

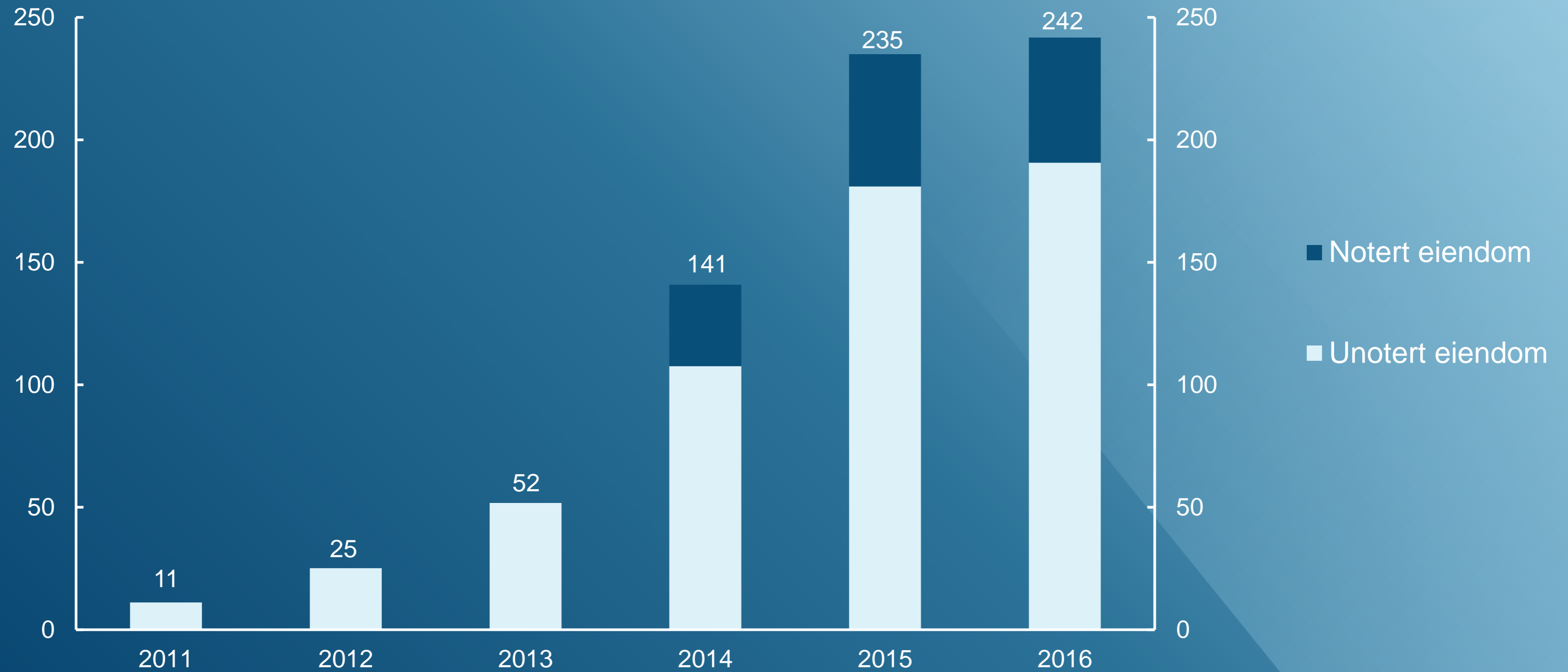
EIENDOMS- INVESTERINGER

STATENS PENSJONSFOND UTLAND

**PRESSESEMINAR
OSLO, 14. MARS 2017**

Samlede eiendomsinvesteringer

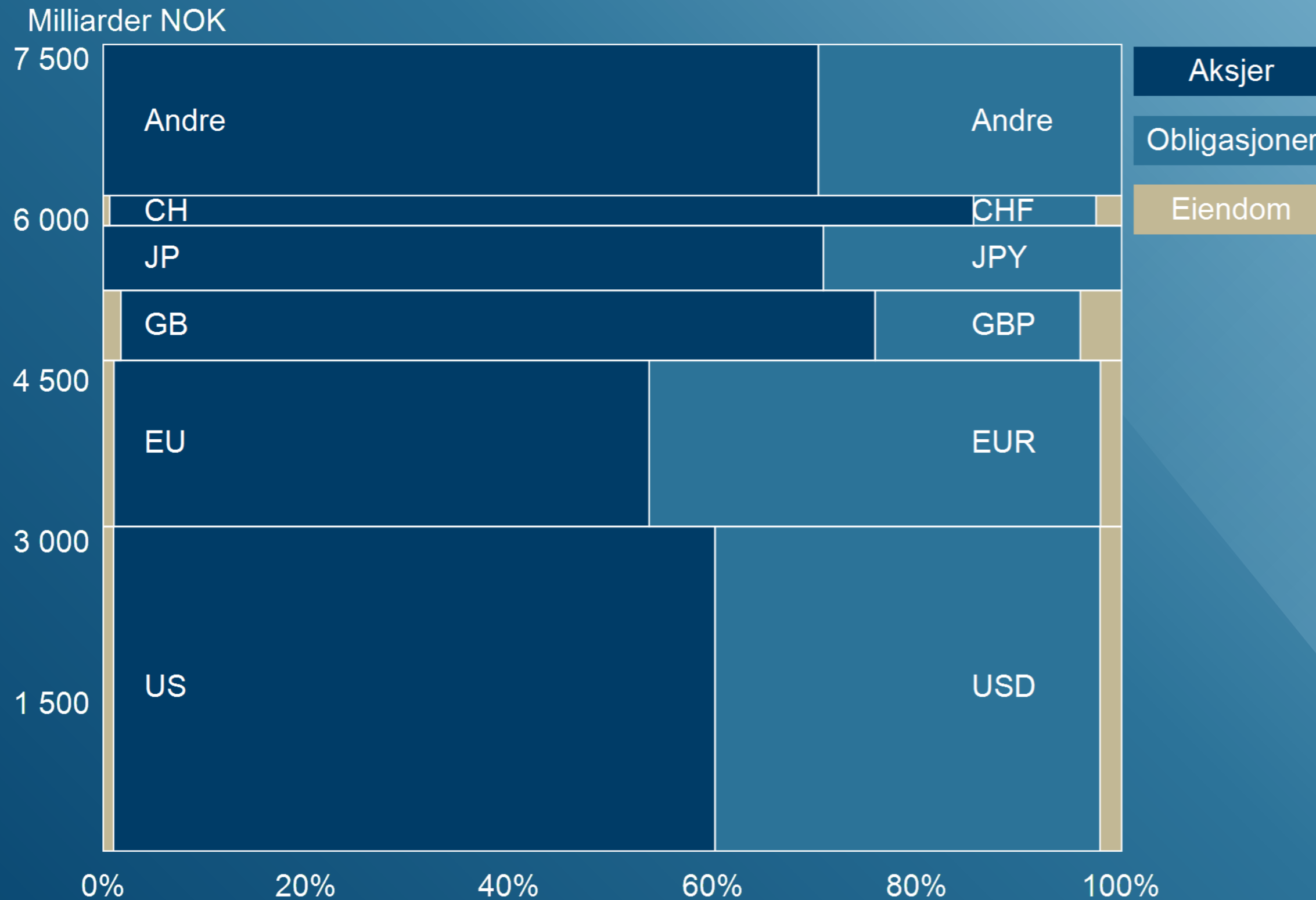
Markedsverdi ved årsslutt i milliarder kroner



