

Swiss Life REF 2024 Invest I

Februar 2026

Swiss Life Asset Managers Nordic

Dette dokumentet skal anses som markedsføring

Disclaimer

Denne presentasjonen er utelukkende ment for informasjons- og markedsføringsformål og utgjør ikke investeringsrådgivning, en anbefaling, et tilbud eller en oppfordring til å kjøpe eller selge finansielle instrumenter. Informasjonen som presenteres er basert på kilder som anses som pålitelige på publiseringstidspunktet, men kan endres. Selv om det er lagt vekt på å sikre riktigheten, gir Swiss Life Asset Managers Nordic ingen garanti, verken uttrykt eller underforstått, for fullstendigheten, nøyaktigheten eller den nåværende relevansen av informasjonen. Alle meninger og anslag kan endres uten forvarsel.

Innhold

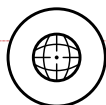
Forvalter	4
Investeringsmuligheten	8
Strategi og investeringsprosess	17
Bærekraft og miljø (ESG)	21
Historisk avkastning	23
Fondsstruktur og organisering	25
Meritter, rangeringer og avkastningshistorikk	31
Vedlegg	32
Risiko og ansvarsforhold	33
Kontaktinformasjon	43



Forvalter

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 30.06.2025. ¹⁾ IPE-Survey Top 500 Asset Managers 2025; ²⁾ INREV Fund Manager Survey 2025

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

Nordisk eiendomsforvalter

Bred erfaring	
Segmenter	Logistikk, kontor, handel, bolig og industri
Antall investeringer	~200
Innbetalt egenkapital	~NOK 32 milliarder
Eiendomsverdi ved investeringstidspunkt	>NOK 75 milliarder
Leietakere	Langsiktige kontrakter til en eller få leietakere



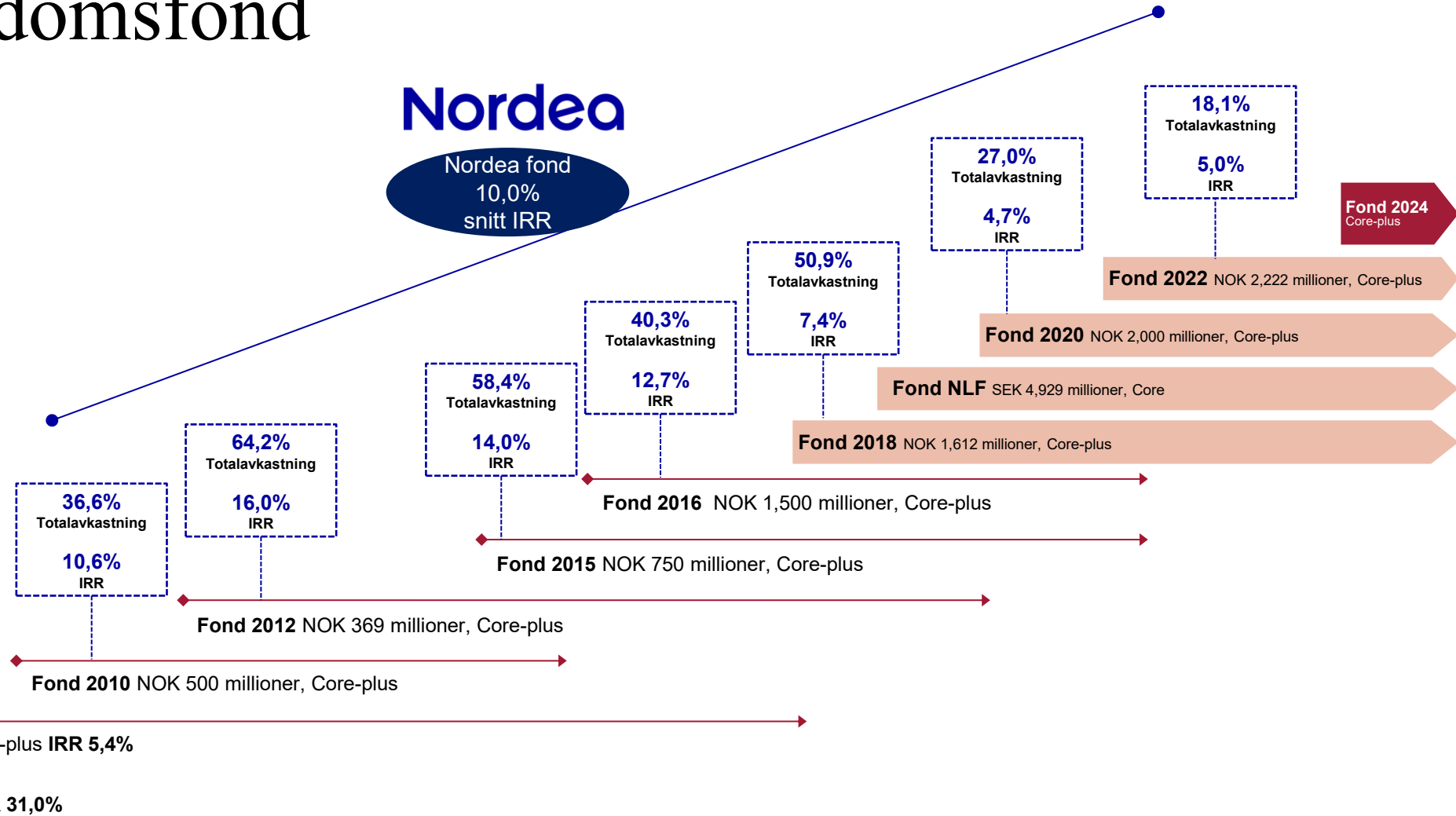
(De presenterte tallene er beregnet basert på enkeltinvesteringer gjort av transaksjonsteamet og fondene – per Q4 2025)

