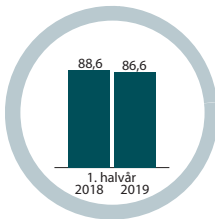


TIL INFORMASJON

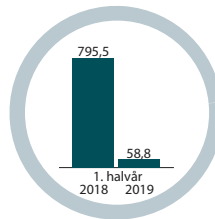
I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3.100.000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2% til 52,4%. Dette medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80% av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne rapporten er hovedfokuset på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Aksjonærforhold og det offisielle regnskapet med tilhørende noter, presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

FINANSIELLE NØKKELTALL VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

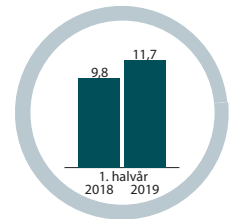
86,6
Leie-
inntekter
(mill. kr)



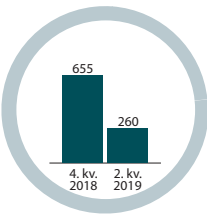
58,8
Drifts-
resultat
(mill. kr)



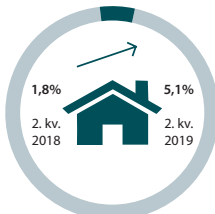
11,7
Kontant-
strøm før
skatt per
aksje* (kr)



260
Likviditets-
reserve
(mill. kr)



5,1%
Ledighet
(% av leie-
nivå)



5,9
Gjen-
værende
leietid (år)



* inkludert mottatt utbytte, før salgsgvinster og rehabiliteringskostnader

EIENDOMSMARKEDET

Forventningene til global vekst er blitt nedjustert gjennom 1. halvår 2019, som en følge av opptrapping i handelskonflikten mellom USA og Kina, samt vedvarende usikkerhet rundt Storbritannias utmelding av EU. Økt usikkerhet, kombinert med signaler fra flere sentralbanker om fortsatt ekspansiv pengepolitikk, har bidratt til å trekke ned både kortsiktige og langsiktige renter. Til tross for usikkerhet rundt den globale makroøkonomiske utviklingen, er oppgangen i norsk økonomi forventet å fortsette, blant annet som følge av forventninger om fortsatt høy aktivitet i petroleumsindustrien. De positive impulsene fra underliggende nasjonale makroforhold, kombinert med begrenset tilgang av nye leieobjekter, bidrar til redusert ledighet (kontorledigheten er på det laveste nivået siden 2008) og økende leiepriser for kontorer i Oslo Sentrum.

Arbeidsledigheten i Eurosonen og i Norge er redusert gjennom 1. halvår og arbeidsledigheten i Eurosonen er nå den laveste på elleve år. Økt velstand i Europa kombinert med økende global reiselyst, gir gode vekstforutsetninger for hotell- og reiselivsnæringen, som selskapet er eksponert for gjennom eierskapet i Eiendomsspar og Pandox. Lokale variasjoner knyttet til blant annet konferanser/idrettsarrangementer og økt tilbudside, påvirker imidlertid lokalmarkeder ulikt. Hotellmarkedet i Oslo har hatt en svakere start på 2019 enn 2018. Denne utviklingen skyldes overkapasitet og var ventet. Den underliggende etterspørselen i Oslo er imidlertid sterk og antall solgte hotellrom i årets 1. halvår var over 8% høyere enn i første halvår 2018.

Utleiemarkedet for butikklokaler i sentrale deler av Oslo oppleves som selektivt, men fortsatt attraktivt for de beste lokasjonene. Nye handelsmønstre- og plattformen skaper noe usikkerhet, men gir også muligheter, særlig innen lager- og logistikksegmentet.

Transaksjonsmarkedet i 2018 endte på omtrent kr 90 milliarder. Per 2. kvartal 2019 oppleves det god aktivitet i transaksjonsmarkedet, som estimeres å ende i størrelsesorden kr 80-90 milliarder ved årets slutt.

Markedet for utleie av boliger i Oslo viser fortsatt en stabil utvikling, med en prisvekst per 2. kvartal i underkant av 2 %.

Boligprisene i Oslo har flatet noe ut, etter en frisk start på året. Så langt i 2019 er den nominelle prisveksten i Oslo på omkring 5 %.

VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

INVESTERINGER OG SALG

I løpet av 1. halvår har Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar kjøpt Rådhusgata 28 i Oslo. Kjøpesummen for eiendommen var kr 115 mill. I samme periode har selskapet også solgt noen leiligheter.

