

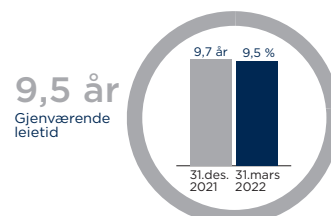
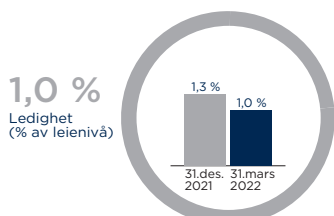
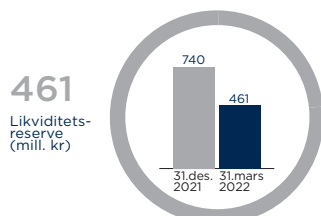
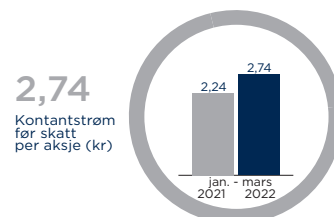
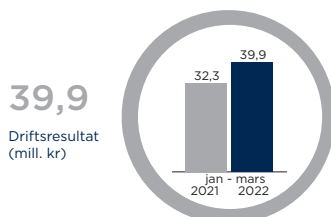
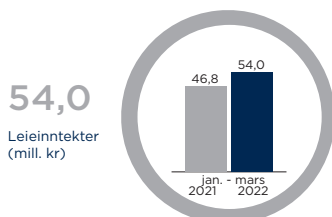
VICTORIA EIENDOM

DELÅRSRAPPORT JANUAR - MARS 2022

JANUAR - MARS 2022

I januar 2019 kjøpte Eiendomsspar 3 100 000 egne aksjer. Victoria Eiendoms reelle eierandel i Eiendomsspar økte således fra 48,2 % til 52,4 % (i ettertid er eierandelen økt til 56,5 %). Tilbakekjøpet medførte at Eiendomsspar, fra og med 2019, konsolideres inn i regnskapet til Victoria Eiendom. Investeringen i Eiendomsspar representerer over 80 % av Victoria Eiendoms totale bruttoeksponering mot eiendomsmarkedet. Operasjonelt og finansielt driftes de to selskapene som tidligere. I denne beretningen presenteres den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar») for seg. Kvartalsrapporten forøvrig presenterer informasjon om Victoria Eiendom konsern.

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

Smitteverntiltak knyttet til pandemien preget nok en gang inngangen til året. Nesten to års kunnskap og erfaring med koronaviruset samt høy vaksinasjonsgrad har imidlertid økt befolkningens evne til å håndtere smitten og mot slutten av februar hadde de nordiske landene i stor grad lettet sine restriksjoner. Russland invaderte Ukraina den 24. februar, noe som har skapt forhøyet internasjonalt sikkerhetspolitisk spenningsnivå og medført usikkerhet og restriksjoner som skaper utfordringer for global vareflyt og tilgang på råvarer. Sterke finansielle stimulanser gjennom nesten to år, for å håndtere koronakrisen, bidrar nå til høy prisvekst i mange land. Prisveksten forsterkes av krigen i Ukraina og mange sentralbanker rapporterer nå om høy inflasjon samtidig som de signaliserer raskere renteøkning enn tidligere prognostisert. Økt sannsynlighet for et høyere rentenivå enn på mange år, kombinert med relativt rask takt på rentehevingene, har bidratt til å kjøle ned internasjonale finansmarkeder og eiendomsmarkedet.

Sterke finansielle stimulanser gjennom de siste to årene har bidratt til høy aktivitet i norsk økonomi. Dette forsterkes av økende etterspørsel og prisøkningen på olje og gass, Norges

viktigste eksportprodukt, gjennom det siste året. Arbeidsledigheten i Norge fortsatte å falle gjennom årets første tre måneder, fra 2,2 % ved inngangen til året til 2,0 % ved utgangen av første kvartal 2022.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo var sterkt gjennom høsten 2021 og den samme utviklingen fortsatte gjennom første kvartal 2022. Høy økonomisk aktivitet og begrenset nybygging, i det korte bildet, forventes å bidra til at denne trenden fortsetter gjennom 2022.

