

NØKKELINFORMASJON - DNB ECP INVEST AS

Formål

Dette dokumentet gir deg nøkkelinformasjon om dette alternative investeringsproduktet (AIF). Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg å forstå produktets egenskaper, risikoer, kostnader, mulighet for gevinst og tap, og for å hjelpe deg å sammenligne dette produktet med andre alternative investeringsprodukter.

Produkt

Fond: DNB ECP Invest AS, org nr. 929 633 954 («Fondet»)

Mottakerfond: DNB Eiendomsfond Core Plus AS, org nr. 925 529 559 («Mottakerfondet»)

Forvalter: DNB Næringseiendom AS, dnb.no/næringseiendom.

Ring telefon +47 468 44 100 for mer informasjon.

Konsern: DNB Bank ASA

Aktuelle konsesjoner: Forvalter har konsesjon til å markedsføre og forvalte AIFer. Finanstilsynet fører tilsyn med DNB Næringseiendom AS og dette nøkkelinformasjonsdokumentet. Denne nøkkelinformasjonen er oppdatert per 30. juni 2024.

Det gjøres oppmerksom på at produktet du er i ferd med å kjøpe er komplekst og kan være vanskelig å forstå.

Hva er dette produktet?

Type: Eiendomsfond.

Løpetid: Fondet er et åpent fond og har ingen forfallsdato eller løpetid. Forvalter kan ikke selv beslutte avvikling av fondsstrukturen.

Målsetting: Fondet fungerer som et tilføringsfond, og investerer all innskutt kapital i Mottakerfondet. Mottakerfondet har som målsetting å skape langsiktig avkastning gjennom investeringer i eiendomsfond, eiendomssyndikater (eiendom(mer) som eies av en gruppe investorer) og 100 prosent eiet eiendom (SPV- selskaper som ikke har annen virksomhet enn å eie og forvalte eiendom) - samlet kalt «Instrumenter». Mottakerfondet investerer sin kapital i næringseiendom i Norge og EØS området med tillegg av Storbritannia og Nord-Irland. Inntil 20 % av kapitalen kan investeres utenfor Norden. Mottakerfondet vil valutasikre investeringer i utenlandsk valuta med en sikringsgrad på 40-60 %. Mellom 5-15 prosent av kapitalen kan holdes i kontanter og likvide plasseringer for likviditetsformål. Porteføljen skal ha en sammensetning basert på følgende rammer: Kontor 40 – 75 % Retail 0 – 25 % Hotell 0 – 25 % Logistikk 0 – 25 % Annet/bolig 0 – 20 % Det vil ta tid å bygge en diversifisert portefølje, og fordelingen over vil først være gjeldende når samlet markedsverdi for Instrumenter har nådd et nivå på NOK 3 mrd. Porteføljen skal ha en risikoprofil som oppfyller den internasjonale betegnelsen «core plus» for eiendomsfond med moderat risiko. Fondet og Mottakerfondet vil ikke selv oppta lån for å finansiere sine investeringer. Mottakerfondet kan imidlertid investere i Instrumenter som har lånefinansiert sine investeringer. For Mottakerfondet samlet kan belåningsgraden (loan-to-value) utgjøre inntil 50 prosent på investeringstidspunktet for Instrumenter, men samlet belåning kan utgjøre inntil 60 prosent som følge av verdiendringer i eierperioden. For enkeltinstrumenter kan belåningsgraden være inntil 65 prosent ved investeringstidspunkt, og som hovedregel ikke overstige 75 prosent i løpet av eierperioden. Dersom belåning overstiger 60 prosent for Mottakerfondet samlet, eller 75 prosent for enkeltinstrumenter, skal Styret i Mottakerfondet vurdere om det skal iverksettes tiltak.

Målgruppe: Målgruppen for Fondet og Mottakerfondet er investorer innenfor private banking segmentet som har tilstrekkelig kunnskap til å forstå risikoen ved en langsiktig investering i eiendom og som ønsker å investere i en diversifisert eiendomsportefølje. Mottakerfondet retter seg mot kunder med avtale om porteføljeforvaltning i DNB Asset Management AS. Fondet retter seg mot kunder i Private Banking uten ovennevnte avtale.

Depotmottager: DNB Bank ASA

Annet: Nærmere informasjon om Fondet, herunder strategi, Fondets eierandel i Mottakerfondet, kvartalsrapporter og siste andelsverdi kan skaffes kostnadsfritt på [DNB Eiendomsfond Core Plus](https://dnb.no/eiendomsfond-core-plus).

Hva er risikoene og hva kan jeg få i avkastning?