Nordiske eiendomsfond

Nordea

Nordea fond
10,0%
snitt IRR

- Markedsført fond (kapitalinnhentingsperiode)
- Aktive fond (Investerings- og holding periode)
- Likviderte og tidligere fond
- Fond sammen med Nordea



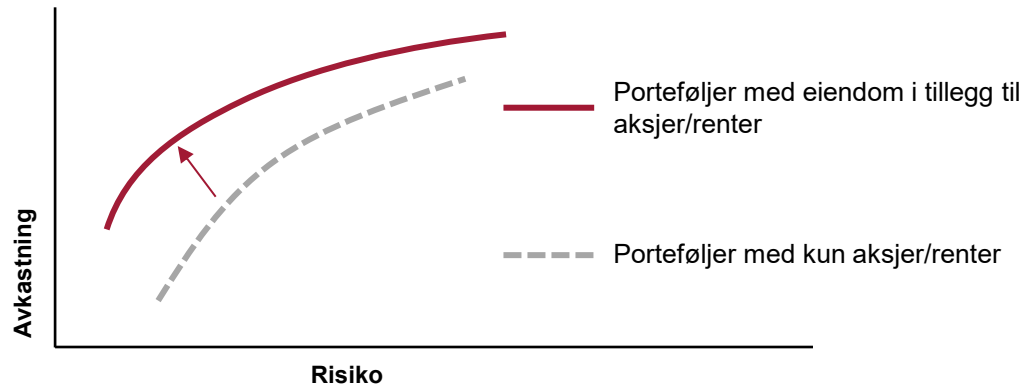
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Fond I startet i 2005	Fond II startet		Fond II fullinvestert		Fond I likvidert Fond III startet	Fond III fullinvestert	Fond IV startet	Fond IV fullinvestert	Fond III delvis likvidert Fond V Startet sammen med Savills IM	Fond VI startet	Fond III likvidert Fond VI fullinvestert Fond VII startet		Fond VII fullinvestert	Fond II likvidert Fond IX startet Fond X startet	Fond VI likvidert Fond VIII Fullinvestert	Fond XI startet			Fond XII startet

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.

Investeringsmuligheten

Eiendom kan være en byggestein i porteføljen

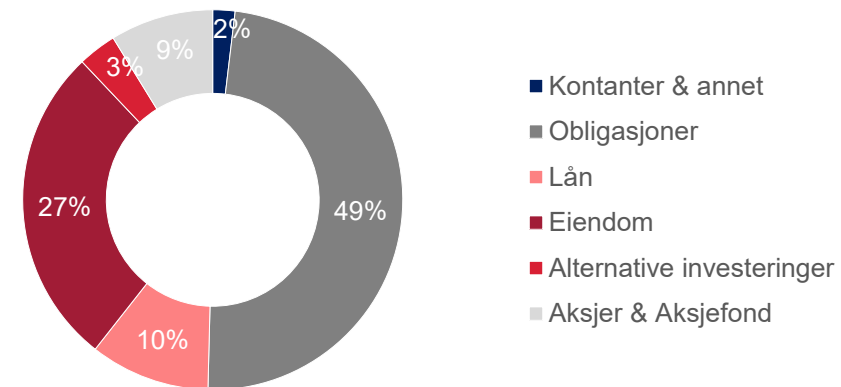
Eiendom forbedrer risikojustert avkastning



