

## Pareto Eiendomsfelleskap IS/AS

Kvartalsrapport 3. kvartal 2026



## Viktig informasjon

---

Denne kvartalsrapporten er utelukkende utarbeidet for informasjonsformål, og skal under ingen omstendigheter betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å kommittere seg i Pareto Eiendomsfellesskap IS/AS.

### Datagrunnlag og nøyaktighet

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

### Ansvar

Det gis ingen eksplisitte eller implisitte garantier, og intet ansvar aksepteres for direkte eller indirekte tap som måtte oppstå som følge av handlinger basert på informasjonen eller estimatene som presenteres i dette dokumentet.

### Fremtidsrettede utsagn

Prognoser og fremtidsrettede utsagn er beheftet med usikkerhet og kan avvike vesentlig fra faktiske resultater. Pareto Alternative Investments AS fraskriver seg ethvert ansvar for tap som måtte oppstå ved bruk av slik informasjon.

### Historisk avkastning

Det understrekes at historisk avkastning ikke utgjør noen indikasjon eller garanti for fremtidig avkastning eller resultater.

# Innhold

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Nøkkeltall portefølje                                 | 4  |
| Forvalters kommentar                                  | 5  |
| Porteføljen                                           | 7  |
| Porteføljen og ESG                                    | 11 |
| Markedskommentar                                      | 12 |
| Temaartikkel                                          | 13 |
| Risikostyring                                         | 16 |
| Annex 4 - Nøkkeltall                                  | 18 |
| Definisjoner                                          | 19 |
| Periodisk informasjonsplikt og<br>ansvarsfraskrivelse | 20 |



## Forvaltningsteamet

### Johan Anker-Rasch

Forvalter

+47 93 40 44 91

johan.anker-rasch@pareto.no

### Jonathan Andreas Barfod

Forvalter

+47 95 72 73 40

jonathan.barfod@pareto.no

### Niklas Haug Hansen

Forvalter

+47 93 02 78 55

niklas.haug.hansen@pareto.no

### June Stenersen

Forvalter

+47 95 97 81 88

june.stenersen@pareto.no

### Tomas Fagerlid

Forretningsfører

+47 91 63 31 76

tomas.fagerlid@pareto.no

### Eivind Lundby

Forretningsfører

+47 45 09 52 88

eivind.lundby@pareto.no

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds gate 3, P.O. Box 1396 Vika, NO-0114 Oslo, Norway, Tlf: 22 87 87 00

## Nøkkeltall portefølje pr. 30.09.2026

*Kvartalets  
avkastning<sup>1</sup>*

**1,1 %**

*Aggregert  
avkastning<sup>1</sup>*

**255,2 %**

*Avkastning siste 12  
mnd.<sup>1</sup>*

**7,8 %**

*IRR siden  
etablering*

**7,8 %**

*Markedsyield per  
verdivurdering*

**6,2 %**

*Vektet leietid, år*

**7,3 år**

<sup>1</sup> Fra og med Q3 2026 beregnes kvartalsavkastningen som internrente (IRR) innenfor hvert kvartal, basert på daterte kontantstrømmer og VEK før suksesshonorar. Kvartalene kjedes deretter til års- og periodeavkastning. Tidligere ble avkastningen beregnet som endring i fondets indeks. Historiske tall er omregnet etter ny metode.

# Forvalters kommentar

Pareto Eiendomsfelleskap IS/AS ("PEF") fikk en avkastning på 1,1 % i 3. kvartal 2026. Avkastningen de siste 12 månedene utgjør 7,8 % og årlig avkastning er på 7,8 % (IRR) siden etableringen i 2009. Det ble utdelt NOK 125 mill. i utbytte for 3. kvartal 2026, som tilsvarer 1,4 % av innbetalt kapital ved utbetalingstidspunktet. Det er totalt utbetalt ca. NOK 3,0 milliarder i utbytte, som utgjør 89,3 % av innbetalt kapital per utbetalingstidspunkt.

Per 30.09.2026 har forvalter gjennomført en beregning av verdjustert egenkapital i PEF. Det er innhentet eksterne verdvurderinger av eiendommene per 30. september 2026. VEK rapporteres uten avsetning for evt. suksesshonorar.

## Porteføljeoppdateringer

Det er signert flere kontraktsforlengelser i kvartalet, blant annet har Dachser forlenget leieavtalen på Nesoddveien 22 og Bring har forlenget sin leiekontrakt på Gneisveien 32.

I Frogn Næringspark har utviklingstomten fått økt tillatt utnyttelsesgrad fra 40 % til 46 % som følger av en reguleringsendring. Dette vil muliggjøre ca. 21 500 kvm nybygg. Dette representerer også en justering i eiendomsverdien av prosjektet.

Leietaker på Snipetjernveien 4, Merkur Grafisk, gikk konkurs sommeren 2026. Forvalter jobber med reutleie av eiendommen sammen med Akershus Eiendom. Les mer om dette på side 8 i rapporten.

## Makroøkonomi

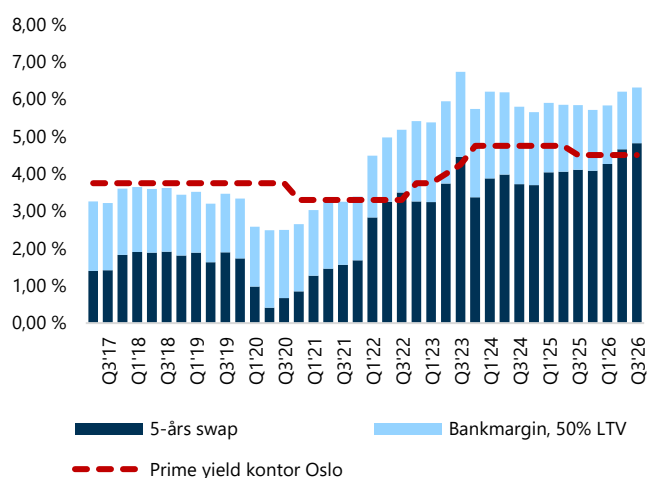
Makrobildet er fortsatt preget av høye renter og vedvarende inflasjonsrisiko. I USA har Fed hevet styringsrenten til 4,0 prosent og signalisert videre innstramning. Her hjemme viser Norges Banks regionale nettverk moderat vekst, men lønnsforventningene holder seg oppe. Norges Bank hevet styringsrenten med 25 punkter til 4,50 prosent i september. Den viktigste nyheten fra sentralbanken var at de også løftet rentebanen og signaliserte høyere renter over lengre tid. Beslutningen understreker at pengepolitikken fortsatt vil være stram, og finansieringskostnadene vil kunne bli liggende høyt i flere år fremover. Finansieringskostnadene vil være en sentral driver for prising, avkastningskrav og transaksjonsaktivitet i eiendomsmarkedet.

## Finansierings- og transaksjonsmarkedet

Konkurransen i bankmarkedet er fortsatt hard, med et stort tilbud av fremmedkapital, et avventende transaksjonsmarked og banker med vekstambisjoner. Bankmarginen faller for ellefte kvartal på rad. I Q3 falt marginen for tyngden av nye utlån med 5 basispunkter til 152 basispunkter, det laveste nivået siden 2011. Siden forrige

bankundersøkelse steg 5-års swaprente med 18 basispunkter til 4,82 prosent, slik at samlet lånerente for tyngden av nye utlån for kvartalet var på rundt 6,34 prosent. Det er om lag 0,6 prosentpoeng høyere enn ved utgangen av 2025, og fallet i bankmarginen er dermed ikke lenger nok til å demme opp for stigende renter. I skrivende stund ligger 5 års swaprente på tett opp mot 5,00 %.

Figur 1: Samlet lånefinansieringsrente (UNION)



Transaksjonsmarkedet for kontor er fortsatt selektivt, men de beste eiendommene i Oslo oppnår god interesse. Prime yield for de beste kontoreiendommene estimeres til rundt 4,50 prosent, og for logistikk til rundt 5,25 prosent.

- En kjøpergruppering har kjøpt to kontoreiendommer i Trøndelag med Equinor på lange kontrakter.
- Fokus Nordic har kjøpt Grønland 61 av Union Eiendomsutvikling.
- Lars Berland Eiendom har kjøpt flere kontoreiendommer i Stavanger, blant annet fremtidig hovedkontor for Schlumberger.

## 12. bestillingsomgang i Q4 2026

Forvalter planlegger fondets 12. bestillingsomgang i fjerde kvartal 2026. Ta kontakt med forvalter ved interesse.

# Avkastning og verdjustert egenkapital

PEF fikk en avkastning for kvartalet på 1,1 % som følger av direkteavkastning fra leieinntekter og endringer i eiendomsverdier. Aggregert har PEF hatt en totalavkastning på 255,2 % siden etablering. Siden oppstart er det hittil utbetalt ca. NOK 3,0 mrd. i utbytter, det tilsvarer 89,3 % av innbetalt kapital.

