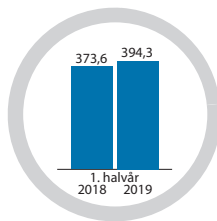
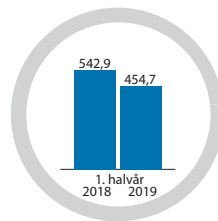
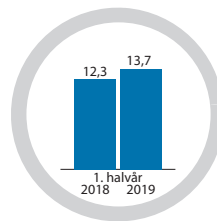
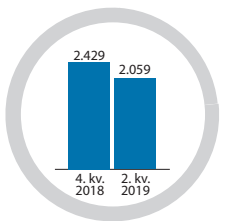
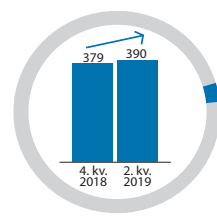
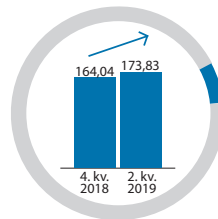
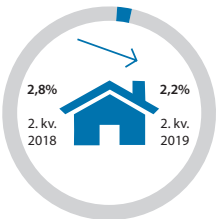


NØKKELTALL – RESULTAT OG BALANSE
394,3
Leie-
inntekter
(mill. kr)

454,7
Ordinært
resultat før
skatt
(mill. kr)

13,7
Kontant-
strøm før
skatt per
aksje* (kr)

2.059
Likviditets-
reserve
(mill. kr)

NØKKELTALL – VERDIUTVIKLING, DRIFT OG MARKED
+4%
Aksjekurs
inkl.
utbytte
kr 5,75

+9%
Pandox AB
EPRA NAV
(SEK) inkl.
utbytte
SEK 4,70

2,2%
Ledighet
(% av
leievenå)

9,2 år
Gjen-
værende
leietid


* inkludert underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, før salgsgevinster og rehabiliteringskostnader

EIENDOMSMARKEDET

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

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

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

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

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

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

INVESTINGER OG SALG

I 1. halvår har Eiendomsspar ervervet Oslo S Parkering AS på 50/50 basis med Bane Nor Eiendom AS. Oslo S Parkering eier parkeringshus ved Oslo Sentralstasjon og Asker togstasjon.

I tillegg har selskapet kjøpt Smalvollveien 63 og Breivollveien 13. Sistnevnte ligger inntil Eiendomsspar sin eksisterende tomt i Strømsveien 221/223. Begge eiendommene er lokalisert på Alnabru i Oslo. Total kjøpesum (Eiendomsspar sin andel) for eiendommene er kr 572 mill. Det har ikke vært noen salg i perioden.

KORT STATUS FOR PANDOX AB

Pandox' kontantstrøm («cash earnings») utgjorde SEK 928 mill. per 1. halvår 2019, mot SEK 873 mill. i fjor. Økningen skyldes i hovedsak en økning i underliggende inntekter. Justert for sammenlignbare enheter og valuta er inntektsnivået 3,9% over samme periode foregående år.

Resultat før skatt utgjorde SEK 1.331 mill. for 1. halvår 2019, mot SEK 1.424 mill. for samme periode forgående år. Nedgangen i resultat skyldes i hovedsak negativ verdiendring på rentederivater.

Pandox eide per 30.06.2019 en portefølje på 144 hoteller, hvorav 65 hoteller utenfor Norden. Hotellene omfatter i alt 32.281 rom. Markedsverdien av hotellporteføljen var SEK 57,6 milliarder per 30.06.2019 og netto belåningsgrad (LTV) i selskapet var 49,0%. Pandox' likviditetsreserve, inkludert langsiktige ubenyttede kreditrammer, utgjorde SEK 3,5 milliarder per 30.06.2019.

Børskurs for Pandox-aksjen var SEK 171,0 per 30.06.2019, mot en underliggende substansverdi (EPRA NAV) på SEK 173,83 per aksje.