Kilde: Norges Bank Investment Management

Ny forvaltningsmodell

Finansiering av eiendomsinvesteringer



Strategiplan 2017-2019

Eiendomsinvesteringene

- Høykvalitetsbygg
- Globale byer
- Lokal ekspertise
- Bærekraftige eiendomsinvesteringer





NORGES BANK
REAL ESTATE MANAGEMENT

EIENDOMS- INVESTERINGER

STATENS
PENSJONSFOND
UTLAND

/2016

Nr. 02

1

RESULTATER

1.1 Leder for Norges Bank Real Estate Management	6
1.2 Resultater for 2016	8

2

INVESTERINGER

2.1 Globale investeringer	16
2.2 Investeringene i Europa	21
2.3 Investeringene i USA	27
2.4 Risikostyring	32
2.5 Miljøvennlig forvaltning	38
2.6 Verdivurderinger	42

3

INNTEKTER

3.1 Inntekter	45
3.2 Forvaltningskostnader	47
3.3 Andre kostnader	50
3.4 Kontantstrøm	52

4

ORGANISERINGEN

4.1 Investeringsbeslutninger	54
4.2 Investeringer gjennom datterselskaper	56
4.3 En global organisasjon	59



191

MRD. KRONER
I UNOTERT EIENDOM



13

INVESTERINGSPARTNERE



7,6

MRD. KRONER I
NETTO LEIEINTEKTER



807

EIENDOMMER



19,1

MRD. KRONER I
NYE INVESTERINGER

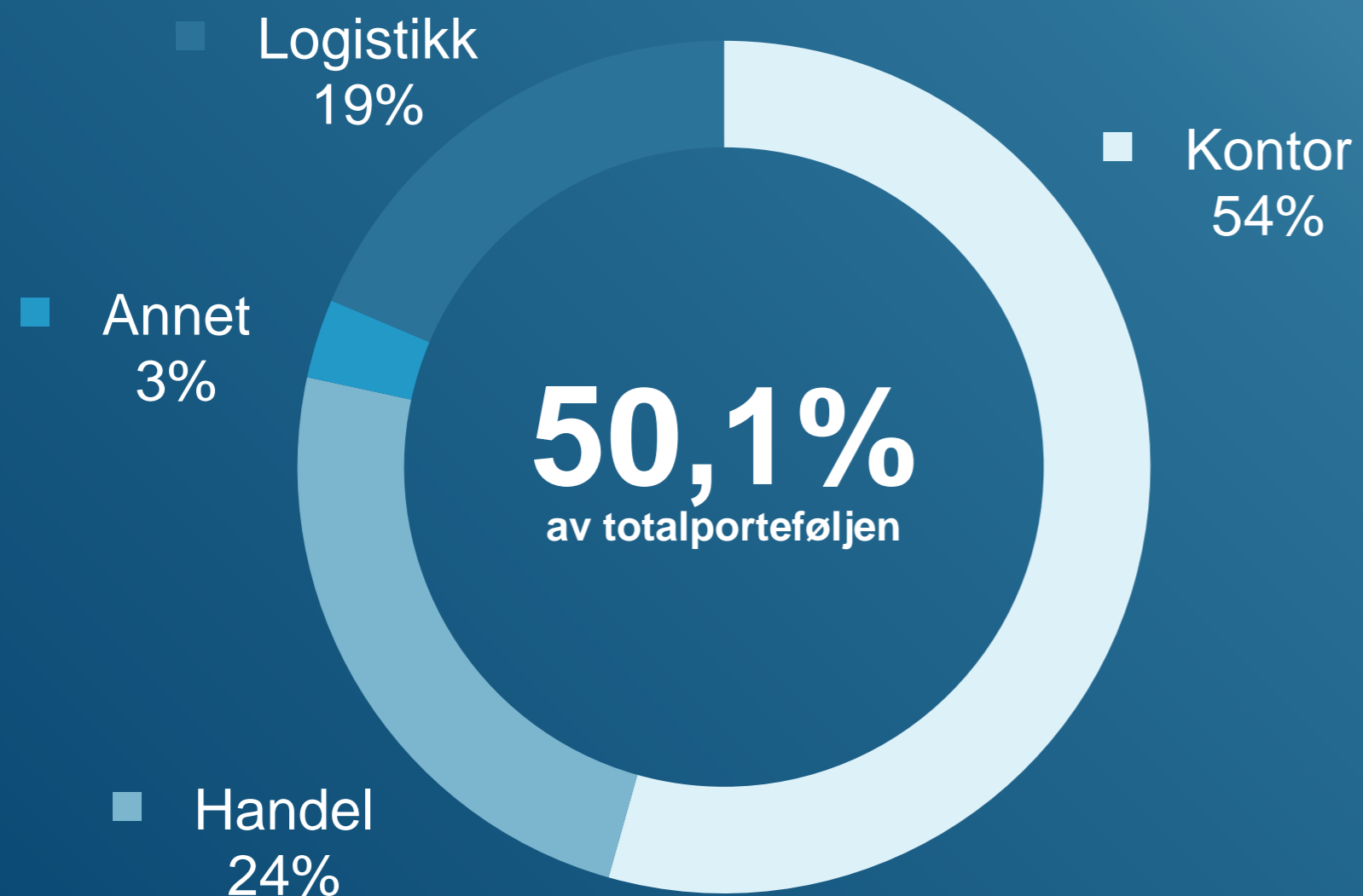


10

STATEGISKE BYER

Investeringene i Europa

Per 31.12.2016



Kontor og handel

Eiendommer	174
Avkastning i 2016	-5,1%
Gjennomsnittlig gjenværende leietid	8,0 år

