

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 2. kvartal 2026



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

2. kvartal 2026

3

Hovedpunkter

5

Avkastning

7

Bærekraft

9

Portefølje

11

Vedlegg

Hovedpunkter

Avkastning

Avkastning
Q2 2026

-0,4%

↘
2,4% Q1 2026

Avkastning
per Q2 2026

2,0%

↘
5,2% per Q2 2025

Avkastning
siden oppstart

6,5%

↘
6,6% per Q1 2026

Direkteavkastning
per Q2 2026

2,6%

↘
2,8% per Q2 2025

Porteføljen

Antall
eiendommer

24

→
24 Q1 2026

Samlet areal
tusen kvm

487

→
487 Q1 2026

Markedsverdi
NOK milliarder

17,3

↘
17,6 Q1 2026

Antall områder
investert

4

→
4 Q1 2026

Markedsverdi per segment

Kontor

53%

Mandat 30-70%

Logistikk

23%

Mandat 10-40%

Hotell

13%

Mandat 0-20%

Handel

11%

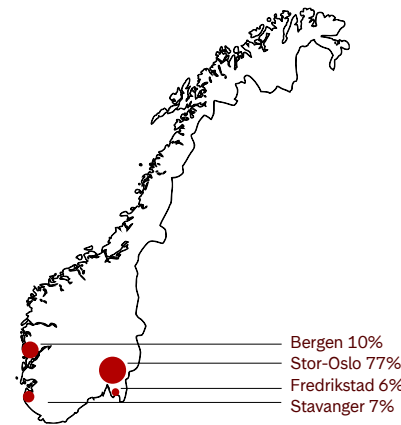
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

Antall GRESB
stjerner

5/5

2025

Miljøsertifisering i
% av areal

98,7%

Per Q2 2026

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

→
Alltid ubelånt

Antall
investorer

52

→
52 Q1 2026

Største
enkeltmotpart

11%

↘
12 % Q1 2026

Økonomisk
ledighet

1,9%

↘
2,5% Q1 2026

Gjenværende
leietid i år

5,9

↘
6,1 år Q1 2026

Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

270

↗
263 Q4 2025

Årsleie 2026
NOK millioner

1 033

↗
1 025 i 2025

Forvalter har ordet

Etter en sterk start på året har markedsbildet blitt mer krevende i andre kvartal. SEN leverer en totalavkastning på -0,4 prosent.

Direkteavkastningen er solid på 1,3 prosent mens en oppgang i eiendomsyielder gir en samlet verdiendring på -1,7 prosent. Driften er stabil og aktiviteten god – totalt 21 000 kvm er leid ut i kvartalet gjennom nye kontrakter og reforhandlinger.

Highlights i kvartalet:

- Kjøpsavtale signert på Metro senter for Steen & Strøm sin andel på 50 %
- Philip Pedersens vei 7 lanseres i markedet etter sommeren som et fleksibelt flerbrukerbygg

God utleieaktivitet i porteføljen:

- IKEA flytter inn i Østfoldhallene i sommer og åpner nytt butikkonsept til høsten. Femårskontrakt i lokalene Montér nylig flyttet fra.
- Forlenget leiekontrakt med DNB i Solheimsgaten 7 A og D på ca. 13.200 kvm til 2032. Det er dermed ingen ledighet i Solheimsgaten 7A-E
- Ny leiekontrakt inngått med SG Armaturen på over 1.500 kvm i Brynsalléen 6
- Forlengelse signert på Spor X med AsplanViak til april 2032

Makro

Utsiktene til rentekutt i 2026 ble i løpet av første kvartal erstattet med utsikter til høyere renter som følge av vedvarende høy inflasjon. I mai hevet Norges Bank renten til 4,25 prosent, og signaliserte ytterligere oppside. Ved juni-møtet holdt de renten i ro, men hevet renteprognosen som nå indikerer 1-2 hevinger før årsslutt. 5-års swaprente hadde en stabil utvikling i kvartalet og er 4,5 prosent ved utgangen av juni.

