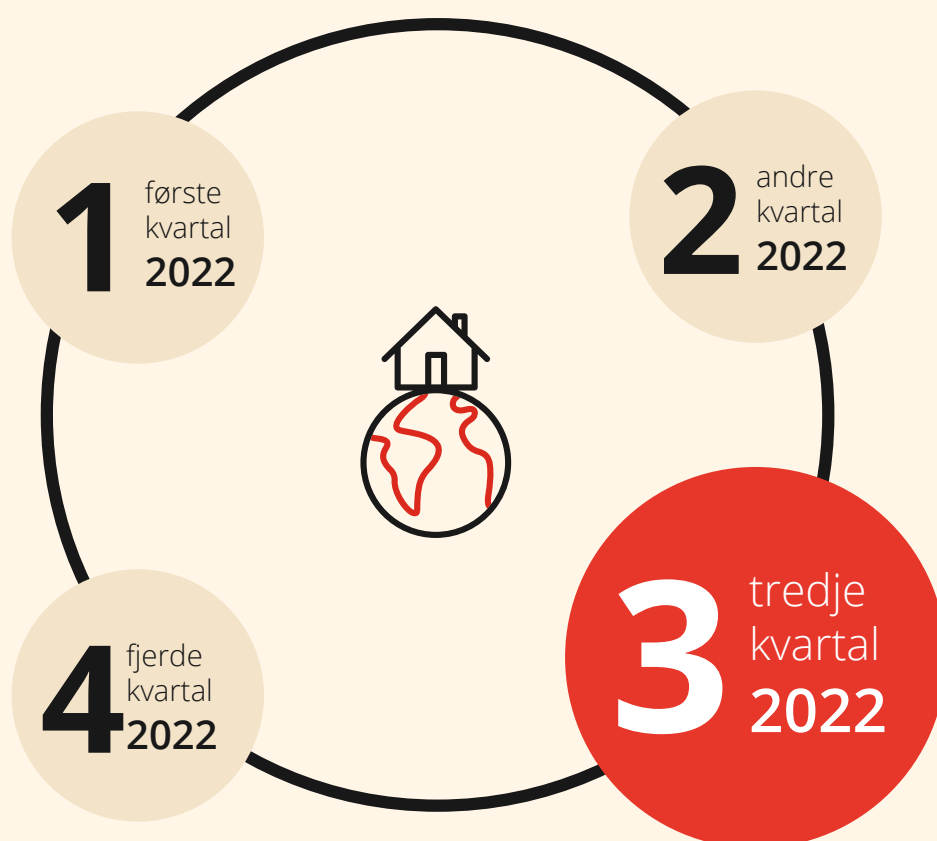


# Storebrand Eiendomsfond Norge KS



# Innhold

Hovedtrekk . . . . .	3
Forvalter har ordet . . . . .	4
Bærekraftige eiendomsinvesteringer . . . . .	5
Eiendomsporteføljen . . . . .	6
Eiendomsoversikt . . . . .	8
Avkastning og verdiutvikling . . . . .	12
Definisjoner og generell informasjon . . . . .	13

