



VERDIVURDERING AV EIENDOM

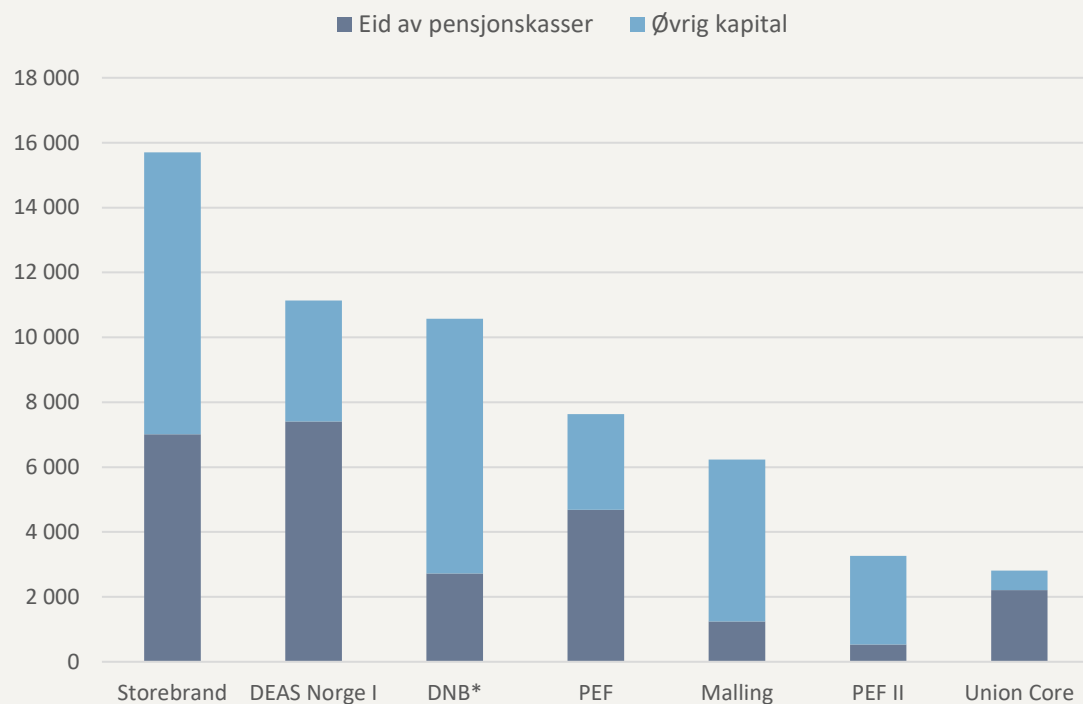
LARS FLÅØYEN
FUND MANAGER,
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I

DESEMBER 2023

UBELÅNTE NORSKE EIENDOMSFOND

Forvalter eiendomsverdier for ca NOK 25 milliarder for norske pensjonskasser

Eiendomsverdi pr Q2 2023 (MNOK)



Verdivurderingspraksis

	Storebrand	DEAS	DNB	PEF	Malling	PEF II	Union
Akershus	X	X	X	X		X	X
DNB	X	X		X		X	
Newsec	X	X			X		X
C & W	X		X				
C & W (SE)			X				
Malling					X		
CBRE (SE)			X				
	Snitt av to, kvartalsvis	Snitt av tre, kvartalsvis	Snitt av to, kvartalsvis	Snitt av to, halvårlig	Malling (kvart.) og Newsec (årlig)	Snitt av to, halvårlig	Snitt av to, kvartalsvis

* Eierstruktur for underselskapene DNB Scandinavian PropFund 4 og 5 KS ikke offentlig tilgjengelig. Estimat (DEAS) at disse eies 80 % av pensjonskasser.

