

Value beyond return

 storebrand

Storebrand Eiendomsfond Norge KS Kvartalsrapport Q1 2023

Storebrand Eiendom

☞ Philip Pedersens vei 7, Oslo

Storebrand Eiendomsfond Norge

Norges største ubelånte eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt på kvalitet

Q1 2023

Innhold

Hovedpunkter	3
Avkastning	5
Bærekraft	7
Portefølje	10
Vedlegg	12

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q1 2023

1,0%

 ↗
-2,2% Q4 2022

 Avkastning
siden oppstart

7,3%

 ↘
7,4% Q4 2022

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 □ Q4 2022

 Samlet areal
tusen kvm

443

 →
443 Q4 2022

 Markedsverdi
NOK milliarder

16,1

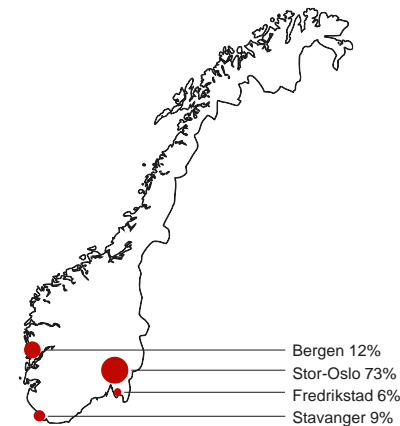
 →
16,0 Q4 2022

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q4 2022

Markedsverdi per geografi



Markedsverdi per segment

Kontor

48%


Mandat 30-70%

Logistikk

27%


Mandat 10-40%

Hotell

14%


Mandat 0-20%

Handel

11%


Mandat 0-25%

Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

Per årsslutt 2022

 Andel sertifisert
eiendom

85%

Per årsslutt 2022

Investorer og leietakere

 Antall
investorer

57

 ↘
59 Q4 2022

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,0

 →
11,0 Q4 2022

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Kvartalets
leieinntekter

189m

 ↘
198m Q4 2022

 Estimert
årsleie

846

 ↗
775 i 2022

 Gjenværende
leietid i år

7,7

 →
7,7 år Q4 2022

 Økonomisk
ledighet

1,7%

 →
1,7% Q4 2022

Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er godt i gang med 2023 og leverer en positiv totalavkastning på 1,0 % i Q1 2023, til tross for et usikkert marked preget av høy prisvekst og høyere renter. Siden etablering har SEN levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 7,3 %.

Andreas Henriksen Lerø ▾
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

Transaksjonsmarkedet er fortsatt rolig og selektivt, men markedsaktiviteten er i ferd med å komme noe tilbake. Høyere inflasjon og renter er den "nye normalen". Hittil i år er det registrert et totalt transaksjonsvolum på 11 milliarder, ned 27 % mot samme periode i fjor. Leiemarkedet er fremdeles sterkt, hovedsakelig drevet av høy prisvekst, lav ledighet og lavt nybygg. Den svake kronkursen antas å tiltrekke utenlandske investorer.

Yieldene har stabilisert seg på høyere nivåer. Det er konsensus om at det vil være videre oppgang, men at yieldtoppen er nær. Prime yield kontor i Oslo, Bergen og Stavanger er uendret fra forrige kvartal. Markedet er imidlertid uenige om prime yield – de store analysehusene ligger mellom 3,75 – 4,00 % i Oslo. Så langt har de positive inflasjonsjusteringene i inntjening i kombinasjon med sterkt leiemarked holdt markedsverdiene relativt stabile til tross for økte avkastningskrav.

Historisk har redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering, vært en viktig driver for verdifall innen eiendom. I dag er obligasjonsmarkedet i praksis stengt, selv for solide eiendomsselskaper, så finansieringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. Markedet har også merket en innstramning av utlån hos bankene. Fra UNIONS bankundersøkelse har det tidligere blitt innhentet data for et nytt femårslån (65 % belåning) med rentesikring hele perioden. Men i praksis er det lavere belåningsgrad og kortere løpetid på nye lån (tre års binding med 50 % belåning), noe som gjør at de fleste aktører i praksis betaler mellom 5,25 og 5,50 % i dagens marked.