Logistikk

Eiendommer	241
Avkastning i 2016	-0,7%
Gjennomsnittlig gjenværende leietid	5,4 år

355-361 Oxford Street

London

Sektor

Handel og kontor

Eierandel

100%

Investert kapital

124,0 millioner pund

Størrelse

5 500 m²



73-89 Oxford Street

London

Sektor

Handel og kontor

Eierandel

100%

Investert kapital

276,5 millioner pund

Størrelse

8 090 m²



9 Place Vendôme og 368-374 rue Saint-Honoré

Paris

Sektor

Kontor og handel

Eierandel

100%

Investert kapital

1,0 milliard euro

Størrelse

26 800 m²



9 Place Vendôme og
368-374 rue Saint-Honoré

Logistikkeiendommer

Nye kjøp i logistikk i Europa i 2016

	Partner	Land	Andel	Pris <i>fondets andel</i>
8 eiendommer	Prologis	Tsjekkia, Polen og Ungarn	50%	55,3 millioner euro
1 eiendommer	Prologis	Ungarn	50%	6,1 millioner euro
1 eiendommer	Prologis	Storbritannia	50%	4,2 millioner pund

Nye salg i logistikk i Europa i 2016

	Partner	Land	Andel	Pris <i>fondets andel</i>
2 eiendommer	Prologis	Spania	50%	25,1 millioner euro
3 eiendommer	Prologis	Frankrike	50%	25,1 millioner euro
2 eiendommer	Prologis	Polen	50%	9,6 millioner euro
3 eiendommer	Prologis	Storbritannia	50%	18,8 millioner pund

Investeringene i USA

Per 31.12.2016



Kontor og handel

Eiendommer	34
Avkastning i 2016	6,1%
Gjennomsnittlig gjenværende leietid	7,5 år

Logistikk

Eiendommer	358
Avkastning i 2016	11,8%
Gjennomsnittlig gjenværende leietid	4,6 år

100 First Street og 303 Second Street

San Francisco

Sektor

Kontor

Eierandel

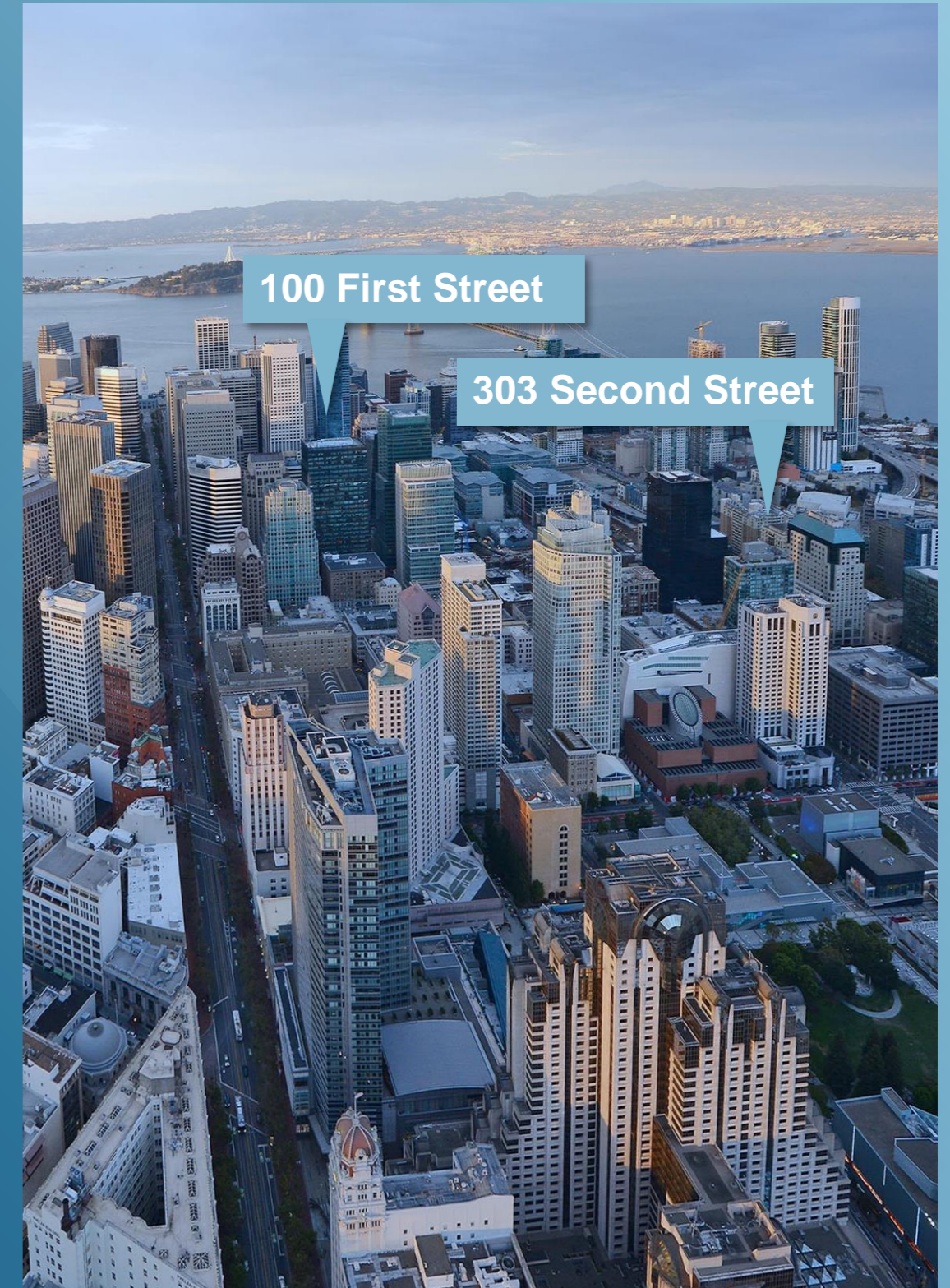
44,0%

Investert kapital

452,9 millioner dollar

Størrelse

112 700 m²



175 N Street og 150 M Street

Washington, D.C.

