SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

PROSPEKT



Minimumsbestilling:

NOK 100.000

Antall aksjer:

Minimum 35.714 og maksimum 2.361.418

Emisjonsproveny:

Minimum NOK 999.992 og maksimum NOK 61.396.868

Bestillingsperiode:

17. februar 2026 – 20. mars 2026

17. februar 2026

Prospektet er et nasjonalt prospekt og er registrert i Foretaksregisteret i henhold til Verdipapirhandelloven § 7-8. Verken Foretaksregisteret eller Finanstilsynet eller noen annen offentlig myndighet har foretatt noen form for gjennomgang, kontroll eller godkjenning av Prospektet. Dette Prospektet utgjør ikke et EØS-prospekt.

MEDDELELSE

Prospektet er utarbeidet for å gi utvalgte potensielle investorer informasjon om muligheten til å bestille aksjer i Fondet.

Prospektet er et nasjonalt prospekt utarbeidet i samsvar med verdipapirhandelloven § 7-5 flg. og verdipapirforskriften og er registrert i Foretaksregisteret, i samsvar med verdipapirhandelloven § 7-8. Prospektet er kun utarbeidet i norsk versjon.

Prospektet er ikke blitt kontrollert eller godkjent av Finanstilsynet eller annen offentlig myndighet. Dette Prospektet er ikke et EØS-prospekt som definert i verdipapirhandelloven § 7-1, jf. Prospektforordningen. Prospektet skal ikke anses som tilbud i andre jurisdiksjoner hvor dette er ulovlig eller medfører krav til ytterligere registrering eller offentlig godkjennelse.

Informasjonen som fremkommer i Prospektet er oppdatert per Prospektdato og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på beste skjønn. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Fondet og/eller tjenesteleverandørene 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. Fondet er ikke ansvarlig for å oppdatere eller supplere opplysninger etter utløpet av Bestillingsperioden.

Der det i Prospektet er gjengitt opplysninger med tredjepart som kilde, er kilden alltid oppgitt. Videre bekreftes det at opplysningene er korrekt gjengitt, og at etter det Fondet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjepart, er ingen fakta som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende utelatt.

Prospektet distribueres til utvalgte potensielle investorer og kan ikke videreformidles til andre. Ingen andre enn de som er beskrevet i Prospektet er gitt tillatelse til å gi informasjon eller andre opplysninger vedrørende Prospektet, eller om forhold omtalt i Prospektet. Det foreligger ikke et tilbud om å bestille aksjer dersom Prospektet blir formidlet av andre enn Fondet eller Ordremottaker. Distribusjon av dette Prospektet betyr ikke under noen omstendighet at det ikke har inntruffet endringer i forhold som er beskrevet i dette Prospektet etter Prospektdato.

Prospektet og vedlegg til dette inneholder viktig informasjon som bør leses nøye før man treffer beslutning om å bestille aksjer i Fondet. Det pekes i denne forbindelse særlig på vedlagt Bestillingsblankett som legger føringer for aksjonærenes stemmegivning i Fondet.

Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og som fremkommer mellom tidspunktet for offentliggjøring av Prospektet og tidspunktet for Emisjonsperiodens utløp, vil offentliggjøres i overensstemmelse med i Verdipapirhandelloven § 7-10. Eventuelle tvister vedrørende dette Prospektet er undergitt norsk lov, og skal underlegges norske domstolers eksklusive domsmyndighet.

Vedleggene til Prospektet er å anse som en del av Prospektet.

Docusign Envelope ID: 08AD1EB3-FB07-4245-828D-7365E484C0BE

Erklæring fra Styret

Styret bekrefter herved at opplysningene i Prospektet så langt Styret kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Prospektet som er av en slik art at de kan endre Prospektets betydningsinnhold, og at Styret har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 17. februar 2026

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

DocuSigned by:
Ove Christian Norheim
D74C4965B25441E...
Ove Christian Norheim

DocuSigned by:
BB767F8E5B8148F...
Eirik Forthun

Signed by:
Morten Andre Møller
DF1C823C491345E...
Morten Andre Møller

Innhold

DEL I: INFORMASJON OM FONDENE OG FORVALTER 7
1 Selskapsrettslig informasjon 7
2 Forretningsadresse og kontaktinformasjon 7
3 Styret og ledelsen 7
DEL II: YTTERLIGERE OPPLYSNINGER OM FONDENE 9
4 Organisasjonsform og gjeldende lovgivning 9
5 Dato for stiftelse og informasjon om tidspunkt for oppløsning 9
6 Formål etter vedtektene 11
7 Antall aksjer, pålydende verdi og utstedte rettigheter til aksjene 11
8 Informasjon om virksomheten til utsteder 13
9 Gjennomførte og aktuelle investeringer 28
10 Transaksjoner mellom nærstående parter 30
11 Beskrivelse av virksomhetskritiske avtaler 30
12 Risikofaktorer knyttet til Fondene og markedet de opererer i 36
DEL III: INFORMASJON OM EMISJONEN 43
13 Bakgrunn og bruk av Emisjonsproveny 43
14 Hovedvilkårene for gjennomføring av Emisjonen 43
15 Antall og arten av aksjene som tilbys 44
16 Aksjenes rettigheter 44
17 ISIN 45
18 Emisjonskurs 45
19 Brutto og netto Emisjonsproveny 45
20 Emisjonskostnader 45
21 Berettigede aksjonærer og tegningsrettigheter 47
22 Bestillingsperiode 47
23 Behandling av bestillinger, tildeling av aksjer mv. 48
24 Emisjonstilrettelegger og betalingsagent 48
25 Gjennomføringen av Emisjonen 48
26 Dato for innbetaling 49
27 Risiko knyttet til aksjene i Fondene 49
28 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv. 50
29 Lovvalg og verneting 50
DEL IV: YTTERLIGERE INFORMASJON OM MARKEDET 50
30 Kjennetegn ved eiendomssegmentet 50

31 Nærmere om eiendomsmarkedet 52
DEL V: ØVRIG INFORMASJON 68
32 Skatt 68
33 Dokumenter relatert til AIF-loven 70
34 Definisjoner 71

Vedlegg

Vedlegg 1	Vedtekter - Fondet
Vedlegg 2	Vedtekter - Hovedfondet
Vedlegg 3	Revidert årsregnskap 2023 – Fondet
Vedlegg 4	Revidert årsregnskap 2023 - Hovedfondet
Vedlegg 5	Revidert årsregnskap 2024 – Fondet
Vedlegg 6	Revidert årsregnskap 2024 – Hovedfondet
Vedlegg 7	Urevidert halvårsregnskap H1 2025 – Fondet
Vedlegg 8	Urevidert halvårsregnskap H1 2025 - Hovedfondet
Vedlegg 9	Bestillingsblankett
Vedlegg 10	Aksjonæravtale - Hovedfondet
Vedlegg 11	Forvaltningsavtale - Fondet
Vedlegg 12	Depotmottakeravtale - Fondet
Vedlegg 13	Forvaltningsavtale - Hovedfondet
Vedlegg 14	Depotmottakeravtale - Hovedfondet
Vedlegg 15	Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)
Vedlegg 16	Eksempler på kostnadsberegninger
Vedlegg 17	Opplysningsdokument etter AIF-loven § 4-2 - Fondet
Vedlegg 18	Opplysningsdokument etter AIF-loven § 4-2 - Hovedfondet
Vedlegg 19	Nøkkelinformasjonsdokument etter AIF-loven § 7-2
Vedlegg 20	Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR artikkel 8 – Fondet
Vedlegg 21	Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR artikkel 8 – Hovedfondet
Vedlegg 22	Verdivurderingsrapport per 31.12.2025 – Investering I – Finlog IV AS
Vedlegg 23	Verdivurderingsrapport per 31.12.2025 – Investering II – Raufoss Industripark Holding AS
Vedlegg 24	Verdivurderingsrapport per 13.02.2026 – Investering III – Vanpro AS

DEL I: INFORMASJON OM FONDENE OG FORVALTER

1 Selskapsrettslig informasjon

1.1 Fondet

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS (**Fondet**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932 048 779. Fondets legal entity identifier (LEI-kode) er 63670069IH22BFP8O747.

1.2 Hovedfondet

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (**Hovedfondet**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932 055 384. Hovedfondets legal entity identifier (LEI-kode) er 636700CHBLQ67DH7S965.

1.3 Forvalter

Swiss Life Asset Managers Funds AS (**Forvalter**) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891 055 722. Forvalters legal entity identifier (LEI-kode) er 549300FUJXW2EN877U03.

2 Forretningsadresse og kontaktinformasjon

2.1 Fondene

Både Fondets og Hovedfondets forretningsadresse er c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norge og telefonnummer er +47 23 11 64 00.

Fondets hjemmeside er: no.swisslife-am.com/en/home.html Vi gjør oppmerksom på at informasjon som finnes på hjemmesiden ikke utgjør del av prospektet med mindre den er innarbeidet med referanser i Prospektet.

2.2 Forvalter

Forvalters forretningsadressen er Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norge og telefonnummeret er +47 23 11 64 00.

3 Styret og ledelsen

3.1 Fondene

Per Prospektdato består Fondets styre av Ove Christian Norheim (styreleder), Eirik Forthun (styremedlem) og Morten André Møller (styremedlem). Styret i Hovedfondet er identisk med styret i Fondet.

Verken Fondet eller Hovedfondet har daglig leder. Daglig ledelse og administrasjon av Fondene vil inngå som en integrert del av avtalene med Forvalter og Forretningsfører.

Ingen av Styrets medlemmer har i løpet av de fem siste årene blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av Styrets medlemmer i løpet av de siste fem årene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner). Ingen av de forannevnte personene har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avviklet under vedkommendes periode i Fondene.

3.2 Forvalter

Per Prospektdato består Forvalters styret av Christian Frederik Ness (styreleder), Tone Merete Østensen (styremedlem) og Christian Due (styremedlem). Ove Christian Norheim er daglig leder.

Ingen av styrets medlemmer eller daglig leder har i løpet av de fem siste årene blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av styrets medlemmer eller daglig leder i løpet av de siste fem årene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner). Ingen av de forannevnte personene har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avviklet under vedkommendes periode i Forvalter.

DEL II: YTTERLIGERE OPPLYSNINGER OM FONDENE

4 Organisasjonsform og gjeldende lovgivning

4.1 Fondet

Fondet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Fondet er et alternativt investeringsfond jf. AIF-loven § 1-2 bokstav a og nærmere bestemt et "tilføringsfond", jf. AIF-loven § 1-2 bokstav f), fordi det skal investere minst 85% av sine eiendeler i Hovedfondet, et annet alternativt investeringsfond. Fondet er ikke gjenstand for produktregulering.

4.2 Hovedfondet

Hovedfondet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Hovedfondet er et alternativt investeringsfond jf. § AIF-loven § 1-2 bokstav a og nærmere bestemt et "mottakerfond", jf. AIF-loven § 1-2 bokstav g), fordi Fondet har eksponering mot Hovedfondet. Hovedfondet er ikke gjenstand for produktregulering.

5 Dato for stiftelse og informasjon om tidspunkt for oppløsning

5.1 Fondet

Fondet ble stiftet i Norge 17. august 2023 av Swiss Life Asset Managers Business Management AS (organisasjonsnummer 927 074 710 og forretningsadresse Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo).

Fondets levetid skal korrespondere med Hovedfondets levetid til enhver tid. Investorene i Fondet er således forpliktet til å stemme for beslutninger om å forlenge Fondets levetid dersom Hovedfondets levetid forlenges. Fondets generalforsamling kan imidlertid med 2/3 flertall av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet vedta å selge alle Fondets aksjer i Hovedfondet før utløpet av Hovedfondets levetid. Skulle Fondets generalforsamling treffe en slik beslutning, og salget godkjennes av styret i Hovedfondet, skal Fondet oppløses etter gjennomføring av aksjesalget. I motsatt fall skal Fondet oppløses samtidig med Hovedfondet så langt dette rimelig praktisk lar seg gjennomføre.

