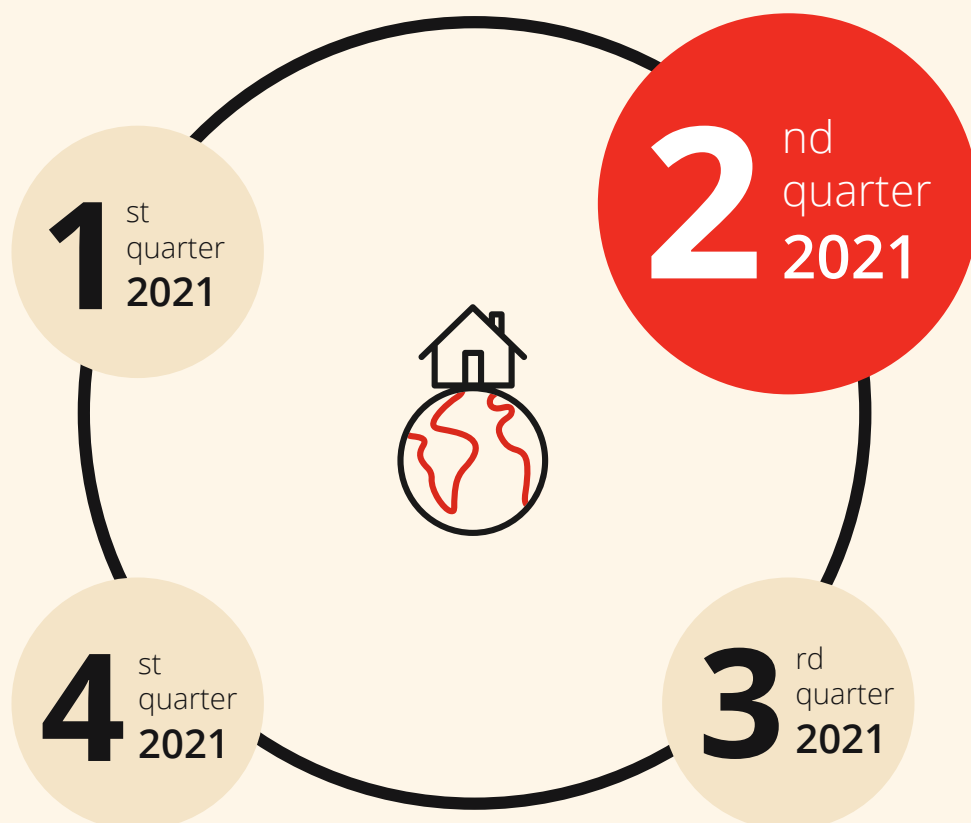


Storebrand Eiendomsfond Norge KS



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)

