

Swiss Life REF 2024 Invest I
Mars 2025

Swiss Life Asset Managers Nordic

Innhold

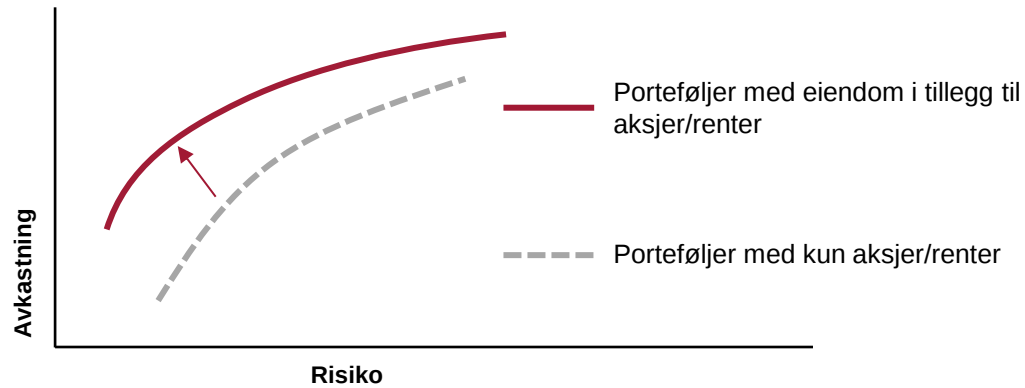
Investeringsmuligheten	3
Forvalter	10
Strategi og investeringsprosess	17
Bærekraft og miljø (ESG)	23
Historisk avkastning	28
Det nordiske eiendomsmarkedet	32
Fondsstruktur og organisering	40
Risiko og ansvarsforhold	44
Kontaktinformasjon	54



Investeringsmuligheten

Eiendom viktig byggestein i porteføljen

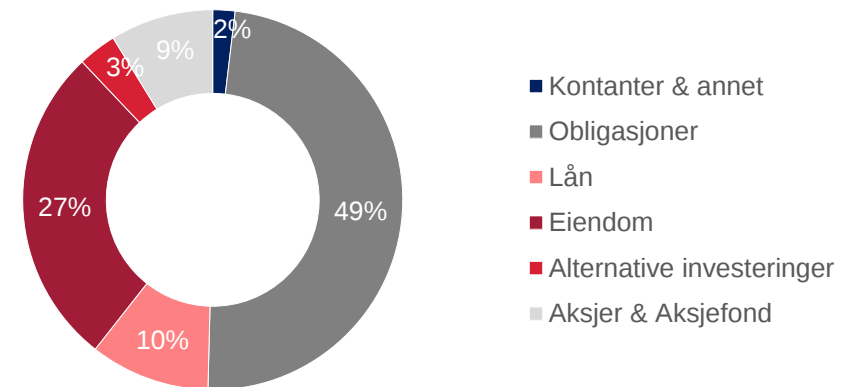
Eiendom forbedrer risikojustert avkastning



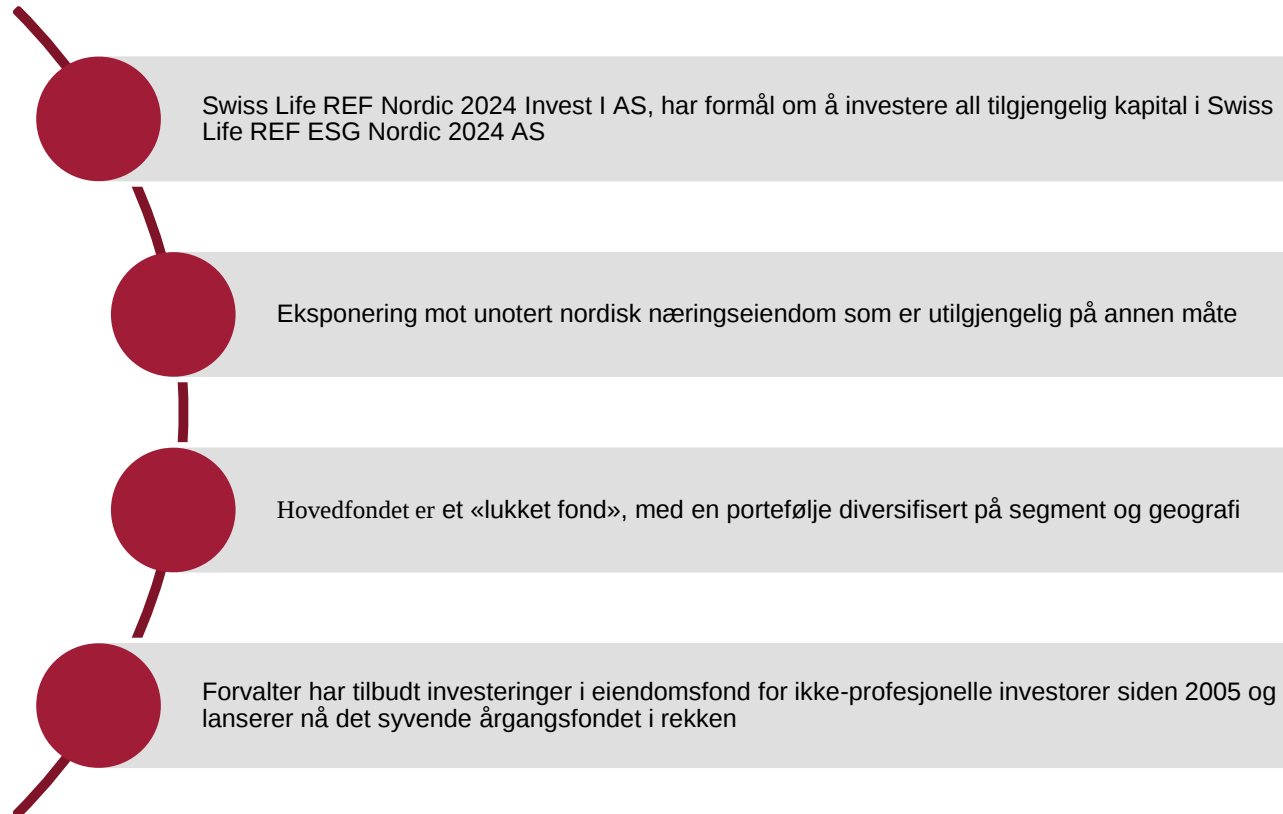
- Eiendom i en investeringsportefølje gir samme avkastning med lavere volatilitet sammenlignet med porteføljer uten eiendom.
- Eiendom svinger ikke helt i takt med aksjer og obligasjoner, og gir jevnere avkastning over tid.
- Eiendom genererer stabile kontantstrømmer og justeres for inflasjon.

Eiendom betydelig andel av porteføljer

- Eiendom er en naturlig byggestein i en portefølje for langsiktig sparing, som pensjon.
- Store institusjonelle investorer som NBIM, pensjonskasser og livsforsikringsselskaper har en betydelig allokering til eiendom
 - Eksempelvis, Swiss Life har 27 % av porteføljen i eiendom.

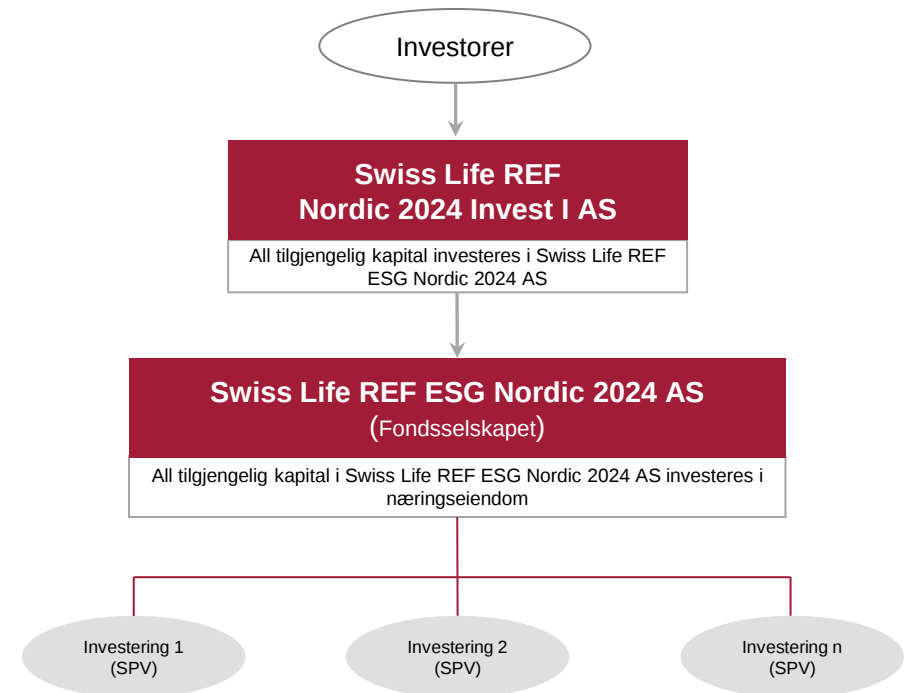


Investeringsmulighet – Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I



Eksposering mot attraktiv unotert eiendom i Norden.

Forenklet selskapsstruktur



Hovedpunkter – Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (Hovedfondet)

Robust strategi

- **Langsiktig investeringshorisont med fokus på å beskytte nedsiden**
 - Fokus på kontantstrøm og utbyttekapasitet
 - Investeringer med definert potensial
 - Erfarent forvalterteam
 - Solid nettverk i Norden

Attraktivt avkastningsmål med utbyttefokus

- **Mål om å oppnå solid risikojustert avkastning**
 - Avkastningsmål: 8 –10% p.a. (IRR)
 - Mål om årlig utbytte: 4 – 6% p.a.
 - Redusert ligningsverdi*: Investerings vil ha en skattemessig formuesreducerende verdi
 - Levetid: 7 år etter avsluttet investeringsperiode (kan forlenges 2+2 år)
 - ESG: Klassifisert som artikkel 8 fond under SFDR – "lysegrønt fond"

Forvalter med gode historiske resultater

- **Forvalter kan vise til solid historisk avkastning som overgår målsettingen**
 - Historiske fond med dokumentert god avkastning relativt til andre (kilde: Preqin)
 - Forvalter og fond har mottatt priser og utmerkelser
 - Transparent og kostnadseffektiv fondsstruktur
 - Solid markedsposisjon

Begrenset størrelse

- **Maksimal størrelse – NOK 3.000 millioner**
 - Stor nok portefølje til å etablere en diversifisert portefølje – ikke for stor til å kunne selges
 - Markedsstørrelsen ikke en begrensende faktor ift transaksjonsmuligheter
 - Kapital som ikke er investert ved utløpet investeringsperioden vurderes utbetalt til investorene

* Formuesverdien beregnes etter de til enhver tid gjeldende regler. Per 31.12.2023 beregnes formuesverdi ved en enkelt eiendom ved at leieinntektene fratrekkes 10%. Nettoleien deles deretter med et yieldkrav. Yieldkravet for 2023 er pt. Ikke fastsatt, men var på 8,5% i 2023. Yieldkravet er uavhengig av eiendommen. Fra fastsatt formuesverdi, gis det en verdsettelsesrabatt. Rabatten var på 25 % for 2022, 20% i 2023 og 20% i 2024.

