

1. halvår 2018

- Totale leieinntekter er kr 373,6 mill. i 1. halvår 2018 (kr 361,8 mill.)
- Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, er kr 489,2 mill. (kr 434,3 mill.)
- Ordinært resultat før skattekostnad per 1. halvår 2018 er kr 542,9 mill. (kr 607,0 mill.). Nedgangen skyldes redusert resultat i Pandox som følge av redusert vekst i eiendomsverdiene
- Likviditetsreserven utgjør kr 2.094 mill. (kr 1.815 mill. per 31.12.2017)
- Ledigheten i eiendomsmassen er 2,8% (2,3%)
- Aksjekursen steg fra kr 353 ved utgangen av 2017 til kr 370 (+5%) per 30.06.2018. Inkludert utbytte (kr 4,50) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 6%

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2017 om ikke annet er spesifisert)

EIENDOMSMARKEDET

Norsk økonomi preges fortsatt av positive fremtidsutsikter. Gjennom 2. kvartal har oljeprisen fortsatt å stige, samtidig som nivået på lange renter har falt noe tilbake. Drevet av positive impulser fra norsk økonomi, opplever kontorleiemarkedet i Oslo fortsatt god etterspørsel. Lav ledighet, særlig i sentrum, forventes å bidra til stigende leiepriser.

Europa og Norden opplever fortsatt bred økonomisk vekst. I kombinasjon med fortsatt økende global vekst i turist- og reiselivsnæringen gir dette et godt grunnlag for fremtidig positiv utvikling i hotellmarkedet. Etterspørselen i de ulike regionale hotellmarkedene varierer imidlertid basert på lokale forhold. For Oslo sin del har hotellmarkedet vært svært godt så langt i 2018, grunnet uttak av kapasitet i forbindelse med rehabilitering av flere hoteller. I årene som kommer forventes imidlertid tilgang av nye/rehabiliterete hoteller å bidra til overkapasitet og lavere priser.

Utleiemarkedet for butikklokaler i sentrale områder av Oslo oppleves som selektivt, men fortsatt godt for de beste lokasjonene. Nye handelsmønstre skaper noe mer usikkerhet, men gir også muligheter.

Etter en noe avdempet start på året, tok transaksjonsaktiviteten seg vesentlig opp i 2. kvartal. Prime yield er fortsatt historisk lav, men forventes å stige i takt med varslede økninger i renten.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med priser på omtrent samme nivå som foregående år.

Boligprisene i Oslo falt noe tilbake i juni, men har i løpet av 1. halvår tatt igjen hele prisfallet fra i fjor høst. Prisøkningen de siste 12 måneder (juni 2017 til juni 2018) er nå positiv med 1,5% etter å ha vært negativ med 6,6% ved utgangen av 1. kvartal.

INVESTINGER OG SALG

I 1. halvår har Eiendomsspar ervervet Caspar Storms vei 14-16, Ole Deviks vei 35 og Strømsveien 195-197 i Oslo, Polariasenteret i Tromsø og Fiskergata 46 i Svolvær. Total kjøpesum er kr 375 mill.

I samme periode har Eiendomsspar solgt eiendommen Maakri 23A i Estland, samt diverse mindre eiendeler, med en total regnskapsmessig gevinst på kr 8 mill.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 873 mill. per 1. halvår 2018, mot SEK 715 mill. i fjor. Økningen skyldes hovedsakelig effekten av selskapets investering i 21 hoteller i Storbritannia og Irland i desember 2017. Justert for sammenlignbare enheter og valuta er inntektsnivået marginalt over samme periode foregående år.

Resultat før skatt utgjorde SEK 1.424 mill. for 1. halvår 2018, mot SEK 1.787 mill. for samme periode foregående år. Nedgangen i resultat skyldes redusert vekst i eiendomsverdiene.

Pandox eide per 30.06.2018 en portefølje på 143 hoteller, hvorav 63 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 31.656 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 53,1 milliarder per 30.06.2018 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 50,6%. Pandox' likviditetsreserve inkludert langsiktige ubenyttede kreditrammer utgjorde SEK 3,1 milliarder per 30.06.2018.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 152,2 per 30.06.2018, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 154 per aksje.

For ytterligere informasjon om Pandox, se www.pandox.se.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. halvår 2018 kr 373,6 mill., mot kr 361,8 mill. for samme periode i 2017. Brutto driftsresultat var kr 343,8 mill. (kr 330,7 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 489,2 mill. i 1. halvår, mot kr 434,3 mill. i samme periode 2017.

