Storebrand

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 3. kvartal 2026



Martin Linges vei 2
Foto: Einar Aslaksen

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt på kvalitet

3. kvartal 2026

3 Hovedpunkter

5 Avkastning

7 Bærekraft

9 Portefølje

11 Vedlegg

Hovedpunkter

Avkastning

Avkastning Q3 2026
1,7%
↗
-0,4% Q2 2026

Avkastning per Q3 2026
3,7%
↘
7,4% per Q3 2025

Avkastning siden oppstart
6,5%
→
6,5% per Q2 2026

Direkteavkastning per Q3 2026
4,0%
↘
4,3% per Q3 2025

Porteføljen

Antall eiendommer
24
→
24 Q2 2026

Samlet areal tusen kvm
513
↗
487 Q2 2026

Markedsverdi NOK milliarder
18,2
↗
17,3 Q2 2026

Antall områder investert
4
→
4 Q2 2026

Markedsverdi per segment

Kontor
51%
Mandat 30-70%

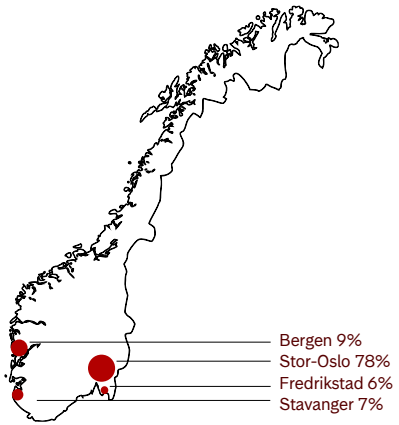
Logistikk
23%
Mandat 10-40%

Hotell
14%
Mandat 0-20%

Handel
12%
Mandat 0-25%

Annet
0%
Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

Antall GRESB stjerner
5/5
2026

Miljøsertifisering i % av areal
99,8%
Per Q3 2026

Investorer og leietakere

Lånegrad
0%
→
Alltid ubelånt

Antall investorer
52
→
52 Q2 2026

Største enkeltmotpart
11%
→
11 % Q2 2026

Økonomisk ledighet
1,7%
↘
1,9% Q2 2026

Gjenværende leietid i år
5,8
↘
5,9 år Q2 2026

Kvartalets leieinntekter NOK millioner
286
↗
270 Q2 2026

Årsleie 2026 NOK millioner
1 112
↗
1 025 i 2025

Forvalter har ordet

SEN leverer en totalavkastning på 1,7 prosent i kvartalet. Direkteavkastningen er solid på 1,4 prosent, som er et resultat av godt utleiearbeid i porteføljen. Bærekraft står også i fokus og SEN kan vise til Sector Leader i gruppen Diversified/Non-Listed/ Northern Europe med 98 deltakere.

Highlights i kvartalet:

- SEN har overtatt Steen & Strøm sin andel på 50 % av Metro senter og eier nå hele senteret
- 5 av 5 stjerner i årets GRESB og nr. 1 i gruppen for diversifiserte eiendomsporteføljer i Northern Europe blant 98 deltakere
- Åpningen av IKEA var en suksess i Dikeveien. Omsetningen har vært sterk siden innflytting og trekker mer trafikk inn på senteret

Makro

Vedvarende høy inflasjon og økte markedsrenter preget rentebildet gjennom tredje kvartal. I september hevet Norges Bank styringsrenten fra 4,25 til 4,50 prosent, og signaliserte at det kan bli nødvendig å holde renten høy over tid og at ytterligere rentehevinger kan bli aktuelt dersom inflasjonen ikke kommer tilstrekkelig ned. Markedsrentene har fortsatt å stige gjennom kvartalet, og 5-års swaprenten ligger rett under 5 prosent.

Segmenter

Handelssegmentet opplever fortsatt god investorinteresse, til tross for at svak forbrukertillit har dempet konsumveksten gjennom året. Solide fundamentale forhold med lav arbeidsledighet og fortsatt reallønnsvekst ventes å støtte forbruksveksten fremover.

