1. kvartal 2020
Eiendomsspar, Victoria Eiendom og Eiendomsmarkedet

Aksjonær- og analytikerpresentasjon

Webcast - 8. mai 2020

Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal

EIENDOMSSPAR VICTORIA

Innhold

1 **Eiendomsspar**

2 Victoria Eiendom

3 Eierstruktur og aksjekursutvikling

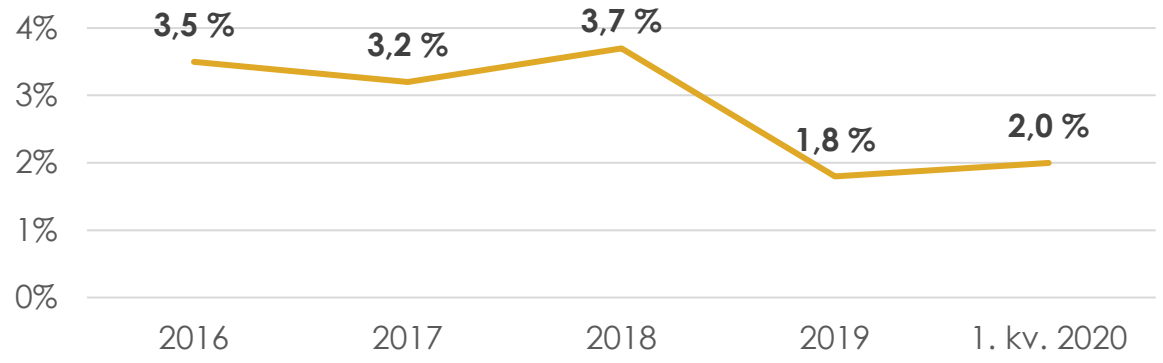
4 Eiendomsmarkedet

Operasjonelle nøkkeltall - 1. kvartal 2020

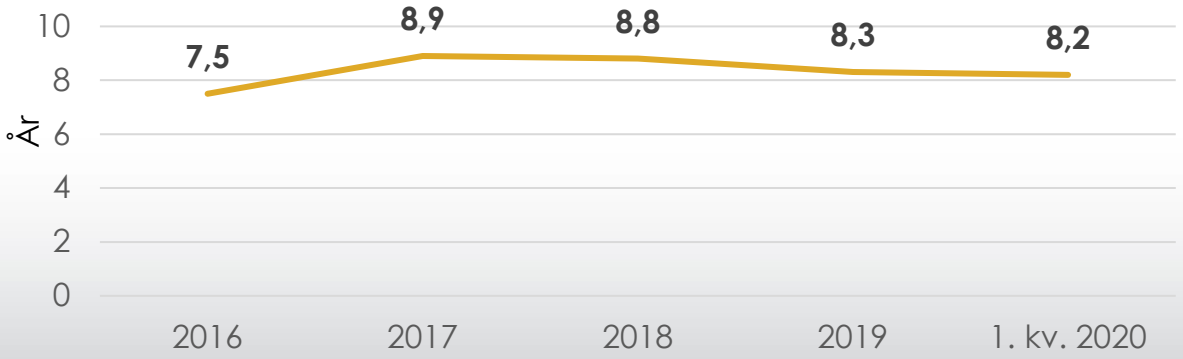
Beskrivelse

- Marginal oppgang i ledighet siden utgangen av 2019
- God utleieaktivitet i starten av 2020, men svært begrenset aktivitet i mars
- Fortsatt høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid
  - Generelt lange leieavtaler på hotellene
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Sentrale hendelser - 1. kvartal 2020

Utbytte

- Generalforsamling vedtatt utbytte på kr 3,25 per aksje (kr 5,75)

Salg eiendom (kr 1 375 mill. ES andel)

- Scandic Helsfyr
- 40 Rue Notre Dame des Victoires (50 % ES andel)

Kjøp aksjer (kr 67 mill.)

- 99 000 Eiendomsspar – kr 42 mill.
- 3 100 000 Amasten AB – kr 25 mill.

EIENDOM

Betaler 1,1 mrd. for Helsfyr-hotell

Da Christian Ringnes fikk 1,1 milliarder lagt på bordet for et Helsfyr-hotell, takket han ja til den største hotell-dealen på over ett år.

Scandic har leieavtale til 2037

MOTOR
Ny utgave hver lørdag!

Tidenes beste Mustang

Belgisk kjempe

Superbilbonanza

Hendelser etter balansedato

- Salg Kronprinsens gate 17 (50 %), Oslo
- Salg Parkveien 35, Oslo

} **Salgssum ES andel MNOK 200**

- Kjøp 7 000 000 aksjer i Amasten AB – kr 53 mill. (6,3 % eierandel)

Prosjekter – går som planlagt

Urtegata 9, Oslo

En av Oslo sentrums største utviklings-eiendommer (hovedalternativ er 46 000 kvm næring). Første bygg (17 000 kvm.) er fullt utleiet til Høyskolen Kristiania og ferdigstilles medio 2021

Karl Johans gate 33/ Rosenkrantzgate 11

10 300 kvm, hotell- og butikkprosjekt. 67 nye hotellrom er ferdigstilt og 99 er under bygging/rehabilitering. Ferdigstillelse medio 2020

Innspurten 7, Oslo

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

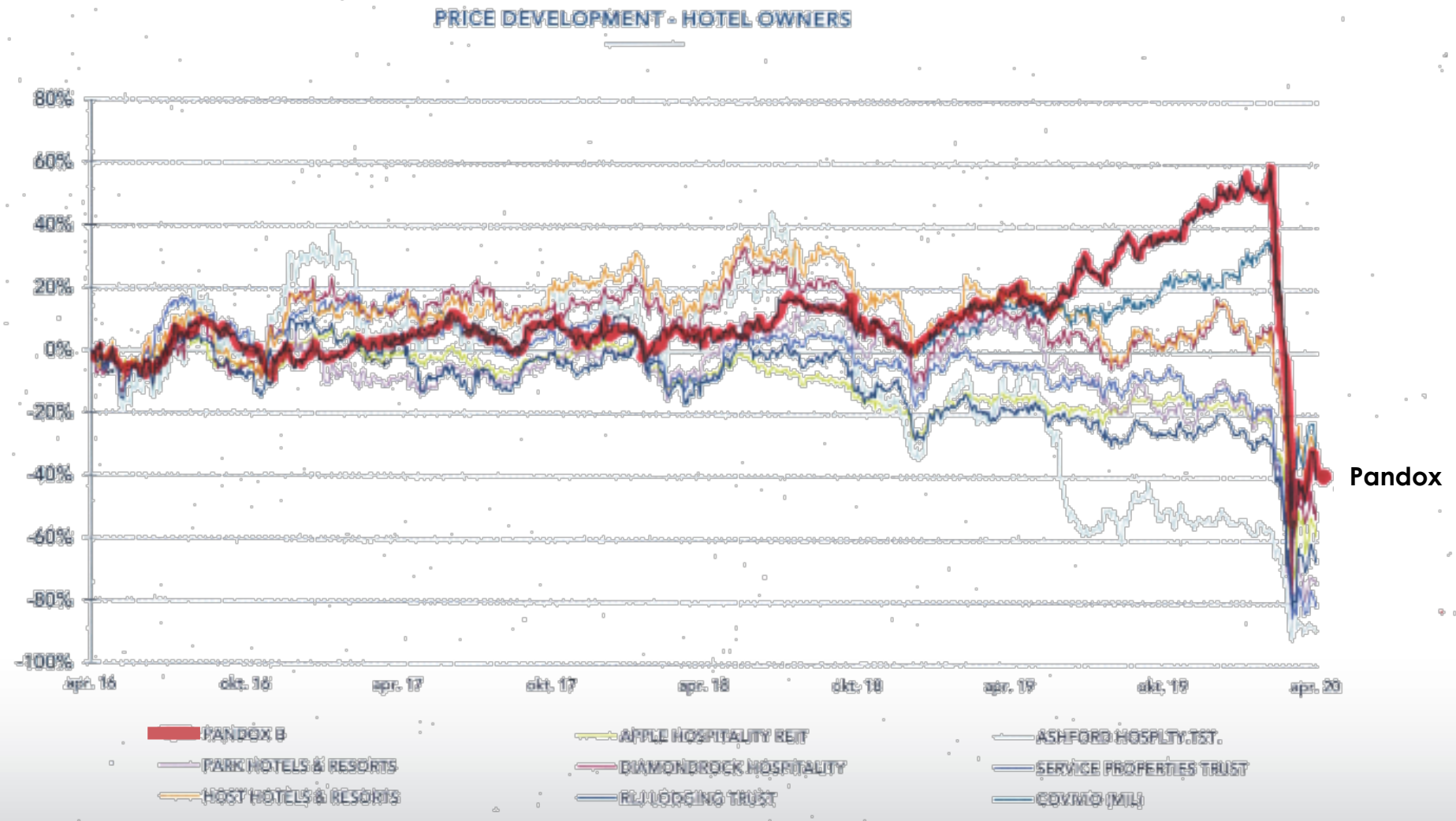
Pandox - 1. kvartal 2020

Rollen som forvalter og operatør styrker begge forretningsområder

Pandox Gruppen	Eiendomsforvaltning	Operatørvirksomhet
156 Hotell Eiendommer	136 Utleide eiendommer	20 Egen drift
35 018 Rom	29 235 Rom	5 783 Rom
SEK 65,3 mrd Eiendomsverdi	84% Eiendomsverdi	16% Eiendomsverdi

Inkluderer reklassifisering til operatør aktivitet for to hotell eiendommer i København, annonsert 2. april 2020

Pandox: Aksjen har fått en skikkelig skrell



Respond – Restart - Reinvent

Respond - Pandox fem hovedprioriteringer

1

Sikre likviditet – Cash is king!

- Driftskostnader og investeringer er redusert
- MSEK 4 300 i fri likviditetsreserve (inkl. trekkfasiliteter)
- Tett og god dialog med samarbeidspartnere vedr. midlertidige justeringer i betalingsvilkår
- Tett og konstruktiv dialog med långivere vedr. refinansiering og justering av lånevilkår knyttet til koronasituasjonen

2

Balanse mellom inntekter og kostnader

- Årlige minimumsleier utgjør ca. MSEK 2 000. Konsernets kostnader er redusert slik at kostnader og inntekter, på løpende basis, er på omtrent samme nivå

Respond – Restart - Reinvent

Respond - Pandox fem hovedprioriteringer

3

Stay alive!

- Pandox holder sine hoteller åpne i størst mulig grad:

  Kontakt med det lokale markedet

  Først ut når markedet kommer tilbake

  Kun marginal høyere kostnader å holde åpent, sammenlignet med å holde stengt

  Viser tilstedeværelse og fremtidsoptimisme

4

Forsvare eiendomsverdiene

- Pandox er klare for å overta drift av utleide hoteller, dersom det blir nødvendig

5

Lederskap

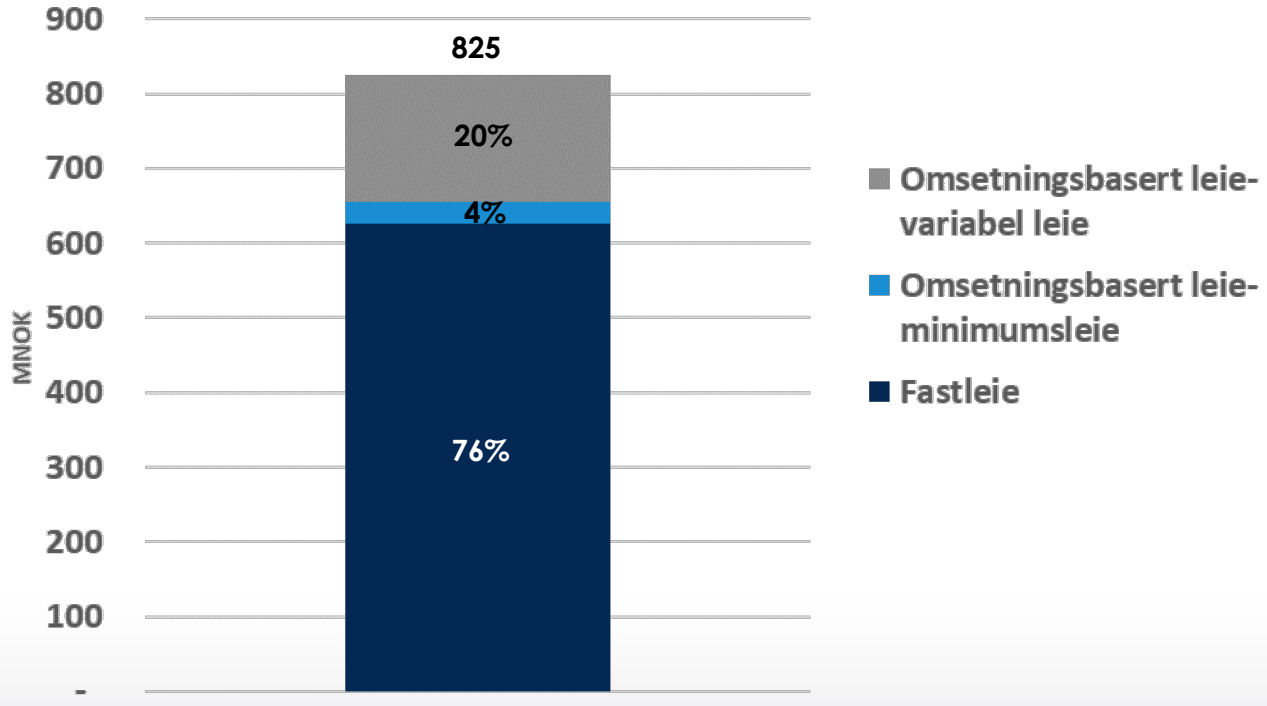
- Åpent, aktivt og tilstedeværende lederskap

Pandox 1. kvartal 2020

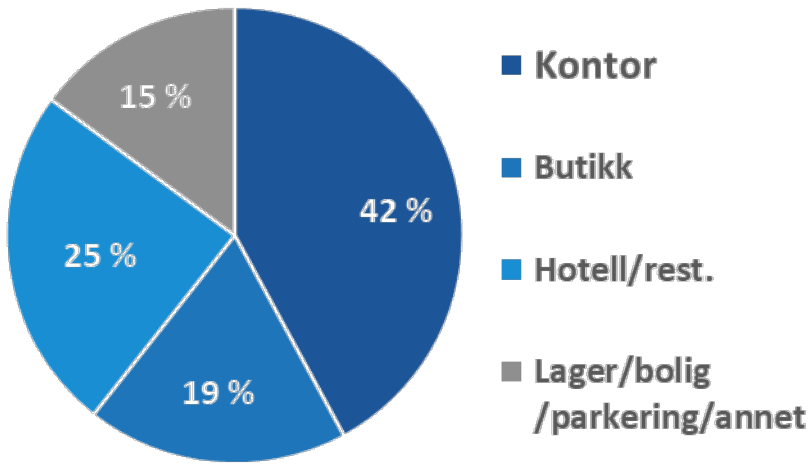
- **God start i januar og februar, men etterspørselskollaps i mars**
  - Inntekter eiendomsforvaltning – 2 % (mot samme kvartal foregående år)
  - Inntekter operatørvirksomhet – 17 % (mot samme kvartal foregående år)
- **Periodens resultat MSEK - 668 (MSEK 407 samme kvartal foregående år)**
  - Resultat før verdiendringer MSEK 229 (- 37 % mot samme kvartal foregående år), 2. kvartal forventes vesentlig svakere
  - Periodens resultat påvirkes i særlig grad av nedskrivninger eiendommer MSEK – 611 og urealiserte verdiendringer derivat MSEK – 359
- **Robust finansiell situasjon per kvartalsslutt**
  - Likviditetsreserver på MSEK 4 309
  - LTV 47,2 %
- **Belegg på Pandox hotell i nøkkelmarkeder pt. 5-25 %**
  - Belegg forventes på omtrent samme nivå i 2. kv. og forbedring gjennom 2. halvår, men stor usikkerhet!

