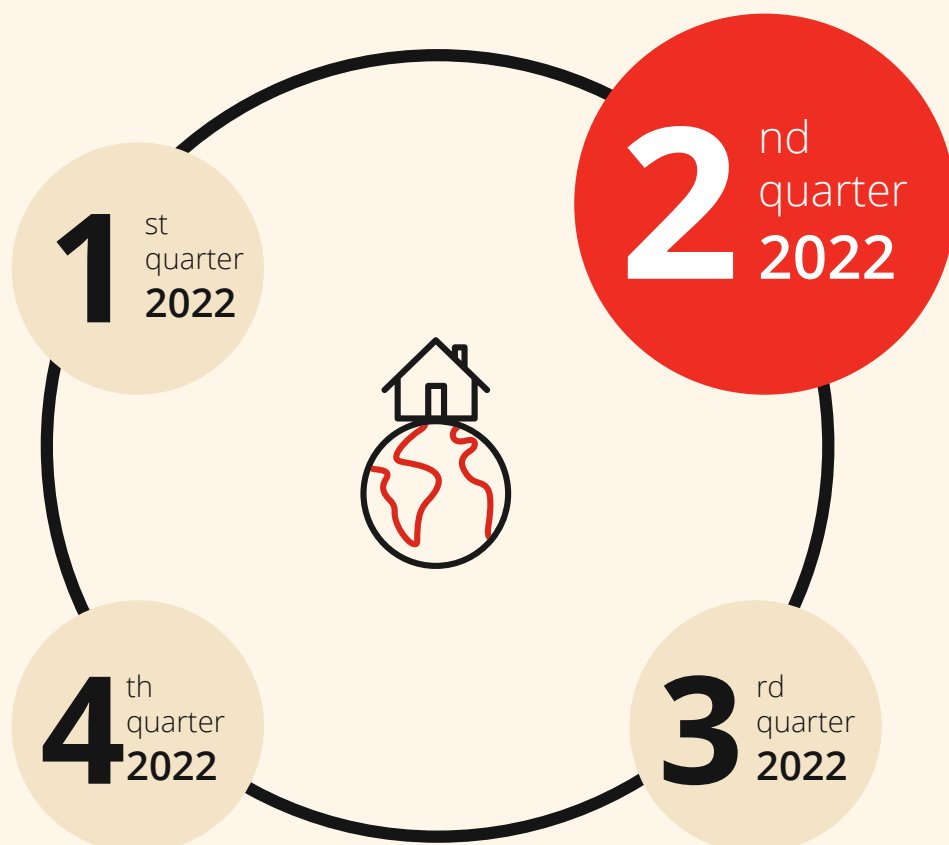


# Storebrand Eiendomsfond Norge KS



# Innhold

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

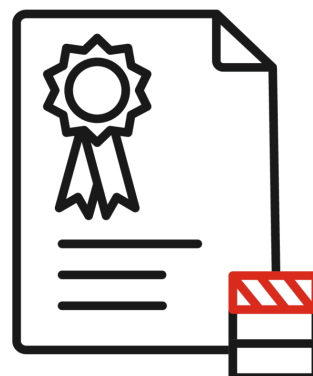


Foto: Storebrand Arkiv

# Hovedtrekk

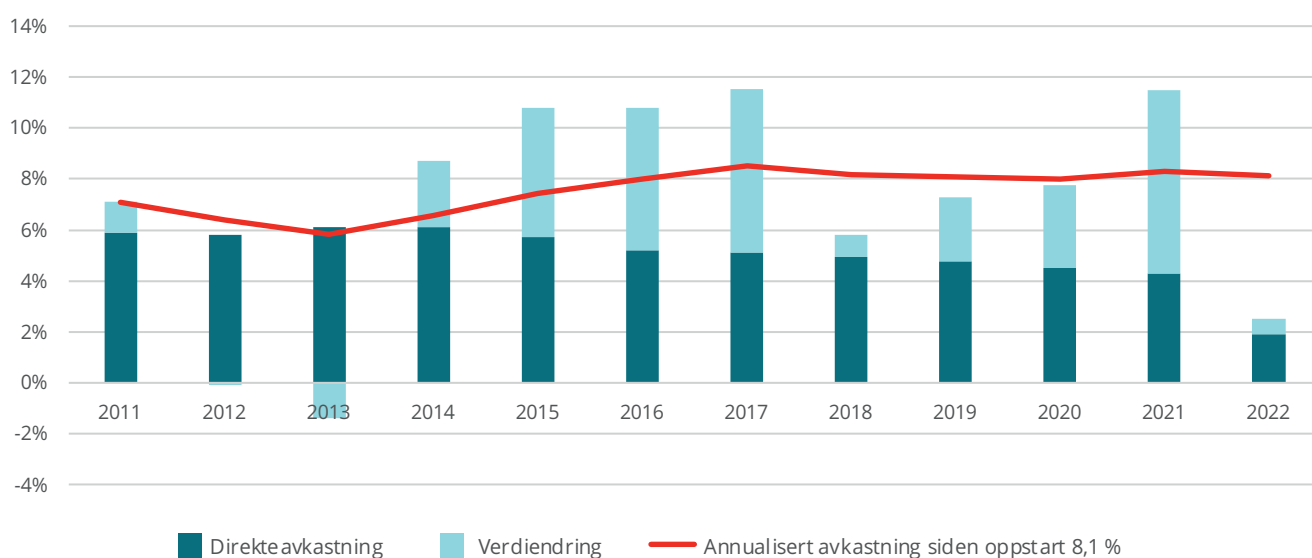
(2021-tall i parentes)

- Totalavkastning 2. kvartal 0,0 % (1,5 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,40289 kroner
- 21 (20) eiendommer med verdi MNOK 17 038 (MNOK 15 455)
- Direkteavkastningen for året er estimert til 4,1 %
- Prognose for årlige leieinntekter i 2022 MNOK 757 (MNOK 723)
- Samlet areal 443 754 m<sup>2</sup> (437 035 m<sup>2</sup>)
- Løpetid leiekontrakter 7,7 år (8,2 år)
- 60 (61) investorer
- Andel sertifisert eiendom 62,9 % (25 %) – 12/21 eiendommer



8,1 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

## Avkastningshistorikk



# Forvalter har ordet

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på 0 % i 2. kvartal 2022. Direkteavkastningen er på 1,0 %, og verdiendringen i porteføljen på -0,9 %. Fondet har 21 eiendommer under forvaltning og var per 30.06.2022 verdivurdert til MNOK 17 038.

SEN ervervet kontoreiendommen SporX i Drammen 2. mai.

Eiendommen ligger sentralt i Drammen og er et av fem bygg i Norge som har oppnådd sertifiseringer BREEAM Outstanding.

