

Innhold

Hovedtrekk	3
Forvalter har ordet.	4
Bærekraftige eiendomsinvesteringer	5
Eiendomsporteføljen	6
Eiendomsoversikt	8
Avkastning og verdiutvikling	12
Regnskap og verdjustert egenkapital	14
Definisjoner og generell informasjon	15



Metro Senter ANS. Foto: Storebrands arkiv

Hovedtrekk

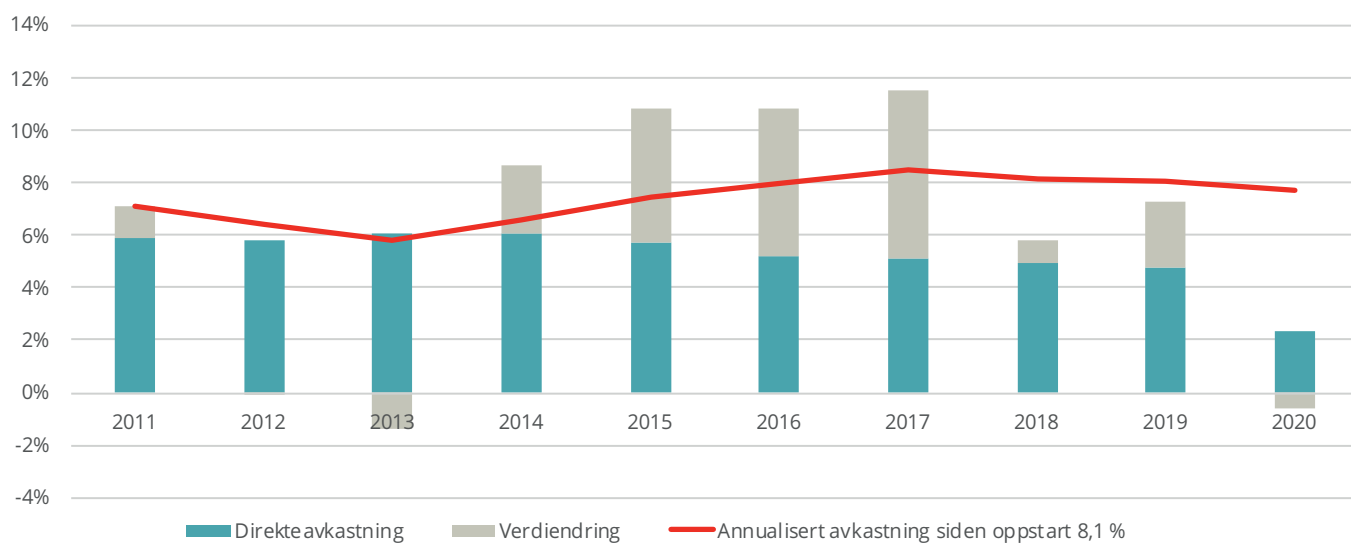
(2019-tall i parentes)

- Totalavkastning 2. kvartal -1,5 % (1,5 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,25406 kroner
- 19 (17) eiendommer med verdi MNOK 13 781 (MNOK 12 064)
- Netto yield 2020 4,7 % basert på prognose for 2020
- Årlig budsjetterte leieinntekter MNOK 747, ny prognose pga. Covid-19
MNOK 704 (MNOK 657)
- Samlet areal 417 255 m² (389 662 m²)
- Løpetid leiekontrakter 9,0 år (8,7 år)
- 62 (62) investorer



7,8 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

AVKASTNINGSHISTORIKK



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på -1,5 % i 2. kvartal 2020. Direkteavkastningen er på 1,1 %, og netto verdiendring i porteføljen på -2,6 % var lavere enn fjoråret (0,5 %). Omsetningsbaserte kontrakter generelt har kommet under særlig press i perioden, og for handel og hotell er det gjort en justering i kontantstrømmen, samt at det har tilkommet et økt avkastningskrav på 0,25 %. Fondet har 19 eiendommer under forvaltning og var per 30.06.2020 verdivurdert til MNOK 13 781.

Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom



MAKRO OG FREMTIDSUTSIKTER

Per utgangen av 2. kvartal har det gått ca. 3,5 måned siden utbruddet av Covid-19 medførte at store deler av samfunnet ble stengt ned. Aktivitetsnivået i fastlandsøkonomien har falt betydelig som følge av dette.