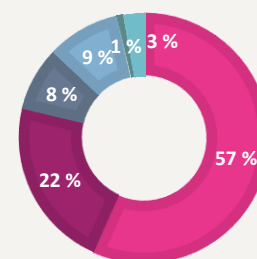
Kilde: Proff.no, selskapenes kvartalsrapporter

DEAS EIENDOMSFOND NORGE I IS/AS

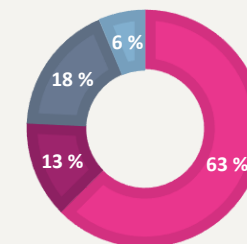
Nøkkelfakta per 30.09.23

Etablert	2004
Forvalter	DEAS (tidl Aberdeen)
Verdi eiendomsportefølje	MNOK 10 825
Vektet løpetid leiekontrakter	5,8 år
Utleiebart areal	349 525 kvm
Årlig kontraktsfestet leieinntekt	609 MNOK
Økonomisk ledighet	5,2 %
Historisk årlig avkastning (siden 1.7.2004)	6,5 %
Antall eiendommer	32
GRESB (2023)	93 poeng / 5 stjerner

GEOGRAFI



EIENDOMSTYPE



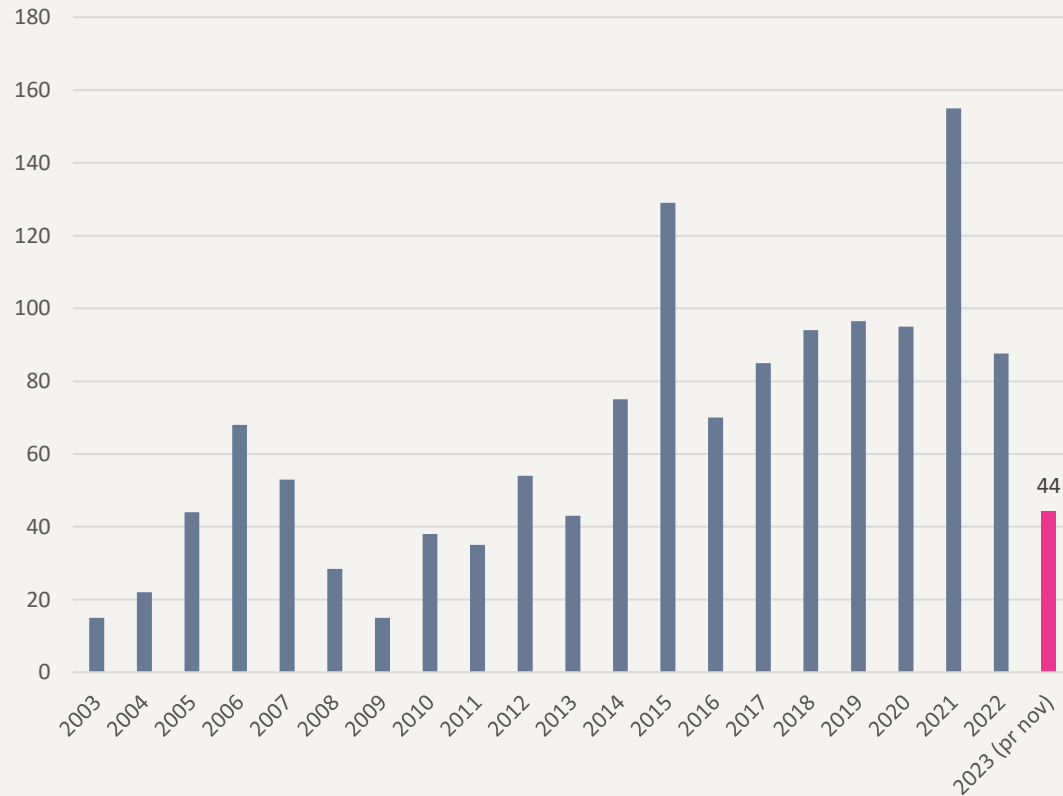
66 % eid av pensjonskasser med ca 867 574 medlemmer (aktive, pensjonister og fratrådte)

