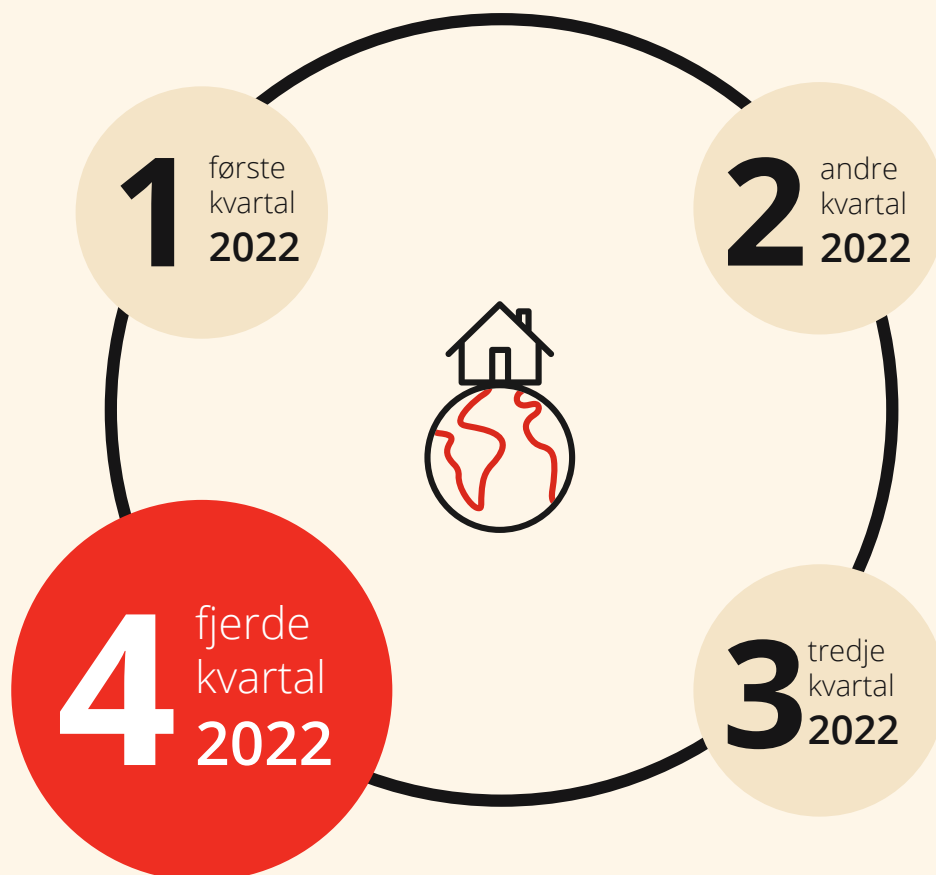


# Storebrand Eiendomsfond Norge KS



# Innhold

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

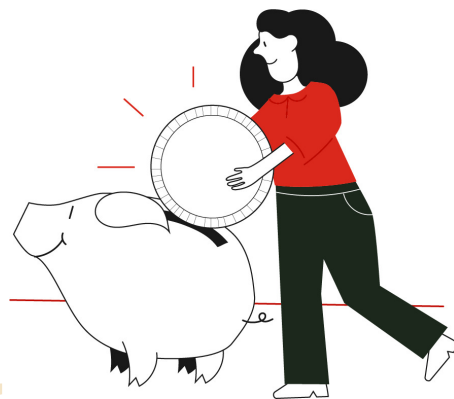


Foto: Storebrand Arkiv

# Hovedtrekk

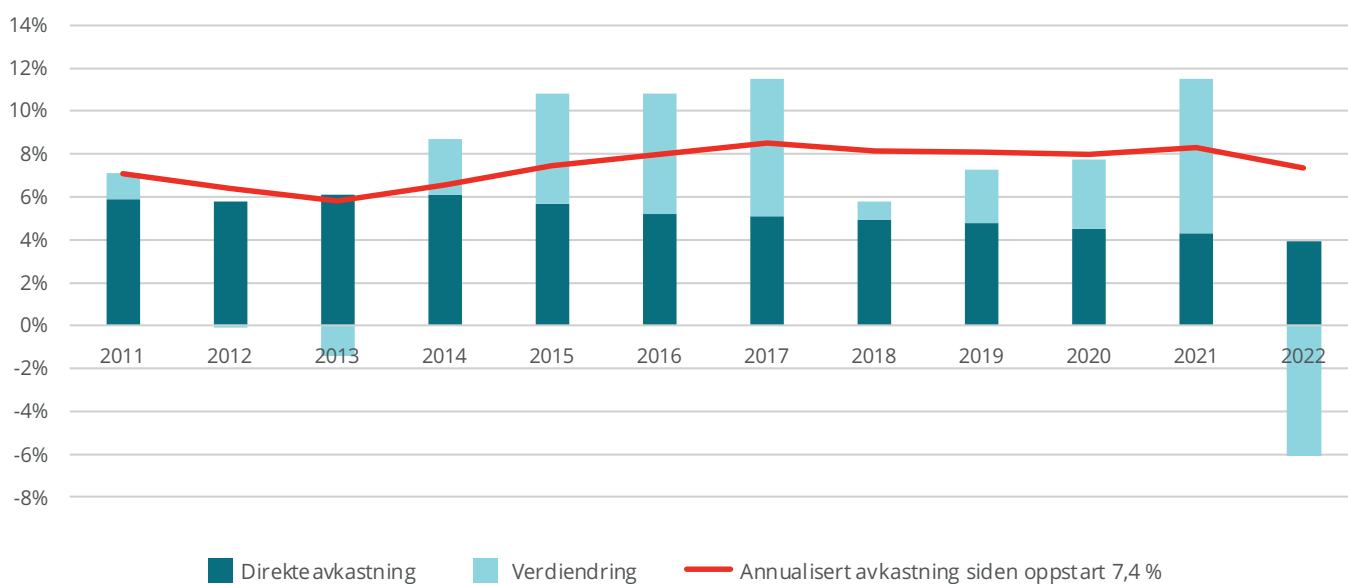
(2021-tall i parentes)

- Totalavkastning 4. kvartal -2,2 % (4,6 %)
- Verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel 1,31480 kroner (1,39279 kr)
- 21 (20) eiendommer med verdi MNOK 16 039 (MNOK 16 305)
- Totalavkastning for året var - 2,3 %
- Årlige budsjetterte leieinntekter for 2023 MNOK 846 (MNOK 740)
- Samlet areal 443 754 m<sup>2</sup> (437 035 m<sup>2</sup>)
- Løpetid leiekontrakter 7,7 år (8,1 år)
- 59 (61) investorer
- Andel sertifisert eiendom 85 % (58 %)
- GRESB score 92/100 (86), fem stjerner (fire stjerner)



7,4 % gjennomsnittlig årlig avkastning siden oppstart

## Avkastningshistorikk



# Forvalter har ordet

Nok et utfordrende kvartal er tilbakelagt. Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte en totalavkastning på -2,2 % i 4. kvartal 2022. Årets totalavkastning ble -2,3 %. Kvartalet har vært preget av stor renteuuro og økende inflasjon. En gladnyhet i 2022 var svært gode GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) resultater. SEN ble kåret til Global Sektorleder, nr. 1 i Nord-Europa i eiendomsklassen Diversified Core med 5 av 5 stjerner. Året 2023 har startet bra, SEN KS har forlenget samarbeidet med Nille på Vestby. Leiekontrakten har en varighet på 12 år fra 01.01.2023



**Andreas Henriksen Lerø**  
Porteføljeforvalter SEN KS

## Makro og fremtidsutsikter

2022 har vært preget av stigende renter, yieldøkning og nedgang i transaksjonsvolum sammenlignet med 2021.

Eiendomsinvestorene har blitt mer tilbakeholdne og transaksjoner utsettes. Erfaringer viser at redusert likviditet, og da spesielt tilgang på finansiering er en viktig driver for verdifall innenfor eiendom. For øyeblikket er obligasjonsmarkedet i praksis stengt selv for solide eiendomsselskaper og finanseringen skjer hovedsakelig gjennom bankmarkedet. En innstramning av utlån fra bankene er fortsatt en risikofaktor for eiendomsmarkedet.

