

NÆRINGSEIENDOM



INVESTORRAPPORT 3. KVARTAL 2024



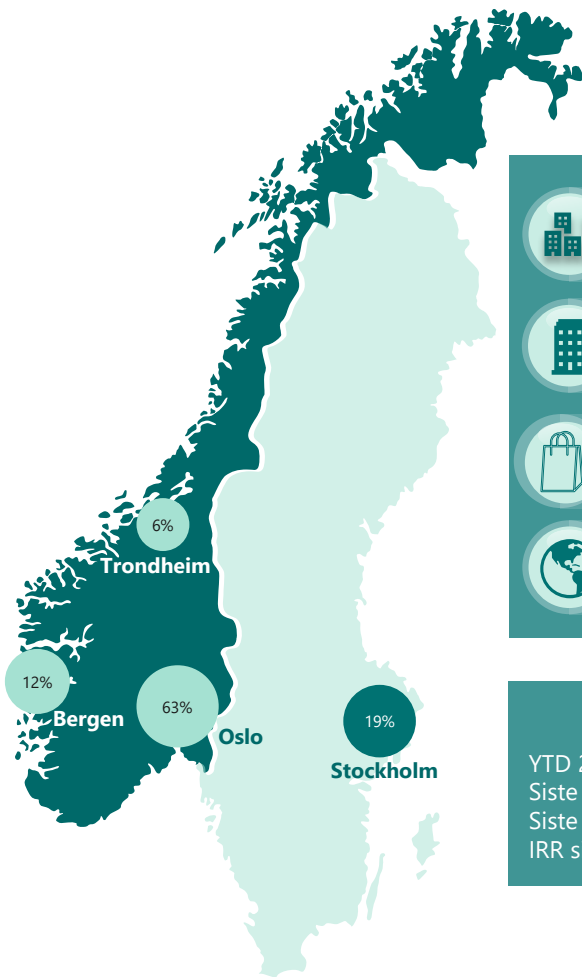
DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND
MARKEDSMATERIELL

INNHold

1.	Oppsummering	4
2.	Markedsverdier og avkastning	6
3.	Eiendomsporteføljen	9
4.	Samfunnsansvar og bærekraft	14
5.	Temahjørnet	15
6.	Risikostyring	17
7.	Verdiutvikling andeler	19
8.	Generell informasjon	20



DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND



Kontor 67 %
Mandat: 35 – 80 %



Hotell/annet 21 %
Mandat: 0 – 25 %



Handel 12 %
Mandat: 0 – 40 %



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

Historisk avkastning

YTD 2024	4,1 %
Siste 3 år (p.a.)*	-0,2 %
Siste 5 år (p.a.)**	1,9 %
IRR siden oppstart 2007	4,7 %

Bærekraft

SFDR-klassifisering
GRESB
BREEAM-sertifisering

Artikkel 8
★★★★★
Løpende

Eiendomsporteføljen

	Q3-24	Q3-23
Antall eiendommer	12	12
Markedsverdi (mNOK)	9 585	9 919
Forvaltningsareal (kvm)	195 881	195 852
Årlig leieinntekt (mNOK)	540	507
Gjenværende leietid (år)***	5,1	5,6
Økonomisk ledighet	3,0 %	3,1 %
Gjennomsnittlig avkastningskrav	5,4 %	5,0 %

