



DNB ECP Invest AS – Investorrappport Q4 2024

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

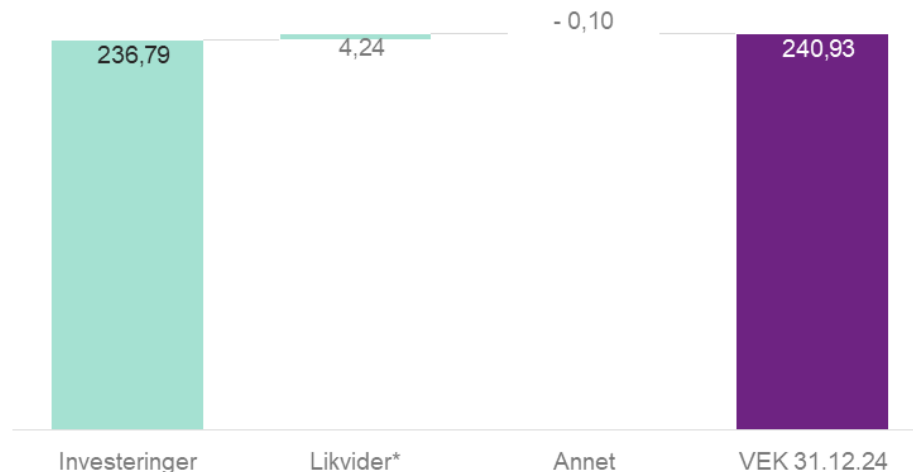
Tilføringsfondets verdjusterte egenkapital pr. 31. desember var NOK 240,9 millioner. Fondet har hatt en positiv utvikling i tredje kvartal på 0,75 prosent, og samlet siden emisjonen på 2,64 prosent. Avkastningen drives hovedsakelig av verdiutviklingen i Fondet.

Tilføringsfondet hadde sin første emisjon den 13.06.2024. Før emisjonen var den verdjusterte egenkapitalverdien NOK 30 tusen – tilsvarende innskutt aksjekapital fra DNB Næringseiendom i forbindelse med stiftelse av aksjeselskapet. Gjennom emisjonen hentet tilføringsfondet NOK 193,3 millioner, og det ble gjennomført en nedsettelse av DNB Næringseiendoms aksjer til NOK 30 tusen.

Tilføringsfondet gjennomførte i en ny emisjon i løpet av desember hvor det ble tilført NOK 32,2 millioner i frisk kapital, samt at det ble gjennomført et tingsinnskudd på NOK 10,1 millioner.

For mer detaljert informasjon se rapport for Fondet.

Verdjustert egenkapital 31.12.2024 (MNOK)



Forsidebilde: Damsgårdsveien 14, Bergen eiet av GC Rieber Eiendom. Bygget oppnådde BREEAM-NOR Outstanding-sertifisering og det er det første bygget i Norge med NOLLC02-sertifisering.



DNB Eiendomsfond Core Plus AS – Investorrappport Q4 2024

BAKGRUNN

DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet) ble lansert sommeren 2021 og investerer hovedsakelig 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

Fondets verdijusterte egenkapital per 31. desember var NOK 1 166,3 millioner. Fondet har hatt en positiv utvikling i tredje kvartal på 0,74 prosent. Samlet for 2024 ble avkastningen 3,73 prosent hvorav utbytte utgjør 2,81 prosent. Siden oppstart er annualisert avkastning 2,19 prosent inklusivt utbytte.

Gjennomgående er det mindre endringer i verdiene i kvartalet. Union Real Estate Fund IV hadde størst positiv innvirkning på avkastningen i kvartalet.

VERDSETTELSE

Markedsverdien (verdijustert 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.

Stor-Oslo Eiendom har gjennomført en fortrinnsrettet emisjon og hentet inn ca. 490 mill. i frisk kapital. Prising er betydelig lavere enn siste rapporterte verdi per 31.12.2023. Forvalter valgte derfor å foreta en skjønnsmessig nedskrivning av investeringen i instrumentet, med 65

prosent mot 31.12.2023, ved rapportering pr. 31.03.2024. Vi har valgt å videreføre denne verdien ved rapportering per 31.12.2024.