Faste leieinntekter utgjør ca. 80 % av leieinntektene i Eiendomsspar. Største segmenteksponering er kontor

Leieinntekt 2019



Segmentfordeling eiendomsportefølje

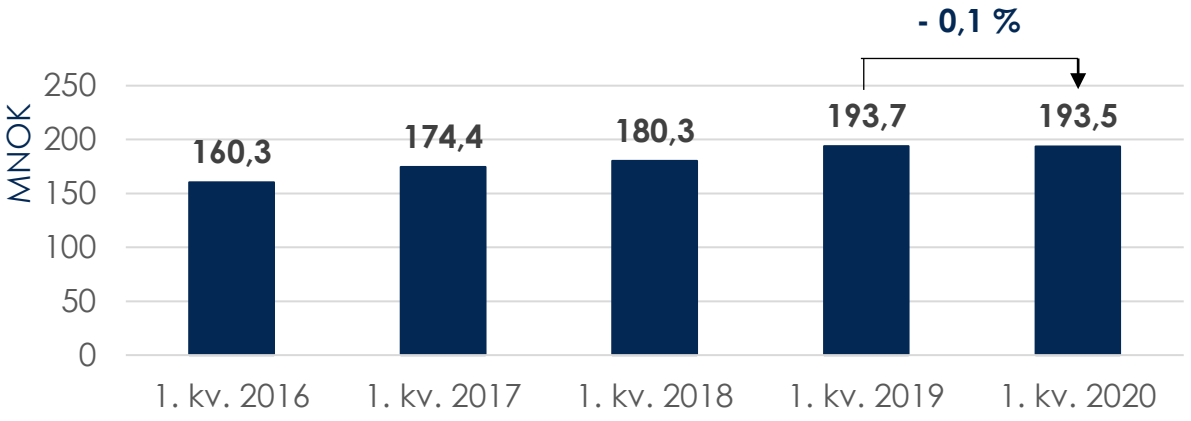


Leieinntekter og resultat

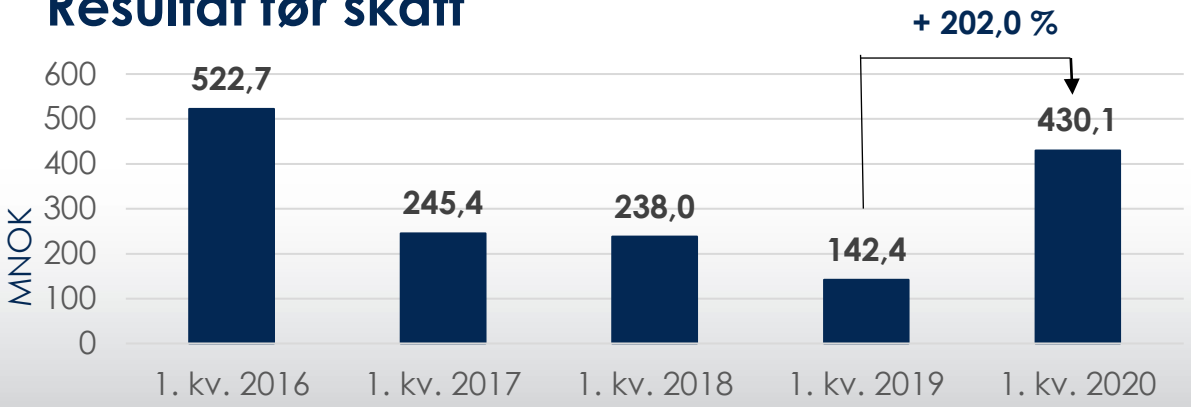
Beskrivelse

- Leie i årets 1. kvartal er omtrent uendret fra foregående år. Leien var imidlertid forventet å øke i størrelsesorden MNOK 10 grunnet erverv gjennom fjoråret og leieøkninger. Reduserte omsetningsleier fra hotell og restauranter, grunnet korona-situasjonen i mars, utgjorde ca. MNOK 10 mill.
- Økning i resultat forklares i hovedsak av gevinst MNOK 402 fra salget av Scandic Helsfyr

Leieinntekter

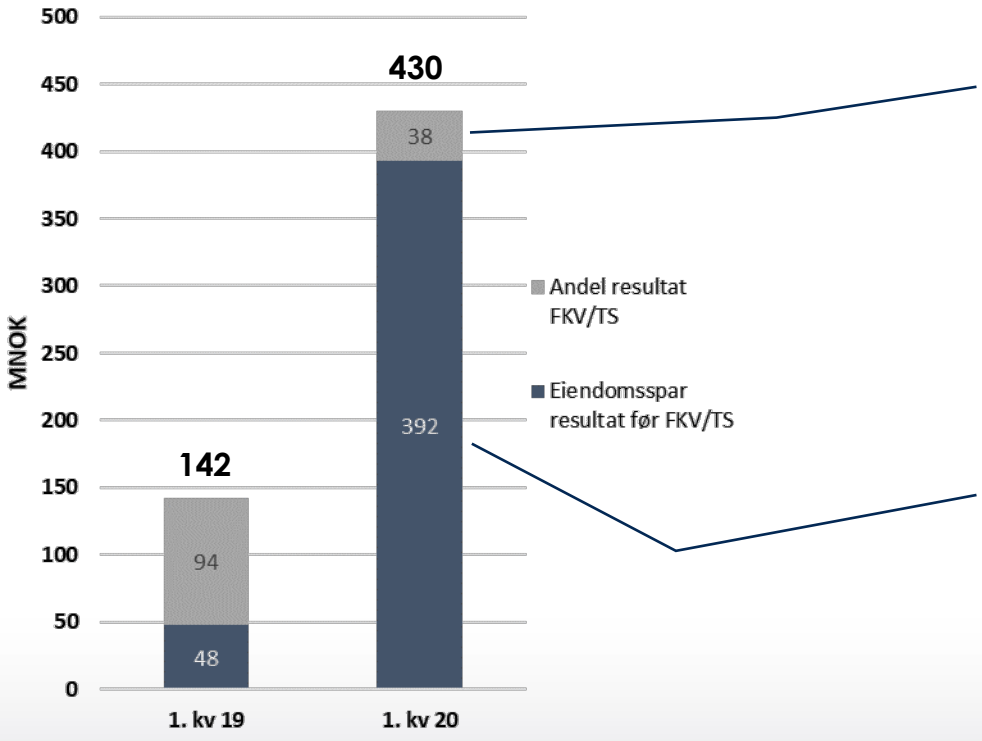


Resultat før skatt



Resultat før skatt, 1. kvartal 2019 og 2020 - Detaljer

Resultat før skatt



Beskrivelse

Resultat fra FKV/TS er nettoeffekten av:

- negativt resultat fra Pandox (kr -187 mill.)
- positivt resultat fra øvrige FKV (kr 225 mill.), hovedsakelig knyttet til gevinst fra salget av eiendommen 40 Rue Notre Dame des Victoires i Paris, eiet 50/50 med Aspelin Ramm (regnskapsmessig gevinst for Eiendomsspar sin andel kr 206 mill.)

Økning skyldes salgsgevinst på kr 402 mill. fra salget av hotelleiendommen Scandic Helsfyr.

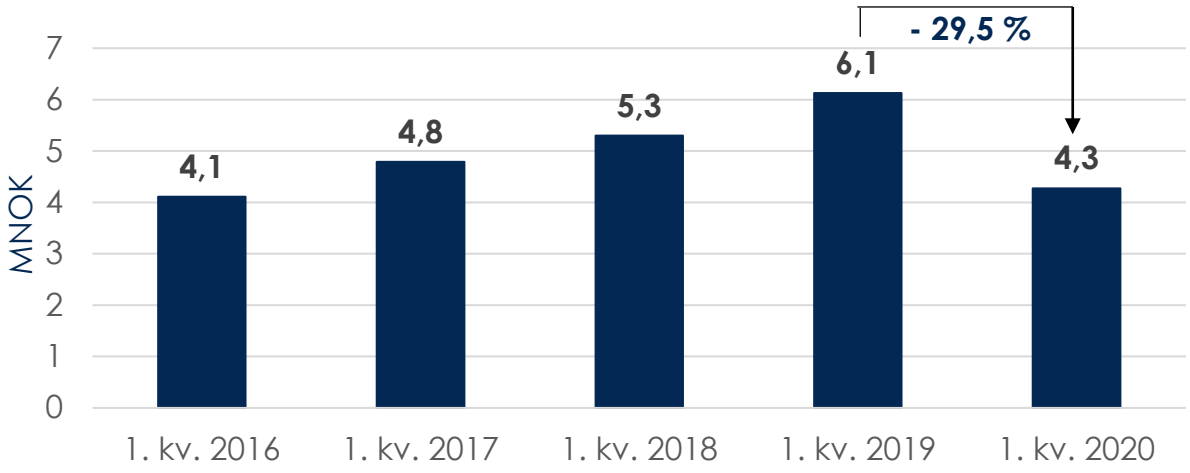
Resultat fra underliggende virksomhet i er redusert, blant annet som en følge av økte finanskostnader samt en nedgang i omsetningsbaserte leier i mars

Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

- Kontantstrøm før skatt per aksje er redusert med 29,5 % sammenlignet med 1. kvartal 2019. Nedgangen forklares i hovedsak av redusert underliggende kontantstrøm fra egen drift og fra Pandox, grunnet korona pandemien
- Robust kontantstrøm fra egen drift, selv med bortfall av omsetningsleier
- Eiendomsspar har i løpet av 1. kvartal 2020 ervervet 99 000 egne aksjer (kjøpesum MNOK 41,6)
- I løpet av 1. kvartal 2020 har aksjekursen i Eiendomsspar falt fra kr 500 til kr 300 (-40 % grunnet korona pandemien)

Kontantstrøm før skatt – per aksje



Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen belåning på Pandox-aksjene
- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Ingen større låneforfall i bank i 2020
- Gjennomført plassering av sertifikat MNOK 300 i slutten av april. 2 x MNOK 300 i sertifikatforfall i august og oktober 2020
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.03.2020 er 3,4 %
  - 50 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 5,3 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.03.2020 utgjorde NOK 2 216 mill. (NOK 1 587 mill. per årsslutt 2019)
- Likviditetsreserven styrket med ytterligere NOK 600 mill. etter etablering av nytt lån i mai 2020 med pant i tidligere ubelånte eiendommer
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Innhold

1 Eiendomsspar

2 **Victoria Eiendom**

3 Eierstruktur og aksjekursutvikling

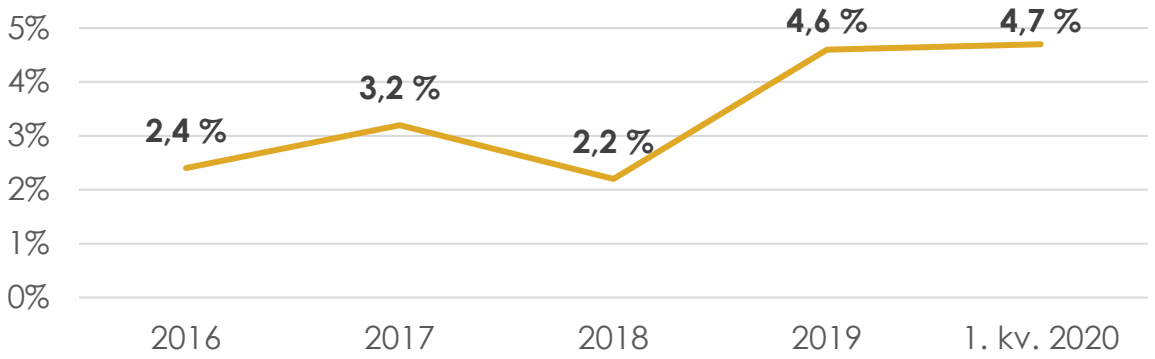
4 Eiendomsmarkedet

Operasjonelle nøkkeltall 1. kvartal 2020

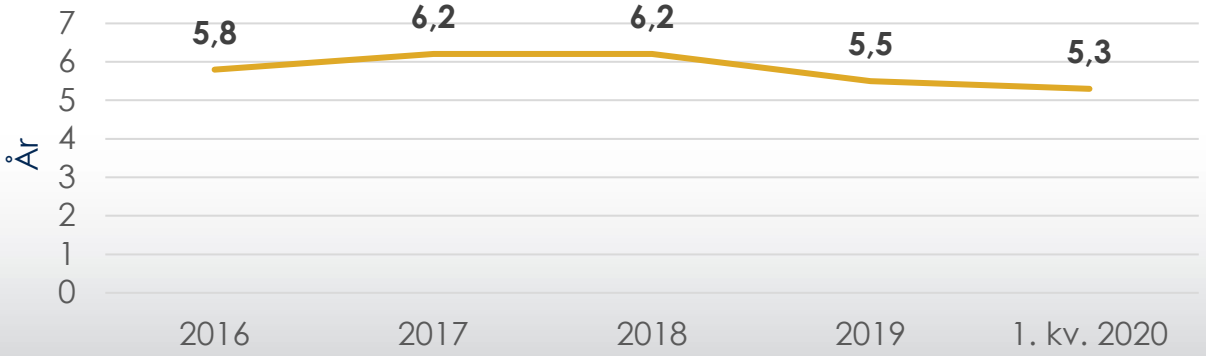
Beskrivelse

- Marginal oppgang i ledighet siden utgangen av 2019
- God utleieaktivitet i starten av året, men svært begrenset aktivitet i mars
  - Største ledige areal er fortsatt lokalene etter Michal Kors i Karl Johans gate 21
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Sentrale hendelser 1. kvartal 2020