(*) Annualisert 01.01.21 – 31.12.23

(**) Annualisert 01.01.19 – 31.12.23

(***) Verdivektet snitt for porteføljen

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning

1. OPPSUMMERING

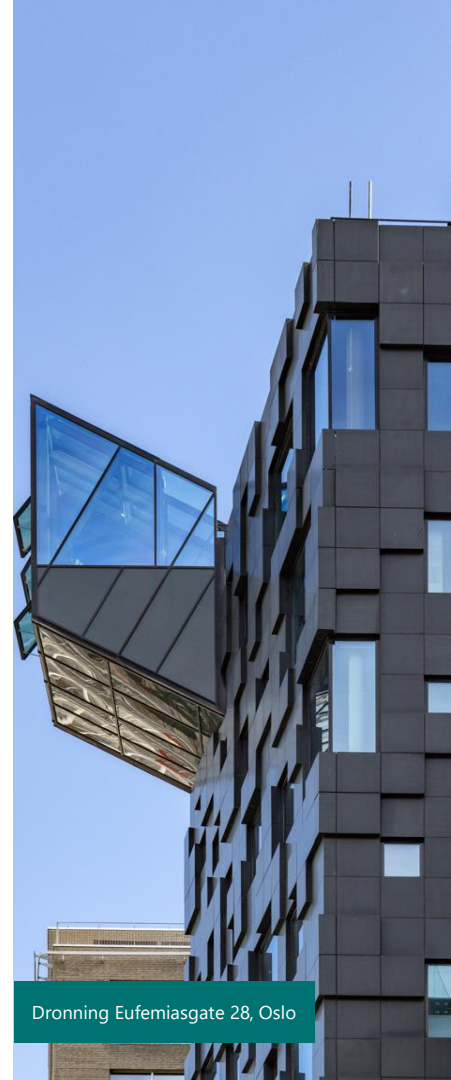
Vi legger bak oss nok et kvartal med stabile avkastningskrav. Markedet synes fortsatt noe avventende, men vi ser flere tegn til bedringer i eiendomsmarkedet. Den forventede rentenedgangen skyves ut i tid og yieldene har holdt seg stabile gjennom tredje kvartal.

DNB Scandinavian Property Fund leverer en totalavkastning på 1,1 prosent i tredje kvartal og 4,1 prosent hittil i år, og fondet har nå en markedsverdi på NOK 9 959,2 millioner. Eiendomsporteføljen leverte en direkteavkastning på 1,2 prosent og en totalavkastning på 1,1 prosent i kvartalet.

Fondet har en god kontorportefølje med sentral beliggenhet og meget lav ledighet. Kontorporteføljen utgjør 67 prosent av porteføljen og avkastningen hittil i år er 2,4 prosent.

I Norge og Sverige har vi ikke sett den samme utfordringen med økt ledighet og fallende leiepriser som mange av storbyene i Europa. Sammen med lav byggeaktivitet i de sentrale områdene av Oslo, ser vi at markedsleiene har utviklet seg svært positivt. Med høye renter og økte byggekostnader er det heller ingen store utbyggingsplaner de nærmeste årene. Etterspørselen etter gode kontorlokaler er stabil og det forventes derfor en ytterligere vekst i markedsleiene. For en nærmere orientering om kontormarkedet, se også kapittel 5.

Hotellbransjen har hatt en sterk opphenting etter pandemien og er nå tilbake på 2019-nivå med tanke på beleggsprosent. Økte rompriser har i tillegg bidratt til bedre inntjening for mange hoteller, og Hotelia, ledende norsk hotellrådgivningsselskap, rapporterer om at hoteller i storbyene har økt markedsandelen de siste 10 årene. Utenlandsturismen kommer gradvis tilbake og hotellbransjen opplevde en økning på 12,1 prosent i antall utenlandsreisende i løpet av første halvår 2024 sammenlignet med første halvår 2023. Lav kronekurs og utenlandske turister som søker «kalde» reisemål bidrar til et sterkt nordisk hotellmarked og vi er positive til hotellbransjen fremover. Fondets hotell i Oslo og i Stockholm har vist meget godt belegg og konkurransedyktig RevPAR. Totalavkastningen for segmentet Hotell/annet er solid med 10,8 prosent hittil i år.



Dronning Eufemiasgate 28, Oslo

1. OPPSUMMERING

Kjøpesenterindeksen viser en generell økning i omsetningen i kjøpesentre på 3,8 prosent i august. Det er spesialbutikker og butikker innen «mat og drikke» som øker mest. Hittil i år har omsetningen i kjøpesentrene økt med 4,0 prosent mens KPI-veksten i samme periode har vært på 3,5 prosent. For fondets handelseiendommer ser vi tilsvarende vekst i både besøkstall og omsetning. Lillestrøm er inne i en god vekstfase, befolkningen øker og det bygges mange nye boliger. For Lillestrøm Torv betyr dette økte besøkstall og økt bruttoomsetning med 5 prosent hittil i år (pr. medio september). Øyrane Torg er sentralt lokalisert i sitt nærområde og ligger tett på det lokale kollektivknutepunktet. Senteret har hatt en vekst i brutto-omsetning på 5 prosent. Kjøpesentrene leverer hittil i år en totalavkastning på 2,7 prosent.

