

NÆRINGSEIENDOM



DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND

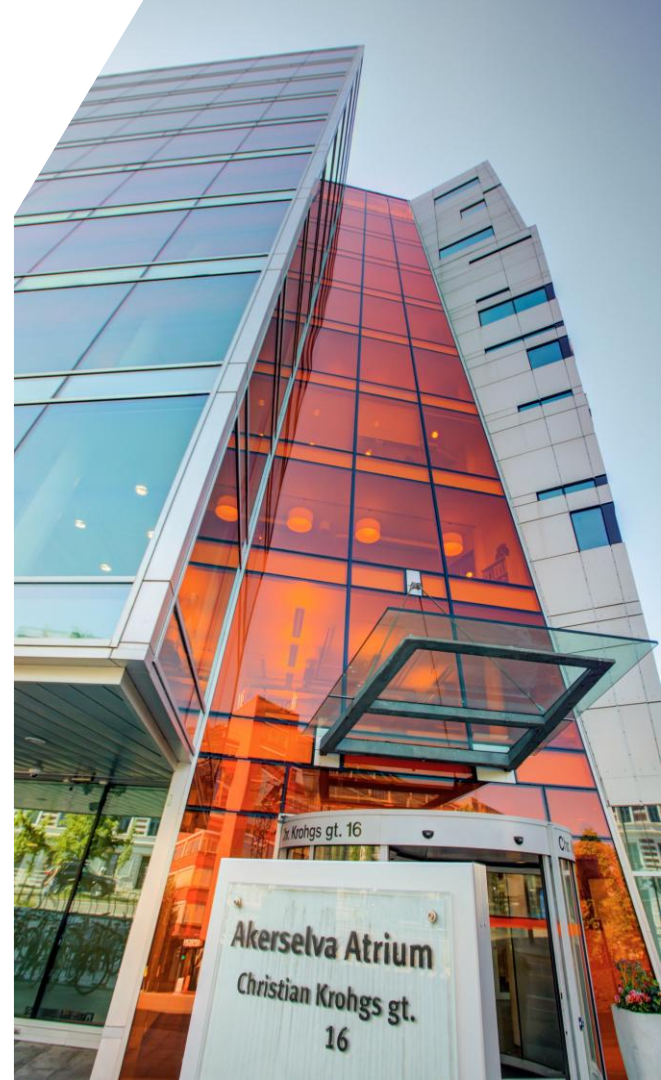
INVESTORRAPPORT 3. KVARTAL 2026



MARKEDSMATERIELL

INNHold

01	Nøkkeltall	4
02	Avkastning og verdier	5
03	Eiendomsporteføljen	9
04	Global Real Estate Sustainability Benchmark	12
05	CEO har ordet: Endre Folge	13
06	Risikostyring & Generell informasjon	16



DNB Scandinavian Property Fund

OPPSUMMERING



Cesilie Felde
Fondsansvarlig

«Resultatet understreker kvaliteten i eiendomsforvaltningen og fondets portefølje, samt det langsiktige arbeidet med bærekraft, energieffektivisering og verdiskaping.»

DNB Scandinavian Property Fund leverer en totalavkastning på 1,2 prosent i tredje kvartal 2026. Eiendomsporteføljen fortsetter å generere stabile kontantstrømmer, med en direkteavkastning på 1,2 prosent i kvartalet. Samtidig har økte avkastningskrav i markedet påvirket eiendomsverdiene, med en marginal verdiendring på -0,1 prosent i kvartalet. Hittil i år har fondet levert en totalavkastning på 3,8 prosent.

Den økonomiske ledigheten er redusert gjennom året og utgjør 4,6 prosent ved utgangen av kvartalet. Forvalter arbeider løpende med reforhandlinger og utleie av ledige kontor- og handelsarealer. Utleiemarkedet er fortsatt noe krevende med økt ledighet, men vi opplever god drahjelp av å eie moderne bygg i attraktive områder og fondets største leietaker har i løpet av de siste to årene forlenget begge sine avtaler til 2037.

Det er gjennomført to porteføljetilpasninger hittil i år, og ytterligere prosesser pågår. Når disse er gjennomført vil den strategiske reallokeringen av porteføljen i hovedsak være fullført, med en tydeligere konsentrasjon mot høykvalitets eiendommer med attraktive beliggenheter. Dette gir et godt utgangspunkt for videre vekst innenfor fondets core-strategi.

DNB SPF har deltatt i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark siden 2013, og leverer nok en gang solide resultater med 94,7 av 100 poeng i 2026, opp fra 94 poeng i 2025. Fondet opprettholder samtidig sin 5-stjerners rating, og fondet blir rangert som nr. 2 i sin sammenlignbare gruppe i Nord-Europa.

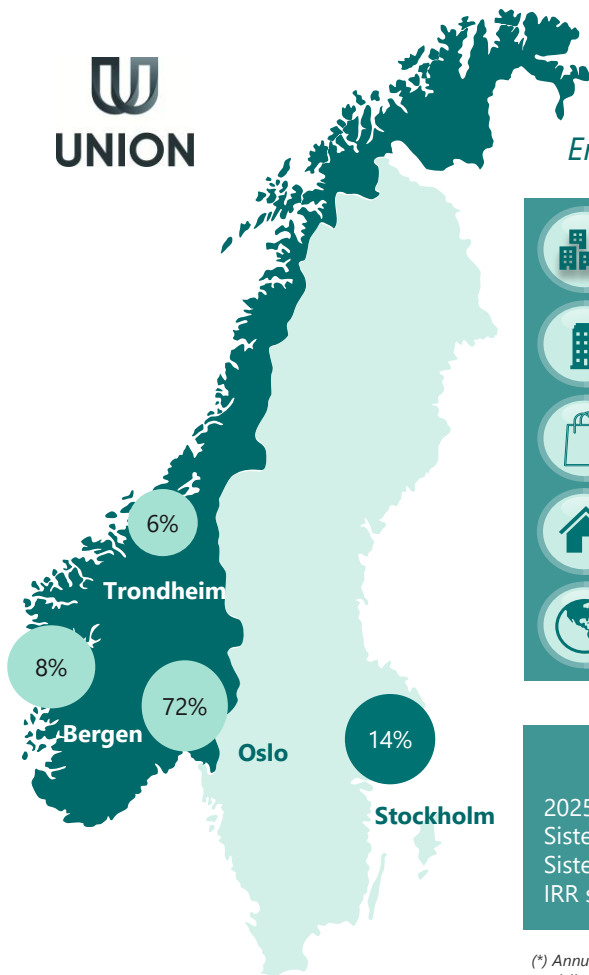
I tillegg oppnår fondet full score på Management-komponenten. Resultatet understreker kvaliteten i eiendomsforvaltningen og fondets portefølje, samt det langsiktige arbeidet med bærekraft, energieffektivisering og verdiskaping.