Utbytte

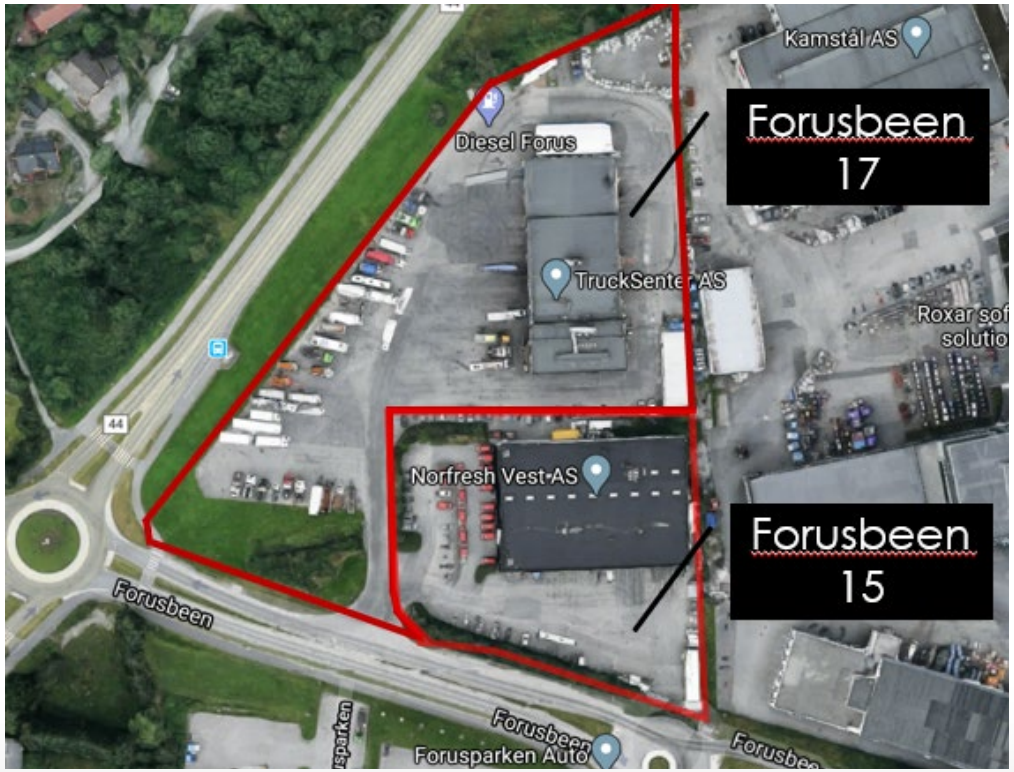
- Styret foreslår et ordinært utbytte for 2019 på kr 4,00 per aksje (kr 27,5)

Prosjekter

- Selskapet har ferdigstilt og overlevert et boligprosjekt i Rosenhoffgata 14 (15 enheter)

Hendelser etter balansedato

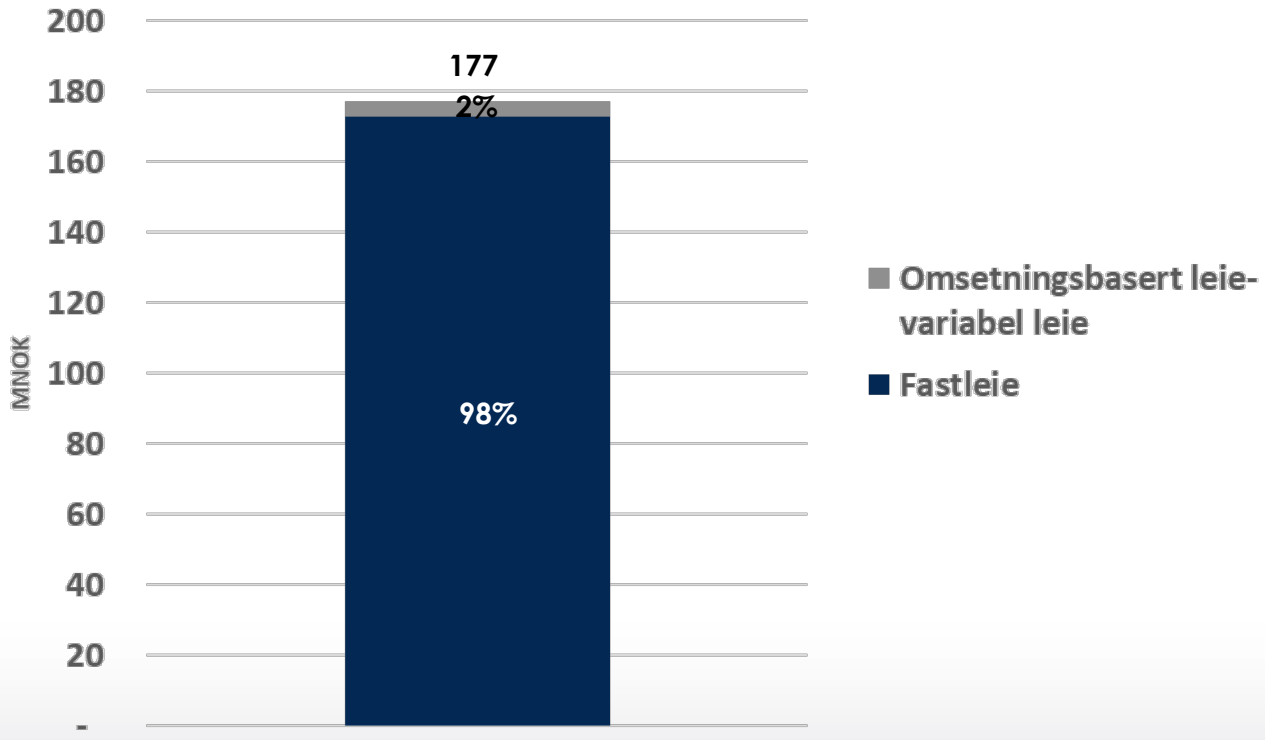
- **Kjøp eiendom:** Selskapet har kjøpt eiendommen Forusbeen 15 i Stavanger for en eiendomsverdi på kr 36 mill.
- **Salg eiendom:** Selskapet har solgt en seksjon (restaurant) i Helgesensgate 12-14. Regnskapsmessig gevinst er kr 14 mill.



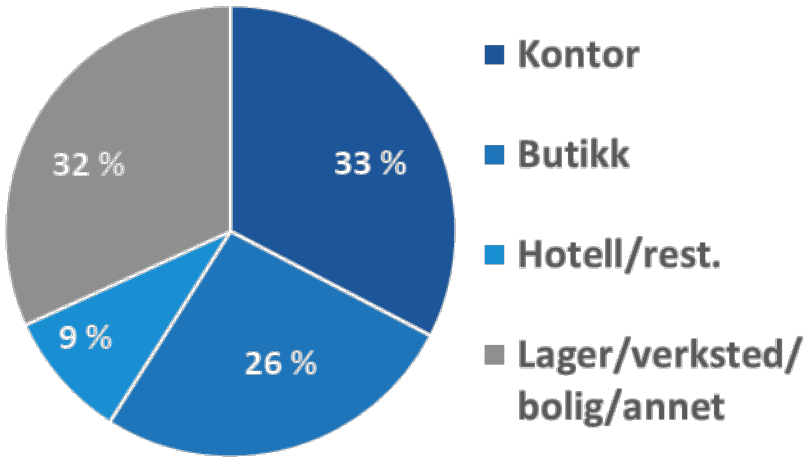
Forusbeen 15 og 17

Leieinntektene i Victoria Eiendom består i all hovedsak av faste leier (98 %). Kontor og lager/verksted er største segmenteksponering

Leieinntekt 2019



Segmentfordeling eiendomsportefølje

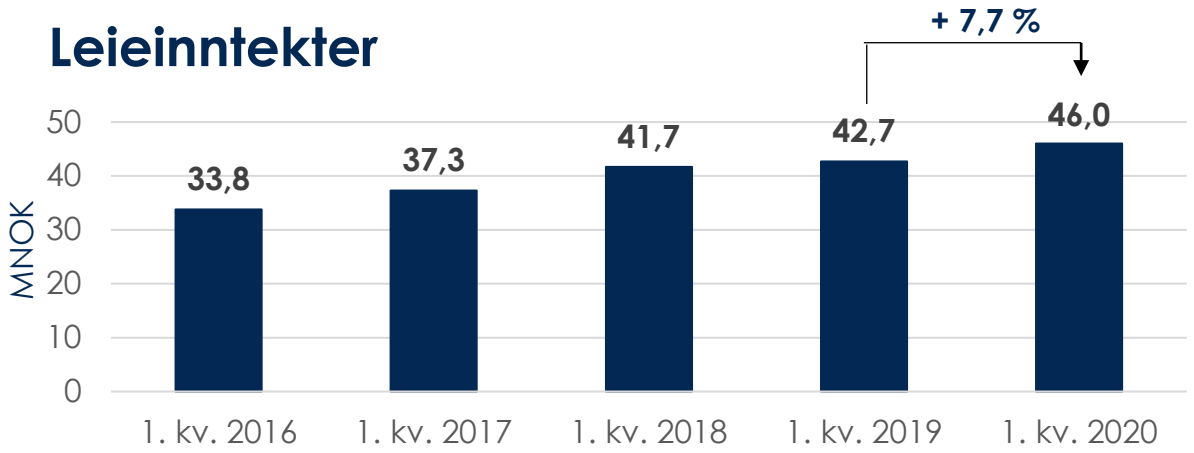


Leieinntekter og resultat

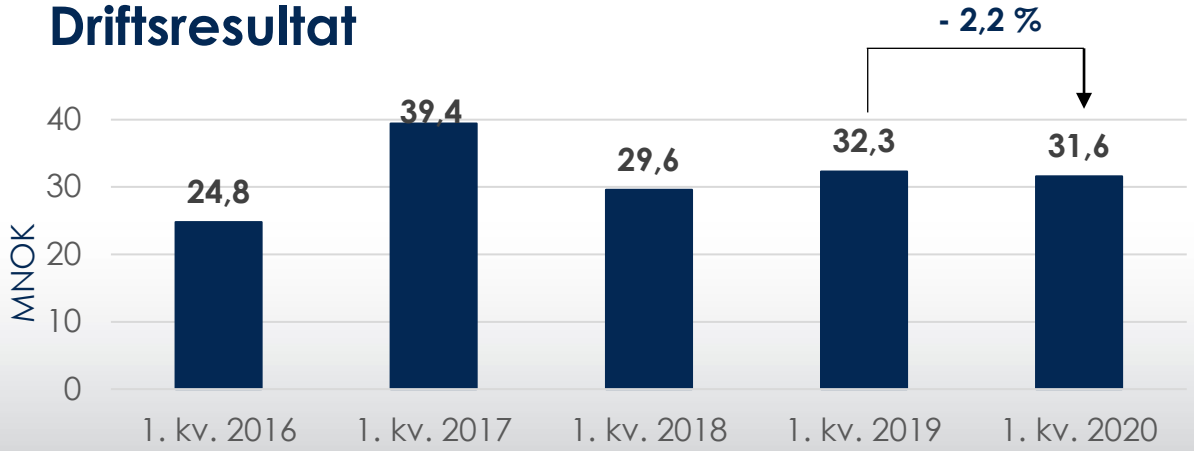
Beskrivelse

- Økning i leie, sammenlignet med 1. kvartal 2019, forklares med erverv i 2019 og leiejustering
- Victoria Eiendom sin eiendomsportefølje har i liten grad omsetningsbaserte leieinntekter. De direkte effektene av korona pandemien er derfor begrenset i 1. kvartal
- Reduksjonen i driftsresultat forklares i hovedsak av økte rehabiliteringskostnader
- Robust kontantstrøm fra egen drift

Leieinntekter



Driftsresultat



Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Lav belåningsgrad:
  - pant i eiendommer 29 %
  - pant i Eiendomsspar-aksjer, 10 % (OTC kurs)
- Selskapet har et større låneforfall i 2020. Banken har akseptert forlengelse og utvidelse med kr 310 mill. Dokumentasjon er under utarbeidelse
- Gjennomsnittlig rente per 31.03.2020 på 3,6 % (3,9 % per årsslutt 2019)
  - 50% andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 6,9 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 31.03.2020 utgjorde NOK 606 mill. (NOK 554 mill. per årsslutt 2019)
- Selskapet er i prosess med å etablere en ny trekkramme på kr 310 mill. med pant i tidligere ubelånte eiendommer
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Oppsummering - Korona tiltak og konsekvenser for Eiendomsspar og Victoria Eiendom

1) Likviditeten er betryggende. Alle vesentlige låneforfall i 2020 (unntatt løpende sertifikatlån kr 600 mill.) er refinansiert eller i prosess, i begge selskaper.

