

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 1. kvartal 2024



Vi bygger sten på sten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt på
kvalitet

1. kvartal 2024

	Hovedpunkter	3
	Avkastning	5
	Bærekraft	7
	Portefølje	9
	Vedlegg	11

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q1 2024

0,6%

 ↗
-1,8% Q4 2023

 Avkastning
per Q1 2024

0,6%

 ↘
1,0% per Q1
2023

 Avkastning
siden oppstart

6,2%

 ↘
6,3% Q4 2023

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 ▾ Q4 2023

 Samlet areal
tusen kvm

443

 →
443 Q4 2023

 Markedsverdi
NOK milliarder

14,2

 ↘
14,3 Q4 2023

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q4 2023

Markedsverdi per segment

Kontor

47%


Mandat 30-70%

Logistikk

27%


Mandat 10-40%

Hotell

14%


Mandat 0-20%

Handel

12%

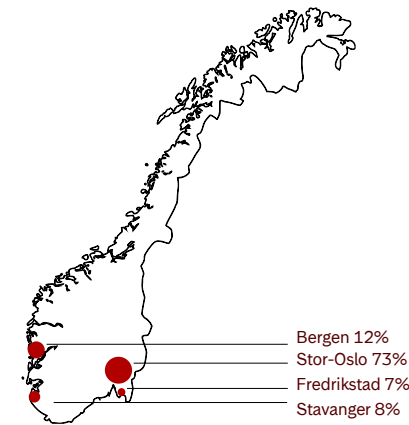

Mandat 0-25%

Annet

0%


Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

Per Q1 2024

 Miljøsertifisering i
% av areal

99,8%

Per Q1 2024

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Antall
investorer

57

 ↘
58 Q4 2023

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,2

 →
11,2 Q4 2023

 Økonomisk
ledighet

2,2%

 ↗
1,9% Q4 2023

 Gjenværende
leietid i år

7,1

 ↘
7,3 år Q4 2023

 Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

226

 ↗
218 Q4 2023

 Årsleie
NOK millioner

916

 ↗
864 i 2023

Forvalter har ordet

Innledningen av 2024 har vært preget av forsiktig optimisme. Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) forventes å gi sine eiere en direkteavkastning opp mot 5,5 prosent i 2024. Vi må helt tilbake til årene 2015 - 2016 for å finne tilsvarende tall. Avkastningen stiger som følge av godt utleiarbeid og mer edruelige eiendomsverdier.

Andreas Henriksen Lerø 
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

Renteutviklingen har moderert seg og usikkerheten om utviklingen fremover er blitt redusert som følge av at både sentralbankene og markedsaktørene er enige om at rentetoppen mest sannsynlig er nådd. I tillegg er bankene blitt mer utlånsvillige, og kredittpåsagene er kommet ned. Den reduserte usikkerheten har bidratt til lavere finansieringskostnader, stabiliserte verdier og dermed også en økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Mye tyder på at 2024 kan bli året som markedet snus.

Etter et tungt transaksjonsår i 2023 har 2024 åpnet sterkt med flere store transaksjoner. I 2023 endte transaksjonsvolumet på cirka 60 milliarder, ned 42 prosent sammenlignet med 2022. Hittil i år er det registrert et transaksjonsvolum på over 14 milliarder, noe som er mer en dobbelt så høyt som samme periode i fjor. Prime yield er uendret i kvartalet på 4,75 prosent, understøttet av relevante referansetransaksjoner. Konsensus i markedet er at yieldtoppen trolig er nådd og at det verste ligger bak oss.

Markedet melder tegn til utflåting i leieprisene, selv om leieprisveksten på kontor i Oslo endte uventet høyt i 2023: opp cirka 11 prosent i CBD og i gjennomsnitt 6 prosent i øvrige sentrum. Veksten skyldes i stor grad vedvarende lav arealledighet, og historisk lavt volum av nybygg – særlig i sentrale Oslo. Ifølge Union er forventet ferdigstillelsesvolum, netto nybygg, anslått til å bli mellom 60 000 og 70 000 kvm i 2024, likt som i 2023, hvorav svært lite av dette kommer i sentrum. Ifølge Arealstatistikk velger nå leietakere i større grad å reforhandle istedenfor å flytte til nye lokaler. Det observeres også at reforhandlingsprosesser og arealsøk starter tidligere enn før. Kontorledigheten i Oslo er fortsatt lav på 6 prosent, men er nå ansett å ha bunnnet ut. Siden det bygges veldig lite nytt, er det imidlertid begrenset risiko for stort fall i leieprismarkedet. Og innen porteføljen kan forvalter vise til at leiemarkedet står sterkt, og at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger.

