

Value beyond return

 storebrand

Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kvartalsrapport 4. kvartal 2023

Storebrand Eiendom

☰ Philip Pedersens vei 7, Oslo



Storebrand Eiendomsfond Norge KS
Norges største ubelånte eiendomsfond
Veldiversifisert, med vekt på kvalitet

4. kvartal 2023

Innhold

Hovedpunkter	3
Avkastning	5
Bærekraft	8
Portefølje	10
Vedlegg	14

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q4 2023

-1,8%

 ↗
-4,1% Q3 2023

 Avkastning
per Q4 2023

-6,1%

 ↘
-2,3% per Q4 2022

 Avkastning
siden oppstart

6,3%

 ↘
6,5% Q3 2023

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 □ Q3 2023

 Samlet areal
tusen kvm

443

 →
443 Q3 2023

 Markedsverdi
NOK milliarder

14,3

 ↘
14,9 Q3 2023

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q3 2023

Markedsverdi per segment

Kontor

47%

Mandat 30-70%

Logistikk

27%

Mandat 10-40%

Hotell

14%

Mandat 0-20%

Handel

12%

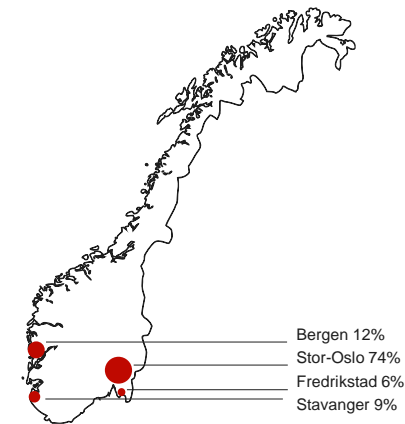
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

Per Q4 2023

 Andel sertifisert
eiendom

99,5%

Per Q4 2023

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Antall
investorer

58

 →
58 Q3 2023

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,0

 →
11,0 Q3 2023

 Økonomisk
ledighet

1,9%

 →
1,9% Q3 2023

 Gjenværende
leietid i år

7,3

 ↘
7,5 år Q3 2023

 Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

218

 ↗
200 Q3 2023

 Årsleie
NOK millioner

864

 ↗
775 i 2022

Forvalter har ordet

Usikkerheten i de finansielle markedene fortsetter å gi økte avkastningskrav. Til tross for nedskrivning av eiendomsverdier i 2023 på 12% fortsetter Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) med sitt kvartalsvise utbytte som fondet har levert siden oppstart. Årlige leieinntekter har økt fra MNOK 775 i 2022 til MNOK 864 i 2023 (11,5 prosent).

Andreas Henriksen Lera ↘
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

Fjerde kvartal har vært innholdsrikt. Renteutviklingen er fortsatt i fokus og kvartalet startet med en høy grad av usikkerhet. Den kraftige renteoppgangen i løpet av sommeren og tidlig høst, skapte bred konsensus i markedet om at rentene ville fortsette å stige – det samme ville yieldene. Men rundt midten av oktober begynte de lange rentene å falle. Dette skyldes i stor grad lavere inflasjonstill enn forventet, spesielt i USA. Siden har de lange rentene i både USA og Norge falt med nesten et helt prosentpoeng. Følgelig er det ikke lenger gitt at renter og yielder skal fortsette opp.

De store skiftene har imidlertid gjort at usikkerheten i markedet fortsatt er til stede, noe som merkes på transaksjonsvolumet. Hittil i år er det registrert et totalt transaksjonsvolum på ca. 48 mrd, ned 44 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Prime yield har økt i kvartalet, og ligger nå på 4,75 prosent.

Erfaringer viser at redusert likviditet, og da spesielt krevende tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. Kostnader knyttet til obligasjonsfinansiering er fortsatt høye, selv for solide eiendomselskaper, og finansieringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor – noe som fortsatt signaliseres fra markedet. Fem års swaprente ble økt i begynnelsen av kvartalet, men er totalt sett ned rundt 80 punkter siden forrige kvartal. Ifølge Unions Bankundersøkelse er imidlertid bankmarginene økt i kvartalet, og et lån med tre års løpetid og 50 prosent belåningsgrad oppnår nå en samlet finansieringsrente på omkring 6,1 prosent.