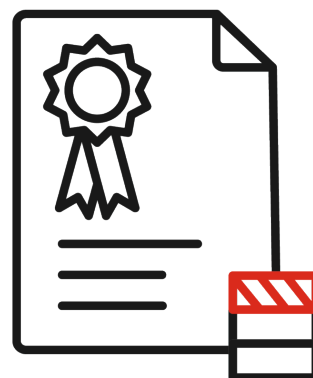


*Spor X i Drammen, foto: Storebrand Arkiv*

# Hovedtrekk

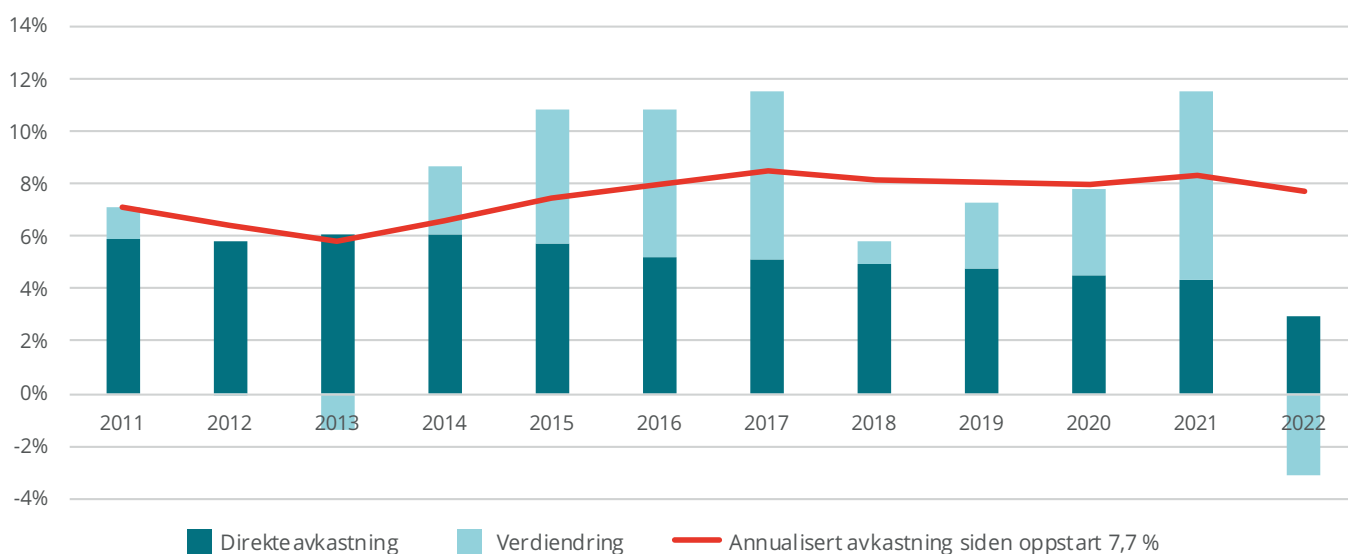
(2021-tall i parentes)

- Totalavkastning Q3 -2,5 % (2,4 %), hittil i år -0,1 % (6,4 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,35664 kroner (1,34242 kr)
- 21 (20) eiendommer med verdi MNOK 16 555 (MNOK 15 687)
- Direkte avkastning for året er estimert til 4 %
- Prognosen for leienntekter i 2022 er MNOK 764 (MNOK 724)
- Samlet areal 443 754 m<sup>2</sup> (437 035 m<sup>2</sup>)
- Løpetid leiekontrakter 7,6 år (8,1 år)
- 60 (61) investorer
- Andel sertifisert eiendom 69 % (32%)
- GRESB score 92/100 (86), fem stjerner (4)



7,73 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

## Avkastningshistorikk



# Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på -2,5 % i Q3 2022. Direkteavkastningen er på 1,0 %, og verdiendringen i porteføljen på -3,7 %. Fondet har 21 eiendommer under forvaltning og var per 30.09.2022 verdivurdert til MNOK 16 555. Andreas H. Lerø overtar det overordnede ansvaret som porteføljeforvalter fra 01.11.2022.



**Truls Nergaard,**  
leder Storebrand Eiendom

## Makro og fremtidsutsikter

Hittil i år er det registrert et totalt transaksjonsvolum på 57 milliarder, som er i underkant av 30 milliarder lavere sammenlignet med Q3 2021. Samtidig meldes det at aktiviteten i transaksjonsmarkedet har blitt vesentlig lavere og transaksjoner blir satt på vent som følge av fortsatt høy usikkerhet. Akershus Eiendom estimerer et transaksjonsvolum på 100 milliarder i 2022; en nedgang på 60 milliarder sammenlignet med 2021, som dog hadde et historisk høyt transaksjonsvolum.