Sektor

Kontor

Eierandel

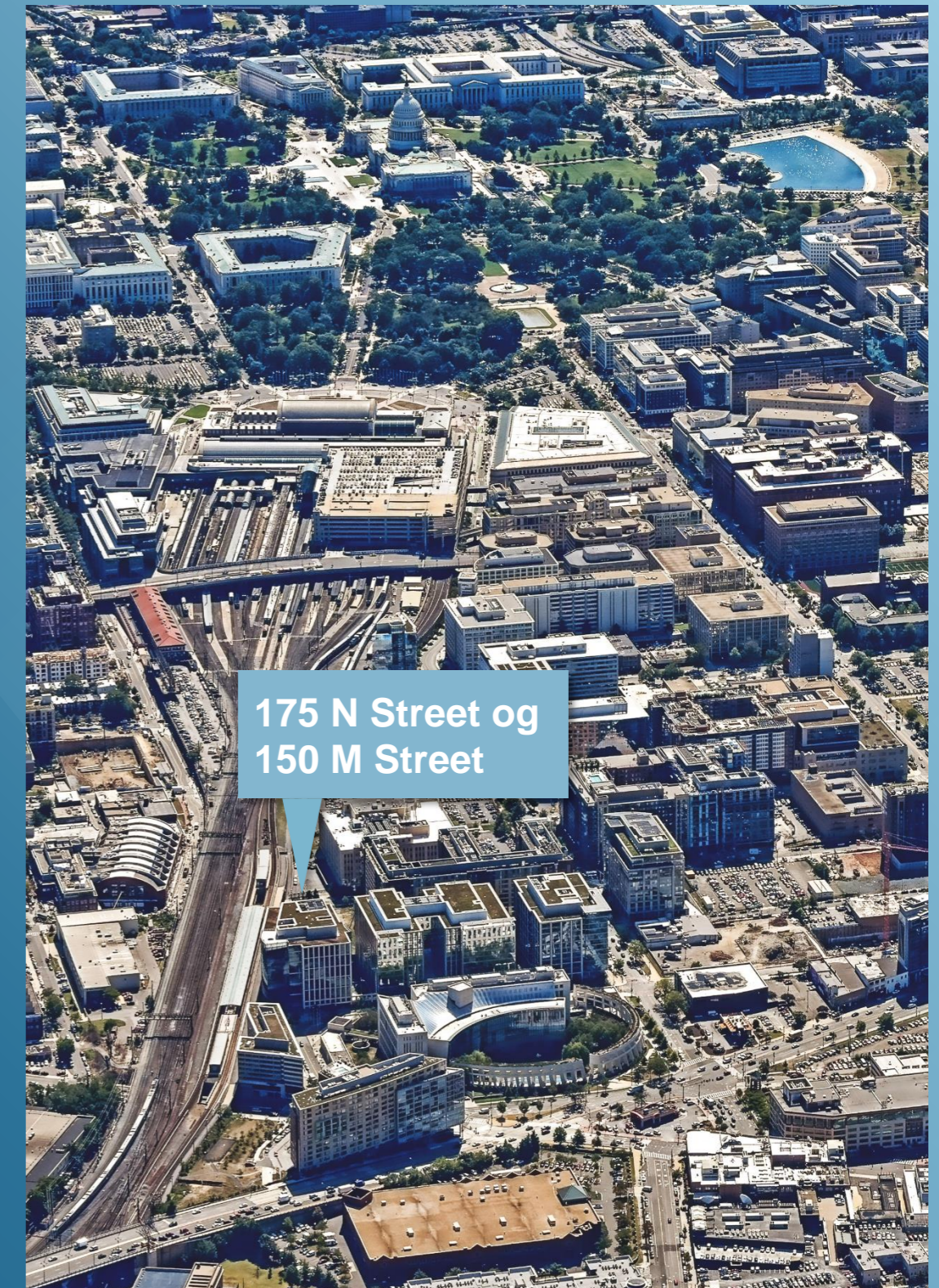
47,5%

Investert kapital

71,3 millioner dollar

Størrelse

78 225 m²



Større andel i Hudson Square-porteføljen

New York

Sektor	Kontor
Eierandel	4,0% (48,0% totalt)
Investert kapital	142,0 millioner dollar
Størrelse	455 000 m ²



Logistikkeiendommer

Nye salg i logistikk i USA i 2016

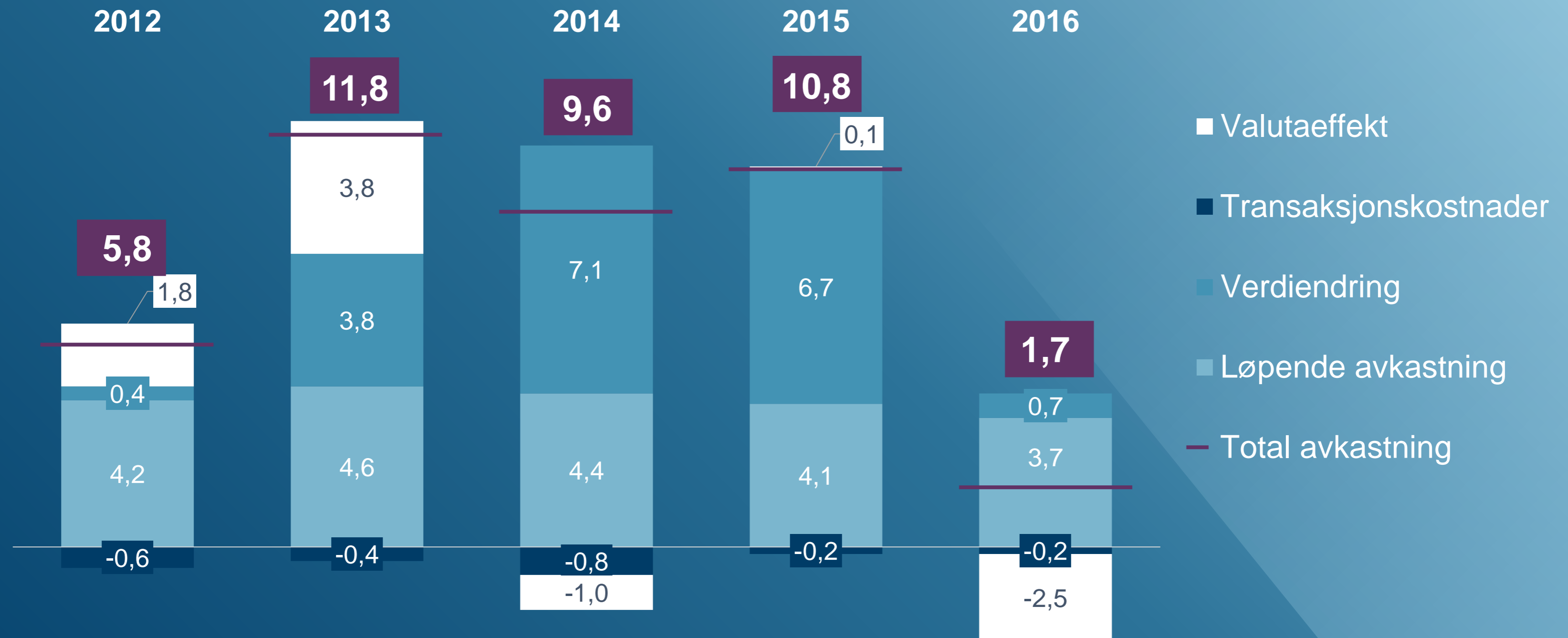
	Partner	Stater	Andel	Pris <i>fondets andel</i>
2 eiendommer	Prologis	Massachusetts og New Jersey	45%	USD 91,3 millioner
3 eiendommer	Prologis	California	45%	USD 38,3 millioner
31 eiendommer	Prologis	Flere stater	45%	USD 86,1 millioner