Noen av de siste investeringene vi har gjort

2022-fondet

2024-fondet



Område	Næstved, Danmark	Espoo, Finland	Gøteborg Sverige	Varberg, Sweden	Hyvinkää, Finland
Eiendomstype	Kjøpesenter	Big Box handel	Logistikk	Logistikk	Logistikk
Kjøpesum	805 MDKK / 1 263 MNOK	55,5 MEUR / 630 MNOK	700 MSEK / 701 MNOK	366 MSEK / 381 MNOK	62 MEUR
Belåning	60%	60%	55%	49%	60%
Yield	7,4%	7,0% ¹	5,2%	5,8%	5,7%
Yieldgap	3,2%	2,58%	0,22%	1,60%	1,29%
Fondets eierandel	59,8%	72,9%	65,3%	97,3%	100%
Største leietakere	  	  			

Hovedfondet vil investere i samme, spennende marked som har gitt mange attraktive muligheter

Næstved Storcenter – Næstved, Danmark

Ledende kjøpesenter med sentral beliggenhet og store ankerleietakere



~97% utleid



805mDKK kjøpspris



~4,4 års kontrakt

7,4% Net Yield



~ 13,0% årlig IRR

- Kjøpesenter i Næstved på 43 002 m² med stor parkeringsplass og utviklingsmuligheter
- Ankerleietaker som Bilka, H&M, Normal, Kop & Kande og Intersport. Gjennomsnittlig leietid for leietakerne er ca. 24 år
- SSCP som drifter senteret har lang erfaring og forvalter to store kjøpesentre i Danmark

- Gunstig bankfinansiering med 60% LTV
- Net initial yield på 7,4%
- Utbyttekapasitet på ca. 10% p.a. som tilsvarer en kontantstrøm til egenkapitalen på 11,3% (med nedbetaling av lån)

Lagoon– Espoo, Finland

Handelspark med høy standard og solid leietakermix



100% utleid



55,5 mEUR kjøpspris



~7,1 års kontrakt

7,0%¹ Net Yield



~ 11,5% årlig IRR

- Handelspark på 22 467 m² med 550 parkeringsplasser og sentral beliggenhet mellom Espoo og Helsinki
- Ankerleietaker som Rusta, Lidl, Power, Tokmanni
- BREEAM in-use Very Good og energimerke A for alle bygningene

- Gunstig bankfinansiering med 60% LTV
- Net initial yield på 7,3%, inkludert leieinntekter fra batteri
- Utbyttekapasitet på ca. 11,8% p.a. som tilsvarer en tilbakebetaling av egenkapitalen etter 8 år

¹7,3% inkludert leieinntekter fra batteri

DHL– Göteborg, Sverige

Moderne logistikkterminal med solid leietaker og sentral beliggenhet



100% utleid



700 mSEK kjøpspris



~4,9 års kontrakt

5,2 % Net Yield



~ 10,0 % årlig IRR

- Logistikkterminal på 25 711 m² med sentral beliggenhet i Göteborg
- Sterk leietaker i DHL som har vært leietaker siden oppføring av bygget i 2009. Virksomhetskritisk bygg for leietakers drift
- WAULT på 4,9 år, hvor DHL har opsjon til å forlenge med 5 år
- Energimerke B

- Bankfinansiering med 55 % LTV og 2 % i årlige avdrag
- Net initial yield på ca. 5,2 %
- Utbyttekapasitet på ca. 4,7 % p.a.
- Utviklingsmuligheter på ~9 000 m² som gir grunnlag til forhandlinger om en forlenget leieavtale med DHL

Apotea - Varberg, Sverige

Nybygd logistikkeiendom med solid leietaker og lang kontrakt



100% utleid



366 mSEK kjøpspris



~10 års kontrakt

5,8 % Net Yield



~ 9,2 % årlig IRR

- Nybygd logistikkeiendom utenfor Varberg, mellom Gøteborg og Helsingborg.
- Fullt utleid til Apotea AB, en markedsleder innen netthandel for apotek.
- Leietakeren investerer for tiden i automatiseringssystemer i eiendommen til en verdi av omtrent 500 millioner SEK.

- Gode finansieringsbetingelser i bank, LTV på 49%
- Utbyttekapasitet på ca. 5,7% (8,5% inkludert avdrag) per år over 10 år
- Eiendommen inkluderer en nabotomt med 10,000 kvm byggerett, enten for en mulig fremtidig utvidelse for Apotea eller et nytt bygg for en annen aktør.

Ahlsell - Hyvinkää, Finland

Moderne logistikkterminal med utviklingspotensial



100% utleid



62 mEUR kjøpspris



15 års kontrakt

5,7 % Net Yield



~ 9,8 % årlig IRR

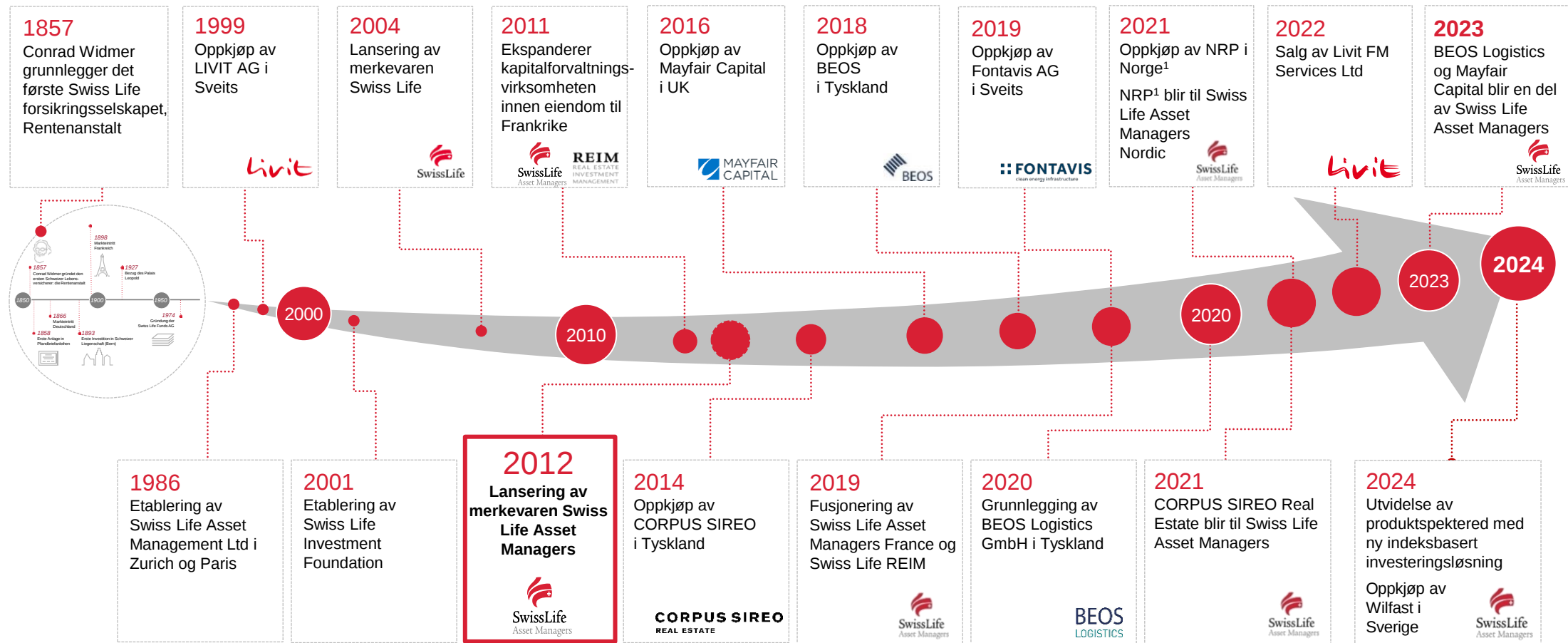
- Moderne logistikkeiendom på 47 732 kvm i Hyvinkää, Finland.
- Utleid til Ahlsell på en 15 års kontrakt og fungerer som sentrallager og hovedkvarter.
- Sterk ESG-profil med EPC-sertifisering A og B, solcellepaneler og pågående BREEAM-sertifisering (forventet "Excellent").

- Bankfinansiering med 60 % LTV
- Net initial yield på ca. 5,7 %
- Utbyttekapasitet på ca. 7,3% p.a.
- Tomt på 167 700 kvm med et utviklingspotensial på ca. 20 000 kvm.

Forvalter

Swiss Life Asset Managers

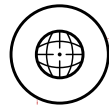
Mer enn 165 års erfaring innen kapitalforvaltning og risikostyring



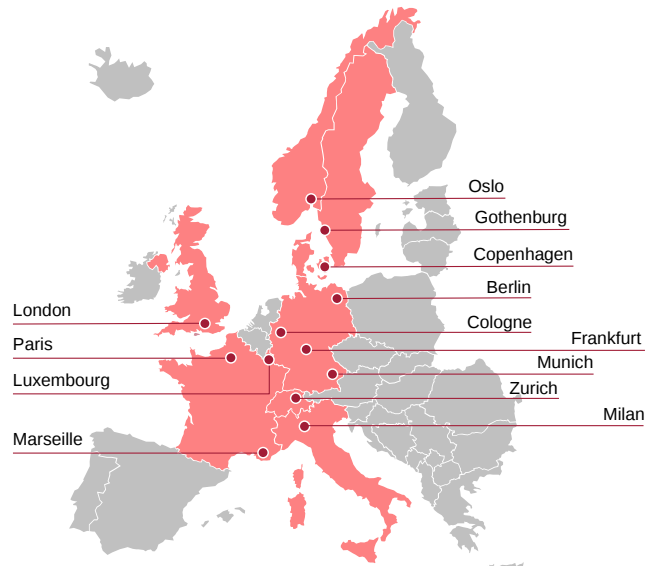
¹ Gjelder oppkjøpet av eiendomsvirksomheten til NRP

Swiss Life Asset Managers – Hvem er vi

Swiss Life Asset Managers er et datterselskap av Swiss Life som er det største livselskapet i Sveits, etablert i 1857



Sterk tilstedeværelse i Europa – våre kontorer



2. største kapitalforvalter i Sveits

Vi er den nest største institusjonelle kapitalforvalteren i Sveits¹⁾



> 2200 ansatte

Swiss Life Asset Managers har mer enn 2100 ansatte i Europa



Våre kunder

- Pensjonsfond
- Investeringsfond
- Stiftelser
- Forsikringsselskaper
- Family offices
- Bedriftskunder
- Formuende privatpersoner



Eiendom

En ledende europeisk institusjonell eiendomsforvalter²⁾



Per 30.06.2024. ¹⁾ IPE-Survey Top 500 Asset Managers 2024; ²⁾ INREV Fund Manager Survey 2024

Tredjepartsaktiva omfatter aktiva til institusjonelle investorer (f.eks pensjonsfond, forsikringsselskaper, andre selskaper) som er under vår forvaltning

Swiss Life Asset Managers har et bredt tilbud av tjenester på tvers av eiendomsverdikjeden

Vi tilbyr våre klienter full service på tvers av eiendomsverdikjeden



Fondsforvaltning



Portefølje-
forvaltning



Kapital-
forvaltning



Eiendoms-
forvaltning



Eiendomsdrift



Eiendoms-
utvikling

Bredt tilbud av eiendomsprodukter

Eiendomsprodukter for
institusjonelle investorer

- Investeringer i diversifiserte eiendomsfond rettet mot mainstream eller spesialiserte eiendomssegment på tvers av Europa
- Fokuset på et eller flere land
- Ulike investeringsprofiler (Core / Core+ / Value-Add / Opportunistic / Utvalgte gjeldsstrategier)

Eiendomsprodukter for ikke-
profesjonelle investorer

- Investeringer i diversifiserte Core / Core+ eiendomsfond rettet mot de viktigste eiendomssegmenter på tvers av Europa

Dedikerte mandater,
"separate accounts" & club deals

- Jobber med klienter for å definere og gjennomføre skreddersydde løsninger
- Portefølje- og investeringsforvaltning for spesifikke strategier
- Strukturerte enkeltinvesteringer eller porteføljetransaksjoner
- Sammenfalne interesser med klienter gjennom investeringer gjort via Swiss Life Groups balanse

Swiss Life Asset Managers Nordic

Forvalter med solid erfaring og kompetanse

25

År siden NRP-gruppen ble stiftet

5

Aktive eiendomsfond under forvaltning

56

Ansatte

22,7~

Milliarder NOK under forvaltning

Nordiske virksomheten

- Etablert i 2000
- Fem aktive eiendomsfond under forvaltning
- Har alle nødvendige konsesjoner fra Finanstilsynet

Verdier

- Swiss Life Asset Managers Nordic sin suksess avhenger av våre kunders suksess
- Solide, langsiktige og lojale kunder
- Fokus på høy kvalitet innen finansielle tjenester
- Solid bransjekompetanse og erfaring
- Lokal tilstedeværelse og globalt nettverk