Leiemarkedet er fremdeles sterkt, men markedet melder tegn til utflatning av leieprisveksten i ny-signerte kontrakter. Forvalter kan vise til at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger. Det er budsjettet en økning i årsløse for 2024 med 7 prosent.

Ifølge Arealstatistikk er leietakerne mer kostnadsbevisste, og velger i større grad å reforhandle istedenfor å flytte til nye lokaler. Samtidig som prisveksten flater ut, har flere år med betydelig leieprisvekst ført til at leienivået, som det nå signeres kontrakter på, er høyt. Kontorledigheten i Oslo er fortsatt lav på 6,1 prosent, men er nå ansett å ha bunnet ut. For Oslo sentrum har kontorledigheten økt noe siden forrige kvartal og ligger nå på 4,9 prosent. Siden det bygges veldig lite nytt, er det imidlertid begrenset risiko for stort fall i leiemarkedet. Ifølge Union er forventet ferdigstillelsesvolum, netto nybygg, anslått til å bli mellom 60 000 og 70 000 kvm i 2023 og 2024. Av dette er det svært lite som kommer i sentrum.

Prime yield for logistikk er økt fra forrige kvartal og ligger på 5,75 prosent (fra 5,50 prosent). UNION skriver i sin logistikk-rapport at veksten i etterspørsel etter logistikkareal vil trolig avta fremover, grunnet avtagende konsum, reallønnsnedgang siden 2021, og leietakere innen netthandel opplever en normalisering av omsetningen.

Vi opplever at det er optimisme i hotellbransjen. Dette kommer hovedsakelig av rekordhøy RevPAR i alle destinasjoner og rekordhøye priser, selv om det er noe avtagende. I tillegg er det fremdeles oppsidepotensial i belegg. Videre antas det at den svake norske kronen og relativt lav inflasjon mot øvrige land vil kunne tiltrekke seg flere turister fra utlandet, samt at nordmenn velger Norgesferie grunnet redusert kjøpekraft i utlandet.

Bærekraft

I 2023 har det blitt installert solcellepaneler på Grev Wedels plass 9, Gneisveien 18 og Stormåsan 19. Det har til sammen blitt installert over 4.500 kvm med solceller med en årlig energiproduksjon på 600.000 kWh. Dette vil gi en årlig CO2-besparelse på 75 tonn.

Eiendomsåret 2024

2024 blir utfordrende, men det kan også bli året der eiendomsmarkedet snur. De siste månedene i 2023 falt de lange rentene betydelig, og finansmarkedet priser inn en myk landing i 2024, i takt med nedadgående vekst i inflasjonen. Mye tyder på at eiendomsaksjer i Norge og Sverige har passert bunnen, og at bedre tider er hensyntatt i prisingen. SEN har hatt en avventende holdning til transaksjoner gjennom hele 2023, men i løpet av 2024 vil forvalter se på muligheter for å kjøpe næringsseiendom. Forvalter tror renten har toppet ut og at det kan oppstå interessante muligheter i løpet av 2024.

Andreas Henriksen Lera
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i fjerde kvartal en totalavkastning på -1,8 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,18836 per 31. desember 2023. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,3 prosent.

Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga direkteavkastning på 1,3 prosent. Verdiendring ble -3,1 prosent korrigert for skatt. Avkastningskravet for porteføljen har økt i kvartalet, hovedsakelig grunnet at prime yield er satt opp til 4,75 prosent.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Eiendomsyield for 2023 ble 5,8 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q4 2023