I mars alene falt fastlands-BNP med 14 % hvis man sammenligner siste halvdel av mars med første halvdel av mars. Norsk økonomi har hatt den største nedgangen i fastlands-BNP i 1. kvartal noensinne, med et fall på 1,9 %. Anslaget for BNP Fastlands-Norge før Covid-19 var en oppgang på 2,2 % for 2020. Prognosene som SSB publiserte 5. juni viser et fall i BNP på 3,9 % i 2020 og at BNP skal vokse med 4,3 % i 2021. Det er bedre enn hva man forventet da SSB la frem prognosene i april. Den gangen forventet man et BNP-fall på 5,5 % i 2020.

Norge startet den gradvise gjenåpningen fra 27. april. Selv om samfunnet er gjenåpnet er det så langt få antall nye smittede. Det ser ut til at tiltakene myndighetene har gjennomført i Norge har hatt meget god effekt på å begrense smitten. Når det gjelder de økonomiske langtidskonsekvensene er det heftet større usikkerhet rundt disse.

Forbrukertillitsindeksen (CCI) var på minus 4,4 i mai, opp fra minus 13,3 poeng i april. CCI hadde i mai den sterkeste økningen fra en måned til en annen siden starten av målingene i 2007.

Per 2. juni er det 151 500 personer som er registrert som helt ledige hos NAV. Det utgjør 5,4 % av arbeidsstyrken. Arbeidsledigheten er nå halvert siden toppen i april.

Sesongjusterte tall fra arbeidskraftundersøkelsen (AKU) viser at arbeidsledigheten var på 3,6 % i mars. Arbeidsledigheten er om lag uendret fra februar til april. I AKU blir permitterte regnet som sysselsatte når de er midlertidig fraværende fra jobb i de første tre månedene, og effekten av tiltakene i forbindelse med virusutbruddet vil derfor ikke vises før i perioden juli-september.

Norges Bank besluttet i mai å sette ned styringsrenten fra 0,25 % til 0,00 %. De lave rentene får flere til å investere i næringsseiendom og spesielt innenfor kontoreiendom, det er et høyere etterspørselsoverskudd enn tidligere for både logistikk og kontor.

KPI steg med 1,3 % fra mai 2019 til mai 2020. KPI fra april 2020 til mai 2020 har økt med 0,2 %.

Det internasjonale pengefondet (IMF) publiserte 24. juni at de estimerer at verdensøkonomien vil falle med 4,9 % i 2020. Det er 1,9 % dypere fall enn fondet så for seg i april. IMF har dermed i sin reviderte prognose nedjustert den globale veksten, mens SSB for Norge i sin reviderte prognose har oppjustert veksten for Norsk økonomi. Samtidig er IMF mer optimistiske for 2021 med en vekst på 5,4 %, selv om også denne er noe svakere enn samme prognose laget i april.



Gjenåpning av samfunnet innvirker positivt på handelen i kjøpesentrene. Stengte grenser har bidratt til stor vekst for dagligvare og hus og hjem i Viken.

Bærekraftige eiendomsinvesteringer

Aktivt bærekraftsarbeid ventes å kunne bidra til redusert risiko og økt avkastning på investeringer. Storebrand Eiendomsfond Norge har mulighet til å høste av dette ved å posisjonere seg som Norges grønne eiendomsfond, og samtidig bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling. Miljøsertifisering av eiendommer tar ned risiko og gjør eiendommene mer likvide. Målet for 2020 er å øke andel sertifisert eiendom fra 14 % til 50 % av AuM. Dette vil også bidra til bedre GRESB-rating.

Eiendom - både problem og løsning

Bygg- og eiendomssektoren representerer 30 – 40 % av klima-, miljø- og ressursbelastningen på kloden. FNs bærekraftsmål nr 11 om bærekraftige bygg, byer og lokalsamfunn er derfor overordnet for vår virksomhet. Håndtering av klimautfordringene er en viktig del av det. Vi setter miljøsertifisering, miljøeffektiv drift og utvikling høyt i eiendomsforvaltningen. Dette bidrar til å ivareta både kundenes, investorenes og samfunnets interesser.



Miljøsertifisering av eiendom

BREEAM In-Use er en internasjonal miljøsertifiseringsordning for eksisterende bygg. Gjennom systemet kan miljøkvaliteten sertifiseres i Del 1 - selve bygget, Del 2 - driften av bygget, og Del 3 - hos leietaker. Summen av kvalitetsnivået innen energi, vann, avfall, forurensning, arealbruk og økologi, helse og innemiljø, transport, materialer og ledelse gir inntil 6 stjerner i karakter, hvor de tre siste betegnes hhv. Very Good, Excellent og Outstanding. BREEAM NOR er den tilsvarende ordningen for sertifisering av nybygg- eller rehabiliteringsprosjekter. Storebrand Eiendomsfond Norge arbeider for god kvalitet og redusert risiko gjennom størst mulig andel sertifiserte eiendommer.