Norges Banks undersøkelser viser fortsatt høy kapasitetsutnyttelse i norsk økonomi, men flere nøkkeltall har den siste tiden kommet inn under det Norges Bank estimerte for ett kvartal siden. Arbeidsledigheten er fortsatt på et lavt nivå sett i en historisk sammenheng. Tall fra NAV viser en arbeidsledighet på 1,6 prosent, ned fra 2,7 prosent i forrige kvartal. Prisveksten målt ved alle parametere har akselerert og inflasjonen er klart over målet. Med dette som bakgrunn ble styringsrenten hevet med 50 basispunkter til 2,25 prosent den 21. september 2022 og nye 0,25 basispunkter 3. november 2022. Norges Bank indikerer at styringsrenten skal videre opp, men at usikkerheten knyttet til anslagene har økt. Statsrenter har også økt markant den siste tiden. SSB har revidert inflasjonsestimatet (målt med KPI) for 2022 til 5,7 prosent, opp ett prosentpoeng fra forrige kvartal.

Norges Bank forventer at økte renter vil føre til en gradvis reduksjon i salgsprisene på næringseiendom, i takt med økt avkastningskrav. Prime yield kontor i Oslo, Bergen og Stavanger er uendret fra forrige kvartal. Entrass konsensusrapport viser en forventning om økte yields i Q3. De eksterne verdsetterne, herunder DNB og Newsec legger til grunn uendrede yieldnivåer. Akershus har på sin side økt yield-påslagene gjennomgående med 25 til 50 basispunkter i Q3. Verdien på noterte eiendomsselskaper i Norge og Sverige er betydelig ned siden toppen i slutten av fjoråret. De mest belånte selskapene har hatt den største nedgangen.

Kontorledigheten i Oslo var per Q3 5,8 prosent, ned fra 6,1 prosent foregående kvartal. I 2022 er forventet ferdigstillelse av nye kontorarealer cirka 165 000 kvm, ned fra 235 000 kvm i fjor. I 2023 er forventet ferdigstillelsesvolum 219 000 kvm. Union forventer at ledigheten vil reduseres til 5,5 prosent i løpet av året, og at dette vil gi økte leienivåer. Forvalter kan vise til at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger. Arealstatistikks rapporter bekrefter også stigende leienivåer – spesielt for eiendommer sentralt i Oslo.

Unions bankundersøkelse, hvor det innhentes data for et nytt femårslån med rentesikring i hele perioden, var i andre kvartal 6,11 prosent. Dette er 97 basispunkter høyere enn foregående kvartal, og det høyeste nivået på 12 år. Høye finansieringskostnader gir utfordringer, spesielt for en del syndikater.

Prime yield for logistikk er opp fra Q2 og ligger på 4,25 prosent. Det er fremdeles god etterspørsel etter logistikk-arealer og leienivået er forventet å ligge stabilt på ca. 1 600 per kvm i tiden som kommer. Det er fremdeles god etterspørsel etter logistikkarealer og leienivået er forventet å ligge stabilt på ca. 1600 per kvm i tiden som kommer. Dette gjelder i prime rent områder som Alnabru.

I september ble det kjent at Mustad Eiendom har kjøpt Lilleaker Torg (Lilleakerveien 29 og 31). Eiendommene består av 8.322 kvm og har 28 leietakere, samt et utviklingspotensial. Samlet står handel for 20 prosent av transaksjonsvolumet så langt i år.

Prisene per hotellrom i august i år var 17 prosent høyere enn i august i fjor og 28 prosent høyere enn august 2019. Totalt for Norge var rombelegget 72,1 prosent i august år, mot 57,2 prosent i august i fjor og 73,8 prosent i august 2019 basert på analyser fra Wiederstrøm Hotel Consulting. Dermed virker det som at bransjen er tilbake der de slapp i det siste normalåret før koronapandemien. Vi observerer at sentimentet for hotell har bedret seg i kvartalet og markedet forventer at vi vil være tilbake til pre-korona nivå i 2023.

# Bærekraftige eiendomsinvesteringer

Aktivt bærekraftsarbeid ventes å bidra til redusert risiko og bedre risikojustert avkastning på investeringene. SEN skal bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling. Miljøsertifisering av eiendommer tar ned risiko og gjør eiendommene mer likvide. Målet for 2022 er å øke andel sertifisert eiendom til 80 % av AuM. Status pr Q3 2022 er 69 % sertifisert.

