Eiendomsmarkedet Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonærer og analytikere

Grand Hotel
23. august 2019

Christian Ringnes
Adm. dir. Eiendomsspar

Innhold

1 ***Eiendomsmarkedet***

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

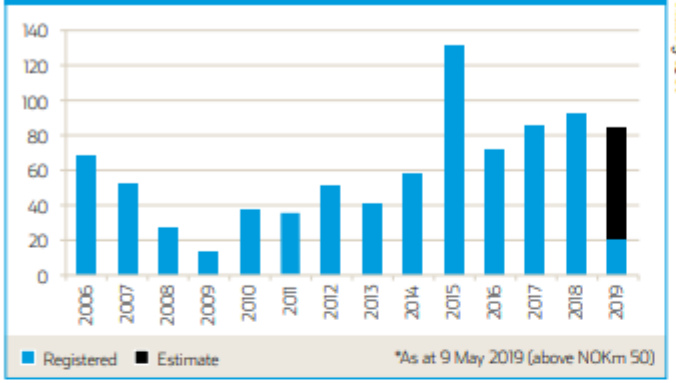
4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Eiendomsmarkedet

1. ***Transaksjonsmarkedet fremdeles sterkt***
2. Kontorleiemarkedet fremdeles positivt
3. Hotellmarkedet slakker av
4. Boligmarkedet har fått tilbake pusten

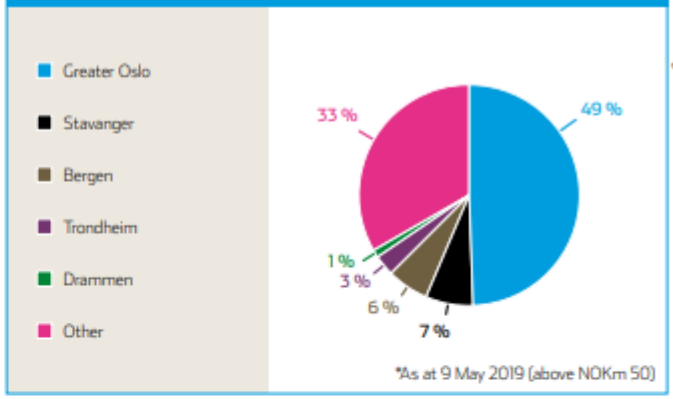
Fremdeles sterkt transaksjonsmarked

VOLUME DEVELOPMENT IN NOK BILLION* (TRANSACTION VOLUME LARGER THAN NOK 50 MILLION)



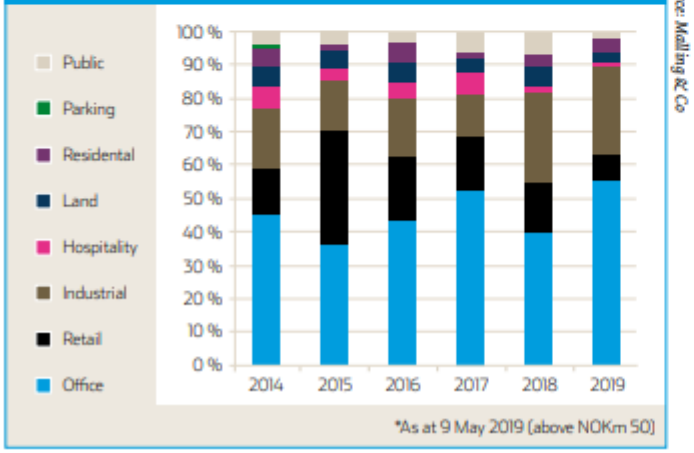
Source: Malling & Co

REGIONAL SPLIT OF THE TRANSACTION MARKET 2019* BY VOLUME



Source: Malling & Co

PERCENTAGE SPLIT TRANSACTION VOLUME BY SEGMENT 2019*



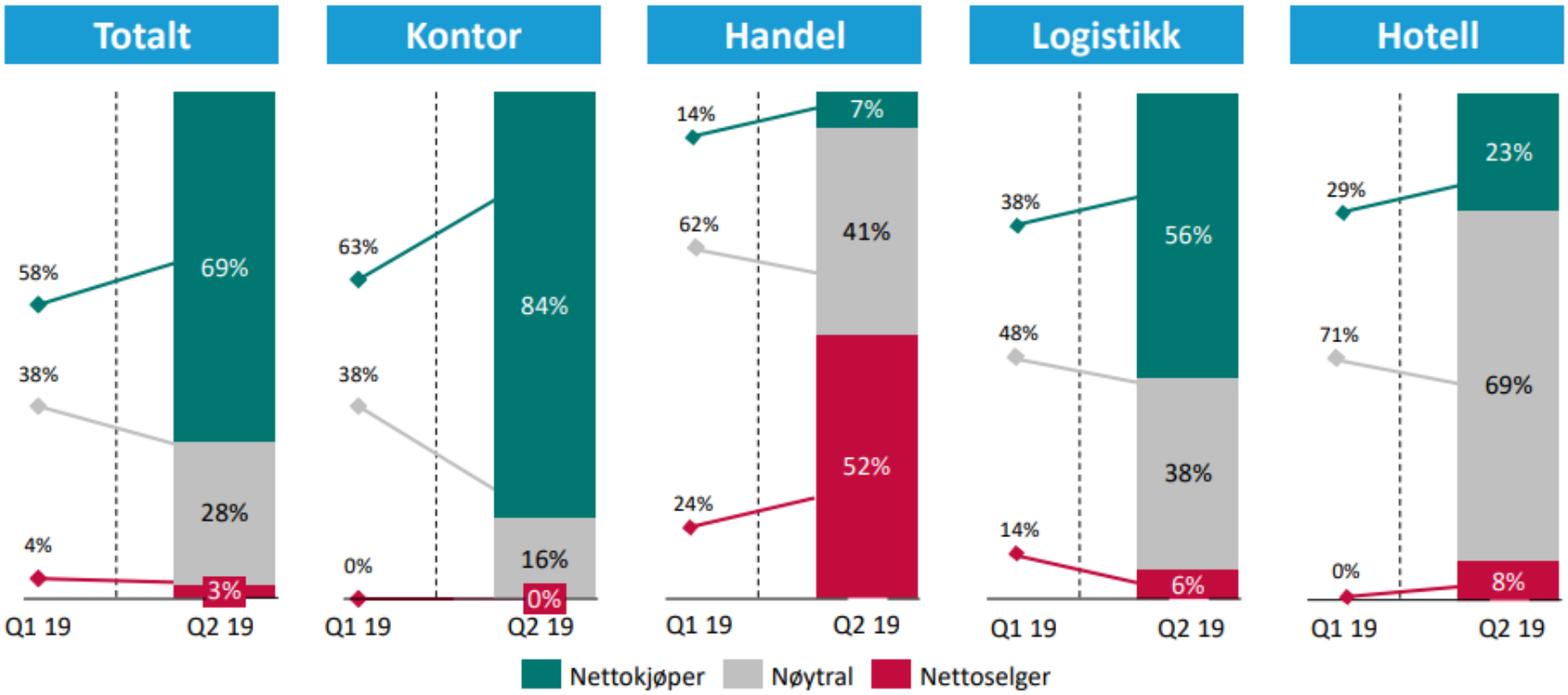
Source: Malling & Co

NET PRIME YIELD IN SELECTED EUROPEAN CITIES

CITY	PRIME YIELD (OFFICE)	Δ FROM LAST REPORT
Munich	2.90 %	▲ 0 bps
Paris	3.00 %	▲ 0 bps
Amsterdam	3.50 %	▲ 25 bps
Helsinki	3.50 %	▲ 0 bps
Vienna	3.50 %	▲ 0 bps
Stockholm	3.50 %	▲ 0 bps
Milan	3.50 %	▲ 0 bps
London	3.75 %	▲ 50 bps
Oslo	**3.75 %**	**▲ 0 bps**
Copenhagen	4.00 %	▲ 0 bps

Source: Malling & Co / Savills

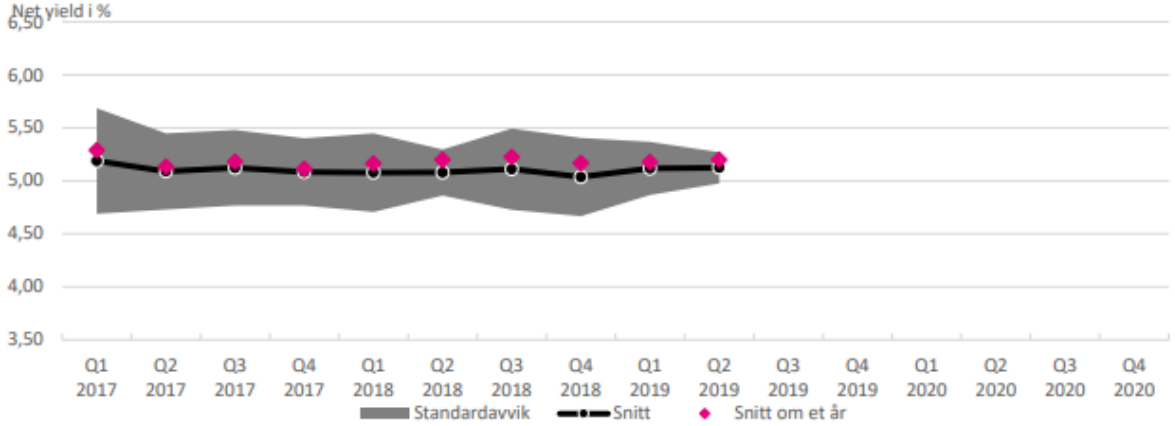
Ønsket eksponering mot næringseiendom neste 12 måneder



Kilde: Malling & Co

Normal kontor Lysaker – Q2 2019

Net yield



Kommentarer

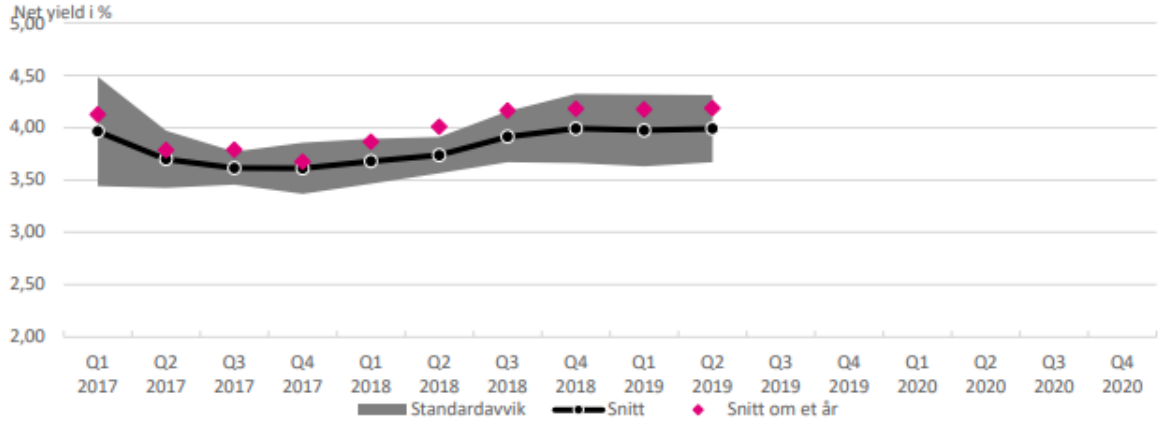
- Net yield idag er anslått til 5,10 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,20 %. Dette er en svak oppgang i investorenes forventing om fremtidig net yield på 10 bps sammenlignet med dagens nivå, og en flat utvikling i fremtidsforventingene sammenlignet med forrige kvartal

Nøkkeltall

Type	Kontor – Ikke vernet bygg
Areal m2	12 000
Etasjer	8 – Fleksible plan
Standard	God standard
Beliggenhet	Lysaker <5 minutter fra offentlig kommunikasjonshub
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	150
Leietaker	4 solide private med A credit rating
Leienivå	Markedsmessig normalleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	8

Prime Handel – Q2 2019

Net yield



Kommentarer

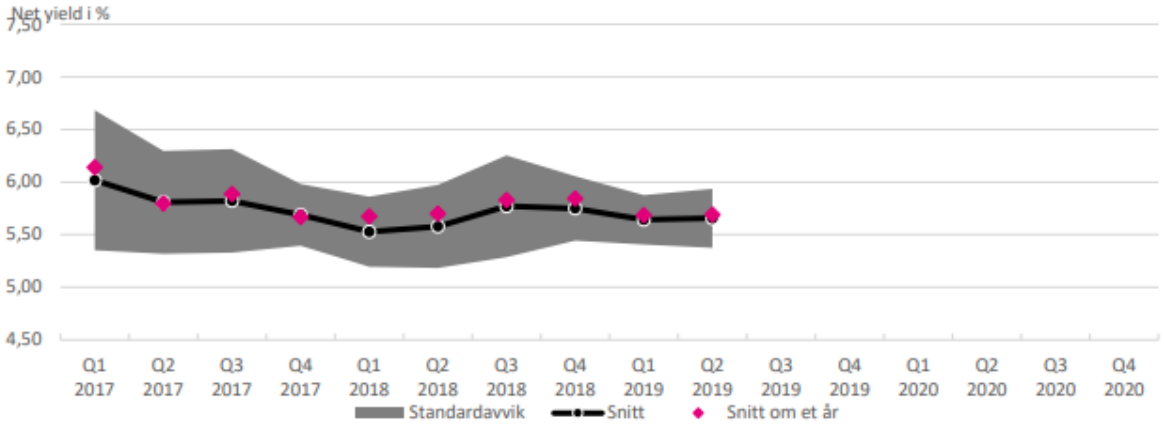
- Net yield idag er anslått til 4,00 %, en flat utvikling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 4,20 %, en flat utvikling i forventningene siden forrige kvartal. Men en forventing om en økning på 20 bps fra dagens nivå, og like fullt en forventing om en total økning på 60 bps fra det som var bunnen på 3,60% i 17Q3 og 17Q4.