Leiemarkedet for kontor i Oslo har svekket seg gjennom året, drevet av lav sysselsettingsvekst og redusert arealbehov blant leietakerne. Kontorledigheten har økt videre i tredje kvartal og måles til i overkant av 8 prosent, samtidig som leieprisveksten har flatet ut etter flere år med sterk vekst. Utviklingen er imidlertid todelt, hvor moderne og effektive bygg med sentral beliggenhet fortsatt opplever god etterspørsel, mens ledigheten er høyere og mer strukturell i deler av randsonen. Begrenset nybygging de kommende årene vil isolert sett bidra til å dempe ytterligere ledighetsoppgang.

Logistikkmarkedet i Stor-Oslo har hatt en stabil utvikling så langt i 2026, til tross for svakere forbrukersentiment og endrede renteutsikter. Aktiviteten i leiemarkedet holder seg oppe, med et signeringsvolum på om lag 195 000 kvadratmeter i første halvår, mens leieprisene samlet sett har hatt en flat utvikling. Ledigheten på Østlandet ligger på 5,8 prosent i tredje kvartal og har beveget seg sidelengs. Begrenset nybygging som følge av høye bygge- og finansieringskostnader, kombinert med brukbar etterspørsel, ventes å støtte markedet og bidra til stabil ledighet fremover.

Innen hotell tok markedet seg opp gjennom sommeren og tredje kvartal, etter en svakere utvikling i første halvår. Både belegg og rompriser viste god utvikling i september, og Oslo oppnådde et belegg på 83,4 prosent og en gjennomsnittlig rompris på NOK 1 834, henholdsvis 2,2 og 6,1 prosent høyere enn samme måned i fjor. Etterspørselen fra utenlandske gjester er fortsatt sterk, med 10,4 prosent flere utenlandske hotellovernattinger i august sammenlignet med året før. Samlet fremstår hotellmarkedet som solid, med særlig sterk utvikling gjennom tredje kvartal.

Transaksjoner

Hittil i år er det registrert et transaksjonsvolum på ca. 41 milliarder kroner, som er 12 prosent lavere enn samme periode i fjor. Transaksjonsmarkedet er fortsatt selektivt, der attraktive objekter står seg godt og egenkapitalsterke kjøpere er mindre rentefølsomme enn lånefinansierte aktører. Det er fortsatt noe uenighet om nivået på prime yield, med anslag i intervallet 4,50 til 4,75 prosent.

Finansieringsmarkedet er fortsatt preget av god kapitaltilgang, fallende bankmarginer og konkurranse fra obligasjonsmarkedet, men det høye rentenivået bidrar til at samlet finansieringskostnad fortsatt er høy.



Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

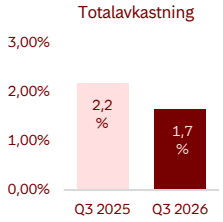
I tredje kvartal oppnådde SEN en totalavkastning på 1,7 prosent. Per 30. september var verdijustert egenkapital (VEK) per andel NOK 1,27834. Siden fondets oppstart har den gjennomsnittlige årlige avkastningen vært 6,5 prosent.

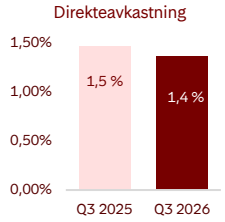
Avkastningsdetaljer

Direkte avkastning fra netto leieinntekter var 1,4 prosent, mens verdijusteringer etter skatt bidro med 0,3 prosent til totalavkastningen i perioden.