Som forvalter, har DNB Næringseiendom fokus på bærekraftig forvaltning og utvikling av eiendomsporteføljene. Eiendommene BREEAM-sertifiseres og fondet har deltatt i GRESB (Global Real Estate Benchmark) siden 2013. Fondet har oppnådd gode resultater og er rangert som en «Green star» med 5 stjerner de siste årene. I år er dessverre resultatene forsinket fra GRESB og kan derfor ikke omtales her. Vi vil derfor sende ut et nyhetsbrev med en grundig beskrivelse av fondets resultater medio oktober.

Inneværende år har det vært liten bevegelse i yieldene og vi forventer nå at avkastningskravene har stabilisert seg. Videre venter vi noe fallende avkastningskrav etter hvert som Norges Bank reduserer styringsrenten.

Fondets eiendommer forvaltes godt og for en portefølje med lav ledighet, nedskrevne eiendomsverdier og en god løpende kontantstrøm med årlig KPI-justering, ser vi utsiktene fremover som attraktive.



2. MARKEDSVERDIER OG AVKASTNING – 2024

DNB Scandinavian Property Fund har i tredje kvartal en totalavkastning på 1,1 prosent og hittil i år på 4,1 prosent. Fondets totalavkastning beregnes basert på endring i verdijustert egenkapital (VEK) justert for endringer i innbetalt kapital og utbetalt utbytte. Forskjellen mellom fondets totalavkastning og porteføljens eiendomsavkastning skyldes i hovedsak fondsselskapets inntekter, kostnader og endringer i aksjerabatt, se fig. 2.2.

Fondets VEK ved utgangen av 3. kvartal er NOK 9 959,2 millioner. VEK-beregningen hensyntar eiendommenes markedsverdi, latent og utsatt skatt samt netto andre eiendeler, se tab. 2.1 for hovedelementer per 30.09.24.

Tab. 2.1 Hovedelementer i VEK (NOK millioner)

Eiendomsverdier	9 584,6
Latent og utsatt skatt	-327,3
Netto andre eiendeler*	701,9
Totalt	9 959,2

* Inkluderer langsiktig fordring mot kjøper av Sandslihaugen 30 AS

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

Fig. 2.1 Avkastningsanalyse 3. kvartal 2024

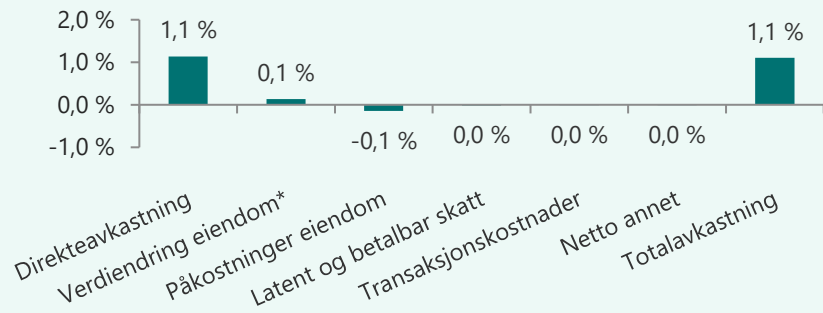
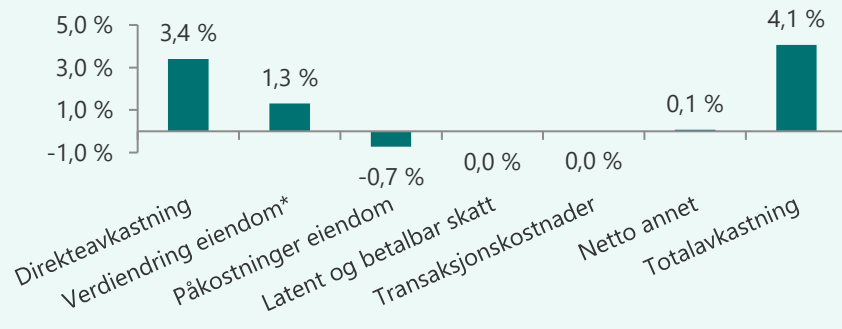


Fig. 2.2 Avkastningsanalyse hittil i år



* Verdiendring eiendom før påkostninger

2. MARKEDSVERDIER OG AVKASTNING – SIDEN OPPSTART

Utvikling i årlig avkastning på verdijustert egenkapital samt eiendomsporteføljens direkteavkastning fremgår av fig. 2.4. Annualisert avkastning siste 3 år* utgjør -0,2 prosent, og siste 5 år** 1,9 prosent. Internrente siden oppstart er 4,7 prosent. I fondets levetid er det hittil utbetalt NOK 3 132,5 millioner i utbytte fra fondsselskapet.