Brynsalleen 6 er skrevet ned i verdi som følge av økt usikkerhet knyttet til mulig re-utleie til eksisterende leietaker Kripos med dertilhørende totalrehabiliteringsarbeider.



**Truls Nergaard,**  
leder Storebrand Eiendom

## Makro og fremtidsutsikter

Per juli var det 48 000 personer som er registrert som helt ledige hos NAV. Det utgjør 1,7 % av arbeidsstyrken. Dette er en nedgang på 18 000 personer siden mars. Inkluderes de som er delvis arbeidsledige er totalt 64 000 personer registrert som arbeidssøkere hos NAV, noe som utgjør 2,2 % av arbeidsstyrken.

Norges Bank besluttet 22. juni å heve styringsrenten med 0,5 % til et nivå på 1,25 %. Komiteen begrunner renteheving med at det er høy aktivitet og lite ledig kapasitet i økonomien. Videre har arbeidsledigheten falt mer enn ventet og inflasjonen er høyere enn målet. Rentekurven ligger nå et prosentpoeng høyere enn den gjorde i mars og det er forventning om at styringsrenten skal opp til 3 % frem mot sommeren 2023. The federal reserve i USA økte renten med 0,75 % i juni som gjør at total økning for året er på 1,5 %. ECB har holdt styringsrenten uendret på -0,5 % siden 2019, men annonserte at de hever renten med 0,5 % fra 27. juli.

