

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 2. kvartal 2025



Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

2. kvartal 2025

Hovedpunkter	3
Avkastning	5
Bærekraft	7
Portefølje	9
Vedlegg	11

Hovedpunkter

Avkastning

Avkastning
Q2 2025

3,0%

↗
2,1% Q1 2025

Avkastning
per Q2 2025

5,2%

↗
2,5% per Q2 2024

Avkastning
siden oppstart

6,5%

↗
6,4% per Q1 2025

Direkteavkastning
per Q2 2025

2,8%

↘
2,9% per Q2 2024

Porteføljen

Antall
eiendommer

23

↗
22 □ Q1 2025

Samlet areal
tusen kvm

482

↗
457 Q1 2025

Markedsverdi
NOK milliarder

16,6

↗
15,2 Q1 2025

Antall områder
investert

4

→
4 Q1 2025

Markedsverdi per segment

Kontor

52%

Mandat 30-70%

Logistikk

24%

Mandat 10-40%

Hotell

12%

Mandat 0-20%

Handel

12%

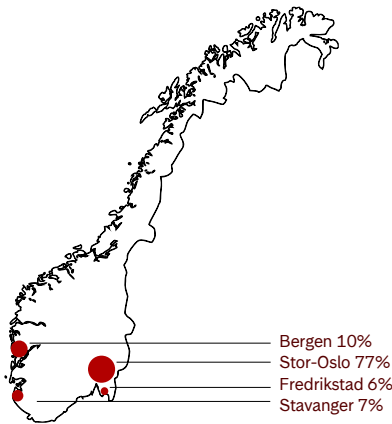
Mandat 0-25%

Annet

0%

Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

Antall GRESB
stjerner

5/5

For 2024

Miljøsertifisering i
% av areal

99,8%

Per Q2 2025

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

→
Alltid ubelånt

Antall
investorer

53

↘
54 Q1 2025

Største
enkeltmotpart

11 %

→
11 % Q1 2025

Økonomisk
ledighet

1,7%

↗
1,4% Q1 2025

Gjenværende
leietid i år

6,0

↘
6,1 år Q1 2025

Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

252

↗
236 Q1 2025

Estimert årsleie
2025
NOK millioner

1 000

↗
930 i 2024

Forvalter har ordet

SEN har hatt et hektisk kvartal med betydelig vekst og har oppnådd en avkastning på 3 prosent til våre investorer. Vi er svært tilfredse med kjøpet av Grensesvingen 2–20 og salget av Nydalsveien 36 og 38. Avkastning til våre investorer er hittil i år på hele 5,2 prosent og forventede leieinntekter for året er anslått til å nå 1 milliard kroner.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter



Markedet

Etter en treg start på året tok aktiviteten i transaksjonsmarkedet seg noe opp i andre kvartal. Markedet preges fortsatt av et todelt bilde, med mest aktivitet innen prime-segmentet og egenkapitalkjøpere, mens øvrige investorer er avventende grunnet usikkerhet rundt renteutviklingen. Den 19. juni senket Norges Bank styringsrenten til 4,25 prosent, noe som overrasket markedet. Renten hadde stått uendret på 4,50 prosent siden desember 2023, og kuttet kom tidligere enn ventet. Ifølge pengepolitisk rapport skyldes beslutningen lavere prisvekst, utsikter til moderat inflasjon det nærmeste året, svakere arbeidsmarked og lavere lønnsvekst enn i fjor. Sentralbanken varsler at flere kutt kan komme dersom økonomien utvikler seg som forventet, men at pengepolitikken fortsatt må være stram. Rentekuttet påvirker ikke verdsettelsen i andre kvartal, da det i stor grad var reflektert i markedsverdiene. Vi forventer at ett til to nye kutt må til før dette får tydelig effekt på eiendomsverdier og yielder.

Hittil i år er transaksjonsvolumet registrert til cirka 31 milliarder kroner, 26 prosent lavere enn i samme periode i fjor. Aktiviteten ventes å øke noe utover året, men det er usikkert om volumet vil overstige fjorårets 80 milliarder kroner. Forrige kvartal var det én avvikler med prime yield på 4,625, men i dette kvartalet er det enighet om prime yield på 4,50 prosent. Til tross for et todelt marked, vurderer analysehusene at betalingsvilligheten blant et bredt nok investormiljø har bekreftet prime yield-nivået.

