

Innhold

Hovedtrekk	3
Forvalter har ordet.	4
Bærekraftige eiendomsinvesteringer	5
Eiendomsporteføljen	6
Eiendomsoversikt	8
Avkastning og verdiutvikling	12
Definisjoner og generell informasjon	13

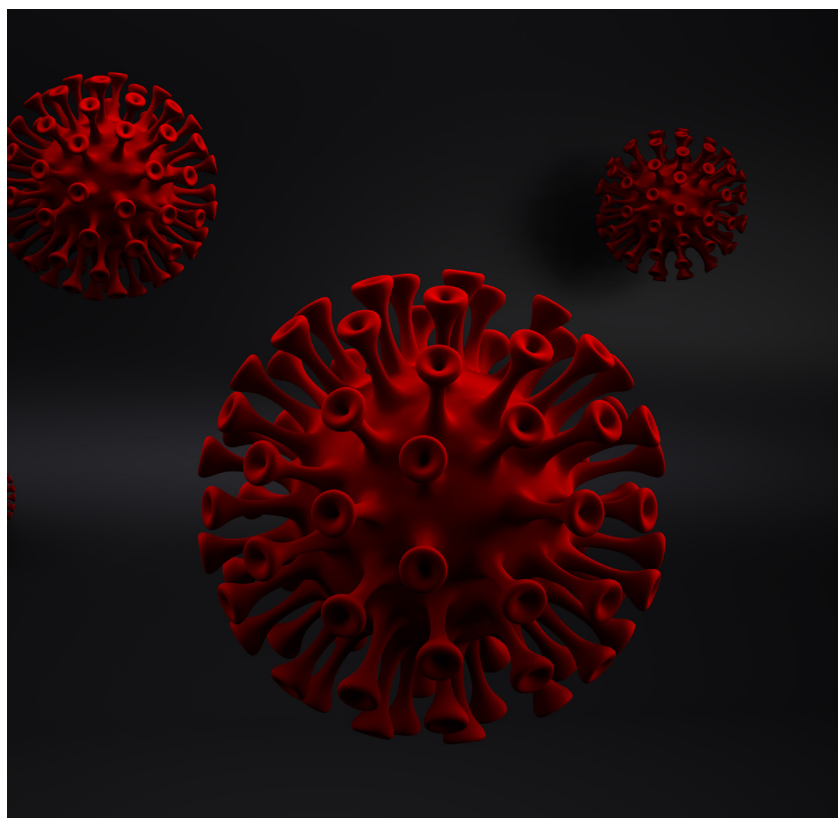


Foto: Storebrands arkiv

Hovedtrekk

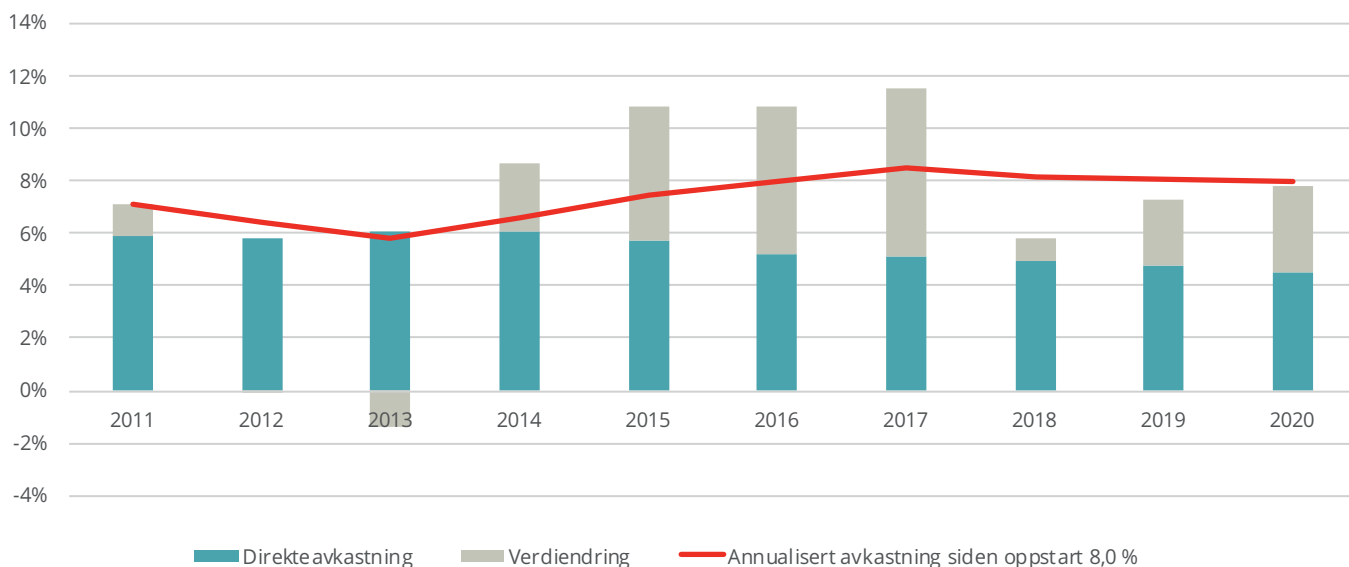
(2019-tall i parentes)