På den positive siden ser vi fortsatt tendenser til økende leier i CBD segmentet. Dette vil delvis motvirke yieldpress oppover som følge av renteøkningen. Forskjellen mellom randsone og sentrum vil tilta og yieldutgang vil følgelig bli større i enkelte områder utenfor bykjernen enn i CBD og sentrumsnære områder.

Transaksjonsvolumet i 2022 endte på 87 NOK milliarder som er en nedgang på 45 prosent sammenlignet med 2021. Til tross for at transaksjonsvolumet første halvår var blant de høyeste som er registrert, har transaksjonsvolumet nesten stoppet opp siste halvår på grunn av høy usikkerhet og stor avstand mellom kjøper og selger.

Norges Banks undersøkelser viser fortsatt høy kapasitetsutnyttelse i norsk økonomi. Arbeidsledigheten er fortsatt på et lavt nivå sett i en historisk sammenheng. Tall fra NAV viser en arbeidsledighet på 2,7 prosent, opp fra 1,6 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 25 basispunkter til 2,75 prosent den 15. desember 2022. Norges Bank indikerer at styringsrenten skal videre opp, men at den trolig vil stabilisere seg litt over 3 prosent i 2023. SSB sine prognoser for 2023 tilsier inflasjon på 4,9 prosent.

Unions bankundersøkelse, hvor det innhentes data for et nytt femårslån med rentesikring i hele perioden, var i 4. kvartal 6 prosent. Ettersom de fleste har kortere løpetider og lavere belåningsgrad er det mange aktører som i praksis får en finansiering på ned mot 5,5 prosent.

Norges Bank forventer at økte renter vil føre til en gradvis reduksjon i salgsprisene til næringseiendom, i takt med økt avkastningskrav. Prime yield kontor i Oslo, Bergen og Stavanger har økt siden sist kvartal. Eksterne verdsettere har økt yieldpåslagene gjennomgående med 50 basispunkter. Verdien på noterte eiendomsselskaper i Norge og Sverige er betydelig ned siden toppen i slutten av fjoråret, men har stabilisert seg noe i siste kvartal.

Kontorledigheten i Oslo var per 4. kvartal 5,5 prosent, opp fra 5,2 prosent i foregående kvartal. I 2022 ble det ferdigstilt mindre enn 30 000 kvm nytt kontorareal. I 2023 er det forventet et ferdigstillingsvolum på 70 000 kvm. Forvalter kan vise til at det oppnås høye leiepriser i pågående prosjekter og ved reforhandlinger. Rapportene til Arealstatistikk bekrefter stigende leienivåer – spesielt for eiendommer sentralt i Oslo.

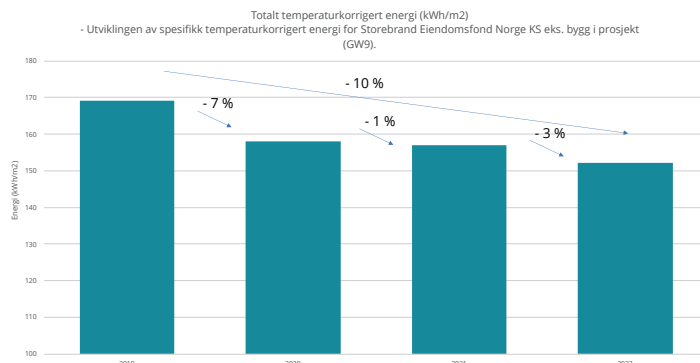
Logistikk har hatt mye medfart i pandemien, men det er lite som tyder på at segmentet vil være skjermet mot nedgangen som kommer nå. Det er i midlertidig høy aktivitet og solid vekst i leienivåene i deler av markedet. Det er generelt lav ledighet i logistikkbbygg som igjen kan trekke opp leienivået på flere lokasjoner.

