

Storebrand Eiendom
&
Storebrand
Eiendomsfond Norge
KS

05.12.2023 Andreas
Henriksen Lerø



Storebrand Real Estate

En av Nordens største eiendomsforvaltere

Din partner for bærekraftig eiendomsinvestering



233



80_{mrd}


















65



En av Nordens største eiendomsforvaltere

Din partner for bærekraftige eiendomsinvesteringer

Storebrand Liv	Capital Investment	SEN KS	SPP Fastigheter AB
<p data-bbox="158 325 340 347">Storebrand Liv</p>    25 23,3 _{mrd}	<p data-bbox="660 325 896 347">Capital Investment</p>    136 25 _{mrd}	<p data-bbox="1103 325 1193 347">SEN KS</p>    21 14,9 _{mrd}	<p data-bbox="1431 325 1667 347">SPP Fastigheter AB</p>    51 13,6 _{mrd}
			<p data-bbox="1431 778 1503 800">SNRE</p>    ~10 ~5 _{mrd}



SEN KS er Norges største ubelånte eiendomsfond

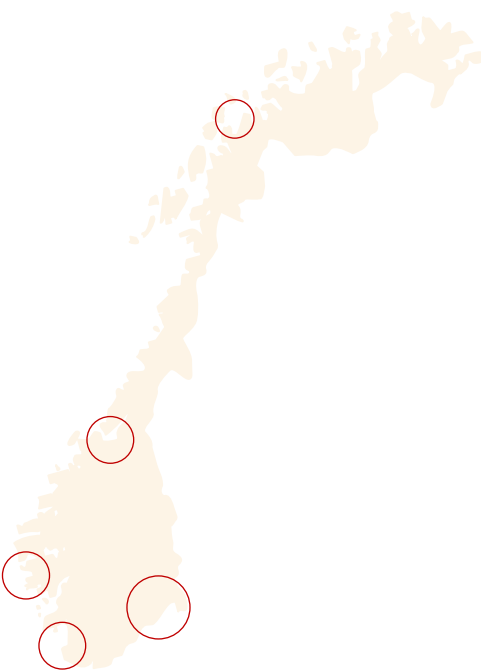
Siden oppstart i 2010 har fondet levert en gjennomsnittlig årlig avkastning på 6,5 % med fokus på samfunnsansvarlige og bærekraftige investeringer.

Antall eiendommer	Utleiegrad	Vektet gjenværende leietid
21	98,1%	7,5
Snitt eiendomsyield	Gjennomsnittlig avkastning	Bærekraft GRESB stjerner
5,48%	6,5%	5/5
Markedsverdi (mrd)	Antall investorer	Eierskap Storebrand Livsforsikring
14,9	58*	>20%

*Inklusive investorer i feeder

Diversifisert investeringsstrategi

SEN KS skal levere en markedsmessig avkastning basert på en diversifisert portefølje av ubelånt norsk næringseiendom.



Norges største ubelånte eiendomsfond

SEN KS er veletablert med NOK 14.9 milliarder i markedsverdi fordelt på 21 eiendommer

Bærekraftig og helhetlig forvaltning

Storebrand gjør alle ledd av forvaltningen, fra kjøp til forvaltning, prosjekter og salg

Geografisk diversifisering

SEN KS Investerer i de største og mest likvide områdene

Segment diversifisering

Bred portefølje på tvers av segmentene kontor, logistikk, handel, hotell, (annet)

Forvaltningseiendommer og utvikling

SEN KS er primært eksponert mot kontantstrømseiendommer, men gjennomfører prosjekter i eksisterende eiendommer

Diversifisert utløpsprofil

SEN KS har en diversifisert utløpsprofil. Porteføljen har en god balanse mellom direkteavkastning og verdiutvikling.

Jevn vekst

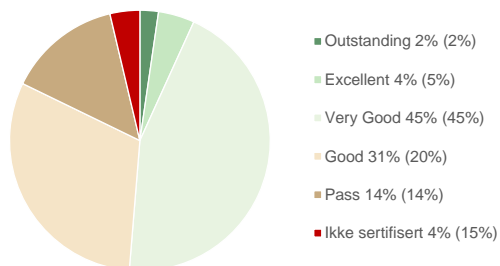
Diversifiseringsstrategien medfører at SEN KS søker å oppnå en jevn vekst i AUM

Investere sammen med Storebrand Liv

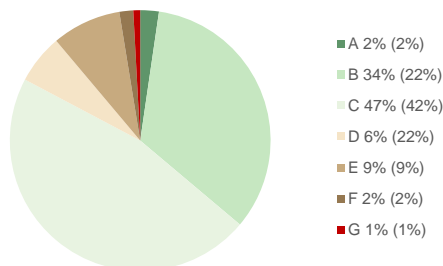
Storebrand Liv er største andelseier og "bidrar som svinginvestor". Homogene og langsiktige investorer bidrar til stabilitet

Bærekraft i porteføljen

Miljøsertifisering i % av markedsverdi



Energimerking i % av markedsverdi



Andel sertifisert/energimerke fra Q1 2023 i parentes.