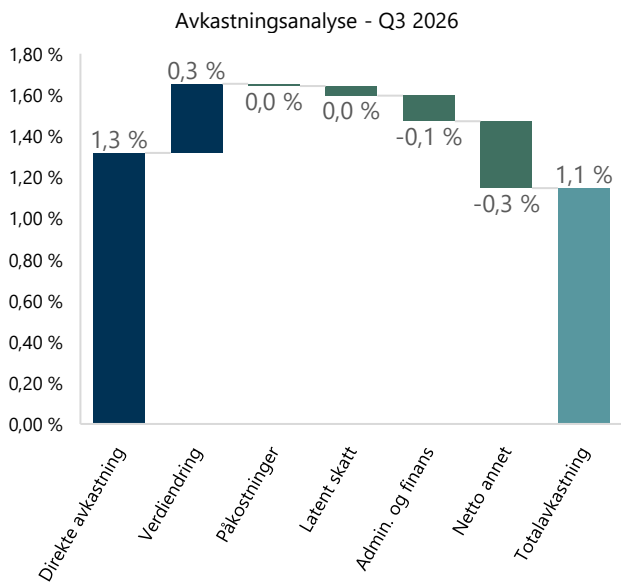
Siden oppstart har PEF gitt en årlig avkastning på 7,8 % (IRR). Forvalter rapporterer kvartalsvis verdjustert egenkapital ("VEK") for PEF. I samstemmighet med styret er det besluttet at eiendomsporteføljen skal verdsettes av to uavhengige verdvurderere hvert kvartal. PEF benytter Akershus Eiendom AS og DNB Næringsmegling AS til verdvurdering av eiendommene.

| Verdivurdering Pareto Eiendomsfelleskap IS/AS |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Verdjustert egenkapital (VEK)                 | 10 911 214 141 |
| Historiske utbetalinger                       | 3 035 918 021  |

## Direkteavkastning/Utbytte

Selskapet har fokus på å gi investorer god løpende direkteavkastning der overskuddslikviditeten utbetales til

Deltakerne eller reinvesteres i fondet. Det ble 1. juli utbetalt utbytte på NOK 125 mill. i tråd med fondets utbytteprinsipp om å utbetale overskuddslikviditet kvartalsvis. Forvalter planlegger å utbetale ordinært utbytte i 4. kvartal 2026.



## Likviditetsstyring

Omtrent 68 % av utbytteutbetalingen ble reinvestert i fondet, dette tilsvarer NOK 85 mill. Reinvestering av utbytte øker kapitalbeholdningen i fondet kvartalsvis, og bidrar til å bedre og mer forutsigbar likviditetsstyring over tid.

Forvalter vurderer fondet til å ha et tilstrekkelig og hensiktsmessig likviditetsnivå per 3. kvartal. Forvalter planlegger for kapitalinnhenting i Q4 2026.

## Kvartalsavkastning per år\*

| År   | Q1     | Q2     | Q3    | Q4     | Sum    |
|------|--------|--------|-------|--------|--------|
| 2010 |        | 2,8 %  | 1,7 % | 3,9 %  | 8,7 %  |
| 2011 | 2,8 %  | 2,0 %  | 1,3 % | -0,1 % | 6,0 %  |
| 2012 | 1,3 %  | 1,4 %  | 1,3 % | 0,8 %  | 4,9 %  |
| 2013 | 1,5 %  | 1,5 %  | 1,7 % | 1,5 %  | 6,2 %  |
| 2014 | 1,7 %  | 2,1 %  | 1,7 % | 3,7 %  | 9,4 %  |
| 2015 | 1,3 %  | 2,3 %  | 1,3 % | 4,3 %  | 9,5 %  |
| 2016 | 1,4 %  | 3,9 %  | 1,8 % | 4,1 %  | 11,7 % |
| 2017 | 1,3 %  | 3,4 %  | 1,2 % | 4,3 %  | 10,5 % |
| 2018 | 2,1 %  | 2,7 %  | 1,1 % | 1,6 %  | 7,7 %  |
| 2019 | 1,6 %  | 2,8 %  | 0,9 % | 1,8 %  | 7,3 %  |
| 2020 | 0,9 %  | 1,0 %  | 1,1 % | 9,1 %  | 12,4 % |
| 2021 | 2,3 %  | 5,9 %  | 4,4 % | 6,2 %  | 20,0 % |
| 2022 | 1,0 %  | 4,2 %  | 0,8 % | -7,2 % | -1,5 % |
| 2023 | -0,4 % | -0,9 % | 1,0 % | -5,0 % | -5,3 % |
| 2024 | 1,3 %  | 4,3 %  | 1,4 % | 3,6 %  | 11,0 % |
| 2025 | 1,8 %  | 3,4 %  | 2,2 % | 2,9 %  | 10,7 % |
| 2026 | 1,9 %  | 1,6 %  | 1,1 % |        | 4,7 %  |

## Kvartalsvis utbetaling per år\*\*

| År   | Q1    | Q2    | Q3    | Q4    | Sum   |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2010 |       | 0,0 % | 0,0 % | 2,5 % | 2,5 % |
| 2011 | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 6,9 % |
| 2012 | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 6,8 % |
| 2013 | 1,5 % | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 6,5 % |
| 2014 | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 1,7 % | 6,7 % |
| 2015 | 1,5 % | 1,5 % | 1,5 % | 1,5 % | 6,2 % |
| 2016 | 0,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 5,7 % | 5,7 % |
| 2017 | 1,3 % | 1,3 % | 1,3 % | 0,0 % | 4,0 % |
| 2018 | 1,3 % | 2,0 % | 1,2 % | 1,2 % | 5,6 % |
| 2019 | 1,3 % | 1,3 % | 1,3 % | 1,3 % | 5,0 % |
| 2020 | 1,3 % | 0,0 % | 1,2 % | 2,4 % | 4,9 % |
| 2021 | 1,1 % | 1,1 % | 1,0 % | 1,0 % | 4,3 % |
| 2022 | 0,9 % | 0,0 % | 1,9 % | 1,0 % | 3,8 % |
| 2023 | 1,3 % | 1,2 % | 1,4 % | 1,3 % | 5,2 % |
| 2024 | 1,4 % | 1,4 % | 1,3 % | 1,3 % | 5,4 % |
| 2025 | 1,3 % | 1,4 % | 1,4 % | 1,4 % | 5,4 % |
| 2026 | 1,5 % | 1,5 % | 1,4 % |       | 4,3 % |

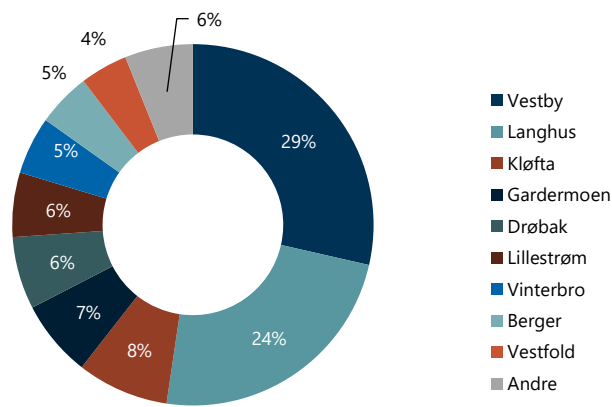
\*Fra og med Q3 2026 beregnes avkastningen som kjedet kvartalsvis avkastning basert på IRR, med utgangspunkt i VEK før suksesshonorar. Tidligere ble avkastningen beregnet som endring i indeks. Historiske avkastningstall er omarbeidet i samsvar med den nye beregningsmetodikken.

\*\* Utbytte i prosent av innbetalt kapital på tidspunktet for den enkelte utbetaling.

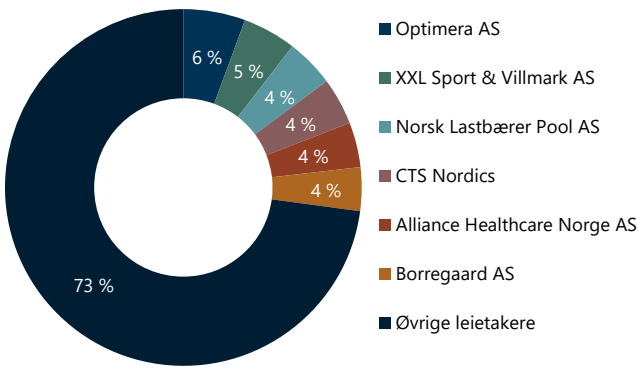
# Porteføljen

PEF har fokus på å investere i moderne og sentralt beliggende eiendommer med leiekontrakter mot solide leietakere. Selskapets kontantstrøm er derfor veldig forutsigbar, og det er således de løpende leieinntektene som danner hovedgrunnlaget for avkastningen. Det foreligger 2,7 % økonomisk ledighet i porteføljen og leiekontraktene har i gjennomsnitt gjenværende kontraktslengde på 7,3 år. Illustrasjonene nedenfor oppsummerer de viktigste nøkkeltallene for eiendomsporteføljen.