Utdeling

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



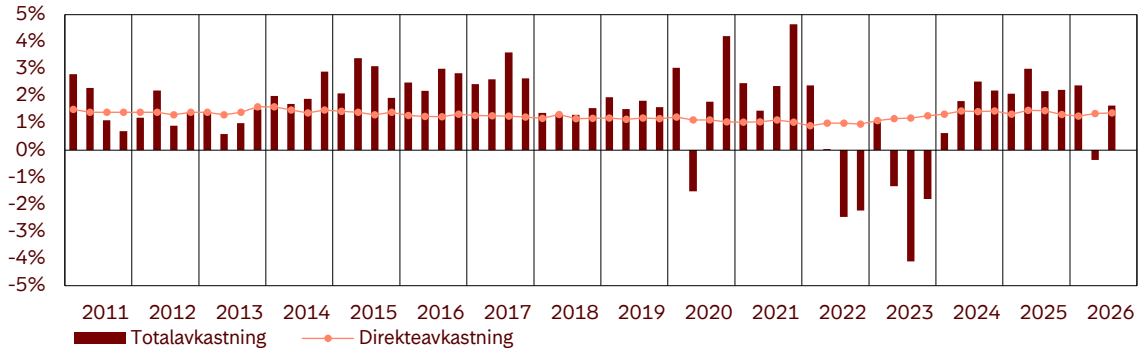


Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer
Fra og med 2011, i %

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Q3 2025	Q3 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	1,5	1,4	4,0
+ 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	0,7	0,3	-0,3
= 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	2,2	1,7	3,7
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	1005	1 112	
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	5,8	
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	16 754	18 207	

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 1,27834, opp 0,5 prosent fra 1, 27193 i andre kvartal 2026. SEN delte ut NOK 0,015 per andel i tredje kvartal 2026.

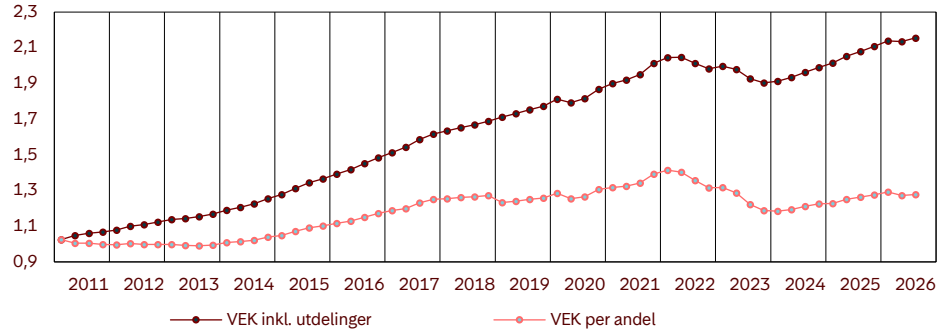
Les mer om definisjon av VEK



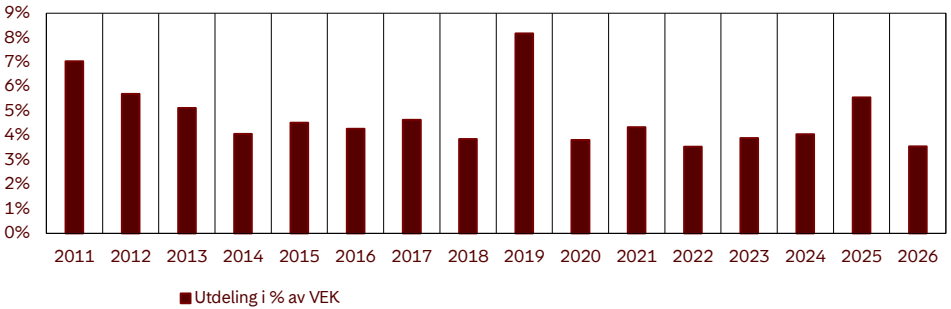
Gullhaug Torg 2
Foto: Einar Aslaksen

VEK per andel Q3 2026	Utdeling per andel Q3 2026	Utdeling MNOK (%) 2026
1,278	0,015	616 (3,6)
↗ 1,272 Q2 2026	→ 0,015 Q2 2026	↗ 679 (4,3) Q3 2025

