

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 4. kvartal 2025



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

4. kvartal 2025

3

Hovedpunkter

5

Avkastning

7

Bærekraft

9

Portefølje

11

Vedlegg

Hovedpunkter

Avkastning

Avkastning
Q4 2025

2,2%

→
2,2% Q3 2025

Avkastning
siden oppstart

6,6%

↗
6,3% per Q4 2024

Avkastning
per Q4 2025

9,8%

↗
7,4% per Q4 2024

Direkteavkastning
per Q4 2025

5,7%

↘
6,0% per Q4 2024

Porteføljen

Antall
eiendommer

24

↗
23 Q3 2025

Samlet areal
tusen kvm

487

↗
482 Q3 2025

Markedsverdi
NOK milliarder

17,3

↗
16,8 Q3 2025

Antall områder
investert

4

→
4 Q3 2025

Markedsverdi per segment

Kontor

53%

Mandat 30-70%

Logistikk

23%

Mandat 10-40%

Hotell

12%

Mandat 0-20%

Handel

12%

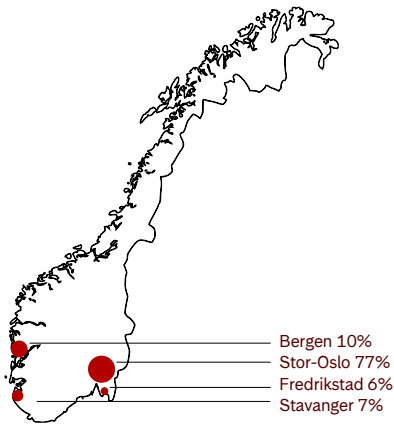
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

Antall GRESB
stjerner

5/5

2025

Miljøsertifisering i
% av areal

98,7%

Per Q4 2025

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

→
Alltid ubelånt

Antall
investorer

52

→
52 Q3 2025

Største
enkeltmotpart

12%

↗
11 % Q3 2025

Økonomisk
ledighet

2,3%

↗
1,6% Q3 2025

Gjenværende
leietid i år

6,1

↗
6,0 år Q3 2025

Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

261

↘
265 Q3 2025

Årsleie 2026
NOK millioner

1 027

↗
1 013 i 2025

Forvalter har ordet

SEN leverer et godt 4. kvartal med 2,2 prosent i totalavkastning. SEN har hatt et svært aktivt år og gitt våre investorer en totalavkastning på hele 9,8 prosent.

Highlights for året:

- Kjøpt Grensesvingen 2-20, Youngstorget 5 og Lagårdsveien 102
- Solgt Nydalsveien 36 & 38
- Reforhandlet med Skatteetaten i Stavanger
- Signert kontrakt med Veøy AS som overtar hele Gneisveien 12

Highlights i kvartalet:

- Signert kjøpekontrakt på Lagårdsveien 102 (The Box) i Stavanger. Overtakelse er estimert til høsten 2026
- Regulering av Nydalsveien 36 & 38 til bolig er behandlet og vedtatt av bystyret
- Signert leiekontrakt med Oslo kommune v/Utviklings- og kompetanseetaten (UKE) på nye lokaler
- I Gneisveien 12 ble PostNord sin kontrakt terminert 31.12.2025. Veøy AS startet opp 01.01.2026 med utløp i 2034

Makro

Norges Bank satt ned styringsrenten to ganger i 2025 til 4,00 prosent. Det er forventning om ett til to rentekutt til i 2026. Prisveksten ligger fortsatt over inflasjonsmålet, mens arbeidsledigheten har økt til 2,1 prosent. Det vurderes at de lange rentene må falle til lavere nivåer før effekter materialiserer seg i eiendomsverdier og yielder.

Segmenter

Husholdningenes konsum øker, drevet av reallønnsvekst, moderat arbeidsledighet og lavere renteutgifter. Varekonsumet er største bidragsyter og har styrket lønnsomheten i varehandelen og redusert leietakerrisikoen. Samtidig holder svak forbrukertillit og økonomisk usikkerhet igjen utviklingen gjennom økt sparing. Fremover ventes gradvis bedring i tilliten, støttet av lavere inflasjon og et solid arbeidsmarked, som gir grunnlag for videre vekst i privat konsum.

