

NÆRINGSEIENDOM



DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND INVESTORRAPPORT 1. KVARTAL 2026



MARKEDSMATERIELL

INNHOOLD

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



OPPSUMMERING



Cesilie Felde

Fondsansvarlig

«I et marked med flat yieldutvikling, skriver verdiutviklingen seg fra solid forvaltningsarbeid med god utleieaktivitet og kostnadsfokus».

DNB Scandinavian Property Fund leverer en totalavkastning på 2,4 prosent i 1. kvartal 2026, hvorav direkteavkastningen utgjør 1,2 prosent. I et marked med flat yieldutvikling, skriver verdiutviklingen seg fra solid forvaltningsarbeid med god utleieaktivitet og kostnadsfokus. I inneværende kvartal er det signert 5 leiekontrakter, og forvalter jobber aktivt med å fylle opp gjenværende ledige lokaler.

Bærekraftsrapporten for 2025 ble nylig publisert. Gjennom målrettede tiltak har fondet redusert energiforbruket med 25 prosent siden 2019. Du kan lese mer om resultatene som har gitt fondet en bransjeledendeGRESB-score på side 13 i investorrapporten.

I Generalforsamlingen i mars ble det vedtatt en justering i fondets investeringsmandat hvor Hotell ble skilt ut som et eget segment. Dette gir rom for å vurdere nye investeringer innenfor flere segmenter.

Vi ønsker å takke investorer som har tegnet seg for reinvestering av utbytte. Forvalter oppfatter dette som et positivt signal og et uttrykk for tillit til den langsiktige strategien. Vi ser frem til å fortsette den gode dialogen.

Ved inngangen til 2026 forventet Norges Bank to rentekutt i inneværende år. I ettertid har inflasjonen overraskende blitt seg fast, og krigen i Midtøsten har løftet rente- og inflasjonsforventningene. I rentemøtet 26. mars holdt Norges Bank styringsrenten på 4 prosent, men rentebanen er oppjustert og det er sannsynlig med en økning i løpet av året.

Colliers Nordics rapporterer om god aktivitet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom hittil i år. Det er en tydelig «flight to quality», der liv- og pensjonskapital kjemper om de beste objektene. I tillegg drives aktiviteten av porteføljetransaksjoner og konsolideringer. Kapitaltilgangen i bank- og obligasjonsmarkedet er god, men høyere renter gjør det krevende for belånte aktører å finne lønnsomme investeringer.

I 2025 var det realvekst i kontorleieprisene i Oslo tross lav sysselsettingsvekst, arealeffektivisering og stigende ledighet. Leiemarkedet fremstår todelt; prisveksten er størst i sentrum og drives av økte byggekostnader, lav nybygging og høy etterspørsel, mens leiemarkedet i randsonene er noe svakere.

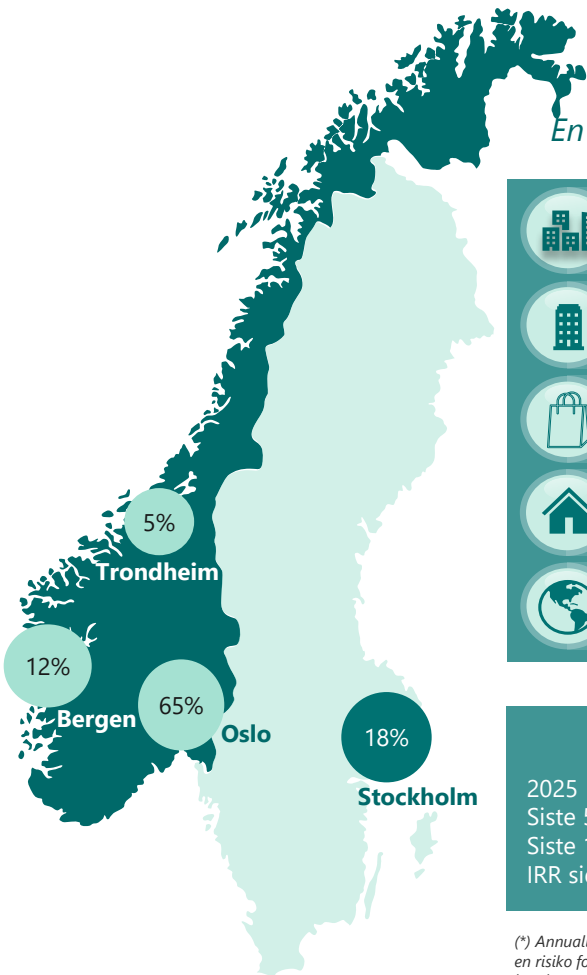
I følge Malling går hotellmarkedet stadig mot nye høyder, en utvikling vi også ser for fondets to hoteller. Veksten kommer spesielt fra økning i internasjonal turisme, men også at nordmenn i større grad enn tidligere ønsker å feriere hjemme. Det tilføres lite ny kapasitet i markedet og hotell fremstår som en attraktiv investering.