RESULTAT

Totale leieinntekter utgjorde per 1. halvår 2019 kr 394,3 mill., mot kr 373,6 mill. for samme periode i 2018. Økte inntekter fra erverv kompenseres for noe reduserte leieinntekter fra hotell. Brutto driftsresultat var kr 354,5 mill. (kr 343,8 mill.).

Kontantstrøm før skatt, hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, men før salgsgevinster, kursgevinster og rehabiliteringskostnader, utgjorde kr 493,7 mill. i 1. halvår, mot kr 489,2 mill. i samme periode 2018.

Resultat før skattekostnad er kr 454,7 mill., ned fra kr 542,9 mill. per 1. halvår 2018. Nedgangen skyldes i hovedsak økte rehabiliteringskostnader, samt høyere finanskostnader knyttet til finansiering av tilbakekjøp av egne aksjer og erverv av eiendommer, sammenlignet med fjoråret.

FINANSIERING OG LIKVIDITET

Eiendomsspar hadde per 30.06.2019 en gjeld på kr 7.893 mill. (ekskl. utsatt skatt), hvorav kr 7.667 mill. var rentebærende.

(tall i parentes refererer til tall for samme periode/tidspunkt i 2018 om ikke annet er spesifisert)

Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen var 3,3% per 30.06.2019, noe ned fra årsskiftet. I løpet av 1. halvår har Eiendomsspar utvidet og etablert nye trekkfasiliteter på kr 1.200 mill. I samme periode har Eiendomsspar inngått nye avtaler om 10-års rentesikring på totalt kr 600 mill. Ved kvartalslutt utgjorde andelen fastrentelån 44%, med en gjennomsnittlig gjenværende bindingstid på 5,3 år.

Eiendomsspar opplever lånemarkedet som godt og refinansiering antas generelt ikke å by på problemer. Eiendomsspars likviditetsreserve inkludert langsiktige, pantsikrede kreditttrammer utgjorde kr 2.059 mill. per 30.06.2019. Eiendomsspar har ingen finansielle covenants i sine låneavtaler/kreditttrammer.

DRIFT OG PROSJEKTER

Løpende drift av eiendommene går som forventet. Ledigheten i eiendomsmassen målt etter leieverdi er 2,2% (2,8%). Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i selskapets eiendommer er 9,2 år, mot 8,8 år per utgangen av 2018.

Eiendomsspar har følgende større prosjekter under utvikling:

- **Urtegate 9 i Oslo**, en av Oslo sentrums største utviklingseiendommer. Eiendomsspar jobber med et hovedalternativ som omfatter totalt ca. 40.000 kvm. næringsbebyggelse. I løpet av 2. kvartal ble det gitt igangsettingstillatelse samt igangsatt byggestart av første bygg på 17.000 kvm. Høyskolen Kristiania har inngått leiekontrakt på 10.000 kvm. av dette bygget.
- **Karl Johans gate 33/Rosenkrantz gate 11 i Oslo**, er et kombinert hotell-/butikkprosjekt på totalt 10.300 kvm. 67 nye hotellrom er ferdigstilt og det jobbes nå med oppgradering av eksisterende 86 hotellrom. Det planlegges også en til to flaggskipbutikker over to plan (1. etg. og kjeller), vendt mot Karl Johans gate. Prosjektet forventes ferdigstilt i 2020.
- **Mack-Øst i Tromsø**, er en sentral eiendom som tidligere huset produksjonen til Mack Ølbryggeri. I august 2017 besluttet Kunnskapsdepartementet at Tromsø Museum – Universitetsmuseet skal lokaliseres på sørsiden av tomten. I tillegg til museet legges det opp til hotell, handels- og opplevelses-senter på 25-35.000 kvm. Prosjektet utvikles sammen Ludvig Mack AS.
- **Innspurten 7 i Oslo**, er en hotelleiendom med 253 rom. Eiendomsspar jobber med en utvidelse av hotellet med 197 rom, samt en oppgradering og utvidelse av hotellets konferansefasiliteter. Ferdigstilling er estimert til 4. kvartal 2020.