## SEN #1 i Nord-Europa

GRESB har i 2022-evalueringen gitt Storebrand Eiendomsfond Norge utmerkelsen Global Sektorleder. Den gis til de aller beste i hver kategori.

Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) gir dermed en sterk anerkjennelse til bærekraftsarbeidet i SEN og hos forvalter. SEN økte igjen scoren med over 6 % mot fjoråret, og ble best i Nord-Europa blant 22 selskaper i kategorien "diversifisert kontor/logistikk". Scoren gir også toppkarakter på fem av fem stjerner, som innebærer at fondet er blant de 20 prosent beste globalt, uavhengig av bygningskategori. Over 1800 eiendomsselskaper til en verdi av 70.000 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 "Diversity, Equality and Inclusion".

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-standard.



## Første logistikkbygg sertifisert

Som første logistikkbygg er Bonntjennsvegen 12-14 miljøsertifisert etter BREEAM In-Use. Gjennom Barehouse-kontraktene i logistikk er leietaker ansvarlig for drift og vedlikehold. De besitter dermed dokumentasjonen som er sentral for sertifiseringen.

Leietaker Ahlsell har vist stor samarbeidsvilje, og har også sertifisert sin egen drift. Dermed er bygget på linje med kontorbygg sertifisert etter BREEAM In-Use del 1 Bygg og del 2 Forvaltning, med karakter Good på begge. Bygningstypen, med lite vinduer, og bilbasert virksomhet som i liten grad tilrettelegger for sykkel-adkomst, gjør at det er vanskelig å nå høyere karakter. Det er god risikoreduksjon i å ha leietakere med sammenfallende ambisjoner innen bærekraft.

Med dette er andelen sertifisering i fondet 69 % av verdien, og det ligger ann til at målet om 80 % nås innen utgangen av året.



# Eiendomsporteføljen

Selskapet har 21 eiendommer i porteføljen med en prognose for året på 764 millioner kroner i leieinntekter og gjenværende leietid på 7,6 år. Direkteavkastningen var 1,0 % og verdiendringen -3,7 % i Q3 2022.

## Diversifisert portefølje med høy utleiegrad

Eiendomsporteføljen består av 21 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 16 555. Samlet areal i porteføljen er 443 754 m<sup>2</sup>, og leieinntekt i Q3 2022 utgjorde MNOK 184 med utleiegrad på 98,7 %.

Årlig yield for porteføljen forventes å bli ~4,6 % for 2023 basert på siste verdifuldning (netto inntekter dividert på porteføljen sin markedsverdi). Forvaltningshonoraret er ikke hensyntatt i yieldtallet. Forvaltningshonoraret dekker de oppgaver og plikter

forvalter Storebrand Asset Management AS har og belastes selskapet med 0,60 % av markedsverdien for selskapets eiendomsportefølje.

Hotellene i porteføljen har hatt en positiv verdiutvikling i år og vi ser en bedring i sentimentet. Både Scandic Lillestrøm og Scandic Fornebu hadde en gjennomsnittlig beleggspersent på over 70 i Q3.



Bonntjennsvegen 12-14, foto: Storebrand Arkiv

## INVESTERINGSUNIVERS

Selskapet skal kun besitte og 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.

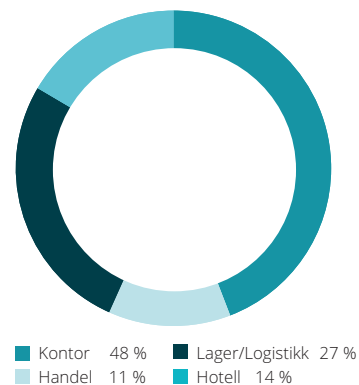
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

Allokering innen eiendomssegmenter	Min	Max	%-andel	Verdi
Kontor i Stor-Oslo og større norske byer	30 %	70 %	48 %	7 964
Handelseiendom i Sør-Norge	0 %	25 %	11 %	1 854
Lager/logistikk	10 %	40 %	27 %	4 492
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	14 %	2 245
Annet	0 %	10 %	0 %	0
Total			100 %	16 555

## Segmentinndeling

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 48 %, mens logistikk utgjør 27 %, hotell 14 %, og handel 11 % av porteføljen.

