

# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 1. kvartal 2025



# Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte  
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt  
på kvalitet

1. kvartal 2025

Hovedpunkter	3
Avkastning	5
Bærekraft	7
Portefølje	9
Vedlegg	11

# Hovedpunkter

## Avkastning

 Avkastning  
Q1 2025

**2,1%**

 ↓  
2,2% Q4 2024

 Avkastning  
per Q1 2025

**2,1%**

 ↑  
0,6% per Q1 2024

 Avkastning  
siden oppstart

**6,4%**

 ↑  
6,3% per Q4 2024

 Direkte avkastning  
per Q1 2025

**1,3%**

 ↓  
1,4% per Q1 2024

## Porteføljen

 Antall  
eiendommer

**22**

 →  
22 □ Q4 2024

 Samlet areal  
tusen kvm

**458**

 →  
457 Q4 2024

 Markedsverdi  
NOK milliarder

**15,2**

 ↑  
15,1 Q4 2024

 Antall områder  
investert

**4**

 →  
4 Q4 2024

## Markedsverdi per segment

Kontor

**49%**

Mandat 30-70%

Logistikk

**26%**

Mandat 10-40%

Hotell

**13%**

Mandat 0-20%

Handel

**12%**

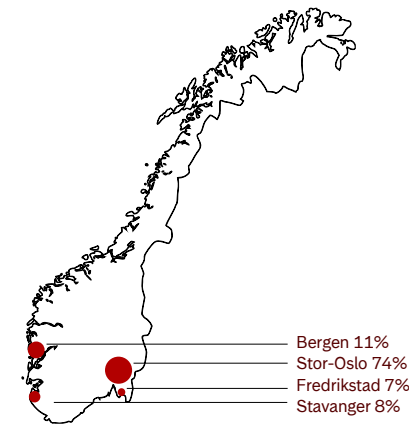
Mandat 0-25%

Annet

**0%**

Mandat 0-10%

## Markedsverdi per geografi



## Bærekraft

 Antall GRESB  
stjerner

**5/5**

For 2024

 Miljøsertifisering i  
% av areal

**99,8%**

Per Q1 2025

## Investorer og leietakere

Lånegrad

**0%**

 →  
Alltid ubelånt

 Antall  
investorer

**54**

 ↓  
56 Q4 2024

 Innskutt EK  
NOK milliarder

**11,6**

 →  
11,6 Q4 2024

 Økonomisk  
ledighet

**1,4%**

 ↓  
1,8% Q4 2024

 Gjenværende  
leietid i år

**6,1**

 ↓  
6,4 år Q4 2024

 Kvartalets  
leieinntekter  
NOK millioner

**236**

 ↓  
241 Q4 2024

 Budsjettet  
Årsleie 2025  
NOK millioner

**965**

 ↑  
930 i 2024

# Forvalter har ordet

SEN leverer et godt 1. kvartal med 2,1 prosent i totalavkastning og fortsetter det fokuserte arbeidet med å levere god risikojustert avkastning til våre investorer. Vi skal også fortsette vårt målrettede arbeid med bærekraft i alt vi gjør, til tross for geopolitisk og global uro.

Andreas Henriksen Lerø   
Porteføljeforvalter



## Markedet

Markedssentimentet bedret seg ved inngangen til 2025, men usikkerheten økte igjen i første kvartal. Høy global politisk og økonomisk usikkerhet, samt høyere inflasjon enn forventet, har skapt usikkerhet rundt renteutviklingen. Transaksjonsmarkedet har hatt en treg start på året. Norges Bank holdt styringsrenten uendret på 4,50 prosent 27. mars, grunnet høyere prisvekst enn ventet. Den økonomiske veksten var lavere enn ventet mot slutten av fjoråret, men bedriftene melder nå om høyere aktivitet. Arbeidsledigheten var lavere enn ventet (2,2 prosent i februar). Prognosen indikerer nå to rentekutt i 2025, mot tidligere tre til fire. Norges Bank understreker at usikkerheten om utsiktene er større enn normalt, og at renten vil avhenge av den økonomiske utviklingen.