Nøkkeltall

Type	Handel - Ikke vernet hjørnebygg med store vindusflater
Areal m2	2 000
Etasjer	3 - Kjeller, 1. og 2. men ingen nivåforskjeller
Standard	Topp standard med god takhøyde
Beliggenhet	Egertorget - gode vareleveringsforhold
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	0
Leietaker(e)	4 solide merkenavn
Leienivå	Markedsmessig toppleie inkludert omsetningsleie
Leielengde år	10

Normal Lager/logistikk Kløfta – Q2 2019

Net yield



Kommentarer

- Net yield idag er anslått til 5,65 %, en flat utviling siden forrige kvartal.
- Net yield et år frem i tid er anslått til 5,70 %. Dette er en marginal oppgang på 5 bps fra dagens nivå, og en flat utvikling i fremtidsforventingene fra forrige kvartal.

Nøkkeltall

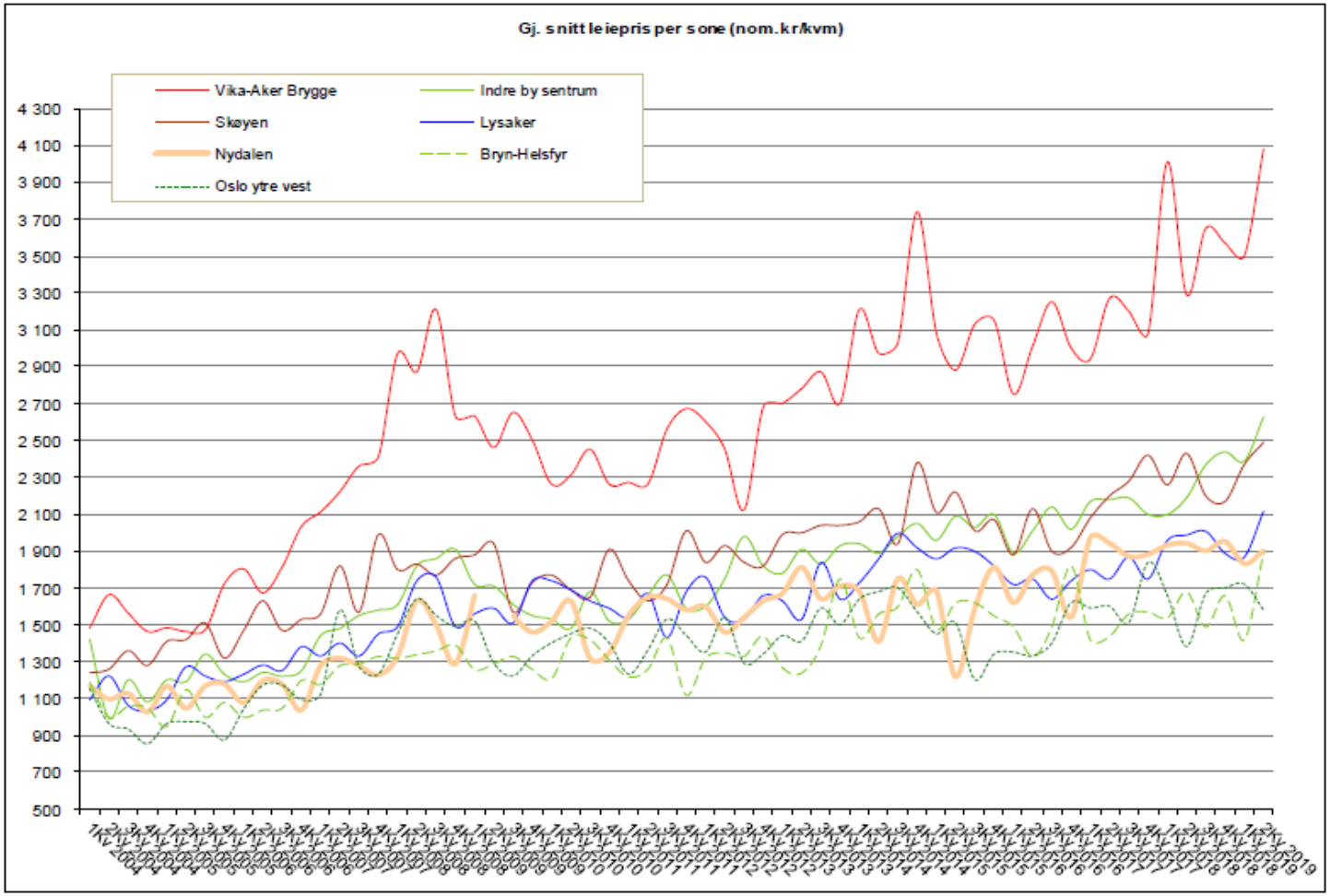
Type	Lager/logistikk
Areal m2	20 000
Fri takhøyde	15 m
Standard	God standard
Beliggenhet	Kløfta - god tilgang til hovedveier
Eierkost	Normaliserte eierkostnader
Parkeringsplasser	50 - mye uteplass og manøvreringsarealer
Kjøreporter	Optimalt antall
Leietaker	1 solid privat nasjonal varehuseier med A credit rating
Leienivå	Markedsmessig toppleie uten MVA kompensasjon
Leielengde år	7

Eiendomsmarkedet

1. Transaksjonsmarkedet fremdeles sterkt
2. ***Kontorleiemarkedet fremdeles positivt***
3. Hotellmarkedet slakker av
4. Boligmarkedet har fått tilbake pusten

Kontorleieprisene stiger

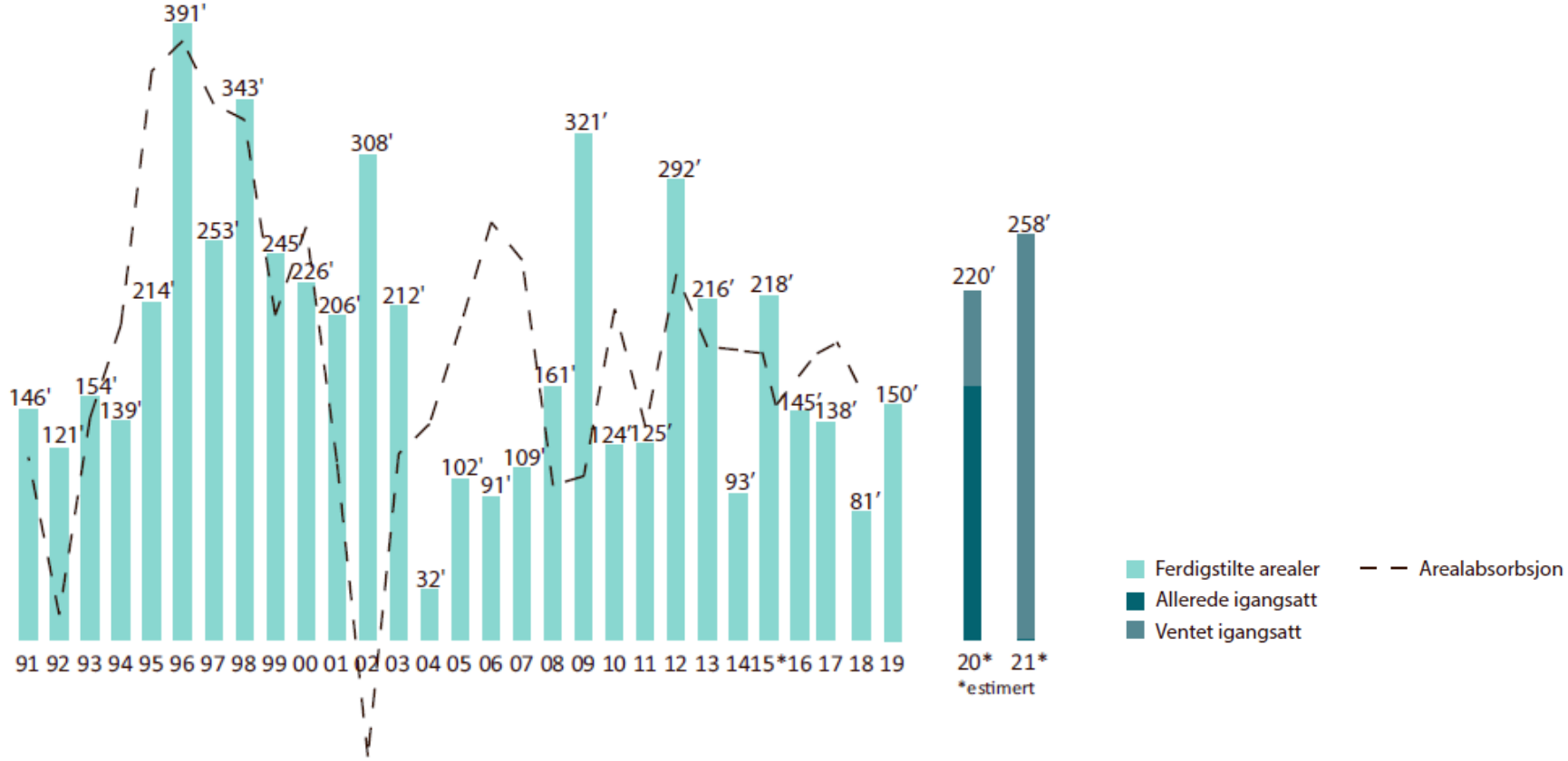
Leiepriser - alle soner grafisk per kvartal - nominelle priser (ex Indre by, Oslo ytre øst og syd)



Kilde: Arealstatistikk

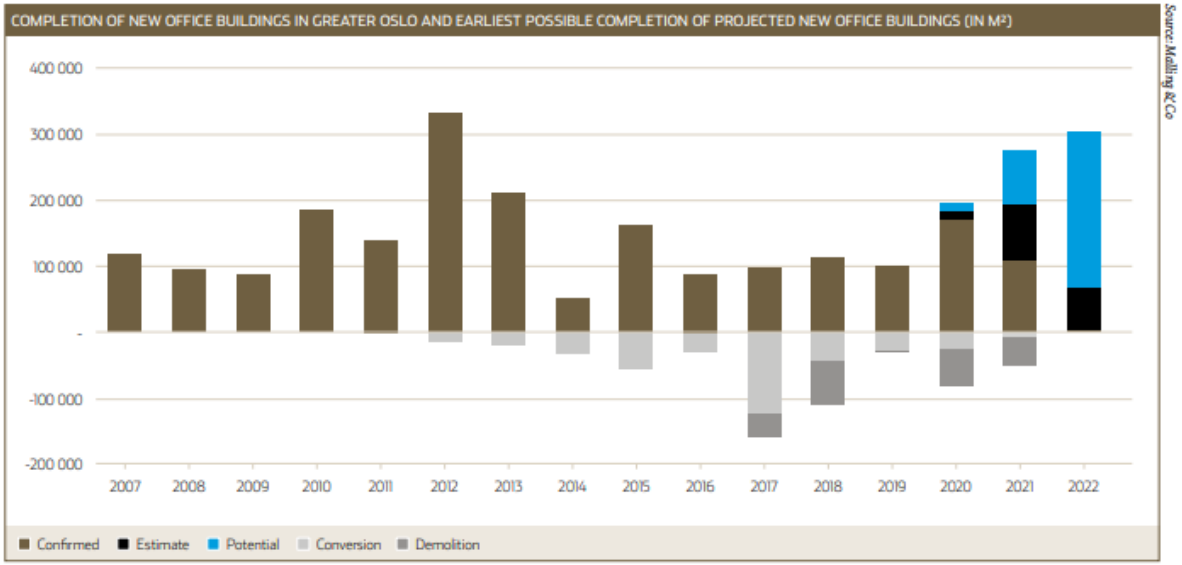
Lite nybygging og stadig økt sysselsetting tyder på videre nedgang i arealledigheten i 2019, men mot 2021 blir det mer krevende

