



Innhold

Hovedtrekk	3
Forvalter har ordet.	4
Bærekraftige eiendomsinvesteringer	5
Eiendomsporteføljen	6
Eiendomsoversikt	8
Avkastning og verdiutvikling	12
Definisjoner og generell informasjon	13



Metro kjøpesenter i Lørenskog. BREEAM In-use sertifisert i 2. kvartal. Foto: Storebrands arkiv

Hovedtrekk

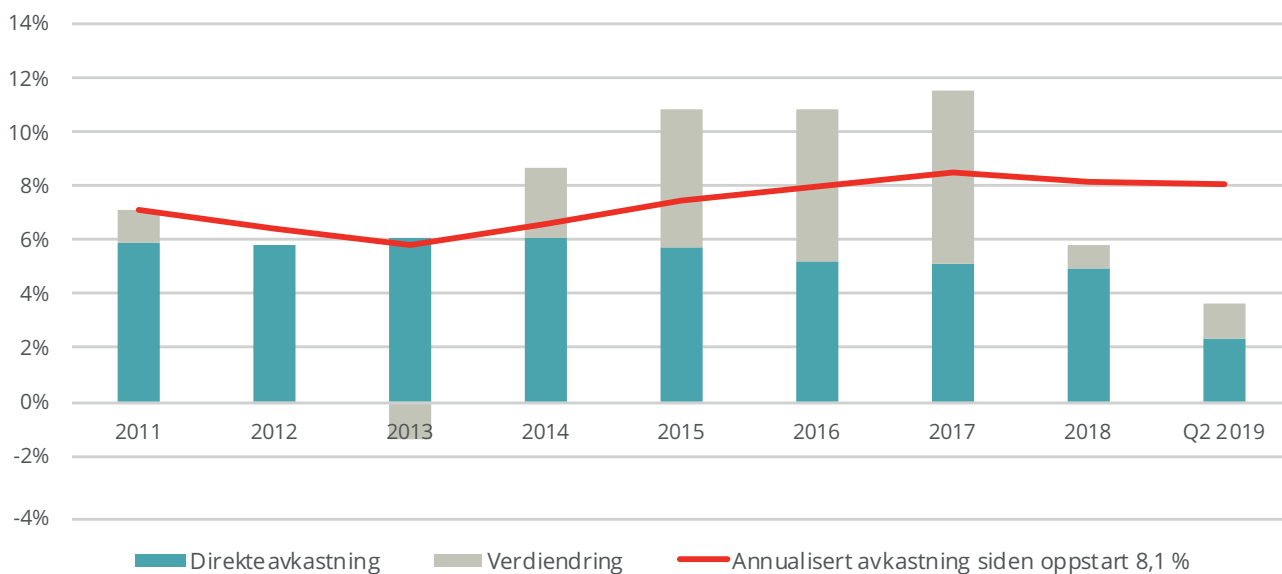
(2018-tall i parentes)

- Totalavkastning 2. kvartal 1,5 % (1,3 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,24032 kroner
- Årlige leieinntekter MNOK 657 (MNOK 669)
- 17 (18) eiendommer med verdi MNOK 12 064 (MNOK 12 255)
- Netto yield 2019 4,4 %
- Samlet areal 389 662 m² (412 178 m²)
- Løpetid leiekontrakter 8,7 år (9,8 år)
- 64 (59) investorer



8,1 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

AVKASTNINGSHISTORIKK



Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 1,5 % i 2. kvartal 2019. Direkteavkastningen er på 1,1 %, og verdiendringen i porteføljen på 0,5 % var høyere enn fjoråret (0,0 %). Fondet har 17 eiendommer under forvaltning og var per 30.06.2019 verdivurdert til MNOK 12 064.

Truls Nergaard,
leder Storebrand Eiendom



TRANSAKSJONS- OG LEIEMARKED

Norges Bank hevet som ventet styringsrenten til 1,25 % i juni, og sentralbanken legger fortsatt opp til at styringsrenten heves med 25 basispunkter i løpet av høsten 2019. Konsumprisindeksen (KPI) steg med 2,5 % fra mai 2018 til mai 2019, og kjerneinflasjonen (KPI-JAE) steg med 2,3 % i samme periode. Arbeidsledigheten var 3,2 % i april, en nedgang på 0,6 % viser sesongjusterte tall fra AKU. Sysselsettingen gikk opp med 14 000 i samme periode.

