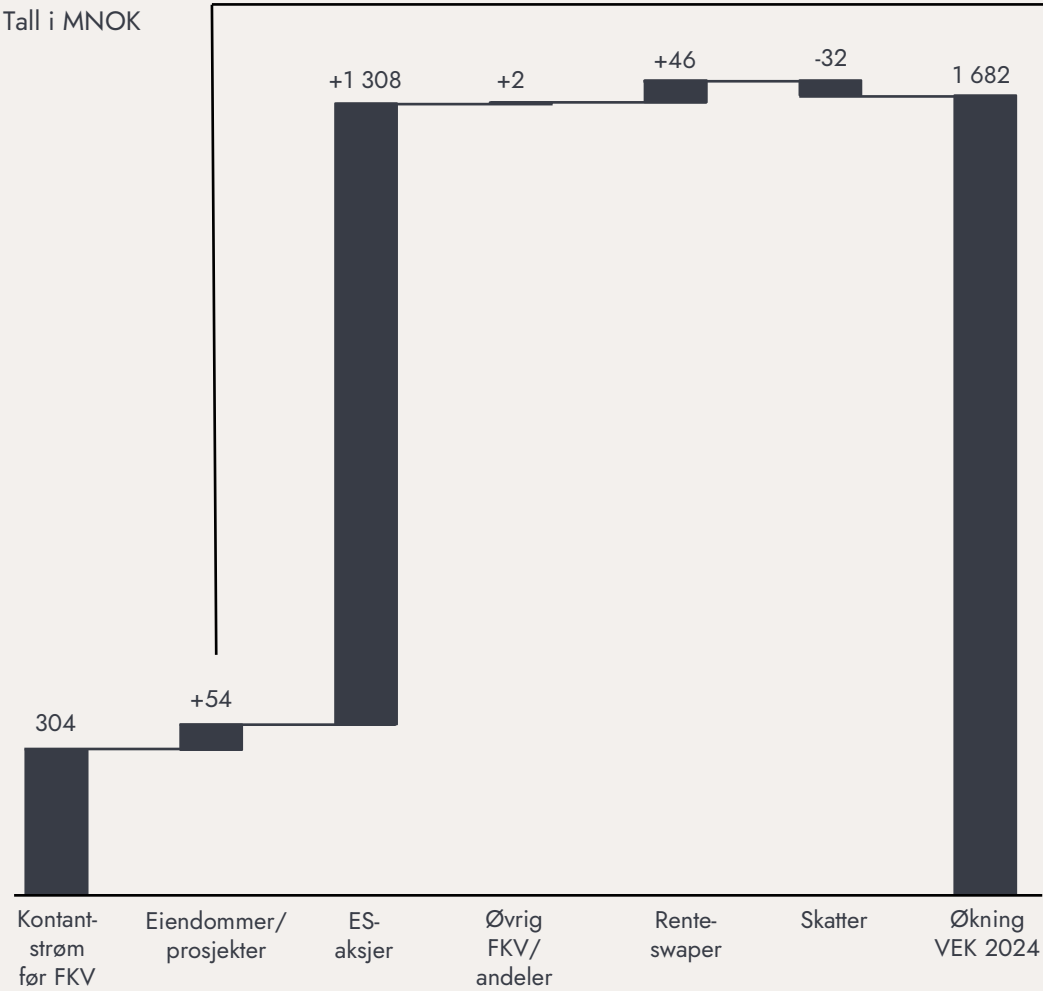
1) Inkl. minoriteter; NOK 50 mill. VEK per aksje per 31.12.2024: (NOK 13 081" – NOK 50" minoriteter + NOK 180" utbytte)/12 005 040 aksjer = **NOK 1 100 per aksje**

2) Rentebærende gjeld er fratrasket lån på ES-aksjer (NOK 585 mill.) og kontantbeholdning

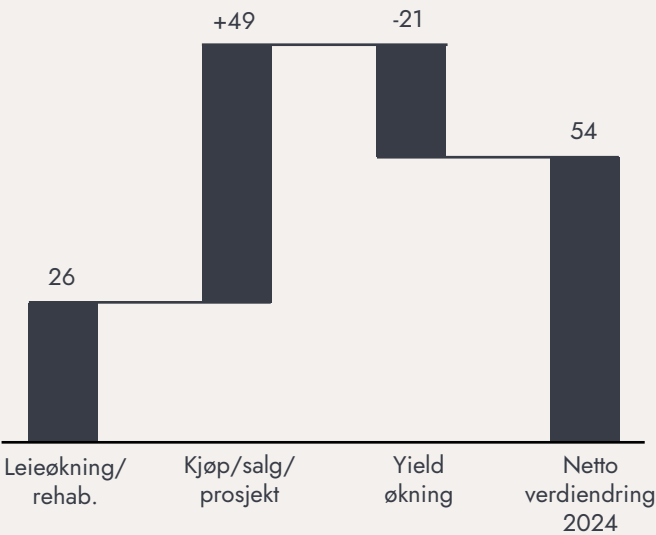
3) Målt mot NOTC kurs per 31.12.