Eiendomsmarkedet preges fortsatt av et krevende rentebilde og noe økt usikkerhet, men aktiviteten holder seg godt oppe og de underliggende fundamentale forholdene er fortsatt solide. Vi ser et mer nyansert marked på tvers av segmenter og geografier, hvor kvalitet, beliggenhet og robuste kontantstrømmer blir stadig viktigere. Etter flere år med reprising, kombinert med fortsatt god leieutvikling for attraktive eiendommer og inflasjonsjusterte leieinntekter, mener vi at markedet byr på interessante muligheter for langsiktige eiendomsinvestorer. Fondets portefølje er godt posisjonert til å skape god risikojustert avkastning for investorene i tiden fremover.

1. September ble DNB Næringseiendom (DNBNE) formelt en del av UNION Gruppen. Arbeidet med integrasjonen er godt i gang, og sammen etablerer vi et av Nordens ledende fagmiljøer innen næringseiendom. For DNB Scandinavian Property Fund gir dette tilgang til et bredere kompetansemiljø og en enda sterkere plattform for videre verdiskaping. CEO i DNBNE, Endre Folge, deler sine perspektiver om eiendomsmarkedet og veien videre på side 13 i rapporten.

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND

En sentralt lokalisert portefølje med solide leietakere, lav ledighet og stabil avkastning



Kontor 68 %
Mandat: 35 – 80%



Hotell 20 %
Mandat: 0 – 40 %



Handel 10 %
Mandat: 0 – 40 %



Annet 1 %
Mandat: 0 – 25 %



Norge 86 %, Sverige 14 %
Mandat: 0 – 40 % i Sverige

Historisk avkastning

2025	6,8 %
Siste 5 år (p.a.)*	2,4 %
Siste 10 år (p.a.)**	4,3 %
IRR siden oppstart 2007	4,9 %

Nøkkeltall

	Q3-26	Q3-25
Antall eiendommer	10	12
Eiendomsverdier (mNOK)	9 210	9 952
Verdijustert egenkapital (mNOK)	9 958	10 304
Forvaltningsareal (kvm)	167 629	195 878
Årlig leieinntekt (mNOK)	502	557
Gjenværende leietid (år)	6,5	5,9
Økonomisk ledighet	4,6 %	3,7 %
Gjennomsnittlig avkastningskrav	5,1 %	5,3 %
Totalavkastning YTD (VEK)	3,8 %	5,2 %

Bærekraft

GRESB-score: 94,7 av 100 poeng
5/5 stjerner
Nr. 2 i sin peer Group

BREEAM: Løpende sertifisering
SFDR: Art. 8

(*) Annualisert 01.01.21 – 31.12.25, (**) Annualisert 01.01.16 – 31.12.25. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Investeringer kan både øke og minke i verdi, og det er en risiko for at investor taper deler av eller hele den investerte kapitalen. DNBNE AS gir ingen garantier for resultatet eller avkastningen, og alle handler i fondet foretas på kundens eget ansvar og risiko

2. AVKASTNING OG VERDIER



Totalavkastning:

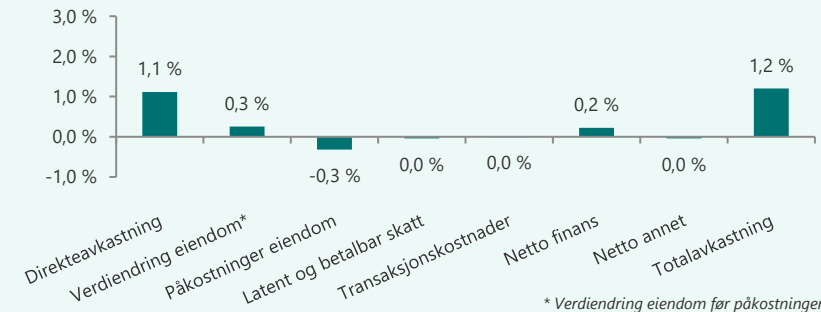
Fondet har i 3. kvartal en totalavkastning på 1,2 prosent og hittil i år på 3,8 prosent. Totalavkastningen beregnes basert på endring i verdijustert egenkapital (VEK) justert for endringer i innbetalt kapital og utbetalt utbytte.

Eiendomsavkastning:

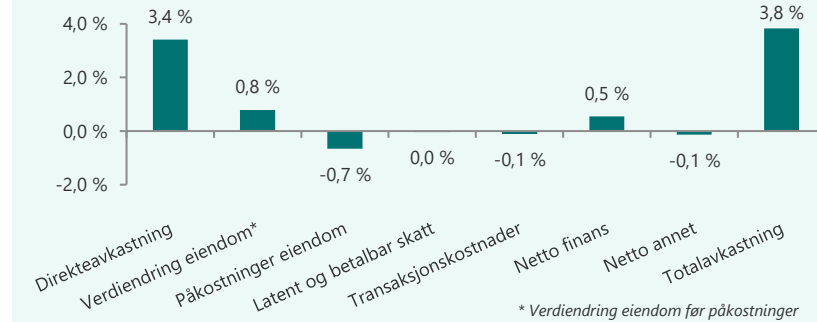
Eiendomsavkastning er avkastningen som genereres direkte fra eiendommene. Samtlige segmenter har levert positiv avkastning hittil i år, med en direkteavkastning på 3,6 prosent. Økte avkastningskrav har gitt negativt press på eiendomsverdiene, samtidig som at fondets verdiskapende tiltak har bidratt til en stabil verdiutvikling.

