



DNB ECP Invest AS – Investorrapport 2.kvartal 2025

BAKGRUNN

DNB ECP Invest (Tilføringsfondet) ble lansert sommeren 2024 og investerer all sin kapital i DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet).

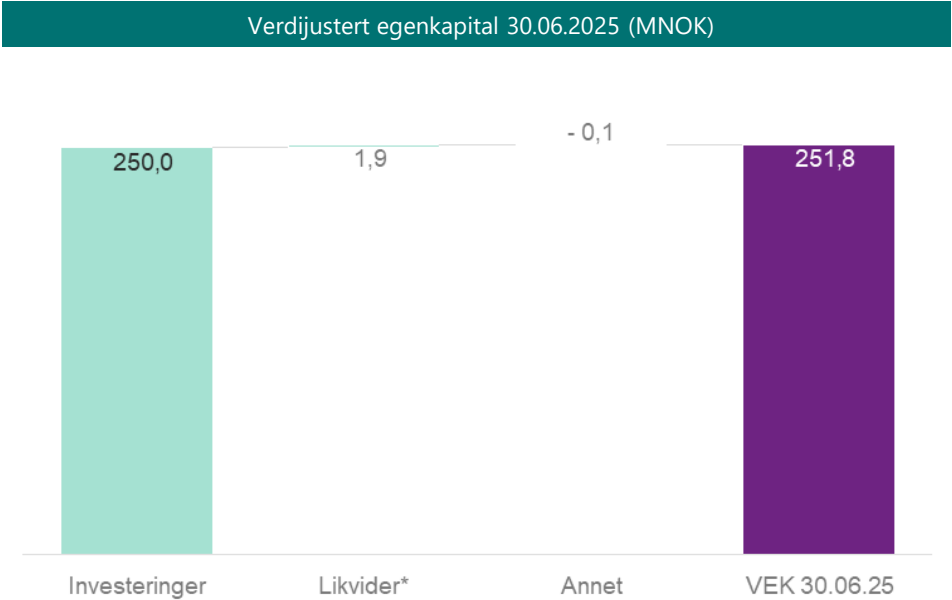
Fondet investerer i andre eiendomsfond og eiendomsprosjekter i Norge og Norden. Fondet skal bygge en godt diversifisert portefølje med moderat risiko og har som mål å levere en langsiktig årlig avkastning på 6 - 9 prosent. Fondet forvaltes av DNB Næringseiendom AS.

AVKASTNING

Tilføringsfondets verdjusterte egenkapital pr. 30. juni var NOK 251,8 millioner. Fondet har hatt en positiv utvikling i andre kvartal på 1,3 prosent, og samlet siden oppstart 5,1 prosent. Avkastningen drives hovedsakelig av verdiutviklingen i Fondet.

Tilføringsfondet gjennomførte en ny emisjon i løpet av juni hvor det ble tilført NOK 20,0 millioner i frisk kapital. Tilføringsfondet eierandel utgjør 20 prosent av Fondet.

For mer detaljert informasjon se rapport for Fondet.



Forsidebilde: Dronning Eufemias gate 32, Oslo.
Eiet av DNB Scandinavian Property Fund, som har reforhandlet leiekontrakten med DNB Bank ASA.



DNB Eiendomsfond Core Plus AS – Investorrapport 2. kvartal 2025

BAKGRUNN

DNB Eiendomsfond Core Plus (Fondet) ble lansert sommeren 2021 og investerer hovedsakelig i andre eiendomsfond og eiendomsprosjekter i Norden. Fondet skal bygge en veldiversifisert portefølje med moderat risiko og har som mål å levere en langsiktig årlig avkastning på 6 - 9 prosent. Fondet forvaltes av DNB Næringsseiendom AS.

AVKASTNING

Fondets verdijusterte egenkapital pr. 30. juni var NOK 1 220,0 millioner. Fondet har hatt en positiv utvikling i andre kvartal på 1,3 prosent, og det ble ikke utbetalt utbytte. Siden oppstart er annualisert avkastning 2,6 prosent inklusiv utbytte.

