



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



Brynsalléen 6. Foto: Storebrands arkiv

Hovedtrekk

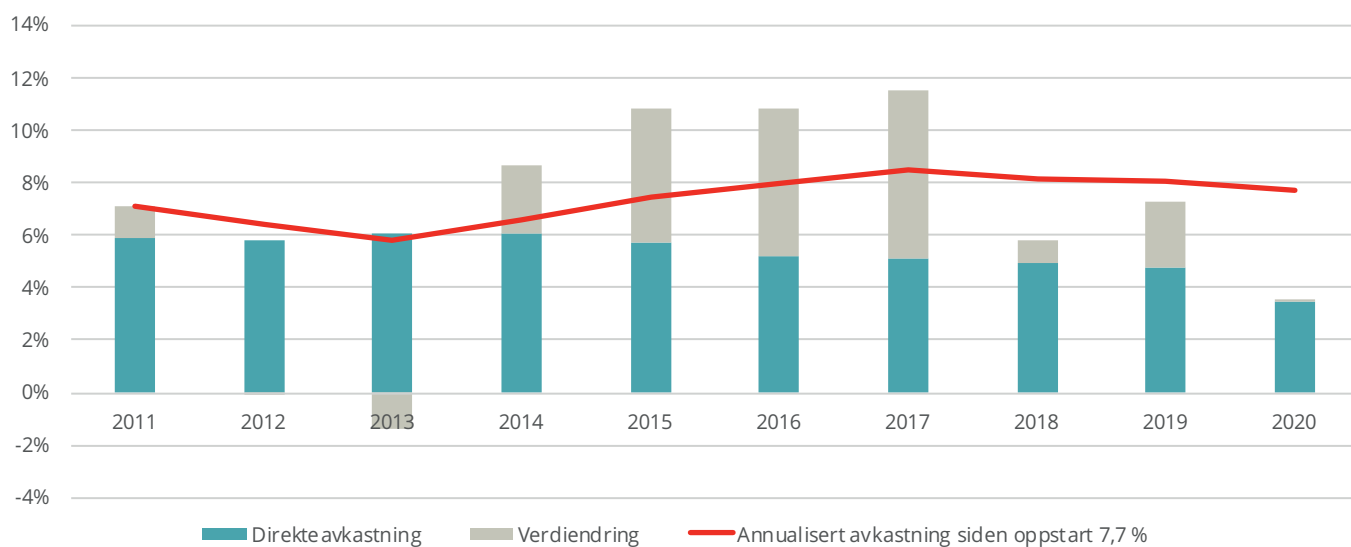
(2019-tall i parentes)

- Totalavkastning 3. kvartal 1,8 % (1,8 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,26446 kroner
- 19 (17) eiendommer med verdi MNOK 13 890 (MNOK 12 168)
- Netto yield 2020 4,7 % basert på prognose for 2020
- Årlige leieinntekter MNOK 711 basert på prognose (MNOK 656)
- Samlet areal 417 255 m² (389 662 m²)
- Løpetid leiekontrakter 8,9 år (8,5 år)
- 63 (63) investorer



7,7 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

AVKASTNINGSHISTORIKK



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 1,8 % i 3. kvartal 2020. Direkteavkastningen er på 1,1 %, og verdiendringen i porteføljen på 0,7 % var lik fjoråret (0,7 %). Fondet har 19 eiendommer under forvaltning og var per 30.09.2020 verddivurdert til MNOK 13 890.



Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom

MAKRO OG FREMTIDSUTSIKTER

Transaksjonsmarkedet melder et transaksjonsvolum per 3. kvartal på 65 milliarder og dette til tross for Covid-19. Etter flere måneder med turbulens i samfunnet og økonomien generelt, har prognoser og aktivitetsnivå stabilisert seg relativt etter 2. kvartal. Vi observerer at transaksjonsmarkedet er svært aktivt og at flertallet av eiendommer som nylig er solgt eller er i ferd med å bli solgt med et felles press på yieldene. Risikopremien for de beste kontorbyggene i Oslo er på et nivå vi ikke har opplevd tidligere. For de fleste aktørene er det tilgang på rimeligere finansiering. Samlet har lånerenten falt med mellom 1,0 % og 1,5 % siden januar.

Samtidig ser vi en tendens for konjunkturedgang for kontorleiemarkedet. Spesielt gjelder dette markedsforventninger, men Arealstatistikk rapporterer at leieprisene for Q3 har falt med 5% i kvartalet. Det er riktignok lave volumer samt store innbyrdes forskjeller (blant annet er Vika-Aker Brygge opp 7 %).

Med en god del nybygg (til sammen ca. 280 000 kvm) for 2020 og 2021 spår Akershus Eiendom at ledigheten vil stige opp mot 7,7 % ved utgangen av 2021. I tillegg er det forventet lavere BNP vekst og sysselsetting som ytterligere støtter oppunder noe svekkede utsikter for kontorleiemarkedet. Kontorledigheten er per Q3 5,6 %, opp ca. 0,4 % fra Q2.

