

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 2. kvartal 2024



Vi bygger sten på sten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

2. kvartal 2024

| | |
|--------------|----|
| Hovedpunkter | 3 |
| Avkastning | 5 |
| Bærekraft | 8 |
| Portefølje | 10 |
| Vedlegg | 14 |

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q2 2024

1,8%

 ↗
0,6% Q1 2024

 Avkastning
per Q2 2024

2,5%

 ↗
-0,3% per Q2
2023

 Avkastning
siden oppstart

6,2%

 ↗
6,2% Q1 2024

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 ▾ Q1 2024

 Samlet areal
tusen kvm

444

 →
444 Q1 2024

 Markedsverdi
NOK milliarder

14,3

 ↗
14,2 Q1 2024

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q1 2024

Markedsverdi per segment

Kontor

47%


Mandat 30-70%

Logistikk

27%


Mandat 10-40%

Hotell

14%


Mandat 0-20%

Handel

12%

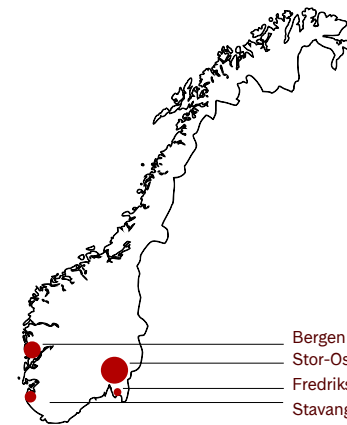

Mandat 0-25%

Annet

0%


Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

For 2023

 Miljøsertifisering i
% av areal

99,8%

Per Q2 2024

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Antall
investorer

58

 ↗
57 Q1 2024

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,2

 →
11,2 Q1 2024

 Økonomisk
ledighet

2,1%

 ↓
2,2% Q1 2024

 Gjenværende
leietid i år

6,9

 ↓
7,1 år Q1 2024

 Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

233

 ↗
226 Q1 2024

 Estimert årsleie
NOK millioner

919

 ↗
864 i 2023

Forvalter har ordet

2024 har hittil i år vært preget av optimisme. Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) hadde en totalavkastning på 1,8 prosent i andre kvartal. Hittil i år har vi levert en totalavkastning på 2,5 prosent til våre investorer. Kvartalet utmerker seg med positiv verdiutvikling for første gang siden første kvartal 2022.

Andreas Henriksen Lerø 
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

Rentetoppen er sannsynligvis er nådd, og det ser ut å bli en myk landing i norsk og internasjonal økonomi. Høyere økonomisk aktivitet enn ventet bidrar imidlertid til at kostnadspresset holder seg oppe og inflasjonsnedgangen dermed bremses opp. Nedgangen videre blir trolig mer langsom enn den har vært fra toppen frem til nå, som igjen fører til at rentenedgangen lar vente på seg. Optimisme bidro til økt aktivitet i transaksjonsmarkedet ved inngangen til året, men det faktum at rentejusteringer ser ut til å vente noe på seg har ført til en viss avventing de siste par månedene før sommeren. Hittil i år er det registrert et transaksjonsvolum på cirka 33 milliarder kroner, som tilsvarer en økning på cirka 70 prosent sammenlignet med samme periode i fjor, men det meldes fortsatt om treghet i markedet. Videre observeres det at svært mange av de gjennomførte transaksjonene i markedet enten er off-marked, eller "tvungne" transaksjoner.

Mens transaksjonsmarkedet det siste året har lidd av mangel på kapitaltilgang, ser vi nå at obligasjonsmarkedet er tilgjengelig igjen, samtidig som bankene reduserer marginene for å tiltrekke seg kunder. Dette er positive signaler for å kunne skape aktivitet i markedet igjen.

Prime yield er uendret i kvartalet på 4,75 prosent, men det erfares få relevante referansetransaksjoner. Konsensus i markedet er at yieldtoppen antas å være nådd, men at det er uklart når vi vil se nedgang i yieldene.

Leiemarkedet fremstår fortsatt sterkt, til tross for utflating fremfor fortsatt stigning. Det er lavt tilbud av nye tilgjengelige areal, som igjen fører til at både leieprisene opprettholdes og at reforhandlinger fremstår mer sannsynlig enn at leietakere velger å flytte (i mangel på gode og lønnsomme alternativ).

