



DNB ECP Invest AS – Investorrappport 2.kvartal 2026

BAKGRUNN

DNB ECP Invest (Tilføringsfondet) ble lansert sommeren 2024 og investerer all sin kapital i DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet).

Fondet investerer i andre eiendomsfond og eiendomsprosjekter i Norge og Norden. Fondet skal bygge en godt diversifisert portefølje med moderat risiko og har som mål å levere en langsiktig årlig avkastning på 6 - 9 prosent. Fondet forvaltes av DNB Næringseiendom AS.

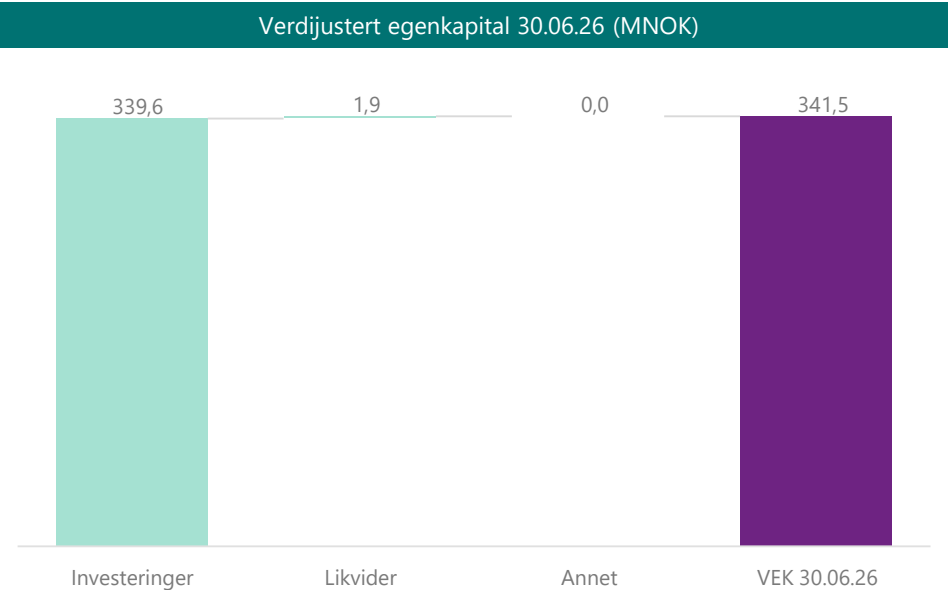
AVKASTNING

Tilføringsfondets verdjusterte egenkapital pr. 30 juni 2026 var NOK 341,5 millioner. Fondet har hatt en avkastning i andre kvartal på -0,4 prosent. Siden oppstart er annualisert avkastning 6,8 prosent inklusiv utbytte.

Avkastningen drives hovedsakelig av verdiutviklingen i Fondet. For mer detaljert informasjon se rapport for Fondet.

Utbytte i Tilføringsfondet forventes utbetalt i september 2026.

Tilføringsfondets eierandel utgjør 23 prosent av Fondet.



Forsidebilde: Illustrasjonsbilde av SJØ Marineholmen i Bergen, ett av flere boligprosjekt på Marineholmen som samlet får 260 nye leiligheter.

Prosjektet eies av GC Rieber Eiendom. (Illustrasjon: Kime Arkitektur)



DNB Eiendomsfond Core Plus AS – Investorrappport 2. kvartal 2026

BAKGRUNN

DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet) ble lansert sommeren 2021 og investerer hovedsakelig i andre eiendomsfond og eiendomsprosjekter i Norden. Fondet skal bygge en veldiversifisert portefølje med moderat risiko og har som mål å levere en langsiktig årlig avkastning på 6 - 9 prosent. Fondet forvaltes av DNB Næringseiendom AS.

AVKASTNING

Fondets verdjusterte egenkapital pr. 30. juni var NOK 1 460,6 millioner. Fondet har hatt en avkastning i andre kvartal på -0,3 prosent. Siden oppstart er annualisert avkastning 3,9 prosent inklusiv utbytte. Det er besluttet å utbetale NOK 60 millioner i utbytte, tilsvarende om lag 4,1 prosent av fondets verdjusterte egenkapital.

Den svakt negative utviklingen i perioden skyldes i hovedsak verdiendringer i enkelte underliggende investeringer, som både var positive og negative dette kvartalet. Markedet preges fremdeles av vedvarende høye renter, spesielt i Norge. Enkelte investeringer påvirkes i større grad enn andre som følge av beliggenhet og generelle markedsforhold.

VERDSETTELSE

Verdjustert egenkapital i Fondet beregnes kvartalsvis på grunnlag av verdien fra underliggende investeringer.

Frekvens på ordinære rapporteringer varierer mellom kvartalsvis, halvårlig eller årlig blant de respektive fondsforvalterne i porteføljen. For instrumenter med lav rapporteringsfrekvens vil det være større usikkerhet knyttet til verdsettelsen av instrumentet ved større markedssvingninger.

Vi har mottatt verdjustert egenkapital basert på eksterne verddivurderinger per 30.06.2026 for 9 av fondets 15 investeringer. For Stor-Oslo Eiendom er verdjustert egenkapital nedjustert med 10 % fra sist emisjonskurs. Etter nedjusteringen utgjør denne investeringen 2,7 prosent av fondets verdjusterte egenkapital.

STATUS EMISJON HITTIL I ÅR

Det gjennomføres normalt kvartalsvise kapitalinnhentinger i Fondet. Den siste emisjonen resulterte i nyttegning og innkalling på NOK 42,5 millioner. Ved utgangen av tredje kvartal vil Fondet ha en samlet innkalt kapital korrigert for innløsninger på NOK 1 449 millioner.