Gjennomgående er det mindre endringer i verdiene i første kvartal.

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 ny ekstern verdsettelse og forvalter har derfor skjønsmessig reversert noe av nedskrivningen fra i fjor. Forvalters syn på verdi er fremdeles lavere enn sist rapportert verdi pr. 31.12.2024 fra selskapet.

STATUS EMISJON HITIL I ÅR

Det gjennomføres normalt kvartalsvis kapitalinnhentinger i Fondet. Det ble i emisjonen i Fondet i andre kvartal tegnet og innkalt nesten NOK 20 millioner. Ved utgangen av første kvartal har Fondet en samlet innkalt kapital på NOK 1 250 millioner. Emisjon i tilførsfondet DNB ECP Invest AS ble gjennomført i mai/juni.

Fondet har pr. 30.06.2025 totalt 184 investorer, hvorav 122 er investert direkte i fondet, og 62 gjennom tilførsfondet DNB ECP Invest AS.

ARBEIDET MED INVESTERINGER

DNB Næringsseiendom har hatt stor aktivitet knyttet til arbeidet med å kartlegge attraktive investeringsmuligheter for Fondet. Fondet anses som en attraktiv investor og opplever god tilgang på investeringsmuligheter.

På investeringssiden er det pr. 30.06.2024 gjort kommitteringer for NOK 1 102 millioner, fordelt på 10 ulike eiendomsfond og 3 syndikat. Ved utgangen av første kvartal er NOK 1 039 millioner investert, som gir en investeringsgrad på 85 prosent.

I de første driftsår har vi prioritert diversifisering, belåningsgrad og risikoprofil gjennom fond. Vi vil fremover investere i takt med økt forvaltningskapital og gjøre endringer når vi ser muligheter i markedet.

I dagens markedsituasjon med vedvarende geopolitisk uro er vi som forvalter nødt til å tilpasse oss både høye renter og et utfordrende inflasjonsbilde som vil påvirke verdiene for næringsseiendom.

Vi tror fremdeles på markedssvingninger de neste årene, hvor rente- og leieprisutvikling vil være de to viktigste verdidrivere.

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 2,7 år. I tillegg er 58 prosent sikringsgrad i fastrente med et snitt utløp på 3,2 år.

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 har vist moderat vekst gjennom første halvår 2025, drevet av fortsatt høyt offentlig forbruk og økende investeringer på norsk sokkel. Etter sterk vekst i oljeinvesteringene i 2022 og 2023, har aktiviteten fortsatt å øke inn i 2025, men det ventes at veksten vil flate ut mot andre halvår, og falle i årene som kommer.

Staten har opprettholdt en ekspansiv finanspolitikk, med særlig fokus på høy offentlig etterspørsel og økte forsvarsbevilgninger. Dette har bidratt til å holde aktiviteten oppe i en periode med global usikkerhet, men kan ha bidratt til en vedvarende høy inflasjon her til lands.

Sysselsettingen har holdt seg høy, og den svake kronen har styrket lønnsomheten i eksportnæringene. Samtidig har reallønnsvekst gitt husholdningene økt kjøpekraft, noe som har stimulert privat konsum. I kombinasjon med lav boligbygging og sterk befolkningsvekst har dette ført til et tydelig oppsving i boligmarkedet, særlig i pressområder som Oslo og omegn.

Norges Bank har i første halvår holdt styringsrenten uendret på 4,5 prosent, i påvente av ytterligere nedgang i inflasjonen. Sentralbanken anslår at BNP-veksten for Fastlands-Norge vil ligge nær trendnivå, og rentekutt vurderes først mot slutten av året.

Internasjonalt har USA fortsatt å overraske med sterk vekst til tross for noe kontroversiell politisk styring, mens Eurosonen og Sverige viser tegn til bedring etter svakere perioder. Flere sentralbanker, inkludert Fed, ECB og Riksbanken, er godt i gang med kutt i rentene, mens Norges Bank har valgt en mer avventende tilnærming.