Handelssegmentet opplever medvind fra lav arbeidsledighet, økt kjøpekraft og konsum. Fondets to kjøpesenter har en stabil utvikling og omsetningsvekst hittil i 2026.

Fondet består av en robust eiendomsportefølje av høy kvalitet og er godt posisjonert til å levere stabil avkastning i tiden fremover

DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND

En sentralt lokalisert portefølje med solide leietakere, lav ledighet og stabil avkastning



	Kontor 67 % Mandat: 35 – 80%
	Hotell 19 % Mandat: 0 – 40 %
	Handel 12 % Mandat: 0 – 40 %
	Annet 1 % Mandat: 0 – 25 %
	Norge 82 %, Sverige 18 % Mandat: 0 – 40 % i Sverige

Historisk avkastning	
2025	6,8 %
Siste 5 år (p.a.)*	2,4 %
Siste 10 år (p.a.)**	4,3 %
IRR siden oppstart 2007	5,0 %

Nøkkeltall	Q1-26	Q1-25
Antall eiendommer	12	12
Eiendomsverdier (mNOK)	10 211	9 883
Verdijustert egenkapital (mNOK)	10 565	10 188
Forvaltningsareal (kvm)	195 846	195 878
Årlig leieinntekt (mNOK)	556	558
Gjenværende leietid (år)	5,7	6,1
Økonomisk ledighet	4,9 %	2,7 %
Gjennomsnittlig avkastningskrav	5,1 %	5,3 %
Totalavkastning YTD (VEK)	2,4 %	2,6 %

Bærekraft

GRESB-score: 94 av 100 poeng
5/5 stjerner
Nr.1 i sin peer Group

BREEAM: Løpende sertifisering
SFDR: Art. 8

(*) Annualisert 01.01.21 – 31.12.25, (**) Annualisert 01.01.16 – 31.12.25. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning. Investeringer kan både øke og minke i verdi, og det er en risiko for at investor taper deler av eller hele den investerte kapitalen. DNB Næringsseiendom AS gir ingen garantier for resultatet eller avkastningen, og alle handler i fondet foretas på kundens eget ansvar og risiko

2. AVKASTNING OG VERDIER

Avkastningsanalyse 1. kvartal 2026

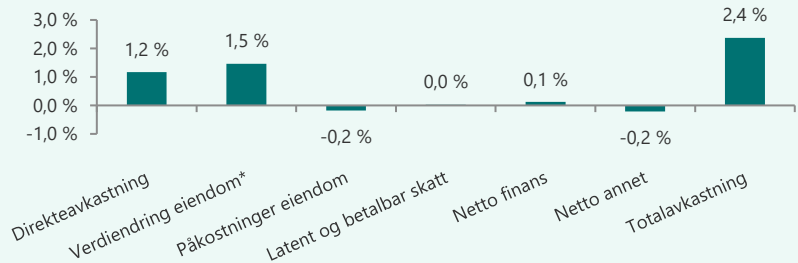
Fondet har i 1. kvartal en totalavkastning på 2,4 prosent. Totalavkastningen beregnes basert på endring i verdijustert egenkapital (VEK) justert for endringer i innbetalt kapital og utbetalt utbytte.

