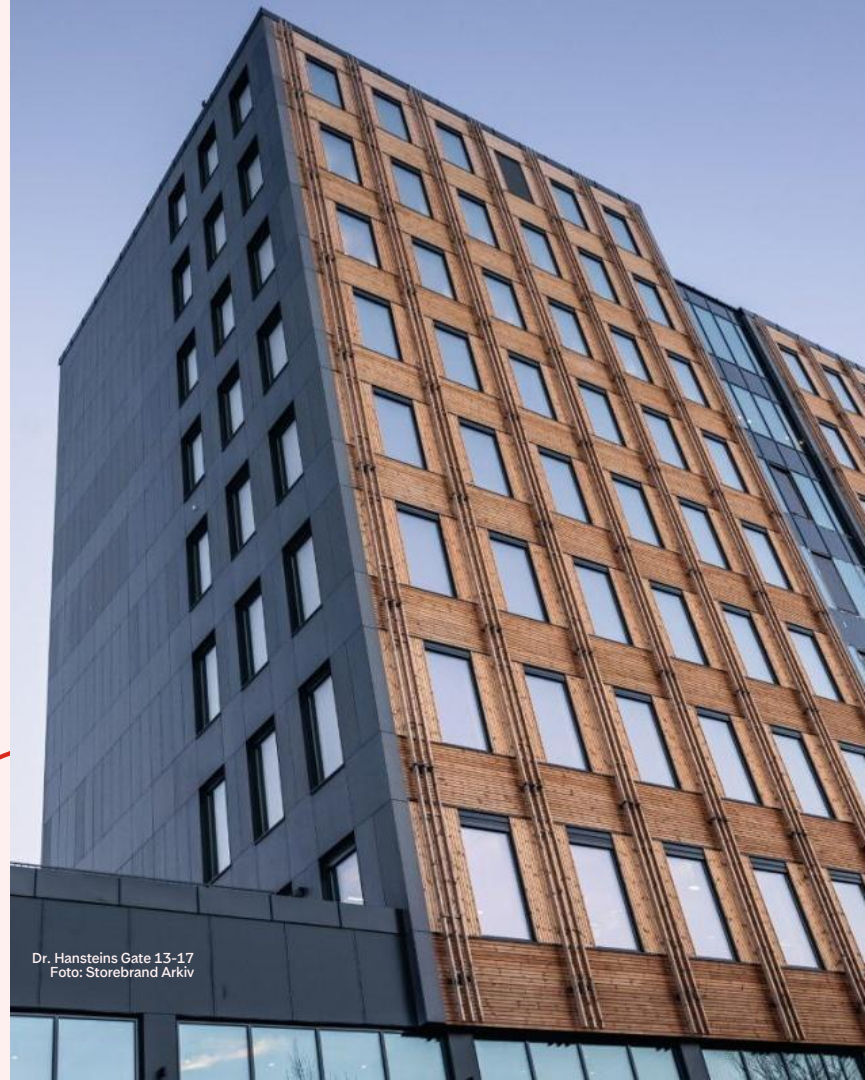


Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 3. kvartal 2025



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

3. kvartal 2025

3

Hovedpunkter

5

Avkastning

7

Bærekraft

9

Portefølje

11

Vedlegg

Hovedpunkter

Avkastning

Avkastning
Q3 2025

2,2%

↘
3,0% Q2 2025

Avkastning
per Q3 2025

7,4%

↗
5,1% per Q3 2024

Avkastning
siden oppstart

6,5%

→
6,5% per Q2 2025

Direkteavkastning
per Q3 2025

4,3%

↘
4,5% per Q3 2024

Porteføljen

Antall
eiendommer

23

↗
22 Q2 2025

Samlet areal
tusen kvm

482

→
482 Q2 2025

Markedsverdi
NOK milliarder

16,8

↗
16,6 Q2 2025

Antall områder
investert

4

→
4 Q2 2025

Markedsverdi per segment

Kontor

52%

Mandat 30-70%

Logistikk

24%

Mandat 10-40%

Hotell

12%

Mandat 0-20%

Handel

12%

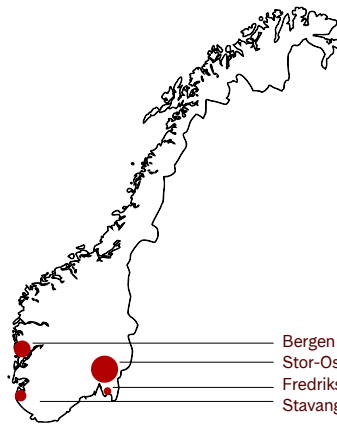
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