Eiendomsavkastning YTD 2026	Kontor	Hotell	Handel	Annet	Portefølje
Direkteavkastning	3,5 %	3,2 %	5,8 %	6,0 %	3,6 %
Verdiendring	0,2 %	0,0 %	0,7 %	-5,8 %	0,1 %
Sum	3,7 %	3,2 %	6,5 %	0,2 %	3,7 %

Totalavkastning 3. kvartal 2026 (VEK)



Totalavkastning YTD 2026 (VEK)



2. AVKASTNING OG VERDIER

Kvartalsvis utvikling VEK samt direkteavkastning



Historisk avkastning VEK	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	YTD 2026
Direkteavkastning	1,5 %	6,0 %	5,7 %	5,9 %	6,1 %	5,7 %	5,6 %	5,7 %	5,5 %	4,7 %	4,0 %	3,9 %	3,6 %	3,6 %	3,8 %	3,5 %	4,1 %	4,7 %	4,6 %	3,4 %
+ Verdiendring/ annet	0,0 %	-15,6 %	-7,4 %	5,2 %	3,6 %	-1,2 %	0,6 %	5,2 %	2,6 %	1,6 %	3,9 %	3,1 %	0,0 %	3,0 %	3,6 %	-2,0 %	-12,7 %	1,3 %	2,2 %	0,4 %
= Totalavkastning	1,5 %	-9,6 %	-1,8 %	11,1 %	9,7 %	4,5 %	6,3 %	10,9 %	8,1 %	6,3 %	7,9 %	6,9 %	3,6 %	6,6 %	7,4 %	1,5 %	-8,7 %	6,0 %	6,8 %	3,8 %

2. AVKASTNING OG VERDIER

Fondets VEK ved utgangen av 3. kvartal er NOK 9 958 millioner. VEK-beregningen hensyntar eiendommenes beregnede markedsverdi justert for latent og utsatt skatt og netto andre eiendeler, se tabell for beregning. I resultatet hensyntas faktiske inntekter og kostnader, men kostnader i rapporteringsmåned er basert på prognose.

I fondets levetid er det hittil utbetalt NOK 3 692,7 millioner i utbytte fra fondsselskapet.

DNB Livsforsikrings samlede eierandel i DNB Scandinavian Property Fund utgjør 43,2 prosent pr. 30.09.2026.

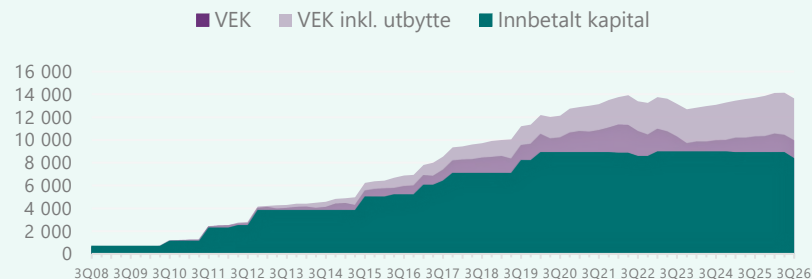


Hovedelementer i VEK (NOK millioner)

Eiendomsverdier	9 210
Latent og utsatt skatt	-323
Netto andre eiendeler*	1 071
Totalt	9 958

* Inkluderer langsiktig fordring mot kjøper av Sandslihaugen 30 AS

Utvikling i innbetalt kapital og VEK (NOK millioner)



Fordeling av innbetalt kapital og VEK (NOK millioner)

	Innbetalt kapital DNB SPF	Prosentvis andel av VEK	VEK
Direkte eierskap	5 647,8	69,41 %	6 911,8
DNB Scandinavian PropFund AS	1 546,4	16,28 %	1 620,8
DNB Propco International 1 AS	787,0	9,31 %	927,5
DNB Propco International 2 AS	330,7	4,00 %	398,3
DNB Scandinavian Property Fund HM AS	84,0	1,00 %	99,6
Totalt	8 396,0	100 %	9 958,0

2. AVKASTNING OG VERDIER



Verdier for fondsandelene er basert på kvartalets beregnede verdjusterte egenkapital (VEK). Disse gjenspeiler imidlertid ikke nødvendigvis en pris som andelene kan omsettes for i et begrenset annenhåndsmarked.

Avkastningen for den enkelte investor i DNB Scandinavian Property Fund er blant annet avhengig av utviklingen i fondets samlede verdier samt tidspunkt for investors investering i fondet. Tabellen under viser utviklingen i beregnet verdi pr. andel etter utbetalt utbytte.

3. oktober 2025 ble Feeder-selskapene DNB Scandinavian PropFund 4 KS, DNB Scandinavian PropFund 5 KS og DNB Scandinavian PropFund IS fusjonert med Masterfund, DNB Scandinavian Property Fund IS. Fusjonen medfører at investorer som tidligere hadde investert i nevnte Feeder-selskaper nå er direkteinvestert i Masterfund. Fusjonen påvirker ikke fondets eller investorenes verdier.

Siste element i restruktureringen av fondet er avvikling av DNB Scandinavian PropFund HM AS (Hovedmannen til en av de tidligere feederselskapene), som ble gjennomført i Q3 2026.

Beregnete andelsverdier	31.12.16	31.12.17	31.12.18	31.12.19	31.12.20	31.12.21	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.03.26	30.06.26	30.09.26
DNB Scandinavian Property Fund IS										102,20	104,63	103,47	104,78
DNB Scandinavian Property Fund HM AS										3,47	3,55	3,55	3,58
DNB Scandinavian PropFund HM AS	101,70	107,11	113,11	116,48	123,73	131,88	130,86	120,52	125,96	122,24	125,24	125,12	
DNB Scandinavian PropFund AS				97,02	106,62	121,45	115,12	190,18**	199,90	213,26	219,23	218,01	44,05**

** Kursendring som følge av kapitalforhøyelse

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN

SEGMENTER

Kontor · Hotell · Handel · Samfunnsbygg

LOKASJON

Oslo · Trondheim · Bergen · Stockholm

UTLEIEBART AREAL

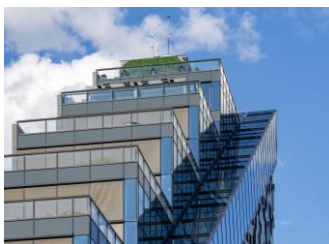
167 629 kvm

VEKTET GJENV. LEIETID

6,5 år

ØKONOMISK LEDIGHET

4,6 %



BARCODE 115, DRONNING E. 28, OSLO

Type bygg: Kontor
Bygg år: 2012
Kjpsdato: 20.12.2012
Areal: ca. 12 600 kvm
BREEAM In Use: Very Good
Energiklasse: B/D