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (43 %) og i Stor-Oslo (36 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 %) og Stavanger (9 %).



## LEIETAKERE

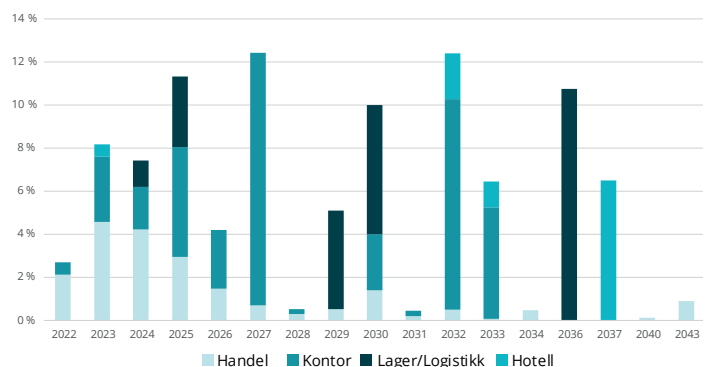
Offentlige leietakere utgjør 27 % av leieinntektene, og er representert ved blant annet Rikskonsertene, Fylkesmannen i Rogaland, Skatteetaten i Stavanger, Undervisningsbygg Oslo, og Brønnøysundregistrene.

Arcus Gruppen AS er den største enkelt-leietakeren i porteføljen med 11 % av leieinntektene, etterfulgt av DNB Bank ASA med 10 % og Scandic Hotels AS med 10 %. Technip Norge AS med 7 % av leieinntektene er en av de ledende subsea engineering entreprenører på norsk sokkel, og Ahlsell Norge AS med 6 % av leieinntektene, er en fullsortimentsgrossist med produksjon innen VVS, VA, elektro, verktøy og arbeidsklær.

## Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid per Q3 2022 er 7,6 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vektet tungt i porteføljen. Det samme er tilfelle med Scandic Hotels AS, Arcus og DNB, som er fondets tre største leietakere og henholdsvis enbruser i hotelleiendommene, Destilleriveien 11 og hovedleietaker i Solheimsgaten i Bergen.

For eiendommer innenfor handel og kontor er det kortere tid til kontraktsutløp, noe som er vanlig for disse segmentene. For handelseiendommer skyldes korte leiekontrakter et ønske om fleksibilitet i forhold til eventuelle leietakertilpasninger for å kunne tilpasse profilen for kjøpesentrene i takt med endrede trender.



\* Parkeringskontrakten på Fornebu hotell utløper 2023.

# Eiendomsoversikt

## Kontor



### Grev Wedels plass 9/Skippergata 3

Kjøpsdato:	01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert:	1992/2001 og 2019
Beliggenhet:	Oslo, Kvadraturen
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



### Brynsalleen 6

Kjøpsdato:	01.07.2011
Byggeår/delvis rehabilitert:	2000
Beliggenhet:	Oslo, Bryn/Helsfyr
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



### Nydalsveien 36

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	1995
Beliggenhet:	Oslo, Nydalen
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



### Nydalsveien 38

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	1995
Beliggenhet:	Oslo, Nydalen
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good





### Gullhaug Torg 2B

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	1959/2016
Beliggenhet:	Oslo, Nydalen
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



### Lysaker Polaris

Kjøpsdato:	15.07.2015
Byggeår/delvis rehabilitert:	2015
Beliggenhet:	Bærum, Lysaker
Miljøsertifisering:	BREEAM NOR Excellent



### Solheimsgaten 7 A-E

Kjøpsdato:	08.01.2016
Byggeår/delvis rehabilitert:	2013
Beliggenhet:	Bergen, Solheimsviken
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Very Good



### Lagårdsveien 44

Kjøpsdato:	06.11.2017
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Stavanger
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Very Good