Segmenter

Til tross for at høyere renter trolig vil dempe konsumveksten noe i år sammenlignet med i fjor, virker aktørene innenfor handelseiendom å se på dette som kortsiktig. Interessen for handelseiendom holder seg derfor oppe, og aktiviteten i utleiemarkedet har vært god til tross for endrede markedsforhold.

Leiemarkedet for kontor i Oslo-området preges av et mer krevende bakteppe. Beskjeden sysselsettingsvekst og dempet bedriftssentiment holder etterspørselen nede, samtidig som usikkerhet rundt fremtidig arealbehov – blant annet knyttet til økt bruk av KI – bidrar til en avventende holdning blant leietakerne. Kontorledigheten har gradvis økt i takt med en svakere sysselsettingsutvikling. Etter sterk leieprisvekst i 2025, ventes en mer flat utvikling fremover. Begrenset nybygging ventes dog å dempe risikoen for et markant fall i leiepriser eller en vesentlig økning i ledigheten.

Logistikkmarkedet i Stor-Oslo tok seg opp i 2025, drevet av bedre makroforhold og økt etterspørsel. Til tross for høyere rentebane vedvarer det positive sentimentet i 2026. Etterspørselen etter bynære lokasjoner og moderne og effektive bygg holder seg oppe, og strukturelle drivere som netthandel og logistikkoptimalisering støtter segmentet. Ledigheten holder seg relativt stabil, men har økt noe fra i fjor grunnet enkelte eiendommer i Oslo Sentrum og Oslo Nord. Begrenset nybygging som følge av høye kostnader støtter markedet.

Innen hotell fortsetter romprisene å stige, og setter nye rekorder. Belegg er tilbake til pre-pandemivåer, og i noen tilfeller over disse nivåene. Kronen har i juni svekket seg tilbake til februar-nivåer, noe som virker positivt på etterspørselen fra internasjonale turister. Begrenset nye tilskudd av hotellrom bidrar til god kapasitetsutnyttelse og styrket inntjeningen i bransjen.

Transaksjoner

Hittil i år er det registrert et transaksjonsvolum på cirka 28 milliarder kroner, som er 20 prosent lavere enn samme periode i fjor og understreker usikkerheten i markedet. Etter rentehevingen i mai har analysehusene gjort noen endringer i sine yeldestimater. Det er noe uenighet i markedet om nivået på prime yield, med anslag i intervallet 4,50 til 4,75 prosent.

Finansieringsmarkedet er fortsatt preget av god kapitaltilgang. Konkurransen mellom bankene er fortsatt høy, men fallet i bankmargin demmer ikke lenger opp for oppgangen i renter. Samlet lånekostnad steg i kvartalet.



Andreas Henriksen Lero

Andreas Henriksen Lero
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

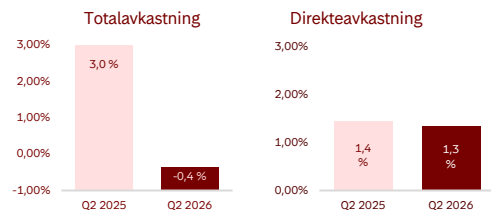
I andre kvartal 2026 oppnådde SEN en totalavkastning på -0,4 prosent. Per 30. juni 2026 var verdijustert egenkapital (VEK) per andel NOK 1,27193. Siden fondets oppstart har den gjennomsnittlige årlige avkastningen vært 6,5 prosent.

Avkastningsdetaljer

Direkte avkastning fra netto leieinntekter var 1,3 prosent, mens verdijusteringer etter skatt bidro med -1,7 prosent til totalavkastningen i perioden.

Utdeling

Utdeling for andre kvartal var NOK 0,015 per andel, tilsvarende nivået i 2025.



Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011, i %

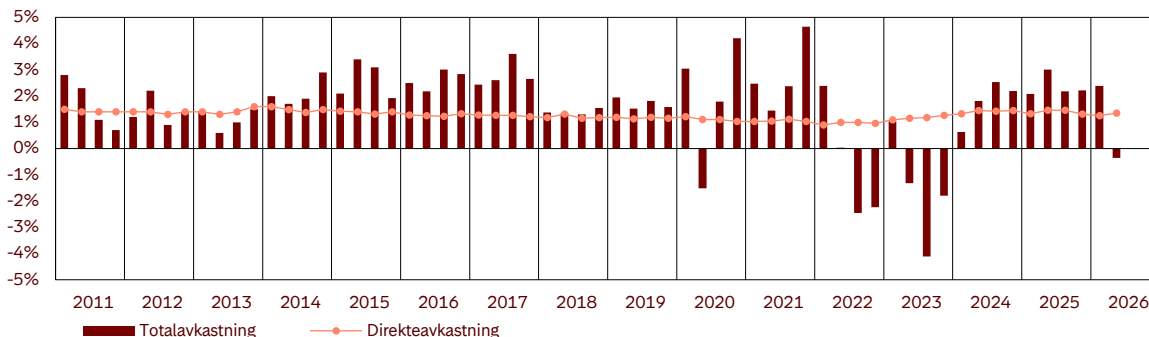
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Q2 2025	Q2 2026	2026
Direkteavkastning	5,6	5,8	6,1	6,1	5,7	5,2	5,1	4,9	4,8	4,5	4,3	3,9	5,0	6,0	5,7	1,4	1,3	2,6
+ Verdiendring	1,4	-0,1	-1,4	2,6	5,1	5,6	6,4	0,9	2,4	3,2	7,2	-6,1	-10,5	1,3	4,0	1,6	-1,7	-0,6
= Totalavkastning	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	9,8	3,0	-0,4	2,0
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	6,3	6,3	6,6	6,5	6,5	6,5

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	965	1025	1000	1 033
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	6,1	6,0	5,9
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	17 317	16 605	17 326

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 andre kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,27193, ned 1,5 prosent fra 1,29160 i første kvartal 2026. SEN delte ut NOK 0,015 per andel i andre kvartal 2026.

→ [Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q2 2026

1,272

↘
1,292 Q1 2026

Utdeling per
andel Q2 2026

0,015

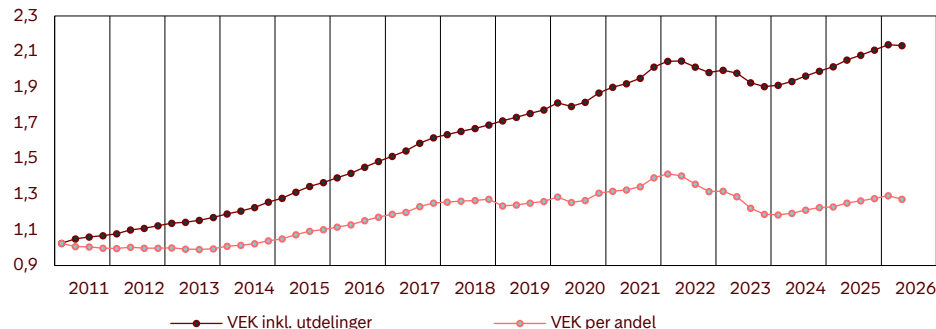
→
0,015 Q1 2026

Utdeling MNOK
(%) 2026

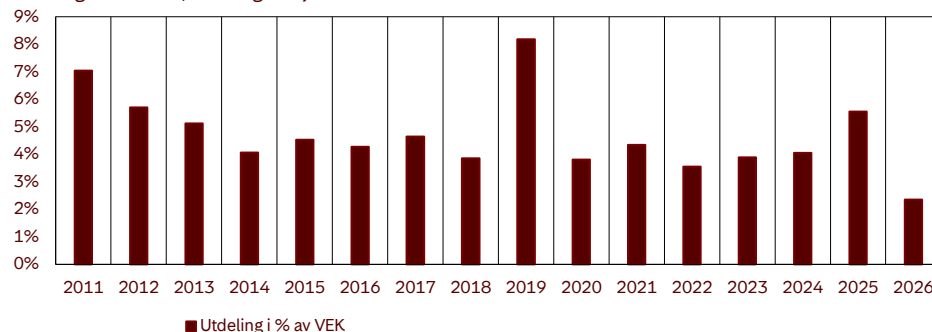
405 (2,4)