Kåret til nr.1 på bærekraft

Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) gir dermed en sterk anerkjennelse til bærekraftsarbeidet i SEN KS og hos forvalter. I kvartalet økte SEN KS igjen scoren mot fjoråret til 94 av 100 (fra 92), og ble best i globalt blant 311 selskaper i kategorien "diversifisert/ikke listet/core". Scoren gir også toppkarakter med fem av fem stjerner, som innebærer at fondet er blant de 20% beste globalt, uavhengig av porteføljesammensetning. Over 1 800 eiendomsselskaper til en verdi av 7000 milliarder kroner i 74 land deltok i årets evaluering.

Det ligger bred innsats bak, på miljøeffektiv drift og utvikling av bygg og portefølje, og på rapporteringssiden. Samtidig er konkurransen økende, og kravene skjerpes. Nytt for neste års rapportering er vekten på selskapenes policy for Net Zero på klimagassutslipp og sosial policy for mangfold, likestilling og inkludering.

GRESBs data brukes av mer enn 170 institusjonelle og finansielle investorer i deres vurdering av bærekraftsrisiko i egne porteføljer. Disse driver også frem utviklingen i GRESB-standarden.

Høydepunkter bærekraft
Per 3. kvartal 2023



GRESB ranking
globalt

#1/311



GRESB
poeng

94/100



Andel sertifisert
eiendom

96%



Leietaker-
tilfredshet

77/100



SFDR
klassifisering

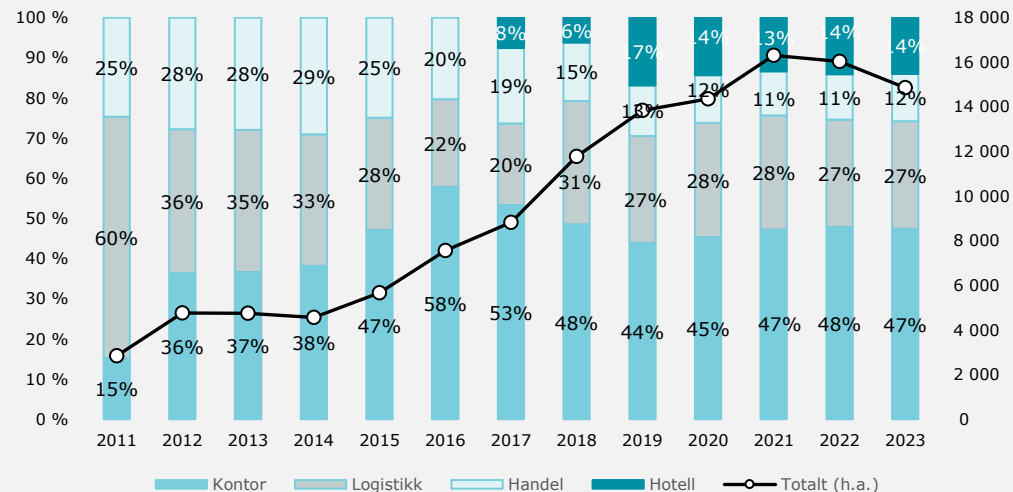
Art.8

SEN KS er bygget sten på sten siden oppstart

- Etablert i 2010/11 med en initiell portefølje
- Tilpasset gjennom påfølgende kjøp for å oppnå best mulig diversifisering
- Jevn vekst og transaksjonsfrekvens
- Tilpasninger fremover for å ytterligere forbedre diversifisering samt som tilpasning for å håndtere naturlig kommende rotasjoner etter 10 års historikk