Eiendomsavkastningen er på 2,5 prosent for kvartalet, et resultat av solid forvaltningsarbeid med fokus på utleieaktiviteter og kostnadsfokus. Alle segmenter har gitt et positivt avkastningsbidrag, og gjennomsnittlig avkastningskrav for porteføljen er redusert, noe som har gitt en positiv effekt på verdiutviklingen.

Økonomisk ledighet har økt noe det siste året som følge av at enkelte større leietakere har flyttet ut. Forvalter forventer å gjenutleie de ledige arealene i løpet av 2026.

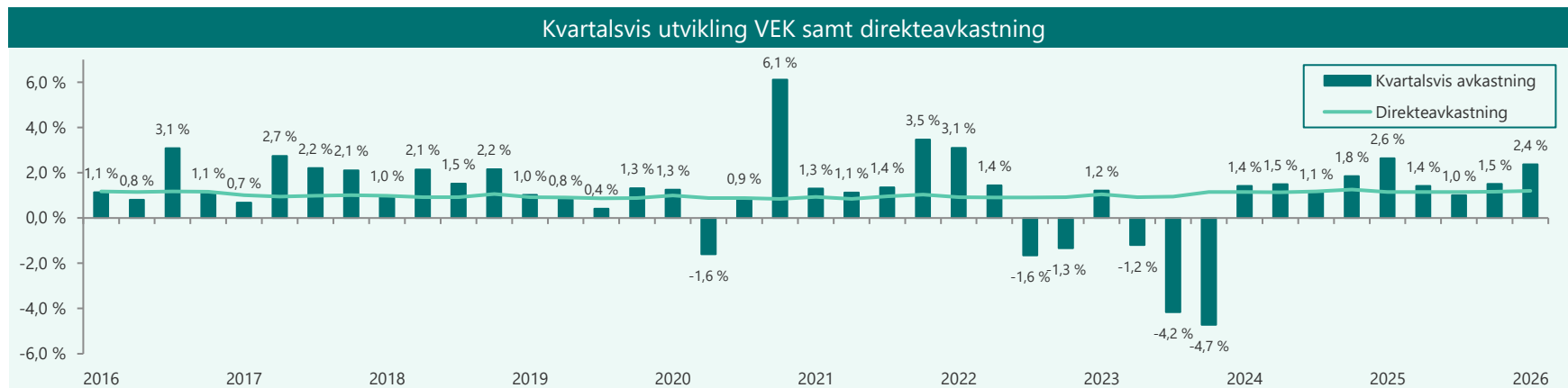
Eiendomsavkastning	Kontor	Hotell	Handel	Annet	Portefølje
Direkteavkastning	1,1 %	1,1 %	1,7 %	2,1 %	1,2 %
Verdiendring	1,6 %	0,3 %	1,1 %	0,6 %	1,3 %
Sum eiendomsavkastning	2,8 %	1,4 %	2,9 %	2,7 %	2,5 %

Totalavkastning 1. kvartal 2026 (VEK)



* 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	2025	YTD 2026
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 %	4,6 %	1,2 %
+ 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 %	2,2 %	1,2 %
= 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 %	6,8 %	2,4 %

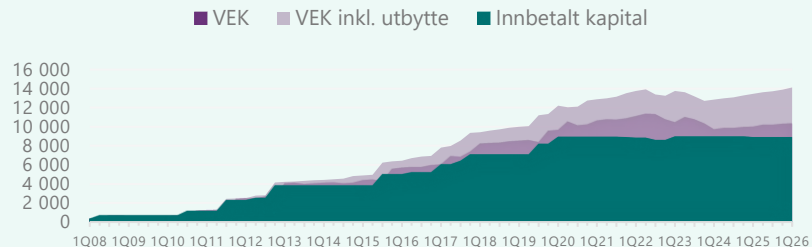
2. AVKASTNING OG VERDIER

Fondets VEK ved utgangen av 1. kvartal er NOK 10 565 millioner. VEK-beregningen hensyntar eiendommenes beregnede markedsverdi justert for latent og utsatt skatt og netto andre eiendeler, se tabell for beregning. I resultat hensyntas faktiske inntekter og kostnader, men kostnader i rapporteringsmåned er basert på prognose.