BARCODE 123, DRONNING E. 32, OSLO

Type bygg: Kontor
Bygg år: 2012
Kjpsdato: 01.07.2015
Areal: ca. 17 900
BREEAM In Use: Very Good
Energiklasse: B



AKERSELVA ATRIUM, CHR. KG 16, OSLO

Type bygg: Kontor
Bygg år: 2008/2009
Kjpsdato: 01.10.2010
Areal: ca. 17 300 kvm
BREEAM In Use: Very Good
Energiklasse: D



VITAMINVEIEN 4, NYDALEN, OSLO

Type bygg: Kontor/handel
Bygg år: 2018/2019
Kjpsdato: 01.07.2019
Areal: ca. 24 300 kvm
BREEAM NOR: Excellent
Energiklasse: A



KRINKELKROKEN 1, BERGEN

Type bygg: Kontor/handel
Bygg år: 2000/2017
Kjpsdato: 13.01.2020
Areal: ca. 10 000 kvm
BREEAM In Use: Very Good
Energiklasse: C



SIRKELTOMTEN (PORTALEN) TR. HEIM

Type bygg: Kontor/handel
Bygg år: 2010
Kjpsdato: 01.09.2011
Areal: ca. 21 200 kvm
BREEAM In Use: Very Good**
Energiklasse: C/D



SANDSLIAHAUGEN 36, BERGEN

Type bygg: Samfunnsbygg
Bygg år: 1986
Kjpsdato: 30.09.2011
Areal: ca. 6 000 kvm
BREEAM In Use: Excellent
Energiklasse: D



ST. OLAVSGT 26, SMARTHOTEL, OSLO

Type bygg: Hotell
Bygg år: 2015
Kjpsdato: 01.07.2016
Areal: ca. 6 600 kvm/257 rom
BREEAM In Use: Good
Energiklasse: B



HOTEL C

Type bygg: Hotell
Bygg år: 1978
Kjpsdato: 10.01.2023
Areal: ca. 14 200 kvm/367 rom
BREEAM In Use: Good
Energiklasse: E (EU-standard)



LILLESTRØM TORV

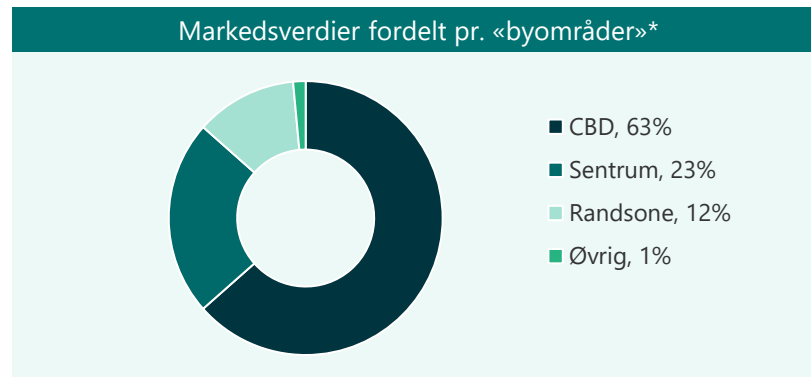
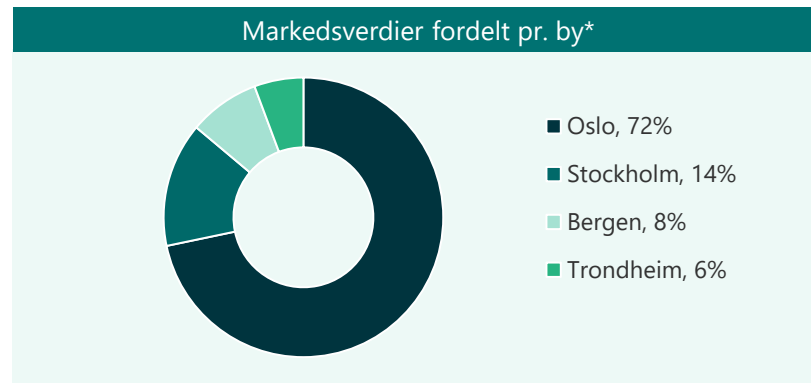
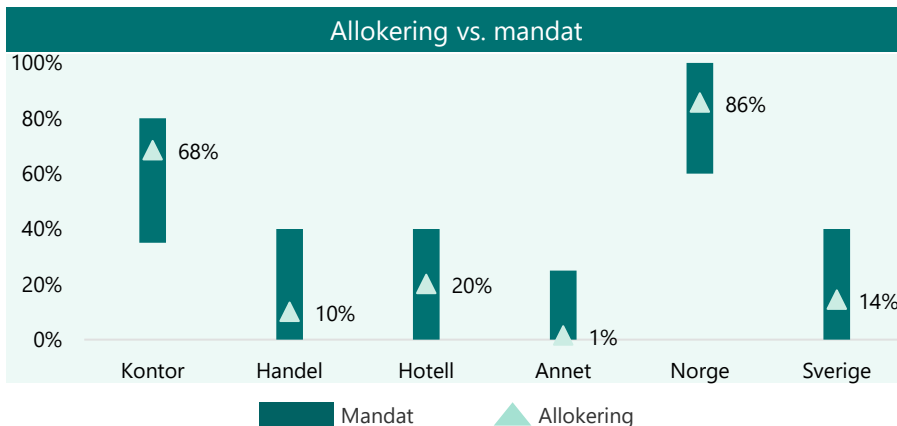
Type bygg: Kjøpesenter
Bygg år: 1985/1997
Kjpsdato: 23.01.2017
Areal: ca. 37 700 kvm
BREEAM In Use: Good/Very Good
Energiklasse: C/D/E

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN – PORTEFØLJESTRUKTUR

Fondets mål er å ha en diversifisert portefølje av eiendommer med god kvalitet basert på aktiv forvaltning ved kjøp og salg, utvikling, utleie og drift. Eiendomsporteføljen er fortsatt i en oppbyggingsfase mot en målsatt størrelse på NOK 12,5 milliarder. Når denne størrelsen er nådd, skal porteføljen tilfredsstille fondets rammer for porteføljestruktur.

Fondet har som strategi å investere i næringsseiendom i Norge og i Sverige. Hovedtyngden vil ligge i de største byene i begge land.

Fondet kan investere i et bredt spekter av segmenter. «Annet»-segmentet kan inkludere segmenter som logistikk og sosial infrastruktur (skolebygg, helse, etc.).