Eiendomsstrategi

- Hovedfokus på logistikk og kontor
- Geografisk fokus på Norden
- Strategi; Core, Core-plus
- Inviterer ofte partnere til å investere sammen med våre fond
- Fondene har som regel kontrollerende eierandel, typisk 50% - 100%

Tjenester

- Fondsforvaltning: AIFM-konsesjon
- Transaksjonshåndtering: Konsesjon som verdipapirforetak
- Forretningsførsel
- Eiendomsdrift

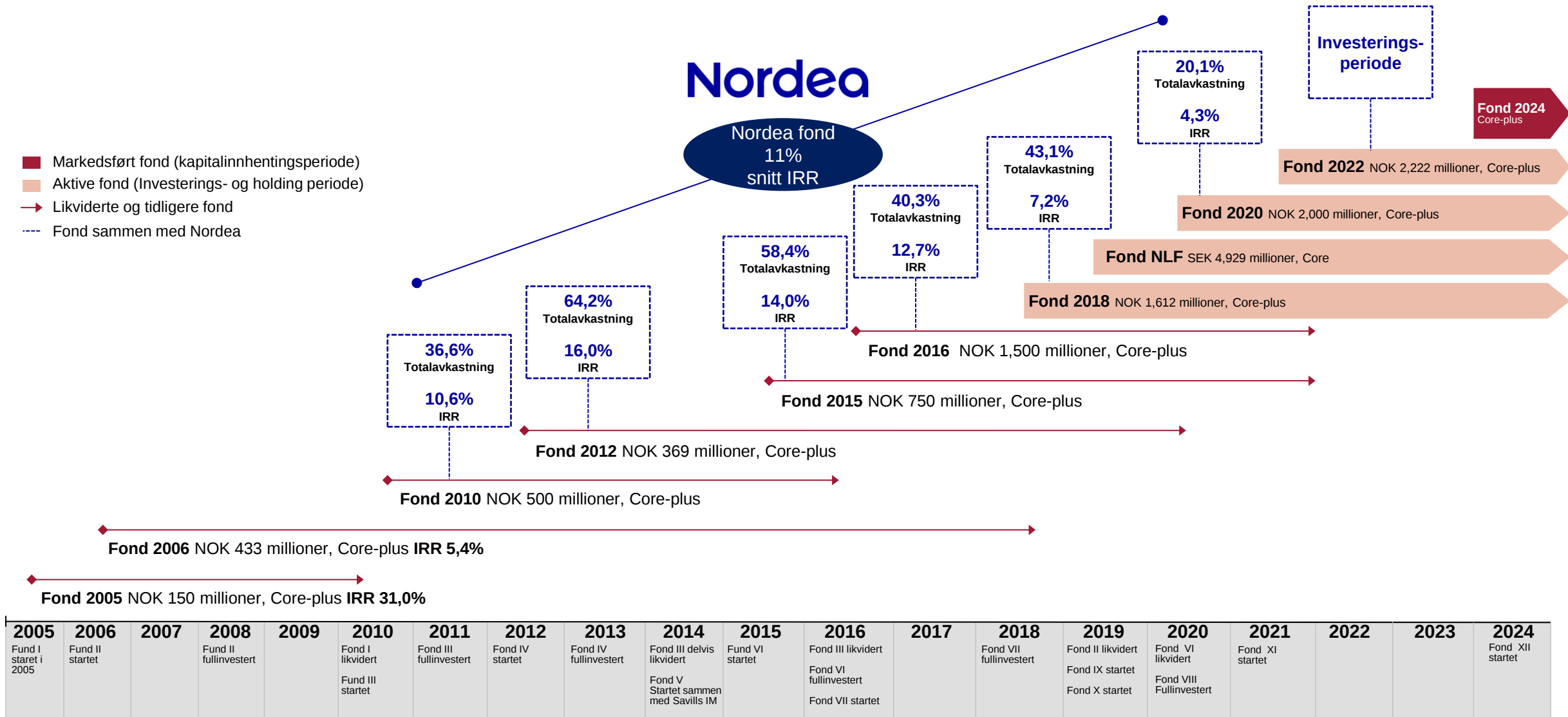
Nordisk eiendomsforvalter

Bred erfaring	
Segmenter	Logistikk, kontor, handel, bolig og industri
Antall investeringer	>201
Innbetalt egenkapital	~NOK 32 milliarder
Eiendomsverdi ved investeringstidspunkt	>NOK 75 milliarder
Leietakere	Langsiktige kontrakter til en eller få leietakere



(De presenterte tallene er beregnet basert på enkeltinvesteringer gjort av transaksjonsteamet og fondene – per Q1 2024)

Nordiske eiendomsfond



Denne presentasjonen er knyttet til fondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Alle andre fond nevnt her er vist for å understreke ekspertisen til porteføljeforvalteren. Disse fondene markedsføres ikke.

Strategi og investeringsprosess

Value Proposition

Den generelle utviklingen i eiendomsmarkedet er en viktig driver for avkastning i våre fond. Vi skaper risikojustert meravkastning i forhold til det generelle markedet gjennom å utnytte differensiert kunnskap, nettverk og gjennomføringsevne i nedsidebeskyttede porteføljer basert på langsiktige investeringer

Tilgang



Tilgang til ettertraktet nordisk næringsseiendom

Vi ...

- har attraktiv deal flow
- har et stort nettverk, og mange av våre investeringer er gjennomført “off-market”
- gir tilgang til store investeringer og komplekse transaksjoner
- gir tilgang til unotert eiendom som ellers er utilgjengelig
- har en velprøvd og etablert strategi og investeringstilnærming
- gir bred, diversifisert eksponering mot det nordiske eiendomsmarkedet med attraktiv avkastning/risiko

Kompetanse



Skape risikojustert meravkastning

Vi ...

- setter sammen porteføljer med moderat risiko
- har et bærekraftig og langsiktig investeringsperspektiv
- tilbyr utmerkede fonds- og kapitalforvaltningstjenester
- er proaktive, løsningsorienterte og disiplinerte opportuniste
- er pålitelige med lav gjennomføringsrisiko
- har et erfarent team med solid kompetanse innen finans og eiendom

Verdiskaping



Verdiskapingspotensial på alle nivåer i investeringenes livssyklus

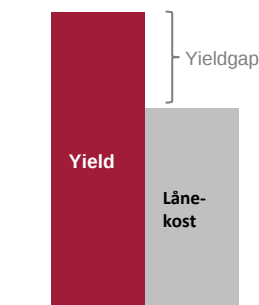
Vi ...

- setter sammen porteføljer basert på de beste investeringsmulighetene med et risk/reward tankesett
- fokuserer på investeringer med verdiskapingspotensial
- plukker de riktige investeringsmulighetene
- har en konkurransefordel i transaksjonsgjennomføring
- er en pålitelig partner og en foretrukken kjøper
- skaper verdi gjennom aktivt eierskap i samarbeid med leietakere

Investeringsstrategi

Løpende direkteavkastning

Yieldgapet søkes å være så stort som mulig



- Yieldgap gir kontantstrøm til egenkapitalen
- Kontantstrøm kan benyttes til å betale utbytter, nedbetale lån eller en kombinasjon
- Lån søker utført på hvert porteføljeselskap og långivende bank varierer fra investering til investering
- Fleksible bygningskonstruksjoner gjør det effektivt å oppgradere eller tilpasse til ny leietaker

Kontantstrøm

Solide leietakere

Eksempler på leietakere i våre prosjekter etablert i Norden



- Store, solide leietakere gir robust kontantstrøm
- Lange kontrakter
- Virksomhetskritiske bygg, der leietaker dekker store deler av driftskostnadene (leietaker investerer ofte mye i bygget)
- God inflasjonsbeskyttelse gjennom årlig KPI-justert leie

Vekstmuligheter

Definert potensial



- Utbyggingsmuligheter
- Utviklingsmuligheter etter leietakers ønsker og behov
- Leie ut ledig areal
- Konvertere til andre segmenter
- Markedsleie ligger høyere enn investeringen

Begrenset nedsiderisiko gjennom yieldgap og solide leietakere på lange kontrakter – potensial for meravkastning ved utbygging iht. leietakers behov.

Investeringsprosess



Sentrale vurderingskriterier



Risikojustert meravkastning

Målsatt avkastning og utbytte oppnås gjennom langsiktig investering i eiendommer med:

- Begrenset nedsiderisiko
- Stabil kontantstrøm
- Mulighet for tilleggsinvesteringer, utvikling eller lignende
- Tilfredsstillende ESG-karakteristika
- Solide leietakere

Porteføljesammensetning

Portefølje av 8-20 eiendomsinvesteringer i Norden, med mål om å generere årlige utbytter til investor på 4-6% og årlig avkastning (IRR) på 8-10% over fondets levetid

Segment	Forventet allokering
Logistikk	25% - 75%
Kontor	25% - 75%
Handel og annet	10% - 40%

Land	Forventet allokering
Sverige	20% - 60%
Norge	10% - 40%
Finland	10% - 30%
Danmark	10% - 30%

Investeringsfokus

- Fokus vil primært være på investeringer innen segmentene logistikk, kontor, lager, lett industri og handel lokalisert i Norden
- Kan investere i både (i) ferdigbygd eiendom, og (ii) ferdigregulert eiendom hvor Forvalter finner utviklingsrisikoen akseptabel
- Sikter mot å bygge en diversifisert portefølje basert på eiendoms- og avtalestørrelse, geografi, segment, beliggenhet, leietakermiks etc.
- Utbyggingsmuligheter med lav risiko vil være drivkreftene bak verdistigning på eiendommene
- Valutasikringsavtaler i liten eller ingen grad
- Nordisk core-plus fokus, med målsetting om en konsolidert belåningsgrad på slutten av investeringsperioden som ikke overstiger 50%
- Nedsidebeskyttelse basert på langsiktige investeringer. Risikojustert meravkastning gjennom en kombinasjon av kontantstrøm og verdistigning
- Målsetting om årlige utbytter etter investeringsperioden er ferdig

Inngår i Swiss Life Asset Managers' allokeringsordning

Bærekraft og miljø (ESG)

ESG og Swiss Life Asset Managers

 Vårt ESG-konsept: ansvarlighet fordelt på tre pilarer

Forvaltningsansvar

- Tar økonomisk ansvar ved å levere risikojustert avkastning
- Tar mulighetene og kontrollerer risikoene ved ESG for våre investeringer
- God forretningsetikk og høy grad av transparens i våre investeringsbeslutninger og åpen kommunikasjon

Ansvar på tvers av generasjoner

- Vi møter dagens behov for risikojustert avkastning mens vi vedlikeholder miljøet og naturressurser for fremtidige generasjoner
- Tar aktive grep for å redusere risikoen for klimaendringer

Aktivt eierskap

- Former klimaet og samfunnet vi er en del av som en aktiv eier
- Vi bidrar til samfunnets velstand og velferd
- Vi sikter mot å legge til rette for selvbestemte liv på tvers av samfunnet gjennom samarbeid og partnerskap

Langsiktig tenking DNA

- Langsiktig og risikobasert investeringsfilosofi
- Lang investeringstradisjon: i over 160 år har vi hjulpet privatpersoner og forretningsklienter å forberede seg på sin økonomiske fremtid

Aktive medlemskap



Swiss Life AM overordnede fokusområder innen bærekraft



Vi har definert vårt ESG-formål:

«Mitigate Climate change and Biodiversity loss, while empowering People and fostering Business integrity»

SLAM

Mitigating Climate and Biodiversity Risk



Eiendeler står overfor en enorm utfordring når det kommer til dekarbonisering. I tillegg utsetter den voksende etterspørselen etter naturressurser det biologiske mangfoldet for risiko. Det vil si at overvåking og styring av våre portefølgers karbonutslipp samt å unngå tap av biologisk mangfold er kjerneprioriteter i vårt intergenerasjonsansvar.

Promoting Social Inclusion and Well-being



Som en aktiv samfunnsdeltaker forstår vi vårt ansvar til å fremme og ta vare på den sosioøkonomiske velstanden til alle våre interessenter og lokalsamfunn ved å støtte opp under sosial utvikling og økonomisk vekst gjennom våre investeringer og eiendommer. Dette inkluderer respekt for og beskyttelse av menneske- og arbeidsrettigheter hvor vårt mål er å sørge for menneskelig velferd, trygghet og helse.