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



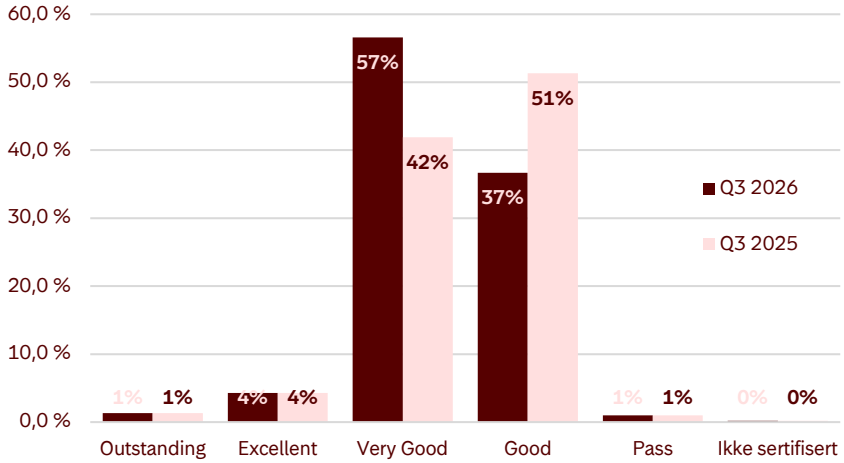
Utdeling i % av verdijustert egenkapital
Fra og med 2011, utdelinger skjer kvartalsvis



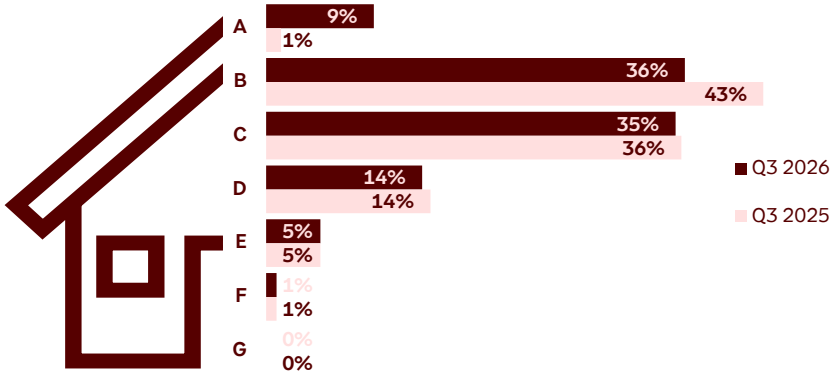
Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager
Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft

GRESB REAL ESTATE

GRESB Diversified / Non-listed / Core	GRESB poeng	Andel sertifisert eiendom	Leietaker-tilfredshet (Q4-25)	SFDR klassifisering
#1/98	95/100	99,8% *	77/100	Art.8

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

GRESB

SEN har oppnådd 95 poeng, opp to poeng fra året før, og opprettholder 5 stjerner i 2026-evalueringen av GRESB. SEN er dermed fortsatt blant de 20% beste, og fikk i årets evaluering 1. plass av totalt 98 aktører i sin referansegruppe, Northern Europe / Diversified / Non-listed / Core.

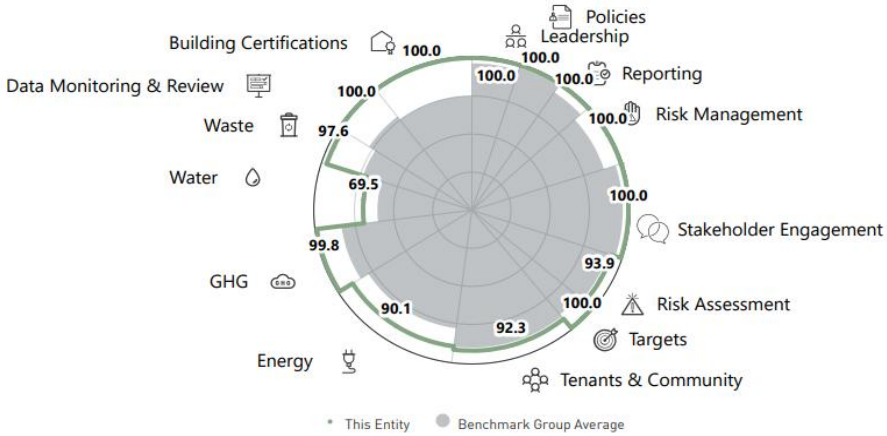
Innenfor de ulike kategoriene fikk SEN 57 av 62 poeng i Environment, 18 av 18 i Social og 20 av 20 i Governance. SEN vurderes både basert på årlige forbedringer og hvordan resultatene står seg i forhold til øvrige aktører. Forvalter jobber kontinuerlig for å gjøre forbedringstiltak i porteføljen. Vi har dermed oppnådd målsetningen om å forbedre Governance, samt oppnå ytterligere poeng i Environmental-delen ved gjennomføring av enkelttiltak på eiendommene.

