

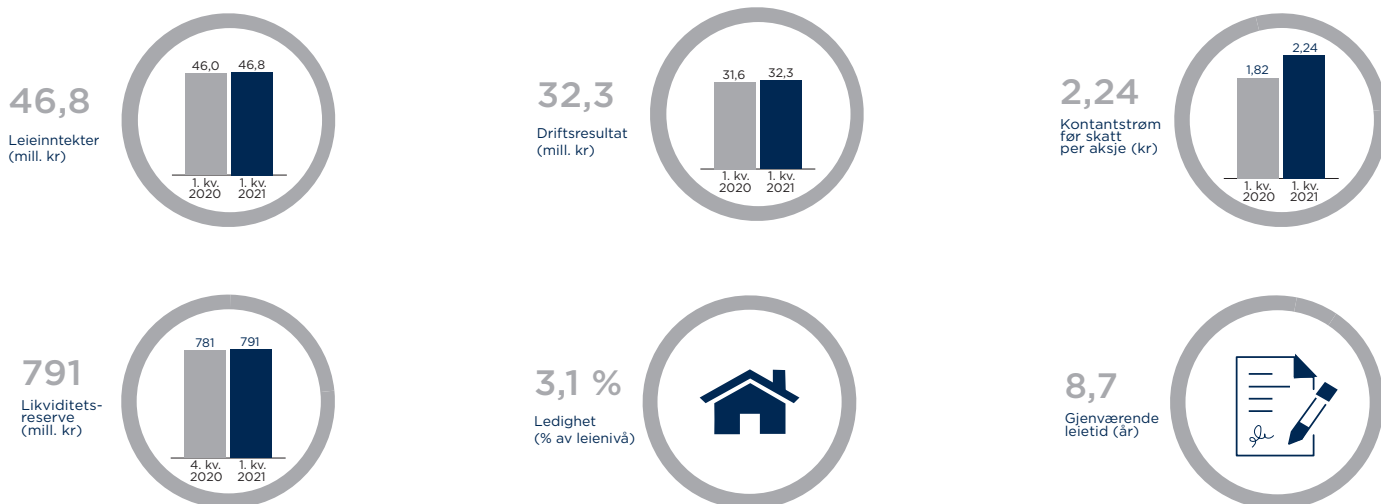
VICTORIA EIENDOM

1. KVARTAL 2021

1. kvartal 2021

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 55,4 %). Dette 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 kvartalsrapporten er hovedfokus på den operasjonelle enheten Victoria Eiendom uten konsolidering med Eiendomsspar, («Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar»). Informasjon om datterselskapet Eiendomsspar presenteres i eget avsnitt. Regnskapet for første kvartal presenterer informasjon om Victoria Eiendom, inkludert Eiendomsspar («Victoria Eiendom konsern»).

Nøkkeltall Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar



Eiendomsmarkedet

Økt smitte og innføring av strenge smitteverntiltak høsten 2020 preget inngangen til det nye året. En stigende smittebølge, både nasjonalt og internasjonalt, førte til en videre opptrapping av smitteverntiltakene i januar 2021. Til tross nedstenginger og restriksjoner, var første kvartal preget av en forsiktig optimisme i finansmarkedene. Hovedindeksen på Oslo Børs steg 9 % i løpet av kvartalet og det ble notert 25 nye selskaper på Oslo børs, Euronext Growth og ett selskap på hovedlisten på Oslo børs. Positive vaksineyheter og forventninger om gjenåpning av økonomien, kombinert med forventninger om fortsatt ekspansiv finanspolitikk med tilhørende lave renter, synes å være hovedårsaken til optimismen. Det videre smitteforløpet, vaksineringsstempoet og ringvirkningene av eksisterende og kommende smitteverntiltak forventes å påvirke norsk økonomi i det kommende året.

De strenge smitteverntiltakene som ble innført i første kvartal 2021 har medført utsatt gjenåpningen av det norske samfunnet. Denne utviklingen har vært lik for de fleste land i Europa. Tiltakene gir særlig stor påvirkning på tjenester knyttet til kultur, overnatting, servering og transport. Arbeidsledigheten i Norge

økte gjennom første kvartal 2021, spesielt i næringene direkte rammet av smitteverntiltakene. Ved utgangen av første kvartal 2021 utgjorde arbeidsledigheten 4,2 %, sammenliknet med 3,8 % ved utgangen av fjoråret. Det er ventet en bedring i arbeidsmarkedet i takt med vaksinerings og gjenåpningen av samfunnet frem mot sommeren. Det er fremdeles knyttet usikkerhet til pandemiens ettervirkninger på forbrukeratferd og reisevaner, både innenlands og utenlands.