I handelssegmentet ser vi stadig tegn til bedring. Etter en økning i konsum av varer og tjenester etter pandemien ser vi at konsumet normaliserer seg, og at fysisk butikkhandel og gatehandel er tilbake til normalnivåer. Videre har netthandel fortsatt å øke, også etter pandemien, samt at det observeres at tradisjonelle nettaktører nå også i større grad etablerer seg med fysiske butikker. Et sterkt lønnsoppgjør, lav arbeidsledighet og forventning om bedre økonomiske utsikter fremover for husholdningene forventes å forsterke kjøpekraften ytterligere. Økt reallønn og robust utvikling i norsk økonomi fremover vil trolig bidra til å løfte konsumveksten fremover.

Prime yield for logistikk ligger på 5,75 prosent. Segmentet hadde en kraftig økt andel av det totale transaksjonsvolumet i fjor og har holdt trenden hittil i år også. Både norske og utenlandske investorer er positive til logistikk. Etterspørselen etter lager- og logistikkarealer er sterk. I tillegg er det stadig press oppover på leieprisene grunnet liten tilførsel av nye arealer.

Vi opplever at det er optimisme i hotellbransjen. Dette kommer hovedsakelig av høy RevPAR og høye priser, selv om de 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 SEN jobber vi stadig med bærekraft. I samarbeid med Aimo Park har vi innført miljøforbatt på parkering for el-biler i Kvadraturen P-hus, samt våre andre P-hus i Oslo. Hensikten er å fremme bruk av elektriske kjøretøy og redusere CO2-avtrykket for reise til og fra, og i P-husene. Per mars 2024 er el-bilandelen i Kvadraturen på 54 prosent.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i andre kvartal en totalavkastning på 1,8 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,19333 per 30. juni 2024. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,2 prosent.

Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga direkteavkastning på 1,5 prosent. Verdiendring ble 0,3 prosent korrigert for skatt. Prime yield på 4,75 prosent er uendret i kvartalet, understøttet av relevante referansetransaksjoner. Det er konsensus i markedet om at yieldtoppen trolig er nådd.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Direkte avkastning for 2024 er estimert til 5,7 prosent.

→ [Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q2 2024

1,8%

↑
-1,3% Q2 2023

Direkteavkastning
Q2 2024

1,5%

↑
1,2% Q2 2023

Avkastning
siden oppstart

6,2%

↓
7,0% Q2 2023

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011

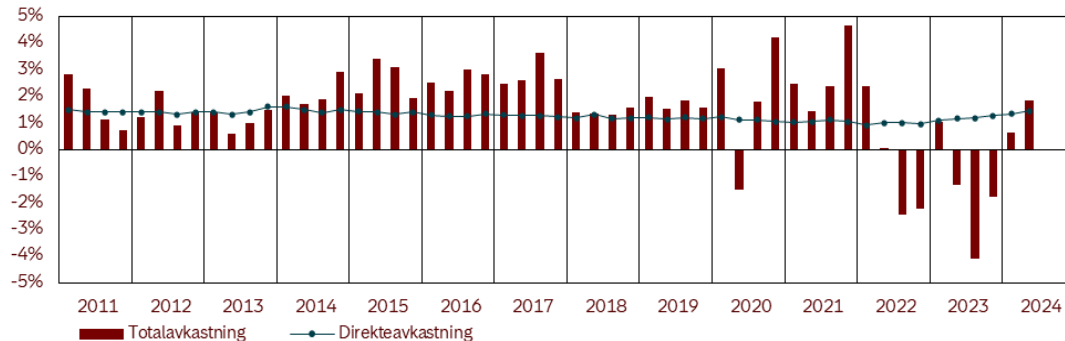
| År | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Q2 2023 | Q2 2024 | HiÅ |
|-----------------------------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|--------|---------|---------|-------|
| Direkteavkastning | 5,6% | 5,8% | 6,1% | 6,1% | 5,7% | 5,2% | 5,1% | 4,9% | 4,8% | 4,5% | 4,3% | 3,9% | 5,0% | 1,2% | 1,5% | 2,9% |
| + 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% | -10,5% | -2,7% | 0,3% | -0,5% |
| = 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% | -6,1% | -1,3% | 1,8% | 2,5% |
| 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% | 6,3% | 7,0% | 6,2% | 6,2% |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Brutto leieinntekter (MNOK/år) | 311 | 310 | 312 | 346 | 361 | 493 | 542 | 656 | 670 | 711 | 740 | 775 | 857 | 845 | 919 |
| Vektet gjenværende løpetid (år) | 10,1 | 9,5 | 8,8 | 8,8 | 9,2 | 9,6 | 9,0 | 9,1 | 8,4 | 8,6 | 8,1 | 7,7 | 7,3 | 7,6 | 6,9 |
| 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 | 14 307 | 15 711 | 14 302 |