Fondet har pr. 30.06.2026 totalt 203 investorer, hvorav 125 er investert direkte i fondet, og 78 gjennom tilføringsfondet DNB ECP Invest AS.

ARBEIDET MED INVESTERINGER

På investeringssiden er det pr. 30.06.2026 gjort kommitteringer for NOK 1 211 millioner, fordelt på 13 ulike eiendomsfond og 3 syndikat. Ved utgangen av andre kvartal er NOK 1 135 millioner investert, som gir en investeringsgrad på 78 prosent. Inkluderer vi våre fremtidige forpliktelser er investeringsgraden nærmere 83 prosent.

I de første driftsår har vi prioritert diversifisering, belåningsgrad og risikoprofil gjennom fond. Vi vil fremover investere i takt med økt forvaltningskapital og fortsatt være selektiv på nye investeringer. I hovedsak vil vi fortsette veksten primært gjennom kjøp av syndikat og sekundært med eiendomsfond.

I dagens markedsituasjon med vedvarende geopolitisk uro er vi som forvalter nødt til å tilpasse oss både høye renter og et utfordrende inflasjonsbilde som vil påvirke verdiene for næringseiendom. Porteføljen har lavere samlet lånekost enn eiendomsyield. Dette kombinert med moderat belåning gjør at Fondet generer således god kontantstrøm i et marked som skilr sideveis.

Vi tror fremdeles på markedssvingninger de neste årene, hvor rente- og leieprisutvikling vil være de to viktigste verdidrivere.

PORTEFØLJESTRUKTUR OG BELÅNING

Fondet har som formål å skape langsiktig avkastning gjennom investeringer i eiendomsfond, eiendomssyndikater og 100 prosent eiet eiendom. Noen av rammene er gjengitt på side 7 sammen med faktisk eksponering i kvartalet.

Fondet vil ikke selv oppta lån for å finansiere investeringer, men kan investere i instrumenter som har lånefinansiert sine investeringer. De underliggende investeringene i fondet har en gjennomsnittlig belåningsgrad (finansiert giring) på 45 prosent¹, basert på sist rapporterte verdier fra respektive forvaltere. I hovedsak består det av banklån, samt ett mindre obligasjonslån (12 prosent av porteføljens lånesaldo) med et snitt utløp på 1,6 år. I tillegg er 59 prosent sikringsgrad i fastrente med et snitt utløp på 2,6 år.

Forsidebilde: Illustrasjonsbilde av SJØ Marineholmen i Bergen, ett av flere boligprosjekt på Marineholmen som samlet får 260 nye leiligheter.

*Prosjektet eies av GC Rieber Eiendom.
(Illustrasjon: Kime Arkitektur)*

Noter: ¹Forvalter beregner også finansiell giring basert på bruttometoden og forpliktelsesmetoden – som definert av AIFM forordningen. Ettersom Fondet ikke har kontroll i noen av investeringene p.t., og ikke selv har tatt opp lån, er Fondet etter disse metodikkene å anse som ubelånt.

MAKROØKONOMI

Den geopolitiske eskaleringen knyttet til Iran-konflikten siden slutten av februar har blitt en sentral kilde til makroøkonomisk usikkerhet. DNB Carnegie sitt syn legger til grunn en gradvis de-eskalering av konflikten, med en påfølgende moderasjon i oljeprisene fra tredje kvartal 2026 og utover, i tråd med terminstrukturene i markedet. Dersom dagens høye prisnivå vedvarer over lengre tid, forventes det at sentralbankene inntar en noe mer restriktiv holdning. Samtidig vil et mer alvorlig og vedvarende tilbudssjokk i energimarkedene kunne utløse rentekutt som respons på svekket økonomisk aktivitet.

De økte geopolitiske spenningene bidrar samtidig til en oppgang i globale investeringer, særlig innen forsvar, energiinfrastruktur, forsyningskjeder og strategisk viktige industrier. Denne utviklingen understøttes av aktiv nærings- og industripolitikk i flere av verdens største økonomier, og representerer en strukturell drivkraft for etterspørsel og kapitalallokering i årene fremover.

DNB Carnegie kom med sin økonomiske oppdatering i august og forventningen om litt svakere BNP-vekst i Norge (1,1 prosent), primært som følge av vedvarende forstyrrelser i energimarkedene og vedvarende inflasjon.

Pengepolitikken forventes å utvikle seg ulikt fremover. Federal Reserve vil måtte avstå fra ytterligere rentekutt. I Storbritannia ventes derimot Bank of England å gjenoppta en forsiktig lettelsessyklus fra 2027, i lys av vedvarende svak økonomisk utvikling. I Norge indikerer underliggende inflasjonspress at Norges Bank kan gjennomføre ytterligere en renteheving i 2026 før man muligens starter med rentekutt høsten 2027. I eurosone og Sverige, hvor utgangsnivået for styringsrenter er lavere, forventes det at ECB og Riksbanken igangsetter gradvise og forsiktige oppstramminger i løpet av andre halvdel av året.

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Markedet er fortsatt preget av få og selektive kjøpere, spesielt i Norge og Danmark. I Sverige og Finland er det økende transaksjonsvolum og mer konkurranse om de rette objektene eller segmentene.

Yieldene for prime kontor i Sverige og Danmark er på 4,0 prosent, 4,75 prosent for Norge og 5,75 prosent i Finland. Spreaden mot lange renter vurderes som ikke tilstrekkelig til å utløse økt aktivitet i Norge og Danmark. I Finland og Danmark er andelen utenlandske kjøpere historisk høyt og av den grunn har vi en forsiktig tilnærming til disse markedene.