-1,8%

↗
-2,2% Q4 2022

Direkteavkastning
Q4 2023

1,3%

↗
1,0% Q4 2022

Avkastning
siden oppstart

6,3%

↘
7,4% Q4 2022

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

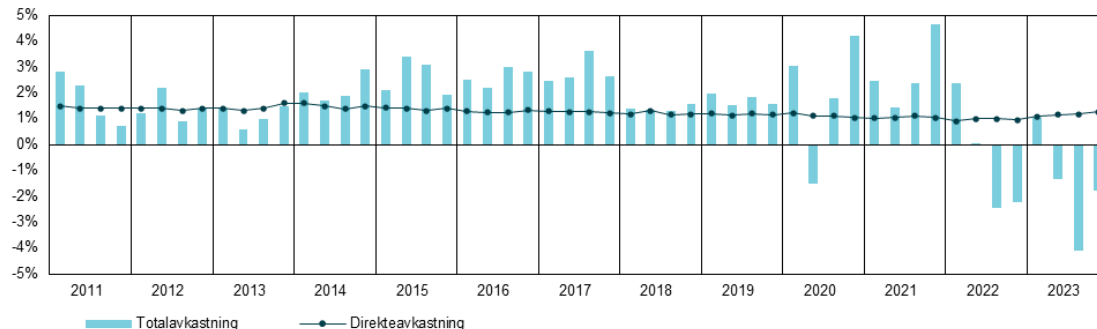
Fra og med 2011

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q4 2022	Q4 2023	HiA
Direkteavkastning	5,6%	5,8%	6,1%	6,1%	5,7%	5,2%	5,1%	4,9%	4,8%	4,5%	4,3%	3,9%	1,0%	1,3%	5,0%
+ Verdiendring	1,4%	-0,1%	-1,4%	2,6%	5,1%	5,6%	6,4%	0,9%	2,4%	3,2%	7,2%	-6,1%	-3,2%	-3,1%	-10,5%
= Totalavkastning	7,1%	5,7%	4,8%	8,7%	10,7%	10,8%	11,6%	5,8%	7,2%	7,7%	11,5%	-2,3%	-2,2%	-1,8%	-6,1%
Avkastning siden etablering	7,1%	6,4%	5,8%	6,6%	7,4%	8,0%	8,5%	8,1%	8,1%	8,0%	8,3%	7,4%	7,4%	6,3%	6,3%
Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	775	864	
Vektet gjennværende løpetid (år)	10,1	9,5	8,8	8,8	9,2	9,6	9,0	9,1	8,4	8,6	8,1	7,8	7,8	7,3	
Markedsverdi (MNOK)	4 739	4 756	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	16 305	16 039	16 039	14 307	

Endring utsatt skatt og betalbar skatt er hensyntatt i avkastning. Netto finans er inkludert i direkteavkastningen.

Kvartalsvis avkastning

Fra og med Q1 2011, i %



Utvikling i verdjustert egenkapital

SEN hadde per fjerde kvartal en verdjustert egenkapital (VEK) per andel på 1,18836, ned 2,86 prosent fra 1,22231 i tredje kvartal 2023. SEN utbetalte NOK 0,012 per andel i fjerde kvartal 2023.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