The BREEAM logo consists of the word 'BREEAM' in a bold, green, sans-serif font, with a registered trademark symbol (®) to the upper right.

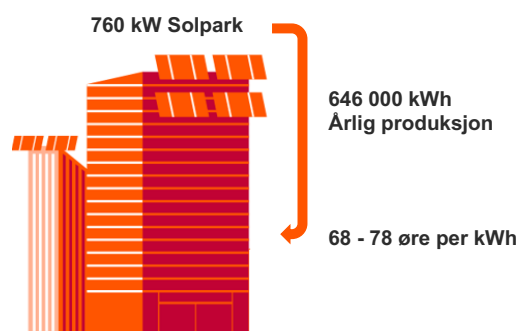
MER MILJØVENNLIG ENERGI I LOGISTIKK

Kun blant logistikkbyggene i porteføljen finnes det fortsatt noe fossil energi til oppvarming og kjøling. Etter omlegging til bio-olje i Båntjernveien 12/14 i 2019, er det ellers gass som benyttes som spisslast og backup på enkelte bygg.

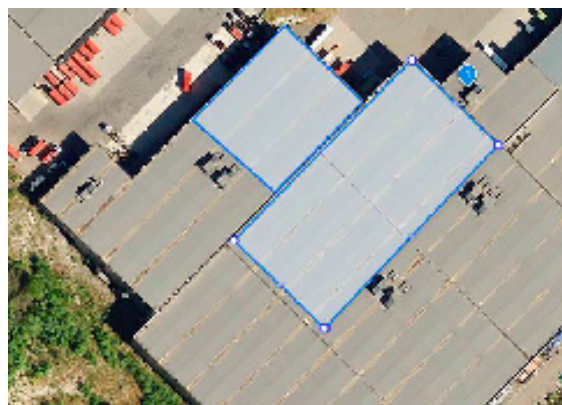
I samband med at energianleggene i Gneisveien 16/18 trenger en oppgradering, vurderes en omlegging fra luft/vann-varmepumper og gass. Fjernvarme peker seg ut til fordel for bioenergi eller et nytt varmepumpeanlegg. Løsning avgjøres i samarbeid med leietaker og ut fra forhandlinger med fjernvarmeselskapet. Gjennomføring blir mot ny fyringssesong.

Solcelleanlegg er også vurdert. Et anlegg tilpasset forbruksprofilen på bygget vil kunne produsere 650.000 kWh årlig, og dekke 20–25 % av el-forbruket. 2400 solcellepaneler vil kun dekke en mindre del av taket. Et slikt anlegg vil på lang sikt kunne være konkurransedyktig med kjøpt strøm. Man går videre med tekniske, økonomiske og organisatoriske avklaringer, og søker en modell for økonomi og gjennomføring som kan bidra til etablering av anlegg på flere bygg.

Både de vurderte varmepumpeanleggene og et solcelleanlegg vil bidra til vesentlige reduksjoner i eiendommens klimagassutslipp.



SOLPARK GNEISVEIEN 16/18



En mindre andel av taket trengs til solceller.

Eiendomsporteføljen

Selskapet har 19 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 704 millioner kroner basert på prognose for 2020, og gjenværende leietid på 9,0 år. Yield på porteføljen var 4,7 % pr. 30.06.20.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UTEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 19 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 13 781. Samlet areal i porteføljen er 417 255 m², og leieinntekt i Q2 2020 utgjorde MNOK 155,0 med utleiegrad på 99 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verddivurdering var 4,7 % basert på prognose for året (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 flere fullt utleide bygg i porteføljen.



Bergerterminalen, Gneisveien 16/18. Foto: Storebrands arkiv

SEGMENTINNDELING

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

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (43 %) og i Stor-Oslo (39 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (13 %) og Stavanger (6 %).



Kontor	45 %	Lager/Logistikk	27 %
Handel	12 %	Hotell	15 %

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.

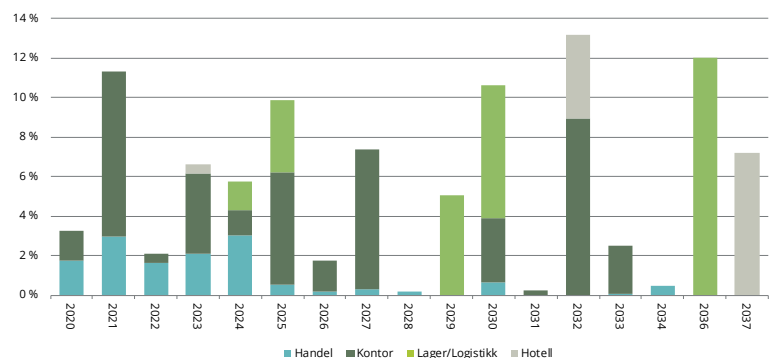
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etterhvert som selskapet tilføres mer kapital.

