

NÆRINGSEIENDOM



DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND INVESTORRAPPORT 1. KVARTAL 2025



MARKEDSMATERIELL

KOMMENTAR FRA FONDSANSVARLIG



Cesilie Felde
Fondsansvarlig

«Fondet fortsetter den gode utviklingen vi har sett gjennom hele 2024. Vi er veldig fornøyde med å rapportere en positiv avkastning på 2,6 prosent i årets første kvartal.»

Det har vært en innholdsrik start på året med et nyhetsbilde preget av tollmurer, økt geopolitisk uro, prisvekst og usikkerhet knyttet til den økonomiske veksten fremover.

Norsk økonomi er fortsatt robust, med lav arbeidsledighet og sterkt konsum til tross for høyere renter over lengre tid enn i våre naboland. Et urolig makrobilde bidrar imidlertid til usikkerhet knyttet til antall rentekutt i 2025.

DNB Næringseiendom har et sterkt fokus på verdiskapende forvaltning av eiendomsporteføljen og fondet fortsetter den gode utviklingen vi har sett gjennom hele 2024. Vi er fornøyde med å rapportere en positiv avkastning på 2,6 prosent i årets første kvartal.

Kontormarkedet i sentrumsområdene i Oslo er robust. Det tilføres lite nytt areal og det er god etterspørsel etter sentrale lokaler. Fondets kontorsegment leverer en totalavkastning på 2,7 prosent dette kvartalet.

Videre bidrar økt kjøpekraft og forbrukeroptimisme til en positiv utvikling for handelssegmentet, som leverer en totalavkastning på 1,9 prosent.

Fondets to hoteller fortsetter den sterke utviklingen etter pandemien med høyt belegg og gode rompriser. Segmentet hotell/annet bidrar med en avkastning på 2,6 prosent.

Vi har et høyt fokus på bærekraft i forvaltningen. Porteføljen er i god rute mot de mål vi har satt frem mot 2030. Du kan lese mer om dette på side 14 og 15 samt i vår bærekraftsrapport med resultatene for 2024.

Til tross for en viss usikkerhet, har vi tro på stabiliserte avkastningskrav og at transaksjonsmarkedet fortsetter å ta seg opp. Dette kombinert med en positiv leieprisutvikling gjør oss optimistiske til eiendomsmarkedet fremover.

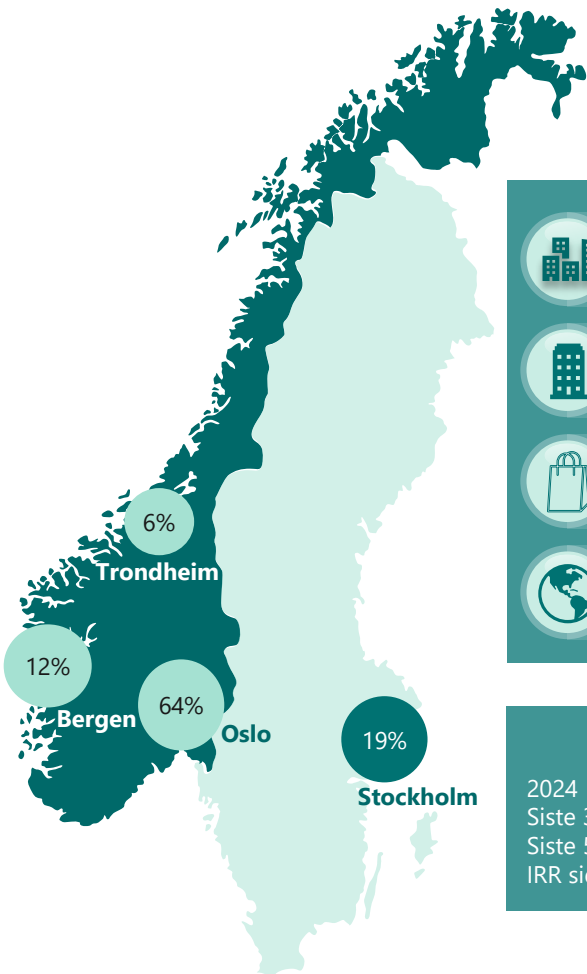
INNHOOLD

1	Nøkkeltall	4
2	Avkastning og verdier	5
3	Eiendomsporteføljen	9
4	Temahjørnet	13
5	Bærekraft og samfunnsansvar	14
6	Risikostyring	16
7	Generell informasjon	18



DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND

En sentralt lokalisert portefølje med solide leietakere og lav ledighet



Kontor 68%
Mandat: 35 – 80%



Hotell/annet 20%
Mandat: 0 – 25%



Handel 12%
Mandat: 0 – 40%



Norge 81%, Sverige 19%
Mandat: 0 – 40% i Sverige

Historisk avkastning

2024	6,0 %
Siste 3 år (p.a.)*	-0,6 %
Siste 5 år (p.a.)**	2,4 %
IRR siden oppstart 2007	4,9 %