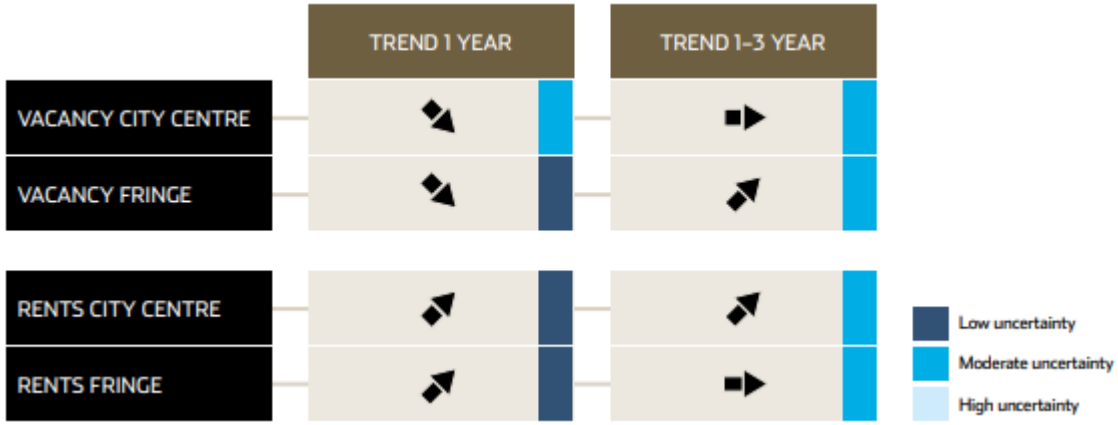
Ferdigstilte arealer og absorbsjon (1991 – 2021)



Kilde: Oslostudiet, SSB

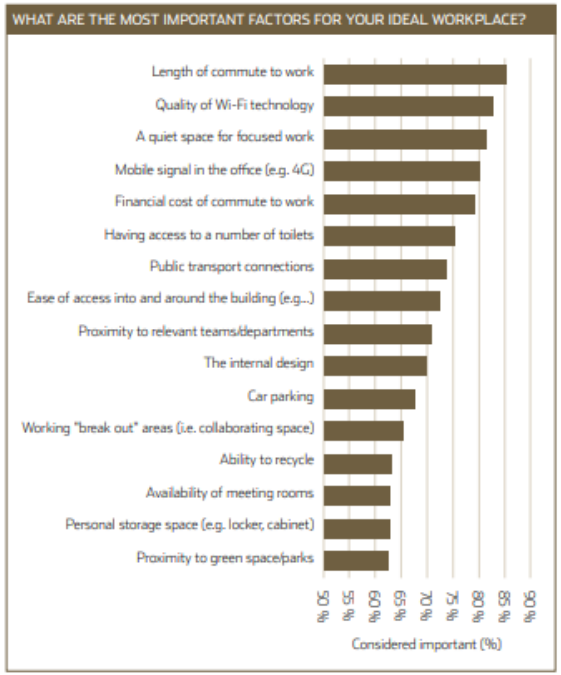
De fleste synes dog å mene at den gyldne kontorleie gren er rimelig robust…

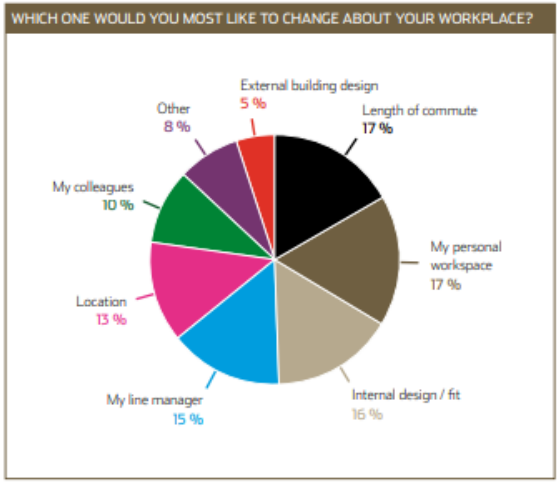


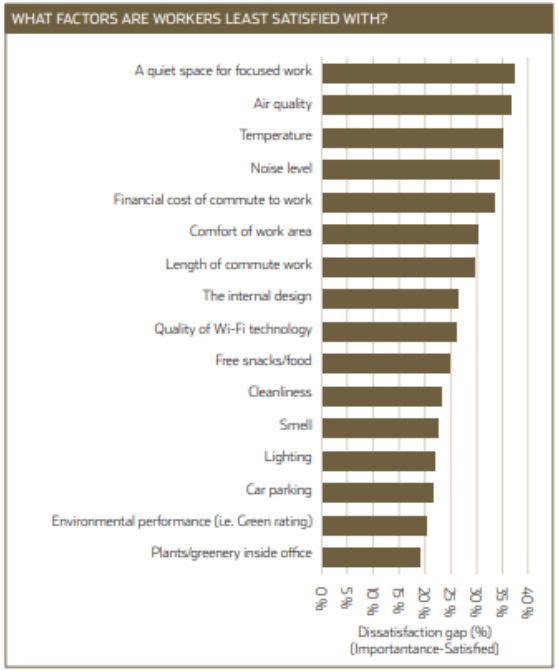


Hvem er vinnerne i kontormarkedet?

Arbeidsundersøkelse – beliggenhet og arbeidsro/egen pult det aller viktigste etter sjef/kollegaer







Viktigst for ideelt arbeidssted:

- Beliggenhet (kort arbeidsreise)
- Arbeidsro
- Wi-Fi

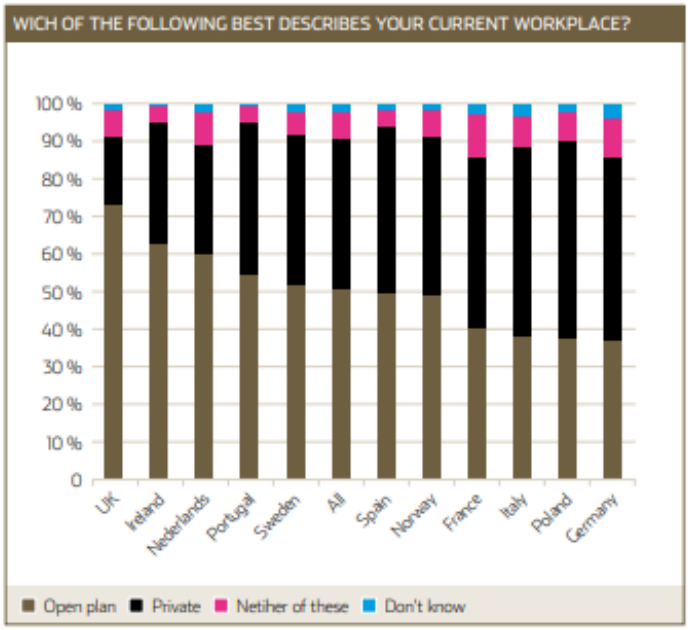
Største klagemål:

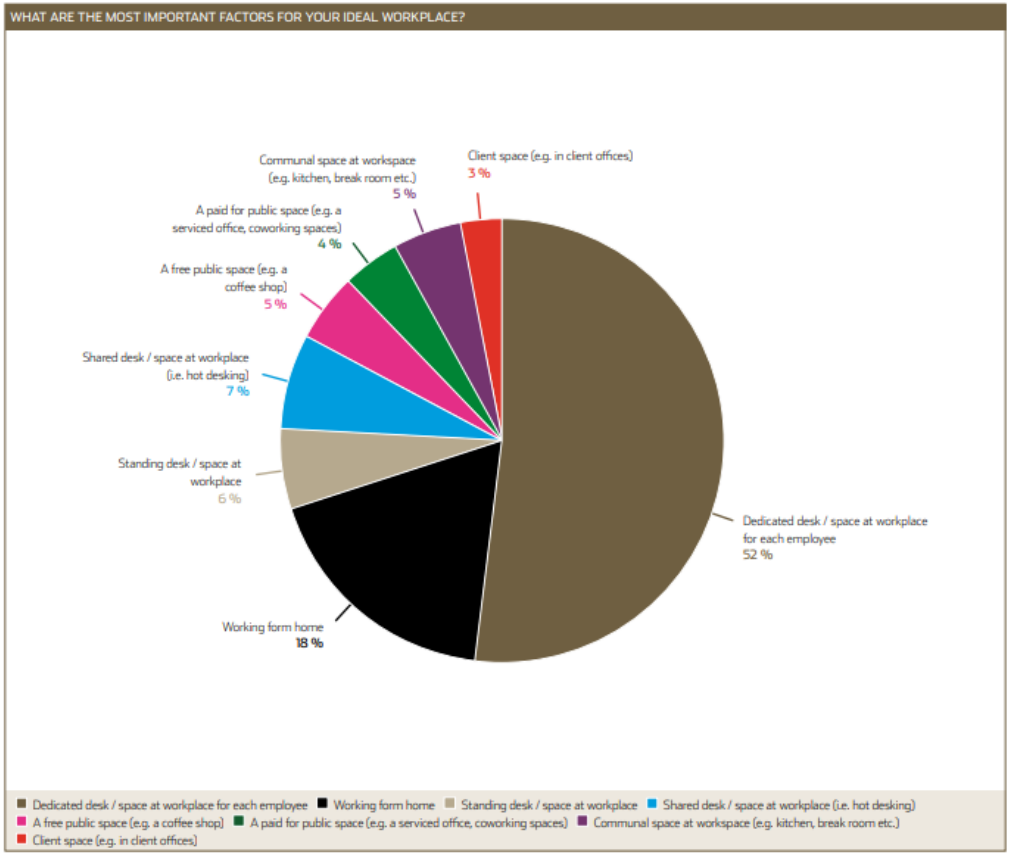
- Manglende arbeidsro
- Luft/temperatur
- Beliggenhet (brysom arbeidsreise)

Kilde: Savills/Malling & Co

Sterkt ønske om egen pult…

Spesielt hos nordmenn 67% vs. gjennomsnitt 52%





Kilde: Malling & Co

Hva skal miljøambisjonen og våre mål være fremover, i tillegg til det som allerede gjøres?

Vår visjon lyder som følger

Eiendomsspar skal søke å utvikle sine eiendommer slik at de dekker dagens og morgendagens behov for sine leietakere. Dette innebærer at selskapet **skal være blant de ledende**, både når det gjelder design, layout og **miljøvennlige løsninger**.

- *Vi skal ikke flytte grenser, men lære av de beste, og implementere de beste løsninger som reelt reduserer energi- og vannsløsing så mye som mulig i byggene våre.*

I tillegg til dette vil våre mål frem til utgangen av 2020 være:

- Installere målesystem for strømforbruk og vannforbruk i alle våre bygg → gir oss **sammenlign-bare tall** for å se hvordan vi **faktisk utvikler oss** når vi gjennomfører tiltak som skal føre til besparelser.
    - I tillegg skal vi komme med et mål i løpet av året om å redusere strømforbruket og vannforbruket med x%. Dette målet skal være ambisiøst uten å være urealistisk

Hva skal miljøambisjonen og våre mål være fremover, i tillegg til det som allerede gjøres?, forts.

- Vi skal tilrettelegge og påvirke til mest mulig grad av kildesortering av avfall i alle våre bygg
- Igangsette BREEAM in-use sertifisering av nyere bygg i vår portefølje. Vi evaluerer nå antall vi bør legge opp til årlig basert på den erfaring vi får fra slik sertifisering som pt utføres i Hoffsveien 4.
- Igangsette eksperimentelle prosjekter for å øke læringsgraden av hva som faktisk gjør en reel forskjell, samt også bidra til økt sannsynlighet for kommersialisering av løsninger vi tror på. Eksempler kan være:
    - Automatisering gjennom sensorstyring
    - Energibrønner
    - Solcellepanel
    - Bie kolonier
    - Grønne tak/urtehager (*bilder fra Acandos «Urban farm» i Tordenskioldsgt 8-10*)
- Er i prosess med å ansette en egen miljøsjef som vil være overordnet ansvarlig for oppfølgning av våre miljøengasjement.