(*) Annualisert avkastning 01.01.21-31.12.23

(**) Annualisert avkastning 5 år: 01.01.19-31.12.23

Tab. 2.2 Fordeling av innbetalt og verdijustert egenkapital (MNOK)

	Innbetalt kapital DNB SPF DA	Prosentvis andel av VEK	VEK
DNB Eiendomsinvest KS	2 303,6	28,0 %	2 785,1
DNB Eiendomsinvest 2 AS	300,4	2,8 %	281,8
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	1 126,3	13,7 %	1 367,5
DNB Scandinavian PropFund 5 KS	1 198,4	13,0 %	1 290,4
DNB Scandinavian PropFund IS	882,7	9,1 %	904,3
DNB Scandinavian PropFund AS	1 562,0	15,4 %	1 530,4
DNB Propco International 1 AS	865,0	9,6 %	953,0
DNB Propco International 2 AS	752,1	8,5 %	846,8
Totalt	8 990,5	100 %	9 959,2

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

Fig. 2.3 Utvikling i innbetalt og verdijustert egenkapital (MNOK)

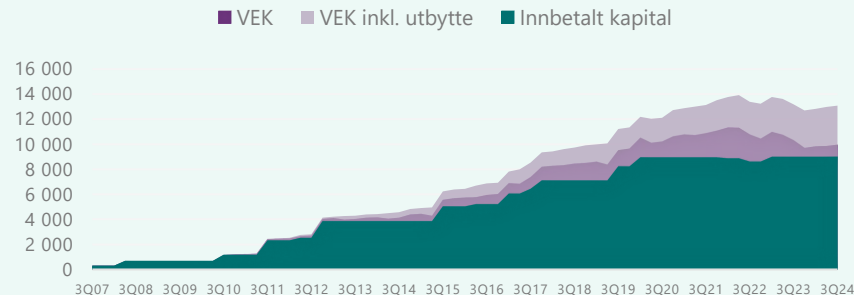


Fig. 2.4 Årlig avkastning på verdijustert egenkapital og direkteavkastning



2. MARKEDSVERDIER OG AVKASTNING – HISTORIKK

Fig. 2.5 Kvartalsvis utvikling VEK samt direkteavkastning



Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN (1 AV 5)

*En sentralt lokalisert portefølje
med solide leietakere og lav ledighet*



3. EIENDOMSPORTEFØLJEN – KONTOR*

Porteføljedata – Kontor

Lokalisering	Oslo Trondheim Bergen Stockholm
Utleiebart areal	Hvorav 44 % i Oslo CBD 103 734 kvm
Vektet gjenværende leietid	4,0 år
Økonomisk ledighet	3,6 %
Eiendomsverdi	NOK 6 656 millioner



HAGABLUE, SOLNA, STOCKHOLM

Type bygg: Kontor
Byggeår: 2002
Kjøpsdato: 30.01.2018
Areal: ca. 10 200 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



BARCODE 123, DRONNING E. 32, OSLO

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



BARCODE 115, DRONNING E. 28, OSLO

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



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**



VITAMINVEIEN 4, NYDALEN, OSLO

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



SIRKELTOMTEN (PORTALEN) TR.HEIM

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

*Parkeringsareal er utelatt fra porteføljedata

**Resertifisering pågår

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

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN – ØVRIG*

Porteføljedata – Hotell/samfunnsbygg

Lokalisering hotell	Oslo Stockholm
Lokalisering samfunnsbygg	Bergen
Utleiebart areal	26 726 kvm
Vektet gjenværende leietid	10,1 år
Ledighet (økonomisk)	0,0 %
Eiendomsverdi	NOK 1 935 millioner

Porteføljedata – Handel**

Lokalisering	Bergen Lillestrøm
Utleiebart areal	45 973 kvm
Vektet gjenværende leietid	3,9 år
Ledighet (økonomisk)	3,0 %
Eiendomsverdi	NOK 994 millioner



SANDSLIAHAUGEN 36, BERGEN

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



ST.OLAVSGT 26, SMARTHOTEL, OSLO

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



HOTEL C

Type bygg: Hotell
Byggår: 1978
Kjøpsdato: 10.01.2023
Areal: ca. 14 200 kvm
BREEAM In Use: Good



ØYRANE TORG, INDRE ARNA, BERGEN

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



LILLESTRØM TORV

Type bygg: Kjøpesenter
Byggår: 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 næringseiendom i Norge og i Sverige. Hovedtyngden vil ligge i de største byene i begge land. Investeringer i Sverige kan utgjøre inntil 40 prosent. Pr. i dag utgjør investeringer i Sverige 19 prosent.