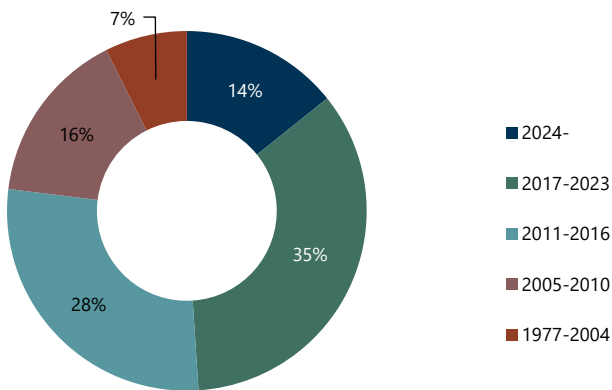
Beliggenhet<sup>1</sup>



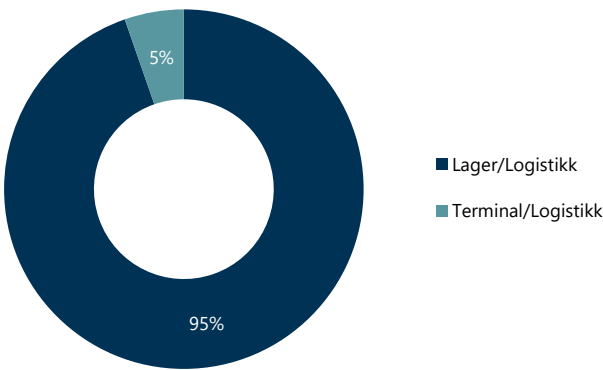
Leietakere<sup>2</sup>



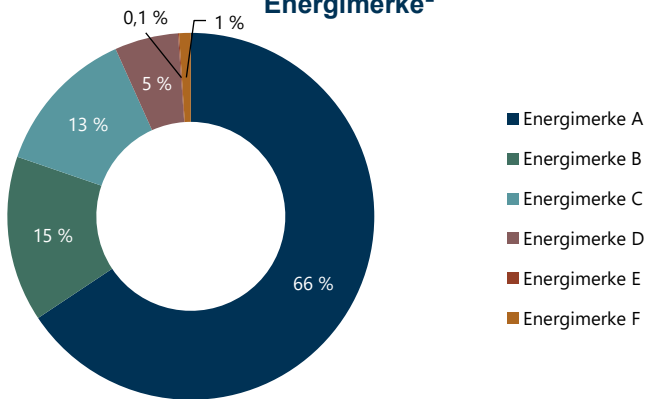
Nettoleie fordelt på byggeår/rehabilitert<sup>2</sup>



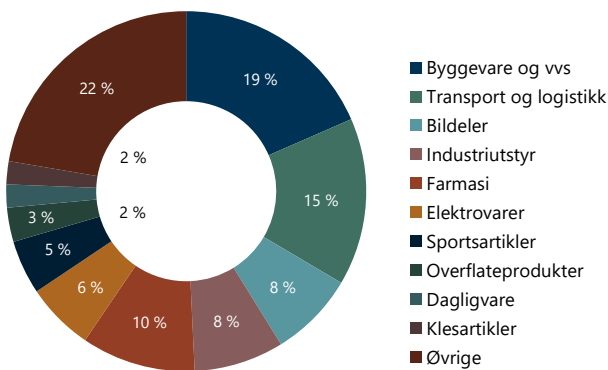
Segment<sup>1</sup>



Energimerke<sup>2</sup>



Leietakerbransje<sup>2</sup>



<sup>1</sup>Budsjetterte brutto leieinntekter for inneværende år

<sup>2</sup>Budsjetterte netto leieinntekter for inneværende år

# Porteføljen forts.

## Eiendomsporteføljen

Porteføljen er hovedsakelig lokalisert på Østlandet og består av 37 lagerbygg og 2 terminalbygg. I tillegg eier PEF utviklingstomter i Moss, Lindeberg og Frogn Næringspark, der Frogn nylig har fått økt utnyttelsesgrad til 46 % (tilsvarer ca. 21 500 kvm nybygg). PEF jobber med flere grunneiere/partnere for regulering av nye områder avsatt til logistikkformål.

Netto yield for hele porteføljen per siste verdivurdering er 5,8 %. Netto yield justert for ledig areal utleid til markedsleie er 6,2 %. Samtlige yield-betraktninger er justert for verdien av rene utviklingstomter i PEF.

## Leiekontrakter

PEF sin årlige budsjetterte leieinntekt for 2026 er NOK 622 mill. inkl. inntekter fra solcelleanlegg. Vektet gjenværende kontraktsfestet leietid for porteføljen utgjør 7,3 år.

I kvartalet har Dachser forlenget leieforholdet på Nesoddeveien 22 og Bring på Gneisveien 32 på Berger.

Merkur Grafisk AS, leietaker på Snipetjernveien 4, gikk konkurs sommeren 2026. Det er stilt en leiegaranti for leieforholdet som nå trekkes på for å dekke opp tapt leie. Det er per tredje kvartal 2,7 % økonomisk ledighet i porteføljen. Forvalter arbeider aktivt med reutleie av eiendommene med ledighet. Basert på kvaliteten av byggene og markedsprisingen på de aktuelle beliggenhetene, forventer forvalter at dette kan gi grunnlag for økt leie ved nytteleie.

Leieinntektene i porteføljen inflasjonsjusteres årlig med i snitt 94 % av KPI-indeksen, og er således forventet å utvikle seg i takt med inflasjonen.

PEF sin underliggende kontantstrøm anses i hovedsak som solid, til tross for noe ledighet i porteføljen. Forvalter anser porteføljen som moderne og kostnadseffektiv, med en diversifisert leietakermiks.

## Kapitalsituasjon

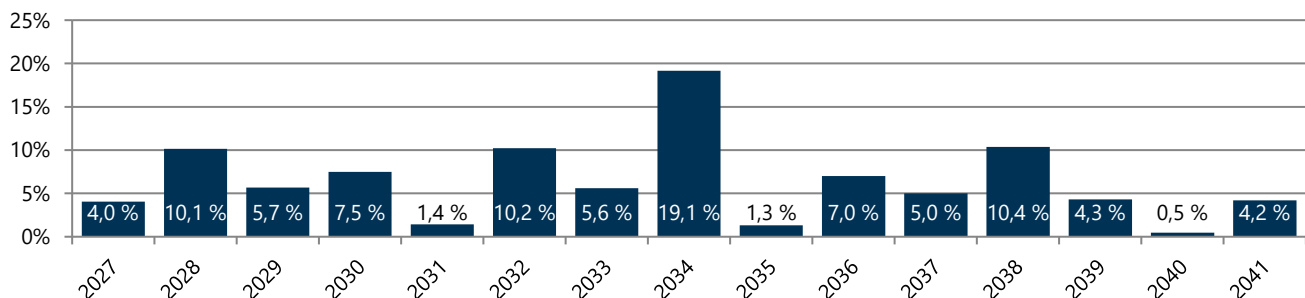
|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Bestilt kapital                         | NOK 835 mill.    |
| Innkalt kapital                         | NOK 9 161 mill.  |
| Verdijustert egenkapital <sup>(1)</sup> | NOK 10 911 mill. |
| Akkumulerte utbetalinger                | NOK 3 036 mill.  |

## Eiendomsportefølje

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Brutto eiendomsverdier                           | NOK 10 986 mill. |
| Brutto annualiserte leieinntekter <sup>(2)</sup> | NOK 622 mill.    |
| Markedsyield <sup>(3)</sup>                      | 6,2 %            |
| Netto yield <sup>(4)</sup>                       | 5,8 %            |
| EBITDA yield PEF <sup>(5)</sup>                  | 5,2 %            |
| Gjennomsnittlig kontraktslengde                  | 7,3 år           |
| Areal                                            | 480 823 kvm      |
| Utbyggingspotensial                              | 114 661 kvm      |
| Antall bygg / leietakere                         | 39 / 59          |
| Økonomisk ledighet                               | 2,7 %            |
| KPI regulering <sup>(6)</sup>                    | 94 %             |

- 1) VEK rapporteres uten avsetning for et evt. suksesshonorar.
- 2) Ekskludert evt. leieinntekter fra utleie av ledige areal og urealiserte utviklingsprosjekter.
- 3) Annualisert brutto markedsleie inkl. inntekter fra solcelleanlegg fratrukket driftskostnader, dividert på brutto eiendomsverdi av porteføljen, inkl. solcelleanlegg, justert for utviklingstomter
- 4) Annualisert brutto leieinntekter inkl. strøminntekter fra solcelleanlegg justert for ledig areal utleid til markedsleie, fratrukket eierkostnader, dividert på brutto eiendomsverdi av porteføljen, justert for utviklingstomter.
- 5) Annualisert driftsresultat i PEF (inkl. forvaltningskostnader), dividert på brutto eiendomsverdier, justert for utviklingstomter.
- 6) Leieinntekter inkl ordinær husleie og investeringsleie ekskl. solcelleinntekter som KPI justeres årlig.