SSB sin 12-måneders endring i inflasjon fra mai 2021 til mai 2022 var 5,7 %, opp 2 prosentpoeng fra mars 2022. SSB har oppdatert inflasjonsestimatet for helår 2022 til 4,7 %, opp 1,4 prosentpoeng fra 1. kvartal. Det er høyere pris på energi og råvarer som bidrar til prisveksten.

UNIONs bankundersøkelse i 2. kvartal viser en gjennomsnittlig bankmargin for nye 5-års lån med 65 % belåning på 221 basispunkter, opp 14 basispunkter fra 1. kvartal. 5-års swaprente har i samme periode steget med 57 basispunkter til 2,93 %. Samlet finansieringskostnad utgjør dermed 5,14 %, opp 0,7 prosentpoeng fra forrige kvartal.

Prime yield kontor har ligget stabilt på 3,3 % siden høsten 2020 selv om det har vært tre rentehevinger, økte inflasjonsforventninger og mye usikkerhet tilført til markedet. Entra sin konsensusrapport for 1. kvartal viser til en forventning om en yieldutgang i løpet av året på 10 basispunkter. Av de eksterne verdsetterne så holdt DNB og Newsec yieldene uendret for kvartalet, mens Akershus Eiendom har tatt opp yielden på flere av eiendommene, spesielt logistikk.

Kontorledigheten er per 2. kvartal 2022 i Oslo på 6,1 %, ned ca. 0,3 % fra 1. kvartal 2022. Områdene med høyest ledighet er Oslo Øst hvor ledigheten er mellom 10 og 15 %.

Prime yield for logistikk er uendret fra 1. kvartal og ligger stabilt på 4,0 %. 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.

Vi observerer at det er økt etterspørsel etter handelseiendom og at det har gått flere store transaksjoner dette kvartalet. Samlet står handel for 20 % av transaksjonsvolumet så langt i år.

Det registrerte hotellbelegget i Oslo for 2. kvartal var 65,2 % basert på analyser gjort av Hotelia. Dette er opp ca. 30 % fra 4. kvartal 2021. Beleggsprosenten for Fornebu og Portalen hotell er 56% hittil i år. Dette er en bedring på 36 prosentpoeng fra samme periode i fjor. 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 økt langsiktig risikojustert avkastning på investeringer. SEN har posisjonert seg som et av Norges mest grønne eiendomsfond. 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 2. kvartal 2022 er 62,9 % sertifisert.

## Nytt bygg styrker porteføljens miljøstandard

Ikke bare er det omtalt som Nordens mest bærekraftige kontorbygg, SporX er med sine 10 etasjer også Norges høyeste kontorbygg med hovedkonstruksjon i rent tre. Og markedsresponsen? Fullt utleid på rekordtid.

## Klima- og miljøeffektivt

Det siste tilskuddet til porteføljen er et eksempel til etterfølgelse for bærekraftige nybygg-prosjekter. Bygget i Drammen utmerker seg blant annet med et svært lavt klima-avtrykk både i bygge- og driftsfasen. Lavt energibehov i drift, med **energi klasse A** og passivhus-standard, er sikret ved god isolasjon og tetthet, samt energieffektivt klimaanlegg, belysning og energistyring. Lavt transportutslipp støttes av nærheten til tog-stasjon og bussentral, som gjør kollektivtransport til det mest aktuelle for brukerne, om de da ikke sykler og benytter flotte sykkel- og garderobefasiliteter i kjelleren.

Bruken av lokal-produsert massivtre og limtre fra første etasje og opp sparer byggefasen for både transport-utslipp, og ikke minst utslipp knyttet til material-produksjonen. De fornybare trematerialene lagrer CO2 i stedet for å forårsake store CO2-utslipp som produksjon av betong og stål gjør. Bruken av tre reduserer også byggets vekt med to tredjedeler, og dermed energibruk ved montering på byggeplassen.