Antall GRESB
stjerner

5/5

2025

Miljøsertifisering i
% av areal

99,8%

Per Q3 2025

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

→
Alltid ubelånt

Antall
investorer

52

↘
53 Q2 2025

Største
enkeltmotpart

11%

→
11 % Q2 2025

Økonomisk
ledighet

1,6%

↘
1,7% Q2 2025

Gjenværende
leietid i år

6,0

→
6,0 år Q2 2025

Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

265

↗
252 Q2 2025

Estimert årsleie
2025
NOK millioner

1 005

↗
930 i 2024

Forvalter har ordet

SEN leverer et meget godt 3. kvartal med 2,2 prosent i totalavkastning. Hittil i år har våre investorer en totalavkastning på hele 7,4 prosent.

Highlights i kvartalet:

- Forlengelse på 10 år etter utløp av eksisterende kontrakt med Skatteetaten på 8.200 kvm i Lagårdsveien 46.
- EY har signert en forlengelse på 8 år i Dr Hansteinsgate 13-17.
- Fondet fortsetter å vokse, og etter kvartalsslutt kjøpte SEN Youngstorget 5, vi er svært fornøyde med å utvide kontorvektningen i Oslo.
- SEN oppnådde 93 poeng i årets GRESB-evaluering, ett poeng mer enn i 2024, og plasserer seg blant de 20 % beste med fem stjerner. I «Peer Group Ranking» for «Northern Europe, Diversified, Non-listed / Core» plasserte SEN seg på en fjerdeplass av totalt 101 aktører.

Makro

Norges Bank reduserte styringsrenten til 4,00 prosent i september og signaliserte samtidig at rentenivået fremover kan bli høyere enn tidligere indikert.

Prisveksten ligger fortsatt over inflasjonsmålet, mens arbeidsledigheten har økt til 2,2 prosent. Det ventes et ytterligere rentekutt i løpet av det nærmeste året, og det vurderes som nødvendig med ytterligere ett til to kutt før effekter materialiserer seg i eiendomsverdier og yielder.

Segmenter

Husholdningenes konsum økte svakt i andre kvartal, drevet av sterk vekst i varekonsumet, særlig bilsalg og kapitalvarer som møbler og husholdningsartikler. Arbeidsmarkedet er solid med moderat ledighet og god reallønnsvekst, og rentekutt har styrket kjøpekraften og forbrukertilliten. Økt optimisme gjenspeiles i bolig- og forventningsbarometre, og flere husholdninger tror på lavere renter og trygg økonomi. Kjøpesentrene har hatt omsetningsvekst over KPI, med sterkest utvikling innen «hus og hjem». Økt etterspørsel etter kapitalvarer forventes å gi videre vekst.

Leiemarkedet for kontor har kjølnet det siste året, med signeringsvolumer tilbake på historisk snittnivå. Leietakere er mer forsiktige og etterspør mindre arealer eller forlenger eksisterende kontrakter. Til tross for tregere marked har leieprisene i Oslo stabilisert seg på et høyt nivå, og ventes kun å vokse marginalt utover KPI i 2025. Ledigheten er lav på 6,6 prosent og forventes å forbli stabil, understøttet av begrenset nybygging.

Leiemarkedet for logistikkeiendom i Oslo er preget av høy etterspørsel og et begrenset tilbud, noe som har stabilisert leieprisene på et høyt nivå. Sentral beliggenhet og moderne bygg med god miljøprofil driver markedet. Rentekutt, økt aktivitet i «last-mile»-områder og strukturelle endringer som urbanisering og konvertering av lagerareal til bolig, bidrar til et presset marked.