11 kommuner

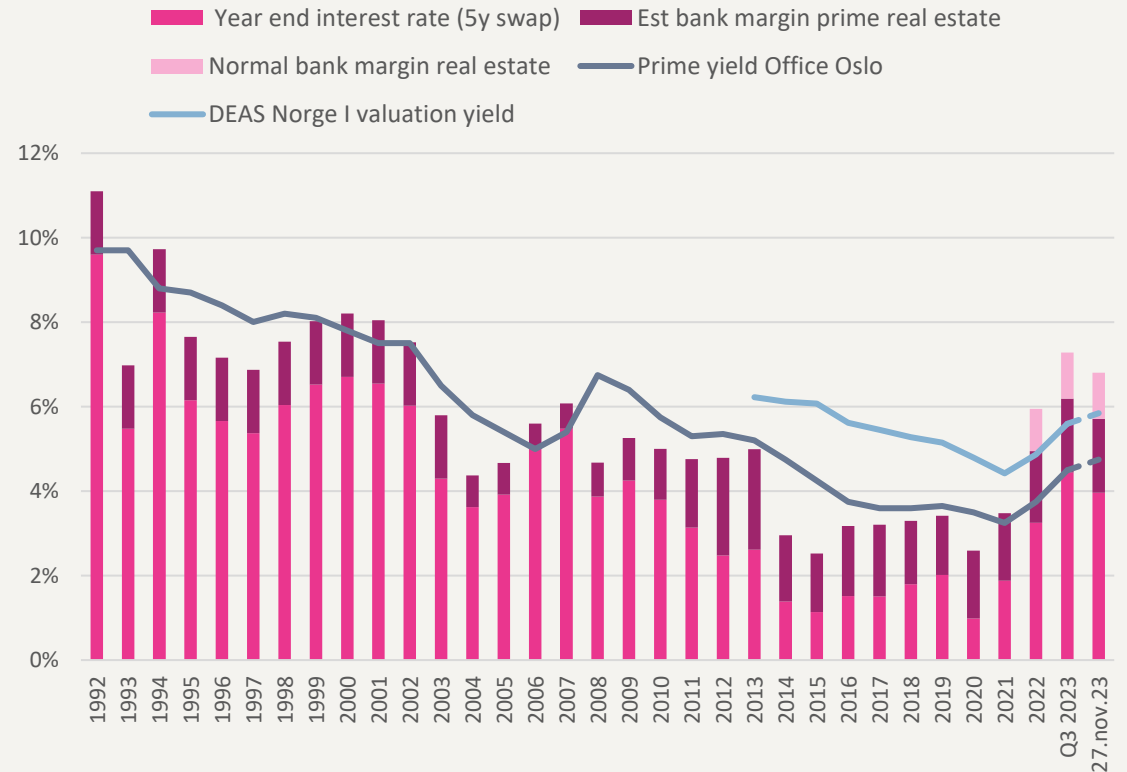
Veldedige stiftelser, forsikrings- og livsforsikringsselskaper