Kontormarkedet preges av lav nybygging og moderat etterspørsel. Ledigheten i Oslo ligger stabilt på 8 prosent, og mangel på nye prosjekter bidrar til at leieprisene holder seg oppe i de mest attraktive segmentene – særlig for areal- og energieffektive bygg nær kollektiv-knutepunkter. Økte byggekostnader bidrar til å redusere effekten av økt leie.

I handelssegmentet er økt kjøpekraft og positiv reallønnsvekst med på å løfte både omsetning og etterspørsel etter gode retail-lokasjoner, dog er det flere leietakere som sliter med å løfte det fulle prisløftet over til forbrukere.

Videre fremstår logistikk fortsatt som det mest ettertraktede segmentet, med svært lav ledighet og stabile leiepriser. Lite nybygging og vedvarende etterspørsel gir grunnlag for fortsatt god utvikling i dette markedet. Forstyrrelser i forsyningskjeder bidrar også til økt arealletterspørsel på kort sikt og gir økt leieprispress.

FREMMEKAPITALMARKEDET

Bankene viser fremdeles høy utlånsevne, med lave tap og solid kapitaldekning. Utlånsmarginene har falt ytterligere og det er god tilgang til finansiering for solide eiendomsaktører. Obligasjoner prises inn med lavere kredittpåslag enn i 2025, og eiendomsselskaper med god rating oppnår konkurransedyktige vilkår. 5 år swap renter i Norden er på sitt høyeste nivå på mellom 2,9 – 3,3 prosent, med unntak av Norge hvor tallet er 4,6 prosent. Forventninger om redusert rente i Norge forventes utover høsten 2027.

FORVALTERENS VURDERING

Selv om markedet fortsatt preges av usikkerhet og høyere kapitalkostnader enn vi har vært vant til, mener vi fondet står godt rustet selv med nedjusteringer. Vi har bygget en solid plattform med fokus på sentralt beliggende, energieffektive bygg kombinert med lange kontrakter og solide leietakere. Vi jobber aktivt med å identifisere attraktive kjøpsmuligheter i det vi anser som et selektivt marked. Fokuset og viljen er størst til å vokse i Sverige hvor yield-gapet er positivt, som er forskjellen mellom prising av eiendommer og samlet lånekost. Samtidig er det viktig å vokse i Norge som er vårt hjemmemarked, der hvor vi får kapitalisert på våre styrker.

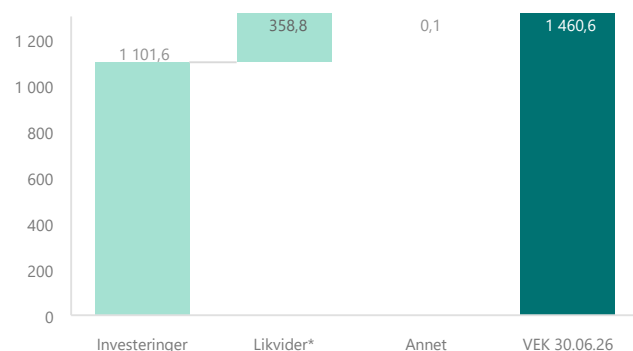
Vår tilstedeværelse og erfaring gjør oss godt posisjonert for gode kjøp i tiden fremover.



FONDSPORTEFØLJE PR. 30. JUNI 2026

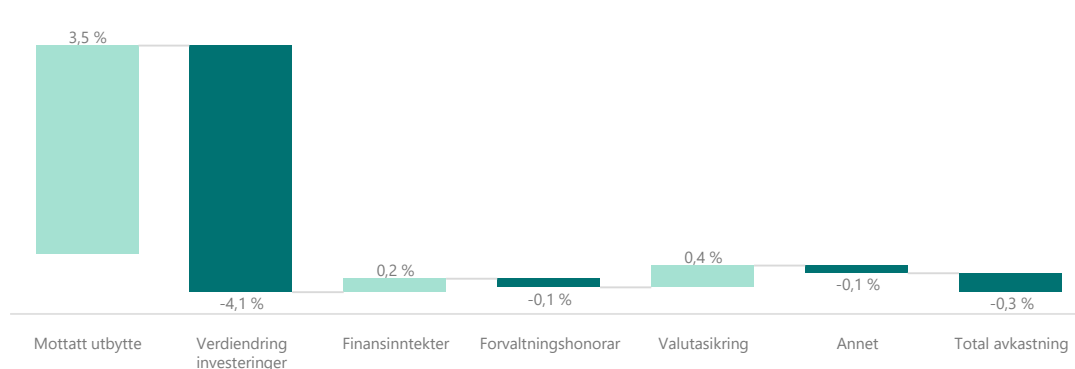
Investering	Første investering	Risikoprofil	Kommitert beløp	Akkumulert investert beløp	NAV Q2	Akkumulert utdeling	VEK i % av total
Pareto Eiendomsfelleskap Invest AS	20.01.2022	Core+	49 999 994	49 999 994	48 682 149	4 949 760	4,4 %
DNB Scandinavian Property Fund IS	27.09.2021	Core	50 000 000	50 000 000	49 162 542	6 668 439	4,5 %
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	07.12.2021	Opportunistisk	68 838 622	68 838 622	38 810 367	-	3,5 %
GC Rieber Eiendom AS	24.01.2022	Core+	139 441 977	139 441 977	148 718 548	20 713 752	13,5 %
Niam Nordic Core-Plus III SCS SICAV-RAIF	18.02.2022	Core+	107 713 738	102 542 132	76 996 080	11 569 396	7,0 %
Malling & Co Vekst AS	13.12.2021	Value add	50 000 000	47 181 876	29 405 297	4 794 847	2,7 %
Fokus Eiendomsfond Norge I AS	22.04.2022	Core+	50 000 000	50 000 000	44 061 007	7 361 543	4,0 %
Union Real Estate Fund IV Holding AS	10.11.2022	Value add	50 000 000	46 475 100	41 621 034	10 837 148	3,8 %
Swiss Life REF Nordic 2018	03.10.2022	Core+	120 529 220	120 529 220	123 646 000	24 058 000	11,2 %
Union Residential Development AS	21.06.2023	Opportunistisk	60 000 000	28 057 360	28 455 911	15 660 258	2,6 %
Backlog AS	17.06.2024	Core+	87 148 875	87 148 875	90 195 907	7 479 075	8,2 %
OCCI Holding AS	27.11.2024	Core+	188 700 000	181 200 000	202 305 275	29 745 000	18,4 %
FinMall AS	18.02.2025	Core+	120 729 625	120 729 625	127 826 105	19 717 178	11,6 %
KTP Invest AS	28.01.2026	Core+	40 700 000	40 700 000	49 284 544	-	4,5 %
UNION Residential Development II AS	26.02.2026	Opportunistisk	25 000 000	-	-	-	0,0 %
Totalt for eiendomsporteføljen			1 211 247 650	1 135 265 436	1 101 642 800	163 554 395	100,0 %