Leieprisveksten for kontor er fortsatt flat og ventes kun å øke marginalt over KPI i 2025. Etterspørselen har vært svakere i 2024 og 2025 grunnet lav sysselsettingsvekst, og leieprisene forventes å holde seg stabile, selv med økt økonomisk aktivitet. Lav kontorledighet (6,6 prosent) og lite nybygg, særlig i Oslo, bidrar til å opprettholde leieprisene. Ledigheten ventes å forbli stabil, og risikoen for kraftig prisfall eller høyere ledighet vurderes som lav. Forvalter opplever fortsatt gode leienivåer i porteføljen, både i prosjekter og reforhandlinger, selv om prosessene tar lenger tid enn før.

Privat forbruk økte med 1,6 prosent fra fjerde kvartal 2024 til første kvartal 2025, drevet av sterk vekst i varekonsumet, særlig bilsalg. Økningen i forbruket er delvis påvirket av midlertidige faktorer som avgiftsøkning på hybridbiler, men konsumet av kapitalvarer viser også økt etterspørsel. Til tross for en nedgang i forbrukertilliten på grunn av uteblitte rentekutt (frem til juni) og usikkerhet rundt handelsbarrierer fra USA, forventes fortsatt vekst i forbruket. Et solid arbeidsmarked og stabile boligforhold støtter denne utviklingen. Kjøpesentrene har hatt god omsetningsvekst på 4,2 prosent og økt besøk på 5,2 prosent, spesielt på de største sentrene.

Leiemarkedet for logistikk har vært stabilt i 2025, med små endringer i både ledighet og leiepriser. En dempet etterspørsel har preget utviklingen, men økt økonomisk vekst, drevet av høyere husholdningskonsum, kan føre til økt etterspørsel etter lagerareal, spesielt fra varehandelen. Internasjonale handelsbarrierer kan påvirke enkelte leietakere, men norsk eksport, spesielt til USA og Europa, bør kunne motstå noen utfordringer. Økte investeringer i Europa kan styrke etterspørselen etter logistikk- og industriarealer. I transaksjonsmarkedet fortsetter logistikk- og industrisegmentet å tiltrekke både norske og utenlandske investorer, med stabile yield-nivåer både i Norge og Europa.

Hotelleiendom har blitt et stadig mer attraktivt investeringsobjekt, særlig etter en sterk gjeninnhenting i kjølvannet av pandemien. Begrenset nybygging, økt etterspørsel og endrede reisemønstre har styrket markedet, spesielt i Norden. Internasjonale investorer viser økende interesse, og i Norge har hotelltransaksjoner økt markant, drevet av store porteføljekjøp og høy aktivitet i bykjerner og populære turistdestinasjoner.

Bærekraft

I SEN KS jobber vi systematisk med å styrke miljø og natur på eiendommene våre, blant annet ved å erstatte sesongplanter med flerårige stedsedde arter som støtter biologisk mangfold og reduserer klimabelasting. Vi kartlegger naturstatus og har som mål å øke grøntarealet med 20 prosent og doble arealer med høy økologisk kvalitet innen 2030. Parallelt fjernes fremmede arter, og vi bidrar til å gjenopprette natur på allerede utbygde områder.

Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i andre kvartal en totalavkastning på 3,0 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,25064 per 30. juni 2025. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,5 prosent.

Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,5 prosent. Verdiendring ble 1,6 prosent korrigert for skatt.

Utdeling for 2. kvartal var NOK 0,015 per andel, og forventes å ligge på samme nivå gjennom 2025.

[Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q2 2025

3,0%

↑
1,8% Q2 2024

Direkteavkastning
Q2 2025

1,5%

→
1,5% Q2 2024

Avkastning
siden oppstart

6,5%

↑
6,2% Q2 2024

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011, i %

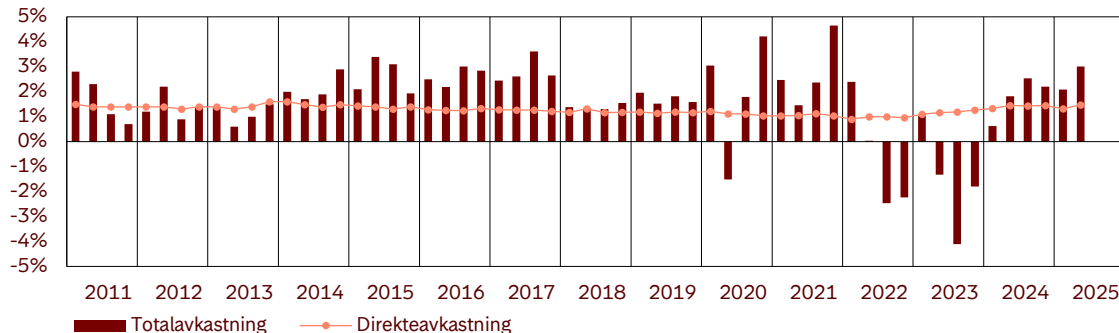
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q2 2024	Q2 2025	HiA
Direkteavkastning	5,6	5,8	6,1	6,1	5,7	5,2	5,1	4,9	4,8	4,5	4,3	3,9	5,0	6,0	1,5	1,5	2,8
+ Verdiendring	1,4	-0,1	-1,4	2,6	5,1	5,6	6,4	0,9	2,4	3,2	7,2	-6,1	-10,5	1,3	0,3	1,6	2,3
= Totalavkastning	7,1	5,7	4,8	8,7	10,7	10,8	11,6	5,8	7,2	7,7	11,5	-2,3	-6,1	7,4	1,8	3,0	5,2
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	6,2	6,5	6,5

