

# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 4. kvartal 2024

A close-up photograph of a brick wall, showing the texture of the bricks and the mortar joints. The bricks are reddish-brown and arranged in a traditional pattern.

**Vi bygger sten på sten**

# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte  
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt  
på kvalitet

4. kvartal 2024

Hovedpunkter	3
Avkastning	5
Bærekraft	7
Portefølje	10
Vedlegg	12

# Hovedpunkter

## Avkastning

 Avkastning  
Q4 2024

**2,2%**

 ↓  
2,5% Q3 2024

 Avkastning  
per Q4 2024

**7,4%**

 ↑  
-6,1% per Q4 2023

 Avkastning  
siden oppstart

**6,3%**

 →  
6,3% per Q4 2023

 Direkte avkastning  
per Q4 2024

**6,0%**

 ↑  
5,0% per Q4 2023

## Porteføljen

 Antall  
eiendommer

**22**

 ↑  
21 ◻ Q3 2024

 Samlet areal  
tusen kvm

**457**

 ↑  
444 Q3 2024

 Markedsverdi  
NOK milliarder

**15,1**

 ↑  
14,5 Q3 2024

 Antall områder  
investert

**4**

 →  
4 Q3 2024

## Markedsverdi per segment

Kontor

**49%**

Mandat 30-70%

Logistikk

**26%**

Mandat 10-40%

Hotell

**13%**

Mandat 0-20%

Handel

**12%**

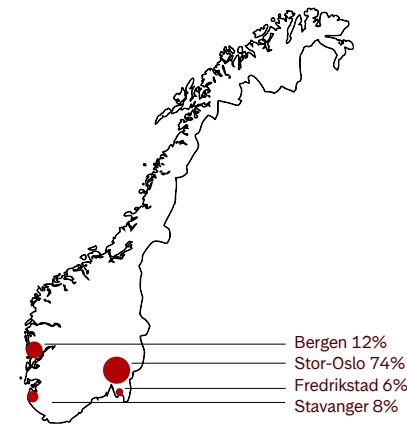
Mandat 0-25%

Annet

**0%**

Mandat 0-10%

## Markedsverdi per geografi



## Bærekraft

 Antall GRESB  
stjerner

**5/5**

For 2024

 Miljøsertifisering i  
% av areal

**99,8%**

Per Q4 2024

## Investorer og leietakere

Lånegrad

**0%**

 →  
Alltid ubelånt

 Antall  
investorer

**56**

 →  
57 Q3 2024

 Innskutt EK  
NOK milliarder

**11,6**

 ↑  
11,2 Q3 2024

 Økonomisk  
ledighet

**1,8%**

 ↓  
1,9% Q3 2024

 Gjenværende  
leietid i år

**6,4**

 ↓  
6,7 år Q3 2024

 Kvartalets  
leieinntekter  
NOK millioner

**241**

 ↑  
230 Q3 2024

 Årsleie 2024  
NOK millioner

**930**

 ↑  
864 i 2023

# Forvalter har ordet

SEN KS leverer et godt 4. kvartal med 2,2 prosent i totalavkastning. I 2024 har vi levert en totalavkastning på 7,4 prosent til våre investorer. SEN har gjennomført kjøp av Brugata 19 i Oslo sentrum. Vi er svært fornøyde med tilskuddet av dette flotte kontorbygget i porteføljen.

Andreas Henriksen Lerø   
Porteføljeforvalter Storebrand



## Markedet

Gjennom utgangen av tredje kvartal så vi at den økte optimismen gjennom året begynte å materialisere seg i transaksjonsmarkedet. Fjerde kvartal har imidlertid vært noe mer avventende. Flere transaksjoner er pågående, men det meldes samtidig om forsinkelser og brudd i noen prosesser. Bremsede økonomisk vekst og lavere inflasjon globalt og lokalt baner vei for ytterligere rentekutt fra sentralbankene, selv om Norges Bank fremdeles er avventende. Norges Bank besluttet 19. desember å holde styringsrenten uendret på 4,50 prosent, med uttrykk om at første rentekutt vil komme i mars. Norges Bank sine prognoser viser noe mer optimisme til utviklingen i norsk økonomi. Dersom prognosene holder seg, så er det forventet tre til fire rentekutt i 2025.

