1. halvår 2020
Eiendomsmarkedet, Eiendomsspar og Victoria Eiendom

Aksjonær- og analytikerpresentasjon

Grand Hotel/Webcast - 20. august 2020

Christian Ringnes/Jon Rasmus Aurdal

EIENDOMSSPAR VICTORIA

Innhold

1 **Eiendomsmarkedet**

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

Butikkleiemarkedet:

Hotell leiemarkedet:

Logistikkmarkedet:

Boligmarkedet:

Transaksjonsmarkedet:

Forandring leier og yield 2. kvartal 2020 i Europa
(få observasjoner)

	Kontor		Butikk		Logistikk	
	Leie	Yield	Leie	Yield	Leie	Yield
Brussel	0	0	**-3 %**	**+0,25 %**	**+9 %**	0
London	0	**+0,25 %**	0	**+0,25 %**	0	**+0,25 %**
Berlin	0	0	0	0	0	0
Amsterdam	0	**+0,1 %**	**-1 %**	0	0	0
Helsinki	0	0	0	**+0,25 %**	0	0
Stockholm	0	0	0	0	0	0
Oslo	**-3 %**	0	0	0	0	0

- Leie: Stort sett null eller svak leienedgang
- Yield: Stort sett stabil eller svakt stigende yield

Kilde: Jones Lang Lasalle Research

Yield nivåer Europa
2. kvartal 2020

	Kontor	Butikk	Logistikk
Brussel	3,9 %	3,75 %	4,9 %
London	3,75 %	2,5 %	3,75 %
Berlin	2,65 %	2,6 %	3,75 %
Amsterdam	2,95 %	2,65 %	3,9%
Helsinki	3,5 %	3, 75 %	4,75 %
Stockholm	3,25 %	3,25 %	4,5 %
Oslo	3,75 %	3,75 %	4,9 %

- Oslo er blant høy yieldmarkedene
- Butikkyield lavere eller lik kontoryield, unntaket er Helsinki og engelske regionsbyer
- Logistikkyield typisk 1 % høyere enn kontoryield

Kilde: Jones Lang Lasalle Research

Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

De aller fleste betaler i henhold til kontrakt.
Svak nedgang i leiepriser.
Langsiktig usikkerhet om virkningen av hjemmekontor.
Dessuten kommer det for mange arealer i 2021

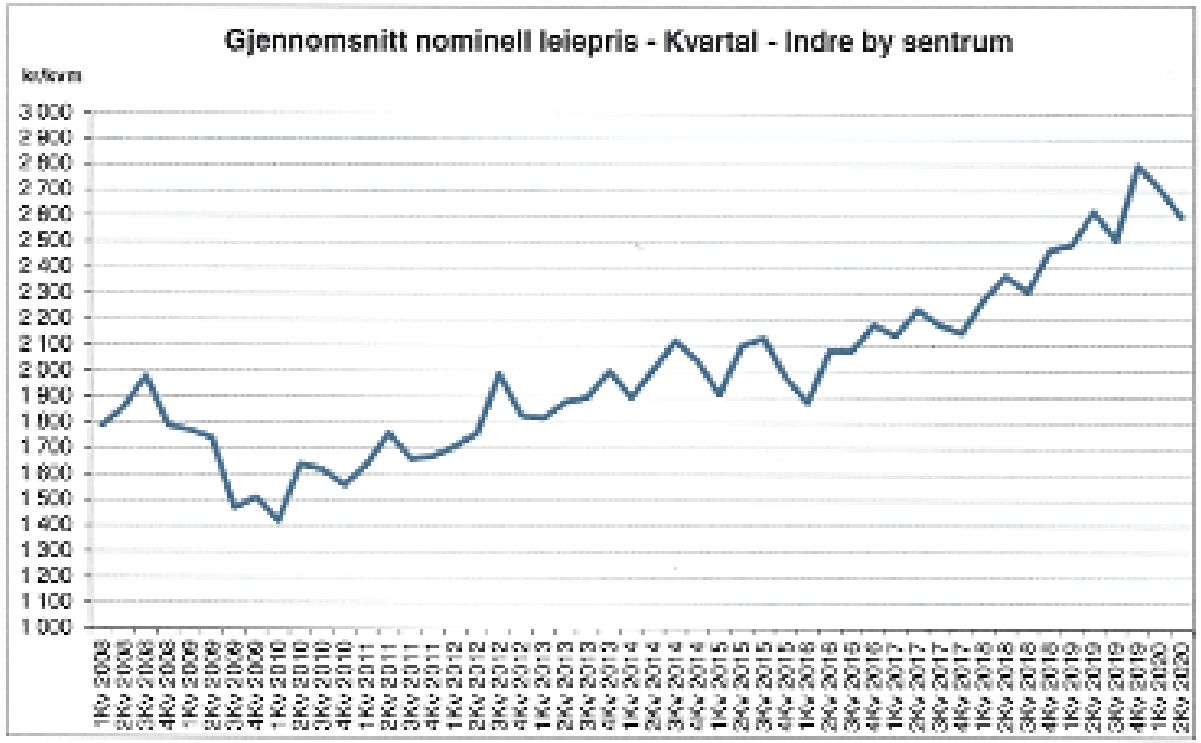
Butikkleiemarkedet:

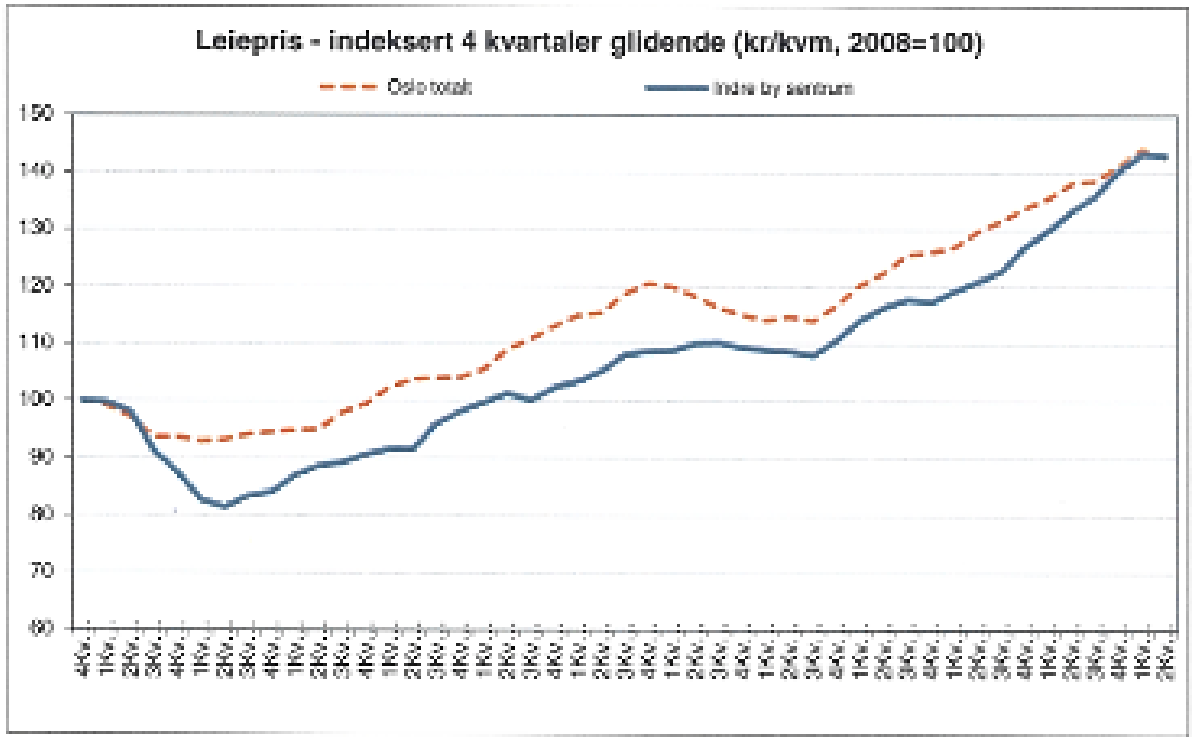
Hotell leiemarkedet:

Logistikkmarkedet:

Boligmarkedet:

Transaksjonsmarkedet:





Kilde: Arealstatistikk

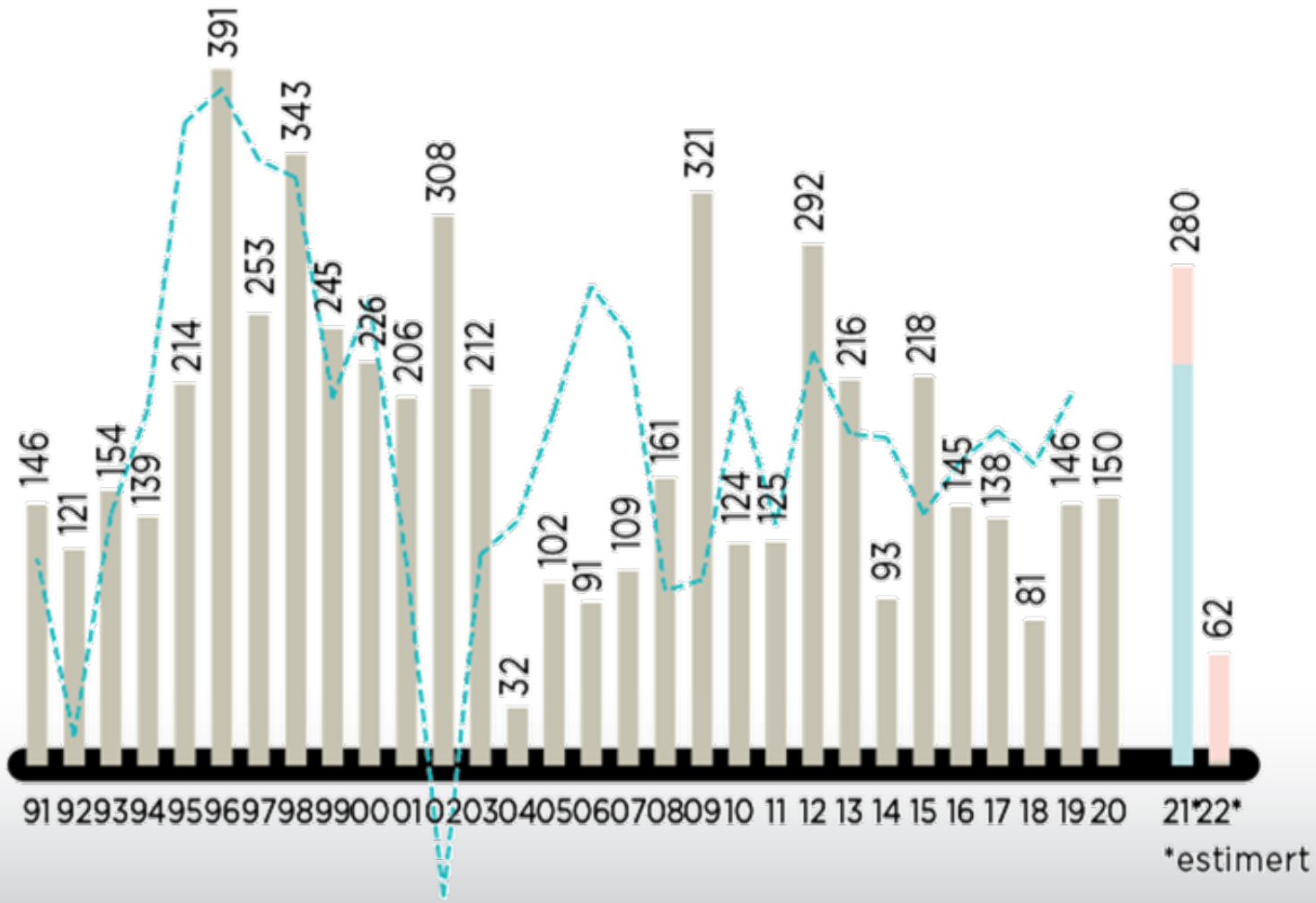
Markedsaktivitet - Indre by sentrum - KVARTAL

Leiepriser signerte kontrakter	2Kv 2019	3Kv 2019	4Kv 2019	1Kv 2020	2Kv 2020
Ant. kontrakter i utvalget (totalt)	72	54	76	78	49
Ant. kadratmeter i utvalget (totalt)	55 640	34 170	96 420	70 690	47 870
Gj.snitt størrelse (kvm)	780	640	1 270	910	980
Gj.snitt leiepris nominelle verdier (kr/kvm)	2 620	2 510	2 800	2 710	2 600
Endring i % (kv/kv)	*5 %*	*-4 %*	*12 %*	*-3 %*	*-4 %*
Arealvektet gj.snitt leiepris (kr/kvm)	2 950	2 930	3 160	3 060	3 220
Endring i % (kv/kv)	*8 %*	*-1 %*	*8 %*	*-3 %*	*5 %*
Gj.snitt leiepris Kategori A (kr/kvm)	3 820	3 700	3 870	3 970	3 820
Endring i % (kv/kv)	*4 %*	*-3 %*	*5 %*	*3 %*	*-4 %*

Kilde: Arealstatistikk

Indre by sentrum - KART

Ferdigstilte arealer på relativt lave nivåer i 2019 og 2020, men kraftig økning i 2021, deretter lite



EIENDOMSSPAR VICTORIA

Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

Butikkleiemarkedet: De fleste leietakere betaler, utfordringer i turist-/reisevirksomhet.
Positiv stimulans fysiske butikker fra manglende mulighet til utenlandshandel.
Migrasjonen mot nett akselerer, men fysiske butikker er ikke døde.