Markedet for utleie av kontorlokaler i Oslo, hadde i årene før utbruddet av Covid-19, sterk utvikling i leiepriser. Dette var et resultat av lav kontorledighet, lavt nivå av ferdigstilte kontorbygg og høy sysselsetting. Gjennom 2020 var det imidlertid noe økning i kontorledighet i Oslo sentrum og svakt fallende leiepriser, som følge av ferdigstillelse av nye kontorbygg, lavere økonomisk aktivitet og lavere sysselsetting. Flere av disse faktorene må sees i sammenheng med utbruddet av Covid-19 og den generelle usikkerheten som utbruddet medførte. Svakt fallende leiepriser og noe økt ledighet var den generelle tendensen i Oslo gjennom årets første kvartal, en trend som forventes å fortsette i de neste kvartalene.

Smitteverntiltakene som ble innført i første kvartal 2021 medførte et betydelig omsetningsfall for reiselivsnæringen, og mange hoteller har igjen valgt å midlertidig stenge dørene. Hotellbelegget i Oslo endte ved utgangen av første kvartal på 11 %, en nedgang fra samme periode i fjor på 76 %. RevPar (gjennomsnittlig inntekt per rom) falt i samme periode med 82 %, målt mot samme periode foregående år. Hotellbransjen i øvrige nordiske byer og store deler av Europa har hatt tilsvarende utvikling, men regionshotell har generelt klart seg bedre enn hotell i de største byene.

Utfordringene for de fysiske handelsaktørene fortsatte inn i 2021. Innstramningen av smitteverntiltakene i Oslo i mars, førte til krav om fysisk nedstenging av butikker og serveringssteder. Netthandelen har de siste årene opplevd en kraftig vekst, en trend som forventes å forsterkes av den pågående pandemien.

Transaksjonsmarkedet endte i 2020 på over kr 110 milliarder, en oppgang på mer enn 10 % sammenliknet med 2019. Per første kvartal opplevtes det god aktivitet i transaksjonsmarkedet og transaksjonsvolumet for året som helhet estimeres å ende over kr 100 milliarder.

2020 var preget av sterk boligprisvekst, en trend som fortsatte inn i årets første kvartal. Så langt i år har boligprisutviklingen vært 5 % i Oslo og over 6 % for landet som helhet. Til sammenligning var 12 mnd. veksten ved utgangen av første kvartal henholdsvis 15,6 % og 12,5 % for Oslo og landet som helhet.

Markedet for utleie av bolig i Oslo hadde en svakt fallende prisutvikling (-1 %) gjennom årets første kvartal.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

Investeringer og salg

Victoria Eiendom har ikke gjennomført kjøp eller salg av eiendom i løpet av første kvartal 2021. I løpet av kvartalet har selskapet ervervet 903 141 egne aksjer for en total kjøpesum på kr 678 mill.

Drift, utleie og prosjekt

Victoria Eiendom har iverksatt nødvendige tiltak på sine eiendommer for å begrense koronasmitte. Løpende drift av eiendommene går forøvrig som tidligere.

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar Resultatregnskap	01.01.-31.03.	
	2021	2020
Leieinntekt	46,8	46,0
Driftskostnad eiendommer og prosjekter	(4,6)	(4,2)
Brutto driftsresultat	42,2	41,8
Salgsgevinst	-	1,2
Rehabiliteringskostnad	(2,6)	(5,2)
Avskrivning på varige driftsmidler	(4,7)	(3,7)
Lønn og annen driftskostnad	(2,6)	(2,5)
Driftsresultat	32,3	31,6
Netto finanskostnad	(10,3)	(15,1)
Resultat før skattekostnad	22,0	16,5

Ledighet, målt etter leieverdi, er 3,1 %, mot 3,4 % per årsslutt 2020. Gjennomsnittlig kontraktsløpetid i direkte eide eiendommer er 8,7 år.