Smitteverntiltakene som var innført ved årsskiftet bidro til en svak start på året i hotellmarkedet både i Norge og over store deler av verden. Etterspørselen var imidlertid raskt tilbake så snart restriksjonene lettet. Flere steder, både i Norge og internasjonalt, var mars en sterk hotellmåned omtrent på nivå med 2019. Hotellbelegget i Oslo for første kvartal endte på 41 %, mot 11 % for samme periode foregående år. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) steg i samme periode med 421 %, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer og store deler av Europa har også hatt

positiv utvikling i perioden. By-hotellene, som jevnt over har prestert langt svakere enn regionshotell under pandemien, presterer nå mer på linje med hoteller i regionene og viser derfor en høyere vekst mot fjoråret. Sammenlignet med hotelletterspørselen før pandemien ser man at fritids- og helgetrafikken så langt har kommet sterkere tilbake enn etterspørselen fra forretningsreisende i ukedagene.

Den fysiske varehandelen ble negativt påvirket av smittevern-tiltakene i desember 2021 og i årets to første måneder. Som følge av lettelse i tiltakene gjennom februar tok aktiviteten seg imidlertid opp. Varekonsumet i første kvartal som helhet hadde nullvekst.

Transaksjonsmarkedet endte i 2021 på omtrent kr 160 milliarder. Dette er all time high for det norske markedet og en oppgang på mer enn 40 % sammenliknet med 2020. I takt med økt usikkerhet i markedet har aktiviteten avtatt noe inn i første kvartal 2022. For året som helhet forventes en nedgang i transaksjonsvolum sammenlignet med fjoråret.

Boligprisutviklingen i første kvartal 2022 ble 7 % i Oslo og 8 % for landet som helhet. Dette var høyere enn ventet, og kan delvis forklares av nye regler for salgsprosessen med effekt fra 01.01.2022, som bidro til noe lavere utbud enn normalt etter årsskiftet. For 2022 som helhet forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en svakt stigende prisutvikling gjennom årets første kvartal.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per første kvartal 2022 kr 54,0 mill. (kr 46,8 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 39,9 mill. (kr 32,3 mill.) og resultat før skatt kr 34,9 mill. (kr 22,0 mill.). Økningen i resultatet forklares i hovedsak av økte leieinntekter.

Drift, utleie og prosjekt

Ledighet, målt etter leieverdi, er 1,0 %, mot 1,3 % per årsslutt 2021. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 9,5 år.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 2 374 mill. per 31.03.2022. Kontantbeholdning i bank er kr 71 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantsikrede kredittrammer på kr 461 mill. per 31.03.2022. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer.

Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 55 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 6,3 år.

Lånemarkedet, som var relativt stabilt gjennom 2021, påvirket av økt internasjonalt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Selskapet har løpende og god dialog med sine bankforbindelser, men ingen låneforfall i 2022.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

Victoria Eiendom konsern

Resultat

Victoria Eiendom konsernets leieinntekter utgjorde kr 263,7 (kr 198,0 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 492,5 mill., opp fra kr 32,6 mill. per første kvartal 2021. Økningen skyldes i hovedsak positiv resultatutviklingen i det tilknyttede selskapet Pandox, men også økte leieinntekter og salgsgevinster.

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har kjøpt en Plantasjen-eiendom, lokalisert i Namsos. Total kjøpesum for eiendommen er kr 59 mill.

Victoria Eiendom har kjøpt 80 905 egne aksjer for kr 56,0 mill.

Datterselskapet Eiendomsspar har i løpet av første kvartal 2022 ervervet eiendommen Kjelsåsveien 161 i Oslo for en kjøpesum på kr 573 mill. Eiendomsspar har videre deltatt i en emisjon i Aurora Eiendom og tegnet seg for aksjer tilsvarende sin proratoriske eierandel, kr 68 mill.

Eiendomsspar ervervet 600 775 egne aksjer for kr 249 mill. i løpet av første kvartal.

Eiendomsspar har så langt i år solgt 8 næringsseksjoner i eiendommen Parkveien 64 i Oslo. Næringsseksjonene var eid med 70 % av Eiendomsspar, 8,1 % av Victoria Eiendom, 6 % av administrerende direktør Christian Ringnes og 15,9 % av tidligere ledende ansatte i Eiendomsspar. Salget er gjennomført på markedsmessige betingelser til uavhengig tredjepart. Regnskapsmessig salgsgevinst er kr 55 mill.