- Totalavkastning 4. kvartal 4,2 % (1,6 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,30582 kroner
- 19 (17) eiendommer med verdi MNOK 14 363 (MNOK 12 237)
- Netto yield 2020 4,58 %
- Årlige budsjetterte leieinntekter MNOK 711 (MNOK 670) for 2021
- Samlet areal 417 881 m² (389 662 m²)
- Løpetid leiekontrakter 8,8 år (8,9 år)
- 61 (62) investorer
- Andel sertifisert eiendom 19 % (14 %) - 4/19 eiendommer
- GRESB 2020 (Global Real Estate Sustainability Benchmark): 82 poeng (79), som gir 4 stjerner av 5 mulige



8,0 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart.

AVKASTNINGSHISTORIKK



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 4,2 % i 4. kvartal 2020. Direkteavkastningen er på 1,0 %, og verdiendringen i porteføljen på 3,2 % var godt over tilsvarende kvartal i fjor (0,7 %). Fondet har 19 eiendommer under forvaltning og var per 31.12.2020 verdivurdert til MNOK 14 363.

Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom



MAKRO OG FREMTIDSUTSIKTER

Transaksjonsvolumet for 2020 endte på hele 110 milliarder og dette til tross for et turbulent år. Covid-19 har fått mange investorer til å søke mer etter eiendom både på grunn av rekordlavt rentenivå samt øvrige betraktninger.

Til tross for bråstopp i transaksjonsmarkedet i mars, forbedret aktiviteten seg betydelig mot sommeren. Når vi nærmet oss årsskiftet var markedssaktiviteten stor og drevet av tiltagende rente spread på grunn av reduserte finansieringskostnader. Fordelingen mellom de ulike segmentene skiller seg noe fra tidligere år. Det har blitt omsatt færre kontoreiendommer enn de seneste årene, samtidig som transaksjonsvolumet for logistikk-eiendommer og boligutviklingsprosjekter aldri har vært høyere.

Prime yield kontor for Oslo CBD falt fra 3,75 % til 3,30 % i 4. kvartal, drevet av flere observerte referansetransaksjoner. CBD i sekundærbyene er også påvirket av fallet i avkastningen, selv om dette hittil bare har blitt observert i faktiske transaksjoner i Bergen. Yieldkompresjonen har så langt ikke nådd randsonene, med mindre kontoreiendommene er utleid på lange kontrakter til offentlige leietakere. Dette kan skyldes at markedet opplever en høyere risikoprofil for økonomien generelt, og at "trygge havner" i eiendomsmarkedet (slik som beliggenheter, motparter og kontraktslengde) nå favoriseres mer enn under normale markedsforhold.

Kontorledigheten fortsetter å stige svakt, men det er store forskjeller i utviklingen på tvers av bydelene. Ledigheten er høyest i Oslo øst. Det har lenge vært kjent at flere nye kontorbygg skulle ferdigstilles i 2020 og 2021, og disse begynner nå å påvirke ledighetsstatistikken. Dette forklarer blant annet den høye ledigheten i flere områder øst for sentrum. Økern har den høyeste ledigheten i Oslo. Her står nesten 20 % av kontormassen tom, og nærmere 70 % av ledigheten er knyttet til arealer på over 5 000 kvm. Bak tallene ligger blant annet nybyggene til Skanska «Parallell» og OPF «Økern Portal» hvor utleiarbeidet pågår.

I sentrum, inkludert Bjørvika og CBD, har også kontorledigheten steget. Økningen i ledigheten skyldes imidlertid ikke tilførsel av nytt areal, slik som i øst. Ledigheten skyldes at flere små og mellomstore arealer i mange forskjellige bygg har blitt ledige. Det er i dag kun to ledige arealer over 5 000 kvm i sentrum, som til sammen utgjør 10 % av ledigheten.