Allokering innen eiendomssegmenter	Min	Max	Faktisk dette kvartalet
Kontor i Stor-Oslo og større norske byer	30 %	70 %	45 %
Handelseiendom i Sør-Norge	10 %	40 %	12 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	27 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	15 %
Annet	0 %	10 %	0 %

LEIEUTLØPSPROFIL

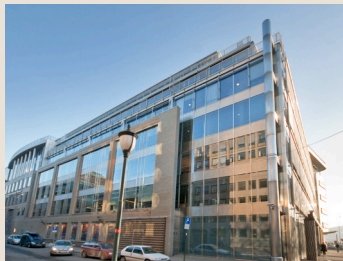
Vektet gjennværende leietid per 2. kvartal er 9,0 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB, som er fondets tre største leietakere og henholdsvis enbruger i hotelleiendommene, Destilleriveien 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



NYDALSV EIEN 36

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



NYDALSV EIEN 38

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



GULLHAUG TORG 2B

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



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



LAGÅRDSVEIEN 44

Kjøpsdato: 06.11.2017
Byggeår/delvis rehabilitert: 2010
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



BÄNNTJERNVEIEN 12 - 15

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



DESTILLERIVEIEN 11

Kjøpsdato:	30.04.2018
Byggeår/delvis rehabilitert:	2012
Beliggenhet:	Nittedal

Handel



ØSTFOLDHALLENE

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



ØSTFOLDHALLEN BIG BOX

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



METRO KJØPESENTER*

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

Hotell



FORNEBU HOTELL

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



HELSEFYR HOTELL

Kjøpsdato: 05.02.2020
Byggeår/delvis rehabilitert: 1979/2020
Beliggenhet: Helsfyr



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 1,25406. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 7,8 %.

AVKASTNING OG VERDIUTVIKLING

SEN leverte en totalavkastning på -1,5 % for 2. kvartal 2020. Direkteavkastning på 1,1 %, og verdiendring på -2,6 % korrigert for skatt. Tiltak på grunn av Covid-19 har påvirket hotellene og kjøpesentrene, som synker i verdi som følge av økt avkastningskrav og redusert leie. Utvikling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,1 % i kvartalet (1,1 % i 2019). Årlig yield 4,7 % forventes å bli noe lavere enn budsjett 4,9 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