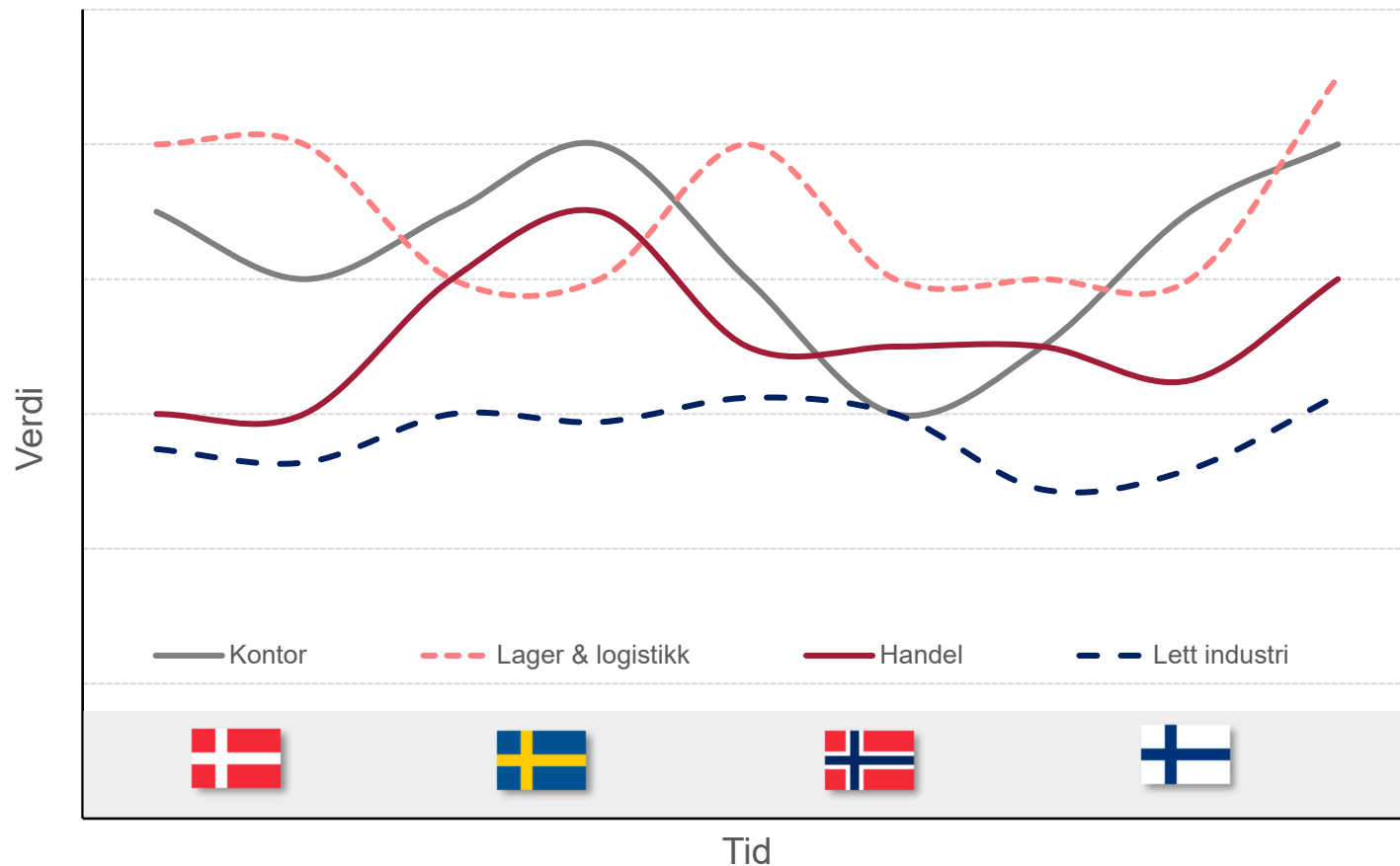
- Eiendom i en investeringsportefølje gir samme avkastning med lavere volatilitet sammenlignet med porteføljer uten eiendom*
- Eiendom svinger ikke helt i takt med aksjer og obligasjoner, og gir jevnere avkastning over tid.
- Eiendom genererer stabile kontantstrømmer og justeres for inflasjon.

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.



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 risikjustert 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.

Foreløpige investeringer i 2024 fondet



Hyvinkää



Raufoss



København



Finland

Ikke signert

Område	Hyvinkää, Finland	Raufoss, Norge	København, Danmark	Otaniemi, Finland
Eiendomstype	Logistikk	Lett industri	Handel	Digital infrastruktur
Kjøpesum	62 MEUR	4 020 MNOK	72 MDKK	~ 150 MEUR
Belåning	60%	58%	60%	~ 58%
Netto yield	5,7%	6,5%	6,7%	~ 7%
Yieldgap	1,3%	1,0%	2,9%	~ 2,5%
Fondets eierandel	100%	15%	100%	~30%
Største leietakere		 		Statlig & leietakere med >USD 1 mrd verdsettelse

Vår opportunistiske investeringsstrategi gjør oss i stand til å identifisere og utnytte attraktive muligheter på tvers av segmenter og geografier