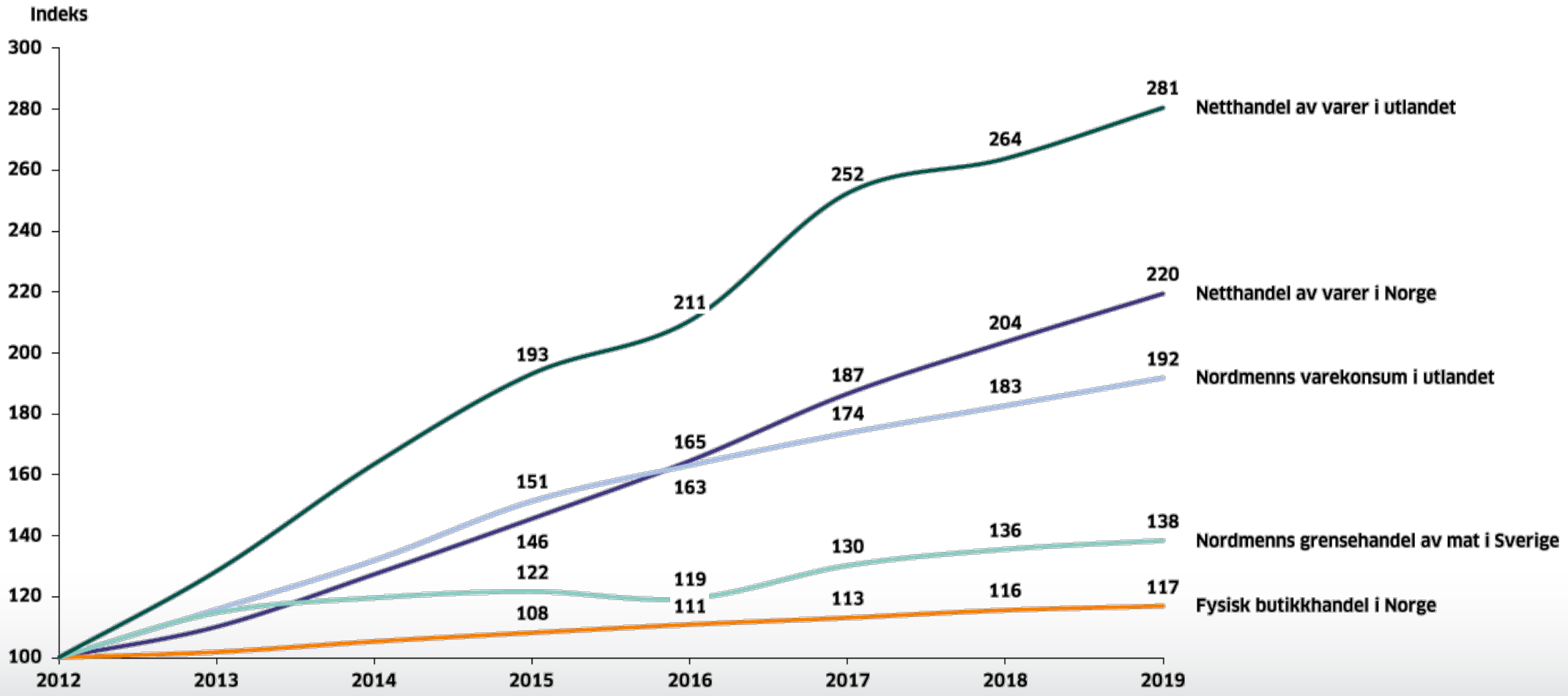
Hotell leiemarkedet:

Logistikkmarkedet:

Boligmarkedet:

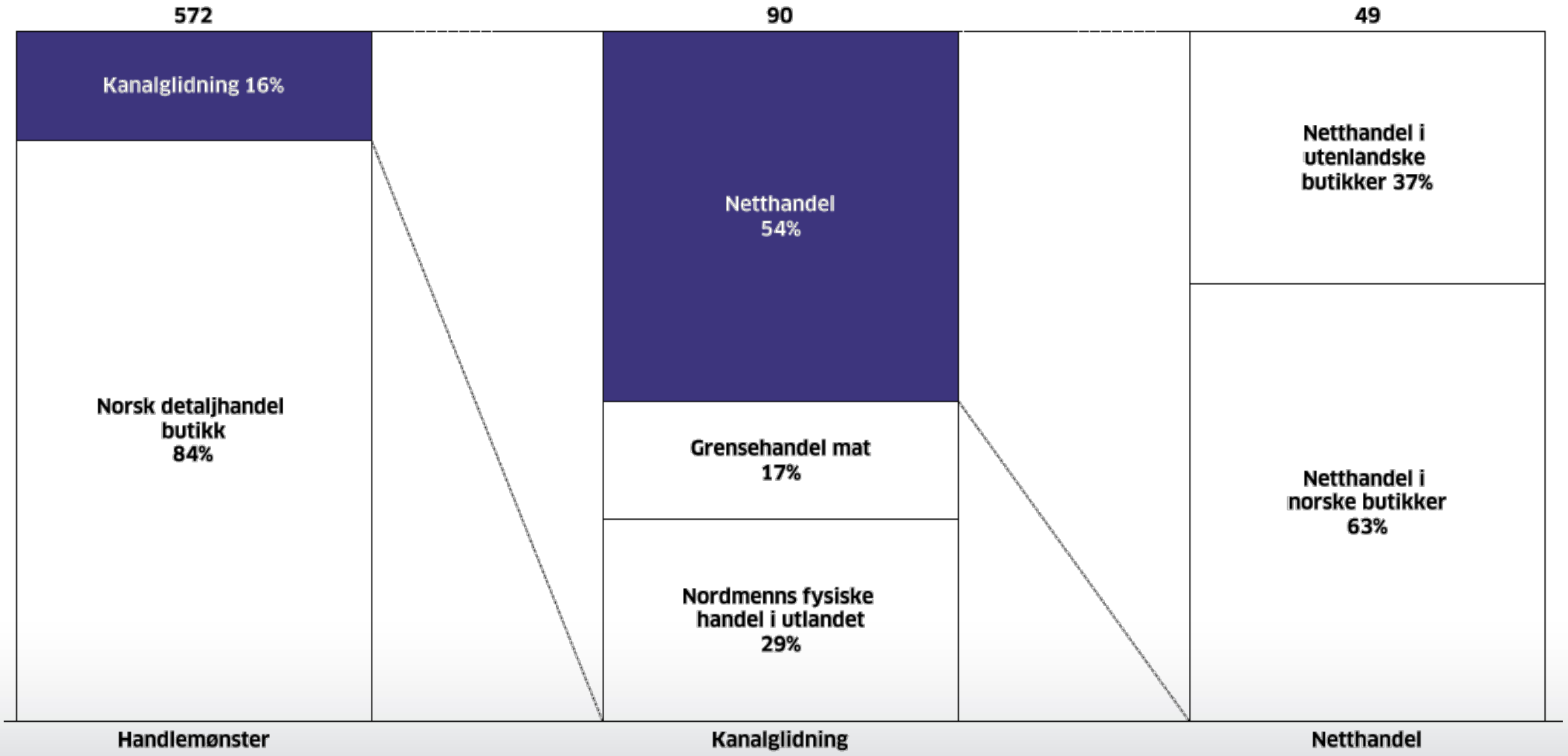
Transaksjonsmarkedet:

Netthandelskanalene har hatt den sterkeste veksten



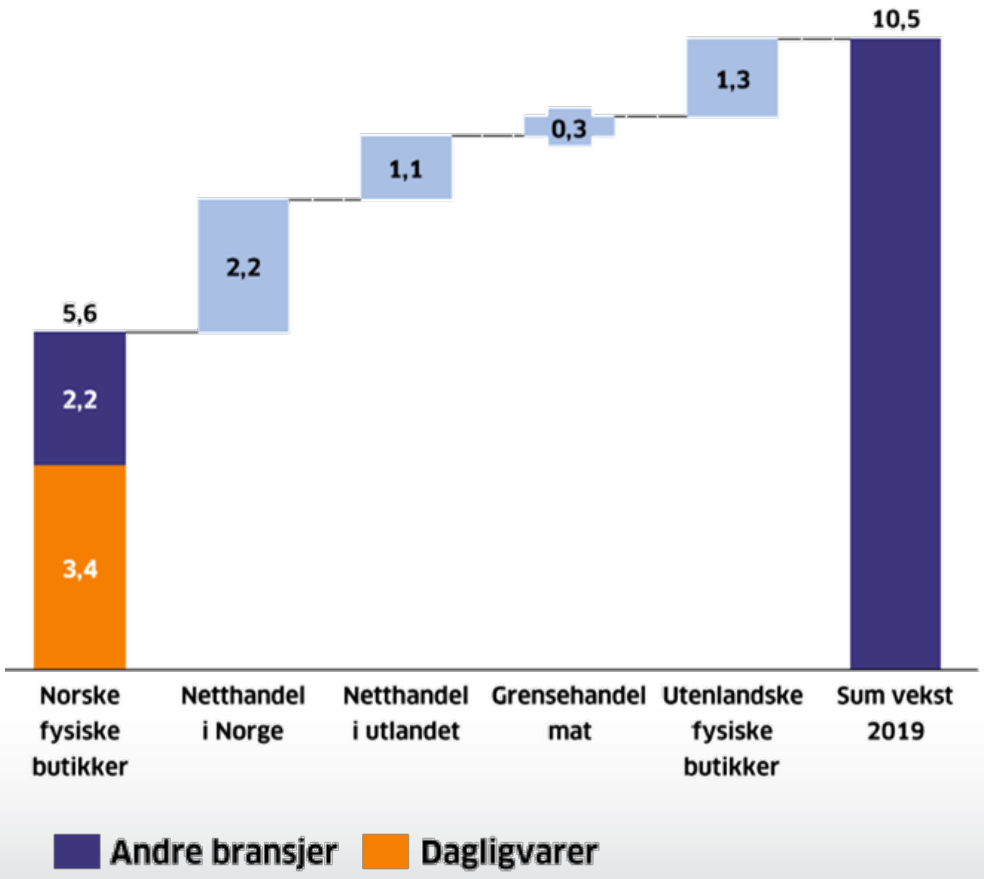
Kilde: SSB/Norges Bank/Virke Analyse

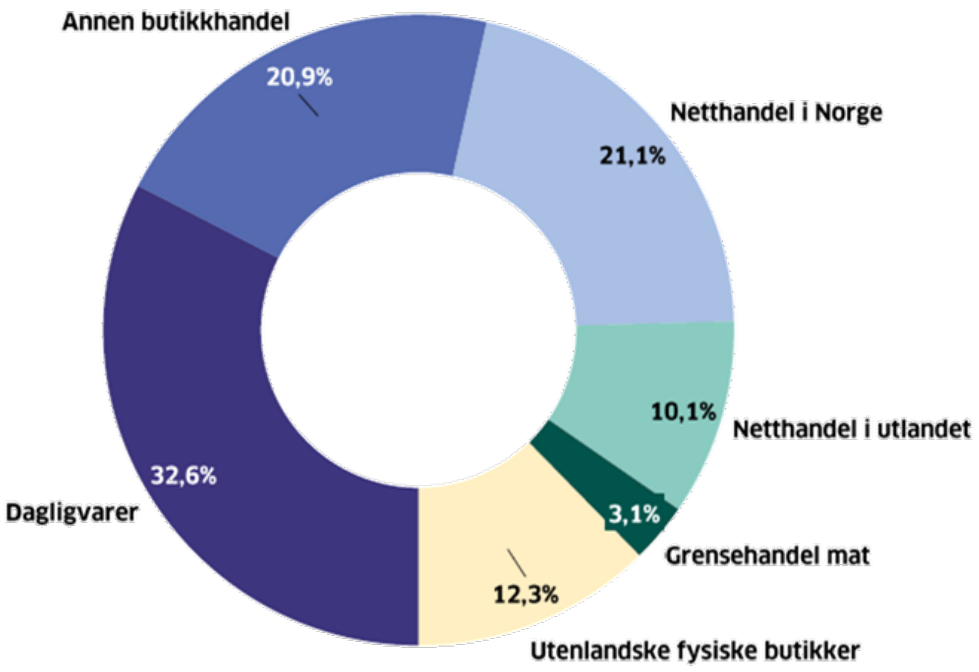
Nordmenn handlet varer for 572 mrd i 2019



Kilde: SSB/Norges Bank/Virke Analyse

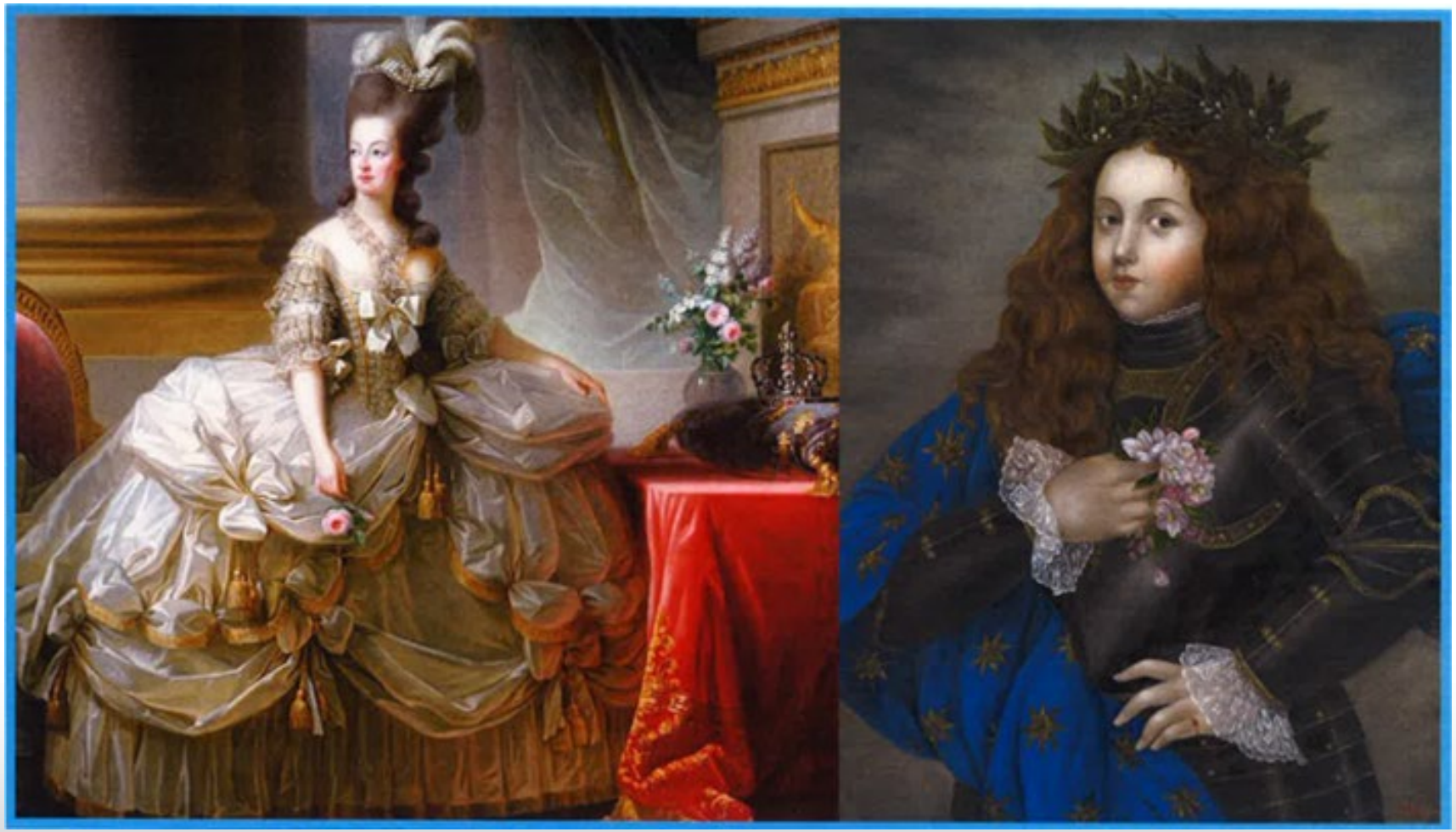
I 2019 tok netthandel 31 % av veksten i nordmenns varekjøp





Kilde: SSB/Norges Bank/Virke Analyse

Oppsving i kleshandelen – kjoler og dresser som fasiliterer sosial distansering rives bort…



Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

Butikkleiemarkedet:

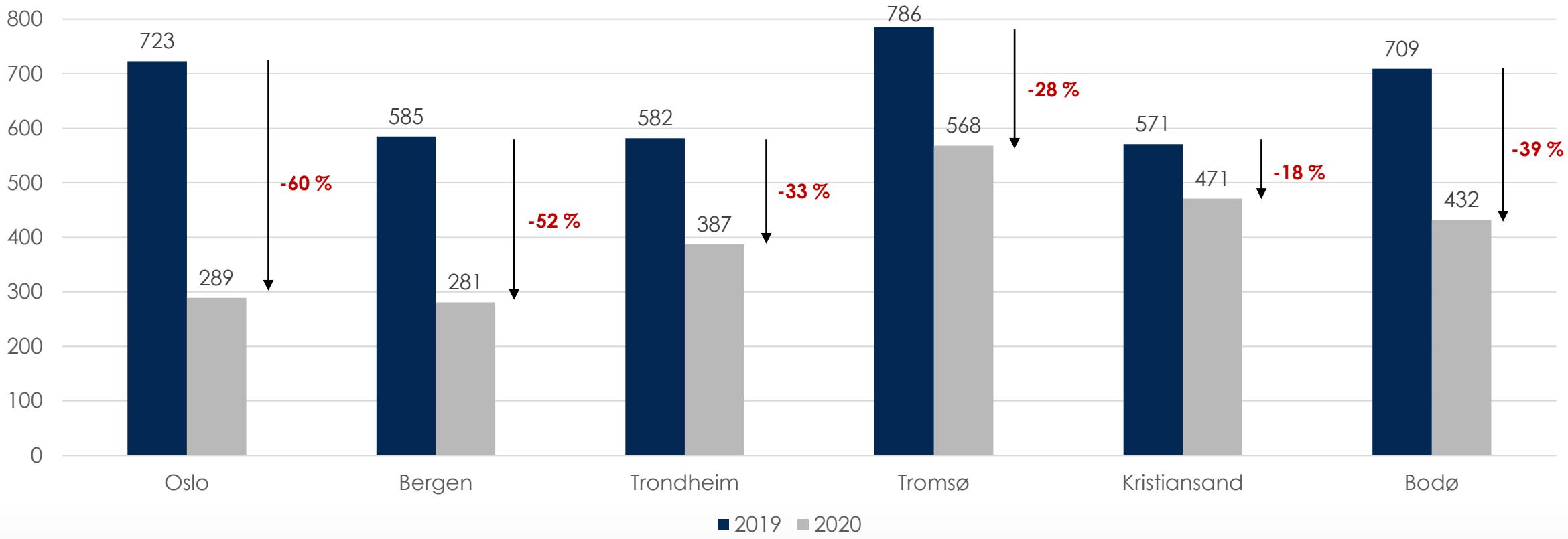
Hotell leiemarkedet: «Når man har sultet lenge, gir små matbiter stor glede».
God sommer for bilbaserte destinasjonshoteller. Utfordringer i de store byene.
Belegg vil ikke bli bedre før reiserestriksjoner heves, det vil si 40-50 % i regionene og 20-30 % i storbyene.