Østfoldhallen, Fredrikstad

VEK per andel
Q4 2023

1,188

↘
1,222 Q3 2023

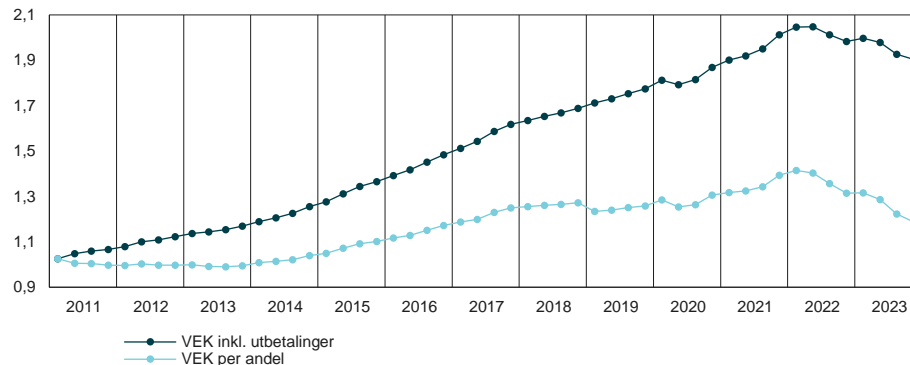
Utbetaling per
andel Q4 2023

0,012

→
0,012 Q3 2023

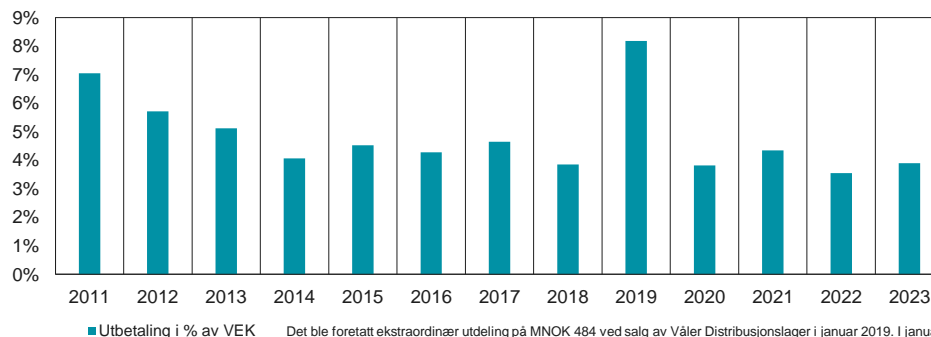
Utvikling i verdjustert egenkapital (VEK)

Fra og med 2011



Utbetaling i % av verdjustert egenkapital

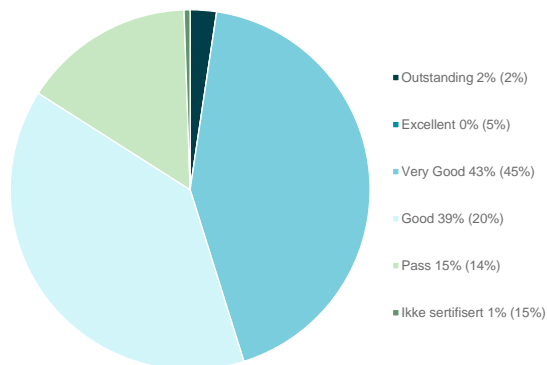
Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis



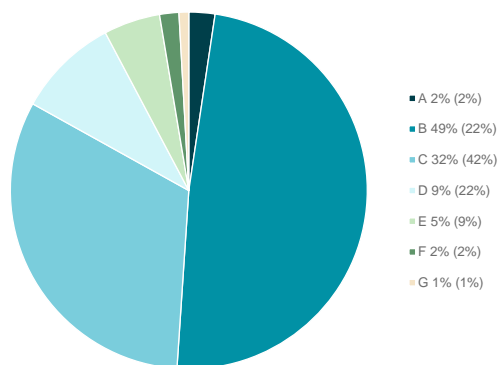
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av markedsverdi



Energimerking i % av markedsverdi



Andel pr Q1 2023 i parentes.



Dr. Hansteinsgate 13-17 Foto: Thomas Mellbye

Høydepunkter bærekraft Per 4. kvartal 2023



GRESB global sector leader, Diversified

#1/311



GRESB poeng

94/100



Andel sertifisert eiendom

99,5%*



Leietaker-tilfredshet (Q4-22)

77/100



SFDR klassifisering

Art.8

* Skippergata 3, som tilhører Grev Wedels plass 9 er ikke sertifisert

Bærekraft

Miljøsertifisering

Arbeidet med miljøsertifisering og resertifisering pågår, og vi har passert målet om 90 prosent sertifiseringsgrad. Hele 99,5 prosent er sertifisert etter enten BREEAM NOR eller BREEAM In-Use. Dette representerer en økning på 14,5 prosentpoeng fra 2022, hvor andelen var 85 prosent.

Energimerking

I løpet av 2023 har energikarakteren blitt oppdatert for flere eiendommer. Rehabiliteringen av Grev Wedels plass 9 har gitt energikarakter B, mens Gneisveien 18 og lageret på Destilleriveien 11 også har fått energimerke B. Nå kan 44 prosent av det oppvarmede areal betegnes som energieffektivt (energiarakter A/B), mot 21 prosent ved inngangen av 2023. 8 prosent har karakter lavere enn D (E, F & G, er en nedgang på 6 prosentpoeng fra inngangen til 2023. Det er identifisert risiko for at slike eiendommer kan bli vanskelige å leie ut fra 2030. Tiltak er planlagt for å forbedre energimerket på de svakeste eiendommene, samt øke andelen energieffektiv eiendom i tråd med EU-taksonomien.



Solenergi

2023 markerer året da lokal fornybar energiproduksjon fra solenergi ble satt i fokus hos SEN. Solcellepaneler har blitt installert på Grev Wedels plass 9, Gneisveien 18 og Stormåsan 19. Totalt er det nå installert 4.530 kvm med solcellepaneler i porteføljen, med forventet årlig energiproduksjon på 600.000 kWh. Energimerket har blitt forbedret med minst én karakter for alle disse tre bygningene.



