

NØKKELINFORMASJON - DNB SCANDINAVIAN PROPERTY FUND IS/HM 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

Hovedfond: DNB Scandinavian Property Fund IS (Fondet) og DNB Scandinavian Property Fund HM AS (Hovedmannen) org.nr. 935 750 474. Fondet var tidligere et registrert DA, under navnet DNB Scandinavian Property Fund DA («Det Tidligere Hovedfondet»), som den 27. juni 2025 ble vedtatt omdannet til et indre selskap med kontinuitet på både virksomhets- og eiernivå. Fondet er også slått sammen med flere av Det tidligere Hovedfondets feeder-selskaper. Fondets virksomhet er således en videreføring av den virksomhet som tidligere ble drevet i Det Tidligere Hovedfondet.

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 AIF'er.

Finanstilsynet fører tilsyn med DNB Næringseiendom AS og dette nøkkelinformasjonsdokumentet.

Denne nøkkelinformasjonen er oppdatert per 25.03.26.

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: Ubelånt eiendomsfond.

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

Juridisk struktur: Fondet er organisert som et indre selskap, DNB Scandinavian Property Fund IS og den tilhørende Hovedmannen, DNB Scandinavian Property Fund HM AS. Av tegnet kapital vil 1 prosent investeres i Hovedmannen og 99 prosent i Fondet. Investorene blir stille deltakere i Fondet og aksjonærer i Hovedmannen. Hovedmannens andel av Fondet skal til enhver tid utgjøre minimum 1 prosent. Deltakere i Fondet investerer direkte i Fondet (og Hovedmannen) eller indirekte via «feedere» som er etablert som tilføringsfond. Feederne forvaltes også av DNB Næringseiendom AS.

Målsetning: Fondet har som målsetning å skape langsiktig avkastning gjennom investeringer i næringseiendom. Fondets langsiktige avkastningsmål etter kostnader er 5-7 prosent. Fondet investerer i næringseiendom innenfor segmentene kontor, handel og hotell/annet med sentral beliggenhet i de største byene i Norge og Sverige. Fondet har en «Core» profil, dvs. eiendom med moderat risiko, liten grad av utviklingsprosjekter annet enn leietagertilpasninger og høy grad av stabil kontantstrøm fra eiendommene, jfr INREVs definisjon. Når Fondet er fullinvestert skal porteføljen ha følgende sammensetning; **Kontor 35 – 80 prosent, Handel 0 – 40 prosent, Hotell 0 – 40 prosent og Annet 0 – 25 prosent.** Geografisk fordeling: **Norge 60 – 100 prosent, Sverige 0 – 40 prosent.** Utviklingsprosjekter kan utgjøre inntil 5 prosent av porteføljen. Investeringer skjer fortrinnsvis ved kjøp av eiendomseiende selskaper («SPV-er»). I den eksisterende porteføljen eies alle eiendommer 100 prosent av Fondet via to 100%-eide holdingselskaper, men det kan være aktuelt å delta i investeringer sammen med andre. Fondet er et SFDR art. 8 fond og visse bærekraftskriterier, så som energiklasse mm, hensyntas ved investering. Det er et mål å utbetale et utbytte på 3-5 prosent årlig fra Fondet, men dette kan ikke garanteres.

Målgruppe: Målgruppen for Fondet er investorer som har tilstrekkelig kunnskap til å forstå risikoen ved en langsiktig investering i eiendom og som ønsker å investere i en diversifisert eiendomsportefølje. Markedet for omsetning av andeler har begrenset likviditet.

Minimumsinvestering i Fondet er 5 millioner kroner.

Depotmottager: DNB Bank ASA

Annet: Nærmere informasjon om Fondet, herunder strategi, kvartalsrapporter og siste andelsverdi kan skaffes kostnadsfritt på [DNB Scandinavian Property Fund](https://dnb.scandinavianpropertyfund.no)

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.

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, eller må selge til en pris som er ugunstig.

Avkastningsscenarioer

Beløpene som vises er fratrukket alle kostnader for selve produktet, men ikke nødvendigvis fratrukket 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. Det ugunstige, moderate og gunstige scenarioet som vises er illustrasjoner på mulig fremtidig avkastning basert på utviklingen i Fondets siste 15 år (2011-2025). Scenarioene i tabellen er fremstillinger basert på produktets tidligere resultater og under bestemte antakelser. Markedene kan utvikle seg veldig annerledes i fremtiden. Det stressede scenarioet viser hva du kan få tilbake under ekstreme markedsforhold. For det stressede scenarioet er det lagt til grunn en reduksjon i leieinntekt på 10 % og et fall i eiendomsverdier på 15 %.

