

Innhold

Hovedtrekk	3
Forvalter har ordet.	4
Bærekraftige eiendomsinvesteringer	5
Eiendomsporteføljen	6
Eiendomsoversikt	8
Avkastning og verdiutvikling	12
Regnskap og verdjustert egenkapital	14
Definisjoner og generell informasjon	15



Portalen hotell. Foto: Akershus Eiendom

Hovedtrekk

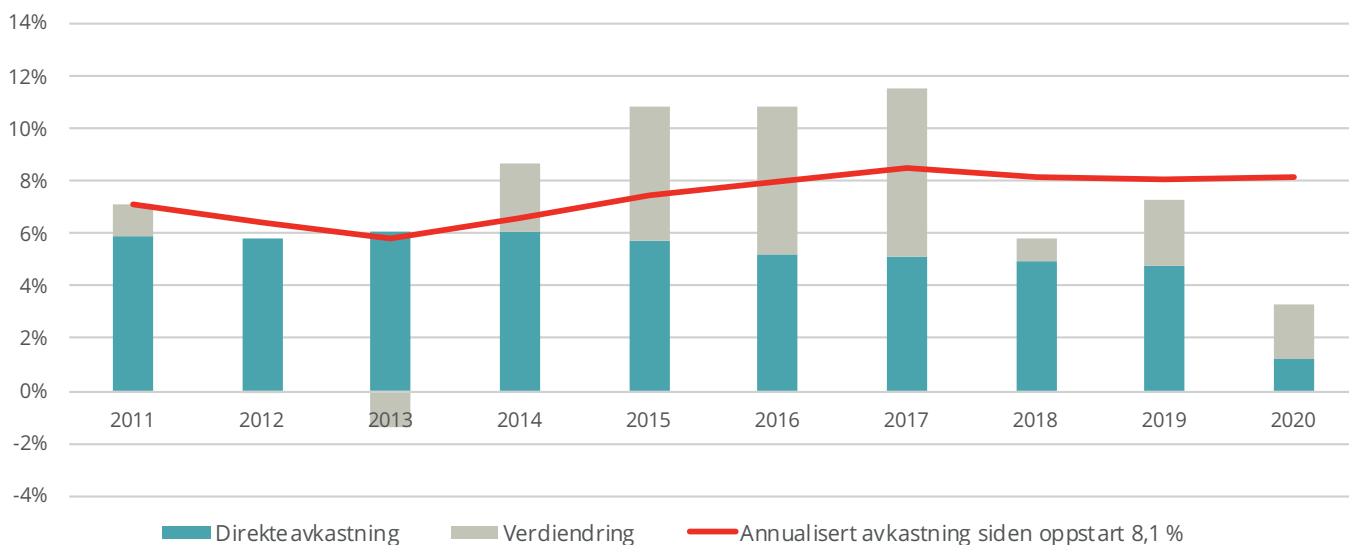
(2019-tall i parentes)

- Totalavkastning 1. kvartal 3,0% (1,6 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,28524 kroner
- 19 (17) eiendommer med verdi MNOK 14 165 (MNOK 12 237)
- Netto yield 2020 4,9 % basert på budsjett, ny prognose for året 4,6 %
- Årlige budsjetterte leieinntekter MNOK 747 (MNOK 670), ny prognose pga. Covid-19 MNOK 710
- Samlet areal 417 255 m² (389 662 m²)
- Løpetid leiekontrakter 9,3 år (8,4 år)
- 62 (62) investorer



8,1 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

AVKASTNINGSHISTORIKK



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 3,0 % i 1. kvartal 2020. Direkteavkastningen er på 1,2 %, og verdiendringen i porteføljen på 2,0 % var høyere enn fjoråret (0,8 %). Økningen skyldes i hovedsak bytte av verdivurderer fra Malling til Newsec. Verdiene i porteføljen stiger også som følge av økt verdsettelse på bygget vårt i Bergen, da prisene før covid-19 steg i Bergen. Verdsettelsen i 1. kvartal har ikke hensyntatt covid-19, så effektene av dette vil komme i 2. kvartal. Fondet har 19 eiendommer under forvaltning og var per 31.03.2020 verdivurdert til MNOK 14 165 etter kjøp av to nye hoteller.

Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom



TRANSAKSJONS- OG LEIEMARKED

Utbruddet av Covid-19 har vesentlig påvirket makrobildet i 1. kvartal. NHO presenterte 7. april en økonomirapport som blant annet legger til grunn et fall i BNP Fastlands-Norge på 8,7 % i 2020 og en arbeidsledighet på 9,0 %. Videre spår de at pandemien tilbakelegges i løpet av 2021, og at verdensøkonomien kommer i en normalsituasjon fra 2022. Fallet har skjedd svært raskt og veien tilbake til en ny normal er beheftet med svært stor usikkerhet.

Kjøpesentrene og hotell har måttet holde stengt siden lock-down, og vil være de segmentene som rammes hardest i situasjonen som nå har oppstått. Det er derfor større usikkerhet rundt leieinntektene og verdiene. Kjøpesentrene har gjenåpnet, og vi er i dialog med Scandic Hotels AS om gjenåpning av hotellene.

Torsdag 2. april presenterte regjeringen en modell for å dekke faste kostnader til bedrifter med et omsetningsfall på over 30 prosent som en følge av virusutbruddet og smittevernstiltakene. Ordningen, som også omfatter husleie, har en estimert ramme på NOK 20 mrd. per måned. Ordningen ble behandlet i Stortinget 7. april og skal i første omgang gjelde fra mars til mai.

Tiltakene iverksatt av myndighetene i Norge ser så langt ut til å ha hatt meget god effekt og at vi går mot en gradvis gjenåpning. Det er derimot fortsatt flere aktuelle økonomiske scenarios for videre utvikling ettersom det er uvisst om antallet smittede vil kunne øke for raskt når samfunnene gjenåpnes, og det er uvisst når en effektiv vaksine vil kunne være tilgjengelig.

Norges Bank besluttet 19. mars å sette ned styringsrenten fra 1,5 % til 0,25 % etter utbruddet av coronavirus. Styringsrenten er nå 1,25 % lavere enn ved inngangen av 2020.

Ifølge NAV var det 291 000 personer registrert som helt arbeidsledige per 7. april, noe som utgjør 10,4 % av arbeidsstyrken. Dersom vi inkluderer arbeidssøkere på arbeidsmarkedstiltak og delvis ledige er arbeidsledigheten på 15,4 % KPI steg med 0,7 % fra mars 2019 til mars 2020. KPI fra februar 2020 til mars 2020 er uendret.

Før corona var kontorledigheten i Oslo er per Q1 2020 på 5,5 % og Akershus Eiendom har loggført transaksjonsvolum for Q1 2020 på ca. NOK 11,3 mrd. Akershus Eiendom har også vært ute med en rapport med vurdering av leiepris- og ledighetsutviklingen fremover. De er svært forsiktige med å gi prognoser inntil videre, men operer generelt med et utfallsrom på +5 til -5 % i leiepriser og kommenterer videre at områder med høy ledighet før utbruddet, trolig er de områdene som vil oppleve størst økning i ledighet fremover.



Eiendomsspesialister legger til grunn at hotell og handel vil være segmentene som hardest rammes i situasjonen som nå er oppstått.

Bærekraftige eiendomsinvesteringer

Aktivt bærekraftsarbeid ventes å kunne bidra til redusert risiko og økt avkastning på investeringer. Storebrand Eiendomsfond Norge har mulighet til å høste av dette ved å posisjonere seg som Norges grønne eiendomsfond, og samtidig bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling. Miljøsertifisering av eiendommer tar ned risiko og gjør eiendommene mer likvide. Målet for 2020 er å øke andel sertifisert eiendom fra 14 % til 50 % av AuM. Dette vil også bidra til bedre GRESB-rating.