Nøkkeltall

	Q1-25	Q1-24
Antall eiendommer	12	12
Eiendomsverdier (mNOK)	9 883	9 524
Verdijustert egenkapital (mNOK)	10 188	9 845
Forvaltningsareal (kvm)	195 878	195 783
Årlig leieinntekt (mNOK)***	558	537
Gjenværende leietid (år)****	6,1	5,3
Økonomisk ledighet	2,7 %	2,6 %
Gjennomsnittlig avkastningskrav	5,3 %	5,4 %
Totalavkastning (VEK)	2,6 %	1,4 %

Bærekraft

SFDR-klassifisering
GRESB
BREEAM-sertifisering

Artikkel 8
★★★★★
Løpende

(*) Annualisert 01.01.22 – 31.12.24

(**) Annualisert 01.01.20 – 31.12.24

(***) Kontraktisleie (eksl. omsetningsleie)

(****) Verdivektet snitt for porteføljen

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning

2. AVKASTNING OG VERDIER

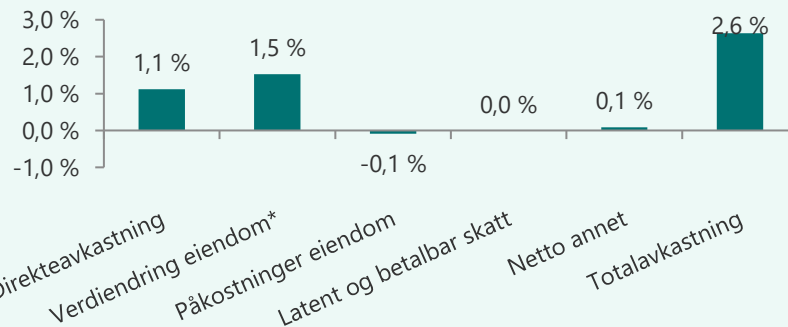
Avkastningsanalyse 1. kvartal 2025

Fondet har i 1. kvartal en totalavkastning på 2,6 prosent. Totalavkastningen beregnes basert på endring i verdijustert egenkapital (VEK) justert for endringer i innbetalt kapital og utbetalt utbytte. Porteføljens eiendomsavkastning er også på 2,6 prosent.

I dette kvartalet har reforhandling av leiekontrakten i Barcode 123 hatt god effekt på avkastningen, sammen med direkteavkastning og mindre justeringer i avkastningskrav. Det har vært en mindre reduksjon i avkastningskravet for kontor og hotell/annet-segmentet, mens for handelsegmentet har avkastningskravet holdt seg stabilt.

Alle segmenter har et positivt avkastningsbidrag hittil i år.

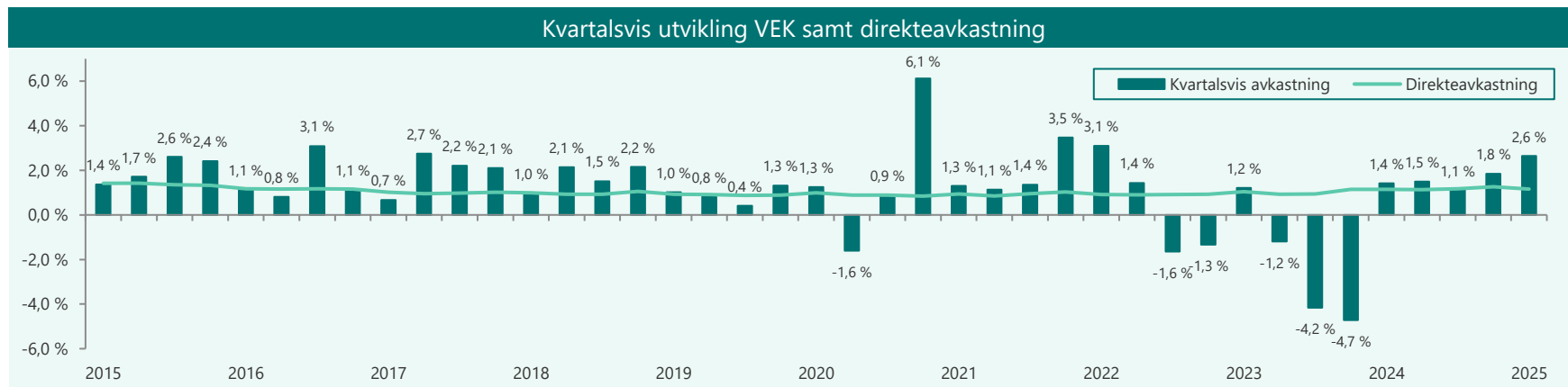
Det er lav økonomisk ledighet i porteføljen og snitt gjenværende leietid har økt fra 4,8 i 4. kvartal 2024 til 6,1 nå.