STATUS 4. KVARTAL 2024

Det gjennomføres normalt kvartalsvise kapital-innhentinger i Fondet. Det ble i emisjonen i Fondet i fjerde kvartal tegnet og innkalt nesten NOK 67 millioner. Ved utgangen av fjerde kvartal har Fondet en samlet innkalt kapital på NOK 1 203 millioner. Ny emisjon gjennomføres i Fondet (DNB Eiendomsfond Core Plus) i februar 2025. Emisjon i tilføringsfondet DNB ECP Invest AS er planlagt i april/mai.

Fondet har per 31.12.2024 totalt 178 investorer, hvorav 122 er investert direkte i fondet, 56 gjennom tilføringsfondet DNB ECP Invest.

På investeringssiden er det pr 31.12.2024 gjort kommitteringer for NOK 1 047 millioner, fordelt på 10 ulike eiendomsfond og 3 syndikat. Ved utgangen av fjerde kvartal er NOK 867 millioner investert, som gir en investeringsgrad på 74 prosent. I løpet av første kvartal 2025 forventes det at investeringsgraden vil øke ytterligere til ca. 83 prosent.

ARBEIDET MED INVESTERINGER

DNB Næringseiendom har hatt stor aktivitet knyttet til arbeidet med å kartlegge attraktive investeringsmuligheter for Fondet. I 2024 har Fondet kommitert investeringer for ca. MNOK 443, og har nå en investeringsgrad som vil bedre både kontantstrøm og utbyttekapasitet. Fondet anses som en attraktiv investor og opplever god tilgang på investeringsmuligheter.

I de første driftsår har vi prioritert diversifisering, belåningsgrad og risikoprofil gjennom fond. I løpet av

2024 har vi investert i 3 syndikater, hvorav det siste kjøpet blir overtatt i mars 2025.

I dagens markedsituasjon med økende geopolitisk uro er vi som forvalter nødt til å tilpasse oss både høyere renter og økt inflasjon som vil påvirke verdiene for næringseiendom i både negativ og positiv retning.

Vi tror fremdeles på markedssvingninger de neste årene, hvor rente- og leieprisutvikling vil være de to viktigste verdidrivere. Muligheter for å gjøre gode investeringer er tilstede, og vi vil fortsette å være selektiv fremover.

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 (finansiell giring) på 45 prosent¹, basert på sist rapporterte verdier fra respektive forvaltere. Alle lån er banklån med et snitt utløp på 2,6 år. I tillegg er 54 prosent sikringsgrad i fastrente med et snitt utløp på 3,5 år.

Forsidebilde: Damsgårdsveien 14, Bergen eiet av GC Rieber Eiendom. Bygget oppnådde BREEAM-NOR Outstanding-sertifisering og det er det første bygget i Norge med NOLLCO2-sertifisering.

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

Norsk økonomi tok sats igjen i andre halvår av 2024, etter en periode med stagnasjon. Et markert oppsving i investeringene på norsk sokkel, sammen med solide stimulanter fra offentlige budsjetter, har de siste årene bidratt til å nøytralisere den negative effekten av flere år med fall i boligbyggingen og nedgang i varehandelen.

I et valgår med et oljefond som har nådd en verdi på nesten 20 000 milliarder kroner er det lite som tilsier måtehold fra politisk hold. Vi venter at finanspolitikken vil fortsette å levere positive vekstbidrag til økonomien, blant annet via økte bevilgninger til forsvar.

Impulsene fra petroleumsinvesteringene vil derimot avta, og det blir trolig lite drahjelp fra utenrikshandelen.