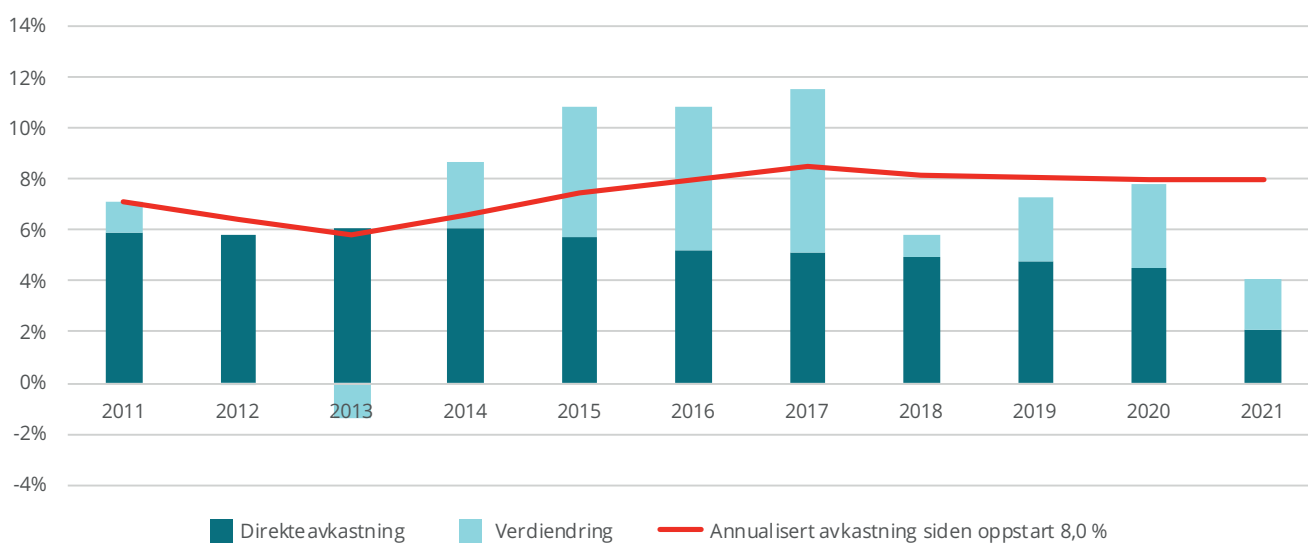
- Totalavkastning 2. kvartal 1,5 % (-1,5 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,32394 kroner
- SEN ervervet Lagårdsveien 46 (Skattens hus) i Stavanger 22. juli.
- 20 (19) eiendommer med verdi MNOK 15 455 (MNOK 13 781)
- Direkte avkastning for året 2021 er estimert til 3,8 %
- Årlige leieinntekter basert på prognose MNOK 723 (MNOK 747)
- Samlet areal 437 035 m² (417 255 m²)
- Løpetid leiekontrakter 8,2 år (9,0 år)
- 61 (62) investorer
- Andel sertifisert eiendom 25 % (19 %) – 5/20 eiendommer

Avsnittene hovedtrekk, eiendomsporteføljen og eiendomsversikt er inklusiv kjøp av Lagårdsveien 46. Alle resultat og avkastningstall i rapporten er per 2. kvartal og eksklusiv nyinnkjøpt kontoreiendom.



8,0 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart.

Avkastningshistorikk



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 1,5 % i 2. kvartal 2021 og 4,0 % hittil i år. Direkteavkastningen er på 1,0 %, og verdiendringen i porteføljen er på 0,5 % i 2. kvartal 2021. Fondet hadde 19 eiendommer under forvaltning og var per 30.06.2021 verdivurdert til MNOK 14 695. SEN ervervet kontor eiendommen Skattens hus i Stavanger 22 juli. Eiendommen er nabo med Statens hus som SEN allerede eier.



Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom

Makro og fremtidsutsikter

Den norske økonomien har kommet sterkere ut av pandemien enn fryktet og statistisk sentralbyrå forventer en vekst i BNP på ca. 3 % for året.

Norges bank holdt styringsrenten uendret (0 %) i rentemøte 16. juni, i tråd med hva de fleste i forkant hadde forventet. Samtidig varsles renteøkning, mest sannsynlig i september. Rentebanen er noe oppjustert. Flere makroøkonomer har i etterkant av rentemøtet uttalt at de tror at en renteøkning i september vil bli etterfulgt av ytterligere renteøkninger i løpet av høsten og vinteren, og potensielt også i 2023 og 2024. Swap rentene er så langt relativt stabile. 10 års swaprente er per medio juni 1,78 % som er tilnærmet uendret fra forrige kvartal. SSB sin 12 månedersendring for inflasjon i mai måned var på 2,7 %. Inflasjonsestimatet for helår 2021 på samme tidspunkt var på 3,1 % (opp fra 2,7 % i mars). Den globale tendensen er at inflasjonsestimatene har blitt oppjustert gjennom våren. Markedet er todelt i synet på inflasjonsrisikoen, og hvorvidt den vil være en ønsket forbigående "puls", eller om stimuluspakken gjennomført i pandemi-perioden vil gi varig inflasjonspress, kraftig renteøkning og makroøkonomiske ikke-ønskede effekter.