Logistikkmarkedet:

Boligmarkedet:

Transaksjonsmarkedet:

Hotellutvikling Norge januar – juli 2020 vs 2019
(RevPar NOK)

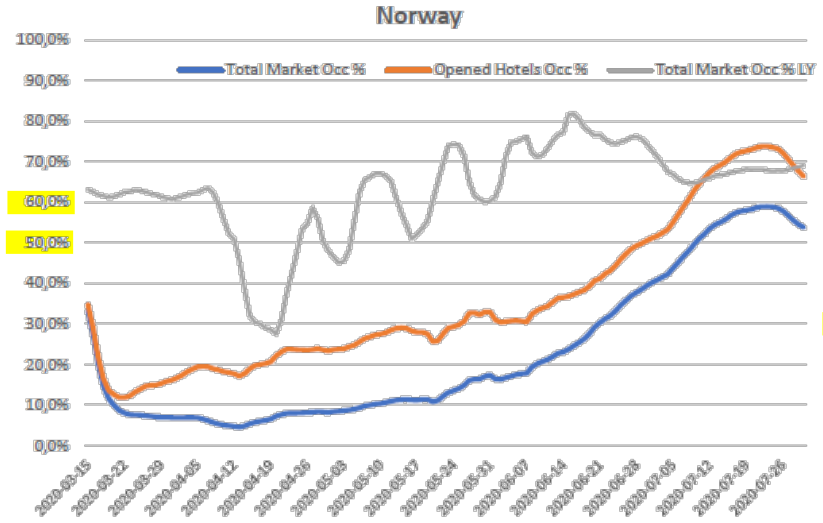


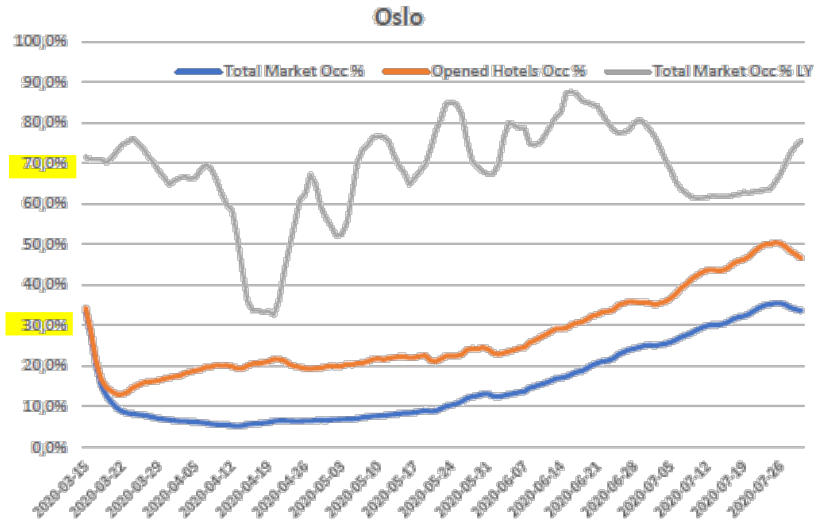
	Oslo	Bergen	Trondheim	Tromsø	Kristiansand	Bodø
Belegg	67 % 31 %	60 % 30 %	63 % 39 %	72 % 44 %	56 % 41 %	70 % 47 %

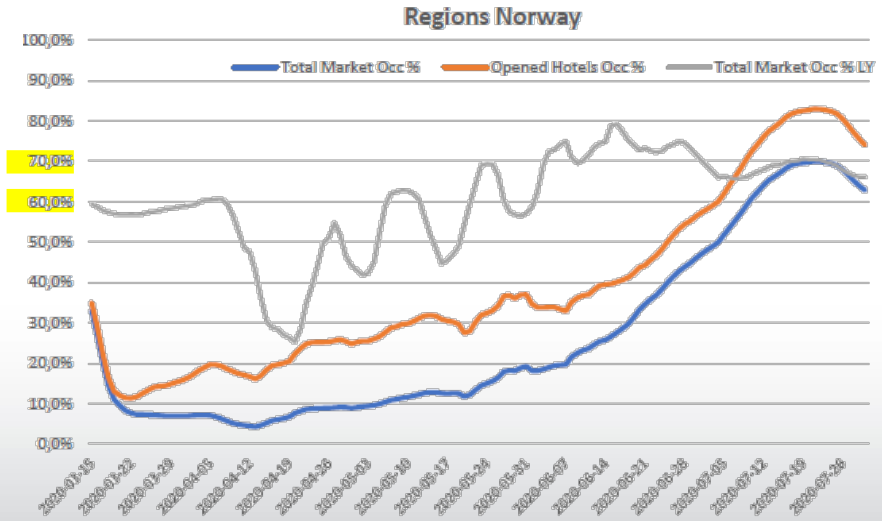
Kilde: Benchmark Alliance

EIENDOMSSPAR VICTORIA

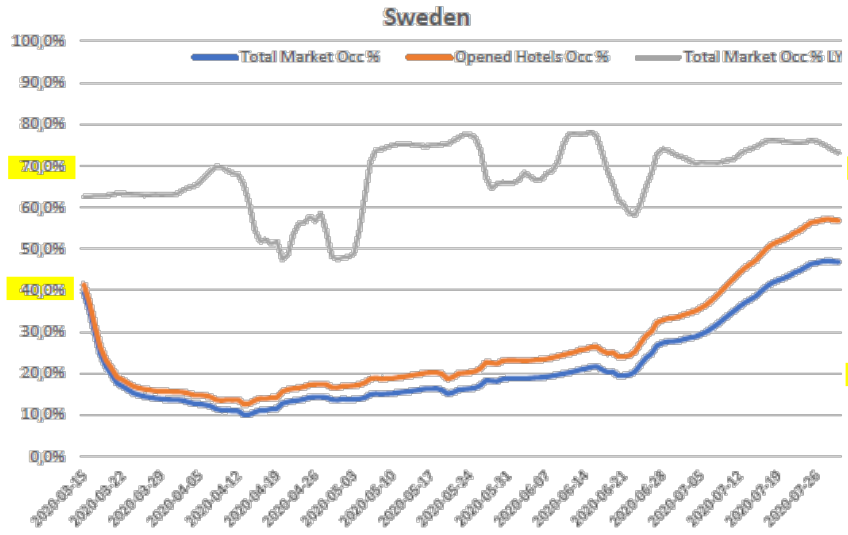
Corona tracker – Occ development in Norway