I fondets levetid er det hittil utbetalt NOK 3 552,7 millioner i utbytte fra fondsselskapet.

DNB Livsforsikrings samlede eierandel i DNB Scandinavian Property Fund utgjør 41,8 prosent pr. 31.03.2026.

Utvikling i innbetalt kapital og VEK (NOK millioner)



Hovedelementer i VEK (NOK millioner)

Eiendomsverdier	10 211
Latent og utsatt skatt	-358
<u>Netto andre eiendeler*</u>	<u>712</u>
Totalt	10 565

* Inkluderer langsiktig fordring mot kjøper av Sandslihaugen 30 AS

Fordeling av innbetalt kapital og VEK (NOK millioner)

	Innbetalt kapital	Prosentvis andel av	VEK
	DNB SPF	VEK	
Direkte eierskap	5 761,6	66,4 %	7 019,2
DNB Scandinavian PropFund AS	1 546,4	15,3 %	1 618,5
DNB Propco International 1 AS	787,0	8,8 %	926,2
DNB Propco International 2 AS	744,6	8,5 %	895,5
DNB Scandinavian Property Fund HM AS	89,3	1,0 %	105,7
Totalt	8 928,9	100 %	10 565,1

2. AVKASTNING OG VERDIER

BEREGNEDE ANDELSVERDIER

Verdier for fondsandelene er basert på kvartalets beregnede verdijusterte 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.

3. oktober 2025 ble Feeder-selskapene DNB Scandinavian PropFund 4 KS, DNB Scandinavian PropFund 5 KS og DNB Scandinavian PropFund IS fusjonert med Masterfund, DNB Scandinavian Property Fund IS. Fusjonen medfører at investorer som tidligere hadde investert i nevnte Feeder-selskaper nå er direkteinvestert i Masterfund. Fusjonen påvirker ikke fondets eller investorenes verdier.

	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	31.12.25	31.03.226
DNB Scandinavian Property Fund IS										102,20	104,63
DNB Scandinavian Property Fund HM AS										3,47	3,55
DNB Scandinavian PropFund HM AS	101,70	107,11	113,11	116,48	123,73	131,88	130,86	120,52	125,96	122,24	125,24
DNB Scandinavian PropFund AS				97,02	106,62	121,45	115,12	190,18**	199,90	213,26	219,23

** Kursendring som følge av kapitalforhøyelse

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN

Porteføljedata – Kontor

Lokalisering	Oslo Trondheim Bergen Stockholm. Hvorav 47 % i Oslo CBD
Utleiebart areal	103 775 kvm
Vektet gjenværende leietid	5,3 år
Økonomisk ledighet	5,2 %



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
Energiklasse: B/D



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
Energiklasse: B



VITAMINVEIEN 4, NYDALEN, OSLO

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



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
Energiklasse: D



KRINKELKROKEN 1, BERGEN

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



SIRKELTOMTEN (PORTALEN) TR.HEIM

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



HAGABLUE, SOLNA, STOCKHOLM

Type bygg: Kontor
Byggeår: 2002
Kjøpsdato: 30.01.2018
Areal: ca. 10 200 kvm
BREEAM In Use: Very Good**
Energiklasse: E (EU-standard)

*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

Porteføljedata – Hotell og annet

Lokalisering hotell	Oslo Stockholm
Lokalisering samfunnsbygg	Bergen
Utleiebart areal	26 722 kvm
Vektet gjenværende leietid	8,6 år
Ledighet (økonomisk)	0,0 %

Porteføljedata – Handel

Lokalisering	Bergen Lillestrøm
Utleiebart areal	45 975 kvm
Vektet gjenværende leietid	3,6 år
Ledighet (økonomisk)	9,2 %



SANDSLIHAUGEN 36, BERGEN

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



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
Energiklasse: B



HOTEL C

Type bygg; Hotell
Byggeår: 1978
Kjøpsdato: 10.01.2023
Areal: ca. 14 200 kvm/367 rom
BREEAM In Use: Good
Energiklasse: E (EU-standard)