## Utløpsprofil på leiekontraktene



# Porteføljen

| Prosjekt             | Sted                                        | Segment           | Leietaker                                             | Areal (kvm) |
|----------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| Toveien 41           | Vestby Næringspark Øst, Vestby kommune      | Lager / Logistikk | Farmasiet AS, Tools AS, Sprell, Autocirc              | 49 178      |
| Bonntjennsvegen 13   | Gardermoen, Ullensaker kommune              | Lager / Logistikk | XXL Sport & Villmark AS                               | 32 302      |
| Toveien 28           | Vestby Næringspark Øst, Vestby kommune      | Lager / Logistikk | Vatan Engros AS, Maske, Contera AS, mfl.              | 30 875      |
| Toveien 50           | Vestby Næringspark Øst, Vestby kommune      | Lager / Logistikk | NDI Norge AS                                          | 23 139      |
| Toveien 51           | Vestby Næringspark Øst, Vestby kommune      | Lager / Logistikk | Optimera AS                                           | 23 023      |
| Fugleåsen 7          | Fugleåsen Næringspark, Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk | Norsk Lastbærer Pool AS                               | 21 012      |
| Holtbråtveien 71     | Frogn Næringspark, Frogn kommune            | Lager / Logistikk | Alliance Healthcare Norge AS                          | 18 750      |
| Delitoppen 3         | Deli Skog, Vestby kommune                   | Lager / Logistikk | Veso AS, Holdbart AS, Sunrise Medical AS, m. fl.      | 16 870      |
| Hvamveien 1          | Hvam, Lillestrøm kommune                    | Lager / Logistikk | Idun Industri AS                                      | 16 338      |
| Kveldroveien 19      | Vinterbro Næringspark, Ås kommune           | Lager / Logistikk | Jernia AS                                             | 16 337      |
| Dyrskueveien 15      | Kløfta, Ullensaker kommune                  | Lager / Logistikk | Malorama AS                                           | 15 738      |
| Dyrskueveien 13      | Kløfta, Ullensaker kommune                  | Lager / Logistikk | Pharmaq AS                                            | 14 614      |
| Håndverksveien 25    | Berghagan Næringspark, Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk | Berggård Amundsen & Co AS                             | 14 072      |
| Orhusveien 75-77     | Hanekleiva Næringspark, Sande kommune       | Lager / Logistikk | CTS Nordics                                           | 14 063      |
| Snipetjernveien 4    | Regnbuen Næringspark, Nordre Follo kommune  | Lager / Logistikk | STO Norge AS og TECE Norge AS                         | 13 430      |
| Stormåsan 13         | Vestby Næringspark Øst, Vestby kommune      | Lager / Logistikk | Namron AS                                             | 12 698      |
| Fugleåsen 8-14       | Fugleåsen Næringspark, Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk | Smart Retur AS, LVD Lastvagnsdelar AS, Bio Energy     | 12 496      |
| Håndverksveien 10-12 | Berghagan Næringspark, Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk | VDL Truck & Trailer Industry AS og Møller Bil Bryn AS | 12 372      |
| Industriveien 26     | Skytta, Nittedal kommune                    | Lager / Logistikk | IBG AS                                                | 11 745      |

# Porteføljen

| Prosjekt              | Sted                                           | Segment              | Leietaker                                      | Areal (kvm) |
|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Snipetjernveien 4     | Regnbuen Næringspark,<br>Nordre Follo kommune  | Lager / Logistikk    | Ledig areal                                    | 11 245      |
| Tuenveien 70          | Lillestrøm kommune                             | Lager / Logistikk    | Voice Norge AS                                 | 11 054      |
| Fugleåsen 5           | Fugleåsen Næringspark,<br>Nordre Follo kommune | Terminal / Logistikk | B.H. Ramberg AS                                | 10 630      |
| Stolvstadlia 9        | Rudshøgda,<br>Ringsaker kommune                | Lager / Logistikk    | Optimera AS                                    | 9 865       |
| Bonntjennsvegen 11    | Gardermoen,<br>Ullensaker kommune              | Lager / Logistikk    | Konfidensiell                                  | 8 075       |
| Gneisveien 34         | Berger,<br>Lillestrøm kommune                  | Lager / Logistikk    | Ahlsell                                        | 7 513       |
| Gneisveien 32         | Berger,<br>Lillestrøm kommune                  | Lager / Logistikk    | CBK Distribusjon AS og Bring<br>Warehousing AS | 7 262       |
| Hofstadvegen 14-16    | Hofstad Næringspark,<br>Melhus kommune         | Lager / Logistikk    | Norsk Lastbærer Pool AS                        | 7 023       |
| Holtbråtveien 66-68   | Måna Syd,<br>Frogn kommune                     | Lager / Logistikk    | First Audio AS og Norva 24<br>AS               | 5 458       |
| Nesoddveien 22        | Vinterbro,<br>Frogn kommune                    | Terminal / Logistikk | Dachser Norway AS                              | 5 335       |
| Tretjerdalsvegen 62   | Ausenfjell,<br>Lillestrøm kommune              | Lager / Logistikk    | Servicegrossistene AS                          | 5 150       |
| Deliveien 3           | Deli Skog,<br>Vestby kommune                   | Lager / Logistikk    | Synnøve Finden AS                              | 4 820       |
| Karoline Eggens vei 3 | Lindeberg,<br>Lillestrøm kommune               | Lager / Logistikk    | Hallgruppen AS                                 | 4 745       |
| Holtbråtveien 69      | Måna Syd,<br>Frogn kommune                     | Lager / Logistikk    | KSB Norge AS                                   | 2 886       |
| Fugleåsen 2 A/B       | Fugleåsen Næringspark,<br>Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk    | Follo Ren IKS                                  | 2 840       |
| Stormåsan 11          | Vestby Næringspark Øst,<br>Vestby kommune      | Lager / Logistikk    | Vinmonopolet AS                                | 2 635       |
| Fugleåsen 2C          | Fugleåsen Næringspark,<br>Nordre Follo kommune | Lager / Logistikk    | Eurostar AS                                    | 2 315       |
| Gneisveien 40         | Berger,<br>Lillestrøm kommune                  | Lager / Logistikk    | Vianor AS                                      | 1 950       |
| Bonntjennsvegen 9     | Gardermoen,<br>Ullensaker kommune              | Lager / Logistikk    | Auksjonen.no                                   | 971         |
| Totalt                |                                                |                      |                                                | 480 823     |

# Porteføljen og ESG

## Solcelleanlegg

Det er installert solcelleanlegg på 27 av 39 eiendommer i porteføljen. Totalt har installerte anlegg en effekt på 36 MW. Forvalter jobber med prosjektering av anlegg som skal etableres på resterende eiendommer i løpet av 2026.

Det etableres et solcelleanlegg på nesten 900 kWp på Delitoppen 3, med estimert årsproduksjon på ca. 1 000 000 kWh. Før installasjonen ble taket tekket om, med isolering og beslagsarbeider. Isola Solar AS er totalentreprenør for prosjektet. Eiendommen vil få oppdatert energimerke etter tiltaket står ferdig.

## Energiprojekter

BESS-anleggene ved Toveien 28 og 45 ble ferdigstilt og overtatt i juli 2026. Søknader om deltakelse i Statnetts reservemarkeder er sendt inn, men er fortsatt til behandling. I mellomtiden benyttes batteriene til kjøp og salg av strøm basert på prisvariasjoner i markedet. Ordinær behandlingsfrist for prekvalifisering av deltakelse i reservemarkedene er 7. oktober 2026, men Statnett har varslet mulige forsinkelser. Forvalter følger prosessen tett og vil ved behov følge opp saken overfor energimyndigheten.

## Bærekraftsstrategi

Fondets gjeldende bærekraftsstrategi gjelder ut 2026. Forvalter har startet arbeidet med en oppdatert strategi, basert på erfaringene fra inneværende periode og eksisterende strategi. Eksisterende mål og delmål gjennomgås, og ny strategi vil bli publisert i 2027.



