

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Kvartalsrapport 3. kvartal 2024



Vi bygger sten på sten

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Norges største ubelånte
eiendomsfond

Veldiversifisert, med vekt
på kvalitet

3. kvartal 2024

	Hovedpunkter	3
	Avkastning	5
	Bærekraft	7
	Portefølje	9
	Vedlegg	11

Hovedpunkter

Avkastning

 Avkastning
Q3 2024

2,5%

 ↗
1,8% Q2 2024

 Avkastning
per Q3 2024

5,1%

 ↗
-4,4% per Q3
2023

 Avkastning
siden oppstart

6,3%

 ↗
6,2% Q2 2024

Porteføljen

 Antall
eiendommer

21

 →
21 ▾ Q2 2024

 Samlet areal
tusen kvm

444

 →
444 Q2 2024

 Markedsverdi
NOK milliarder

14,5

 ↗
14,3 Q2 2024

 Antall områder
investert

4

 →
4 Q2 2024

Markedsverdi per segment

Kontor

47%


Mandat 30-70%

Logistikk

27%


Mandat 10-40%

Hotell

14%


Mandat 0-20%

Handel

12%

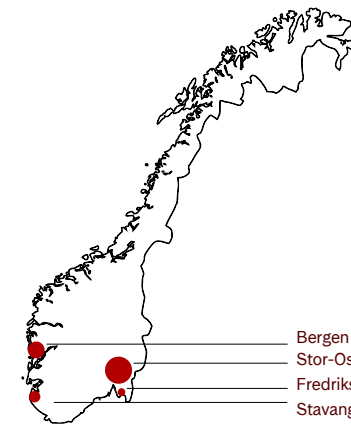

Mandat 0-25%

Annet

0%


Mandat 0-10%

Markedsverdi per geografi



Bærekraft

 Antall GRESB
stjerner

5/5

For 2024

 Miljøsertifisering i
% av areal

99,8%

Per Q3 2024

Investorer og leietakere

Lånegrad

0%

 →
Alltid ubelånt

 Antall
investorer

57

 →
57 Q2 2024

 Innskutt EK
NOK milliarder

11,2

 →
11,2 Q2 2024

 Økonomisk
ledighet

1,9%

 ↓
2,1% Q2 2024

 Gjenværende
leietid i år

6,7

 ↓
6,9 år Q2 2024

 Kvartalets
leieinntekter
NOK millioner

230

 ↓
233 Q2 2024

 Estimert årsleie
NOK millioner

918

 ↗
864 i 2023

Forvalter har ordet

SEN KS leverer et svært godt 3 kvartal med 2,5 prosent i totalavkastning. Hittil i år har vi levert en totalavkastning på 5,1 prosent til våre investorer. SEN KS sitt systematiske arbeid med bærekraft gjør at vi oppnår 92 poeng og opprettholder 5 stjerner i 2024-evalueringen av GRESB.

Andreas Henriksen Lerø ▾
Porteføljeforvalter Storebrand



Markedet

I første halvår av 2024 har forventningene om en myk landing i økonomien styrket seg, med bred enighet i markedet om kommende rentekutt etter at inflasjonen har avtatt og nærmer seg det langsiktige målet om 2,0 prosent. Norges Bank besluttet å holde styringsrenten uendret på 4,5 prosent ut året, med prognoser som indikerer første rentekutt i løpet av første kvartal 2025. Internasjonalt har inflasjonen avtatt, og sentralbanker som FED har allerede startet med rentekutt. Det forventes at Norges Bank vil redusere renten med over 100 basispunkter i løpet av 2025, noe som bidrar til økt økonomisk stabilitet. Aktiviteten i næringsseiendomsmarkedet har økt med et transaksjonsvolum på 52 milliarder, en økning på 40 prosent sammenlignet med året før.

Etter et beskjedent transaksjonsår i fjor, har transaksjonsvolumet økt betydelig i år. Antall transaksjoner er imidlertid på et lavere nivå. Det er en høy andel milliardtransaksjoner som står for 66 prosent av det totale volumet. Med et positivt markedssentiment og en snarlig normalisering av "yield spread" vil det trolig vekke interesse fra en bredere kjøpergruppe og gi økt likviditet fremover.

