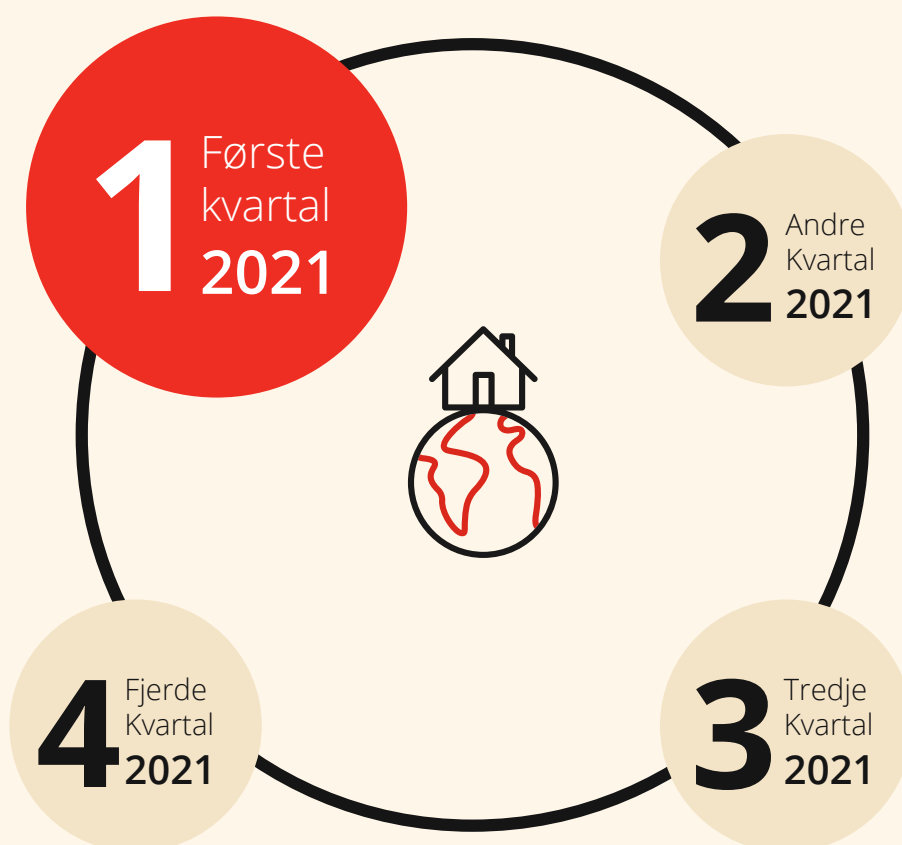


Storebrand Eiendomsfond Norge KS



Innhold

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



Hovedtrekk

(2020-tall i parentes)