ØYRANE TORG, INDRE ARNA, BERGEN

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



LILLESTRØM TORV

Type bygg; Kjøpesenter
Byggeår: 1985/1997
Kjøpsdato: 23.01.2017
Areal: ca. 37 700 kvm
BREEAM In Use: Good/Very Good
Energiklasse: C/D/E

*Parkeringsareal er utelatt fra porteføljedata

**Resertifisering pågår

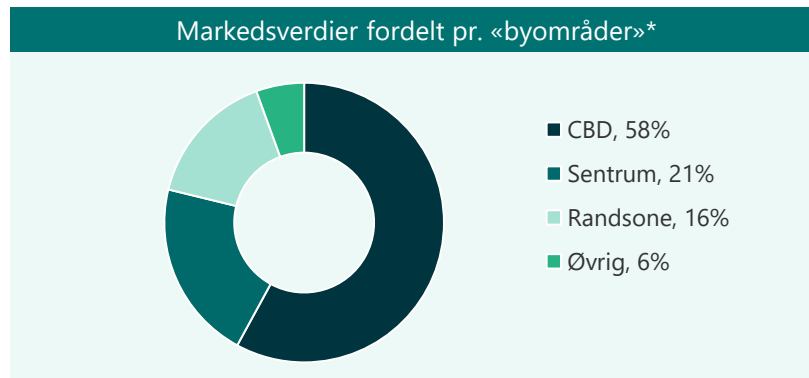
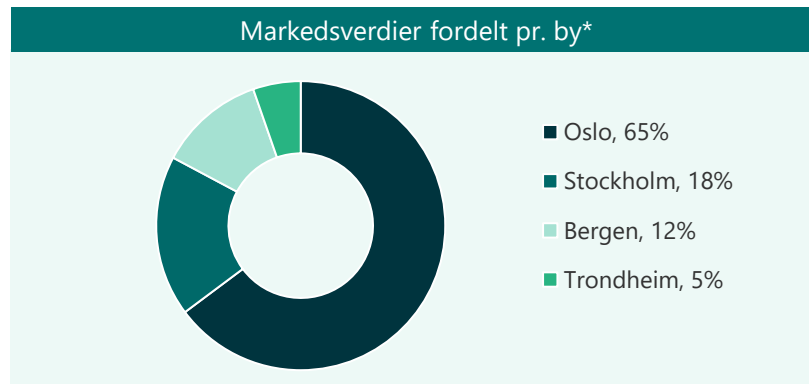
Alle bygg er vurdert som rene handelseiendommer i beregningen av porteføljedata med unntak av økonomisk ledighet

3. EIENDOMSPORTEFØLJEN – PORTEFØLJESTRUKTUR

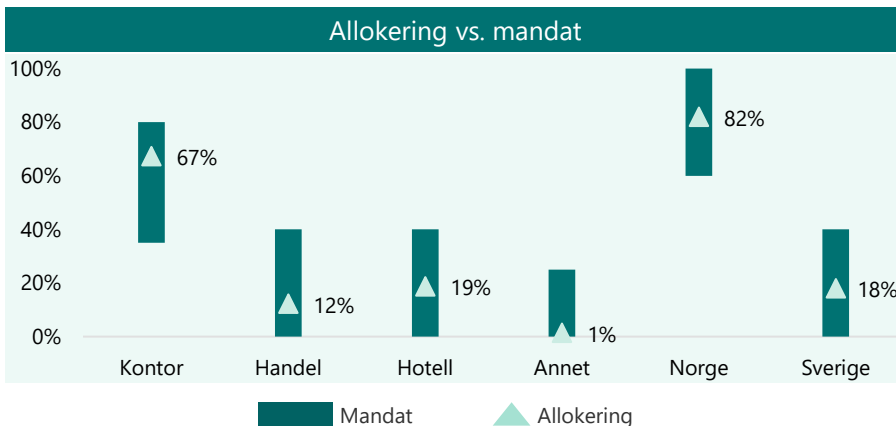
Fondets mål er å ha en diversifisert portefølje av eiendommer med god kvalitet basert på aktiv forvaltning ved kjøp og salg, utvikling, utleie og drift. Eiendomsporteføljen er fortsatt i en oppbyggingsfase mot en målsatt størrelse på NOK 12,5 milliarder. Når denne størrelsen er nådd, skal porteføljen tilfredsstillende fondets 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.