DAGENS MARKED: FÆRRE TRANSAKSJONER OG MER USIKKERHET KNYTTET TIL PRISING AV EIENDOM

Transaksjonsvolum norsk næringsseiendom, NOK mrd



Finansieringskostnad og eiendomsyield

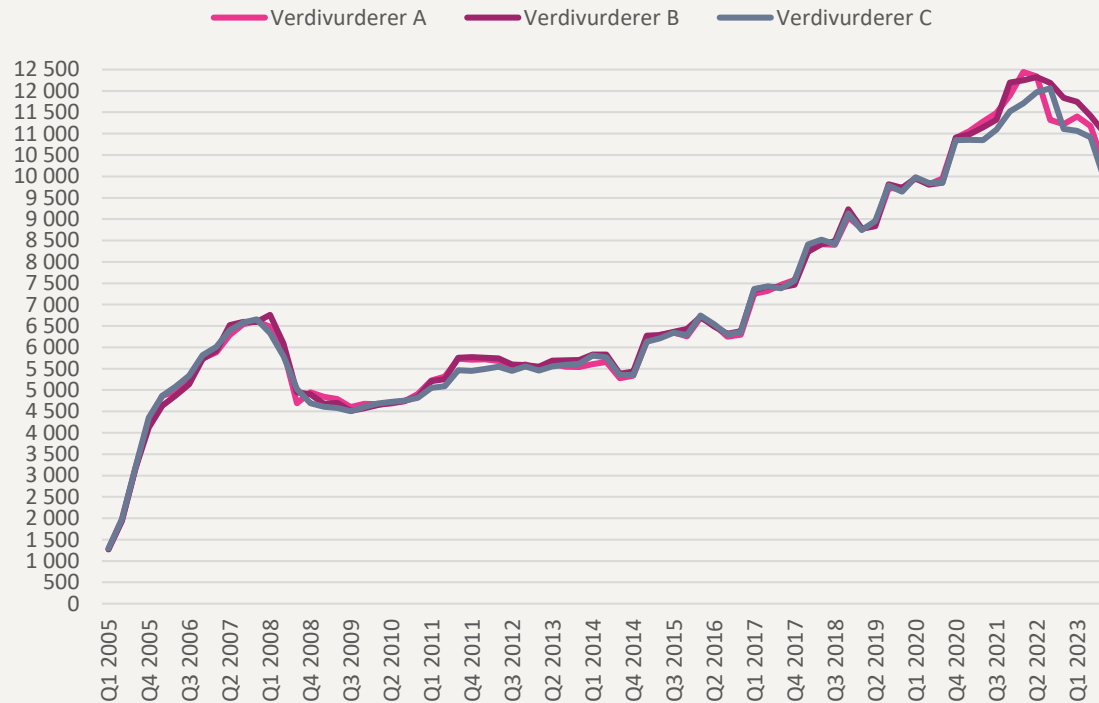


Kilder: Akershus Eiendom, Union, DEAS, november 2023

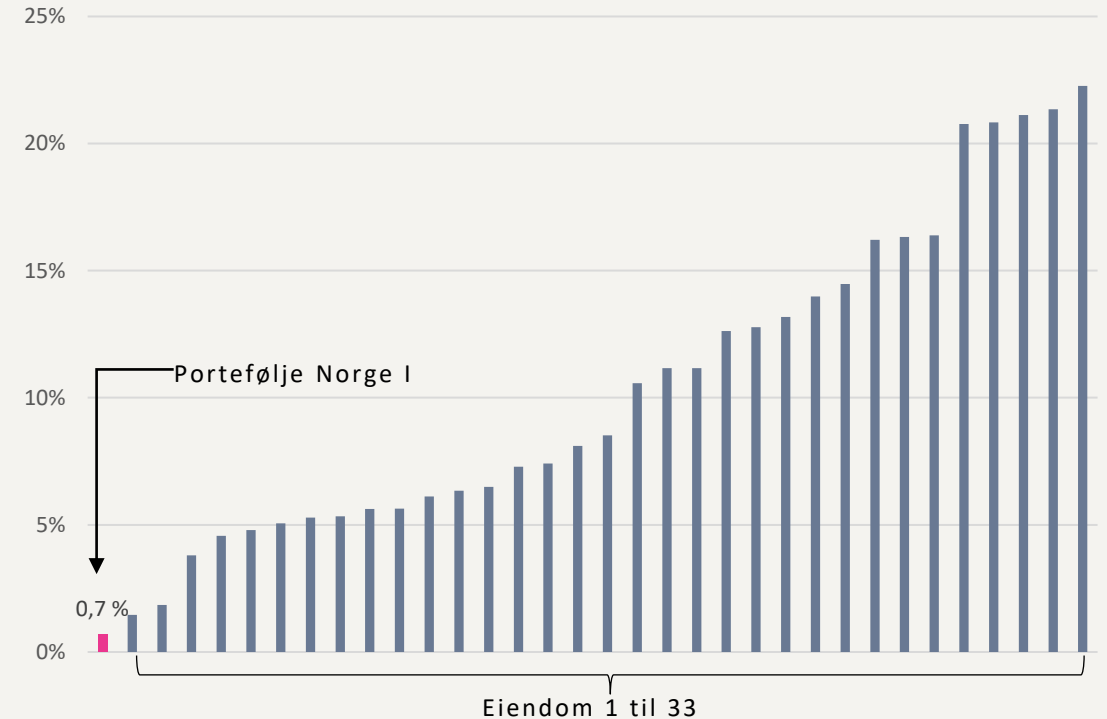
HVOR ENIGE ER VÅRE TRE VERDIVURDERERE?