Historisk segmenteksponering og verdiutvikling

Kilde: Storebrand, 2011 - 2023



Verdsettelse av
Eiendom
Regnskapsseminar
Pensjonskasse
Foreningen

05.12.2023 Andreas
Henriksen Lerø



Mandat til verdsetterne

- Fastsettelse av den underliggende markedsverdien for en definert eiendom, både ved førstegangsvurdering ved kjøp/salg, periodiske vurderinger og ved kvartalsvis porteføljevurdering
- Verdivurderingen skal utføres med bruk av anerkjente metoder for verdifastsettelse, og verdifastsettelsen skal gjengi brutto eiendomsverdi (verdi før fradrag for eventuelle skatteposisjoner, due dilligence etc.).
- Den underliggende markedsverdien defineres som eiendommens markedsverdi, i en frivillig transaksjon mellom selger og kjøper på armlengdes avstand.
- Verdivurderingen skal utføres med bruk av anerkjente metoder for verdifastsettelse.
- Det skal også inkluderes et anslag på tomteverdi for det aktuelle objektet, som skal benyttes i forbindelse med beregning av eventuell latent skatt / verdi av mindreauskrijvinger («Skatterabatt») som følge av at den normale transaksjonsformen i Norge er salg av eiendomsselskap. Anslaget skal være basert på informasjon om den aktuelle eiendommen fra både Kunden og offentlige kilder, Meglerhusets egen markedskunnskap og egne erfaringer. Ofte satt som en % av eiendommens totale verdi.



Verdsettere og prosess

Verdsettere

- Akershus Eiendom AS
- DNB Næringsmegling AS,
- Newsec AS
- Cushman & Wakefield Realkapital

Når gjøres verdsettelse

- Verdsettelse gjøres hvert kvartal og eventuelt ved kjøp/salg av ny eiendom som ikke faller til et kvartal

Hvem har ansvar for informasjon til verdsetterne

- I Storebrand har vi 2 investeringsanalytikere som holder i verdsettelse for SEN KS og SBL

Hvilken informasjon benyttes som input?

- Rent roll, budsjett, prognoser og investeringer, omsetning, hendelser, bærekraftsdata

Proessen i praksis

- Oversendelse av informasjon (alle verdsettere skal ha samme informasjon)
- Utkast fra verdsetter
- Møte der verdsetter gjennomgår verdsettelsene
 - Viktig å presisere at det er armlengdes avstand

Verdsettelsesmodell

- Nåverdimodell basert på kontantstrømsanalyse
- Yield/avkastningskrav
- Vi vurderer cashflow over tid, ofte 10 år
- Løpende leieinntekter/ markedsleie
- Eierkostnader
- Investeringer

Verdianslag		2 273 200 000		0,00 %		Verdivurdering pr		01.07.2022		2032		år											
Kjøpesum		2 273 276 465,55																					
Inflasjon		2,00 %		Verdiendring ved parameterendring																			
Real Rente+egen ei risk		3,30 %		Realrente/Risikopr + 0,10%		-64 900 000																	
Risikopremie		0,10 %		Realrente/Risikopr - 0,10%		68 900 000																	
Avkastningskrav		5,40 %		Markedsleie m norm utl grad		90 481 351																	
Sluttverdifaktor risk justert		29,4		Kontraksleie + verdi ledig		82 797 070																	
Yield Markedsleie		3,7 %		Markedsleie utg punkt		92 481 270																	
Yield i år 1		2,4 %		Mindreleie pt (merleie)		7 684 281																	
Salgsyield		3,40 %		Kontraksleie - markedsleie		(20 923 980)																	
Startår		2022		Tid og lt justert risikopremie		0,00 %																	
Kost % i gj sn 10 år		28,7 %		Gjennværende leietid		6,2		7,4															
Dr kost % i gj sn 10 år		9,8 %		Ledig andel		17,3 %		16,0 %															
Dr kost % etter år 10		8,0 %		Ledig varelager		16,0 %																	
Invest % gj sn 10 år		3,6 %		Utlap neste 18 mnd		84,0 %																	
Skatt		23 %																					
Bruttoyield		3,06 %																					
Rest av år																							
Kontantstrøm		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031		2032	
Kontraksleie		32 498 540		63 825 636		63 180 386		64 254 940		65 420 113		44 632 791		45 650 517		46 435 956		42 759 828		40 322 774		41 242 222	
Markedsleie ledig areal		-		23 788 459		30 588 324		31 228 048		31 852 609		50 401 858		57 216 315		57 834 057		63 592 938		73 950 429		75 429 437	
Oms./øvrige inntekter		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-	
Sluttverdi		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		3 044 176 825	
Sum Innbetalinger		32 498 540		87 614 095		93 768 710		95 482 987		97 272 722		95 034 649		102 866 832		104 270 013		106 352 766		114 273 203		116 671 660	
Løpende driftskostnader		951 244		2 933 920		3 080 346		2 796 763		2 852 699		2 909 753		2 967 948		3 027 307		3 087 853		3 149 610		3 212 602	
Vedlikeholdskostnader		145 797		100 000		100 000		173 331		176 797		180 333		183 940		187 619		191 371		195 198		199 102	
Utleiekostnader		673 884		7 316 419		-		-		39 950 428		-		-		-		35 120 517		-		-	
Gårdens andel felleskostnader		4 489 408		2 987 524		2 536 461		5 112 806		5 215 063		5 319 364		5 425 751		5 534 266		5 644 951		5 757 850		5 873 007	
Investeringer		92 578 805		19 580 357		2 601 000		-		-		-		-		-		-		-		-	
Forvaltningskostnader		324 985		876 141		937 687		954 830		972 727		950 346		1 042 700		1 028 668		1 063 528		1 142 732		1 166 717	
Øvrige/spes. kostnader		4 443 029		979 018		195 075		-		-		-		-		-		-		-		-	
Sum utbetalinger		103 607 152		34 773 379		9 450 568		9 037 730		49 167 714		9 359 796		9 606 307		9 791 892		45 108 220		10 245 391		10 451 429	
Netto kontantstrøm		(71 108 612)		52 840 717		84 318 141		86 445 257		48 105 008		85 674 852		93 260 525		94 478 121		61 244 546		104 027 812		106 220 231	
Verdianslag		2 370 895 718		2 398 771 512		2 401 567 587		2 401 567 587		2 441 518 015		2 441 518 015		2 441 518 015		2 441 518 015		2 476 638 532		2 476 638 532		2 476 638 532	
Yield		2,38 %		3,32 %		3,62 %		3,60 %		3,60 %		3,51 %		3,82 %		3,87 %		3,89 %		4,20 %		4,29 %	
				3,66 %		3,99 %		3,96 %		3,97 %		3,86 %		4,20 %		4,26 %		4,27 %		4,61 %		4,71 %	