Til gjengjeld er det utsikter til at husholdningenes etterspørsel tar seg opp. Med fortsatt lav arbeidsledighet og høy lønnsomhet i frontfaget, blant annet som følge av en vedvarende historisk svak krone, ser det ut til å bli nok et år med solid vekst i reallønningene. Det vil, sammen med lavere renteutgifter, bidra til videre oppgang i kjøpekraften som legger grunnlaget for bedret forbruksvekst og økt boligbygging.

I sum tror vi veksten i fastlandsøkonomien tar seg videre opp i år, til 1,5 prosent, og at den etablerer seg litt i overkant av dette de påfølgende tre årene. Dette mener vi er nær normalvekst for norsk økonomi. Vi tror arbeidsledigheten forblir på et lavt nivå de nærmeste fire årene.

Etter å ha kuttet styringsrentene med ett prosentpoeng fra toppen gjennom andre halvår av 2024 venter vi at Federal Reserve (Fed) lar renten ligge i ro fram til

desember 2025. Både Bank of England og ECB ventes derimot å levere ytterligere tre kutt til fram til sommeren, mens Riksbanken – som har vært i forkant av andre land i kutt-sykelen, trolig nøyter seg med ett.

Vi holder en knapp på at det gir rom for at Norges Bank gjennomfører sine planlagte tre rentekutt i år, selv om det er en klar risiko for at det bare blir to. Deretter tror vi handlingsrommet snevres inn, slik at den norske styringsrenten blir liggende på 3,75 prosent de neste tre årene.

I Sverige er inflasjonspresset mindre og lønnsveksten har vært mer moderat. Samtidig har den økonomiske veksten avtatt. Dette har resultert i at Riksbanken har kuttet styringsrenten i år til 2,25 prosentpoeng og det er klare tegn på at stimulanse begynner å virke. Mot slutten av 2027 forventes det inflasjonspress som kan øke styringsrenten til 2,75 prosent.

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Etter et svært svakt transaksjonsmarked i 2023, bedret 2024 seg med et samlet volum på ca. 80 mrd. Hovedsakelig drevet av 18 milliard-transaksjoner som samlet representerte 50 prosent av volumet i 2024.

Yieldene har stabilisert seg, og i noen nordiske markeder har visse segmenter sett marginalt fallende yieldnivåer. Norsk og svensk prime yield for de beste kontoreiendommer er for tiden negativ målt opp mot normal lånemargin og 5 års swap rente. Prime yield forventes å ligge for Oslo på 4,5 prosent, Stockholm på 3,9 prosent, København på 4 prosent og Helsinki på 5,4 prosent.

De fleste sentralbanker har nå en avventende holdning til

styringsrenten i frykt for økende inflasjonspress kombinert med dempet aktivitet. Vi observerer også nyboligsalget og boligmarkedet generelt viser tegn til bedring. Sektoren vil fremdeles oppleve treghet spesielt med det norske rentenivået og generelt vedvarende høye byggekostnader.

Likeledes sliter utviklere av kontorlokaler med høye byggekostnader og begrenset betalingsvilje fra leietakerne. Dette bildet tror vi vil vedvare en stund og gi videre leieprisvekst for de areal- og energieffektive byggene på kollektivknutepunkt.

FREMMEKAPITALMARKEDET

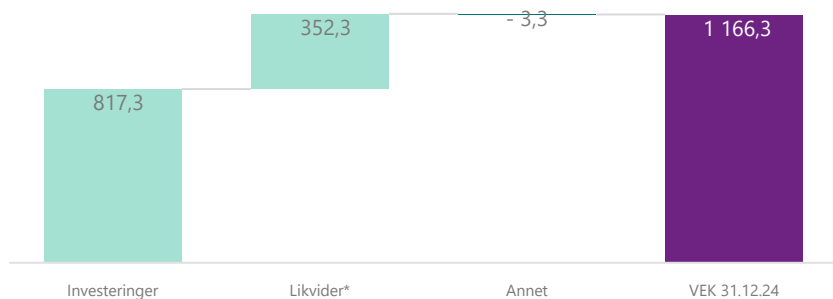
Bankmarginen faller som en konsekvens av bedre sentiment i kredittmarkedet generelt. Samtidig er det svært små tap på utlån, og det er lite som tyder på at det kommer en større tapsbølge. I sum indikerer det at bankene har god lønnsomhet på utlån til nærings-eiendom. På den annen side vil andre ting som kapitalkrav naturligvis påvirke bankenes avkastning på egenkapitalen.