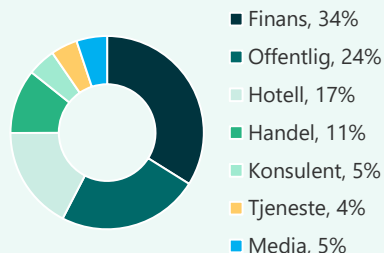


* Avrunding kan føre til at totalen avviker fra 100 prosent.

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN - LEIETAKERE

Leietakerfordeling (basert på inntekt)

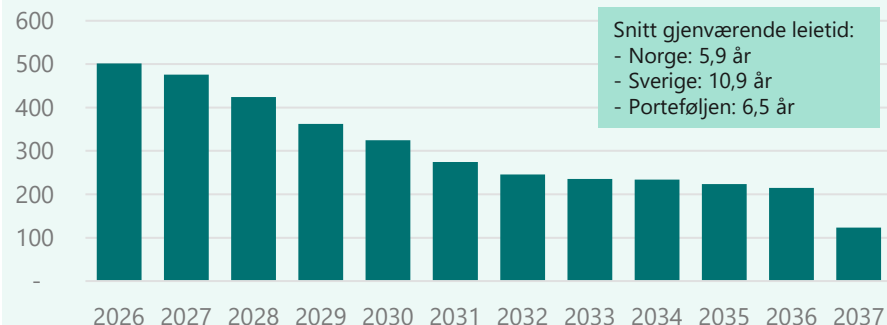
Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer. Leietakersammensetningen er preget av store, solide leietakere som DNB, Strawberry, Helsedirektoratet, Nasjonalt Klageorgan for helsetjenesten, Bergen Kommune, Oslo Kommune m.fl.



Arealfordeling og økonomisk ledighet (kvm)

	Utleid areal	Ledig areal	Økonomisk ledighet	Totalt areal
Handel	28 797	3 964	12,3 %	32 761
Kontor	83 573	4 371	4,4 %	87 944
Hotell	20 729	0	0,0 %	20 729
Samfunnsbygg	5 993	0	0,0 %	5 993
Parkering	17 474	414	3,7 %	17 888
Annet	1 998	316	13,4 %	2 313
Totalt	158 564	9 064	4,6 %	167 629

Utløpsprofil på eksisterende leiekontrakter



Gjenværende leietid pr. bygg

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm	Snitt gjenværende leietid
Akerselva Atrium AS	01.10.10	Oslo	Norge	17 273	3,4
Barcode 115 AS	20.12.12	Oslo	Norge	12 616	10,5
Barcode 123 AS	01.07.15	Oslo	Norge	17 862	10,8
Krinkelkroken 1 AS	13.01.20	Bergen	Norge	9 913	5,0
Lillestrøm Torv AS	23.01.17	Oslo	Norge	37 738	2,5
Sandslihaugen 36 AS	01.10.11	Bergen	Norge	5 993	1,8
Sirkeltomten II AS	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212	5,3
St. Olavs gate 26 AS	01.07.16	Oslo	Norge	6 586	4,8
Vitaminveien 4 AS	01.07.19	Oslo	Norge	24 293	2,1
Pennfaktaren 10	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 143	10,9
Totalt				167 629	6,5

4. GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK

ÅRETS RESULTAT

94,7 / 100



GRESB 5-star rating

Nr. 2

Blant sammenlignbare
eiendomsfond i Nord-
Europa

Utvikling i GRESB-score:



Fortsatt toppscore i GRESB

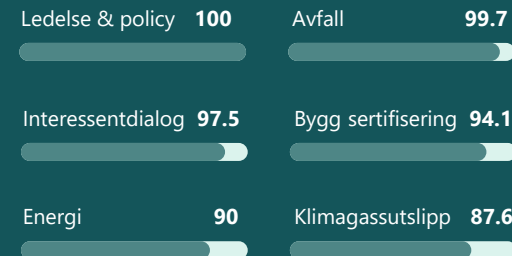
DNB Scandinavian Property Fund oppnår 5 av 5 stjerner og 94,7 av 100 poeng i GRESB 2026 – en økning fra 94 poeng i 2025. Resultatet er godt over både GRESB-gjennomsnittet på 80,5 og gjennomsnittet i fondets sammenligningsgruppe på 87,8. Dette bekrefter fondets sterke posisjon blant sammenlignbare eiendomsporteføljer og verdien av et systematisk, langsiktig bærekraftsarbeid.

Full score på «Management» – sterk «Performance»

Fondet oppnår full score på Management med 30 av 30 poeng og 64,7 av 70 poeng på Performance. Årets resultater viser særlig høy måloppnåelse innen blant annet styring, rapportering, risikohåndtering, interessentdialog og oppfølging av leietakere og lokalsamfunn. Arbeidet med energi, klimagassutslipp, vann og avfall gir samtidig et tydelig grunnlag for videre forbedringer. Resultatene gir investorene trygghet for at bærekraft er integrert i både eiendomsdrift og porteføljeutvikling.



Utvalgte delresultater:



Rapport er tilgjengelig på fondets hjemmeside:

[GRESB | Bærekraftsrapport](#)

5. CEO TAR ORDET: ENDRE FOLGE (1/2)



1. september ble DNB Næringseiendom (DNBNE) et heleid datterselskap i UNION Gruppen. DNB Liv går samtidig inn som 30 prosent eier og partene etablerer et strategisk samarbeid innen fondsforvaltning, eiendomsinvesteringer og forvaltning av næringsseiendom. CEO i UNION Gruppen, Endre Folge, deler sine perspektiver på transaksjonen og hva den betyr for DNB Scandinavian Property Fund.

Sterkere sammen – med nordiske vekstambisjoner

Transaksjonen bygger på en felles tro på at de to miljøene kan skape mer sammen enn hver for seg. UNION og DNBNE har komplementær kompetanse innen fondsforvaltning, eiendomsinvesteringer, transaksjoner, analyse, kapitalinnhenting og aktiv forvaltning. Størrelse og faglig bredde blir stadig viktigere i kapitalforvaltning. Kombinasjonen gir et sterkere grunnlag for å utvikle investeringsprodukter, forvalte kapital og gjennomføre attraktive investeringer over tid. Gjennom denne sammenslåingen bygger vi en ny posisjon som et av de ledende spesialiserte eiendomsmiljøene i Norden.