Fostering Business Integrity



For å levere i tråd med vårt ansvar som en aktiv kapitalforvalter anerkjenner vi viktigheten av å samarbeide med våre interessenter for å hjelpe dem med å adressere utfordringene de står overfor i overgangen til en mer bærekraftig fremtid. En aktiv dialog hjelper oss å forstå og begrense ESG-risikoen samtidig som vi ser etter ESG-muligheter med mål om å levere bedre langsiktig risikojustert avkastning for våre kunder.

Real Assets

Styring av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet

Redusere innvirkning på klimaet

Forbedre helse, sikkerhet og velferd

Promotere sosial inkludering

Transparens og rapportering

Bærekraft som del av vår nordiske strategi

SFDR Artikkel 8

ESG – en nøkkelkomponent innenfor risikohåndtering av eiendomsinvesteringer

- Utviklet en policy for Forvalter som definerer hvordan ESG-faktorer inkluderes i investerings- og forvaltningsprosessen
- Forvalter har definert sin egen ESG-policy tilpasset fondsforvaltningen med mål for fondene
- Detaljerte investeringsanalyser inkluderer ESG-faktorer for å vurdere påvirkningen på investeringen
- Fondet vil være et rapporterende medlem av GRESB og bruker Varig til å innhente og analysere data om energi, vann, avfall og drivhusgasser på våre eiendomsinvesteringer
- Fondet er klassifisert som “Artikkel 8” under SFDR – “lysegrønt”

GRESB



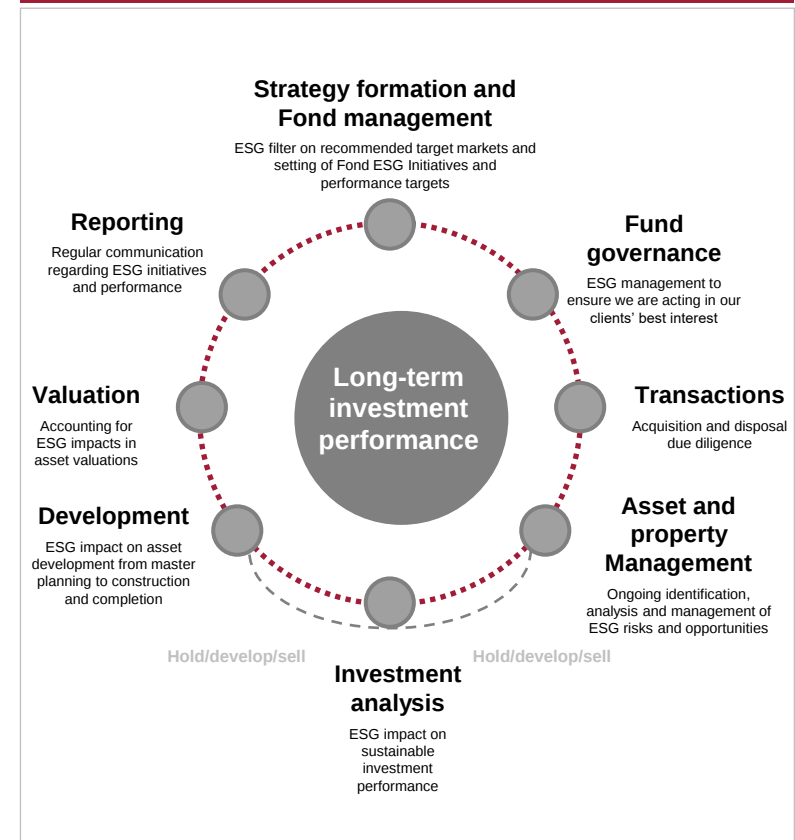
- Global standard for ESG-benchmarking og rapportering for noterte eiendomsselskaper, private eiendomsfond, utviklere og investorer som investerer direkte i næringseiendom
- Som GRESB-medlem følger forvalter en “plan-do-check-act” logikk som følge av GRESB-rapporterings krav til handlekraft og implementering, malt opp mot lignende selskaper i en benchmark
- Fondet vil ha et komparativt bransjefortrinn gjennom GRESBs database og analyseverktøy som gir et unikt grunnlag for forvalter til å forbedre Fondets ESG-opptreden og resultater

Varig



- Varig er en totalleverandør for innsamling, prosessering og visualisering av data knyttet til energi og miljø som gir en umiddelbar oversikt over energiprofil og eventuelle endringer for de isolerte investeringene og fondet som helhet
- Forvalter bruker Varig til å implementere vår ESG-policy gjennom dataanalyse av strømforbruk, vannforbruk, avfallshåndtering og klimagasser
- Plattformen gjør det mulig for Forvalter å møte leietakere med det formål å redusere deres kostnader gjennom økt bevissthet rundt deres energiforbruk, som leder til et sunnere miljø

Swiss Life AM Nordens ESG prosess



Partnerskap med fokus på ESG



UN Principles for Responsible Investment

- Swiss Life-Gruppen signerte i 2018 FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og har siden oppnådd resultatet A+ i deres Strategy og Governance-moduler
- Medlemskapet har bidratt til økt ESG-bevissthet gjennom de seks veiledende PRI-prinsippene
- Swiss Life AM har utarbeidet en ESG-policy som inkluderes i prosessen rundt investeringsbeslutninger
- Vi bruker ESG-strategier og dedikerer en del av Due Diligence-prosesser til ESG
- Etablert et ESG-team som består av personer fra ulike firmaer i konsernet og rapporterer årlig til PRI. Første rapportering ble gjennomført i 2020



Right To Play

- Swiss Life AM Nordic har siden 2015 vært en stolt støttespiller for Right To Play, en internasjonal non-profit organisasjon som har som oppgave å beskytte, utdanne og styrke barn til å heve seg over motgang ved å bruke lekens kraft
- Right To Play bringer lekens kraft til 15 land, hver med sine egne utfordringer for barn, og forandrer livene til 2,35 millioner barn hvert år
- Right To Play jobber for endringer innenfor fem nøkkelområder:
 - Kvalitetsutdanning, Likestilling, Helse og trivsel, Barnevern og Fredelige samfunn

Historisk avkastning

Stabilt gode resultater og anerkjennelse

“Top Performing Real Estate Core & Core Plus Fund Manager – Europe, 2023”

Fond	Net IRR ¹	Kvartil-rangering
2020-fondet	4,3%	2 ND
2018-fondet	7,2%	1 ST
2016-fondet	12,7%	1 ST
2015-fondet	14,0%	1 ST
2012-fondet	16,0%	2 ND
2010-fondet	10,6%	2 ND
2006-fondet ²	8,0%	2 ND
2005-fondet ²	31,0%	1 ST
Gjennomsnitt ³	13,8%	



¹ Per Q4 2024, Preqin er en database for internasjonale alternative investeringsfond som sammenligner fond med lignende strategi og risikoprofil. Rangeringen er basert på resultatene for hovedfondet. ² De to første fondene (2005-2006) ble strukturert uten en mekanisme for løpende kapitalinnkalling, all kapital ble innbetalt ved tegning. IRR er beregnet som om disse fondene benyttet en løpende kapitalinnkalling. ³ Gjennomsnittet er beregnet som et enkelt aritmetisk gjennomsnitt, ikke vektet basert på fondets størrelse.

Avkastning for fondene sammen med Nordea

Oppnådd solid risikojustert avkastning ved å kombinere kapitalbevaring med aktiv forvaltning

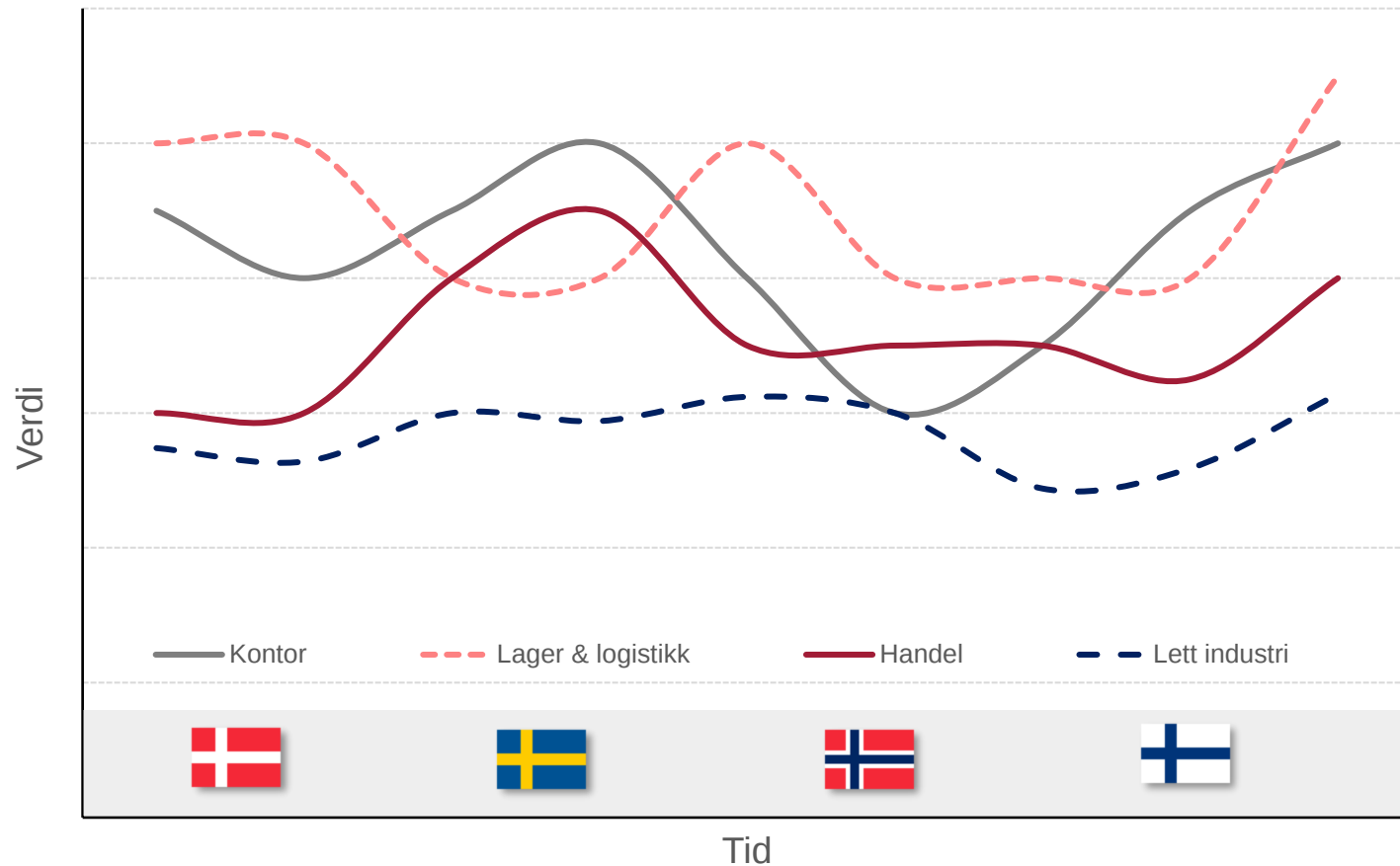
Nøkkeltall Q4 2024	Fond 2010	Fond 2012	Fond 2015	Fond 2016	Fond 2018	Fond 2020	Fond 2022
Oppstart	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2022
Status	Solgt	Solgt	Solgt	Solgt	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Strategi	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus
Geografisk fokus	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden
Segment	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor, handel	Logistikk, kontor
Kommittert kapital (millioner)	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 2 000	NOK 781
Innbetalt kapital (millioner)	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 2 000	NOK 781
Utbytte (millioner)	NOK 721	NOK 640	NOK 1 255	NOK 2 218	NOK 1 086	NOK 566	NOK 0
Verdijustert egenkapital, VEK (millioner)	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 1 377	NOK 1 950	NOK 2 414

Nøkkeltall Nordea-Fond							
Total utbetalinger / Totale innbetalinger	1,37x	1,64x	1,58x	1,40x	0,61x	0,24x	-
Total verdi / Innbetalt fra investor	1,37x	1,64x	1,58x	1,40x	1,45x	1,21x	1,10x
IRR p.a.	10,6 %	16,0 %	14,0 %	12,7 %	7,2 %	4,3 %	3,8 %
Absolutt avkastning	36,6 %	64,2 %	58,4 %	40,3 %	43,1 %	20,1 %	9,6 %

- Fokus på stabile og forutsigbare kontantstrømmer
- Aktiv forvaltning og eiendomsutvikling sammen med leietaker
- Sterkt fokus på utbyttekapasitet
- Attraktiv avkastning på investert kapital med gjennomsnittlig egenkapitalmultipl på (MoC) 1.4x, ekskludert 2022-fondet
- Gjennomsnittlig netto IRR for alle fond er 11%, ekskludert 2022-fondet

Det nordiske eiendomsmarkedet

Stort mulighetsrom i det nordiske eiendomsmarkedet



- Fire land og flere segmenter som ikke går i takt
- Forskjellig valuta, referanserate, inflasjon og konjunktur
- Verdiutvikling (markedsleie og –yield) per segment forskjellig over tid
- Fleksibelt mandat kombinert med disiplinert opportuniste der de hver mulighet vurderes ut fra spesifikke karakteristika
- Investeringer på tvers av segmenter og geografiske sektorer øker risikojustert avkastning
- Ulike finansieringsmarkeder muliggjør gunstige betingelser på tvers av land

Ved å være disiplinerte opportuniste kan vi utnytte markedsineffektivitet i Norden og optimalisere porteføljen på tvers av segmenter og geografier.