Hotelleiemarkedet viser sterk vekst, særlig for profesjonelle aktører, hvor inntektene har økt betydelig mer enn KPI de siste årene. RevPAR-vekst har gitt gårdeiere høyere leieinntekter, spesielt i Oslo og Tromsø. Samtidig vokser interessen for hotelleiendom som investeringsobjekt, drevet av lav rente, begrenset ny kapasitet og økt internasjonal turisme. Fremtidsutsiktene er positive, med jevnere sesongtrafikk og økende forretningstrafikk.

Transaksjoner

Årets transaksjonsvolum er hittil om lag 42 mrd. kroner, 20 prosent lavere enn samme periode i fjor. Aktiviteten ventes å øke noe i fjerde kvartal, men det er usikkert om fjorårets nivå på 80 mrd. vil nås. Prime yield er uendret på 4,50 prosent, støttet av referansetransaksjoner og bred konsensus i markedet. Forventningene tilsier flat utvikling gjennom året, med gradvis reduksjon mot 2027.



Andreas Henriksen Lerø

Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN oppnådde en totalavkastning på 2,2% i tredje kvartal. Per 30. september 2025 var verdijustert egenkapital (VEK) per andel NOK 1,26286. Siden fondets oppstart har den gjennomsnittlige årlige avkastningen vært 6,5%.

Avkastningsdetaljer

Netto leieinntekter fra eiendomsporteføljen ga en direkteavkastning på 1,5%. Verdiendringen, justert for skatt, utgjorde 0,7%.

Utdeling

Utdeling for 3. kvartal var NOK 0,015 per andel, og forventes å ligge på samme nivå gjennom 2025.

→ [Se definisjon av yield](#)



Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011, i %

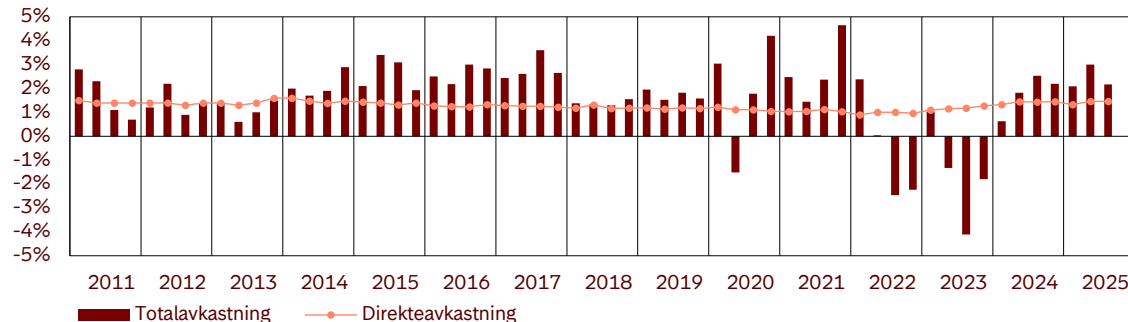
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q3 2024	Q3 2025	HiÅ
Direkteavkastning	5,6	5,8	6,1	6,1	5,7	5,2	5,1	4,9	4,8	4,5	4,3	3,9	5,0	6,0	1,5	1,5	4,3
+ Verdiendring	1,4	-0,1	-1,4	2,6	5,1	5,6	6,4	0,9	2,4	3,2	7,2	-6,1	-10,5	1,3	1,0	0,7	3,1
= Totalavkastning	7,1	5,7	4,8	8,7	10,7	10,8	11,6	5,8	7,2	7,7	11,5	-2,3	-6,1	7,4	2,5	2,2	7,4
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	6,3	6,3	6,5	6,5

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	965	918	1 005
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	6,4	6,7	6,0
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	15 072	14 477	16 754

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 tredje kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,26286, opp 1,0 prosent fra 1,25064 i andre kvartal 2025. SEN delte ut NOK 0,015 per andel i tredje kvartal 2025.

