

Value beyond return

 storebrand

Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kvartalsrapport 3. kvartal 2023

Storebrand Eiendom

☰ Philip Pedersens vei 7, Oslo

Storebrand Eiendomsfond Norge

Norges største ubelånte eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt på kvalitet

3. kvartal 2023

Innhold

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

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q3 2023

-4,1%

 ↘
-1,3% Q2 2023

 Avkastning
per Q3 2023

-4,4%

 ↘
-0,3% per Q2 2023

 Avkastning
siden oppstart

6,5%

 ↘
7,0% Q2 2023

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 □ Q2 2023

 Samlet areal
tusen kvm

443

 →
443 Q2 2023

 Markedsverdi
NOK milliarder

14,9

 ↘
15,7 Q2 2023

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q2 2023

Markedsverdi per segment

Kontor

47%

Mandat 30-70%

Logistikk

27%

Mandat 10-40%

Hotell

14%

Mandat 0-20%

Handel

12%

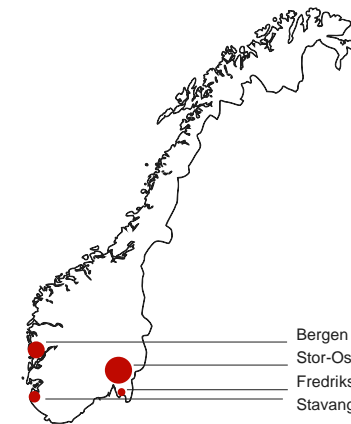
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

Per Q3 2023

 Andel sertifisert
eiendom

96%

Per Q3 2023

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Antall
investorer

58

 ↗
57 Q2 2023

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,0

 →
11,0 Q2 2023

 Økonomisk
ledighet

1,9%

 →
1,9% Q2 2023

 Gjenværende
leietid i år

7,5

 ↘
7,6 år Q2 2023

 Estimert
årsleie
NOK millioner

858

 ↗
775 i 2022

 Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

200

 ↗
197 Q2 2023

Forvalter har ordet

Usikkerheten i de finansielle markedene har ført til økte avkastningskrav. Nedskrivning av eiendomsverdier påvirker ikke vår løpende virksomhet. Vi fokuserer på å styrke vår posisjon gjennom forbedringsarbeid og god forvaltning av våre eiendommer. Årlige leieinntekter har økt fra MNOK 775 til MNOK 858 (10,7 prosent).

Andreas Henriksen Lerø ☺
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

Usikkerheten i andre kvartal har fortsatt inn i tredje. Markedet begynner å forstå at vi har havnet i en «higher for longer»-modus, basert på at rentene forventes å holde seg høyere enn tidligere antatt. I tillegg antas toppen nå også å bli enda høyere. Som i tidligere ekstraordinære perioder, ser vi at det tar litt tid før eiendomsmarkedet tilpasser seg nye markedsforhold. Utviklingen har også gått raskt – i løpet av sommeren så vi en drastisk økning i finansieringskostnadene, noe som gjør at mange kjøpere nå sitter på gjerdet. Den høye usikkerheten fører til rekordlav aktivitet i transaksjonsmarkedet. Hittil i år er det registrert et totalt transaksjonsvolum på 31 milliarder, ned 55 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. På den positive siden er leiemarkedet fortsatt sterkt, og leieprisene på kontor i Oslo har fortsatt å øke i siste kvartal. Fremover ser imidlertid den positive utviklingen ut til å flate ut.

Prime yield har økt i kvartalet. Etter å ha vært på 4,00 prosent i andre kvartal, ligger flertallet av de eksterne verdsetterne nå på 4,50 prosent, men alle er enige om at trenden peker oppover. Med mindre markedet snur plutselig og uventet, er det sannsynlig at vi vil se en økning på ytterligere 25 basispunkter, til 4,75 prosent, i neste kvartal. Analysehusene har i stor grad basert sin justering i prime yield på den sterke renteutviklingen. Det har vært svært få transaksjoner siden sommeren og usikkerheten har økt. De økte avkastningskravene har en klar negativ effekt på verdsettelsene i tredje kvartal.