For øvrig arbeider selskapet med utvikling av Bjørnegårdsvingen 11/13 i Bærum (50% andel i samarbeid med OBOS, 79 av 123 leiligheter er solgt), Økernveien 115 i Oslo (50% andel i samarbeid med OBOS) og Tvetenveien 11 i Oslo. Samtlige eiendommer er hovedsakelig boligprosjekter.

AKSJONÆRFORHOLD

Eiendomsspar har i løpet av 1. halvår ervervet 3.100.000 egne aksjer, til en total verdi av kr 1.238 mill. På selskapets ordinære generalforsamling 13. mai 2019, fikk selskapet tilslutning om sletting av beholdningen av direkte eide egne aksjer på totalt

19.294.945. Denne prosessen forventes fullført i løpet av 3. kvartal 2019. Etter gjennomføring av sletting av egne aksjer vil Eiendomsspar ha 35.765.241 utstedte aksjer.

Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen i mai 2019 fullmakt til å erverve inntil 10% av selskapets aksjekapital, samt fornyet fullmakt til å foreta kapitalutvidelser ved fusjoner med andre selskaper. Fullmaktene gjelder for ett år.

REDEGJØRELSE FOR DELÅRSREGNSKAPET

Styret og adm. direktør i Eiendomsspar AS bekrefter etter beste overbevisning at regnskapet per 1. halvår 2019 er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder, at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat som helhet, samt at delårsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet. Videre gir beskrivelsen oversikt over de mest sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer selskapet står overfor.

Andelen i Pandox regnskapsføres basert på IFRS regnskapet til dette selskapet, siden det ikke utarbeides regnskaper etter historisk kost. Av Eiendomsspar sitt ordinære resultat før skattekostnad på kr 454,7 mill., utgjør resultat før skatt fra Pandox kr 339,9 mill. Av sistnevnte beløp utgjør kr 93,8 mill. urealisert verdiendring på eiendom og derivater.

HENDELSER ETTER BALANSEDATO

Eiendomsspar har ervervet selskapet Karihaugveien 89 AS, som eier eiendommen Karihaugveien 89 på Høybråten i Oslo. Kjøpesum for eiendommen er kr 224 mill.

Selskapet har solgt sin aksjepost på 50% i Bergehus Holding AS, som eier eiendommen Bergehus i Oslo. Salget gir en regnskapsmessig gevinst på kr 128 mill.

FREMIDSUTSIKTER

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

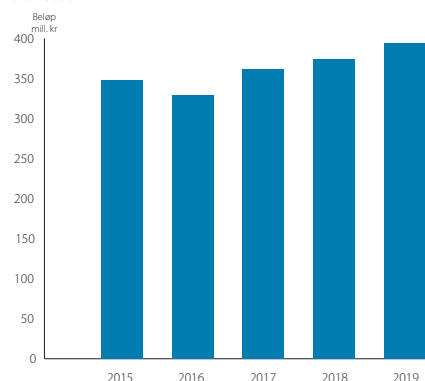
Veksttakten i butikkmarkedet ble redusert gjennom 2018, og trenden forventes å fortsette fremover. Etterspørselen etter de beste beliggenhetene forventes imidlertid fortsatt å være god.

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

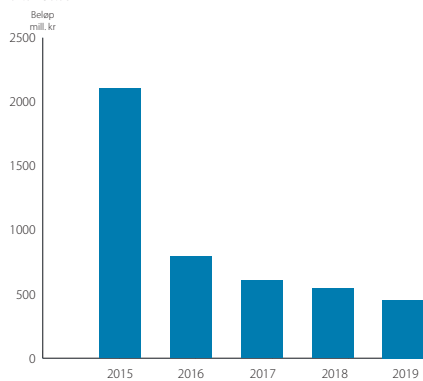
For bolig forventes det en flat prisutvikling fremover, hovedsakelig grunnet høye priser og usikkerhet for ytterligere renteøkninger.