Eiendomsbransjen har gjennom årene blitt mer profesjonalisert, og konkurransen om kapital og attraktive investeringsmuligheter øker. Det stilles stadig større krav til både kompetanse, kapasitet og gjennomføringsevne.

Med bakgrunn fra alpint og store finansielle transaksjoner er jeg vant til miljøer der gode resultater krever tydelige mål, sterke fagmiljøer og godt lagspill. Vi ser nå frem til å samle det beste fra begge organisasjonene og bygge et enda sterkere team.

Business as usual

For investorene i DNB Scandinavian Property Fund er det viktig å understreke at transaksjonen ikke innebærer endringer i investeringsstrategien eller mandatet. DNBNE beholder sin egen konsesjon og fortsetter driften som normalt – business as usual.

Fremover skal vi bruke god tid på å bli kjent. På kort sikt er prioriteten å sikre en god integrasjon, samtidig som den aktive forvaltningen og utviklingen av fondets portefølje fortsetter som før. Ambisjonen er at investorene over tid skal få nytte av et bredere fagmiljø, større kapasitet og tilgang til flere relevante ressurser.

Investorene vil gradvis se en ny visuell profil i rapporter, presentasjoner og annen kommunikasjon. Q3-rapporten viderefører dagens rapporteringsmal, mens kommunikasjonen fra og med Q4 vil bli i ny profil.

Tanker om markedet

Eiendomsmarkedet har lagt bak seg noen krevende år, men i fjor steg optimismen endelig som følge av fallende renter. I 2026 har imidlertid Norges Bank gjort en helomvending og satt renten opp igjen, til 4,5 prosent. Inflasjonen har bitt seg fast lenger enn ventet, med høy lønnsvekst og energipriser som holdes oppe i kjølvannet av krigen i Midtøsten.

Med stigende renter ser vi nå at yieldene beveger seg sakte oppover. Aktiviteten har likevel holdt seg oppe. Det er gjort transaksjoner for rundt 55 milliarder kroner hittil i år, og vi venter at året som helhet ender på fjorårets nivå på rundt 90 milliarder. Aktiviteten er relativt god innen logistikk, handel og bolig- og boligutviklingseiendom.

I kontorsegmentet er det fortsatt stor avstand mellom kjøpere og selgere. Kontor har de laveste yieldene, og det er der rentene biter hardest.

I Sverige er rentenivået vesentlig lavere, men forskjellen i yield er langt mindre enn rentedifferansen. Det gir en mer attraktiv margin mot finansieringskostnaden enn i Norge. Svensk inflasjon er derimot lav, noe som gir svakere indeksregulering av leiekontraktene.

I leiemarkedet er bildet nyansert. Kontorledigheten i Oslo har steget til over 8 prosent, og leieprisveksten har bremsset opp.



Endre Folge
CEO Union Gruppen &
Union DNB NE

«Konkurransen skjerpes og kravene til oss øker. Da handler det om å samle de beste menneskene, bygge sterke fagmiljøer og skape resultater sammen»

5. CEO TAR ORDET: ENDRE FOLGE (2/2)



Samtidig er mye av ledigheten knyttet til eldre og mindre moderne bygg. Det er dyrt å bygge nytt og pusse opp, noe som gir støtte til leieprisene på lengre sikt. Selv med økt ledighet er det ikke enkelt for store leietakere å få tak i store, moderne arealer i sentrum. Med en inflasjon rundt 3 prosent ligger det dessuten an til en solid indeksregulering ved årsskiftet.

Leiemarkedene i andre segmenter ser hardføre ut, selv om norske forbrukere bremser på kort sikt. Med yielder som har steget betydelig siden 2022, og solide KPI-justerte kontantstrømmer, mener vi at fundamentet for eiendomsinvesteringer er godt.

UNION Gruppen – Skaper verdier av eiendom

UNION har siden oppstarten i 1984 etablert seg som et av Norges ledende selskaper innen næringsseiendom, boligutvikling og kreditt. Gjennom denne perioden har vi utviklet oss fra å være en ren næringsmegler til å bli et komplett eiendomshus innen kapitalforvaltning, næringsmegling og analyse. Vårt mål er å være den foretrukne eiendomspartneren for investorer, gårdeiere, leietakere og samarbeidspartnere.

UNION Gruppen består av tre pilarer: UNION Eiendomskapital, UNION Næringsmegling og UNION Analyse.

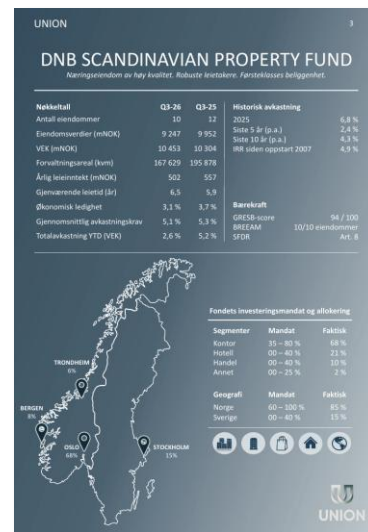
I UNION Eiendomskapital forvalter vi en portefølje av fond for profesjonelle investorer innen næringsseiendom, boligutvikling og kreditt. Vi tar helhetlig ansvar for alle fagområder i våre fondsmandater, herunder kjøp, drift, kommersiell og teknisk forvaltning, utvikling og salg.

I UNION Næringsmegling tilbyr vi rådgivning ved utleie og salg av næringsseiendom samt strategisk rådgivning innen segmentene kontor, handel, logistikk/ lager, utviklingsprosjekter, tomter og hotell.

Analyseavdelingen vår er blant landets fremste fagmiljøer innen næringsseiendom. Vi utarbeider prognoser og rapporter for det norske eiendomsmarkedet, og med solid kompetanse omdanner vi data til innsikt.

Avslutningsvis ønsker jeg å si at vi ser frem til å jobbe med å skape god risikoustøttet avkastning for fondets investorer fremover.

Ny visuell identitet fra Q4 2026:



5. RISIKOSTYRING



RISIKOKLASSE

Risikoprofilen til fondet skal være moderat og er vurdert å være et «Core»-fond i henhold til INREVs definisjoner. Utviklingsprosjekter kan utgjøre 5 prosent av porteføljen, men samlet sett skal risikoprofilen tilsvare kategorien Core.

Investering i selskaper 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 under.