Som et ledd i fremtidig verdiskaping ble det på fondets generalforsamling i mars 2026 vedtatt en mindre justering i fondets investeringsmandat. Segmentet hotell/annet ble delt i to, og endringen innebærer en større fleksibilitet ved nye investeringer for fondet.



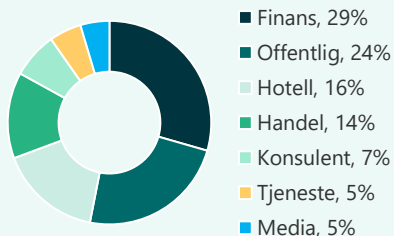
* Avrunding kan føre til at totalen avviker fra 100 prosent.



3. EIENDOMSPORTEFØLJEN - LEIETAKERE

Leietakerfordeling (basert på inntekt)

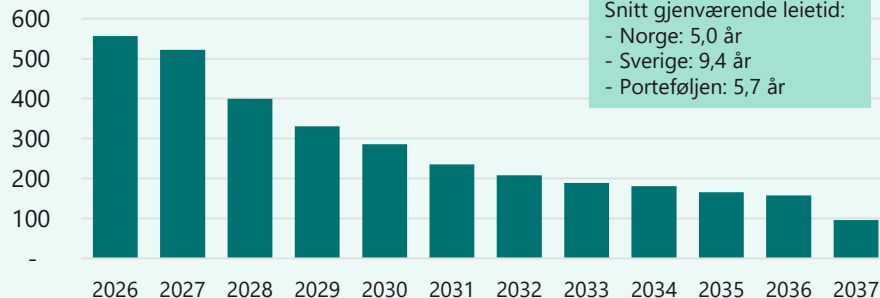
Porteføljen har en god og robust leietakerfordeling innenfor et bredt spekter av bransjer. Leietakersammensetningen er preget av store, solide leietakere som DNB, Strawberry, Helsedirektoratet, Nasjonalt Klageorgan for helsetjenesten, Bergen Kommune, Oslo Kommune, Diskrimineringsombudsmannen i Sverige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



Arealfordeling og økonomisk ledighet (kvm)

	Utleid areal	Ledig areal	Økonomisk ledighet	Totalt areal
Handel	40 650	4 372	9,2 %	45 022
Kontor	94 603	7 048	5,2 %	101 651
Hotell	20 729	0	0,0 %	20 729
Samfunnsbygg	5 993	0	0,0 %	5 993
Parkering	17 474	414	3,3 %	17 888
Annet	4 057	506	14,6 %	4 562
Totalt	183 506	12 340	4,9 %	195 846

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	3,8
Barcode 115 AS	20.12.12	Oslo	Norge	12 616	1,7
Barcode 123 AS	01.07.15	Oslo	Norge	17 862	11,3
Krinkelkroken 1 AS	13.01.20	Bergen	Norge	9 913	5,0
Lillestrøm Torv AS	23.01.17	Oslo	Norge	37 738	2,8
Sandslihaugen 36 AS	01.10.11	Bergen	Norge	5 993	2,3
Sirkeltomten II AS	01.09.11	Trondheim	Norge	21 212	5,2
St. Olavs gate 26 AS	01.07.16	Oslo	Norge	6 586	5,3
Vitaminveien 4 AS	01.07.19	Oslo	Norge	24 293	2,6
Øyrane Torg AS	01.09.17	Bergen	Norge	18 044	5,0
Pennfåktaren 10	10.01.23	Stockholm	Sverige	14 143	11,4
HagaBlue AB	30.01.18	Stockholm	Sverige	10 173	4,4
Totalt				195 845	5,7

4. BÆREKRAFT

DNB Scandinavian Property Fund publiserte nylig fondets årlige bærekraftsrapport: [2025 Bærekraftsrapport](#)

Forvalter jobber systematisk mot flere KPI-er for å forbedre bærekraftskvaliteten i eiendomsporteføljen. Gjennom målrettede tiltak er energiforbruket for fondets eiendommer redusert med 25 prosent siden 2019. Samtidig viser utviklingen innen klimagassutslipp, vannforbruk og avfallshåndtering kontinuerlig forbedringer.