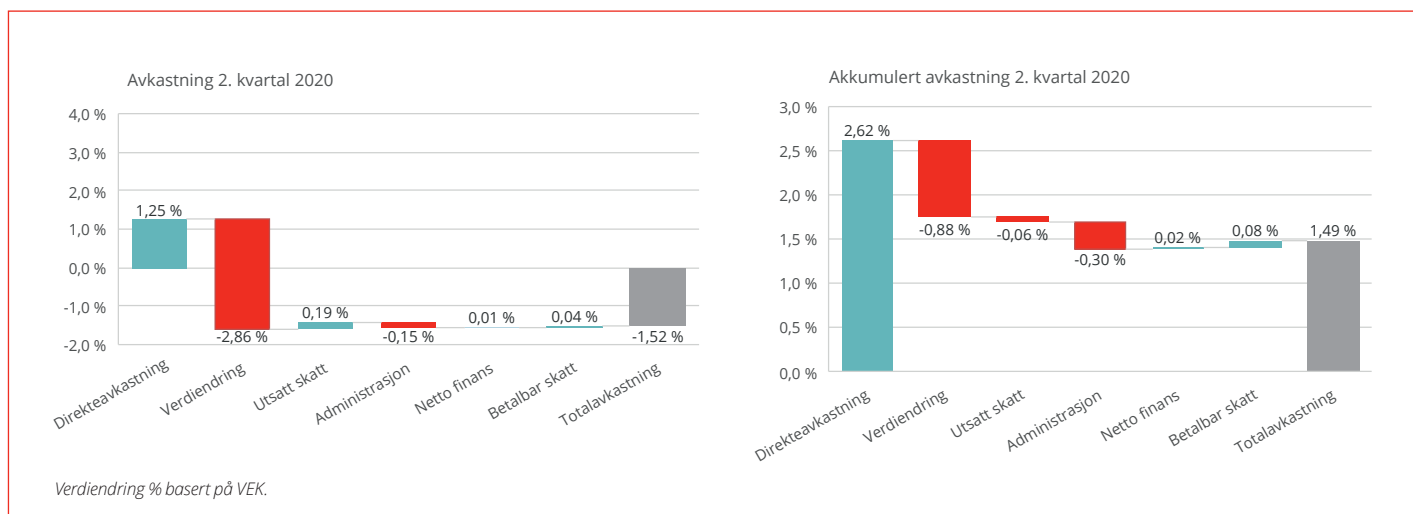
AVKASTNING OG NØKKELTALL

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

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

Nøkkel tall	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1. kv 2020	2. kv 2020
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	312	346	361	493	542	656	670	747	747
Vektet gjenværende løpetid	8,8 år	8,8 år	9,2 år	9,6 år	9,0 år	9,1 år	8,4 år	9,3 år	9,0 år
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 165	13 781

AVKASTNINGSANALYSE



Definisjoner og generell informasjon

EIENDOMMENS VERDI

Eiendommens verdi fastsettes kvartalsvis av minimum to uavhengige sakkyndige. Snittet av verddivurderingene blir benyttet i kalkylen for fastsettelse av VEK. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før verddivurderingstidspunktet kan verdsettes til kostpris.

SEN KS benytter eksterne analytikere som bruker verdsettelsesmetoder basert på internasjonale anerkjente verdsettelsesstandarder. Det vil være opp til den enkelte sakkyndige å velge hvilken verddivurderingsmetode de anser best egnet til å beregne markedsverdien av de enkelte eiendommene. Med markedsverdi menes den verdien eiendommen kan selges til ved inngåelse av kontrakt mellom villig, velinformert og uavhengig selger og kjøper.

PRINSIPPER FOR FASTSETTELSE VEK

Ved beregning av VEK tas det utgangspunkt i konsolidert bokført egenkapital for SEN KS. Denne verdien justeres for forskjell mellom kalkulert skatt og bokført utsatt skatt/utsatt skattefordel. Skatteposisjonen på alle underliggende eiendommer er dekomponert, og et snitt på 8 prosent anvendes på midlertidige forskjeller.

Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 22 prosent. Det beregnes ikke skatt på opptjent resultat i SEN KS, da resultatet beskattes hos deltakerne. I finansregnskapet er utsatt skatt beregnet på basis av forskjell mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier med skattesats på 22 prosent.

DIREKTEAVKASTNING

Direkteavkastning utgjør brutto leieinntekter fratrukket eierkostnader, forvaltningshonorar og finanskostnader, dividert med eiendommens VEK.

TOTALAVKASTNING

Avkastning på investeringer i eiendom består i hovedsak av to elementer: direkte avkastning og verdiendring på eiendommene. Fondets totalavkastning rapporteres som prosentvis endring i verdijustert egenkapital (VEK).

YIELD

Yield for en eiendom beregnes som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusiv forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

Netto yield er yield fratrukket forvaltningshonorar.

Prime yield er avkastningskravet for prestisjebyggene i Oslo sentrum med lange leiekontrakter og sikker motpart.

FORVALTER

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
1366 Lysaker

REVISOR

PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 Oslo

JURIDISKE RÅDGIVERE

Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10
0161 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS
Dronning Mauds gate 11
0250 Oslo

Advokatfirmaet Haavind AS
Bygdøy allé 2
0257 Oslo

VERDIVURDERERE

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Akershus Eiendom AS
Haakon VII's gate 5
0161 Oslo

Malling & Co Næringsmegling AS
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo

Newsec AS
Filipstad Brygge 1
0252 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass
0160 Oslo

DEPOTMOTTAKER

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

STYRET

Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen, Storebrand
Jens Kristian Bøe, Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer

Tor Bredo Gotfredsen, Statnett SF's pensjonskasse
Erling Høyer-Pettersen, Tromsø kommunale pensjonskasse
Kjersti Sundbø, Fortum pensjonskasse
Harald Hauge, Storebrand

FORBEHOLD

Kvartalsrapporten er utarbeidet av Storebrand Asset Management AS, og er kun ment som informasjon. Kvartalsrapporten baserer seg på kilder som vurderes som pålitelige, men Storebrand påtar seg ikke ansvar for eventuelle feil. Historisk avkastning er ikke noe garanti for fremtidig avkastning. Fondets avkastning avhenger blant annet av den generelle utviklingen i eiendomsmarkedet, fondets risikoprofil, forvaltningsrelaterte kostnader og forvalters dyktighet.

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
Postboks 500, 1327 Lysaker
Telefon 915 08 880

[storebrand.no](https://www.storebrand.no)

