

# Fondskonto Eiendom



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

## Hva er Fondskonto Eiendom?

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

## Hvordan investere i Fondskonto Eiendom?

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

## Hva er Nordea Liv Eiendomsportefølje?

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

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

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

## Forvaltning av eiendomsporteføljen

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

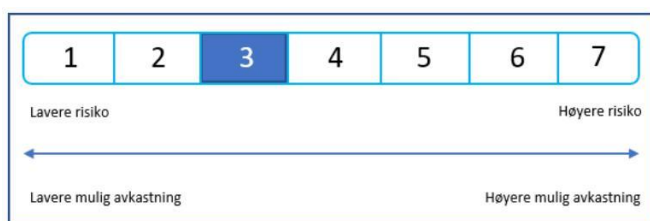
Kursene oppdateres første virkedag i hver måned.

Deretter øker kursen daglig med porteføljens yield (verdien av netto leieinntekter målt mot markedsverdien av hele eiendomsporteføljen). Avkastningen forventes å ligge mellom forventet avkastning på renter og aksjer. Historisk avkastning har årlig vært på 7,9 % p.a. de siste ti årene.

Avkastning Nordea Liv Eiendomsportefølje							
20år	15 år	10 år	2021	2022	2023	2024	2025
7,7 %	6,7 %	7,1 %	21,7 %	-2,6 %	-9,7 %	1,6 %	8,8 %

### Risiko

For en diversifisert eiendomsportefølje med lav eller ingen belåning kan risiko og forventet avkastning generelt sett ligge mellom obligasjoner og aksjer, men nærmere obligasjoner. Nordea Liv Eiendomsportefølje er spredd på mange ikke-belånte enkelteiendommer, med ulike egenskaper som geografi, type lokaler, leietakere og annet. Investeringsprofilens verdi kan forventes å svinge mindre enn aksjefond, men mer enn korte rentefond. Fondet har risikoklasse 3.



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

### Eiendomsinvesteringer gir god diversifisering i en investeringsportefølje

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

Det er en begrenset samvariasjon med aksjer og lange og korte renter, hvor eiendomsinvesteringen ikke svinger helt i takt med aksje- og rentemarkedet. Dette er en gjeldfri eiendomsportefølje med stabil kontantstrøm, som gir inflasjonsbeskyttelse og et attraktivt forhold mellom avkastning og risiko.

### Særskilte regler for Fondskonto Eiendom

- Separat fondskonto avtale med kun Nordea Liv Eiendomsportefølje som investeringsvalg. Det vil være tegningsperioder med begrenset volum, og perioder hvor det er stengt for ny investeringer.
- Tegningsregler på minimum kr 100 000 og maksimum kr 50 mill. pr. kunde.
- Mulighet til ekstrainnskudd kun ved åpne salgsperioder
- Kjøp, ekstrainnskudd og uttak gjøres kun gjennom din rådgiver i Private Banking. Fondsbytte er ikke mulig i denne avtalen.

Nordea Liv Forsikring AS  
Olav Kyrres gate 22, 5014 Bergen  
Org.nr. 959 922 659

### Tilgjengelighet til investerte midler

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

### Kostnader

Fondskonto Eiendom har tre kostnadselementer:

- Administrasjonskostnad for Fondskonto: 0,30 %. Denne reduseres til 0,2 % for avtaler over kr 10 mill. og til 0,1 % for avtaler over kr 25 mill. Ved flere Fondskontoavtaler i Nordea Liv legges samlet saldo til grunn for beregning av nivå på administrasjonskostnad.
- Forvaltningskostnad for Nordea Liv Eiendomsportefølje: Andelsklasse P1 (for investeringer inntil kr 2 mill.): 1,70 %. Andelsklasse P2 (for investeringer over kr 2 mill.): 1,40 %
- Det beregnes en forsikringskostnad avhengig av alder som ved dødsfall gir en utbetaling på 101 % av saldoen. Eksempel: For en person på 50 år med en saldo på kr 1 000 000 er forsikringskostnaden kr 38,80 pr. år.