Erfaringer viser at redusert likviditet, og da spesielt manglende tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. Det er fortsatt store utfordringer i obligasjonsmarkedet, selv for solide eiendomsselskaper, og finansieringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor. Ifølge Unions bankundersøkelse, er gjennomsnittlig bankmargin i tyngden av nye utlån nå på 239 basispunkter, og sist vi hadde en så høy margin var i andre kvartal 2013. Samtidig har rentene fortsatt å stige. Et lån med tre års løpetid og 50 prosent belåningsgrad oppnår nå en samlet finansieringsrente på 6,64 prosent.

Kontorledigheten i Oslo er fortsatt lav på 6,0 prosent. For Oslo sentrum har kontorledigheten minket noe siden forrige kvartal og ligger nå på 4,1 prosent. I 2023 og 2024 er forventet ferdigstillingsvolum, netto nybygg, anslått til å bli veldig lav ifølge Union – mellom 50 000 og 75 000 kvm per år. Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil stige noe de neste årene, og at leieprisutviklingen vil flate ut.

Leiemarkedet er imidlertid fortsatt sterkt, og forvalter kan vise til at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger. Det er budsjettert en økning i årsløse for 2024 med 7 prosent. De stigende leieprisene bidrar positivt, men ikke nok til å dempe verdifallene som følge av høyere yields.

Prime yield for logistikk er økt fra forrige kvartal og ligger på 5,50 prosent (fra 4,75 prosent). Logistikk har hatt mye medfart i pandemien, men vi ser nå tydelig at segmentet ikke har vært skjermet mot nedgangen nå. Det er i midlertidig høy aktivitet og solid vekst i leieinvtæene i deler av markedet, særlig på de mest sentrale beliggenhetene. Det er generelt lav ledighet i logistikkbbygg som igjen kan trekke opp leieinvtæet på flere lokasjoner.

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

Årets GRESB evaluering er nå klar, og SEN KS får 5 stjerner i år også. Fondet går fra 92 poeng i 2022 til 94 poeng i 2023, og er nå nr.1 av 311 for "Diversified I Core". Andel sertifisert eiendom er nå på 96 prosent, som er over målet for 2023 på 90 prosent.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i tredje kvartal en totalavkastning på -4,1 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,22231 per 30. september 2023. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,5 prosent.

Avkastning

Direkteavkastningen endte på 1,2 prosent og verdiendring -5,3 prosent korrigert for skatt. Avkastningskravet for porteføljen har økt i kvartalet, hovedsakelig grunnet at prime yield er satt opp til 4,5 prosent.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,2 prosent i kvartalet. Eiendomsyield for 2023 er estimert til 5,5 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q3 2023

-4,1%

↓
-2,5% Q3 2022

Direkteavkastning
Q3 2023

1,2%

↑
1,0% Q3 2022

Avkastning
siden oppstart

6,5%

↓
7,7% Q3 2022

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011

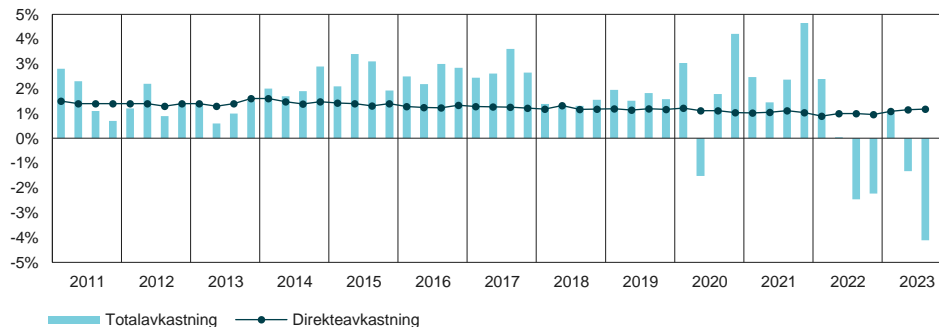
| År | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Q3 2022 | Q3 2023 | HiA |
|-----------------------------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|---------|---------|-------|
| Direkteavkastning | 5,6% | 5,8% | 6,1% | 6,1% | 5,7% | 5,2% | 5,1% | 4,9% | 4,8% | 4,5% | 4,3% | 3,9% | 1,0% | 1,2% | 3,6% |
| + 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% | -3,5% | -5,3% | -7,8% |
| = Totalavkastning | 7,1% | 5,7% | 4,8% | 8,7% | 10,7% | 10,8% | 11,6% | 5,8% | 7,2% | 7,7% | 11,5% | -2,2% | -2,5% | -4,1% | -4,4% |
| 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% | 7,7% | 6,5% | 6,5% |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Brutto leieinntekter (MNOK/år) | 311 | 310 | 312 | 346 | 361 | 493 | 542 | 656 | 670 | 711 | 740 | 775 | 765 | 858 |
| Vektet gjenværende løpetid (år) | 10,1 | 9,5 | 8,8 | 8,8 | 9,2 | 9,6 | 9 | 9,1 | 8,4 | 8,6 | 8,1 | 7,8 | 7,6 | 7,5 |
| 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 | 16 555 | 14 868 |