Kontorledigheten i Oslo er fremdeles lav på 5,7 %. For Oslo sentrum har ledigheten falt betydelig og ligger på 3,25 %. I 2023 og 2024 er forventet ferdigstillelsesvolum, netto nybygg, anslått til å bli veldig lav ifølge UNION – mellom 50 000 og 75 000 kvm per år. Akershus Eiendom forventer at ledigheten vil stige noe de neste årene og være over 6 % i første kvartal 2024. Forvalter kan vise til at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger.

Prime yield for logistikk er uendret fra forrige kvartal på 4,75 %. Logistikk har hatt mye medvind i pandemien, men det er lite som tyder på at segmentet vil være skjermet mot nedgangen

som kommer nå. Det er generelt lav ledighet i logistikkbygg som igjen kan trekke opp leienivået på flere lokasjoner.

Hotellbransjen kom tilbake i 2022 der de slapp før pandemien. I første kvartal 2023 har markedet forblitt sterkt. Ifølge Wiederstrøm Hotel Consulting var prisene per hotellrom i Oslo 19 % høyere i januar enn samme periode i fjor. Rombelegget gikk samtidig opp nesten 50 %, noe som er mer enn dobbelt så høyt som i januar 2022.

Bærekraft

I 2022-evalueringen ga GRESB Storebrand Eiendomsfond Norge utmerkelsen Global Sektorleder, en utmerkelse som blir gitt til de aller beste i hver kategori. GRESB gir dermed en sterk anerkjennelse til bærekraftsarbeidet i SEN og hos forvalter.

Endringer i porteføljen

Den 8. januar signerte Nille en ny kontrakt i Deli Skog Sydøst med utløp i 2035. I Grev Wedels plass 9 har Colombus signert kontrakt på 1 375 kvm i 5 år. I tillegg har Politiets fellestjenester signert for 1 631 kvm i 7 år i Lagårdsveien 44. Ahlsell har vist interesse for utvidelse med nytt lager i Banntjernveien 12-15.

Med ønske om et fortsatt godt 2023.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i Q1 2023 en totalavkastning på 1,0 %, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,31632 per 31. mars 2023. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 7,3 %.

Avkastning

SEN leverte en totalavkastning på 1,0 % for Q1 2023. Direkteavkastningen endte på 1,1 % og verdiendring -0,1 % korrigert for skatt. Avkastningskravet er stort sett uendret innenfor alle segmenter. Kun hotell hadde yieldoppgang i første kvartal.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,1 % i kvartalet. Eiendomsyield for 2023 er estimert til 4,9 %.

→ [Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q1 2023

1,0%

↘
2,4% Q1 2022

Direkteavkastning
Q1 2023

1,1%

↗
0,9% Q1 2022

Avkastning
siden oppstart

7,3%

↘
8,3% Q1 2022

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

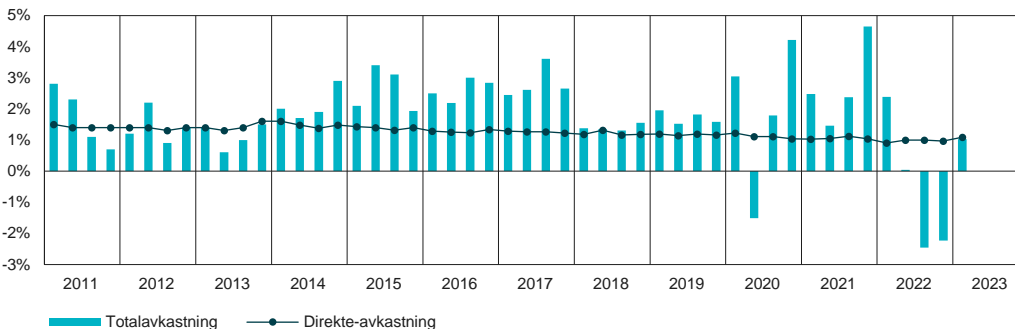
Fra og med 2011

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Q1 2022	Q1 2023
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%	0,9%	1,1%
+ 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%	1,5%	-0,1%
= 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%	2,4%	1,0%
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%	7,3%
Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	774	739	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	8,0	7,7
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	16 616	16 072