↗
482 (3,1) Q2 2025

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



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



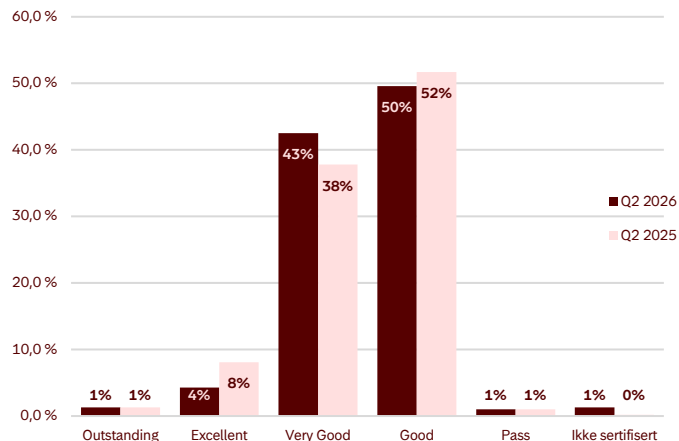
Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager

Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100

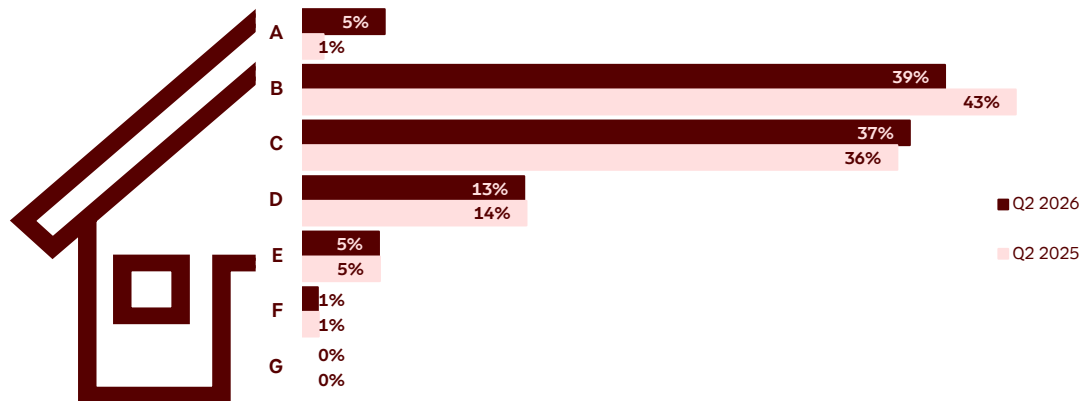
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft Per Q4 2025



GRESB Diversified /
Non-listed / Core

#4/101

GRESB
poeng

93/100

Andel sertifisert
eiendom

98,7%*

Leietaker-tilfredshet
(Q4-25)

77/100

SFDR
klassifisering

Art.8

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



Bærekraftsfokus

Forvalters systematiske arbeid danner grunnlaget for miljøeffektiv drift og har gitt gode resultater