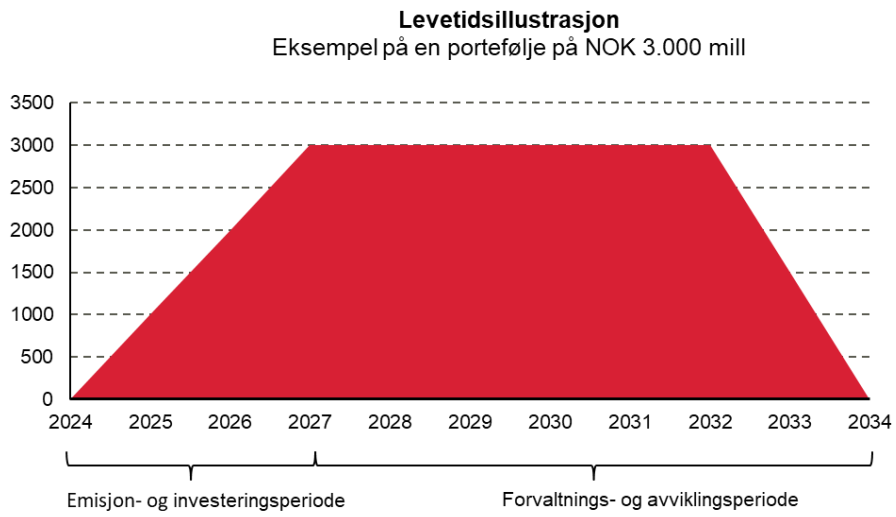
5.2 Hovedfondet

5.2.1 <u>Generelt</u>

Hovedfondet ble stiftet i Norge 17. august 2023 av Swiss Life Asset Managers Business Management AS (organisasjonsnummer 927 074 710 og forretningsadresse Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo).

Hovedfondet har i utgangspunktet en levetid på syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden. Forlengelse av Hovedfondets levetid utover nevnte syvårsperiode (med en maksimal forlengelse på fire år, hvor hver forlengelse kan utgjøre opptil to år om gangen) krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommitteringene til investorene i Hovedfondet.

Hovedfondets levetid kan på overordnet nivå inndeles i følgende fire perioder: Emisjonsperiode, Investeringsperiode, Forvaltningsperioden og Avviklingsperioden. Hovedfondet skal avvikles etter at Avviklingsperioden er gjennomført. Skjematisk kan Hovedfondets livsløp illustreres som i figuren nedenfor.



5.2.2 Emisjonsperiode og Investeringsperiode

Emisjonsperioden er i utgangspunktet fastsatt å løpe frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Hovedfondet. Forvalter kan når som helst vedta å avslutte Emisjonsperioden tidligere eller å forlenge Emisjonsperioden med inntil seks måneder. Hovedfondet skal i løpet av Investeringsperioden søke å bygge opp Eiendomsporteføljen ved å foreta Porteføljeinvesteringer på basis av innhentet egenkapital. Investeringsperioden løper i utgangspunktet frem til to år etter datoen for siste kommitteringer i Hovedfondet som foretas av investorer (dvs. kommitteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil tolv måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen. Etter utløpet av Investeringsperioden skal Hovedfondet ikke foreta Nye Investeringer, men kan kun kalle inn kapital for formålene angitt i punkt 6.2.2 i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospektet).

5.2.3 Forvaltningsperioden

For den enkelte investering starter Forvaltningsperioden umiddelbart etter at den aktuelle Porteføljeinvesteringen er gjennomført. Forvaltningsperioden varer i syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden eller inntil samtlige Porteføljeinvesteringer er realisert.

I Forvaltningsperioden skal Hovedfondet i samarbeid med Forvalter og andre leverandører, arbeide for å maksimere verdiene i Eiendomsporteføljen. Dette skal gjøres gjennom aktiv forvaltning av Eiendomsporteføljen, oppfølging og løpende beslutninger relatert til Eiendomsinvesteringene, samt aktiv utøvelse av eierrettigheter i Porteføljeselskapene, i henhold til blant annet forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Funds AS. I Forvaltningsperioden vil det også kunne gjennomføres realisasjoner av eksisterende investeringer med påfølgende nye investeringer (reinvesteringer) som beskrevet i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospektet). Dersom det gjennomføres realisasjoner uten noen påfølgende reinvestering, vil likviditetsoverskuddet fra den aktuelle realisasjonen som utgangspunkt utbetales til aksjonærene forutsatt at det er adgang til dette.

5.2.4 Avviklingsperioden

I Avviklingsperioden skal den del av Eiendomsporteføljen som ikke tidligere er realisert, markedsføres for ulike potensielle kjøpere med sikte på å realisere de underliggende verdiene i Hovedfondet, enten enkeltvis eller samlet til priser som sikrer best mulig økonomisk avkastning. Etter at Hovedfondets gjeld, forpliktelser og kostnader mv. er dekket, vil Hovedfondet foreta utbetalinger til investorene innenfor rammene av gjeldende aksje- og regnskapslovgivning. Målsetningen er at Eiendomsporteføljen skal være realisert ved utløpet av Avviklingsperioden, og at gjenværende selskaper i Fondsstrukturen oppløses i samsvar med gjeldende lovgivning.

Mot slutten av Avviklingsperioden vil Eiendomsporteføljen fortsatt kunne bestå av et antall Porteføljeselskaper. En slik situasjon kan tenkes å oppstå blant annet dersom det generelle kapitalmarkedet er inne i en nedgangsperiode, akkurat har vært igjennom en nedgangsperiode og/eller at de aktuelle Porteføljeselskapene har finansielle problemer. Dersom styret i Hovedfondet vurderer den aktuelle situasjonen slik at det ikke er mulig å avvikle hele Eiendomsporteføljen på en tilfredsstillende måte innen utløpet av Avviklingsperioden, skal styret utarbeide og vedta en plan for realisasjon av gjenværende eierandeler og oppgjør av eventuelle forpliktelser. Dersom planen innebærer at Avviklingsperioden får en varighet på mer enn ett år lenger enn Hovedfondets til enhver tid gjeldende levetid, skal planen legges frem for investorene i Hovedfondet. Godkjennelse av planen krever tilslutning fra investorer som representerer minst 50 % av totalt kommittert kapital i Hovedfondet.

5.2.5 Overskuddslikviditet

I løpet av Hovedfondets levetid skal tilgjengelig overskuddslikviditet som utgangspunkt søkes utbetalt til investorene i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Hovedfondets alminnelige likviditetsforvaltning (se nærmere om Likviditetsforvaltning i punkt 8.5 under). Overskuddslikviditet i Hovedfondet vil normalt utgjøre utbetalinger, herunder salgsproveny, fra Porteføljeselskapene som ikke reinvesteres, med fradrag for løpende kostnader og nødvendige avsetninger for fremtidige kostnader og eventuelle fremtidige kapitaltilførsler til Porteføljeselskapene. For ordens skyld presiseres at overskuddslikviditet i denne sammenheng ikke omfatter likviditet som er innhentet fra aksjonærene i Hovedfondet, men som ennå ikke er investert.

6 Formål etter vedtektene

I henhold til vedtektenes § 3 er Fondets formål å eie aksjer i Hovedfondet, herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Fondet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å kommittere seg til å delta i suksessive emisjoner i Hovedfondet.

Hovedfondets formål, som angitt i vedtektene § 2, er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, herunder gjennom hjemmelsselskap, sameier, aksjer eller andeler i andre selskaper, samt verdipapirer og lån og alt som hermed står i forbindelse.

Fondets vedtekter er inntatt som Vedlegg 1, og Hovedfondets vedtekter er inntatt som Vedlegg 2 til Prospektet.

7 Antall aksjer, pålydende verdi og utstedte rettigheter til aksjene

7.1 Fondet

7.1.1 Aksjer, aksjeklasser og pålydende verdi

Fondet gjennomførte sin andre emisjon 4. juni 2025. Per Prospektdato har Fondet en aksjekapital på NOK 745.066 fordelt på 745.066 aksjer, hver pålydende NOK 1.

Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom Bestillingsblanketter forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketter gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.

7.1.2 Overdragelser

Overføring av Fondets aksjer er ikke betinget av Styrets samtykke. I henhold til vedtektenes § 6 er overføring av Fondets aksjer betinget av at erververen inngår eller tiltrer bestillingsblankett akseptert av Styret. De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

7.1.3 Fortrinnsrett

I henhold til Bestillingsblanketten har eksisterende aksjonærer ikke fortrinnsrett til å tegne aksjer ved Emisjonen og eventuelle Etterfølgende Emisjoner, og at Aksjeloven § 10-4 således skal fravikes, jf. §10-5. Aksjelovens formkrav vil følges ved Emisjonen og Etterfølgende Emisjoner.

7.1.4 Utdelinger

Realisasjonsgevinster og utdelinger som tilfaller Fondet og som ikke reinvesteres vil være gjenstand for løpende utdelinger til Fondets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Fondets alminnelige likviditetsforvaltning. Utbytte utdeles på grunnlag av foregående års resultat og vedtas med alminnelig flertall på generalforsamling(er) påfølgende år, se Aksjeloven §§ 8-1, 8-2, 8-2a-c og 8-3. Ved avvikling av Fondet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overensstemmelse med reglene i Aksjelovens kapittel 16. Aksjonærene har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling eller likvidasjon av Fondet. Norsk beskatning av utenlandske aksjonærer, herunder trekk av kildeskatt på utbytte, er beskrevet under punkt 32.4 nedenfor.

7.2 Hovedfondet

7.2.1 Aksjer, aksjeklasser og pålydende verdi

Per Prospektdato har Hovedfondet gjennomført to emisjoner. Per Prospektdato har Hovedfondet en aksjekapital på NOK 26.012.624 fordelt på 26.012.624 aksjer, hver pålydende NOK 1.

Hovedfondet har tre aksjeklasser, hvoretter Forvalteren skal tegne B-aksjer, ansatte hos Forvalter og/eller hos selskap tilknyttet Forvalter skal tegne C-aksjer og øvrige investorer skal tegne A aksjer i Fondet. Hver aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjen skal gi rett til å utpeke styret i Hovedfondet og motta eventuell gevinstdeling (se nærmere nedenfor) i tillegg til ordinære utdelinger basert på kommittering. Videre skal ingen aksjonær med A-aksjer direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Hovedfondet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer. Videre vil C-aksjene ha rett til 50 % reduksjon av Forvaltningshonoraret i henhold til aksjonæravtalen punkt 7.3.4, samt at C-aksjene ikke vil være gjenstand for "Equity Profit Interest" i henhold til punkt 16.6 i aksjonæravtalen.

I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig gevinstdeling dersom Hovedfondet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Hovedfondets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Hovedfondet, som vil utgjøre 1 % av totale kommitteringer. Investorer i Fondet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Fondet. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Hovedfondet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospekt).

Per Prospektdato eier Fondet 545.101 A-aksjer i Hovedfondet, dvs. 2,10 % av Hovedfondets kapital. Fondets andel av stemmerettigheter i Hovedfondet er 2,10 %.

7.2.2 Overdragelser

I henhold til aksjonæravtalens punkt 11 krever overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Hovedfondet samtykke fra styret i Hovedfondet. Slikt samtykke kan nektes for eksempel dersom den aktuelle erververen ikke anses å ha tilstrekkelig finansiell soliditet, er en konkurrent mv. Styret skal alltid nekte overdragelse av aksjer dersom ny aksjeeier ikke har tiltrådt aksjonæravtalen. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Hovedfondets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer, og investorene aksepterer at Aksjelovens regler om innløsning og utløsning fravikes.

7.2.3 Utdelinger

Etter Investeringsperioden for Hovedfondet vil Hovedfondet søke å utdele tilgjengelig kapital på minimum en årlig basis basert på resultatene i det foregående år. Prinsippene beskrevet i punkt 7.1 over er i stor grad tilsvarende for Hovedfondet, men likevel slik at utdelinger fra Hovedfondet (inkludert ved avvikling) gjøres ulikt basert på aksjeklassene og hvor Forvalter har rett til gevinstdeling på nærmere bestemte vilkår. Se nærmere om utdelingsmekanismen og vilkårene for slik gevinstdeling i Hovedfondet i punkt 11.2.

Investorene i Hovedfondet er underlagt en tilbakebetalingsplikt (såkalt "investor giveback") dersom Hovedfondet i forbindelse med realisering av investeringer har stilt garantier og det reises krav mot Hovedfondet eller noen Hovedfondet har holdt skadesløs. I slike tilfeller kan styret kreve at investorene tilbakebetaler mottatte utdelinger, men investorene må i så fall varsles om dette senest innen fem år etter oppløsning av Hovedfondet. Tilbakebetalingsplikten er begrenset til det laveste av (i) 25 % av totale kommitteringer i Hovedfondet (ii) totalt utdelt beløp. Tilsvarende er Forvalter pliktig å tilbakebetale beløp som overskrider det Forvalter har rett til i gevinstdeling (etter skatt).