Kontormarkedet i Oslo-området er preget av lav aktivitet. Moderat sysselsettingsvekst bidrar til dempet etterspørsel, og signeringsvolumene er gjennomgående lave. I 2025 er volumene kun marginalt høyere enn på samme tidspunkt i 2024. Til tross for svak etterspørselsutvikling og økende ledighet, oppnås fortsatt gode leienivåer. Leieprisveksten er i stor grad kostnadsdrevet, og denne effekten synes å vedvare. Utviklingen er særlig tydelig i sentrum, hvor leieprisene for de mest attraktive lokalene fortsetter å stige.

Aktiviteten i leiemarkedet for logistikk er i bedring etter et svakt 2024, drevet av økt etterspørsel og høyere signeringsaktivitet. Leieprisene har vært stabile, men ventes å ta seg opp inn i 2026. Samtidig begrenser høye bygge- og finansieringskostnader ny-tilførselen, noe som støtter høye leienivåer og kan etablere nye toppnivåer i enkelte delmarkeder.

Ledigheten har stabilisert seg og forventes å avta svakt i 2026, mens markedet på lengre sikt ventes å bli mer geografisk differensiert.

Innen hotellsegmentet har den sterke utviklingen fortsatt gjennom 2025 og endte på rekordnivåer for både belegg og rompriser. Etterspørselen har vært gjennomgående høy, drevet av solid reiseaktivitet innen både fritid og forretning, samt økt internasjonal turisme. Samtidig har begrenset ny tilbudsvekst bidratt til god kapasitetsutnyttelse og styrket inntjeningen i bransjen. Utviklingen bekrefter et robust hotellmarked med gode underliggende markedsforhold inn i 2026.

Transaksjoner

Til tross for et todelt kjøpermarked, som følge av vedvarende høye renter, så tok aktiviteten i transaksjonsmarkedet seg markant opp i fjerde kvartal. Det ble registrert mange objekter ute for salg i løpet av høsten. Årets transaksjonsvolum endte på om lag 90 milliarder kroner, 7 prosent høyere enn i 2024. Prime yield ligger fremdeles på 4,50 prosent, støttet av referansetransaksjoner og bred konsensus i markedet. Det er forventet svak nedgang i prime yield frem mot 2027.



Andreas Henriksen Lero

Andreas Henriksen Lero

Porteføljeforvalter

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN oppnådde en totalavkastning på 2,2% i fjerde kvartal. Per 31. desember 2025 var verdjustert egenkapital (VEK) per andel NOK 1,27617. Siden fondets oppstart har den gjennomsnittlige årlige avkastningen vært 6,6%.

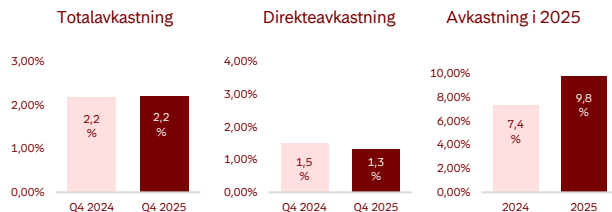
Avkastningsdetaljer

Netto leieinntekter fra eiendomsporteføljen ga en direkteavkastning på 1,3%. Verdiendringen, justert for skatt, utgjorde 0,9%.

Utdeling

Utdeling for fjerde kvartal var NOK 0,015 per andel, og har ligget på samme nivå gjennom 2025.