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	965	919	1 000
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	6,9	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	14 302	16 605

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 1,25064, opp 1,8 prosent fra 1,22818 i første kvartal 2025. SEN delte ut NOK 0,015 per andel i andre kvartal 2025.

→ [Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q2 2025

1,251

↑
1,228 Q1 2025

Utdeling per
andel Q2 2025

0,015

→
0,023 Q1 2025 *

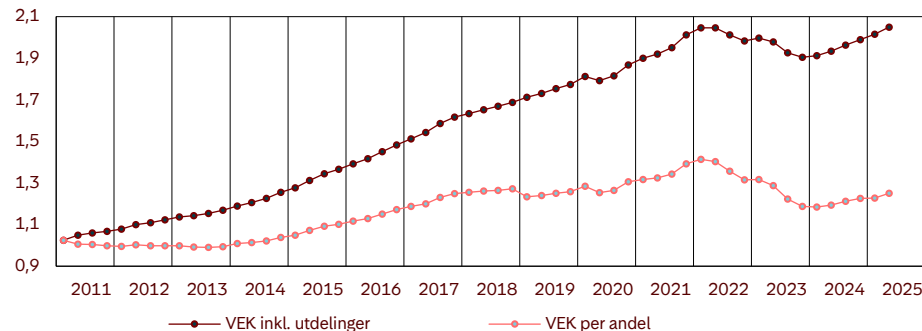
Utdeling MNOK (%)
2025

482 (3,1)

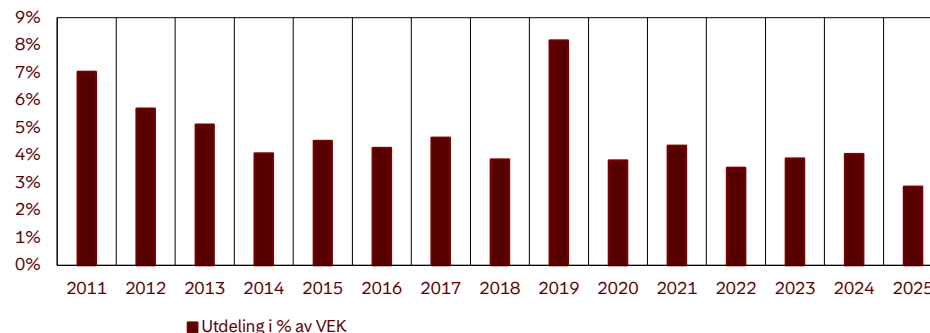
↑
286 (2,0) i 2024

* Inkl. ekstraordinær utdeling

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)
Fra og med 2011



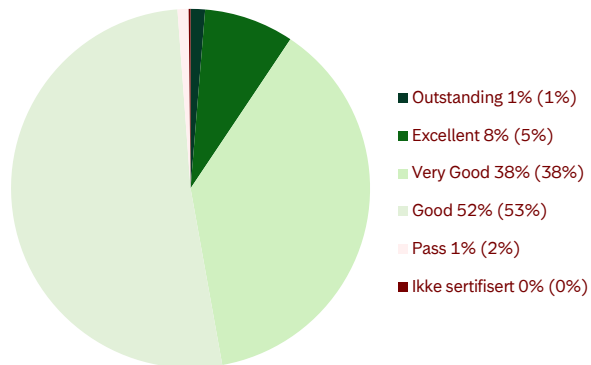
Utdeling i % av verdijustert egenkapital
Fra og med 2011, utdelinger skjer kvartalsvis



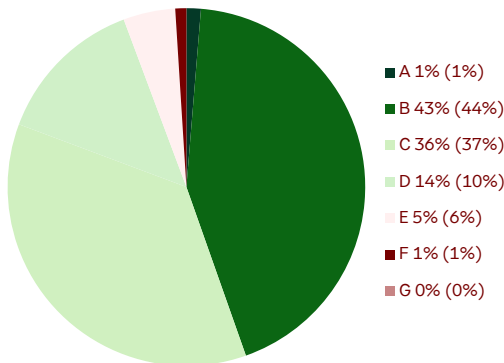
Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager
Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