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 Q1 2023 en verdjustert egenkapital (VEK) per andel på 1,31632, opp 0,12 % fra 1,31479 i Q4 2022. SEN utbetalte 0,012 per andel i Q1 2023.

[Les mer om definisjon av VEK](#)

VEK per andel
Q1 2023

1,316

↗
1,315 Q4 2022

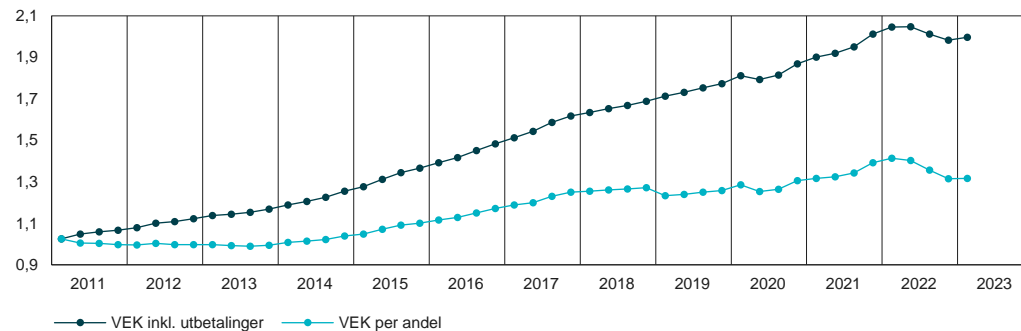
Utbetaling per
andel Q1 2023

0,012

→
0,012 Q4 2022

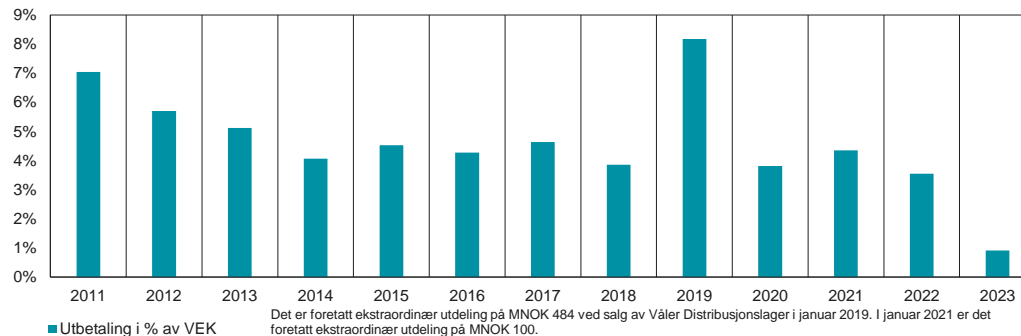
Utvikling i verdjustert egenkapital (VEK)

Fra og med 2011



Utbetaling i % av verdjustert egenkapital

Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis



Status for 2022

Kåret til nr. 1 på bærekraft i Nord-Europa

GRESB har i 2022-evalueringen gitt Storebrand Eiendomsfond Norge utmerkelsen Global Sektorleder. Den gikk til de aller beste i hver kategori.

Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) gir dermed en sterk anerkjennelse til bærekraftsarbeidet i SEN og hos forvalter. SEN økte igjen scoren med over 6 % mot fjoråret, og ble best i Nord-Europa blant 22 selskaper i kategorien "diversifisert kontor / logistikk". Scoren gir også toppkarakter med fem av fem stjerner, som innebærer at fondet er blant de 20 % beste globalt, uavhengig av porteføljesammensetning. Over 1800 eiendomsselskaper til en verdi av 70 000 milliarder kroner i 74 land deltok i årets evaluering.