Prime yield er uendret i kvartalet på 4,75 prosent. Konsensus i markedet er at yieldtoppen antas å være nådd, og korte renter forventes å falle fremover sammen med rentenedsettelse fra sentralbanker, for å sikre en myk økonomisk landing. Lange renter er på mer normale nivåer, så nedsiden er begrenset.

Etter en lang periode med stadig økende etterspørsel etter kontorlokaler i Oslo og stigende leiepriser, så er det nå tegn til at leiemarkedet stabiliserer seg og flater ut. Nybyggvolumet er godt under det historiske snittet og tilbudssiden vil antakeligvis ikke bli bedre før tidligst i 2026. Kontorledigheten forventes å holde seg stabilt på dagens nivå ut 2025, mens leieprisene vil se en moderat vekst på rundt 5 prosent i 2024 for Oslo sentrum.

Innen handel har detaljomsetning stabilisert seg til tross for dyrtid. Det er delt investorappetitt, med lite volum av større kjøpesener, men det er fremdeles god interesse for dagligvare og big box. High-end-varer holder seg godt grunnet kjøpesterke turister og leietakere med betalingsevne.

Prime yield for logistikk ligger på 5,75 prosent. Segmentet hadde en kraftig økt andel av det totale transaksjonsvolumet i fjor og har holdt trenden hittil i år. Både norske og utenlandske investorer er positive til logistikk. Etterspørselen etter lager- og logistikkarealer er sterk. I tillegg er det stadig press oppover på leieprisene grunnet liten tilførsel av nye arealer.

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 ble kåret til nr. 2 av 50 selskaper innen gruppen Diversified - Office/Industrial/Non-listed/Core og fikk en score på 92 poeng.

Andreas Henriksen Lerø
Porteføljeforvalter
Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Avkastning

SEN leverte i tredje kvartal en totalavkastning på 2,5 prosent, og hadde en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,21151 per 30. september 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 1,0 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 er estimert til 6,1 prosent.

[→ Se definisjon av yield](#)

Totalavkastning
Q3 2024

2,5%

↑
-4,1% Q3 2023

Direkteavkastning
Q3 2024

1,5%

↑
1,2% Q3 2023

Avkastning
siden oppstart

6,3%

↓
6,6% Q3 2023

Avkastning og utvalgte nøkkelindikatorer

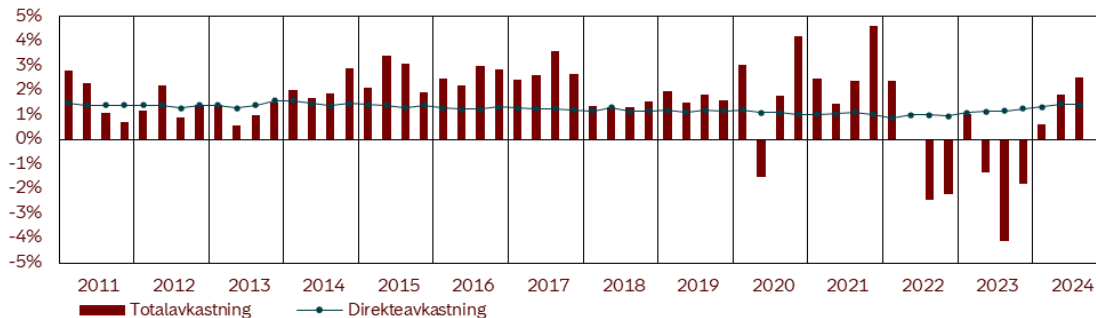
Fra og med 2011

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Q3 2023	Q3 2024	HiÅ
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%	1,2%	1,5%	4,5%
+ 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%	-5,3%	1,0%	0,6%
= Totalavkastning	7,1%	5,7%	4,8%	8,7%	10,7%	10,8%	11,6%	5,8%	7,2%	7,7%	11,5%	-2,3%	-6,1%	-4,1%	2,5%	5,1%
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%	6,5%	6,3%	6,3%
Brutto leieinntekter (MNOK/år)	311	310	312	346	361	493	542	656	670	711	740	775	857	858	918	
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	7,5	6,7	
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	14 868	14 477	

Endring utsatt skatt og betalbar skatt er hensyntatt i avkastning. Netto finans er inkludert i direkteavkastningen.