Så langt i år har Akershus Eiendom loggført 110 transaksjoner for 37 mrd. 24 av disse er logistikk som utgjør ca. 3,8 mrd. av transaksjonsvolumet. Det er fortsatt stor etterspørsel etter kontor-, logistikk- og hotelleiendommer. Prime yield for Oslo-kontorer er uendret fra 4. kvartal 2017 på 3,75 %.

Kontorledigheten i Oslo fortsetter å synke og meglerestimerer tilsier en ledighet ned mot 5 % i løpet av året. Tilsvarende er ledigheten i CBD (Central Business District) ned mot 3 %. Tall hentet inn fra Arealstatistikk viser at leieprisene har hatt en svært positiv utvikling med en økning på ca. 6 % og ca. 10 % for det siste året i hhv. Oslo og Oslo A-kategoribygg. Konsensus om Oslo-markedet generelt tilsier fortsatt positiv utvikling og at en oppbremsing gjennom økt tilbudsside potensielt flyttes noe ut i tid, med virkning fra 2021-22 og med påfølgende utflating i leienivåer.

DnBs siste brukerundersøkelse blant lager og logistikkbrukerne bekrefter et marked i vekst, men også i sterk endring. 15 av selskapene i Oslo og Akershus, som i dag disponerer 800.000 kvm med lagerareal, forventer vekst i arealbehovet på 100.000 kvm, bare i løpet av de fem neste årene. Netthandelen trekkes frem som den største enkeltfaktoren til veksten, og overvekten av selskapene påpeker at de både har og vil få økt lagerbehov nettopp som følge av netthandel.

Omsetningen i kjøpesentrene økte med 2,2 % i mai, sammenlignet med samme måned i fjor. I årets fem første måneder har kjøpesentrene økt omsetningen med 1,3 %, sammenlignet med samme periode i fjor. Transaksjonsmarkedet for handelseiendommer er fortsatt lite likvid, men det har vært transaksjoner:

- Harebakken Senter i Arendal er solgt for MNOK 487.
- Scala Eiendom har kjøpt CC Drammen av Niam Nordic.

Antall hotellrom i Oslo vokser og Radisson Blu Plaza skal utvide med 222 rom og igjen bli Norges største med ca. 900 rom. Når det gjelder hotell har gjennomsnittlig økning i antall disponible rom de siste 10 årene vært på 3,9 % og gjennomsnittlig økning i antall solgte rom er 4,4 %.



Markedet for lager og logistikk er i vekst, og med økende netthandel forventes økt lagerbehov de neste fem årene

Bærekraftige eiendomsinvesteringer

Det er en økende erkjennelse av at bærekraftsfokus potensielt kan 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. I 2. kvartal har Metro kjøpesenter oppnådd BREEAM In-Use miljøsertifisering.

Blant FNs bærekraftsmål er det å bidra til bærekraftige bygg, byer og samfunn en naturlig ledestjerne 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.

Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB, er eiendomssektorens største system for bærekraftsrating. SEN har tre år på rad oppnådd "Green Star – rating", og ble i 2018 rangert som nr.2 i Europa i sin klasse.



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. SEN arbeider for størst mulig andel sertifiserte eiendommer.

METRO KJØPESENTER – 4 STJERNER OG VERY GOOD

Kjøpesenteret Metro i Lørenskog kan skilte med et flunkende nytt miljøsertifikat til karakteren Very Good. Dette gjelder Del 1 – Bygningen, i den internasjonale standarden BREEAM In-Use. Etter aktiv kartlegging og gjennomføring av tiltak er status gjort opp. Sertifikatet viser blant annet at bygget scorer godt på inneklima og avfallshåndtering, samtidig som lokaliseringen nær kollektivknutepunkt gir god score på transport. Forbruk av energi og vann er blant områdene som har kan forbedres.