8 Informasjon om virksomheten til utsteder

8.1 Økonomisk målsetning

Fondenes økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. Avkastningen skal søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Eiendomsporteføljen. Direkteavkastingen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrukket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil normalt være to til tre ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Fremmedkapitalfinansiering gjør at egenkapital blir mer sensitiv til endringer i eiendomsverdiene. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsforhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene.

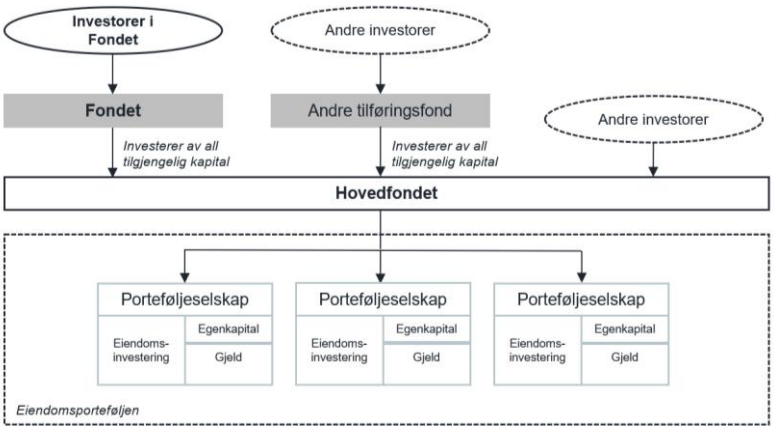
Avkastningen til investorene avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Fondene er ulike. Investorene i Fondet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Hovedfondet fordi kapitalen innbetales tidligere i Fondet enn i Hovedfondet. I tillegg er samlede direkte og indirekte kostnader knyttet til Fondet høyere enn i Hovedfondet. De kostnadene som belastes Fondet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet under punkt 11.1 nedenfor.

8.2 Selskapsstrukturen

Fondet har som eneste formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet samt drive alminnelig likviditetsforvaltning av Fondets kapital i påvente av at Hovedfondet suksessivt kaller inn kapital fra investorene (herunder Fondet) og gjennomfører emisjoner etter behov. Tilgjengelig kapital som investorene har innbetalt til Fondet skal søkes plassert på en måte som sikrer at Fondet kan møte sine investeringsforpliktelser samt oppnå en hensiktsmessig, risikojustert avkastning på midlene.

Hovedfondet investerer i Porteføljeselskaper og vil legge til rette for en effektiv og hensiktsmessig organisering av blant annet kapitalflyt, eierforhold, forvaltning og administrasjon. Hovedfondets investeringer i Porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets samlede investeringer omtales som Eiendomsporteføljen. Porteføljeselskapene vil direkte eller indirekte være eier av eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. (Eiendomsinvestering) som direkte eller indirekte vil være finansiert med egenkapital og gjeld.

Selskapsstrukturen kan på overordnet nivå illustreres som vist i følgende figur:



8.3 Nærmere om Porteføljeselskapene

8.3.1 Generelt

Porteføljeselskapene omtales ofte som finansielle eiendomsprosjekter. Slike prosjekter består ofte av ett eller flere bygg, én eller flere leiekontrakter, samt tilhørende egenkapital og fremmedkapitalfinansiering.

Prosjekttilretteleggers oppgave består gjerne i å inngå avtale om kjøp av eiendommen eller kjøp av eierselskapet til eiendommen, fremforhandle leiekontrakt, arrangere pantelånsfinansiering og eventuell annen finansiering, formidle egenkapital fra finansielle investorer og etablere en adekvat selskapsstruktur. Selskaper som opprettes på denne måten har normalt ingen ansatte og inngår derfor avtaler med tredjepart om nødvendige tjenesteleveranser. Det vil som regel være selskapenes styre, herunder styrer i underselskaper, som foretar overordnede beslutninger og inngår avtaler med tjenesteleverandører.

8.3.2 Drift

Porteføljeselskapene vil som eier følge opp Eiendomsinvesteringen og leietaker gjennom at det inngås avtale med en teknisk og kommersiell forvalter. Leieavtalene vil fastsette hvilke oppgaver som skal besørges av porteføljeselskapene, selv om leietaker ofte for enbrukerbygg har hovedansvaret for løpende vedlikehold og til dels tekniske installasjoner. En sentral oppgave som ofte ligger til Porteføljeselskapet, er forsikring av Eiendomsinvesteringen og håndtering av eventuelle utbygninger og oppgraderinger.

8.3.3 Økonomisk avkastning

Porteføljeselskapene er ofte etablert med målsetting om å gi en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 8–15 % p.a. over den initielle leiekontraktens varighet og basert på en belåningsgrad på 50–65 % av Porteføljeselskapets totalkapital. Leiekontrakten har ofte en initiell varighet på tre til 20 år, og det legges gjerne til grunn at Eiendomsinvesteringen ved utløp av eierperioden kan selges til samme nominelle verdi som på investeringstidspunktet.

8.3.4 Løpende avkastning

De planlagte årlige utdelingene til egenkapitalinvestorene i Porteføljeselskapene utgjør ofte 5–8 % p.a. Eventuelle uforutsette kostnader reduserer de planlagte utdelingene. Utvidelser av inngåtte leieavtaler kan på den andre siden øke inntektene og dermed utdelingene.

8.3.5 Verdiendring

I tillegg til løpende avkastning, vil Porteføljeselskapets faktiske avkastning påvirkes av Eiendomsinvesteringens faktiske realisasjonsverdi. Eiendomsinvesteringens realisasjonsverdi påvirkes av markedsforholdene og forhold relatert til den konkrete Eiendomsinvesteringen. Eiendommene kan blant annet stige i verdi dersom markedsforholdene er gunstigere på salgstidspunktet enn på kjøpstidspunktet, og kan tilsvarende falle i verdi

dersom markedsforholdene forverres på salgstidspunktet. Forvalter skal søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene gjennom aktiv oppfølging og strategiske beslutninger.

8.3.6 Belåning i Porteføljeselskapene

Som nevnt i punkt 8.3 ovenfor vil Porteføljeselskapene ofte ha en belåningsgrad på 50 %–65 % av totalkapitalen. Formålet med belåningen er å redusere kravet til investert egenkapital for hver enkelt Eiendomsinvestering og å øke forventet avkastning for egenkapitalen. Økt forventet avkastning øker også risikoen sammenlignet med en ubelånt investering. Det gjelder ikke noen spesifikk begrensning for belåning i Porteføljeselskapene.

Risikoene og konsekvensene knyttet til belåning i Porteføljeselskapene kan inkludere følgende:

- En andel av Porteføljeselskapets kontantstrøm (leieinntekter med fradrag for kostnader og renteutgifter) må som regel anvendes til å betale avdrag på lån, noe som kan redusere de løpende utdelingene til aksjeeierne i forhold til Porteføljeselskapets samlede forventede avkastning.

- Verdiendringen for en egenkapitalinvestering er vanligvis to til tre ganger større sammenlignet med endringen i verdien av selve Eiendomsinvesteringen.

- Et fall i verdien av Eiendomsinvesteringer kan føre til et forholdsmessig større fall i verdi på aksjene utstedt av Porteføljeselskapet.

- Når Porteføljeselskapene lånefinansierer inngår de vanligvis låneavtaler der långiver kan kreve at Hovedfondet gir garantier eller påtar seg annet ansvar for Porteføljeselskapenes låneforpliktelser. Det er mulig at lån må refinansieres før de underliggende investeringene realiseres. Dette kan medføre nye lånebetingelser som enten er dårligere eller gunstigere.

I tillegg kan forhandlingene om refinansiering gjøre det vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppnå refinansiering. Lånefinansieringene til Porteføljeselskapene vil vanligvis være i form av banklån sikret med pant i eiendommen eller obligasjonslån. I tillegg kan Porteføljeselskapene også benytte selgerkreditt og/eller andre innrømmelser fra selger som delvis eller full belåning.

Videre vil låneavtalene normalt inneholde en rekke sentrale betingelser som til enhver tid må være oppfylt av de respektive Porteføljeselskapene. Slike betingelser vil 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. Porteføljeselskapene kan inngå separate låneavtaler, som del av en samlet sikkerhetspakke er knyttet opp til andre Porteføljeselskaper eller datterselskaper av slike Porteføljeselskaper.

Typiske kostnader for porteføljeselskapene i forbindelse med belåningen, er kostnader relatert til etableringen av låneforholdet og margin. Etableringskostnadene varierer, men ligger ofte rundt 0,5 % av lånebeløpet. Marginen varierer også, blant annet avhengig av land, markedsklima, type investering mv., og ligger vanligvis i størrelsesorden 0,8–2,5 % p.a. av lånebeløpet. Andre kostnader forbundet med belåningen kan også forekomme, for eksempel gebyrer ved førtidig innfrielse.

8.4 Kapitalstruktur

8.4.1 Fondet

Per Prospektdato er det gjennomført to emisjoner i Fondet, hvor det ble kalt inn kapital fra investorer som hadde foretatt bestillinger for totalt NOK 18.603.143,40. Fondet planlegger å innhente ytterligere egenkapital gjennom Emisjonen, samt eventuelle Etterfølgende Emisjoner i løpet av Emisjonsperioden.

Per Prospektdato har Fondet ingen langsiktig eller kortsiktig gjeld. Fondet kan på nærmere vilkår ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktige likviditetsbehov.

8.4.2 Hovedfondet

Oppbygging av Eiendomsporteføljen vil i hovedsak finansieres gjennom tilførsel av egenkapital til Hovedfondet i form av emisjoner rettet mot profesjonelle investorer. Målsetningen er å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på maksimalt NOK 3.000.000.000 innen utløpet av Emisjonsperioden, slik at Hovedfondet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde i forhold til sine økonomiske mål og investeringsrammer. En kapitalbase på oppimot NOK 3.000.000.000 antas å være tilstrekkelig for å gi tilgang til leietakere som driver større virksomheter og som gjennomgående har bedre kredittverdighet enn mindre virksomheter, samt at Eiendomsporteføljen oppnår en gunstig diversifisering. Samtidig er en kapitalbase på maksimalt NOK 3.000.000.000 ikke større enn at Eiendomsporteføljen vil kunne avhendes på flere forskjellige måter innenfor den planlagte levetiden. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at Hovedfondet kan ha en vesentlig lavere kapitalbase enn NOK 3.000.000.000, og at dette ikke vil gi noen investorer i Fondet rett til å trekke tilbake sine bestillinger.

Investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Hovedfondet og som ønsker indirekte økonomisk eksponering mot Hovedfondet, kan tegne aksjer i Fondet. Forvalter skal innenfor gjeldende lovgivning søke å innhente kapital fra fond som har som eneste formål å investere i Hovedfondet (tilføringsfond), herunder aktører som bistår slike fond med kapitalinnhenting.

Per Prospektdato er det gjennomført to emisjoner i Hovedfondet hvor investorer totalt har kommittert NOK 863.745.000, hvorav Fondet har kommittert NOK 18.100.000. Per Prospektdato har Hovedfondet innkalt NOK 650.315.559 gjennom kapitalforhøyelser hvor det er blitt tegnet 26.012.624 aksjer, hvorav Fondet har tegnet 545.101 aksjer.

Per Prospektdato planlegges det å innhente ytterligere kapital til Hovedfondet fra investorer som kommitterer seg til å delta i suksessive emisjoner. Det kan også gjennomføres etterfølgende kommitteringer i Hovedfondet innen utløpet av Emisjonsperioden.

Hovedfondet kan ta opp fremmedkapital og yte garantier (se punktet om "*Belåning og garantier*" i punkt 8.5 nedenfor).

8.5 Hovedfondets investeringsmandat

Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondets investeringsmandat vil således utgjøre de underliggende investeringsbegrensningene for Fondet.