Tab. 3.1.1 Arealfordeling og økonomisk ledighet (kvm)

	Utleid areal	Ledig areal	Økonomisk ledighet	Totalt areal
Handel	43 538	1 624	3,0 %	45 163
Kontor	96 198	5 272	3,6 %	101 470
Hotell	20 729	0	0,0 %	20 729
Samfunnsbygg	5 993	0	0,0 %	5 993
Parkering	17 369	593	4,3 %	17 961
Annet	4 096	468	16,7 %	4 565
Totalt	187 924	7 957	3,0 %	195 881

Fig. 3.1.1 Markedsverdier fordelt pr. by

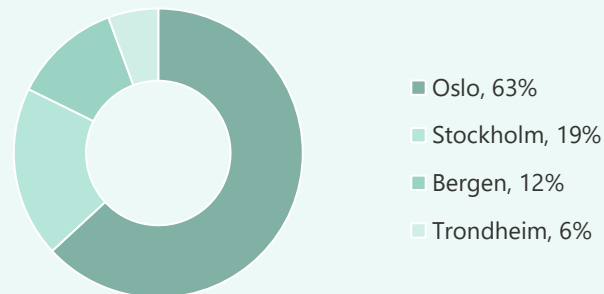
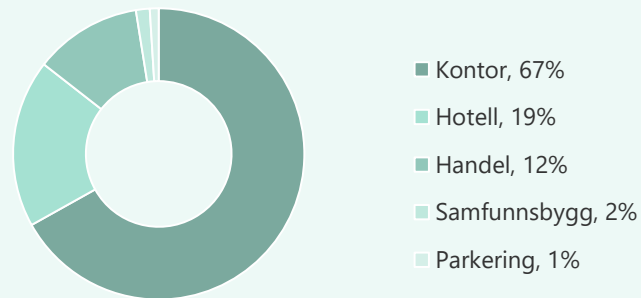


Fig. 3.1.2 Porteføljestruktur basert på markedsverdier



3. EIENDOMSPORTEFØLJEN – LEIETAKERE

Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer, se fig. 3.2.1. Leietakersammensetningen er preget av store, solide leietakere som DNB, Helsedirektoratet, Nasjonalt Klageorgan for helsetjenesten, Bergen Kommune, Oslo Kommune, Diskrimineringsombudsmannen i Sverige m.fl.

Fig. 3.2.1 Leietakerfordeling pr. bransje basert på inntekt

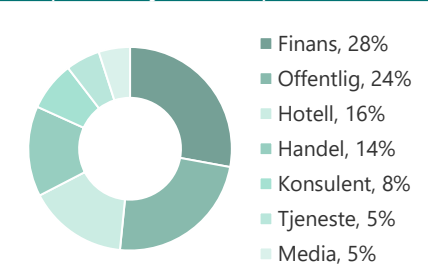
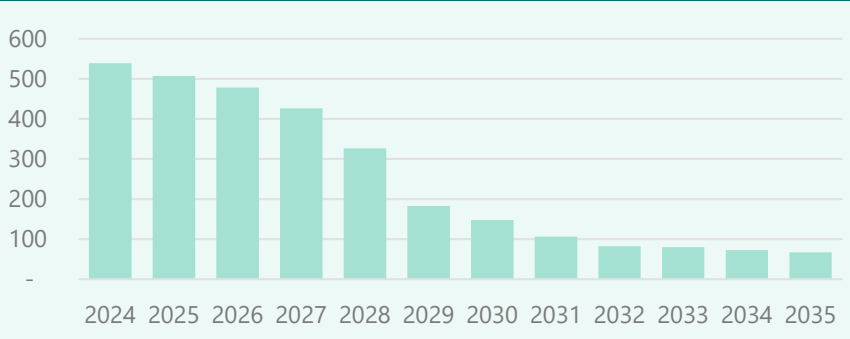


Fig. 3.2.2 Årlige leieinntekter basert på inngåtte kontrakter (MNOK)