Resultat

Leieinntektene i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar utgjorde per første kvartal 2021 kr 46,8 mill. (kr 46,0 mill.). I samme periode utgjorde driftsresultat kr 32,3 mill. (kr 31,6 mill.) og resultat før skatt kr 22,0 mill. (kr 16,5 mill.). Økningen i resultatet forklares i hovedsak av lavere finanskostnader.

Koronapandemien har skapt usikkerhet og økonomiske utfordringer for mange leietakere. De fleste av Victoria Eiendoms leietakere har betalt leie som vanlig i årets første kvartal. Eksisterende restriksjoner ved inngang til årets andre kvartal skaper fortsatt usikkerhet knyttet til koronakonsekvensene for de neste kvartalene.

Finansiering og likviditet

Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar har en rentebærende gjeld på kr 1 411 mill. per 31.03.2021. Kontantbeholdning i bank er kr 86 mill.

Selskapet har en likviditetsreserve, inklusiv langsiktige pantesikrede kredittrammer på kr 791 mill. per 31.03.2021. Selskapet har i tillegg lånekapasitet fra ubelånte eiendommer. Tilbakekjøpet av egne aksjer i mars og april på totalt kr 752 mill., med oppgjør i april, er finansiert gjennom etablering av et nytt lån med pant i tidligere ubelånte eiendommer samt utvidelse av et eksisterende lån. Gjennomsnittlig rente på innlånsporteføljen i selskapet var 2,9 % per første kvartal 2021.

Ved kvartalsslutt utgjorde andelen fastrentelån 57 % i Victoria Eiendom ekskl. Eiendomsspar. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringsporteføljen var 5,9 år.

Lånemarkedet, som opplevde turbulens gjennom starten av koronapandemien, har fortsatt å stabilisere seg gjennom første kvartal 2021. Lånemarginene nærmer seg nivået før koronapandemien inntraff. Victoria Eiendom har gjennomført en refinansiering i 2021 og har god dialog med banken vedrørende ett gjenstående låneforfall i 2021.

Victoria Eiendom har ingen finansielle coventants i sine låneavtaler.

Datterselskapet Eiendomsspar

Eiendomsspars leieinntekter utgjorde kr 151,2 mill. (kr 193,5 mill.). Resultat før skattekostnad er kr 27,0 mill., ned fra kr 430,1 mill. per første kvartal 2020. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere salgsgvinster, men også noe lavere leieinntekter grunnet større koronapåvirkning i årets første kvartal sammenlignet med samme periode i fjor.

Eiendomsspar-aksjen steg fra kr 435 til kr 455 (+5 %) i løpet av første kvartal 2021.

Aksjonærforhold

I løpet av første kvartal 2021 steg aksjekursen til Victoria Eiendom fra kr 640 til kr 760 (+19 %).

Victoria Eiendom ervervet 903 141 egne aksjer for kr 678 mill. i løpet av første kvartal. Selskapets beholdning egne aksjer per kvartalsslutt er 1 020 979.

Den 15.03.2021 lanserte Victoria Eiendom et tilbud til aksjonærene i selskapet om tilbakekjøp av inntil 10 % av selskapets utstedte aksjer, til kr 750 per aksje. Akseptperioden var fra mandag 15. mars 2021 til mandag 29. mars 2021 og selskapet mottok aksept for tilbakekjøp av 125 953 aksjer (28 % av ramme). Selskapets beholdning av egne aksjer er etter dette 1 146 932. Storparten av Victoria Eiendoms egne aksjer vil bli foreslått nedskrevet i forbindelse med ordinær generalforsamling 2021.

Styret har foreslått et ordinært utbytte på kr 8,50 per aksje (kr 4,00) for 2020.

På den ordinære generalforsamlingen i mai 2020 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 2021.

Hendelser etter balansedato

Victoria Eiendom har inngått avtale om salg av kontor-eiendommen Drammensveien 88B. Salget gir en estimert regnskapsmessig gevinst på kr 124 mill. Transaksjonen gjennomføres ved utgangen av mai 2021. Selskapet har ervervet 125 953 egne aksjer for kr 94 mill. Tilbakekjøpet er gjort i forbindelse med selskapets tilbakekjøpstilbud til sine aksjonærer, nevnt ovenfor.