BNP for Fastlands-Norge økte med 0,6 % fra juli til august, og er nå 3,9 % lavere enn i februar. BNP falt likevel med 6,3 % i andre kvartal sammenlignet med første kvartal i år. Dette er det største fallet SSB noen gang har målt for et kvartal.

Forbrukertillitsindeksen (CCI) var på minus 2,4 i september, opp fra minus 4,8 poeng i august. Indeksen er nå 11,0 poeng høyere enn bunnen i april.

Per 2. oktober er det ca. 105 000 personer som er registrert som helt ledige hos NAV. Det utgjør ca. 3,7 % av arbeidsstyrken. Arbeidsledigheten er nå 7 % lavere enn toppen i april, men er 1,4 % høyere enn i februar. Sesongjusterte tall fra arbeidskraftundersøkelsen (AKU) viser at arbeidsledigheten var på 5,8 % i juli 2020. Arbeidskraftundersøkelsen (AKU) viser dermed økt arbeidsledighet på 2,0% siden februar. Undersøkelsen inkluderer ikke personer som er permitterte.

Norges Bank besluttet 24. september å holde styringsrenten uendret på 0,00 %. Rentebanen er kun marginalt justert, og sentralbanken ser fortsatt for seg å holde styringsrenten på dagens nivå frem til slutten av 2022.

Konsumprisindeksen (KPI) steg med 1,6 % fra september 2019 til september 2020. Kjerneinflasjonen (KPI-JAE) økte med 3,3 % i samme periode. KPI økte med 0,4 % fra august til september 2020, mens KPI-JAE økte med 0,2 % i samme periode.

Hotellbransjen står sannsynligvis overfor noen utfordrende år med kostnadskutt, konseptendringer og konkurser.

Kjøpesentrene økte omsetningen med 12 % i september. Innen mat og drikke var veksten nærmere 25 %. I 3. kvartal økte omsetningen med hele 12,2%. I årets ni første måneder har omsetningen økt med 3,7 %.



Et svært aktivt transaksjonsmarked bidrar til positiv verdiutvikling i 3. kvartal 2020.

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.



NY MILJØSERTIFISERING

Brynsalléen 6 har i løpet av året blitt sertifisert etter BREEAM In-Use til karakteren Good. Kontorbygget er fra 2000, og holder datidens tekniske standard. Siden eiendommen står foran en oppgradering i forbindelse med utløp av leiekontrakt, er det valgt å ikke investere ekstra for å løfte karakteren i denne omgang.

Evalueringen viser at både innen vannforbruk og energibruk er det et godt potensial for forbedring. Både disse og øvrige miljøaspekter vil adresseres ved kommende oppgradering og leietakertilpasning.

Det er nå lansert en oppdatert versjon av BREEAM In-Use-standarden som høyner kravnivået for de ulike karakterene. Gjennom forprosjekteringen vil det avdekkes hvilken karakter det er realistisk å nå i neste omgang.

Med dette øker fondets sertifiseringsgrad fra 14 % til 19 % av AuM. Sertifiseringsarbeidet for flere egenforvaltede eiendommer er under slutføring i disse dager. Noen forsinkelser og utfordringer gjør at målet om 50 % ventes nådd først litt inn i 2021.



Eiendomsporteføljen

Selskapet har 19 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 711 millioner kroner og gjenværende leietid på 8,9 år. Yield på porteføljen var 4,7 % pr. 30.09.20.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 19 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 13 890. Samlet areal i porteføljen er 417 255 m², og leieinntekt i Q3 2020 utgjorde MNOK 179,0 med utleiegrad på 99 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verdivurdering 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 mange fulle bygg i porteføljen.

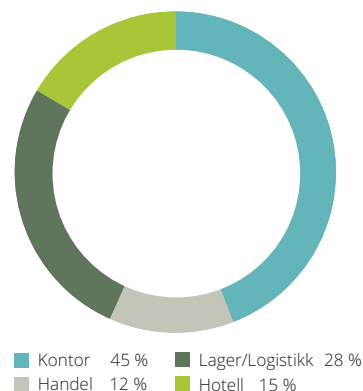


Foto: Storebrands arkiv

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 (38 %) og i Stor-Oslo (34 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (11 %) og Stavanger (5 %).



INVESTERINGSUNIVERS

Selskapet skal kun besitte og 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.

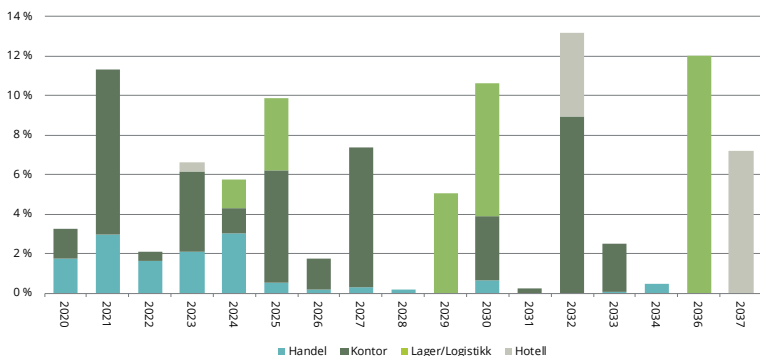
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etterhvert som selskapet tilføres mer kapital.