→ [Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q3 2025

1,263

↑
1,251 Q2 2025

Utdeling per
andel Q3 2025

0,015

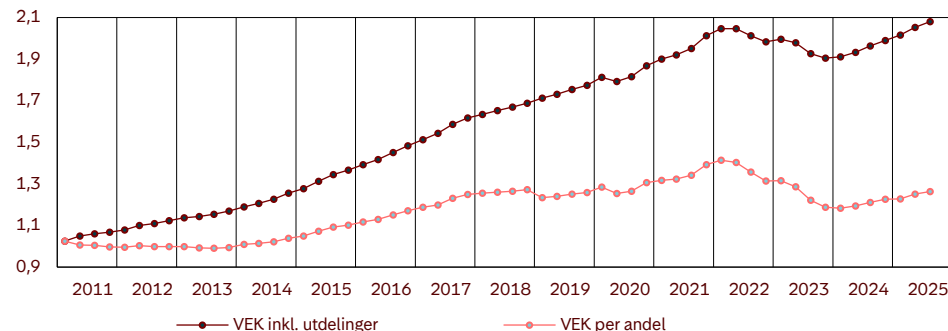
→
0,015 Q2 2025

Utdeling MNOK
(%) 2025

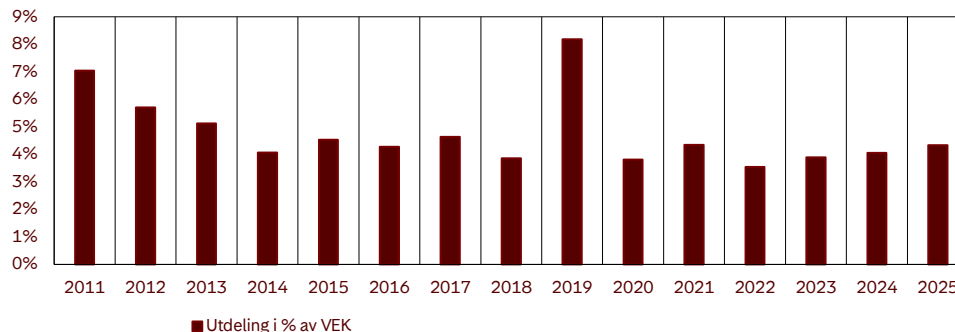
679 (4,3)

↑
429 (3,0) i 2024

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



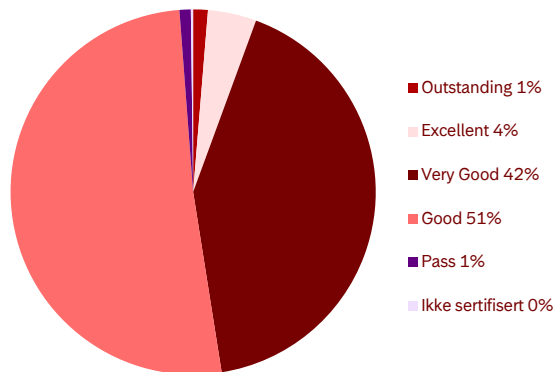
Utdeling i % av verdijustert egenkapital
Fra og med 2011, utdelinger skjer kvartalsvis