Prime yield for logistikk er ligger på 5,75 prosent. Akershus Eiendom skriver i sin logistikk-rapport at geopolitisk risiko og en stadig sterkere netthandelstrend tilsier at behovet for lager- og logistikkeiendommer i Norge vil være høyt i årene fremover. Bærekraft vil også bidra til å begrense hvor mye areal som kan benyttes til disse formålene. Dette kan samlet sett føre til en større knapphet på tilgjengelige arealer i lager- og logistikkmarkedet.

Vi opplever at det er optimisme i hotellbransjen. Dette kommer hovedsakelig av rekordhøy RevPAR i alle destinasjoner og rekordhøye priser, selv om det er noe avtagende. I tillegg er det fremdeles oppsidepotensial i belegg. Videre antas det at den svake norske kronen og relativt lav inflasjon mot øvrige land vil kunne tiltrekke seg flere turister fra utlandet, samt at nordmenn velger Norgesferie grunnet redusert kjøpekraft i utlandet.

Bærekraft

I SEN jobber vi stadig med bærekraft. Per 1.kvartal er 44 prosent av porteføljen betegnes som energieffektiv mot 21 prosent ved inngangen av 2023. Målinger for 2023 viser at energiforbruket er redusert med 3 prosent mot 2022 og 17 prosent mot 2019. Dette er hovedsakelig grunnet optimalisering av drift.

Eiendomsåret 2024

Svak norsk kronkurs, utenlandske renteforventninger og fare for økt lønns- og prispress kan gjøre det utfordrende å få ned inflasjonen. Dette vil igjen føre til at gårdeiere og leietakere i større grad vil påvise forsiktighet og vi vil se flere reforhandlinger. Vi tror yieldene vil ha en forholdsvis flat utvikling det nærmeste året.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i første kvartal en totalavkastning på 0,6 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,18383 per 31. mars 2024. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,2 prosent.

Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga direkteavkastning på 1,4 prosent. Verdiendring ble -0,8 prosent korrigert for skatt. Prime yield på 4,75 prosent er uendret i kvartalet, understøttet av relevante referansetransaksjoner. Det er konsensus i markedet om at yieldtoppen trolig er nådd.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Direkte avkastning for 2024 er estimert til 5,5 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q1 2024

0,6%

↓
1,0% Q1 2023

Direkteavkastning
Q1 2024

1,4%

↑
1,1% Q1 2023

Avkastning
siden oppstart

6,2%

↓
7,3% Q1 2023

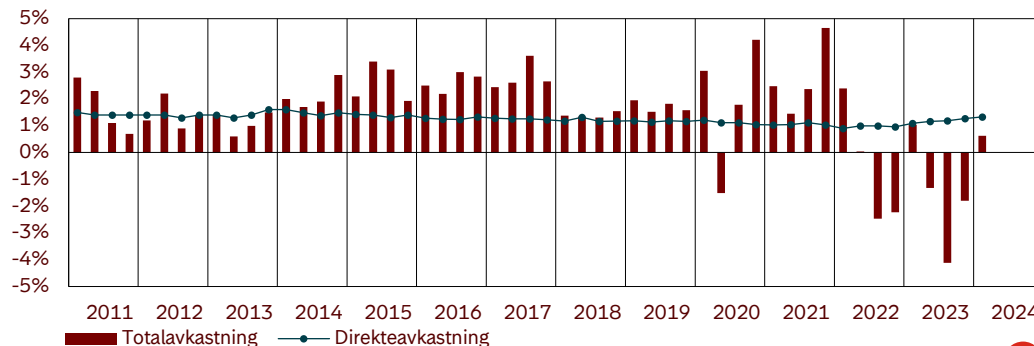
Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer Fra og med 2011

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Q1 2023	Q1 2024	HiÅ
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%	5,0%	1,1%	1,4%	1,4%
+ 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%	-10,5%	-0,1%	-0,8%	-0,8%
= Totalavkastning	7,1%	5,7%	4,8%	8,7%	10,7%	10,8%	11,6%	5,8%	7,2%	7,7%	11,5%	-2,3%	-6,1%	1,0%	0,6%	0,6%
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%	6,3%	7,3%	6,2%	6,2%

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	864	845	916
Vektet gjenværende løpetid (år)	10,1	9,5	8,8	8,8	9,2	9,6	9,0	9,1	8,4	8,6	8,1	7,7	7,3	7,7	7,1
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	14 307	16 072	14 218