Normalt er verdivurdererne forholdsvis enige om marked, men har ulikt syn på objektnivå

Porteføljeverdi Norge I per verdivurderer (MNOK)



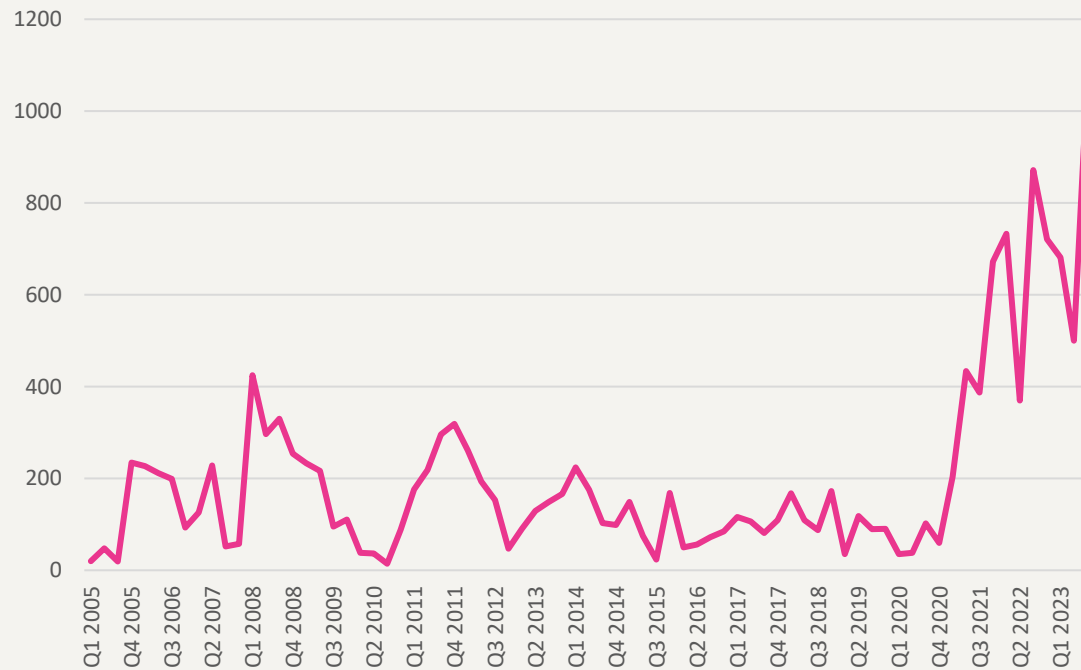
Spread mellom høyeste og laveste verdivurderer (Q4 2020)