Tab. 3.2.1 Gjennomsnittlig gjenværende leietid

Eiendom	Overtatt	Lokalisering	Land	Areal kvm	Snitt gjenværende leietid
Akerselva Atrium AS	01.10.10	Oslo	Norge	17 273	4,6
Barcode 115 AS	20.12.12	Oslo	Norge	12 616	3,2
Barcode 123 AS	01.07.15	Oslo	Norge	17 862	4,2
Krinkelkroken 1 AS	13.01.20	Bergen	Norge	9 945	5,8
Lillestrøm Torv AS	23.01.17	Oslo	Norge	37 737	3,1
Sandslihaugen 36 AS	01.10.11	Bergen	Norge	5 993	3,8
Sirkeltomten II AS	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212	2,9
St. Olavs gate 26 AS	01.07.16	Oslo	Norge	6 586	6,8
Vitaminveien 4 AS	01.07.19	Oslo	Norge	24 292	4,1
Øyrane Torg AS	01.09.17	Bergen	Norge	18 044	5,2
Pennfåktaren 10	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 147	12,8
HagaBlue AB	30.01.18	Stockholm	Sverige	10 173	2,7

Totalt	195 881	5,1
---------------	----------------	------------

Gjennomsnittlig gjenværende leietid er 4,2 år for eiendommene i Norge og 9,7 år for eiendommene i Sverige. Snitt vektet gjenværende leietid for hele porteføljen er 5,1 år.

4. SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Overgangen til en bærekraftig verden er en grunnleggende utfordring som vi må møte i fellesskap. DNB Næringseiendom har som forvalter et sterkt fokus på bærekraft, og vi benytter GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) som et nøkkelverktøy for å måle og fremme bærekraftig utvikling i vår eiendomsportefølje.

På oppfordring fra investorene i DNB Scandinavian Property Fund, har fondet deltatt i GRESB siden 2013. GRESB er en benchmarkindeks som vurderer og sammenligner deltakerne basert på et bredt spekter av ESG-kriterier (miljømessige, sosiale og styringsrelaterte faktorer). Dette har blitt et viktig verktøy i prioritering og gjennomføring av bærekraftsinitiativ i vår forvaltning.

GRESB er en investorledet organisasjon som leverer handlingsrettede og transparente ESG-data til finansmarkedene. Organisasjonen har 170 institusjonelle investorer og over 2 200 fondsforvaltere som medlemmer.

Vi jobber systematisk med å redusere energiforbruk og optimalisere ressursbruken i vår eiendomsforvaltning. Dette er godt forankret i vårt bærekraftsprogram, hvor vi har satt tydelige mål for reduksjon i energi- og vannforbruk, avfallsreduksjon, økt sorteringsgrad og lavere klimagassutslipp. Vår ambisjon er å være blant de ledende aktørene i bransjen, og deltakelsen i GRESB gir oss en pålitelig, ekstern evaluering av vårt bærekraftsarbeid.

Vårt langvarige arbeid med GRESB siden 2013 har gitt oss verdifull erfaring med bærekraftsrapportering og gjort oss mer robuste i møte med nye reguleringer, som EU-taksonomien og Offentliggjøringsforordningen (SFDR). I år har vi forbedret datakvaliteten og rapporterer nå på flere PAI'er (vesentlige negative bærekraftsindikatorer) i henhold til SFDR, utover de obligatoriske kravene for eiendomsaktører. Videre arbeid med å styrke datakvaliteten i vår bærekraftsrapportering vil være et sentralt fokus fremover, slik at vi kan gi et mer helhetlig bilde av vår bærekraftige ytelse.

Resultatene fra årets GRESB-vurdering blir publisert 7. oktober, og vi har alltid høye ambisjoner og gleder oss til å se og dele resultatene med dere i et eget nyhetsbrev etter offentliggjøring. Neste år vil GRESB fokusere på mål knyttet til netto-null utslipp, et område hvor vi allerede har satt klare mål i tråd med DNBs transisjonsplan. Gjennom vårt kontinuerlige arbeid med bærekraftsinitiativer og implementering av GRESB-resultatene sikrer vi at vi opprettholder vår ledende posisjon innen bærekraftig eiendomsforvaltning, samtidig som vi styrker vår evne til å møte fremtidige regulatoriske krav.