DNBNE har etablert prosedyrer og systemer for identifisering, måling og styring av relevante risikoer som fondet er utsatt for.

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

IDENTIFISERTE RISIKOER

Under følger en oversikt over vesentlige risikoer ved investering i DNB Scandinavian Property Fund. Oversikten er ikke uttømmende.

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.

PORTEFØLJERISIKO: Fondet skal ha en diversifisert portefølje av ubelånt eiendom i de største byene i Norge og Sverige, som skal gi høyest mulig forventet risikojustert avkastning over tid. For å sikre en optimal porteføljesammensetning er fondet blant annet avhengig av god tilgang på investeringsobjekter. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at forvalter ikke finner tilstrekkelig gode investeringer, 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.

ENDRING I RAMMEBETINGELSER: Endring i politiske og regulatoriske rammebetingelser kan medføre nye og endrede betingelser for investor, Fondet og underliggende investeringer, som vil kunne medføre redusert lønnsomhet i Fondet og redusert grunnlag for utdelinger mv.

VALUTARISIKO: Fondet har mandat til å foreta investeringer i Norge og Sverige. Ved kjøp i Sverige vil leieinntekter og kostnader betales i lokal valuta. I tillegg til normal eiendomsrisiko vil vekslingskursen ved kjøp/salg av eiendom påvirke avkastningen. Det er etablert en egen valutastrategi for fondet, og i henhold til denne skal investeringer utenfor Norge valutasikres, og sikringsgraden skal så langt praktisk mulig være 100 prosent.

MOTPARTSRISIKO: Det kan oppstå problemer med betalinger innenfor de avtalte leieperiodene gjennom leietakers mislighold, konkurs eller på annen måte. Ved inngåelse av avtaler foreligger en motpartsrisiko som søkes ivaretatt gjennom kvalitetssikring av avtaler og avtaleparter, samt gjennom krav om garantier, herunder også leiegarantier. Ved utleie av lokaler kreves som hovedregel en leiegaranti tilsvarende 6 måneders leie. Ved kjøp av fast eiendom utføres due diligence, normalt med bistand fra anerkjente eksterne aktører og eksternt advokatfirma bistår ved kontraktsforhandlinger.

5. RISIKOSTYRING



LIKVIDITETSRISIKO: En investering i fondet er en langsiktig investering og innebærer en likviditetsrisiko for investor fordi det foreligger en begrenset innløsningsrett. Den begrensede innløsningsretten er forskjellig fra en investering i et verdipapirfond og børssnoterte aksjer hvor det normalt vil være anledning til å innløse daglig. Investor bes sette seg inn i gjeldene innløsningsregler. Det er etablert «Retningslinjer for likviditetsstyring» med tilhørende «Likviditetspolicy». DNB Scandinavian Property Fund HM AS og feedere skal til enhver tid ha en forsvarlig og tilstrekkelig likviditetsbeholdning.

VERDIVURDERING OG VERDIENDRINGER: Retningslinje for uavhengig verddivurdering skal sammen med fondets verddivurderingspolicy sikre at det gjøres en korrekt og uavhengig verddivurdering av eiendeler tilhørende fondet. Markedsverdien av eiendommene fastsettes kvartalsvis med utgangspunkt i snittet av verddivurderingene til 2 uavhengige eksterne verddivurderere. Verdien av eiendommer er avhengig av en rekke forhold, herunder utleiegrad, leiepris og endringer i avkastningskrav (yield) i markedet. Ihht. bestemmelsene for PRIIPS-dokument, vurderes eiendom å ha en høy risiko for verdiendring.

LEIEJUSTERING/ENDRING I KPI: Normalt vil leien på løpende kontrakter reguleres årlig tilsvarende endring i konsumprisindeksen (KPI). Ved investering i eiendomseieende selskaper 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 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.

REUTLEIE OG SALG AV EIENDOMMER: Ved utløp av eksisterende leiekontrakter kan leieforholdet falle bort eller bli reforhandlet til lavere leienivå enn eksisterende, slik at inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten ved investeringene 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.

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, som leietaker og som forvalter, kan det oppstå interessekonflikter. Dette er ivarettatt gjennom særskilte beslutningsmekanismer og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNBNE.

BÆREKRAFTSRISIKO: Bærekraftsrisiko er i hovedsak knyttet til klimarelaterte hendelser som følge av klimaendringer (fysisk risiko) eller til de risikoene som oppstår på grunn av omstilling til lavutslippssamfunnet og samfunnets respons på klimarisiko (overgangsrisiko), som kan føre uventede tap og påvirke fondets investeringer og økonomiske avkastning. Sosiale forhold og manglende etterlevelse kan også utgjøre en bærekraftsrisiko. Fondet er ihht. SFDR klassifisert som et art. 8-fond. Bærekraftsrelaterte egenskaper knyttet til klima og miljø, sosiale forhold og virksomhetsstyring hensyntas i forvaltningen av fondet.

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.

VURDERING OG MÅLING AV RISIKO

Det gjøres regelmessig en vurdering av nærmere definerte risikoer, basert på fondets risikopolisy. Noen av risikoene er kvantifiserbare og dette gjelder eksempelvis krav til porteføljestruktur og valutarisiko. Videre foretas det halvårlig en simulering/stresstest, for å synliggjøre endring i eiendomsverdier ved eksempelvis endrede avkastningskrav, økte kostnader og reduserte leieinntekter. Ved forslag til regulatoriske endringer innenfor skatteområdet utarbeides skatteprognoser for å vurdere hvordan dette vil påvirke avkastningen til fondet.

6. GENERELL INFORMASJON



SENTRALE BEGREPER

Eiendomsverdi

Eiendommenes verdi vurderes kvartalsvis av to eksterne verddivurderere og gjennomsnittet benyttes ved beregning av VEK. For eiendommer ervervet i løpet av kvartalet legges kostpris til grunn frem til neste verddivurdering.

Latent og utsatt skatt

Estimert skatteforpliktelse beregnet på differansen mellom markedsverdier og skattemessige verdier i eiendomsporteføljen.

VEK (verdijustert egenkapital)

Beregnet egenkapital hvor eiendomsverdier, latent og utsatt skatt samt netto balanseposter er hensyntatt.

Totalavkastning

Fondets avkastning målt som prosentvis endring i VEK, inklusive utbytteutbetalinger. Avkastningen består av direkteavkastning og verdiutvikling i porteføljen, samt inntekter og kostnader på fondsnivå.