RESULTATER



Årlig avkastning på eiendomsinvesteringene

Avkastning målt i fondets valutakurv. Prosent



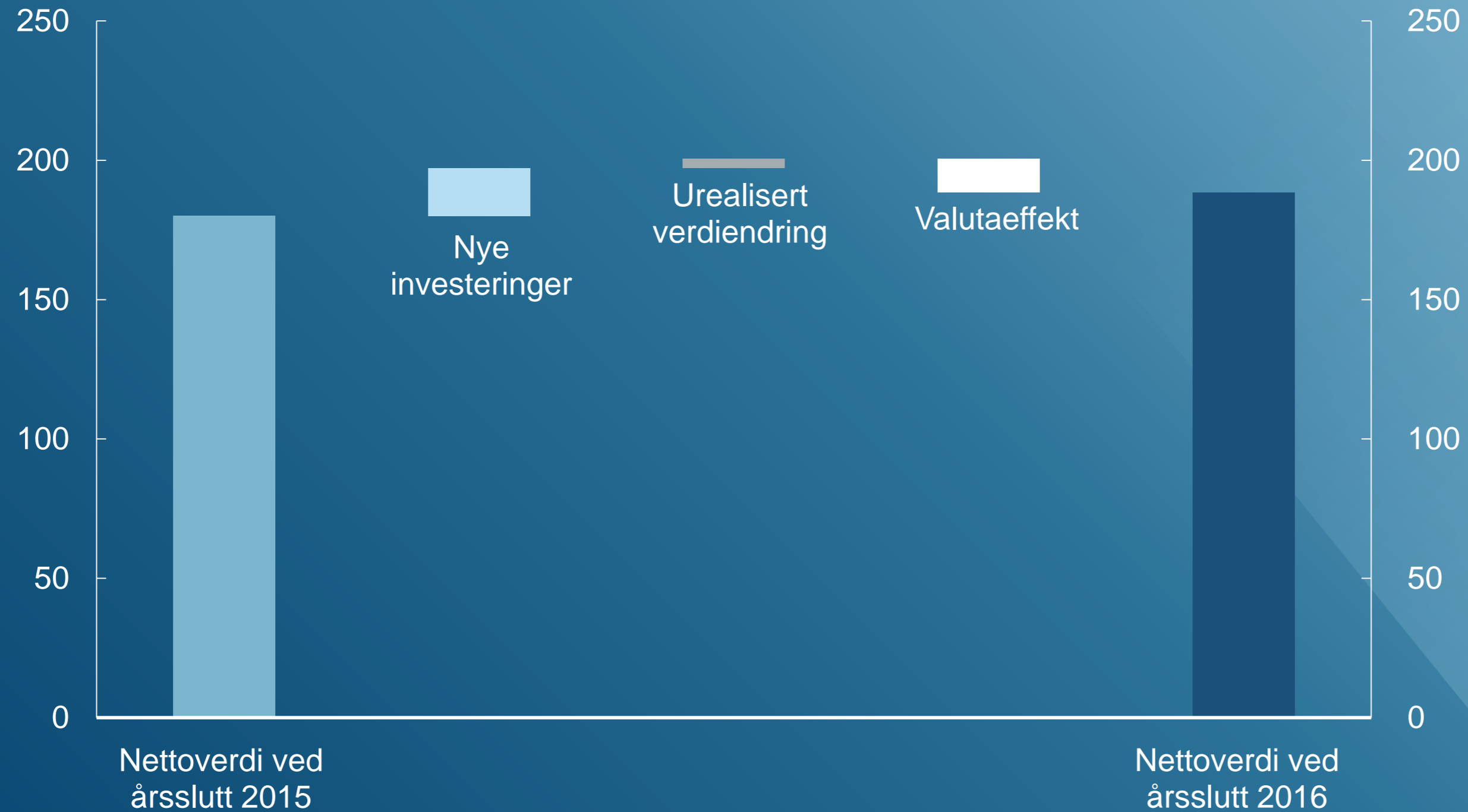
Avkastning på eiendomsinvesteringene

Annualisert avkastning målt i fondets valutakurv. Prosent

	2016	2015	2014	2013	2012
1 års avkastning	1,7	10,8	9,6	11,8	5,8
3 års avkastning	7,3	10,7	9,0		
5 års avkastning	7,9				
Siden 31. mars 2011	6,0	6,9	5,9	4,6	0,7
Siden 31. mars 2011, pengevektet	7,3	10,2	9,5	8,8	1,7