   - Likviditetsreserver på mer enn kr 2,2 og 0,6 milliarder i henholdsvis Eiendomsspar og Victoria Eiendom per 1. kvartal. Nye lån er under etablering i begge selskaper som vil øke reservene ytterligere

2) Løpende cashflow etter renter og skatt, men før prosjekt/rehabilitering er robust positiv for begge selskaper, selv ved fullstendig bortfall av omsetningsleier og betydelige fastleiebortfall

3) Alle større pågående prosjekter er ferdigstilt per 3. kvartal 2021 og i hovedsak utleid

4) Fullt fokus på koronaretningslinjer i drift av selskapets eiendommer og på å gjøre en best mulig jobb overfor våre leietaker

5) For tidlig å gjøre direkte eiendomsinvesteringer. Vi overvåker dog muligheter

→ **Eiendomsspar og Victoria Eiendom er betryggende solide og likvide, selv i ruskevær**

Innhold

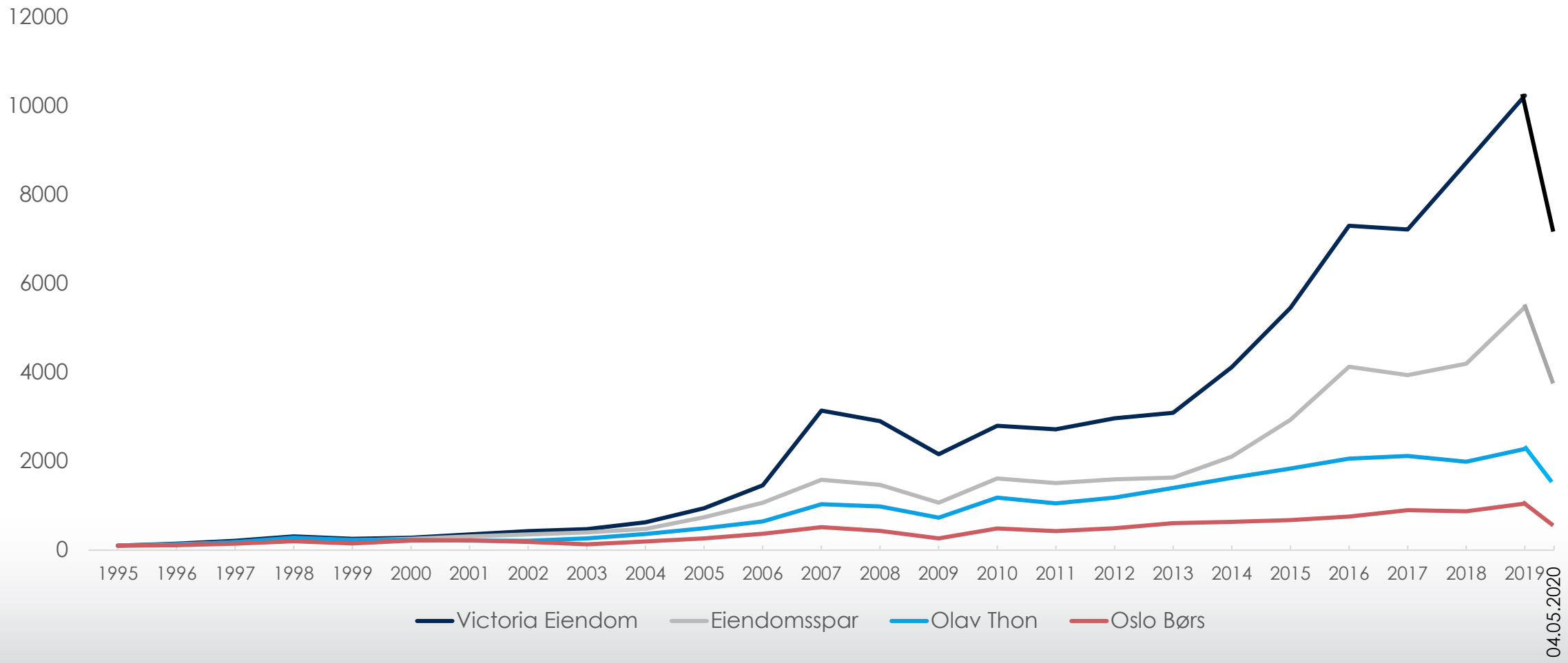
1 Eiendomsspar

2 Victoria Eiendom

3 **Eierstruktur og aksjekursutvikling**

4 Eiendomsmarkedet

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 04.05.2020
(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)



EIENDOMSSPAR

Aksjonærstruktur per 29.04.2020

Eiendomsspar

Aksjonær	Aksjer %	Antall aksjer
Victoria Eiendom AS	52,4	18 728 268
AS Straen	4,9	1 735 700
Horn, Hans Herman	3,2	1 131 425
Piwjk AS	2,6	942 563
Mustad Industrier AS	2,5	882 740
Helene Sundt AS	2,2	788 000
CGS Holding AS	2,2	788 000
Talbot, Anette Dobloug	2,2	781 076
Elisabeth Krohn Holding AS	2,1	766 991
Grundt, Asbjørn	1,5	532 000
Arendals Fossekompani ASA	1,1	390 432
Thorp, Tone	1,0	371 328
Nore-Invest AS	1,0	368 996
Thrane-Steen Finans AS	0,8	288 209
Thrane-Steen Forvaltning AS	0,8	288 209
MP Pensjon PK	0,8	275 000
Celon Invest AS	0,8	274 208
Lærdal Finans AS	0,6	204 785
Thorp, Svein	0,5	185 656
Knudson, Birger	0,4	139 200
Øvrige aksjonærer (667)	16,5	5 902 455
SUM UTSTEDTE AKSJER	100,0	35.765.241

EIENDOMSSPAR

Aksjonærstruktur per 29.04.2020

Victoria Eiendom

Aksjonær	Aksjer %	Antall aksjer
Ringnes Holding AS	29,5	3.954.930
Tyns-Ring AS	12,2	1.640.430
Arendals Fossekompani ASA	6,5	870.959
Horn, Hans Herman	6,0	809.461
Taconic AS	4,1	547.850
C Ludens Ringnes Stiftelse	3,7	500.103
MP Pensjon PK	2,6	343.000
Piwjk AS	2,5	338.096
Elisabeth Krohn Holding AS	2,5	338.096
Raho AS	2,5	330.100
Talbot, Anette Dobloug	1,9	258.108
Hubertus AS	1,5	200.000
OAK Management AS	1,2	158.091
AS Straen	1,0	140.000
Tricolor AS	0,8	113.224
Victoria Eiendom AS	0,7	98.050
Sjeltepetter AS	0,6	86.482
Neuff AS	0,6	86.482
Bob Merlin AS	0,6	86.482
AS Ship-Ring	0,6	85.000
Øvrige aksjonærer (415)	18,1	2.421.809
SUM UTSTEDTE AKSJER	100,0	13.406.753

VICTORIA

Innhold

1 Eiendomsspar

2 Victoria Eiendom

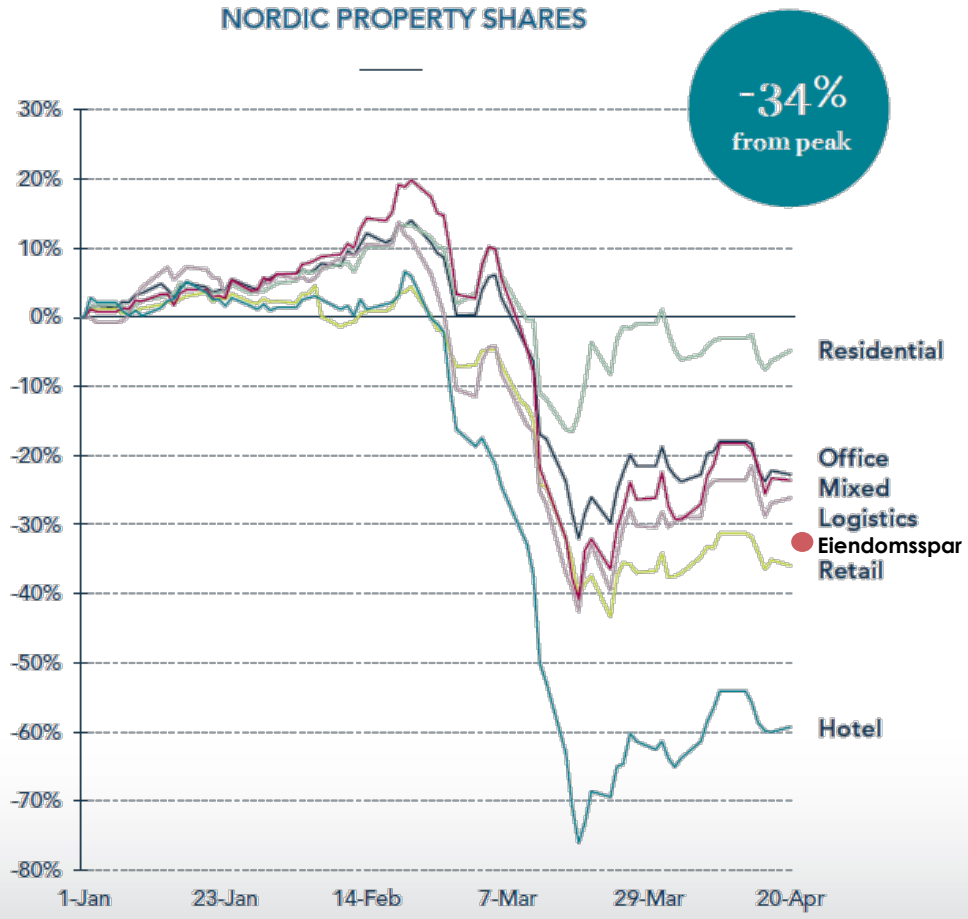
3 Eierstruktur og aksjekursutvikling

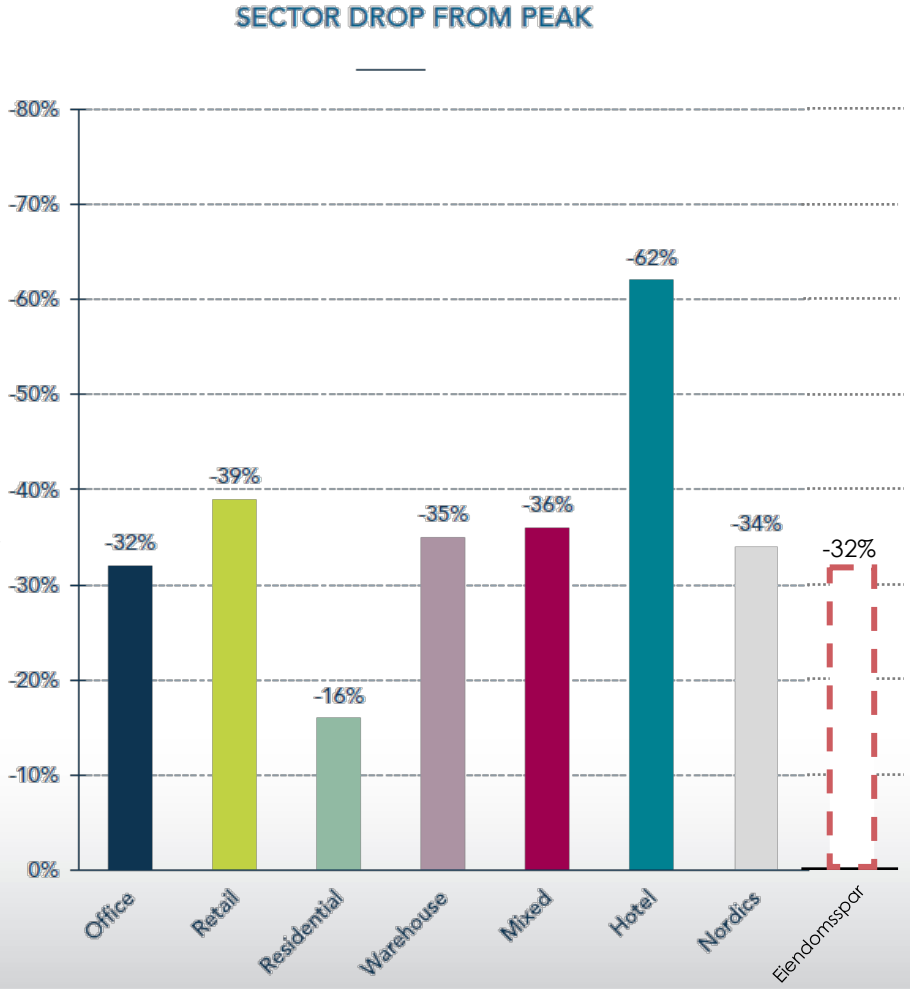
4 **Eiendomsmarkedet**

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

	Per februar 2020	Per april 2020
Transaksjonsmarkedet	Stabilt volum, høye priser	Fallende volum, reduserte priser

Large drop for Nordic estate equities, but large difference between segments

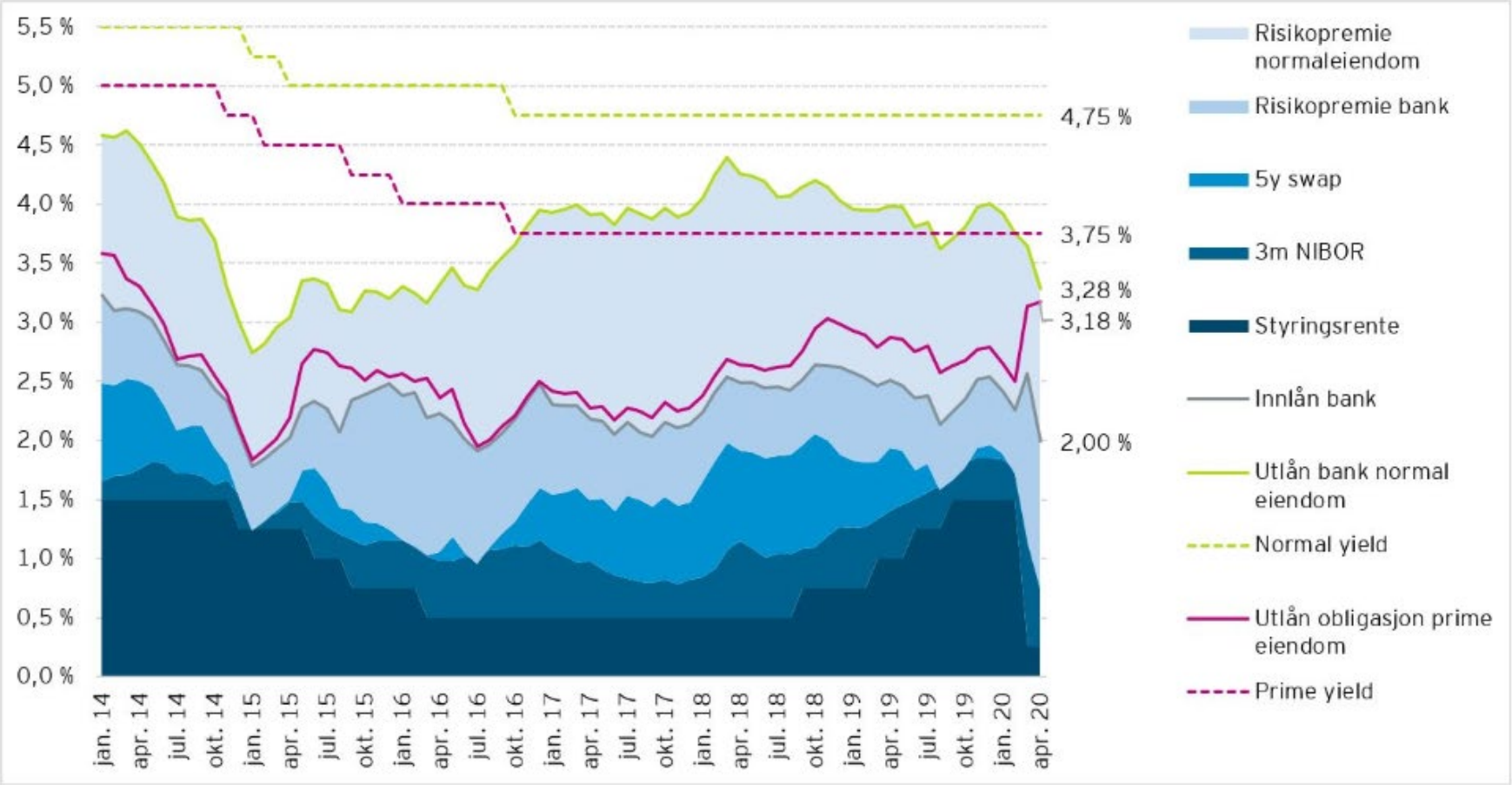




Kilde: Thomson Reuters, OMX, Pangea Research, Nordic average highlighted in the circles