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 verdijustert egenkapital

SEN hadde per første kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,18383, ned 0,38 prosent fra 1,18836 i fjerde kvartal 2023. SEN utbetalte NOK 0,012 per andel i første kvartal 2024.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q1 2024

1,184

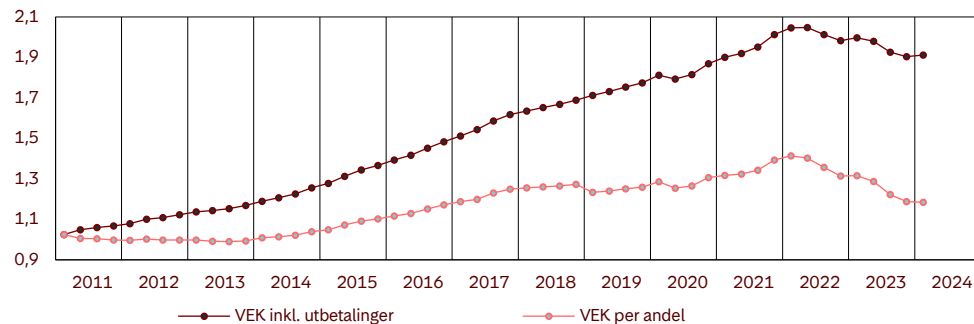
↓
1,188 Q4 2023

Utbetaling per
andel Q1 2024

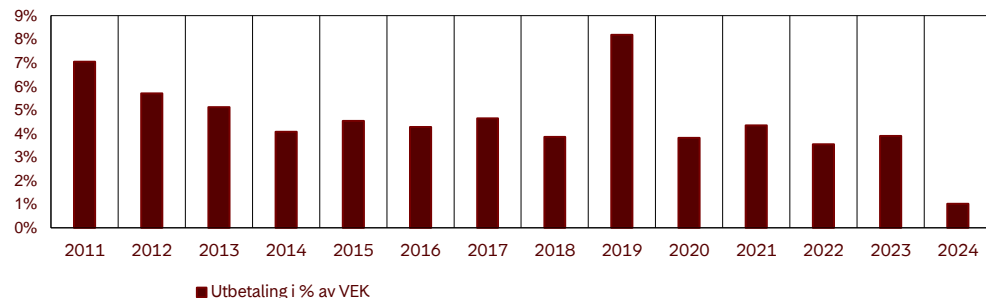
0,012

→
0,012 Q4 2023

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK) Fra og med 2011



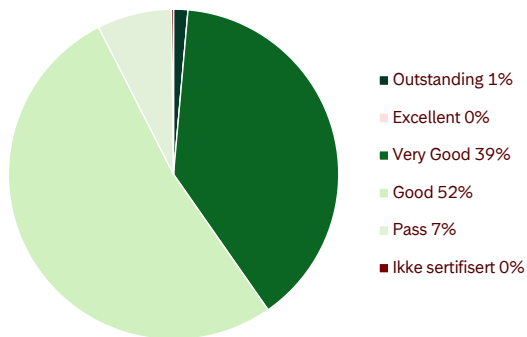
Utbetaling i % av verdijustert egenkapital Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis



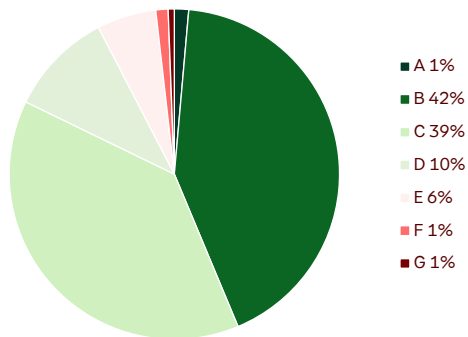
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft
Per 1. kvartal 2024



GRESB global sector leader, Diversified

#1/311



GRESB poeng

94/100



Andel sertifisert eiendom

99,8%*



Leietaker-tilfredshet (Q4-23)

73/100



SFDR klassifisering

Art.8

* Skippergata 3, som tilhører Grev Wedels plass 9 er ikke sertifisert



Nøkkeltall bærekraft 2023

Andelen sertifisert eiendom (andel av verdi) økte fra 85 prosent i 2022 til 99,8 prosent i 2023.

44 prosent av porteføljens oppvarmede areal betegnes som energieffektivt (energikarakter A/B, jf. SFDR), mot 21 prosent ved inngangen til 2023.