De fleste markedsaktører anser det lite sannsynlig med ytterligere kompresjon i yieldnivåene, mens det er noe uavklart hvorvidt, og eventuelt når, det vil kunne medføre en yieldutgang. Det er solid transaksjonsvolum hittil i år på ca. MNOK 40. Spesielt for perioden er at Logistikk har tilsvarende volum som kontor. Videre har det vært et stort volum innen Handel som skyldes etableringen av et nytt kjøpesenterselskap, "Aurora" som kjøper en større portefølje av handelseiendommer fra Steen og Strøm. Transaksjonsaktiviteten bekrefter yieldnivåene fra 1. kvartal. Vi ser en marginal nedgang for yieldnivået

innen Logistikk. Yieldnivået for Handel ser ut som å kunne stabiliseres av Aurora-transaksjonen og det er mulig at sentimentet bedres noe som følge av at anerkjente navn nå går inn som investorer i selskapet.

Kontorledigheten er per 2.kvartal 2021 i Oslo på 7,1 %, opp ca. 0,8 % fra 1. kvartal 2021. Områdene med høyest ledighet er Oslo Øst (10-20 %).

UNIONs bankundersøkelse i 2. kvartal viser en gjennomsnittlig bankmargin for nye 5-års lån med 65 % belåning på 214 basispunkter. Dette innebærer at det hverken er særlig bevegelser på marginen eller på 5-års swaprente, som resulterer i tilnærmet uendret total finansieringskostnad sammenlignet med 1. kvartal 2021.

Per 22. juni er det ca. 90 000 personer som er registrert som helt ledige hos NAV. Det utgjør ca. 3.0 % av arbeidsstyrken. Det er en nedgang på 25 000 personer siden midten av mars. Inkluderer man de som er delvis arbeidsledige inn i tallene er totalt 150 000 personer registrert som arbeidssøkere hos NAV, noe som utgjøre 5,3 % av arbeidsstyrken.



Den norske økonomien har kommet seg sterkere ut av pandemien enn fryktet.

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.

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 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.

“Very Good” til renovert Scandic Helsfyr

Scandic Helsfyr hotell består av en ny del (2020) og en eldre oppgradert del fra 1978. Som del av kjøpsavtalen ved ervervet i 2020 skulle prosjektene med oppgradering og utvidelse holde en god bærekraftsstandard. I tråd med avtalen fikk den eldre delen i juni utstedt sertifikat etter BREEAM In-Use del 1, med karakteren Very Good. Sertifikatet viser en score på 60 %, som er 5 % mer enn kravet til Very Good. Dette er en god score gitt eiendommens alder, selv om det også fortsatt er potensiale for forbedring spesielt innen temaene energi- og vannforbruk. Kartleggingen for sertifiseringer danner grunnlag for eiendommens miljøplan fremover. I samarbeid med leietaker vil eiendommens miljøprestasjon søkes forbedret.

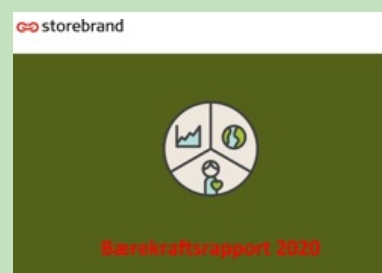
Med denne sertifisering øker fondets sertifiseringsgrad fra 19 % til 25 % av AuM. I løpet av 2021 vil også hotellets nye del motta miljøsertifikat etter BREEAM NOR. Samtidig pågår sertifiseringsprosesser for 6 av kontor-eiendommene. Videre har det lyktes i samarbeid med



Positiv miljøutvikling 2020 og klimautfordringer fremover

Årsrapporten for bærekraft for SEN KS viser at miljøutviklingen til fondet var positiv i 2020. Energiforbruk, vannforbruk og avfallsmengder ble redusert med henholdsvis 7 %, 24 % og 11 %. Dette har videre resultert i 12 prosent reduksjon i klimagassutslipp for porteføljen. Korona-året 2020 førte til mye hjemmekontor, samtidig måtte eiendommens arbeidsplasser holdes åpne. Miljøreduksjonene ble dermed ikke like store som man kunne ventet. I 2021 har forvaltningen fokus på ytterligere optimalisering av energiforbruk i forhold til redusert tilstedeværelse av brukere. Samtidig er miljørapport for hvert enkelt bygg distribuert til leietakerne, og mulig samarbeid om forbedringer diskuteres i leietakermøter.