Avkastning per segment	Kontor	Hotell/annet	Handel
Direkteavkastning	1,1 %	1,1 %	1,6 %
Verdiendring	1,5 %	1,5 %	0,3 %
Totalavkastning	2,7 %	2,6 %	1,9 %

* Verdiendring eiendom før påkostninger

2. AVKASTNING OG VERDIER

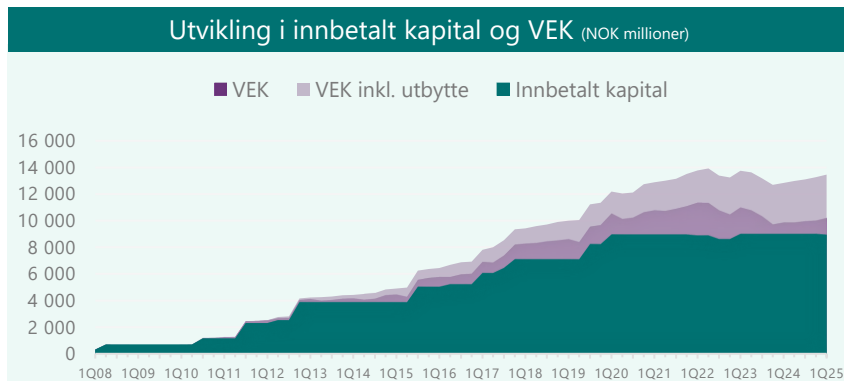


Historisk avkastning VEK	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Q1 25
Direkteavkastning	1,5 %	6,0 %	5,7 %	5,9 %	6,1 %	5,7 %	5,6 %	5,7 %	5,5 %	4,7 %	4,0 %	3,9 %	3,6 %	3,6 %	3,8 %	3,5 %	4,1 %	4,7 %	1,1 %
+ Verdiendring/ annet	0,0 %	-15,6 %	-7,4 %	5,2 %	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 %	1,5 %
= 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 %	2,6 %

2. AVKASTNING OG VERDIER

Fondets VEK ved utgangen av 1. kvartal er NOK 10 188,5 millioner. VEK-beregningen hensyntar eiendommenes markedsverdi, latent og utsatt skatt samt netto andre eiendeler, se tabell for beregning.

I fondets levetid er det hittil utbetalt NOK 3 272,5 millioner i utbytte fra fondsselskapet.



Hovedelementer i VEK (NOK millioner)

Eiendomsverdier	9 883
Latent og utsatt skatt	-344
Netto andre eiendeler*	650
Totalt	10 188

* Inkluderer langsiktig fordring mot kjøper av Sandslihaugen 30 AS

Fordeling av innbetalt kapital og VEK

	Innbetalt kapital DNB SPF DA	Prosentvis andel av VEK	VEK
DNB Eiendomsinvest KS	2 057,0	25,2 %	2 564,1
DNB Eiendomsinvest 2 AS	300,4	2,9 %	290,6
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	1 126,3	13,8 %	1 409,9
DNB Scandinavian PropFund 5 KS	1 198,4	13,1 %	1 330,4
DNB Scandinavian PropFund IS	1 129,3	12,2 %	1 239,7
DNB Scandinavian PropFund AS	1 562,0	15,5 %	1 577,9
DNB Propco International 1 AS	795,0	8,9 %	903,0
DNB Propco International 2 AS	752,1	8,6 %	873,0
Totalt	8 920,4	100 %	10 188,5

2. AVKASTNING OG VERDIER

BEREGNEDE ANDELSVERDIER

Verdier for fondsandelene er beregnet 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.

	31.12.15	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	31.03.25
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	110,96	113,31	120,87	125,18	125,59	128,79	134,62	132,23	118,38	121,88	125,09
DNB Scandinavian PropFund 5 KS	104,03	105,81	107,54	111,38	111,75	114,37	119,35	117,45	105,18	108,27	111,12
DNB Scandinavian PropFund HM AS		101,70	107,11	113,11	116,48	123,73	131,88	130,86	120,52	125,96	128,53
DNB Scandinavian PropFund IS*		102,66	107,61	111,16	111,53	113,74	118,63	116,69	104,49	107,65	110,50
DNB Scandinavian PropFund AS					97,02	106,62	121,45	115,12	190,18**	199,90	206,31

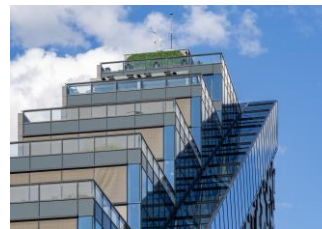
* DNB Scandinavian PropFund HM AS, utad for DNB Scandinavian PropFund IS