EIENDOMSSPAR VICTORIA

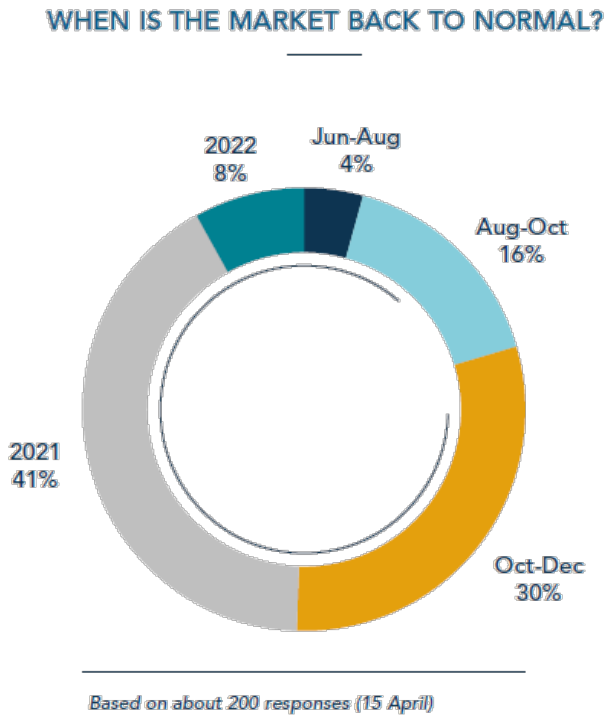
Styringsrenten i Norge er sunket med 1,25 %, men over halvparten er spist opp av økte marginpåslag, lånerenten ned ≈ 0,5 %-poeng

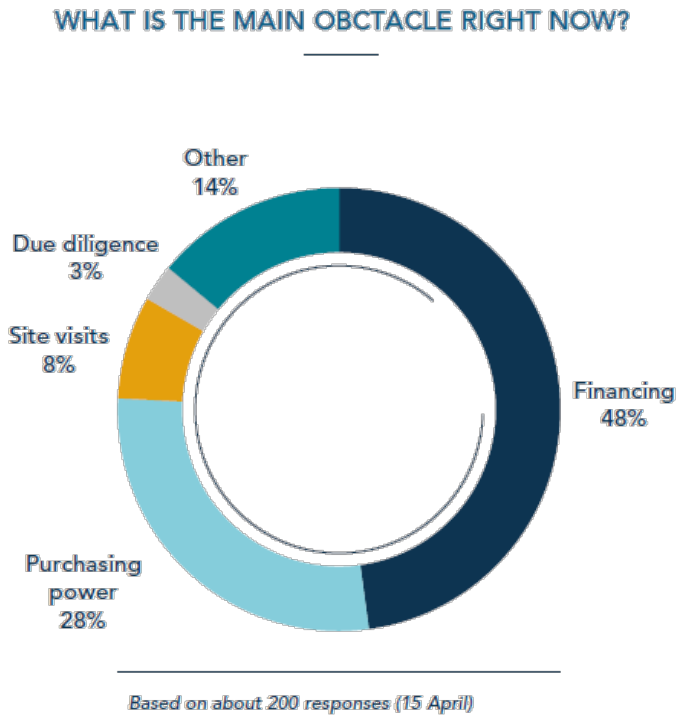


Kilde: Newsec

Transaction volumes

Pangea's investor survey about the Nordic transaction market





Prognose årsslutt 2020:
11 % tror på stabile/bedre priser, 46 % tror på inntil 7 % prisnedgang, 34 % tror på inntil 13 % prisnedgang, 9 % tror på mer enn 13 % prisnedgang

Some 50 % believe the transaction market will normalize in 2020 – and financing is considered the biggest challenge

Kilde: Pangea Property Partners

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

	Per februar 2020	Per april 2020
Transaksjonsmarkedet	Stabilt volum, høye priser	Fallende volum, reduserte priser
Kontorleiemarkedet	**Forsiktig stigende leier 2020. Snur 2021 p.g.a. mye nybygg**	**Stillstand og derpå synkende leier**

Kontormarkedet – ganske uberørt på kort sikt, langsiktig mer utfordrende

- De fleste kontorleietakere evner å betale sine leier i henhold til kontrakt
- Oppleves som tryggere enn butikk- og hotellmarkedet, som er mer avhengige av underliggende omsetning
- Langsiktig mer utfordrende
  - Blir tilført dobbelt mengde nybygg i 2021 (Oslo)
  - Oljeprisfallet vil føre til redusert etterspørsel og økt arealledighet
  - Antall arbeidsplasser i andre næringer blir redusert, skremmende arbeidsledighetstall
  - Coworking har vært viktig for etterspørselen de siste årene, går tøffe tider i møte
  - Trend med hjemmekontor og digitale møter vil trolig gi strukturelt mindre behov for kontorarbeidsplasser
  - På den annen side bør det legges til rette for tryggere og mindre tettpakkede kontorer enn i dag

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

	Per februar 2020	Per april 2020
Transaksjonsmarkedet	Stabilt volum, høye priser	Fallende volum, reduserte priser
Kontorleiemarkedet	Forsiktig stigende leier 2020. Snur 2021 p.g.a. mye nybygg	Stillstand og derpå synkende leier
Hotellmarkedet	**Vil bedre seg fra 2. halvår 2020 og i 2021**	**Full stopp, gradvis bedring fra 2. halvår 2020, men dårlig lenge**

1. kvartal 2020

Benchmarking

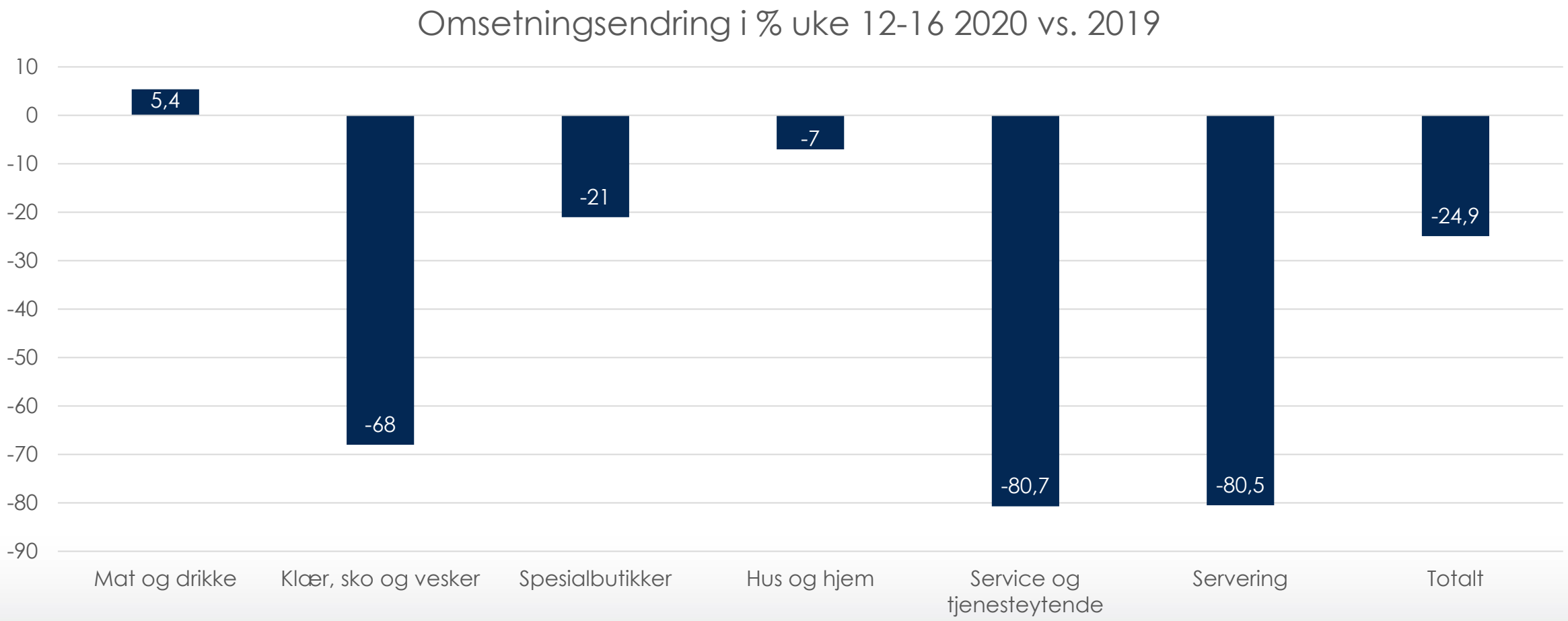
Hotell, Kurs/konferanse, Restaurant og Total

Norske storbyer og andre norske markeder.
Nordiske hovedsteder

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

	Per februar 2020	Per april 2020
Transaksjonsmarkedet	Stabilt volum, høye priser	Fallende volum, reduserte priser
Kontorleiemarkedet	Forsiktig stigende leier 2020. Snur 2021 p.g.a. mye nybygg	Stillstand og derpå synkende leier
Hotellmarkedet	Vil bedre seg fra 2. halvår 2020 og i 2021	Full stopp, gradvis bedring fra 2. halvår 2020, men dårlig lenge
Butikkleiemarkedet	**Negativ strukturell utvikling, mye usikkerhet**	**Forsterket negativ utvikling, flere konkurser**
Logistikk	**Gode utsikter, men mye nybygging**	**OK utsikter, men blir også berørt**

Butikkmarkedet kraftig koronapreget



Den langsiktige trenden er netthandel og lavpris - korona påskynder begge to

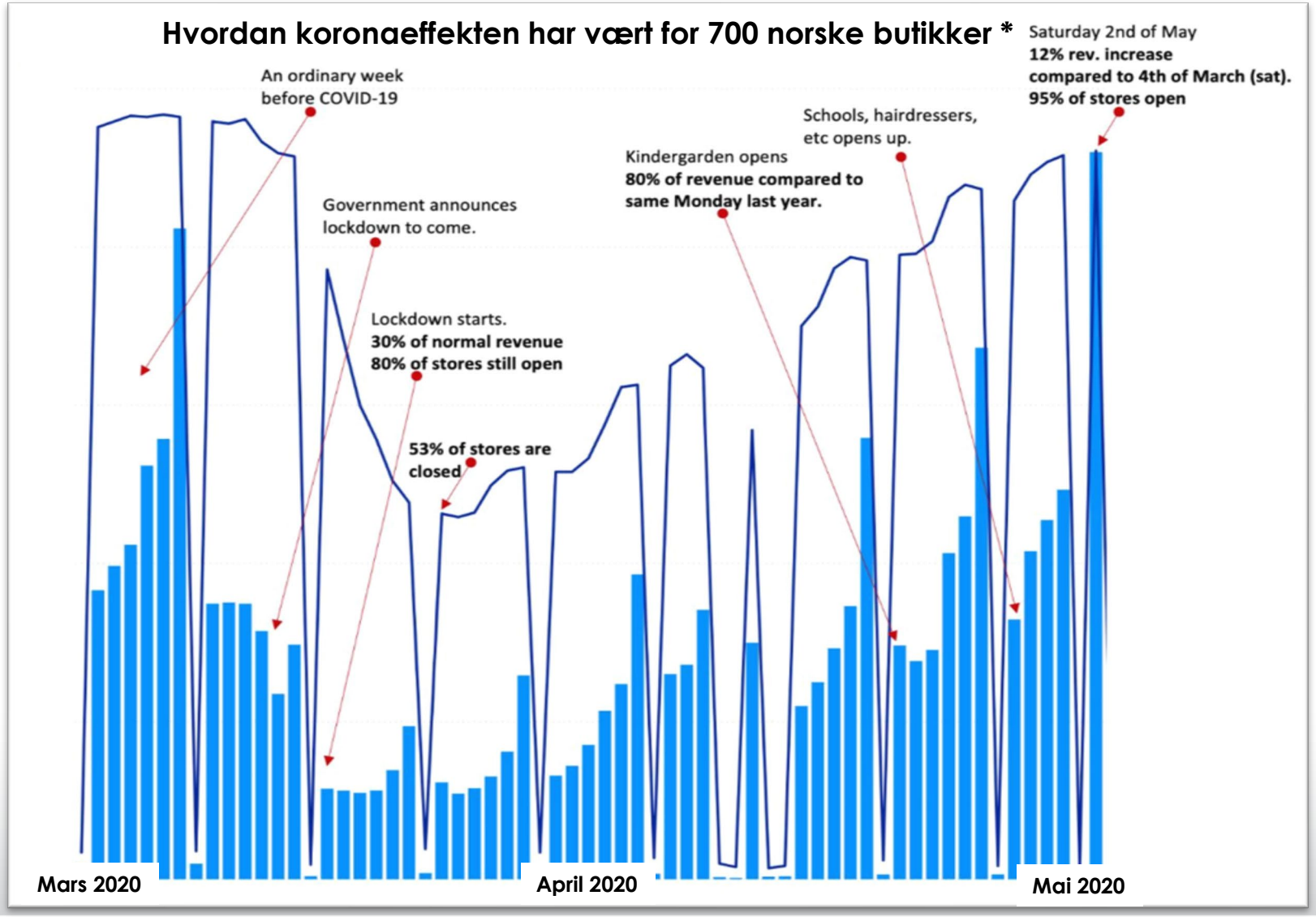
Kilde: Kvarud

Digitaliseringstrenden er sterk

2009

LIVE
NBCNEWS.com
2013
THE SECOND INAUGURATION OF BARACK OBAMA

, men også den fysiske varehandelen tar seg opp



Totalt salg

Antall åpne butikker

*** Miks av fysiske butikker:**

- Klær, sko
- Sport
- Barn
- Interiør

Kilde: Front Systems

EIENDOMSSPAR VICTORIA

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

	Per februar 2020	Per april 2020
Transaksjonsmarkedet	Stabilt volum, høye priser	Fallende volum, reduserte priser
Kontorleiemarkedet	Forsiktig stigende leier 2020. Snur 2021 p.g.a. mye nybygg	Stillstand og derpå synkende leier
Hotellmarkedet	Vil bedre seg fra 2. halvår 2020 og i 2021	Full stopp, gradvis bedring fra 2. halvår 2020, men dårlig lenge
Butikkleiemarkedet	Negativ strukturell utvikling, mye usikkerhet	Forsterket negativ utvikling, flere konkurser
Logistikk	Gode utsikter, men mye nybygging	OK utsikter, men blir også berørt
Bolig	**Svakt stigende salgspriser, dog psykologisk følsomt**	**Bråstopp og prisnedgang i vente**

Nyboligsalget fortsetter å stupe

– Det var allerede før coronakrisen mange usolgte nyboliger i Oslo, nå legges stadig færre ut for salg, sier Andreas Benedictow i Samfunnsøkonomisk analyse.