### Lagårdsveien 46

Kjøpsdato:	22.07.2021
Byggeår/delvis rehabilitert:	2007
Beliggenhet:	Stavanger
Miljøsertifisering:	Pågå



### Spor X

Kjøpsdato:	02.05.2022
Byggeår/delvis rehabilitert:	2022
Beliggenhet:	Drammen
Miljøsertifisering:	BREEAM NOR Outstanding

# Lager/Logistikk



## Bergerterminalen

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2009
Beliggenhet:	Skedsmo
Miljøsertifisering:	Pågått



## Deli Skog Sydøst

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Vestby
Miljøsertifisering:	Påbegynt



## Berger Omlastningsentral

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Skedsmokorset



## Bonntjennsvegen 12-14

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Ullensaker
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Good



## Destilleriveien 11

Kjøpsdato:	30.04.2018
Byggeår/delvis rehabilitert:	2012
Beliggenhet:	Nittedal
Miljøsertifisering:	Påbegynt

# Handel



## Østfoldhallene

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Fredrikstad
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Very good



## Østfoldhallen BIG BOX

Kjøpsdato:	01.12.2010
Byggeår/delvis rehabilitert:	2010
Beliggenhet:	Fredrikstad
Miljøsertifisering:	Påbegynt



## Metro Kjøpesenter\*

Kjøpsdato:	01.01.2012
Byggeår/delvis rehabilitert:	1984/1995/2010
Beliggenhet:	Lørenskog
*SEN KS 50 prosent andel	
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use Very Good (senter) BREEAM In-Use Good (storhandel)

# Hotell



## Fornebu Hotell

Kjøpsdato:	05.10.2016
Byggeår/delvis rehabilitert:	2012
Beliggenhet:	Bærum, Fornebu
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use, nivå Very Good



## Helsfyr Hotell

Kjøpsdato:	05.02.2020
Byggeår/delvis rehabilitert:	1979/2020
Beliggenhet:	Helsfyr
Miljøsertifisering:	BREEAM In-Use Very Good (gammel del) BREEAM NOR Very Good (ny del)



## Portalen Hotell

Kjøpsdato:	06.03.2020
Byggeår/delvis rehabilitert:	2017
Beliggenhet:	Lillestrøm
Miljøsertifisering:	Påbegynt

# Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i tredje kvartal hatt en totalavkastning på -2,5 %, og verdjustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,35664. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 7,73 %.

## Avkastning og verdiutvikling

SEN leverte en totalavkastning på -2,5 % for Q3 2022. Direkteavkastning på 1,0 %, og verdiendring på -3,7 % korrigert for skatt. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Prognose for direkteavkastning for året er 4 %, mens pga. renteutviklingen vil nok også Q4 inneha negativ verdiendring. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

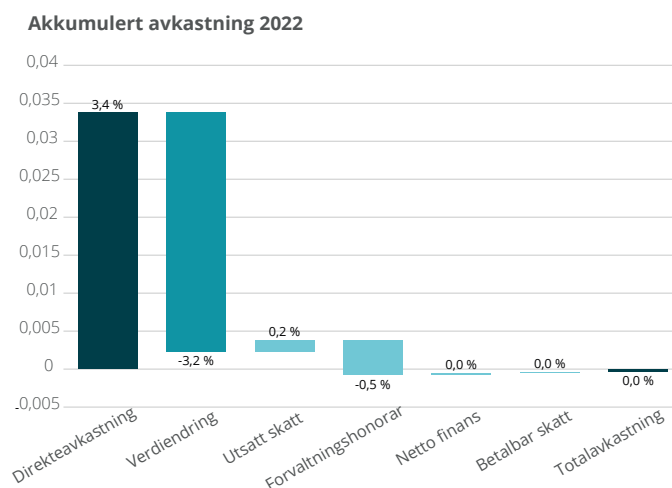
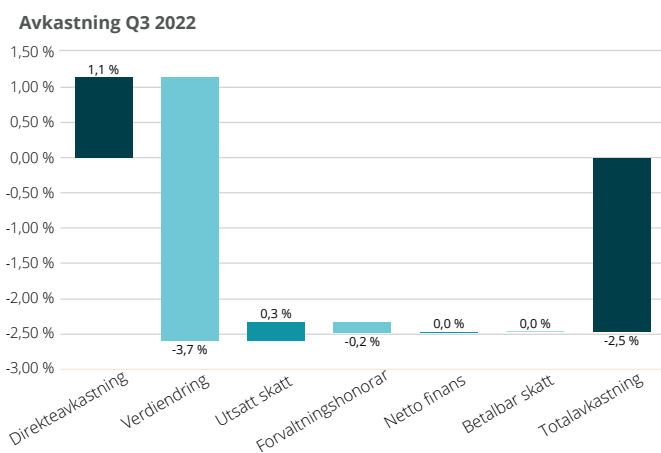
## Avkastning og nøkkeltall