Eiendom - både problem og løsning

Bygg- og eiendomssektoren representerer 30 – 40 % av klima-, miljø- og ressursbelastningen på kloden. FNs bærekraftsmål nr 11 om bærekraftige bygg, byer og lokalsamfunn er derfor overordnet for vår virksomhet. Håndtering av klimautfordringene er en viktig del av det. Vi setter miljøsertifisering, miljøeffektiv drift og utvikling høyt i eiendomsforvaltningen. Dette bidrar til å ivareta både kundenes, investorenes og samfunnets interesser.



Miljøsertifisering av eiendom

BREEAM In-Use er en internasjonal miljøsertifiseringsordning for eksisterende bygg. Gjennom systemet kan miljøkvaliteten sertifiseres i Del 1 - selve bygget, Del 2 - driften av bygget, og Del 3 - hos leietaker. Summen av kvalitetsnivået innen energi, vann, avfall, forurensning, arealbruk og økologi, helse og innemiljø, transport, materialer og ledelse gir inntil 6 stjerner i karakter, hvor de tre siste betegnes hhv. Very Good, Excellent og Outstanding. BREEAM NOR er den tilsvarende ordningen for sertifisering av nybygg- eller rehabiliteringsprosjekter. Storebrand Eiendomsfond Norge arbeider for god kvalitet og redusert risiko gjennom størst mulig andel sertifiserte eiendommer.

BREEAM®

MILJØREGNSKAP 2019

Styring og oppfølging på miljøområdet er en viktig del av eiendomsforvaltningen og arbeidet for økt bærekraftsnivå for fondet. Enkelteiendommens miljømessige standard beskrives blant annet av energisertifikatet og av eventuell BREEAM-sertifisering. Hvilken miljøprestasjon eiendommene leverer årlig avhenger, i tillegg til den fysiske standarden og leietakernes aktivitet, av hvordan eiendommene driftes. Systematisk daglig, ukentlig og månedlig kontroll og optimalisering av forbruket av energi og vann

samt avfallshåndteringen, skal sikre lavest mulig miljøbelastning og bruk av ressurser i forhold til byggets forutsetninger. Å sikre godt inneklima for leietakerne er en viktig del av dette.

Samlet viser miljøregnskapet en økning på 9 % i totalt energiforbruk, men kun 2 % økning energi-intensiteten (kWh/m²). Vann og avfallsintensitet har hatt en god reduksjon, mens avfallssorteringen er noe dårligere. Dette skyldes i hovedsak endringer i eiendomsporteføljen (avhending og kjøp).

Innsatsfaktor	Enhet	2017	2018	2019	2019/2018
Areal	m ²	386 669	386 669	415 381	7 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	50,2	50,3	52,9	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	10,7	12,4	12,2	
Olje, målt	mill kWh/år	0,6	0,3	2,5	809 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,0	0,0	0,1	
Gass, målt	mill kWh/år	0,2	0,3	0,5	69 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	61,7	63,3	68,1	8 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	39,1	38,6	42,2	
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	64,5	64,3	70,1	● 9 %
Sum energi, intensitet temp.korriger.	kWh/m ² /år	166,9	166,3	168,9	● 2 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år	927	1 014		
Vann	1000 m ³ /år	134,7	130,1	112,9	● -13 %
Vann, intensitet	m ³ /m ² /år	0,3	0,3	0,3	● -19 %
Avfall	mill tonn/år	4,2	5,1	4,3	● -16 %
Avfall, intensitet	kg/m ² /år	10,8	13,1	10,3	● -22 %
Avfall, sorteringsgrad	%	74,3	79,8	75,3	● -6 %

Eiendomsporteføljen

Selskapet har 19 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 710 millioner kroner basert på prognose for 2020. Gjenværende leietid på 9,3 år. Yield på porteføljen var 4,6 % pr. 31.03.20.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Det er i løpet av 1. kvartal 2020 ervervet to nye hotell eiendommer. Eiendomsporteføljen består etter disse to kjøpene av 19 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 14 165. Samlet areal i porteføljen er 417 255 m², og leieinntekt i Q1 2020 utgjorde MNOK 155,8 med utleiegrad på 99 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verddivurdering var 4,9 % basert på budsjett, ny prognose 4,6 % for året (netto inntekter

dividert på porteføljens markedsverdi). Forvaltningshonoraret er ikke hensyntatt i yieldtallet. Forvaltningshonoraret dekker de oppgaver og plikter forvalter Storebrand Asset Management AS har og belastes selskapet med 0,60 % av markedsverdien for selskapets eiendomsportefølje.