Hittil i år er transaksjonsvolumet cirka 15 milliarder kroner, noe lavere enn samme periode i fjor. Totalt volum for året er estimert til 100 milliarder kroner, en økning fra 2024. Økt usikkerhet har gjort estimatene mer usikre. Prime yield er redusert til 4,50 prosent, med unntak av Akershus Eiendom som har redusert til 4,625 prosent. Nedgangen har kun påvirket kontor Oslo. Finansieringsmarkedet viser positive signaler med fallende bankmarginer og høy utlånsvilje. Gjennomsnittlig margin for nye lån er nå 191 basispunkter, med en samlet finansieringskostnad på 5,9 prosent. Dette kan bidra til økt likviditet i transaksjonsmarkedet fremover.

Utflytningen i leieprisveksten for kontor i Oslo har fortsatt inn i 2025, men trenden er positiv og veksten ventes å ta seg opp i 2026 og 2027. I 2025 forventes leieprisveksten å bli marginal utover KPI, likt som i 2024. Det meldes fortsatt om lavere aktivitet i leiemarkedet. Lav ledighet og lavt volum av nybygg, særlig i sentrale Oslo, bidrar imidlertid til å holde leieprisene oppe. Kontorledigheten er fortsatt lav på 6,5 prosent og ventes holde seg stabil rundt det nivået i årene fremover. Gitt det begrensede tilbudet, er det vurdert begrenset risiko for stort fall i leieprisene eller en vesentlig økning i ledigheten. Innen porteføljen kan forvalter vise til at leienivåene står seg sterkt, og at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger – selv om prosessene nå erfares å ta lengre tid enn tidligere.

For handelssegmentet, har privat forbruk stabilisert seg og viser en positiv veksttrend. Husholdningene har lagt en tøff periode med høy prisstigning og strenge tiltak bak seg. Høy lønnsvekst i flere bransjer gir økt disponibel inntekt, som sammen med forbedring av reallønnen, vil bidra til økt kjøpekraft fremover. Tall fra Norsk Retail Hub viser at omsetningen på kjøpesentrene i januar var opp 6,5 prosent sammenlignet med samme måned i fjor, og februar var opp 8 prosent.

Prime yield for logistikk ligger fremdeles på 5,75 prosent. Leiemarkedet for logistikkeiendom var tregt i første halvdel av 2024, men tok seg opp mot slutten av året og inn i 2025. Økt geopolitisk risiko og handelsbarrierer forventes å øke lagerbehovet. Forsvarssektoren og legemiddelindustrien vil trolig bidra til økt etterspørsel etter lager- og produksjonsareal. Detaljhandelen forventes også å øke aktiviteten. Hovedkriteriene for valg av beliggenhet er enkel adkomst, kostnader og nærhet til kunder. Vekst i forsvars- og legemiddelindustrien, samt detaljhandelens tilbakevending, vil sannsynligvis øke etterspørselen i logistikkparkene.

Innen hotell er det en positiv utvikling for Norge og de fleste byene, med økning i losjiosetningen på 12 prosent fra 2023 til 2024. Forslaget om turistskatt møter motstand, da det kan gjøre det mindre attraktivt å feriere i Norge. Hotellnæringen går bra, og flere nye hotellprosjekter vurderes til tross for høye renter og byggekostnader. Interesse for etableringsvurderinger og utleiesøk øker. Hotell blir fremdeles sett på som et attraktivt segment grunnet den svake kronen for utenlandske turister, men også fordi nordmenn i større grad velger Norges-ferie grunnet svekket kjøpekraft i utlandet.

## Bærekraft

SEN er kontinuerlig engasjert i bærekraft og har det som et sentralt fokusområde i alt vi gjør.

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

# Avkastning

SEN leverte i første kvartal en totalavkastning på 2,1 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,22818 per 31. mars 2025. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets etablering er 6,4 prosent.

## Avkastning

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,3 prosent. Verdiendring ble 0,8 prosent korrigert for skatt.