Direkteavkastning

Løpende leieinntekter etter eierkostnader og forvaltningshonorar, relativt til eiendomsporteføljens verdi.

Eiendomsavkastning

Avkastning generert direkte fra eiendomsporteføljen, sammensatt av direkteavkastning og netto verdiendring på eiendommene.

Avkastningskrav

Avkastningskrav for eiendom er den avkastningen en markedsaktør krever for å investere i en eiendom. Avkastningskravet benyttes til å diskontere fremtidige kontantstrømmer ved fastsettelse av markedsverdi.

Internrente (IRR)

Diskonteringsrenten som gir en netto nåverdi lik null for fondets kontantstrømmer. IRR uttrykker fondets annualiserte avkastning og tar hensyn til tidspunktet for inn- og utbetalinger.

Akkumulert utdeling

Samlet tilbakebetalt kapital og utbytteutbetalinger siden fondets etablering i 2007.

Tegningskostnader

Ved emisjon påløper det et tegnings- og tilretteleggingshonorar samt et transaksjonshonorar for kjøp. I tillegg vil det påløpe en andel av opprinnelige etableringskostnader for Mottakerfondet.

Økonomisk ledighet

Estimert markedsleie for ledige arealer som andel av forventet leieinntekt ved full utleie.

Vektet gjenværende leietid

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontraktene i porteføljen, vektet etter årlig leieinntekt. Indikerer hvor lenge eksisterende leieinntekter er kontraktsmessig sikret.

6. GENERELL INFORMASJON



FONDSSTRUKTUR, MANDAT, VILKÅR OG HONORARER

Struktur og mål

TYPE FOND

Eiendomsfond, ubelånt, åpent

RISIKOPROFIL

Core (INREV-standard), moderat/lav risiko

SFDR-KLASSIFISERING

Artikkel 8

AVKASTNINGSMÅL VEK (IRR)

5–7 % årlig

MÅL FOR UTDELINGER

3–5 % årlig

PORTEFØLJEMÅL

NOK 12,5 mrd

REGNSKAPSSTANDARD

NGAAP

Investeringsmandat

GEOGRAFI

Norge (min. 60 %) og Sverige (maks. 40 %)

SEGMENT — KONTOR

Min. 35 %, maks. 80 %

SEGMENT — HANDEL

Maks. 40 %

SEGMENT — HOTELL

Maks. 40 %

SEGMENT — ANNET

Maks. 25 %

UTVIKLING / PROSJEKT

Maks. 5 %

VALUTA

NOK. Investeringer i SEK valutasikres

Investorvilkår

MINIMUMSINVESTERING

NOK 5 mill.

INNLØSNING

Årlig innløsningsadgang, tidligst 18 mnd.
etter innbetaling av kommittert kapital. Min.
NOK 5 mill.

OMSETNING AV ANDELER

Fritt omsettelig, krever godkjennelse av styret

2. HÅNDSMARKED

Salgsliste, ingen garanti for omsetning

OPPLØSNING

Krever 2/3 flertall i selskapsmøtet

Honorarer og rapportering

FORVALTNINGSHONORAR

Ca. 0,6 % av markedsverdi årlig

TRANSAKSJONSHONORAR

1 % ved kjøp, 0,5 % ved salg

TILRETTELEGGINGSHONORAR

Inntil 0,25 % av kommittert beløp ved emisjon

INNLØSNINGSGEBYR

1,5 % som tilfaller fondet

VERDIVURDERING

Kvartalsvis — minimum to eksterne verdivurderere

RAPPORTERINGSFREKVENNS

Kvartalsvis

6. GENERELL INFORMASJON



ADMINISTRASJON, AIFM-LEDELSE OG AIFM-STYRE

Hovedkontor

DNB Scandinavian Property Fund
Bolette Brygge 1, Oslo, Norge

Forvalter - AIFM

DNBNE AS
Bolette Brygge 1, Oslo, Norge
Porteføljeforvaltning: Faktisk leder Endre Folge.
Risikostyring: Faktisk leder Katrine G. Tvedt

Porteføljeforvalter, Norge

DNBNE AS
Bolette Brygge 1, Oslo, Norge

Depotmottaker

DNB Markets
Dronning Eufemias gt. 30
0191 Oslo, Norge

Revisor

Ernst & Young
Thormøhlens gt. 53 D
5006 Bergen, Norge

DNBNE - ledergruppe

Endre Folge, Administrerende direktør
Anders Aagenæs, Spesialrådgiver/advokat
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 Økonomi og støttefunksjoner

Fondsteam DNBNE

Cesilie Felde, Fondsansvarlig – cesilie.felde@dnb.no
Thomas B. Langli, Investeringsjef – thomas.blomberg.langli@dnb.no
Ola Asphjell, Investoransvarlig – ola.asphjell@dnb.no
Rune Markhus Sivertsen, Økonomisjef – rune.sivertsen@dnb.no

Verdivurderere

Akershus Eiendom (Norge)
Newsec (Norge)
Savills (Sverige)
Cushman & Wakefield (Sverige)

Styret i DNBNE AS (AIFM)

Øystein Arnulf Landvik, Styreleder, UNION Gruppen
Bjørn Henningsen, UNION Gruppen
Mona Ingebrigtsen, Sea at Sky
Linn Økland, DNBNE AS
Thomas Blomberg Langli, DNBNE AS

Styret i DNB Scandinavian Property Fund

Christine K. Hatlebrekke, DNB Liv
Preben Stray, DNB Asset Management
Frode A. S. Veiby, Fellesordningen for AFP
Benedicte Hammersland, Bergen Kommunale Pensjonskasse
Catriona Louise Allen, LaSalle
Susanne Bringsli, Formue

DISCLAIMER

Denne investorrapporten er utarbeidet til bruk for våre kunder og potensielle kunder i forbindelse med DNB Scandinavian Property Fund (Fondet).

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

Rapporten 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 verdi-utviklingen 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. DNBNE 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 investering passer for vedkommende, bør kunden avklare dette med sin rådgiver før investeringsbeslutningen fattes.

DNBNE AS påtar seg ikke noe ansvar verken for kundens direkte eller indirekte tap som skyldes manglende forståelse av og/eller bruken av innholdet i denne rapporten.



UNION

SKAPER VERDIER AV EIENDOM