Et forbedret markedssentiment har ført til større enighet om prising og økt aktivitet i transaksjonsmarkedet. Totalt volum for året er estimert til å lande på rundt 80 milliarder kroner, tilsvarende en økning på ca. 38 prosent på helårsbasis.

Det forbedrede markedssentimentet forklares også med bedring i finansieringsmarkedet. Redusert likviditet, og da spesielt krevende tilgang på finansiering, har vært en viktig driver for den usikkerheten som har vært i eiendomsmarkedet de siste årene. Ifølge UNION's bankundersøkelse har bankmarginene fortsatt nedover i kvartalet som følge av økt konkurranse blant bankene og konkurranse fra obligasjonsmarkedet.

Prime yield er uendret i kvartalet på 4,75 prosent, men flere referansetransaksjoner tilsier at prime yield muligens settes ned i løpet av neste kvartal. Motsatsen til transaksjoner på svært gode nivåer er de lange norske rentene som har snudd opp og ligger på rundt 4 prosent. Den kraftige endringen bekymrer og vil forsinke den positive utviklingen innen næringseiendom.

4. kvartal har vært rolig i leiemarkedet, og det er tegn til at leiemarkedet stabiliserer seg etter en lang periode med økende etterspørsel og stigende leiepriser i Oslo. Samtidig så bidrar lavt nybyggvolum og begrenset tilbudsside til at leiemarkedet holder seg sterkt med svak øking i ledigheten. Stadig flere leietakere velger å fornye enn å flytte og reforhandlingsprosessene starter tidligere enn før.

Innen handel er det lavere aktivitet i utleiemarkedet, hovedsakelig drevet av økonomisk usikkerhet og høye renter. Samtidig har forbrukertilliten blant norske husholdninger tatt seg opp noe, men er fremdeles på historisk lavt nivå. Forventning om myk økonomisk landing, lavere renter og økte realøkonomier kan bidra til økt konsum fremover.

Prime yield for logistikk ligger på 5,75 prosent. Segmentet hadde en kraftig økt andel av det totale transaksjonsvolumet i 2023 og har holdt trenden i 2024. Logistikk viser seg å være attraktivt for både norske og utenlandske investorer. Etterspørselen etter lager- og logistikkarealer er sterk, samtidig som tilførsel av nytt volum er lavt. Dette bidrar til press oppover på leieprisene.

Vi opplever fremdeles at det er optimisme i hotellbransjen. Det kan vises til rekordhøye rompriser som holder stand og godt belegg, selv i de sesongsvake månedene. Den svake kronen tiltrekker seg utenlandske turister, som ikke opplever de økte romprisene i sin valuta.

## Bærekraft

SEN fortsetter det viktige arbeidet med bærekraft. I Gneisveien 12 er det gjennomført et energieffektiviseringsprosjekt, som reduserer årlig energiforbruk med 550 000 kWh og eiendommen får løftet energimerket til en C.

**Andreas Henriksen Lerø**  
Porteføljeforvalter  
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

# Avkastning

SEN leverte i fjerde kvartal en totalavkastning på 2,2 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,22575 per 31. desember 2024. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,3 prosent.

## Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga direkteavkastning på 1,5 prosent. Verdiendring ble 0,7 prosent korrigert for skatt. Prime yield på 4,75 prosent er uendret i kvartalet, understøttet av relevante referansetransaksjoner. Det er fortsatt konsensus i markedet om at yieldtoppen er nådd.