Hotellbransjen er tilbake der de slapp i det siste normalåret før koronapandemien. Prisene per hotellrom har økt med 14 prosent nominelt fra 2019. Dette tilsvarer omtrent utviklingen i KPI for januar 2019-november 2022. Veksten fra korona-året 2021 til 2022 ligger på 65 prosent ifølge Wiederstrøm Hotel Consulting sine analyser.

# Bærekraftige eiendomsinvesteringer

## Målettet energi- og miljøarbeid gir uttelling

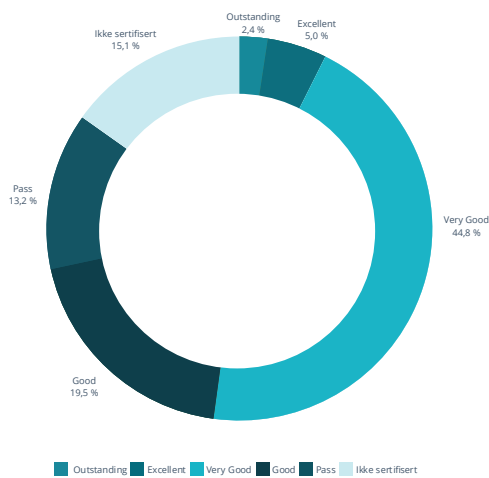
SEN har gjennom mange år arbeidet målrettet med å redusere bærekraftsrisikoen ved blant annet reduksjon av energibruken i eiendomsporteføljen. Dette gjennom optimalisering av driften og ved investering i energieffektiviseringstiltak og lokal fornybar energiproduksjon. I perioden 2019 til 2022 er energiforbruket redusert med 10 % og de tilhørende klimagassutslipp med 46 %. Dette tilsvarer ca. 4500 flyreiser tur-retur Oslo Trondheim.



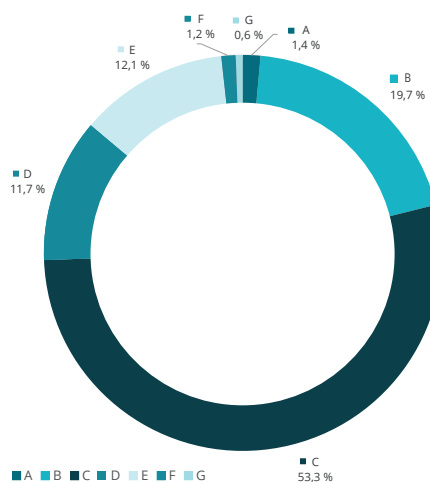
## Miljøsertifisert portefølje

Målet for 2022 var å øke andel sertifisert eiendom til 80 % av AuM. Status pr 4. kvartal 2022 viser 85 % sertifisert. 82 % av arealet har da et BREEAM NOR eller BREEAM In-Use sertifikat. Det er i 2022 utstedt 9 nye sertifikater hvorav 5 av disse har fått karakteren Very Good.

Sertifisert verdi fordelt på BREEAM



Energimerke fordelt på oppvarmet BRA



## Østfoldhallene

Det er gjort betydelige oppgraderinger av Østfoldhallene innen energi og miljø:

- Energiforbruket redusert ved oppgradering av utvendig og innvendig belysning. Utvendig julepynt er redusert med 50%.
- Nytt SD anlegg.
- Innetemperatur er justert til 19 grader.
- "Fang energytven" gjennomført i 2022.
- Betydelig ombruk i forbindelse med oppgradering, eks. gjenbruk av benker vist på bildet.
- Hele bygningsmassen ink. Big Box Bream In-Use sertifisert.
- Miljøfyrtårn resertifisert for fjerde gang.



# Eiendomsporteføljen

Selskapet har 21 eiendommer i porteføljen med årlige budsjetterte leieinntekter for 2023 på 846 millioner kroner og gjenværende leietid på 7,7 år. Direkteavkastningen var 1,0 % og verdiendringen -3,2 % i 4. kvartal 2022.

## DIVERSIFISERT PORTEFØLJE MED HØY UMLEIEGRAD

Eiendomsporteføljen består av 21 hel- eller deleide eiendommer med samlet verdi på MNOK 16 039. Samlet areal i porteføljen er 443 754 m<sup>2</sup>, og leieinntekt i 2022 utgjorde MNOK 774,9 med utleiegrad på 98,1 %.