Om inflasjonen også forblir gjenstridig, slik vi tror, kan det gi et ytterligere løft for den normale nominelle renten. Vi anslår at både den amerikanske og den norske 10-års swaprenten stiger til 4,75 prosent i løpet av det neste året, mens tilsvarende EUR- og SEK-renter trekker opp mot 3,00 prosent.

FONDSPORTEFØLJE PER 31. DESEMBER 2024

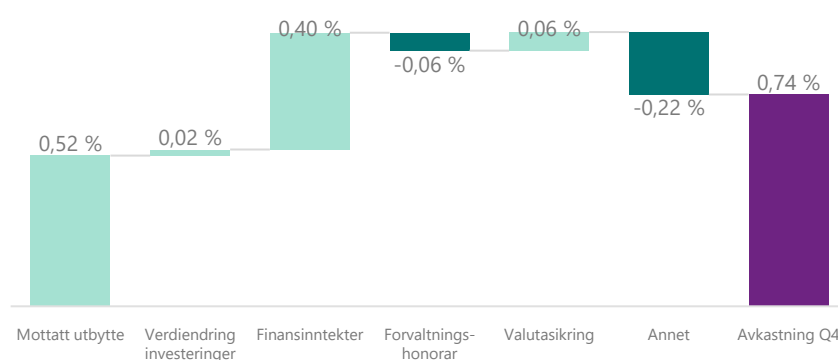
Investering	Første investering	Risikoprofil	Kommitert beløp	Akkumulert investert beløp	NAV Q4	Akkumulert utdeling	VEK i % av total	Avkastning Q4	Avkastning hittil i år
Pareto Eiendomsfelleskap Invest AS	20.01.2022	Core+	50 000 000	50 000 005	45 445 847	1 937 962	5,6 %	4,3 %	12,0 %
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	27.09.2021	Core	50 000 000	50 000 000	46 840 405	4 617 241	5,7 %	1,8 %	5,9 %
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	07.12.2021	Opportunistisk	55 000 000	55 000 000	32 993 830	-	4,0 %	0,0 %	-65,0 %
GC Rieber Eiendom AS	24.01.2022	Core+	102 926 305	102 926 305	97 086 000	12 777 852	11,9 %	0,0 %	5,0 %
Niam Nordic Core-Plus III SCS SICAV-RAIF	18.02.2022	Core+	107 976 156	98 978 873	85 326 032	8 172 980	10,4 %	1,3 %	5,2 %
Malling & Co Vekst AS	13.12.2021	Value add	50 000 000	47 181 876	33 222 856	4 794 847	4,1 %	1,2 %	-1,6 %
DEAS Eiendomsfond Norge I AS	22.04.2022	Core+	50 000 000	50 000 000	42 329 538	4 480 105	5,2 %	2,5 %	6,9 %
Union Real Estate Fund IV Holding AS	10.11.2022	Value add	50 000 000	31 801 860	35 773 559	-	4,4 %	6,1 %	22,0 %
Swiss Life REF Nordic 2018	03.10.2022	Core+	83 273 645	83 273 645	86 965 991	8 948 000	10,6 %	2,4 %	6,0 %
Union Residential Development AS	21.06.2023	Opportunistisk	60 000 000	30 000 000	41 850 000	-	5,1 %	-5,4 %	47,0 %
Backlog AS	17.06.2024	Core+	87 148 875	87 148 875	88 313 715	-	10,8 %	-1,0 %	1,3 %
OCCI Holding AS	27.11.2024	Core+	181 200 000	181 200 000	181 200 000	-	22,2 %	0,0 %	0,0 %
Totalt for eiendomsporteføljen			927 524 981	867 511 440	817 347 773	45 728 986	100,0 %	0,83 %	4,95 %