Aksjonærforhold

I løpet av første kvartal 2022 falt aksjekursen til Victoria Eiendom fra kr 735 til kr 685 (- 7 %).

Per 31.03.2022 er total beholdning av egne aksjer 143 069.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 9,00 per aksje (kr 8,50) for 2021.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2021 fikk styret fullmakt til å erverve inntil ti prosent av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmakten gjelder for ett år og er foreslått fornyet på ordinær generalforsamling i mai 2022.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar

Resultatregnskap

	01.01.-31.03.	
	2022	2021
Leieinntekt	54,0	46,8
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(3,9)	(4,6)
Brutto driftsresultat	50,1	42,2
Rehabiliteringskostnad	(0,5)	(2,6)
Avskrivning på varige driftsmidler	(7,0)	(4,7)
Lønn og annen driftskostnad	(2,7)	(2,6)
Driftsresultat	39,9	32,3
Netto finanskostnad	(5,0)	(10,3)
Resultat før skattekostnad	34,9	22,0

Hendelser etter balansedato

Ingen vesentlige hendelser i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar etter balansedato. Datterselskapet Eiendomsspar har ervervet eiendommen Stortingsgata 14 (seksjon 2) og 16 i Oslo, som består av Hotel Christiania Teater, restauranten Teatro og Christiania Scene, for en kjøpesum på kr 397 mill. Eiendomsspar eide fra tidligere seksjon 1 i Stortingsgata 14, og eier hele eiendommen etter oppkjøpet.

Fremtidsutsikter

Usikkerheten knyttet til pandemien, som preget norsk økonomi og samfunnsliv i over to år, har i stor grad blitt erstattet av økt geopolitisk spenningsnivå og forhøyet risikosentiment i markedet, grunnet krigen i Ukraina. Gjennom flere tiår har verdens land blitt knyttet stadig tettere sammen gjennom økt verdenshandel, samarbeid og generelt lavt sikkerhetspolitisk spenningsnivå. Krigssituasjonen man nå står ovenfor skaper problemer i det korte bildet knyttet til tilgang på enkelte råvarer. Påliteligheten til globale forsyningskjeder er svekket både av krigssituasjonen og strenge smitterverntiltak i Kina. De langvarige effektene er mer usikre, men vil kunne medføre større endringer både for global produksjon og handelsmønstre. I tillegg må mange land nå håndtere høy prisvekst, som en konsekvens av sterke finansielle stimuli gjennom pandemien. Dette ser ut til å gi økende renter i årene som kommer. Videre krigsforløp i Ukraina, konsekvenser av prisvekst og rentehevinger samt fortsatt usikkerhet knyttet til koronasmitte vil være sentrale tema for norsk økonomi i tiden fremover. Utfallsrommet av de nevnte forholdene er stort og medfører større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

Det ble tilført ca. 235 000 kvm. til kontormarkedet i Oslo, Asker og Bærum i 2021, som er godt over historisk snitt. Samtidig økte arealabsorpsjonen kraftig i 2021, både mot foregående år og mot historisk snitt. Dette bidro til å holde arealledigheten stabil gjennom 2021. I 2022 forventes svakt fallende ledighet og økende leiepriser, som en følge av høy økonomisk aktivitet og at kontoretterspørselen fortsetter å gjeninnhente seg etter koronapandemien, samtidig som volumet av ferdigstilte arealer reduseres. For 2023 er det noe mer usikkerhet knyttet til ledighetsutviklingen, ettersom

ferdigstillelse av arealer forventes å øke igjen, samtidig som utfallsrommet for den økonomiske gjeninnhenting er større.

Det har vært lite kapasitetsvekst i hotellmarkedet i Oslo gjennom det siste året og det forventes heller ikke betydelig ny kapasitet i de nærmeste årene. Kapasitetsveksten i 2019 og dels i 2020 var imidlertid høyere enn normalt. Hotell og reiseliv har vært blant de hardest rammede næringene av pandemien, men etterspørselen har kommet relativt raskt tilbake når samfunnet har gjenåpnet. Etterspørselsutviklingen gjennom første kvartal 2022 har vært svært positiv. Det forventes at det vil ta noe tid før etterspørselen er tilbake på samme nivå som før pandemien. Særlig om man kommer i en situasjon med varig høy sikkerhetspolitisk usikkerhet og eller svak økonomisk utvikling.