Verdijustert egenkapital 30.06.26 (MNOK)

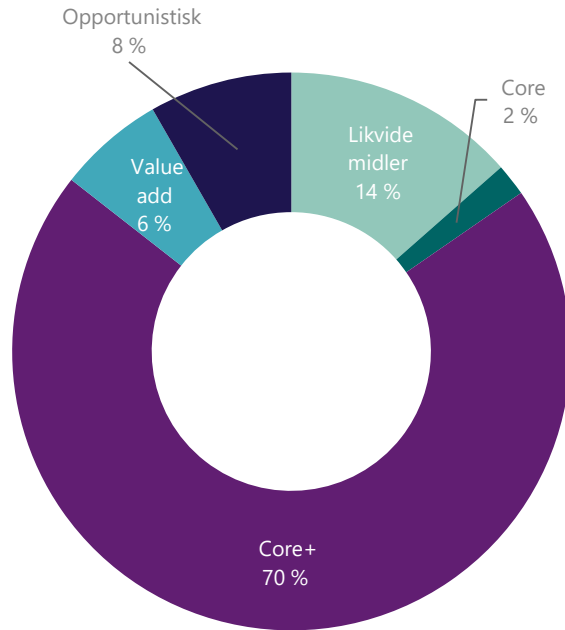


*Likvider består i all hovedsak av plassering i pengemarkedsfond

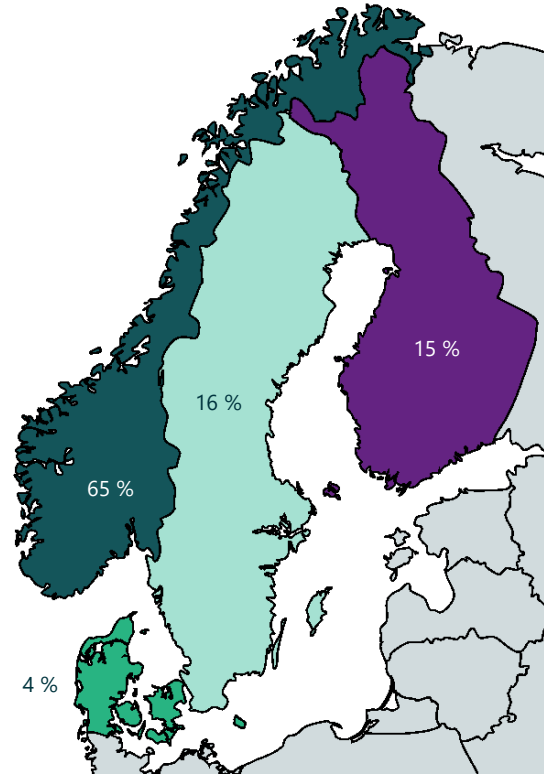
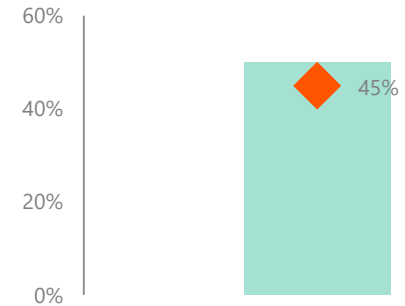
Avkastning i kvartalet (prosent)



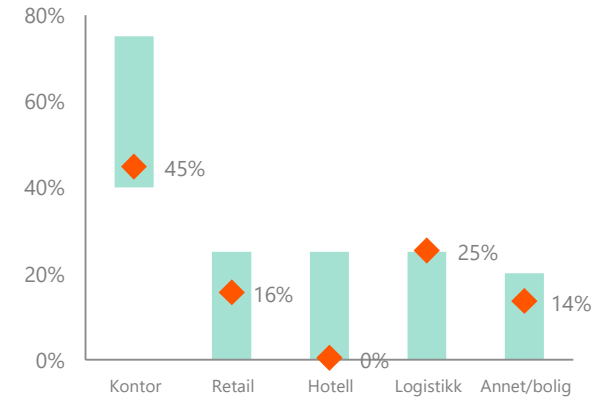
Risikoprofil (% av GAV)



Geografi (% av GAV)

Belåningsgrad¹

Segmenter



1. Fondet er ubelånt i hht Finanstilsynets definisjon, da det ikke eier kontrollerende investeringer. Rapportert belåningsgrad er aggregert for underliggende investeringer.

