


Value beyond return

 storebrand

Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kvartalsrapport 2. kvartal 2023

Storebrand Eiendom

☰ Philip Pedersens vei 7, Oslo

Storebrand Eiendomsfond Norge

Norges største ubelånte eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt på kvalitet

2. kvartal 2023

Innhold

| | |
|--------------|----|
| Hovedpunkter | 3 |
| Avkastning | 5 |
| Bærekraft | 8 |
| Portefølje | 11 |
| Vedlegg | 15 |

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q2 2023

-1,3%

 ↓
1,0% Q1 2023

 Avkastning
per Q2 2023

-0,3%

 ↓
2,4% per Q2 2022

 Avkastning
siden oppstart

7,0%

 ↓
7,3% Q1 2023

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 □ Q1 2023

 Samlet areal
tusen kvm

443

 →
443 Q1 2023

 Markedsverdi
NOK milliarder

15,7

 ↓
16,1 Q1 2023

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q1 2023

Markedsverdi per segment

Kontor

48%

Mandat 30-70%

Logistikk

27%

Mandat 10-40%

Hotell

14%

Mandat 0-20%

Handel

11%

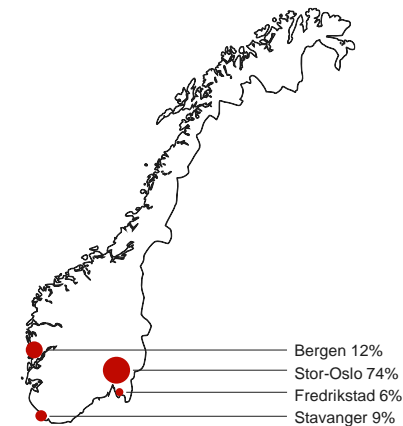
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

Per årsslutt 2022

 Andel sertifisert
eiendom

85%

Per årsslutt 2022

Investorer og leietakere

 Antall
investorer

57

 →
57 Q1 2023

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,0

 →
11,0 Q1 2023

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Kvartalets
leieinntekter

197m

 ↗
189m Q1 2023

 Estimert
årsleie

846

 ↗
775 i 2022

 Gjenværende
leietid i år

7,6

 ↓
7,7 år Q1 2023

 Økonomisk
ledighet

1,9%

 ↗
1,7% Q1 2023

Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN KS) leverte en negativ totalavkastning på -1,3 prosent i 2. kvartal 2023. De økende avkastningskravene har begynt å få utslag på markedsverdiene. Siden etablering har SEN KS levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 7,0 prosent.

Andreas Henriksen Lerø ▾
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

I 1. kvartal så vi en antydning av optimisme, som nå er blitt overskygget av ny usikkerhet i 2. kvartal. Usikkerheten er basert i at høyere renter og inflasjon nå ser ut til å vare lengre enn mange først forventet. Hiittil i år er det registrert et transaksjonsvolum på 19,5 milliarder, ned 64 prosent sammenlignet med samme periode i fjor. Det er mange kjøpere i markedet, men det er fortsatt vanskelig å møte selgerne. På den positive siden er leiemarkedet fremdeles sterkt. Leieprisene på kontor i Oslo har fortsatt å øke i 2. kvartal. Lav ledighet og rekordlavt volum av nybygg er vesentlige drivere bak dette.

Prime yield har steget i kvartalet og det er nå enighet om 4,00 prosent, etter 1. kvartal der prime yield varierte mellom 3,75 og 4,00 prosent. Gitt de få, men veldig relevante transaksjonene som har blitt gjennomført og er i ferd med å gjennomføres i kvartalet, så kan dette nivået styrkes. Konsensus viser fortsatt en forventning om videre oppgang, og at toppen tross alt sannsynligvis er nær. I 2. kvartal ser vi at de stadig økende avkastningskravene nå har en effekt på eiendomsverdiene.