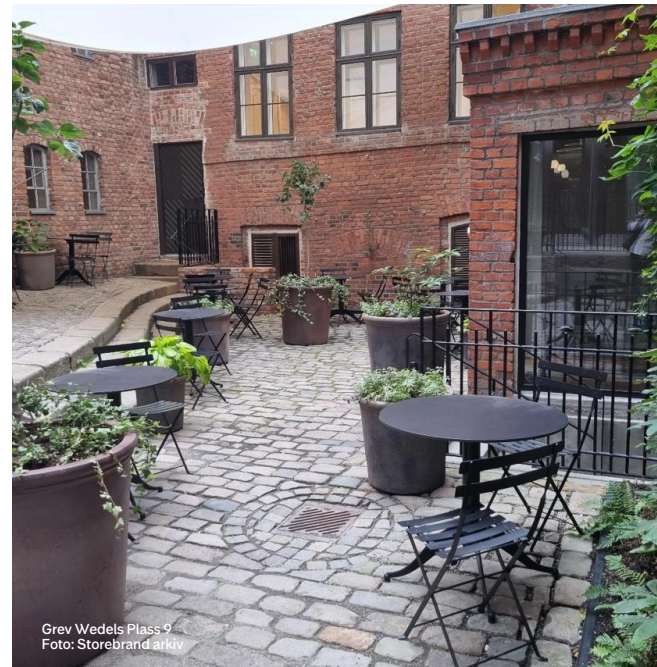
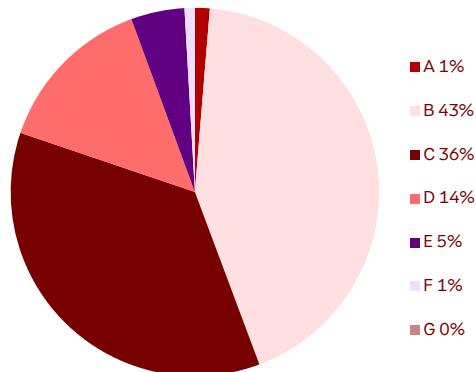
Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager
Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft
Per 3. kvartal 2025




GRESB Diversified /
Non-listed / Core

#4/101



GRESB
poeng

93/100



Andel sertifisert
eiendom

99,8% *



Leietaker-tilfredshet
(Q4-24)

75/100



SFDR
klassifisering

Art.8

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

GRESB

SEN har oppnådd 93 poeng og opprettholder 5 stjerner i 2025-evalueringen av GRESB. SEN er dermed fortsatt blant de 20% beste, og er på en solid 4. plass av totalt 101 aktører i sin referansegruppe, Northern Europe / Diversified / Non-listed / Core.

Innenfor de ulike kategoriene fikk SEN 55 av 62 poeng i Environment, 18 av 18 i Social og 19 av 20 i Governance. SEN vurderes både basert på årlige forbedringer og hvordan resultatene står seg i forhold til øvrige aktører. Forvalter jobber kontinuerlig for å gjøre forbedringstiltak i porteføljen. For neste vurdering er målsetningen å forbedre Governance, samt oppnå ytterligere poeng i Environmental-delen ved gjennomføring av enkelttiltak på eiendommene. Blant annet vurderes det utvidelse av solcelleanlegg og overvannsanlegg, i tillegg til at eiendommenes miljøpåvirkning overvåkes løpende.

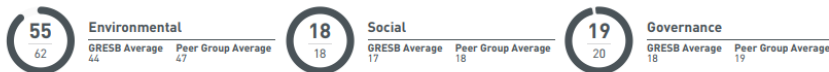
GRESB Rating: 5/5



Participation & Score

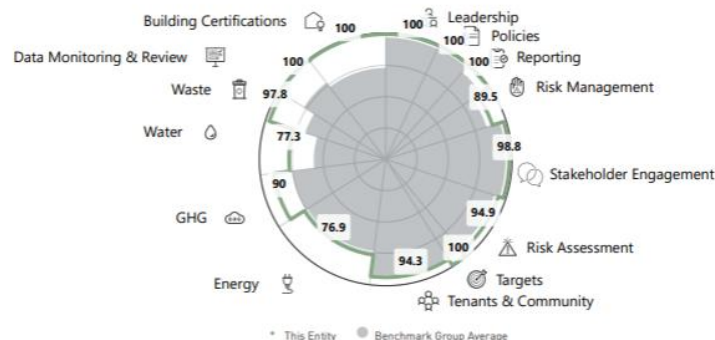


GRESB Score Breakdown



Environmental: Energy, GHG, Water, Waste, Data Monitoring & Review, Building Certifications
 Social: Tenants & Community, Targets
 Governance: Leadership, Policies, Reporting, Risk Management, Stakeholder Management, Risk Assessment