MILJØ EGENSKAPER – STATUS PR. 31.12.2025

Fondets formål om å fremme miljømessige egenskaper skal oppnås ved å vektlegge følgende egenskaper ved instrumentene som det investeres i og under forvaltningen av fondet:

- Andel energieffektive næringsbygg
- Miljøstandard- /merking fra tredjepart
- Reduksjon i klimagassutslipp
- Reduksjon i energiforbruk

Følgende bærekraftsindikatorer (KPI- er) benyttes for å måle oppnåelsen av de egenskapene som Fondet fremmer:

- CO² utslipp pr. kvm
- Energiforbruk pr. kvm
- Energiklassifisering pr. kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter) og andel (kvm) næringsbygg med energikarakter
- Andel (kvm) av næringseiendommer med tredjepartssertifisering av miljøstandard (BREEAM eller tilsvarende)
- Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data for å vurdere oppnåelse av egenskapene fondet vil fremme

FORVALTERENS VURDERING

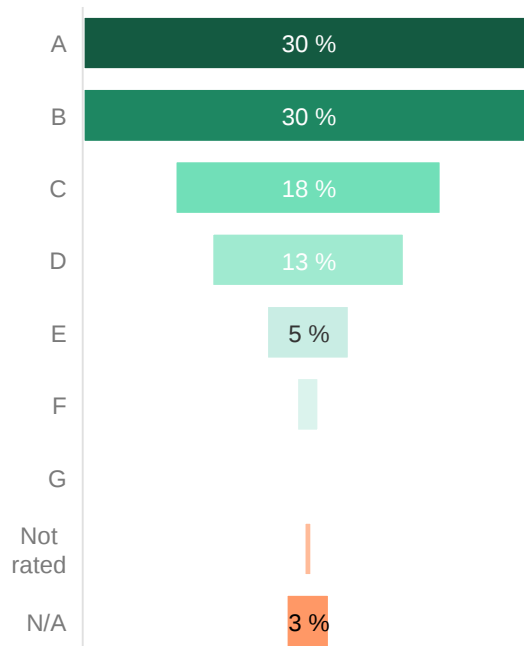
For 2025 har vi sett en reduksjon på over 10 prosent i energiforbruket fra fjoråret. Energimerkingen for våre A-C eiendommer har økt fra 69 prosent til 78 prosent, og andelen eiendommer med tredjeparts energisertifiseringer (BREEAM) har økt fra 52 prosent til 59 prosent i samme periode.

	2023	2024	2025
 Energi forbruk	147,1 ¹⁾²⁾ kWh/m ²	131,9 ¹⁾²⁾ kWh/m ²	118,1 ¹⁾²⁾ kWh/m ²
 CO ² -utslipp Lokasjonsbasert	6,7 ¹⁾²⁾ kgCO ² e/ m ²	15,9 ¹⁾²⁾ kgCO ² e/ m ²	10,6 ¹⁾²⁾ kgCO ² e/ m ²
 BREEAM In Use	43% av bygningene	52% av bygningene	59% av bygningene
Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data	7 av 10 forvaltere	9 av 12 forvaltere	10 av 13 forvaltere

¹⁾ Vi har ikke mottatt utslipp og energiintensitet for alle av eiendommene, hovedsakelig i Stor-Oslo eiendom, Swiss Life, Union RD og Union REF. Disse eiendommene er derfor ikke inkludert i gjennomsnittsberegningen.

²⁾ Eiendommer eid gjennom Union RD og Stor-Oslo er ikke med i beregningene, ettersom dette er utviklingsprosjekter, hvor det ikke er noen ferdigstilte bygg enda.

Energiklassifisering pr. kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter)





SOSIALE FORHOLD

DNB Næringseiendom (DNB NE) overholder gjeldende menneske-rettighetslovgivning i landene vi opererer i, og som undertegner av FNs Global Compact, støtter vi fullt ut FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter. Dette gjelder både våre egne ansatte og interessenter.

Vi jobber kontinuerlig med å være et forbilde når det gjelder ledelse, drift- og ressursoppfølging av eiendommer, samt å sikre et optimalt inneklima for byggets brukere.

Prosjekter, oppgraderinger og tjenesteinnkjøp gjennomføres med en klar etisk linje, i tillegg til nulltoleranse for økonomisk kriminalitet og korrupsjon. Sosiale forhold, som mangfold og likestilling, er også et veldig viktig fokusområde.

Sosialt ansvar er godt forankret i vår "Code of Conduct", i vår policy for leverandørhåndtering og i ulike samarbeid.

DNB NE følger offentlighetskravene i den norske åpenhetsloven og gjennomfører due diligence i henhold til OECDs retningslinjer for multinasjonale foretak.

DNB NE deltar i et forskningsprogram sammen med SINTEF for å forbedre inneklimaet og fremme bedre helse for våre leietakere. Prosjektet tar i bruk KI for å bistå driftspersonell i styring av teknisk avanserte anlegg. Målet er å predikere energibehovet og oppnå energireduksjoner.

Videre følger Fondet opp hvordan andre forvaltere ivaretar sosiale forhold og etterlevelse gjennom aktiv dialog.

VIRKSOMHETSSTYRING

Vi er forpliktet til å fortsette å gjøre UNGC (United Nations Global Compact) og dets prinsipper til en del av strategien, kulturen og den daglige driften til selskapet vårt, og å engasjere oss i samarbeidsprosjekter som fremmer FNs bredere utviklingsmål.