Utdeling for 1 kvartal var NOK 0,015 per andel, og er økt med 0,003 per andel i forhold til tidligere kvartaler. I tillegg er det foretatt ekstraordinær utdeling på NOK 0,008 per andel.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning  
Q1 2025

**2,1%**

↑  
0,6% Q1 2024

Direkteavkastning  
Q1 2025

**1,3%**

↓  
1,4% Q1 2024

Avkastning  
siden oppstart

**6,4%**

↑  
6,2% Q1 2024

## Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

Fra og med 2011, i %

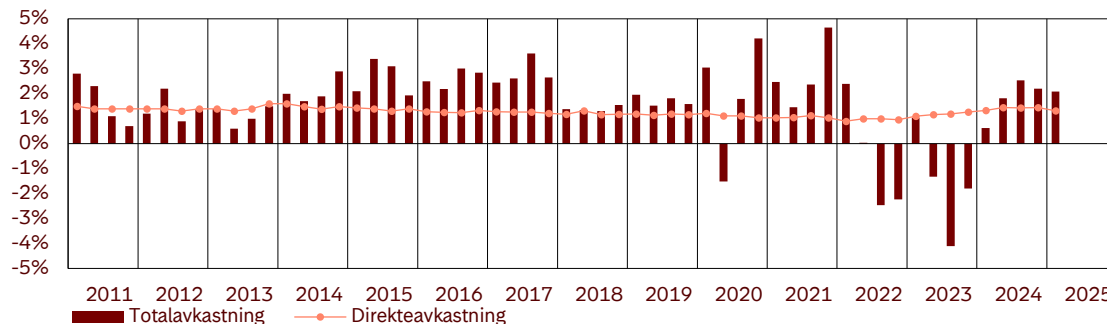
År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q1 2024	Q1 2025
Direkteavkastning	5,6	5,8	6,1	6,1	5,7	5,2	5,1	4,9	4,8	4,5	4,3	3,9	5,0	6,0	1,4	1,3
+ Verdiendring	1,4	-0,1	-1,4	2,6	5,1	5,6	6,4	0,9	2,4	3,2	7,2	-6,1	-10,5	1,3	-0,8	0,8
= Totalavkastning	7,1	5,7	4,8	8,7	10,7	10,8	11,6	5,8	7,2	7,7	11,5	-2,3	-6,1	7,4	0,6	2,1
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	6,4

Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	965	916	965
Vektet gjennværende 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	7,1	6,1
Markedsverdi (MNOK)	4 739	4 756	4 727	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	16 305	16 039	14 307	15 072	14 218	15 210

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 første kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,22818, opp 0,2 prosent fra 1,22575 i fjerde kvartal 2024. SEN delte ut NOK 0,023 per andel i første kvartal 2025 inklusive ekstraordinær utdeling.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