Eiendomsmarkedet

1. Transaksjonsmarkedet fremdeles sterkt
2. Kontorleiemarkedet fremdeles positivt
3. ***Hotellmarkedet slakker av***
4. Boligmarkedet har fått tilbake pusten

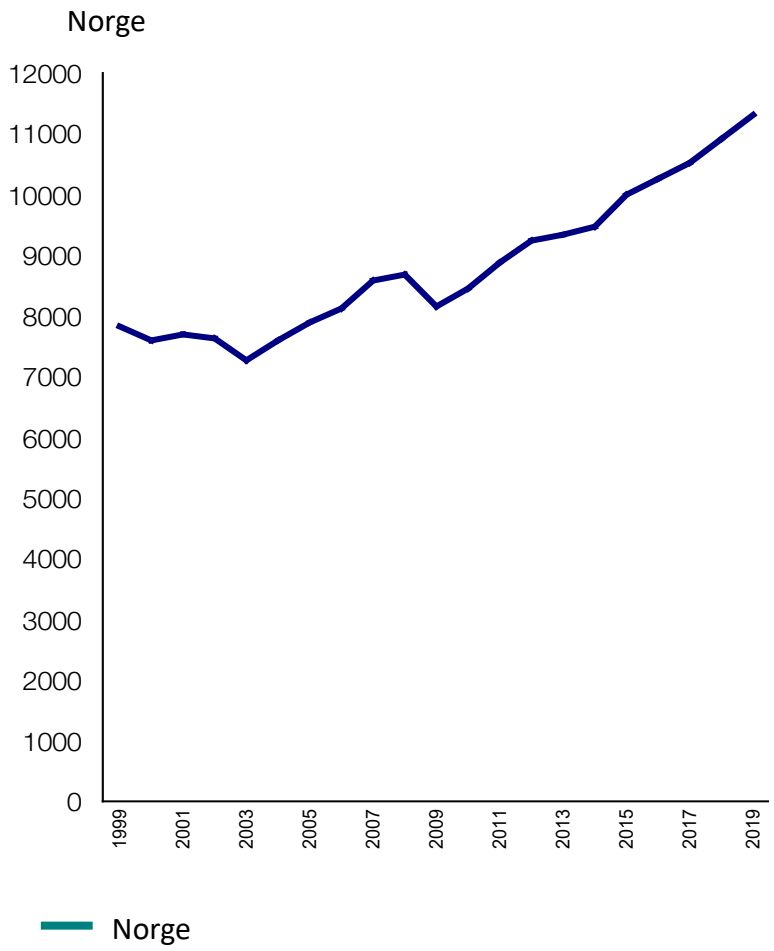
Fremdeles sterk utvikling i nordiske og europeiske byer, men tegn til avmating i Norden Per juni – utvikling fra foregående år

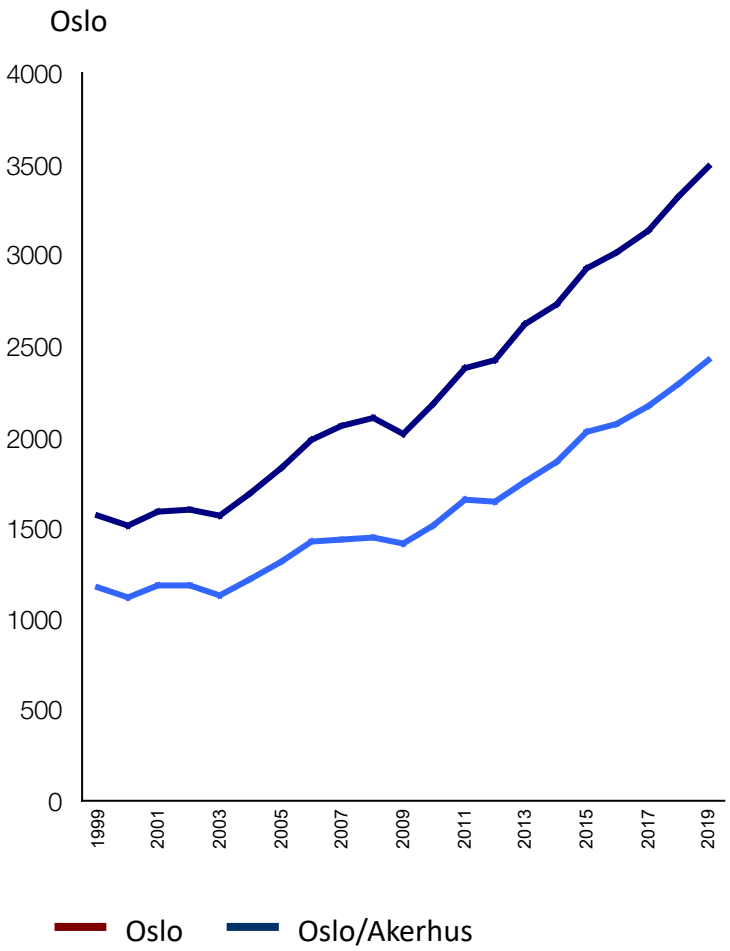
	RevPar 2016/2017	RevPar 2017/2018	RevPar 2018/2019
Oslo	+ 12%	+ 3%	- 2%
Stockholm	+ 2%	- 1%	0%
København	+ 8%	+ 2%	- 6%
Helsingfors	+ 8%	+ 2%	+ 3%
Gøteborg	+ 6%	+ 6%	0%
Malmø	+ 1%	+ 11%	- 4%
London	+ 10 %	- 1 %	+ 5%
Brussel	+ 15%	+ 12%	+ 7%
Berlin	+ 4%	+ 2%	+ 7%
Frankfurt	- 4%	+ 5%	- 5%