Erfaringer viser at redusert tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innen eiendom. For øyeblikket er obligasjonsmarkedet i praksis stengt selv for solide eiendomsselskaper og finansiering skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor, hvilket har blitt notert i markedet. Ifølge UNIONs bankundersøkelse har femårs swap-rente økt siden 1. kvartal, så samlet lånefinansieringsrente er opp rundt 60 bps. Et lån med tre års løpetid og 50 prosent belåningsgrad oppnår nå en samlet finansieringsrente på 5,94 prosent.

Kontorledigheten i Oslo er fortsatt lav på 6,2 prosent. For Oslo sentrum har kontorledigheten økt siden forrige kvartal og ligger nå på 4,8 prosent. I 2023 er forventet ferdigstillingsvolum, netto nybygg, anslått til å bli veldig lavt (mellom 50.000 og 70.000 kvm per år). Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil stige noe de neste årene. Leiemarkedet er imidlertid fortsatt sterkt, og forvalter kan vise til at det oppnås høyere leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger.

Prime yield for logistikk er uendret fra forrige kvartal og ligger på 4,75 prosent. Logistikk har hatt mye medvind i pandemien, men

det er lite som tyder på at segmentet vil være skjermet mot nedgangen som kommer. Det er imidlertid høy aktivitet og vekst i leienivåene i deler av markedet, særlig på de mest sentrale beliggenhetene. Det er generelt lav ledighet i logistikkbygg, som igjen kan trekke opp leienivået på flere lokasjoner.

Hotellbransjen kom i 2022 tilbake der de slapp i det siste normalåret før koronapandemien. I 2. kvartal har markedet forblitt sterkt. Ifølge Wiederstrøm Hotel Consulting var prisene per hotellrom i Oslo åtte prosent høyere i 1. kvartal enn samme periode i fjor. Rombelegget har gått noe ned i april sammenlignet med 2022, men er fortsatt høyere enn 2019.

Bærekraft

Det installeres 2.000 kvm solceller i Gneisveien 18 (Bring), som vil produsere 350.000 kWh hvert år. Anlegget vil føre til at bygget går fra energimerke C til B.

Endringer i porteføljen

Kanfa har signert 1.321 kvm i Philip Pedersens vei 7 i 4 år. I Grev Wedels plass 9 har SmartCraft signert 254 kvm i 5 år med innflytting i desember 2023 og 1,5 Advokatfirma AS har signert 742 kvm i 5 år.

God sommer!

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i 2. kvartal 2023 en totalavkastning på -1,3 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,28691 per 30. juni 2023. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 7,0 prosent.

Avkastning

SEN leverte en totalavkastning på -1,3 prosent for 2. kvartal 2023. Direkteavkastningen endte på 1,2 prosent og verdiendring -2,7 prosent korrigert for skatt. Avkastningskravet for porteføljen har økt i kvartalet, hovedsakelig grunnet at prime yield er satt opp til 4,0 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 5,2 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q2 2023

-1,3%

↘
0,0% Q2 2022

Direkteavkastning
Q2 2023

1,2%

↗
1,0% Q2 2022

Avkastning
siden oppstart

7,0%

↘
8,1% Q2 2022

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011

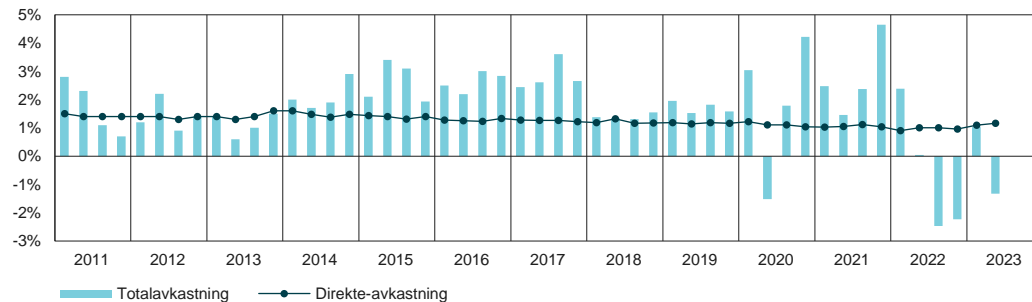
| År | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Q2 2022 | Q2 2023 | HiA |
|-----------------------------|------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|---------|---------|-------|
| Direkteavkastning | 5,6% | 5,8%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