** Kursendring som følge av kapitalforhøyelse

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN

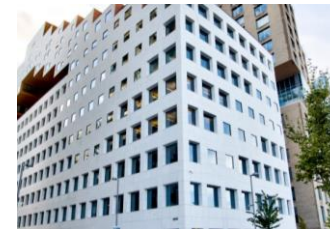
Porteføljedata – Kontor

Lokalisering	Oslo Trondheim Bergen Stockholm
Utleiebart areal	Hvorav 45 % i Oslo CBD 103 734 kvm
Vektet gjenværende leietid	5,6 år
Økonomisk ledighet	3,3 %
Eiendomsverdi	NOK 6 918 millioner



BARCODE 115, DRØNNING E. 28, OSLO

Type bygg: Kontor
Bygg år: 2012
Kjøpsdato: 20.12.2012
Areal: ca. 12 600 kvm
BREEAM In Use: Very Good



BARCODE 123, DRØNNING E. 32, OSLO

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



VITAMINVEIEN 4, NYDALEN, OSLO

Type bygg: Kontor/forretning
Bygg år: 2018/2019
Kjøpsdato: 01.07.2019
Areal: ca. 24 300 kvm
BREEAM NOR: Excellent



AKERSELVA ATRIUM, CHR. KG 16, OSLO

Type bygg: Kontor/forretning
Bygg år: 2008/2009
Kjøpsdato: 01.10.2010
Areal: ca. 17 300 kvm
BREEAM In Use: Very Good**



KRINKELKROKEN 1, BERGEN

Type bygg: Kontor/forretning
Byggeår: 2000/2017
Kjøpsdato: 13.01.2020
Areal: ca. 10 000 kvm
BREEAM In Use: Very Good



SIRKELTOMTEN (PORTALEN) TR. HEIM

Type bygg: Kontor/forretning
Byggeår: 2010
Kjøpsdato: 01.09.2011
Areal: ca. 21 200 kvm
BREEAM In Use: Very Good



HAGABLU, SOLNA, STOCKHOLM

Type bygg: Kontor
Byggeår: 2002
Kjøpsdato: 30.01.2018
Areal: ca. 10 200 kvm
BREEAM In Use: Very Good

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN

Porteføljedata – Hotell/samfunnsbygg

Lokalisering hotell	Oslo Stockholm
Lokalisering samfunnsbygg	Bergen
Utleiebart areal	26 722 kvm
Vektet gjenværende leietid	9,6 år
Ledighet (økonomisk)	0,0 %
Eiendomsverdi	NOK 1 977 millioner

Porteføljedata – Handel**

Lokalisering	Bergen Lillestrøm
Utleiebart areal	45 974 kvm
Vektet gjenværende leietid	3,8 år
Ledighet (økonomisk)	2,7 %
Eiendomsverdi	NOK 988 millioner



SANDSLIHAUGEN 36, BERGEN

Type bygg; Samfunnsbygg
Byggeår: 1986
Kjøpsdato: 30.09.2011
Areal: ca. 6 000 kvm
BREEAM In Use: Very Good**



ST.OLAVSGT 26, SMARTHOTEL, OSLO

Type bygg; Hotell
Byggeår: 2015
Kjøpsdato: 01.07.2016
Areal: ca. 6 600 kvm/257 rom
BREEAM In Use: Good



HOTEL C

Type bygg; Hotell
Byggeår: 1978
Kjøpsdato: 10.01.2023
Areal: ca. 14 200 kvm/367 rom
BEEAM In Use: Good



ØVRANE TORG, INDRE ARNA, BERGEN

Type bygg; Kjøpesenter
Byggeår: 1994
Kjøpsdato: 01.09.2017
Areal: ca. 18 000 kvm
BREEAM In Use: Good



LILLESTRØM TORV

Type bygg; Kjøpesenter
Byggeår: 1985/1997
Kjøpsdato: 23.01.2017
Areal: ca. 37 700 kvm
BREEAM In Use: Good**