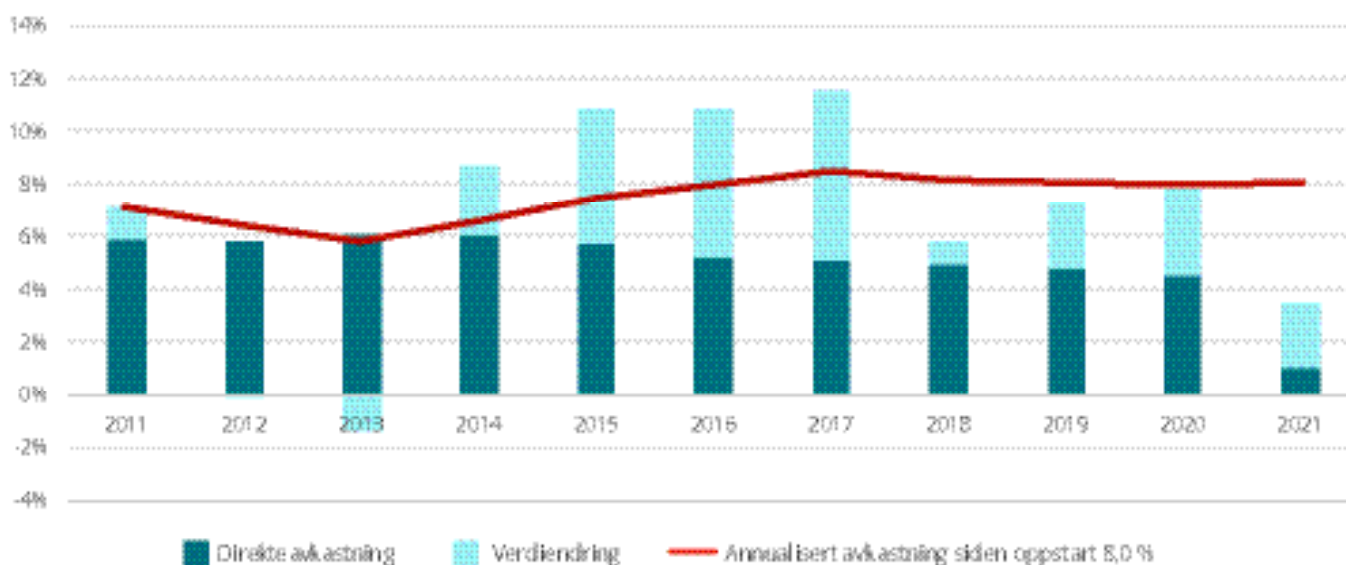
- Totalavkastning 1. kvartal 2,5 % (3,0 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,31680 kroner
- 19 (19) eiendommer med verdi MNOK 14 614 (MNOK 14 165)
- Netto yield 2021 4,5 %
- Årlige leieinntekter basert på budsjett MNOK 711 (MNOK 711)
- Samlet areal 417 881 m² (417 255 m²)
- Løpetid leiekontrakter 8,7 år (9,3 år)
- 59 (62) investorer
- Andel miljøsertifisert eiendom 19 % (19 %)



“

8,0 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart.

Avkastningshistorikk



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 2,5 % i 1. kvartal 2021. Direkteavkastningen er på 1,0 %, og verdiendringen i porteføljen var på 1,5 %. Fondet har 19 eiendommer under forvaltning og var per 31.03.2021 verdivurdert til MNOK 14 614.



Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom

Høydepunkter i kvartalet

For Grev Wedels plass 9 har vi per 1. kvartal 2021 inngått en leiekontrakt med Innovasjon Norge. De skal ha 6. og 7. etasje i bygget som tilsvarer over 5000 kvm. Leieavtalen løper fra januar 2023 og har utløp i juni 2034. Avtalt leiepris er NOK 3600 per kvm. Frem til Innovasjon Norge tar over vil eiendommen være gjenstand for et større rehabiliteringsprosjekt, estimert til NOK 430 mill. Prosjektet har forventet oppstart 01.12.2021 og skal være ferdig til innflytning.

Forvalter har også signert kontrakt med Clas Ohlson som ny leietaker i Østfoldhallen Big Box. Clas Ohlson skal ta over 1400 kvm til en signert pris per kvm. på NOK 1460, noe som er ca. NOK 200 over gjeldende markedsleie. Kontrakten har en varighet på 10 år.

Makro og fremtidsutsikter

2021 har startet med de samme utfordringene som vi hadde i 2020, dog i perioder enda mer uforutsigbart enn tidligere med lengre nedstengninger i Oslo og Viken. Vi ser derfor at utfordringene innenfor hotell og handel fortsetter. 1. kvartal har hatt et samlet transaksjonsvolum på ca. NOK 19 mrd., som er en oppgang på NOK 3 mrd. fra 1. kvartal 2020. Prime yield kontor for Oslo CBD har holdt seg på mellom 3,25 % og 3,30 % for kvartalet.

Norges bank har uttalt at de forventer en økning av styringsrenten mot siste halvdel av 2021 da aktiviteten har tatt seg betydelig opp, samtidig som de ønsker å redusere faren for at finansielle ubalanser bygger seg opp. De lange rentene, i Norge og utlandet, har økt det siste kvartalet. For eksempel har norsk 10 års swaprente i kvartalet steget fra ca. 0,9 % til ca. 1,8 %.