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Brutto leieinntekter (MNOK/år) | 311 | 310 | 312 | 346 | 361 | 493 | 542 | 656 | 670 | 711 | 740 | 774 | 739 | 845 | 845 |
| 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 | 7,7 | 7,6 | 7,6 |
| 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 | 17 038 | 15 711 | 15 711 |

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 2. kvartal 2023 en verdjustert egenkapital (VEK) per andel på 1,28691, ned 2,23 prosent fra 1,31632 i 1. kvartal 2023. SEN utbetalte 0,012 per andel i 2. kvartal 2023.

[Les mer om definisjon av VEK](#)

VEK per andel
Q2 2023

1,287

↘
1,316 Q1 2023

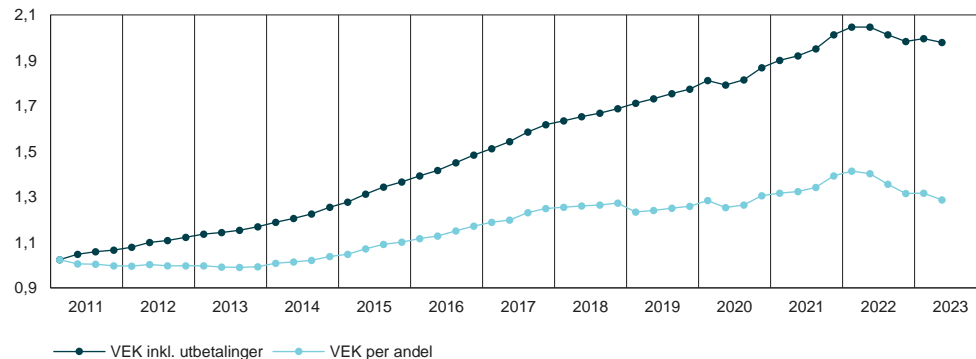
Utbetaling per
andel Q2 2023

0,012

→
0,012 Q1 2023

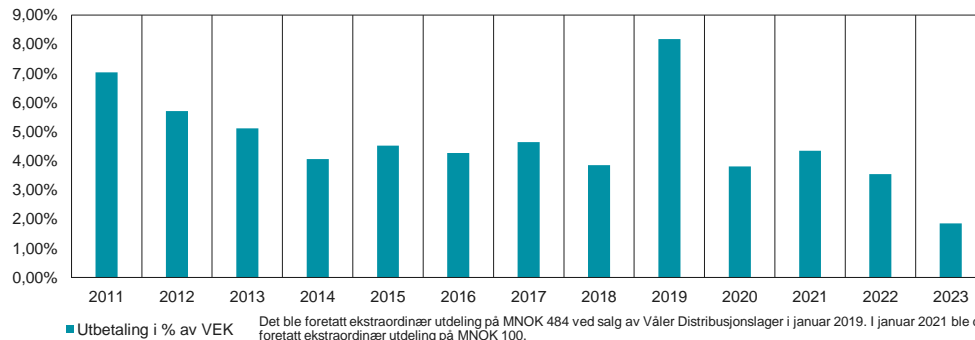
Utvikling i verdjustert egenkapital (VEK)