Datterselskapet Eiendomsspar har inngått avtale om salg av kontoreiendommen Karihaugveien 89 samt to tilstøtende nabotomter. Transaksjonen planlegges gjennomført 18. mai 2021. Eiendomsspar har ervervet 464 468 egne aksjer for kr 209 mill. Tilbakekjøpet er gjort i forbindelse med selskapets tilbakekjøpstilbud til sine aksjonærer.

Fremtidsutsikter

Den pågående pandemien har preget norsk økonomi og samfunnsliv i over ett år, og har ført til et kraftig tilbakeslag i norsk økonomi. Den positive gjeninnhenting man så konturen av utover høsten 2020 ble reversert i takt med økte smittetall og en opptrapping av smitteverntiltak frem mot årsslutt. Det nye året har vært preget av en ytterligere innstramming av smitteverntiltak som følge av stadig økende smittetall. Dette har bidratt til å bremse aktiviteten og gjeninnhenting i norsk økonomi. Ulike støtteordninger og

kvantitative virkemidler er benyttet både av Norge og de fleste av våre større handelspartnere for å understøtte økonomien under koronapandemien. Kombinert med gjenåpningen av samfunnet, forventes støtteordningene å gi norsk og internasjonal økonomi et løft gjennom 2021. Hvor raskt aktivitetsnivået tar seg opp, avhenger i stor grad av vaksinerings-tempoet, hvorvidt vaksinen har god effekt også på eventuelle virusmutasjoner samt hvorvidt myndighetene lykkes med sine tiltak for å begrense de økonomiske ringvirkningene av krisen. Disse faktorene medfører langt større usikkerhet enn normalt, knyttet til fremtidsutsiktene.

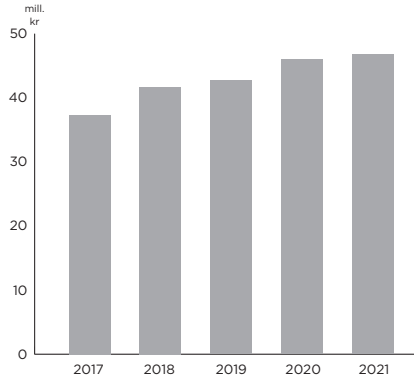
I 2021 vil kontormarkedet i Oslo bli tilført ca. 270 000 kvm, nær en dobling av ferdigstilte arealer i 2020. Pandemien har allerede ført til lavere etterspørsel i markedet for kontorlokaler, og arealabsorpsjonen i 2020 utgjorde kun 76 000 kvm, en nedgang på 64 % fra 2019. Fortsatt nedgang i arealabsorpsjon er ventet i 2021, som følge av utfordrende tider for leietakere på kort sikt og en betydelig økning i ferdigstilling av nybyggprosjekter. Sistnevnte var ventet å bidra til økt arealledighet og svakere leieprisutvikling allerede før pandemien inntraff. For 2022 er det imidlertid ventet at nybyggvolumet vil falle betydelig sammenliknet med 2021, noe som vil kunne bidra til at arealledigheten faller igjen.

Det er ventet en moderat kapasitetsvekst på omkring 1 % for hotellmarkedet i Oslo i inneværende år. Det er heller ikke ventet høy kapasitetsvekst i de nærmeste årene deretter. Det var imidlertid høy kapasitetsvekst i 2019 og dels 2020 og denne skal absorberes av et marked som er hardt rammet av strenge smitteverntiltak, kraftig etterspørselssvikt og mulig endrede forbrukervaner. Det norske og europeiske hotellmarkedet vil trolig være svært utfordrende frem til store deler av befolkningen er vaksinert og reiseaktiviteten har tatt seg betydelig opp.

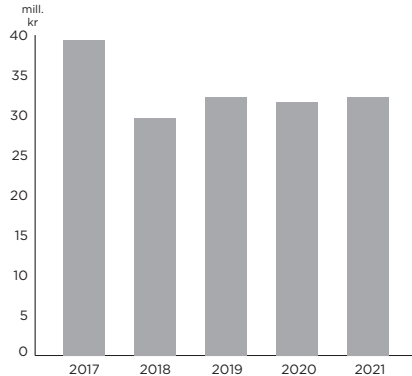
Norske forbrukertrender har vært i endring i flere år. Netthandelen tar stadig større andeler av varehandelomsetningen og nordmenn synes å legge mer vekt på opplevelser enn tidligere. Selv om netthandelen fortsetter å vokse raskt forventes det meste av handelsvolumene fortsatt å gå gjennom tradisjonelle kanaler som fysisk varehandel. Etterspørselen etter etablerte og gode butikklokasjoner forventes fortsatt å være god.