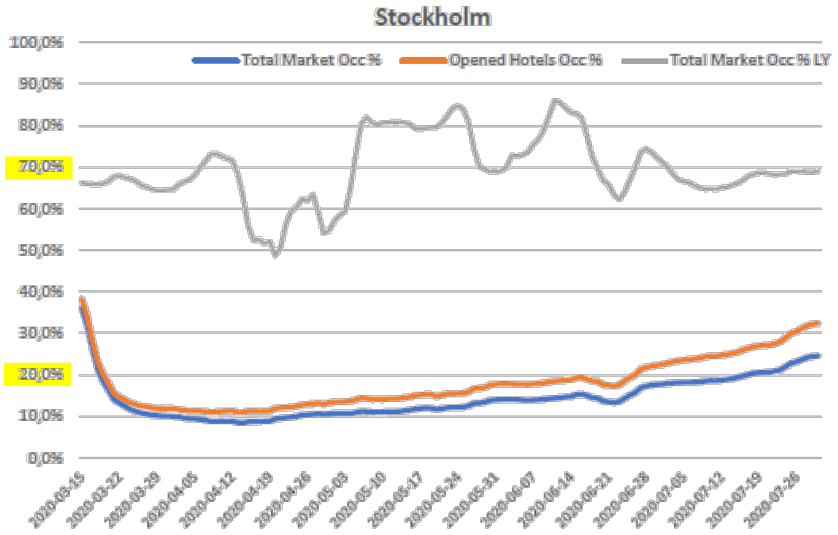


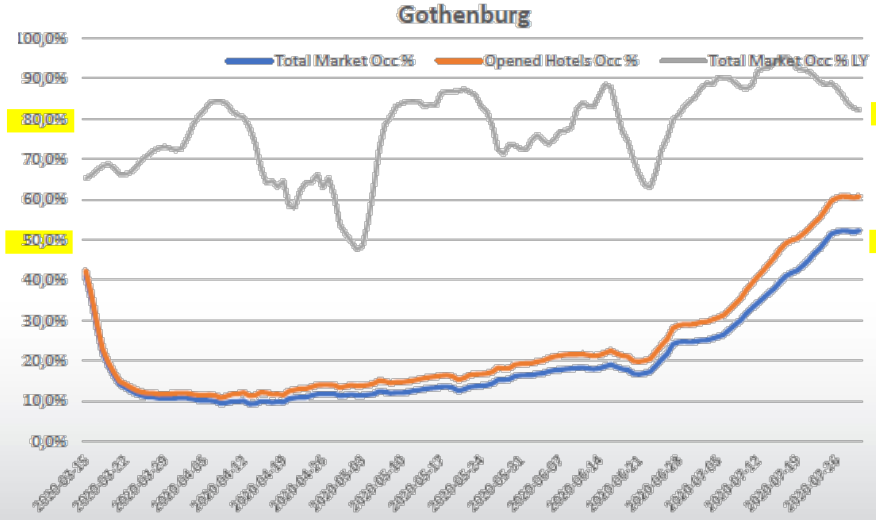


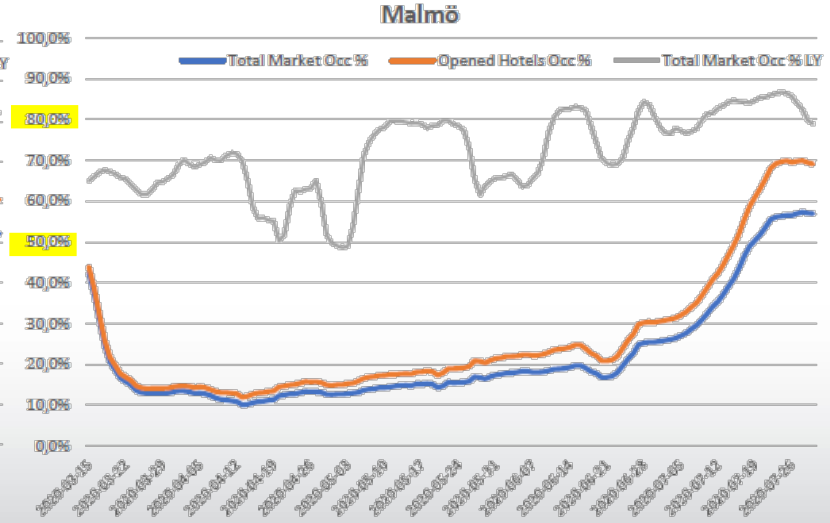


Corona tracker – Occ development in Sweden



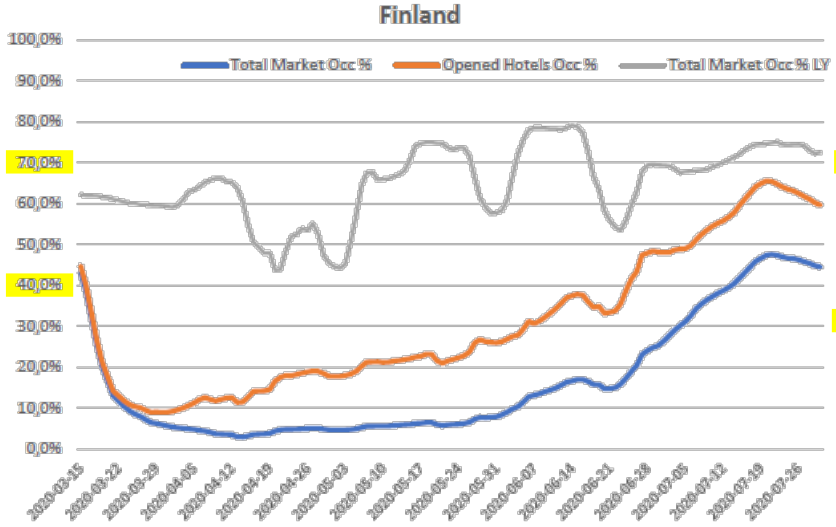


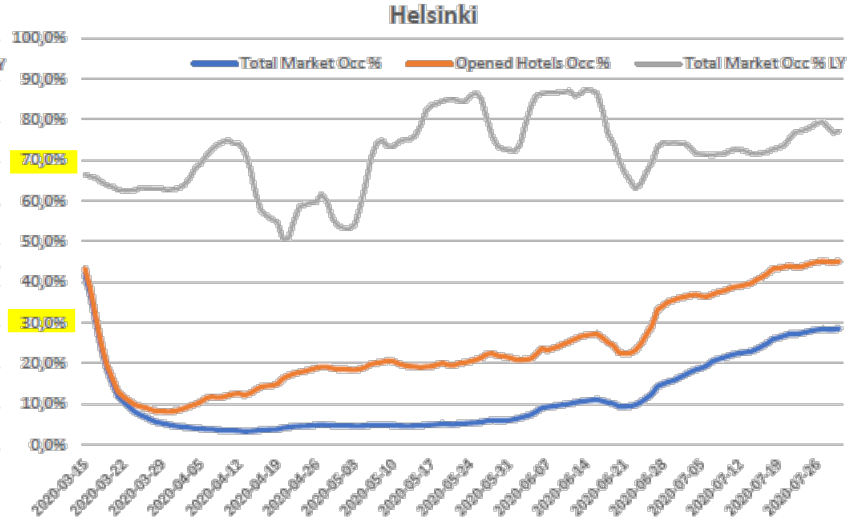


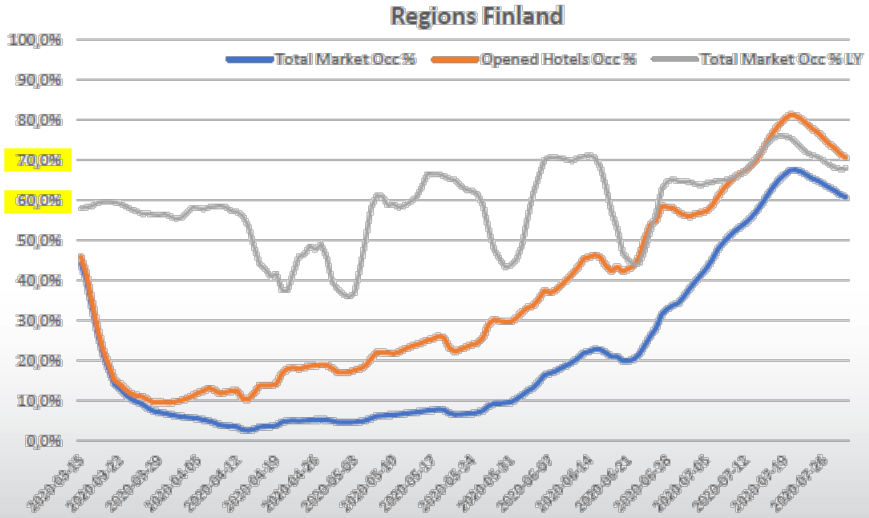


EIENDOMSSPAR VICTORIA

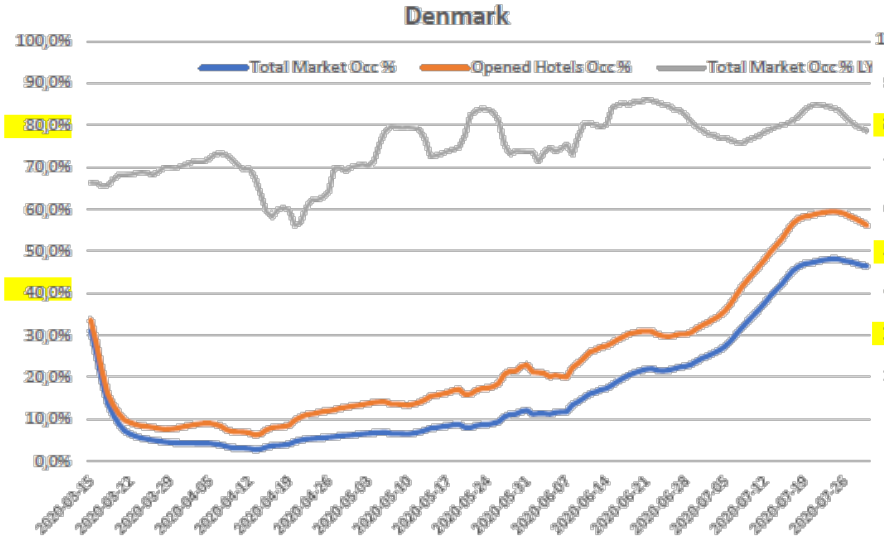
Corona tracker – Occ development in Finland

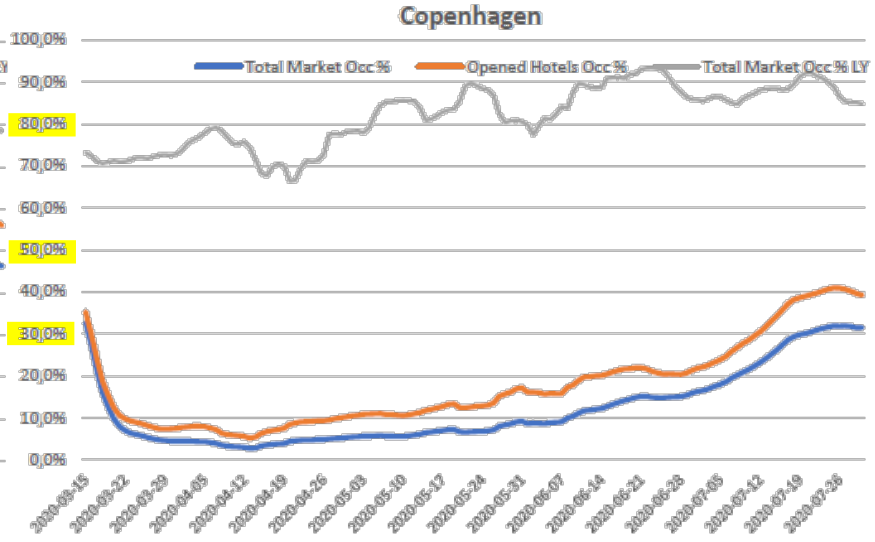


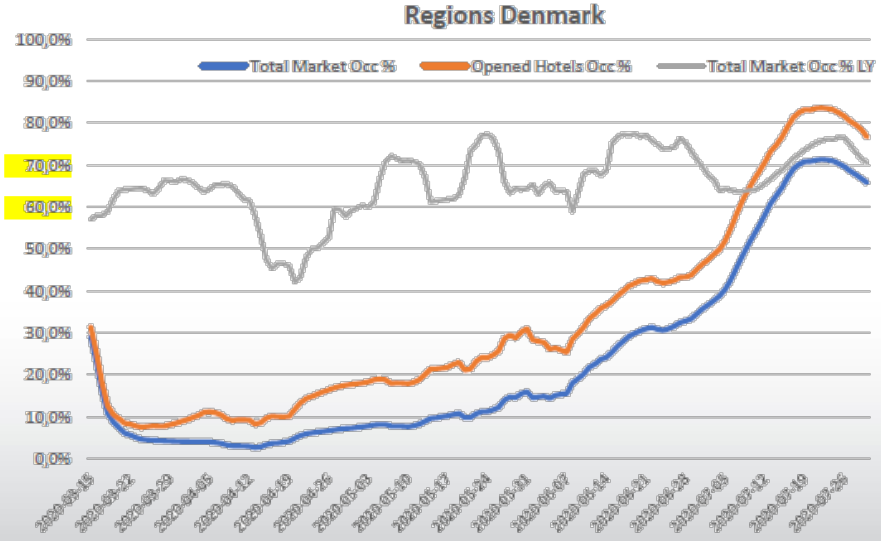




Corona tracker – Occ development in Denmark







Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

De aller fleste betaler i henhold til kontrakt.
Svak nedgang i leiepriser.
Langsiktig usikkerhet om virkningen av hjemmekontor.
Dessuten kommer det for mange arealer i 2021

Butikkleiemarkedet:

De fleste leietakere betaler, utfordringer i turist-/reisevirksomhet.
Netthandel har økt, positiv stimulans fra manglende mulighet til fysisk utenlandshandel.
Migrasjonen mot nett fortsetter, men fysisk butikker er ikke døde.

Hotell leiemarkedet:

«Når man har sultet lenge, gir små matbiter stor glede».
God sommer for bilbaserte destinasjonshoteller. Utfordringer i de store byene.
Belegg vil ikke bli bedre før reiserestriksjoner heves, det vil si 40-50 % i regionene og 20-30 % i storbyene.

Logistikkmarkedet:

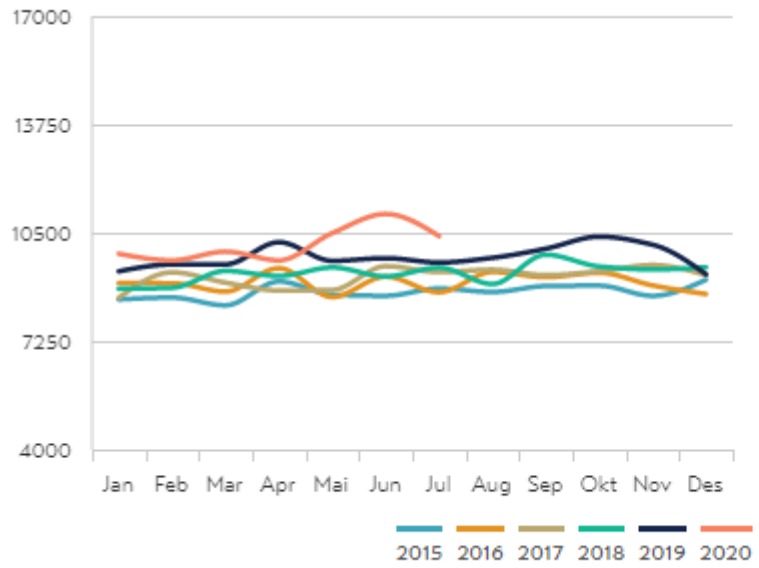
Flat utvikling.

Boligmarkedet:

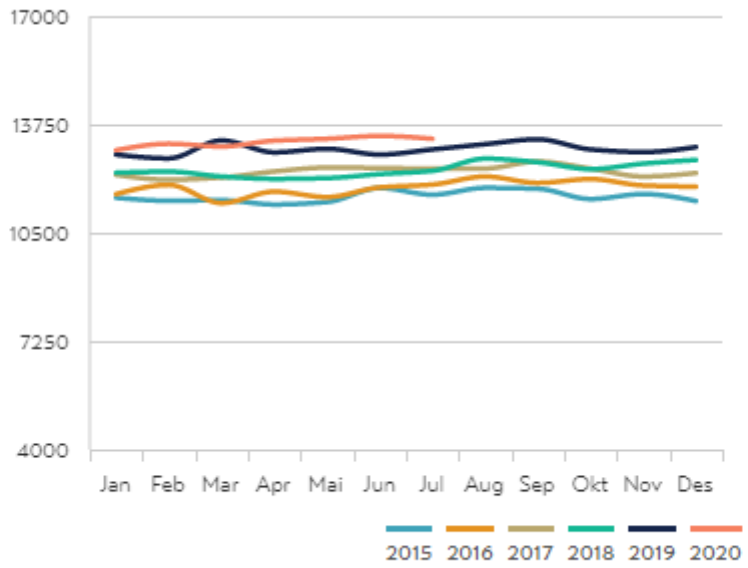
Eiendomsmarkedet stabilt positivt.
Overraskende sterkt salgsmarked i mai – juni, usikkerhet fremover.
Bygge og reguleres lite i Oslo.

Transaksjonsmarkedet:

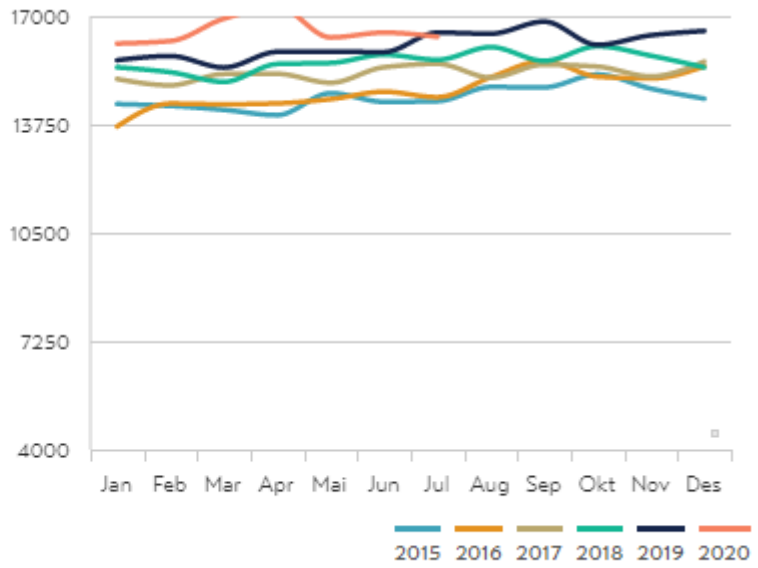
Leieprisutvikling Oslo
NOK/måned



Ett-roms



To-roms



Tre-roms

Kilde: Utleiemegleren

Prisutvikling for Oslo

Endring siste år

+5.6%

Kvadratmeterpris

75 581kr

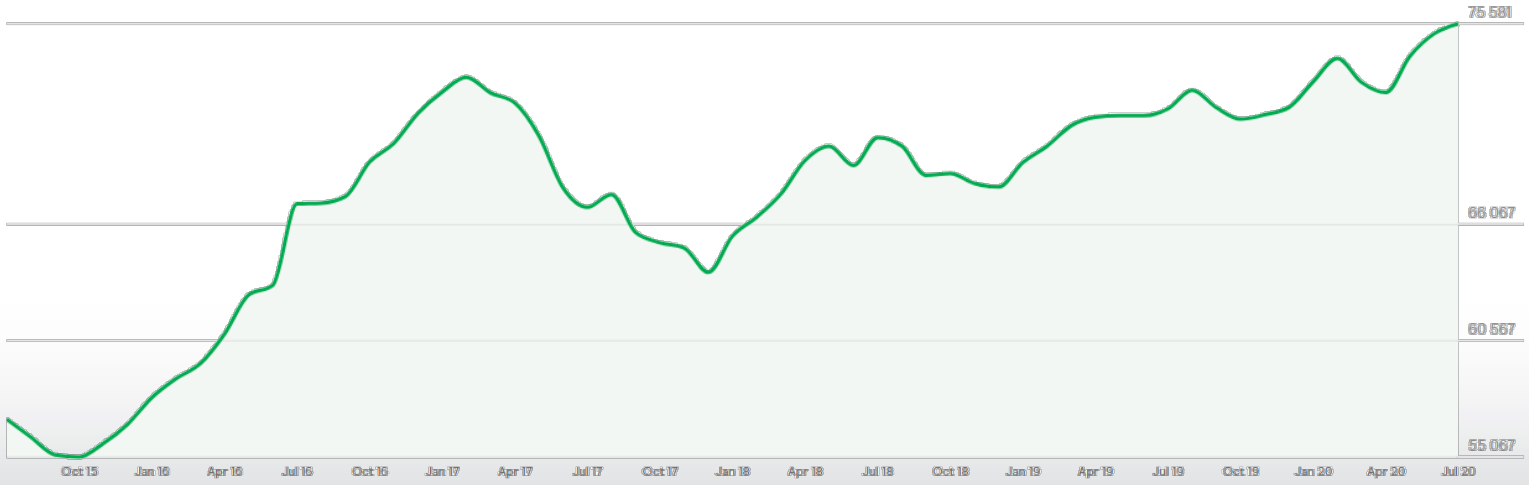
Endring siste måned
+0.6%

Salgstid
33 dager

Solgte boliger i år
1 099 stk

6 mnd | 1 år | 3 år | 5 år | 10 år | 15 år

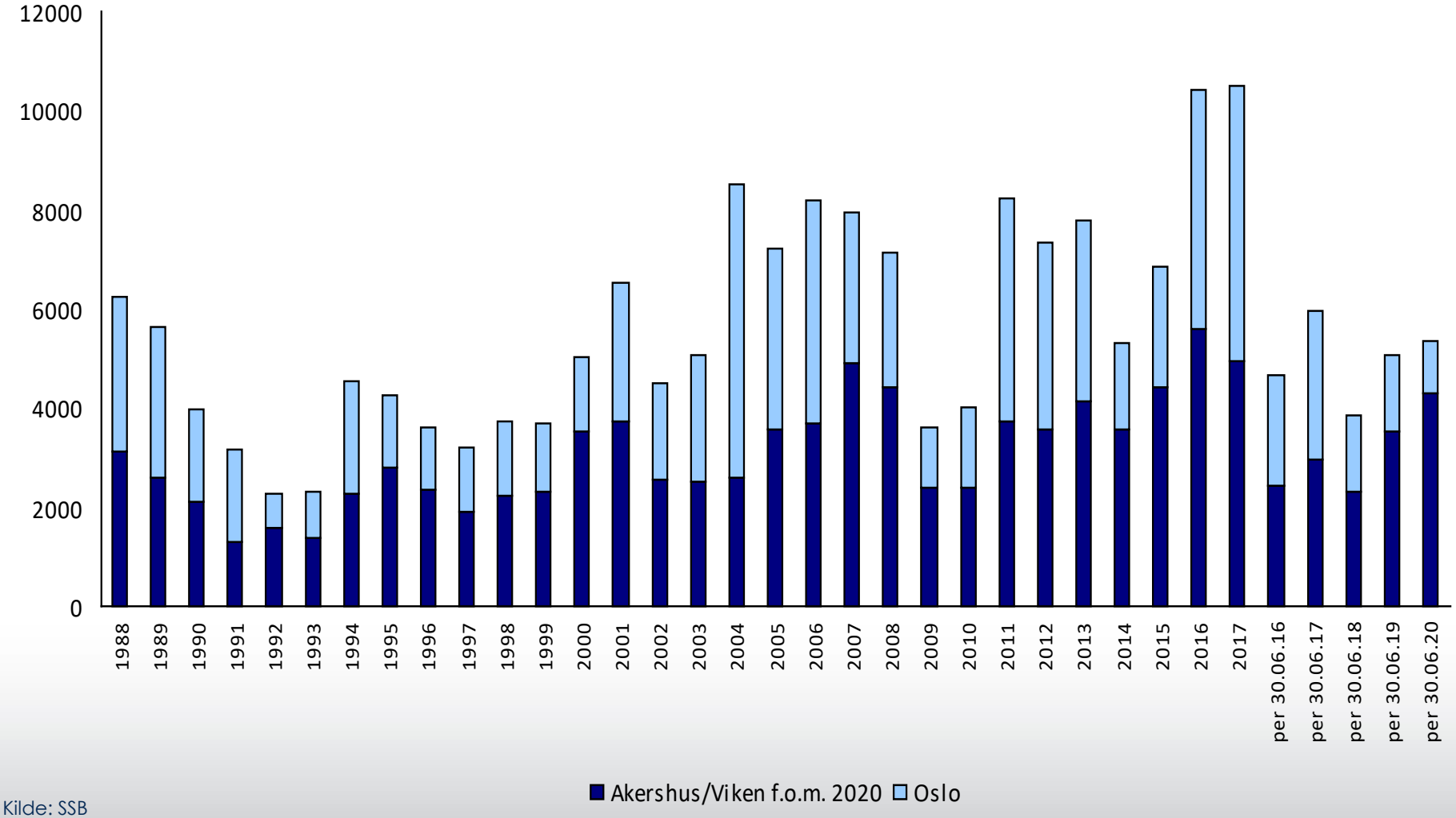
↗ 32.92% (18 718 kr/m²)



Kilde: Krogsveen

Nybyggingen i Oslo redusert, det er Akershus som vokser

Antall boliger igangsatt Oslo og Akershus



Kilde: SSB

TIRSDAG 18. AUGUST 2020 | ÅRGANG 29 | NR. 190

LØSSALG KRONER 40,-

Finansavisen

Forvalter Peter Andersland:

Har stor tro på gull- og sølvgruver

Unngår Facebook, Amazon, Netflix og Google: – Verdsettelsen er i La La-land.

SIDE 28 OG 29

Minilager-selskapet Flexistore:

Prises til 50 mill.

SIDE 4 OG 5

HEGNAR:

„Northug er ikke syk, men dum

LEDER SIDE 2

Boligmeglere:

Færre på visning – roligere budrunder

Caroline S. Stensrød

– Et klart skifte fra juli.

SIDE 12 OG 13

Har tjent 800 mill. i år:

Hanssons tankrederi håver inn

SIDE 6 OG 7

Forretningsmannen Stener Dannevig:

Lurte långiver med falsk skatteregning

SIDE 10 OG 11

Dollar	8,86	Dow Jones	27 874,74
Svenske kr	101,98	Nasdaq	11 393,83
Britiske pund	11,60	FTSE 100	6 136,52
US 10 år rente	0,68	Nikkei	23 096,75

OSLOBØRS 871,93 — 0,00%

EUROKURSIN 10,52 — -0,01

10-ÅRIGSTATSLÅN 107,63 — 0.56%

BRENT: POS 45,86 — 0.13

EIENDOMSSPAR VICTORIA

Markedene oppsummert

Kontorleiemarkedet:

De aller fleste betaler i henhold til kontrakt.
Svak nedgang i leiepriser.
Langsiktig usikkerhet om virkningen av hjemmekontor.
Dessuten kommer det for mange arealer i 2021

Butikkleiemarkedet:

De fleste leietakere betaler, utfordringer i turist-/reisevirksomhet.
Netthandel har økt, positiv stimulans fra manglende mulighet til fysisk utenlandshandel.
Migrasjonen mot nett fortsetter, men fysisk butikker er ikke døde.

Hotell leiemarkedet:

«Når man har sultet lenge, gir små matbiter stor glede».
God sommer for bilbaserte destinasjonshoteller. Utfordringer i de store byene.
Belegg vil ikke bli bedre før reiserestriksjoner heves, det vil si 40-50 % i regionene og 20-30 % i storbyene.

Logistikkmarkedet:

Flat utvikling.

Boligmarkedet:

Overraskende sterkt salgsmarked i mai – juni, usikkerhet fremover.
Bygges lite i Oslo.

Transaksjonsmarkedet:

Har kviknet til igjen, interesse for løpende avkastning.
Boligutvikling, logistikk og kontor mest populært.
Men den største verdistigningen har vi bak oss.

Dagens industri

PS · 34

Fares Fares gör comeback på svenska

OMXSPI I går	+0,1%	OMXSPI I år	+3,4%	Räntan 10 år I går	−0,04%	Dollar I går	8,69 kr	Euro I går	10,24 kr	DOW JONES	+0,9%	NASDAQ	+2,0%
12 augusti	703,8	2020	703,8		+0,03		−7,90 öre		−4,50 öre	17:15	27 933	17:15	10 998

ANALYS · DI:S MAGNUS DAGEL

Guldåren förbi för fastigheter

Det är skymningstid i fastighetssektorn. Efter ett gyllene årtionde ser vinsttillväxten ut att gå ned markant, skriver Di:s Magnus Dagel.

ANALYS · 22–23

Vinsttillväxt i fastighetssektorn

KVARTAL 2, PROCENT

2017	2018	2019	2020
+33	+14	+3	+1

EIENDOMSSPAR VICTORIA

Men ølsalget setter nye rekorder – de basale behov må dekkes

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 **Eiendomsspar**

3 Victoria Eiendom

4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser - 1. halvår 2020

Utbytte

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

Salg eiendom (kr 1 600 mill. ES-andel)

- Scandic Helsfyr
- Parkveien 35, Oslo
- 40 Rue Notre Dame des Victoires (50 % ES-andel)
- Kronprinsens gate 17 (50 % ES-andel), Oslo
- Tidligere ansattebolig Holmenkollen Park Hotel, Oslo (50 % ES-andel)

Kjøp aksjer (kr 120 mill.)

- 99 000 Eiendomsspar – kr 42 mill.
- 10 100 000 Amasten AB – kr 78 mill.

22 | TORSDAG 9. JANUAR 2020

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.

KAARE MARTIN GRANEHAUG

Mer enn Østre Gravlund

Ingen strategiendring

Underveksten i hotell

Scandic har leieavtale til 2037

HOTELLSALG I 2019

Hotel	Beliggenhet	Salgstidspunkt	Kjøper	Selger	Verdi	Romkvadratmeter	Pris/rom
Scandic Helsfyr	Helsfyr, Oslo	Desember	Storebrand Eiendomsfond	Eiendomsspar	1,100	17,781	61,822
Scandic Ørnen	Bergen	April	Oslo Pensjonsforsikring	OBOS Eiendom	800+	19,000	42,105
Farris Bad	Larvik	Desember	Norwegian Hospitality Group	Canica Eiendom	Ikke oppgitt	14,500	-
Hotell Garanger	Garanger	Desember	Havila Hotels	Private investorer	Ikke oppgitt	-	-
Sagn Hotel Oslo Central	Oslo sentrum	Mars	Synsket	Ragde Eiendom	Ikke oppgitt	7,665	-
Hordaheimen	Bergen	November	De Bergenske	Jea Gruppen	Ikke oppgitt	4,632	-
Hotell Syv Søstre	Sandvesjøen	April	Ragde Eiendom and Bredablikk Eiendom	Helgeland Sparebank	Ikke oppgitt	5,000	-

8 prosent årlig avkastning

OSLO-HOTELLER SOM STÅR FERDIGE I 2020 OG 2021

Ferdigstillelse	Hotell	Antall nye rom	Type	Eier
2020	Best Western Karl Johan	56	Utvidelse	Eiendomsspar
2020/ 2021	Comfort Hotel Karl Johan	83	Utvidelse	CBRE Global Investors
2020	Hotel Leje - Nordic Choice	217	Nybygg	Magh Eiendom / AF Gruppen
2020	Scandic Helsfyr	197	Utvidelse	Eiendomsspar

MOTOR
Ny utgave hver lørdag!

Tidenes beste Mustang
GT500 er den dyreste og raskeste Mustangen fra Ford noensinne. Vi prøvde den på hjemmebane.

Belgisk kjempe
Jacky Ickx fylte 75 år 1. januar. Vi har møtt legenden og sett tilbake på en karriere få kan matche.

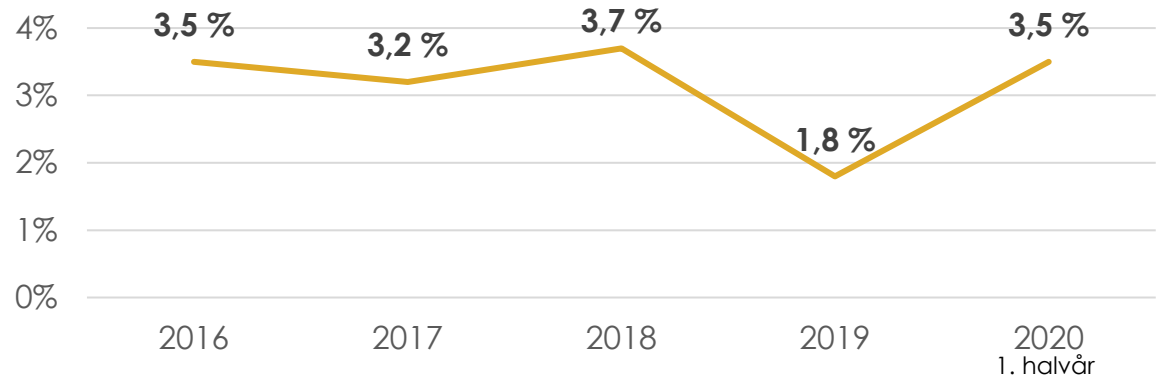
Superbilbonanza
Over 2.500 biler skal under hammeren i Scottsdale fra neste helg. Aldri har det vært flere superbiler til salgs.

Operasjonelle nøkkeltall - 1. halvår 2020

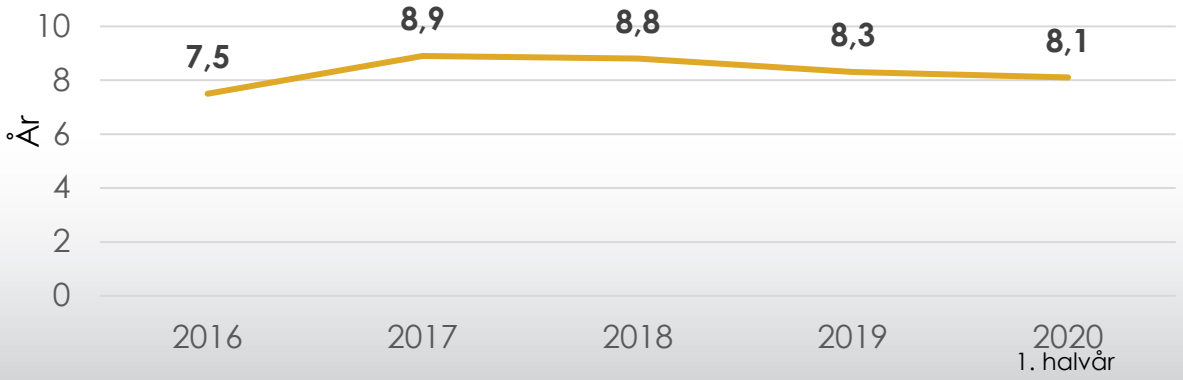
Beskrivelse

- Noe økt ledighet siden utgangen av 2019
  - Økning skyldes butikk areal i Karl Johans gate 33
- God utleieaktivitet i starten av året og gjennom sommeren, men stille fra mars - mai
- Fortsatt høy gjennomsnittlig kontraktsløpetid
  - Generelt lange leieavtaler på hotellene
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)



Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



Prosjekter

Urtegata 9, Oslo

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

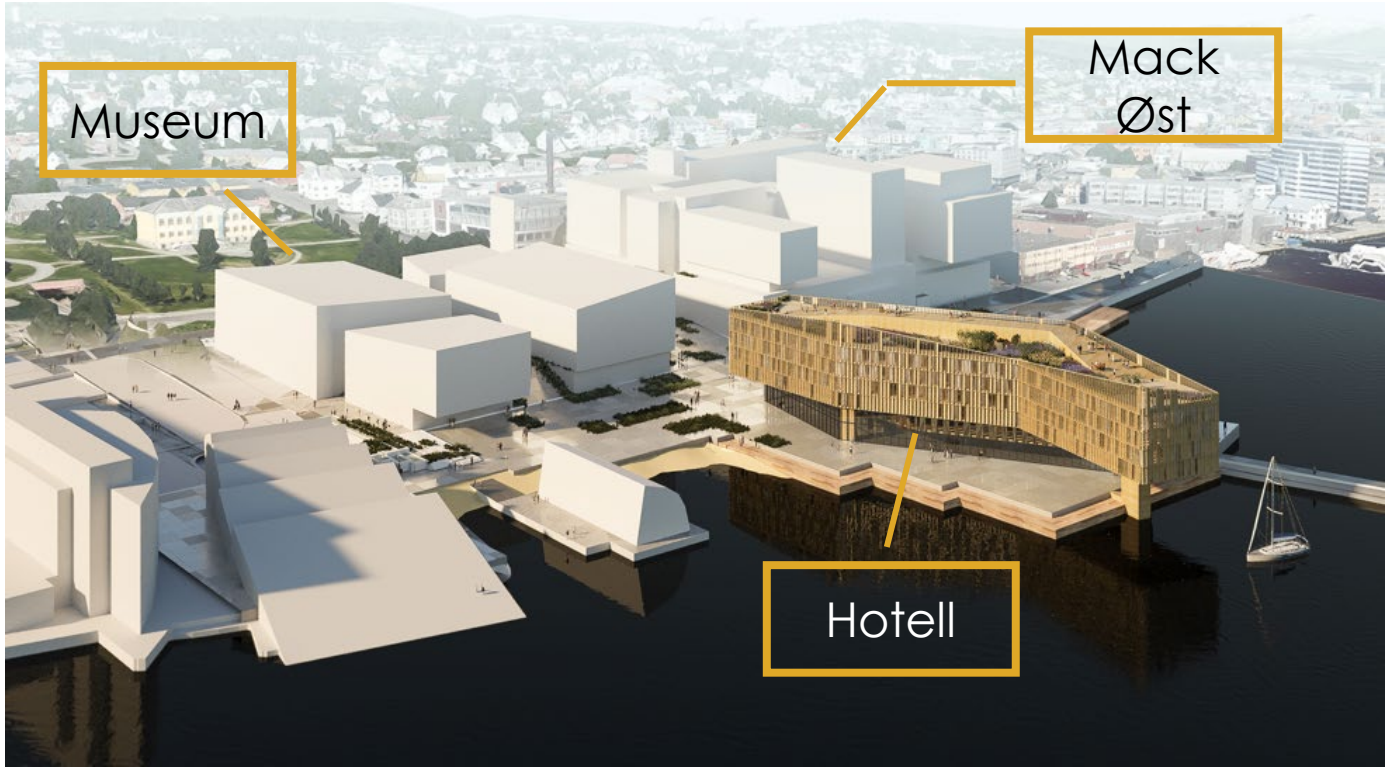
Karl Johans gate 8, Dr. gate 23 og 25, Oslo

Kontor og handelseiendom. Planer for ombygging av kontorer og handelsareal i Dronningens gate, til hotell med ca. 200 rom. Pågående konseptutvikling, usikkert når byggestart. Utvikles sammen med Mette Borge Gottschalk AS.