Fra og med 2011



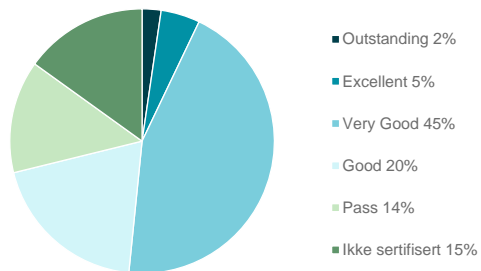
Utbetaling i % av verdjustert egenkapital

Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis

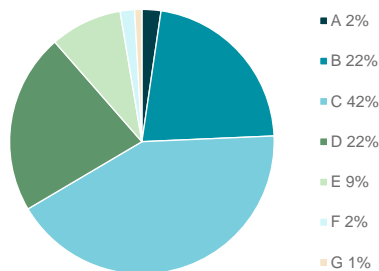


Bærekraft

Miljøsertifisering i % av markedsverdi



Energimerking i % av markedsverdi



Rehabilitering av Grev Wedels plass 9

Sirkulær økonomi og avfall

85 % av avfall til ombruk eller materialgjenvinning (målt i vekt) mot EU-taksonomiens krav om 70 %.

Nesten 95 % sorteringsgrad mot bransjesnitt på 75 %.

645 tonn materialer som egner seg for demontering og ombruk er installert:

- 7.200 meter ventilasjonskanaler
- 40 tonn bærekonstruksjon i stål og tre

Ombrukt 904 tonn materialer:

- 2.200 meter varmerør
- 600 radiatorer er demontert, vasket, renset og plassert tilbake i bygget
- 1.500 meter sprinklerrør i parkeringskjeller
- 6.600 meter kabelbroer
- 100 dører og 100 kvm systemhimling

Det ble laget terrazzogulv inne på fellesområdene av 6 tonn materialer som det ikke var bruk for i prosjektet. Prosjektet sparte utslipp fra produksjon og transport av tunge masser til og fra gjenvinningsstasjoner.

Høydepunkter bærekraft
Per 2. kvartal 2023



GRESB ranking i
Nord-Europa

#1/22



GRESB
poeng

92/100



Andel sertifisert
eiendom

85%



Leietaker-
tilfredshet

77/100



SFDR
klassifisering

Art.8

Solceller, Lokal fornybar energiproduksjon Gneisveien 18 (Bring)

Fornybar energiproduksjon

350.000 KWh

Energimerke

C → B

Norge styrer mot et kraftunderskudd allerede i 2027. Derfor trenger vi raskere utbygging av fornybar energi på en mest mulig skånsom måte for naturen.

SEN KS har en rekke tak godt egnet for lønnsom lokal fornybar energiproduksjon fra solceller. Derfor installeres det i disse dager nesten 2.000 kvm solceller på Bergterminalen (BRING). Anlegget vil produsere 350.000 kWh fornybar energi hvert år og føre til at energimerke går fra C til B.

Det er utfordringer knyttet til sosial bærekraft i verdikjeden for å produsere solceller. Store deler av produksjonskapasiteten globalt er knyttet til Xinjiang-provinsen i Kina, hvor det er dokumentert bruk av tvangsarbeid. Forvalter har gjennom denne anskaffelsen satt fokus på problemet med tvangsarbeid og flere leverandører har tatt nødvendige grep for å kunne tilby solcellepaneler som tilfredsstiller Storebrand sine strenge ESG-krav. Forvalter forventer at det i forbindelse med fremtidige konkurranser vil være et større utvalg av solceller til en konkurransedyktig pris.



Portefølje: Slik er fondet investert

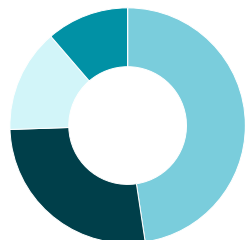
| | | |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Antall eiendommer | Antall områder investert | Andel investert i Stor-Oslo |
| 21 | 4 | 74% |

Fordeling segmenter

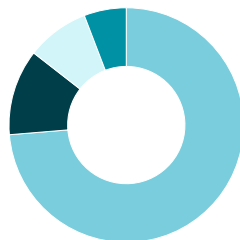
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markeds-verdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 48 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 11 prosent av porteføljen.