Verdijustert egenkapital 31.12.2024 (MNOK)



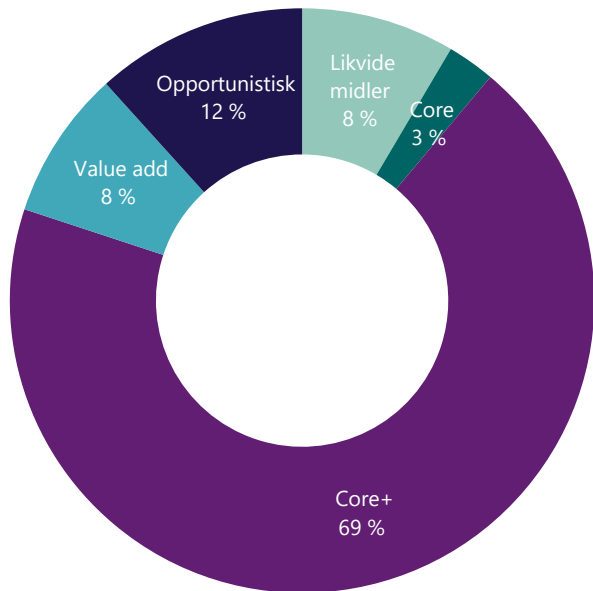
*Likvider består i all hovedsak av plassering i pengemarkedsfond

Avkastning i kvartalet (prosent)

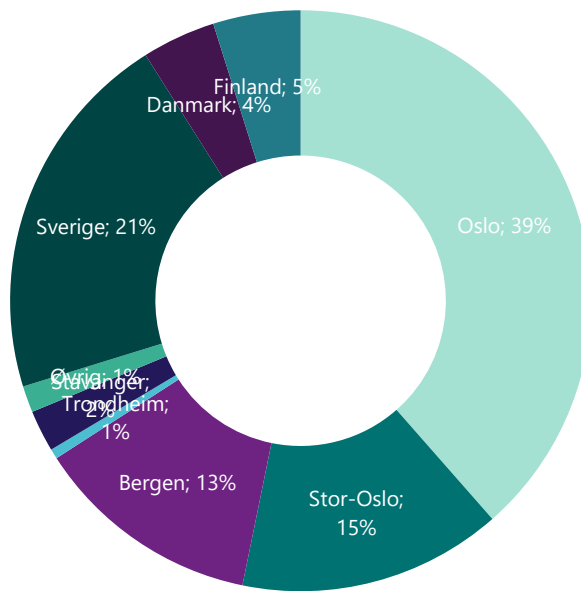


FONDSPORTEFØLJE PR. 31. DESEMBER 2024

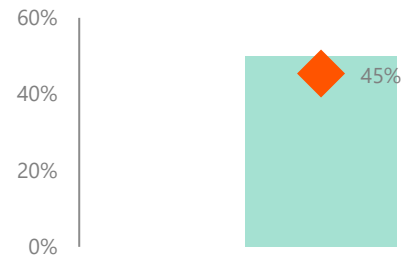
Risikoprofil (% av GAV)



Geografi (% av GAV)

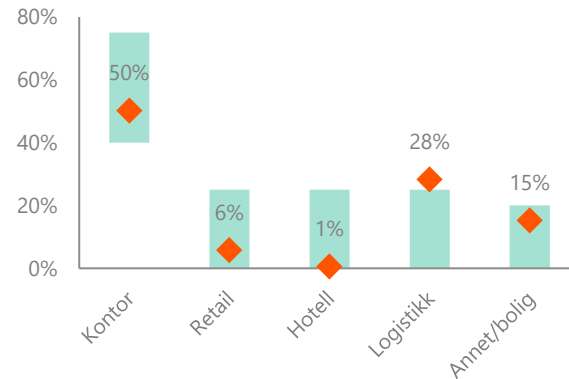


Belåningsgrad*



*Fondet er ubelånt. Rapportert belåningsgrad er aggregert for underliggende investeringer.