Spesifisert verdiutvikling 2024

Tall i MNOK



Spesifisering av verdiutvikling Eiendommer/prosjekter



Finansiering og likviditet

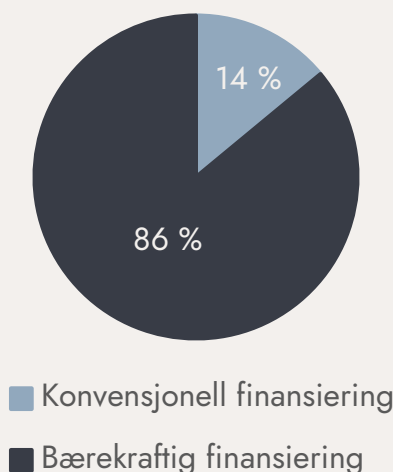
Finansiering

- Moderat total belåningsgrad
- Ingen låneforfall i 2025
- Bærekraftig finansiering utgjør 86 % av selskapets totale rentebærende gjeld per utgangen av 2024
- Gjennomsnittlig rente per 31.12.2024 på 4,6 % (4,2 % per årsslutt 2023)
 - 65 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 4,9 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.12.2024 utgjorde MNOK 381 (MNOK 795 per årsslutt 2023). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 36
- I tillegg har selskapet lånekapasitet i ubelånte eiendommer, samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Victoria Eiendom finansiering
4. kvartal 2024



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2024

Victoria Eiendom VEK, gitt endring av hovedforutsetninger knyttet til

- 6,1 % i snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen
- Verdi kr 627 per Eiendomsspar-aksje

	Yield (%)											
	5,0 %	5,5 %	5,7 %	5,9 %	6,0 %	6,1 %	6,2 %	6,3 %	6,5 %	6,8 %	7,1 %	7,4 %
800	1445	1409	1396	1384	1378	1371	1368	1363	1353	1339	1327	1315
750	1367	1331	1318	1306	1300	1293	1290	1285	1275	1261	1249	1237
700	1289	1253	1240	1228	1222	1215	1212	1207	1197	1183	1171	1159
665	1234	1198	1185	1173	1168	1160	1157	1152	1142	1129	1116	1105
627	1174	1138	1125	1113	1108	1100	1097	1092	1082	1069	1056	1045
600	1133	1097	1084	1072	1066	1059	1056	1051	1041	1027	1015	1003
550	1055	1019	1006	994	988	981	978	973	963	949	937	925
500	977	941	928	916	910	903	900	895	885	871	859	847
450	899	863	850	838	832	825	822	817	807	793	781	769
405	829	793	780	768	762	755	752	746	737	723	711	699
350	743	707	694	682	676	669	666	661	651	637	625	613
300	665	629	616	604	598	591	588	583	573	559	547	535
200	509	473	460	448	442	435	432	427	417	403	391	379

Kommentarer:

- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 665 (Pandex EPRA NRV SEK 215,58)
- Substansverdi per Eiendomsspar aksje er NOK 627 (Pandex EPRA NDV SEK 189,80)
- NOTC kurs per Eiendomsspar aksje per 31.12.2024 er NOK 405



VEK per VE-aksje kr 1 160 per aksje



VEK per VE-aksje kr 1 100 per aksje



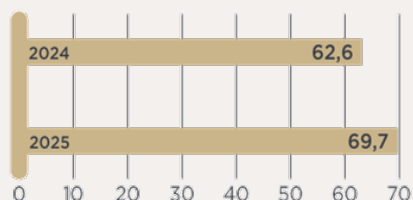
VEK per VE-aksje kr 755 per aksje



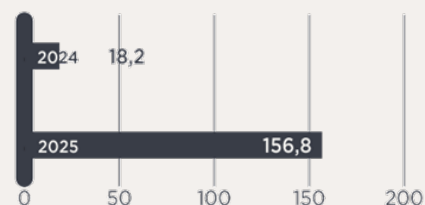
Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar i 1. kvartal

Resultat og balanse

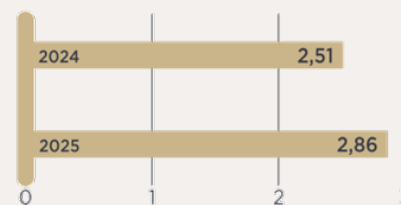
69,7 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



156,8 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - mars)