Et nytt stort solcelle-anlegg på Stormåsan settes i drift før jul. Anlegget er ikke bare bygget for å dekke egenproduksjon, men skal eksportere til fellesanlegg i andre bygg.

Ny naturkartlegging på eiendommene viser betydelig økt naturtilstand, i tråd med vår målsetning.

Med full score innen Social og Governance er det primært innen Environmental det er potensial for ytterligere forbedring. Vi har derfor fokus på å gjennomføre målrettede enkelttiltak for å opprettholde og styrke en god score fremover.

Bærekrafts kategorier med score



GRESB Score Breakdown

	Score	GRESB Average	Peer Group Average
Environmental	57.0 / 62.0	45.7	48.4
Social	18.2 / 18.2	17.0	17.7
Governance	19.8 / 19.8	18.1	19.3

GRESB Rating: 5/5

Participation & Score

2023	2024	2025	2026
93.8	91.6	92.7	95.0

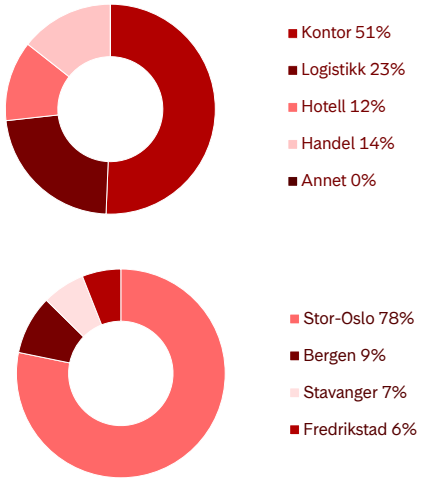
Environmental: Energy, GHG, Water, Waste, Data Monitoring & Review, Building Certifications
Social: Tenants & Community, Targets
Governance: Leadership, Policies, Reporting, Risk Management, Stakeholder Management, Risk Assessment

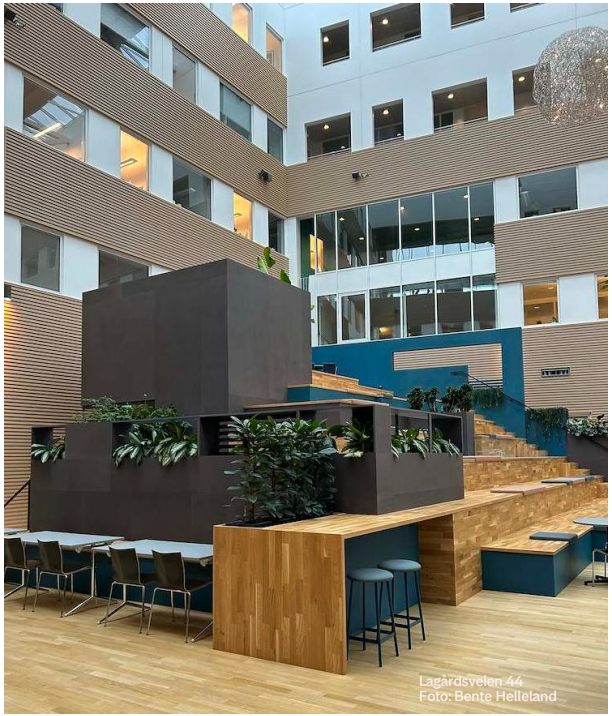
Porteføljе: Slik er fondet investert

Antall eiendommer	Antall områder investert	Andel investert i Stor-Oslo
24	4	78%

Fordeling segmenter

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 51 prosent, mens logistikk utgjør 23 prosent, hotell 12 prosent, og handel 14 prosent av porteføljen.