Bilde: nyinstallerte batterier på Toveien 28

# Bærekraftsrapport 2025

Forvalter har publisert Bærekraftsrapport for 2025 på sine [hjemmesider](#)

## Rapporten omhandler bl.a.:

- Nøkkeltall for 2025
- ESG strategi og målsetninger
- Fondets bærekraftstandard og delmål
- Tiltak som er gjort i porteføljen gjennom året
- Oversikt over forutsetninger for en transparent rapportering
- SFDR og Taksonomi
- CO2-faktor per utslippsskilde



# Markedskommentar - Logistikkmarkedet

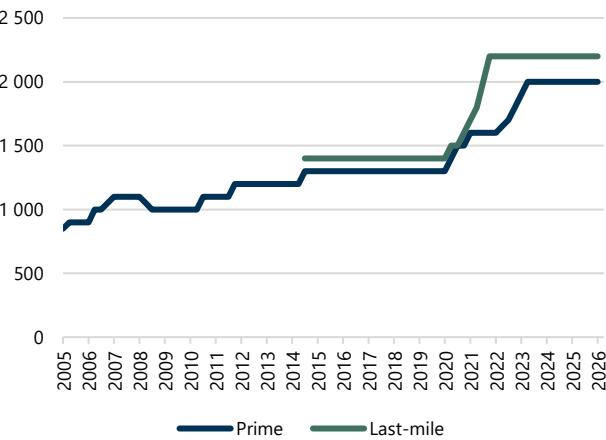
Kilde: Akershus Eiendom Q3 2026

## Leiemarkedet

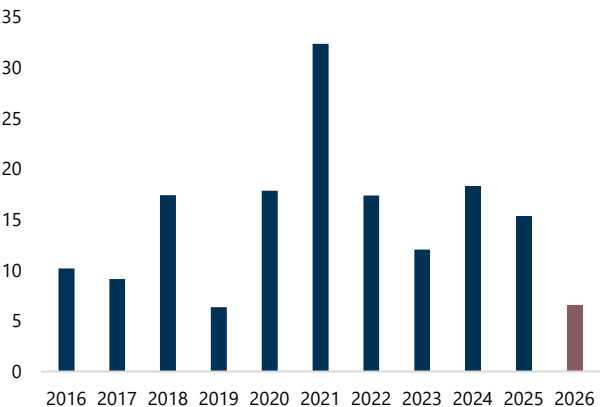
Etterspørselen i logistikkmarkedet har holdt seg god gjennom 2026, men er blitt mer selektiv. Leietakerne prioriterer moderne og effektive bygg med god beliggenhet, fleksibilitet og forutsigbar energitilgang, mens eldre og mindre funksjonelle arealer møter et mer krevende marked.

Tilgjengeligheten har økt noe i de mest sentrale logistikkområdene nær Oslo, men tilbudet er fortsatt begrenset flere steder som følge av lav nybyggaktivitet. Samtidig ser større aktører i økende grad utenfor Oslo for å finne moderne, effektive og godt beliggende alternativer. Leienivåene fremstår samlet sett stabile, med fortsatt høy betalingsvilje for de beste arealene.

Figur 1: Leieprisutvikling for logistikk i Oslo



Figur 2: Historisk logistikkvolum i Norge 2016–2026 (tall i mrd)



Offentlige leiekontrakter signert den siste tiden:

- Skanlog AS har inngått en langsiktig leieavtale med Fabritius for et nytt lager- og logistikkbygg på ca. 29.000 kvadratmeter i Oslo Logistikkpark Drøbak, med forventet ferdigstillelse i oktober 2027.
- Implenia Norge har åpnet sitt nye hovedverksted og lager på Dal i Eidsvoll, hvor selskapet har inngått en 15-årig leieavtale.
- FREJA Transport & Logistics har forlenget leieavtalen med Selvaag Eiendom for hele logistikkbygget på ca. 11.300 kvadratmeter i Fjellboveien 13 på Berger, med ny 10-årsperiode fra 2028.

## Transaksjonsmarkedet

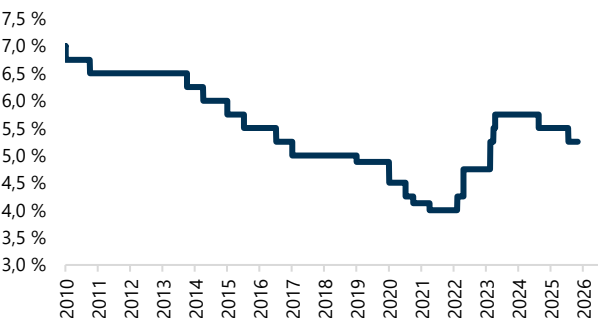
Transaksjonsaktiviteten innen logistikk- og industrieiendom er fortsatt preget av god investorinteresse, selv om høyere finansieringskostnader gjør kjøperne mer selektive. Segmentet støttes av strukturelle trender som netthandel, økt beredskap i forsyningskjeder og behov for moderne distribusjonskapasitet.

Økt geopolitisk usikkerhet har forsterket behovet for robuste forsyningskjeder og effektive distribusjonsløsninger. Investorer prioriterer derfor eiendommer med strategisk beliggenhet, fleksibilitet og egenskaper som støtter fremtidig bruk.

Det er fortsatt kapital tilgjengelig for større og godt posisjonerte logistikkobjekter, særlig der kontantstrømmen er robust med gode leietakere. Samtidig vurderes leietakerrisiko, teknisk standard og fremtidige investeringsbehov grundigere enn tidligere.

Prime yield for logistikk vurderes fortsatt å ligge rundt 5,25 prosent for de beste objektene. Markedet er likevel mer differensiert, og eiendommer med svakere beliggenhet, kortere kontrakter eller større capex-behov møter høyere avkastningskrav.

Figur 3: Prime yield logistikk



# Temaartikkel: Innsyn og Utsyn, Q3 2026 | Kontormarkedet

Artikkel fra Akershus Eiendoms analyseprodukt, Innsyn & Utsyn, Q3 2026:  
Har vi for mye kontor?

Selskaper fortsetter å redusere arealbruken og prioritere moderne kontorbygg på sentrale beliggenheter. Resultatet er økende kontorledighet i Oslo, særlig i østaksen, hvor mye av ledigheten har blitt permanent snarere enn syklisk. Todelingen øker risikoen for langvarig ledighet og aktualiserer konvertering av bygg som ikke lenger er konkurransedyktige som kontor.

### Selskapene fortsetter å effektivere kontorarealene

Som beskrevet i makrodelene av analysen har arbeidsmarkedet i Oslo vært svakt de siste årene, og det er også knyttet usikkerhet til fremtidig utvikling. Dette har gjort utslag i kontormarkedet. Årets arealbehovsundersøkelse viser at kontorbrukere i snitt søker over 5 prosent mindre areal enn det de allerede sitter på, og det er tredje år på rad at selskaper reduserer arealbehovet i forbindelse med flytting eller reforhandling av eksisterende leiekontrakter.

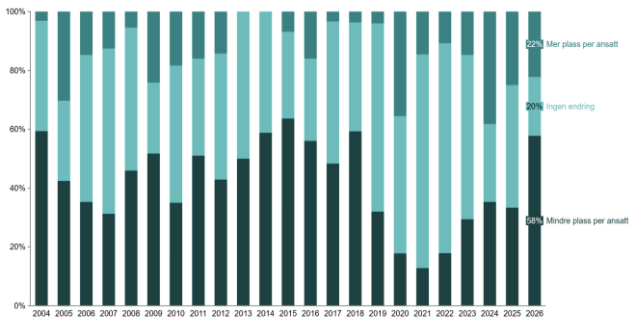
Figur 1: Arealbehov - totalen (Kilde: Akershus Eiendom)



I motsetning til i fjor ser ikke utviklingen ut til å være drevet hovedsakelig av svakere bemanningsutsikter, men ønske om kostnadsbesparelser. Flere av selskapene vi har vært i kontakt med planlegger faktisk å øke antall ansatte fremover. Likevel søker flere av disse etter lokaler som er mindre enn arealene de disponerer i dag. Undersøkelsen finner at stadig flere selskaper planlegger å effektivisere kontorarealet, og nær 60 prosent av respondentene svarer at de vil ha mindre areal per ansatt fremover.

Trenden er særlig tydelig blant de største selskapene, som gjerne har størst mulighet til å effektivisere gjennom økt underdekning, færre faste arbeidsplasser og mer fleksibel bruk av kontoret. Arealene dimensjoneres dermed etter forventet samtidighet, ikke samlet antall ansatte. Lavere arealbehov gir samtidig flere virksomheter mulighet til å prioritere sentral beliggenhet, noe som også gjenspeiles i flyttemønsteret.

