



Nordea

## Fondskonto Eiendom

– gjeldfri utviklingsportefølje med næringseiendommer

Fondskonto Eiendom er en aktiv forvaltet, gjeldfri utviklingsportefølje med norske nærings-eiendommer. Porteføljen skaper avkastning gjennom løpende utvikling, utleie og høyt fokus på bærekraftig forvaltning.

### Hva er Fondskonto Eiendom?

Nordea Liv i samarbeid med Nordea Private Banking gir deg som Private Banking-kunde nå en unik mulighet til å investere i en diversifisert utviklingsportefølje av nærings-eiendommer gjennom Fondskonto Eiendom. Dette er en del av eiendomsmarkedet som i hovedsak er forbeholdt profesjonelle investorer, siden hvert enkelt bygg i porteføljen har en markedsverdi mellom kr 200-1000 mill. En portefølje med slike eiendommer vil være veldig kapitalkrevende for en privat investor å investere direkte i.

### Hvordan investere i Fondskonto Eiendom?

Med Fondskonto Eiendom investerer du i Nordea Liv Eiendomsportefølje. Dette gjøres i en egen Fondskonto-avtale for privatpersoner, eller i Fondskonto for Bedrifter for næringsdrivende. Avtalen passer bra for kunder som ønsker en langsiktig forvaltning av kapitalen, og passer godt inn i porteføljer som en stabil langsiktig investering. Vilklårene for Fondskonto Eiendom vil avvike noe fra en ordinær Fondskontoavtale.

### Hva er Nordea Liv Eiendomsportefølje?

Nordea Liv har over 27 års historikk med forvaltning av næringseiendommer i det norske markedet. Porteføljen har lang og særdeles god forvaltningshistorikk, og har vært en viktig bidragsyter til Nordea Liv sin kollektivportefølje over mange år.

Hovedmålet med eiendomsforvaltningen er å levere en god, risikoustert avkastning som skapes gjennom aktiv forvaltning av eiendomsporteføljen. I den forbindelse legger vi vekt på følgende:

- Nordea Liv kjøper eiendom med utviklingspotensial, og videreutvikler disse på en bærekraftig måte.

- Eiendommen utvikles til potensialet anses som oppnådd. Deretter gjøres en vurdering av om eiendommene skal selges for å realisere avkastning, og gi mulighet til å investere frigjorte midler i nye eiendommer.
- Eiendomsporteføljen må generere nok leieinntekter til å finansiere løpende utvikling av nye eiendomsprosjekter.
- Eiendomsporteføljen har høyt fokus på bærekraft, og har konkrete mål om å redusere klimaavtrykket og bidra til mer miljøvennlige næringseiendommer i Norge. Byggene BREEAM-NOR sertifiseres, og eiendomsforvaltningen inngår i Nordea sine øvrige målsetninger innen bærekraftige investeringer.
- Nordea Liv investerer direkte i eller rundt de største byene i Norge. Investeringobjekter er typisk kontorbygninger med attraktiv beliggenhet nær offentlig transport og knutepunkter, lager- og industribygninger med god beliggenhet, og institusjonelle bygninger som skoler, bygninger innen helsesektoren, bibliotek o.l.

### Forvaltning av eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen består i dag av 20-25 eiendommer med en samlet markedsverdi på over kr 10 milliarder. Avkastningen i porteføljen kommer løpende fra utleie og utvikling av eiendommene i porteføljen. Hver måned gjennomføres en ekstern verddivurdering av samtlige eiendommer i eiendomsporteføljen.

Kursene oppdateres første virkedag i hver måned. Daglig øker deretter kursen med porteføljens yield (verdien av netto leieinntekter målt mot markedsverdien av hele eiendomsporteføljen). Avkastningen forventes å ligge mellom forventet avkastning på renter og aksjer. Historisk

avkastning har årlig vært på over 10 % de siste fem årene. Eiendomsporteføljen har slått benchmark hvert år de siste tre årene. Avkastningen var 21,5 % i 2021 (kilde: MSCI Norway Annual Property Index).

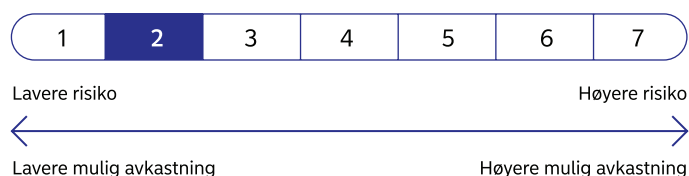
### Avkastning på Nordea Liv eiendomsportefølge ved årsskiftet 2020

Totalavkastning	2018	2019	2020	3 år
Nordea Liv eiendomsportefølge	11.3	10.5	11.5	11.1
Benchmark	7.9	8.3	10.1	8.7
Differanseavkastning	3.2	2.1	1.2	2.2

### Risiko

For en diversifisert eiendomsportefølge med lav eller ingen belåning kan risiko og forventet avkastning generelt sett ligge mellom obligasjoner og aksjer, men nærmere obligasjoner. Nordea Liv Eiendomsportefølge er spredd på mange ikke-belånte enkelteiendommer, med ulike egenskaper som geografi, type lokaler, leietakere og annet.