Norske forbrukertrender har vært i endring gjennom mange år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelen, men utgjør fortsatt under 10 % av detaljhandelsomsetningen i Norge. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt vil det meste av handelsvolumene fortsatt gå gjennom tradisjonelle kanaler, som fysisk varehandel, i mange år. Tjenester, servering og opplevelser utgjør en stadig større andel av norske husholdningers konsum. Denne utviklingen forventes å fortsette og bidra til et mer variert leietakerbilde i butikkmarkedet. Etterspørselen etter etablerte og gode handelslokasjoner samt de beste og mest veldrevne kjøpesentrene forventes fortsatt å være god.

Boligprisveksten i 2021 var sterk gjennom første kvartal, for deretter å avta gjennom året. 2022 ser foreløpig ut til å følge en lignende trend. For 2022 og de nærmeste årene deretter forventes moderat boligprisutviklingen i Oslo. Bakgrunnen for dette er en antagelse om økende renter og byggekostnader i kombinasjon med høy lønnsvekst og begrenset nybygging.

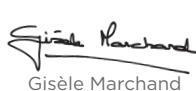
Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon. Selskapet er derfor godt rustet, både til å håndtere svakere markedsforhold og høyere renter og til å utnytte de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 9. mai 2022
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn

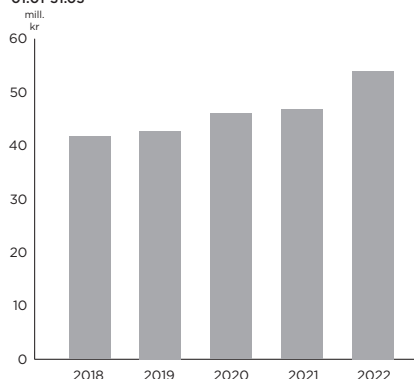

Gisèle Marchand


Monica S. Salthella

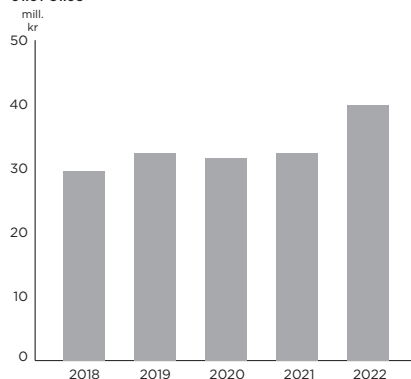

Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

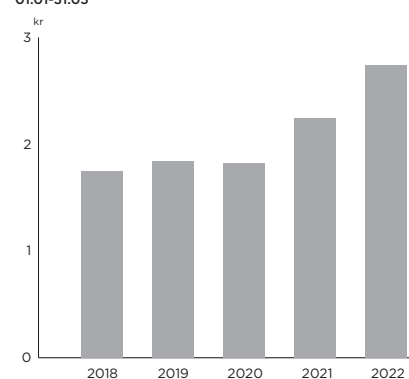
Leieinntekter
01.01-31.03



Driftsresultat
01.01-31.03



Kontantstrøm per aksje
01.01-31.03



VICTORIA EIENDOM KONSERN
RESULTATREGNSKAP

	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2022	2021	2021
Leieinntekt	(2)	263,7	198,0	905,0
Annen driftsinntekt		3,7	0,1	7,9
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(22,8)	(24,4)	(100,4)
Brutto driftsresultat		244,6	173,7	812,5
Salgsgevinst		55,1	2,3	465,6
Rehabiliteringskostnad		(18,9)	(26,3)	(104,8)
Avskrivning på varige driftsmidler		(46,3)	(41,2)	(163,0)
Lønn og annen driftskostnad		(29,8)	(28,6)	(131,4)
Driftsresultat		204,7	79,9	878,9
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		(7,4)	15,1	(13,8)
Resultat fra tilknyttet selskap (Pandox)		331,6	(12,5)	181,3
Finansinntekt		36,1	13,2	375,2
Finanskostnad		(72,5)	(63,1)	(245,0)
Ordinært resultat før skattekostnad		492,5	32,6	1 176,6
Skattekostnad på ordinært resultat		(107,7)	1,0	(137,6)
Resultat		384,8	33,6	1 039,0
Tilordnet:				
Aksjonærer		226,8	26,3	651,9
Minoritetsinteresser		158,0	7,3	387,1

