

NØKKELINFORMASJONSDOKUMENT (KID)

Formål med KID: Dette dokumentet gir deg nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Opplysningene kreves i henhold til lov for å gjøre det lettere for deg å forstå produktets egenskaper, risikoer, kostnader, mulige gevinster og tap, og for å hjelpe deg å sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest I AS (organisasjonsnummer 932 054 841 / NO0013224428 ("**Fondet**")
 Produsent er Swiss Life Asset Managers Funds AS (organisasjonsnummer 891 055 722) ("**Forvalter**")
 For mer informasjon: <https://no.swisslife-am.com/en/home.html> eller telefon 23 11 64 00
 Forvalter har tillatelse fra og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Dette dokumentet er oppdatert per 17. februar 2026

Du er i ferd med å kjøpe et produkt som ikke er enkelt, og som kan være vanskelig å forstå.

Hva er dette produktet?

Type: Fondet er et lukket alternativt investeringsfond, etablert i form av et norsk aksjeselskap, som er et tilføringsfond til det lukkede alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfondet**"). Hovedfondet er etablert i form av et norsk aksjeselskap.

Formål: Fondets formål er å gi investorene eksponering mot en aktivt forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Fondet investerer all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondet skal etablere en portefølje som primært vil bestå av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, volumhandel og kombinasjonsbygg i Norden, unntatt Island (det vil si, Danmark, Finland, Norge og Sverige) ("**Målmarkedet**"). Hovedfondet kan investere inntil 20 % av sin kapital i eiendomsinvesteringer utenfor Målmarkedet. Hovedfondet kan også investere i eiendom under utvikling. Hovedfondets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet. Hovedfondet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikostjert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Avkastning for Hovedfondet er avhengig av løpende inntekter fra leietakere og verdiutvikling på eiendommene som Hovedfondet skal investere i. Fondet er lukket (gir ingen innløsningsrett i løpet av Fondets levetid) og Fondets levetid er i utgangspunktet avgjørende for Fondets avkastning. Hovedfondets avkastning vil være avgjørende for Fondets avkastning.

Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, forutsatt at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger en nærmere fastsatt grense som er angitt i aksjonæravtalen for Hovedfondet.

Fondet er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Fondet fremmer gjennom dets investeringer miljømessige egenskaper (blant annet reduksjon i klimagassutslipp og energibruk).

Forventet ikke-profesjonell investor: Aksjer i Fondet er ment for investorer som har overskuddslikviditet til å gjøre langsiktige investeringer med høy risiko for tap, og som ønsker en diversifisert investering i næringseiendom i Sverige, Finland, Norge og Danmark. Potensielle investorer burde gjøre seg kjent med risikoen ved investering i lukkede og illikvide investeringsprodukter som Fondet utgjør.

Levetid: Fondets levetid er avhengig av levetiden til Hovedfondet. Hovedfondet har en forventet levetid på 10 år (dette inkluderer investeringsperioden). Levetiden kan forlenges av Forvalter slik at den blir 11,5 år. Ytterligere forlengelse krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommitteringene til investorene i Hovedfondet. Du har som investor i Fondet ikke innflytelse på slik eventuell forlengelse.

Hva er risikoene, og hvilken avkastning kan jeg få?

Risikoinndikator:	1	2	3	4	5	6	7
-------------------	---	---	---	---	---	---	---

Risikoinndikatoren forutsetter at du beholder produktet i hele levetiden (som er 10 år, med en mulig forlengelse til 11,5 år).

Produktet er ikke likvid: Du har ikke innløsningsrett. Det kan være vanskelig å selge aksjene i Fondet og du kan bli nødt til å akseptere en lavere pris enn hva aksjene er verdt. Dette kan medføre betydelig redusert avkastning. Hovedfondet er også illikvid, og Fondet uten innløsningsrett i Hovedfondet.

Risikoindekoren er en veiledning med hensyn til risikonivået for dette produktet sammenlignet med andre produkter. Indikatoren illustrerer hvor sannsynlig det er at produktet vil gå med tap på grunn av markedsbevegelser eller fordi produktet blir ute av stand til å foreta utbetalinger. Vi har klassifisert produktet som 6 av 7, som er den nest høyeste risikoklassen.

Risikoklassen angir at potensielt tap som følge av fremtidig verdiutvikling er høyt. Den generelle markedsutviklingen (for eksempel økonomiske eller politiske forhold) vil påvirke leietakernes evne til å betale leie og verdiutviklingen til eiendommene som Hovedfondet investerer i. Dette kan påvirke verdien av din investering i Fondet negativt. Hovedfondet er denominert i norske kroner, men kan gjøre investeringer i andre valutaer. Bevegelser i valutakurser kan påvirke verdien av underliggende investeringer negativt og positivt.

Fondet gir ingen beskyttelse mot fremtidige resultater, og du kan tape hele eller deler av din investering i Fondet. Hvis Fondet ikke er i stand til å foreta utbetalinger kan du tape hele din investering. Reell risiko kan variere betydelig dersom du selger din investering i Fondet på et tidligere tidspunkt, og din avkastning kan bli lavere.