Et av fem bygg i Norge med sertifisering BREEAM NOR Outstanding

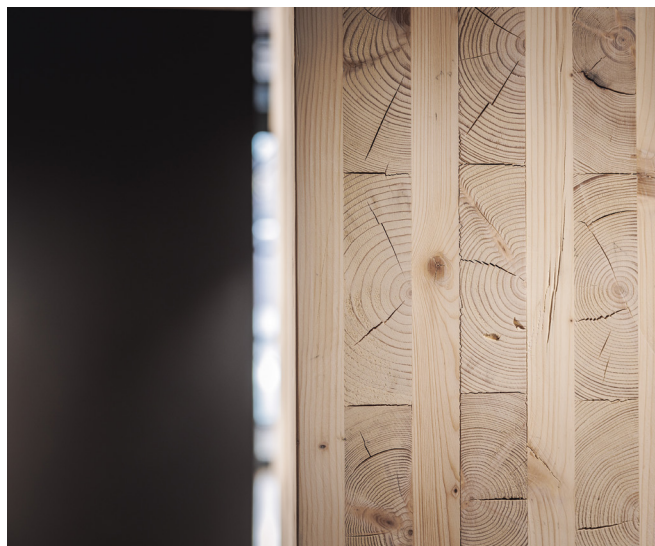
## Fleksibelt og leietakervennlig

Byggets eksponerte treflater virker fuktstabiliserende og bidrar til god luftkvalitet og god akustikk. Leietakerne bekrefter treverkets bidrag til følelsen av økt trivsel i lokalene. Forskning viser at innklimaet og opplevelsen av naturlige materialer gir bedre fysisk og psykisk velvære og økt produktivitet.

Fleksibilitet er viktig både for byggeier, leietaker og miljø. Bærekonstruksjonen med en sentral kjerne og bjelker mot søylene i yttervegg gjør rominndelingen fleksibel. Tilgjengelig og flyttbar teknisk infrastruktur i gulv og tak gjør at tilpasninger til ulike bruker-behov kan gjøres rimelig og med liten materialbruk. Dermed sikres bygget lang levetid. Om "riving" mot formodning skulle bli aktuelt er bygget i stor grad demonterbart, og materialene kan ombrukes i et annet prosjekt. Slik sirkularitet er en sentral kvalitet innen bygg og eiendom som storforbruker av materialressurser.

## "Outstanding": bra for mennesker, miljø og økonomi (/et bygg for fremtiden)

Gjennom byggeprosjektet er det utviklet et ekstra energieffektivt styringssystem for de tekniske anleggene, og en ny standard for brannvegg av massivtre brukt i gavlene både som vindavstivning og brannbeskyttelse mot naboer. Tiltakene skal sammen med alle kvalitetene for å ivareta det ytre miljø og brukerne av bygget gi det ferdige bygget miljøklassifiseringen **BREEAM-NOR Outstanding**, som et av svært få bygg i landet. Utbygger Vestaksen Eiendom har stor tro på kvaliteten, og leier selv på tiårs kontrakt en del av de 6.800 m2 som ellers er fylt av attraktive leietakere.



# Eiendomsporteføljen

Selskapet har 21 eiendommer i porteføljen med årlige leieinntekter på 757 millioner kroner og gjenværende leietid på 7,7 år. Direkteavkastningen var 1,0 % og verdiendringen -0,9 % i 2. kvartal 2022.

## DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 21 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 17 038. Samlet areal i porteføljen er 443 754 m<sup>2</sup>, og leieinntekt i Q2 2022 utgjorde MNOK 192,7 med utleiegrad på 98,5 %.

Årlig yield for porteføljen forventes å bli ~4,1 % for 2022 basert på siste verddivurdering (netto inntekter dividert på porteføljens markedsverdi). Forvaltningshonoraret er ikke hensyntatt i

yieldtallet. Forvaltningshonoraret dekker de oppgaver og plikter forvalter Storebrand Asset Management AS har i forbindelse med forvaltningen og belastes selskapet med 0,60 % av markedsverdien for selskapets eiendomsportefølje.

Det er høy utleiegrad med få ledige lokaler og mange fullt utleide bygg i porteføljen.



Spor X, 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.