Energiforbruk er redusert med 3 prosent mot 2022 og 17 prosent mot 2019. Optimalisering av drift er hovedårsaken.

Taket på to bygg er optimalisert. 4.530 kvm solcellepaneler er installert, med forventet årlig energiproduksjon på 600.000 kWh.

Vannforbruket har økt med 12 prosent. Fortetting i leiearealer med flere medarbeidere per areal, og bedre garderobefasiliteter, gir økt bruk av sanitæranlegg.

Avfall fra drift utgjorde nesten 27 prosent av selskapets årlige klimagassutslipp. Avfallsintensiteten (kg/kvm) i driften er redusert med 7 prosent i forhold til 2022, mens sorteringsgraden er tilnærmet uendret.

Karbonintensitet per areal, inklusive leietakerforbruk, avfallshåndtering og vannforbruk har økt med 3 prosent mot 2022, men er redusert med 40 prosent fra 2019.



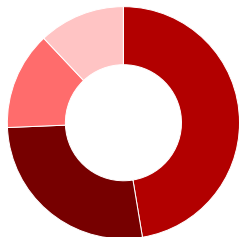
Nøkkeltall Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Indikator	Enhet	2019	2022	2023	2023/2022	2023/2019
Miljø						
Areal, oppvarmet BRA	1000 kvm	391	446	450	1 %	15 %
Miljøsertifisert eiendom	antall	3	15	20	33 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	14	85	100	17 %	
Sum energi, målt	mill kWh/år	66,4	63,5	64,7	2 %	-3 %
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/kvm/år	176	150	146	-3 %	-17 %
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	-	106,6		
Vann, intensitet	m ³ /kvm/år	0,34	0,32	0,36	12 %	6 %
Avfall, intensitet	kg/kvm/år	10,9	9,6	9,0	-7 %	-18 %
Avfall, sorteringsgrad	%	75	77	77	-1 %	2 %
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3	tonn CO ₂ e/år	3 088	2 063	2 139	4 %	-31 %
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO ₂ e/m ²	7,91	4,60	4,75	3 %	-40 %

Portefølje: Slik er fondet investert

Fordeling segmenter

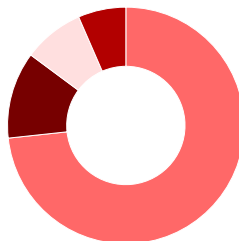
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Kontor	47%	●
Logistikk	27%	●
Hotell	14%	●
Handel	12%	●
Annet	0%	●

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen. 80 prosent av porteføljen ligger i eller rundt Oslo, hvorav 7 prosent ligger i Fredrikstad. Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 prosent) og Stavanger (8 prosent).



Stor-Oslo	73%	●
Bergen	12%	●
Stavanger	8%	●
Fredrikstad	7%	●

Antall eiendommer

21

Antall områder investert

4

Andel investert i Stor-Oslo

73%

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 etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Selskapet vil søke solide leietakere og dermed lav leietakerrisiko. 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 %	47 %	70 %
Logistikk	10 %	27 %	40 %
Hotell	0 %	14 %	25 %
Handel	0 %	12 %	20 %
Annet	0 %	0 %	10 %

Aktiv porteføljestyling

Aktiv porteføljestyling med reutleie og prosjekter er sentral i daglig drift. Det jobbes kontinuerlig med prosesser på utleie av nye lokaler samt reforhandlinger.

Viktige hendelser i porteføljen

Lagårdsveien 46

Forlenget leieavtale med Skatteetaten på leie av 1.398 kvm i 5.etasje, leielengde 3 år og 10 mnd

Nydalsveien 38

Reforhandlet leieavtale med Fremtiden AS på 358 kvm, leielengde 4 år

Solheimsgaten 7E

Reforhandlet med Gabler AS på 883 kvm, leielengde 2 år

Dikeveien 17-19 & 28 (Østfoldhallene)

