

Betydelig økt verdsettelse av Entras portefølje

9.12.2020 08:00:00 CET | Entra ASA | Innsideinformasjon

I lys av den strategiske interessen knyttet til Entra ASA ("Entra" eller "Selskapet") og tilbudene som er presentert for selskapet og dets aksjonærer, har styret i Entra, som tidligere meldt, iverksatt en oppdatert ekstern verdivurdering av konsernets eiendomsportefølje. Styrets hensikt er å sikre lik informasjonstilgang til markedet.

Entras eiendommer vurderes kvartalsvis av to eksterne, uavhengige verdivurderere. Markedsverdien av eiendomsporteføljen i Entras balanse er basert på gjennomsnittet av verdivurderernes verdsettelse. Verdivurdering av forvaltningsporteføljen gjøres på hver eiendom for seg ved bruk av individuelle neddiskonterte kontanstrømmodeller og hensyntatt eiendommens egenskaper kombinert med den eksterne verdivurdererens estimerte avkastningskrav og forventninger til fremtidig markedsutvikling. Markedsverdien er definert som den eksterne verdivurdererens estimerte transaksjonsverdi for de enkelte eiendommene på verdsettelsesdagen. Prosjektporteføljen er vurdert etter de samme prinsippene, men med fradrag for gjenværende investeringer og opplevd risiko på verdsettelsesdatoen. Tomtebanken er verdsatt basert på faktisk regulering.

Den oppdaterte verdivurderingen som er fullført tidlig i desember 2020, er, i likhet med tidligere verdivurderinger, utført av Entras eksterne verdivurderere Akershus Eiendom og Newsec og er gjennomført basert på de samme prinsippene som beskrevet over.

Den oppdaterte verdsettelsen øker verdien av Entras eiendomsportefølje med 8,1 prosent til NOK 56,5 milliarder, mot NOK 51,8 milliarder i Selskapets tredjekvartalsrapport. Dette tilsvarer en verdiøkning på NOK 23 per aksje sammenlignet med bokførte verdier per 30. september 2020, justert for minoritetsinteresser og investeringer i perioden. Entras EPRA NRV var NOK 162 per aksje per 30.9.20. Netto yield for Entras portefølje med den oppdaterte verdsettelsen er rundt 4,5%.

Den betydelige verdiøkningen er hovedsakelig et resultat av at yieldene har falt betydelig den senere tid. Styringsrenten i Norge ble redusert fra 1,5 til 0 prosent fra januar til april. Lavere renter har bidratt til et betydelig yield-fall i det norske markedet de seneste seks månedene, ikke minst i Oslo, hvor åtte av Entras ti mest verdifulle eiendommer ligger. Etter usikkerheten rundt Covid-19 var aktiviteten i transaksjonsmarkedet lav gjennom våren, rentene var relativt stabile og yieldgapet økte. Etter sommeren tok aktiviteten seg opp i transaksjonsmarkedet, og en rekke transaksjoner som er relevante for Entras portefølje, ble gjennomført.

Verdivurderingen som ble brukt i Entras resultater for tredje kvartal, ble gjennomført i løpet av august og begynnelsen av september, og det betydelige yieldfallet var derfor bare i begrenset grad reflektert i Entras rapporterte bokførte verdier per 30. september 2020. Prime yield i Oslo har falt fra rundt 3,60–3,70 prosent til 3,25–3,30 prosent i løpet av tredje og fjerde kvartal 2020. I tillegg gjenspeiler økningen i verdsettelse også inngåtte leieavtaler og fremdrift på byggeprosjekter til dags dato.

«De observerte transaksjonene har understøttet reduksjonen i vårt estimat for prime yield for CBD-kontor i Oslo fra 3,75 prosent til rekordlave 3,30 prosent per november. CBD i sekundære byer er også påvirket av yield-reduksjonen, selv om dette hittil bare er sett i faktiske transaksjoner i Bergen. Det ser ut til at kontorer utenfor CBD i både Oslo og andre byer ennå ikke har sett et lignende yield-fall, med mindre det er offentlige leietakere. Dette understreker den opplevd høyere risikoprofilen for økonomien generelt, og den økte betydningen av solide leietakere. Nedgangen i kontor-yieldene i Norge skiller seg ut i Europa i 2020, og hovedårsaken er, åpenbart, det norske rentefallet. Mens EU-rentene har holdt seg lave, der de var i begynnelsen av 2020, falt norske 10-års swaprenter med 100 basispunkter i første kvartal og har steget med knapt 20 basispunkter siden mars. Dette betyr at noen av de lavavkastningseffektene europeiske investorer opplevde i 2017-19, nå har påvirket de norske markedene, noe som motiverer flere investorer til å senke forventet avkastningsnivå for eiendom,» sier Ragnar Eggen, analysejef i Akershus Eiendom.