Kilde: STR Global og Benchmarking Alliance

Hotelletterspørselen øker

Hotellovernattinger Norge og Oslo per 30.06

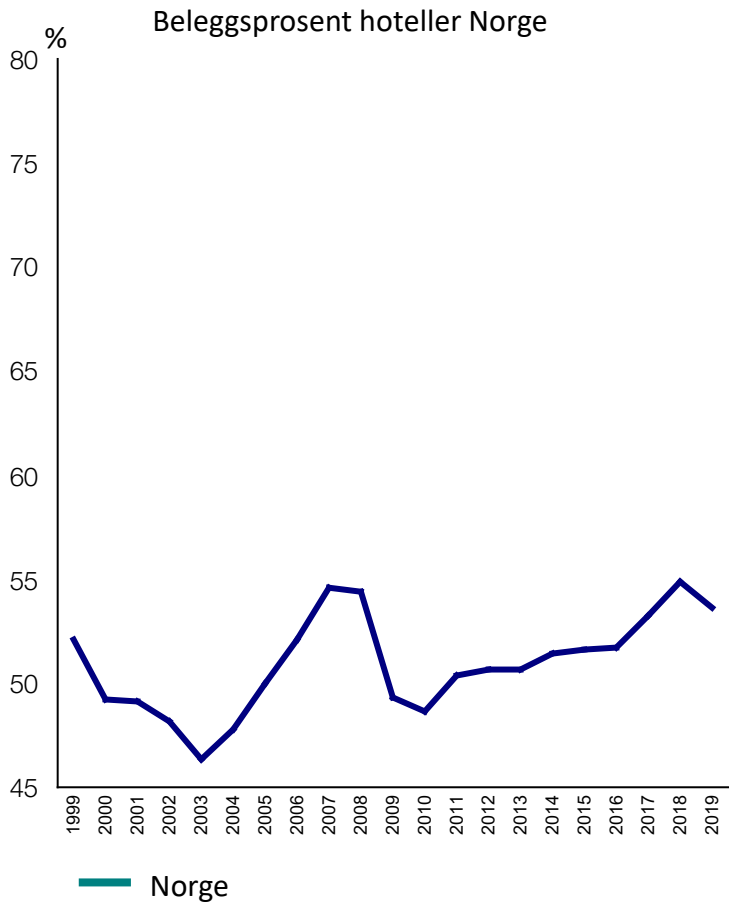


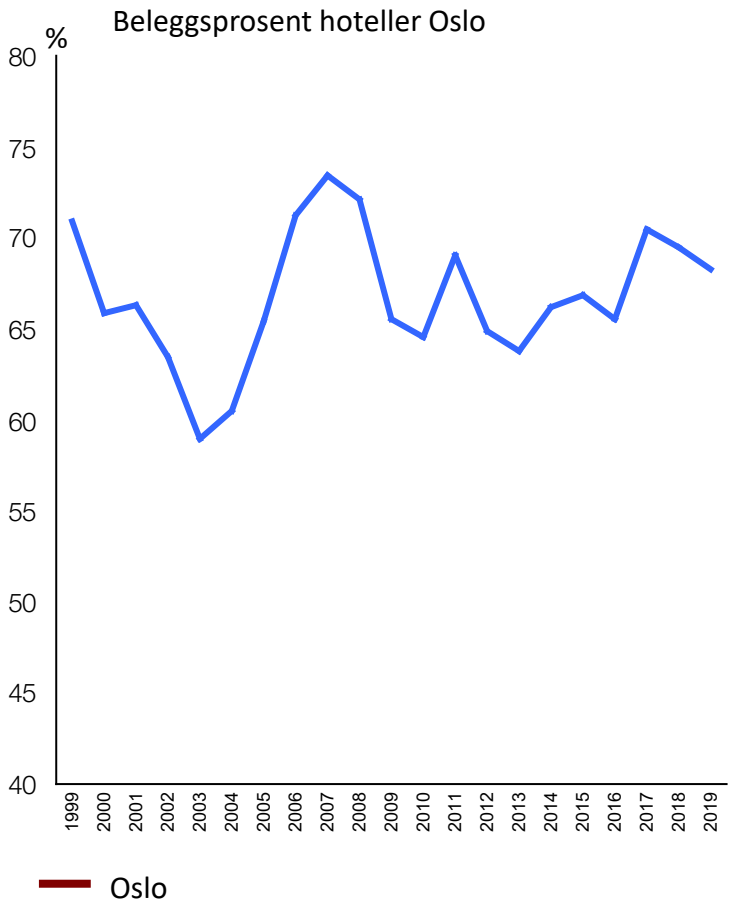


Kilde: SSB

Beleggsprosenten sluttet å vokse

Beleggsprosent per 30.06

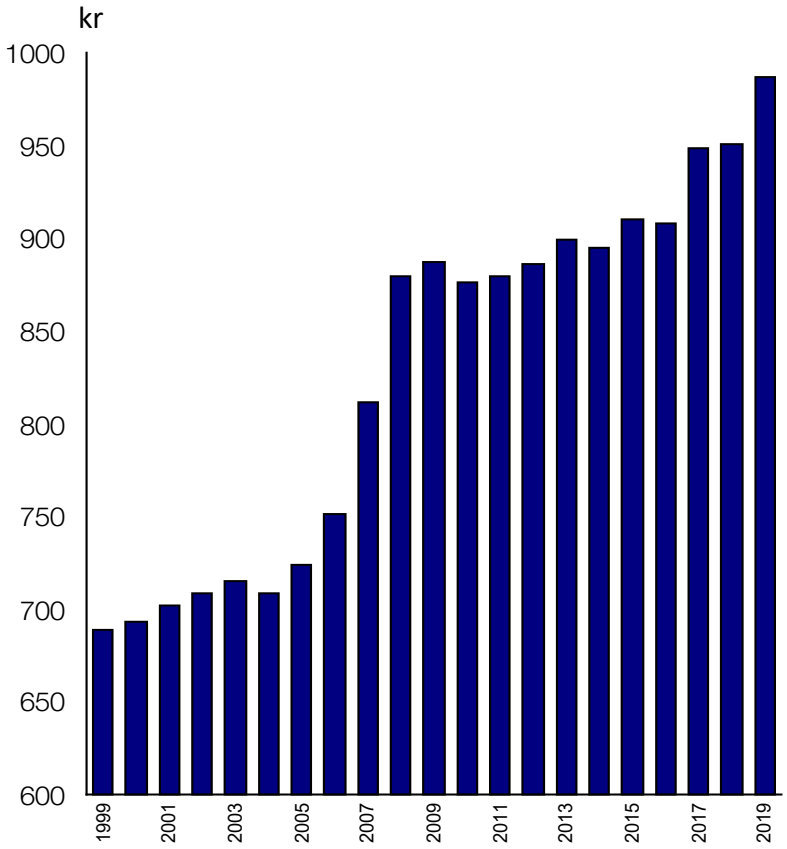




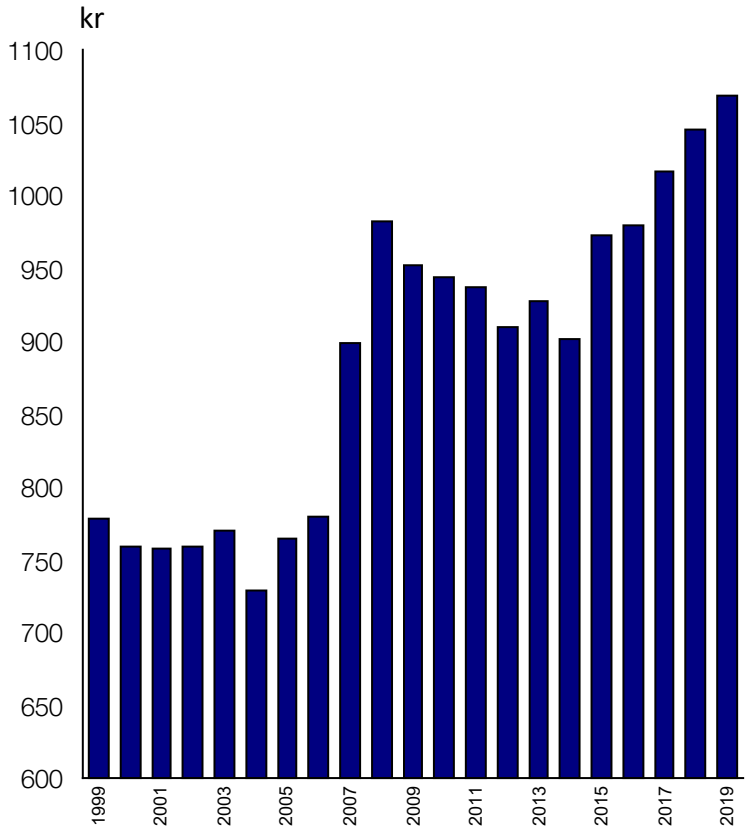
Kilde: SSB

Men prisene øker fremdeles (i Oslo takket være Nor-Shipping)

Gjennomsnittspris per rom per 30.06



Norge



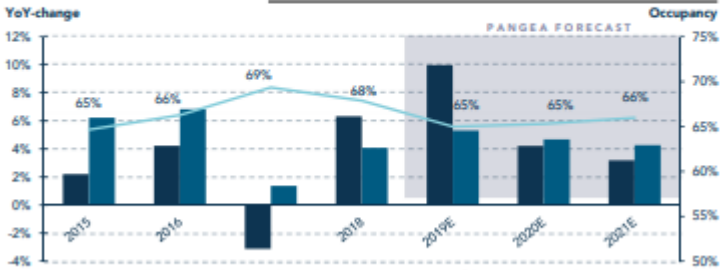
Oslo

Kilde: SSB

Oslo på vei ned, Norden for øvrig, bortsett fra Stockholm, likeså

SUPPLY AND DEMAND FORECAST OSLO

	2018	CAGR 15-18	YTD
Occupancy	67.9%	3.2pts	-1.6pts
Supply – rooms[3]	6,636,823	2.4%	10.9%
Demand – rooms sold	4,505,225	4.1%	8.3%

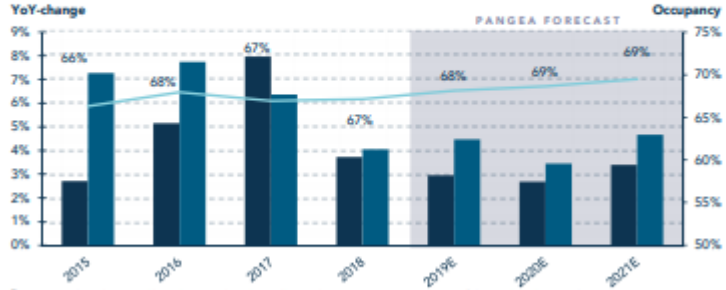


[3] Room Supply and Demand based on Benchmarking Alliance data, not representing 100% of the total market supply
Small changes in historical numbers can occur due to revisions

Source: Benchmarking Alliance / Pangea Research

SUPPLY AND DEMAND FORECAST STOCKHOLM

	2018	CAGR 15-18	YTD
Occupancy	67.1%	0.8pts	0.9pts
Supply – rooms[2]	11,263,244	5.6%	3.0%
Demand – rooms sold	7,563,022	6.0%	4.4%

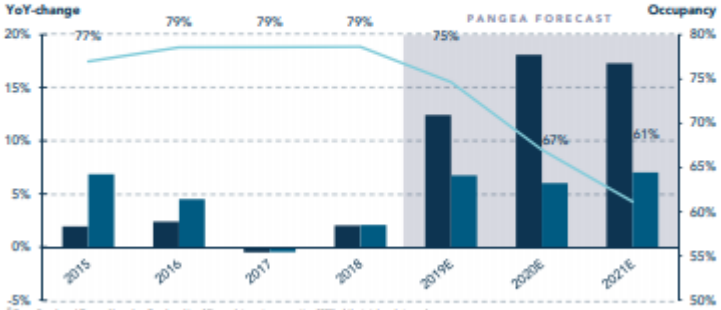


[2] Room Supply and Demand based on Benchmarking Alliance data, not representing 100% of the total market supply
Small changes in historical numbers can occur due to revisions

Source: Benchmarking Alliance / Pangea Research

SUPPLY AND DEMAND FORECAST COPENHAGEN

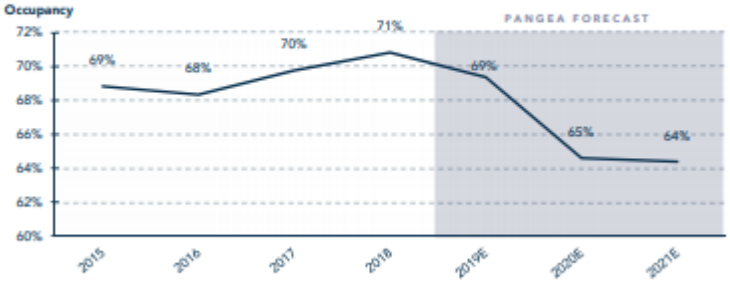
	2018	CAGR 15-18	YTD
Occupancy	78.6%	1.7pts	-1.3pts
Supply – rooms[2]	4,177,259	1.3%	5.6%
Demand – rooms sold	3,284,411	2.0%	3.7%



Source: Benchmarking Alliance / Pangea Research

SUPPLY AND DEMAND FORECAST[2] HELSINKI

	2018	CAGR 15-18	YTD
Occupancy	70.8%	2.0pts	-0.5pts



[2] Historical data available for Helsinki not considered representative enough of the total market, creating inconsistent growth figures
Small changes in historical numbers can occur due to revisions

Source: Benchmarking Alliance / Pangea Research

Kilde: Pangea

Eiendomsmarkedet

1. Transaksjonsmarkedet fremdeles sterkt
2. Kontorleiemarkedet fremdeles positivt
3. Hotellmarkedet slakker av
4. ***Boligmarkedet har fått tilbake pusten***

BOLIGPRISSTATISTIKK

Prisutvikling for Oslo

Se prisutviklingen der du bor: Postnummer

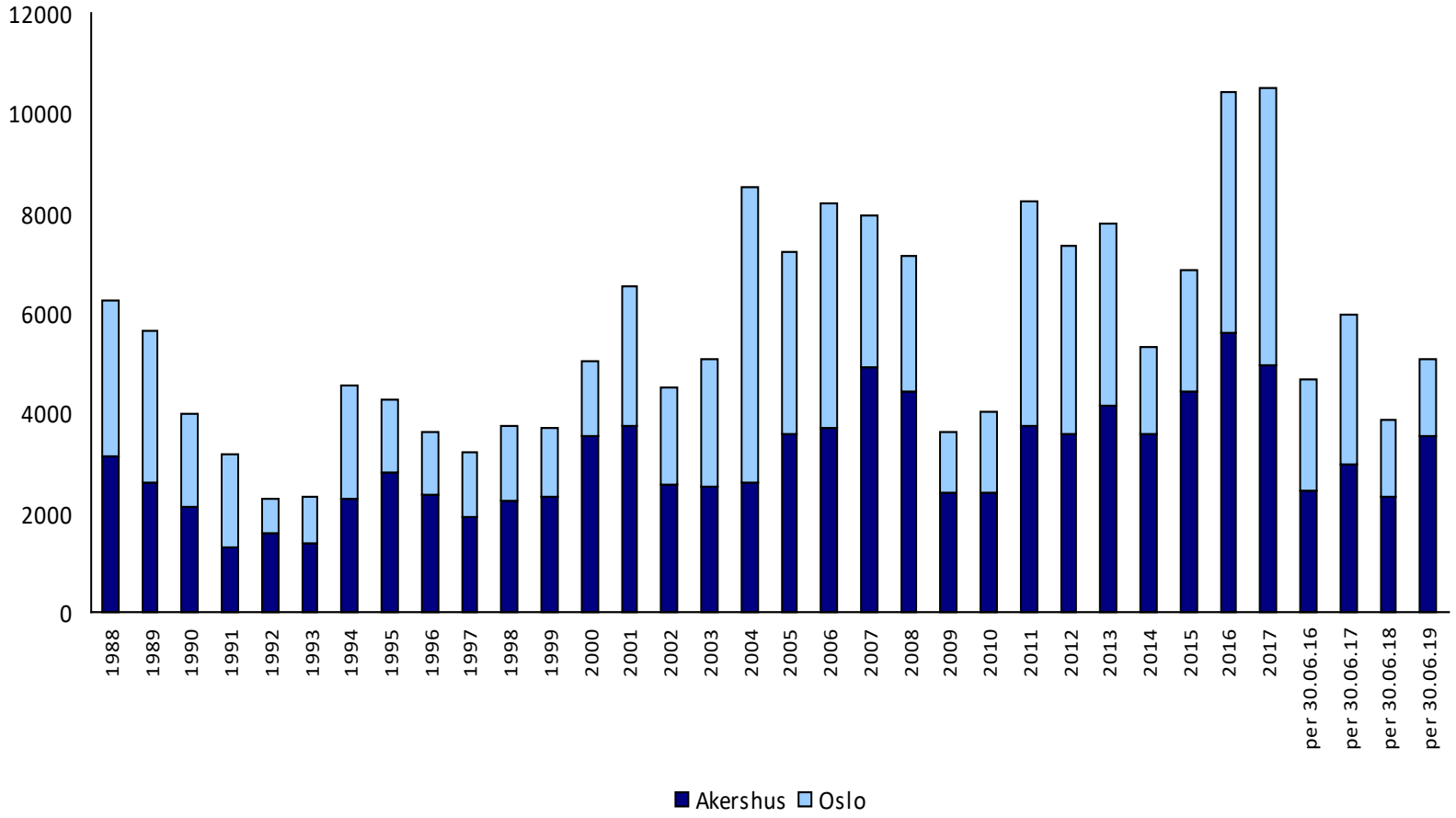
Prisendring siste år	Kvadratmeterpris
+1.9%	72 706kr

Prisendring siste måned	Gjennomsnittlig salgstid	Solgte boliger
+0.5%	35	798

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år **15 år**

Nybyggingen i Oslo redusert, det er Akershus som vokser

Antall boliger igangsatt Oslo og Akershus



Kilde: SSB

Oppsummert

Transaksjonsmarkedet fremdeles sterkt

Kontorleiemarkedet fremdeles positivt

Hotellmarkedet slakker av

Butikkmarkedet usikkert

Logistikkmarkedet optimistisk

Boligmarkedet har fått tilbake pusten

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 ***Eiendomsspar***

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Oppsummering – 1. halvår 2019

Tjuvholmen Alle' 1-5

NØKKELTALL

	1. halvår 2018	1. halvår 2019	Endring
Leieinntekt (MNOK)	**374**	**394**	6 %
Resultat før skatt (MNOK)	**543**	**455**	-16 %
Kontantstrøm før skatt* (MNOK)	**489**	**494**	1 %

* Inkludert underliggende kontantstrøm fra FKV/TS

SENTRALE HENDELSER

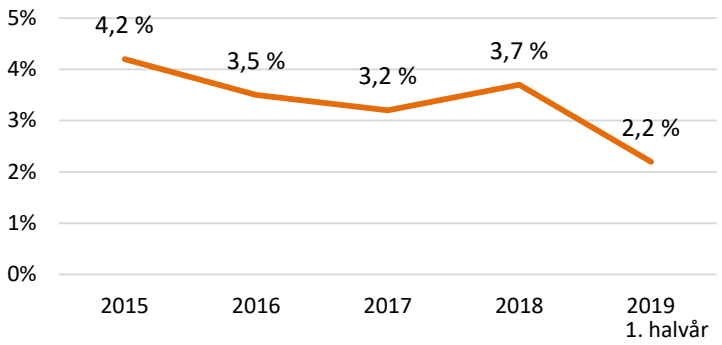
- Erverv av 50% av Oslo S Parkering og nye eiendommer på Økern/Alnabru i størrelsesorden MNOK 572
- Igangsettingstillatelse første byggetrinn og signert leiekontrakt på 10 000 kvm. i Urtegata 9
- Ny leiekontrakt med Scandic på Helsfyr og We Work på Tjuvholmen