Kvartalsvis avkastning

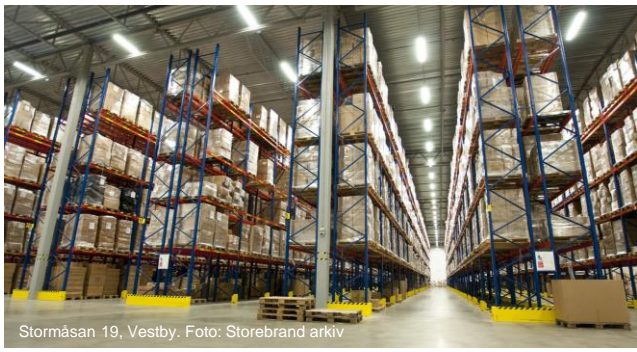
Fra og med Q1 2011, i %



Utvikling i verdijustert egenkapital

SEN hadde per tredje kvartal en verdijustert egenkapital (VEK) per andel på 1,21151, opp 1,5 prosent fra 1,19333 i andre kvartal 2024. SEN utbetalte NOK 0,012 per andel i tredje kvartal 2024.

[Les mer om definisjon av VEK](#)



VEK per andel
Q3 2024

1,212

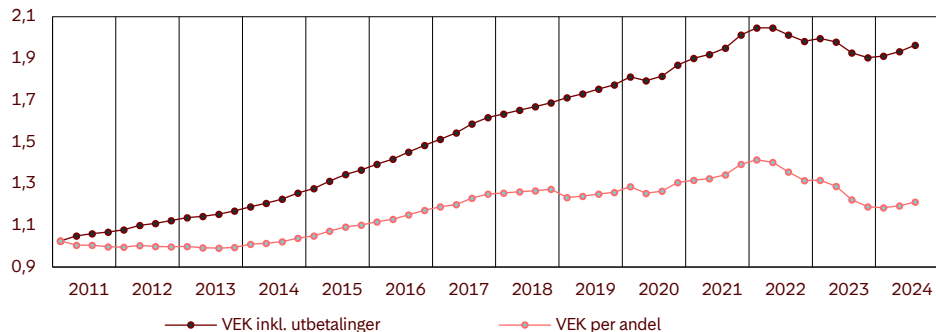
↑
1,193 Q2 2024

Utbetaling per
andel Q3 2024

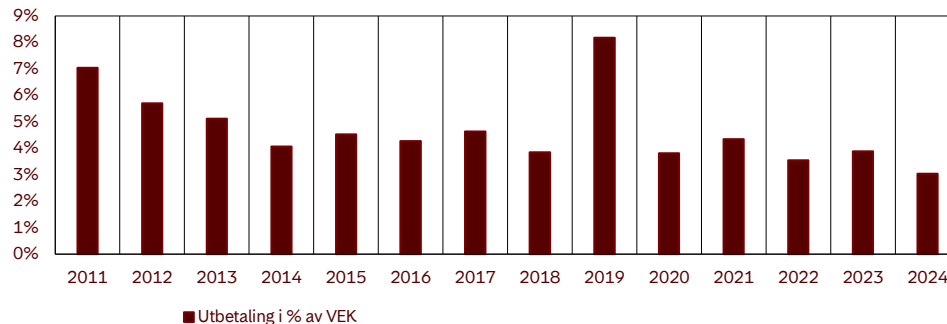
0,012

→
0,012 Q2 2024

Utvikling i verdijustert egenkapital (VEK) Fra og med 2011



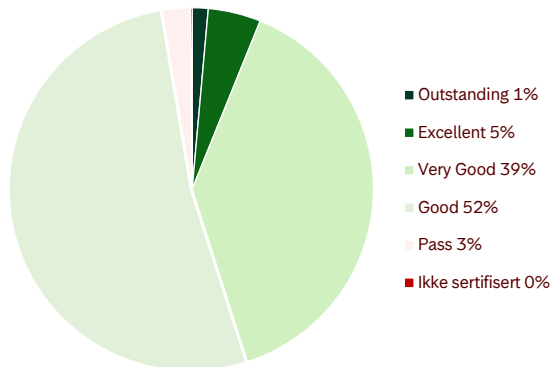
Utbetaling i % av verdijustert egenkapital Fra og med 2011, utbetalinger skjer kvartalsvis