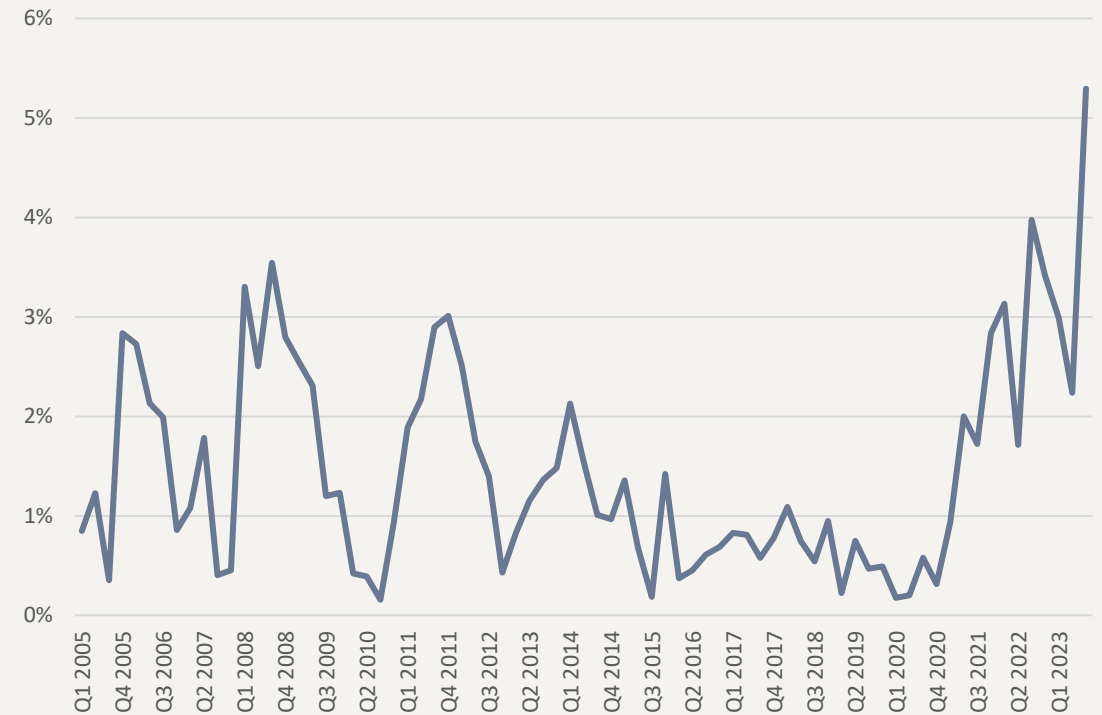
STØRRE VERDIDIFFERANSER I DAGENS MARKED

Få referansetransaksjoner i markedet, usikkerhet knyttet til avkastningskrav

DEAS Norge I: Differanse mellom høyeste og laveste verdivurderer (MNOK)