Innspurten 7, Oslo

Utvidelse av Scandic Helsfyr med 197 rom (totalt 450 rom). Ferdigstillelse av prosjektet desember 2020.

Prosjekter



Mack Øst

Mack kvartalet , Tromsø. Eiendommen er valgt som lokalisering for nytt Tromsø museum, Universitetsmuseum.

Det jobbes med planer for hotell samt utvikling av kultur/kontor og handel på 25 – 35.000 kvm. Eiendommen eies sammen med Mack.

Øvrige prosjekter

For øvrig arbeides det med utvikling av Bjørnegårdssvingen 11/13 i Bærum (111 av 123 enheter solgt, utvikles 50/50 sammen med OBOS), Økernveien 115 i Oslo (utvikles 50/50 sammen med OBOS), Tvetenveien 11 i Oslo samt Vestfjordgata 34-38 i Svolvær. De tre førstnevnte er i hovedsak boligprosjekter mens sistnevnte er hotell.

Pandox 1. halvår 2020

1. **Etterspørsel bunnet ut i april, men økt aktivitet frem mot og gjennom sommeren**
   - 77 % av Pandox sine hoteller var åpne per 30.06.2020 og flere har gjenåpnet siden
   - Belegg på Pandoxhotell i perioden mai – august ca. 10 – 45 %
2. **Redusert hotellaktivitet/omsetning gir lavere inntekter for Pandox**
   - Inntekter eiendomsforvaltning – 18 % 1. halvår (mot 1. halvår 2019)
   - Inntekter operatørvirksomhet – 58 % 1. halvår (mot 1. halvår 2019)
3. **Resultat før skatt 1. halvår, MSEK – 1 061 (MSEK 1 331)**
   - Hvorav urealisert verdinedgang eiendom MSEK – 931
   - Hvorav urealisert verdiendring derivater MSEK – 381
4. **Robust finansiell situasjon per 1. halvår**
   - Likviditetsreserver på MSEK 5 516
   - LTV 48 %

Gjeninnhentingen har startet !

RESPOND → RESTART → REINVENT

Håndtering av krisesituasjon

1. Sikre likviditet
2. Balansere inntekter og kostnader
3. Stay alive!
4. Forsvare eiendomsverdiene
5. Lederskap

Plan for gjeninnhentingen

Fase 1: apr. – mai
- Est. belegg 5 - 25 %

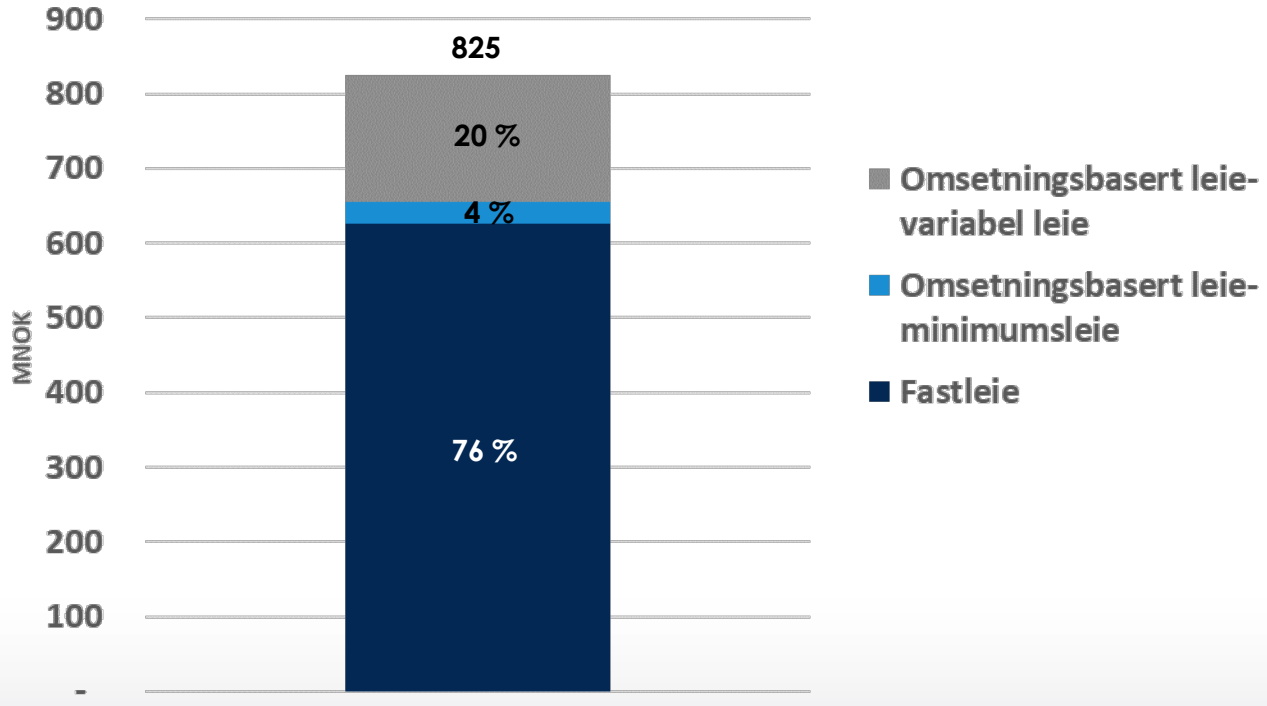
Fase 2: mai – aug.
- Est. belegg 10 - 45 %

Fase 3: sept.- des.
- Est. belegg 25 - 55 %

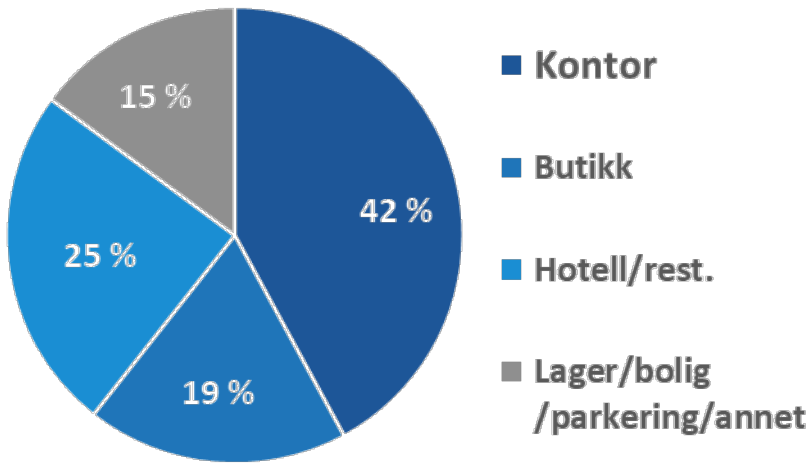
Bygge innsikt om hvordan hotellmarkedet vil endres

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

Leieinntekt 2019



Segmentfordeling eiendomsportefølje



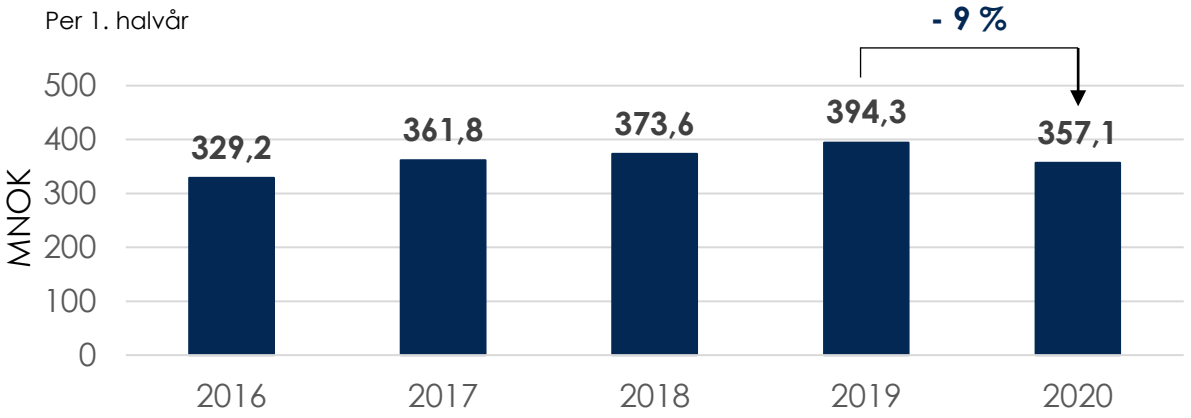
Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Nedgangen i leieinntekter i årets 1. halvår forklares av:
  - Reduserte omsetningsleier hotell og restaurant (~ 80%)
  - Salg av eiendommer (~ 10 %)
  - Leiereduksjoner grunnet koronapandemien (~ 10 %)
- Økning i resultat er sum av flere effekter, men forklares i hovedsak av gevinst på MNOK 545 knyttet til eiendomssalg