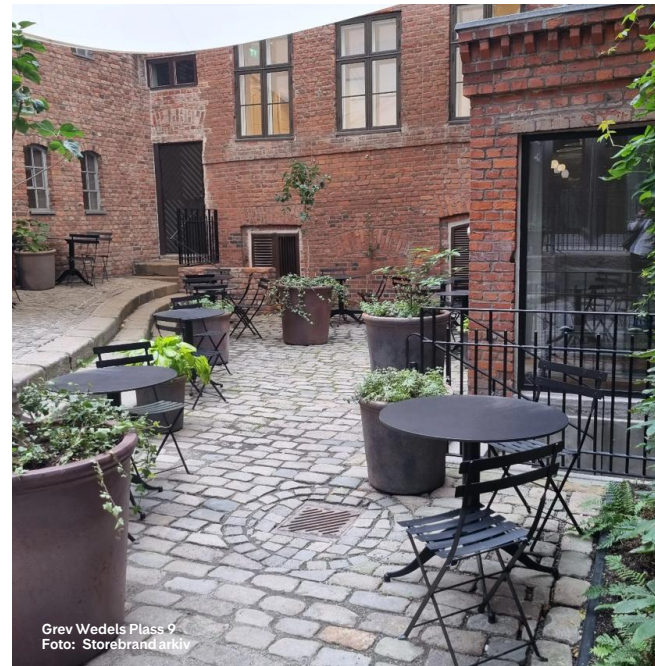
Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Fordeling pr 2024 i parentes



Høydepunkter bærekraft
Per 4. kvartal 2024



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2024



GRESB Diversified-
Office Industrial

#2/50



GRESB
poeng

92/100



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

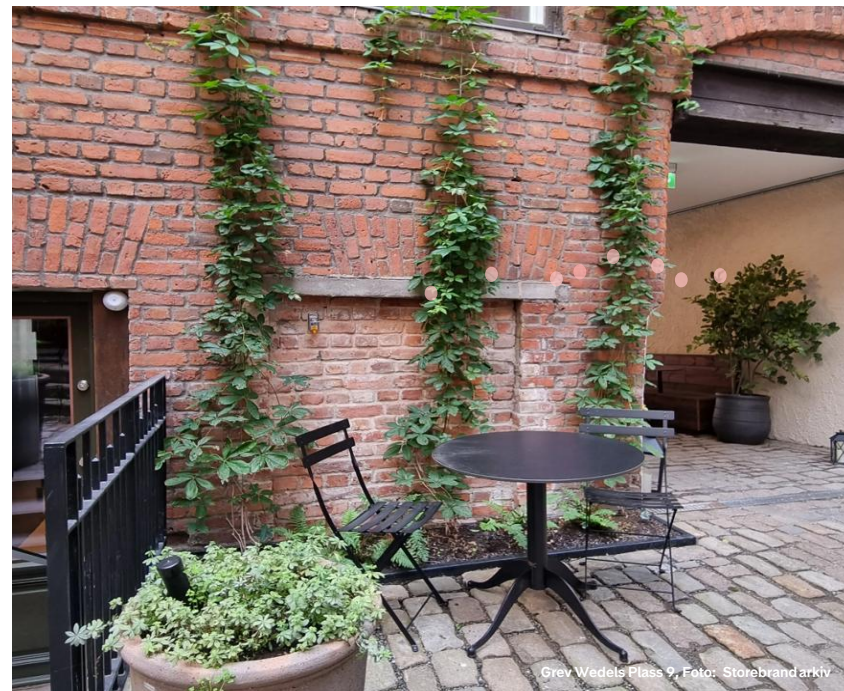
Stedegne norske planter – vårt bidrag til naturmangfold

I SEN jobber vi kontinuerlig og målrettet med å forbedre miljø og bærekraft på eiendommene våre. I tillegg til klima, får natur stadig mer fokus. På eiendommene våre har vi erstattet sesongbaserte planter med flerårige, stedegne norske planter, noe som gir flere fordeler for naturmangfold, klima og trivsel.

Stedegne planter støtter pollinerende insekter som bier og sommerfugler, og reduserer risikoen for spredning av fremmede arter, plantesykdommer og parasitter. Samtidig bidrar de til sirkulærøkonomi ved å redusere behovet for hyppig utskifting. Tilpasning til lokalt klima gjør dem mindre avhengige av vanning og gjødsling, og vi unngår bruk av torvjord, som igjen er negativt for klima og biologisk mangfold ved utvinning.