Salget av nye boliger stuper

– Prisene må ned, og det må også boligbyggingen, mener sjeføkon
SpareBank 1 Markets, Harald Magnus Andreassen.

Økonomer tror boligmarkedet i Oslo kan komme kraftig tilbake

– Det vi ser nå kan være en oppskrift på en kraftig rekyl i Oslo i 2021, sier sjeføkonom i Danske Bank, Frank Jullum.

Prisutvikling for Oslo

Prisendring siste år

+1.6%

Kvadratmeterpris

73 695kr

Prisendring siste måned

-0.7%

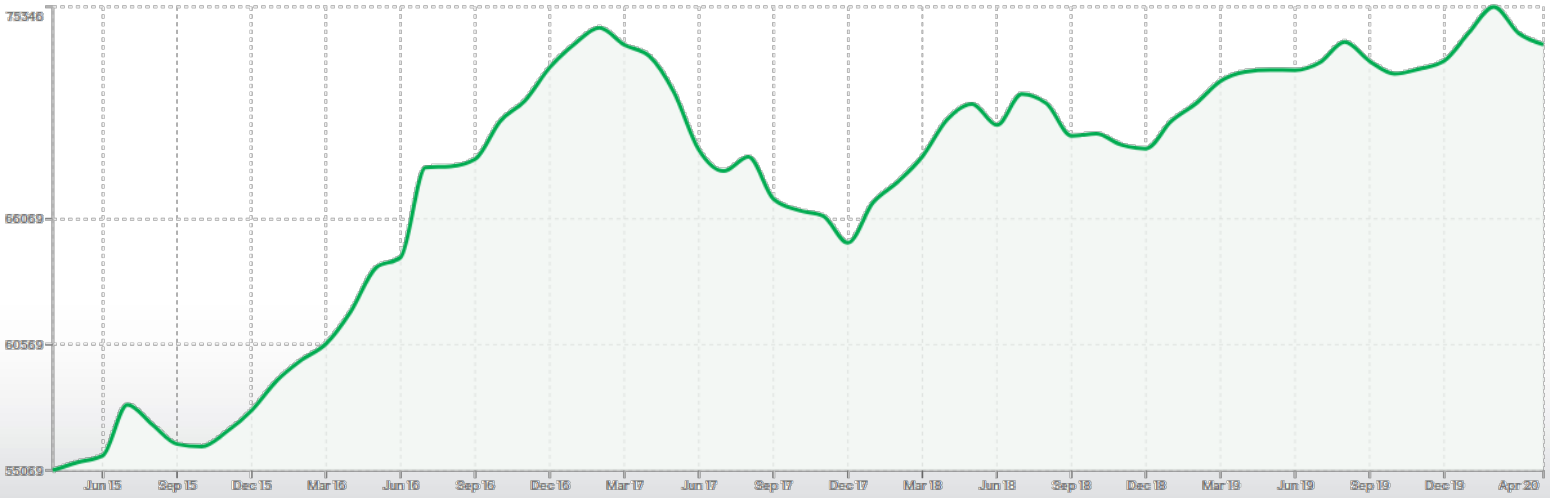
Gjennomsnittlig salgstid

21

Solgte boliger

1 428

6 mnd 1 år 3 år 5 år 10 år 15 år



Kilde: Krogsveen

Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona og oljeprisfall

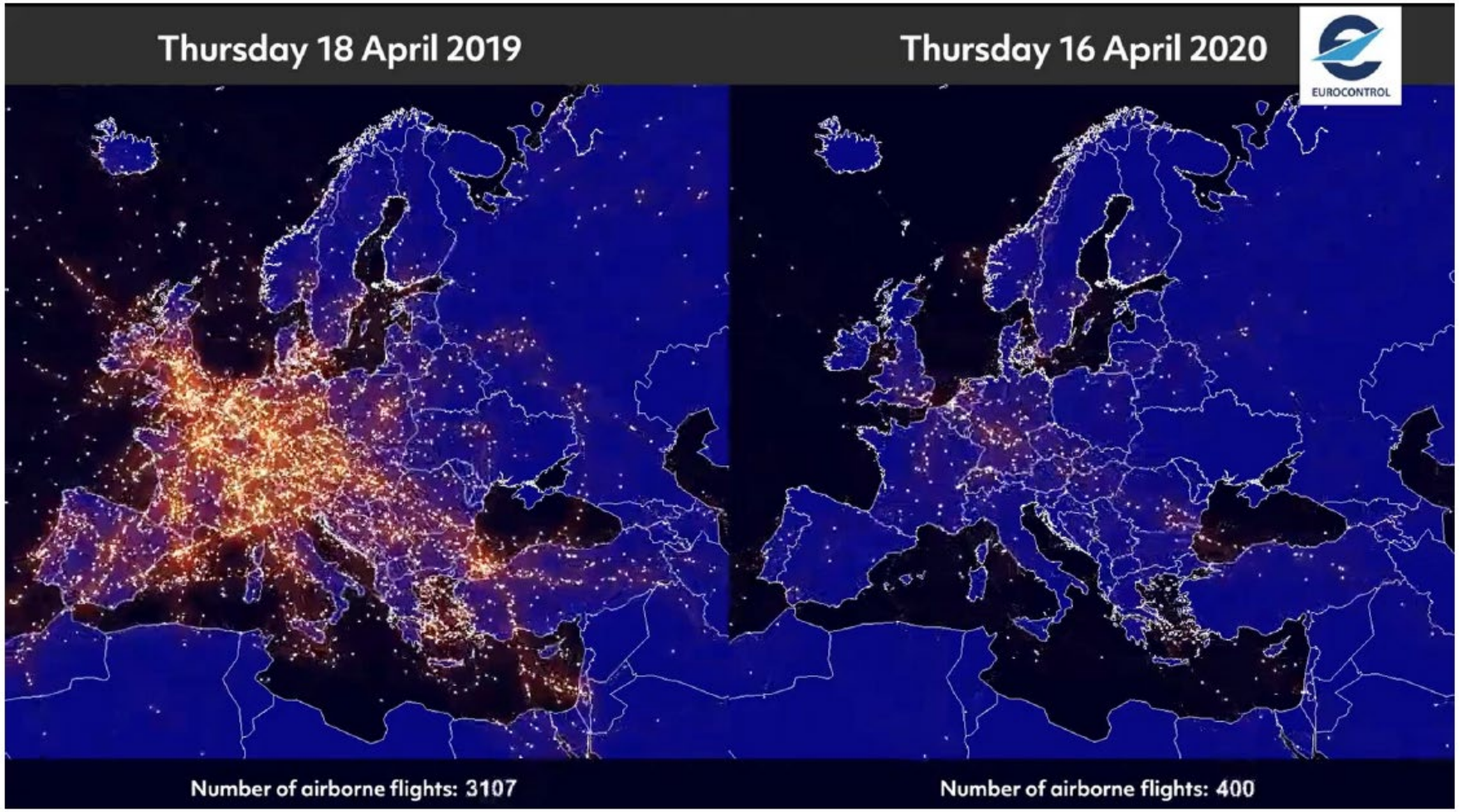
1 2 3

Fra: Lett syklisk bekymret, til vettskremt, til meget dårlige utsikter

«En mardröm på speed av Jimmy Åkesson og Greta Tunberg»

Kommer hotellmarkedet noen gang tilbake?

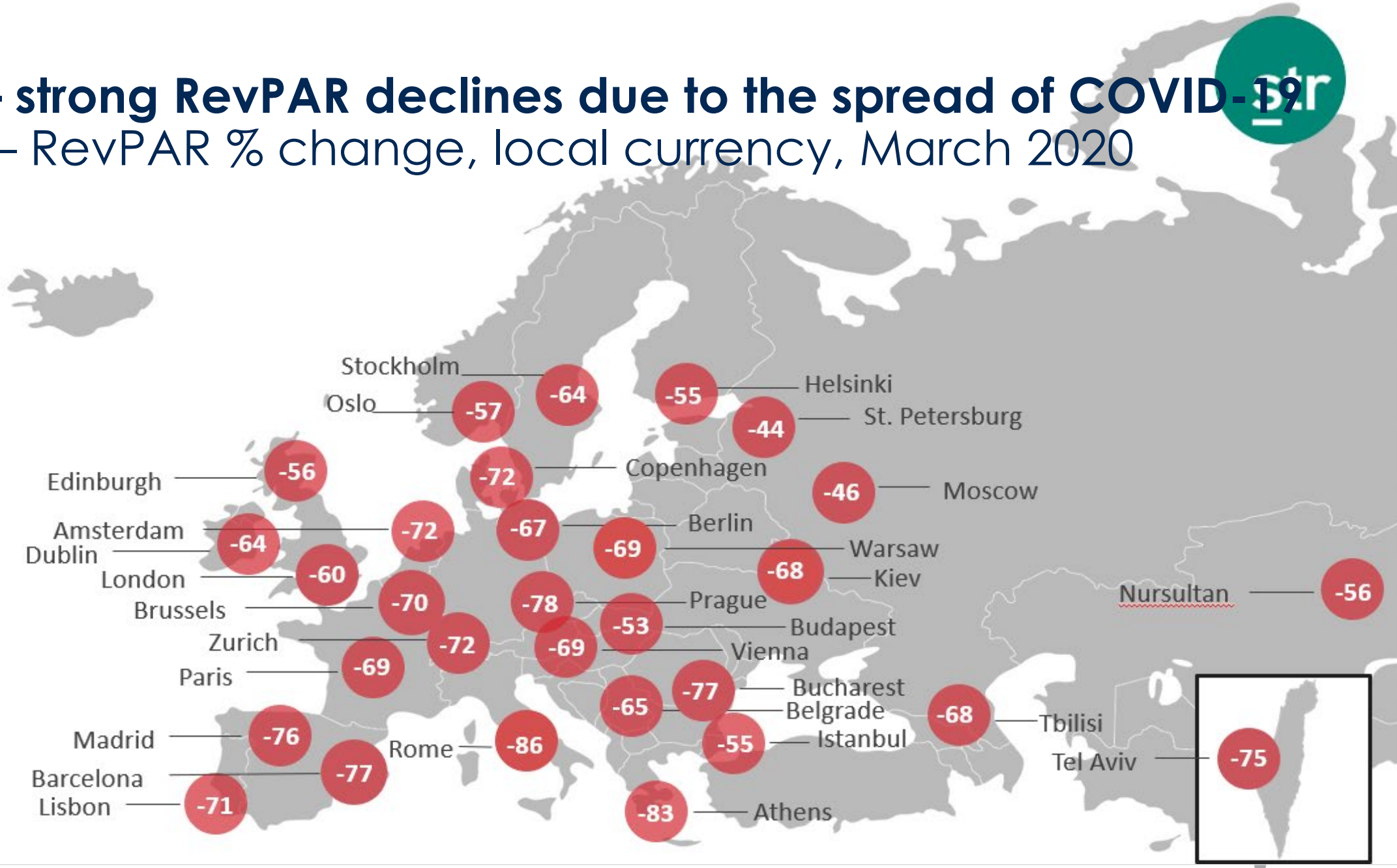
Air traffic
Europe overview



Kilde: Pangea Property Partners

March – strong RevPAR declines due to the spread of COVID-19

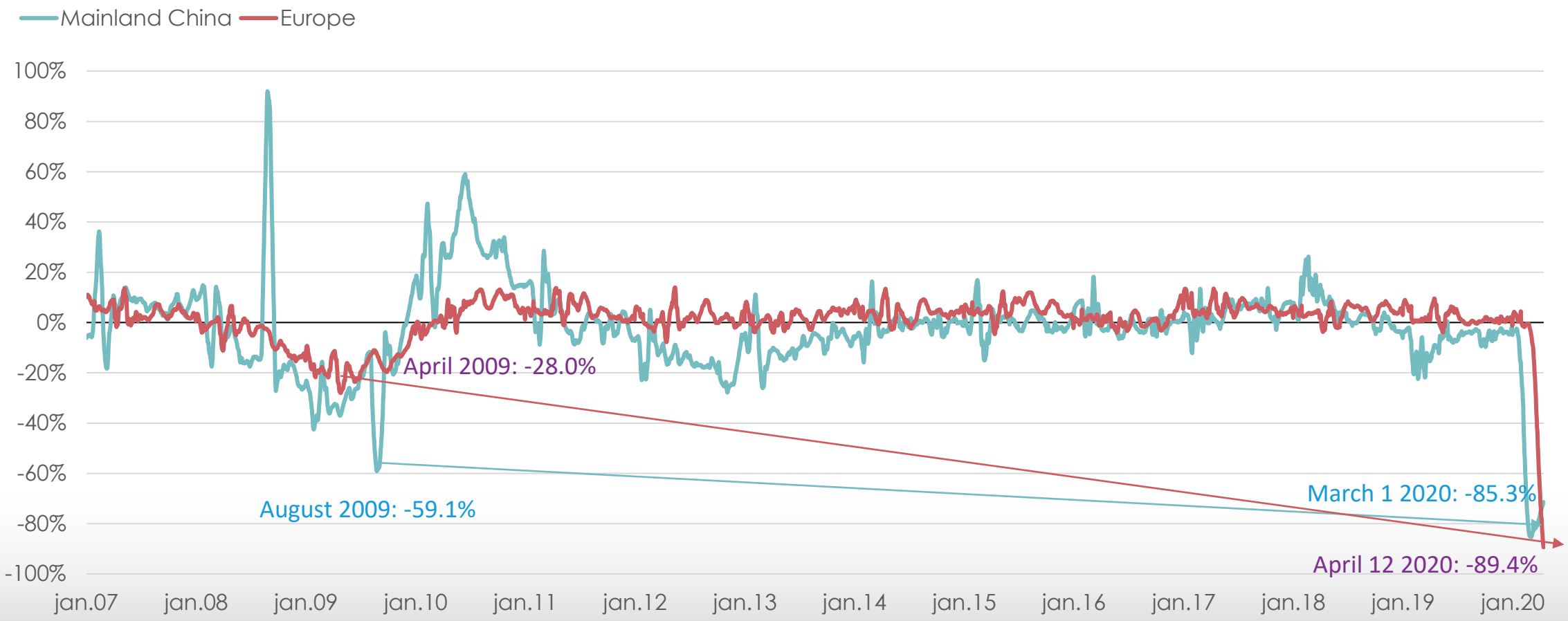
Europe – RevPAR % change, local currency, March 2020