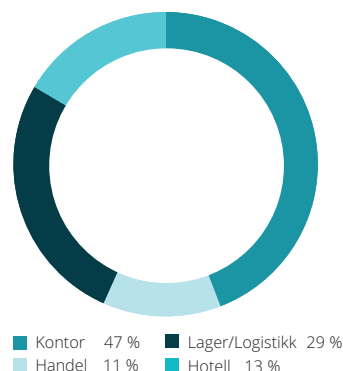
Eiendomsporteføljen skal være diversifisert innen forskjellige eiendomssegmenter. Porteføljen diversifiseres ytterligere gjennom kjøp av flere eiendommer etter hvert som selskapet tilføres mer kapital.

| Allokering innen eiendomssegmenter       | Min  | Max  | %-andel | Verdi  |
|--|------|------|---------|--------|
| Kontor i Stor-Oslo og større norske byer | 30 % | 70 % | 47 %    | 8 257  |
| Handelseiendom i Sør-Norge               | 0 %  | 25 % | 11 %    | 1 885  |
| Lager/logistikk                          | 10 % | 40 % | 29 %    | 4 652  |
| Hotell i Oslo og større norske byer      | 0 %  | 20 % | 13 %    | 2 244  |
| Annet                                    | 0 %  | 10 % | 0 %     | -      |
| Total                                    |      |      | 100 %   | 17 038 |

## Segmentinndeling

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommens markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47 %, mens logistikk utgjør 29 %, hotell 13 %, og handel 11 % av porteføljen.

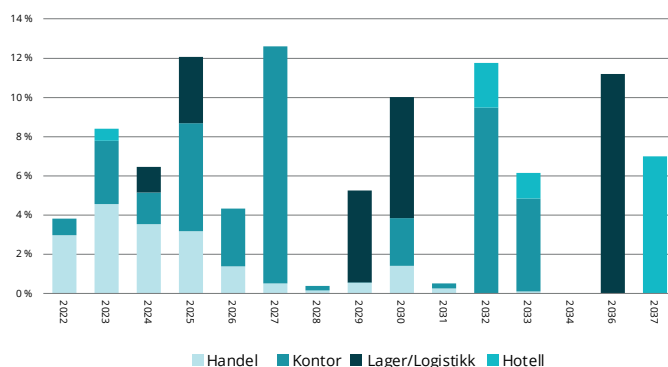
Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (44 %) og i Stor-Oslo (35 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 %) og Stavanger (9 %).



## Leieutløpsprofil

Vektet gjennværende leietid per 2. kvartal 2022 er 7,7 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 en bruker 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.



# 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 |



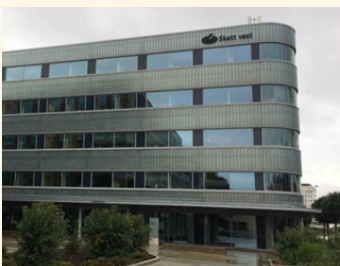
### Solheimsgaten 7 A-E

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| 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 Outstanding |

# Lager/Logistikk



## Bergerterminalen

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



## Deli Skog Sydøst

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



## Berger Omlastningsentral

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



## Båntjernveien 12 - 15

Kjøpsdato: 01.12.2010  
Byggeår/delvis rehabilitert: 2010  
Beliggenhet: Ullensaker  
Miljøsertifisering: Pågår



## Destilleriveien 11

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

# Handel



## Østfoldhallene

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



## Østfoldhallen BIG BOX

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Kjøpsdato:                   | 01.12.2010  |
| Byggeår/delvis rehabilitert: | 2010        |
| Beliggenhet:                 | Fredrikstad |



## 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)<br>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)<br>BREEAM NOR Very Good (ny del) |



## Portalen Hotell

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Kjøpsdato:                   | 06.03.2020 |
| Byggeår/delvis rehabilitert: | 2017       |
| Beliggenhet:                 | Lillestrøm |

# Avkastning og verdiutvikling

Storebrand Eiendomsfond Norge KS har i andre kvartal hatt en totalavkastning på 0,0 %, og verdjustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,40289. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 8,1 %.

## Avkastning og verdiutvikling

SEN leverte en totalavkastning på 0,0 % for 2. kvartal 2022. Direkteavkastning på 1,0 %, og verdiendring på -0,9 % korrigert for skatt. Eiendom holdt for salg vekter tungt i forhold til negativ verdiendring i 2. kvartal. Utdeling har vært som tidligere kvartaler med NOK 0,012 per andel.