Energiarbeid i porteføljen

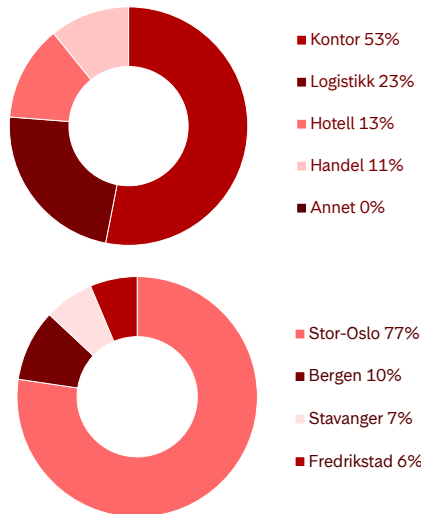
- Det første energimerket etter innføringen av ny energimerkeforskrift er nå utstedt. For Philip Pedersens vei 7 er energikarakteren forbedret fra B til A, noe som gjenspeiler byggets gode energiytelse og premiering av bygg med fjernvarme etter de nye kriteriene.
- I Lagårdsveien 46 pågår det, i samband med en rehabilitering, energieffektiviseringstiltak som forventes å redusere byggets energiforbruk med om lag 24 prosent. Etter gjennomføring av tiltakene forventes bygget å forbedre sin energikarakter fra C til B.
- På Stormåsan 19 er takrehabiliteringen ferdigstilt, og utvidelsen av solcelleanlegget vil starte rett etter sommeren. Det nye anlegget forventes å produsere om lag 1,4 GWh fornybar energi årlig. Produksjonen vil bidra til å redusere byggets netto energiforbruk, men hoveddelen av energien vil bli solgt til fellesanlegg i andre bygg i porteføljen som grønn strøm med opprinnelsesgarantier.
- De siste 12 månedene er energibruken i porteføljen redusert med 3 prosent, temperaturkorrigert. Med de pågående tiltakene, kombinert med et fortsatt fokus på energieffektivisering i drift, vedlikehold og utviklingsprosjekter, forventes denne positive utviklingen å fortsette.



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 13 prosent, og handel 11 prosent av porteføljen.



Antall eiendommer

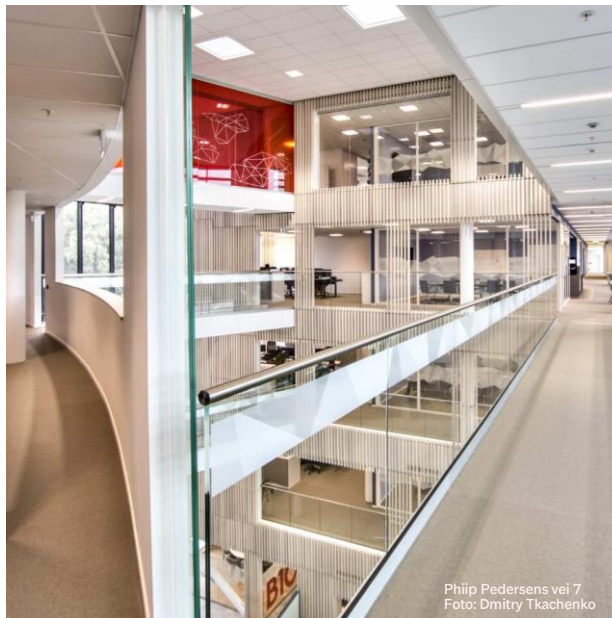
24

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 %	53 %	70 %
Logistikk	10 %	23 %	40 %
Hotell	0 %	13 %	20 %
Handel	0 %	11 %	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

Technip har besluttet å fraflytte eiendommen ved utløp av dagens leiekontrakt (2027) og flytte alle ansatte til Kongsberg. Forvalter har engasjert megler til å bistå med utleie av eiendommen.

Brynsalleen 6

Første leiekontrakt er inngått med SG Armaturen på over 1.500 kvm i Brynsalléen 6

Lagårdsveien 46

Skatteetaten har forlenget på ca. halve bygget. Engasjert megler på utleie av de resterende arealene som ledigstilles etter utløp (2027).

Nydalsveien 36 & 38

Nydalsveien 36 & 38 har blitt solgt som boligutviklingsprosjekt. Kontoreiendommene skal forvaltes frem til utgangen av 2028, og overlevering vil skje i starten av 2029.