Dette tyder på at den økte ledigheten i sentrum er konjunkturdrevet og ikke tilbudsdrivet. Dette slår særlig ut i sentrumsområdene, fordi det er et større innslag av privat sektor.

Kontorledigheten i Oslo er per 4. kvartal 6,3 %, opp ca. 0,7 % fra 3. kvartal.

Gjennomsnittlig leienivå for signerte leiekontrakter i Oslo var 2 470 NOK/kvm i 4. kvartal 2020. Fire kvartalers rullerende snittleie er 1,5 % høyere enn for ett år siden.



Positiv verdiutvikling i 4. kvartal 2020 til tross for et turbulent år.

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 var 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.

ØSTFOLDHALLENE SERTIFISERT

I desember kom årets andre og siste miljøsertifisering på plass. Østfoldhallene ble sertifisert til Good etter BREEAM In-Use for del 1 Bygget og del 2 Forvaltningen. Med det har senteret ytterligere et grunnlag for forbedringstiltak i sin miljøplan fremover.

En energianalyse fra 2019 angir flere tiltak som kan bidra til over 30 % reduksjon i energiforbruk, energikostnader og klimagassutslipp. Gjennom mindre tiltak og større prosjekter jobber senterleder sammen med eiendomsteamet for å bedre bærekraftstandarden på senteret.

Etter omleggingen fra oljefyr til fjernvarme i 2018, pågår nå oppgradering av sentralt driftskontroll-anlegg og utskifting til LED-belysning i fellesarealer. Sammen med automatisk måleravlesning på vann og energi gir dette bedre mulighet for oppfølging og energireduksjoner, og bedre kontroll på innneklimaet for leietakere og besøkende.

Denne sertifiseringen kombinert med verdiutviklingen ga et årsresultat for miljøsertifisering i SEN på 19 % av totalverdien. Grunnet korona ble flere sertifiseringsprosesser satt i bero, og målet om 50 % sertifiseringsgrad ventes nådd først et stykke inn i 2021.



SLUTT PÅ FOSSIL GASS TIL OPPVARMING HOS BRING

I Gneisveien 16/18 er ombyggingen av varmeanlegget fullført. Leietaker Bring ville bidra til at løsningen med fossil gass og luft/vann-varmepumper ble avviklet. Den lokale fjernvarmen er mer miljøvennlig, basert på både bioenergi, gjenvunnet varme, strøm og varmepumpe. Fjernvarmen har varmet bygget siden starten av desember 2020.

Gasstanlegget er dermed sanert. Gasstanken kunne graves opp og fjernes (se bilde) sammen med gasskjelen og brenneren. Det gjenstår å sanere det gamle varmepumpeanlegget.



Eiendomsporteføljen

Selskapet har 19 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 711 millioner kroner og gjenværende leietid på 8,8 år. Yield på porteføljen var 4,58 % pr. 31.12.20.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UTELEIGRAD

Eiendomsporteføljen består av 19 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 14 363. Samlet areal i porteføljen er 417 881 m², og leieinntekt i 4. kvartal 2020 utgjorde MNOK 176,9 med utleiegrad på 98,6 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verdivurdering var 4,58 % (netto inntekter dividert på porteføljens markedsverdi). Forvalt-

ningshonoraret 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 selskaps eiendomsportefølje.

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

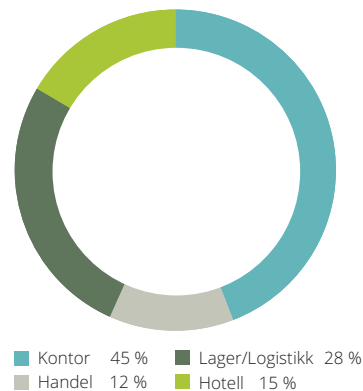


Foto: Storebrand arkiv

SEGMENTINNDELING

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 45 %, mens logistikk utgjør 28 %, hotell 15 %, og handel 12 % av porteføljen.

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (38 %) og i Stor-Oslo (34 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (11 %) og Stavanger (5 %).