→ [Se definisjon av yield](#)



Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011, i %

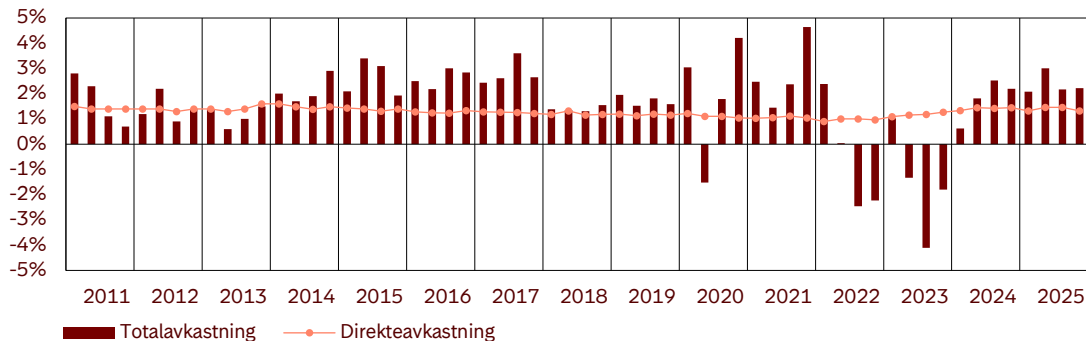
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q4 2024	Q4 2025	2025
Direkteavkastning	5,6	5,8	6,1	6,1	5,7	5,2	5,1	4,9	4,8	4,5	4,3	3,9	5,0	6,0	1,5	1,3	5,7
+ Verdiendring	1,4	-0,1	-1,4	2,6	5,1	5,6	6,4	0,9	2,4	3,2	7,2	-6,1	-10,5	1,3	0,7	0,9	4,0
= Totalavkastning	7,1	5,7	4,8	8,7	10,7	10,8	11,6	5,8	7,2	7,7	11,5	-2,3	-6,1	7,4	2,2	2,2	9,8
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	6,6	6,6

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	965	965	1 025
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	6,4	6,1
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	14 306	15 072	15 072	17 317

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 fjerde kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,27617, opp 1,1 prosent fra 1,26286 i tredje kvartal 2025. SEN delte ut NOK 0,015 per andel i fjerde kvartal 2025.

→ [Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q4 2025

1,276

↑
1,263 Q3 2025

Utdeling per
andel Q4 2025

0,015

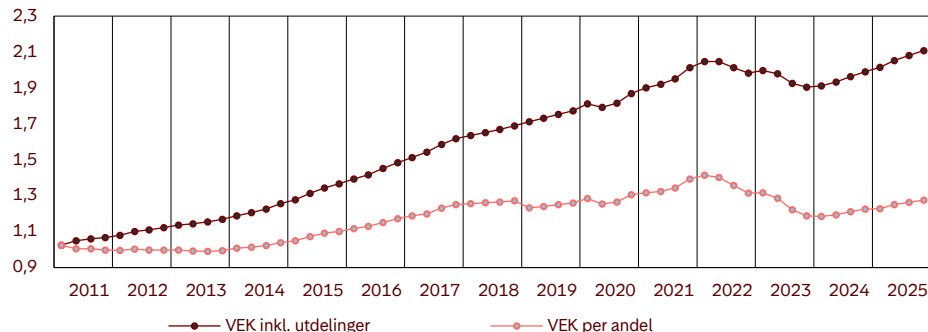
→
0,015 Q3 2025

Utdeling MNOK
(%) 2025

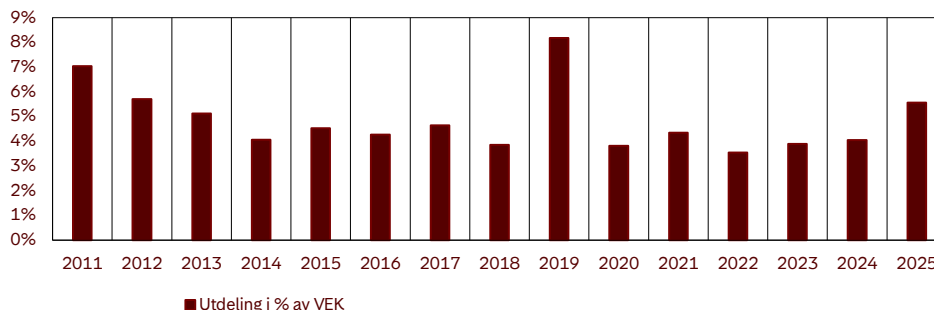
881 (5,6)