Beregninger gjort for SEN KS i 2020 viser at fondet bør redusere direkte og indirekte klimagassutslipp fra energi med rundt 70 % fra 2019 – 2030 for å utvikle seg i tråd med 1,5 gradersmålet. Dette er en formidabel utfordring, og forvalter vil se nærmere på hvordan disse kan følges opp. Beregningene ble gjort i tråd med fjorårets nye retningslinjer for vitenskapsbaserte klimamål for finanssektoren.



Eiendomsporteføljen

Selskapet har 20 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 723 millioner kroner og gjenværende leietid på 8,2 år. Direkteavkastningen var 2,1 % per 2. kvartal 2021.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 20 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 15 455. Samlet areal i porteføljen er 437 035 m² og årlig leieinntekt utgjør MNOK 723 med utleiegrad på 98,9 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verdivurdering var 4,4 % (netto inntekter dividert på porteføljens markedsverdi). Forvaltningshonoraret er ikke hensyntatt i

yieldtallet. Forvaltningshonoraret dekker de oppgaver og plikter forvalter Storebrand Asset Management AS har og belastes selskapet med 0,60 % av markedsverdien for selskapets eiendomsportefølje.

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



Gullhaug Torg 2B, foto: Storebrand Arkiv

Geografisk spredning

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 48 %, mens logistikk utgjør 28 %, hotell 13 %, og handel 11 % 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 (12 %) og Stavanger (10 %).



Kontor	48 %	Lager/Logistikk	27 %
Handel	11 %	Hotell	13 %

INVESTERINGSUNIVERS

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

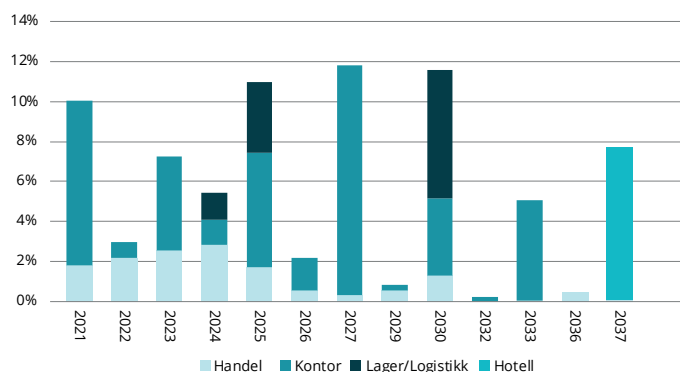
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Allokering innen eiendomssegmenter	Min	Max	%-andel
Kontor i Stor-Oslo og større norske byer	30 %	70 %	48 %
Handelseiendom i Sør-Norge	0 %	25 %	11 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	28 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	13 %
Annet	0 %	10 %	0 %

Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid er 8,2 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de veker tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB, som er fondets tre største leietakere og henholdsvis en bruker 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 og 2019
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



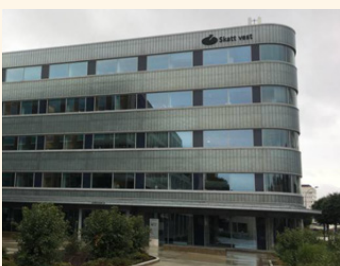
Solheimsgaten 7 A-E

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



Lagårdsveien 46

Kjøpsdato: 22.07.2021
Byggeår/delvis rehabilitert: 2007
Beliggenhet: Stavanger

Lager/Logistikk



Bergerterminalen

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



Deli Skog Sydøst

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



Berger Omlastningsentral

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



Båntjernveien 12 - 15

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



Destillerveien 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*

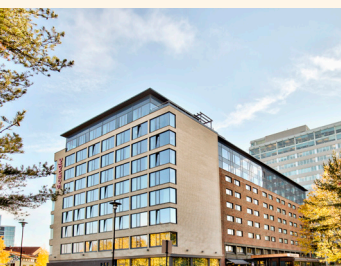
Kjøpsdato:	01.01.2012
Byggeår/delvis rehabilitert:	1984/1995/2010
Beliggenhet:	Lørenskog
*SEN KS 50 prosent andel	
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use Very Good (senter) BREEAM In-Use Good (storhandel)

Hotell



Fornebu Hotell

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



Helsfyr Hotell

Kjøpsdato:	05.02.2020
Byggeår/delvis rehabilitert:	1979/2020
Beliggenhet:	Helsfyr
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Very Good (eksisterende del)



Portalen Hotell

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

Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i andre kvartal hatt en totalavkastning på 1,5 %, og verdjustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,32394. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,0 %.