2025



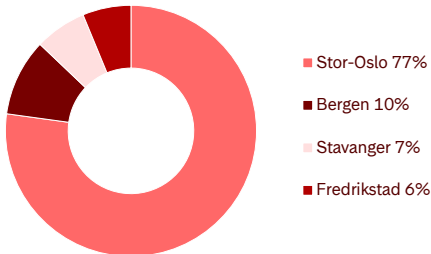
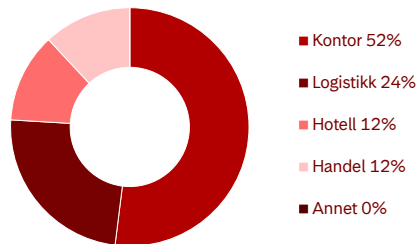
2024



Portefølje: Slik er fondet investert

Fordeling segmenter

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 52 prosent, mens logistikk utgjør 24 prosent, hotell 12 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Antall eiendommer

23

Antall områder investert

4

Andel investert i Stor-Oslo

77%



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 etterhvert som selskapet tilføres mer kapital.

Selskapet vil søke solide leietakere og dermed lav leietakerrisiko. Eksposering mot enkeltleietaker, med unntak av statlig leietaker, skal begrenses til 15 prosent. En jevn fordeling av leiekontraktsforfall skal tilstrebes. Vektet gjenværende leietid for porteføljen skal være minimum 5 år.

Segment	Lav	Portefølje	Høy
Portefølje vs mandat			
Kontor	30 %	52 %	70 %
Logistikk	10 %	24 %	40 %
Hotell	0 %	12 %	20 %
Handel	0 %	12 %	25 %
Annet	0 %	0 %	10 %

Aktiv porteføljestyring

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

Viktige prosesser/hendelser i porteføljen

Lagårdsveien 46

Signert 10 års forlengelse med Skatteetaten på 8.200 kvm.

Brynsalleen 6

Kripos flyttet ut 03.09.2025 og bygget står nå tomt. Forprosjekt er i gang, og overordnet leveransebeskrivelse som sikrer ambisjonsnivået for miljø, energi og ombruk er utformet.

Philip Pedersens vei 7

Forvalter er i dialog med leietakere.

Bonntjennsvegen 12-14

Ahlsell antas å fraflytte eiendommen i løpet av 2026. Leiekontrakten løper til og med 03.09.2030. SEN har inngått et samarbeid om regulering med Bulk, som eier nabotomten.

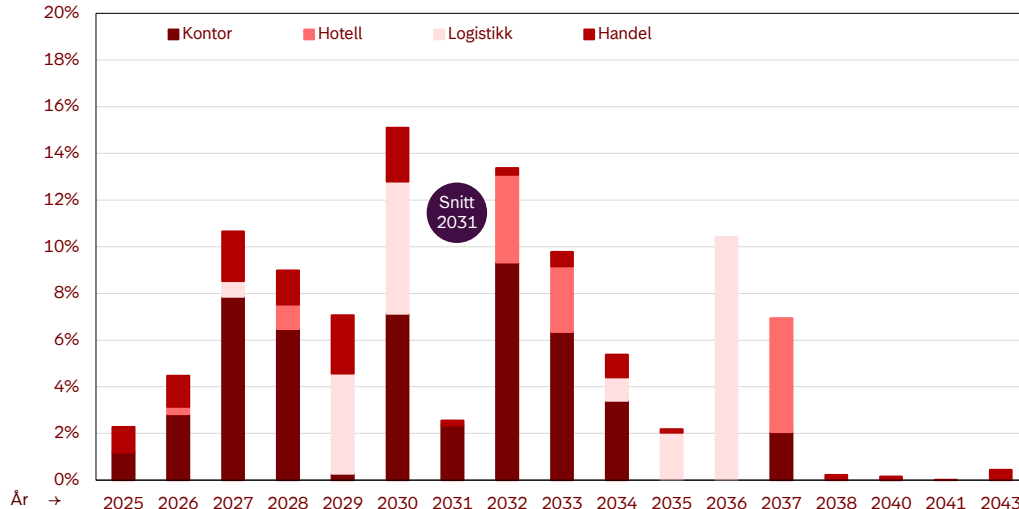
Nydalsveien 36 & 38

Reguleringsprosessen for bolig nærmer seg mål, med forventning om endelig godkjenning i løpet av november

Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid per tredje kvartal 2025 er 6,0 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vekter tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere. Kjøpet av Grensesvingen 2-20 bidrar positivt til porteføljens gjenværende leietid grunnet lange kontrakter med Oslo Kommune og Norgesgruppen.