Det ligger bred innsats bak, på miljøeffektiv drift og utvikling av bygg og portefølje, og på rapporteringssiden. Samtidig er konkurransen økende, og kravene skjerpes. Nytt for neste års rapportering er vekten på selskapenes policy for Net Zero på klimagassutslipp og sosial policy for mangfold, likestilling og inkludering.

GRESBs data brukes av mer enn 170 institusjonelle og finansielle investorer i deres vurdering av bærekraftsrisiko i egne porteføljer. Disse driver også frem utviklingen i GRESB-standardene.

Høydepunkter bærekraft
Per utgangen av 2022



GRESB ranking i
Nord-Europa

#1/22



GRESB
poeng

92/100



Andel sertifisert
eiendom

85%



Leietaker-
tilfredshet

77/100



SFDR
klassifisering

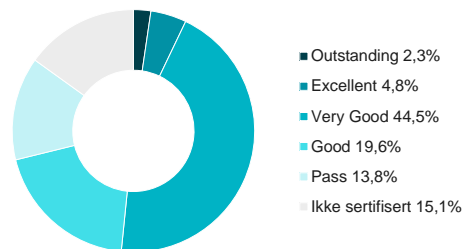
Art.8



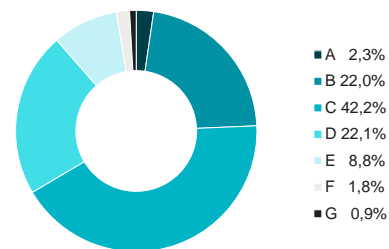
Bærekraft per årsslutt 2022

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

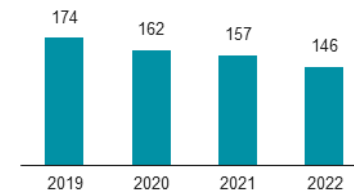
Miljøsertifisering i % av markedsverdi



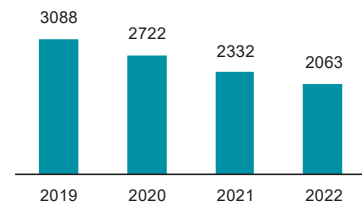
Energimerking i % av markedsverdi



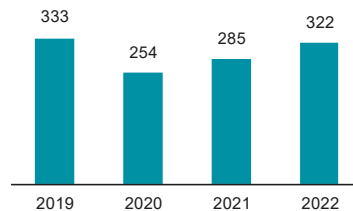
Energiforbruk temperaturkorrigert kWh/kvm



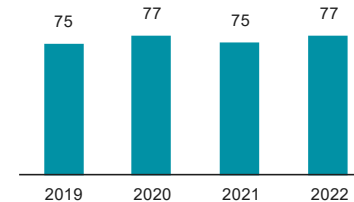
Klimagassutslipp



Vannforbruk liter/kvm



Sorteringsgrad avfall i %



Philip Pedersens vei 7

Økt energieffektivitet

Lysaker Polaris



Reduksjon i energiforbruk 2019-2022

27%

SEN KS



Ambisjon om å redusere energiforbruk 2019-2030

50%

SEN har over lengre tid arbeidet målrettet for å redusere energibruken med tilhørende klimagassutslipp og energikjøpskostnader. I perioden 2019 til 2022 er temperaturkorrigert energiforbruk redusert med 10 % i tråd med overordnede energi- og klimaambisjoner, som er 50 % energireduksjon innen 2030. Dette er basert på 1,5 graders utslippbane og lokasjonsbasert utslipp.