Det er høy utleiegrad med få ledige lokaler og mange fulle bygg i porteføljen.



Portalen Hotell. Foto: Akershus Eiendom

SEGMENTINNDELING

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 44 %. Det er i kvartalet ervervet to nye hotelleiendommer, og hotell utgjør nå 16,5 % av porteføljen.

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (43 %) og i Stor-Oslo (39 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (13 %) og Stavanger (6 %).



Kontor	44 %	Lager/Logistikk	27 %
Handel	13 %	Hotell	16 %

INVESTERINGSUNIVERS

Selskapet skal kun besitte og investere i næringsseiendom 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.

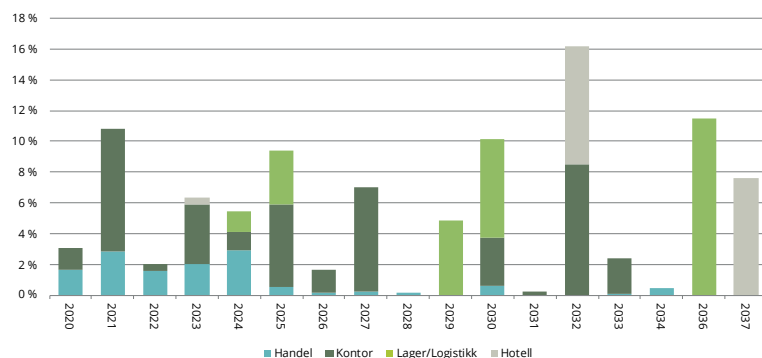
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Allokering innen eiendomssegmenter	Min	Max	Faktisk dette kvartalet
Kontor i Stor-Oslo og større norske byer	30 %	70 %	44 %
Handelseiendom i Sør-Norge	10 %	40 %	13 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	27 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	17 %
Annet	0 %	10 %	0 %

LEIEUTLØPSPROFIL

Vektet gjennværende leietid per 1. kvartal er 9,3 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de venter tungt i porteføljen. Det samme er tilfellet med Scandic Hotels AS og Arcus. Disse er fondets to største leietakere og henholdsvis en bruker i hotelleiendommene og Destilleriveien 11. DNB er hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.

For eiendommer innenfor handel og kontor er det kortere tid til kontraktsutløp, noe som er vanlig for disse segmentene. For handels- eiendommer skyldes korte leiekontrakter et ønske om fleksibilitet i forhold til eventuelle leietakertilpasninger for å kunne tilpasse profilen for kjøpesentrene i takt med endrede trender.



Eiendomsoversikt

Kontor



GREV WEDELS PLASS 9/SKIPPERGATA 3

Kjøpsdato: 01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert: 1992/2001
Beliggenhet: Oslo, Kvadraturen



BRYNSALLEEN 6

Kjøpsdato: 01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert: 2000
Beliggenhet: Oslo, Bryn/Helsfyr



NYDALSV EIEN 36

Kjøpsdato: 01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert: 1995
Beliggenhet: Oslo, Nydalen



NYDALSV EIEN 38

Kjøpsdato: 01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert: 1995
Beliggenhet: Oslo, Nydalen



GULLHAUG TORG 2B

Kjøpsdato: 01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert: 1959/2016
Beliggenhet: Oslo, Nydalen