DRIFT, UMLEIE OG PROSJEKTER

Ledighet målt etter leieverdi er 5,1%, mot 1,8% på samme tidspunkt foregående år. Økningen i ledighet skyldes i hovedsak Karl Johans gate 21, hvor tidligere leietaker Michael Kors, har terminert sin leiekontrakt mot å betale engangskompensasjon. Administrasjonen jobber med å finne ny leietaker til lokalene. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 5,9 år.

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar er i gang med bygging av 15 boligenheter, over fem etasjer, i Rosenhoffgata 14 i Oslo. Per 1. halvår er samtlige 15 enheter solgt. Byggearbeidene er i rute og ferdigstillelse/overlevering er planlagt høsten 2019.

RESULTAT

Leieinntektene i Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar utgjorde per 1. halvår 2019 kr 86,6 mill. (kr 88,6 mill.).

I samme periode utgjorde driftsresultat kr 58,8 mill. (kr 795,5 mill.) og resultat før skatt kr 142,9 mill. (kr 854,4 mill.). Nedgangen i resultatet forklares i hovedsak av en ekstraordinær salgsgvinst i 1. halvår 2018.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Victoria Eiendom eks. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1.501 mill. per 30.06.2019. I løpet av 1. halvår har selskapet inngått avtale om rentesikring på kr 100 mill. med 10-års løpetid. Selskapets likviditetsmessige situasjon er tilfredsstillende.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantsikrede kreditrammer på kr 260 mill. per 30.06.2019. Etter kvartalslutt har administrasjonen utvidet selskapets pantsikrede kreditrammer

med ytterligere kr 350 mill. for å øke likviditetsreserven. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 3,7% per 1. halvår 2019.

Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 47%. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,9 år.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Ingen vesentlige hendelser etter balansedato.

DATTERSELKAPET EIENDOMSSPAR

Eiendomspars leieinntekter utgjorde per 1. halvår 2019 kr 394,3 mill. (kr 373,6 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 454,7 mill., ned fra kr 542,9 mill. per 1. halvår 2018. Nedgangen skyldes i hovedsak økte rehabiliteringskostnader, grunnet større prosjektaktivitet samt høyere finanskostnader grunnet økt gjeld knyttet til finansiering av tilbakekjøp av egne aksjer og erverv av eiendommer, sammenlignet med fjoråret.

I 1. halvår har Eiendomsspar ervervet Oslo S Parkering AS på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS. Oslo S Parkering eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon. I tillegg har selskapet kjøpt Smalvollveien 63 og Breivollveien 13. Sistnevnte ligger inntil Eiendomsspar sin eksisterende tomt i Strømsveien 221/223. Begge eiendommene er lokalisert på Alnabru i Oslo. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 572 mill. Det har ikke vært salg i perioden.

Etter balansedato har Eiendomsspar ervervet selskapet Karihaugveien 89 AS, som eier eiendommen Karihaugveien 89 på Høybråten i Oslo. Videre har Eiendomsspar solgt sin aksjepost på 50% i Bergehus Holding AS, som eier eiendommen Bergehus i Oslo.

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 379 ved utgangen av 2018 til kr 390 per 30.06.2019. Inkludert utbytte (kr 5,75) har verdiutviklingen siden årsslutt vært 4%.

AKSJONÆRFORHOLD

I løpet av 1. halvår har Victoria Eiendom delt ut ordinært og ekstraordinært utbytte på tilsammen kr 27,50. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 680 til kr 675. Hensyntatt utbetalt utbytte gir dette en verdiutvikling i perioden på 3%.

Victoria Eiendom har ervervet 98.050 egne aksjer til en verdi av kr 65,2 mill. i løpet av 1. halvår. På selskapets ordinære generalforsamling 14. mai 2019, fikk selskapet tilslutning om sletting av 3.900.865 direkte eide egne aksjer. Denne prosessen forventes fullført i løpet av 3. kvartal 2019. Etter gjennomføring av sletting av egne aksjer vil Victoria Eiendom ha 13.406.753 utstedte aksjer.

Styret fikk, på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019, 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.

FREMTIDSUTSIKTER

Lav kontorledighet, kombinert med at antallet prosjekter som ferdigstilles i 2019 er på et historisk lavt nivå, forventes å bidra til stigende leiepriser i Oslo sentrum. I 2020 og 2021 vil markedet imidlertid trolig bli tilført mer nytt areal enn forventet etterspørsel.

Veksttakten i butikkmarkedet ble redusert gjennom 2018, og trenden forventes å fortsette fremover. Etterspørselen etter sentrale beliggenheter forventes imidlertid fortsatt å være god.