Ahlsell - Hyvinkää, Finland

Moderne logistikkterminal med utviklingspotensial

ahlsell



~ 100% utleid



62 mEUR kjøpspris



15 års kontrakt

5,7 % Net Yield



~9,8 % årlig IRR

- ✓ 47 732 kvm moderne logistikkeiendom i Hyvinkää, et etablert logistikkområde med god tilgang til Helsinki-regionen, Vantaa lufthavn og øvrige større byer
- ✓ 15-års leiekontrakt med Ahlsell – eiendommen fungerer som sentrallager og hovedkontor, med 11 butikker innen én times kjøring og mulighet for levering neste dag til store deler av Finland
- ✓ Sterk ESG-profil med pågående BREEAM-sertifisering (forventet "Excellent rating")

- ✓ Net initial yield på ca. 5,7 %
 - ✓ Bankfinansiering med 60 % LTV
 - ✓ Utbyttekapasitet på ca. 7,3% p.a.
 - ✓ Årlig IRR på 9,8% ¹
- ✓ Tomten er på 167 700 m² og har et utviklingspotensial på rundt 20 000 m² Påbygg eller evt. nybygg kan utvikles uten å påvirke dagens drift

¹Exit-yield = kjøpsyield. Estimert IRR før fondskostnader og valutaeffekt.

Raufoss industripark - Norge

Moderne industripark med solide leietakere utleid på lange kontrakter



~ 100% utleid



4 020 mNOK kjøpspris



~10 års kontrakt (vektet)

6,5 % Net Yield



~14 % årlig IRR

- ✓ Solide, langsiktige leietakere, med Nammo som ankerleietaker (40% av leie). Benteler & Kongsberg Automotive - 24% av leien
- ✓ Regulerte og byggeklare tomter med potensial på ca. 100 000m2 bygg
- ✓ Signert utviklingspipeline på > 300 mNOK og med forventet ytterligere investeringer på ca. 250 mNOK/år i perioden 2027-2029
- ✓ Nybygg inngås til 8,75–9,5 % yield (inkl. tomt og infra) og 15-års triple-net kontrakter

- ✓ Leietaker bærer hele risikoen for kostnader og gjennomføring knyttet til utbyggingsprosjektene
- ✓ Attraktiv bankfinansiering med 58 % belåningsgrad (LTV), samt tilgjengelig trekkfasilitet på NOK 900 mill – alle nybygg lånefinansieres 100%
- ✓ Forventet årlig utbyttekapasitet på rundt 3,5 % (ca. 7,5% inkl. avdrag lån)
- ✓ Estimert 14% årlig IRR og ~2x multipl på egenkapitalen¹

¹Exit-yield = kjøpsyield. Estimert IRR før fondskostnader.

København - Danmark

Big-box handelseiendom med utviklingspotensial



~ 100% utleid



72 mDKK kjøpspris



10 års kontrakt

6,7 % Net Yield



~13 % årlig IRR

- ✓ Handelseiendom fullt utleid til Silvan, en av Danmarks ledende byggevarekjeder på en 10-årig triple-net kontrakt
- ✓ Eiendommen på 4 700 kvm ligger i Vanløse, en del av Storkøbenhavn, ca. 7 km vest for København sentrum
- ✓ Svært god tilgjengelighet med både bil og kollektivtransport, med nærhet til tog- og metroforbindelser som gir rask adgang til sentrum og flyplassen

- ✓ Minimale eierkostnader i eierperioden og gunstig bankfinansiering
 - ✓ 60 % LTV, 3,8 % rente og ingen avdrag gir et betydelig positivt driftsresultat
- ✓ Estimert utbyttekapasitet på 7,4 % p.a.
- ✓ Anslått årlig IRR på 12,7% % gjennom eierperioden¹

¹Exit-yield = kjøpsyield. Estimert IRR før fondskostnader og valutaeffekt.

Helsinki - Finland (Intensjonsavtale signert)

FoU-bygg i innovasjonscluster på universitetsområdet med svært lange kontrakter til solide motparter



Estimert ferdigstillelse Q4 28



~ 150 mEUR kjøpspris



~ 25 års wault¹

~ 7 % Netto Yield



~12 % årlig IRR

- ✓ FoU-bygg beliggende i Finlands fremste innovasjonscluster på universitetsområdet utenfor Helsinki sentrum med enkel tilgang til metroen
- ✓ WAULT på 3 + 22 år (fra ferdigstillelse). Tre solide hovedleietakere står for over 90 % av leien (statlig eid selskap, stort amerikansk børsnotert selskap og vekstselskap med > USD 1 mrd. verdsettelse)
- ✓ Meget solid utbygger som bærer all byggerelatert risiko inkludert kostnads- og tidsoverskridelser