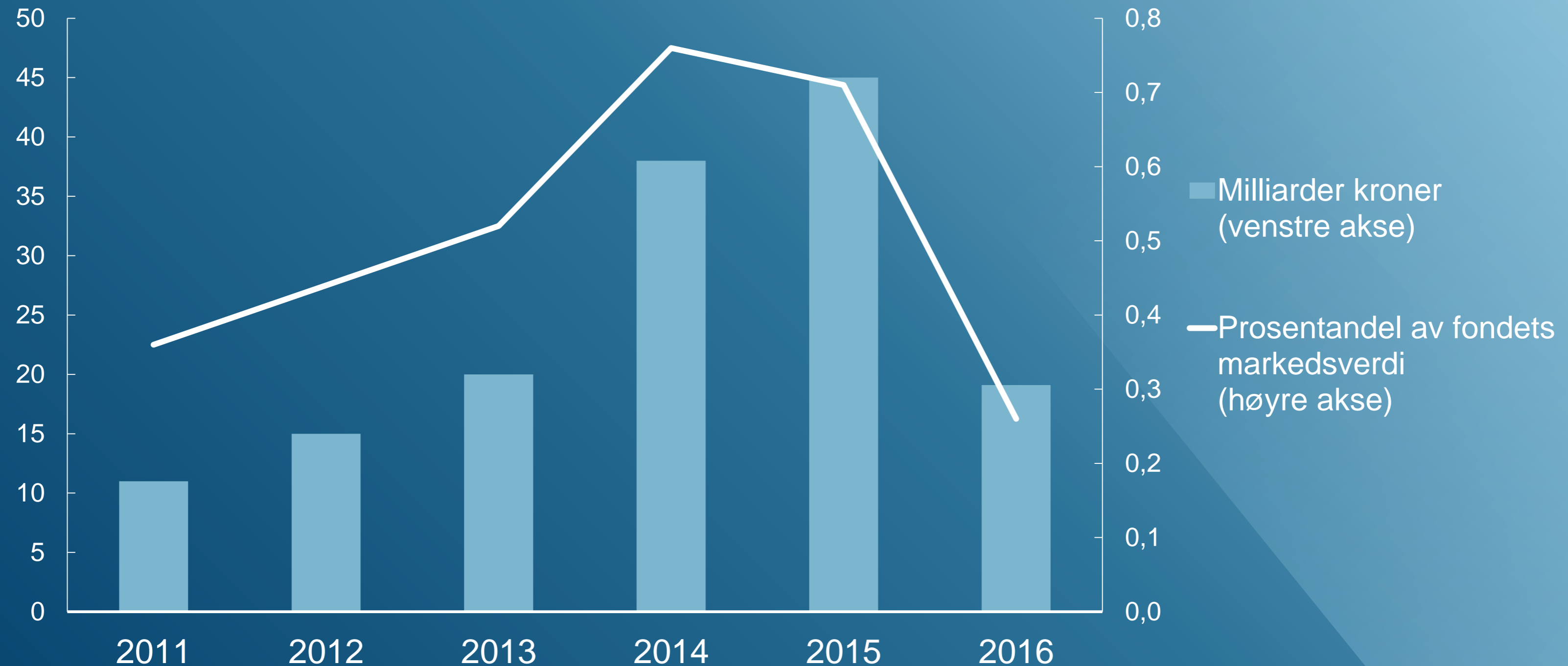
Endring i markedsverdien

Milliarder kroner



Årlige investeringer

Milliarder kroner og prosentandel av fondets markedsverdi



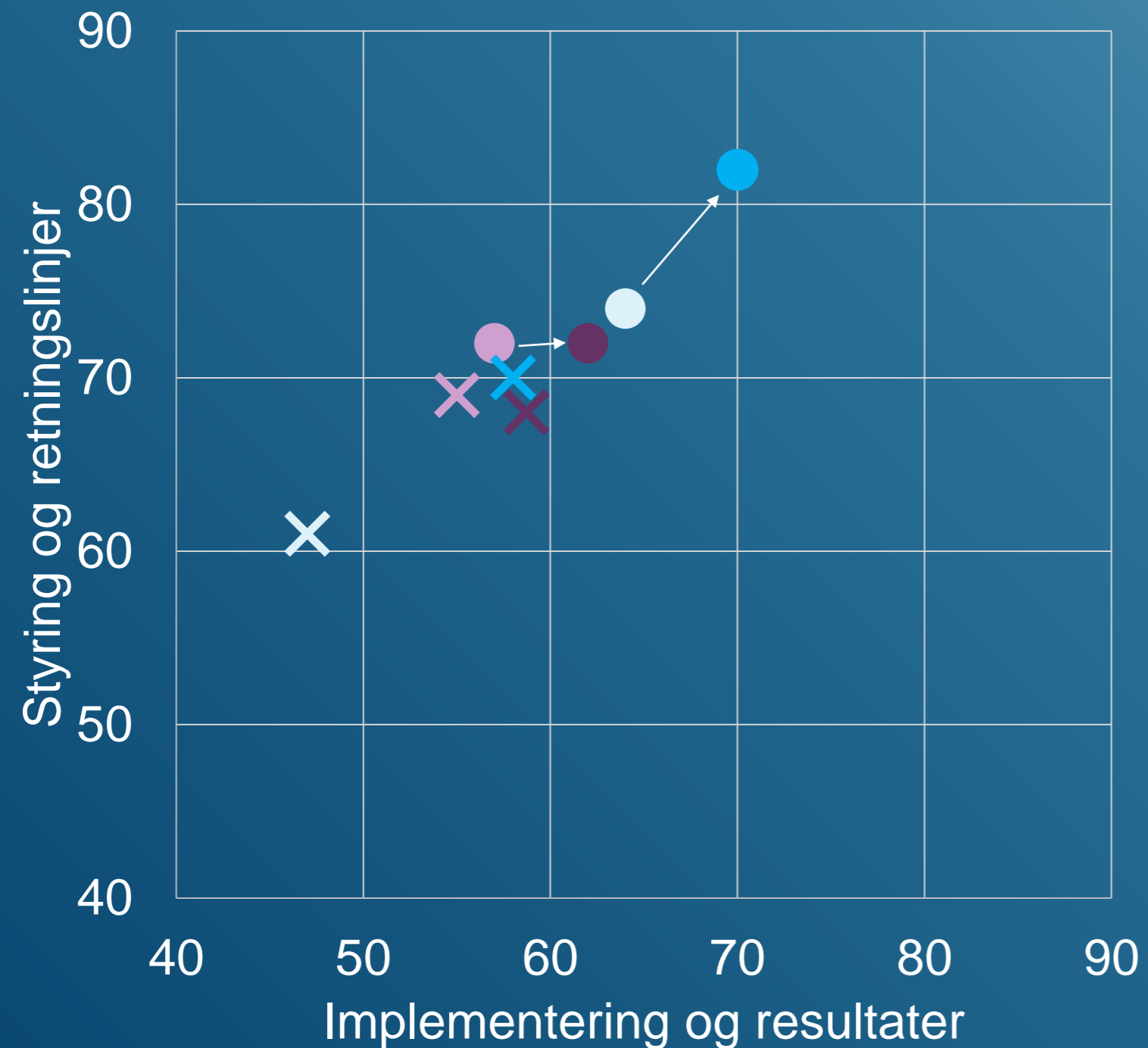
Investeringspartnere

Andel av investeringene i prosent per 31.12.2016

Investeringspartner	Region	Sektor	Andel
Prologis	USA	Logistikk	12,8
Boston Properties	USA	Kontor	10,7
The Crown Estate	Storbritannia	Handel, kontor	9,5
Prologis	Europa	Logistikk	9,3
Trinity Church Wall Street	USA	Kontor	8,2
TIAA	USA	Kontor	8,1
MetLife	USA	Kontor	5,3
AXA Real Estate	Frankrike	Kontor, handel	4,6
British Land	Storbritannia	Handel	2,8
AXA Real Estate	Tyskland	Kontor, handel	2,5
Kilroy Realty	USA	Kontor	2,1
PGIM Real Estate	USA	Kontor	1,9
Generali Real Estate	Frankrike	Kontor, handel	1,6

Bærekraftig eiendomsforvaltning