Lagårdsveien 44
Foto: Bente Helleland

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. 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 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 %	51 %	70 %
Logistikk	10 %	23 %	40 %
Hotell	0 %	12 %	20 %
Handel	0 %	14 %	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. SEN har signert leieavtaler på 40.000 kvm og 83 MNOK i årsleie hittil i år.

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
Rehabilitering for SG Armaturen holder tidsplan og skal være ferdigstilt våren 2027. Prosessen i rehabiliteringsprosjektet følger videre utleieprosess.

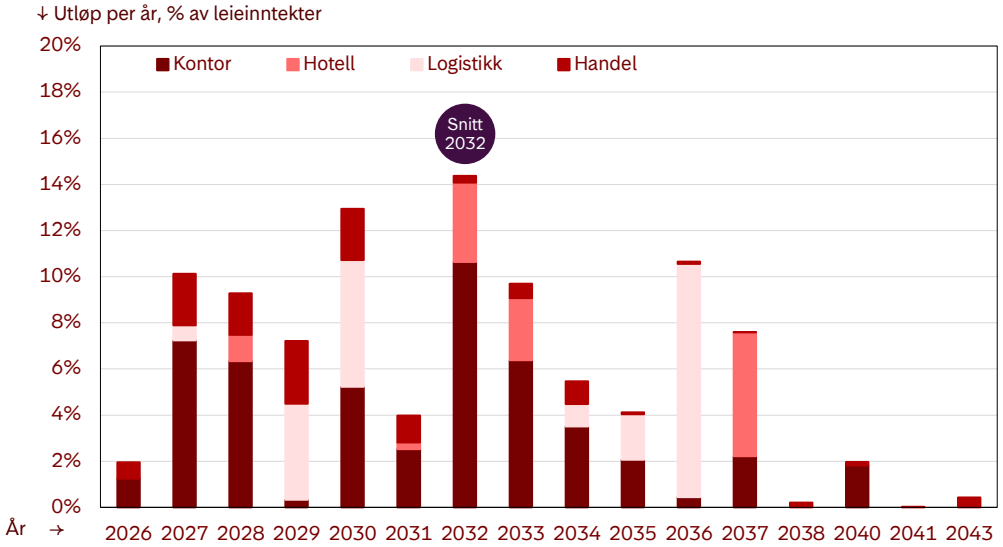
Lagårdsveien 46
Rehabilitering for Skatteetaten holder tidsplan og skal være ferdigstilt høsten 2027. Engasjert megler på utleie av de resterende arealene som ledigstilles etter utløp (2027).

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 gjenværende leietid (WALT) er 5,8 år (2032) per tredje 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.



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	A, E*



Philip Pedersens vei 7 / Stor-Oslo

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 Very Good
Energimerke	B



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	BREEAM In-Use Good
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 / 14.08.2026
Areal	53 254
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good (senter)
Energimerke	C, B

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

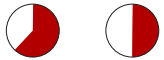
DNB Næringsmegling AS
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

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 fratrukket 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 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 næringseiendom i Norge. Historisk avkastning er ikke en garanti for fremtidig avkastning. Forvalter har etablert rutiner for identifisering, måling og styring, og foretar risikogjennomgang halvårlig. Oversikten er ikke uttømmende.

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

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

Redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering kan være en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. En 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 næringseiendommene til SEN. En økning i rentenivået kan utgjøre en likviditetsbelastning for leietakerne. I tillegg vil en renteoppgang kunne medføre en oppgang i det generelle yieldnivået i markedet, noe som vil påvirke (redusere) verdien på konsernets eiendommer.

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

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

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

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

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

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

Bærekraftrisiko
Referer til en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som kan føre til en faktisk eller potensiell negativ innvirkning på verdien av investeringen. Bærekraftrisiko 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. Bærekraftrisiko 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.

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