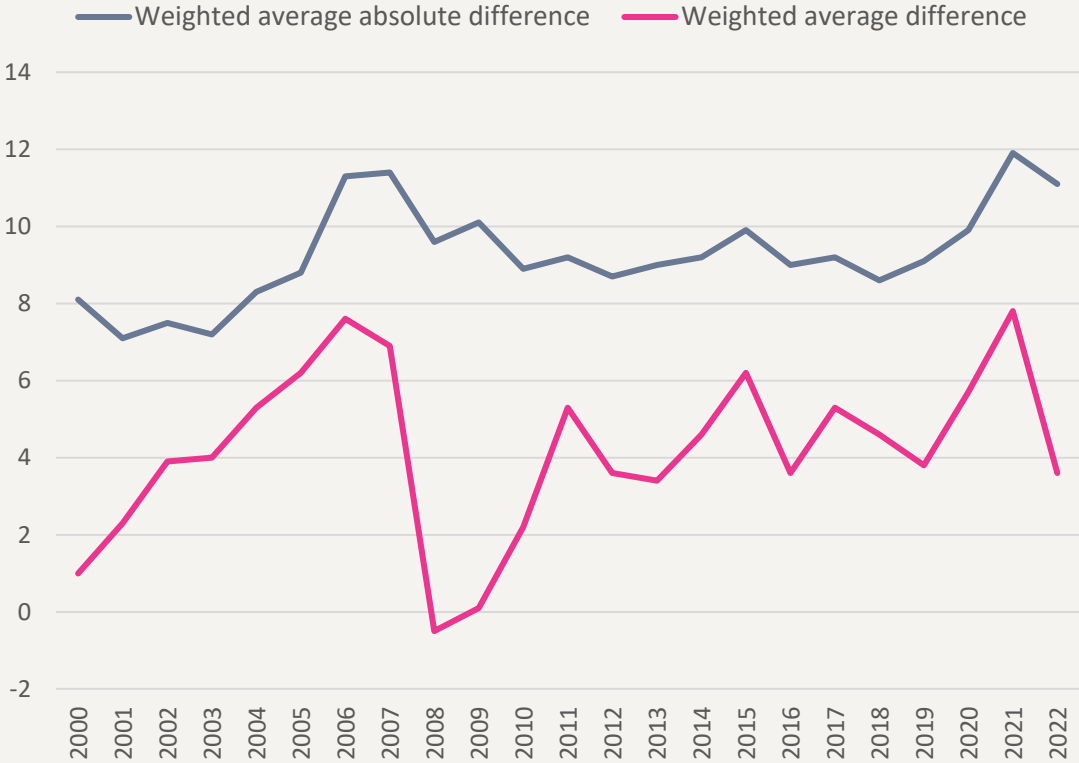


DEAS Norge I: Standardavvik tre verdivurderere (%)