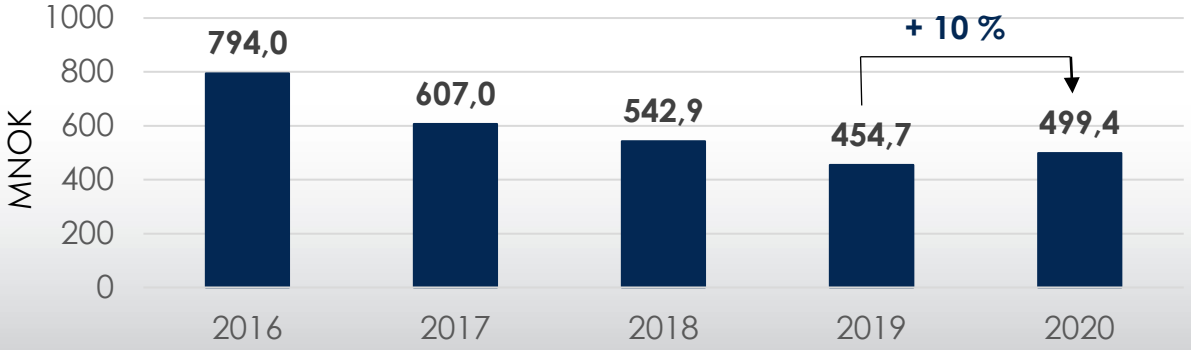
Leieinntekter

Per 1. halvår

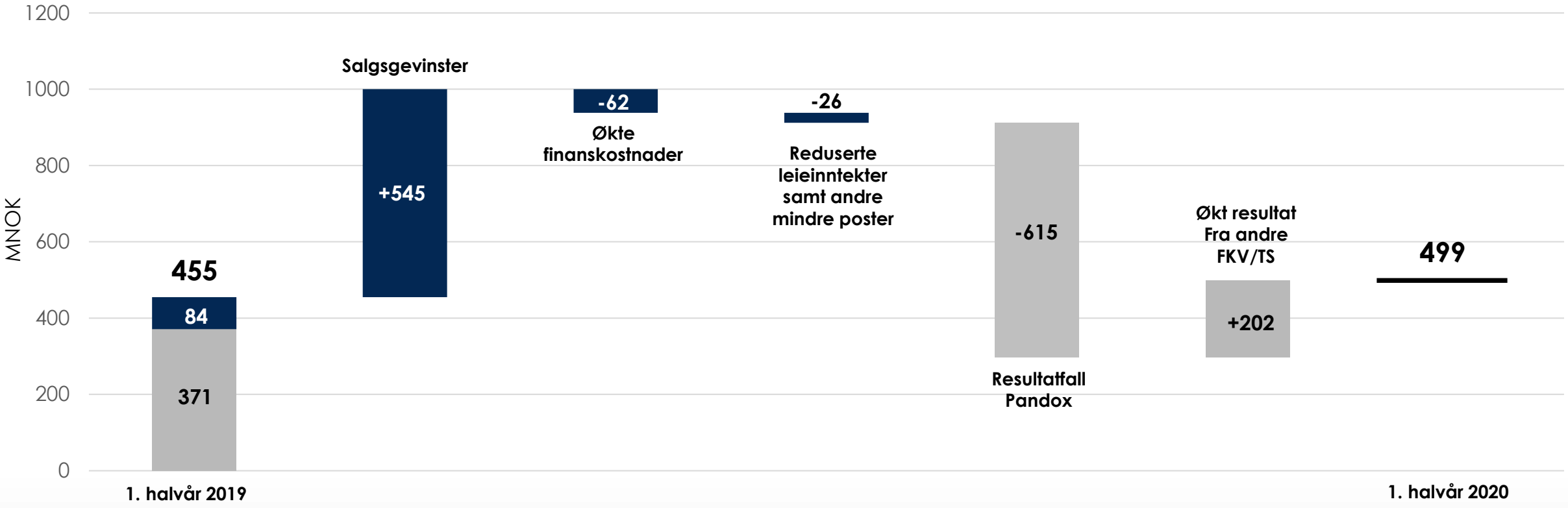


Resultat før skatt

Per 1. halvår



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



Andel resultat FKV/TS

Eiendomsspar resultat før FKV/TS

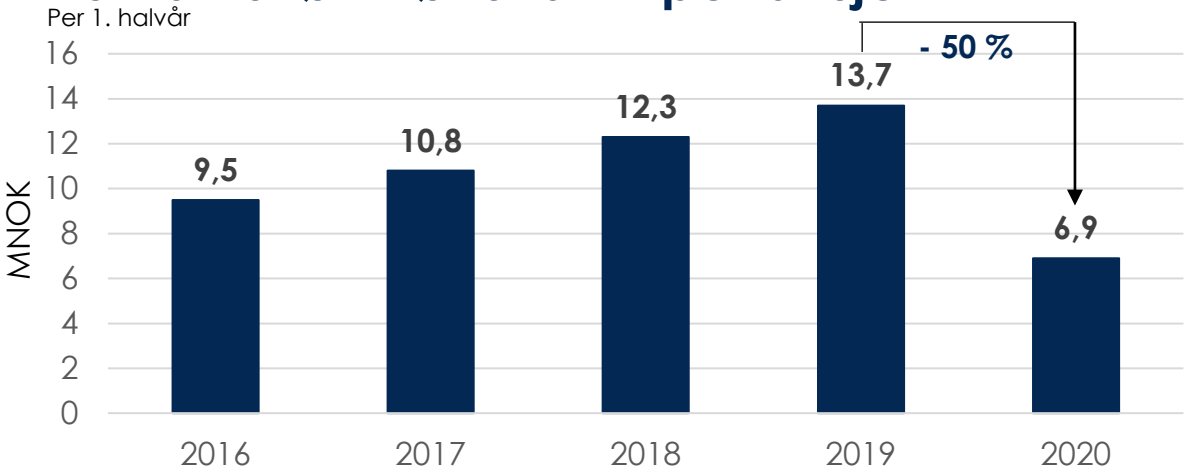
EIENDOMSSPAR VICTORIA

Nøkkeltall per aksje

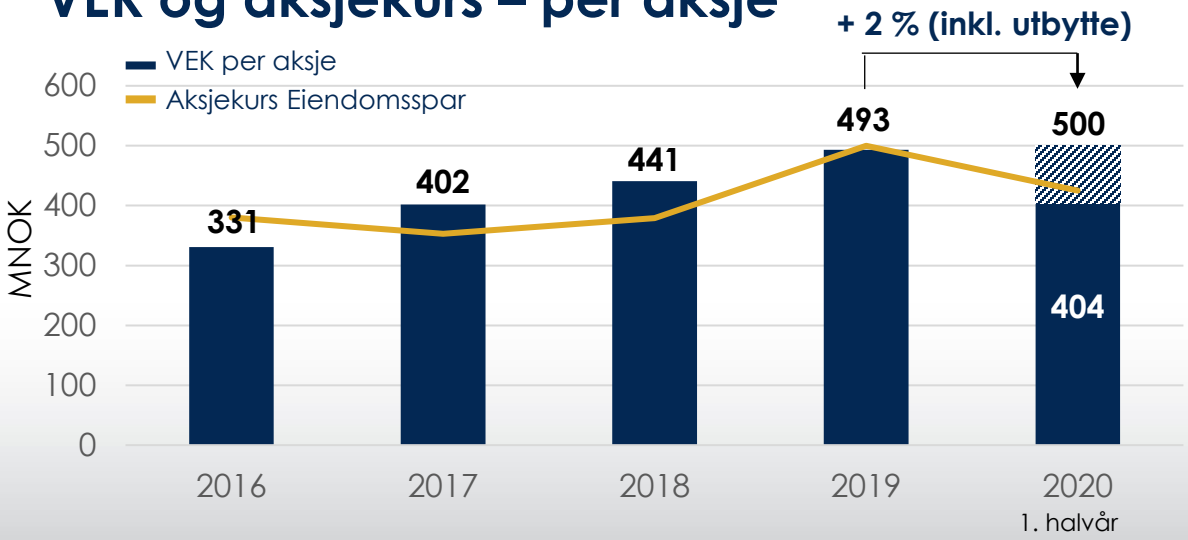
Beskrivelse

- Nedgangen i kontantstrøm per aksje forklares med redusert underliggende kontantstrøm fra, Pandox (~ 2/3) og egen drift (~ 1/3), grunnet korona-pandemien
- VEK per aksje er estimert til kr 500 per 30.06.2020. En verdiutvikling på 2 % siden årsslutt 2019, hensyntatt utbytte på kr 3,25. I samme periode har aksjekursen i Eiendomsspar falt fra kr 500 til kr 425
- Gitt aksjeprisen på kr 425 per 30.06.2020 og estimert substansverdi på kr 500 per aksje, prises Eiendomsspar-aksjen med en rabatt på kr 75 (15 %)
- Ved å legge til grunn Pandox sin børskurs per 30.06.20 (SEK 107,6 mot substans SEK 177,32) verdsettes Eiendomsspar-aksjen til kr 404

Kontantstrøm før skatt – per aksje



VEK og aksjekurs – per aksje



Verdijustert balanse per 30.06.2020

Pandox-aksjer til EPRA NAV per 30.06.2020 (SEK 177,32 per aksje)

	Årsslutt 2019	1. halvår 2020	
Eiendommer	17 176	16 642	
Andel/aksjer FKV/TS	9 369	9 536	
Øvrige eiendeler	595	1 343	
SUM EIENDELER	**27.140**	**27.522**	
Verdijustert egenkapital*	17 570	17 895	**+ 325**
Latent/utsatt skatt	921	828	
Rentebærende gjeld	8 207	8 088	
Øvrig gjeld	441	711	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**27 140**	**27.522**	
Belåningsgrad (netto rentebærende gjeld/eiendommer)	*47%*	*44%*	

*** Detaljer 1. halvår 2020-tall**

Inklusive minoriteter NOK 61 mill.

VEK per ES-aksje per 30.06.2020: (NOK 17.895" – NOK 61" minoriteter)/35.666.241 aksjer = **NOK 500 per aksje (31.12.2019 NOK 489 per aksje)**

VEK per ES-aksje ved vurdering av Pandox til børskurs 30.06.2020 (SEK 107,6): **NOK 404 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, 2 x MNOK 300 i sertifikatforfall i august og oktober 2020
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.2020 er 2,9 % (3,5 % per årsslutt 2019)
  - 48 % andel lån med fast rente. Gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 4,8 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2020 utgjorde MNOK 2 862 (MNOK 1 587 per årsslutt 2019). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 832
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Innhold

1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 **Victoria Eiendom**

4 Eierstruktur og aksjekursutvikling

Sentrale hendelser 1. halvår 2020

Utbytte

- Utbetalt utbytte for 2019 på kr 4,00 per aksje (kr 27,5)

Prosjekter

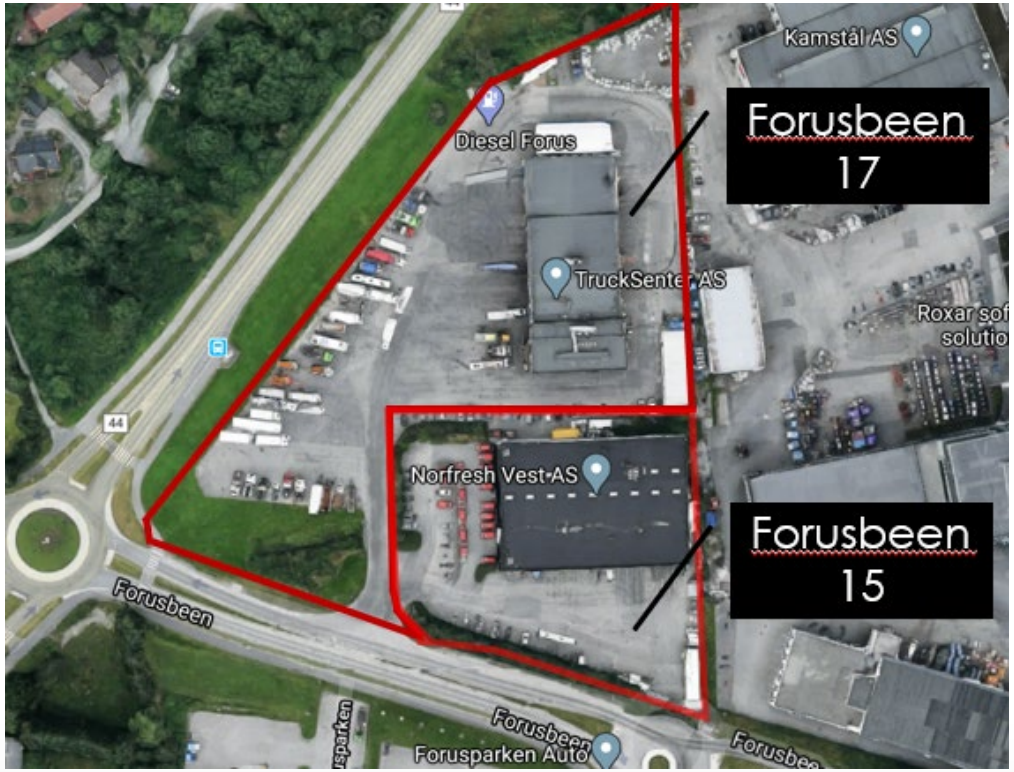
- Selskapet har ferdigstilt og overlevert et boligprosjekt i Rosenhoffgata 14 (15 enheter)
- Bygging av nytt Ibsen teater og museum i Arbins gate 1, går som planlagt. Ferdigstillelse vinter 2021

Kjøp eiendom

- Selskapet har kjøpt eiendommen Forusbeen 15 i Stavanger for en eiendomsverdi på kr 36 mill.

Salg eiendom

- Selskapet har solgt en restaurantseksjon i Helgesens gate 12-14. Regnskapsmessig gevinst er kr 14 mill.



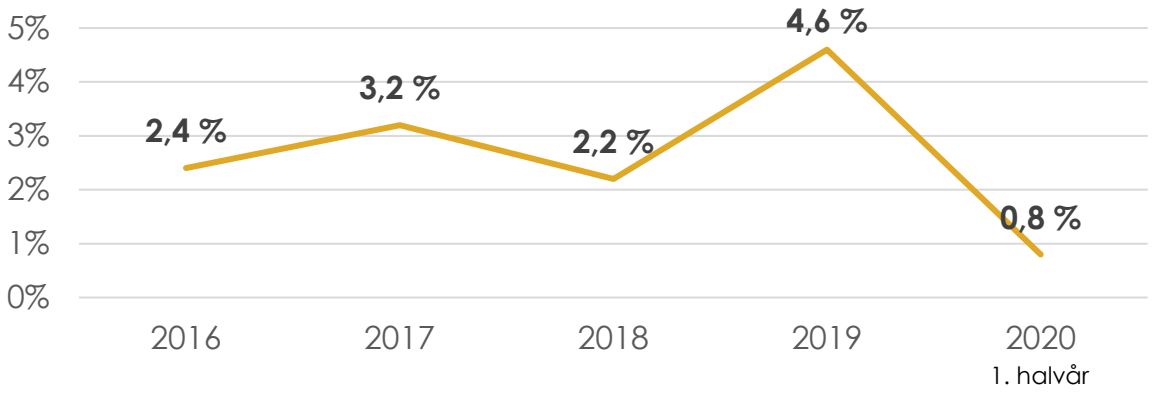
Forusbeen 15 og 17

Operasjonelle nøkkeltall 1. halvår 2020

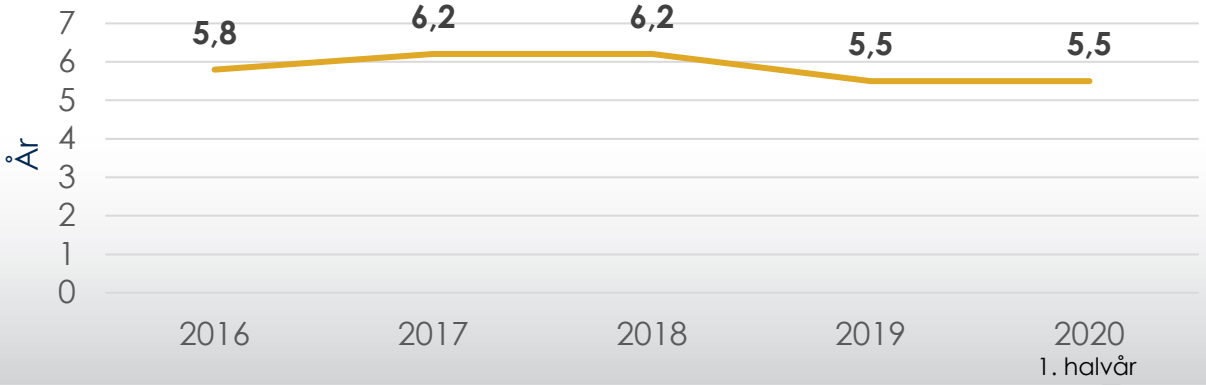
Beskrivelse

- Nedgang i ledighet gjennom 1. halvår 2020 skyldes utleie av tidligere ledige lokaler i Karl Johans gate 21
- God utleieaktivitet i starten av året og gjennom sommeren, men stille fra mars – mai
- Drift tilpasset koronasituasjonen

Ledighet (% av leie)



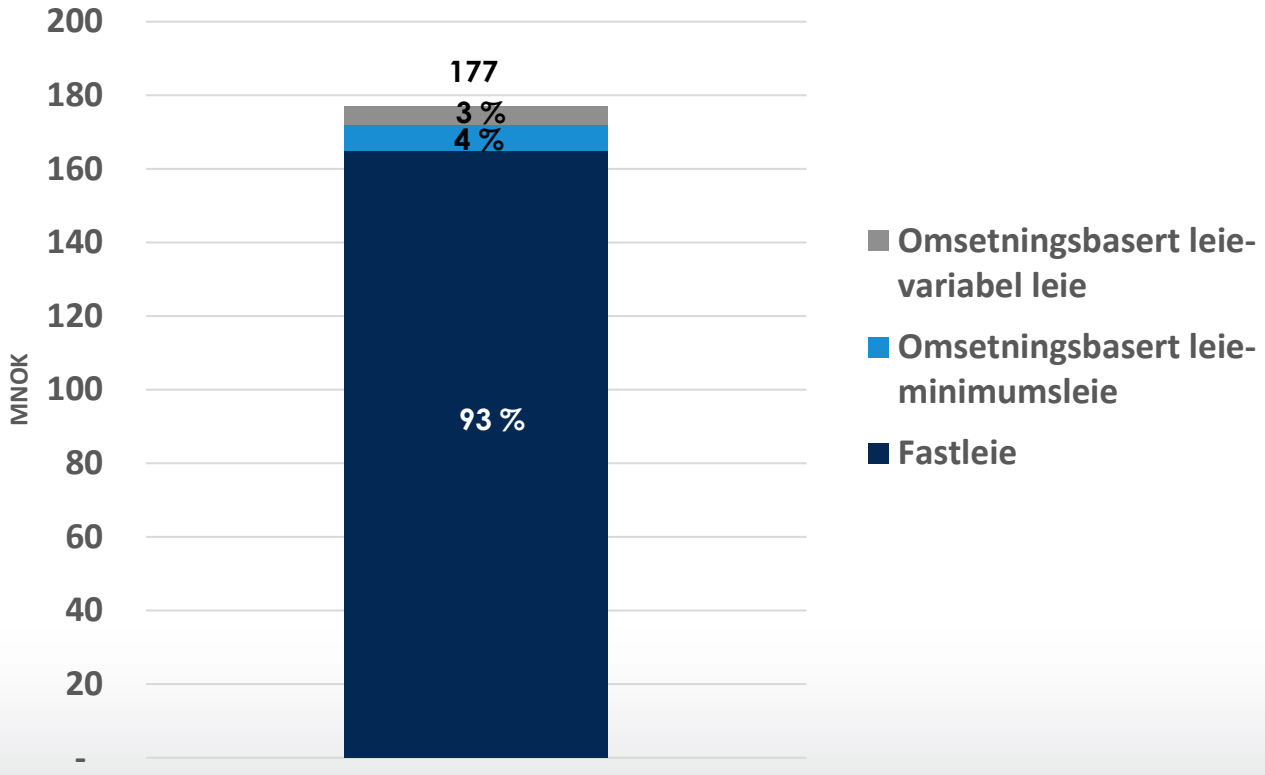
Gjennomsnittlig kontraktsløpetid (år)