Totale netto leieinntekter fra eiendommene ga en direkteavkastning på 1,0 % i kvartalet (1,1 % i 2021). Årlig yield er estimert til 4,2 %. Yield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

## Avkastning og nøkkeltall

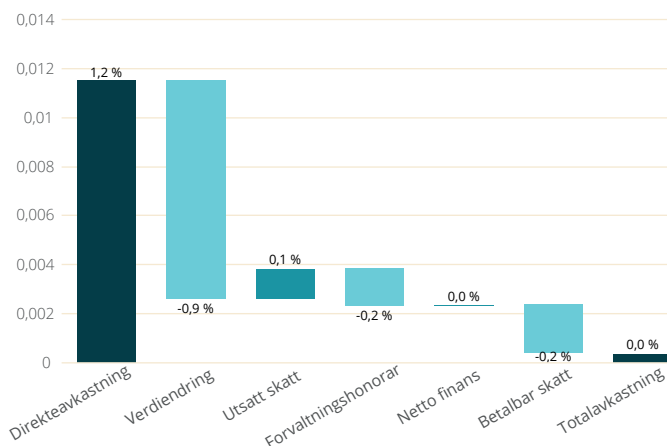
| Avkastning        | 2013   | 2014  | 2015   | 2016   | 2017   | 2018  | 2019  | 2020  | 2021   | 1. kv 2022 | 2. kv 2022 |
|-------------------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|--------|------------|------------|
| Direkteavkastning | 6,1 %  | 6,1 % | 5,7 %  | 5,2 %  | 5,1 %  | 4,9 % | 4,8 % | 4,5 % | 4,3 %  | 0,9 %      | 1,0 %      |
| Verdiendring      | -1,4 % | 2,6 % | 5,1 %  | 5,6 %  | 6,4 %  | 0,9 % | 2,4 % | 3,2 % | 7,2 %  | 1,5 %      | -0,9 %     |
| Totalavkastning   | 4,7 %  | 8,8 % | 10,9 % | 10,9 % | 11,6 % | 5,7 % | 7,1 % | 7,6 % | 11,4 % | 2,4 %      | 0,0 %      |

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

| Nøkkeltall                               | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 1. kv 2022 | 2. kv 2022 |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|------------|
| Brutto leieinntekter per år (MNOK)       | 312   | 346   | 361   | 493   | 542    | 656    | 670    | 711    | 740    | 739        | 757        |
| Vektet gjenværende løpetid (år)          | 8,8   | 8,8   | 9,2   | 9,6   | 9      | 9,1    | 8,4    | 8,6    | 8,1    | 8          | 7,7        |
| Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK) | 4 727 | 4 937 | 6 295 | 9 025 | 10 464 | 12 369 | 12 237 | 14 363 | 16 305 | 16 616     | 17 038     |

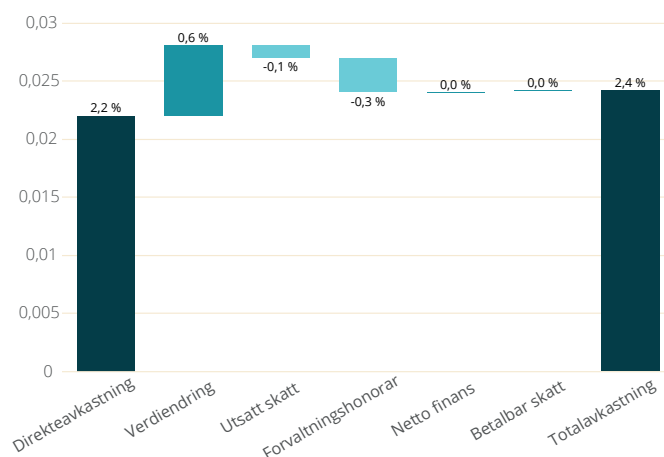
## Avkastningsanalyse

### Avkastning 2. kvartal 2022



Verdiendring % basert på VEK.

### Akkumulert avkastning 2022



# 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 eiendommenes 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 avtalefestet pensjon  
Hans Petter Horsgaard, Bodø kommunale pensjonskasse  
Trond Finn Eriksen, Storebrand  
Heidi Iren Sunde, Haugesund kommunale pensjonskasse

#### Varamedlemmer

Eiler Helen, Drammen kommunale pensjonskasse  
Erling Høyer-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.