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 verdijustert egenkapital

SEN hadde per andre kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,19333, opp 0,8 prosent fra 1,18383 i første kvartal 2024. SEN utbetalte NOK 0,012 per andel i andre kvartal 2024.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q2 2024

1,193

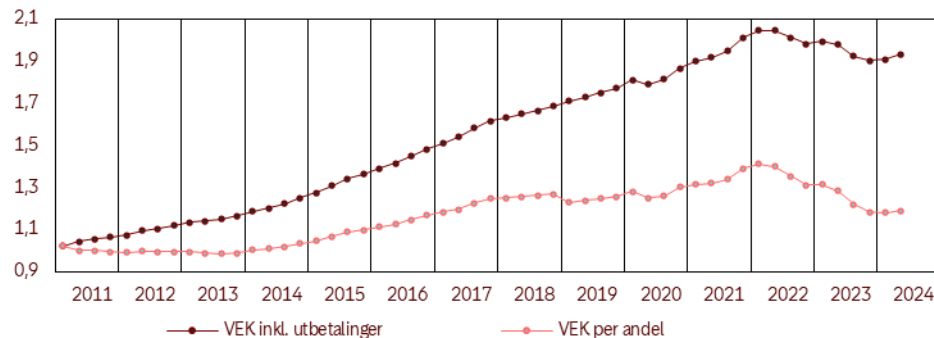
↑
1,184 Q1 2024

Utbetaling per
andel Q2 2024

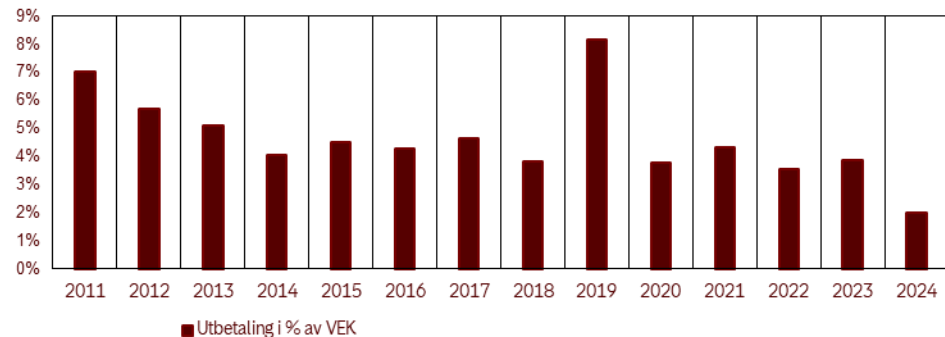
0,012

→
0,012 Q1 2024

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



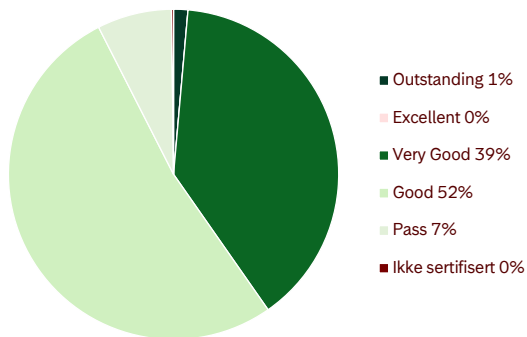
Utbetaling i % av verdijustert egenkapital
Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis



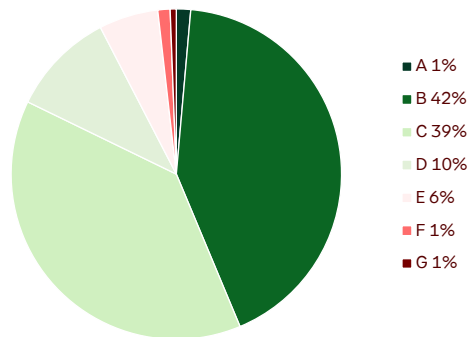
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft
Per 2. kvartal 2024