↓ Utløp per år, % av leieinntekter



Vedlegg

↙ Martin Linges vei 2, Foto: Storebrand arkiv

Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Gullhaug Torg 2B / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	7 555
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	F, C



Nydalsveien 36 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	8 555
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	D, E, F



Nydalsveien 38 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	3 606
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	23 000
Sertifisering	BREEAM In-Use Excellent
Energimerke	B, E*



Philip Pedersens vei 7 / Stor-Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	15.07.2015
Areal	19 785
Sertifisering	BREEAM NOR Excellent
Energimerke	B



Solheimsgaten 7A-E / Bergen

Type	Kontor
Kjøpsdato	08.01.2016
Areal	36 922
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



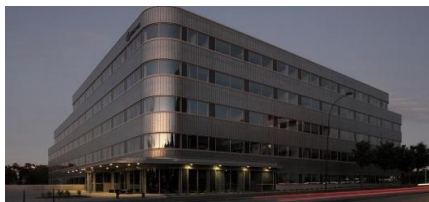
Lagårdsveien 44 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	05.10.2016
Areal	16 023
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B

* Skippergata 3 har energimerke E (verneverdig bygg)

Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Lagårdsveien 46 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	22.07.2021
Areal	15 894
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



Brugata 19/ Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.11.2024
Areal	7 135
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	C



Grensesvingen 2-20 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	20.06.2025
Areal	23 441
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	D



Bonntjennsvegen 12-14 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	39 582
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B



Stormåsan 19 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	23 001
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	D, B



Destilleriveien 11 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	30.04.2018
Areal	56 362
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



Gneisveien 12 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	6 330
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	C, B

Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Gneisveien 18 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	42 333
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, C



Martin Linges vei 2 / Stor-Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	06.11.2017
Areal	19 020
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B



Stillverksveien 28 / Stor-Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	06.03.2020
Areal	10 426
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B



Innspurten 7 / Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	03.02.2020
Areal	22 164
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	D, B



Dikeveien 17-19 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	16 082
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	C



Dikeveien 28 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	33 007
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



Bibliotekgata 30 / Stor-Oslo

Type	Handel
Kjøpsdato	01.01.2012
Areal	26 627 *
Sertifisering	BREEAM In-Use Good (senter)
Energimerke	C, B

* SEN KS andel av eiendommen (50%)

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 Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Solveig Sollid, Fellesordningen for avtalefestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Harald Hauge, Storebrand
Erling Høyer-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 verdivurderingene blir benyttet i kalkylen for fastsettelse av VEK. Eiendommer som er ervervet mindre enn tre måneder før verdi-vurderingstidspunktet 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 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 5,5 prosent anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom inklusive tomt fratrukket skatteverdi. Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 10 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 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 prestisjebyggene 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 næringsseiendom 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 innstramming 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 næringsseiendommene 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 leietaker 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.

Disclaimer – Storebrand Asset Management AS

Denne presentasjonen er utarbeidet for bruk av våre kunder og potensielle kunder i forbindelse med Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN).

Presentasjonen skal ikke tolkes som et tilbud eller anbefaling om å investere.

Denne presentasjonen er utarbeidet for markedsføringsformål. Investeringsbeslutninger bør derfor ikke baseres utelukkende på informasjonen oppgitt i presentasjonen. 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.

Hovedkontor Lysaker

Professor Kohts vei 9, 1366 Lysaker, Norge

storebrand.no/asset-management/





Storebrand

Invester i fremtiden