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs aksen 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).



| | | |
|-----------|-----|----------------------------------------|
| Kontor | 48% | ● |
| Logistikk | 27% | ● |
| Hotell | 14% | ● |
| Handel | 11% | ● |
| Annet | 0% | ● |



| | | |
|-------------|-----|----------------------------------------|
| 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 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 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% | 48% | 70% |
| Logistikk | 10% | 27% | 40% |
| Hotell | 0% | 14% | 20% |
| Handel | 0% | 11% | 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 leieavtaler Q2 2023

Grev Wedels plass 9
1,5 Advokatfirma AS: 742 kvm, leielengde 5 år
SmartCraft: 254 kvm, leielengde 5 år

Philip Pedersens vei 7
Kanfa AS: 1 321 kvm, leielengde 4 år

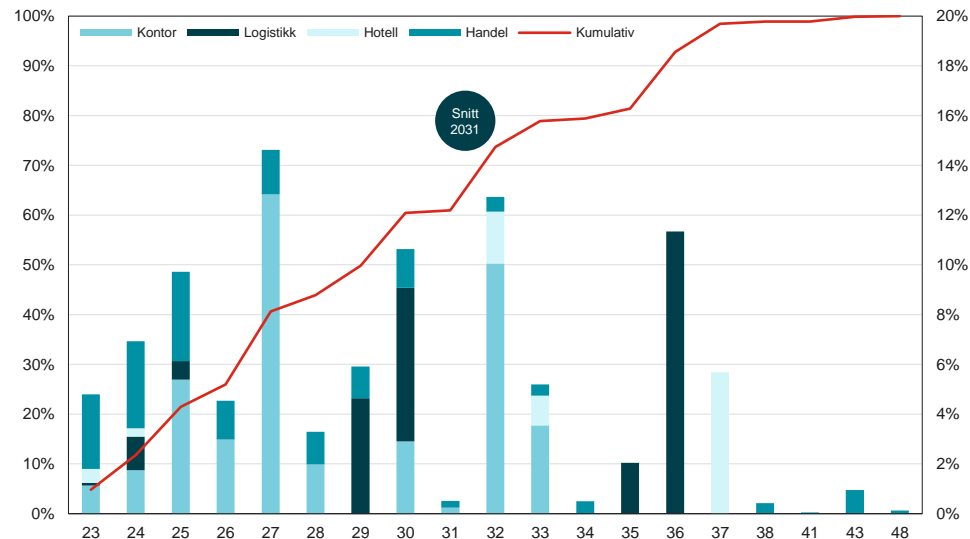
Dikeveien 17-19
Dollarstore og Kremmerhuset: 760 kvm, leielengde hhv 5 år, 5,5 år

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per 2. kvartal 2023 er 7,6 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 enbruser i henholdsvis hotelleiendommene, Destillerveien 11 og hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.

↓ Utløp, kumulativ, % av totale leieinntekter med utløp innen et bestemt år

Utløp per år, % av leieinntekter ↓



År →



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 | D, 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

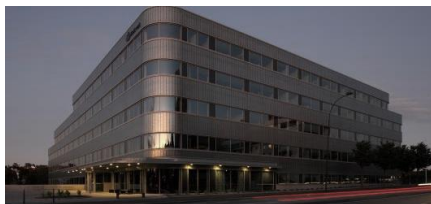
| | |
|---------------|-------------------------|
| Type | Kontor |
| Kjøpsdato | 08.01.2016 |
| Areal | 36 684 |
| Sertifisering | BREEAM In-Use Very Good |
| Energimerke | C |


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 | D |


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 | Påbegynt |
| 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 Kohrts 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 avtalefestet 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 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 sakkynndige 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 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.

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.