Erik Stenback, ansvarlig hos vår forvalter, Steen & Strøm, sier de vil ta resultatet inn i sin planlegging for kontinuerlig forbedring. – Vi har allerede skiftet til LED-belysning i fellesarealer, og optimalisert driften av energianleggene, likevel kan det være flere lønnsomme tiltak sier Stenback.

Del 2, sertifisering av driften av eiendommen står for tur. Dette sikrer et helhetlig miljøperspektiv i det daglige, til fordel for både kunder, leietakere, driftsorganisasjon og eier av senteret. Steen & Strøm som forvalter har også et sertifisert miljøledelsessystem etter ISO 14001, dermed er miljøkvaliteten sikret i alle ledd. Investormiljøer verdsetter sertifiserte grønne bygg. Det blir stadig tydeligere at det kan øke både avkastning og salgsverdi.

The image shows a BREEAM In-Use certificate for Metro kjøpesenter. The certificate is issued for the assessment of the Common areas and offices of Metro Biblioteksgata 30, Lørenskog, Norway. It is certified as Very Good (4 stars) with an Asset Performance of 55.3%. The certificate is issued by Longevity Partners Ltd, a Licensed Assessor Company, with the assessor name Anthony Maguire. The building management is not assessed, and the occupier management is also not assessed. The certificate is valid from 31 May 2019 to 31 May 2020. The certificate number is BIU00003739-1.0. The certificate is issued in accordance with the requirements of Scheme Document SD123. The certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation. The certificate is issued by BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.bre.com. BRE Global is a registered trademark of BRE the Building Research Establishment Ltd, Company No. 11220000. The certificate is issued by BRE Global Limited, 1000, South Colindale Avenue, London NW9 1EU, UK. BRE is a registered trademark of BRE the Building Research Establishment Ltd, Company No. 11220000. The certificate is issued by BRE Global Limited, 1000, South Colindale Avenue, London NW9 1EU, UK. BRE is a registered trademark of BRE the Building Research Establishment Ltd, Company No. 11220000.

Miljøsertifikat BREEAM In-Use Very Good for Metro kjøpesenter

Eiendomsporteføljen

Selskapet har 17 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 657 millioner kroner og gjenværende leietid på 8,7 år. Yield på porteføljen var 5,0 % pr. 30.06.19.

DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen har i 2. kvartal bestått av 17 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 12 064. Samlet areal i porteføljen er 389 662 m², som gir en prognose på MNOK 657 i årlige leieinntekter og utleiegrad på 99 %.

Gjennomsnittlig yield for porteføljen basert på siste verdivurdering var 5,0 % (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. Rehabilitering av historiske Skippergaten er under ferdigstilling og Brønnøysundregistrene flytter inn i august 2019. Prosjektet har jobbet med å bevare de historiske verdiene samtidig som det er blitt etablert attraktive kontorlokaler for utleie.



Fornebu Hotell i Bærum. Foto: Ole Walter Jacobsen

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 %	49 %
Handelseiendom i Sør-Norge	10 %	40 %	14 %
Lager/logistikk	10 %	40 %	30 %
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	6 %
Annet	0 %	10 %	0 %

SEGMENTINNDELING

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsværdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 49 %, og er uendret fra forrige kvartal.

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (45 %) og i Stor-Oslo (36 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen og Stavanger (20 %).

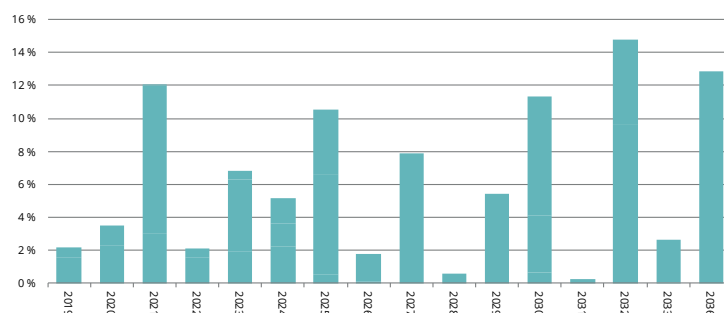


Kontor 49 % Lager/Logistikk 30 %
Handel 14 % Hotell 6 %

LEIEUTLØPSPROFIL

Vektet gjenværende leietid per 2. kvartal er 8,7 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Arcus og DNB, som er fondets to største leietakere og henholdsvis en bruker i 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



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



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

Hotell



FORNEBU HOTELL

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

Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i andre kvartal hatt en totalavkastning på 1,5 %, og verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,24032. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,1 %.