LYSAKER POLARIS

Kjøpsdato: 15.07.2015
Byggeår/delvis rehabilitert: 2015
Beliggenhet: Bærum, Lysaker
Miljøsertifisering: BREEAM NOR Excellent



SOLHEIMSGATEN 7 A-E

Kjøpsdato: 08.01.2016
Byggeår/delvis rehabilitert: 2013
Beliggenhet: Bergen, Solheimsviken



LAGÅRDSVEIEN 44

Kjøpsdato: 06.11.2017
Byggeår/delvis rehabilitert: 2010
Beliggenhet: Stavanger

Lager/Logistikk



BERGERTERMINALEN

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2009
Beliggenhet:	Skedsmo



DELI SKOG SYDØST

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Vestby



BERGER OMLASTNINGSENTRAL

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Skedsmokorset



BÄNNTJERNVEIEN 12 - 15

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Ullensaker



DESTILLERIVEIEN 11

Kjøpsdato:	30.04.2018
Byggeår/delvis rehabilitert:	2012
Beliggenhet:	Nittedal

Handel



ØSTFOLDHALLENE

Kjøpsdato: 01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert: 2010
Beliggenhet: Fredrikstad



ØSTFOLDHALLEN BIG BOX

Kjøpsdato: 01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert: 2010
Beliggenhet: Fredrikstad



METRO KJØPESENTER*

Kjøpsdato: 01.01.2012
Byggeår/delvis rehabilitert: 1984/1995/2010
Beliggenhet: Lørenskog
*SEN KS 50 prosent andel
Miljøsertifisering: BREEAM In-Use Very Good (senter)
BREEAM In-Use Good (storhandel)

Hotell



FORNEBU HOTELL

Kjøpsdato: 05.10.2016
Byggeår/delvis rehabilitert: 2012
Beliggenhet: Bærum, Fornebu



HELSEFYR HOTELL

Kjøpsdato: 05.02.2020
Byggeår/delvis rehabilitert: 1979/2020
Beliggenhet: Helsfyr



PORTALEN HOTELL

Kjøpsdato: 06.03.2020
Byggeår/delvis rehabilitert: 2017
Beliggenhet: Lillestrøm

Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i første kvartal hatt en totalavkastning på 3,0 %, og verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,28524. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,1 %.

AVKASTNING OG VERDIUTVIKLING

SEN leverte en totalavkastning på 3,0 % for 1. kvartal 2020.

Hoveddriverne for avkastningen har vært et godt driftsresultat, og en verdiøkning i kvartalet på 2,0 %. Meglernes estimat for prime yield, økte markedspriser for kontorsegmentet samt lav ledighet har ført til at eiendomsverdiene har økt med 243 millioner kroner (2,0 %) hensyntatt investeringer i perioden. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,2 % i kvartalet (1,2 % i 2019). Årlig yield 4,6 % forventes å bli noe lavere enn budsjett 4,9 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