En eiendom som skiller seg positivt ut er Philip Pedersens vei 7 (Lysaker Polaris)

Lysaker Polaris - eksempel på tiltak

Implementering av yr.no for prediktiv styring av varme og ventilasjon

Stans av sirkulasjonspumper utenfor driftstid, installering av varmpumpe

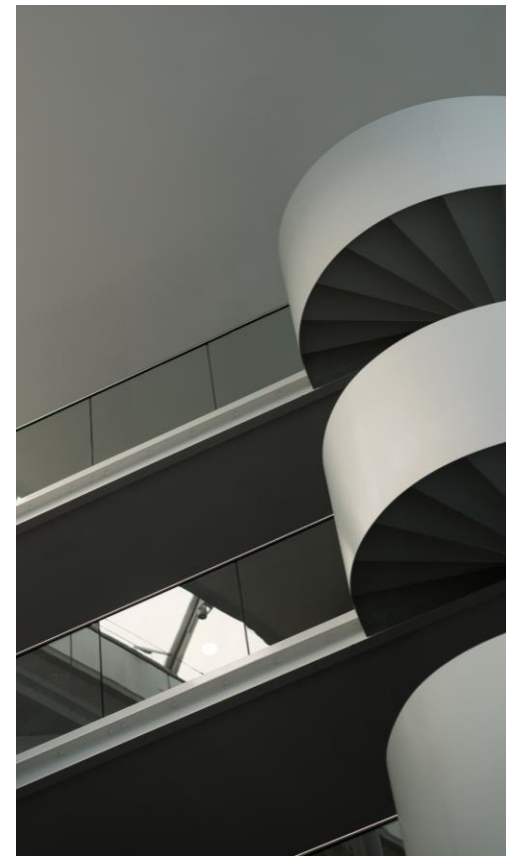
Integrering av ny automatikk og prognosestyring av snøsmelteanlegg

Utskiftning til LED belysning

Isolering av teknisk utstyr

hvor temperaturkorrigerte energiforbruk er redusert med så mye som 27 % i perioden 2019 til 2022. Dette er gjort gjennom aktiv energioppfølging og driftsoptimalisering av tekniske anlegg. Det har vært søkelys på aktiv bruk og fintuning av SD-anlegg samt øvrige fysiske tiltak.

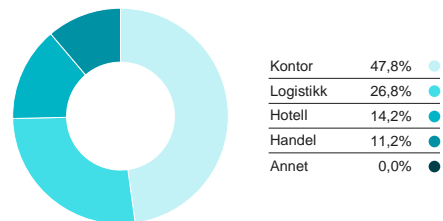
Selv om energiforbruket er redusert betydelig de senere årene er det fortsatt potensiale for ytterligere energireduksjon i eiendommen gjennom tiltak som solceller og varmpumpe.



Portefølje: Slik er fondet investert

Fordeling segmenter

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



Antall eiendommer

21

Antall områder investert

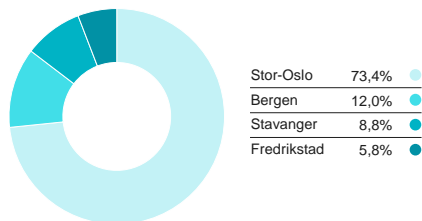
4

Andel investert i Stor-Oslo

73%

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs aksene fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen. 79 % av porteføljen ligger i eller rundt Oslo, hvorav 6 % ligger i Fredrikstad. Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 %) og Stavanger (9 %).



Om mandatet ▾

Selskapet skal kun investere i næringsseiendom 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 leietakerrisiko. Eksponering mot enkeltleietaker, med unntak av statlig leietaker, skal begrenses til 15 %. En jevn fordeling av leiekontraksforfall skal tilstrebes. Vektet gjenværende leietid for porteføljen skal være minimum 5 år.

Portefølje vs mandat

Segment	Lav	Portefølje	Høy
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. I første kvartal 2023 signerte Columbus Norway for Grev Wedels plass 9. Avtale med Politiet ble reforhandlet for Lagårdsveien 44, Stavanger. Avtale med Nille ble også reforhandlet for Stormåsan 19.