*Parkeringsareal er utelatt fra porteføljedata

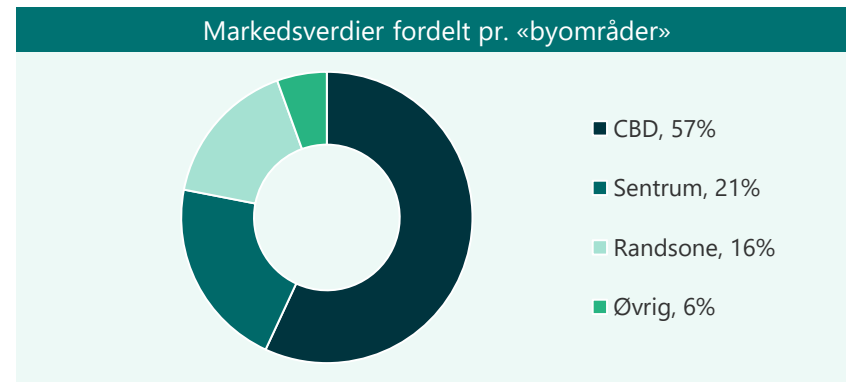
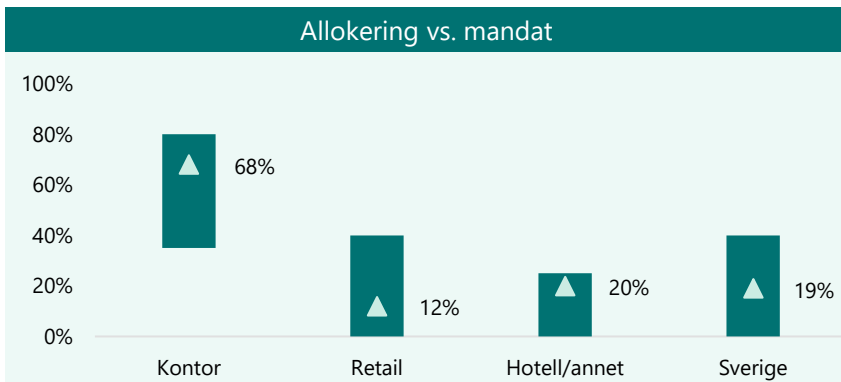
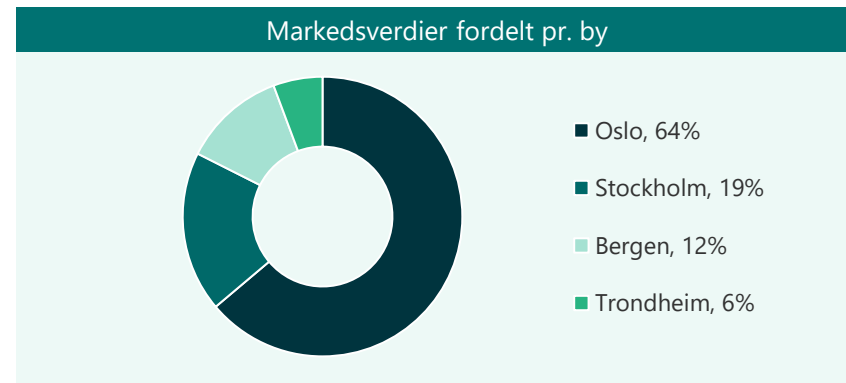
**Resertifisering pågår

Alle bygg er vurdert som rene handelseiendommer i beregningen av porteføljedata med unntak av økonomisk ledighet

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 tilfredsstillende rammer for porteføljestruktur.

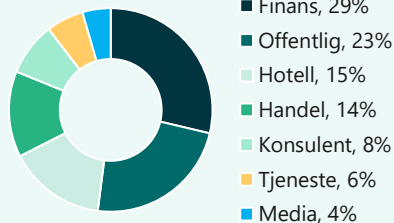
Fondet har som strategi å investere i næringsseiendom i Norge og i Sverige. Hovedtyngden vil ligge i de største byene i begge land.



3. EIENDOMSPORTEFØLJEN - LEIETAKERE

Leietakerfordeling (basert på inntekt)

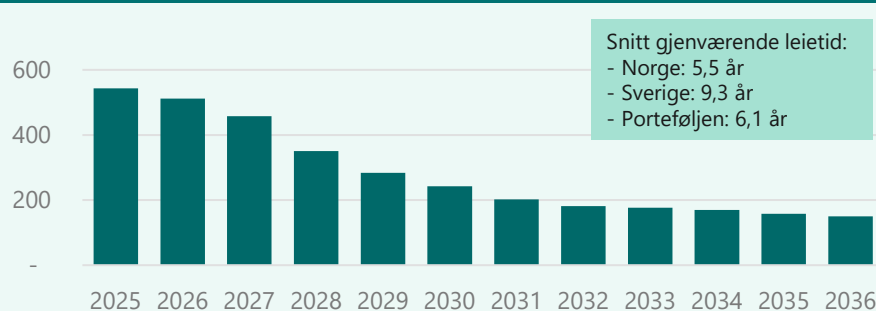
Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer. Leietakersammensetningen er preget av store, solide leietakere som DNB, Strawberry, Helsedirektoratet, Nasjonalt Klageorgan for helsetjenesten, Bergen Kommune, Oslo Kommune, Diskrimineringsombudsmannen i Sverige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



Arealfordeling og økonomisk ledighet (kvm)

	Utleid areal	Ledig areal	Økonomisk ledighet	Totalt areal
Handel	43 648	1 514	2,7 %	45 163
Kontor	96 718	4 753	3,3 %	101 471
Hotell	20 729	0	0,0 %	20 729
Samfunnsbygg	5 993	0	0,0 %	5 993
Parkering	17 729	233	2,0 %	17 961
Annet	4 013	547	15,1 %	4 560
Totalt	188 831	7 047	2,7 %	195 878