Operasjonelle nøkkeltall

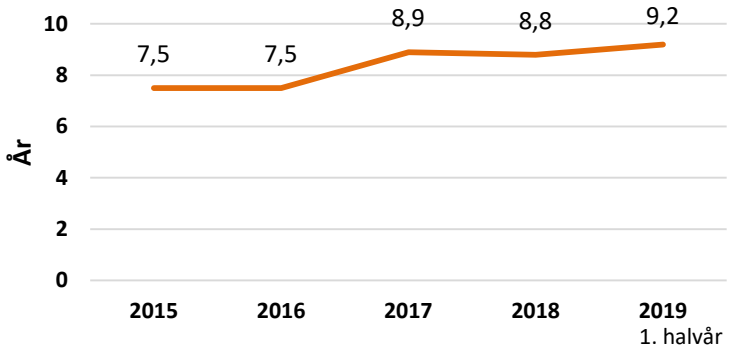
BESKRIVELSE

- Ledighet ned per 1. halvår, hovedsakelig grunnet utleie i Tjuvholmen Allé 1-5 til We Work
- Godt utleiearbeid gjennom 1. halvår har bidratt til å øke kontraktsløpetid
    - Ny leieavtale med Scandic på Helsfyr ifm. påbygg

LEDIGHET (% AV LEIE)



GJENNOMSNITTLIG KONTRAKTSLØPETID



Kjøp, salg og større prosjekter per 1. halvår 2019

KJØP EIENDOM

- Oslo S Parkering
  (50/50 Bane NOR Eiendom)
- Breivollveien 13, Oslo
- Smalvollveien 63, Oslo
- Karihaugveien 89, Oslo (01.07.2019)
- Indirekte via Pandox (ca. MSEK 300)

SALG EIENDOM

- 50% eierandel Bergehus (01.07.2019)
- Indirekte via Pandox (ca. MSEK 130)

PROSJEKTER

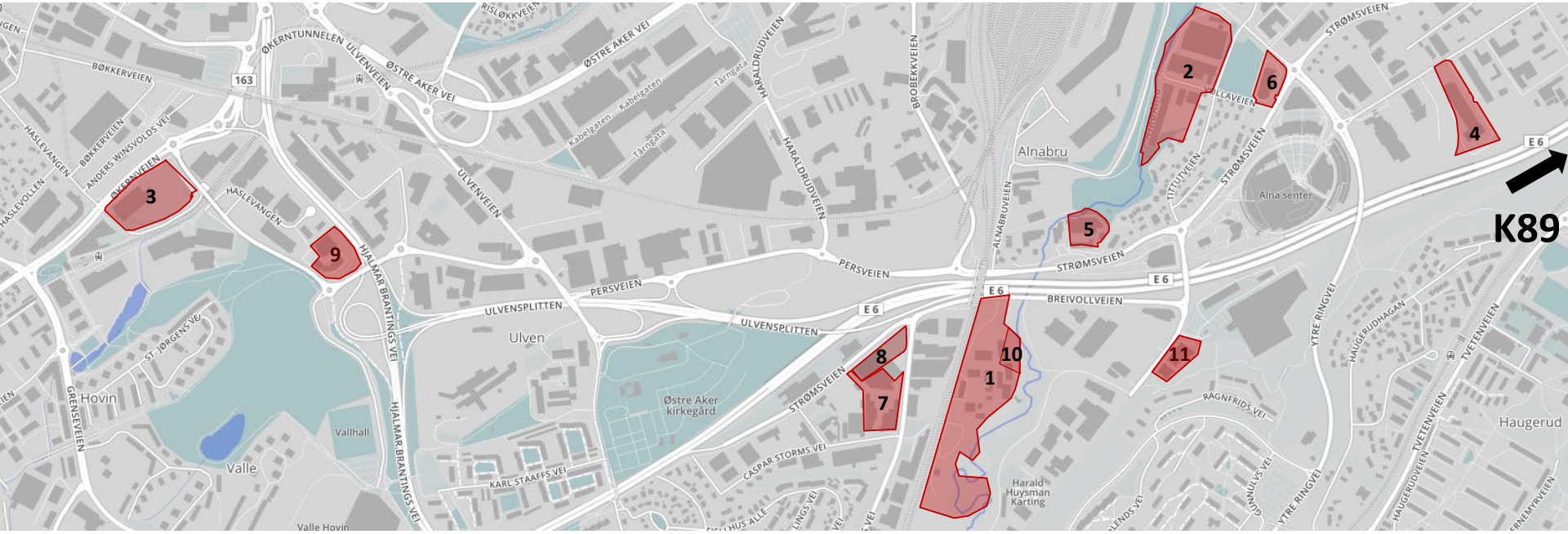
- Urtegata 9, Oslo
- Karl Johans gate 33/Rosenkrantzgate 11, Oslo
- Mack-kvartalet, Tromsø
- Innspurten 7, Oslo

Illustrasjon: Urtegata 9

Avtalen om oppkjøp av Oslo S Parkering er signert, og (f.v.) Morten Austestad, Bane NOR Eiendom, Christian Ringnes, Eiendomsspar, Petter Eiken, Bane NOR Eiendom og Jon Rasmus Aurdal, Eiendomsspar, smiler fornøyd ved innkjøringen til sin nye eiendom. (Foto: Bane NOR Eiendom)

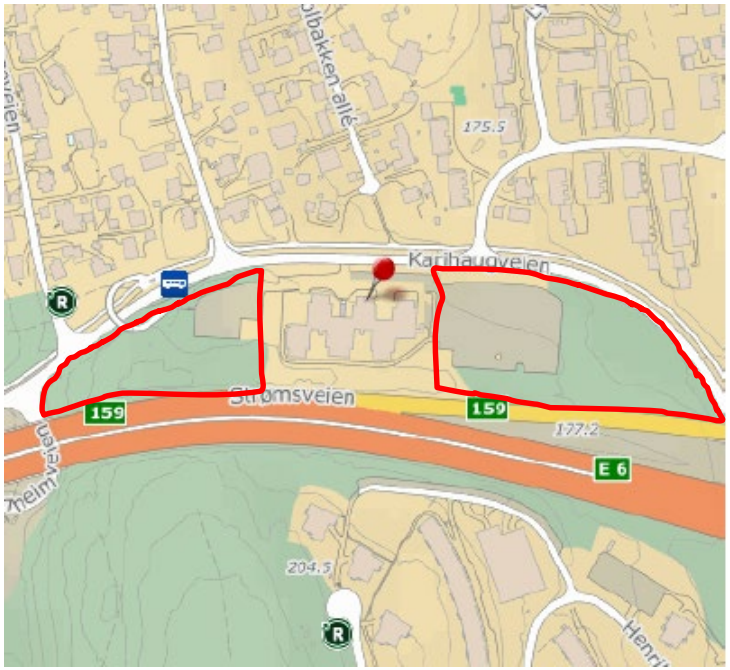
Bane NOR Eiendom og Eiendomsspar satser på parkering

Eiendomsspar har fortsatt å styrke sin posisjon på Økern/Alnabru gjennom to nye erverv i 1. halvår 2019



Nr.	Navn	Tomtestørrelse
1.	Alna Park (Strømsveien 221/223)	64 000
2.	Alnabru Næringspark (Vollaveien 15-19, 20A, 20B samt Arvesetveien 8)	39 000
3.	Økernveien 115 (Bilia Økern)	25 000
4.	Verkseier Furulundsvei 9	18 400
5.	Strømsveien 230	8 800
6.	Strømsveien 258	6 200
7.	Alnabrukvartalet (Caspar Storms vei 14-16, Ole Deviks vei 35)	14 100
8.	Strømsveien 195-197	7 000
9.	Eikenga 9, 11/15 og 17	15.100
10.	**Breivollveien 13**	**2.900**
11.	**Smalvollveien 61-63**	**7.200**
	Totalt	**207 700**

Kjøpet av Karihaugveien 89 frigjør verdipotensial i to nabotomter allerede eiet av Eiendomsspar og gir tilfredsstillende løpende avkastning



Pandox har utvidet porteføljen i 1. halvår 2019 med tre hoteller i Tyskland. I samme periode er hotell Hasselbacken i Sverige solgt

KJØP

Dorint Hotel am Dom – Erfurt
160 rom

Dorint Hotel an den Westfallenhallen – Dortmund
221 rom

Dorint Hotel an der Kongresshalle – Augsburg
184 rom

SALG

Hotel Scandic Hasselbacken – Stockholm
113 rom

1. halvår 2019 - prosjekter

URTEGATA 9, OSLO

En av Oslo sentrums største utviklingseiendommer (hovedalternativ er 45.000 kvm næring). Byggestart i juni og første leiekontrakt 10.000 kvm signert. Ferdigstillelse første bygg vår 2021

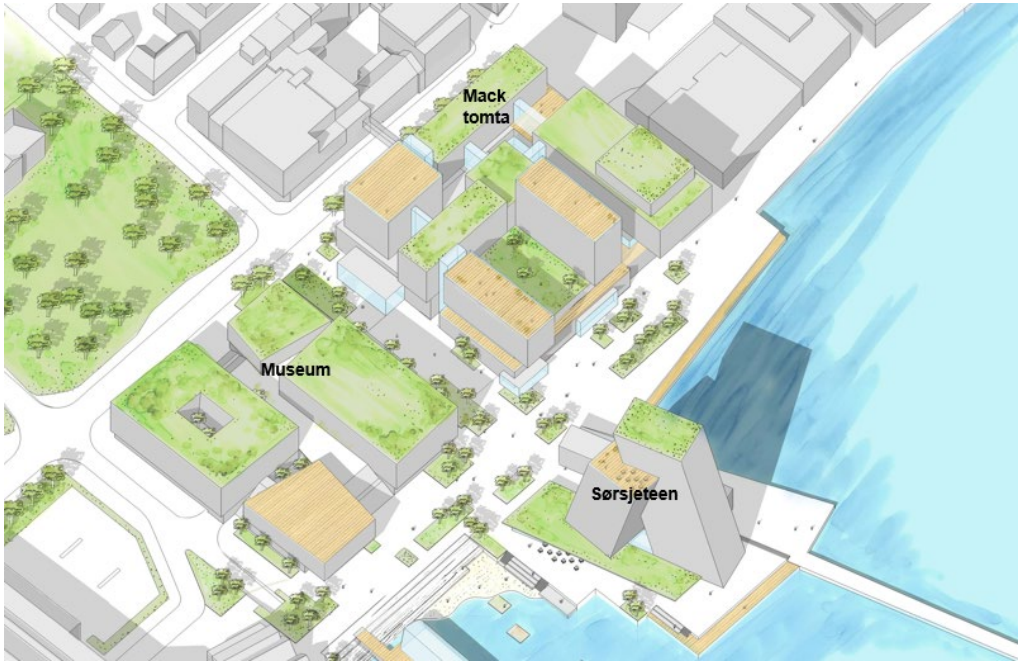
KARL JOHANSGATE 33/ ROSENKRANTZGATE 11

10.300 kvm, hotell- og butikkprosjekt. 67 nye hotellrom er ferdigstilt og i drift. Forventet ferdigstillelse 2020

INNSPURTEN 7, Oslo

Utvidelse av Scandic Helsfyr med 197 rom (totalt 450 rom) og konferansefasiliteter + rehabilitering av eksisterende rom. Forventet ferdigstillelse 4. kvartal 2020

1. halvår 2019 - prosjekter



MACK KVARTALET

Mack-kvartalet, Tromsø. Eiendommen er valgt som lokalisering for nytt Tromsø museum – Universitetsmuseum. Det jobbes med hotell samt utvikling av kultur/kontor/ handel på totalt 25.– 35.000 kvm).
Eiendommen eies sammen med Mack.

ØVRIGE PROSJEKTER

For øvrig arbeides det med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 (byggestart sommer 2019) i Bærum (50%/50% eierskap med OBOS 79 av 123 enheter solgt), Tvetenveien 11 i Oslo samt Økernveien 115 (50% andel) i Oslo.