Eventuelle brudd på mandatet og investeringsrestriksjonene vil rapporteres og eskaleres i henhold til interne prosedyrer hos Forvalter. Dersom bruddet ikke er av forbigående art eller ikke kan repareres (eller faktisk blir reparert), vil Forvalter og Fondets respektive styrer orienteres. Hvorvidt eventuelle brudd rapporteres til Fondets investorer, beror på beslutninger foretatt av Fondets styre. Det er ingen faste rammer for rapportering utover det som følger av AIF-lovens kapittel 4. Dersom det avdekkes brudd på investeringsmandatet og investeringsbegrensningene til Hovedfondet vil dette rapporteres til Hovedfondet og dets investorer i henhold til det til enhver tid gjeldende avtaleverk og AIF-lovens kapittel 4. Styret i Hovedfondet vil vurdere alvorligheten av forholdet, informasjon til Hovedfondets investorer (som inkluderer Fondet) og behov for nødvendige tiltak.

Hovedfondets investeringsrammer følger av aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospektet). Investeringsmandatet er utformet med sikte på å oppnå Hovedfondets økonomiske målsetning, og er tilpasset de særskilte kjennetegn for Eiendomssegmentet. Under dette punkt 8.5 følger en norsk oppsummering av sentrale punkter investeringsmandatet som følger av aksjonæravtalen for Hovedfondet, slik denne er utformet per Prospektdato. For ordens skyld, den engelskspråklige reguleringen i aksjonæravtalen for Hovedfondet går foran ved eventuell motstrid.

OPPSUMMERING AV INVESTERINGSMANDAT	
Hovedfondets investeringsmålsetting	Hovedfondet skal primært investere i næringseiendom i Norden, med unntak av Island. Hovedfondet skal primært gjøre investeringer, direkte eller indirekte gjennom holdingsselskaper, aksjer eller andeler i andre selskaper og i verdipapirer, lån og andre finansielle instrumenter. Hovedfondet vil søke å oppnå en risikojustert avkastning til investorene, gjennom en kombinasjon av inntekter og kapitalgevinster fra sine investeringer. Inntekter forventes hovedsakelig å bestå av leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene (minus utgifter og kostnader), mens kapitalgevinster forventes å hovedsakelig bestå av gevinster oppnådd ved salg av investeringene.
Instrumenter	Egenkapital- og gjeldsinstrumenter, inkludert, men ikke begrenset til, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån, konvertible instrumenter, eierinteresser og deltakelse i aksjeselskaper og kommandittselskaper mv., og andre verdipapirer og egenkapitalinstrumenter og derivater av disse.
Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer	Hovedfondet skal primært investere i tråd med følgende retningslinjer: a) Målmarked: Hovedfondet vil hovedsakelig fokusere på næringseiendom innenfor segmentene logistikk, kontor, varelager, lett industri og handel (inkludert kombinasjonsbygg), i Norden, med unntak av Island (Danmark, Finland, Norge og Sverige). b) Utviklingseiendom: Hovedfondet kan investere i både (i) ferdigutviklet eiendom og (ii) utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. c) Diversifisering: Hovedfondets eksponering mot (i) en enkelt leietaker, (ii) en geografisk region, (iii) en leietakerbransje, og (iv) type bygg, skal vurderes i forbindelse med en investering. Eiendomsporteføljen skal søkes diversifisert på punktene (i)–(iv), men dette skal ikke innebære noen absolutte diversifikasjonsterskler. d) Tilleggsinvesteringer: Hovedfondet kan generelt gjøre tilleggsinvesteringer som gir eksponering mot utviklingsprosjekter og oppgraderinger i tilknytning til en eksisterende Eiendomsinvestering. For ordens skyld, dette punkt d) begrenses ikke av punkt b) ovenfor. Hovedfondet kan investere opptil 20 % av totale kommitteringer i næringseiendom og Underfond som investerer i næringseiendom, som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) ovenfor.
Eksklusjoner	Hovedfondet skal ikke investere i Porteføljeselskaper som er (i) involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsatferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet, eller (ii) direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning.

ESG	Hovedfondets investeringer skal være forenlig med Hovedfondets miljømessige og sosiale egenskaper som beskrevet i Vedlegg 20 og Vedlegg 21.
Underfond	Forvalter kan opprette underfond som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Hovedfondet (**Underfond**). Med de restriksjoner som følger nedenfor, kan Hovedfondet investere i slike Underfond sammen med andre investorer (som både kan være andre mandater som forvaltes av Forvalter eller selskaper i Forvalters gruppe, eller eksterne investorer).
Investeringsrestriksjoner	Følgende restriksjoner gjelder for Hovedfondets investeringer: a) Hovedfondet kan foreta (i) kontrollinvesteringer; og (ii) ikke-kontrollerende investeringer hvis Hovedfondet har rett til å kreve salg av Eiendomsinvesteringen (gjennom avtale om «trigger» som kan være kvalifisert ved tids- og/eller beløpsterskler). b) Hovedfondet kan investere opptil 20 % av total kommitteringer i næringseiendom som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) i avsnittet "Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer" ovenfor. c) Hovedfondet skal ikke investere i noterte selskaper, utenom (i) investeringer som foretas med sikte på å stryke det aktuelle Fondet fra notering, og (ii) investeringer som blir notert eller instrumenter som mottas i forbindelse med en realisasjon av allerede eksisterende Investeringer). d) Hovedfondet kan etter beslutning i Styret gjennomføre valutasikringsavtaler og renteswapper. e) Hovedfondet skal ikke investere mer i en enkelt eiendom innenfor Målmarkedet enn det høyeste av (i) 20 % av de totale kommitteringene, eller (ii) NOK 300 millioner, uten forutgående samtykke fra Investorkomiteen. f) Hovedfondet skal ikke investere i andre kollektive investeringsstrukturer (herunder Underfond) uten å sikre at forvaltningskostnader eller resultatavhengige kostnader tilknyttet slik investering blir trukket fra forvaltningshonoraret og gevinstdelingen som Forvalter mottar. Restriksjonene a)–e) ovenfor gjelder tilsvarende for de underliggende investeringene til ethvert Underfond som Hovedfondet investerer i.
Belåning og garantier	Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for Porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger 50 % (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Hovedfondet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Hovedfondets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelser av Hovedfondets portefølje (eller hvis relevant deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt av långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommittert kapital. Hovedfondet og Forvalter

	skal være spesielt varsom for at avgivelse av garantier kan innebære interessekonflikter, jf. punkt 8.9 nedenfor. Nevnte låneopptak og garantier kan sikres i Hovedfondets eiendeler, inkludert uinnkalte kommitteringer. Låneavtalene til Porteføljeselskapene kan få konsekvenser for Hovedfondet. Noen långivere kan stille særlige vilkår for låneopptaket og fremtidig brudd på lånevilkårene kan forekomme. Hvor Porteføljeselskapene ikke oppfyller lånevilkårene kan det medføre økt lånemargin, forfall med påfølgende refinansiering eller salg av eiendommen. Hovedfondet kan på grunn av eventuelle brudd miste deler av eller hele sin investering i Porteføljeselskapet. I tillegg vil en lånefinansiering i Porteføljeselskapene kunne medføre at et verdifall på Eiendomsinvesteringene gir et forholdsmessig større verdifall på aksjene utstedt av Porteføljeselskapet. Hovedfondet kan miste deler av eller hele sin investering i Porteføljeselskapet dersom verdifallet overstiger verdien av Hovedfondets investering. Porteføljeselskapene kan ta opp både langsiktige og kortsiktige lån uten å være gjenstand for de ovennevnte restriksjonene. Restriksjonene vil kun gjelde for eventuelle garantier stilt av Hovedfondet i tilknytning til slike låneopptak. Porteføljeselskap kan avgi garantier for lån til andre Porteføljeselskap (kryssgarantier). For ordens skyld, ovennevnte begrensninger gjelder ikke for og begrenser ikke garantier fra Hovedfondet i bl.a. kjøps- og salgsavtaler knyttet til Porteføljeselskaper eller Eiendomsinvesteringer.
Broinvesteringer	Hovedfondet kan gjøre investeringer, både under og etter Investeringsperioden, som overstiger den investeringen Hovedfondet har behov for, med siktemål å selge eller syndikere denne investeringen innen 12 måneder etter den ble gjort (**Broinvestering**). Hvis en Broinvestering resulterer i overskridelse av noen av investeringsrestriksjonene som gjelder for Hovedfondet, skal Forvalteren bruke rimelige tiltak for å realisere broinvesteringen innen 12 måneder etter den ble ervervet.
Avhendelse av investeringer	Forvalteren kan bestemme at investeringer skal realiseres når som helst i Hovedfondets levetid (både under og etter Investeringsperioden).
Ko-investeringer	Forvalteren kan, etter eget skjønn, velge å tilby ko-investeringer til en eller flere av investorene i Hovedfondet, eller andre, og etter eget skjønn allokere slike investeringsmuligheter og bestemme vilkårene de skal gjøres på.
VURDERINGSKRITERIER	
Generelt	Investeringsmulighetene skal vurderes på individuell basis innenfor de overordnede begrensningene som følger av investeringsmandatet, og skal for øvrig vurderes etter beste skjønn og alminnelig anerkjente metoder og teknikker. Vurderinger bør, blant annet, omfatte følgende:
Kjøpspris sammenlignet med nybyggingskostnad og oppgraderingsbehov	Eiendomsinvesteringens (indirekte) kjøpspris skal vurderes opp mot blant annet (i) kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg, og (ii) antatt oppgraderingsbehov i leieavtaleperioden og ved utløpet av avtaleperioden;
Leietaker	Leietaker skal ha en kredittverdighet som sannsynliggjør at leietaker kan oppfylle sine forpliktelser over perioden. Videre skal leietakers vekst og

	ekspansjonsplaner vektlegges i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet; og
Bortfall av leieavtale	Dersom et leieforhold knyttet til en Eiendomsinvestering bortfaller, avsluttes eller på annet måte opphører, skal Hovedfondet ved Forvalter delta i beslutninger for å håndtere slikt opphør. Mulige tiltak kan omfatte inngåelse av nye leieavtaler, avhendelse av Investeringen, Tilleggsinvesteringer, samt kombinasjoner av ovennevnte.
REINVESTERINGER	
Reinvestering	Hovedfondet kan reinvestere beløp: a) som er innkalt, men som ikke anvendes til sitt tilsiktede formål (f.eks. hvis investeringer ikke gjøres som planlagt mv.), og slike beløp skal behandles som om de aldri ble innkalt dersom de distribueres til investorene; b) som er salgsproveny fra investeringer (oppad begrenset til kostpris) som helt eller delvis er realisert innen tolv måneder etter investeringstidspunket (eller slik lengre periode som godkjennes av Investorkomiteen); c) som, uansett opphav, tilsvarer et beløp opptil de samlede beløp som er innkalt for å dekke etableringskostnader og driftskostnader (herunder forvaltningshonoraret, transaksjonshonorar til gruppeselskaper mv.) til Hovedfondet; eller d) som er salgsproveny fra broinvesteringer, der disse investeringene er realisert eller helt eller delvis avhendet innen 18 måneder etter investeringstidspunktet. Forvalteren kan holde tilbake beløp som nevnt over frem til reinvesteringen kan gjøres, eller, alternativt, distribuere slike beløp til investorene og deretter gjeninnkalle slike beløp fra investorene når reinvesteringen skal gjøres, i hvilket tilfelle utdelt beløp skal legges til den uinnkalte kommitteringen til investorene.
LIKVIDITETSFORVALTNING	
Utbetalinger	Etter utløpet av Investeringsperioden skal Hovedfondet søke å dele ut tilgjengelige midler på årlig basis, forutsatt at utdelingen er lovlig og Styret (etter rådgivning fra Forvalter) mener at slike utdelinger er forsvarlig og hensiktsmessig. Utdelinger kan ikke gjøres dersom det fører til at Hovedfondet blir insolvent eller illikvid, eller hvor Styret vurderer at det er nødvendig eller hensiktsmessig å holde tilbake kapital for å dekke fremtidige kostnader, utgifter eller andre forpliktelser. Etter aksjeloven kan utbytte kun utdeles dersom Hovedfondet etter utdelingen fortsatt har netto aktiva til å dekke aksjekapitalen og annen bunden egenkapital. Hovedfondet skal til enhver tid ha egenkapital og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen og omfanget ved virksomheten.
Likviditetsforvaltning	Hovedfondets likvide midler skal som hovedregel plasseres i bank, kortsiktige sertifikatlån med god sikkerhet eller pengemarkedsfond.
RAPPORTERING	

Rapportering	Det skal utarbeides en kortfattet beskrivelse av Hovedfondets Eiendomsportefølje, en samlet oversikt over Porteføljeinvesteringene og andre vesentlige aktiva samt redegjørelse for Porteføljeinvesteringenes utvikling, herunder presentasjon av verdivurderinger av Porteføljeinvesteringene. Verdsettelsen av Porteføljeinvesteringene som utarbeides i forbindelse med slik rapportering, skal fremlegges Styret i Hovedfondet for gjennomgang og skal være basert på verdijustert egenkapital ("VEK") i Hovedfondet. Rapportene skal utarbeides kvartalsvis. Forvalter foretar beregningen av VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 15. Forvalter gjør dette både for Fondet og Hovedfondet. Forvalter vil også sørge for at investorene mottar slik annen rapportering som måtte være påkrevd etter AIF-loven til enhver tid. 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. Eventuelle suspensjoner av verdsettelser vil reflekteres i halvårsrapporter og årsrapporter.