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 tredje kvartal en verdjustert egenkapital (VEK) per andel på 1,22231, ned 5,02 prosent fra 1,28691 i andre kvartal 2023. SEN utbetalte NOK 0,012 per andel i tredje kvartal 2023.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q3 2023

1,222

↘
1,287 Q2 2023

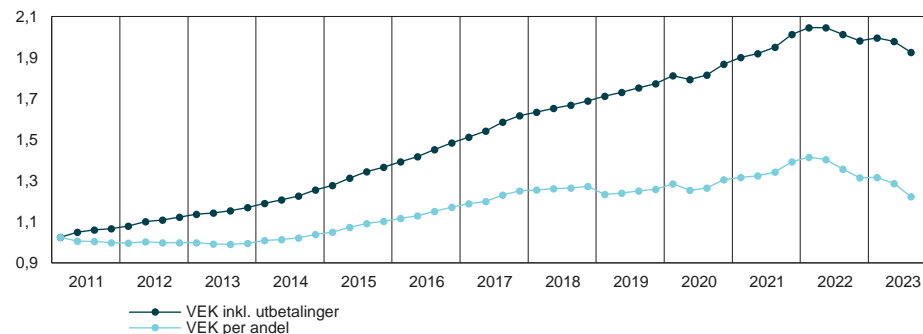
Utbetaling per
andel Q3 2023

0,012

→
0,012 Q2 2023

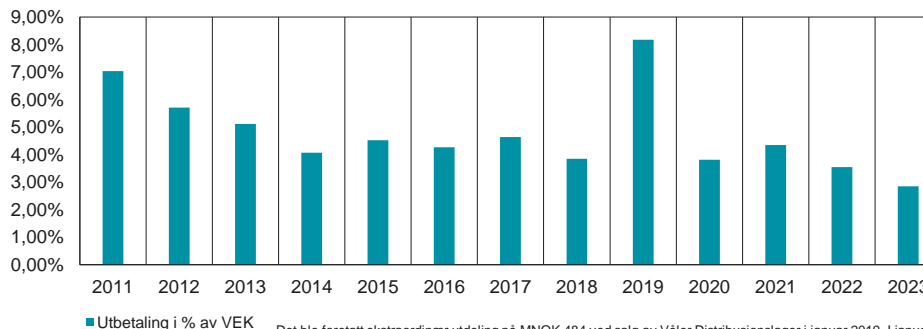
Utvikling i verdjustert egenkapital (VEK)