Prosess

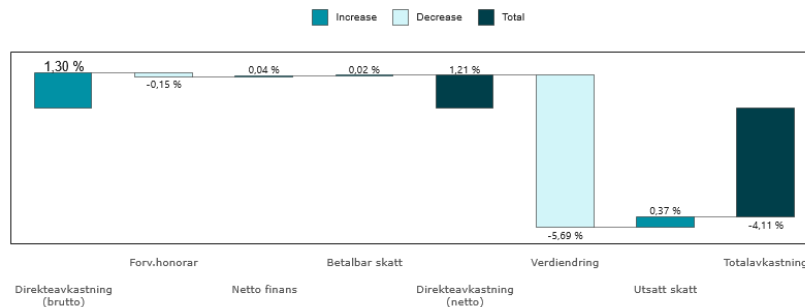
- Endelige verdier per verdsetter
- I SEN KS snitter vi verdien av 2 verdsettere

Snitt av to verdsettere

Verdiendring i kvartalet MNOK	Akershus Eiendom	DNB	Newsec	Cushman Wakefield	Snitt 31.06.2023
Nydalsveien 36	x	x			-
Nydalsveien 38		x	x		-
Gullhaug Torg 2B	x		x		-
Dikeveien 28	x	x			-
Dikeveien 17-19	x	x			-
Gneisveien 18	x		x		-
Stormåsan 19	x	x			-
Gneisveien 12		x	x		-
Bonntjennsvegen 12-14	x		x		-
Grev Wedels Plass 9	x		x		-
Brynsalleen 6		x	x		-
Bibliotekgata 30			x	x	-
Philip Pedersens vei 7	x	x			-
Solheimsgaten 7A-E	x	x			-
Martin Linges vei 2	x	x			-
Dr. Hansteins gate 13-17		x	x		-
Lagårdsveien 44		x	x		-
Lagårdsveien 46	x		x		-
Destillerveien 11	x	x			-
Innspurten 7		x	x		-
Stillverksveien 28	x		x		-
Verdivudering SEN KS	-	-	-	-	-