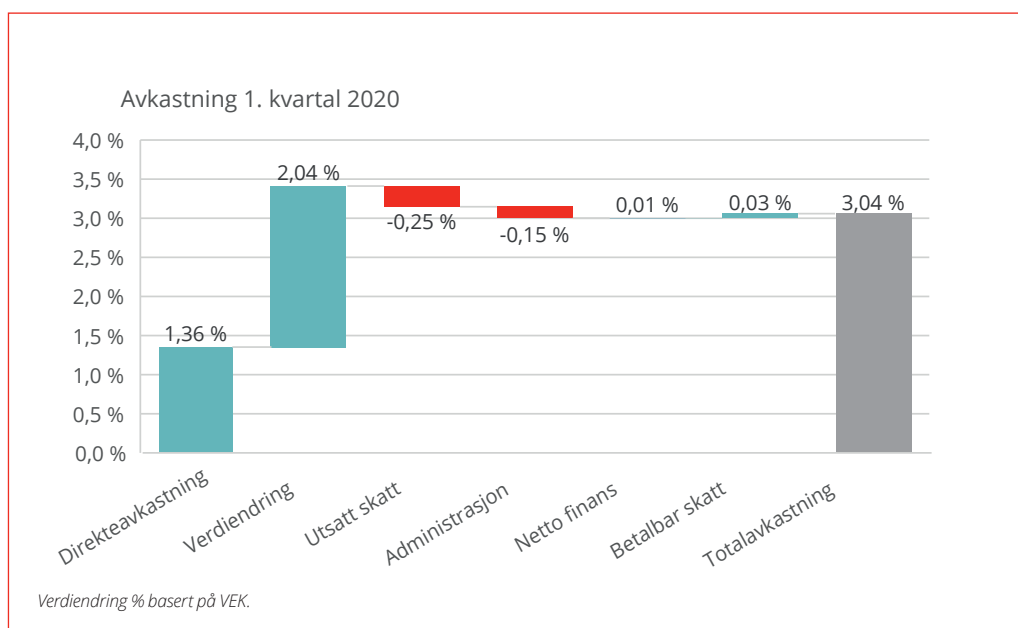
AVKASTNING OG NØKKELTALL

Avkastning	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1. kv 2019	2019	1. kv 2020
Direkteavkastning	5,8 %	6,1 %	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,1 %	4,9 %	1,2 %	4,8 %	1,2 %
Verdiendring	-0,1 %	-1,4 %	2,6 %	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,9 %	0,8 %	2,4 %	2,0 %
Totalavkastning	5,7 %	4,7 %	8,8 %	10,9 %	10,9 %	11,6 %	5,7 %	2,0 %	7,1 %	3,0 %

Endring utsatt skatt og betalbar skatt er ikke hensyntatt i tabellen over. Netto finans er inkludert i direkteavkastning.

Nøkkel tall	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1. kv 2020
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	310	312	346	361	493	542	656	670	747
Vektet gjenværende løpetid	9,5 år	8,8 år	8,8 år	9,2 år	9,6 år	9,0 år	9,1 år	8,4 år	9,3 år
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	4 756	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 165

AVKASTNINGSANALYSE



Definisjoner og generell informasjon

EIENDOMMENS VERDI

Eiendommens verdi fastsettes kvartalsvis av minimum to uavhengige sakkyndige. 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 sakkyndige 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 8 prosent anvendes på midlertidige forskjeller.

Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 22 prosent. 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 prosent.

DIREKTEAVKASTNING

Direkteavkastning utgjør brutto leieinntekter fratrukket eierkostnader, forvaltningshonorar og finanskostnader, dividert med eiendommenes 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 verdijustert 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.

FORVALTER

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
1366 Lysaker

REVISOR

PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 Oslo

JURIDISKE RÅDGIVERE

Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10
0161 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS
Dronning Mauds gate 11
0250 Oslo

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
0257 Oslo

VERDIVURDERERE

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Akershus Eiendom AS
Haakon VII's gate 5
0161 Oslo

Malling & Co Næringsmegling AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Newsec AS
Filipstad Brygge 1
0252 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass
0160 Oslo

DEPOTMOTTAKER

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

STYRET

Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen, Storebrand
Jens Kristian Bøe, Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer

Tor Bredo Gotfredsen, Statnett SF's pensjonskasse
Erling Høyer-Pettersen, Tromsø kommunale pensjonskasse
Kjersti Sundbø, Fortum pensjonskasse
Harald Hauge, Storebrand

FORBEHOLD

Kvartalsrapporten er utarbeidet av Storebrand Asset Management AS, og er kun ment som informasjon. Kvartalsrapporten baserer seg på kilder som vurderes som pålitelige, men Storebrand påtar seg ikke ansvar for eventuelle feil. Historisk avkastning er ikke noe garanti for fremtidig avkastning. Fondets avkastning avhenger blant annet av den generelle utviklingen i eiendomsmarkedet, fondets risikoprofil, forvaltningsrelaterte kostnader og forvalters dyktighet.

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
Postboks 500, 1327 Lysaker
Telefon 915 08 880

[storebrand.no](https://www.storebrand.no)