Årlig eiendomsyield for porteføljen forventes å bli ~4,8 % for 2023 basert på siste VEK. 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.

Det er høy utleiegrad med få ledige lokaler og mange fullt utleide bygg i porteføljen. Følgende leiekontrakter er signert i 4. kvartal 2022:

### Grev Wedelsplass 9

- Geodata AS, 2.500 kvm i 4. etasje, leielengde 7 år og 4 mnd.
- Sony Music Entertainment Norway AS, 1.498 kvm i 3. etasje, leielengde 5 år.

### Lagårdsveien 44

- Politiet, 1.631 kvm, leielengde 7 år.

### Solheimsgaten 7A-E

- DnB, 5.227 kvm i blokk D, leielengde 4 år og 5 mnd.

### Nydalsveien 36

- Peppes Pizza, 468 kvm, leielengde 10 år med gjensidig oppsigelse etter 5 år.



Deli Skog Sydøst – utleid til Nille,

## INVESTERINGSUNIVERS

Selskapet skal kun besitte og investere i næringseiendom 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 %	7 671
Handelseiendom i Sør-Norge	0 %	25 %	11 %	1 822
Lager/logistikk	10 %	40 %	27 %	4 289
Hotell i Oslo og større norske byer	0 %	20 %	14 %	2 257
Annet	0 %	10 %	0 %	
Total			100 %	16 039

## Segmentinndeling

Porteføljens sammensetning (basert på eiendommenes markedsverdi) fremkommer av figuren til høyre. Kontorbygg utgjør det største segmentet med 47,8 %, mens logistikk utgjør 26,7 %, hotell 14,1 %, og handel 11,4 % av porteføljen.

Fondet har en geografisk spredt eksponering med hovedvekt av eiendommene langs akse fra Fredrikstad og nordover til Gardermoen (42 %) og i Stor-Oslo (37 %). Porteføljen er også representert med kontoreiendommer i Bergen (12 %) og Stavanger (9 %).

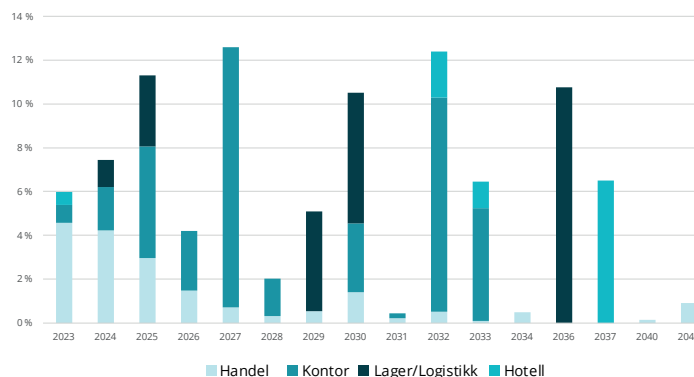


■ Kontor 48 % ■ Lager/Logistikk 27 %  
■ Handel 11 % ■ Hotell 14 %

## Leieutløpsprofil

Vektet gjenværende leietid per 4. kvartal 2022 er 7,7 år. Noen av kontraktene innenfor logistikkbyggene er lange, og de vekter 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, nivå Excellent



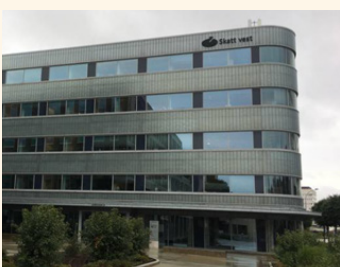
### Solheimsgaten 7 A-E

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:	BREEAM In-Use, nivå Very Good



### 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:	BREEAM In-Use, nivå Good



## 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



## Båntjernveien 12 - 15

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:	BREEAM In-Use, nivå Very Good



## 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 2022 hatt en totalavkastning på -2,3 %, og verdijustert egenkapital (VEK) pr. andel var 1,31480 per 31. desember 2022. Gjennomsnittlig årlig avkastning siden fondets oppstart er 7,4 %.