5. TEMAHJØRNET – KONTORMARKEDET

DNB Scandinavian Property Fund har en sterk kontorportefølje med sentral og strategisk beliggenhet i de største byene i Norge og Sverige. Fondet har opplevd betydelig leieprisvekst de siste årene og har en ledighet i kontorporteføljen på 3,6 prosent.

I Norden har vi ikke sett de samme utfordringene med økt ledighet og fallende leiepriser som mange av storbyene i Europa. Mens tilført areal mange steder i Europa har vært høy i flere år på rad, har bildet sett annerledes ut i Norge. Bortsett fra 2020 og 2021 har tilførselen av nytt kontorareal vært godt under det historiske snittet, og dette forventes å fortsette i både 2025 og 2026.

Høyere yielder og økte byggekostnader har forsinket igangsettingen av nye prosjekter, spesielt i Oslo CBD og Bjørvika, hvor det ikke er planlagt betydelig ny kapasitet i de kommende årene. Dette har ført til et sterkt press på markedsleiene. For eksempel har man i Oslo sett en leieprisvekst på opp mot 20 prosent siden 2022. I enkelte områder i CBD og Bjørvika er veksten fortsatt sterk og anslås til ca. 9 prosent i første halvår i 2024, ifølge Arealstatistikk. Ledigheten i Oslo er nede i ca. 6,5 prosent ved utløpet av første halvår 2024.

I første halvdel av 2024 ser vi igjen at investorene igjen begynner å fokusere på kontormarkedet og «Prime kontor». De ser at slike eiendommer har gjennomgått en kraftig reprising de siste to årene som følge av høyere yielder. Samtidig er ledigheten lav og leieprisene gode.



Dronning Eufemiast. 28, Oslo

5. TEMA HJØRNET – KONTORMARKEDET

I europeiske storbyer har ledigheten økt fra ca. 6 prosent i 2019 til ca. 9 prosent i 2024. Byer som London, Amsterdam og Dublin har opplevd en kvartalsvis nedgang i etterspørselen etter kontorlokaler de siste årene.

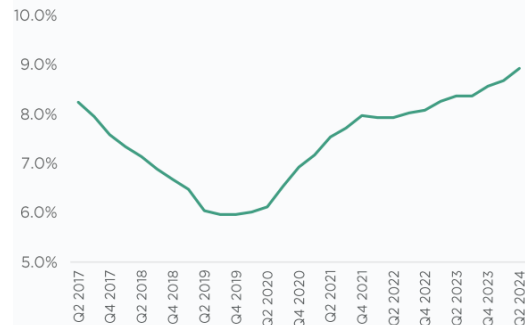
Denne ledigheten må sees i sammenheng med den økonomiske usikkerheten som har preget den vestlige verden. Sammen med en sterk økning i bruk av hjemmekontor har etterspørselen ikke kommet like raskt tilbake som i Norge etter pandemien. I London brukes hjemmekontor i gjennomsnitt 2,5 dager i uken.

I tillegg har flere store byer i Europa hatt høy byggeaktivitet før, under og etter pandemien. Drevet av lave yielder har ny kapasitet blitt tilført kontormarkedet år for år. Selv om aktiviteten har avtatt noe etter 2022, ferdigstilles fortsatt mange prosjekter i 2024. Dette har bidratt til økt ledighet når etterspørselen ikke har holdt tritt med tilbudet.

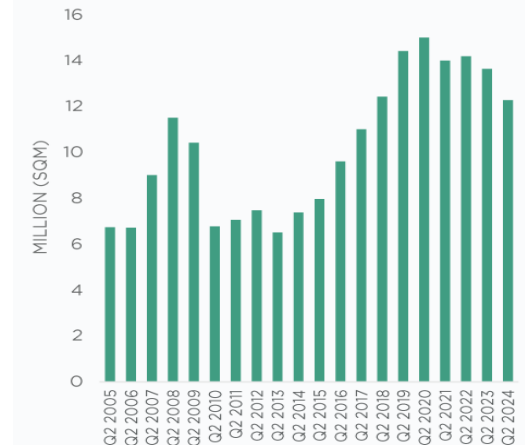
Mot andre halvdel av 2024 begynner sentimentet å endre seg noe i Europa ifølge en undersøkelse utført av Cushman & Wakefield. Sammenlignet med USA er en høyere andel ansatte nå tilbake på kontoret i en mer hybrid hverdag. Høyere byggekostnader og yielder har ført til færre planlagte prosjekter fremover, og for 2025 er forventet ny kapasitet på det laveste nivået de siste fem årene.