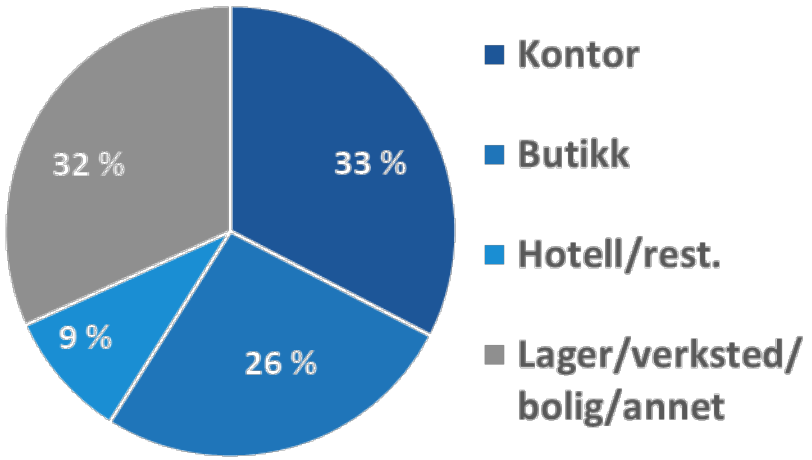
VICTORIA

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

Leieinntekt 2019



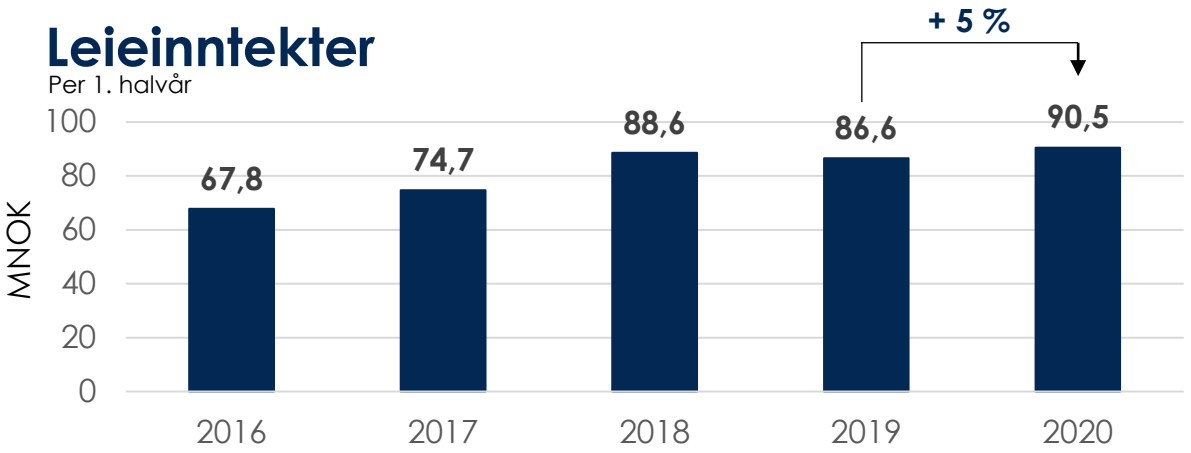
Segmentfordeling eiendomsportefølje

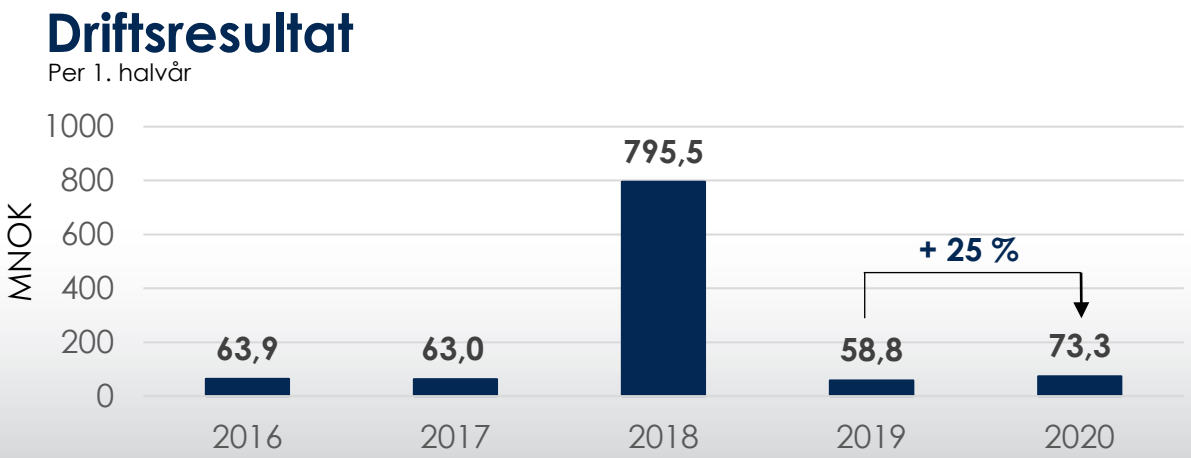


Leieinntekter og resultat

Beskrivelse

- Økning i leie, på tross av redusert inntekt fra hotell og restaurant, forklares i hovedsak av økte inntekter fra erverv i 2019/2020 og nyutleie
- Økningen i driftsresultat forklares i hovedsak av salgsgevinst fra salget av Helgesens gate 12-14 samt økte leieinntekter





VICTORIA

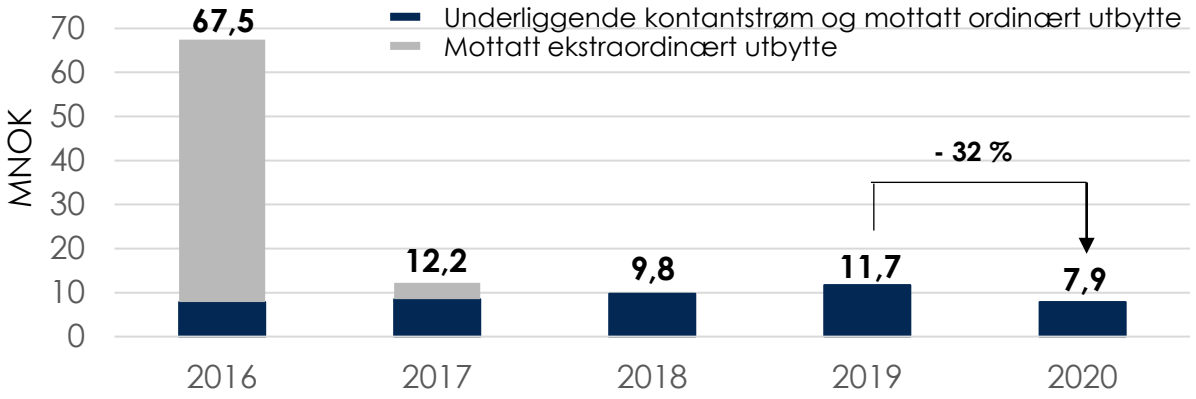
Nøkkeltall per aksje

Beskrivelse

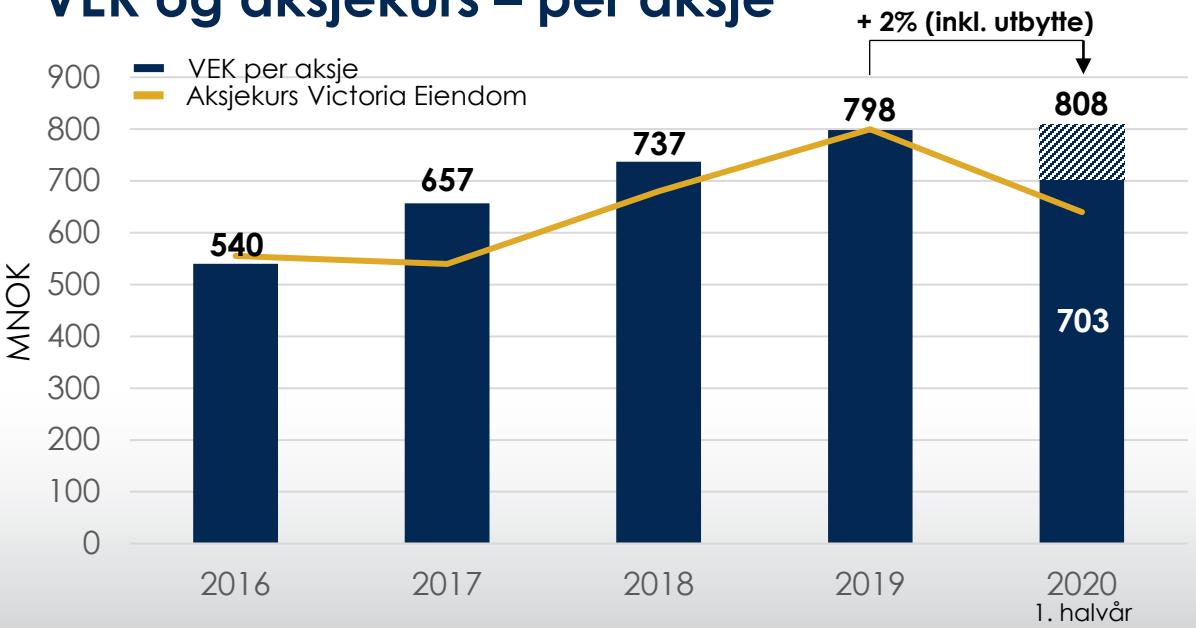
- Nedgangen i kontantstrøm per aksje forklares hovedsakelig av redusert utbytte fra Eiendomsspar
- VEK i Victoria Eiendom per 30.06.2020 er estimert til kr 808 (med Eiendomsspar aksjen til substansverdi). Hensyntatt utbytte på kr 4,00 har verdiutviklingen i løpet av 1. halvår vært 2 %. I samme periode gikk aksjekursen fra kr 800 til kr 640
- Med en aksjekurs for Victoria Eiendom på kr 640, prises aksjen med en rabatt på kr 168 (21 %) per aksje, sammenlignet med aksjens VEK verdi på kr 808
- Ved å legge til grunn Eiendomsspar sin børskurs per 30.06.20 (kr 425 mot VEK 500) verdsettes Victoria Eiendom aksjen til kr 703

Kontantstrøm før skatt – per aksje

Per 1. halvår



VEK og aksjekurs – per aksje



EIENDOMSSPAR

Verdijustert balanse per 30.06.2020

	Årsslutt 2019	1. halvår 2020	
Eiendommer	3 072	3 150	
Aksjer/lån FKV/TS	9 256	9 394	
Øvrige eiendeler	146	341	
SUM EIENDELER	**12 474**	**12 884**	
Verdijustert egenkapital [1)]	10 600	10 788	**+ 188**
Latent/utsatt skatt	175	165	
Rentebærende gjeld	1 546	1 792	
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	152	139	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**12 474**	**12 884**	
Belåningsgrad eiendommer [2)]	*31 %*	*29 %*	
Belåningsgrad på ES-aksjer [3)]	*6 %*	*7 %*	

Detaljer 1. halvår 2020-tall

1) Inkl. minoriteter; NOK 29 mill. VEK per aksje per 30.06.2020: (NOK 10.788" – NOK 29" minoriteter)/13 308 703 aksjer = **NOK 808 per aksje (31.12.2019 NOK 794 per aksje)**
2) Rentebærende gjeld er fratrukket lån på ES-aksjer (NOK 700 mill.) og kontantbeholdning
3) Målt mot OTC kurs per 30.06.2020

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Ingen finansielle covenants/LTV klausuler i selskapets låneavtaler
- Lav belåningsgrad:
  - pant i eiendommer 29 %
  - pant i Eiendomsspar-aksjer, 7 % (OTC kurs)
- Selskapet har ingen gjenværende låneforfall i 2020
- Gjennomsnittlig rente per 30.06.2020 på 2,7 % (3,9 % per årsslutt 2019)
  - 39 % andel lån med fast rente, gjennomsnittlig løpetid fastrenteavtaler er 6,5 år

Likviditet

- Likviditetsreserve (inkl. ubenyttede langsiktige kredittrammer) per 30.06.2020 utgjorde MNOK 868 (MNOK 554 per årsslutt 2019). Av dette utgjorde kontantbeholdning MNOK 290
- I tillegg har selskapet ytterligere lånekapasitet i ubelånte eiendommer samtidig som datterselskapet Eiendomsspar har betydelig lånekapasitet

Innhold

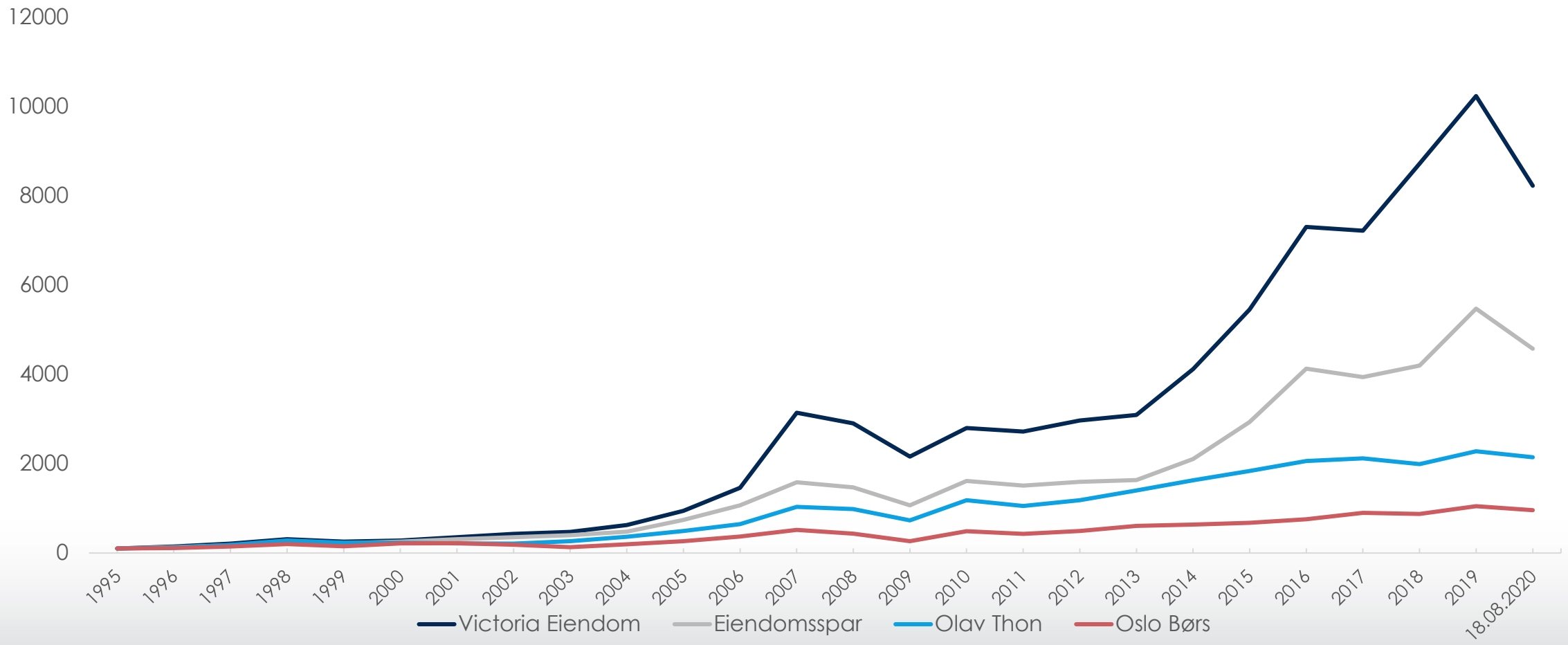
1 Eiendomsmarkedet

2 Eiendomsspar

3 Victoria Eiendom

4 **Eierstruktur og aksjekursutvikling**

Aksjekursutvikling 01.01.95 – 18.08.2020
(inkl. akk. utbytte til nominell verdi)



EIENDOMSSPAR

Aksjonærstruktur per 11.08.2020

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
Dobloug, Anette	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 (665)	16,5	5 902 455
SUM UTSTEDTE AKSJER	100,0	35 765 241

EIENDOMSSPAR

Aksjonærstruktur per 11.08.2020

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	6,1	824 461
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
Dobloug, Anette	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 (422)	18,0	2 406 809
SUM UTSTEDTE AKSJER	100,0	13 406 753

VICTORIA