Kilde: STR

Europe RevPAR decline is now significantly worse than 2008/9

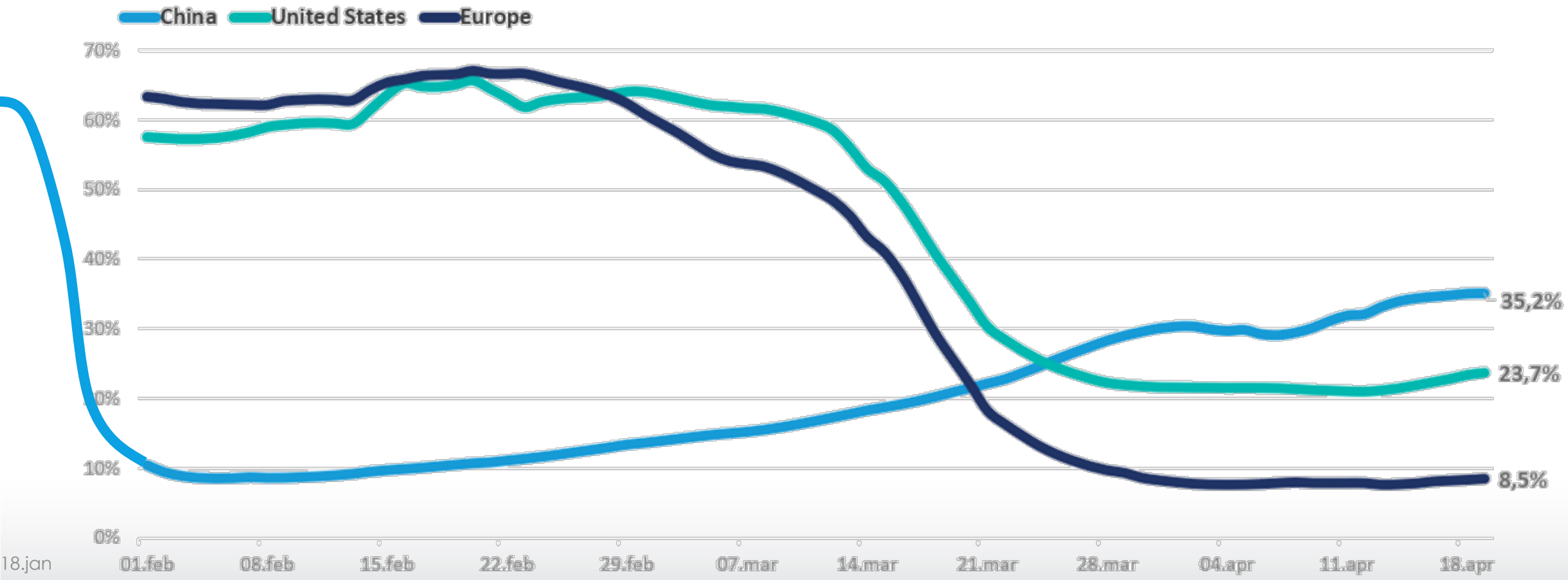
Mainland China & Europe, RevPAR % change over prior year, rolling 28 days



Kilde: STR

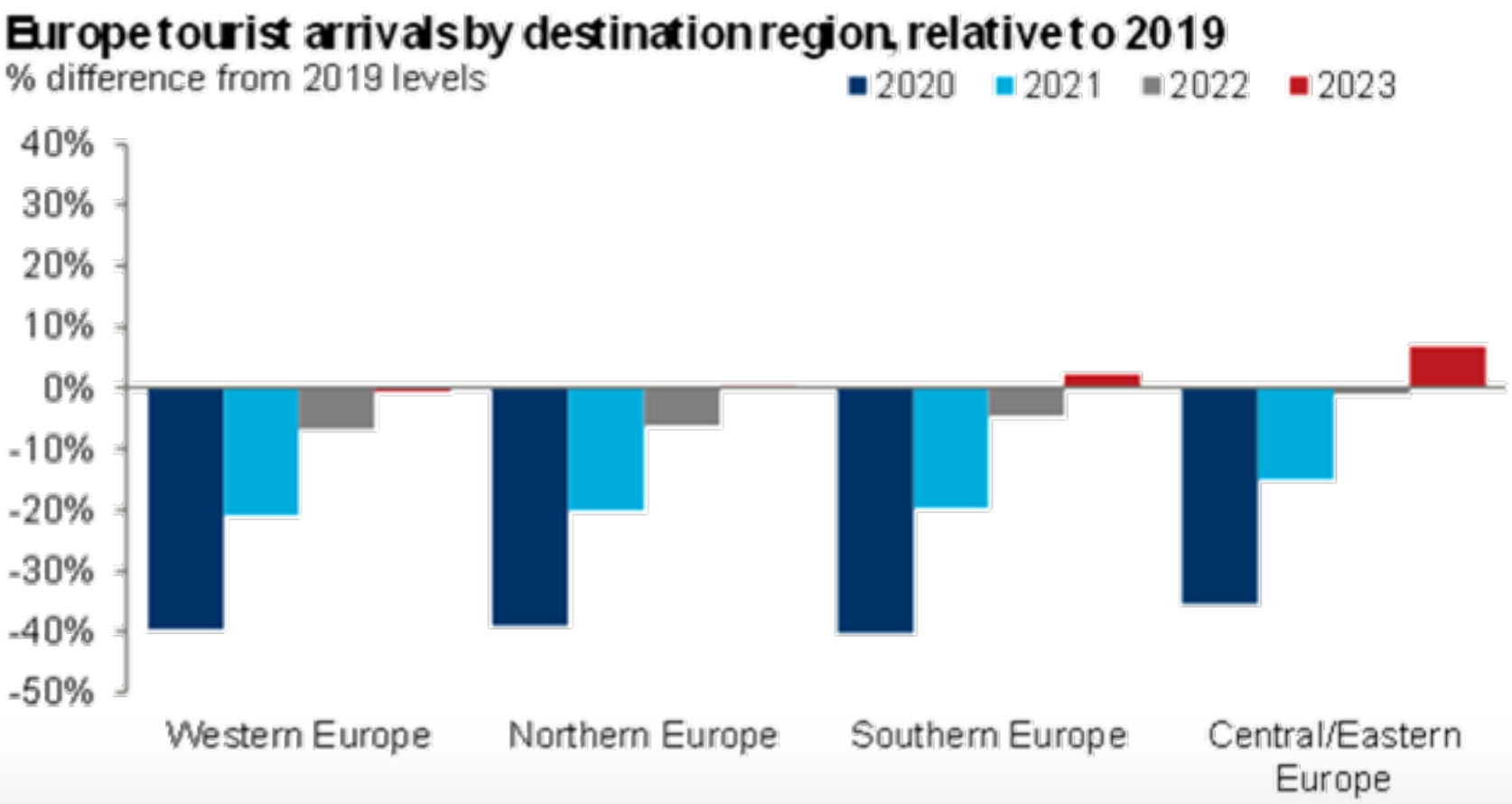
China recovers as US & Europe level-out at the bottom