- ✓ Eiendomsverdi på ca. EUR 150m tilsvarende en netto yield på 7%
- ✓ Indikativt tilbud fra bank:
 - ✓ LTV 58%
 - ✓ Margin 1.55% (2.00% i byggeperioden)
 - ✓ Avdragsfri struktur³
- ✓ Gjennomsnittlig utbyttekapasitet på >10% i kontraktperioden, IRR 12% (8 år)²
- ✓ Mottar årlig rente på 6,50% på akkumulerte byggekostnader i byggeperioden

1) Inkludert byggeperioden

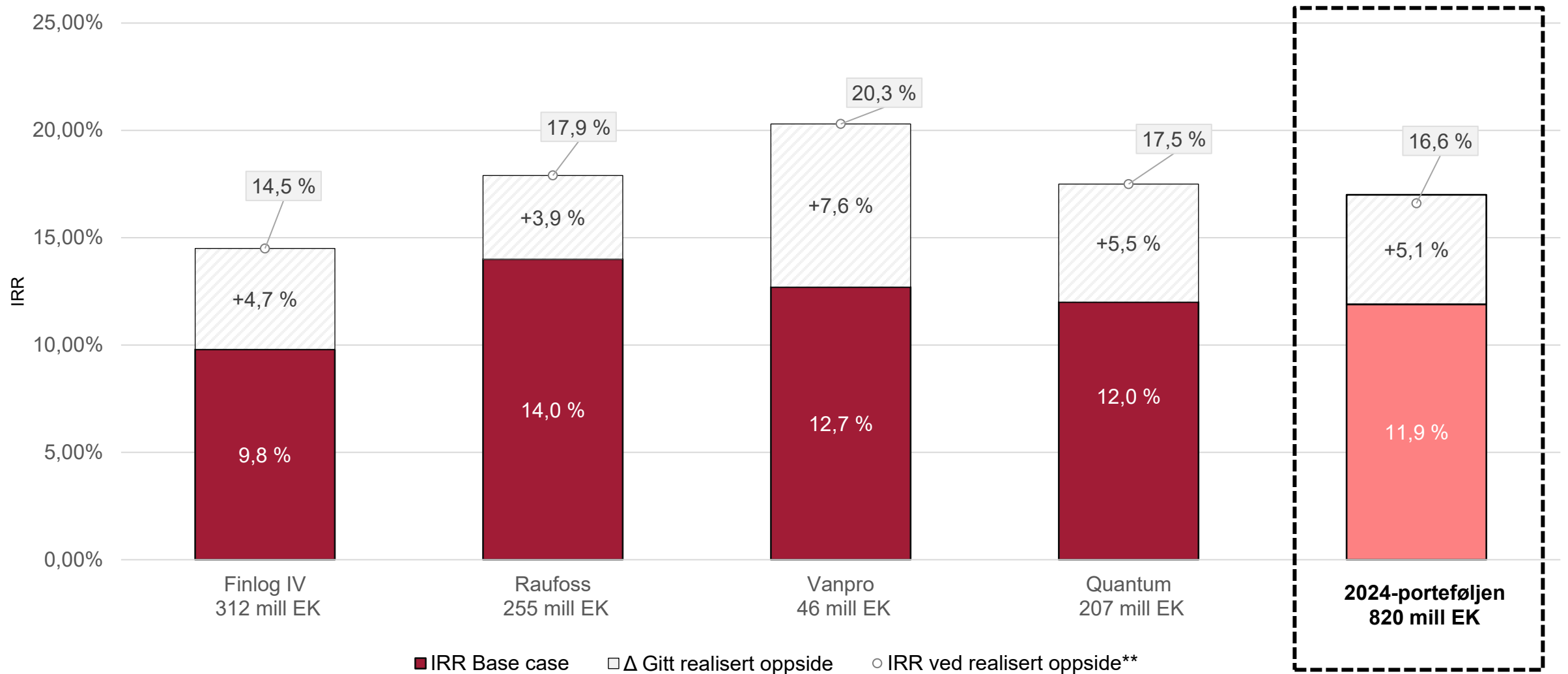
2) Over kontraktperioden (24 års business case). Estimert IRR før fondskostnader og valutaeffekt.

15 3) 1,5% amortisering på LTV over 55%, antar økt verddivurdering ved ferdigstillelse slik at LTV <= 55%. Fremtidige prognoser, estimater og scenarier er basert på rimelige antakelser, objektive data og historiske markedsforhold. De er kun estimater og ikke presise indikatorer for fremtidig utvikling. Det gis ingen garanti for at faktisk utvikling vil samsvare med de illustrerte scenariene, og resultater kan avvike vesentlig.



SwissLife
Asset Managers

Avkastningspotensial, 2024-porteføljen*



*Estimert IRR er før fondskostnader og valutaeffekter og inkluderer Quantum som ikke er gjennomført p.t.