GRESB global sector leader, Diversified

#1/311



GRESB poeng

94/100



Andel sertifisert eiendom

99,8%*



Leietaker-tilfredshet (Q4-23)

73/100



SFDR klassifisering

Art.8

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



Miljørabatt for elbiler i Kvadraturen P-hus

Økende andel elbiler

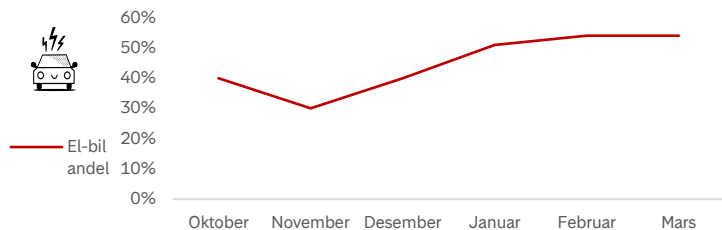
Storebrand har i samarbeid med Aimo Park innført miljørabatt på parkering for elbiler i SEN porteføljen. Kvadraturen P-hus er den første eiendommen som har implementert løsningen og viser til en økende andel elbiler i parkeringshuset. Nylig har også hotellene Scandic Helsingør og Scandic Fornebu blitt en del av elbilrabattordningen. I mars 2024 utgjorde elbiler hele 54 prosent av parkeringen i Kvadraturen P-hus, en økning fra 40 prosent året før.

Automatisk rabattsystem

Aimo Park benytter kamerateknologi integrert med motorvognregisteret og gir automatisk 10 prosent miljørabatt til alle norskregistrerte elbiler. Dette sikrer en brukervennlig opplevelse for våre kunder uten behov for manuelle handlinger. Hensikten med miljørabatten er å fremme bruk av elektriske kjøretøy og redusere CO₂-avtrykket for reise til og fra P-husene.

Sentral beliggenhet og bærekraftig fokus

Aimo Park overvåker den totale andelen elbiler og samarbeidet har som mål å øke elbilandelen i løpet av avtaleperioden på 5 år. Miljørabatten bidrar til vår innsats for å minimere miljøpåvirkning knyttet til bytrafikk.



Grev Wedelsplass 9, Foto: Marianne Lind

Portefølje: Slik er fondet investert

Antall eiendommer

21

Antall områder investert

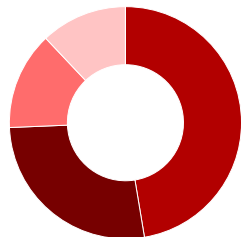
4

Andel investert i Stor-Oslo

73%

Fordeling segmenter

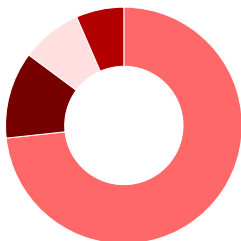
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



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

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen. 80 prosent av porteføljen ligger i eller rundt Oslo, hvorav 7 prosent ligger i Fredrikstad. Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 prosent) og Stavanger (8 prosent).



| | | |
|-------------|-----|---|
| Stor-Oslo | 73% | ● |
| Bergen | 12% | ● |
| Stavanger | 8% | ● |
| Fredrikstad | 7% | ● |

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 etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Selskapet vil søke solide leietakere og dermed lav leietakerrisiko. Eksponering mot enkeltleietaker, med unntak av statlig leietaker, skal begrenses til 15 prosent. En jevn fordeling av leiekontraktsforfall skal tilstrebes. Vektet gjennværende 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

Stormåsan 19

Nille: utvidet leieavtale på 1.800 nye kvm, kontraktvarighet 11 år.

Grev Wedels plass 9

Klagenemda for Industrielle Rettigheter: reforhandlet leiekontrakt 264 kvm, kontraktvarighet 5 år.

Alektum: ny leieavtale på 1.876 kvm, kontraktvarighet 5 år.

Skippergata 3

Welcome Workday AS: ny leieavtale på 366 kvm, kontraktvarighet 3 år.