Fra og med 2011



Utbetaling i % av verdjustert egenkapital

Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis

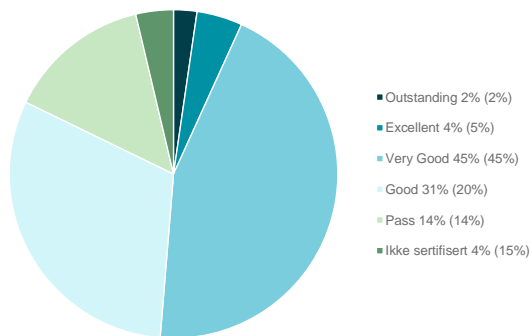


■ Utbetaling i % av VEK

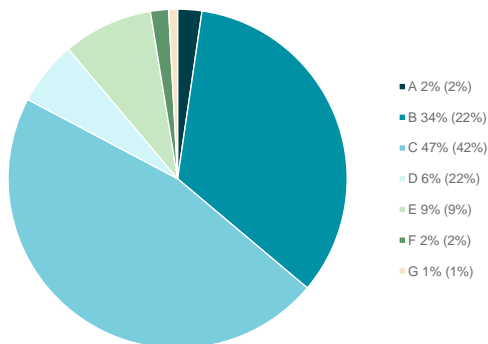
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Väler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av markedsverdi



Energimerking i % av markedsverdi



*Q2 2023 tall i parentes

Lagårdsveien 46

Energimerke

D → C

Leietaker: Skatteetaten

I prosjektarbeidet med forlengelse av leieavtale med Skatteetaten ble det foretatt nye målinger av varmegjennvinningsgraden på byggets to aggregater. Verdiene for SFP og varmegjennvinning ble justert. Energimerke etter justerte parametere er C, opp fra D, med oppvarmingskarakter mørkegrønn.



Høydepunkter bærekraft
Per 3. kvartal 2023



GRESB global
sector leader

#1/311



GRESB
poeng

94/100



Andel sertifisert
eiendom

96%



Leietaker-
tilfredshet (Q4-22)

77/100



SFDR
klassifisering

Art.8

GRESB

SEN KS sitt systematiske arbeid med bærekraft gjør at vi opprettholder 5 stjerner i 2023-evalueringen av GRESB. Scoren øker fra 92 til 94 poeng og SEN KS har fått utmerkelsen "Global Sector Leader Diversified" som det beste selskapet globalt blant 311 selskaper i kategorien "diversifisert ikke børsnotert".

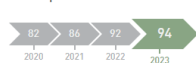
2023 GRESB Standing Investments Benchmark Report

Storebrand Eiendomsfond Norge KS | Storebrand Asset Management AS

GRESB Rating



Participation & Score



Peer Comparison



Status:
Non-listed

Strategy:
Core

Location:
Norway

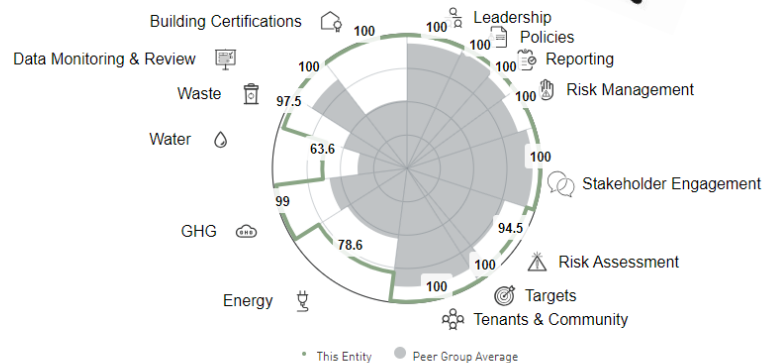
Property Type:
Diversified

Rankings

Guidance



Aspect, Strengths & Opportunities



MANAGEMENT COMPONENT

Europe | Core (616 entities)

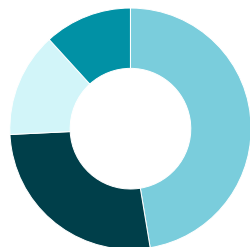


Portefølje: Slik er fondet investert

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

Fordeling segmenter

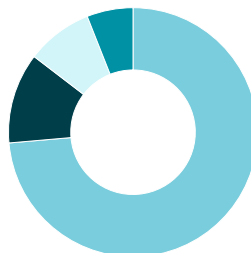
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markeds-verdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



| | | |
|-----------|-----|----------------------------------------|
| 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 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 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 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 % | 12 % | 20 % |
| Handel | 0 % | 14 % | 25 % |
| 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 endringer i porteføljen

Grev Wedels plass 9

Det er høy byggeplassaktivitet for å ferdigstille flere arealer inneværende år og pågående prosesser med flere aktører for de resterende ledige arealene. Energimerke har gått fra D til B. I rute for å oppnå BREEAM In-Use Excellent.