Utdeling var NOK 0,012 per andel, på linje med tidligere kvartaler. Direkteavkastning for året 2024 ble 6,0 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning  
Q4 2024

**2,2%**

↑  
-1,8% Q4 2023

Direkteavkastning  
Q4 2024

**1,5%**

↑  
1,3% Q4 2023

Avkastning  
siden oppstart

**6,3%**

→  
6,3% Q4 2023

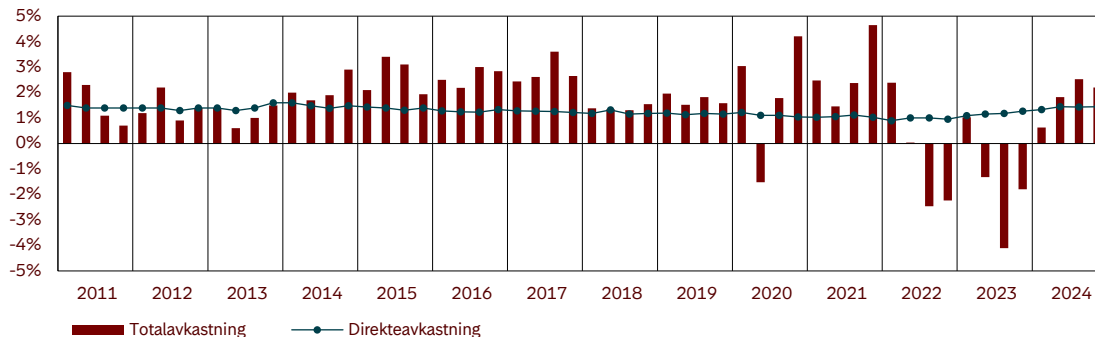
## Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer Fra og med 2011

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Q4 2023	Q4 2024	2024
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%	1,3%	1,5%	6,0%
+ 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%	-3,1%	0,7%	1,3%
= 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%	-1,8%	2,2%	7,4%
Avkastning siden etablering	7,1%	6,4%	5,8%	6,6%	7,4%	8,0%	8,5%	8,1%	8,1%	8,0%	8,3%	7,4%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	857	965
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	7,3	6,4
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	14 307	15 072

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 1,22575, opp 1,2 prosent fra 1,21151 i tredje kvartal 2024. SEN delte ut NOK 0,012 per andel i fjerde kvartal 2024. For 2025 vil utdelingene øke til NOK 0,015 per andel hvert kvartal.

[→ Les mer om definisjon av VEK](#)