Anbefalt investeringsperiode:		5-10 år			
Eksempelinvestering:		100 000 NOK			
		Hvis du selger etter 1 år	Hvis du selger etter 5 år	Hvis du selger etter 10 år	
Scenarier					
Minimum	Det er ingen garantert minimumsavkastning. Du kan tape deler av eller hele det investerte beløpet.				
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	85 200 kroner	99 400 kroner	118 700 kroner	Scenarioet er basert på at fondet oppnår betydelig dårligere avkastning enn i det ugunstige scenarioet.
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-14,8 prosent	-0,1 prosent	1,7 prosent	
Ugunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	97 800 kroner	110 100 kroner	150 600 kroner	Scenarioet er basert på 10. persentil av fondets avkastning siste 15 år.
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-2,2 prosent	1,9 prosent	4,2 prosent	
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	105 300 kroner	134 500 kroner	179 200 kroner	Scenarioet er basert på fondets median-avkastning siste 15 år.
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	5,3 prosent	6,1 prosent	6,0 prosent	
Gunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	108 700 kroner	144 000 kroner	193 000 kroner	Scenarioet er basert på 90. persentil av fondets avkastning siste 15 år.
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	8,7 prosent	7,6 prosent	6,8 prosent	

For 5 års-perioden inntraff det ugunstige scenarioet i perioden Q4 2019-Q3 2024, det moderate scenarioet i perioden Q1 2017-Q4 2021 og det gunstige scenarioet inntraff i perioden Q3 2013-Q2 2018. Avkastningsscenarioene er beregnet på rullerende kvartal og dekker alle perioder på 1 år, 5 år og 10 år i årene 2011-2025. Scenarioene inkluderer alle kostnader under avsnittet «hva er kostnadene» med unntak av innløsningshonorar da det er forutsatt avhending ved salg i annenhåndsmarkedet. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

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:

- I det første året vil du kunne få tilbake det du har investert (0 % årlig avkastning) fratrukket kostnader.
- 100 000 kroner investeres.
- Under «totale kostnader» er det lagt til grunn at investeringen gjøres gjennom emisjon mens exit skjer ved salg i annenhåndsmarkedet.

	Hvis du selger etter ett år	Hvis du selger etter 5 år	Hvis du selger etter 10 år
Totale kostnader	1 620 kr	3 090 kr	4 930 kr
Årlig kostnadseffekt (*)	1,6 %	0,6 % hvert år	0,5 % hvert år

*Den årlige kostnadseffekten illustrerer hvordan kostnader reduserer avkastningen din hvert år i løpet av investeringsperioden. Eksempelvis vil man ved 10 års investeringshorisont i henhold til det moderate scenarioet, oppnå gjennomsnittlig avkastning per år på 6,5 prosent før kostnader og 6,0 prosent etter kostnader. Transaksjonskostnader er beregnet på grunnlag av faktiske kostnader siste tre år. Andre kostnader er beregnet på grunnlag av faktiske kostnader siste år.

Kostnadssammensetning¹

Engangskostnader ved kjøp eller salg av andeler		Hvis du innløser etter ett år
Tegningskostnader	Ved emisjon vil det påløpe et tegnings- og tilretteleggingshonorar på 0,25 prosent ved tegning under NOK 50 millioner samt et transaksjonshonorar på 1,0 prosent som skal dekke kostnadene ved kjøp av eiendom i Hovedfondet. I tillegg vil det påløpe en andel av opprinnelige etableringskostnader for Mottakerfondet.	1 250 kroner
Innløsningskostnader	Det påløper et innløsningshonorar på 1,5 prosent som tilfaller Mottakerfondet samt andre innløsningskostnader	1 500 kroner
Løpende kostnader som belastes hvert år		
Forvaltningshonorar, drifts- og andre operative og administrative kostnader	Forvalter belaster 0,3 % av verdien av investeringen din hvert år, i tillegg til at det påløper andre administrasjonskostnader. Dette er et estimat basert på faktiske kostnader i løpet av det siste året. Kostnader på eiendomsnivå er ikke inkludert i denne kostnadsoppstillingen.	320 kroner
Transaksjonskostnader ved fondets kjøp og salg av eiendommer	Ved salg av eiendom belaster Forvalter et transaksjonshonorar på 0,5 prosent av transaksjonssummen i tillegg til andre transaksjonskostnader som belastes Fondet direkte. Dersom vederlaget reinvesteres, påløper 1,0 prosent av verdien av eiendommen i kjøpshonorar. Siste tre år er gjennomført ett kjøp og ett salg.	50 kroner
Særskilte kostnader som belastes fondet under bestemte omstendigheter		
Resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse	Dette fondet har ikke resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse.	Ikke resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse

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

Anbefalt investeringsperiode: 5 – 10 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 Hovedmannens styre. Det påløper ingen ekstra kostnader hvis du selger tidligere enn anbefalt investeringsperiode i annenhåndsmarkedet. Avhendelse av andeler kan også skje gjennom innløsning. Innløsning kan først skje 18 mnd. etter at tegnet kapital er fullt innbetalt etter nærmere angitte regler. Det påløper et honorar på 1,5 prosent som godskrives Fondet samt direkte kostnader knyttet til innløsningen, se Fondets Selskapsavtale og kostnadsmatrisen over.

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. For ytterligere informasjon, se Fondets hjemmeside [DNB Scandinavian Property Fund](#)

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.

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 Fondet med underliggende investeringer.

Rapportering: Det rapporteres kvartalsvis i form av investorrapport for Fondet på norsk og engelsk samt beholdningsoppgaver til den enkelte investor. I tillegg utarbeides en årsrapport samt bærekraftsrapport. Rapporter til investorene blir gjort tilgjengelig elektronisk. All dokumentasjon foreligger på norsk.

¹ **Rabatt på løpende honorarer:** Ved investeringer som overstiger gitte terskler gjelder følgende rabatter: NOK 300 – 499 mill; 0,05 % NOK 500 – 999 mill; 0,10 %, NOK 1 000 mill og over; 0,20 %