VICTORIA EIENDOM EKSKL. EIENDOMSSPAR

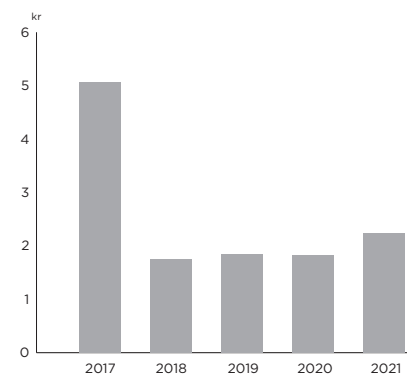
Leieinntekter
01.01-31.03



Driftsresultat
01.01-31.03



Kontantstrøm per aksje
01.01-31.03



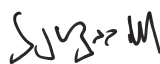
Det er naturlig å se for seg at aktører innen tjenesteyting, servering og opplevelser, vil utgjøre en stadig større del av leietakermassen innen handelssegmentet i kommende år.

Lave boliglånsrenter, økt betalingsvilje for bolig som følge av økt bruk av hjemmekontor og reiserestriksjoner, og et tilbudsunderskudd av boliger i sentrale områder, førte til en sterk vekst i boligprisene i 2020. For Oslo forventes moderat, men fortsatt positiv boligprisutvikling ut året, som følge av fortsatt

lave utlånsrenter og lav boligbygging. For de neste årene er det imidlertid ventet at veksttaket vil avta som følge av høyere renter, økt boligbygging og en normalisering av husholdningenes forbruksmønstre.

Victoria Eiendom er solid og har en god likviditetssituasjon og er derfor godt rustet til å håndtere en langvarig nedgangs-konjunktur samt de muligheter som måtte by seg.

Oslo, 10. mai 2021
Styret



Anders Ryssdal
Styrets leder



Leiv Askvig



Ragnar Horn



Gisèle Marchand



Monica S. Salthella



Christian Ringnes
Adm. direktør

VICTORIA EIENDOM KONSERN
RESULTATREGNSKAP

	NOTE	01.01. - 31.03.		01.01. - 31.12.
		2021	2020	2020
Leieinntekt	(2)	198,0	239,5	885,6
Annen driftsinntekt		0,1	2,4	2,5
Driftskostnad eiendommer og prosjekter		(24,4)	(26,6)	(97,5)
Brutto driftsresultat		173,7	215,3	790,6
Salgsgevinst		2,3	299,9	1 743,9
Rehabiliteringskostnad		(26,3)	(38,2)	(128,0)
Avskrivning på varige driftsmidler		(41,2)	(41,9)	(169,7)
Lønn og annen driftskostnad		(28,6)	(29,7)	(110,7)
Driftsresultat		79,9	405,4	2 126,1
Resultat fra felleskontrollert virksomhet		15,1	225,4	26,5
Resultat fra tilknyttet selskap (Padox)		(12,5)	(199,1)	(452,8)
Netto finanskostnad		(49,9)	(105,7)	(251,9)
Ordinært resultat før skattekostnad		32,6	326,0	1 447,9
Skattekostnad på ordinært resultat		1,0	(52,4)	(81,9)
Resultat		33,6	273,6	1 366,0
Tilordnet:				
Aksjonærer		26,3	143,8	943,4
Minoritetsinteresser		7,3	129,8	422,6

BALANSE PER
EIENDELER

	31.03.		31.12.
	2021	2020	2020
Varige driftsmidler	15 331,4	15 603,5	15 293,4
Finansielle anleggsmidler	9 133,2	10 128,9	9 393,4
Sum anleggsmidler	24 464,6	25 732,4	24 686,8
Andre fordringer	94,9	80,1	116,9
Bankinnskudd	233,6	924,3	218,2
Sum omløpsmidler	328,5	1 004,4	335,1
SUM EIENDELER	24 793,1	26 736,8	25 021,9