Som følge av dette vurderer de fleste markedsaktører at det er lite sannsynlig med ytterligere kompresjon i yieldnivåene,

mens det er noe uavklart hvorvidt, og eventuelt når, det vil kunne medføre en yieldutgang.

Kontorledigheten er per 1. kvartal 2021 i Oslo på 6,6 %, opp ca. 0,3 % fra 4. kvartal 2020. I 4. kvartal 2020 registrerte vi at ledigheten primært dreide seg om nybyggsvolumer i randsonen samt mindre arealer i Sentrum. Dette overordnede bildet er intakt for 1. kvartal 2021. Leienivåene for 4. kvartal 2020 viste at leienivåene var tilbake på samme reelle nivåer som ved inngangen av året, altså før pandemi utbruddet. Det er ikke registrert endringer i dette anslaget i løpet av 1. kvartal 2021.

1. kvartal viser en gjennomsnittlig bankmargin for nye 5-års lån med 65 % belåning på 213 basispunkter. Det er 9 basispunkter lavere enn i forrige kvartal. Marginene har nå falt 35 basispunkter siden mai i fjor, men er fortsatt 10 basispunkter høyere enn for ett år siden. Samlet finansieringskostnad er per 1. kvartal 3,40 % mot 3,07 % i 4. kvartal. Dette tilsvarer en økning i lånekostnad på 33 basispunkter.

Per 16. mars er det ca. 114 400 personer som er registrert som helt ledige hos NAV. Det utgjør ca. 4,0 % av arbeidsstyrken. Det er en nedgang på 5 600 personer siden slutten av januar. Inkluderer man de som er delvis arbeidsledige inn i tallene er totalt 250 800 personer registrert som arbeidssøkere hos NAV, noe som utgjøre 7,3 % av arbeidsstyrken.



1. kvartal viser betydelig vekst i antall transaksjoner sammenlignet med samme periode i fjor

Bærekraftige eiendomsinvesteringer

Aktivt bærekraftsarbeid ventes å bidra til redusert risiko og økt langsiktig avkastning på investeringer. Storebrand Eiendomsfond Norge kan 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 2021 er å øke andel sertifisert eiendom fra 19 % til 50 % av AuM. Dette vil også bidra til bedre GRESB-rating.

Ny giv for Grev Wedels plass 9

Innovasjon Norge har valgt Grev Wedels plass 9 til sitt nye hovedkontor. Bærekraft, kostnads- og arealeffektivitet, samhandling på tvers og fleksibilitet var sentralt for den nye leietakeren. Den flotte eiendommen ventes å være attraktiv for flere, også på grunn av den gode beliggenheten i Kvadraturen, hvor renovering av flere bygg har gitt området et løft.

En vesentlig oppgradering er nødvendig for å bringe bygget fra tidlig 90-tall og inn i den nye æraen, godt fundamentert på eksisterende kvaliteter som generøs takhøyde og vinduer fra gulv til tak. Oppgradering av tekniske anlegg og seksjonering for flere leietakere er blant de tyngre tiltakene som planlegges frem mot innflytting i januar 2023. Et intenst arbeid pågår for å ta frem detaljene for oppgraderingen. Ikke minst er det utfordrende å få til ønsket reduksjon av energibehov og klimafotav-

trykk, når fortetting og økt personbelastning krever vesentlig økte ventilasjonsluftmengder og kjøling. Det er behov for kreativitet i oppgaveløsningen både fra teknisk rådgiver og byggherre, og i samspill med leietaker.

Innovasjon Norge vektlegger også ombruk, noe som bidrar til målet om redusert bruk av nye materialressurser og lavest mulig klimagassutslipp knyttet til byggefasen. Prosjektet skal gi eiendommen et godt miljøsertifikat og godt arbeidsmiljø gjennom Innovasjon Norges 10-årige leieavtale.