**Gitt realisering av definerte, konkrete oppsidemuligheter per enkeltinvestering

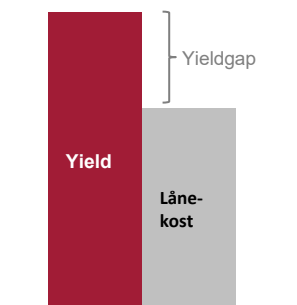
*** Fremtidige prognoser, estimater og scenarier er basert på rimelige antakelser, objektive data og historiske markedsforhold. De er kun estimater og ikke presise indikatorer for fremtidig utvikling. Det gis ingen garanti for at faktisk utvikling vil samsvare med de illustrerte scenariene, og resultater kan avvike vesentlig. Dersom forutsetningene i beregningen av fremtidig avkastning blir vesentlig svakere enn antatt, kan det resultere i at hele eller store deler av investorens investering i Fondet går tapt.

Strategi og investeringsprosess

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



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 hensyntar miljøet og naturressurser for fremtidige generasjoner
- Tar aktive grep for å redusere risiko relatert til klimaendringer

Aktivt eierskap

- Påvirker 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
- SFDR-klassifisering: Fondet er klassifisert som Artikkel 8 ("lysegrønt").

Aktive medlemskap

United Nations
Global Compact



Signatory of:
 PRI Principles for Responsible Investment



 IIGCC
The Institutional Investors
Group on Climate Change



Historisk avkastning

Avkastning for fondene sammen med Nordea

Oppnådd solid risikojustert avkastning ved å kombinere kapitalbevaring med aktiv forvaltning

Nøkkeltall Q4 2025 - Hovedfondet	Fond 2010	Fond 2012	Fond 2015	Fond 2016	Fond 2018	Fond 2020	Fond 2022	Fond 2024
Oppstart	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2022	2024
Status	Solgt	Solgt	Solgt	Solgt	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Strategi	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus	Core-plus
Geografisk fokus	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden	Norden
Segment	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor, handel	Logistikk, kontor	Logistikk
Kommittert kapital (millioner)	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 2 000	NOK 2 222	NOK 864
Innbetalt kapital (millioner)	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 2 000	NOK 2 222	NOK 631
Utbytte (millioner)	NOK 721	NOK 640	NOK 1 255	NOK 2 218	NOK 1 190	NOK 666	NOK 178	0
Verdijustert egenkapital, VEK (millioner)	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 1 425	NOK 2 019	NOK 2 463	NOK 676

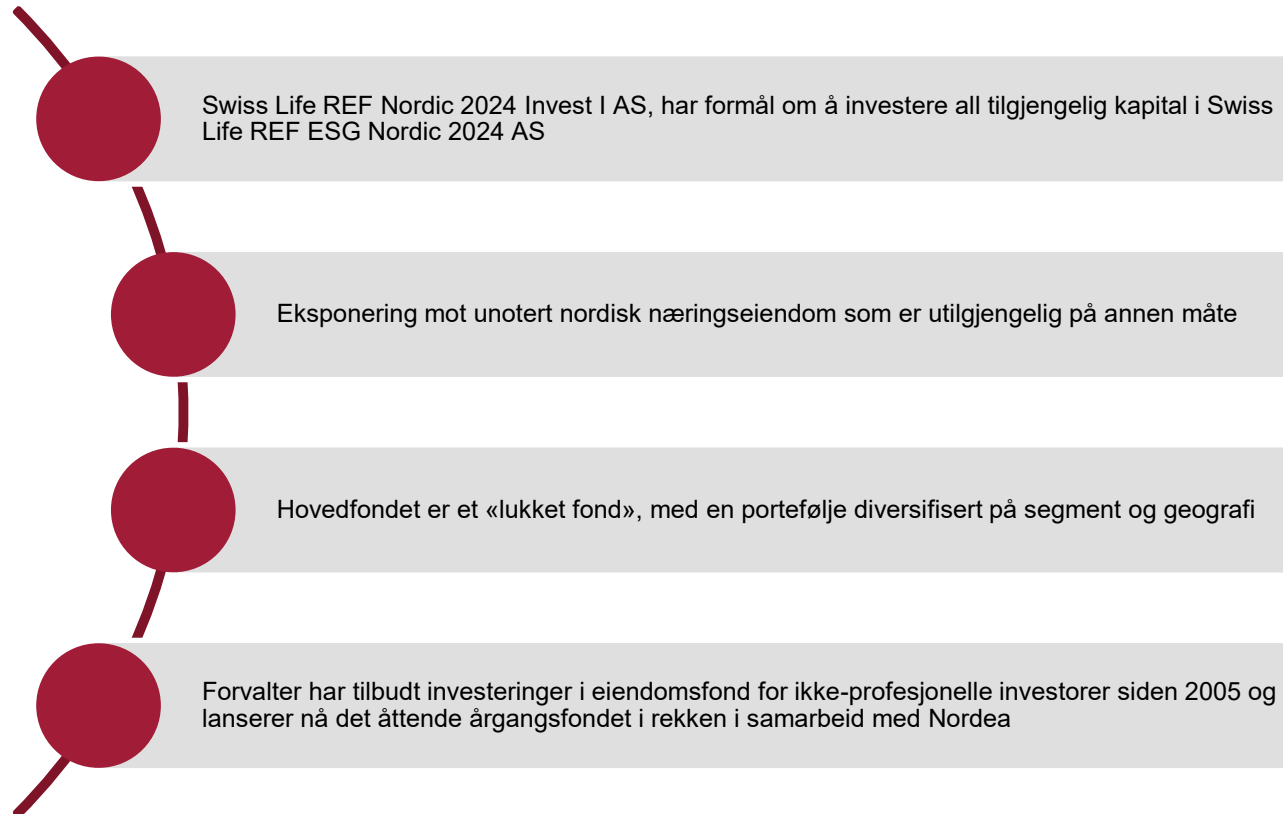
Nøkkeltall Nordea-Fond								
Total utbetalinger / Totale innbetalinger	1,41x	1,71x	1,59x	1,42x	0,66x	0,27x	0,08x	
Total verdi / Innbetalt fra investor	1,41x	1,71x	1,59x	1,42x	1,53x	1,28x	1,19x	
IRR p.a. etter kostnader	10,6 %	16,0 %	14,0 %	12,7 %	7,4 %	4,7 %	5,0 %	
Absolutt avkastning	36,6 %	64,2 %	58,4 %	40,3 %	50,9 %	27,0 %	18,1 %	