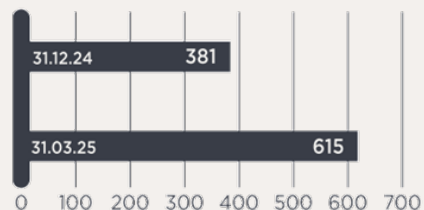


2,86 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje *)
(januar - mars)



*) inkludert mottatt utbytte, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

615 mill. kr
Likviditetsreserve



0,1 %
Ledighet
(% av leienivå)



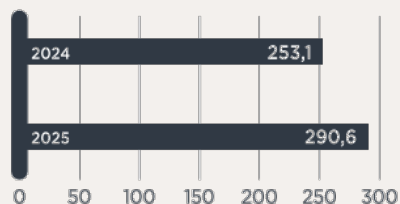
8,1 år
Gjenværende leietid



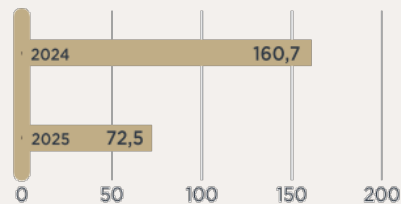
Stabil underliggende utvikling for Eiendomsspar 1. kvartal

Resultat og balanse

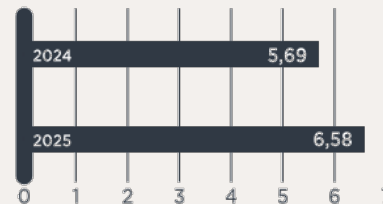
290,6 mill. kr
Leieinntekter
(januar - mars)



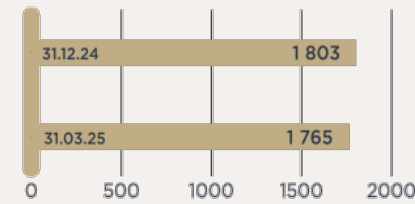
72,5 mill. kr
Resultat før skatt
(januar - mars)



6,58 kr
Kontantstrøm før skatt per aksje*)
(januar - mars)



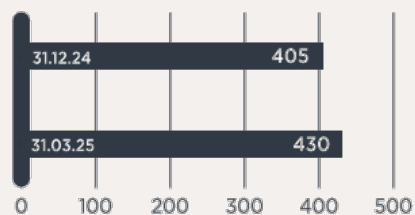
1 765 mill. kr
Likviditetsreserve



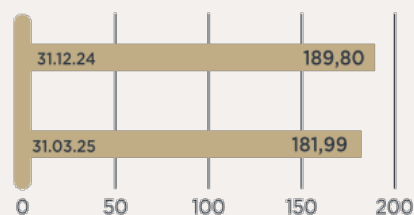
*) Inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader.

Verdiutvikling, drift og marked

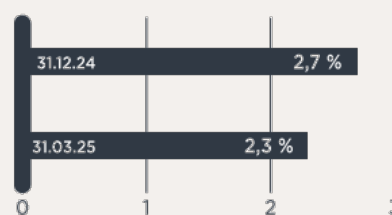
+6 %
Aksjekurs
(hensyntatt utbytte)



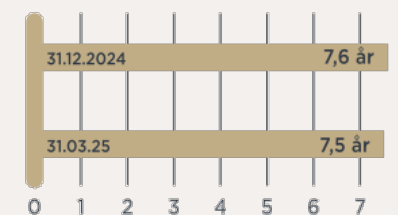
-4 %
Pandox substansverdi
(EPRA NDV, SEK)



2,3 %
Ledighet
(% av leienivå)



7,5 år
Gjenværende leietid



GENERALFORSAMLING VICTORIA EIENDOM

Team Victoria Eiendom/Eiendomsspar – sammen skaper vi resultatene!



Aksjonærstruktur per 28.04.2025

Victoria Eiendom

AKSJONÆR	ANDEL %	ANT. AKSJER
Ringnes Holding AS	32,1	3 954 930
Tyns-Ring AS	13,3	1 640 430
OAK Management AS	4,9	608 479
Taconic AS	4,3	528 570
Victoria Eiendom AS	4,1	504 781
C Ludens Ringnes Stiftelse	4,1	500 103
Hans Herman Horns Stiftelse	3,3	407 929
MP Pensjon PK	2,8	343 000
Paul Krohn Eiendom AS	2,3	289 096
Dobloug, Anette	2,1	258 108
Elisabeth Krohn Holding AS	1,5	188 096
AS Straen	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
Kvantia AS	0,7	83 454
AS Ship-Ring	0,6	80 000
Else Forvaltning AS	0,6	74 000
Øvrige aksjonærer (417)	17,9	2 205 126
SUM	100,0	12 309 821