Fondsstruktur og organisering

Overordnet informasjon om emisjon i Swiss Life REF Nordic 2024 I AS

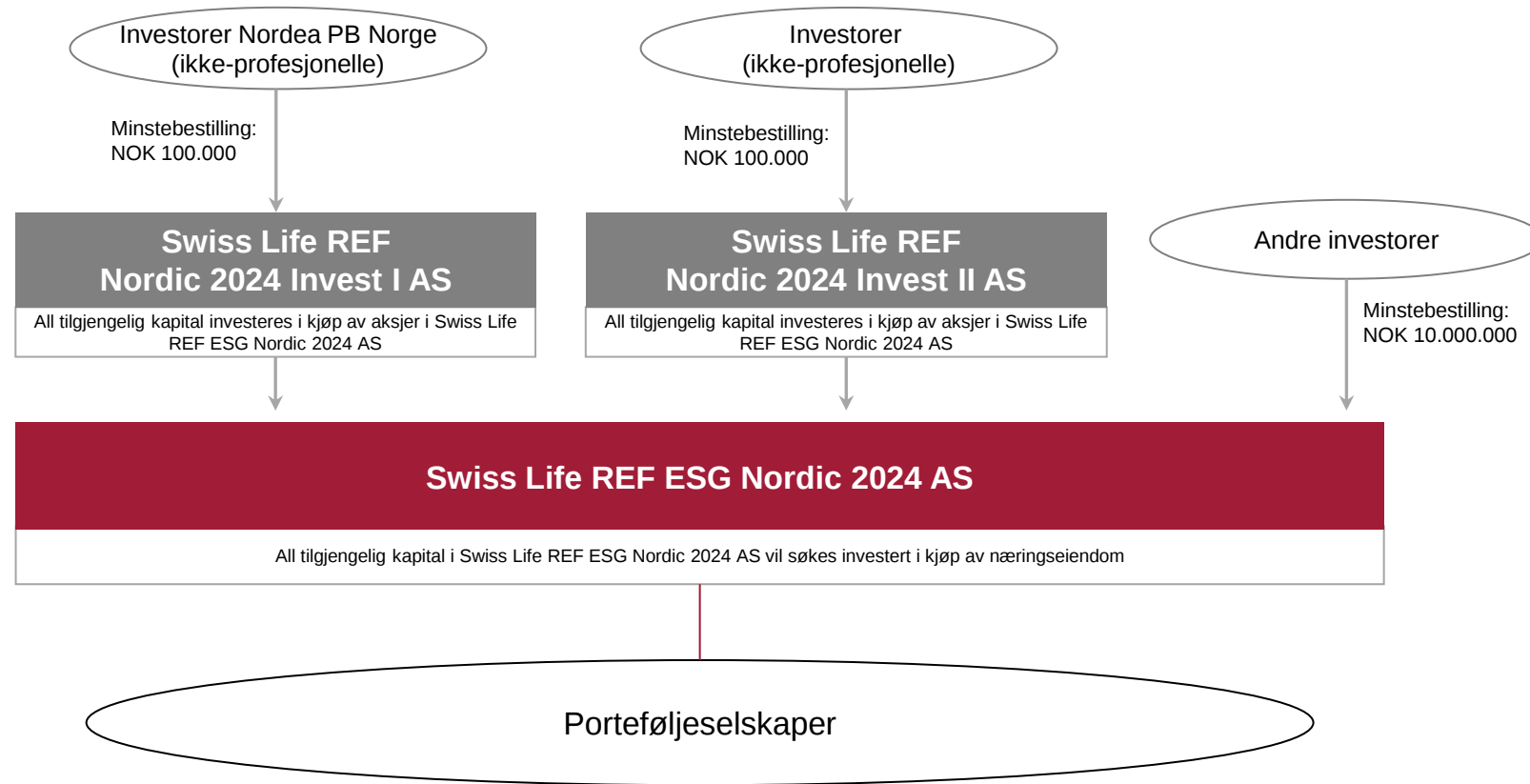
Utvalgte vilkår

- **Selskapet**
 - Swiss Life REF Nordic 2024 I AS
 - Org. nr. 932 054 841
- **Størrelse og minimumstegning**
 - Emisjon på inntil NOK 3.000 millioner
 - Minimumsbestilling, NOK 100.000
- **Antatt kurs**
 - Emisjonskursen vil økes i Emisjonen til siste rapporterte VEK før Etterfølgende Emisjon pluss en rente på 2,0 prosent p.a. fra første emisjon.
 - Pris per aksje i Emisjonen forventes å være NOK 25,20. Styret vil fastsette endelig emisjonskurs på tidspunktet Emisjonen gjennomføres.

Bestillingsinformasjon

- **Bestillingsperiode, emisjon II**
 - 03. mars 2025 – 04. april 2025
- **Tildeling**
 - Beskjed om tildeling etter bestillingsperiode
 - Aksjene registreres i VPS
- **Innbetaling**
 - Estimert i 2. kvartal 2025
- **Dokumentasjon**
 - EØS Prospekt, datert 28. februar 2025
 - Nøkkelinformasjonsdokument
 - Bestillingsblankett
- **Tilrettelegger**
 - Swiss Life Asset Managers Funds AS

Forenklet selskapsstruktur



Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS, Invest II AS og Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS vil være Alternative Investeringsfond etter AIF-loven.

Honorarstruktur

Honorar	Sats
Årlig distribusjonshonorar*	1,0% inklusive MVA, av egenkapital (VEK)
Årlig kapitalforvaltningshonorar*	0,75% av egenkapital kommitert (VEK) til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS
Transaksjonshonorar ved kjøp av eiendom**	1,00% av eiendomsverdi
Transaksjonshonorar ved salg av eiendom**	0,5% av eiendomsverdi
Gevinstdeling	10% av Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS avkastning som overstiger 6% p.a.
Årlig forvaltningshonorar*	0,15% av egenkapital

Betales til	Belastes
Distributør	Investor
Kapitalforvalter	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS
Prosjektilrettelegger	Porteføljeselskap
Prosjektilrettelegger	Porteføljeselskap
Kapitalforvalter (B-aksjer)	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS
Kapitalforvalter	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Emisjonskostnader	Sats
Tilretteleggingshonorar	0,5% av egenkapital
Tegningshonorar av egenkapital	Beløp fra
	Beløp til
	Sats
	100.000 2.499.999 2,0%
	2.500.000 4.999.999 1,5%
	5.000.000 9.999.999 1,0%
	10.000.000 > 0,5%

Betales til	Belastes
Tilrettelegger	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Distributør	Investor

- › I tillegg vil det påløpe kostnader ifm, juridisk bistand, revisjon, forretningsførsel, depotmottaker, overtakelse av selskaper, administrasjon, etc.
- › Gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS («Hovedfondet»), som påvirker investorene i tilførselsfondet indirekte. Forvalter har gjennom sine B-aksjer rett til å motta særlig meravkastning dersom Hovedfondet når en avkastning som overstiger 6% p.a. Eventuell gevinstdeling vil utgjøre 10% av Hovedfondets avkastning som overstiger 6% p.a. Eventuell gevinstdeling vil bli utbetalt som utbytte på B-aksjene.
- › For fullstendig oversikt henvises det til Prospekt datert 28.02.2025

* Investorer blir fakturert 0,8% + MVA, faktureres årlig forskuddsvis basert på VEK når 4. kvartal foreligger. I løpet av investeringsperioden er honoraret basert på innbetalt kapital (Invest)/kommitert kapital (Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS).

** Prosjektilretteleggingshonorar ved kjøp av eiendom (1,0%) og ved salg av eiendom (0,5%) skal beregnes av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelens som kjøpes/selges av Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

Risiko og ansvarsforhold

Risikofaktorer og ansvarsforhold

Risikofaktorer

Generelt

Enhver investering i aksjer i Fondet innebærer risiko. Potensielle investorer bør nøye gjennomgå og vurdere informasjonen i dette Prospektet, med særlig fokus på risikofaktorene som fremgår under. En investering i Fondet er kun egnet for de investorene som forstår risikoene forbundet med denne typen investering og som kan bære at hele investeringen går tapt. Risikoene som beskrives i dette punkt 2 er de vesentlige risikofaktorene for Fondene per Prospektdataen. Disse risikofaktorene representerer de risikofaktorene som Fondet mener er vesentlige for investorens vurdering av aksjene i Emisjonen. De samme risikofaktorene vil direkte eller indirekte også gjelde for Hovedfondet.

Risikofaktorene som fremgår av dette punkt 2 er sortert mellom et begrenset antall kategorier. Hver risikofaktor er forsøkt plassert i den mest naturlige kategorien, basert på risikoens art. Innen hver kategori er den risikofaktoren som anses som mest vesentlig for Fondet og/eller Hovedfondet plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget til faktoren og sannsynligheten for at faktoren skal inntreffe. Dette betyr ikke at de resterende risikofaktorene innenfor en kategori er plassert i orden etter deres viktighet. Dersom enhver av risikofaktorene under skulle materialisere seg, enten alene, sammen eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Fondet og/eller Hovedfondet og deres virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på aksjene i Fondene synker eller at hele eller deler av investorens investering i Fondet tapes.

Risiko knyttet til markedet der Fondet og Hovedfondet opererer

Tilgang på mulige Eiendomsinvesteringer

For å kunne oppnå sitt formål er Hovedfondet avhengig av tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Hovedfondet ikke får tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer eller ikke anser de tilgjengelige investeringsmulighetene tilstrekkelig gode, vil Hovedfondet risikere at investorenes kommitterte kapital blir værende uinnkalt hos investorene frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. Hovedfondet risikerer også at det påløper betydelige kostnader i forbindelse med investeringer som vurderes, men ikke blir gjennomført. Dette vil kunne ha negativ virkning på den ventede årlige avkastningen på den innbetalte egenkapitalen i Hovedfondet.

Fondets og Hovedfondets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm og finansielle stilling vil være sterkt avhengige av verdiutviklingen til eiendom og utviklingen i eiendomsmarkedet for øvrig.