↑
576 (4,1) i 2024

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



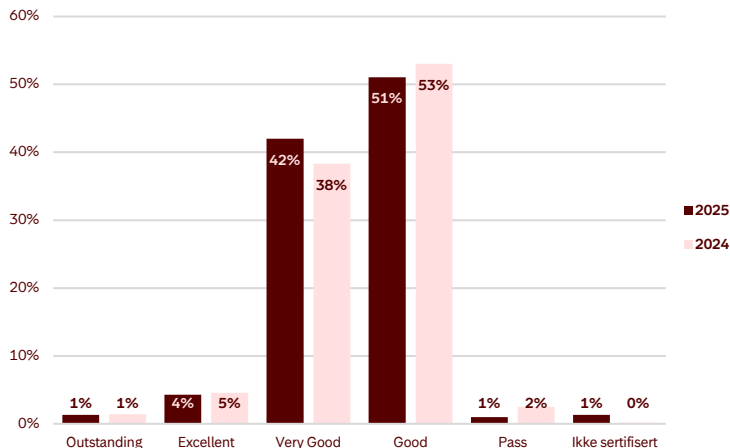
Utdeling i % av verdijustert egenkapital
Fra og med 2011, utdelinger skjer kvartalsvis



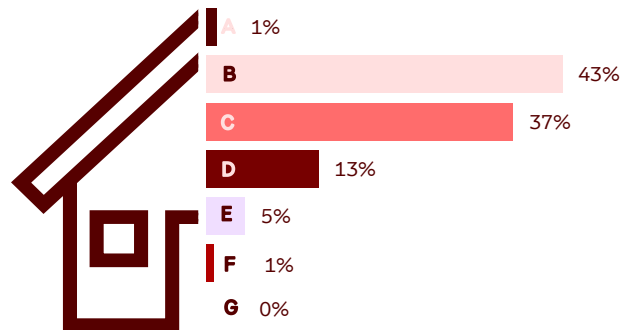
Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonstager
Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft Per Q4 2025



#4/101



GRESB
poeng

93/100



Andel sertifisert
eiendom

98,7%*



Leietaker-tilfredshet
(Q4-24)

75/100



SFDR
klassifisering

Art.8

* Skippergata 3, som tilhører Grev Wedels plass 9 er ikke sertifisert
Youngstorget 5 er ikke sertifisert

Digitalisering prosesser og dataflyt

Det pågår nå et arbeid med å digitalisere prosesser og dataflyt knyttet til bærekraftrapportering. «Snowflake er en skybasert dataplattform som muliggjør sikker lagring, analyse og deling av store datamengder på en skalerbar og effektiv måte.» Målet er å effektivisere rapporterings- og analysearbeidet, få bedre datakvalitet og større integrasjon mot øvrige data fra økonomi og forvaltning.

Data knyttet til blant annet energimerker og BREEAM-sertifisering ligger nå i datavarehuset Snowflake. Fra og med 1. kvartal vil denne delen av bærekraftsrapporteringen skje med utgangspunkt i Snowflake, mer effektivt og med høyere dataintegritet.



EASY

Bring your data and AI strategies to life



CONNECTED

Connect your business ecosystem



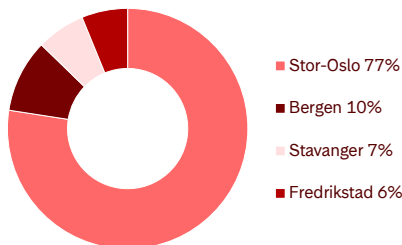
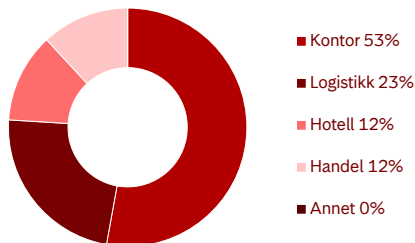
TRUSTED

Achieve universal business continuity

Portefølje: Slik er fondet investert

Fordeling segmenter

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 53 prosent, mens logistikk utgjør 23 prosent, hotell 12 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Antall eiendommer

24

Antall områder investert

4

Andel investert i Stor-Oslo

77%



* Overtakelse estimert høsten 2026

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. 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 %	53 %	70 %
Logistikk	10 %	23 %	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

Philip Pedersens vei 7

Forvalter er i dialog med leietakere.