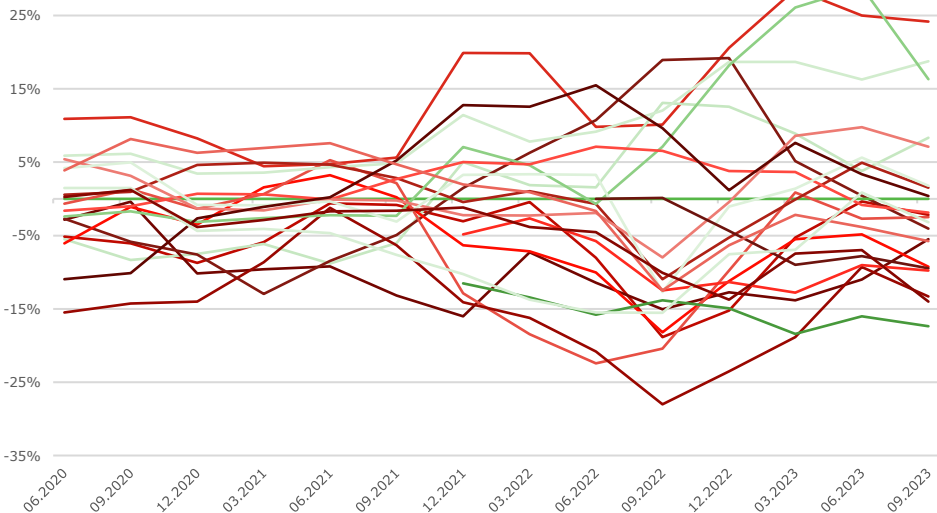
Hvordan brukes eiendomsverdi til å beregne VEK?

- Brutto eiendomsverdi justeres med:
 - Utsatt skatt/skatterabatt

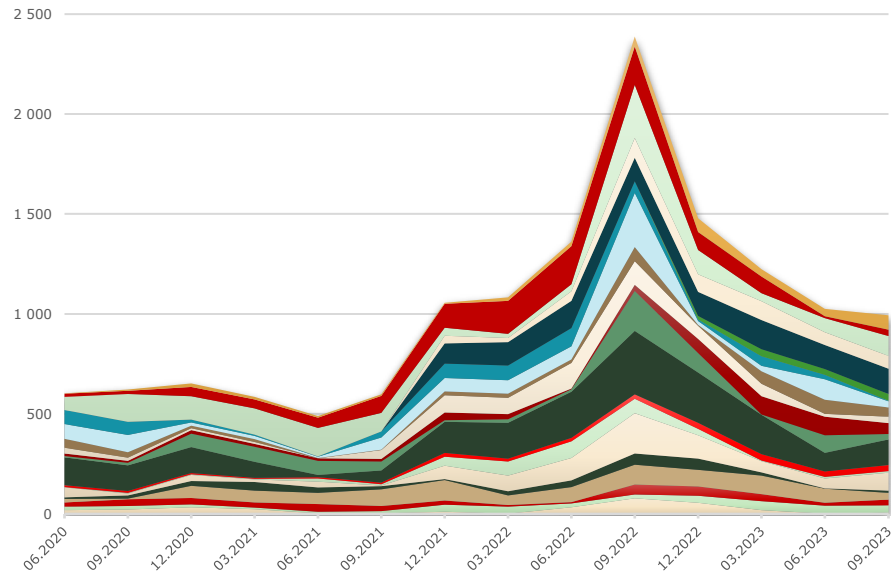


Fremdeles høy verdsettelsesusikkerhet

Tall hentet fra SEN KS



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Nydalsveien 36 | Nydalsveien 38 | Gullhaug Torg 2B | Dikeveien 28 |
| Dikeveien 17-19 | Våler Distribusjonslager | Gneisveien 18 | Stormåsan 19 |
| Gneisveien 12 | Bonntjennsvegen 12-14 | Grev Wedels Plass 9 | Brynsalleen 6 |
| Bibliotekgata 30 | Philip Pedersens vei 7 | Solheimsgaten 7A-E | Martin Linges vei 2 |
| Dr. Hansteins gate 13-17 | Lagårdsveien 44 | Lagårdsveien 46 | Destilleriveien 11 |
| Innspurten 7 | Stilverksveien 28 | | |



- | | | | | | |
|------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nydalsveien 36 | Nydalsveien 38 | Gullhaug Torg 2B | Dikeveien 28 | Dikeveien 17-19 | Våler Distribusjonslager |
| Gneisveien 18 | Stormåsan 19 | Gneisveien 12 | Bonntjennsvegen 12-14 | Grev Wedels Plass 9 | Brynsalleen 6 |
| Bibliotekgata 30 | Philip Pedersens vei 7 | Solheimsgaten 7A-E | Martin Linges vei 2 | Dr. Hansteins gate 13-17 | Lagårdsveien 44 |
| Lagårdsveien 46 | Destilleriveien 11 | Innspurten 7 | Stilverksveien 28 | | |

Disclaimer – Storebrand Asset Management AS

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.

Vår visjon:
Våre kunder anbefaler oss