Risikoindikator

Risikoindikatoren angir det samlede risikonivået for dette produktet sammenlignet med andre investeringsprodukter. Indikatoren angir hvor sannsynlig det er at du kan tape penger på investeringen på grunn av markedsutviklingen. Vi har klassifisert dette produktet som 6 av 7, som innebærer den nest høyeste risikoklassen. Dette rangerer risikoen for fremtidig tap som skyldes markedsutviklingen som høy. Dette produktet har ingen beskyttelse mot ugunstig fremtidig markedsutvikling, og du kan tape deler av eller hele din investering.

12345**6**7

←-----→

Lavere risiko



Risikoindikatoren forutsetter at du eier produktet i 6 år. Den faktiske risikoen kan avvike vesentlig hvis du innløser etter kortere tid. Du har kanskje ikke mulighet til å innløse tidligere. Det kan være du ikke enkelt kan selge ditt produkt, eller du kan måtte selge til en pris som i stor grad påvirker hvor mye du får tilbake.

Høyere risiko

En investering i Fondet innebærer en vesentlig og relevant likviditetsrisiko for Investor fordi det foreligger en begrenset innløsningsrett. Det er ikke etablert noe effektivt annenhåndsmarked for andelene i Fondet, og Forvalter vil ikke stille kjøps- og salgskurser for andelene. Det er generelt begrenset likviditet i markedet for omsetning av unoterte aksjer. Dette innebærer en risiko for at Investor som ønsker seg ut av Fondet må beholde investeringen lenger enn ønsket.

Avkastningsscenarier

Beløpene som vises er fratrullet alle kostnader for selve produktet, men ikke nødvendigvis fratrullet alle kostnadene du betaler til din rådgiver eller distributør. Beløpene tar ikke hensyn til din personlige skattesituasjon, noe som også kan ha betydning for hvor mye du sitter igjen med etter skatt.

Hva du vil få igjen fra dette produktet avhenger av forvalters forvaltning av porteføljen samt fremtidig markedsutvikling. Fremtidig markedsutvikling er usikker og kan ikke forutsies med sikkerhet, men Fondets avkastningsmål er 6-9 prosent årlig etter kostnader. Det moderate scenarioet samsvarer med DNB WMs langsiktige avkastningsforventninger for eiendom, og de ugunstige og gunstige scenarioene representerer rimelige og konservative estimater. Stress-scenarioet viser hva du kan få tilbake under ekstreme markedsforhold.

Anbefalt investeringsperiode: 6 år Eksempel investering: 100 000 NOK			
Scenarier		Hvis du selger etter 1 år	Hvis du selger etter 6 år
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	75 712 kroner	83 150 kroner
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	- 24,3 prosent	- 2,5 prosent
Ugunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	85 712 kroner	103 056 kroner
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-14,3 prosent	0,5 prosent
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	12 212 kroner	126 279 kroner
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	2,2 prosent	4,0 prosent
Gunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	115 712 kroner	149 503 kroner
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	15,7 prosent	7,5 prosent

Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Det er et mål å dele ut 3-4 % i utbytte årlig, men dette kan ikke garanteres. Det er ingen garantert minimumsavkastning. Du kan tape deler av eller hele det investerte beløpet.

Hva om fondet ikke kan betale meg tilbake?

Investorene kan i utgangspunktet lide et finansielt tap ved Forvalters misligholdelse. Fondet er underlagt den alminnelige konkurslovgivning etter norsk rett. Det er ikke noen sikringsordning eller tilsvarende ordning som gir deg noen særlige økonomiske rettigheter. Dersom forvalter misligholder i henhold til forvaltningsavtalen, vil Fondet kunne bli overført til en annen forvalter.

Hva er kostnadene?

Rådgiveren eller distributøren som selger deg dette produktet kan belaste deg flere kostnader enn de som kommer frem her. I så fall skal rådgiveren eller distributøren gi deg informasjon om disse kostnadene og hvordan de påvirker investeringen din.

Kostnader over tid: Tabellen viser beløpene som trekkes fra din investering for å dekke ulike kostnader. Disse beløpene avhenger av hvor mye du investerer og hvor lenge du er investert. Beløpene som vises her, er illustrasjoner basert på et eksempel på en investering i produktet ved ulike investeringsperioder. I eksempelet har vi forutsatt: (1) Innløsning kan først skje 18 måneder etter at tegnet kapital gjør sin første innbetaling, (2) hvis du innløser etter 18 måneder vil du få tilbake verdien av andelene være kurs på innløsningstidspunktet fratrullet eventuelle kostnader ved innløsningen, (3) et beløp på NOK 100 000 investeres.

	Hvis du innløser etter 1 år	Hvis du innløser etter 6 år
Totale kostnader	2 788 kr.	16 962 kr.
Årlig kostnadseffekt¹	4,3 %	2,5 %

¹ Den årlige kostnadseffekten illustrerer hvordan kostnader reduserer avkastningen din hvert år i løpet av investeringsperioden. Eksempelvis vil man ved 6 års investeringshorisont og avkastning i henhold til det moderate scenarioet, oppnå 6,5 prosent avkastning før kostnader og 4,0 prosent avkastning etter kostnader.