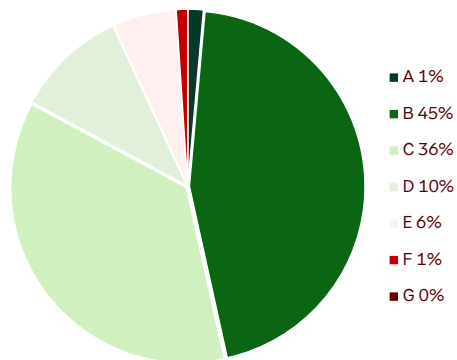
Det ble foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 484 ved salg av Våler Distribusjonslager i januar 2019. I januar 2021 ble det foretatt ekstraordinær utdeling på MNOK 100.

Bærekraft

Miljøsertifisering i % av areal



Energimerking i % av areal



Høydepunkter bærekraft
Per 3. 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



GRESB

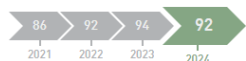
SEN KS sitt systematiske arbeid med bærekraft gjør at vi oppnår 92 poeng og opprettholder 5 stjerner i 2024-evalueringen av GRESB. SEN KS kom på 2. plass av 50 selskaper i kategorien "diversifisert med overvekt kontor, ikke børsnotert".

2024 GRESB Standing Investments Benchmark Report

Storebrand Eiendomsfond Norge KS | Storebrand Asset Management AS



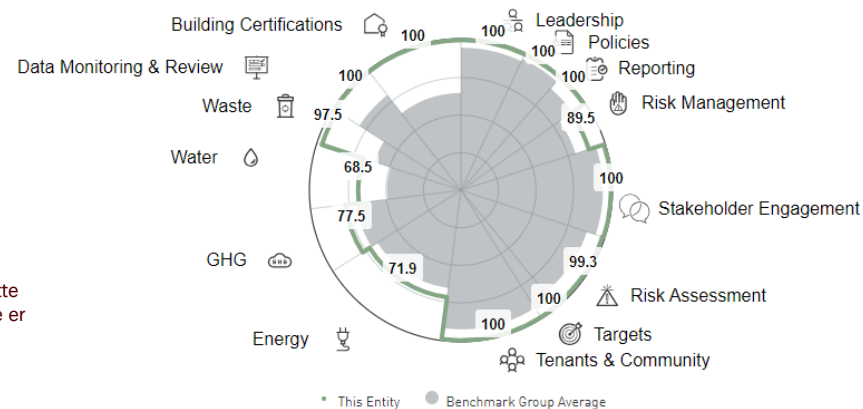
Participation & Score



GRESB Rating



Aspect, Strengths & Opportunities



Status: Non-listed	Strategy: Core	Location: Norway	Property Type: Diversified - Office/Industrial
------------------------------	--------------------------	----------------------------	--

Miljøytelsen på byggene, spesielt utvikling i energiforbruk, vannforbruk og klimagassutslipp, er områdene med størst poeng-potensiale. Poeng gis ut fra utvikling også relativt til konkurrentene. Dette er til dels uforutsigbart og upåvirkelig fra år til år. Videreføring av effektiviserings-arbeidet på byggene er det som vil gi best uttelling over tid.

GRESB-evalueringen viser også potensiale for en liten poeng-forbedring innen Risk Management på klimarisiko. Dette er av mer rapporteringsteknisk karakter og søkes forbedret i neste års rapportering.

Portefølje: Slik er fondet investert

Antall eiendommer

21

Antall områder investert

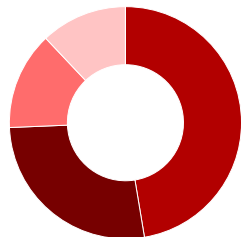
4

Andel investert i Stor-Oslo

73%

Fordeling segmenter

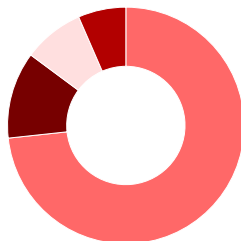
Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren under. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 prosent, mens logistikk utgjør 27 prosent, hotell 14 prosent, og handel 12 prosent av porteføljen.