Ledelsen stiller krav til egen virksomhet og drives av et ønske om å hele tiden bli bedre.

Det er innført energi- og miljøledelse, og vi har siden 2015 vært sertifisert i henhold til ISO 14001. DNB NE ble re-sertifisert for en ny tre års periode høsten 2024.

DNB NE var tidlig ute med sertifisering gjennom BREEAM In Use for hele eiendomsporteføljen. Vår erfaring er at BREEAM In Use er et godt verktøy for kontinuerlig forbedring og fremme en høy miljøstandard..

Klimarisiko er et fokusområde og håndteres gjennom jevnlig risikoanalyser basert på TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures)-rammeverket og gode driftsrutiner.

Vi har definert våre interessenter til å inkludere investorer, tjenesteleverandører, leietakere og lokalsamfunn. Vi forvalter aktivt våre porteføljer av eiendomsinvesteringer med regelmessig og kontinuerlig engasjement med interessenter for å sikre at vi forstår deres behov for å håndtere bærekraft risikoer og -muligheter.

Videre følger Fondet opp hvordan andre forvaltere ivaretar virksomhetsstyring og etterlevelse gjennom aktiv dialog.

Åpenhetsloven ble iverksatt i 2022 med publisering fra 30.06.23. Det er opprettet en egen epostadresse for innmelding av spørsmål knyttet til dette.



RISIKOSTYRING

Risikoprofilen til Fondet skal være moderat, og anses som «Core Plus» i den internasjonale kategoriseringen av eiendomsfond. Fondet kan investere i instrumenter innenfor de øvrige risikokategoriene (*core*, *core plus*, *value add* og *opportunistic*), men Fondet skal samlet sett ha en risikoprofil som tilsvarer kategorien *core plus*.

Investering i selskaper og fond innen eiendom er forbundet med risiko for at investor kan bli påført tap, og historisk avkastning er ikke en garanti for fremtidig avkastning. Risikoen for tap eller dårligere avkastning enn forventet vil være avhengig av en rekke forhold, se nærmere oversikt over risikoer nedenfor.

DNB Næringseiendom har etablert prosedyrer og systemer for identifisering, måling og styring av relevante risikoer som Fondet er utsatt for. Det foretas kvartalsvis en vurdering av nærmere definerte risikoer, basert på Fondets risikopolicy. Noen av risikoene er kvantifiserbare og dette gjelder eksempelvis krav til porteføljestruktur og valutarisiko.

For å oppfylle krav om en uavhengig risikostyringsfunksjon som er adskilt fra forvalterens operative virksomhet, rapporterer risikoansvarlig i DNB Næringseiendom direkte til administrerende direktør og til styret i DNB Næringseiendom AS.

IDENTIFISERTE RISIKOER

Videre følger en oversikt over vesentlige risikoer ved investering i DNB Eiendomsfond Core Plus AS. Oversikten er ikke uttømmende og for nærmere informasjon henvises til tegningsinnbydelsen for Fondet.

Finansiell risiko – herunder belåning: Fondet vil ikke selv oppta lån for å finansiere sine investeringer. Fondet kan imidlertid investere i instrumenter som har lånefinansiert sine investeringer, og det vil derved indirekte ha belåning. For Fondet vil forventet belåningsgrad (loan to value/LTV) være inntil 50 prosent. På enkeltinvesteringer kan lånegraden være maksimum 65 prosent. Endringer i betingelsene rundt lånefinansiering, vil derfor kunne påvirke markedsverdien av slike investeringer og derved Fondets markedsverdi. I tillegg kan en renteoppgang medføre en oppgang i det generelle avkastningskravet (yieldnivået), noe som vil påvirke verdiene negativt. Belåning i underliggende instrumenter vil bidra til at risikonivået i Fondet øker.

Porteføljestruktur og tilgang på nye prosjekter: Fondet skal ha en diversifisert portefølje av investeringer som skal gi en bred eksponering mot ulike deler av eiendomsmarkedet, og derved bidra til en høyest mulig forventet avkastning over tid. For å sikre dette, er Fondet avhengig av god tilgang på investeringsobjekter. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Forvalter ikke finner potensielle investeringer tilstrekkelig gode, vil det kunne ta lengre tid å investere den tegnede kapitalen enn forventet. Dette vil kunne påvirke muligheten til å optimalisere porteføljestrukturen og derved den årlige avkastningen. Tilgang til nye investeringsobjekter vil være en viktig suksessfaktor og tilsvarende en risiko. Tilsvarende kan begrenset rett til innløsning utgjøre en risiko.

Endringer i rammebetingelser: Endring i rammebetingelser kan medføre nye og endrede betingelser for investor, Fondet og instrumentene, som vil kunne medføre redusert lønnsomhet i Fondet og redusert grunnlag for utdelinger m.v. Fondsstrukturen vil kunne påvirkes av endrede rammebetingelser i de landene man til enhver tid er investert i.

Makroøkonomi/konjunkturutvikling: Eiendomsmarkedet påvirkes av utviklingen i makroøkonomien og det generelle konjunkturbildet. Historisk har dette medført at eiendomsmarkedet har utviklet seg syklisk ved at leiepriser og verdier har utviklet seg positivt i perioder med stigende konjunkturer, og svakere eller negativt i perioder med lavkonjunktur. Ledigheten i eiendomsporteføljen vil på tilsvarende måte også normalt påvirkes av konjunktorene.