8.6 ESG-faktorer

Fondet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven. Som forvalter av Fondet er Forvalter i henhold til forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (Offentliggjøringsforordningen/SFDR) pålagt å gi opplysninger om Fondet relatert til miljømessig og sosiale egenskaper før avtaleinngåelse.

Hovedfondet, og dermed også Fondet, er et finansielt produkt som blant andre egenskaper fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Fondet er derved underlagt opplysnings- og rapporteringspliktene i artikkel 8 i Offentliggjøringsforordningen. En nærmere beskrivelse av Fondets miljømessige og sosiale egenskaper er inntatt i Vedlegg 20.

Forvalter har som ett av flere overordnede mål å bidra til økt prestasjon på ESG-faktorer (miljømessige, sosiale og styringsrelaterte faktorer). For å fremme Fondets miljømessige og sosiale egenskaper, integrerer Forvalter en analyse av ESG-faktorer i sin due diligence prosess for en investeringsbeslutning tas. Gjennom slik analyse søker Forvalter å identifisere ESG-relaterte mål og tiltak, og identifisere ESG-faktorer og hvilken potensiell innvirkning slike faktorer kan ha på verdien og prestasjonen til en potensiell investering. Formålet er å beholde eller øke Fondets verdi gjennom ESG-relatert optimalisering, både i forbindelse med en investering og gjennom hele investeringsperioden. Forvalter vil særlig ha fokus på følgende:

(i) Karbonintensiteten til Hovedfondets investeringer;

(ii) målrettet vurdering av klimarisiko for eiendelene i Hovedfondets portefølje; og

(iii) økt åpenhet og interesseengasjement gjennom åpen dialog med leietakere angående miljøforhold og ved bruk av "Green Lease Contracts", og ved å velge direkte tjenesteleverandører som har en "code of conduct" som inneholder menneskerettighetsforhold.

Forvalter vil som en del av sin ESG analyse og i oppfølgingsfasen etter en investering har blitt gjennomført bruke den internasjonale rapporteringsstandarden for bærekraft for eiendoms- og infrastrukturinvesteringer GRESB for å måle prestasjoner på ESG-faktorer. Som en del av ESG analysen vil Forvalter ha et særlig fokus på følgende ESG-målsetninger:

(i) Energikilder og energieffektivitet;

(ii) miljøbelastning fra transport til og fra eiendommene i Hovedfondets portefølje;

(iii) avfalls- og vannintensitet; og

(iv) bruken av "Green Lease Contracts".

Forvalter vil også som en del av sin ESG analyse og i oppfølgingsfasen etter en investering har blitt gjennomført identifisere, vurdere og ta i betraktning de viktigste negative påvirkningene Hovedfondets investering kan ha på bærekraftsfaktorer (PAI) i henhold til SFDR artikkel 7. Forvalter har i denne forbindelse identifisert terskler for PAI-indikatorer på porteføljenivå, som hver investering vurderes mot og som er bindende for Hovedfondets investeringsstrategi, slik at investeringer som overskrider tersklene ekskluderes fra Hovedfondets portefølje. En nærmere beskrivelse av hvordan Hovedfondet vurderer og tar i betraktning PAI er inntatt i Vedlegg 21.

Forvalter har vedtatt en ESG Policy som er gjeldende for Hovedfondets investeringer, herunder eksklusjonsregler fastsatt av Forvalter. Eksklusjonsreglene knytter seg til tre forskjellige områder, regulatorisk eksklusjon, normativ eksklusjon og sektorbasert eksklusjon. En del av eksklusjonsprosessen er screening mot EU/OFAC/SECO sanksjonslister, som en risikobasert tilnærming. Hovedfondet skal unngå selskaper som bryter med internasjonale standarder for arbeid som United Nations Global Compact (UNGC) og OECD Guidelines for Multinational Enterprises. Sektorbasert eksklusjon inkluderer:

(i) Utstedere og motparter som har tilknytning til biologiske-, kjemiske-, antipersonell - og klasevåpen og/eller produksjon av atomstridshoder til atomvåpen, og

(ii) utstedere eller motparter som generer mer enn 10 % inntekt gjennom utvinning eller salg av termisk kull.

Forvalteren vil anvende utelukkelsesreglene på relevante motparter som den har et direkte kontraktsforhold med (f.eks. leietakere, operatører eller leverandører). Når det gjelder de normative og sektorspesifikke unntakene, kan det innledes engasjement for eksisterende investeringer eller forretningsforbindelser før investeringen selges eller man avstår fra en eksisterende forretningsforbindelse.

8.7 Bærekraftsrisiko

Ved forvaltning av Hovedfondet vil Forvalter integrere bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. 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. Forvalter vil implementere avhjelpende tiltak for å søke å redusere bærekraftsrisikoen i Hovedfondets investeringer i alle steg i investeringsprosessen, inkludert ved identifisering av potensielle investeringer, screening, analyser og due diligence. Ved å integrere ESG-faktorer i investeringsprosessen og oppnå de miljømessige målene for Hovedfondets totale investeringer (se punkt 8.6), søker Forvalter å avhjelpe bærekraftsrisikoen i Hovedfondets portefølje.

Hovedfondets investeringer kan være utsatt for bærekraftsrisiko til tross for de avhjelpende tiltakene (se punkt 12.3). En bærekraftsrisiko kan materialisere på Eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå og på forvalternivå, og slik få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet. Det vises til Forvalterens policy for bærekraftsrisiko for nærmere informasjon om hvordan Forvalteren identifiserer og integrerer bærekraftsrisiko i investeringsprosessen til Hovedfondet.

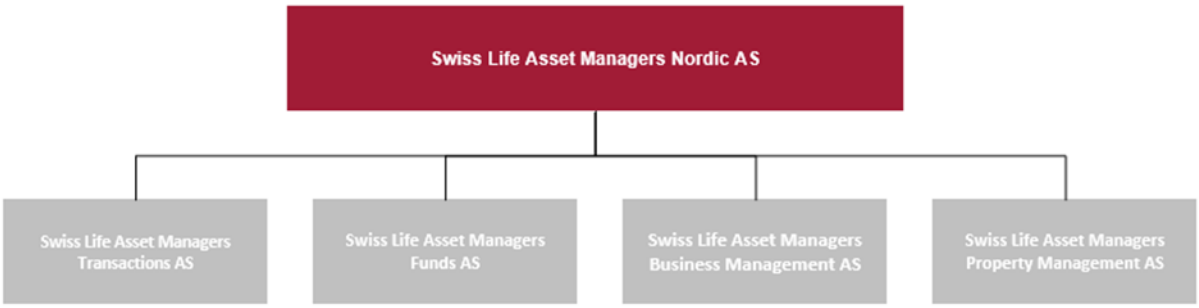
8.8 Nærmere om Selskapsgruppen

8.8.1 <u>Organisering</u>

Swiss Life Asset Managers er en ledende Europa-basert institusjonell eiendomsforvalter med over 2.500 ansatte i Europa. Swiss Life Asset Managers tilbyr tjenester og utvikler tilpassede investeringsstrategier til sine egne

forsikringsselskaper og eksterne kunder, slik som pensjonsfond, stiftelser, kapitalforvaltere og andre private kunder.[1]

Tjenesteområdene i den nordiske Swiss Life-gruppen er organisert som vist i figuren under. Datterselskapene er videre beskrevet under punktene 8.8.2, 8.8.3, 8.8.4 og 8.8.5 nedenfor.



8.8.2 Swiss Life Asset Managers Transactions AS

8.8.2.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Transactions AS driver med prosjekttilrettelegging og annet transaksjonsarbeid innen eiendom. Forvalter vil benytte Swiss Life Asset Managers Transactions AS i betydelig utstrekning til transaksjonsarbeid og tilrettelegging, enten som underleverandør for Forvalter eller som direkte leverandør av slike tjenester til Hovedfondet og/eller underliggende selskaper. Slik bistand vil inngå i (eller avregnes mot) honoraret Forvalter har krav på for transaksjonsarbeid etter forvaltningsavtalen med Hovedfondet. Swiss Life Asset Managers Transactions AS utvikler prosjekter på basis av et bredt nettverk med eiere av fast eiendom, eiendomsutviklere, eiendomsmeglere, banker og konsulenter. Kundegrunnlaget har historisk vært formuende privatpersoner og deres private investeringsselskaper. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Swiss Life Asset Managers Transactions AS er behjelpelig med omsetning av selskapsandeler i annenhåndsmarkedet i etterkant av etablering.

Swiss Life Asset Managers Transactions AS har konsesjon fra Finanstilsynet med tillatelse til å yte investeringstjenestene som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 første ledd nr. 1, 2, 5 og 7 (mottak og formidling av ordre, utførelse av ordre, investeringsrådgivning og plassering av offentlige tilbud og emisjoner), samt tilknyttede tjenester som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 annet ledd nr. 3 og 5. Swiss Life Asset Managers Transactions AS står under tilsyn av Finanstilsynet.

8.8.2.2 Historisk egenkapitalavkastning, eiendom

Tabellen nedenfor viser historisk egenkapitalavkastning i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Finans AS som er overdratt til Swiss Life Asset Managers Transactions AS). Tabellen er inndelt slik at egenkapitalavkastning for prosjekter etablert i samme år er gruppert som en "årgang". Tabellen skal forstås slik at det for eksempel i 2004 ble innbetalt NOK 107 millioner i egenkapital fra investorer til i alt fire prosjekter etablert dette året. Det økonomiske resultatet av disse prosjektene var utbetalinger på NOK 288 millioner de påfølgende årene som et resultat av at investeringene ble solgt og innbetalt kapital med tillegg av oppnådd avkastning ble tilbakebetalt til investorene. Alle de fire prosjektene for 2004 er realisert, hvilket i tabellen fremkommer ved at det er null gjenværende verdijustert egenkapital.