Absolute R7 occupancy by day



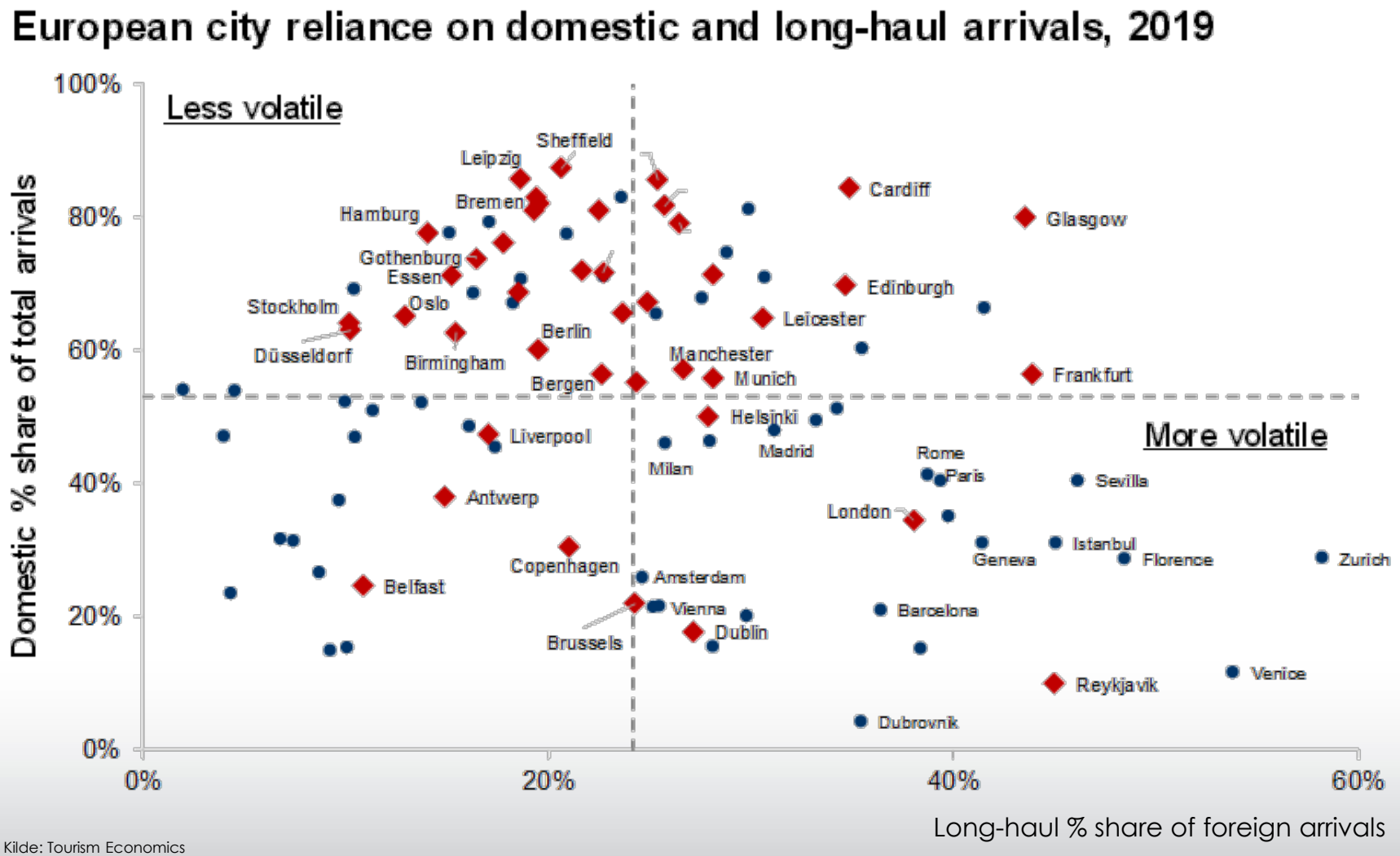
Kilde: STR

No immediate return to prior levels of demand



Kilde: Tourism Economics

Destination performance will rely on source market mix

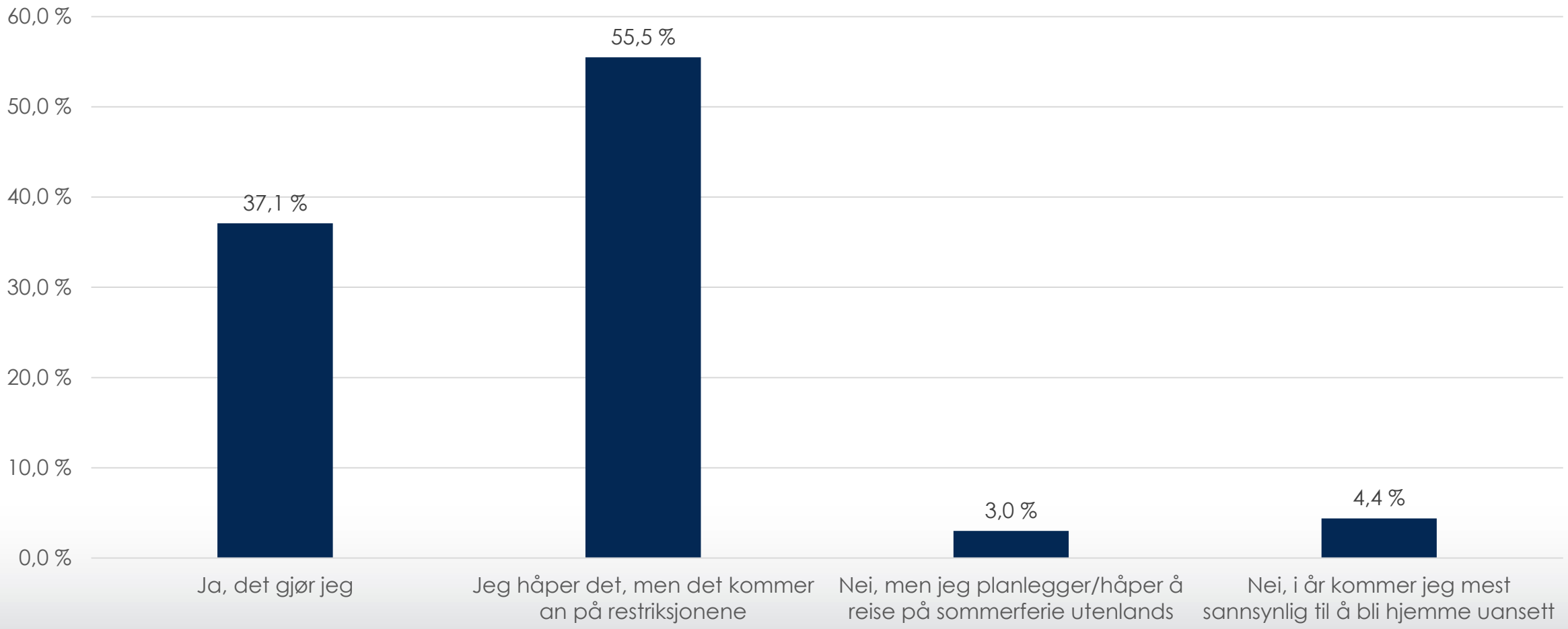


Kilde: Tourism Economics

Domestic travel remains very important for many markets

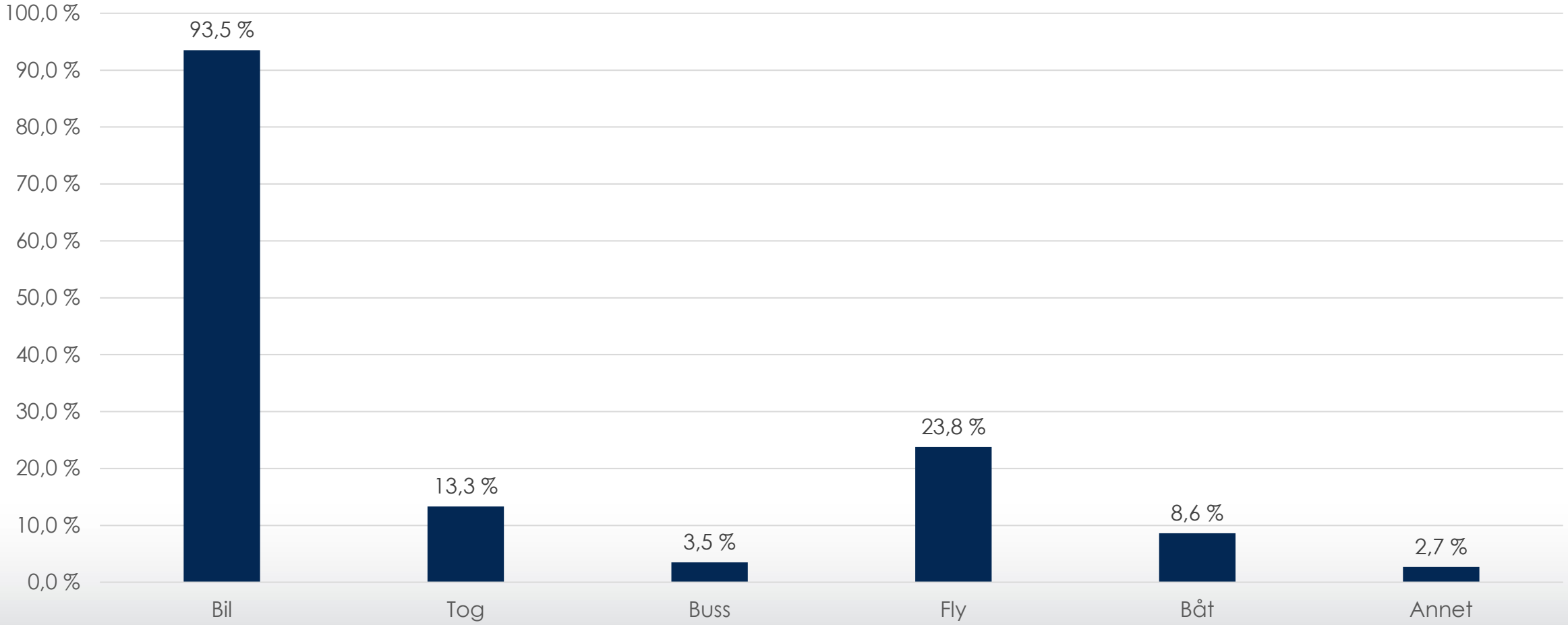
Kilde: Tourism Economics

Planlegger du å reise på noe form for sommerferie i Norge i år?



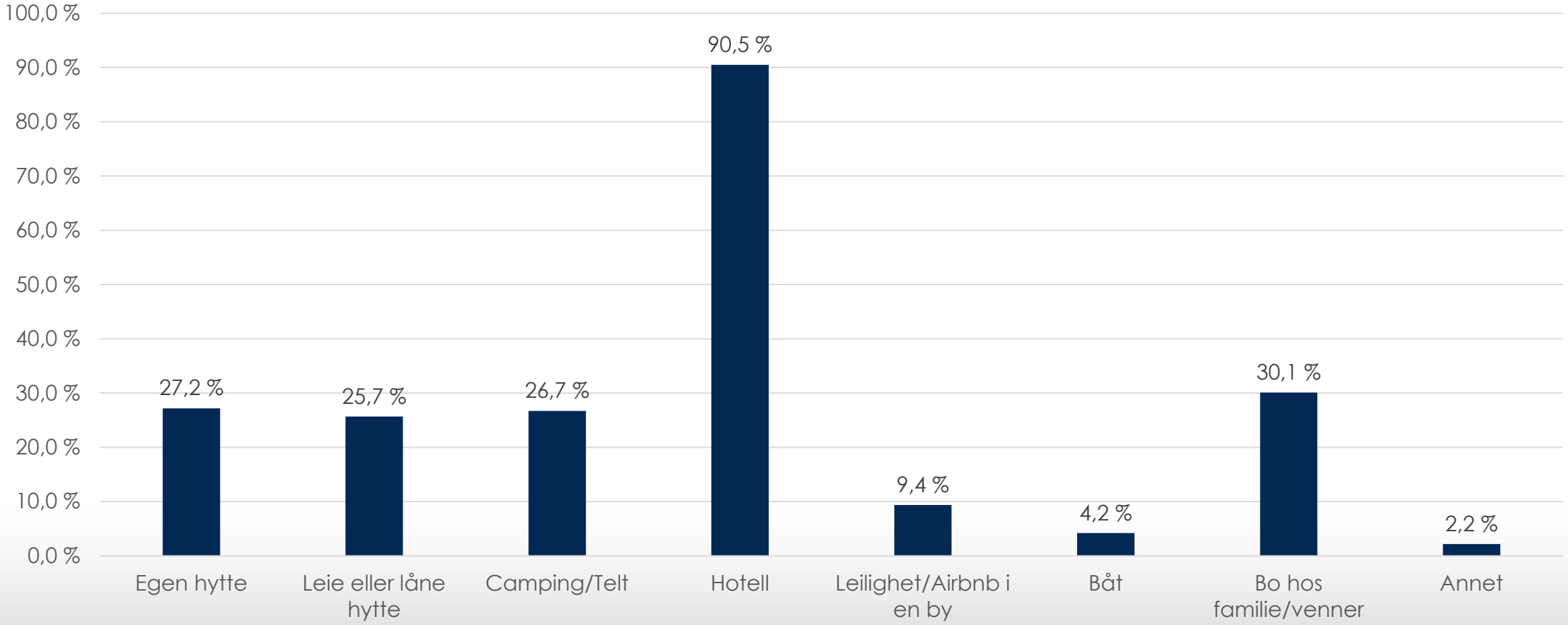
Kilde: Scandic Hotel AS – Scandic Friendsundersøkelse

Hva slags transportmiddel ser du for at du kommer til å bruke i sommerferien?



Kilde: Scandic Hotel AS – Scandic Friendsundersøkelse

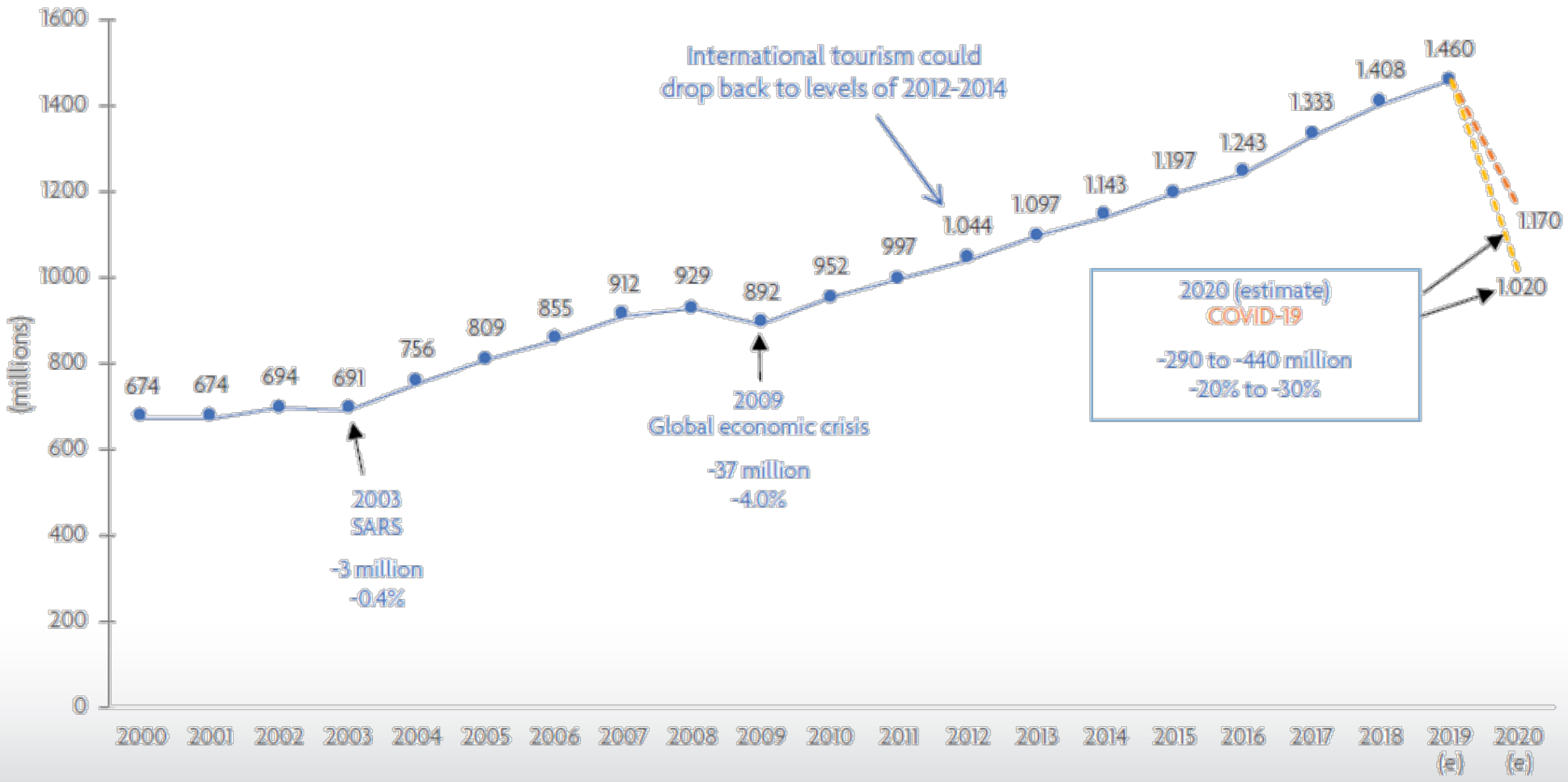
Hva slags overnatting ser du for deg når du er på sommerferie i Norge?



Kilde: Scandic Hotel AS – Scandic Friendsundersøkelse

Travel has proved its resilience to demand shocks before

UNWTO statistics on international travel numbers



Kilde: UNWTO (e) Estimate

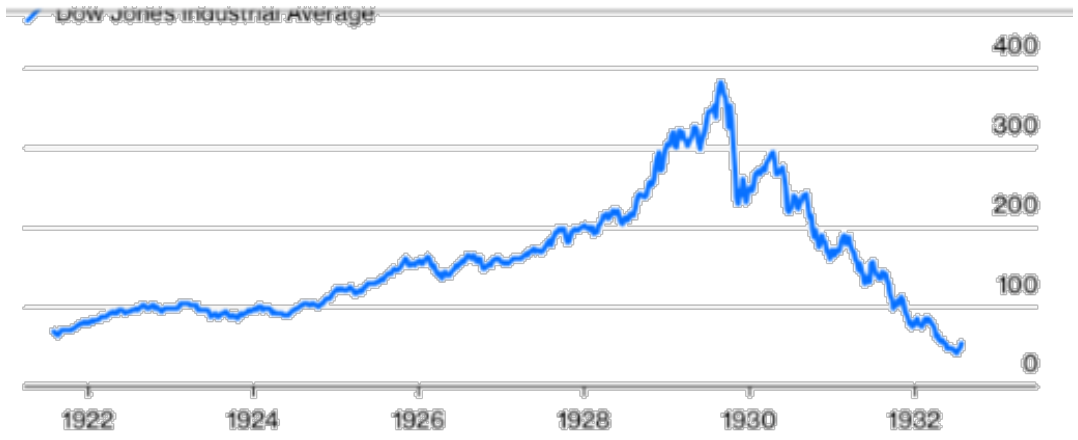
EIENDOMSSPAR VICTORIA

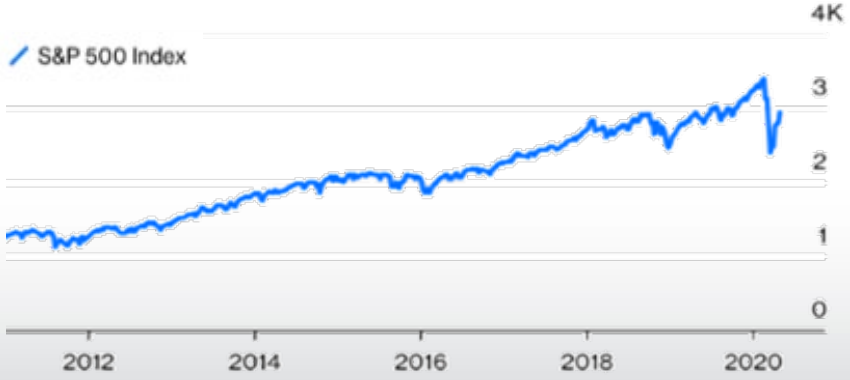
Innhold

- 2019 – et glitrende år
- Øyeblikksbilde av eiendomsmarkedets utsikter 2020/2021 pre/post korona lockdown og oljeprisfall
- Konsekvenser for Eiendomsspar
  - Eiendomsspars egen drift
  - Pandox
- Kommer hotellmarkedet noen gang tilbake?
- **Blir det virkelig ikke verre enn dette?**

Blir det virkelig ikke verre enn dette?

Vil alle stimulanspakkene være nok til å overdøve realøkonomien, eller får vi en depresjon à la 1930-1932





Kilde: Bloomberg

Den som lever får se, men de gamle er ofte eldst….

Så vi håper på det beste, men er forberedt på det verste

Eiendomsspar forblir uansett blant de overlevende