Leiejustering/endring i KPI: Normalt vil leien på løpende kontrakter reguleres årlig tilsvarende endring i konsumprisindeksen (KPI). Ved investering i ulike instrumenter vil de økonomiske beregningene og forventet avkastning som legges til grunn være basert på forvalters inflasjonsprognoser. Dersom årlig endring i KPI blir lavere enn forvalters prognoser, vil det svekke likviditeten og vil kunne medføre lavere løpende avkastning for investor enn hva som er forventet. Tilsvarende vil likviditeten styrkes, og investorene vil motta høyere løpende avkastning dersom årlig endring i KPI blir høyere enn forvalters prognoser.

IKT- risiko: Fondet er eksponert for risiko knyttet til informasjonsteknologi (IKT), herunder systemfeil, driftsavbrudd, svikt hos tredjepartsleverandører, mangelfull tilgangsstyring samt risiko for sikkerhetsbrudd og uautorisert tilgang til sensitiv informasjon. IKT hendelser kan påvirke evnen til å gjennomføre nødvendige driftsprosesser, herunder eksempelvis verdiberegningsrapportering og likviditetsstyring. Systemsvikt eller tilgjengelighetsproblemer kan medføre forsinkelser, feilinformasjon eller operasjonelle tap. Forvalter arbeider løpende med å redusere IKT risiko gjennom etablerte kontrollrutiner, sårbarhetsanalyser samt oppfølging av leverandører.

Likviditetsrisiko: Investorer bør være oppmerksom på at en investering i Fondet er en langsiktig investering. En investering i Fondet innebærer en likviditetsrisiko for Investor fordi det foreligger en begrenset innløsningsrett, jf. Tegningsinnbydelsens punkt 3.5 og Aksjonæravtalens punkt 4. Den begrensede innløsningsretten er forskjellig fra en investering i et verdipapirfond og børnoterte aksjer hvor det normalt vil være anledning til å innløse daglig.

Det er etablert «Retningslinjer for likviditetsstyring» med tilhørende «Likviditetspolicy». Fondet skal til enhver tid ha en forsvarlig og tilstrekkelig likviditetsbeholdning. Likviditetsbeholdningen skal blant annet hensynta likviditetsbehov som følger av fondets løpende ordinære virksomhet, samt en tilstrekkelig likviditetsbuffer.

Verdivurdering og verdiendringer: Retningslinje for uavhengig verdivurdering skal sammen med fondets verdivurderingspolicy sikre at det gjøres en korrekt og uavhengig verdivurdering av eiendeler tilhørende fondet.

Som markedsverdi for Fondets andeler i eiendomsfond og eiendomssyndikater tas utgangspunkt i sist rapporterte verdjustert egenkapital (VEK) fra respektive forvaltere, men DNB NE gjør en kontroll av om verdiene gir uttrykk for virkelig verdi. Ved investering i eiendommer fastsettes markedsverdien som utgangspunkt til et snitt av verdivurderingen til 2 uavhengige anerkjente aktører. Verdien av eiendommen er avhengig av en rekke forhold, herunder utleiegrad, leiepris og endringer i avkastningskrav (yield) i markedet.

Bærekraftsrisiko: Risikoen er i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (såkalt fysisk risiko) eller til de risikoene som oppstår på grunn av omstillingen til lavutslippssamfunnet og samfunnets respons på klimarisiko (såkalt overgangsrisiko), som kan føre til

uventede tap og påvirke fondets investeringer og økonomiske avkastning. Sosiale forhold og manglende etterlevelse kan også utgjøre en bærekraftsrisiko.

Fondet har blitt SFDR-klassifisert som artikkel 8. Bærekraftrelaterte egenskaper knyttet til klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring hensyntas i forvaltningen av Fondet.

Reutleie og salg av eiendommer: Ved utløp av eksisterende leiekontrakter kan leie-forholdet falle bort eller bli reforhandlet til lavere leienivå enn eksisterende, slik at inntekts-grunnlaget og dermed lønnsomheten ved investering i Instrumentene svekkes. Det vil under slike forhold ofte oppstå behov for oppgraderinger eller leietakertilpasninger som kan medføre ekstraordinære kostnader for eier. Utvikling i eiendomsverdi, likviditeten i eiendomsmarkedet, leiepriser og arealledighet kan variere mellom ulike geografiske områder. Attraktiviteten vil til dels være bestemt av eiendommens beliggenhet.

Politiske og regulatoriske endringer: Endring i rammebetingelser kan medføre nye og endrede betingelser for investorene, fondet og underliggende investeringer.

Kredittrisiko: Det kan oppstå problemer med betalinger innenfor de avtalte leieperiodene gjennom leietakers mislighold, konkurs eller på annen måte. Investorene bærer således en kredittrisiko i forhold til leietakerne i Instrumentene. Normalt vil det foreligge leiegaranti for en periode, og kredittrisikoen vil således involvere en tredjepart gjennom garantieleier eller leiesubstitutter. Her vil Investorene også bære en indirekte risiko ovenfor garantist eller part ansvarlig for leiesubstituttet.

Interessekonflikter: En forutsetning for tilfredsstillende avkastning er blant annet at fondsselskapets styre og forvalter utfører sine oppgaver på en god måte, hvilket

blant annet betinger tilstrekkelig kompetanse og kapasitet. Siden flere enheter i DNB-konsernet er involvert i fondet, på eiersiden og som forvalter, kan det oppstå interessekonflikter. Dette er ivare tatt gjennom særskilte beslutningsmekanismer, og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNB Næringseiendom.