Avkastning og verdiutvikling

SEN leverte en totalavkastning på 1,5 % for 2. kvartal 2021. Direkteavkastning på 1,1 % (1,1 % i 2020), og verdiendring på 0,5 % korrigert for skatt. Handelseiendommene leverer god avkastning til tross for Corona. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene har gitt en direkte avkastning på 2,1 % hittil i år. Årlig yield 4,4 % forventes å bli noe lavere enn budsjett 4,9 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

Avkastning og nøkkeltall

Avkastning	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. kv 2021	2. kv 2021	2021
Direkteavkastning	5,8 %	6,1 %	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,1 %	4,9 %	4,8 %	4,5 %	1,0 %	1,1 %	2,1 %
Verdiendring	-0,1 %	-1,4 %	2,6 %	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,9 %	2,4 %	3,2 %	1,5 %	0,5 %	1,9 %
Totalavkastning	5,7 %	4,7 %	8,8 %	10,9 %	10,9 %	11,6 %	5,7 %	7,1 %	7,6 %	2,5 %	1,5 %	4,0 %

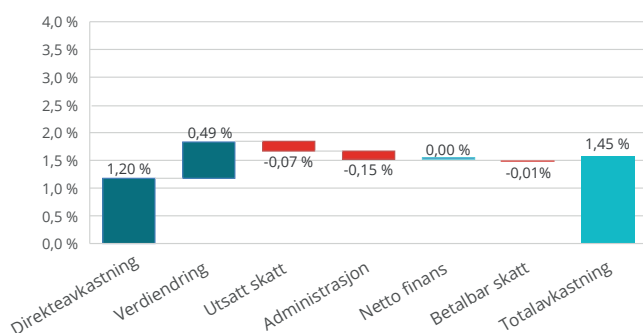
Endring utsatt skatt og betalbar skatt er ikke hensyntatt i tabellen over. Netto finans er inkludert i direkteavkastning.

Nøkkeltall	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1. kv 2021	2. kv 2021
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	310	312	346	361	493	542	656	670	711	711	706
Vektet gjenværende løpetid (år)	9,5	8,8	8,8	9,2	9,6	9,0	9,1	8,4	8,6	8,7	8,4
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	4 756	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	14 614	14 695

Avkastning og verdiutvikling for 2. kvartal 2021 inkluderer ikke Lagårdsveien 46.

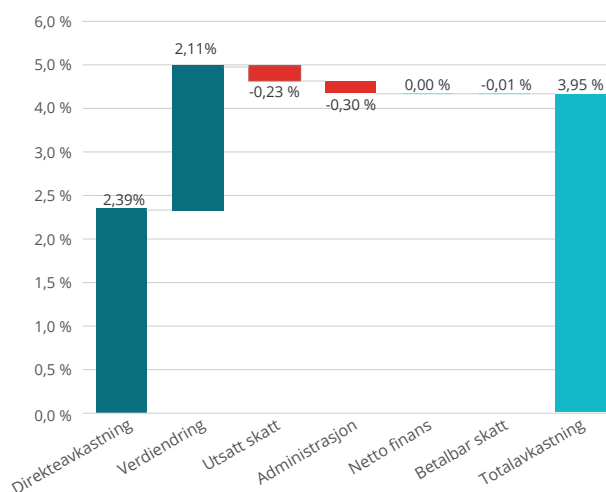
Avkastningsanalyse

Avkastning 2. kvartal 2021



Verdiendring % basert på VEK.

Akkumulert avkastning 2. kvartal 2021



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 skatte-messige 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.