AVKASTNING OG VERDIUTVIKLING

SEN leverte en totalavkastning på 1,5 % for 2. kvartal 2019.

Hoveddriverne for avkastningen har vært et godt driftsresultat, og en verdiøkning i kvartalet på 0,5 %. Det er ingen endring i prime yield for kontormarkedet i Oslo siden 4. kvartal 2017, og dette gjenspeiler seg noe i den totale verdiutviklingen for eiendomsmassen. Økte markedspriser for kontorsegmentet i Oslo samt lav ledighet har ført til at eiendomsverdiene har økt med 56 millioner kroner (0,47 %) hensyntatt investeringer i perioden. 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 (1,3 % i 2018). Prognosen for 2019 forventer en årlig yield på 5,0 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusiv forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

AVKASTNING OG NØKKELTALL

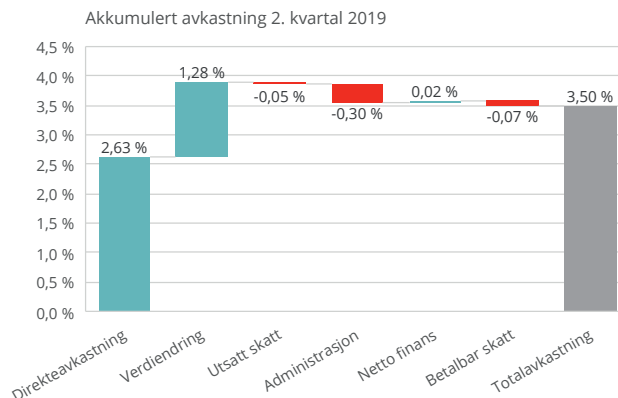
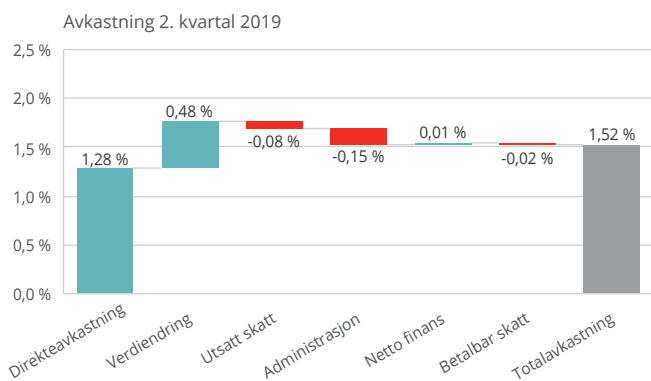
Avkastning	2013	2014	2015	2016	2017	2. kv. 2018	2018	1. kv. 2019	2. kv. 2019	2019
Direkteavkastning	6,1 %	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,1 %	1,3 %	4,9 %	1,2 %	1,1 %	2,3 %
Verdiendring	-1,4 %	2,6 %	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,0 %	0,9 %	0,8 %	0,5 %	1,3 %
Totalavkastning	4,7 %	8,8 %	10,9 %	10,9 %	11,6 %	1,3 %	5,7 %	2,0 %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

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

Nøkkeltall	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2. kv 2019
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	312	346	361	493	542	656	657*
Vektet gjenværende løpetid	8,8 år	8,8 år	9,2 år	9,6 år	9,0 år	9,1 år	8,7 år
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 064

*Prognose brutto leieinntekter 2019

AVKASTNINGSANALYSE



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 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. 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.

Som følge av rentefradragsbestemmelsene er selskapet i skatteposisjon, og 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

Cushman & Wakefield Realkapital
Munkedamsveien 35
0250 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
Trond Roar Birkelund, Fjell kommunale pensjonskasse
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Anna Marita Grimling Følstad, Moss kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer

Tor Bredo Gotfredsen, Statnett SF's pensjonskasse
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse
Hans Petter Horsgård, Bodø kommunale 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)

