

Nøkkelinformasjon til investorer

Dette dokumentet gir nøkkelinformasjon om fondet. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg til å forstå fondets egenskaper og risikoen ved å investere i fondet. Du anbefales å lese nøkkelinformasjonen slik at du kan ta en velfundert investeringsbeslutning.

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (org.nr 996 210 235) er et alternativt investeringsfond (AIF) i henhold til AIF-loven av 20. juni 2014. Fondet forvaltes av Storebrand Asset Management AS (org. nr. 930 208 868), et selskap i Storebrand-konsernet.

Målsetting og investeringsstrategi

Målsetting

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (Fondet) har som mål å tilby investorer en bred og veldiversifisert eksponering mot det norske eiendomsmarkedet, uten belåning.

Målgruppen er pensjonskasser, forsikringselskaper, stiftelser og legater samt andre kunder med en langsiktig investeringshorisont.

Investeringsstrategi

Fondet investerer i eiendommer, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper som ikke har ekstern gjeld utover normal driftskreditt.

Fondet skal kun besitte og erverve ferdigutviklet, eller tilnærmet ferdigutviklet eiendom:

- Kontor (herunder parkering) i Stor-Oslo og større norske byer
- Handelseiendom i Sør-Norge
- Lagerbygg med attraktiv logistikkbeliggenhet
- Hotell i Oslo og større norske byer

Fondet forvaltes i tråd med Storebrands prinsipper for bærekraftige investeringer.

Belåning

Fondet kan ikke ta opp ekstern gjeld utover normal driftskreditt.

Utdeling

Fondet skal tilstrebe sikre og forutsigbare kontantstrømmer til investorene. Overskuddslikviditet utdeles normalt løpende.

Tegning, overdragelse og innløsning av andeler

Fondet henter inn kapital ved gjennomføring av kapitalutvidelser i selskapet. Ved første gangs tegning må du skriftlig tiltre selskapsavtalen som gjelder for samtlige deltagere i Fondet.

Minste tegningsbeløp ved første gangs tegning er normalt 10 millioner kroner. Styret kan godkjenne tegninger ned til 5 millioner kroner dersom dette er stabil og langsiktig kapital.

Selskapsandelene er omsettelige. Overføring av selskapsandeler i Fondet skal meldes skriftlig til styret og er betinget av at kjøperen har tiltrådt selskapsavtalen.

Du kan årlig innen 31.12 fremsette krav om innløsning av dine selskapsandeler. Dersom innløsning medfører kapitalnedsettelse skal innløsningen normalt være gjennomført innen 12 måneder. Dersom mer enn 15 % av selskapsandelene kreves innløst kan perioden for å finansiere innløsningen utvides med 12 måneder.

Risiko- og avkastningsprofil



Risiko ved eiendomsinvesteringer varierer over levetiden og er størst ved utviklingsprosjekter. Fondet investerer kun i ferdigutviklede eiendommer med sentral beliggenhet og solide leietakere, og har moderat risiko.

Investering i Fondet er forbundet med ulike former for risiko. Verdien på fondets investeringer påvirkes, positivt og negativt, av dette.

Fondets risiko er primært knyttet til utviklingen i markedet for næringseiendom i Norge (markedsrisiko). Faktorer som rentenivå, nedgang i bedriftenes inntjening, konjunkturutvikling, økt arbeidsledighet, katastrofer og terror kan påvirke eien-

domsmarkedet og dermed fondets verdi i negativ retning.

Selskapsandelene er ikke notert på noe regulert marked. Dette innebærer at likviditeten i andelene må forventes å være begrenset (likviditetsrisiko).

Hvis en leietager ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser vil Fondet kunne miste leieinntekter og potensielt måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter (kredittrisiko).

Det kan gjøres feil i forbindelse med forvaltningen av Fondet (operasjonell risiko). Forvalterens rutiner bidrar til å redusere denne risikoen.

Kostnader

Engangskostnader som belastes investor

Kjøpskostnad	0,75 %
Salgskostnad	0,75 %

Kostnader som belastes fondet

Forvaltning	0,6 %
Utleiehonorar	Inntil 15 % av første års leieinntekter
Honorar ved kjøp og salg	Inntil 0,75 % av transaksjonsverdi
Øvrige kostnader	Etter forbruk

Kostnader som belastes fondet reduserer fondets potensielle verdøkning.

Kjøps- og salgskostnadene som fremgår av tabellen skal dekke fondets kostnader ved kjøps- og salgstransaksjoner.

Kostnader som belastes fondet inkluderer ulike honorarer. Forvaltningshonoraret dekker eiendomsforvaltningen samt kostnader knyttet til markedsføring og distribusjon. I tillegg belastes fondet for utleiehonorar samt honorar ved kjøp og salg av eiendommer.

Øvrige kostnader gjelder eksterne administrative utgifter relatert til fondet, porteføljen eller de enkelte eiendommene. Dette omfatter bl.a. ekstern verddivurdering, advokat, revisjon, arkitekter, prosjektkostnader, due diligence og andre tjenester det er normalt å kjøpe inn.

Driftskostnader for eiendommene (felleskostnader) som energi, renhold, renovasjon, vaktmester, vedlikehold osv. fordeles og dekkes av leietakerne. Felleskostnader knyttet til ledige lokaler dekkes av Fondet.

Historisk avkastning

	Direkte-avkastning	Verdiendring	Total avkastning
2012	5,8 %	- 0,1 %	5,7 %
2013	6,1 %	-1,4 %	4,7 %
2014	6,1 %	2,6 %	8,8 %
2015	5,7 %	5,1 %	10,9 %
2016	5,2 %	5,6 %	10,9 %
2017	5,1 %	6,4 %	11,6 %
2018	4,9 %	0,9 %	5,7 %
2019	4,8 %	2,4 %	7,1 %
2020	4,5 %	3,2 %	7,6 %
2021	4,3 %	7,2 %	11,4 %
2022	3,9 %	- 6,1 %	- 2,3 %

Fondet ble etablert 18. november 2010.

Tabellen viser avkastning for hvert kalenderår siden oppstart. Totalavkastningen består av direkteavkastning ved utleie av eiendommene samt verdiendring. Fondets avkastning er fratrukket løpende kostnader.

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutviklingen, forvalters dyktighet, fondets risiko samt eventuelle kostnader ved transaksjoner i fondet. Avkastningen kan bli negativ.

Praktisk informasjon

Fondets depotmottaker er DNB Bank ASA.

Forvalter er tilknyttet Finansklagenemnda.

Din skatteplikt ved investering i fondet avhenger blant annet av bostedsland, skattelend og generell skattesituasjon.

Kontakt din kundeansvarlige for nærmere informasjon. Informasjonsdokumentene er utarbeidet på norsk. Du kan be om å få tilsendt disse vederlagsfritt (ik@storebrand.no).