SEN fremmer bærekraft

EUs grønne giv har som mål å gjøre Europa til den første klimanøytrale regionen i verden. Den tilhørende Handlingsplan for bærekraftig finans, og forordningen om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon (SFDR) vi bli integrert i norsk regelverk for bank og finans. Dette treffer SEN KS som finansielt produkt (AIF) og Storebrand Asset Management som AIF-forvalter og investeringsrådgiver. 10. mars var første frist for offentliggjøring av overordnet bærekraftsinformasjon som skal skape transparens for investorer rundt selskapenes bærekraftighet.

Styret vedtok i forbindelse med dette å kategorisere SEN KS som et produkt som fremmer bærekraft jf. artikkel 8 i SFDR. Alternativ kategorisering etter artikkel 6 eller 9 ville innebære at fondet hhv. ikke anser bærekraft for å være relevant, eller at det har bærekraft som formål. Videre rapporteringskrav avhenger av denne kategoriseringen.

Opplysninger om bærekraft i forvaltningen og fondet er offentliggjort på Storebrand Eiendoms nettsider og et særskilt "produkt-ark" som inngår i fondets markedsmateriell. Mer konkret bærekraftsinformasjon skal fremgå av rapporteringen for 2021, blant annet omfang av bærekraftige økonomiske aktiviteter, definert av EUs taksonomi. Den økonomiske aktiviteten må bidra til minst ett av seks miljømål for å klassifiseres som bærekraftig,

og samtidig ikke være til vesentlig skade for noen av de andre miljømålene. De seks miljømålene er

1. begrensning av klimaendringer
2. klimatilpasning
3. bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser
4. omstilling til en sirkulær økonomi
5. forebygging og bekjempelse av forurensning
6. beskyttelse og gjenopprettelse av biologisk mangfold og økosystemer

Taksonomien angir tekniske kriterier for hvordan aktiviteten må bidra til målene. Disse klargjøres i løpet av året. Endringene ventes å skape økt appetitt i markedet for bærekraftige investeringer.



Eiendomsporteføljen

Selskapet har 19 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 711 millioner kroner og gjenværende leietid på 8,7 år. Direkteavkastningen var i 1. kvartal 1,0 %.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UTLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 19 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 14 614. Samlet areal i porteføljen er 417 881 m², og leieinntekt i 1. kvartal 2021 utgjorde MNOK 177 med utleiegrad på 98,8 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verdivurdering var 4,5 % (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 fullt utleide bygg i porteføljen.



Illustrasjon Grev Wedels Plass 9, arkitekt Krohn

Segmentinndeling

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 45 %, mens logistikk utgjør 29 %, hotell 14 %, 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 %).



Kontor	45 %	Lager/Logistikk	29 %
Handel	12 %	Hotell	14 %

INVESTERINGSUNIVERS

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

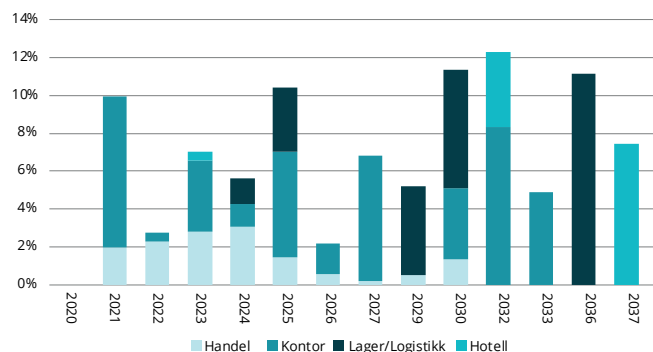
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Allokering innen eiendomssegmenter	Min	Max	Faktisk dette kvartalet
Kontor i Stor-Oslo og større norske byer	30 %	70 %	45,3 %
Handelseiendom i Sør-Norge	0 %	40 %	11,8 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	28,7 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	14,2 %
Annet	0 %	10 %	0 %