- 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 2024-fondet
- Gjennomsnittlig netto IRR for alle fond er 10 %, ekskludert 2024-fondet og etter fradrag for alle relevante kostnader

Historisk avkastning er ingen garanti eller indikator for fremtidig avkastning. Beregningene hensyntar ikke investorene sine egne investeringskostnader

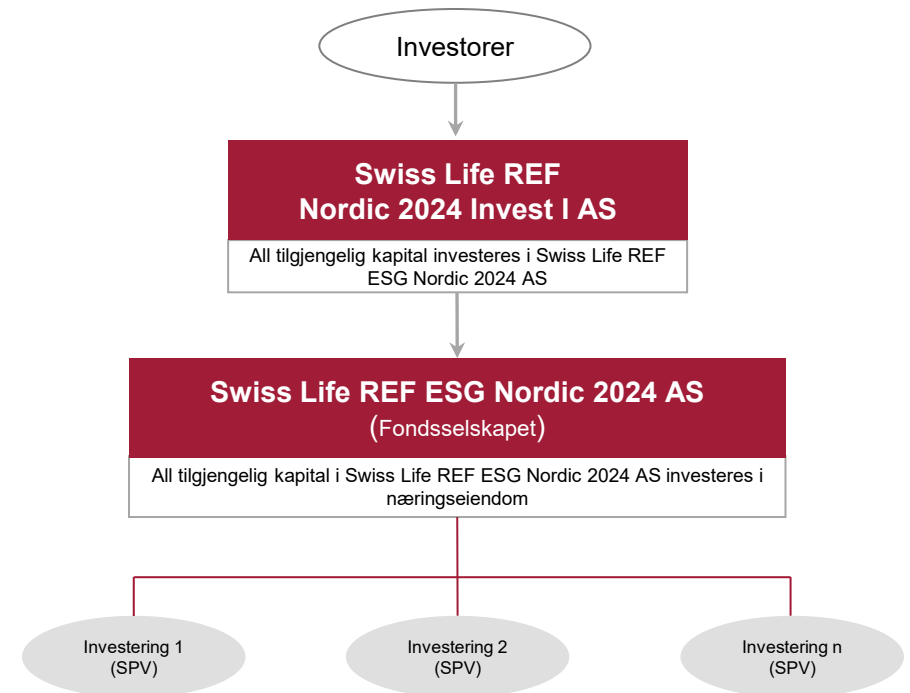
Fondsstruktur og organisering

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*: Investeringene 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 med tanke på transaksjonsmuligheter
 - Kapital som ikke er investert ved utløpet investeringsperioden vurderes utbetalt til investorene

* Formuesverdien beregnes etter de til enhver tid gjeldende regler. Per 31.12.2025 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.