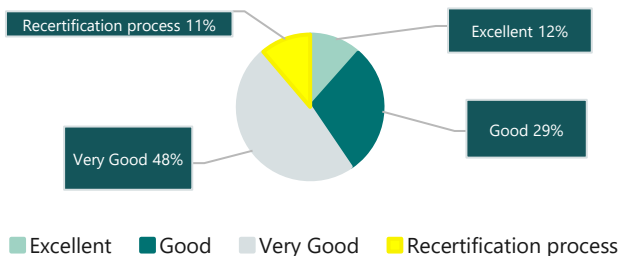
Eiendommene i porteføljen overvåkes gjennom avanserte energistyringssystemer. I tillegg benytter forvalter rammeverk og uavhengige sertifiseringer slik som ISO14001 og BREEAM for å sikre god bærekraftskvalitet i porteføljen.

Alle eiendommer i porteføljen har blitt sertifisert iht. BREEAM-standard, mens tre eiendommer er under re-sertifisering.

Forvalter har et mål om 35 prosent reduksjon i klimagassutslipp innen 2035. For å oppnå dette benyttes forskningsbaserte mål i tråd med Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) Pathway to net zero.

I 2025 oppnådde fondet nok en gang en bransjeledende GRESB-score på 94 poeng og fem stjerner. Fondet ble kåret til nr. 1 blant sammenlignbare fond i Nord-Europa. Resultatet reflekterer et robust ESG-rammeverk, solide styringsstrukturer og dokumenterbare forbedringer innen energieffektivitet, utslippsreduksjoner og datakvalitet.

SPF BREEAM certifications (Market Values)



	Reference year 2019	Goal 2030	Status 2025
 Energy consumption Weather-normalized	229 kWh/m ²	152 kWh/m ²	172 kWh/m ²
 Waste sorting rate	57 Per cent	70 Per cent	63 Per cent
 Water consumption	840 L/m ²	798 L/m ²	517 L/m ²
 CO ₂ -emissions Location based reporting approach	4,4 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2	2,86 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2	1,95 kgCO ₂ e/m ² Scope 1 og 2
 BREEAM In Use	6/13 buildings	100%	*9/12 buildings

*3 eiendommer er under re-sertifisering

5. RISIKOSTYRING

RISIKOKLASSE

Risikoprofilen til fondet skal være moderat og er vurdert å være et «Core»-fond i henhold til INREVs definisjoner. Utviklingsprosjekter kan utgjøre 5 prosent av porteføljen, men samlet sett skal risikoprofilen tilsvare kategorien Core.

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.

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/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.

PORTEFØLJERISIKO: Fondet skal ha en diversifisert portefølje av ubelånt eiendom i de største byene i Norge og Sverige, som skal gi høyest mulig forventet risikojustert avkastning over tid. 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 ikke finner tilstrekkelig gode investeringer, 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.

ENDRING I RAMMEBETINGELSER: Endring i politiske og regulatoriske rammebetingelser kan medføre nye og endrede betingelser for investor, Fondet og underliggende investeringer, som vil kunne medføre redusert lønnsomhet i Fondet og redusert grunnlag for utdelinger mv.

VALUTARISIKO: Fondet har mandat til å foreta investeringer i Norge og Sverige. Ved kjøp i Sverige vil leieinntekter og kostnader betales i lokal valuta. I tillegg til normal eiendomsrisiko vil vekslingskursen ved kjøp/salg av eiendom påvirke avkastningen. 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: Det kan oppstå problemer med betalinger innenfor de avtalte leieperiodene gjennom leietakers mislighold, konkurs eller på annen måte. Ved inngåelse av avtaler foreligger en motpartsrisiko som søkes ivaretatt 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.