Hovedfondet er etablert for å foreta eiendomsinvesteringer i Norden (Norge, Sverige, Danmark og Finland). Fondets og Hovedfondets fremtidige inntekter, kontantstrøm og finansielle stilling vil derfor avhenge av de til enhver tid rådende markedsforholdene innenfor eiendomsmarkedet i hvert av de nordiske landene, og disse markedene kan utvikle seg ulikt. Forholdene i eiendomsmarkedet knyttes til det generelle kapitalmarkedet, herunder nedgang i aksjemarkedet. Faktorer som (i) økt rentenivå, (ii) nedgang i bedriftenes inntjening, (iii) svekkelse av investorenes fremtidsoptimisme og økning i investorenes avkastningskrav, (iv) etablering av handelsbarrierer, (v) negativ endring i den lokale og internasjonale konjunkturutvikling, herunder økt arbeidsledighet, og (vi) krig, katastrofer og terror, er eksempler som kan påvirke kapitalmarkedet negativt og dermed også påvirke aksjenes verdi negativt. Faktorene som er beskrevet ovenfor kan gjøre seg gjeldende samtidig, eksemplifisert med utbrudd av krig i Ukraina som har ført til negativ endring i konjunkturutviklingen, etablering av handelsbarrierer og svekkelse av fremtidsoptimisme, men de kan også utvikle seg ulikt mellom de nordiske landene.

Risiko som virker indirekte på aksjenes verdi gjennom påvirkning på Eiendomsinvesteringene, knytter seg blant annet til usikkerheten i den fremtidige verdiutviklingen av eiendom. Verdiutviklingen avhenger av (i) tilbud og etterspørsel av eiendom som leieobjekt og (ii) tilbud og etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt. Verdien av eiendomsmassen er som regel bestemt av antatt kontantstrøm fra eiendommen og det avkastningskrav som kjøpere er villige til å legge til grunn ved kjøp av eiendom. Endringer i investors avkastningskrav vil påvirke tilbud og etterspørsel av næringseiendom som investeringsobjekt. En oppgang i investors avkastningskrav kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringene som igjen kan medføre redusert verdi av aksjene. Risikoen vil videre avhenge av belåningsgraden, i den forstand at økt belåning også vil medføre økt risiko. Det kan eksistere forskjeller mellom landene som Hovedfondet gjør eiendomsinvesteringer i, og avhenger av nasjonal økonomisk finanspolitikk.

Normalt er leieinntekter og rentekostnader de to vesentligste størrelsene i kontantstrømmen fra eiendommen. Leieinntektene, både leiepris per kvadratmeter og totalt utleid areal, bestemmes av tilbud av og etterspørsel etter leieobjektet. Både tilbud av og etterspørsel etter næringseiendom som leieobjekt påvirkes av makroøkonomiske variabler som nevnt i avsnittet ovenfor. Videre vil en mulig økning i rentenivået og økte marginkrav fra långiver innebære økte rentekostnader for Eiendomsinvesteringene. Økte rentekostnader kan utgjøre en betydelig likviditetsbelastning, noe som vil kunne øke utgiftene til Porteføljeselskapene og påvirke verdien av Eiendomsinvesteringene negativt.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene

Kreditrisiko / Risiko knyttet til leietaker og eventuelle nye leieavtaler

For næringseiendom løper kreditrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning for risikoen knyttet til mulig bortfall av leieinntekter. Høy inflasjon generelt, og høye strømpriser spesielt, kan markant forverre leietakernes økonomiske stilling. Det skaper en risiko for at leietakere av næringseiendommene eid av Porteføljeselskapene kan misligholde betalinger, miste sin betalingsdyktighet og i verste fall gå konkurs. I noen tilfeller kan kreditrisikoen involvere en tredjepart gjennom for eksempel ulike garantiavtaler som leietaker har inngått for å kunne leie lokalet. I slike tilfeller vil Porteføljeselskapene bære en indirekte risiko ovenfor garantisten.

Eventuelt bortfall av leieinntekter påvirker Eiendomsinvesteringene negativt gjennom bortfall av løpende inntekter og verdifall på Eiendomsinvesteringen. I tillegg løper risikoen for ledighet og utleieverdi av eiendomsmasse ved avslutning av leiekontraktene. Dette avhenger i stor grad av konjunktorene i den generelle økonomien og eiendommens attraktivitet i konkurranse med alternative eiendommer og lokaliseringer. Det må påregnes at det kan påløpe betydelige kostnader i forbindelse med inngåelse av eventuelle nye leieavtaler. På grunn av arten av leietakere av næringseiendom kan det hende at Porteføljeselskapene må oppfylle spesielle krav fra nye leietakere, som f.eks. krav til renovering eller ekstra sikkerhetstiltak, som igjen medfører økte kostnader for Porteføljeselskapene. Oppfyllelse av slike spesielle krav kan eksempelvis være aktuelt hvor nye leietakere er innenfor offentlig sektor, som for eksempel politiet, rettsvesenet, universiteter og offentlige helseorganisasjoner.

I tillegg foreligger en risiko for at Porteføljeselskapene ikke lykkes med å inngå nye leieavtaler etter opphør av et leieforhold.

Residualverdirisiko

Antatt brutto kontantstrøm fra en Eiendomsinvestering består hovedsakelig av (i) leieinntekter over en leieperiode og (ii) en antatt salgsverdi (residualverdi) ved utløpet av leieperioden. Desto lengre leieperioden er, jo større andel av verdien til en Eiendomsinvestering kan forklares ut fra leiekontrakten sammenlignet med den antatte salgsverdi på tidspunktet for utløp av leiekontrakten. Med tiden vil gjenstående leieperiode reduseres og antatt salgsverdi vil utgjøre stadig større del av verdien til Eiendomsinvesteringen. Den antatte salgsverdien vil igjen avhenge av blant annet forhold omtalt som markedsrisiko og forhold knyttet til mulighet til forlengelse av leieavtale og/eller inngåelse av ny leieavtale. En generell nedgang i markedet og/eller økt usikkerhet knyttet til mulig forlengelse av leieavtaler og/eller inngåelse av nye leieavtaler kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringen og dermed fall i aksjenes verdi.

Valutarisiko

Aksjene i Fondene er pålydende i NOK og Hovedfondet kan foreta investeringer i Porteføljeselskap hvor egenkapitalen er nominert i utenlandsk valuta. Andelen av verdijustert egenkapital i utenlandsk valuta som ikke er sikret vil bli påvirket negativt dersom verdien av norske kroner styrker seg. Porteføljen vil søkes diversifisert, men basert på de muligheter som er tilgjengelige og markedsforholdene på investeringstidspunktet, er det sannsynlig at Hovedfondet ender opp med å investere vesentlige deler av tilgjengelig kapital utenfor Norge. Kapitalen i slike utenlandske porteføljeselskaper vil som regel være nominert i utenlandsk valuta. Det geografiske fokuset vil være på Sverige, Finland, Norge og Danmark. Historisk har om lag 30 % av egenkapitalen i tilsvarende fond forvaltet av Forvalteren (og tilknyttede selskaper) blitt investert i Norge.

Hovedfondet kan gjennomføre sikring av investeringer i utenlandsk valuta. Valutasikring kan foretas på flere måter, men Hovedfondet vil mest sannsynlig benytte seg av valutaswaper. En valutaswap er en kontrakt om utveksling av beløp i utenlandsk valuta for et like stort beløp av utenlandsk valuta basert på den eksakte kursen på kontraktsinngåelsen. Disse kontraktene inngås vanligvis på tre til seks måneders terminer, som kan rulleres så lenge sikringen er ønsket. Ved utløpet av hver termin må imidlertid differansen mellom inngått kurs og faktisk kurs på termindato gjøres opp, og ved store kurssvingninger kan en rulling eller oppgjør få en vesentlig negativ likviditetseffekt for Hovedfondet.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til belåning

Porteføljeselskapene vil som utgangspunkt ha en belåning på 50–75 % av totalkapitalen. I tillegg er det mulig at et Porteføljeselskap direkte eller indirekte investerer i selskaper som har egen lånefinansiering, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i selskapsstrukturen. Dette øker kompleksiteten og risikoen forbundet med endringer i rentenivået. Lånefinansieringen vil vanligvis være i form av banklån med pant i eiendommen, men kan også komme i form av obligasjonslån. Selgerkreditt eller andre innrømmelser fra selger kan benyttes som delvis eller full belåning.

Låneavtalene kan inneholde finansielle vilkår for låneopptaket. Slike vilkår kan blant annet omfatte krav til (i) minimumsverdi av eiendommen i forhold til lånets størrelse, (ii) nivå på netto leieinntekter i forhold til rentekostnader og/eller avdrag og (iii) rettidig betaling av renter og avdrag. Det vil alltid være en risiko for brudd på slike finansielle vilkår. Långiver vil i et slikt tilfelle kunne øke lånemarginen eller bringe lånet til forfall med påfølgende refinansiering eller salg av eiendom som konsekvens. Dette kan igjen medføre at Hovedfondet, og dermed investorene, taper hele eller deler av sin egenkapital.

Lånefinansieringen kan også medføre at et verdifall på Eiendomsinvesteringene gir et forholdsmessig større verdifall på instrumentet utstedt av Porteføljeselskapet. Dersom verdifallet overstiger verdien av Hovedfondets investering i Porteføljeselskapet, risikerer Hovedfondet å tape hele sin investering i Porteføljeselskapet. For å spre risikoen ved lånefinansiering vil Hovedfondet være tilbakeholdent med å gi garantier eller påta seg annet ansvar for underliggende selskapers låneforpliktelser. Dette kan imidlertid være vanskelig å unngå. Det kan derfor forekomme at Hovedfondet helt eller delvis ser seg nødt til å garantere for Porteføljeselskapenes låneforpliktelser slik at man ikke oppnår den beskyttelse man normalt har ved å opprette datterselskaper med begrenset ansvar.

Det er også en risiko knyttet til eventuell refinansiering av låneavtaler. For eksempel kan det bli nødvendig å refinansiere låneavtaler før de underliggende investeringene er planlagt realisert. Det er risiko for at refinansiering vil kunne medføre forverrede betingelser, eller at refinansiering ikke er mulig å oppnå. Dersom refinansiering ikke er mulig, kan eiendommen måtte selges.

En eventuell lånefinansiering av investors egenkapitalinnskudd i Hovedfondet vil i vesentlig grad øke investors risiko for tap på investeringen. Hvorvidt slik lånefinansiering er hensiktsmessig for den enkelte investor, må derfor vurderes konkret av den enkelte investor.

Teknisk risiko

Teknisk risiko er risiko knyttet til den tekniske tilstanden hos hver Eiendomsinvestering. En næringseiendom består av ulike tekniske og konstruksjonsmessige innretninger med begrenset levetid (alt fra 10-100 år). Disse kan inkludere alt fra ventilasjons- og kjøleanlegg til takbelegg, vinduer og heiser. Innretningene har ulik levetid og må normalt byttes ut eller oppgraderes. Forventet oppgraderings- og vedlikeholdskostnader øker med eiendommens alder. Oppgraderingskostnader er ofte større enkeltutgifter knyttet til forbedring av eiendommen, mens vedlikeholdskostnader er løpende utgifter for å opprettholde eiendommens eksisterende tilstand. I standard leiekontrakter er det typisk utleiers ansvar å dekke slike kostnader. Det kan derfor oppstå en risiko for at Porteføljeselskapene må dekke disse utgiftene i fremtidige leieavtaler, noe som kan redusere lønnsomheten til Eiendomsinvesteringene. Uforutsette kostnader vil også bidra til å redusere eiendommens lønnsomhet.

Det foreligger også risiko for at teknologiske endringer og regulatoriske krav medfører endrede krav til eiendommene og at eiendommene i Eiendomsporteføljen dermed blir mindre attraktive for eksisterende og potensielt nye leietakere, som igjen vil kunne medføre at inntektene til Hovedfondet svekkes.