[1] Maha Khan Philips (November 2023), *Top 150 Real Estate Investment Managers 2023*, IPE Real Assets, https://realassets.ipe.com/top-150-real-estate-investment-managers/top-150-real-estate-investment-managers-2023/10070198.article (kilden krever abonnement)

Swiss Life AM Transactions – Vintage table, key figures real estate													
Year of project incorporation	**2000**	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Contributions from investors	15	35	40	123	107	506	438	513	140	69	195	500	514
Distributions to investors	51	95	109	347	288	1,090	1,109	1,218	224	215	378	796	1,030
Net Asset Value (NAV)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132	0
Distributions to investors and NAV	51	95	109	347	288	1,090	1,109	1,218	224	215	378	928	1,030
Total value / Total contributions	**3.4x**	**2.7x**	**2.7x**	**2.8x**	**2.7x**	**2.2x**	**2.5x**	**2.4x**	**1.6x**	**3.1x**	**1.9x**	**1.9x**	**2.0x**
Total distributions / Total contributions	**3.4x**	**2.7x**	**2.7x**	**2.8x**	**2.7x**	**2.2x**	**2.5x**	**2.4x**	**1.6x**	**3.1x**	**1.9x**	**1.6x**	**2.0x**
Net vintage IRR p.a.	**36 %**	**21 %**	**34 %**	**58 %**	**84 %**	**40 %**	**10 %**	**12 %**	**10 %**	**21 %**	**12 %**	**15 %**	**24 %**
Number of projects	**1**	**3**	**4**	**8**	**4**	**9**	**14**	**4**	**3**	**3**	**2**	**6**	**6**
Number of projects realised	**1**	**3**	**4**	**8**	**4**	**9**	**14**	**4**	**3**	**3**	**2**	**5**	**6**
Accumulated contributions from investors (NOK mill)	**15**	**50**	**90**	**214**	**321**	**827**	**1265**	**1777**	**1918**	**1987**	**2181**	**2681**	**3196**

Swiss Life AM Transactions – Vintage table, key figures real estate														
Year of project incorporation	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Sum**
Contributions from investors	540	616	1,411	2,323	1,852	1,271	2,999	1,226	509	1,063	1,055	865	731	19,655
Distributions to investors	1,071	1,098	2,179	3,311	2,843	1,373	2,158	964	296	102	83	24	0	22,451
Net Asset Value (NAV)	0	0	270	1,005	349	378	3,357	862	348	900	1,138	901	748	10,388
Distributions to investors and NAV	1,071	1,098	2,449	4,317	3,192	1,751	5,515	1,826	644	1,002	1,221	924	748	32,839
Total value / Total contributions	**2.0x**	**1.8x**	**1.7x**	**1.9x**	**1.7x**	**1.4x**	**1.8x**	**1.5x**	**1.3x**	**0.9x**	**1.2x**	**1.1x**	**1.0x**	**1.7x**
Total distributions / Total contributions	**2.0x**	**1.8x**	**1.5x**	**1.4x**	**1.5x**	**1.1x**	**0.7x**	**0.8x**	**0.6x**	**0.1x**	**0.1x**	**0.0x**	**0.0x**	**1.1x**
Net vintage IRR p.a.	**28 %**	**24 %**	**20 %**	**19 %**	**21 %**	**9 %**	**15 %**	**17 %**	**8 %**	**0 %**	**9 %**	**8 %**	**22 %**	**21 %**
Number of projects	**7**	**8**	**10**	**11**	**10**	**6**	**12**	**9**	**7**	**5**	**5**	**4**	**3**	**164**
Number of projects realised	**7**	**8**	**9**	**9**	**8**	**4**	**5**	**3**	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**122**
Accumulated contributions from investors (NOK mill)	**3736**	**4352**	**5763**	**8086**	**9937**	**11208**	**14207**	**15432**	**15941**	**17004**	**18059**	**18924**	**19655**	

Tabellen er oppdatert per oktober 2025. Tabellen er basert på både realiserte og urealiserte verdier, og er således påvirket både av faktiske og antatte verdier. Tallene inkluderer ikke deltakerlån tilknyttet enkelte av prosjektene. Avkastningen er beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift og administrasjon. Alle tallene er før eventuell skatt på investors hånd. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Estimatene for antatte verdier er utarbeidet av Swiss Life Asset Managers Transactions AS og har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon. Antatte verdier er utarbeidet basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres.

Det er til sammen innbetalt rundt NOK 19,7 milliarder i egenkapital fra investorer i perioden 2000 til oktober 2025. Det er gjennomført transaksjoner for om lag NOK 66,6 milliarder i brutto eiendomsverdi i samme periode. Eiendomsprosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS siden 2000 har gitt en beregnet gjennomsnittlig årlig avkastning på 21 %.

8.8.3 Swiss Life Asset Managers Business Management AS

Swiss Life Asset Managers Business Management AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Procurator AS, nå View Procurator AS) utfører forretningsførsel for prosjektselskapene som etableres i forbindelse med tilrettelegging fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS.

I tillegg har Swiss Life Asset Managers Business Management AS ansvaret for forretningsførsel til privatpersoner og private investeringsselskaper.

8.8.4 Swiss Life Asset Managers Funds AS

8.8.4.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Funds AS forvalter porteføljer av finansielle instrumenter, selskapsandeler og lån. Underliggende bransje er eiendom, som er kapitalintensiv. Investeringsfilosofien er sentrert rundt en målsetning om å skape attraktiv risikojustert avkastning gjennom langsiktig investeringshorisont, med vekt på absolutt avkastning samt verdiorientering i betydning av underliggende og relativt forutsigbar kontantstrøm.

Swiss Life Asset Managers Funds AS er underlagt AIF-loven og har i henhold til konsesjon fra Finanstilsynet tillatelse til å (i) forvalte alternative investeringsfond, jf. AIF-loven § 2-2(1) og (2) første setning, (ii) yte porteføljeforvaltning, jf. AIF-loven § 2-2(3), (iii) yte investeringsrådgivning, jf. AIF-loven § 2-2(4) b, og (iv) yte oppbevaring og forvaltning av fondsandeler, jf. AIF-loven § 2-2(4) c.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har mottatt tillatelse fra Finanstilsynet for markedsføring av Fondet til ikke-profesjonelle investorer i Norge etter AIF-loven § 7-1.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har per Prospektdato fire aktive forvaltnings- og investeringsrådgivningsavtaler med investeringsselskaper, ikke medregnet tilførselsfond, der antall har en definert levetid (ofte kalt "lukkede fond"), i tillegg til forvaltningsavtalene med Hovedfondet. Disse investeringsselskapene har en fastsatt investeringsstrategi og er ellers sammenlignbare med Hovedfondet i strukturering og forvaltningsprosess.



8.8.4.2 Historisk avkastning, eiendom

Tabellen under viser historisk avkastning for NRP Realkapital AS, NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2010 Invest AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2012 Invest AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP Eiendom 2015 Invest AS, NRP 2016 AS, NRP Eiendom 2016 Invest AS, Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Swiss Life REF Nordic 2018 Invest AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS, Swiss Life REF Nordic 2020 Invest AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest I AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2024 Invest I AS og Nordic Logistics Fund AS per 3. kvartal 2025.

Nøkkeltall per 3.kvartal 2025	NRP Realkapital AS	NRP Eiendom 2010	NRP Eiendom 2012	NRP Eiendom 2015	NRP 2016	Swiss Life REF Nordic 2018	Nordic Logistics Fund	Swiss Life REF Nordic 2020	Swiss Life REF Nordic 2022	Swiss Life REF ESG Nordic 2024
Etableringstidspunkt	2006	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2019	2022	2022
Life span	5 år	5 år	5 år	5 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	10 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år
Status	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Strategi	Core-plus	Core-plus	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	Norden	Norden
Segment	Logistikk, industri	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk	Logistikk, kontor, handel	Logistikk, kontor, handel, industri
Kommittert kapital (NOK mill)	NOK 433	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 4 815	NOK 2 000	NOK 2 222	NOK 864
Innbetalt kapital (NOK mil)	NOK 433	NOK 500	NOK 369	NOK 750	NOK 1 500	NOK 1 612	NOK 4 815	NOK 2 000	NOK 2 222	NOK 631
Utbetalt dividende til investorer (NOK mil	NOK 638	NOK 721	NOK 640	NOK 1 255	NOK 2 218	NOK 1 144	NOK 1 894	NOK 606	NOK 124	NOK 0
Verdijustert egenkapital (VEK)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 1 395	NOK 4 839	NOK 2 016	NOK 2 390	NOK 651
Total utbetalinger / Totale innbetalinger	**1.47x**	**1.44x**	**1.73x**	**1.67x**	**1.48x**	**0.71x**	**0.39x**	**0.30x**	**0.06x**	**0.00x**
Total verdi / Innbetalt fra investor	**1.47x**	**1.44x**	**1.73x**	**1.67x**	**1.48x**	**1.58x**	**1.40x**	**1.31x**	**1.13x**	**1.03x**
IRR p.a.	**5.4 %**	**12.1 %**	**18.2 %**	**16.3 %**	**19.1 %**	**9.8 %**	**6.0 %**	**7.8 %**	**6.3 %**	**6.0 %**
Absolutt avkastning	**47.2 %**	**44.2 %**	**73.3 %**	**67.4 %**	**47.9 %**	**57.5 %**	**39.8 %**	**31.1 %**	**13.2 %**	**3.2 %**

Figur 1 Utvikling for Hovedfondene

Nøkkeltall per 3.kvartal 2025	NRP Eiendom 2010 Invest	NRP Eiendom 2012 Invest	NRP Eiendom 2015 Invest	NRP 2016 Invest	Swiss Life REF Nordic 2018 Invest	Swiss Life REF Nordic 2020 Invest	Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 Invest
Etableringstidspunkt	2010	2012	2015	2016	2018	2019	2022	2024
Life span	5 år	5 år	5 år	5 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	10 år	7 + 2 år
Status	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Avviklet	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, industri	Logistikk	Logistikk	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk, kontor	Logistikk
Kommittert kapital (NOK mill)	NOK 278	NOK 298	NOK 471	NOK 960	NOK 1 114	NOK 1 250	NOK 781	NOK 532
Innbetalt kapital (NOK mil)	NOK 278	NOK 298	NOK 471	NOK 960	NOK 1 114	NOK 1 250	NOK 781	NOK 532
Utbetalt dividende til investorer (NOK mil	NOK 371	NOK 489	NOK 746	NOK 1 346	NOK 703	NOK 316	NOK 53	0
Verdijustert egenkapital (VEK)	N/A	N/A	N/A	N/A	NOK 932	NOK 1 237	NOK 829	NOK 545
Total utbetalinger / Totale innbetalinger	**1,37x**	**1,64x**	**1,58x**	**1,42x**	**0,64x**	**0,26x**	**0,07x**	**N/A**
Total verdi / Innbetalt fra investor	**1,37x**	**1,64x**	**1,58x**	**1,42x**	**1,49x**	**1,26x**	**1,14x**	**N/A**
IRR p.a.	**10.60 %**	**15.98 %**	**14.00 %**	**12.70 %**	**7.10 %**	**4.50 %**	**3.90 %**	**N/A**
Absolutt avkastning	**36.60 %**	**64.20 %**	**58.40 %**	**40.30 %**	**46.80 %**	**24.30 %**	**13.00 %**	**N/A**

Figur 2 Utvikling for Invest

Eiendomsporteføljen for fondene har historisk primært bestått av logistikkeiendommer i Sverige og Norge, men dette har endret seg for de senere porteføljene som har investert i logistikk-, kontor-, handels- og industrieiendom, i tillegg til å være investert i Sverige, Norge, Danmark og Finland. Fokuset, på tvers av eiendomssegment og landegrenser, har vært på langvarige leiekontrakter med sikker kontantstrøm basert på transaksjoner med konkurransedyktig verdi og leie per kvadratmeter. Avkastningen angitt i tabellen er beregnet av Swiss Life Asset Managers Funds AS. Avkastningen er i all hovedsak basert på antatte eiendomsverdier. Slike antagelser er basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Beregningene har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon og er før eventuell skatt på investors hånd. For NRP Realkapital AS er avkastningen beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift, administrasjon og forvaltning. For NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP 2016 AS, Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS, Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS, Swiss Life REF ESG 2024 AS og Nordic Logistics Fund AS er alle etablerings- og tilretteleggingskostnader tillagt som verdi, mens løpende årlige kostnader er fratrukket. Tegningskostnader er ikke medtatt i beregningen. Tegningskostnader som kan ha påløpt på investors hånd, vil i så fall medføre at avkastning til investoren blir lavere.

8.8.5 Swiss Life Asset Managers Property Management AS

Swiss Life Asset Managers Property Management AS (tidligere Aker Eiendomsdrift AS) ble stiftet i Norge 16. mai 2001. Swiss Life Asset Managers Property Management AS er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 403 980 og er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Forretningsadressen er:

Swiss Life Asset Managers Property Management AS
Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norge
Telefon: +47 23 11 64 00

Swiss Life Asset Managers Property Management AS forestår teknisk forvaltning, drift og vedlikehold av næringseiendommer, herunder byggeledelse ved rehabiliteringer og ombygninger. Swiss Life Asset Managers Property Management AS forestår også utleie og tilbyr vaktmestertjenester.

Swiss Life Asset Managers Property Management AS er eiendomsforvalter for en portefølje på ca. 55 eiendommer, med samlede årlige leieinntekter på over NOK 450 millioner. Swiss Life Asset Managers Property Management AS drifter eiendommer over hele landet, men hoveddelen av porteføljen er beliggende på det sentrale Østlandet. Swiss Life Asset Managers Property Management AS har kompetanse innenfor forvaltning av alle typer bygg og segmenter, og ivaretar eiers ansvar innenfor handel, kontor, lager og kombinasjonseiendommer.