Figur 2: Arealbehov – Effektivisering (Kilde: Akershus Eiendom)



### Samtidig ønsker flere de ansatte tilbake på kontoret

Lavere samtidighet og økt effektivisering kan imidlertid ikke forklares av hjemmekontor alene. Flere av selskapene vi har vært i kontakt med planlegger betydelig underdekning, samtidig som kontoret skal være den primære arbeidsplassen. Dette samsvarer med en bredere utvikling der flere arbeidsgivere ønsker økt fysisk tilstedeværelse på kontoret. DNB, en av Norges største arbeidsgivere, har varslet at de går bort fra faste hjemmekontordager, og NHOs medlemsundersøkelse viser at 41 prosent av bedriftslederne ønsker mindre bruk av hjemmekontor, opp fra 18 prosent for to år siden. Undersøkelsen tyder på at holdningene til hjemmekontor er i endring, og et svakere arbeidsmarked i dag og også fremover gir arbeidsgiver sterkere forhandlingskort enn hva de har hatt de foregående årene. Vi venter dermed at flere selskaper vil følge etter DNB, noe som trolig kan ha en positiv effekt på arealleterspørselen. Likevel venter vi at effektiviseringen av kontoret vil fortsette. Møte- og reiseaktivitet og andre avtaler borte fra kontorpulten er andre årsaker til at arbeidsstasjoner blir stående tomme i lengre perioder i løpet av en arbeidsdag, noe som gjør det mulig å redusere antall arbeidsplasser selv med fysisk tilstedeværelse.

# Temaartikkel: Innsyn og Utsyn, Q3 2026 | Kontormarkedet

Artikkel fra Akershus Eiendoms analyseprodukt, Innsyn & Utsyn, Q3 2026:  
Har vi for mye kontor?

Årsaken til at flere selskaper ser på samtidighet og legger opp til underdekning i dag sammenlignet med tidligere kan blant annet forklares med mer usikre tider og et tydelig økt kostnadsfokus, kombinert med bedre verktøy for å måle den faktiske aktiviteten på kontoret. Om dette er en ny trend, eller et resultat av urolige tider, gjenstår å se, men vi opplever at selskapene i dag er mye mer bevisste den faktiske bruken av kontorene enn hva de har vært tidligere.

### Likevel stiger kontorledigheten videre

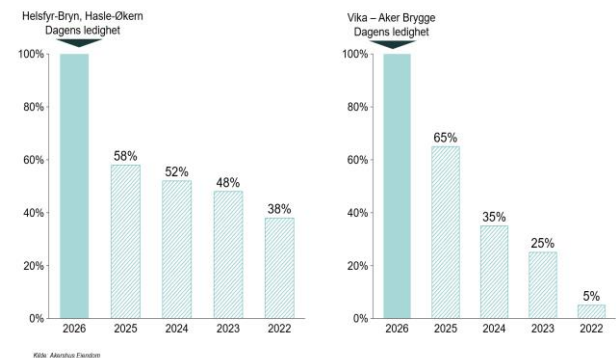
Svakere arbeidsmarked og økt effektivisering blant leietakerne har bidratt til å øke kontorledighet i Oslo det siste året. Ved utgangen av andre kvartal måler vi en kontorledighet på 8,1 prosent, noe som er godt over snittet siden 2010 på rundt 6,5 prosent. Også i sentrum stiger kontorledigheten, og ligger ved vår siste måling på nesten 7 prosent.

Figur 3: Kontorledighet Oslo, utvalgte områder (Kilde: Akershus Eiendom)



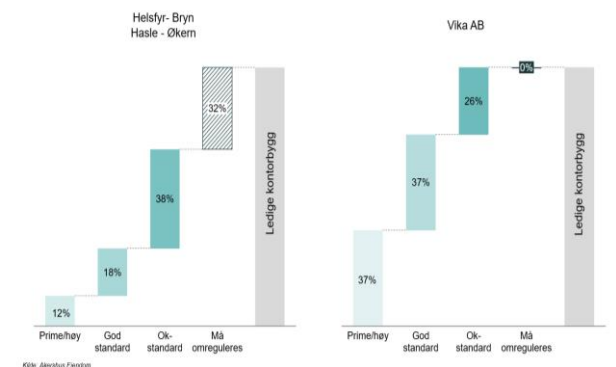
Utfordringene er likevel klart størst i østaksen, hvor kontorledigheten ifølge våre målinger nå ligger på nær 12 prosent. Dette er det høyeste nivået vi har registrert siden 2007. Svakere etterspørsel etter kontorarealer i området de siste årene har bidratt til at flere arealer og bygg har blitt stående tomme i flere år. I de etablerte kontorklyngene på Helsefyr-Bryn og Hasle-Økern sto nær 40 prosent av dagens ledige arealer også ledige i 2022, mot kun 5 prosent i Vika-Aker Brygge.

Figur 4: Kontorledighet over tid (Kilde: Akershus Eiendom)



Forskjellen gjenspeiles også i kvaliteten på det ledige tilbudet. På Helsefyr-Bryn og Hasle-Økern vurderer vi at kun 30 prosent av de ledige arealene kan oppnå markedsleie uten større tiltak, mens 32 prosent ligger i bygg som på sikt bør vurderes konvertert til andre formål. Til sammenligning vurderes 74 prosent av de ledige arealene i Vika-Aker Brygge å kunne oppnå dagens markedsleie, og ingen av byggene fremstår som tydelige konverteringskandidater.

Figur 5: Kontorledighet break-down (Kilde: Akershus Eiendom)



Den lave etterspørselen etter kontorarealer i østaksen forsterkes av at store leietakere som Coop og Tine fraflytter betydelige arealer i øst til fordel for mer effektive og sentrale arealer. Området må dermed ikke bare absorbere eksisterende ledighet, men også håndtere et økende tilbud som følge av utflytting blant leietakere som allerede er etablert der. Dette øker risikoen for at kontorledigheten vil ta tid å løse.

# Temaartikkel: Innsyn og Utsyn, Q3 2026 | Kontormarkedet

Artikkel fra Akershus Eiendoms analyseprodukt, Innsyn & Utsyn, Q3 2026:

Har vi for mye kontor?

Kontorledigheten viser dermed en tydelig todeling i markedet. I de sentrale delmarkedene fremstår mye av ledigheten som absorberbar gjennom ordinær utleie, mens mye av ledigheten i østaksen er strukturell. Her har en betydelig del av arealene stått ledige over flere år og møter i liten grad kravene dagens leietakere stiller til kvalitet, effektivitet og beliggenhet. Flere av byggene vil derfor neppe absorberes gjennom ordinær utleie, samtidig som lave leienivåer i østaksen vil gjøre rehabilitering lite lønnsomt grunnet høy capex (les mer om dette i vår analyse fra november 2025). Konvertering til andre formål kan derfor være det mest aktuelle alternativet.

Fremover venter vi at svak sysselsettingsvekst og effektivisering vil fortsette å dempe den totale etterspørselen etter kontorareal i Oslo. Videre venter vi at strømmen mot sentrum vil fortsette å favorisere sentrale kontorer, og randsone beliggenheter med allerede høy kontorledighet vil fortsette å møte utfordringer. På kort sikt tilføres det heldigvis lite nytt kontorareal i Oslo, men på lengre sikt ligger det planer for flere nye kontorer i flere av Oslos delområder. Vi tror imidlertid at nye kontorbygg kun vil bygges der det er lønnsomt, og der leietakerne etterspør areal, som er i sentrum. Men ettersom flere av leietakerne som skal flytte inn i disse nye byggene i sentrum trolig sitter i randsonen i dag, vil det også legge press på kontorledigheten her. Dersom antall kvadratmeter med kontor fortsetter å øke, uten at eldre og mindre konkurransedyktige bygg tas ut av markedet, vil kontorledigheten trolig stige videre, der risikoen er størst i østaksen.



# Risikostyring

Investering i eiendom er forbundet med risiko for at investor kan bli påført tap. I Pareto Alternative Investments AS (PAI) er risikostyring en vesentlig del av forvaltningen og gjennomsyrrer arbeidet som gjøres både ved investering og oppfølging av porteføljen.

## Internkontroll og risikostyring i PAI – et overblikk

Styret i Pareto Alternative Investments AS (PAI) er ansvarlig for at virksomheten er organisert på en forsvarlig måte, herunder den daglige drift og internkontroll. Det er således styrets ansvar å sørge for at internkontrollen i selskapet gir en adekvat og systematisk beskyttelse mot all vesentlig risiko. Styret har på denne bakgrunn fastsatt et sett med instruksjoner og rutiner som alle ansatte plikter å sette seg inn i og overholde.

Daglig leder i PAI er ansvarlig for å implementere risikostyringstiltak for å nå de risikostyringsmål som er fastsatt av styret, herunder effektive forvaltningssystemer og internkontrollsystemer. Ansvar for risikostyring påhviler alle nivåer i selskapet, fra styret og daglig leder til den enkelte ansatte. For de alternative investeringsfondene er det dessuten fastsatt særlige retningslinjer for risikostyring samt fastsatt rammer for risikotoleranse for det enkelte fond. Fordelingen av ansvaret for risikostyring og internkontroll er basert på prinsippene om de tre forsvarslinjer. Førstelinjen utgjøres av daglig leder, forvaltere og analytikere. De er hver og en ansvarlig for sin utøvelse av godt forvalterhåndverk, og at virksomheten forestås i henhold til gjeldende regler og rutiner.