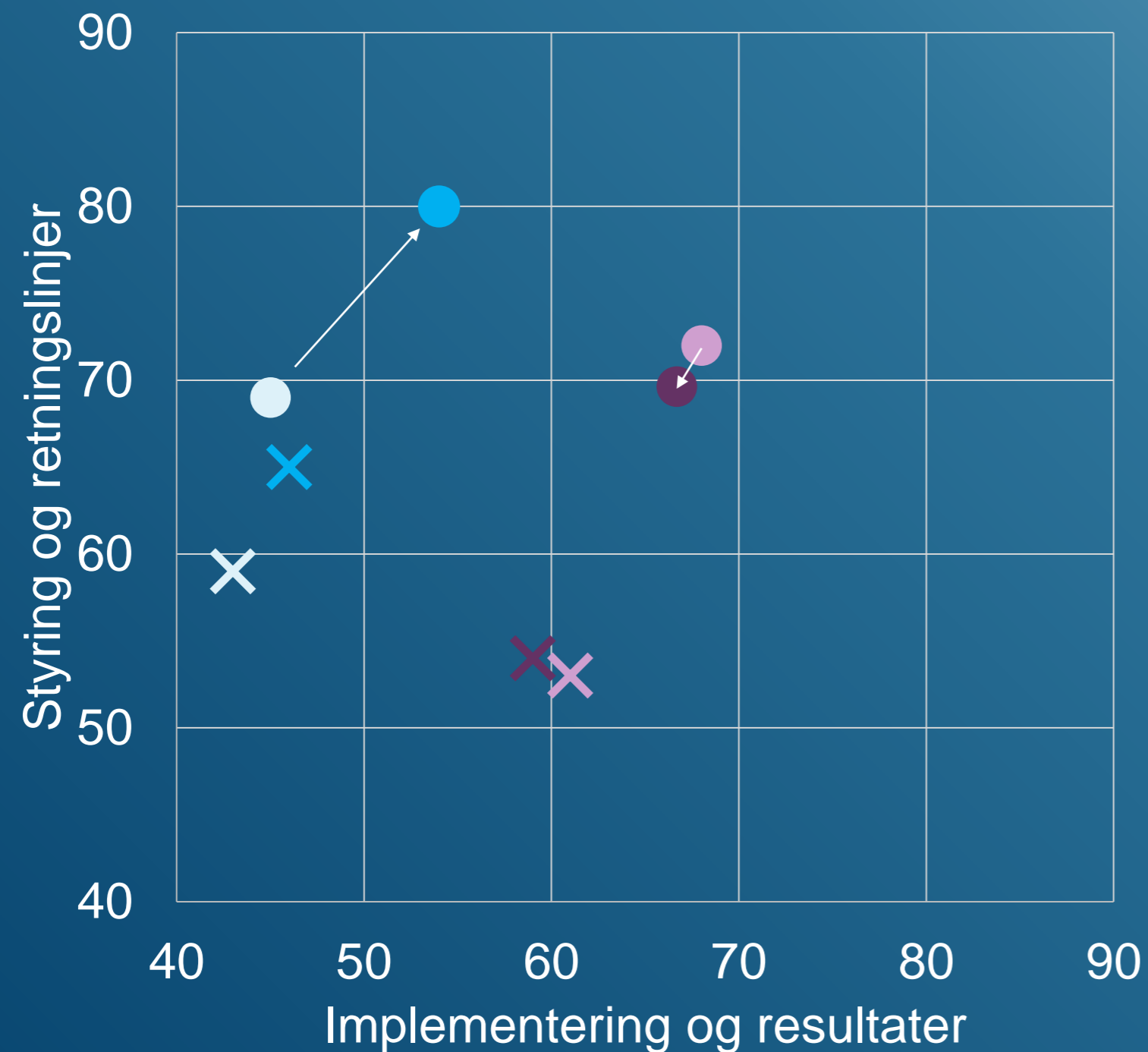
GRESB-undersøkelsen i 2015 og 2016. Fondets portefølje i Europa



- (NBREM) kontor og handel - 2016
- ✕ (Referanseportefølje) kontor og handel - 2016
- (NBREM) kontor og handel - 2015
- ✕ (Referanseportefølje) kontor og handel - 2015
- (NBREM) logistikk - 2016
- ✕ (Referanseportefølje) logistikk - 2016
- (NBREM) logistikk - 2015
- ✕ (Referanseportefølje) logistikk - 2015

Bærekraftig eiendomsforvaltning

GRESB-undersøkelsen i 2015 og 2016. Fondets portefølje i USA



- (NBREM) kontor og handel - 2016
- ✕ (Referanseportefølje) kontor og handel - 2016
- (NBREM) kontor og handel - 2015
- ✕ (Referanseportefølje) kontor og handel - 2015
- (NBREM) logistikk - 2016
- ✕ (Referanseportefølje) logistikk - 2016
- (NBREM) logistikk - 2015
- ✕ (Referanseportefølje) logistikk - 2015