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per 1. kvartal 2021 er 8,7 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 enbruger 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:	959/2016
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



Båntjernveien 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:	redrikstad



Metro Kjøpesenter*

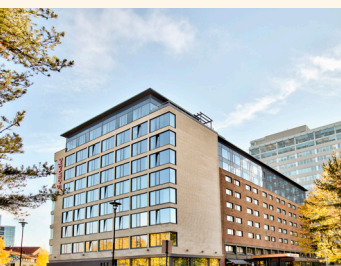
Kjøpsdato:	01.01.2012
Byggeår/delvis rehabilitert:	1984/1995/2010
Beliggenhet:	Lørenskog
*SEN KS 50 prosent andel	
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use Very Good (senter) BREEAM In-Use Good (storhandel)

Hotell



Fornebu Hotell

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



Helsfyr 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 første kvartal hatt en totalavkastning på 2,5 %, og verdjustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,31680. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,0 %.

Avkastning og verdiutvikling

SEN leverte en totalavkastning på 2,5 % for 1. kvartal 2021. Direkteavkastning på 1,0 %, og verdiendring på 1,5 % korrigert for skatt. Handelseiendommene leverer god avkastning til tross for Covid-19. Innovasjon Norge etablerer sitt nye hovedkontor i Grev Wedels Plass 9, hvilket påvirker avkastningen positivt for kontor segmentet. Utdeling har vært som tidligere

kvartaler med NOK 0,012 per andel. I tillegg er det utbetalt ekstraordinært utbytte på NOK 0,0093 per andel.

Totalt netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,0 % i kvartalet (1,2 % i 2020). Årlig yield 4,5 % forventes å bli noe høyere enn budsjett 4,3 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

Avkastning og nøkkeltall

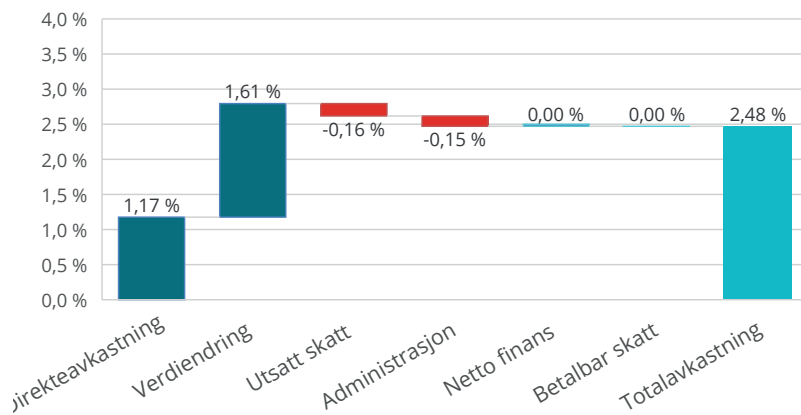
Avkastning	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. kv 2021
Direkteavkastning	5,7 %	5,2 %	5,1 %	4,9 %	4,8 %	4,5 %	1,0 %
Verdiendring	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,9 %	2,4 %	3,2 %	1,5 %
Totalavkastning	10,9 %	10,9 %	11,6 %	5,7 %	7,1 %	7,6 %	2,5 %

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

Nøkkeltall	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. kv 2021
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	361	493	542	656	670	711	711
Vektet gjenværende løpetid (år)	9,2	9,6	9,0	9,1	8,4	8,6	8,7
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	14 614

Avkastningsanalyse

Avkastning 1. kvartal 2021



Verdiendring % basert på VEK.

Definisjoner og generell informasjon

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 verdivurderingstidspunktet 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 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

Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Depotmottaker

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 Oslo

Akershus Eiendom AS

Haakon VII's gate 5
0161 Oslo

Juridiske rådgivere
Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10
0161 Oslo

Malling & Co Næringsmegling AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS
Dronning Mauds gate 11
0250 Oslo

Newsec AS
Filipstad Brygge 1
0252 Oslo

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
0257 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass
0160 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 Høyér-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.