Resultat før skattekostnad er kr 542,9 mill., ned fra kr 607,0 mill. per 1. halvår 2017. Reduksjonen skyldes lavere resultatbidrag fra felleskontrollert virksomhet/tilknyttede selskap, hovedsakelig drevet av mindre verdiøkningen på eiendommene i Pandox, sammenlignet med samme periode i 2017. Underliggende inntjening i Eiendomsspar og Pandox, så langt i år, er bedre enn fjoråret.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.06.2018 en gjeld på kr 5.754,6 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 5.527,0 mill. var rentebærende.

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3% per 30.06.2018, noe ned fra årsskiftet. I løpet av 1. halvår har Eiendomsspar utstedt et 12 mnd. sertifikatlån på kr 300 mill. Lånet har en «all in» rente på 1,375%. I samme periode har Eiendomsspar også inngått en avtale om rentesikring av MNOK 300 i 7 år fra og med 2021. Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 50%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 4,5 år.

Eiendomsspar opplever låne markedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer.

Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kredittrammer utgjorde kr 2.094 mill. per 30.06.2018.

Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kredittrammer.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,8% (2,3%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 8,4 år mot 8,9 år per utgangen av 2017.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- Urtegate 9 i Oslo, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Eiendomsspar jobber med ny reguleringsplan av tomten og et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 40.000 kvm. næringsbebyggelse. Byggestart er forventet i 2019.
- Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. Eiendommene skal gjennom en betydelig oppgradering i 2018-2020. Hotellens 86 hotellrom skal oppgraderes samtidig som en konvertering av arealer i naboeiendommen (Rosenkrantz gate 11) bidrar med 67 nye hotellrom. Det planlegges også en til to flaggskipbutikker over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate.
- Øvre Slottsgate 12 i Oslo, en kontor-/forretningseiendom på 6.100 kvm. Det er inngått en langsiktig leieavtale med den internasjonale motekjeden Zara for hele eiendommen. Butikken åpner 23. august 2018.
- Mack-Øst i Tromsø, en eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. Eiendomsspar jobber også med utvikling av et hotell på tomten. I tillegg til museet og hotell legges det opp til handels- og opplevelsessenter på 15-20.000 kvm. Prosjektet utvikles sammen Ludvig Mack AS.

For øvrig arbeider selskapet med planer for utvikling av Tvetenveien 11 i Oslo, Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, salgsstart 18 september 2018 for de første 35 av 125 boliger) og Økernveien 115 i Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS). Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har ervervet 577.000 egne aksjer i løpet av 1. halvår til en total verdi av kr 217,9 mill. Etter tilbakekjøpene er selskapets

beholdning av direkte eide egne aksjer 2.534.776 per 30.06.2018.

Styret fikk på den ordinære generalforsamling fornyet fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at delårsregnskapet per 1. halvår 2018 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før skattekostnad på kr 542,9 mill., utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 370,7 mill. Urealisert verdiendring fra eiendom utgjør kr 116,2 mill. av Pandox sitt resultat før skatt.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Etter balansedato har Eiendomsspar ervervet en aksjepost på 7,5% i Mack Kvartalet AS, slik at Eiendomsspar nå eier 100% av selskapet. Kjøpesummen var kr 25,6 mill. Selger av aksjeposten er selskapets Viseadministrerende direktør Sigurd Stray. Kjøpesummen er basert på mottatt eksternt bud på eiendommen. Kr 13 mill. av kjøpesummen er gjort opp i Eiendomsspar-aksjer til markedskurs (kr 380).

Selskapet har ervervet 45.000 egne aksjer og solgt 34.210 egne aksjer siden balansedato.

FREMIDSUTSIKTER

Kontormarkedet i Oslo forventes å fortsette den positive utviklingen fremover. Dette er særlig gjeldende for Oslo sentrum hvor lav og fallende ledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2018 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser.

Utsikten for hotellmarkedet i Nord-Europa vurderes generelt sett å være gode.