8.9 Mulige interessekonflikter og nærstående parter

8.9.1 Generelt

Fondene er etablert etter initiativ fra Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter) og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innenfor gruppen til Forvalter.

Swiss Life Asset Managers Funds AS har konsesjon som forvalter av alternative investeringsfond etter AIF-loven, og er underlagt reglene i AIF-loven med hensyn til sin forvaltning av Fondet og Hovedfondet. AIF-loven inneholder strenge krav til identifikasjon og håndtering, og rapportering av interessekonflikter og Forvalter er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Fondenes interesser går foran de interne interessene til Swiss Life Asset Managers Funds AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS og/eller andre selskap i gruppen, så vel som tiltak som forhindrer forskjellsbehandling mellom ovennevnte selskapers kunder.

Det gjøres oppmerksom på at Christian Ness, Ragnvald Risan, Anita Næsheim og Ove Christian Norheim har eierinteresser i selskapene som inngår i den nordiske delen av Swiss Life-gruppen gjennom selskapet Swiss Life Asset Managers Holding AS. Eierskapet deres inn i Swiss Life Asset Managers Holding AS utgjør ca. 4,4 % for Christian Ness, ca. 4,4 % for Ragnvald Risan, ca. 1 % for Anita Næsheim og ca. 0,2 % for Ove Christian Norheim. Blant selskapene som eies og kontrolleres av Swiss Life Asset Managers Holding AS er, Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter og Emisjonstilrettelegger) hvor Christian Ness er styreleder og Ove Christian Norheim er daglig leder, Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjektilrettelegger) hvor Christian Ness er daglig leder og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) hvor Christian Ness er styreleder og Anita Næsheim ansatt.

Det gjøres også uttrykkelig oppmerksom på at Forvalter direkte eller indirekte skal eie 1 % av aksjene i Hovedfondet. Opprettholdelse av en slik eierandel er et krav etter aksjonæravtalen til Hovedfondet, innført for å skape interessefellesskap med de øvrige investorene i Hovedfondet.

Det gjøres også oppmerksom på at ansatte hos Forvalter normalt vil representere Hovedfondet i styrene til Porteføljeselskapene, og at eventuelt styrehonorar som mottas tilfaller den ansatte hos Forvalter personlig.

8.9.2 Avtalemessige forhold

Som nærmere beskrevet under punkt 11 ovenfor, har Fondet inngått (i) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS; (ii) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Swiss Life Asset Managers Funds AS (som er del av forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Funds AS); og (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Videre har Hovedfondet inngått (i) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS, som også inkluderer transaksjons- og tilretteleggingstjenester; og (ii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. I tillegg har både Fondet og Hovedfondet inngått avtale med View Procurator AS om at View Procurator AS skal være depotmottaker for Fondene. Alle avtaler mellom Fondene og andre selskaper i Swiss Life Gruppen er inngått på markedsmessige vilkår.

Videre gjøres det spesielt oppmerksom på at eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingshonorar betalt til tredjeparter vil påløpe utover (og ikke redusere) honorarene til Forvalter og vil påløpe uavhengig av om Forvalter eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen forestår selve tilretteleggingen av et gitt prosjekt. Eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingsarbeid utført av selskaper i Swiss Life-gruppen innenfor de tjenestene som er dekket av forvaltningsavtalen vil avregnes mot (eller redusere) de honorarene Forvalter er berettiget til for transaksjons- og tilretteleggingsarbeid etter forvaltningsavtalen. Videre gjøres det oppmerksom på at Forvalter planlegger å benytte Swiss Life Asset Managers Transactions AS i betydelig utstrekning for å yte slikt transaksjons- og tilretteleggingsarbeid (som underleverandør for Forvalter eller ved separate avtaler direkte med Fondet og/eller underliggende selskaper). Honorarene til Forvalter (og/eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen) for slike tjenester for hver av Porteføljeinvesteringene vil tilsvare 1 % av eiendommen(es) bruttoverdi (eller annet særskilt avtalt honorar) ved kjøp, og 0,5 % av eiendommen(es) bruttoverdi ved salg.

Transaksjons- og tilretteleggingshonorarene er avledet av både Forvalters beslutninger om å investere Hovedfondets midler i de aktuelle Porteføljeinvesteringene i henhold til forvaltningsavtalen, og de separate transaksjons- og tilretteleggingstjenestene som ytes av Forvalter.

Forvalter vil fatte investeringsbeslutninger for Hovedfondet på selvstendig basis. Forvalter vil i denne sammenheng ha en interesse i at det foretas reinvesteringer fremfor utdelinger til investorene. Forvalters rett til gevinstdeling gir Forvalter et incentiv til å ta investeringsbeslutninger som kan være i konflikt med Hovedfondets og investorenes

interesser. For øvrig er Forvalter underlagt lovkrav knyttet til håndtering av interessekonflikter og har vedtatt interne retningslinjer for å sikre at disse overholdes. Dette inkluderer blant annet retningslinjer for behandling av sensitiv informasjon mv.

Videre gjøres det oppmerksom på at Swiss Life Asset Managers Transactions AS driver en omfattende syndikeringsvirksomhet av egenkapitalinvesteringer i eiendomsprosjekter. Dette selskapet har en rekke andre kunder enn Hovedfondet, og vurderer fortløpende investeringsmuligheter som ligger både innenfor og utenfor Hovedfondets investeringsmandat. For ordens skyld nevnes det at forvaltningsavtalen ikke hindrer Hovedfondet fra å inngå avtale om transaksjons- og tilretteleggingstjenester også med andre tilbydere. Hovedfondet har til nå ikke benyttet denne muligheten.

Det kan oppstå interessekonflikter i forbindelse med salg eller kjøp av Porteføljeselskap. Blant annet kan selskaper i Swiss Life-gruppen ha inngått avtaler med kjøper av Porteføljeselskap, og dermed ha interesser både på kjøper- og selgersiden. Dersom slike situasjoner skulle oppstå, vil det tilstrebes at investorene gis alle relevante opplysninger om forholdet og aktuelle Swiss Life-selskapers deltakelse. Videre kan investeringsmuligheter være av interesse både for Hovedfondet og andre Swiss Life-tilknyttede enheter. Investeringsbeslutningene vil tilpasses utfra den konkrete situasjonen og i henhold til Swiss Life-gruppens allokeringspolicy.

9 Gjennomførte og aktuelle investeringer

9.1 Fondet

Per Prospektdato har Fondet kommittert NOK 18.100.000 i Hovedfondet, gjennom deltakelse i to closinger i Hovedfondet. Totalt er det kommittert NOK 863.745.000 i Hovedfondet fra alle investorene som har deltatt i gjennomførte closinger.

Per Prospektdato er NOK 13.627.530,83 av Fondets kommittering til Hovedfondet innkalt.

Den planlagte Emisjonen gjennomføres som et ledd i Fondets overordnede formål om å bidra til å styrke Hovedfondets kapitalbase ved å kommittere seg til å delta i emisjoner i Hovedfondet. Netto Emisjonsproveny vil benyttes til å kommittere kapital i Hovedfondet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommitteres i Hovedfondet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Hovedfondets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 8.5 ovenfor.

Per Prospektdato har Fondet ikke forpliktet seg til å delta i noen konkrete nye tegninger i Hovedfondet, men forventer å gjøre det i forbindelse med neste closing i Hovedfondet.

9.2 Hovedfondet

Per Prospektdato har Hovedfondet foretatt tre investeringer, Finlog IV AS (investering I), Raufoss Industripark Holding AS (investering II) og Vanpro AS (Investering III).

Verdivurderingsrapportene for investering I og II per 31. desember 2025 er vedlagt Prospektet som Vedlegg 22 og Vedlegg 23. Investering III er nylig ervervet og verdivurdering per 13. februar 2026 er vedlagt Prospektet som Vedlegg 24.

Investering I – Finlog IV AS	**Hovedvilkår slik de foreligger per Prospektdato**	
	Type eiendom:	Logistikk
	Porteføljeselskap:	Finlog IV AS
	Beliggenhet:	Hyvinkää, Finland
	Opprinnelig byggeår:	2002
	Areal (kvm):	47.732
	Utleiegrad:	100%
	Tomt (kvm):	167.685
	Leietakere:	Ahlsell

	Leieinntekter:	EUR 3.607.077
	Varighet på leiekontrakt:	15 år
	Yield	5,7%
	Innbetalt egenkapital i Porteføljeselskapet (100 %):	EUR 26.425.270
	Hovedfondets eierandel i Porteføljeselskap:	100 %
	Eiendomsverdi:	EUR 62,5 millioner

Investering II – Raufoss Industripark Holding AS	**Hovedvilkår slik de foreligger per Prospektdato**	
	Type eiendom:	Industripark
	Porteføljeselskap:	Raufoss Industripark Holding AS
	Beliggenhet:	Raufoss, Norge
	Opprinnelig byggeår:	1898-2026
	Areal (kvm):	~ 301.000
	Utleiegrad:	100 %
	Tomt (kvm):	3.057.986
	Leietakere:	Nammo, Benteler, Kongsberg Automotive, Isiflo, Plasman, Ragasco, Solør Bioenergi, Raufoss Technology, Profillakkering, Sintef, mm.
	Leieinntekter:	NOK 266.601.168 (inkludert estimerte leieinntekter med fremtidig oppstart ila. 2026)
	Varighet på leiekontrakt:	~ 10 år
	Yield	6,5 %
	Innbetalt egenkapital i Porteføljeselskapet (15 %):	NOK 255.000.000
	Hovedfondets eierandel i Porteføljeselskap:	15,0 %
	Eiendomsverdi:	NOK 4.420 millioner

Investering III – Vanpro AS	**Hovedvilkår slik de foreligger per Prospektdato**	
	Type eiendom:	Handel
	Porteføljeselskap:	Vanpro AS
	Beliggenhet:	København, Danmark
	Opprinnelig byggeår:	1966-2005
	Areal (kvm):	4.705
	Utleiegrad:	100 %
	Tomt (kvm):	9.857
	Leietaker:	Silvan A/S
	Leieinntekter:	DKK 4.752.843 (2025-leie)
	Varighet på leiekontrakt:	9 år
	Yield	6,7 %

	Innbetalt egenkapital i Porteføljeselskapet:	DKK 30.000.000
	Hovedfondets eierandel i Porteføljeselskap:	100 %
	Eiendomsverdi:	DKK 72 millioner

Forvalter arbeider løpende med overvåkning av markedet og vurdering av investeringsmuligheter og Eiendomsinvesteringer. Per Prospektdato har Hovedfondet ingen konkrete investeringer der tidspunkt for kommittering er nærstående.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verdivurdering av Eiendomsinvesteringenes markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Hovedfondet kan fastsette at uavhengig verdivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. De underliggende verdivurderingene vil ikke publiseres. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verdivurdering fra tredjepart. Verdivurderingene inngår som en viktig del av fastsettelsen av verdijustert egenkapital i Fondsstrukturen, som er beskrevet i Vedlegg 15 til Prospektet.

10 Transaksjoner mellom nærstående parter

Verken Fondet eller Hovedfondet har utført noen transaksjoner med nærstående parter i løpet av perioden som omfattes av den finansielle informasjonen og frem til Prospektdato.

11 Beskrivelse av virksomhetskritiske avtaler

Verken Fondet eller Hovedfondet har eller vil ha noen ansatte, og må derfor innhente tjenester fra tredjeparter. Fondene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med andre selskaper – både innenfor og utenfor Swiss Life-gruppen. Fondet og Hovedfondet er avhengig av de avtaler som er beskrevet under for dets daglige drift og virksomhet. Oppnåelse av Fondets økonomiske målsetning er også avhengig av at Hovedfondets tjenesteavtaler etterleves som forutsatt. Risikoen som knytter seg til Fondets avhengighet av disse tjenesteavtalene er beskrevet under punkt 12.4.

11.1 Fondet

Bestillingsblankett	
Innhold:	Ved bestilling av aksjer i Fondet, og dersom Bestiller får akseptert sin bestilling, vil Bestiller være løpende underlagt de forpliktelser som følger av sin Bestillingsblankett. I henhold til Bestillingsblankettens punkt 15 kan Forvalter ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter med bindende virkning for samtlige bestillere hvis Forvalter har innhentet samtykke til slik endring fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter. Slik endring av Bestillingsblankettene kan også omfatte endring av Fondets investeringsmandat. Bestillingsblanketten gjelder inntil Fondet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at Bestillingsblankettens punkt 10 (konfidensialitet) og punkt 16 (øvrige bestemmelser) skal gjelde uforandret uavhengig av Bestillingsblankettens opphør.