5. RISIKOSTYRING

LIKVIDITETSRISIKO: 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 børsnoterte aksjer hvor det normalt vil være anledning til å innløse daglig. Investor bes sette seg inn i gjeldene innløsningsregler. 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.

VERDIVURDERING OG VERDIENDRINGER: Retningslinje for uavhengig verddivurdering skal sammen med fondets verddivurderingspolicy sikre at det gjøres en korrekt og uavhengig verddivurdering av eiendeler tilhørende fondet. Markedsverdien av eiendommene fastsettes kvartalsvis med utgangspunkt i snittet av verddivurderingene til 2 uavhengige eksterne verddivurderere. Verdien av eiendommen 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 konsumprisindeksen (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 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.

REUTLEIE OG SALG AV EIENDOMMER: Ved utløp av eksisterende leiekontrakter kan leieforholdet falle bort eller bli reforhandlet til lavere leienivå enn eksisterende, slik at inntektsgrunnlaget og dermed lønnsomheten ved investeringene 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.

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, som leietaker og som forvalter, kan det oppstå interessekonflikter. Dette er ivarett gjennom særskilte beslutningsmekanismer og gjennom interne retningslinjer i konsernet og for DNB Næringsseiendom.

BÆREKRAFTSRISIKO: Bærekraftsrisiko er i hovedsak 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.

IKT- RISIKO: Fondet er eksponert for risiko knyttet til informasjonsteknologi (IKT), herunder systemfeil, driftsavbrudd, svikt hos tredjepartsleverandører, mangelfull tilgangsstyring samt risiko for sikkerhetsbrudd og uautorisert tilgang til sensitiv informasjon. IKT hendelser kan påvirke evnen til å gjennomføre nødvendige driftsprosesser, herunder eksempelvis verdiberegningsrapportering og likviditetsstyring. Systemsvikt eller tilgjengelighetsproblemer kan medføre forsinkelser, feilinformasjon eller operasjonelle tap. Forvalter arbeider løpende med å redusere IKT risiko gjennom etablerte kontrollrutiner, sårbarhetsanalyser samt oppfølging av leverandører.

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.

6. GENERELL INFORMASJON

Type fond	Eiendomsfond, ubelånt, åpent
Risikoprofil	Core (INREV-standard), moderat/lav risiko
SFDR klassifisering	Artikkel 8
Geografi	Norge (minimum 60%) og Sverige (maks 40 %).
Segment	Kontor (min 35 %, maks 80 %), handel (maks 40 %) og annet/hotell (maks 25 %).
Utvikling/prosjekt	Maks 5 %
Avkastningsmål VEK (IRR)	5-7 % årlig
Mål for utdelinger	3-5 % årlig
Porteføljemål (målsatt størrelse)	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 valutasisikres
Likviditetsbuffer	Ingen restriksjoner, løpende vurdering
Omsetning av andeler/aksjer	Fritt omsettelig, men krever godkjenning av styret
Honorarer	Årlig forvaltningshonorar: ca. 0,6 prosent av markedsverdi. For detaljert informasjon: les fondets nøkkelinformasjonsdokument/markedsmateriell eller kontakt forvalter
Transaksjonshonorar:	1 prosent ved kjøp av eiendom og 0,5 prosent ved salg av eiendom
Innløsningsgebyr	1,5 % som tilfaller fondet
Tilretteleggingshonorar	Ved emisjon påløper tegnings- og tilretteleggingshonorar på inntil 0,25% av kommittert beløp
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
Likviditet/2. håndmarked	Investor kan stå på salgsliste i 2. håndmarkedet. Det er ingen garanti for at andeler blir solgt fordi det er avhengig av interesserte kjøpere
Oppløsning	Fondet kan oppløses av selskapsmøtet dersom minimum 2/3 av eierandelene stemmer for



6. GENERELL INFORMASJON

HOVEDKONTOR

DNB Scandinavian Property Fund HM AS
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
- 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 VIIIs 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

- 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, Konst. Adm. Dir. 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
- Linn Økland, Styremedlem, Økonomisjef, 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 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