Investeringsprofilens verdi kan forventes å svinge mindre enn aksjefond, men mer enn korte rentefond. Fondet har risikoklasse 2.



For mer informasjon, se porteføljens KID-dokument/nøkkelinformasjon på [nordea.no](http://nordea.no)

### Eiendomsinvesteringer gir god diversifisering i en investeringsportefølge

Gjeldfri eiendom har en rekke positive portefølgegenskaper, og bør sammen med rente- og aksjeinvesteringer være en del av en diversifisert portefølge. I kombinasjon med globale aksjer og renter, vil porteføljen kunne gi en økt risikjustert avkastning. Eiendomsporteføljen gir inflasjonsbeskyttelse av den langsiktige kjøpekraften.

Kontantstrømmen (leieinntektene) er inflasjonsjustert, noe som ivaretar kjøpekraften. Det er en begrenset samvariasjon med aksjer og lange og korte renter, hvor eiendomsinvesteringen ikke svinger helt i takt med aksje- og rentemarkedet. Dette er en gjeldfri eiendomsportefølge med stabil kontantstrøm, som gir inflasjonsbeskyttelse og et attraktivt forhold mellom avkastning og risiko.

### Særskilte regler for Fondskonto Eiendom

- Separat fondskonto avtale med kun Nordea Liv Eiendomsportefølge som investeringsvalg

- Det vil være tegningsperioder med begrenset volum, og perioder hvor det er stengt for ny investeringer
- Tegningsregler på minimum kr 0,5 mill. og maksimum kr 20 mill. pr. kunde
- Mulighet til ekstrainnskudd kun ved åpne salgsperioder
- Kjøp, ekstrainnskudd og uttak gjøres kun gjennom din rådgiver i Private Banking. Fondsbytte er ikke mulig i denne avtalen.

### Tilgjengelighet til investerte midler

Midler plassert i Nordea Livs Eiendomsportefølge er tilgjengelige og kan tas ut tre kalendermåneder etter at uttaket er meldt til Nordea Liv. Handelen foretas første virkedag i neste måned etter disse tre månedene. Pengene er normalt på konto etter fire til fem virkedager. Verdien vil være verdien av andelene på oppgjørstidspunktet.

### Kostnader

Fondskonto Eiendom har tre kostnadselementer:

- Administrasjonskostnad for Fondskonto: 0,30 %. Denne reduseres til 0,2 % for avtaler over kr 10 mill. og til 0,1 % for avtaler over kr 25 mill. Ved flere Fondskontoavtaler i Nordea Liv legges samlet saldo til grunn for beregning av nivå på administrasjonskostnad.
- Forvaltningskostnad for Nordea Livs Eiendomsportefølge (P2): 1,40 %.
- Det beregnes en forsikringskostnad avhengig av alder som ved dødsfall gir en utbetaling på 101 % av saldoen. Eksempel: For en person på 50 år med en saldo på kr 1 000 000 er forsikringskostnaden kr 38,80 pr. år.

### Øvrige betingelser

- Fondskonto Eiendom kan pantsettes ved verdipapirfinansiering i Private Banking med 60 % sikkerhetsverdi (min. lånebeløp kr 5 mill.).
- Fondskonto Eiendom beskattes som aksjer, og går inn under fritaksmodellen for aksjer ved investeringer gjennom selskaper.
- Pengene kan flyttes skattefritt mellom ulike fondskontoer i Nordea Liv.
- Utbetaling ved dødsfall (privatkunder): Ved forsikredes død utbetales sparesaldoen til arvinger etter lov eller testament. Forsikringssummen (1 %) utbetales etter bestemmelser gitt i Forsikringsavtaleloven.
- Utbetaling ved dødsfall (bedriftskunder): Ved forsikredes død utbetales sparesaldoen og forsikringssummen til eier (bedriften).

### Full oversikt på dine sider på [nordealiv.no](http://nordealiv.no)

Du har full oversikt over dine investeringer på dine sider i Persondialogen på [nordealiv.no](http://nordealiv.no). Her finner du informasjon om blant annet transaksjoner og verdiutvikling. Du kan ikke selv gjøre endringer på avtalen i Persondialogen.

### Mer informasjon og spørsmål

Dette produktarket inneholder kun et utdrag av produktreglene. Ved spørsmål eller behov for ytterligere informasjon, kan du kontakte din Private Banking-rådgiver eller Nordea Liv på [nordealiv.no](http://nordealiv.no).