Rasjonalet som ligger til grunn for økte verdier støttes av andre ledende analytikere innen næringseiendom:

«Vi har sett betydelig yield-fall i det norske investeringsmarkedet for næringseiendom siden sommeren, spesielt for prime-kontorer. Dette er også dokumentert gjennom vår kvartalsvise investorundersøkelse blant aktive norske investorer, som bekrefter vårt rapporterte prime yield-estimat på 3,25 prosent per november. Dette tilsvarer en yield-reduksjon på 35 basispunkter i forhold til vårt estimat fra juli, eller ca. 11 prosent økte verdier for prime-eiendommer siden sommeren. Investorene i vår undersøkelse og analyseteamet vårt er samstemte i sin forventning om ytterligere yieldfall de kommende kvartalene. Styrken i investeringsmarkedet og det påfølgende yieldfallet har vært tydelig både i observert volum og antall transaksjoner, og køen av prosjekter for 2021 tyder ikke på at trykket i investeringsmarkedet blir mindre i nær fremtid. Vi

blir ikke overrasket om vi ser yield for prime kontor på 3,0 prosent i løpet av 12 måneder,» sier Haakon Ødegaard, leder for analyse og verdivurdering i Malling & Co.

«Styringsrenten i null, lave lange renter, betydelig likviditet og tro på næringseiendom også etter pandemien, har ført til rekordaktivitet i transaksjonsmarked og et press nedover på yieldene de siste månedene. Vi anslår en nedgang i prime yield for kontor i Oslo med 35 basispunkter til 3,25 prosent siden i sommer. Tilsvarende har laveste kontor-yielder i ulike deler av Oslo, Bergen og Trondheim blitt satt ned med 25-50 basispunkter,» sier Hans Petter Skogstad, analysesjef i Cushman og Wakefield.

Pågående og fremtidige utviklingsprosjekter

Entra har en betydelig portefølje av pågående utviklingsprosjekter som forventes å bidra til sterk og lønnsom vekst de kommende årene. Den potensielle verdien av disse nybygg- og ombyggingsprosjektene reflekteres bare delvis i balansen til Entra i og med at verdiene periodiseres gradvis fra 1) når regulering er godkjent, 2) når det besluttes å starte et prosjekt, 3) når andelen forhåndsutleie øker og 4) når gjenværende risiko i byggeprosessen reduseres.

I dag har Entra følgende fremtidige utviklingsprosjekter:

- Åtte pågående utviklingsprosjekter på til sammen 113 400 kvm som skal fullføres i løpet av 2021-2022
- Åtte utviklingsprosjekter som allerede er regulert og er i en markedsføringsfase på til sammen 129.000 kvm, forventet fullført i løpet av de neste 2-6 årene
- En langsiktig utviklingsportefølje på anslagsvis 240 000 kvm, som sikrer ytterligere langsiktig vekst de neste 5-15 årene. Dette potensialet avventer regulering.

Selskapet har basert på sin beste kunnskap estimert at tilleggsverdiapotensialet, i ikke-risikjusterte og nominelle termer, for pågående og regulerte prosjekter bør representere i størrelsesorden 20 kroner per aksje som gradvis vil realiseres i løpet av de neste fem til seks årene. I tillegg kommer et betydelig verdi potensial i 240.000 kvm med ikke-regulerte langsiktige prosjekter.

Det er risiko i disse prosjektene, men Entra har lang historikk med vellykket regulering, bygging og utleie av nye utviklingsprosjekter.

– Gitt de annonserte og lanserte budene er styret forpliktet til å gi Entra-aksjonærene best mulig beslutningsgrunnlag, og den oppdaterte verdsettelsen, som gjenspeiler de endrede markedsforholdene, er en viktig del av dette. Styret mener at verken den pågående verdiendringen i det norske markedet eller Entras sterke prosjektutviklingspotensial gjenspeiles i forslagene fra Castellum og SBB, sier Siri Hatlen, styreleder i Entra.

Aksjonærer rådes til å avstå fra å iverksette tiltak med hensyn til sine aksjer i Selskapet som kan være til skade for deres interesser samt til å utvise forsiktighet ved handel i Selskapets aksjer. Det er ingen sikkerhet for at tilbud vil bli gitt eller at de vil bli gjennomført.

Styret vil, i henhold til lovverket, på et passende tidspunkt gi en anbefaling til selskapets aksjonærer om hvorvidt de bør eller ikke bør akseptere de(t) relevante tilbud(ene).

For ytterligere informasjon kontakt:

Siri Hatlen, Styreleder, + 47 91744863, siri.hatlen@gmail.com

Sonja Horn, CEO, +47 90568456, sh@entra.no

Anders Olstad, CFO, +47 90022559, ao@entra.no

Informasjonspliktig opplysning

Denne opplysningen er informasjonspliktig etter verdipapirhandelloven § 5-12.

Vedlegg

- [Last ned som PDF.pdf](#)