Brugata 19, Oslo. Foto: Storebrand arkiv

VEK per andel  
Q4 2024

**1,226**

↑  
1,212 Q3 2024

Utdeling per  
andel Q4 2024

**0,012**

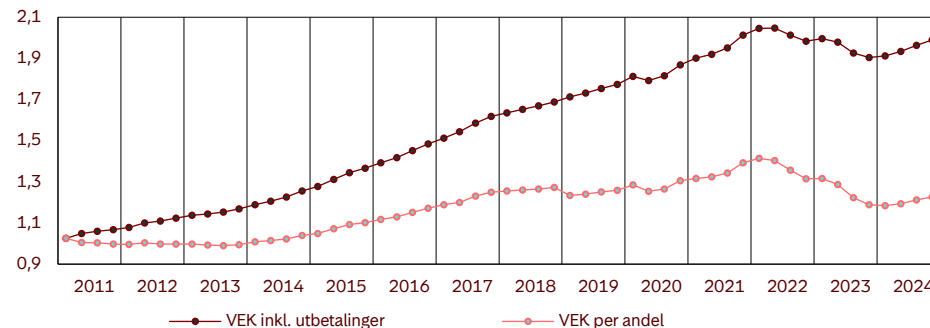
→  
0,012 Q3 2024

Utdeling MNOK (%)  
2024

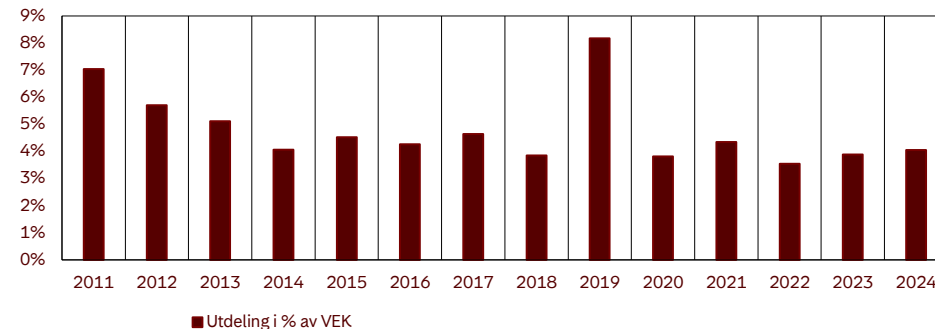
**576 (4,1)**

→  
570 (3,9) i 2023

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)  
Fra og med 2011



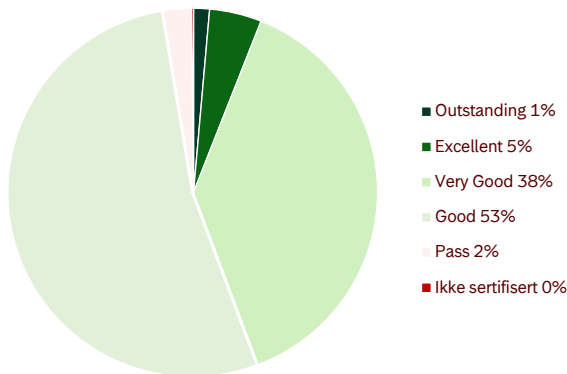
Utdeling i % av verdijustert egenkapital  
Fra og med 2011, utdelinger skjer kvartalsvis



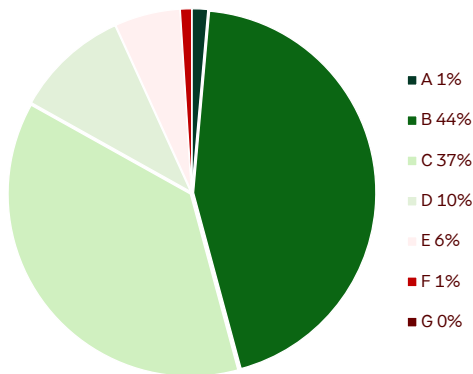
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

# Bærekraft

## Miljøsertifisering i % av areal



## Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft  
Per 4. kvartal 2024



GRESB Diversified-Office Industrial

#2/50



GRESB poeng

92/100



Andel sertifisert eiendom

99,8%\*



Leietaker-tilfredshet (Q4-23)

73/100



SFDR klassifisering

Art.8

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



# Miljø og bærekraft ved Gneisveien 12

- Det er gjennomført et energieffektiviserings-prosjekt i 2024:
  - Utvidelse av EOS-system
  - Bedre styring av varmekabler
  - Ny varmepumpe
  - LED-belysning
  - Nytt SD-anlegg
  - Solceller på taket
- Årlig energiforbruk estimert redusert med 550 000 kWh
- Energimerke: vil forbedres fra E (lager) & D (kontor) til C