Brynsalleen 6

Engasjert rådgiver for å bistå med ny strategi for utleie. Arkitektkonkurranse påstartet i Oktober.

Stormåsan 19 (Nille, Vestby)

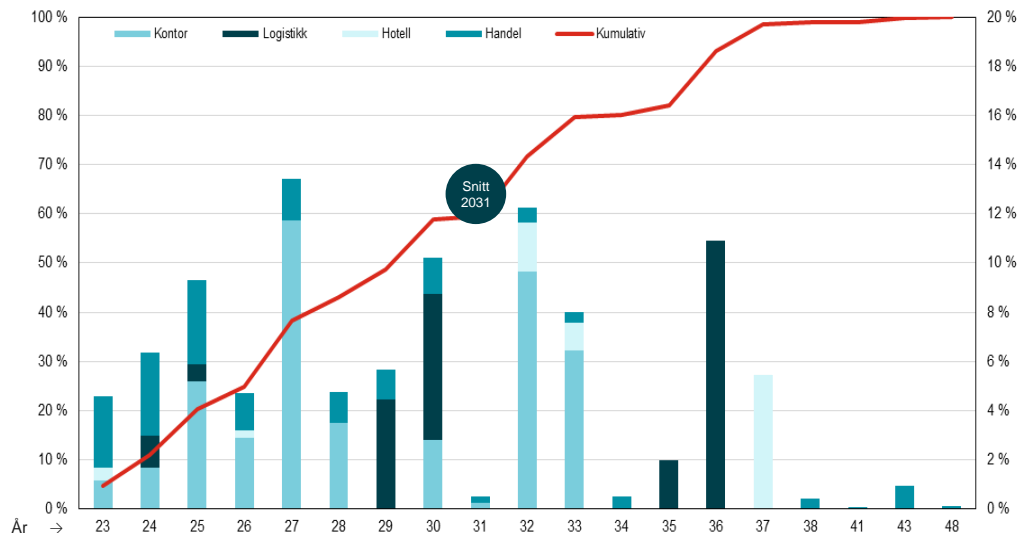
Installert 1.400 kvm solcellenanlegg, som vil generere 125.000 kWh/år. Vil føre til 10 prosent energibesparelse per år. Energimerke fra E til D.

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per tredje kvartal 2023 er 7,5 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere og enbruker 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 Wedels plass 9 / Oslo

| | |
|---------------|------------------|
| Type | Kontor |
| Kjøpsdato | 01.07.2011 |
| Areal | 28 265 |
| Sertifisering | BREEAM 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

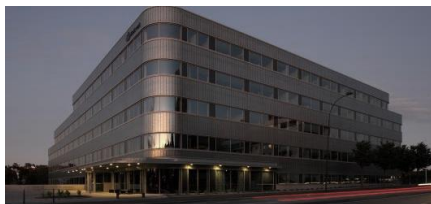
| | |
|---------------|-------------------------|
| Type | Kontor |
| Kjøpsdato | 08.01.2016 |
| Areal | 36 684 |
| Sertifisering | BREEAM In-Use Very Good |
| Energimerke | C |


Lagårdsveien 44 / Stavanger

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

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 | Ingen |
| Energimerke | D, E |


Gneisveien 18 / Stor-Oslo

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


Bonttjennsvegen 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 | Påbegynt |
| Energimerke | D, E |


Destilleriveien 11 / Stor-Oslo

| | |
|---------------|--------------------|
| Type | Logistikk |
| Kjøpsdato | 30.04.2018 |
| Areal | 51 228 |
| Sertifisering | BREEAM In-Use Good |
| Energimerke | C, E |


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 / NOR 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 |

* Gammel del: BREEAM In-Use Very Good. Ny del: BREEAM NOR Very Good

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 Solliid, Fellesordningen for avtaletfestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Hagesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Harald Hauge, Storebrand
Erling Høyér-Pettersen, 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 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 sakkynndige 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 7 % 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.



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

Value beyond return

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