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

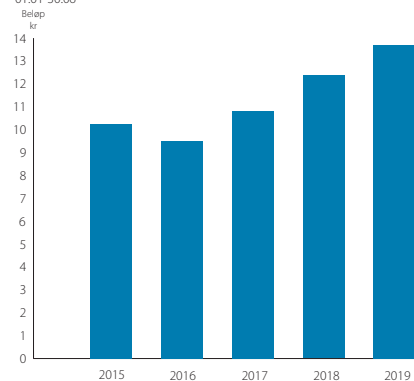
Leieinntekter
01.01-30.06



Resultat før skattekostnad
01.01-30.06



Kontantstrøm før skatt per aksje (inkl. underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap)
01.01-30.06



RESULTATREGNSKAP

	Note	01.01. - 30.06.		01.01. - 31.12.	01.04. - 30.06.	
		2019	2018	2018	2019	2018
Leieinntekt	(2)	394,3	373,6	769,5	200,6	193,3
Annen driftsinntekt		3,3	5,0	12,0	0,3	1,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(43,1)	(34,8)	(70,9)	(22,2)	(16,5)
Brutto driftsresultat		354,5	343,8	710,6	178,7	177,8
Salgsgevinst		-	8,0	7,9	-	(0,3)
Rehabiliteringskostnad		(79,5)	(21,8)	(73,6)	(36,1)	(14,0)
Avskrivning på varige driftsmidler		(44,9)	(39,3)	(81,7)	(22,4)	(20,8)
Lønn og annen driftskostnad		(44,5)	(42,6)	(84,8)	(20,3)	(18,0)
Driftsresultat		185,6	248,1	478,4	99,9	124,7
Resultat fra felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap		371,2	376,1	899,0	275,8	224,0
Netto finanskostnad		(102,1)	(81,3)	(182,9)	(63,4)	(43,8)
Ordinært resultat før skattekostnad		454,7	542,9	1.194,5	312,3	304,9
Skattekostnad på ordinært resultat		(62,6)	(114,4)	(228,5)	(65,5)	(41,2)
Periodens resultat		392,1	428,5	966,0	246,8	263,7
Tilordnet:						
Aksjonærer		390,3	425,1	960,1		
Minoritetsinteresser		1,8	3,4	5,9		

BALANSE PER

EIENDELER	30.06.		31.12.
	2019	2018	2018
Varige driftsmidler	7.717,8	7.173,5	7.470,4
Finansielle anleggsmidler	6.344,2	5.523,2	6.204,1
Sum anleggsmidler	14.062,0	12.696,7	13.674,5
Andre fordringer	63,3	39,1	46,8
Bankinnskudd	404,4	213,7	199,3
Sum omløpsmidler	467,7	252,8	246,1
SUM EIENDELER	14.529,7	12.949,5	13.920,6
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	596,9	615,5	616,3
Annen egenkapital	5.422,9	5.964,6	6.463,1
Sum egenkapital	(3) 6.019,8	6.580,1	7.079,4
Utsatt skatt	617,3	614,8	611,2
Andre avsetninger for forpliktelser	50,2	52,6	53,0
Sum avsetninger for forpliktelser	667,5	667,4	664,2
Langsiktig rentebærende gjeld	7.067,3	5.127,0	5.152,8
Kortsiktig rentebærende gjeld	600,0	400,0	600,0
Annen kortsiktig gjeld	175,1	175,0	424,2
Sum kortsiktig gjeld	775,1	575,0	1.024,2
Sum gjeld	8.509,9	6.369,4	6.841,2
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14.529,7	12.949,5	13.920,6

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

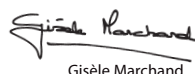
	01.01. - 30.06.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Kontantstrøm før skatt inkl. felleskontrollert virksomhet	493,7	489,2	1.017,7
Andel tilbakeholdt kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap	(86,3)	(70,3)	(377,7)
Kontantstrøm før skatt, ekskl. felleskontrollert virksomhet	407,4	418,9	640,0
Periodens betalte skatter	(50,7)	(58,6)	(64,0)
Tidsavgrensningposter m.v.	(11,8)	(32,7)	(31,2)
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	344,9	327,6	544,8
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(572,7)	(337,8)	(726,8)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	432,9	88,7	246,1
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	205,1	78,5	64,1
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	199,3	135,2	135,2
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	404,4	213,7	199,3
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	1.655,0	1.880,0	2.230,0
Sum likviditetsreserver	2.059,4	2.093,7	2.429,3