MARKEDET FOR NÆRINGSEIENDOM

Markedet har vist klare tegn til bedring etter flere år med renteoppgang og lavere aktivitet. Norges Bank har gjennomført sitt første rentekutt på flere år, og forventninger om ytterligere lettelser har allerede gitt utslag i lavere markedsrenter og økt kapitaltilgang. Samlet lånekostnad for næringsseiendom er redusert med over 100 basispunkter siden toppen i 2023, noe som har styrket investeringsviljen.

Yieldene har i hovedsak stabilisert seg; prime kontor i Oslo prises nå rundt 4,5 prosent, og spreaden mot lange renter vurderes som ikke tilstrekkelig til å utløse aktivitet. Det er særlig norske livselskap og opportunistiske eiendomsfond med høy likviditet som nå har kommet ned fra gjerdet. Utenlandske investorer er fortsatt avventende, hovedsakelig grunnet valutarisiko og geopolitisk usikkerhet, men enkelte opportunistiske fond har begynt å se mot Norden igjen.

Kontormarkedet preges av lav nybygging og moderat etterspørsel. Ledigheten i Oslo ligger stabilt på 6 – 7 prosent, og mangel på nye prosjekter bidrar til at leieprisene holder seg oppe i de mest attraktive segmentene – særlig for areal- og energieffektive bygg nær kollektivknutepunkter. Kombinasjonen av indeksregulering og begrenset tilbud støtter en svakt positiv leieutvikling. Det er samtidig økende differensiering i markedet: arealeffektive, miljøsertifiserte bygg i sentrale områder tiltrekker seg sterkest etterspørsel, mens eldre bygg og mindre sentrale beliggenheter opplever høyere ledighet og press på leienivåene.

I handelssegmentet er økt kjøpekraft og positiv reallønnsvekst med på å løfte både omsetning og etterspørsel etter gode retail-lokasjoner, dog er det flere

aktører som sliter med å løfte det fulle prisløftet over til forbrukere. Videre fremstår logistikk fortsatt som det mest ettertraktede segmentet, med svært lav ledighet og stabile leiepriser. Lite nybygging og vedvarende etterspørsel gir grunnlag for fortsatt god utvikling i dette markedet, selv om yieldene også her har steget.

FREMMEDEKAPITALMARKEDET

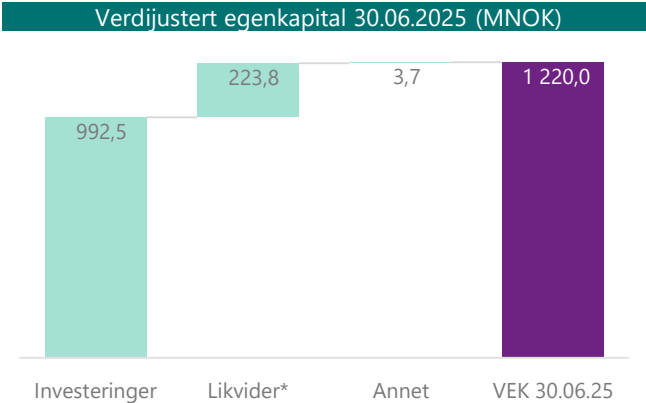
Bankene viser høy utlånsevne, med lave tap og solid kapitaldekning. Utlånsmarginene har falt noe og det er god tilgang til finansiering for solide eiendomsaktører. Obligasjoner prises inn med lavere kredittpåslag enn i 2023, og eiendomsselskaper med god rating oppnår konkurransedyktige vilkår. Markedet forventer fall i både korte og lange renter. Samlet sett gir dette forventninger om bedre finansieringsvilkår og økt transaksjonsaktivitet i eiendomsmarkedet mot slutten av 2025.