Portefølje: Slik er fondet investert

Antall eiendommer	Antall områder investert	Andel investert i Stor-Oslo
21	4	74%

Fordeling segmenter

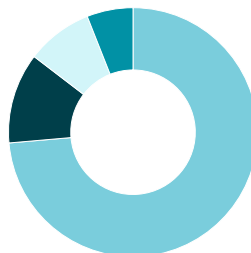
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Kontor	47%	●
Logistikk	27%	●
Hotell	14%	●
Handel	12%	●
Annet	0%	●

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs aksene fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen. 80 prosent av porteføljen ligger i eller rundt Oslo, hvorav 6 prosent ligger i Fredrikstad. Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 prosent) og Stavanger (9 prosent).



Stor-Oslo	74%	●
Bergen	12%	●
Stavanger	9%	●
Fredrikstad	6%	●

Om mandatet

Selskapet skal kun investere i næringseiendom med beliggenhet i Norge som er ferdig utviklet, eller som har tilnærmet samme risiko som ferdigutviklet eiendom. Utviklingsprosjekter skal kun forekomme innenfor eksisterende eiendomsmasse. Fokus skal være på verdiskapende eiendomsinvesteringer som samtidig er samfunnsansvarlige og bærekraftige.

Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige segmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etterhvert som selskapet tilføres mer kapital.

Selskapet vil søke solide leietakere og dermed lav leietakerisiko. Eksponering mot enkeltleietaker, med unntak av statlig leietaker, skal begrenses til 15 %. En jevn fordeling av leiekontraktforfall skal tilstrebes. Vektet gjenværende leietid for porteføljen skal være minimum 5 år.

Segment	Lav	Portefølje	Høy
Portefølje vs mandat			
Kontor	30 %	47 %	70 %
Logistikk	10 %	27 %	40 %
Hotell	0 %	14 %	25 %
Handel	0 %	12 %	20 %
Annet	0 %	0 %	10 %

Aktiv porteføljestyring

Aktiv porteføljestyring med reutleie og prosjekter er sentral i daglig drift. Det jobbes kontinuerlig med prosesser på utleie av nye lokaler samt reforhandlinger.

Viktige hendelser i porteføljen

Grev Wedels plass 9

Sjøfartsdirektoratet: 178 kvm, leielengde 5 år

Nydalsveien 38

Oslo Kommune Utdanningsetaten: 2.842 kvm, leielengde 4 år

Nydalsveien 36

Innovation Support AS: 750 kvm, leielengde 5 år

Dintero AS: 424 kvm, leielengde 5 år

Dikeveien 28

Østfoldhallene Tannklinikk: 72 kvm, leielengde 6 år

Gneisveien 12

PostNord: 6.600 kvm, leielengde 10 år

Bibliotekgata 30

Rusta butikk: 2.031 kvm, leielengde 15 år

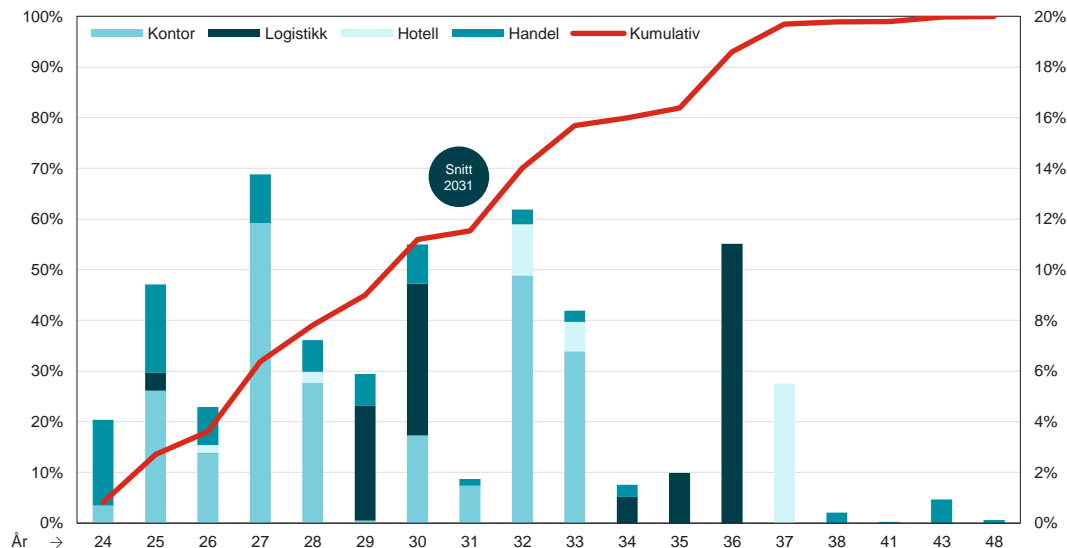
Rusta hovedkontor: 747 kvm, leielengde 15 år

Leietløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per fjerde kvartal 2023 er 7,3 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse venter tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere og enbruger i henholdsvis hotelleiendommene, Destilleriveien 11 og hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.

↓ Utløp, kumulativ, % av totale leieinntekter med utløp innen et bestemt år

Utløp per år, % av leieinntekter ↓





Vedlegg

Eiendommer

↓ Sortert etter segment


Gullhaug Torg 2B / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	7 487
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	F, G


Nydalsveien 36 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	8 486
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	D, E, F


Nydalsveien 38 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	3 562
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	E


Brynsalleen 6 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.07.2011
Areal	17 952
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	E


Grev Wedells plass 9 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.07.2011
Areal	28 265
Sertifisering	BREEAM NOR Excellent
Energimerke	B, E*


Philip Pedersens vei 7 / Stor-Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	15.07.2015
Areal	19 023
Sertifisering	BREEAM NOR Excellent
Energimerke	B


Solheimsgaten 7A-E / Bergen

Type	Kontor
Kjøpsdato	08.01.2016
Areal	36 684
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C


Lagårdsveien 44 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	05.10.2016
Areal	14 976
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C

* Skippergata 3 har energimerke E

Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Lagårdsveien 46 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	22.07.2021
Areal	19 154
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



Dr. Hansteins gate 13-17 / Stor-Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	02.05.2022
Areal	6 719
Sertifisering	BREEAM NOR Outstanding
Energimerke	A



Gneisveien 12 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal kvm	6 600
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	D, E



Gneisveien 18 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	42 330
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, C



Bontjennsvegen 12-14 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	38 300
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B



Stormåsan 19 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	21 100
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



Destilleriveien 11 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	30.04.2018
Areal	51 228
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



Martin Linges vei 2 / Stor-Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	06.11.2017
Areal	17 793
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B

Eiendommer

↓ Sortert etter segment


Innspurten 7 / Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	03.02.2020
Areal	19 020
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B, D


Stillverksveien 28 / Stor-Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	06.03.2020
Areal	10 426
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B


Dikeveien 28 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	31 781
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C


Dikeveien 17-19 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	15 609
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C


Bibliotekgata 30 / Stor-Oslo

Type	Handel
Kjøpsdato	01.01.2012
Areal	27 259
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good (senter)
Energimerke	B, C

Generell informasjon

Depotmottaker

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Forvalter

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohrts vei 9
1366 Lysaker

Juridiske rådgivere

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
0257 Oslo

Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10
0161 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS
Dronning Mauds gate 11
0250 Oslo

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 Oslo

Verdivurderere

Akershus Eiendom AS
Haakon VII's gate 5
0161 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass
0160 Oslo

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Newsec AS
Filipstad Brygge 1
0252 Oslo

Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen (leder), Storebrand
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Solveig Solliid, Fellesordningen for avtaletfestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Hagesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Harald Hauge, Storebrand
Erling Høyser-Petersen, Tromsø kommunale pensjonskasse
Eiler Helen, Drammen kommunale pensjonskasse
Benedicte Husebø Hammersland, Bergen kommunale pensjonskasse

Mangfold i styret, % kvinner



Styret
60 %



Vara
50 %

Definisjoner

Eiendommens verdi

Eiendommens verdi fastsettes kvartalsvis av minimum to uavhengige sakkynndige. Snittet av verddivurderingene blir benyttet i kalkylen for fastsettelse av VEK. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før verddivurderingstidspunktet kan verdsettes til kostpris.