Estetisk gir flerårige planter varige forbedringer i grøntområdene, selv om de kan trenge tid for å etablere seg. Parallelt fjerner vi fremmede arter som kan true norsk flora. Dette arbeidet styrker naturens balanse og skaper mer attraktive omgivelser for alle.

Vi tar vårt ansvar for å bidra til gjenoppretting av natur, som tidligere har blitt bygget ned, på alvor. Status for natur og økosystemtjenester, og potensielle tiltak for forbedring, er kartlagt på alle eiendommene. Vi har videre satt mål om å øke grøntarealet på forvaltede eiendommer med 20 prosent, og samtidig doble arealer med god økologisk kvalitet.



Grev Wedels plass 9, Foto: Storebrand arkiv

Portefølje: Slik er fondet investert

Antall eiendommer

23

Antall områder investert

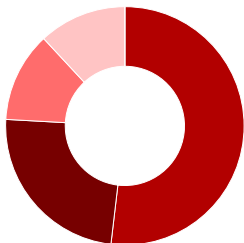
4

Andel investert i Stor-Oslo

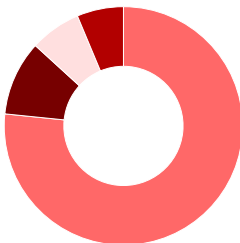
77%

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.



Kontor	52%	●
Logistikk	24%	●
Hotell	12%	●
Handel	12%	●
Annet	0%	●



Stor-Oslo	77%	●
Bergen	10%	●
Stavanger	7%	●
Fredrikstad	6%	●

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 %	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 hendelser i porteføljen

Brynsalleen 6

Leieforholdet til Kripos løper ut i september 2025. 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.

Nydalsveien 36 & 38

Reguleringsprosessen for bolig nærmer seg mål, med forventning om endelig godkjenning i løpet av tredje kvartal 2025.

Markedsføring av boligprosjektet ble påbegynt i mars. Etter flere budrunder i mai-juni, har Forvalter nå inngått kjøpekontrakt for salg av prosjektet. Overtakelse er planlagt til januar 2029, når eksisterende leiekontrakter har utløpt. SEN vil fortsette forvaltningen av byggene frem til overtakelse.

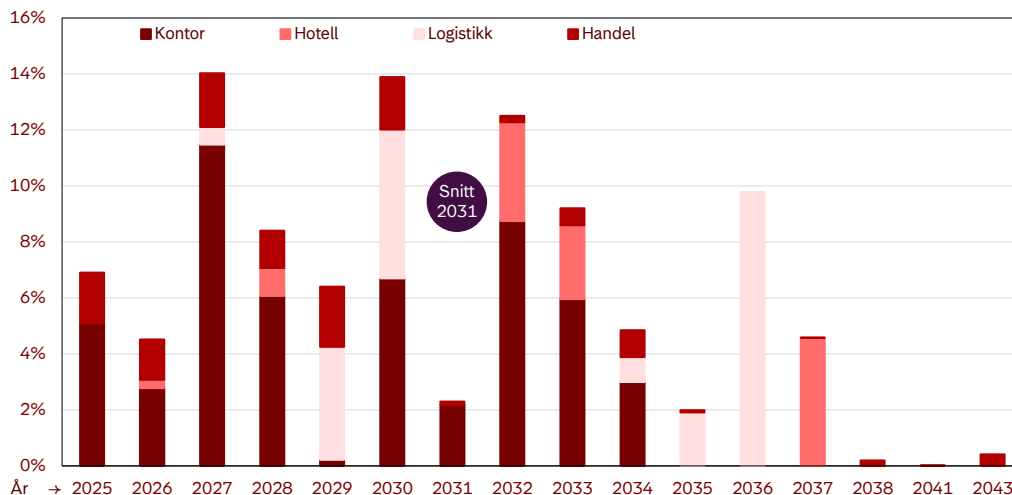
Lagårdsveien 46

Forvalter er i dialog med Statsbygg som er rådgiver for Skatteetaten i sitt søk.

Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid per andre 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

↙ Lagårdsveien 46, 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



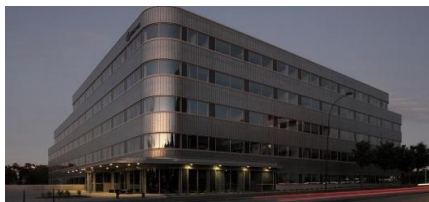
Lagårdsveien 44 / Stavanger

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	42 330
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 fratrasket 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 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 Asset Management AS

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

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