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	4,1
Barcode 115 AS	20.12.12	Oslo	Norge	12 616	2,7
Barcode 123 AS	01.07.15	Oslo	Norge	17 862	12,2
Krinkelkroken 1 AS	13.01.20	Bergen	Norge	9 945	5,7
Lillestrøm Torv AS	23.01.17	Oslo	Norge	37 738	3,0
Sandslihaugen 36 AS	01.10.11	Bergen	Norge	5 993	3,3
Sirkeltoften II AS	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212	3,2
St. Olavs gate 26 AS	01.07.16	Oslo	Norge	6 586	6,3
Vitaminveien 4 AS	01.07.19	Oslo	Norge	24 293	3,6
Øyrane Torg AS	01.09.17	Bergen	Norge	18 044	5,1
Pennfåktaren 10	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 143	12,4
HagaBlue AB	30.01.18	Stockholm	Sverige	10 173	2,5
Totalt				195 878	6,1

4. TEMAHJØRNET - REFORHANDLING MED DNB



Ole-Christian Knudsen

Direktør IR & Porteføljeforvaltning

«Vi er svært fornøyd med at vi har forlenget leiekontrakt i Barcode 123 til 2037. Det gir en forutsigbarhet og bekrefter at fondets største leietaker er fornøyd»

DNB har forlenget leiekontrakten i Bjørvika. Kan du fortelle mer om prosessen?

Vi er svært fornøyd med at vi har forlenget leiekontrakten i Barcode 123, ca. 17 000 kvm, til 2037. Det gir oss en forutsigbarhet og bekrefter at fondets største leietaker er fornøyd.

Det har vært en grundig prosess der vi har brukt eksterne vurderinger for å sikre markedsmessige betingelser. Arealstatistikk har bidratt med sine rapporter på leiepriser i området og Akershus Eiendom har bekreftet at avtalen er markedsmessig basert på en uavhengig vurdering.

Leiemarkedet i Oslo har de siste årene hatt en positiv leieprisutvikling og den nye kontrakten er inngått på en høyere leie, hvor utleier gjør mindre oppgraderinger av lokalene i tillegg til enøktiltak for å redusere energibruken.

DNB har nå forlenget leiekontrakten for 2 av 3 bygg som utgjør hovedkontoret. Dette er en god bekreftelse på at både lokalene og beliggenheten fungerer bra for DNB.

Fondets to eiendommer i Bjørvika, Barcode 115 og 123, er to signalbygg i porteføljen. Bjørvika fortsetter å utvikle seg som et attraktivt kontorområde med moderne og bra bygg, samt et stadig bedre tilbud av butikker, kultur og restauranter. Området har i dag svært lav ledighet og har tiltrukket seg mange av de større selskapene i Oslo. Vi forventer en fortsatt positiv utvikling av området og leieprisene i årene fremover.



BARCODE 115

BARCODE 123

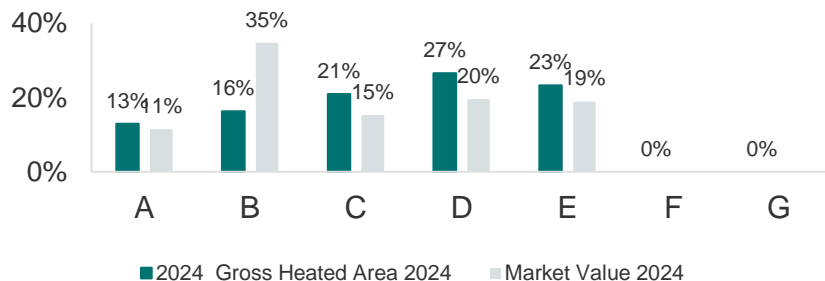
5. BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Bærekraft er en integrert del av investerings- og forvaltningsprosessen. Forvalter jobber aktivt med bærekraft, med særlig fokus på FNs bærekraftsmål nummer 7, 11, 12 og 13.

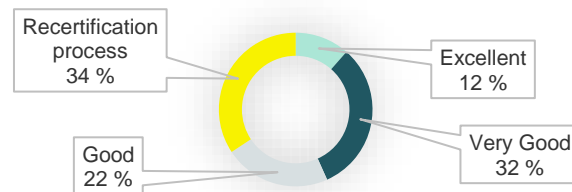


Forvalter jobber aktivt med å forbedre bærekraftkvaliteten til eiendommene for å sikre at porteføljen er godt posisjonert til å møte fremtidens bærekraftkrav. Hvordan forvalter jobber og oppnådde resultater er oppsummert i fondets årlige bærekraftrapport som kan leses ved å følge linken her: [2024 Bærekraftsrapport](#)

DNB SPF Energy Performance Certificate



BREEAM in USE and BREEAM NOR
Asset Performance (Market Values)



Excellent Very Good Good Recertification process

5. BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Fondet har som mål å forbedre miljøkvaliteten i porteføljen med vekt på følgende nøkkelindikatorer (KPIer):

- ✓ reduksjon av klimagassutslipp
- ✓ reduksjon av energiforbruk
- ✓ reduksjon av vannforbruk
- ✓ økt sorteringsgrad av avfall
- ✓ sertifisering av bygninger av tredjepart

Referanser og mål for energi, vann og avfall for eiendomsporteføljen er hentet fra Bærekraftprogrammet 2024-2030. Referanseåret er 2019.