E D



C





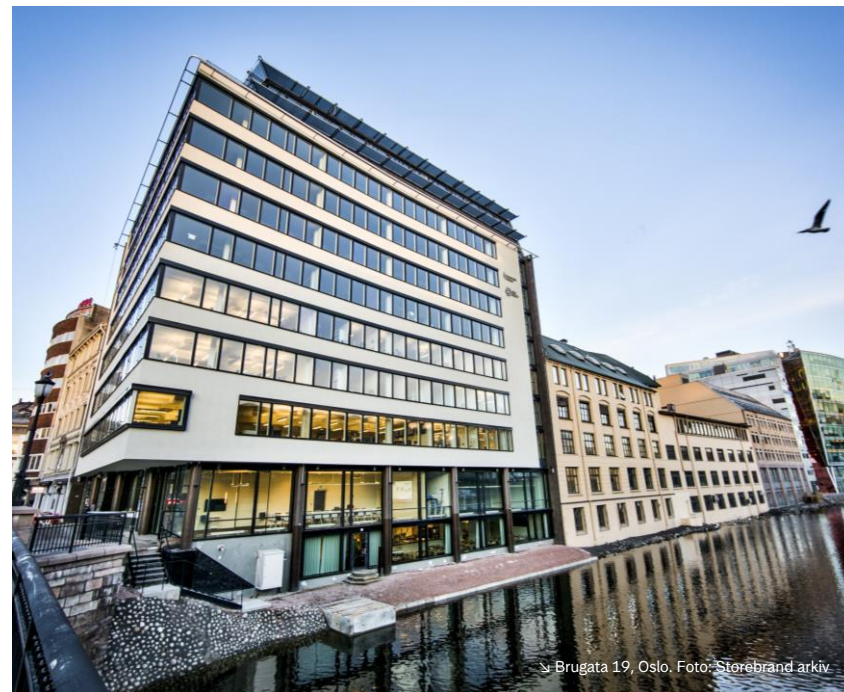
# Endringer i porteføljen

SEN har utvidet porteføljen med en ny eiendom i fjerde kvartal. Kontoreiendommen **Brugata 19** i Oslo ble overtatt 1. november.

## Om eiendommen:

- Oppført av tidligere eier, DNB Livsforsikring, i 1998
- Tegnet av Narud Stokke Wiig arkitekter
- Sentral beliggenhet inntil Vaterlandsparken og Akerselva med umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk
- Fullt utleid flerbrukerbygg med et areal på totalt 7 135 kvm fordelt over 10 etasjer
- Effektive kontoretasjer på ca. 800 kvm med fleksibel planløsning
- Kantine i underetasjen med vinduer mot Akerselva
- Rehabiliteret i 2014

Byggeår	Areal, kvm	Ledighet	Energimerke	Miljøsertifisering
1998	7 135	0%	C	BREEM® in - use ★★★



Brugata 19, Oslo. Foto: Storebrand arkiv

# Portefølje: Slik er fondet investert

Antall eiendommer

**22**

Antall områder investert

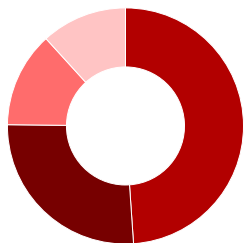
**4**

Andel investert i Stor-Oslo

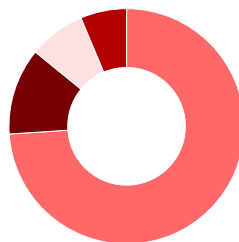
**74%**

## Fordeling segmenter

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 49 prosent, mens logistikk utgjør 26 prosent, hotell 13 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Kontor	49%	●
Logistikk	26%	●
Hotell	13%	●
Handel	12%	●
Annet	0%	●



Stor-Oslo	74%	●
Bergen	12%	●
Stavanger	8%	●
Fredrikstad	6%	●

## 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 gjennværende leietid for porteføljen skal være minimum 5 år.

Segment	Lav	Portefølje	Høy
<b>Portefølje vs mandat</b>			
Kontor	30 %	49 %	70 %
Logistikk	10 %	26 %	40 %
Hotell	0 %	13 %	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

### Bibliotekgata 30 (Metro)

Rusta og Stadium Outlet flyttet inn i høst som har ført til økt kundetraffikk og økt omsetning hos flere leietakere

### Lagårdsveien 44

Bufetat har signert på Hinna park. Forvalter har engasjert utleiemegler for å leie ut arealene til Bufetat

### Gneisveien 12

Post Nord: miljøtiltak er ferdigstilt og reduserer årlig energiforbruk med ca. 550 000 kWh