Hotellmarkedet i Oslo forventes å få en kapasitetsvekst på 11% i 2019 og 4% i 2020. Kapasitetsveksten overstiger veksten i etterspørsel så langt i 2019 og det forventes et fortsatt krevende marked i Oslo i 2. halvår 2019 og 2020. Hotellmarkedet i Nord-Europa forventes, på den ene siden å bli preget av positive underliggende effekter fra den økonomiske utviklingen og voksende reiselivsnæring, på den andre siden vil det i mange byer bli tilført mer kapasitet fremover enn i 2017 og 2018. Dette vil gi betydelige forskjeller i utvikling mellom enkeltbyer.

For bolig forventes det en flat prisutvikling fremover, hovedsakelig grunnet høye priser og usikkerhet for ytterligere renteøkninger.

Victoria Eiendom er med sin portefølje av sentrale eiendommer i Oslo sentrum, gode soliditet, langsiktige finansiering og en betryggende likviditetsreserve, vel posisjonert i eiendomsmarkedet.

VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR RESULTATREGNSKAP

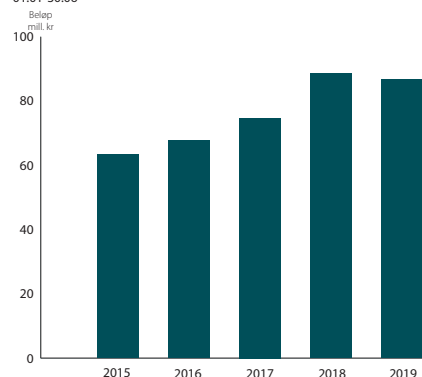
	01.01. - 30.06.	
	2019	2018
Leieinntekt	86,6	88,6
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(8,4)	(6,5)
Brutto driftsresultat	78,2	82,1
Salgsgevinst	4,7	733,0
Rehabiliteringskostnad	(11,3)	(6,8)
Avskrivning på varige driftsmidler	(6,9)	(6,9)
Lønn og annen driftskostnad	(5,9)	(5,9)
Driftsresultat	58,8	795,5
Utbytte fra Eiendomsspar	107,7	84,3
Netto finanskostnad	(23,6)	(25,4)
Resultat før skattekostnad	142,9	854,4

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

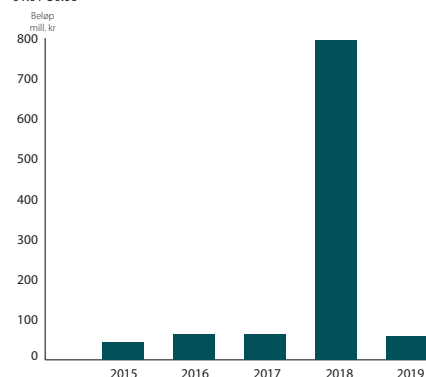
	01.01. - 30.06.	
	2019	2018
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	182,2	91,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(156,9)	430,9
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(111,0)	(213,9)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	(85,7)	308,6
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	112,7	103,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	27,0	411,6
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	232,5	243,8
Sum likviditetsreserver	259,5	655,4

VICTORIA EIENDOM EKS. EIENDOMSSPAR

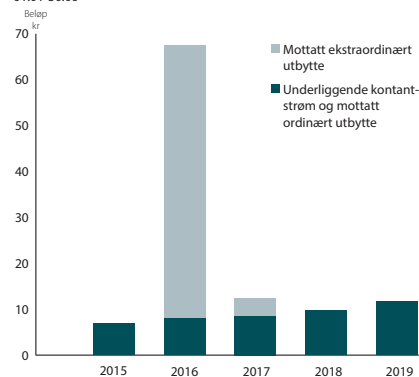
Leieinntekter
01.01.-30.06



Driftsresultat
01.01.-30.06



Kontantstrøm per aksje
01.01.-30.06



RESULTATREGNSKAP

	NOTE	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04.-30.06.	
		2019	2018	2018	2019	2018
Leieinntekt	(2)	480,9	88,6	173,1	244,5	46,9
Annen driftsinntekt		3,3	–	–	0,3	–
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(51,5)	(6,5)	(14,9)	(26,6)	(2,9)
Brutto driftsresultat		432,7	82,1	158,2	218,2	44,0
Salgsgevinst		41,2	733,0	735,1	2,6	733,0
Rehabiliteringskostnad		(90,7)	(6,8)	(11,7)	(44,6)	(3,7)
Avskrivning på varige driftsmidler		(80,3)	(6,9)	(13,8)	(40,1)	(3,9)
Lønn og annen driftskostnad		(50,4)	(5,9)	(10,9)	(24,0)	(3,5)
Driftsresultat		252,5	795,5	856,9	112,1	765,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		349,3	260,4	574,8	264,7	146,6
Netto finanskostnad		(116,8)	(25,4)	(51,4)	(67,0)	(13,9)
Ordinært resultat før skattekostnad		485,0	1.030,5	1.380,3	309,8	898,6
Skattekostnad på ordinært resultat		(75,9)	(64,1)	(123,8)	(73,2)	(25,0)
Periodens resultat		409,1	966,4	1.256,5	236,6	873,6