Segementer





MILJØ EGENSKAPER – STATUS PER 31.12.2023

Fondet skal fremme miljømessige egenskaper gjennom å:

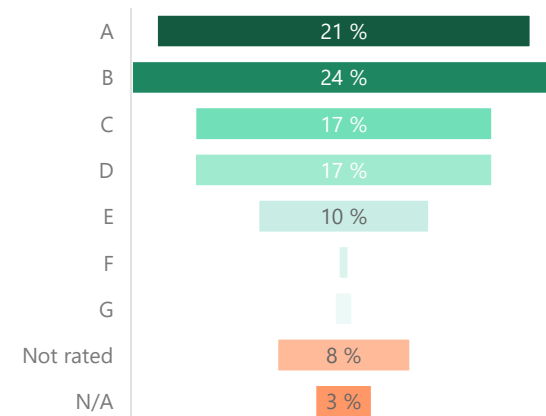
- Andel energieffektive næringsbygg
- Miljøstandard- /merking fra tredjepart
- Reduksjon i klimagassutslipp
- Reduksjon i energiforbruk

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

 Energi forbruk	147,1¹⁾²⁾ kWh/m²
 CO ² -utslipp Lokasjonsbasert	6,7¹⁾²⁾ kgCO²e/ m²
 BREEAM In Use	43% av bygninge ne
Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG- data	7 av 10 forvaltere

Energiklassifisering pr kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter)



¹⁾ Vi har ikke mottatt utslipp og energitensitet for noen av eiendommene, hovedsakelig i Swiss Life- og Union REF-fondene, og disse er derfor ikke hensyntatt i gjennomsnittsberegningen.

²⁾ Eiendommer eid gjennom Union RD er ikke med i beregningene, ettersom dette er utviklingsprosjekter, hvor det ikke er noen ferdigstilte byggeenda. Dette gjelder til dels eiendommer eid gjennom Stor-Oslo Eiendom.

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 omfatter syv av våre bygg.

Vi har i løpet av året tatt i bruk KVIST Solutions sitt verktøy for BREEAM sertifisering. I tillegg er vi deltaker i deres utviklingsprosjekt tilknyttet BREEAM In Use sertifisering.

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 miljølødselse, 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.

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 risikopolisy. 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 konjunktturene.

Leiejustering/ending 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.

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 Aksjonærvaltens punkt 4. Den begrensede innløsningsretten er forskjellig fra en investering i et verdipapirfond og børsnoterte 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 eiendommer er avhengig av en rekke forhold, herunder utleiegrad, leiepris og endringer i avkastningskrav (yield) i markedet.

Bærekraftsrisiko: Bærekraftsrisiko 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 garantileier 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 ivarettatt 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

Gro K. Boge, 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

Berge Garmann Velde, Styrets leder, Aksjonær
Willy Bergsvik, Styremedlem, Aksjonær
Per Christian Nicolaisen, Styremedlem, Uavhengig repr.
Pål Brudvik, Styremedlem, Uavhengig repr.
Harald de Jochum Lange, Styremedlem, DNB WMIO

DNB NÆRINGSEIENDOM, LEDERGRUPPE

Gro K. Boge, 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 Økonomi og støttefunksjoner

STYRET I DNB NÆRINGSEIENDOM AS (AIFM)

Anette Hjertø, Styreleder
Administrerende direktør, DNB Livsforsikring

Mona Ingebrigtsen, Styremedlem
Leder, Sea to Sky

Jan Terje Aasgaard, Styremedlem
Seksjonsleder, DNB Asset Management AS

Anders Skjævestad, Styremedlem
Divisjonsdirektør, DNB WMI Liv og Pensjon

Janicke Folgerø, Styremedlem,
Controller, DNB Næringseiendom AS

Thomas Blomberg Langli, Styremedlem,
Investeringsjef, 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.