Risiko knyttet til eiendomsdrift

Porteføljeselskapene kan ha ansvar for deler av det løpende vedlikeholdet av eiendommen selv om leietaker som regel har hovedansvaret. Man har heller ingen garanti for at leietakere med vedlikeholdsansvar (f. eks. grunnet sine økonomiske forhold) overholder vedlikeholdsplikten, slik at porteføljeselskapet må dekke kostnadene med egne midler for å hindre at eiendommens verdi reduseres. Det foreligger derfor risiko for at vedlikehold av eiendommene blir mer kostbart enn antatt og det foreligger også en risiko for at feil og mangler knyttet til driften av eiendommen kan medføre økonomisk tap for Porteføljeselskapene. Slike tap vil igjen kunne påvirke verdien av Hovedfondets investeringer og mulighet til å realisere eiendommen.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til utvikling og utbygging

Hovedfondets investeringsstrategi åpner for investeringer i utviklingsprosjekter. Slike investeringer kan innebære høyere risiko enn investeringer hvor utvikling eller utbygging ikke er nødvendig. Utviklingsprosjekter kan involvere tidkrevende reguleringsprosesser og en fremtredende risikofaktor er utfallet av regulerings saker med hensyn til bruksformål, bestemmelser om utforming, høyder mv. Et negativt utfall av slike regulerings saker kan innebære at eiendommen ikke vil kunne benyttes og utvikles til sitt tiltenkte formål. Ved utviklingsprosjekter vil eiendommene typisk ikke generere leieinntekter mens arbeidet på eiendommen pågår, samtidig som kostnader vil påløpe. I tillegg vil leiekontrakt ofte ikke inngås før reguleringsprosessen er ferdig, og det løper risiko for at leiemarkedet utvikler seg i en negativ retning i denne perioden. Gjennomføringen av utviklingsprosjekter innebærer visse særlige risikofaktorer, herunder risiko knyttet til (i) grunnforhold (ii) servitutter og (iii) naboforhold. Videre er det risiko for at forsinkelser i fullføringen av påbegynte arbeider vil kunne resultere i høyere renter og finansieringskostnader og høyere utbyggingskostnader. Ved gjennomføring av utvikling- og utbyggingsarbeid vil Porteføljeselskapene engasjere tredjeparter til å utføre arbeider, og Porteføljeselskapene vil bære risiko for deres leveranser og prisene på deres tjenester, herunder uforutsette forsinkelser og kvalitetsproblemer, samt den generelle prisutviklingen i entreprisemarkedet. Videre er entreprisemarkedet utsatt for forholdene i det generelle kapitalmarkedet, og bygg- og anleggsbransjen har de siste årene vært rammet av mange konkurser. Forsinkelser, og særlig konkurser, vil igjen kunne innebære risiko for at Porteføljeselskapene ikke vil kunne overholde inngåtte leieavtaler. Risikoene nevnt over kan påvirke Porteføljeselskapenes økonomi og verdien av Hovedfondets investeringer negativt, som igjen i så fall vil påvirke verdien av Fondets investering i Hovedfondet negativt.

Risiko knyttet til eiendomsinvesteringers likviditet

Eiendom er en lite likvid aktivaklasse sammenlignet med for eksempel børsnoterte aksjer og obligasjoner. Det tar normalt flere måneder både å investere i og realisere direkteinvesteringer i eiendom. Lav likviditet i de underliggende Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lang tid å avhende eiendommene, noe som kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene.

Bærekraftsrisiko

Fondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom de underliggende investeringene til Hovedfondet. Bærekraftsrisiko er en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Karakteren av bærekraftsrisiko som Hovedfondet, og dermed Fondet, vil være eksponert overfor er dynamisk og kan endres over tid, blant annet på bakgrunn av endrede regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer.

Basert på investeringsstrategien for Hovedfondet, som skal investere i eiendom, anses de mest relevante bærekraftsrisikoene å være, blant annet, (i) fysisk klimarisiko (akutt og kronisk) som kan påføre Eiendomsinvesteringene materielle skader og ved det nødvendiggjøre investeringer i utbedringstiltak og/eller redusere verdien av en investering, (ii) overgangsrisiko, i form av risiko relatert til (a) fremtidig lovgivning innen klima og miljø, blant annet fremtidige krav til reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk for bygninger, som kan nødvendiggjøre vesentlige investeringer i klimatiltak, og (b) redusert etterspørsel etter og/eller avkastning på Eiendomsinvesteringene ved realisering av eiendom som ikke møter fremtidige beste markedsstandarter med hensyn til klima og miljø, (iii) negative hendelser relatert til helse og sikkerhet relatert til konstruksjon- og bygningstekniske forhold, som kan nødvendiggjøre investeringer i avhjelpende tiltak og/eller påføre Eiendomsinvesteringene regulatorisk risiko, (iv) forurensning, både relatert til byggeprosjekter og eiendom på forurenset grunn som kan føre til helse- og miljørisiko og kostnader relatert til avhjelpende tiltak for Eiendomsinvesteringene, og (v) risiko relatert til bestikkelser og korrupsjon og annen utilbørlig forretningsskikk hvilket kan innebære en regulatorisk og omdømmemessig risiko for Eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at Eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil dette kunne ha en vesentlig negativ innvirkning på Eiendomsinvesteringens verdi, og dermed også en investering i Fondet.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til tredjeparter

Risiko med hensyn til leveranser fra Swiss Life-gruppen og andre

Verken Fondet eller Hovedfondet vil ha noen ansatte, og vil derfor være avhengig av tredjeparter som utfører tjenester på Fondenes vegne. Fondene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med selskaper innen selskapsgruppen som Forvalter tilhører, som beskrevet under punkt 9 nedenfor. Oppnåelse av den økonomiske målsetningen til Fondene forutsetter at de avtalte tjenesteleveransene gjennomføres som forutsatt. Viktige leveranser er i så måte transaksjonstjenester (herunder prosjektilrettelegging) av eiendomsprosjekter som utføres av Forvalter eller andre konsernselskaper (som Swiss Life Asset Managers Transactions AS), porteføljeforvaltning som utføres av Swiss Life Asset Managers Funds AS og forretningsførsel som utføres av Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Depotmottakeroppgaver vil utføres av View Procurator AS.

Dersom disse tjenesteleverandørene eller andre tjenesteleverandører av forskjellige årsaker ikke er i stand til å utføre tjenesteleveransene, kan det svekke Fondenes evne til å oppnå sine mål og redusere de økonomiske resultatene i forhold til målsetningen. Eksempelvis vil forhold som at ansatte slutter, leverandørene ikke evner å rekruttere relevant og kompetent personell, svikt i systemer og rutiner samt brudd på lover og regler kunne medføre at tjenesteleverandørene ikke vil være i stand til å utføre de tjenester som omfattes av de relevante avtalene.

Tjenester som leveres av selskapsgruppen som Forvalter tilhører vil kunne leveres av andre aktører, og avtaler mellom Fondet og Hovedfondet og en tredjepart utenfor selskapsgruppen som Forvalter tilhører vedrørende leveranse av slike tjenester vil kunne inngås dersom det skulle bli nødvendig, for eksempel dersom de avtalte tjenesteleveransene ikke gjennomføres som forutsatt. Selv om tjenestene kan leveres av andre aktører, vil slik overgang til nye tjenesteleverandører medføre risiko, både fordi den unike kjennskapen selskapsgruppen som Forvalter tilhører har til porteføljen går tapt og fordi overgangen i seg selv øker risikoen for svikt i systemer og rutiner.

Alle beslutninger knyttet til Hovedfondets investeringer vil treffes av Forvalter. Investorene er således avhengige av Forvalters evne til å gjøre de riktige investeringene og til å forvalte og realisere investeringene på en hensiktsmessig måte.

Det kan også tenkes å oppstå interessekonflikter mellom selskaper i konsernet som Forvalter tilhører, Fondet og Hovedfondet som nærmere beskrevet under punkt 16 nedenfor.

Risiko knyttet til samarbeidspartnere og medinvestorer

Det ligger innenfor Hovedfondets investeringsmandat å investere i Porteføljeselskaper i samarbeid med én eller flere medinvestorer. For eksempel kan forhold som Eiendomsinvesteringens størrelse, behov for lokal kompetanse, effektivisering og risikospredning være faktorer som taler for at Hovedfondet bør gjøre investeringer i samarbeid med andre. Det er imidlertid risiko knyttet til å investere i samarbeid med andre partnere. Verdiutviklingen av en Eiendomsinvestering med samarbeidspartnere kan ofte være avhengig av at partene samarbeider godt. Samarbeidet kan blant annet påvirkes av interessekonflikter, ulike målsetninger og prioriteringer, ulik kompetanse og ulik tilgang på økonomiske ressurser. I tillegg kan en forutsetning for samarbeidet være at partene utfører ulike oppgaver, eksempelvis ved at det kun er den ene parten som utfører eiendomsforvaltningen av investeringen. En slik forutsetning kan i praksis innebære at Hovedfondet har begrenset eller ingen påvirkningskraft knyttet til driften av den aktuelle eiendommen.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til juridiske, regulatoriske og skattemessige forhold

Risiko knyttet til juridiske forhold

Informasjonen i dette Prospektet er basert på regelverket slik det foreligger per Prospektdato. Investeringer som gjøres vil basere seg på regelverket på investeringstidspunktet. Lovendringer i løpet av Fondets levetid kan påvirke Fondenes virksomhet og investorenes posisjoner på flere måter. For eksempel kan innføringen av nye eller endringer i regulatoriske regler, være seg på nasjonalt eller på EU/EØS-nivå, påvirke Fondets operasjonelle forhold som kan medføre økte driftskostnader eller begrense Fondenes investeringsstrategier, som igjen kan påvirke Fondets evne til å oppnå avkastningsmål.

Reguleringsrisiko

Fondene opererer innenfor eiendomsmarkedet. Bruken og utviklingen av eiendom avhenger av de gjeldende offentlige reguleringene og det vil alltid være en risiko for at reguleringsbestemmelsene for en eiendom eller områdene rundt kan endres. Endring av en reguleringsplan for en eiendom som (direkte eller indirekte) eies av Fondene vil ikke ha betydning for eksisterende bruk av eiendommen, men den endrede reguleringen vil materialisere seg på det tidspunktet det gjøres et søknadspliktig tiltak på eiendommen som utløser de nye reguleringsbestemmelsene. Dette kan for eksempel være endring av tillatt bruk (fra kontor til lager), endring av eiendommens utnyttelsesgrad, endring av krav til antall parkeringskrav mv. Slike endringer kan påvirke interessen eller muligheten for fremtidig leie og bruk av eiendommene, det kan hindre en potensiell fremtidig utvikling av eiendommene, og/eller det kan begrense muligheten for salg av eiendommer som Hovedfondet eier. Det vil alltid foreligge reguleringsrisiko knyttet til investering i eiendomsmarkedet, og endrede reguleringsforhold vil kunne ha negativ innvirkning innenfor alle eiendomssegmentene Hovedfondet investerer i. En slik negativ utvikling vil kunne redusere Fondenes inntekter og driftsresultat.

Risiko knyttet til skattemessige forhold

Lover, internasjonale avtaler og annen skatteregulering har historisk vært gjenstand for hyppige endringer. Hovedfondet har som utgangspunkt en levetid på ti år, og det må det påregnes at endringer vil kunne implementeres i løpet av denne perioden, uten at det per i dag er mulig å forutsi innholdet i slike endringer. Siden Hovedfondet fokuserer på investeringer innenfor eiendom i Norden, vil eventuelle endringer i reglene om beskatning av eiendom og investering i eiendom i jurisdiksjonene Hovedfondet investerer i kunne få stor betydning for lønnsomhet og avkastning for investorene i Fondet.

Potensielle investorer bør sette seg inn i egne skatteposisjoner og de konsekvenser en investering i Fondet vil ha for vedkommende investor. Det vises blant annet til beskrivelsen av den skattemessige behandlingen av Fondet under punkt 17 nedenfor. Det er grunn til å anta at en stor del av Fondets inntekter vil være omfattet av fritaksmetoden i Norge, og således bare gjenstand for begrenset beskatning hos Fondet. Det er imidlertid en risiko for at fritaksmetoden kan bli endret ved lovendringer mv., og at Fondets inntekter i større utstrekning enn i dag vil bli gjenstand for beskatning. Blant annet har Stortinget anmodet den norske Regjeringen om å uttrede nivået på den effektive skattebelastningen på utdelinger fra selskaper som er eid eller kontrollert med 90 % eller mindre. Slike utbytter er i dag effektivt skattlagt med 0,66 % innenfor fritaksmetoden (3 % av utdelingene skattlegges med 22 %).