## Avkastning og verdiutvikling

SEN leverte en totalavkastning på -2,2 % for 4. kvartal 2022.

Direkteavkastning på 1,0 %, og verdiendring på -3,2 % korrigert for skatt. Hovedårsaken til årets negative avkastning er yieldtugang innen segmentene kontor og logistikk.

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 (1,0 % i 2021). Eiendomsyield for 2023 er estimert til 4,8 %. Eiendomsyield defineres som første års leieinntekter fratrukket estimerte eierkostnader (eksklusivt forvaltningshonorar), dividert på eiendommens markedsverdi.

## Avkastning og nøkkeltall

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

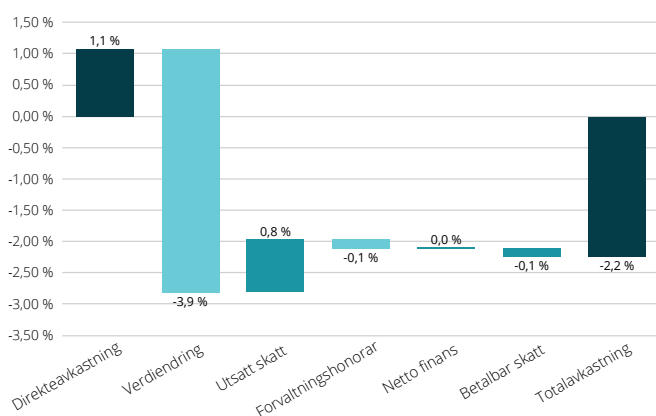
Endring utsatt skatt og betalbar skatt er hensyntatt i tabellen over. Netto finans er inkludert i direkteavkastning.

Pr. 31.12.2022 er det gjennomført en endring i satsen for beregning av skatteposisjonen knyttet til midlertidige forskjeller. Skatteposisjonen på alle underliggende eiendommer er dekomponert, og et snitt på 7 % istedenfor 8 % anvendes på midlertidige forskjeller. Endringen utgjør 0,6 %. I tillegg verdsettes fremførbart underskudd separat. Som følge av økte renter er selskapet ikke i skatteposisjon, og verdien av det fremførbare underskuddet er satt ned fra 22 % til 10 %. Effekten av dette utgjør 0,2 %. Til sammen utgjør dette 0,4 %.

Nøkkeltall	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1. kv 2022	2. kv 2022	3. kv 2022	4. kv 2022
Brutto leieinntekter per år (MNOK)	361	493	542	656	670	711	740	739	757	764	774
Vektet gjenværende løpetid (år)	9,2	9,6	9	9,1	8,4	8,6	8,1	8	7,7	7,6	7,7
Markedsverdi eiendoms- portefølje (MNOK)	6 295	9 025	10 464	12 369	12 237	14 363	16 305	16 616	17 038	16 555	16 039

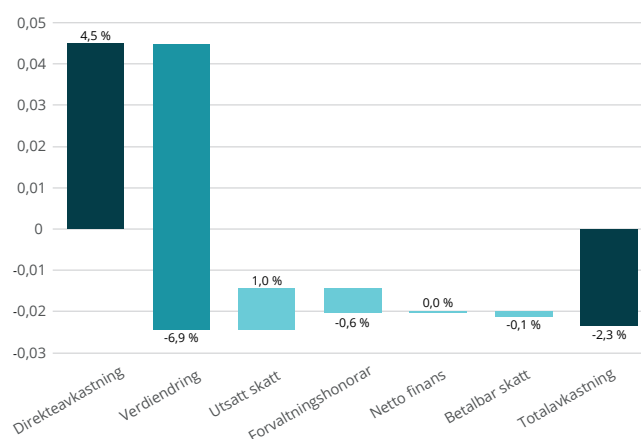
## Avkastningsanalyse

### Avkastning 4. 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 7 prosent anvendes på midlertidige forskjeller. Midlertidige forskjeller er virkelig verdi av eiendom inklusive tomt fratrukket skatteverdi.

Verdien av det fremførbare underskuddet er satt til 10 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

### 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 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.