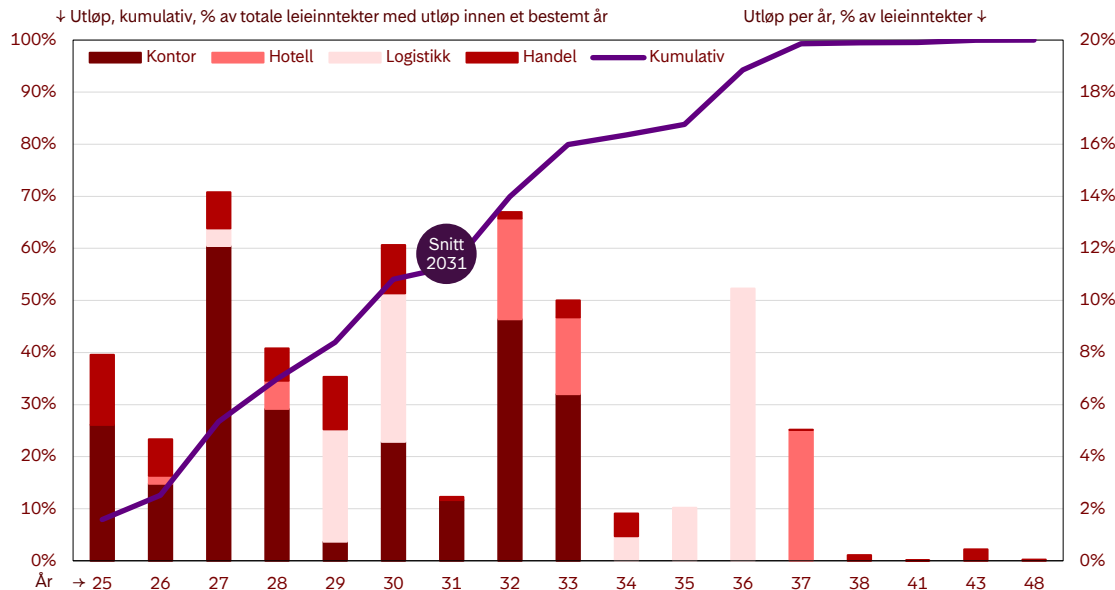
Vil heve energimerke fra D & E til C

### Lagårdsveien 46

Skatteetaten: jobber med å svare på tilbudsforespørsel på ca. 8 000 kvm

## Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per fjerde kvartal 2024 er 6,4 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vekter tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere og enbruger i henholdsvis hotelleiendommene, Destilleriveien 11 og hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.



# Vedlegg

# Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Gullhaug Torg 2B / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	7 487
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	F, C



Nydalsveien 36 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	8 486
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	D, E, F



Nydalsveien 38 / Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	3 562
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	28 265
Sertifisering	BREEAM In-Use Excellent
Energimerke	B, E*



Philip Pedersens vei 7 / Stor-Oslo

Type	Kontor
Kjøpsdato	15.07.2015
Areal	19 023
Sertifisering	BREEAM NOR Excellent
Energimerke	B



Solheimsgaten 7A-E / Bergen

Type	Kontor
Kjøpsdato	08.01.2016
Areal	36 684
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



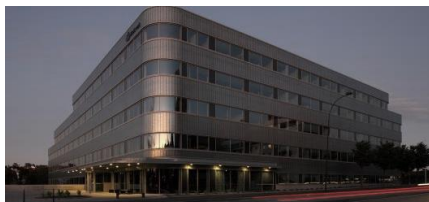
Lagårdsveien 44 / Stavanger

Type	Kontor
Kjøpsdato	05.10.2016
Areal	14 976
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	19 154
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



Gneisveien 18 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	42 330
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, C



Bonntjennsvegen 12-14 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	38 300
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B



Stormåsan 19 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	21 100
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	D, B



Destilleriveien 11 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	30.04.2018
Areal	51 228
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	B, D



Gneisveien 12 / Stor-Oslo

Type	Logistikk
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	6 600
Sertifisering	BREEAM In-Use Pass
Energimerke	E, D

# Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Innspurten 7 / Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	03.02.2020
Areal	17 793
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	D, B



Stillverksveien 28 / Stor-Oslo

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



Martin Linges vei 2 / Stor-Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	06.11.2017
Areal	17 793
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	B



Dikeveien 17-19 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	15 609
Sertifisering	BREEAM In-Use Good
Energimerke	C



Dikeveien 28 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	31 781
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	C



Bibliotekgata 30 / Stor-Oslo

Type	Handel
Kjøpsdato	01.01.2012
Areal	27 259
Sertifisering	BREEAM In-Use Good (senter)
Energimerke	C, B

# 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

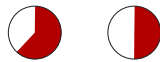
## Styremedlemmer

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 Hammerland, 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% anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom inklusive tomt fratrukket skatteverdi. Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 10%. 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%.

### 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 innstramning 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

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 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 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/](https://storebrand.no/asset-management/)





**Storebrand**

Invester i fremtiden