Brugata 19, Oslo. Foto: Storebrand arkiv

VEK per andel  
Q1 2025

**1,228**

↑  
1,226 Q4 2024

Utdeling per  
andel Q1 2025

**0,023**

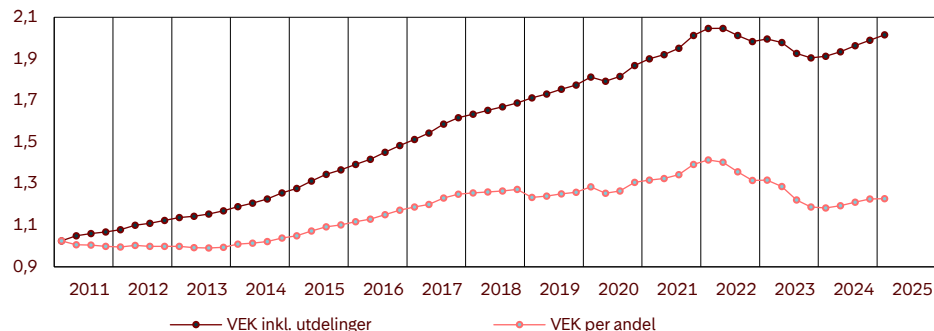
→  
0,012 Q4 2024

Utdeling MNOK (%)  
2025

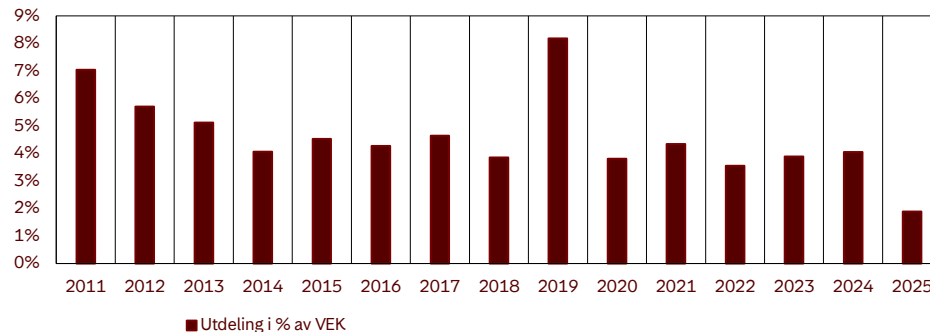
**284 (1,9)**

→  
576 (4,1) i 2024

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK)  
Fra og med 2011



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

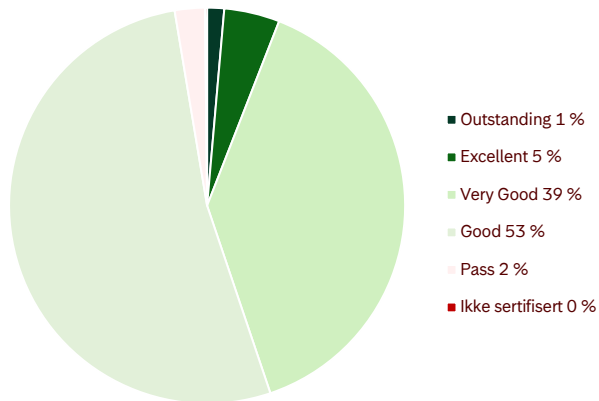


Januar 2019: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager  
Januar 2021: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.  
Februar 2025: foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

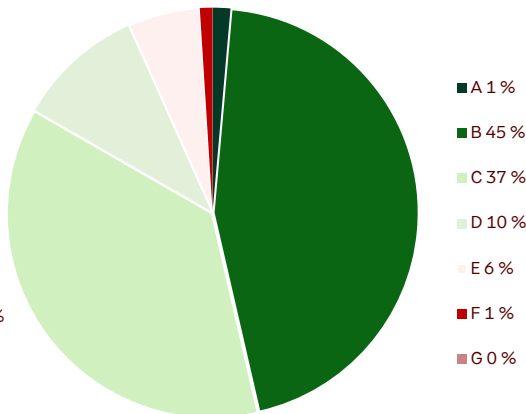


# Bærekraft

## Miljøsertifisering i % av areal



## Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft  
Per 4. kvartal 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



## Skippergata 3 – vi tar vare på fortiden

Historien om Skippergata 3 starter med Christian Brinch, forretningsmann og eier av skipsverftet «Kranen». Brinch sikret seg tomten og fikk bygget oppført i 1836 med to etasjer, kjeller og stall. I kjelleren losjerte Peter Svendsen Bekkevold med kone og åtte barn i 1838. Hans eldste datter var Amalie. Det var i kjelleren av Skippergaten 3 som Bekkevold drev en liten bevertning for sjøfolk, og det var nettopp her Wergeland skulle møte sin kommende hustru.

«Det første Haandtryk», dikt av Wergeland (1838), handler om en mann som tar en kvinne i hånden for første gang, og forelsker seg i henne.

"Haandtryk" bærer historien til Skippergata 3, stedet der Henrik Wergeland og Amalie fant kjærligheten.

Det reflekter også historien med 179 år som serveringssted, hvor utallige hender har møttes og utvekslet mat og drikke. Det minner oss om alle de gode øyeblikkene og samtalene som har funnet sted her gjennom tidene.