Brynsalleen 6

Bygget er nå tomt og forprosjekt fortsetter. Dialog pågår med både mindre og større leietakere.

Grensesvingen 2-20

Signert leiekontrakt med Oslo kommune v/Utviklings- og kompetanseetaten om utvidelse av eksisterende arealer. Samme leietaker vil også overta lokaler i 8. etasje fra Utdanningsetaten.

Gneisveien 12

PostNord sin kontrakt ble terminert 31.12.2025. Ny kontrakt med Veøy AS startet opp 01.01.2026 med utløp i 2034.

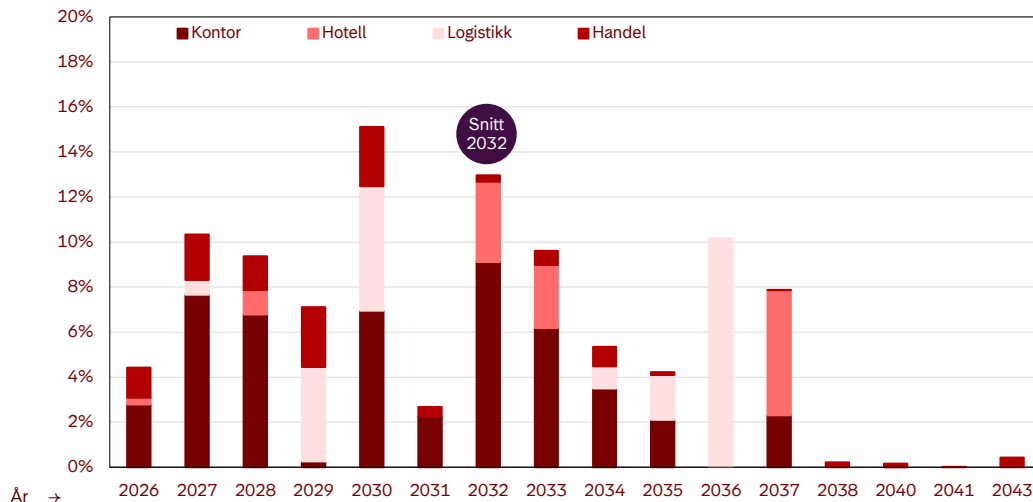
Lagårdsveien 102 (The Box)

Kjøpektrakt signert 18. desember. Eiendommen vil overtas etter ferdigstillelse, planlagt høsten 2026.

Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid per fjerde kvartal 2025 er 6,1 år (2032). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse venter tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere. Kjøpet av Youngstorget 7 bidrar positivt til porteføljens gjenværende leietid grunnet lang kontrakt med Sparebank 1 Østlandet (2035).

↓ 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 In-Use Very Good
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



Youngstorget 5 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	07.10.2025
Areal	5 279
Sertifisering	Ikke sertifisert
Energimerke	C



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

Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Gneisveien 12 / Stor-Oslo

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



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 Real Estate 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

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass
0160 Oslo

DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Newsec AS
Filipstad Brygge 1
0252 Oslo

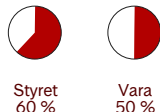
Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen (leder), Storebrand
Trond Finn Eriksen, Storebrand
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse
Solveig Sollid, Fellesordningen for avtaletestet 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



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 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 det anvendes en sats på 9 prosent av midlertidige forskjeller for kontor- og handelseiendommer, og 10 prosent av midlertidige forskjeller på logistikk- og hotelleiendommer. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom eksklusive tomt fratrasket skatteverdi eksklusive tomt. Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 10 prosent. Det beregnes ikke skatt på opptjent resultat i SEN, 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 fratrasket 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 fratrasket estimerte eierkostnader (eksklusiv forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi. Netto yield er yield fratrasket 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 Real Estate 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.com/real-estate/





Storebrand

Invester i fremtiden