Valutarisiko: I henhold til Investeringsmandat for Fondet har Fondet mandat til å foreta investeringer utenfor Norge. Ved investeringer i andre land, vil leieinntekter og kostnader betales i lokal valuta. I tillegg til normal eiendomsrisiko i landet investeringen blir gjort, vil vekslingskursen ved kjøp og salg påvirke avkastningen på investeringen. Fondet skal som hovedregel inngå valutasikringsavtaler for å redusere eksponering mot valutakursendringer, noe som vil begrense risiko for endring i verdiene i Fondet som følge av svingninger i valutakurs. For å unngå å måtte løpende dekke eventuelle tap på valutasikringsinstrumenter kan Forvalter etablere kredittfasilitet hos aktuelle banker.

Organisatoriske forhold knyttet til forvaltning av Fondet: En forutsetning for tilfredsstillende avkastning er blant annet at Fondets styre og Forvalter utfører sine oppgaver på en god måte. Organisatoriske forhold hos forvaltere av Instrumenter Fondet har investert i, vil på tilsvarende måte kunne representere en risiko for Fondet.

VURDERING OG MÅLING AV RISIKO

Det foretas kvartalsvis en vurdering av nærmere definerte risikoer, basert på Fondets risikopolisy. Noen av risikoene er kvantifiserbare og dette gjelder eksempelvis krav til porteføljestruktur og valutarisiko. Ved forslag til regulatoriske endringer innenfor skatteområdet utarbeides skatteprognoser for å vurdere hvordan dette vil påvirke avkastningen til Fondet.

HOVEDKONTOR

DNB Eiendomsfond Core Plus AS
Solheimsgaten 7c
5058 Bergen, Norge

FORVALTER AV ALTERNATIVE INVESTERINGSFOND (AIFM)

DNB Næringseiendom AS
Solheimsgaten 7c
5058 Bergen, Norge

Endre Folge, Porteføljeforvaltning
Katrine G. Tvedt, Risikostyring
Idar Bjørdal, Fondsansvarlig
Tor Arild Bolstad, Økonomisjef

REVISOR

Ernst & Young
Thormøhlens gate 53D
5006 Bergen, Norge

DEPOTMOTTAKER

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo, Norge

STYRET I DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS

Odd Martin Osnes, Styrets leder, Aksjonær
Willy Bergsvik, Styremedlem, Aksjonær
Camilla Lunne, Styremedlem, Uavhengig repr.
Kristin Mortensen, Styremedlem, Uavhengig repr.
Harald de Jochum Lange, Styremedlem, DNB WMIO

DNB NÆRINGSEIENDOM, LEDERGRUPPE

Endre Folge, Administrerende direktør
Katrine G. Tvedt, Direktør Compliance og risikostyring
Ole Chr. Knudsen, Direktør Investor Relations og Porteføljeforvaltning
Erlend K. Simonsen, Direktør Bærekraft og digitalisering
Lars Kristiansen, Direktør Eiendomsforvaltning
Tor Arild Bolstad, Direktør Portefølje og Investorrappoterering
Anders Aagenæs, Spesialrådgiver/advokat

STYRET I DNB NÆRINGSEIENDOM AS (AIFM)

Øystein Landvik, Styreleder
Partner og eier, Union Gruppen AS

Bjørn Henningsen, Styremedlem
Partner og eier, Union Gruppen AS

Mona Ingebrigtsen, Styremedlem
Leder, Sea to Sky

Linn Økland, Ansattrepresentant
Økonomisjef, DNB Næringseiendom AS

Thomas Blomberg Langli, Ansattrepresentant
Investeringssjef, DNB Næringseiendom AS

Anders Fosbæk Vangen, Vararepresentant for ansatte
Avdelingsleder, DNB Næringseiendom AS



Denne presentasjonen er utarbeidet til bruk for våre kunder og potensielle kunder i forbindelse med DNB Eiendomsfond Core Plus AS (fondet). Presentasjonen skal ikke distribueres til andre og informasjonen kan heller ikke gjengis uten samtykke fra DNB Næringseiendom AS.

Enhver som vurderer å investere i fondet kan få tilgang til fondets juridiske dokumenter, herunder fondets tegningsinvitasjon og nøkkelinformasjonsdokument ved henvendelse til DNB Næringseiendom AS. Presentasjonen er utarbeidet med et markedsføringsformål og en eventuell investeringsbeslutning bør derfor ikke fattes kun på grunnlag av informasjonen i presentasjonen. Innholdet baserer seg på kilder som DNB Næringseiendom AS oppfatter som pålitelige på det tidspunktet presentasjonen ble utarbeidet, men som ikke er uavhengig verifisert. Det gis derfor ingen garanti for informasjonens nøyaktighet eller fullstendighet. Innholdet i presentasjonen kan endres i ettertid uten nærmere beskjed. Presentasjonen må ses i sammenheng med hva som sies muntlig og det som står i fondets juridiske dokumenter.

Presentasjonen skal ikke oppfattes som et tilbud eller en anbefaling om kjøp. Investering i og handel med finansielle produkter er forbundet med risiko for tap, og verdiutviklingen i fondet kan bli både positiv og negativ. Historisk verdiutvikling og avkastning kan ikke benyttes som pålitelig indikator for fremtidig utvikling og avkastning. Investering i fondet er forbundet med risiko for at investor taper deler av eller hele den investerte kapitalen. DNB Næringseiendom AS gir ingen garantier for resultatet eller avkastningen, og alle handler i fondet foretas på kundens eget ansvar og risiko.

Dersom kunden er usikker på hvilken risiko som er forbundet med en potensiell investering i eiendom generelt eller i fondet spesielt, eller om en slik investerings passer for vedkommende, bør kunden avklare dette med sin rådgiver før investeringsbeslutningen fattes. DNB Næringseiendom AS påtar seg ikke noe ansvar verken for kundens direkte eller indirekte tap som skyldes manglende forståelse av og/eller bruken av denne presentasjonen.