EGENKAPITAL OG GJELD

Innskutt egenkapital	101,7	104,6	104,5
Annen egenkapital	14 332,8	15 346,8	15 409,6
Sum egenkapital	(3) 14 434,5	15 451,4	15 514,1
Utsatt skatt	806,5	812,7	803,4
Andre avsetninger for forpliktelser	285,1	355,4	318,1
Sum avsetninger for forpliktelser	1 091,6	1 168,1	1 121,5
Langsiktig rentebærende gjeld	7 232,3	9 093,6	7 192,0
Kortsiktig rentebærende gjeld	700,0	600,0	700,0
Annen kortsiktig gjeld	1 334,7	423,7	494,3
Sum kortsiktig gjeld	2 034,7	1 023,7	1 194,3
Sum gjeld	10 358,6	11 285,4	9 507,8
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 793,1	26 736,8	25 021,9

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	01.01. - 31.03.		01.01.-31.12.
	2021	2020	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	103,4	117,3	537,6
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(110,7)	769,9	1 885,8
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	22,7	(111,6)	(2 353,9)
Netto økning/(reduksjon) i bankinnskudd	15,4	775,6	69,5
Beholdning av bankinnskudd ved periodens start	218,2	148,7	148,7
Beholdning av bankinnskudd ved periodens slutt	233,6	924,3	218,2
Ubenyttede, langsiktige kredittrammer	3 255,0	1 897,5	3 675,0
Sum likviditetsreserver	3 488,6	2 821,8	3 893,2

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.
	2021	2020	2020
Oslo	177,2	219,0	802,7
Øvrige Norge	20,8	20,5	82,9
Sum	198,0	239,5	885,6

NOTE 3 - EGENKAPITAL

Endring i egenkapital 01.01 - 31.03.2021	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	104,5	15 409,6	15 514,1
Resultat		33,6	33,6
Kjøp egne aksjer	(2,8)	(851,6)	(854,4)
Omregningsdifferanser m.v.		(258,8)	(258,8)
Egenkapital 31.03.2021	101,7	14 332,8	14 434,5

NOTE 4 - NØKKELTALL

Nøkkeltall per aksje (kr)	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
Resultat per aksje 1)	2,01	10,80	70,91
Bokført egenkapital per aksje 1)	623	612	640
Aksjekurs ved utgangen av perioden	760	450	640
Gjennomsnittlig antall utestående aksjer	13 081 803	13 308 703	13 303 876
Antall utestående aksjer 2)	12 385 774	13 308 703	13 288 915

1) Ekskl. minoritetsinteresser.

2) Utstedte aksjer (13 406 753) fratrukket direkte eide egne aksjer (1 020 979).

NOTE 5 - Aksjonæroversikt per 30.04.2021

Aksjonær	Antall aksjer	Aksjer i %
Ringnes Holding AS	3 954 930	29,5 %
Tyns-Ring AS	1 640 430	12,2 %
Victoria Eiendom AS	1 146 932	8,6 %
Tyin AS	809 461	6,0 %
Taconic AS	547 850	4,1 %
C Ludens Ringnes Stiftelse	500 103	3,7 %
MP Pensjon PK	343 000	2,6 %
Piwjk AS	338 096	2,5 %
Elisabeth Krohn Holding AS	338 096	2,5 %
Raho AS	330 100	2,5 %
Dobloug, Anette	258 108	1,9 %
Hubertus AS	200 000	1,5 %
Oak Management AS	158 091	1,2 %
AS Straen	140 000	1,0 %
Tricolor AS	113 224	0,8 %
Sjeltepetter AS	86 482	0,6 %
Bob Merlin AS	86 482	0,6 %
AS Ship-Ring	80 000	0,6 %
Lærdal Finans AS	77 624	0,6 %
Anker-Rasch, Celina	71 365	0,5 %
Øvrige aksjonærer	2 186 379	16,3 %
Sum	13 406 753	100,0 %

**Victoria Eiendoms generalforsamling
avholdes onsdag 19. mai 2021 kl. 11.30
som elektronisk møte ("webinar")
www.eiendomsspar.no/victoria-eiendom-generalforsamling-2021**