Kostnadssammensetning (investering på NOK 100 000)

Engangskostnader ved kjøp eller salg av andeler		Hvis du innløser etter 1 år
Tegningskostnader	Det påløper tegningshonorar til distributør på 1.50 % ² .	1 500 kroner
Innløsningskostnader	Det påløper ikke innløsningshonorar.	0 kroner
Løpende kostnader som belastes hvert år		
Forvaltningshonorar, drifts- og andre operative og administrative kostnader	Det påløper forvaltningshonorar på 0,60 % av verdjustert egenkapital i Mottakerfondet og forretningsførselshonorar på 0,20 % av verdjustert egenkapital i Fondet hvert år. I tillegg kommer løpende kostnader knyttet til drift og andre kostnader, eksempelvis revisjonshonorar, styreansvarsdekning, honorar til depotmottager etc., som estimeres til 0,14 % per år.	943 kroner
Løpende honorar i underliggende investeringer eiendomsfond og eiendomssyndikater	Mottakerfondet vil investere i instrumenter som forvaltes av DNB Næringseiendom eller andre forvaltere. Honorarene til forvaltere vil være inkludert i avkastningen på de respektive Instrumenter, og derved indirekte dekkes av investorene i Mottakerfondet. Kostnader på eiendomsnivå er ikke inkludert i denne kostnadsoppstillingen.	793 kroner
Transaksjonskostnader	Transaksjonskostnader omfatter blant annet transaksjonshonorar, finansieringshonorar og tilretteleggingshonorar til underliggende instrumenter. Faktisk kostnadsnivå avhenger av investeringsnivå, kostnadsnivå i underliggende instrumenter og miks av instrumenter. Belastning per investor er forventet å avta med økt forvaltet kapital.	1 052 kroner
Særskilte kostnader som belastes fondet under bestemte omstendigheter		
Resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse	Dette fondet har ikke resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse.	0 kroner

Hva er anbefalt investeringshorisont, og kan jeg ta ut pengene tidligere?

Anbefalt investeringsperiode: 6 år. Produktet investerer i næringseiendom og er egnet for langsiktig sparing. Du kan selge tidligere, men produktet passer ikke for investorer som har en kort investeringshorisont. Pris ved salg avtales mellom partene. Kjøp/salg av andeler i annenhåndsmarkedet skal godkjennes av fondets styre dersom nye aksjonærer. Det påløper ingen ekstra kostnader hvis du selger tidligere enn anbefalt investeringsperiode i annenhåndsmarkedet. Innløsning kan først skje 18 måneder etter første tegning eller kjøp i annenhåndsmarkedet.

Hvordan kan jeg klage?

Forvalteren er tilsluttet Finansklagenemnda i tråd med forskrift til lov om alternative investeringsfond § 7-3. Du kan klage til forvalteren eller direkte til klageordningen via kontaktskjema på www.finansklagemenda.no. Forvalterens tilsynsmyndighet er Finanstilsynet (Revirstredet 3, Postboks 1187 Sentrum 0107 Oslo, post@finkn.no).

Annen relevant informasjon

Dette dokumentet inneholder ikke nødvendigvis alle opplysninger du trenger. Se tegningsinnbydelsen og fondets hjemmeside [DNB Eiendomsfond Core Plus](#) for ytterligere informasjon.

Skattelovgivning: Skattelovgivningen i Norge kan få innvirkning på din skattemessige stilling. Skattereglene kan endres over tid, og den enkelte investor i Fondet må selv vurdere skattekonsekvensene av en investering i Fondet. Mer informasjon om skatt finnes i Fondets fullstendige tegningsinnbydelse.

Ansvarsfraskrivning: Forvalter kan kun holdes ansvarlig hvis informasjon i dette dokumentet er misvisende, feil eller inkonsistent med de relevante deler i Fondets fullstendige tegningsinnbydelse.

Kursinformasjon: Fondets markedsverdi (NAV) beregnes kvartalsvis på grunnlag av verdien av Mottakerfondet med underliggende investeringer (Instrumenter).

Rapportering: Det rapporteres kvartalsvis i form av investorrapport og beholdningsoppgaver. I tillegg utarbeides en årsrapport. Rapporter til investorene blir gjort tilgjengelig elektronisk. All dokumentasjon foreligger på norsk.

² Tegningshonoraret er 1,50 % ved investering under NOK 7,5 millioner, 1,00 % ved investeringer mellom NOK 7,5 og 15,0 millioner, 0,50 % ved investeringer mellom NOK 15,0 og 30,0 millioner, og 0,25 % ved investeringer over NOK 30,0 millioner.