Bonntjennsvegen 12-14

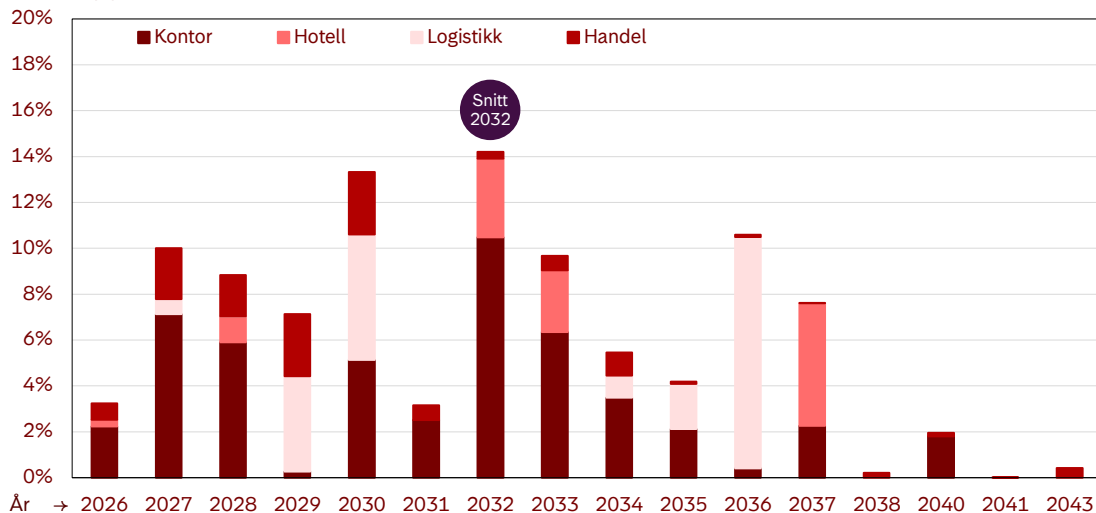
Ahlsell sin leiekontrakt løper ut i 2030 og det er bestemt at de skal fraflytte eiendommen.

Forhandlinger pågår med potensiell ny leietaker.

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid (WALT) er 5,9 år (2032) per andre kvartal 2026. Langsiktige leiekontrakter i porteføljen har betydelig vekt i den samlede leietidsprofilen. Spesielt gjelder dette for logistikksegmentet. Det samme gjelder for fondets tre største leietakere; Scandic Hotels, Arcus og DNB som alle er bundet av lange kontrakter.

↓ 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-Øslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	15.07.2015
Areal	19 785
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	A



Solheimsgaten 7A-E / Bergen

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



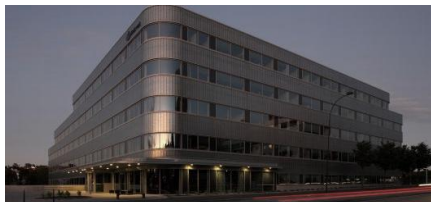
Lagårdsveien 44 / Stavanger

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

* Skippergata 3 har energimerke E (verneverdig bygg)

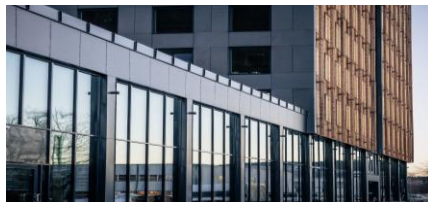
Eiendommer

↓ 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

* Sertifisering pågår

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



Innsporten 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 avtalefestet pensjon
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

Varamedlemmer i styret

Harald Hauge, Storebrand
Lars Larsen-Lassabliere, Molde kommunale pensjonskasse
Mariann Steine Bendriss, Pensjonskassen for helseforetakene i hovedstadsområdet
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 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 bærekraftskriterier i investeringsprosessen kan føre til utelukkelse av eiendommer som fondet ellers kunne ha investert i. Bærekraftskriterier 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 bærekraftskriterier. 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