Eiendomsspar er med sin gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

Oslo, 21. august 2018
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig

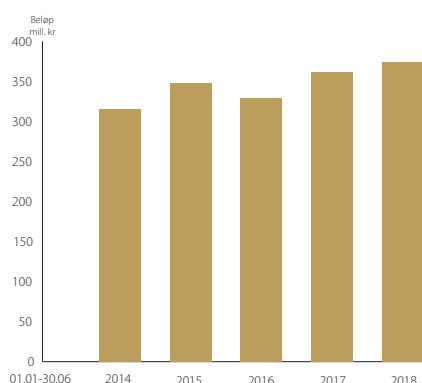

Ragnar Horn


Gisèle Marchand

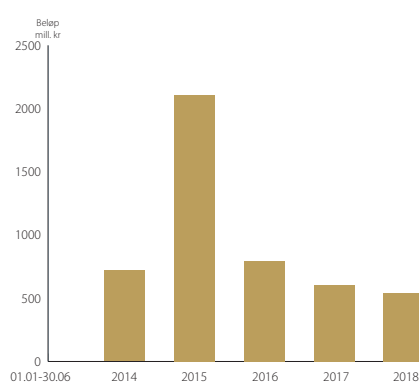

Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

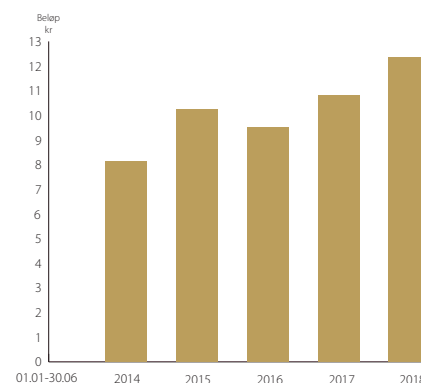
Leieinntekter



Resultat før skattekostnad



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet)



| RESULTATREGNSKAP | Note | 01.01. - 30.06. | | 01.01. - 31.12. | 01.04. - 30.06. | |
|---|------|-----------------|---------|-----------------|-----------------|--------|
| | | 2018 | 2017 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Leieinntekt | (2) | 373,6 | 361,8 | 739,9 | 193,3 | 187,4 |
| Annen driftsinntekt | | 5,0 | 0,4 | 8,6 | 1,0 | 0,3 |
| Driftskostnad eiendommer og prosjekter | | (34,8) | (31,5) | (64,8) | (16,5) | (14,6) |
| Brutto driftsresultat | | 343,8 | 330,7 | 683,7 | 177,8 | 173,1 |
| Salgsgevinst | | 8,0 | - | 32,6 | (0,3) | - |
| Rehabiliteringskostnad | | (21,8) | (62,8) | (106,4) | (14,0) | (41,0) |
| Avskrivning på varige driftsmidler | | (39,3) | (36,2) | (73,0) | (20,8) | (18,1) |
| Lønn og annen driftskostnad | | (42,6) | (42,3) | (112,5) | (18,0) | (20,1) |
| Driftsresultat | | 248,1 | 189,4 | 424,4 | 124,7 | 93,9 |
| Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | | 376,1 | 501,6 | 1.036,7 | 224,0 | 314,5 |
| Netto finanskostnad | | (81,3) | (84,0) | (175,5) | (43,8) | (46,8) |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 542,9 | 607,0 | 1.285,6 | 304,9 | 361,6 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | (114,4) | (132,4) | (183,1) | (41,2) | (78,7) |
| Periodens resultat | | 428,5 | 474,6 | 1.102,5 | 263,7 | 282,9 |
| Tilordnet: | | | | | | |
| Aksjonærer | | 425,1 | 471,4 | 1.096,3 | | |
| Minoritetsinteresser | | 3,4 | 3,2 | 6,2 | | |

| BALANSE PER | 30.06. | | 31.12. |
|-------------------------------------|-------------|----------|----------|
| | 2018 | 2017 | 2017 |
| EIENDELER | | | |
| Varige driftsmidler | 7.173,5 | 6.861,6 | 6.873,0 |
| Finansielle anleggsmidler | 5.523,2 | 5.017,5 | 5.703,5 |
| Sum anleggsmidler | 12.696,7 | 11.879,1 | 12.576,5 |
| Andre fordringer | 39,1 | 48,6 | 43,4 |
| Bankinnskudd | 213,7 | 95,1 | 135,2 |
| Sum omløpsmidler | 252,8 | 143,7 | 178,6 |
| SUM EIENDELER | 12.949,5 | 12.022,8 | 12.755,1 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Innskutt egenkapital | 615,5 | 621,4 | 620,5 |
| Annen egenkapital | 5.964,6 | 5.564,2 | 6.014,7 |
| Sum egenkapital | (3) 6.580,1 | 6.185,6 | 6.635,2 |
| Utsatt skatt | 614,8 | 622,2 | 594,5 |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 52,6 | 91,6 | 96,5 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 667,4 | 713,8 | 691,0 |
| Langsiktig rentebærende gjeld | 5.127,0 | 4.820,5 | 4.793,9 |
| Kortsiktig rentebærende gjeld | 400,0 | 150,0 | 250,0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 175,0 | 152,9 | 385,0 |
| Sum kortsiktig gjeld | 575,0 | 302,9 | 635,0 |
| Sum gjeld | 6.369,4 | 5.837,2 | 6.119,9 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 12.949,5 | 12.022,8 | 12.755,1 |