INVESTERINGSUNIVERS

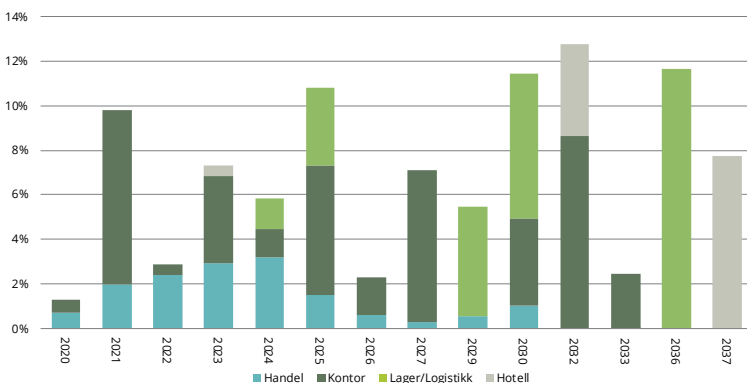
Selskapet skal kun besitte og investere i næringseiendom med beliggenhet i Norge som er ferdig utviklet, eller som har tilnærmet samme risiko som ferdigutviklet eiendom. Utviklingsprosjekter skal kun forekomme innenfor eksisterende eiendomsmasse. Fokus skal være på verdiskapende eiendomsinvesteringer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

Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige 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 %	45 %
Handelseiendom i Sør-Norge	10 %	40 %	12 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	28 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	15 %
Annet	0 %	10 %	0 %

LEIEUTLØPSPROFIL

Vektet gjenværende leietid per 4. kvartal er 8,8 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB, som er fondets tre største leietakere og henholdsvis enbruker i hotelleiendommene, Destilleriveien 11 og 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 handelseiendommer 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
Miljøsertifisering: BREEAM In-Use, nivå Good



NYDALSVEIEN 36

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



NYDALSVEIEN 38

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



GULLHAUG TORG 2B

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



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
Miljøsertifisering: Pågående



LAGÅRDSVEIEN 44

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

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
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



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
Miljøsertifisering:	Pågående



PORTALEN HOTELL

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

Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i fjerde kvartal hatt en totalavkastning på 4,2 %, og verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,30582. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,0 %.

AVKASTNING OG VERDIUTVIKLING

SEN leverte en totalavkastning på 4,2 % for 4. kvartal 2020. Direkteavkastning på 1,0 %, og verdiendring på 3,2 % korrigert for skatt. Tiltak på grunn av Covid-19 har påvirket hotellene og kjøpesentrene, som synker i verdi som følge av økt avkastningskrav og redusert leie. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,0 % i kvartalet (1,2 % i 2019). Årlig yield 4,58 % ble noe lavere enn budsjettert yield 4,9 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

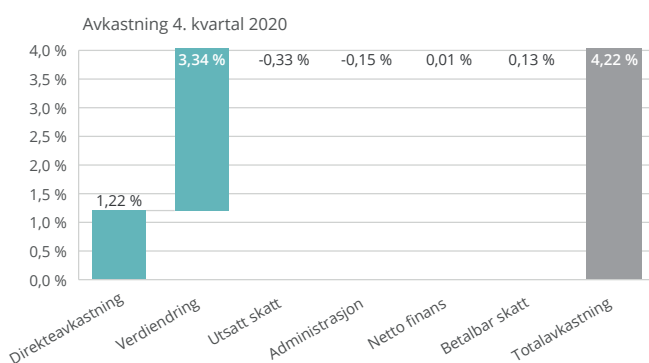
AVKASTNING OG NØKKELTALL

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

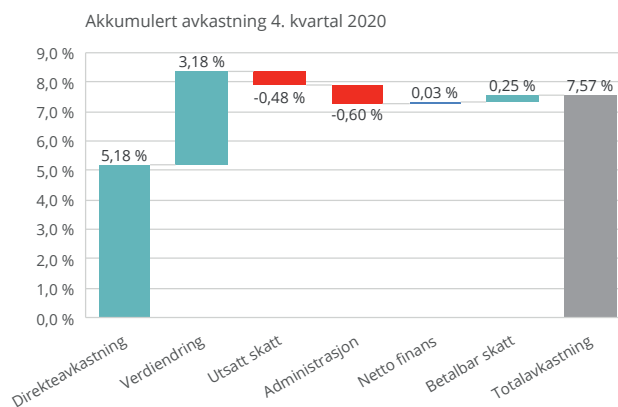
Endring utsatt skatt og betalbar skatt er ikke hensyntatt i tabellen over. Netto finans er inkludert i direkteavkastning.

Nøkkel tall	2015	2016	2017	2018	2019	1. kv 2020	2. kv 2020	3. kv 2020	4. kv 2020
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	361	493	542	656	670	747	747	711	711
Vektet gjenværende løpetid	9,2 år	9,6 år	9,0 år	9,1 år	8,4 år	9,3 år	9,0 år	8,9 år	8,8 år
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 165	13 781	13 890	14 363

AVKASTNINGSANALYSE



Verdiendring % basert på VEK.



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 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 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)