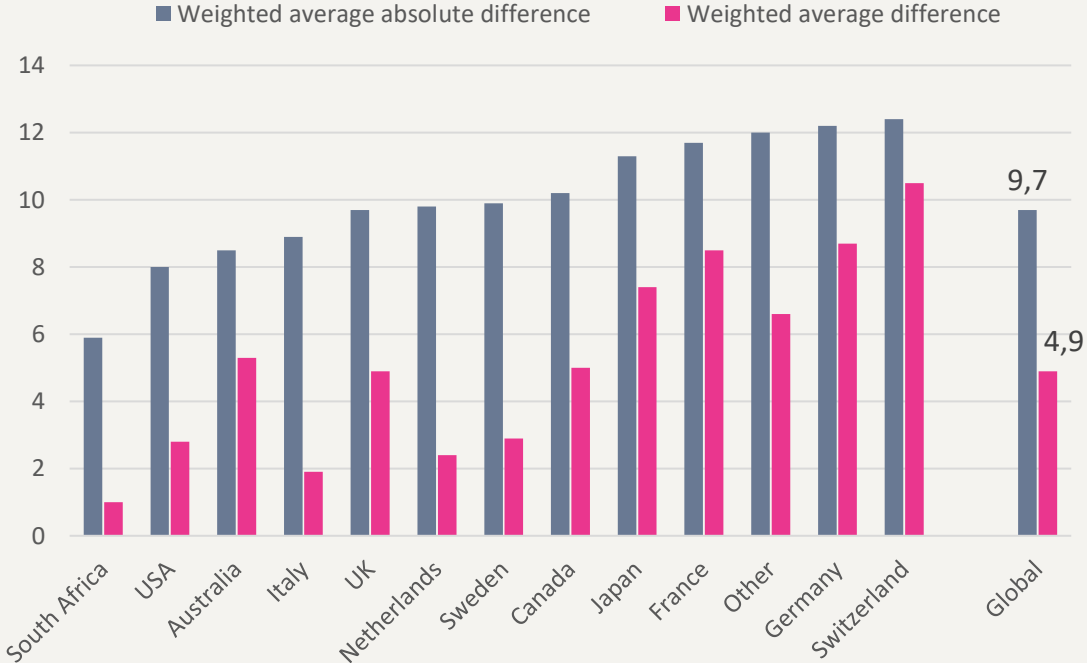


MSCI VALUATION AND SALE PRICE COMPARISON

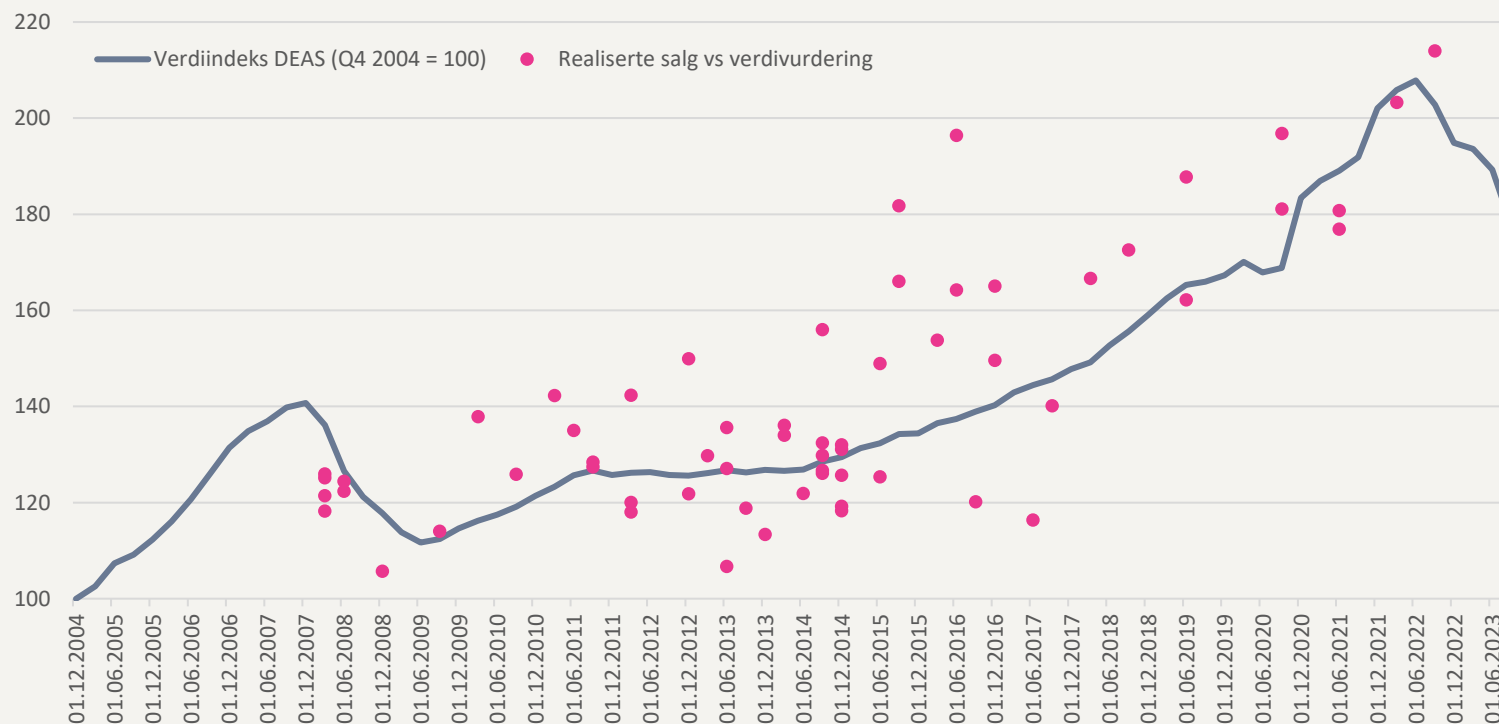
Global sales-to-valuation relationship, 2000 to 2022



Ten-year average of weighted differences by country, 2013 to 2022



DEAS: REALISERT SALGSPRIS VS VERDIVURDERING



Statistikk salg Aberdeen/DEAS 2004-2023

Antall transaksjoner	64
Totalt salgsvolum (MNOK)	18 506
Salgspris vs siste verdivurdering, uvektet	3,5 %
Salgspris vs siste verdivurdering, vektet	5,1 %

Siste verdivurdering før salg maks 3 mnd gammel

OPPSUMMERING

- Det er viktig for et eiendomsfond å ha så riktige verdier som mulig for å sette riktig kurs mtp annenhåndstransaksjoner/innløsning/reinvestering, samt for å tiltrekke nye investorer
- Ulike verdivurderingsselskaper er normalt forholdsvis samstemte om markedet, men kan være ganske uenige på objektnivå
- Det er utfordrende å verdivurdere eiendom i dagens marked, og differansen mellom verdivurderinger er mye større enn normalt
- Historiske data viser at realiserte salgspriser i snitt ligger noe over siste verdivurdering