Hver enkelt bygning i porteføljen har sine egne delmål med tiltak og en plan for å oppnå disse målene. Et viktig element i miljøarbeidet er oppfølging i EMS (Energy monitoring system) og tett samarbeid mellom eiendomsforvaltere, driftsledere og brukere av bygningene.

Tabellen viser at fondet allerede for 2024 ligger foran målet for 2030 innenfor vannforbruk og CO₂ utslipp. Energiforbruk og sorteringsgrad ligger godt an til å nå målet for 2030.

BREEAM In Use sertifisering: Alle eiendommene er sertifisert eller er under resertifisering. Dette er et kontinuerlig arbeid.

KPI	REF.ÅR 2019	MÅL 2030	STATUS 2024
 <p>Energiforbruk Normalisert vær</p>	229 kWh/m ²	152 kWh/m ²	176 kWh/m ²
 <p>Sorteringsgrad</p>	57 Prosent	70 Prosent	61 Prosent
 <p>Vannforbruk</p>	840 L/m ²	798 L/m ²	537 L/m ²
 <p>CO₂ utslipp Lokasjonsbasert</p>	7,7 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2	5,0 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2	3,9 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2
 <p>BREEAM In Use</p>	6/13 buildings	100%	*9/12 buildings

*3 Eiendommer er under re-sertifisering etter at forrige sertifisering er utgått

6. RISIKOSTYRING

Risikoprofilen til fondet er moderat, og fondet klassifiseres som et «Core»-fond i henhold til INREVs definisjoner.

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.

DNB Næringseiendom har etablert prosedyrer og systemer for identifisering, måling og styring av relevante risikoer som fondet er utsatt for. Det foretas jevnlig 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.

IDENTIFISERTE RISIKOER

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

MAKROØKONOM/KONJUNKTURUTVIKLING: Eiendomsmarkedet påvirkes av utviklingen i makroøkonomien og det generelle konjunkturbildet. Det utarbeides halvårlig et markedssyn som danner grunnlaget for anbefalinger til investeringsplan for fondet. Investeringsplanen revideres årlig og legges frem for styret i DNB Scandinavian Property Fund DA for godkjenning. I den forbindelse gis blant annet anbefalinger knyttet til kjøp og salg av eiendom.

PORTEFØLJERISIKO: Det er i rammeverket for fondet, «Ramme for porteføljestruktur og investeringsplan» angitt nærmere rammer for oppbygging av eiendomsporteføljen. Dette rammeverket beskriver den overordnede investeringsstrategien for fondet. 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 og fondsselskapets styre ikke finner objektene tilstrekkelig gode, vil det kunne ta lengre tid å investere den tegnede kapitalen enn forventet (normalt 3-6 måneder). Dette vil kunne påvirke muligheten til å optimalisere porteføljestrukturen og derved den årlige avkastningen.

VALUTARISIKO: I henhold til «Rammer for Porteføljestruktur og investeringsplan», har fondet mandat til å foreta investeringer i Norge og Sverige. Det er etablert en egen valutastrategi for fondet, og i henhold til denne skal investeringer utenfor Norge valutasisikres, og sikringsgraden skal så langt praktisk mulig være 100 prosent.

MOTPARTSRISIKO: Ved inngåelse av avtaler foreligger en motpartsrisiko som søkes ivarettatt 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.

POLITISKE OG REGULATORISKE ENDRINGER: Endring i rammebetingelser kan medføre nye og endrede betingelser for investorene, herunder redusert lønnsomhet for fondet, redusert grunnlag for utdelinger mv.

6. RISIKOSTYRING

LIKVIDITETSRIKIKO: 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 børsnoteerte aksjer hvor det normalt vil være anledning til å innløse daglig.

Det er etablert «Retningslinjer for likviditetsstyring» med tilhørende «Likviditetspolicy». DNB Scandinavian Property Fund DA og feedere skal til enhver tid ha en forsvarlig og tilstrekkelig likviditetsbeholdning. Likviditetsbeholdningen skal blant annet hensynta det 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. Markedsverdien av eiendommene fastsettes kvartalsvis som utgangspunkt til snittet av verdivurderingen til 2 uavhengige eksterne verdivurderere. 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 KPI. Ved investering i eiendomseiende 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 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.

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 ivaretatt gjennom særskilte beslutningsmekanismer og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNB Næringseiendom.

BÆREKRAFTSRIKIKO: Bærekraftsrisiko kan være 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.