Vårt mål var å bevare og dele denne rike historien, samtidig som vi skaper nye minner for våre gjester.





# Portefølje: Slik er fondet investert

Antall  
eiendommer

22

Antall områder  
investert

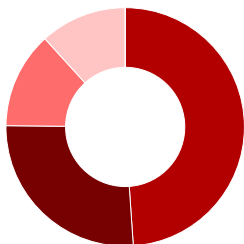
4

Andel investert  
i Stor-Oslo

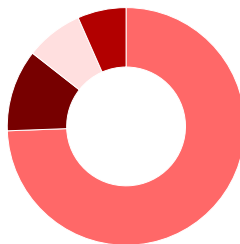
74%

## 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	11%	●
Stavanger	8%	●
Fredrikstad	7%	●

## 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 leietakerisiko. 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
<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

### Skippergata 3

Signert leiekontrakt med reklamebyrået Per Høy AS på 745 kvm, 5 år, leienivå 2 600 kr/kvm

### Philip Pedersens vei 7

Oversendt tilbud på 5 års forlengelse fra dagens utløp (2027).

### Gneisveien 12

PostNord kunngjorde i en pressemelding 3. april om omstruktureringer som vil ramme 450 ansatte i Norge.

Forvalter har blitt informert om at Gneisveien 12 vil bli påvirket, og at PostNord vil fraflytte lokalene.

Leieavtalen løper til 31.08.2034 – PostNord har engasjert utleiemegler for å finne fremleietaker.

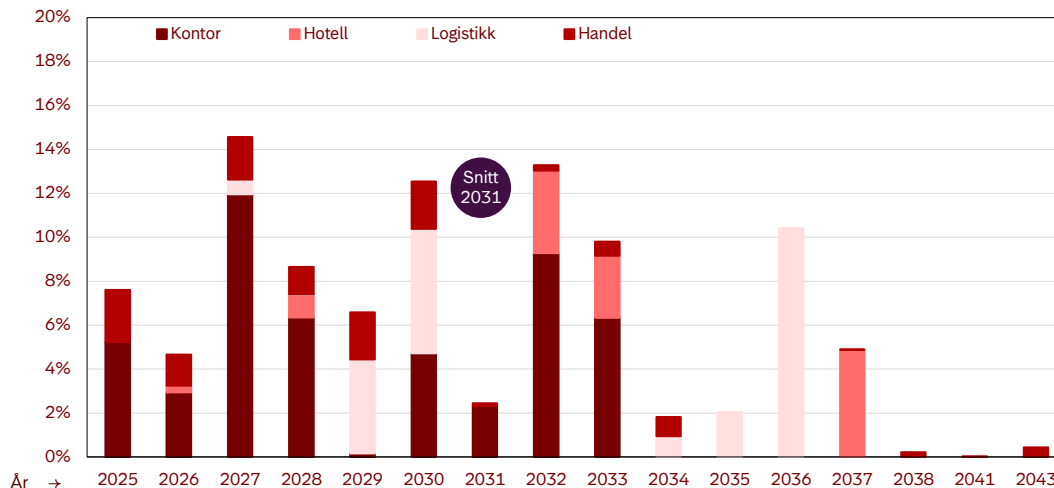
### Lagårdsveien 46

Forvalter er i dialog med Statsbygg som er rådgiver for Skatteetaten i sitt søk. Revidert tilbud ble oversendt i uke 12.

## Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per første kvartal 2025 er 6,1 år (2031). Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og disse vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB som er fondets tre største leietakere.

↓ 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 Pass
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



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	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	B, C



# Eiendommer

↓ Sortert etter segment



Innspurten 7 / Oslo

Type	Hotell
Kjøpsdato	03.02.2020
Areal	22 164
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	19 020
Sertifisering	BREEAM In-Use Very Good
Energimerke	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

# 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

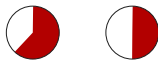
## Styremedlemmer

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 Høyter-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 prosent anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom inklusive tomt fratrukket 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 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