FORVALTERENS VURDERING

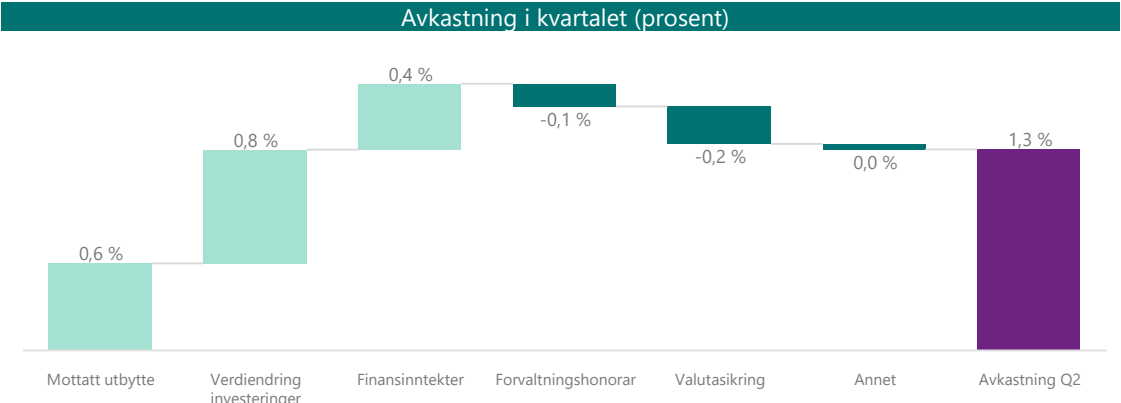
Selv om markedet fortsatt preges av usikkerhet og høyere kapitalkostnader enn vi har vært vant til, mener vi fondet står godt rustet for den videre utviklingen. En tydelig vektlegging av sentralt beliggende, energieffektive bygg kombinert med lange kontrakter og solide leietakere gir robusthet i inntektene. Vi jobber aktivt med å identifisere attraktive muligheter i det vi anser som et selektivt marked. Vår tilstedeværelse og erfaring gjør oss godt posisjonert for gode kjøp i tiden fremover.