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 %	28 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	15 %
Annet	0 %	10 %	0 %

LEIEUTLØPSPROFIL

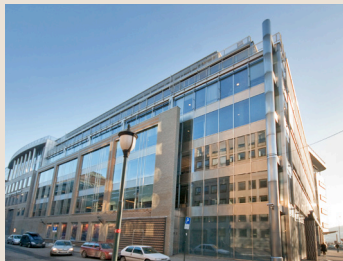
Vektet gjenværende leietid per 3. kvartal er 8,9 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB, som er fondets tre største leietakere og henholdsvis enbruger i hotelleiendommene, Destilleriveien 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 handels- eiendommer skyldes korte leiekontrakter et ønske om fleksibilitet i forhold til eventuelle leietakertilpasninger for å kunne tilpasse profilen for kjøpesentrene i takt med endrede trender.



Eiendomsoversikt

Kontor



GREV WEDELS PLASS 9/SKIPPERGATA 3

Kjøpsdato: 01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert: 1992/2001
Beliggenhet: Oslo, Kvadraturen



BRYNSALLEEN 6

Kjøpsdato: 01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert: 2000
Beliggenhet: Oslo, Bryn/Helsfyr
Miljøsertifisering: BREEAM In-Use, nivå Good



NYDALSVEIEN 36

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



NYDALSVEIEN 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
Miljøsertifisering: BREEAM In-Use, nivå Very Good
(Eksisterende Bebyggelse)



PORTALEN HOTELL

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

Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i tredje kvartal hatt en totalavkastning på 1,8 %, og verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,26446. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 7,7 %.

AVKASTNING OG VERDIUTVIKLING

SEN leverte en totalavkastning på 1,8 % for 3. kvartal 2020. Direkteavkastning på 1,1 %, og verdiendring på 0,7 % 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. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,1 % i kvartalet (1,2 % 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

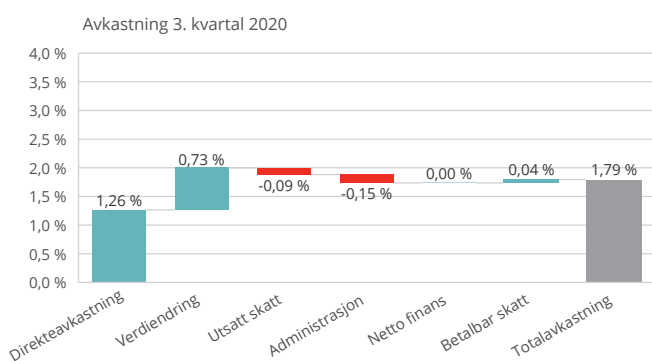
Avkastning	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1. kv 2020	2. kv 2020	3. kv 2020	2020
Direkteavkastning	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,1 %	4,9 %	4,8 %	1,2 %	1,1 %	1,1 %	3,4 %
Verdiendring	2,6 %	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,9 %	2,4 %	2,0 %	-2,6 %	0,7 %	0,0 %
Totalavkastning	8,8 %	10,9 %	10,9 %	11,6 %	5,7 %	7,1 %	3,0 %	-1,5 %	1,8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

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

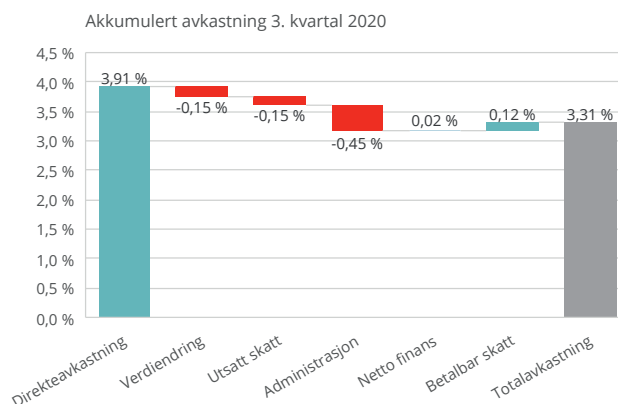
Nøkkel tall	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1. kv 2020	2. kv 2020	3. kv 2020
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	346	361	493	542	656	670	747	747	711*
Vektet gjenværende løpetid	8,8 år	9,2 år	9,6 år	9,0 år	9,1 år	8,4 år	9,3 år	9,0 år	8,9 år
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 165	13 781	13 890

* basert på prognose

AVKASTNINGSANALYSE



Verdiendring % basert på VEK.



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)