Investeringsbeløp: NOK 100.000		1 år	5 år	10 år (anbefalt periode)
Scenarioer				
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 57 207	NOK 79 156
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	-9,4 %	-3,7 %
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 95 224	NOK 116 290
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	-0,8 %	1,6 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 116 840	NOK 152 274
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	2,6 %	5,8 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 650	NOK 152 648	NOK 189 247
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,3 %	7,2 %	8,5 %

Tabellen over viser beløpet du kan motta ved å investere NOK 100.000 i forskjellige scenarioer. Scenarioene illustrerer også hvordan investeringen kan utvikle seg. Du kan sammenligne scenarioene med andre produkter. Scenarioene er kun et estimat over fremtidig utvikling basert på historiske resultater med hensyn til hvordan verdien på denne investeringen varierer, og er ingen presis indikator. Avkastningen avhenger av markedsutviklingen og hvor lenge du beholder produktet. Stressscenarioet viser hva du eventuelt kan få tilbake under ekstreme markedsforhold, og det er ikke tatt høyde for at Fondet ikke kan foreta utbetalinger. Tabellen inkluderer alle kostnader ved selve produktet, men ikke nødvendigvis alle kostnadene du betaler til din rådgiver eller distributør. Tallene tar ikke hensyn til din personlige skattesituasjon som kan påvirke hvor mye du får tilbake. Eventuell gevinstdeling kan redusere avkastningen din (gevinstdeling utløses dersom avkastningen til Hovedfondet overstiger 6 % per år) (se nærmere om dette i oversikt over kostnadssammensetningen nedenfor).

Investeringen i Fondet kan ikke innløses. Det betyr at det er vanskelig å vurdere hvor mye du får tilbake dersom du selger din investering i Fondet før utløpet av anbefalt investeringsperiode. Du kan bære et stort tap ved førtidig avhending.

Hva skjer dersom Fondet ikke kan betale?

Fondet er underlagt den alminnelige konkurslovgivningen. Dersom Fondet er insolvent og illikvid vil det for eksempel kunne bli åpnet gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Som aksjonær vil du da være en uprioritert fordringshaver. Det er ikke noen sikringsordning eller tilsvarende ordning som gir deg noen særlige rettigheter ved en gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Forvalteren tilbyr ingen investorkompensasjon eller garanti ved Fondets eller Forvalters insolvens. Dersom Forvalteren skulle bli insolvent vil Fondet kunne bli overført til en annen forvalter eller bli oppløst.

Hva er kostnadene?

Reduksjon i avkastning (RIY) viser hva virkningen av de samlede kostnadene som du betaler har for din eventuelle avkastning på investeringen. De samlede kostnadene omfatter engangskostnader, løpende kostnader og ytterligere kostnader. Beløpene vist her er produktets kumulative kostnader i de tre forskjellige periodene. Det forutsettes at du investerer NOK 100.000. Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden.

Kostnader over tid - Summary cost indicator

Den som selger deg dette produkt eller gir deg råd om dette produktet kan kreve ytterligere kostnader. Hvis det er tilfellet opplyser denne deg om disse kostnadene og viser deg hvordan din investering påvirkes av alle kostnadene over tid (dette er ikke inntatt i dette dokumentet).

Investeringsbeløp NOK 100.000 Scenarioer	Avhending etter 1 år	Avhending etter 5 år	10 år (anbefalt periode)
Totale kostnader	NOK 8 563	NOK 16 696	NOK 26 861
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,6 %	3,6 %	3,1 %

Sammensetning av kostnader

Denne tabellen viser effekt på avkastning (%) og totale kostnader (NOK) per år (ved investering av NOK 100.000 forutsatt avkastning i Fondet på ca. 8 % p.a.)				
Engangskostnader	Tegningshonorar	0,26 %	NOK 258	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer tegningskostnadene ved ditt produkt.
	Tegningskostnad Hovedfondet	0,38 %	NOK 377	
Løpende kostnader	Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	NOK 1 000	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.
	Løpende kostnader	0,20 %	NOK 1 203	
	Løpende kostnader Hovedfondet	0,79 %	NOK 793	
Særlig overskuddsdeling (formelt sett ikke en kostnad, men inkluderes her for oversiktens skyld)	Gevinstdeling til Forvalter Fondet	N/A	N/A	Det er ikke avtalt noen gevinstdeling i Fondet.
	Gevinstdeling til Forvalter Hovedfondet	0,59 %	NOK 589	Effekten av gevinstdeling i Hovedfondet på din investering når Hovedfondet når en avkastning høyere enn ca. 11,3 % p.a. (som skal utgjøre ca. 10 % p.a. i Fondet).

Eksemplet over forutsetter at Fondet har investert 98 % av en kapitalbase på NOK 1.500.000.000 i Hovedfondet. Hovedfondets kapitalbase er satt til NOK 2.000.000.000. Dersom Hovedfondets kapitalbase blir mindre, slik at Fondets eierandel blir større, vil kostnadene bli høyere.

Hvor lenge bør jeg beholde produktet, og kan jeg ta ut penger tidligere?

Du bør beholde produktet hele levetiden. Du har ikke innløsningsrett, men produktet kan overdras forutsatt at erververen påtar seg samtlige forpliktelser etter gjeldende bestillingsblankett gjennom en skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Du kan være forhindret fra å kunne selge produktet enkelt, eller du vil måtte selge til en pris som påvirker din avkastning betydelig.

Hvordan kan jeg klage?

Klage kan rettes til Swiss Life Asset Managers Funds AS v/Andreas Sagbakken (andreas.sagbakken@swisslife-am.com). Klage kan også bringes inn for klagenemnden til Norsk Kapitalforvalterforening, ved e-post til klageordningen@nkff.no. Nemdass avgjørelser er ikke bindende, og tvisten kan bringes videre inn for norske domstoler, med Oslo tingrett som vernetting. Produktet er underlagt norsk rett.

Andre relevante opplysninger

Det er publisert prospekt for produktet i henhold til krav i verdipapirhandelloven som kan finnes her: <https://no.swisslife-am.com/en/home.html>. Prospekt (på norsk), årsrapport (på norsk) og PPM for Hovedfondet (på engelsk) kan besiktiges og mottas kostnadsfritt hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon Vils gate 1, 0161 Oslo.