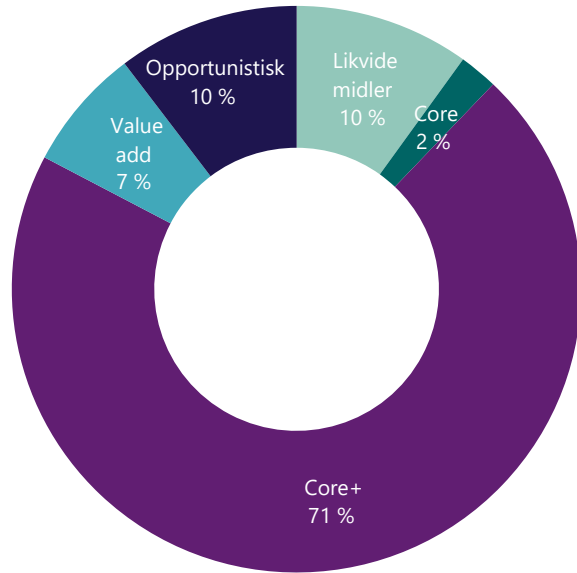
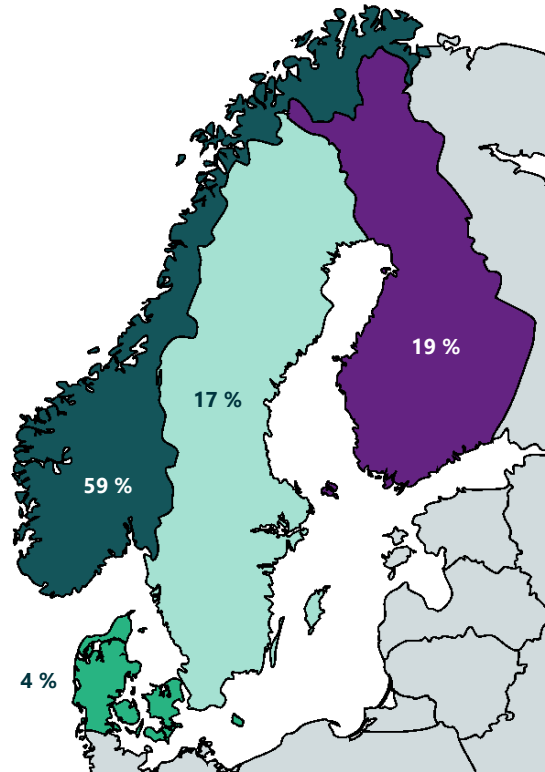
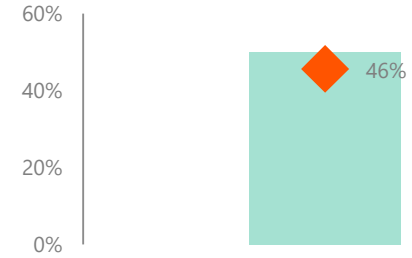
Investering	Første investering	Risikoprofil	Kommitert beløp	Akkumulert investert beløp	NAV Q2	Akkumulert utdeling	VEK i % av total	Avkastning Q2	Avkastning hittil i år
Pareto Eiendomsfelleskap Invest AS	20.01.2022	Core+	50 000 005	50 000 005	46 706 758	3 100 739	4,7 %	3,9 %	3,9 %
DNB Scandinavian PropFund 4 KS	27.09.2021	Core	50 000 000	50 000 000	47 988 936	5 364 327	4,8 %	1,4 %	1,4 %
Stor-Oslo Eiendom Holding AS	07.12.2021	Opportunistisk	55 000 000	55 000 000	38 501 827	-	3,9 %	0,0 %	0,0 %
GC Rieber Eiendom AS	24.01.2022	Core+	114 766 210	114 766 210	112 858 266	16 044 372	11,4 %	3,5 %	3,5 %
Niam Nordic Core-Plus III SCS SICAV-RAIF	18.02.2022	Core+	108 027 887	102 089 304	90 476 785	9 697 897	9,1 %	1,9 %	1,9 %
Malling & Co Vekst AS	13.12.2021	Value add	50 000 000	47 181 876	32 131 121	4 794 847	3,2 %	-3,3 %	-3,3 %
Fokus Eiendomsfond Norge I AS	22.04.2022	Core+	50 000 000	50 000 000	43 263 096	5 452 325	4,4 %	2,2 %	2,2 %
Union Real Estate Fund IV Holding AS	10.11.2022	Value add	50 000 000	35 540 820	39 891 183	-	4,0 %	0,5 %	0,5 %
Swiss Life REF Nordic 2018	03.10.2022	Core+	117 545 120	117 545 120	122 034 600	14 096 000	12,3 %	4,5 %	4,5 %
Union Residential Development AS	21.06.2023	Opportunistisk	60 000 000	28 057 360	35 047 659	2 523 158	3,5 %	1,2 %	1,2 %
Backlog AS	17.06.2024	Core+	87 148 875	87 148 875	88 482 696	4 382 175	8,9 %	3,2 %	3,2 %
OCCI Holding AS	27.11.2024	Core+	188 700 000	181 200 000	181 200 000	-	18,3 %	0,0 %	0,0 %
FinMall AS	18.02.2025	Core+	120 729 625	120 729 625	113 918 650	7 691 450	11,5 %	1,9 %	1,9 %
Totalt for eiendomsporteføljen			1 101 917 723	1 039 259 196	992 501 578	73 147 290	100,0 %	1,9 %	1,9 %



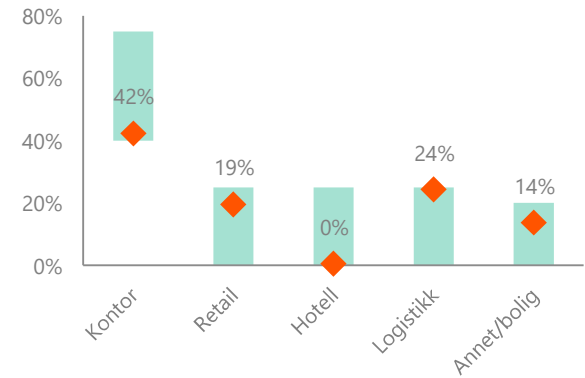
*Likvider består i all hovedsak av plassering i pengemarkedsfond



Risikoprofil (% av GAV)

Geografi¹ (% av GAV)Belåningsgrad²

Segmenter



1. Øvrig plassering utgjør 1% 2. *Fondet er ubelånt. Rapportert belåningsgrad er aggregert for underliggende investeringer.