Fondenes virksomhet kan påvirkes negativt av endringer i den skattemessige behandlingen av eiendom i Norge. Investering i eiendom er gunstig under gjeldende skatteregler, idet eiendom har en skattemessig formuesverdi som normalt er lavere enn eiendommens virkelige verdi. Konsekvensen er ofte at en aktuell egenkapitalinvestering kan gi en formuesverdi som er lavere enn egenkapitalinvesteringen. Det foreligger risiko for at gjeldende skatteregler endres og at blant annet skattemessig formuesverdi med dette øker. Dersom dette skulle inntreffe kan investering i eiendom i fremtiden bli gjenstand for høyere beskatning, som igjen kan medføre at prisen på eiendom faller, og at investeringene til Hovedfondet blir mindre verdte.

Fondet investerer også i selskaper utenfor Norge og i denne forbindelse er det en risiko for at endringer i andre lands skatteregler kan påvirke lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering. Dette gjelder både de aktuelle landenes regler om skattemessig behandling av eiendom (for eksempel regler om periodisering av kostnader og kostnadsfradrag), de aktuelle landenes generelle regler for beskatning av selskaper og de aktuelle landenes regler for beskatning av avkastning fra eiendomsselskaper som tilflytter utenlandske investorer (for eksempel deres internrettslige regler om skattepliktig tilstedeværelse og kildeskatt). Videre kan lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering påvirkes av endringer i Norges skatteavtaler med de aktuelle landene, slik som endringer i definisjonen av «fast driftssted» og i de reduserte satsene for kildeskatt.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til penge- og finanspolitikk

Risiko knyttet til penge- og finanspolitikk, nasjonalt og globalt, kan endres med politiske skifter, noe som kan påvirke markedet og fondets avkastning betraktelig. En restriktiv pengepolitikk kan potensielt redusere økonomisk vekst, som for eiendomsmarkedet potensielt kan bety lavere etterspørsel etter leie, som igjen kan føre til nedgang i leiepriser og eiendomsverdier. Eiendomsaktører, inkludert Fondet og Hovedfondet, kan oppleve lavere avkastning og vanskeligheter med å refinansiere eiendommer til gunstige vilkår. Dette kan øke risikoen for mislighold og ha negativ påvirkning på investeringsporteføljen. På den annen side kan en ekspansiv finanspolitikk, med økning i offentlige utgifter i Norge, fremme økonomisk aktivitet på kort sikt, men det kan samtidig lede til høyere inflasjon, som igjen kan presse sentralbanken til å heve rentene.

Høye renter i eiendomsmarkedet kan drive opp avkastningskravet, noe som ofte medfører nedgang i verdsettelsen av eiendommer. Selv om leiekontrakter for næringseiendom i Norden typisk justeres fullt ut med KPI, som kan dempe effekten av renteøkninger, kan høye renter likevel redusere lånekapasiteten til leietakerne og redusere betalingsevnen deres. Dette kan resultere i flere ledige lokaler og begrenset spillerom for økning i leiepriser. En slik utvikling kan direkte påvirke Fondets inntjening og redusere investorenes avkastning.

Se også "Risiko knyttet til belåning" under punkt 2.2 og "Risiko knyttet til skattemessige forhold" i punkt 2.4 over.

Risiko knyttet til geopolitikk

Krigen i Ukraina viste sårbarheten til det europeiske energimarkedet, da det ledet til energimangel og økt strømpris. Det har siden blitt igangsatt tiltak for å redusere krigens påvirkning på europeiske land sin energisituasjon. Til tross for dette kan økt strømpris medføre at nye og eksisterende leietakere kan få redusert betalingsevne. Betalingsevnen kan bli påvirket både gjennom leietakers økte driftskostnader, men også som følge av at forbrukere legger om sine konsummønstre i møte med høyere kostnader, og at dette kan ha negativ innvirkning på leietakers inntjening.

Andre geopolitiske kriser (f.eks. i Midtøsten eller Taiwan) kan oppstå og medføre forskjellig type risikoer som forstyrrelser i globale forsyningskjeder, varemangel, økte priser på utvalgte (rå)varer, de-globalisering og mer. Avhengig av typen situasjon som oppstår, kan det ha negativ påvirkning på eiendomspriser og leietakers finansielle status.

Risikofaktorer og ansvarsforhold, fortsetter

Risiko knyttet til aksjene i Fondet og Hovedfondet

Likviditetsrisiko – aksjenes omsettelighet

Aksjene vil ikke bli søkt notert på et regulert marked. Dette medfører at investorene ikke daglig kan observere endringer i aksjekurser og dermed heller ikke svingninger i disse. Aksjenes verdi vil like fullt påvirkes av markedsrisiko som omtalt i punkt 2.1 ovenfor. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte aksjeselskaper er normalt begrenset, noe som kan medføre at det kan være vanskelig eller umulig å omsette aksjer i annenhåndsmarkedet. En investering i Fondet bør av den grunn i utgangspunktet ha et langsiktig perspektiv. Det vil ikke bli inngått noen «market maker»-avtale eller etablert noen annen ordning som bidrar til likviditet for aksjene. Investorer må påregne at eventuell omsetning av aksjene i annenhåndsmarkedet kan medføre transaksjonskostnader for både kjøper og selger.

Risiko relatert til beregning av VEK

Forvalter utarbeider hvert kvartal et urevidert anslag over Fondets og Hovedfondets VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 13. Anslaget er basert på subjektive vurderinger både hos Forvalter og tredjepart, og både oppstartskostnader i Porteføljeselskapene og transaksjonskostnader relatert til kapitalinnhenting i Fondet og Hovedfondet inkluderes i VEK-beregningen. Formålet med VEK-beregningen er å gi løpende informasjon til Fondets og Hovedfondets aksjonærer. Siden deler av VEK-beregningene baseres på estimerte verdier foreligger det en risiko for at beregnet VEK kan avvike betydelig fra de verdier som er mulig å oppnå ved salg av aksjene i Fondet, aksjene i Hovedfondet eller salg av ett eller alle Porteføljeselskapene. Rapportert VEK kan derfor være høyere eller lavere enn faktisk underliggende verdi grunnet faktiske forhold som blant annet kjøpekraft og interesse. Følgelig er den faktiske markedsverdien på porteføljen alltid usikker og kan først kvantifiseres ved realisasjon av underliggende portefølje. Se også punkt 2.7 nedenfor.

Hvis den rapporterte VEK er høyere enn den faktiske markedsverdien som oppnås ved salg av aksjer i Fondene eller et eller flere Porteføljeselskap kan det medføre at aksjonærene får lavere avkastning på sin investering enn tidligere antatt. Tilsvarende er det en mulighet for at aksjene i Fondene eller Porteføljeselskap(ene) har en høyere markedsverdi ved salg enn hva den rapporterte VEK indikerte. Det kan for eksempel bety at en investor som selger sine fondsandeler til en pris lik VEK risikerer å gå glipp av en potensiell avkastning som kunne vært oppnådd ved å forbli i Fondet til verdiene ble realisert (og omvendt).

Dersom det oppstår omstendigheter som resulterer i at beregning og offentliggjøring av VEK blir utsatt eller suspendert, vil Styret vurdere informasjon til Fondets investorer om forholdet snarest. Slike utsettelse og suspensjoner vil også reflekteres i årsrapport og eventuell halvårsrapport.

Risiko knyttet til Bestillingsblankett

Et ubetinget vilkår for tegning og eierskap av aksjer i Fondet er at investoren signerer en Bestillingsblankett og gjennom denne blant annet aksepterer at investorens fortrinnsrett til å tegne aksjer ved fremtidige emisjoner fravikes. Investorene risikerer dermed å bli utvannet ved gjennomføringen av fremtidige emisjoner. Per prospektdato er det planlagt flere Etterfølgende Emisjoner.

I henhold til Bestillingsblanketten gir aksjonærene en ubetinget og ugjenkallelig fullmakt og instruks til Forvalter til å møte og stemme for aksjonærenes vegne for visse fremtidige beslutninger i Fondets organer, herunder enhver aksjeemisjon i Fondet. Det er en risiko for at det i fremtiden kan oppstå interessekonflikter mellom ulike aksjonærer i relasjon til kapitalendringer, blant annet med hensyn til kapitalforhøyelser, kapitalnedsettelse, fullmakter til erverv av egne aksjer og utdeling av utbytte.

Endringer i Bestillingsblankettene krever tilslutning fra aksjonærer som representerer minst 75 % av aksjekapitalen i Fondet. Investorene risikerer derfor at det øvrige investorfellesskapet stemmer for endringer i vilkårene for investering som investoren selv ikke stemmer for og som vil ha bindende virkning for samtlige investorer.

Viktig meddelelse

Denne presentasjonen er å anse som markedsføring, og er utarbeidet av Swiss Life Asset Managers Funds AS (SLAM Funds).

Presentasjonen inneholder et utdrag av generell informasjon om de alternative investeringsfondene Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS («Fondet») og Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS («Hovedfondet»). Informasjonen som fremkommer av presentasjonen er på ingen måte uttømmende. For en nærmere beskrivelse av Fondet og den planlagte emisjonen henvises det til Prospekt datert 28. februar 2025 ("Prospektet"). Prospektet (herunder dets vedlegg) inneholder viktig informasjon som potensielle investorer bør sette seg grundig inn i før det treffes beslutning om å bestille aksjer i Fondet. Ved eventuell motstrid mellom informasjonen som fremkommer i denne presentasjonen og i Prospektet, skal innholdet i Prospektet gå foran.

Presentasjonen må under ingen omstendigheter anses som finansiell rådgivning, investeringsrådgivning, juridisk rådgivning eller skatterådgivning, herunder anbefaling eller tilbud om tegning, kjøp eller salg av aksjer i Fondet eller Hovedfondet. Potensielle investorer må selv vurdere om en investering i aksjer i Fondet er hensiktsmessig og egnet sett i lys av egne forhold. Potensielle investorer oppfordres videre til å søke råd hos sine egne rådgivere ved investeringer i enhver form for verdipapirer, finansielle instrumenter eller andre former for finansielle aktiva, herunder hvorvidt slike investeringer er egnet for vedkommende person eller virksomhet.

Aksjene i Fondet kan både øke og minske i verdi, og investorene må være klar over at det er en risiko for at all investert kapital i kan gå tapt. En investering i er bare egnet for investorer som forstår risikoforholdene forbundet ved en slik investering, og som har råd til å tape hele eller deler av sin investering. Risikofaktorer som kan være egnet til å påvirke investeringen negativt er beskrevet nærmere i i punkt 2 i Prospektet (Risikofaktorer). Det understrekes imidlertid at risikofaktorene som er beskrevet ikke er ment å være uttømmende og at også andre faktorer vil kunne påvirke investeringen negativt.

Historisk avkastning og/eller forventning om fremtidige resultater er ikke en garanti for fremtidig resultat. og/eller tjenesteleverandørene som er nevnt i Prospektet garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer og usikkerhet. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg å ikke inntreffe. Det understrekes at enhver investering omtalt i denne presentasjonen er beheftet med risiko for betydelig tap.

Innholdet i denne presentasjonen er utarbeidet på bakgrunn av ulike kilder, og er kun oppdatert per dato som angitt på forsiden. SLAM Funds påtar seg ikke noe ansvar for å oppdatere innholdet etter denne dato eller varsle mottakere av presentasjonen om endringer i forhold som er omtalt, henvist til eller beskrevet i Presentasjonen. Informasjonen er for øvrig utarbeidet etter beste skjønn, og rimelige vurderinger er anvendt for å forhindre at innholdet er uriktig eller misvisende. SLAM Funds kan imidlertid ikke garantere at informasjonen er riktig og fullstendig.

Denne presentasjonen er kun ment for de som mottar denne direkte, og må ikke kopieres eller på andre måter distribueres videre.

SLAM Funds fraskriver seg alle forpliktelser og/eller ansvar, både juridisk og finansielt, for ethvert tap (direkte eller indirekte) som følge av bruk og tolkning av presentasjonen og dens innhold.

Kontaktinformasjon

Swiss Life Asset Managers Nordic

Haakons VII's gate 1, 0161 Oslo

Norge

Email adresse: info@swisslife-am.com

[no/swisslife-am.com](http://no.swisslife-am.com)



Primær kontaktperson:

Name:	Axel Wroll-Evensen
Title:	Head of Capital Raising & IR
Phone:	+47 99 40 44 77
Email:	axel.wroll-evensen@swisslife-am.com

*We enable people to lead
a self-determined life.*