Compliance- og risikostyringsfunksjonene utgjør andrelinjen og er uavhengig av forvaltningen. Compliance- og risikostyringsfunksjonen tester og vurderer at risikostyringstiltak på hver sine områder gjennomføres og fungerer som forutsatt.

Både compliance- og risikostyringsfunksjonen og daglig leder rapporterer kvartalsmessig til styret og ellers ved behov. Risikostyringsfunksjonen rapporterer dessuten direkte til styrene i de alternative investeringsfondene på halvårlig basis, samt ved behov.

Minimum årlig gjennomføres en gjennomgang av alle vesentlige risikoer for PAIs og hvert enkelt alternativt investeringsfonds virksomhet for å vurdere hvorvidt risiko håndteres på forsvarlig vis. Resultatet av egenvurderingen rapporteres til styret i PAI.

I prosessen identifiseres og vurderes risiko, og det vurderes om tiltak og interne kontroller er tilstrekkelige og fungerer som forventet, og hvorvidt det er behov for å etablere ytterligere risikoreduserende tiltak.

Rapporten gir en overordnet vurdering av risikosituasjonen og internkontroll i selskapet. Rapporten er underlagt revisjon av PAI eksterne internrevisor PricewaterhouseCoopers som er PAIs tredje forsvarslinje i internkontrollen sammen med revisor. Styret følger opp de rapporterte forhold. Basert på rapportene vurderer styret om det er behov for endringer i risikovurderinger og tiltak, og justerer internkontrollregimet for kommende periode.

## Identifiserte risikoer

Nedenfor følger en oversikt over vesentlige risikoer ved investering i fondet. Oversikten er ikke uttømmende.

Markedsrisiko - risiko for økonomisk tap for fondet som følge av negativ endring i markedsverdi på faste eiendommer i porteføljen. Dette er den vesentligste risiko fondene er eksponert mot. Markedsrisiko omfatter risiko knyttet til tilgang til investeringsmuligheter, makroøkonomiske forhold som påvirker eiendomsmarkedet, renterisiko/inflasjon, risiko knyttet til juridiske rammebetingelser (særlig skattemessige og regulatoriske forhold) samt reguleringsrisiko.

Styringsrommet for enkelte risikoelementer (bl.a. lengde leieavtale, type leieavtale, leietaker) er normalt større ved investeringstidspunkt enn i investeringens livsløp, da man i fremtiden i større grad er prisgitt de da gjeldende markedsforhold og etterspørsel.

Likviditetsrisiko - risiko for økonomisk tap for fondet som følge av at fondet eller dets porteføljeselskaper ikke kan oppfylle sine løpende betalingsforpliktelser på grunn av manglende likviditet som kan medføre tap i form av prisfall på eiendeler som må realiseres.

Forvalter har vedtatt et likviditetsstyringsdokument for fondet hvorefter det skal ha minimum en disponibel kontantbeholdning på MNOK 10 plassert i morselskapet. Midlene skal plasseres på bankkonti i velrennomerte norske banker. Likviditetsstyringsdokumentet revideres årlig, og vil bl.a. være avhengig av fasen fondet er i (i forvaltningsfasen vil det typisk legges opp til en større likviditetsbuffer).

# Risikostyring forts.

Motpartsrisiko - risiko for økonomisk tap for fondet som følge av en motparts manglende evne til å oppfylle sine forpliktelser ovenfor selskapet. Fondet er eksponert mot motpartsrisiko både ifm. erverv og salg av investeringsobjekter. I byggeprosjekter har fondet motpartsrisiko mot entreprenør og typisk også selskap som er engasjert for å følge opp byggeprosjektene. Leietagernes økonomi, finansielle styrke, og evne til å betjene leien på en tilfredsstillende måte vil være avgjørende for avkastningen av den enkelte investering. Fondet er også eksponert mot motpartsrisiko ift. investorene i investeringsperioden hvor investorene er forpliktet til å innbetale et bestemt beløp i en eller flere omganger til fondet. Motpartsrisiko vil i hovedsak være knyttet til fordringer på leietakere porteføljeselskapene har leieavtale med. Det skal søkes å investere i eiendommer med solide leietakere, og tilsvarende vil det ved inngåelse av nye leieavtaler søkes nye solide leietakere dersom mulig. Tilsvarende skal det ved valg av kjøper hensyntas kjøpers soliditet, samt at entreprenører som velges til større byggeprosjekter skal være velrennomerte.

Operasjonell risiko - risiko for tap for fondet som følge av utilstrekkelige eller sviktende prosesser, menneskelige feil, systemer eller eksterne hendelser, og inkluderer juridisk og regulatorisk risiko. Definisjonen inkluderer alle sider av virksomheten. Operasjonell risiko kan være knyttet både til forvalters utøvelse av forvaltningshåndverket, leietakers håndtering av bygget og byggherreansvaret i en byggeperiode. Operasjonell risiko omfatter risiko knyttet til teknisk tilstand/driftsrisiko. Offentlige pålegg og reguleringer som kan bli vedtatt i fremtiden kan også påvirke driftskostnadene. Operasjonell risiko omfatter forvalters håndtering av interessekonflikter, både ift forvalter selv og investorene imellom.

Operasjonell risiko i forvalters virksomhet skal motvirkes og kontrolleres gjennom hensiktsmessige interne systemer, internkontroll, retningslinjer og rutiner, opplæring av ansatte og rapportering. Dette er nærmere beskrevet ovenfor. Operasjonell risiko knyttet til byggherreansvaret motvirkes gjennom valg av velrennomerte entreprenører med gode risikostyringssystemer. Operasjonell risiko knyttet til byggene som sådan begrenses gjennom mandatets krav til kvalitet på bygg og preferert bruk av barehouse-avtaler.

Diversifiseringsrisiko - fondet vil kun foreta et begrenset antall investeringer og fondets resultat kan dermed bli negativt påvirket selv hvis kun én eller et fåtall investeringer mislykkes.

Klimarisiko - både hvordan fondets investeringer påvirker miljøet og hvordan miljøet påvirker investeringene, får økt betydning fremover. Forvalter forventer at investeringenes klimaprofil vil ha betydning både for utleiemuligheter, verdiutvikling og operasjonell drift. Klimarisiko inngår som del av vurderingsgrunnlaget ved nyinvesteringer. Forvalter arbeider dessuten med kartlegging av klimarisiko og vurdering av tiltak for eksisterende portefølje.

## Vurdering og måling av risiko

Det foretas minimum kvartalsvis en vurdering av nærmere bestemte risikoer, basert på fondets rammer for risikotoleranse. Utover krav til porteføljestruktur og likviditet er dette i stor grad en kvalitativ vurdering. Resultat av slike risikovurderinger rapporteres til fondets styre sammen med rapportering om tester og risikostyringstiltak gjennomføres og fungerer som forutsatt.

Fondets investeringsmandat medfører at selve investeringene er langsiktige og i all hovedsak har en rimelig fastsatt struktur flere år fremover. Investeringskriteriene i mandatene er lagt opp slik at risikoen i stor grad begrenses. Sentralt for risikoen som tas er derfor kvaliteten på forvalters due diligence ved investering, forvalters løpende oppfølging av porteføljeselskaper så som kontakt med forretningsfører, teknisk forvalter, eiendommens forvalter, leietakere og øvrige markedsaktører. I tillegg kommer markedsrisikoelementer forvalter ikke kontrollerer.