Avkastning	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	2022
Direkteavkastning	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,1 %	4,9 %	4,8 %	4,5 %	4,3 %	0,9 %	1,0 %	1,0 %	2,9 %
Verdiendring	2,6 %	5,1 %	5,6 %	6,4 %	0,9 %	2,4 %	3,2 %	7,2 %	1,5 %	-0,9 %	-3,7 %	-3,1 %
Totalavkastning	8,8 %	10,9 %	10,9 %	11,6 %	5,7 %	7,1 %	7,6 %	11,4 %	2,4 %	0,0 %	-2,5 %	-0,1 %

Endring utsatt skatt og betalbar skatt er hensyntatt i tabellen over. Netto finans er inkludert i direkteavkastning.

Nøkkeltall	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	346	361	493	542	656	670	711	740	739	757	764
Vektet gjenværende løpetid (år)	8,8	9,2	9,6	9	9,1	8,4	8,6	8,1	8	7,7	7,6
Markedsverdi eiendomsportefølje (MNOK)	4 937	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	16 305	16 616	17 038	16 555

## Avkastningsanalyse



Verdiendring % basert på VEK.

# Definisjoner og generell informasjon

## 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 verdivurderingstidspunktet 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 8 prosent anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig av eiendom inklusive tomt fratrukket skatteverdi.

Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 22 prosent. 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 prosent.

## Direkteavkastning

Direkteavkastning utgjør brutto leieinntekter fratrukket eierkostnader, forvaltningshonorar og finanskostnader, dividert med eiendommens 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.

### Forvalter

Storebrand Asset Management AS  
Professor Kohts vei 9  
1366 Lysaker

### Revisor

PricewaterhouseCoopers AS  
Dronning Eufemias gate 8  
0191 Oslo

Juridiske rådgivere  
Advokatfirmaet Thommessen AS  
Haakon VII's gate 10  
0161 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS  
Dronning Mauds gate 11  
0250 Oslo

Advokatfirmaet Haavind AS  
Bygdøy allé 2  
0257 Oslo

### Verdivurderere

DNB Næringsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 Oslo

Akershus Eiendom AS  
Haakon VII's gate 5  
0161 Oslo

Newsec AS  
Filipstad Brygge 1  
0252 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital  
Kronprinsesse Märthas plass  
0160 Oslo

### Depotmottaker

DNB Bank ASA  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 Oslo

### JURIDISKE RÅDGIVERE

Advokatfirmaet Thommessen AS  
Haakon VII's gate 10  
0161 Oslo

Wikborg Rein Advokatfirma AS  
Dronning Mauds gate 11  
0250 Oslo

Advokatfirmaet Haavind AS  
Bygdøy allé 2  
0257 Oslo

### Styret

#### Styremedlemmer

Anne-Kristine Baltzersen, Storebrand  
Solveig Sollid, Fellesordningen for avtalesfattet pensjon  
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse  
Trond Finn Eriksen, Storebrand  
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

#### Varamedlemmer

Eiler Helen, Drammen kommunale pensjonskasse  
Erling Høyér-Pettersen, Tromsø kommunale pensjonskasse  
Benedicte Husebø Hammersland, Bergen kommunale pensjonskasse  
Harald Hauge, Storebrand

## 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.