SEN KS benytter eksterne analytikere som bruker verdsettelsesmetoder basert på internasjonale anerkjente verdsettelsesstandarder. Det vil være opp til den enkelte sakkynndige å velge hvilken verddivurderingsmetode de anser best egnet til å beregne markedsverdien av de enkelte eiendommene. Med markedsverdi menes den verdien eiendommen kan selges til ved inngåelse av kontrakt mellom villig, velinformert og uavhengig selger og kjøper.

Prinsipper for fastsettelse VEK

Ved beregning av VEK tas det utgangspunkt i konsolidert bokført egenkapital for SEN KS. Denne verdien justeres for forskjell mellom kalkulert skatt og bokført utsatt skatt/utsatt skattefordel. Skatteposisjonen på alle underliggende eiendommer er dekomponert, og et snitt på 5,5 % anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom inklusive tomt fratrukket skatteverdi. Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 10 %. Det beregnes ikke skatt på opptjent resultat i SEN KS, da resultatet beskattes hos deltakerne. I finansregnskapet er utsatt skatt beregnet på basis av forskjell mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier med skattesats på 22 %.

Direkteavkastning

Direkteavkastning utgjør brutto leieinntekter fratrukket eierkostnader, forvaltningshonorar og finanskostnader, dividert med eiendommens VEK.

Totalavkastning

Avkastning på investeringer i eiendom består i hovedsak av to elementer: direkte avkastning og verdiendring på eiendommene. Fondets totalavkastning rapporteres som prosentvis endring i verdjustert egenkapital (VEK).

Yield

Yield for en eiendom beregnes som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusiv forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi. Netto yield er yield fratrukket forvaltningshonorar. Prime yield er avkastningskravet for prestisjebyggene i Oslo sentrum med lange leiekontrakter og sikker motpart.

Risikostyring

Verdien av andelene i SEN vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som ansees å ha størst betydning er redegjort for nedenfor. Selskapets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringsseiendom i Norge. Historisk avkastning er ikke en garanti for fremtidig avkastning. Forvalter har etablert rutiner for identifisering, måling og styring, og foretar risikogjennomgang halvårlig. Oversikten er ikke uttømmende.

Prisrisiko

Leieavtaler vil normalt inneholde bestemmelser om at leie skal reguleres årlig i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forventet, vil det svekke likviditeten og kunne medføre lavere løpende inntekter enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes og selskapet vil motta høyere løpende inntekter dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forventet, men det kan likevel medføre lavere totalavkastning enn forventet for eksempel som følge av økt avkastningskrav og fallende eiendomsverdi.

Makroøkonomiske konjunkturer vil kunne gi endringer i leienivåer, kostnadsnivå, utleiegrad og verdien på eiendommene. Hvor attraktiv beliggenheten til selskapets eiendommer er vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handelsvaner, endring av infrastruktur med mer. Dette vil kunne påvirke eiendommenes verdi.

Redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering kan være en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor for markedet generelt.

Renterisiko

SEN har ikke rentebærende gjeldsfinansiering. Endringer i betingelsene i lånemarkedet vil imidlertid påvirke markedsverdien av næringsseiendommene til SEN. En økning i rentenivået kan utgjøre en likviditetsbelastning for leietakerne. I tillegg vil en renteoppgang kunne medføre en oppgang i det generelle yieldnivået i markedet, noe som vil påvirke (redusere) verdien på konsernets eiendommer.

Valutarisiko

Eksponeringen for valutarisiko er begrenset, da konsernet kun skal besitte og investere i eiendom med beliggenhet i Norge. Videre er alle leieavtalene i konsernet i NOK. Konsernets kundefordringer er i sin helhet i NOK på balansedagen.

Kredittrisiko

Kredittrisiko omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere, herunder utestående fordringer og faste avtaler. Hvis en leietager ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne miste leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til å stille sikkerhet for tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd.

Likviditetsrisiko

Konsernet har ikke ekstern gjeld utover normal driftskreditt. Likviditetsrisikoen styres ved til enhver tid å ha tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig. SEN konsern er egenkapitalfinansiert.

Andelene i SEN er ikke notert på noe regulert marked og det foreligger heller ikke planer om å søke andelene tatt opp til notering. Antall deltakere i selskapet forventes å være relativt begrenset. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være lav.