### Øvrige betingelser

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

### Vilkårsendringer

Forsikringsvilkårene kan endres i løpet av forsikringsperioden om nødvendig med tanke på endrede lover eller forskrifter, endret rettsanvendelse eller andre forhold som gjør det nødvendig. Endringer i vilkårene er mulige selv om de medfører en ulempe for kunden. Slike endringer vil bli varslet skriftlig.

### Øvrig informasjon

#### Forsikringsgiver og Forsikringsdistributør

Forsikringen leveres av Nordea Liv Forsikring AS ("Selskapet"), org.nr. 959 922 659, med registrert kontor i Bergen. Selskapets retningslinjer for klagebehandling er etablert av Selskapets styre. Tilknyttet forsikringsdistributør er Nordea Bank Abp NUF ("Banken"), org.nr. 920 058 817, 0368 Oslo.

Selskapet er ansvarlig for rene materielle skader forårsaket av banken. Selskapet er under tilsyn av Finanstilsynet

(Norge), [www.finanstilsynet.no](http://www.finanstilsynet.no). Finanstilsynet adresse: Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo, telefon: 22 93 98 00, e-post: [post@finanstilsynet.no](mailto:post@finanstilsynet.no). Banken er under tilsyn av den europeiske sentralbanken (ECB), [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu) og Finanstilsynet (Finland), [www.finanssivalvonta.fi](http://www.finanssivalvonta.fi).

Banken eier 100 prosent av Nordea Life Holding Abp som selv eier 100 prosent av Selskapet, og har dermed en såkalt kvalifisert eierandel i selskapets operasjoner.

Forsikringsformidlingen skjer alltid basert på rådgivning om de forsikringsproduktene som Banken distribuerer. Bankens rådgivere får ingen direkte betaling fra Nordea Liv for formidling av forsikringer. Nordea Liv betaler banken for forsikringsdistribusjonen gjennom en månedlig godtgjørelse basert på den samlede bestanden av distribuerte forsikringer. Avtaler etablert gjennom Nordeas digitale plattformer er inngått direkte med Nordea Liv. Tvister som oppstår i forbindelse med forsikringsavtalen kan bringes inn for Finansklagenemnda i samsvar med FAL § 22-1 og 22-2, jf. også § 20-1. Forsikringsavtalen er underlagt norsk rett, og søksmål mot Nordea Liv må reises ved Hordaland tingrett.

Statusrapport om soliditet og finansiell stilling (solvens- og aktivitetsrapport) finnes på <https://www.nordealiv.no/nordea-liv/om-nordea-liv/om-nordea-liv/>. Detaljerte opplysninger fås av nærmeste Nordea-kontor eller på [www.nordealiv.no](http://www.nordealiv.no).

### Behandling av personopplysninger

Nordea Liv behandler personopplysninger for å levere de produktene og tjenestene som partene har blitt enige om. Mer informasjon finner du i Nordea Liv personvernpolicy på [www.nordealiv.no](http://www.nordealiv.no), eller kontakt Nordea Liv Forsikring AS.

### Hvis du ikke er fornøyd

For oss i Nordea er det viktig at du er fornøyd med tjenester våre og behandlingen vår av deg som kunde. Dersom vi ikke oppfyller forventningene dine, ber vi deg om å kontakte rådgiveren din eller Nordea Livs kundesenter direkte på tlf. 23 25 47 00. Du kan også sende oss en sikker melding i Persondialogen på [nordealiv.no](http://nordealiv.no). Håndteringen av klager hos Nordea er gratis. Et vedtak kan vurderes på nytt av Nordea Liv ved å sende brev til Nordea Liv Forsikring AS, P.B. 7078, 5020, Bergen.

Hvis du ønsker å få saken din behandlet utenfor Nordea, kan du kontakte Finansklagenemnda som gir anbefalinger i forsikringsaker: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212, Oslo, tlf. 23 13 19 60, [www.finkn.no](http://www.finkn.no). Saken kan også prøves av den allmenne domstol. Hvis du ønsker å diskutere saken din og få veiledning, kan du ta kontakt med Forbrukerrådet: Forbrukerrådet, P.B. 463 Sentrum, 0105 Oslo, tlf. 23 400 500, [www.forbrukerradet.no](http://www.forbrukerradet.no).

### Mer informasjon og spørsmål

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

Nordea Liv, mars 2026