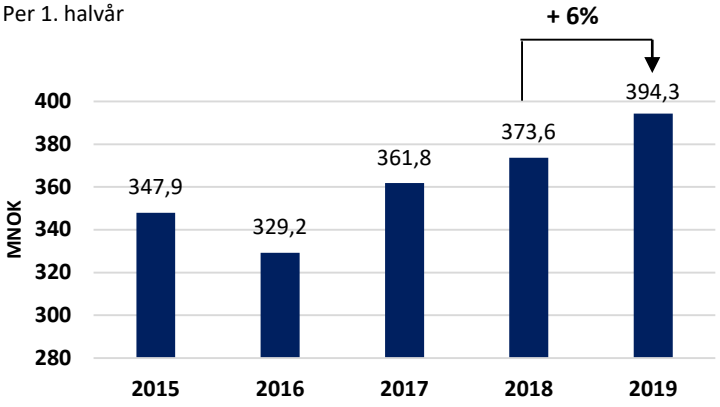
Leieinntekter og resultat

BESKRIVELSE

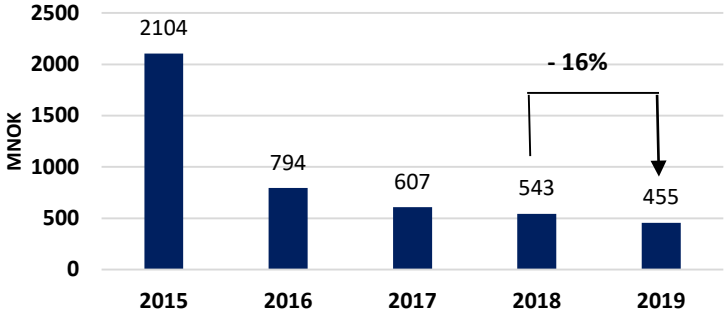
- Erverv og godt utleiearbeid forklarer økning i leieinntekter

- Nedgang i resultat forklares i hovedsak av:
  - økte rehabiliteringskostnader grunnet flere større prosjekter
  - økte finanskostnader knyttet til tilbakekjøp av egne aksjer og eiendomserverv

LEIEINNTEKTER
Per 1. halvår



RESULTAT FØR SKATT
Per 1. halvår



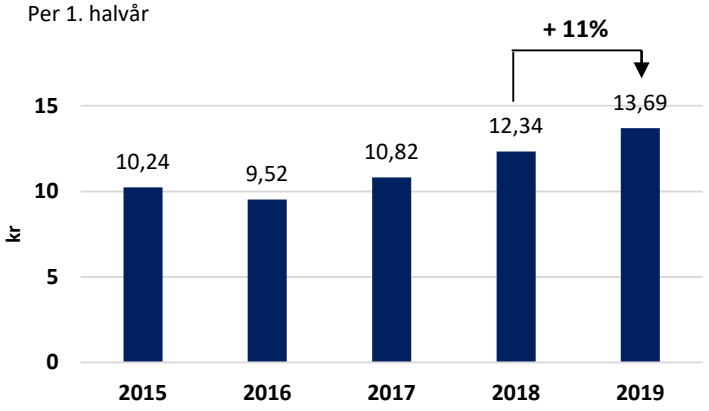
Nøkkeltall per aksje

BESKRIVELSE

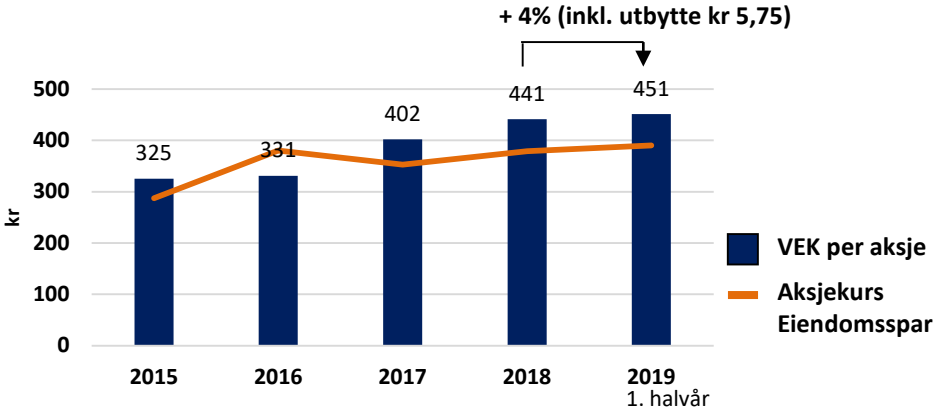
- Kontantstrøm før skatt per aksje har økt med 11%, siden 1. halvår 2018
- Eiendomsspar har i løpet av det siste året, økt beholdningen av egne aksjer med 3 197 173
- VEK per aksje er estimert til kr 451 per 30.06.2019. En verdiutvikling på 4% siden årsslutt 2018, hensyntatt utbytte på kr 5,75. I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar økt fra kr 379 til kr 390
- Gitt aksjeprisen på kr 390 per 30.06.2019 og estimert substansverdi på kr 451 per aksje, prises Eiendomsspar aksjen med en rabatt på kr 61 (14%)

KONTANTSTRØM FØR SKATT - PER AKSJE

Per 1. halvår



VEK OG AKSJEKURS - PER AKSJE



Verdijustert balanse per 30.06.2019

- Eiendomsverdier per 31.12.2018, justert for kjøp/salg/prosjekter
- Pandox-aksjer til EPRA NAV per 30.06.2019 (SEK 173,8 per aksje)

Eiendommer	16.309
Andel/aksjer FKV/TS	8.123
Øvrige eiendeler	672
Eiendeler	25.104
Verdijustert egenkapital*	**16.205**
Latent/utsatt skatt	860
Rentebærende gjeld	7.667
Øvrig gjeld	372
Egenkapital og gjeld	25.104
Belåningsgrad (Rentebærende gjeld/ eiendommer)	47%

* inklusive minoriteter NOK 64 mill.
VEK per ES-aksje per 30.06.2019: (NOK 16.205" – NOK 64" minoriteter)/35.765.241 aksjer = NOK 451 per aksje
VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 30.06.2019 (SEK 171,0): NOK 448 per aksje

Finansiering og likviditet

FINANSIERING

- VEK andel er 65%
- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Kun mindre låneforfall igjen i 2019
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i låneavtalene
- Gjennomsnittlig rente per 30.06.2019: 3,3% (3,4% per 31.12.2018)
  - 44% andel lån med fast rente. Gjennomsnitt durasjon fastrenteavtaler er 5,3 år

LIKVIDITET

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2019 utgjorde MNOK 2.059 (MNOK 2.429 per 31.12.2018)
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 ***Victoria Eiendom***

4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Oppsummering – 1. halvår 2019

Rådhusgata 28

NØKKELTALL

	1. halvår 2018	1. halvår 2019	Endring
Leieinntekt (MNOK)	89	87	-2 %
Driftsresultat (MNOK)	796	59	-93 %
Kontantstrøm før skatt* (MNOK)	135	156	15 %

* Hensyntatt utbytter fra Eiendomsspar og FKV

SENTRALE HENDELSER

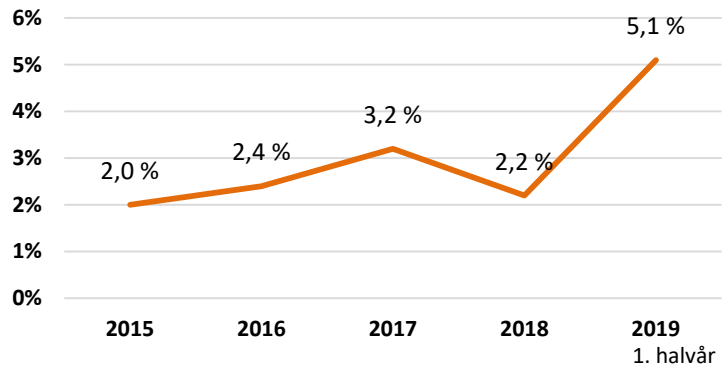
- Erverv av Rådhusgata 28
- I januar 2019 ervervet Eiendomsspar 3,1 mill. egne aksjer. Victoria Eiendom sin eierandel i selskapet økte da fra 48,2% til 52,4%. Eiendomsspar er nå et datterselskap av Victoria Eiendom, men i praksis driftes selskapene som tidligere

Operasjonelle nøkkeltall

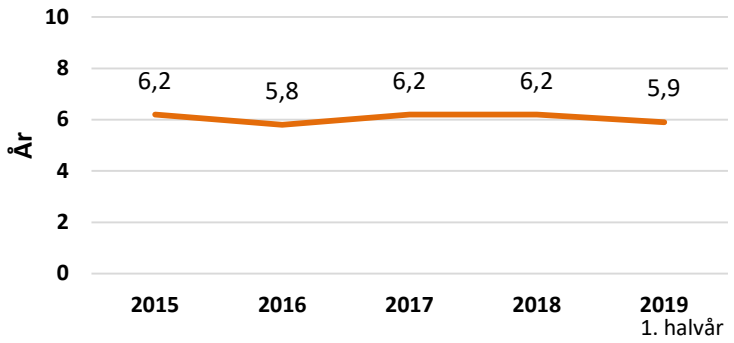
BESKRIVELSE

- Ledigheten er økt, grunnet Michael Kors sin fraflytting og terminering av leiekontrakt i Karl Johans gate 21
- Kontraktsløpetid marginalt ned

LEDIGHET (% AV LEIE)



GJENNOMSNITTLIG KONTRAKTSLØPETID



Kjøp/salg og prosjekter 1. halvår 2019

KJØP

- Rådhusgata 28

SALG

- Noen leiligheter

PROSJEKTER

- Arbins gate 1
  - Bygging av teaterscene m.m. i Ibsenmuseet. Ferdigstilles 2021
- Rosenhoffgata 14
  - 15 av 15 leiligheter solgt, ferdigstillelse og overlevering høst 2019

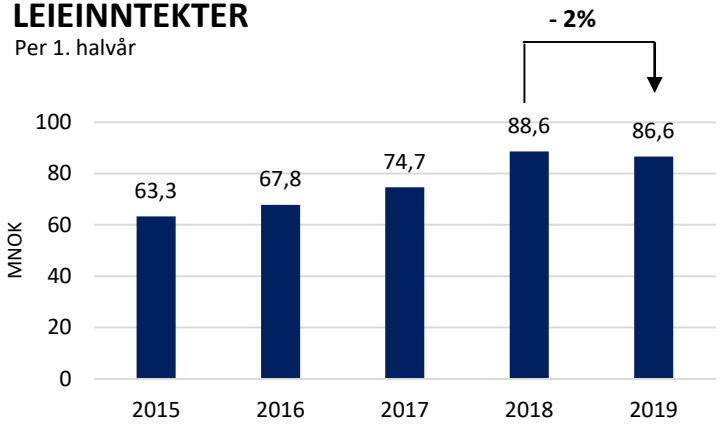
Arbins gate 1

Leieinntekter og resultat

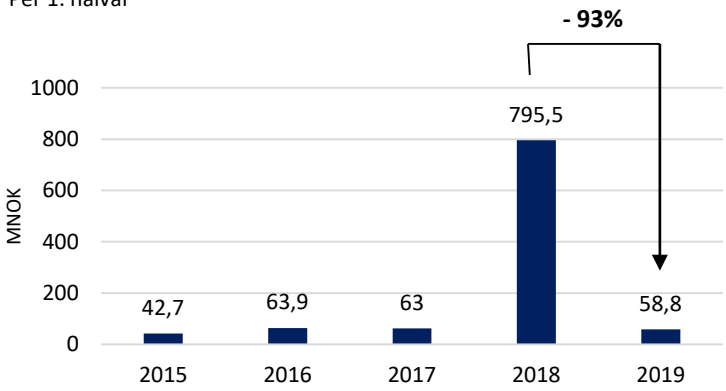
BESKRIVELSE

- Nedgang i leie, sammenlignet med fjoråret, forklares av salg av Karl Johans gate 16B og Karl Johans gate 31 og kjøp (konsolidering) av Karl Johans gate 21
- Kontantstrøm (inkludert mottatt utbytte) har økt fra MNOK 135 per 1. halvår 2018 til MNOK 156 (15%) per 1. halvår 2019. Økningen i kontant-strøm per aksje er 20% i samme periode
- Reduksjonen i driftsresultat forklares av bortfall av salgsgevinst