Tilordnet:

Aksjonærer	222,7	965,0	1.251,5
Minoritetsinteresser	186,4	1,4	5,0

**BALANSE PER
EIEDELER**

	30.06.		31.12.
	2019	2018	2018
Varige driftsmidler	15.466,4	1.561,7	1.578,3
Finansielle anleggsmidler	8.114,7	3.235,7	3.542,6
Sum anleggsmidler	23.581,1	4.797,4	5.120,9
Andre fordringer	130,6	16,2	43,7
Bankinnskudd	431,4	411,6	112,7
Sum omløpsmidler	562,0	427,8	156,4
SUM EIEDELER	24.143,1	5.225,2	5.277,3

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	113,1	113,5	113,4
Annen egenkapital	13.607,4	3.459,3	3.468,3
Sum egenkapital	(3) 13.720,5	3.572,8	3.581,7
Utsatt skatt	802,3	100,6	99,9
Andre avsetninger for forpliktelser	194,9	–	–
Sum avsetninger for forpliktelser	997,2	100,6	99,9
Langsiktig rentebærende gjeld	8.568,2	1.508,4	1.180,5
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	–	–
Annen kortsiktig gjeld	257,2	43,4	415,2
Sum kortsiktig gjeld	857,2	43,4	415,2
Sum gjeld	10.422,6	1.652,4	1.695,6
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24.143,1	5.225,2	5.277,3

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	419,4	91,6	132,7
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(729,6)	430,9	434,6
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	429,6	(213,9)	(557,6)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	119,4	308,6	9,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	312,0	103,0	103,0
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	431,4	411,6	112,7
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.887,5	243,8	557,5
Sum likviditetsreserver	2.318,9	655,4	670,2

Oslo, 22. august 2019

Styret



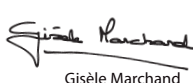
Anders Ryssdal
Styrets leder



Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Victoria Eiendom anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-30.06.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Oslo	439,6	67,0	129,7
Øvrige Norge	41,3	21,6	43,4
Sum	480,9	88,6	173,1

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.06.2019	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	113,4	3.468,3	3.581,7
Effekt av overgang til konsolidering av Eiendomsspar		10.005,7	10.005,7
Resultat		409,1	409,1
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(64,9)	(65,2)
Utbytte		20,6	20,6
Minoritet		(39,5)	(39,5)
Omregningsdifferanser m.v.		(191,9)	(191,9)
Egenkapital 30.06.2019	113,1	13.607,4	13.720,5

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	16,70	69,72	91,84
Bokført egenkapital per aksje 1)	541	265	266
Aksjekurs ved utgangen av perioden	675	650	680
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13.339.039	13.840.736	13.626.834
Antall utestående aksjer 2)	13.308.703	13.426.753	13.406.753

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Utstedte aksjer (17.307.618) fratrukket direkte og indirekte eide egne aksjer (3.998.915)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 13.08.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Victoria Eiendom AS	3.998.915	23,1%
Ringnes Holding AS	3.954.930	22,9%
Tyns-Ring AS	1.640.430	9,5%
Arendals Fossekompagni ASA	870.959	5,0%
Horn, Hans Herman	809.461	4,7%
Taconic AS	547.850	3,2%
C. Ludens Ringnes Stiftelse	500.103	2,9%
MP Pensjon PK	343.000	2,0%
Piwjk AS	338.096	2,0%
Krohn, Elisabeth S. J.	338.096	2,0%
Raho AS	330.100	1,9%
Talbot, Anette Dobloug	258.108	1,5%
Hubertus AS	200.000	1,2%
Oak Management AS	158.091	0,9%
AS Straen	140.000	0,8%
Tricolor AS	113.224	0,7%
Sjeltepetter AS	86.482	0,5%
Neuff AS	86.482	0,5%
Bob Merlin AS	86.482	0,5%
AS Ship-Ring	85.000	0,5%
Øvrige aksjonærer	2.421.809	14,0%
Sum	17.307.618	100,0%