Oslo, 22. august 2019
Styret


Anders Ryssdal
Styrets leder


Leiv Askvig


Ragnar Horn


Gisèle Marchand


Monica S. Salthella


Christian Ringnes
Adm. direktør

NOTER

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Eiendomsspar anvender regnskapslovens regler og norsk god regnskapsskikk ved utarbeidelsen av regnskapet. Det innebærer blant annet at direkte eide eiendommer, herunder eiendommer eid av felleskontrollerte virksomheter, regnskapsføres til historisk kost fratrukket akkumulerte avskrivninger.

NOTE 2 - LEIEINNTEKT

LEIEINNTEKT GEOGRAFISK FORDELT	01.01.-30.06.		01.01.-31.12.
	2019	2018	2018
Oslo	375,4	355,9	734,7
Øvrige Norge	18,9	16,1	33,2
Utlandet	–	1,6	1,6
Sum	394,3	373,6	769,5

NOTE 3 - EGENKAPITAL

ENDRING I EGENKAPITAL 01.01 - 30.06.2019	INNSKUTT	ANNEN	SUM
	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL	EGENKAPITAL
Egenkapital 31.12.2018	616,3	6.463,1	7.079,4
Resultat		392,1	392,1
Kjøp egne aksjer	(19,4)	(1.218,8)	(1.238,2)
Minoritet		(39,4)	(39,4)
Utbytte		17,8	17,8
Omregningsdifferanser m.v.		(191,9)	(191,9)
Egenkapital 30.06.2019	596,9	5.422,9	6.019,8

NOTE 4 - NØKKELTALL

NØKKELTALL PER AKSJE (KR)	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Resultat per aksje 1)	10,89	10,82	24,54
Kontantstrøm per aksje 1) 2)	13,69	12,34	25,81
Bokført egenkapital per aksje 1)	169	168	182
Aksjekurs ved utgangen av perioden	390	370	379
Antall utestående aksjer 3)	35.765.241	38.962.414	38.865.241
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	35.844.247	39.285.850	39.117.776

1) Ekskl. minoritetsinteresser

2) Kontantstrøm før skatt hensyntatt underliggende kontantstrøm i felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap, justert for salgsgvinster, kursgvinster og rehabiliteringskostnader

3) Utstedte aksjer (55.060.186) fratrukket direkte/indirekte eide egne aksjer (19.294.945)

NOTE 5 - AKSJONÆROVERSIKT PER 13.08.2019

AKSJONÆR	ANTALL AKSJER	AKSJER I %
Eiendomsspar AS	19.294.945	35,0%
Victoria Eiendom AS	18.728.268	34,0%
AS Straen	1.735.700	3,2%
Horn, Hans Herman	1.133.425	2,1%
Piwjk AS	992.563	1,8%
Mustad Industrier AS	882.740	1,6%
Krohn, Elisabeth S. J.	816.991	1,5%
Helene Sundt AS	788.000	1,4%
CGS Holding AS	788.000	1,4%
Talbot, Anette Dobloug	781.076	1,4%
Grundt, Asbjørn	532.000	1,0%
Arendals Fossekompagni ASA	390.432	0,7%
Thorp, Tone	371.328	0,7%
Nore-Invest AS	358.656	0,7%
Celon Invest AS	290.208	0,5%
Thrane-Steen Finans AS	288.209	0,5%
Thrane-Steen Medhus AS	288.209	0,5%
MP Pensjon PK	275.000	0,5%
Lærdal Finans AS	204.785	0,4%
Thorp, Svein	185.656	0,3%
Øvrige aksjonærer	5.933.995	10,8%
Sum	55.060.186	100,0%