BALANSE PER

EIENDELER	31.03.		31.12.
	2022	2021	2021
Varige driftsmidler	17 059,0	15 331,4	16 391,8
Finansielle anleggsmidler	9 162,0	9 133,2	9 039,1
Sum anleggsmidler	26 221,0	24 464,6	25 430,9
Andre fordringer	124,5	94,9	121,4
Bankinnskudd	706,5	233,6	325,4
Sum omløpsmidler	831,0	328,5	446,8
SUM EIENDELER	27 052,0	24 793,1	25 877,7
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	101,0	101,7	101,3
Annen egenkapital	14 034,8	14 332,8	14 142,0
Sum egenkapital	14 135,8	14 434,5	14 243,3
Utsatt skatt	879,2	806,5	834,7
Andre avsetninger for forpliktelser	228,0	285,1	239,6
Sum avsetninger for forpliktelser	1 107,2	1 091,6	1 074,3
Langsiktig rentebærende gjeld	10 852,9	7 232,3	9 128,3
Kortsiktig rentebærende gjeld	450,0	700,0	750,0
Annen kortsiktig gjeld	506,1	1 334,7	681,8
Sum kortsiktig gjeld	956,1	2 034,7	1 431,8
Sum gjeld	12 916,2	10 358,6	11 634,4
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 052,0	24 793,1	25 877,7

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	153,6	103,4	463,0
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(881,7)	(110,7)	(278,9)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 109,2	22,7	(76,9)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	381,1	15,4	107,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	325,4	218,2	218,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	706,5	233,6	325,4
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1 220,0	3 255,0	2 570,0
Sum likviditetsreserver	1 926,5	3 488,6	2 895,4

NOTER

NOTE 1 - Regnskapsprinsipper

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

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost.

NOTE 2 - Leieinntekt

Leieinntekt geografisk fordelt	01.01.-31.03.		01.01.-31.12.
	2022	2021	2021
Oslo	233,2	177,2	818,1
Øvrige Norge	30,5	20,8	86,9
Sum	263,7	198,0	905,0

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2022	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	101,3	14 142,0	14 243,3
Resultat		384,8	384,8
Kjøp egne aksjer	(0,3)	(304,4)	(304,7)
Minoritet		(8,7)	(8,7)
Omregningsdifferanser m.v.		(178,9)	(178,9)
Egenkapital 31.03.2022	101,0	14 034,8	14 135,8

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2022	31.03.2021	31.12.2021
Resultat per aksje 1)	18,62	2,01	52,33
Bokført egenkapital per aksje 1)	645	623	634
Aksjekurs ved utgangen av perioden	685	760	735
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	12 180 649	13 081 803	12 457 713
Antall utestående aksjer 2)	12 166 752	12 385 774	12 247 657

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (12 309 821) fratrukket direkte eide egne aksjer (143 069).

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 29.04.2022

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	32,1 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	13,3 %
Taconic AS	547 850	4,5 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	4,1 %
Tyin AS	405 429	3,3 %
Raho AS	380 720	3,1 %
MP Pensjon PK	343 000	2,8 %
Piwjk AS	339 096	2,8 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,7 %
Dobloug, Anette	258 108	2,1 %
Oak Management AS	208 479	1,7 %
Hubertus AS	200 000	1,6 %
Victoria Eiendom AS	143 069	1,2 %
AS Straen	140 000	1,1 %
Horn Bull AS	120 919	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,9 %
Pisces Invest AS	96 612	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,7 %
Bob Merlin AS	86 482	0,7 %
Scorpio Kapital AS	84 488	0,7 %
Øvrige aksjonærer	2 322 304	18,9 %
Sum	12 309 821	100,0 %



Victoria Eiendom AS, Olav Vs gate 6, Postboks 1350 Vika, 0113 Oslo
Telefon: 22 33 05 50 www.eiendomsspar.no