Klimarisiko

Fysisk risiko og overgangsrisiko knyttet til klimaendringer på veien mot lavutslippssamfunnet er svært relevante for eiendomsinvesteringene. I SENS vedtatte rammeverk for arbeidet med bærekraft er robusthet mot klimaendringer og reduksjon av klimagassutslipp to av de vesentlige temaene som adresseres i forvaltningen. Fysisk klimarisiko er faren for at klimarelaterte hendelser som ekstremvær forårsaker skade på bygg eller avbrudd. Dette kan føre til tap og påvirke avkastningen på investeringene negativt. Videre er det i overgangen til lavutslippssamfunnet en risiko for at bygg som ikke vurderes som bærekraftige får regulatoriske restriksjoner, gir lavere eller tapte leieinntekter, og blir vanskeligere å omsette i fremtiden.

Regulatorisk risiko

Verdien av eiendommene kan bli påvirket av endringer i regulatoriske forhold. Dette kan medføre lavere verdsettelse, eller at eiendommen blir mindre likvid. Endrede krav til eksempelvis bærekraft, enten i form av myndighetskrav eller fastsettelse av nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verdivurdering på eiendommene.

Bærekrafttrisiko

Referer til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som kan føre til en faktisk eller potensiell negativ innvirkning på verdien av investeringen. Bærekrafttrisiko er definert i forskrift om bærekraftig finansinformasjon (SFDR). Å anvende bærekraftkriterier i investeringsprosessen kan føre til utelukkelse av eiendommer som fondet ellers kunne ha investert i. Bærekraftkriterier kan ha positiv eller negativ innvirkning og kan bety at fondets ytelsesprofil skiller seg fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten å anvende bærekraftkriterier. Bærekrafttrisiko kan direkte eller indirekte ha positiv eller negativ innvirkning på fondets økonomiske resultat og verdi, og påvirke hvordan verdien av en investering utvikler seg.



☞ Østfoldhallen, Fredrikstad

Forbehold

Denne presentasjonen er utarbeidet av Storebrand Asset Management AS (Storebrand) og er kun ment for institusjonelle investorer.

Presentasjonen skal ikke tolkes som et tilbud eller anbefaling om å investere.

Denne presentasjonen inneholder kun generell informasjon. Den inneholder ikke all informasjon som bør vurderes før en investeringsbeslutning, og investorer bør således ikke utelukkende basere investeringsbeslutninger på bakgrunn av denne informasjonen. Potensielle investorer bør gjennomføre sin egen uavhengige analyse før investering. Storebrand anbefaler investorer som ønsker å få individuelle investeringsråd om å kontakte en lisensiert finansiell rådgiver.

Presentasjonen er basert på kilder som anses som pålitelige, men Storebrand påtar seg ikke ansvar for eventuelle feil og mangler. Uttalelsene i presentasjonen gjenspeiler Storebrands mening på et gitt tidspunkt, noe som kan endres uten varsel.

Faktiske resultater kan avvike vesentlig fra eventuelle fremtidsrettede uttalelser i presentasjonen.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Avkastningen avhenger blant annet av den generelle utviklingen i eiendomsmarkedet, fondets risikoprofil, forvaltningsrelaterte kostnader og forvalterens evne til å implementere strategier og initiativer og til å agere på endringer i politisk, økonomisk, teknologisk regulatorisk og sosiale forhold.

Denne presentasjonen kan inneholde konfidensiell informasjon og kan ikke kopieres og formidles på noen måte. Den utstedes for eksklusiv bruk av personene den er adressert til.

Storebrand kan endre innholdet i denne presentasjonen uten forpliktelse til å varsle noen om slik revisjon eller endring.

Dersom kunden er usikker på hvilken risiko som er forbundet med en potensiell investering i eiendom generelt eller i fondet spesielt, eller om en slik investering passer for vedkommende, bør kunden avklare dette med sin rådgiver før investeringsbeslutningen fattes.

Storebrand påtar seg ikke noe ansvar verken for kundens direkte eller indirekte tap som skyldes manglende forståelse av og/eller bruken av denne presentasjonen.

storebrand.no/asset-management/

HQ Lysaker office

Professor Kohts vei 9
1366 Lysaker
Norway

Stockholm office

Vasagatan 10
111 20 Stockholm
Sweden

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Value beyond return

Norges største ubelånte eiendomsfond.
Veldiversifisert, med vekt på kvalitet.
Bygget sten på sten siden 2011.