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

7. GENERELL INFORMASJON

Type fond	Eiendomsfond, ubelånt, åpent
Risikoprofil	Core (INREV)
SFDR klassifisering	Artikkel 8
Geografi	Norge og Sverige, Minimum 60 % Norge.
Segment	Kontor (min 35 %, maks 80 %), handel (maks 40 %), annet/hotell (maks 25 %)
Utvikling/prosjekt	Maks 5 %
Avkastningsmål VEK	5-7 % årlig
Mål for utdelinger	3-5 % årlig
Porteføljemål	NOK 12,5 milliarder
Verdivurdering	Kvartalsvis, minimum to eksterne verdivurderinger
Eksposering mot enkeltleietakere	Ingen restriksjoner
Rapporteringsfrekvens	Kvartalsvis
Regnskapsstandard	NGAAP
Minimumsinvestering	NOK 5 millioner
Valuta	NOK. Investeringer i SEK valutasikres
Likviditetsbuffer	Ingen restriksjoner, løpende vurdering
Omsetning av andeler/aksjer	Fritt omsettelig, men krever godkjenning av styret i det enkelte feederselskap
Honorarer belastes	Forvaltningshonorar: 0,5 prosent av markedsverdi eiendomsportefølje (0,2 prosent DA, 0,2 prosent belastes eiendommene og 0,1 prosent på feeder nivå). Driftshonorar: 2 prosent av leieinntektene i eiendomsporteføljen. 1 prosent ved kjøp og 0,5 prosent ved salg. 1,5 % som tilfaller fondet
Transaksjonshonorar: Innløsningsgebyr	Årlig innløsningsadgang, men tidligst 18 mnd etter innbetaling av kommittert kapital. Minimumsbeløp NOK 5 millioner. Styret kan avslå innløsningsanmodningen dersom den vurderes å være til vesentlig skade eller ulempe for andre deltagere. Fremmes innløsningskrav for tredje gang, skal innløsning gjennomføres.
Innløsning	Fondet kan oppløses av selskapsmøtet dersom minimum 2/3 av eierandelene stemmer for.
Oppløsning	



7. GENERELL INFORMASJON

HOVEDKONTOR

DNB Scandinavian Property Fund DA
Solheimsgaten 7c
5058 Bergen, Norge

FORVALTER AV ALTERNATIVE INVESTERINGSFOND (AIFM)

DNB Næringseiendom AS
Solheimsgaten 7c
5058 Bergen, Norge

Porteføljeforvaltning; Faktisk leder Gro K. Boge
Risikostyring; Faktisk leder Katrine G. Tvedt

PORTEFØLJEFORVALTER, NORGE

DNB Næringseiendom AS
Solheimsgaten 7c
5058 Bergen, Norge

DNB NÆRINGSEIENDOM, LEDERGRUPPE

- Gro K. Boge, 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, DNB NÆRINGSEIENDOM AS

- Cesilie Felde, Fondsansvarlig
- Bettina Birkeland, Investoransvarlig
- Ola Asphjell, Investoransvarlig
- Rune Sivertsen, Økonomisjef

REVISOR

Ernst & Young
Thormøhlens gate 53D
5006 Bergen, Norge

DEPOTMOTTAKER

DNB Markets
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo, Norge

VERDIVURDERERE

Akershus Eiendom AS
Haakon VIIs gate 5
Postboks 1739, Vika
0121 Oslo, Norge

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass 1
0125 Oslo, Norge

Savills Sweden AB
Regeringsgatan 48
111 56 Stockholm, Sverige

Cushman & Wakefield
Regeringsgatan 59
111 39 Stockholm, Sverige

STYRET I DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND DA

- Christine Koch Hatlebrekke', Styreleder, Investeringsdirektør DNB Liv
- Preben Stray, Styremedlem, Avdelingsleder DNB Asset Management
- Frode Aleksander Skogvoll Veiby, Investeringsdirektør Fellesordningen for AFP
- Benedicte Hammersland, Styremedlem, Juridisk direktør Bergen kommunale pensjonskasse
- Catriona Louise Allen, Styremedlem, Fund Manager i LaSalle
- Bjarne Brynning, Styremedlem, Leder Eiendom, Formue

STYRET I DNB NÆRINGSEIENDOM AS (AIFM)

- Anette Hjertø, Styreleder, Adm.dir. DNB Livsforsikring AS
- Mona Ingebrigtsen, Styremedlem, Leder Sea to Sky
- Jan Terje Aasgaard, Styremedlem, Seksjonsleder, DNB Asset Management AS
- Anders Skjævestad, Styremedlem, Divisjonsdirektør, DNB WM
- Janicke Folgerø, Styremedlem, Controller, DNB Næringseiendom AS
- Thomas Blomberg Langli, Styremedlem, Investeringsjef, DNB Næringseiendom AS



MSCI



GRESB
★★★★★ 2024

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND

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 DNB Næringseiendom 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 DNB Næringseiendom 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. 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 investering 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 innholdet i denne rapporten.

DNB