Kostnader



FORVALTNINGSKOSTNADER

- Kostnader ved forvaltningen av investeringene
- Kostnader i selskapsstrukturen
- Kostnader ved forvaltningen av eiendommen

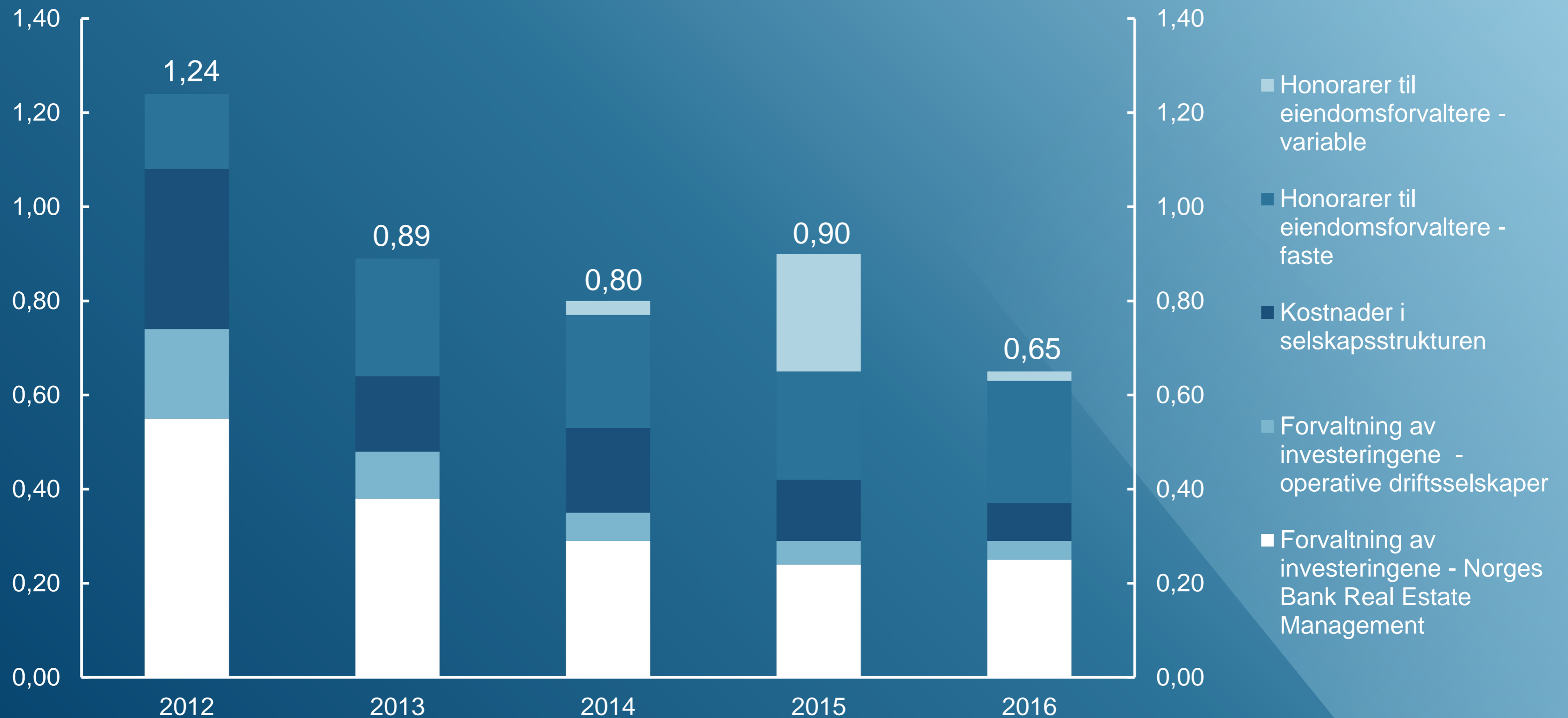


ANDRE KOSTNADER

- Kostnader ved drift av bygg
- Transaksjonskostnader
- Rentekostnader
- Skattekostnader

Forvaltningskostnader

Basert på gjennomsnittlige eiendeler under forvaltning. Prosent



Investeringer gjennom datterselskaper

Sentrale kriterier i vurderingen av egnede modeller

- Ansvarsbegrensning
 - Beskytte fondet mot krav
 - Avgrense eventuelle krav til den enkelte eiendom og eiendommens verdi
 - Sikre risikostyring
- God kontroll- og styringsstruktur
 - Sikre oversikt og kontroll, klare roller og klar ansvarsfordeling
- Effektiv operasjonell drift
 - Begrense kostnader, herunder skattekostnader
 - Sikre operative plattformer for å drifte investeringer
 - Håndtere kontanter og utbetalinger effektivt og sikkert

Selskaper i eierstrukturen

Per 31.12.2016

DELAWARE

Direkte eid: 32
Indirekte 100% eid: 0
Indirekte felles eid: 210
Totalt: 242

ANDRE AMERIKANSKE

Direkte eid: 0
Indirekte 100% eid: 0
Indirekte felles eid: 1
Totalt: 1

LUXEMBOURG

Direkte eid: 1
Indirekte 100% eid: 17
Indirekte felles eid: 67
Totalt: 85

STORBRITANNIA

Direkte eid: 16
Indirekte 100% eid: 26
Indirekte felles eid: 24
Totalt: 66

TYSKLAND

Direkte eid: 0
Indirekte 100% eid: 0
Indirekte felles eid: 7
Totalt: 7

FRANKRIKE

Direkte eid: 0
Indirekte 100% eid: 7
Indirekte felles eid: 48
Totalt: 55

ANDRE EUROPEISKE

Direkte eid: 0
Indirekte 100% eid: 0
Indirekte felles eid: 98
Totalt: 98

SINGAPORE OG JAPAN

Direkte eid: 1
Indirekte 100% eid: 1
Indirekte felles eid: 0
Totalt: 2

Organisasjonen



53 Oslo
41 London
25 New York
13 Luxembourg
4 Singapore
3 Tokyo

6

KONTORER

139

ANSATTE

23

NASJONALITETER



191

MRD. KRONER
I UNOTERT EIENDOM



13

INVESTERINGSPARTNERE



7,6

MRD. KRONER I
NETTO LEIEINTEKTER



807

EIENDOMMER



19,1

MRD. KRONER I
NYE INVESTERINGER



10

STATEGISKE BYER