Viktige endringer i leieavtaler Q1 2023

Grev Wedels plass 9
Columbus Norway: 1 375 kvm, leielengde 5 år

Lagårdsveien 44
Politiets fellestjenester: 1 631 kvm, leielengde 7 år

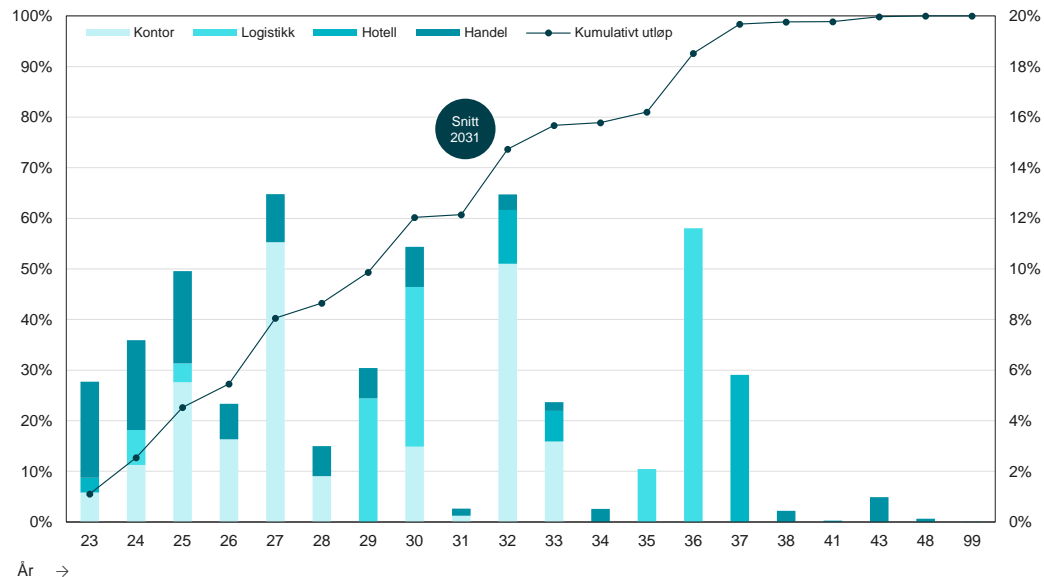
Stormåsan 19
Nille: 21 100 kvm, leielengde 12 år, 2 måneder

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per Q1 2023 er 7,7 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 enbruker 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 ↓





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

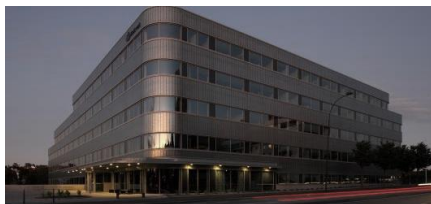
Type	Kontor
Kjøpsdato	08.01.2016
Areal	36 684
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C


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


Bontjennsvegen 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

Forvalter

Storebrand Asset Management AS
Professor Kohts vei 9
1366 Lysaker

Revisor

PricewaterhouseCoopers AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 Oslo

Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Akershus Eiendom AS
Haakon VII's gate 5
0161 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

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

Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen, Storebrand
Solveig Sollid, Fellesordningen for avtalefestet pensjon
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Heidi Iren Sunde, Hagesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Eiler Helen, Drammen kommunale pensjonskasse
Erling Høyér-Pettersen, Tromsø kommunale pensjonskasse
Benedicte Husebø Hammersland, Bergen kommunale pensjonskasse
Harald Hauge, Storebrand

Mangfold i styret, % kvinner



Styret
60%



Vara
50%

Definisjoner

Eiendommens verdi

Eiendommens verdi fastsettes kvartalsvis av minimum to uavhengige sakkynndige. 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 KS benytter eksterne analytikere som bruker verdsettelsesmetoder basert på internasjonale anerkjente verdsettelsesstandarder. Det vil være opp til den enkelte sakkynndige 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 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 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 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.



K Grev Wedels plass 9, Oslo

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.