| KONTANTSTRØMOPPSTILLING | 01.01. - 30.06. | | 01.01.-31.12. |
|--|-----------------|---------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2017 |
| Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet | 489,2 | 434,3 | 904,9 |
| Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap | (70,3) | (28,5) | (304,8) |
| Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet | 418,9 | 405,8 | 600,1 |
| Periodens betalte skatter | (58,6) | (40,2) | (40,1) |
| Tidsavgrensningposter m.v. | (32,7) | (9,2) | 40,9 |
| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | 327,6 | 356,4 | 600,9 |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | (337,8) | (111,1) | (357,2) |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | 88,7 | (242,9) | (201,2) |
| Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd | 78,5 | 2,4 | 42,5 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens start | 135,2 | 92,7 | 92,7 |
| Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt | 213,7 | 95,1 | 135,2 |
| Ubenyttede, langsiktige kredittrammer | 1.880,0 | 1.700,0 | 1.680,0 |
| Sum likviditetsreserver | 2.093,7 | 1.795,1 | 1.815,2 |

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

| LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT | 01.01.-30.06. | | 01.01.-31.12. |
|--------------------------------|---------------|-------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2017 |
| Oslo | 355,9 | 342,5 | 702,1 |
| Øvrige Norge | 16,1 | 14,2 | 28,6 |
| Utlandet | 1,6 | 5,1 | 9,2 |
| Sum | 373,6 | 361,8 | 739,9 |

NOTE 3 - EGENKAPITAL

| ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.06.2018 | INNSKUTT | ANNEN | SUM |
|--|-------------|-------------|-------------|
| | EGENKAPITAL | EGENKAPITAL | EGENKAPITAL |
| Egenkapital 31.12.2017 | 620,5 | 6.014,7 | 6.635,2 |
| Resultat | | 428,5 | 428,5 |
| Kjøp egne aksjer | (5,0) | (212,9) | (217,9) |
| Minoritet | | (3,7) | (3,7) |
| Omregningsdifferanser m.v. | | (262,0) | (262,0) |
| Egenkapital 30.06.2018 | 615,5 | 5.964,6 | 6.580,1 |

NOTE 4 - NØKKELTALL

| NØKKELTALL PER AKSJE (KR) | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|------------|
| Resultat per aksje 1) | 10,82 | 11,88 | 27,63 |
| Kontantstrøm per aksje 1) 2) | 12,34 | 10,82 | 22,60 |
| Bokført egenkapital per aksje 1) | 168 | 154 | 167 |
| Aksjekurs ved utgangen av perioden | 370 | 350 | 353 |
| Antall utestående aksjer 3) | 38.962.414 | 39.692.714 | 39.539.414 |
| Gjennomsnittlig antall utestående aksjer | 39.285.850 | 39.692.714 | 39.683.487 |

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (16.097.772)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 10.08.2018

| AKSJONÆR | ANTALL AKSJER | AKSJER I % |
|---------------------------|---------------|------------|
| Eiendomsspar Invest AS *) | 27.679.584 | 50,3% |
| Victoria Eiendom AS | 4.611.680 | 8,4% |
| Eiendomsspar AS | 2.545.566 | 4,5% |
| CGS Holding AS | 2.288.000 | 4,2% |
| Helene Sundt AS | 2.288.000 | 4,2% |
| Audley AS | 1.200.000 | 2,2% |
| Horn, Hans Herman | 1.117.825 | 2,0% |
| Krohn, Paul Ingar W. J. | 1.022.563 | 1,9% |
| Krohn, Elisabeth S. J. | 898.991 | 1,6% |
| Mustad Industrier AS | 872.740 | 1,6% |
| Talbot, Anette Dobloug | 781.076 | 1,4% |
| AS Straen | 535.700 | 1,0% |
| Grundt, Asbjørn | 532.000 | 1,0% |
| Arendals Fossekompani ASA | 390.432 | 0,7% |
| Thorp, Tone | 371.328 | 0,7% |
| Nore-Invest AS | 353.306 | 0,6% |
| Celon Invest AS | 290.208 | 0,5% |
| Thrane-Steen Finans AS | 288.209 | 0,5% |
| Thrane-Steen Medhus AS | 288.209 | 0,5% |
| MP Pensjon PK | 275.000 | 0,5% |
| Øvrige aksjonærer | 6.429.769 | 11,8% |
| Sum | 55.060.186 | 100,0% |

*) eiet 51% av Victoria Eiendom og 49% av Eiendomsspar