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

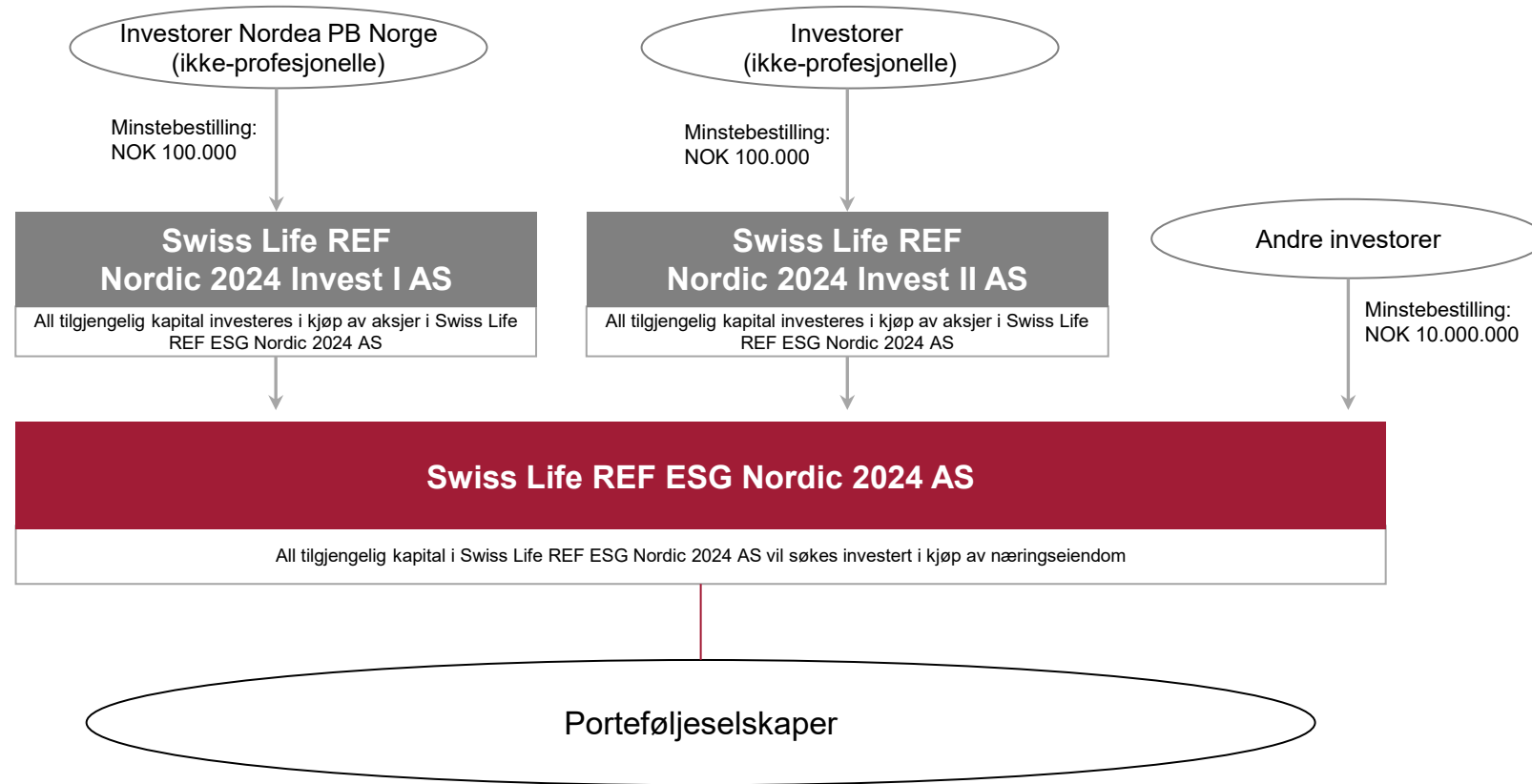
Utvalgte vilkår

- **Selskapet**
 - Swiss Life REF Nordic 2024 I AS
 - Org. nr. 932 054 841
- **Størrelse og minimumstegning**
 - Emisjon på inntil NOK 2 072 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 27,0. Styret vil fastsette endelig emisjonskurs på tidspunktet Emisjonen gjennomføres.

Bestillingsinformasjon

- **Bestillingsperiode, emisjon III**
 - TBD
- **Tildeling**
 - Beskjed om tildeling etter bestillingsperiode
 - Aksjene registreres i VPS
- **Innbetaling**
 - TBD
- **Dokumentasjon**
 - EØS Prospekt, datert (TBD)
 - 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 «TBD»

* 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.

Stabilt gode resultater og anerkjennelse

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

Fond	Net IRR ¹	Kvartil-rangering
2022-fondet	5,0%	2 ND
2020-fondet	4,7%	1 ST
2018-fondet	7,4%	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



¹ Per Q4 2025, netto IRR etter fondskostnader. 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. Historisk avkastning er ingen garanti eller indikator for fremtidig avkastning. Beregningene hensyntar ikke investorene sine egne investeringskostnader. Historisk avkastning er ingen garanti eller indikator for fremtidig avkastning. Beregningene hensyntar ikke investorene sine egne investeringskostnader

Vedlegg

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 reguleringsaker med hensyn til bruksformål, bestemmelser om utforming, høyder mv. Et negativt utfall av slike reguleringsaker 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 prosjekttilrettelegging) 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 Prospekt dato. 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 risikoen 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.*