Kontor	47%	●
Logistikk	27%	●
Hotell	14%	●
Handel	12%	●
Annet	0%	●

Fordeling geografi

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen. 80 prosent av porteføljen ligger i eller rundt Oslo, hvorav 7 prosent ligger i Fredrikstad. Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 prosent) og Stavanger (8 prosent).



Stor-Oslo	73%	●
Bergen	12%	●
Stavanger	8%	●
Fredrikstad	7%	●

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 etter hvert 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 gjennværende leietid for porteføljen skal være minimum 5 år.

Segment	Lav	Portefølje	Høy
Portefølje vs mandat			
Kontor	30 %	47 %	70 %
Logistikk	10 %	27 %	40 %
Hotell	0 %	14 %	25 %
Handel	0 %	12 %	20 %
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

Grev Wedels plass 9

Mildef: signert leieavtale på 528 kvm, kontraktvarighet 5 år.

Gneisveien 18

Freja Transport: forlenget leiekontrakt med Freja Transport med 2 år på eksisterende vilkår.

Gneisveien 12

Post Nord: miljøtiltak-investeringer vil bli utført i vinter og vil gi økt leie.

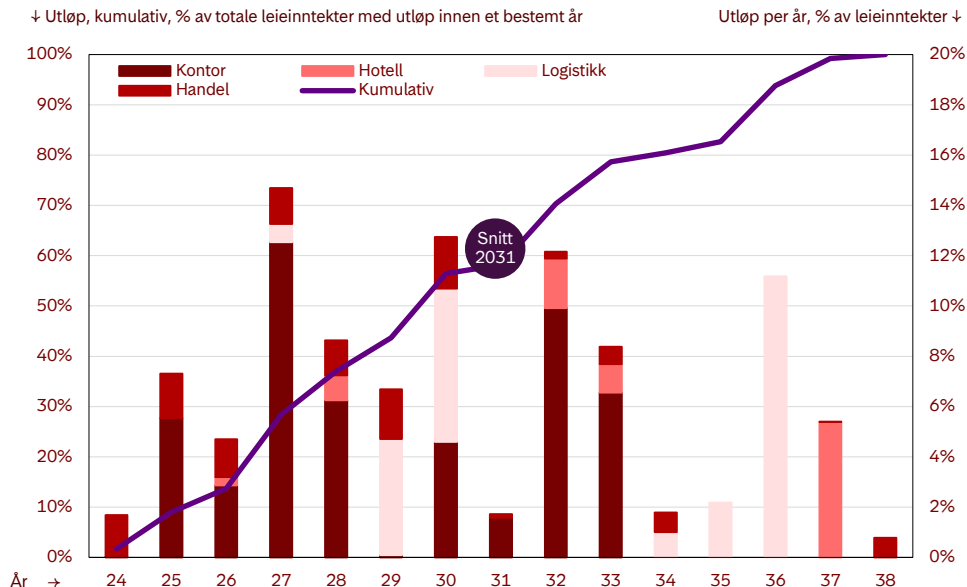
Miljøtiltakene vil heve energimerket fra E til C.

Lagårdsveien 46

Skatteetaten: sendt tilbud på ca. 10.000 kvm

Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per tredje kvartal 2024 er 6,7 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 enbruker 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



Gneisveien 12 / Stor-Oslo

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



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



Destillererveien 11 / Stor-Oslo

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



Martin Linges vei 2 / Stor-Oslo

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

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



Dikeveien 28 / Østfold

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



Dikeveien 17-19 / Østfold

Type	Handel
Kjøpsdato	01.12.2010
Areal	15 609
Sertifisering	BREEAM In-Use 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.

Forbehold

Denne presentasjonen er utarbeidet av Storebrand Asset Management AS (Storebrand) og er kun ment for institusjonelle investorer.

Presentasjonen skal ikke tolkes som et tilbud eller anbefaling om å investere.

Denne presentasjonen inneholder kun generell informasjon. Den inneholder ikke all informasjon som bør vurderes før en investeringsbeslutning, og investorer bør således ikke utelukkende basere investeringsbeslutninger på bakgrunn av denne informasjonen. 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