Dikeveien 17-19 & 28 (Østfoldhallene)

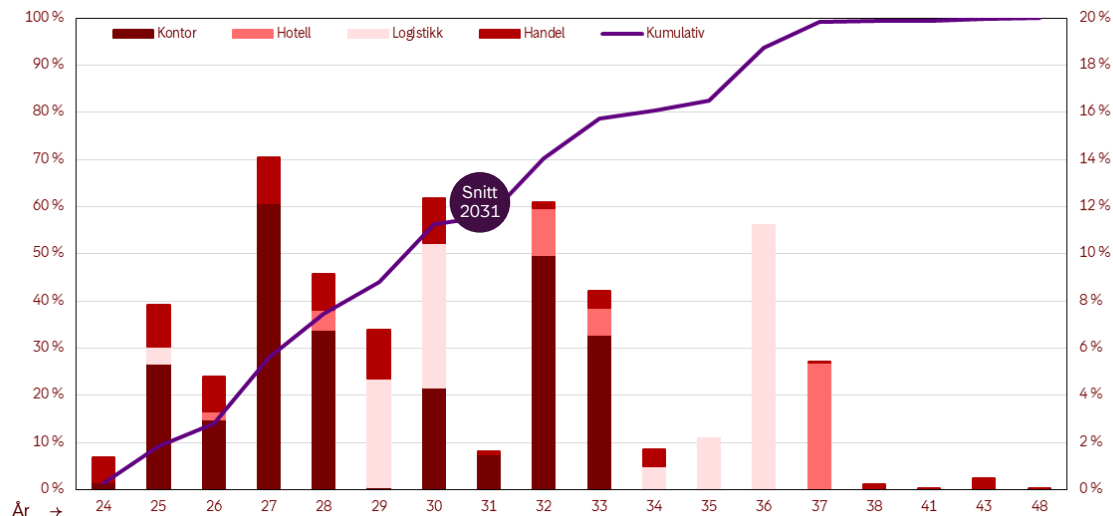
Leid ut 1.500 kvm (gamle H&M lokaler) til fem nye leietakere.

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per andre kvartal 2024 er 6,9 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vekter 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, C |



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 Very Good |
| Energimerke | E |



Grev Wedels plass 9 / Oslo

| | |
|---------------|--|
| Type | Kontor |
| Kjøpsdato | 01.07.2011 |
| Areal | 28 265 |
| Sertifisering | BREEAM In-Use Pass (Excellent sertifisering pågår) |
| 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 |



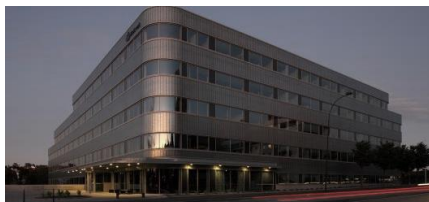
Lagårdsveien 44 / Stavanger

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

* Skippergata 3 har energimerke E (verneverdig bygg)

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 | 6 600 |
| Sertifisering | BREEAM In-Use Pass |
| Energimerke | E, D |



Gneisveien 18 / Stor-Oslo

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



Bonntjennsvegen 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 | D, B |



Destillererveien 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 | D, B |



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 Good |
| Energimerke | C |



Bibliotekgata 30 / Stor-Oslo

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

Generell informasjon

Depotmottaker

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Forvalter

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts 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 Sollid, Fellesordningen for avtalefestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

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

Mangfold i styret, % kvinner



Styret
60 %

Vara
50 %

Definisjoner

Eiendommens verdi

Eiendommens verdi fastsettes kvartalsvis av minimum to uavhengige sakkyndige. Snittet av verdivurderingene blir benyttet i kalkylen for fastsettelse av VEK. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før verdi-vurderingstidspunktet 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 verdivurderingsmetode 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 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 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 næringseiendom 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 eiendomsverdier.

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 næringseiendommene 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

Eksposeringen 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 verddivurdering på eiendommene.

Bærekraftsrisiko

Referer til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som kan føre til en faktisk eller potensiell negativ innvirkning på verdien av investeringen. Bærekraftsrisiko 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. Bærekraftsrisiko kan direkte eller indirekte ha positiv eller negativ innvirkning på fondets økonomiske resultat og verdi, og påvirke hvordan verdien av en investering utvikler seg.

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.



Hovedkontor Lysaker

Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker, Norge

storebrand.no/asset-management/





Storebrand

Invester i fremtiden