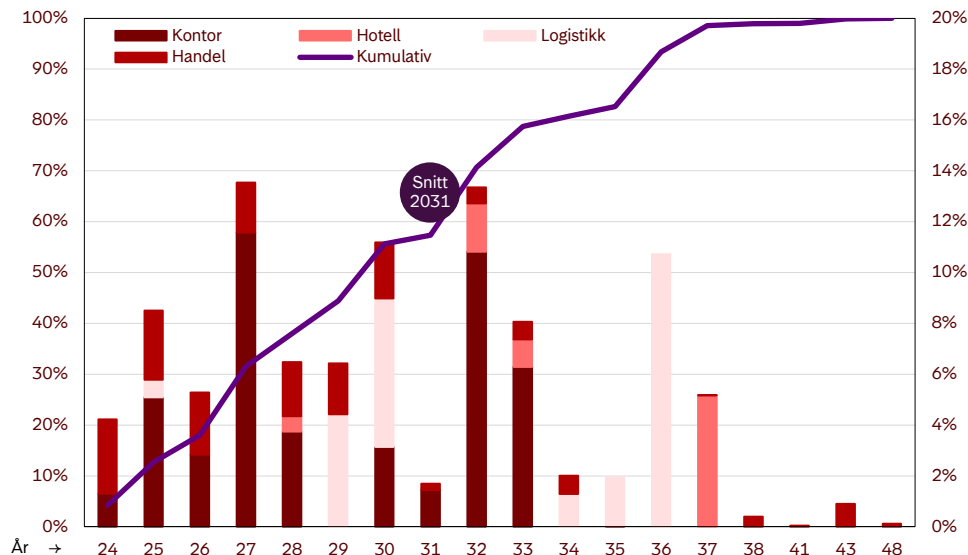
Only har signert leieavtale på 600 kvm.

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per først kvartal 2024 er 7,1 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vekter tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere og enbruger i henholdsvis hotelleiendommene, Destilleriveien 11 og hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.

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

Utløp per år, % av leieinntekter ↓



A photograph of a modern building facade featuring large, white, rectangular panels and several windows with dark frames and blue curtains. The building is brightly lit, suggesting a sunny day.

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 Very Good
Energimerke	E



Grev Wedels plass 9 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.07.2011
Areal	28 265
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass (Excellent sertifisering pågår)
Energimerke	B, 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

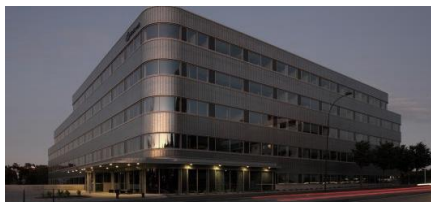


Lagårdsveien 44 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	05.10.2016
Areal	14 976
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C

* Skippergata 3 har energimerke E (verneverdig bygg)

Eiendommer

[↓ Sortert etter segment](#)


Lagårdsveien 46 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	22.07.2021
Areal	19 154
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



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	6 600
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	D, E



Gneisveien 18 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	42 330
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, C



Bonntjennsvegen 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	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



Destillererveien 11 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	30.04.2018
Areal	51 228
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



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 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 Good
Energimerke	C



Bibliotekgata 30 / Stor-Oslo

Type	Handel
Kjøpsdato	01.01.2012
Areal	27 259
Sertifisering	BREEAM In-Use Good (senter)
Energimerke	B, C

Generell informasjon

Depotmottaker

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Forvalter

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts 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 Hørsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Solveig Sollid, Fellesordningen for avtalefestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Harald Hauge, Storebrand
Erling Høyér-Petersen, 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 sakkyndige. Snittet av verdigrundingene blir benyttet i kalkylen for fastsettelse av VEK. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før verdigrundingstidspunktet 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 verdigrundingemetode 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 5,5 % 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 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 prestisjebbyggene i Oslo sentrum med lange leiekontrakter og sikker motpart.

Risikostyring

Verdien av andelene i SEN vil påvirkes av en rekke forhold, hvor de risikofaktorer som ansees å ha størst betydning er redegjort for nedenfor. Selskapets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringseiendom i Norge. Historisk avkastning er ikke en garanti for fremtidig avkastning. Forvalter har etablert rutiner for identifisering, måling og styring, og foretar risikogjennomgang halvårlig. Oversikten er ikke uttømmende.

Prisrisiko

Leieavtaler vil normalt inneholde bestemmelser om at leie skal reguleres årlig i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forventet, vil det svekke likviditeten og kunne medføre lavere løpende inntekter enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes og selskapet vil motta høyere løpende inntekter dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forventet, men det kan likevel medføre lavere totalavkastning enn forventet for eksempel som følge av økt avkastningskrav og fallende eiendomsverdier.

Makroøkonomiske konjunkturer vil kunne gi endringer i leienivåer, kostnadsnivå, utleiegrad og verdien på eiendommene. Hvor attraktiv beliggenheten til selskapets eiendommer er vil kunne endre seg som følge av befolkningsendring, endring i handelsvaner, endring av infrastruktur med mer. Dette vil kunne påvirke eiendommenes verdi.

Redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering kan være en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. En innstramning av utlån fra bankene er en risikofaktor for markedet generelt.

Renterisiko

SEN har ikke rentebærende gjeldsfinansiering. Endringer i betingelsene i lånemarkedet vil imidlertid påvirke markedsverdien av næringseiendommene til SEN. En økning i rentenivået kan utgjøre en likviditetsbelastning for leietakerne. I tillegg vil en renteoppgang kunne medføre en oppgang i det generelle yieldnivået i markedet, noe som vil påvirke (redusere) verdien på konsernets eiendommer.

Valutarisiko

Eksposeringen for valutarisiko er begrenset, da konsernet kun skal besitte og investere i eiendom med beliggenhet i Norge. Videre er alle leieavtalene i konsernet i NOK. Konsernets kundefordringer er i sin helhet i NOK på balansedagen.

Kredittrisiko

Kredittrisiko omfatter manglende kontraktoppfyllelse fra leietakere, herunder utestående fordringer og faste avtaler. Hvis en leietager ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil selskapet kunne miste leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Det er innført rutiner som sikrer at slike tap begrenses ved at de fleste av inngåtte leiekontrakter vil forplikte leietaker til å stille sikkerhet for tre til seks måneders husleie med tillegg av felleskostnader og andre omkostninger. Leieinntekter blir i stor grad fakturert kvartalsvis på forskudd.

Likviditetsrisiko

Konsernet har ikke ekstern gjeld utover normal driftskreditt. Likviditetsrisikoen styres ved til enhver tid å ha tilstrekkelige likviditetsreserver tilgjengelig. SEN konsern er egenkapitalfinansiert.

Andelene i SEN er ikke notert på noe regulert marked og det foreligger heller ikke planer om å søke andelene tatt opp til notering. Antall deltakere i selskapet forventes å være relativt begrenset. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være lav.

Klimarisiko

Fysisk risiko og overgangsrisiko knyttet til klimaendringer på veien mot lavutslippssamfunnet er svært relevante for eiendomsinvesteringene. I SENs vedtatte rammeverk for arbeidet med bærekraft er robusthet mot klimaendringer og reduksjon av klimagassutslipp to av de vesentlige temaene som adresseres i forvaltningen. Fysisk klimarisiko er faren for at klimarelaterte hendelser som ekstremvær forårsaker skade på bygg eller avbrudd. Dette kan føre til tap og påvirke avkastningen på investeringene negativt. Videre er det i overgangen til lavutslippssamfunnet en risiko for at bygg som ikke vurderes som bærekraftige får regulatoriske restriksjoner, gir lavere eller tapte leieinntekter, og blir vanskeligere å omsette i fremtiden.

Regulatorisk risiko

Verdien av eiendommene kan bli påvirket av endringer i regulatoriske forhold. Dette kan medføre lavere verdsettelse, eller at eiendommen blir mindre likvid. Endrede krav til eksempelvis bærekraft, enten i form av myndighetskrav eller fastsettelse av nye krav fra leietakere, kan blant annet påvirke verddivurdering på eiendommene.

Bærekraftsrisiko

Referer til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som kan føre til en faktisk eller potensiell negativ innvirkning på verdien av investeringen. Bærekraftsrisiko er definert i forskrift om bærekraftig finansinformasjon (SFDR). Å anvende bærekraftkriterier i investeringsprosessen kan føre til utelukkelse av eiendommer som fondet ellers kunne ha investert i. Bærekraftkriterier kan ha positiv eller negativ innvirkning og kan bety at fondets ytelsesprofil skiller seg fra tilsvarende fond i markedet med en lignende investeringsstrategi, men uten å anvende bærekraftkriterier. Bærekraftsrisiko kan direkte eller indirekte ha positiv eller negativ innvirkning på fondets økonomiske resultat og verdi, og påvirke hvordan verdien av en investering utvikler seg.

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.

Dersom kunden er usikker på hvilken risiko som er forbundet med en potensiell investering i eiendom generelt eller i fondet spesielt, eller om en slik investering passer for vedkommende, bør kunden avklare dette med sin rådgiver før investeringsbeslutningen fattes.

Storebrand påtar seg ikke noe ansvar verken for kundens direkte eller indirekte tap som skyldes manglende forståelse av og/eller bruken av denne presentasjonen.



N Lagårdsveien 44, Foto: Bente Helleland

Hovedkontor Lysaker

Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker, Norge

storebrand.no/asset-management/





Storebrand

Invester i fremtiden