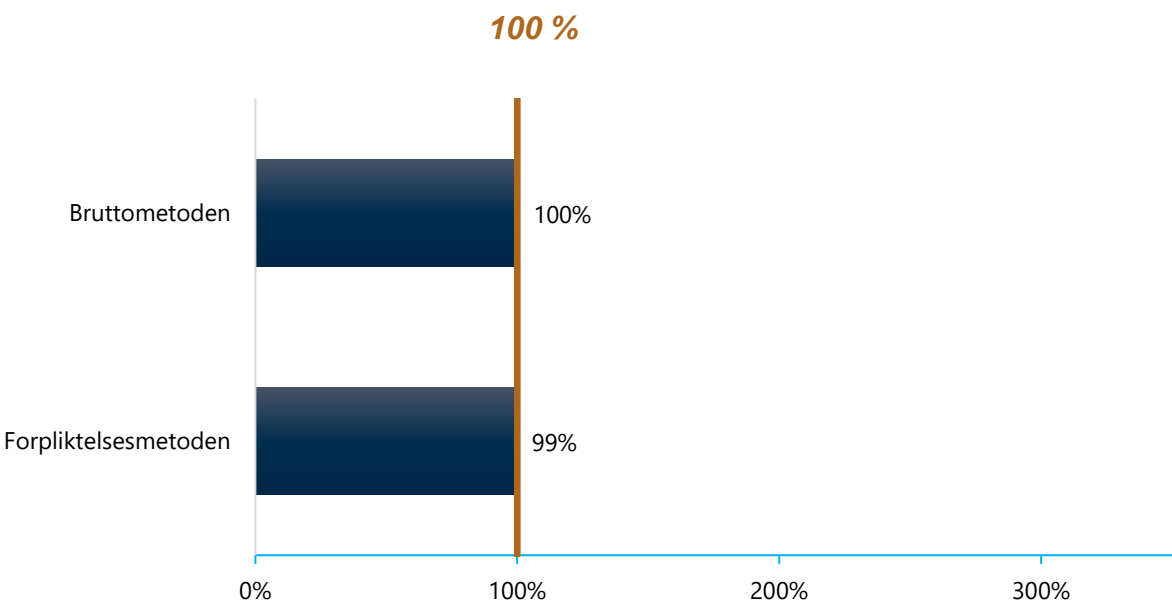
I praksis vil måling av risiko som nevnt i det alt vesentlige bero på en kvalitativ vurdering. Risikostyringsfunksjonen vil implisitt ved å kontrollere at mandatet er overholdt ved investering også kontrollere fondets risiko relatert til den nye investeringen. Løpende oppfølging av måling av risiko fra risikostyringsansvarlig sin side gjennomføres bl.a. ved samtaler med forvalter og forretningsfører vedrørende aktivitet og hendelser i de enkelte porteføljeselskaper og status i eiendomsmarkedet. Informasjon om eiendomsmarkedet vil også ses opp mot tilgjengelig informasjon om relevant rentemarked, leiemarked og eiendomsmarked samt samtaler med eksterne verdivurderere ifm. verdivurdering av eiendomsporteføljen. Risikostyringsfunksjonen vil dessuten ifm. kontroll av inn- og utbetalinger fra fondet og av den kvartalsmessige verdivurderingen kunne avdekke forhold av relevans for måling av fondets operasjonelle risiko. Risikostyringsfunksjonen er dessuten ansvarlig for løpende oppfølging av håndtering av interessekonflikter.

# Annex 4 - Nøkkeltall

I henhold til direktivet for forvaltere av alternative investeringsfond (AIFMD) er belåning enhver metode som øker selskapets eksponering, inkludert låneopptak av kontanter og bruk av derivater. Det uttrykkes som et forhold mellom selskapets eksponering og dets netto aktivaverdi, og beregnes ved hjelp av både bruttometoden og forpliktelsesmetoden, i samsvar med AIFMD. Under bruttometoden representerer eksponeringen summen av selskapets posisjoner uten å ta hensyn til noen sikrings- og nettordninger. Under forpliktelsesmetoden beregnes eksponeringen etter at visse sikrings- og nettposisjoner er utlignet mot hverandre.

PEF, inkludert underliggende investeringer, er ikke finansiert med ekstern gjeld og benytter seg ikke av derivater.

## Fondets maksimale og faktiske belåningsnivåer, beregnet som foreskrevet av AIFMD



# Definisjoner

I denne kvartalsrapporten har nedenstående uttrykk følgende betydning, med mindre annet er direkte uttalt eller fremgår av sammenheng. De nedenstående definisjonene gjelder også for de foregående sidene i denne kvartalsrapporten.

## Definisjoner

|                   |                                                                                                                                                                            |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CBD               | Central Business District. Det mest attraktive området for kontorbygg der leienivåene er høyest. Som regel utgangspunktet for Prime Yield.                                 |
| Hjemmelsselskap   | Selskapet med tinglyst hjemmel (registrert i grunnboken) til en eiendom                                                                                                    |
| IRR               | Årlig avkastning, målt i prosent.                                                                                                                                          |
| NIBOR             | Norwegian Inter Bank Offered Rate. Pengemarkedsrenten for perioder på inntil ett år. Utlånsrenten bankene krever fra hverandre.                                            |
| PAI               | Pareto Alternative Investments AS.                                                                                                                                         |
| PEF               | Pareto Eiendomsfellesskap IS/AS.                                                                                                                                           |
| Prime yield       | Markedets laveste yield. Prime yield relateres gjerne til den direkteavkastning som kan oppnås på moderne kontorbygg med den mest attraktive beliggenheten i Oslo Sentrum. |
| VEK               | Verdijustert egenkapital.                                                                                                                                                  |
| Yield             | Forholdet mellom årlig netto leieinntekter (brutto leieinntekter minus årlige eierkostnader) og brutto eiendomsverdi, oppgitt i prosent.                                   |
| Yielden måler     | Direkteavkastningen man oppnår på en eiendomsinvestering.                                                                                                                  |
| Yield gap         | Forskjellen mellom Prime yield og 10 års swap rente, målt i basispunkter (ett bp = 0,01%).                                                                                 |
| 10 års swap rente | Den faste renten banken tilbyr på lån over en periode på 10 år, før tillagt lånemargin.                                                                                    |

### Beregning av VEK:

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emisjonskostnader         | Kostnader tilknyttet kapitalinnhenting periodiseres over 2 år og hensyntas i VEK beregningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Latent skatt              | En avsetning for latent skatt kommer til fradrag i VEK beregningen. For bygg som skattemessig avskrives med 2 % per år beregnes latent skatt som 8 % av forskjellen mellom skattemessig saldooverdi og markedsverdi på eiendommene. Tilsvarende sats er 11-12 % for bygg som skattemessig avskrives med 4 %. Det kan forekomme avvik fra de gitte beregningssatsene ved investeringer med spesielle forhold. |
| Tilretteleggingskostnader | Kostnader tilknyttet kjøp av eiendom periodiseres over 5 år og hensyntas i beregningen av VEK.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Periodisk informasjonsplikt og ansvarsfraskrivelse

## Periodisk informasjonsplikt

Lov om forvaltning av Alternative Investeringsfond - §4-3 : Forvalter skal regelmessig gi investorene følgende informasjon om alternative investeringsfond som forvaltes eller markedsføres i EØS:

- a) Forvalter vurderer 100 % av fondets eiendeler til å være illikvide (med unntak av løpende driftslikviditet/kontantbeholdning. Dette med bakgrunn i at næringseiendom utgjør en aktivaklasse som er vanskelig å omsette. Fondet er ubelånt og søker derfor å holde et minimum forsvarlig likviditetsnivå. Fra fondet er fullinvestert vil overskuddslikviditet utbetales løpende til investorene (kvartalsvis).
- b) Det foreligger ingen endringer i systemer for likviditetsstyring.
- c) Forvalter anser fondets risikoprofil til å være lav til middels, med bakgrunn i fondets investeringsmandat som legger opp til at det skal investeres i næringseiendom med lange leieavtaler, gode leietakere, nye bygg og sentral beliggenhet, samt at det ikke skal benyttes finansiell giring.

## Ansvarsfraskrivelse

Kvartalsrapporten er utelukkende ment for informasjonsformål, og må ikke under noen omstendighet betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å handle aksjer i Selskapet. Det gis ingen garantier og det aksepteres intet ansvar for tap, direkte eller indirekte, som oppstår som følge av at leseren agerer på bakgrunn av informasjon, meninger eller estimater som finnes i dette dokumentet.

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

Noe av informasjonen i dokumentet kan inneholde prognoser eller fremoverskuende uttalelser vedrørende fremtidige hendelser eller fremtidige resultater i markeder eller selskaper. Faktiske hendelser og resultater kan avvike substansielt fra dette. Pareto Alternative Investments AS aksepterer ikke ansvar for tap som oppstår som følge av bruk av slik informasjon.

Det understrekes at den historiske kursutviklingen og de avkastningsmål det er referert til ikke innebærer noen garanti for framtidig avkastning.

### Forvalter

Pareto Alternative Investments AS  
Dronning Mauds gate 3  
0250 Oslo

### Verdivurderere

Akershus Eiendom AS  
Ruseløkkveien 30  
0251 Oslo

DNB Næringsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 Oslo

### Depotmottaker

DNB Bank ASA  
Dronning Eufemias gate 30  
0191 Oslo

### Revisor

Berge & Lundal Revisjonsselskap AS  
Rosenkrantz gate 20  
0160 Oslo

**Pareto Alternative Investments AS**  
Dronning Mauds gate 3  
P.O. Box 1396 Vikta, 0114 Oslo  
Norway  
Tel: +47 22 87 87 00

**Filial, Sverige**  
Berzelii Park 9  
P.O. Box 7415, 103 91 Stockholm  
Sweden  
Tel: +46 8 402 50 00