MILJØ EGENSKAPER – STATUS PR. 31.12.2024

Fondets formål om å fremme miljømessige egenskaper skal oppnås ved å vektlegge følgende egenskaper ved instrumentene som det investeres i og under forvaltningen av fondet:

- 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:

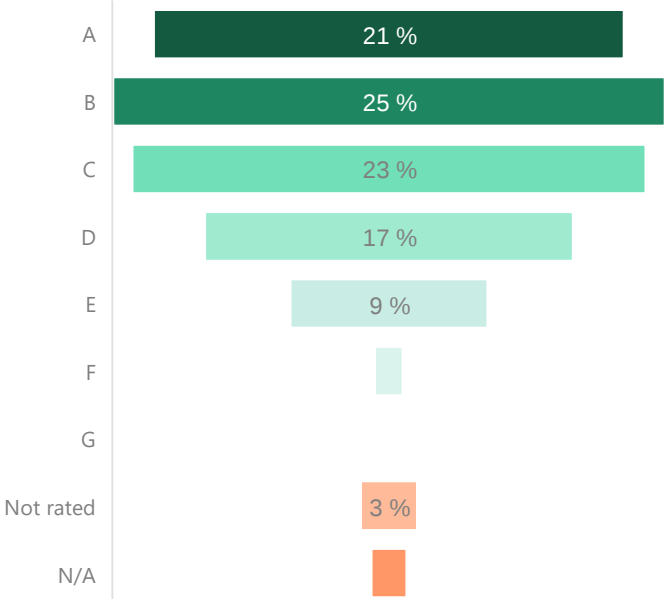
- CO² utslipp pr. kvm
- Energiforbruk pr. kvm
- Energiklassifisering pr kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter) og andel (kvm) næringsbygg med energikarakter
- Andel (kvm) av næringsseiemdommer med tredjepartssertifisering av miljøstandard (BREEAM eller tilsvarende)
- Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data for å vurdere oppnåelse av egenskapene fondet vil fremme

FORVALTERENS VURDERING

For 2024 har vi sett en reduksjon på over 10 prosent i energiforbruket fra fjoråret. Energimerkingen for våre A-C eiendommer har økt fra 62 prosent til 69 prosent, og andelen eiendommer med tredjeparts energi-sertifiseringer (BREEAM) har økt fra 42 prosent til 48 prosent i samme periode.

	2023	2024
 Energi forbruk	147,1 ¹⁾²⁾ kWh/m ²	131,9 ¹⁾²⁾ kWh/m ²
 CO ² -utslipp Lokasjonsbasert	6,7 ¹⁾²⁾ kgCO ² e/ m ²	15,9 ¹⁾²⁾ kgCO ² e/ m ²
 BREEAM In Use	43% av bygninge ne	52% av bygninge ne
Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data	7 av 10 forvaltere	9 av 12 forvaltere

Energiklassifisering pr. kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter)



Karbonintensiteten øker som følge av mer data (scope 3).

¹⁾ Vi har ikke mottatt utslipp og energiintensitet 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 bygg enda. Dette gjelder til dels eiendommer eid gjennom Stor-Oslo Eiendom.



SOSIALE FORHOLD

DNB Næringseiendom (DNB NE) overholder gjeldende menneske-rettigheitslovgivning 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 miljøledelse, 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 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 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 konjunktorene.

Leiejustering/endring 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 Aksjonærvartalens punkt 4. Den begrensede innløsningsretten er forskjellig fra en investering i et verdipapirfond og børssnoterte 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: Risikoen 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 garantieleier 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 ivare tatt gjennom særskilte beslutningsmekanismer, og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNB Næringsseidendom.

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 valutasiskringsavtaler 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 valutasiskringsinstrumenter 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 risikopolis. 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
Camilla Lunne, Styremedlem, Uavhengig repr.
Kristin Mortensen, 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
Anders Aagenæs, Spesialrådgiver/advokat

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,
Investeringssjef, 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.