LEIEINNTEKTER
Per 1. halvår



DRIFTSRESULTAT
Per 1. halvår



Nøkkeltall per aksje

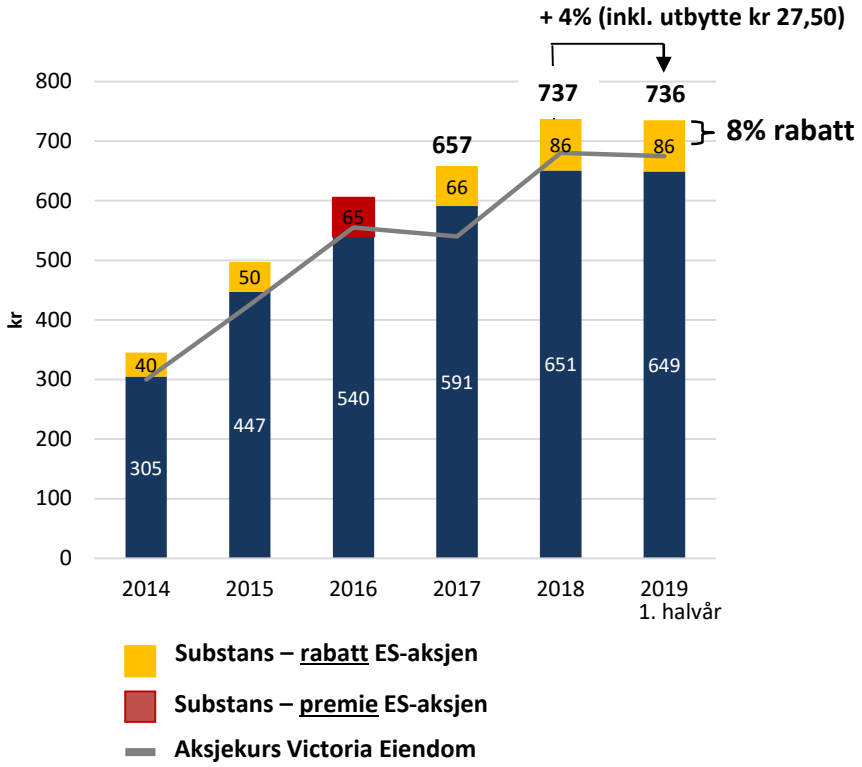
BESKRIVELSE

- VEK i Victoria Eiendom per 30.06.2019 er på nivå med VEK per utgangen av 2018. Hensyntatt utbytte på kr 27,50 har verdiutviklingen vært 4% i perioden. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 680 til kr 675

- Eiendomsspar-aksjens substansverdi per 30.06.2019 er estimert til kr 451, mot aksjekurs på kr 390. Hvis man legger til grunn substansverdi for Eiendomsspar-aksjen, prises Victoria Eiendom-aksjen til kurs 680 med en rabatt på kr 61 (8%)

- Victoria Eiendom har i løpet av 2019 økt beholdningen av egne aksjer med 98 050 (netto kjøpesum MNOK 65)

VEK PER AKSJE OG AKSJEKURS



Verdijustert balanse per 30.06.2019

- Eiendomsverdier per 31.12.2018, justert for kjøp/salg/prosjekter
- Eiendomsspar-aksjer til substansverdi 30.06.2019 (NOK 451 per aksje)

Eiendommer	3.043
Aksjer/lån FKV/TS, andeler m.v.	8.495
Omløpsmidler	63
	11.601
Verdijustert egenkapital 1)	**9.824**
Latent/utsatt skatt	158
Rentebærende gjeld	1.501
Øvrig gjeld	118
	11.601
Belåningsgrad eiendommer 2)	31%
Belåningsgrad på ES-aksjer 3)	8%

Detaljer 1. halvår 2019 tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 33 mill. VEK per aksje per 30.06.2019: (NOK 9.824" – NOK 33" minoriteter)/13.308.703 aksjer = **NOK 736 per aksje**
2) Rentebærende gjeld er fratrukket lån på ES-aksjer (NOK 550 mill.)
3) Målt mot OTC på ES - kurs per 30.06.2019

Finansiering og likviditet

FINANSIERING

- Gjennomsnittlig belåningsgrad eiendommer er 31% (22% per 31.12.18)
- Lav belåningsgrad ES-aksjer, 8% (OTC kurs)
- Ingen gjenværende låneforfall i 2019
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i låneavtalene
- Gjennomsnittlig rente på 3,7% (4,0% per 31.12.2018)
    - 47% andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 6,9 år

LIKVIDITET

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2019 utgjorde MNOK 260 (MNOK 670 per 31.12.2018). Etter kvartalsslutt er det etablert ytterligere lånerammer på MNOK 350
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet gjennom ubelånte eiendommer

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

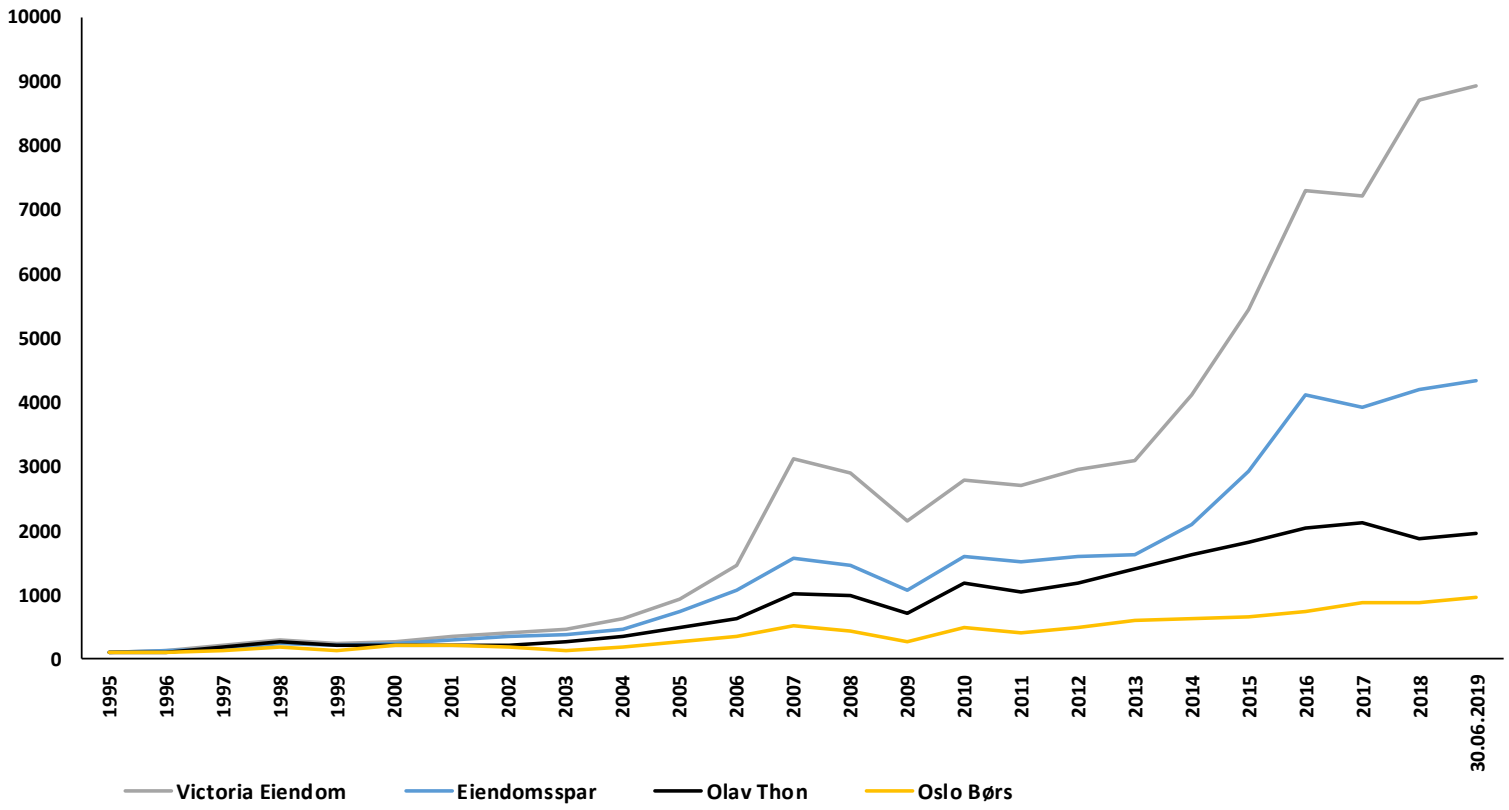
4 ***Eierstruktur og aksjekursutvikling***

Aksjonærstruktur per 13.08.2019 – Eiendomsspar

		13.08.2019		Estimat etter sletting (3. kv-19)	
	Aksjonær	**Aksjer i %**	**Antall aksjer**	**Aksjer i %**	**Antall aksjer**
1	EIENDOMSSPAR AS	35,0%	19 294 945		0
2	VICTORIA EIENDOM AS	34,0%	18 728 268	52,4%	18 728 268
3	AS STRAEN	3,2%	1 735 700	4,9%	1 735 700
4	HORN, HANS HERMAN	2,1%	1 133 425	3,2%	1 133 425
5	PIWJK AS	1,8%	992 563	2,8%	992 563
6	MUSTAD INDUSTRIER AS	1,6%	882 740	2,5%	882 740
7	KROHN, ELISABETH S. J.	1,5%	816 991	2,3%	816 991
8	HELENE SUNDT AS	1,4%	788 000	2,2%	788 000
8	CGS HOLDING AS	1,4%	788 000	2,2%	788 000
10	TALBOT, ANETTE DOBLOUG	1,4%	781 076	2,2%	781 076
11	GRUNDT, ASBJØRN	1,0%	532 000	1,5%	532 000
12	ARENDALS FOSSEKOMPANI ASA	0,7%	390 432	1,1%	390 432
13	THORP, TONE	0,7%	371 328	1,0%	371 328
14	NORE-INVEST AS	0,7%	358 656	1,0%	358 656
15	CELON INVEST AS	0,5%	290 208	0,8%	290 208
16	THRANE-STEEN FINANS AS	0,5%	288 209	0,8%	288 209
16	THRANE-STEEN MEDHUS AS	0,5%	288 209	0,8%	288 209
18	MP PENSJON PK	0,5%	275 000	0,8%	275 000
19	LÆRDAL FINANS AS	0,4%	204 785	0,6%	204 785
20	THORP, SVEIN	0,3%	185 656	0,5%	185 656
	ØVRIGE AKSJONÆRER (632)	10,8%	5 933 995	16,6%	5 933 995
	TOTALT	**100%**	**55 060 186**	**100%**	**35 765 241**

Aksjonærstruktur per 13.08.2019 – Victoria Eiendom

		13.08.2019		Estimat etter sletting (3. kv-19)	
	Aksjonær	**Aksjer i %**	**Antall aksjer**	**Aksjer i %**	**Antall aksjer**
1	VICTORIA EIENDOM AS	23,1%	3 998 915	0,7 %	98 050
2	RINGNES HOLDING AS	22,9%	3 954 930	29,5 %	3 954 930
3	TYNS-RING AS	9,5%	1 640 430	12,2 %	1 640 430
4	ARENDALS FOSSEKOMPANI ASA	5,0%	870 959	6,5 %	870 959
5	HORN, HANS HERMAN	4,7%	809 461	6,0 %	809 461
6	TACONIC AS	3,2%	547 850	4,1 %	547 850
7	C LUDENS RINGNES STIFTELSE	2,9%	500 103	3,7 %	500 103
8	MP PENSJON PK	2,0%	343 000	2,6 %	343 000
9	PIWJK AS	2,0%	338 096	2,5 %	338 096
9	KROHN, ELISABETH S. J.	2,0%	338 096	2,5 %	338 096
11	RAHO AS	1,9%	330 100	2,5 %	330 100
12	TALBOT, ANETTE DOBLOUG	1,5%	258 108	1,9 %	258 108
13	HUBERTUS AS	1,2%	200 000	1,5 %	200 000
14	OAK MANAGEMENT AS	0,9%	158 091	1,2 %	158 091
15	AS STRAEN	0,8%	140 000	1,0 %	140 000
16	TRICOLOR AS	0,7%	113 224	0,8 %	113 224
17	SJELTEPETTER AS	0,5%	86 482	0,6 %	86 482
17	NEUFF AS	0,5%	86 482	0,6 %	86 482
19	BOB MERLIN AS	0,5%	86 482	0,6 %	86 482
20	AS SHIP-RING	0,5%	85 000	0,6 %	85 000
	ØVRIGE AKSJONÆRER (399)	14,0%	2 421 809	18,1 %	2 421 809
	TOTALT	**100 %**	**17 307 618**	**100 %**	**13 406 753**

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 30.06.2019

(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)