Flere investorer forventer nå fallende eller stabile ledighetstall. De vet også at leieprisene har falt ca. 10 prosent de siste tre årene, noe som gir mulighet for oppside.

EUROPEAN OFFICE AVAILABILITY RATIO



CONSTRUCTION ACTIVITY



Source: Cushman & Wakefield Research

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 som eksempelvis utvikling i makroøkonomien, endring i rammevilkår, motpartsrisiko m.v.

DNB Næringseiendom 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 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.

Makroøkonomi: 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 porteføljekomposisjon 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 valutasikres, 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

Likviditetsrisiko: 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 fond under forvaltning. Verdien av eiendommene vurderes kvartalsvis og settes 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.

Leiejustering/endring i KPI: Normalt vil leien på løpende kontrakter reguleres årlig tilsvarende endring i KPI. Ved investering i eiendomseiende selskaper (SPV-er) 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. Interessekonflikter kan eksempelvis oppstå mellom DNB Livsforsikring og fondet ved kjøp og salg, samt ved utleie av eiendom. Dette er ivarettatt gjennom særskilte beslutningsmekanismer og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNB Næringseiendom. Det er i tillegg utarbeidet egne retningslinjer for fondet, inntatt som vedlegg til selskapsavtalen for fondsselskapet.

Bærekraftsrisiko: Bærekraftsrisiko kan være knyttet til hendelser som følge av klimaendringer som eksempelvis skade på bygg som følge av ekstremvær. Dette kan føre til kostnader som igjen kan påvirke avkastningen på investeringer. Videre er det en risiko for at bygg som ikke vurderes som bærekraftige kan gi lavere eller tapte leieinntekter. Bærekraftsrisiko kan også omfatte sosiale forhold (f.eks. ulikhet, inkludering, arbeidsforhold, endring av kundeatferd osv.) eller mangler ved selskapets etterlevelse.

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. 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. VERDIUTVIKLING ANDELER

Verdiutviklingen for den enkelte investor i DNB Scandinavian Property Fund DA vil avhenge av hvilken emisjon man har deltatt i. Tabellen under verdiutviklingen 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	31.03.24	30.06.24	30.09.24
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	110,96	113,31	120,87	125,18	125,59	128,79	134,62	132,23	118,38	120,03	120,09	121,38
DNB Scandinavian PropFund 5 KS	104,03	105,81	107,54	111,38	111,75	114,37	119,35	117,45	105,18	106,64	106,69	107,83
DNB Scandinavian PropFund HM AS		101,70	107,11	113,11	116,48	123,73	131,88	130,86	120,52	121,85	123,00	124,21
DNB Scandinavian PropFund IS*		102,66	107,61	111,16	111,53	113,74	118,63	116,69	104,49	105,94	106,03	107,17
DNB Scandinavian PropFund AS					97,02	106,62	121,45	115,12	190,18**	192,39	194,92	196,24

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

** Kursendring som følge av kapitalforhøyelse

8. 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	Forvaltningshonorar: 0,5 prosent av markedsverdi eiendomsportefølje (0,2 prosent belastes DA, 0,2 prosent belastes eiendommene og 0,1 prosent på feeder nivå). Driftshonorar: 2 prosent av leieinntektene i eiendomsporteføljen.
Transaksjonshonorar:	1 prosent ved kjøp og 0,5 prosent ved salg.
Innløsningsgebyr	1,5 % som tilfaller fondet
Innløsning	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.
Oppløsning	Fondet kan oppløses av selskapsmøtet dersom minimum 2/3 av eierandelene stemmer for.



8. 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
- 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
- Per Ola Nyttun, 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 Vlls 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
Regjeringsgatan 59
111 39 Stockholm, Sverige

Styret i DNB Scandinavian Property Fund DA

- Torkild Sindre Varran, Styreleder
- Cathrin Jensen, Styremedlem, Investment Manager, DNB
- Frode Aleksander Skogvoll Veiby, Investeringsdirektør Fellesordningen for AFP
- Terje Frafjord, Styremedlem, Daglig leder Sandnes Kommunale Pensjonskasse
- Catriona Louise Allen, Styremedlem, Fund Manager i LaSalle
- Michael Kirnstötter, Styremedlem, Senior Investment Manager VBV-Pensionkasse AG

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, Investeringssjef, DNB Næringseiendom AS



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 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 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 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