Kostnader: For kostnader som påløper i Emisjonen ved inngåelsen av Bestillingsblanketten vises det til punkt 20.

Avtale om forvaltning og emisjonstilrettelegging

Innhold: Inngått med Swiss Life Asset Managers Funds AS som Forvalter og Emisjonstilrettelegger. Forvalter skal etter denne avtalen yte forvaltningstjenester i forbindelse med forvaltning av Fondets investeringer i Hovedfondet, herunder individuell porteføljeforvaltning og risikostyring. Forvalter tillegges nødvendig myndighet til å treffe løpende beslutninger og delegeres nødvendige fullmakter for å utføre forvaltningen innenfor Fondets investeringsmandat, herunder å representere Fondet som investor i Hovedfondet.

Forvalter er som Emisjonstilrettelegger i henhold til Forvaltningsavtalen berettiget til å motta honorar som nærmere beskrevet i punkt 20.1 "*Tegningshonorar fra Bestillerne*", samt et fast tilretteleggingshonorar som beskrevet under. Som ledd i oppfyllelsen av avtalen vil Emisjonstilrettelegger kunne inngå distribusjonsavtaler med ulike distributører.

Forvaltningsavtalen løper i utgangspunktet inntil Fondet blir oppløst og all gjenværende kapital i Fondet er utdelt til Fondets aksjonærer. Hver av partene kan likevel si opp avtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra 3/4 av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet. Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Forvaltningsavtalen kan heves med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

Kostnader: <u>Forvaltningstjenester</u>
For tjenestene som ytes i henhold til forvaltningsavtalen skal Fondet yte til Forvalter et årlig honorar på 0,15 % p.a. (ekskl. mva.) av beregningsgrunnlaget.

I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet. Honoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31. mars 2026 et honorar på NOK (9/12)* 10 millioner * 0,15 % = NOK 11.250 som forfalt til betaling 31. mars 2026.

Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede VEK per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i honorar som følger av slik økning i innbetalt egenkapital skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

<u>Tilretteleggingstjenester</u>

I tillegg til overnevnte skal Fondet betale et fast tilretteleggings-honorar til Emisjonstilrettelegger på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen.

I tillegg skal Fondet betale til Emisjonstilrettelegger et løpende distribusjonshonorar tilsvarende 1 % p.a. (ekskl. mva.) av et beregningsgrunnlag. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt egenkapital til enhver tid i Fondet. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede VEK per 31. desember foregående år. Tilretteleggingshonoraret skal i sin helhet utbetales til Ordremottakere som har inngått separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen.

Emisjonstilrettelegger har i avtale med Ordremottaker fastsatt at det løpende distribusjonshonoraret skal tilfalle Ordremottaker som vederlag for å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Det løpende distribusjonshonoraret skal betales

direkte til Ordremottaker i stedet for utbetaling til Emisjonstilrettelegger. For mer informasjon om Ordremottaker, se punkt 20.3.

Eventuell mva. kommer i tillegg til honoraret slik det fremgår av ovennevnte.

Forretningsføreravtale	
Innhold:	Fondet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (**Forretningsfører**) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondet. Avtalen kan sies opp av partene med tre måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen er foretatt. Fondet kan likevel si opp avtalen med øyeblikkelig virkning dersom Forretningsfører vesentlig misligholder sine forpliktelser.
Kostnader:	I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 85.000 (inkl. mva.) Videre skal det fra oppstart i 2024 ytes et årlig, fast honorar til Forretningsfører på NOK 200.000 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet. I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning.

Depotmottakeravtale	
Innhold:	Fondet har inngått avtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS (**Depotmottaker**) skal være depotmottaker for Fondet. Avtalen kan sies opp av partene med seks måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.
Kostnader:	I henhold til Depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 18.750 (inkl. mva.) Videre skal det fra oppstart i 2024 ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 68.750 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet. Videre har Depotmottaker krav på NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal. Maksimalt transaksjonshonorar til Depotmottaker per år er NOK 125.000 (inkl. mva.), uavhengig av antall transaksjoner som gjennomføres. I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

Utover de løpende honorarene som følger av Fondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet som fastsatt i Fondets vedtekter, Bestillingsblankett og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

11.2 Hovedfondet

Aksjonæravtale	
Innhold:	Hovedfondet reguleres av en aksjonæravtale. Fondet har tiltrådt aksjonæravtalen som investor i Hovedfondet, og er underlagt de rettigheter og forpliktelser som følger av aksjonæravtalen. Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at styret foreslår endringen og at investorer som samlet representerer minst 2/3 av total kommittert kapital i Hovedfondet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av enkelte tilleggsvilkår, som nærmere beskrevet i aksjonæravtalens punkt 16.3. Slik endring av aksjonæravtalen kan også omfatte endring av Hovedfondets investeringsmandat, vedlagt aksjonæravtalen som vedlegg 1. Aksjonæravtalen gjelder inntil Hovedfondet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at aksjonæravtalens punkt 15 (skadesløsholdelse) punkt 16.2 (konfidensialitet) og 16.15 (lovvalg og tvisteløsning) skal gjelde uforandret uavhengig av aksjonæravtalens opphør.
Kostnader:	I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen for Hovedfondet har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig meravkastning dersom Hovedfondet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Hovedfondets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil utgjøre 10 % av Hovedfondets avkastning som overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Hovedfondet, som vil utgjøre 1% av totale kommitteringer. Investorer i Fondet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Fondet. Gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling og regnes derfor ikke som en kostnad for Hovedfondet eller et honorar for Forvalter, men nevnes i prospektets kapittel om omkostninger for oversiktens skyld. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Hovedfondet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospekt) på s. 41.

Avtale om forvaltning og emisjonstilrettelegging	
Innhold:	Hovedfondet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS (Forvalter), hvoretter Forvalter skal yte aktiv forvaltning og enkelte tilknyttede rådgivningstjenester til Hovedfondet. I henhold til denne avtalen skal Forvalter videre yte transaksjons- og tilretteleggingstjenester. Oppsigelsesbestemmelsene i forvaltningsavtalen skiller mellom hvorvidt det foreligger saklig grunn eller ikke til oppsigelse av Forvalter. Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp uten saklig grunn dersom investorer i Hovedfondet som representerer minst 75 % av total kommittert kapital krever det. I så fall vil Forvalter ha rett til forvaltningshonorar i en påfølgende to års-periode samt opptjent gevinstdeling og eventuell gevinstdeling som påløper ved senere realisasjoner av porteføljeselskaper. Forvalter kan alternativt kreve at Hovedfondet kjøper Forvalters aksjer (herunder rett til gevinstdeling) ved oppsigelsen. Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp med saklig grunn i de tilfeller som er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen dersom investorer i Hovedfondet som representerer mer enn 50 % av total kommittert kapital krever det. I så fall vil Forvalter kun motta forvaltningshonorar for en periode på 3 måneder fra oppsigelsestidspunktet og kun motta eventuell gevinstdeling som er opptjent på oppsigelsestidspunktet som nærmere beskrevet i aksjonæravtalen (Vedlegg 10).

Ved oppsigelse vil Forvalter videre motta transaksjons- og tilretteleggingshonorarer som om samtlige investeringer i Hovedfondet var blitt solgt.

Kostnader:

Forvalter er i henhold til forvaltningsavtalen berettiget til å motta forvaltningshonorar på 0,75 % p.a. av et beregningsgrunnlag. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommittert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommitteres i Hovedfondet etter første closing. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Hovedfondets samlede VEK beregnet per 31. desember foregående år.

Forvalter har i henhold til aksjonæravtalen og forvaltningsavtalen med Hovedfondet også rett til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar fra Hovedfondet, se nærmere punkt 20.2. Eventuell mva. kommer i tillegg.

I henhold til forvaltningsavtalen er Forvalter videre berettiget til honorar for transaksjons- og tilretteleggingsarbeid. Dette vil også dekke tilsvarende transaksjons- og tilretteleggingsarbeid som ytes av andre selskaper i Swiss Life-konsernet (som underleverandører eller i henhold til separate avtaler med Fondet og/eller underliggende selskaper). Forvalter planlegger å engasjere Swiss Life Asset Managers Transactions AS i vesentlig utstrekning for å forestå slike tjenester. Eventuelt transaksjons- eller tilretteleggingshonorar betalt til tredjeparter vil påløpe utover (og ikke redusere) disse honorarene og vil påløpe uavhengig av om Forvalter eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen forestår den primære tilretteleggingen av et gitt prosjekt.

Honoraret for disse tjenestene skal utgjøre 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Hovedfondet ved gjennomføring av investeringen. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete Eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en «spesiell situasjon» hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Hovedfondet og Forvalter avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av brutto eiendomsverdi som beskrevet ovenfor. Honoraret belastes indirekte eller direkte Hovedfondet (i henhold til forvaltningsavtalen eller etter separat avtale ved gjennomføring av den enkelte investering). Dersom honoraret belastes et prosjektselskap og dette gjøres med en annen honorarsats enn 1 % av brutto eiendomsverdi eller avviker fra slikt annet markedsmessig honorar som er avtalt mellom Hovedfondet og Forvalter fordi brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, skal forskjellen mellom det honoraret som er belastet prosjektselskapet og Hovedfondets andel av honoraret fastsatt i tråd som beskrevet ovenfor, gjøres opp ved avregning mellom Hovedfondet og Forvalter. Honoraret forfaller til betaling ved gjennomføring av investeringen som utløste honoraret.

Forvalter skal videre være berettiget til et honorar for i de tilfeller Hovedfondet gjennomfører salg av eiendomsprosjekter. Honoraret skal tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Hovedfondet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Honoraret skal belastes Hovedfondet direkte eller indirekte, etter forvaltningsavtalen eller separat avtale ved gjennomføring av det enkelte salg. Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Forvalters bistand som ikke følger av forvaltningsavtalen, skal honoreres etter normal markedspris og det skal inngås separat avtale mellom Porteføljeselskapet representert ved styret og Forvalter (eller annen leverandør av tjenestene i Swiss Life-gruppen). Bistand som ikke omfattes av forvaltningsavtalen, omfatter blant annet reforhandling av låneavtaler og leiekontrakter.

Samtlige av disse honorarene vil påløpe uavhengig av om Fondet deltar i (og bærer kostnadene ved) tilrettelegging fra tredjeparter. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Forretningsføreravtale

Innhold:	Hovedfondet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører), hvoretter Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Hovedfondet. Avtalen kan sies opp med skriftlig varsel fra en av partene med en gjensidig oppsigelsestid på tre måneder.
Kostnader:	I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 85.000 (inkl. mva.) Videre er Forretningsfører fra oppstart i 2024 berettiget til å motta et årlig, fast honorar på NOK 787.500 (inkl. mva.) Honoraret skal justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning. I de tilfeller hvor Hovedfondet velger bort revisor, vil ekstra medgått tid til kvalitetskontroll faktureres særskilt.

Depotmottakeravtale

Innhold:	Hovedfondet har inngått avtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS (Depotmottaker) skal være depotmottaker for Hovedfondet. Depotmottakeravtalen er inntatt som Vedlegg 14 til Prospektet. Avtalen kan sies opp av partene med seks måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.
Kostnader:	I henhold til depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 37.500 (inkl. mva.) Videre skal det fra oppstart i 2024 ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 231.250 (inkl. mva.) Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet. I henhold til depotmottakeravtalen skal det betales til Depotmottaker NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal. Maksimalt transaksjonshonorar til Depotmottaker per år er NOK 100.000, uavhengig av antall transaksjoner som gjennomføres. I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

Utover de løpende honorarene som følger av Hovedfondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Hovedfondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet som fastsatt i Hovedfondets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

12 Risikofaktorer knyttet til Fondene og markedet de opererer i

12.1 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 i dette punkt 12 og punkt 27. 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 12 og punkt 27 er de vesentlige risikofaktorene for Fondene per Prospektdatoen. Disse risikofaktorene representer 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 punkt 12 og punkt 27 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.

12.2 Risiko knyttet til markedet der Fondene opererer

12.2.1 Tilgang på mulige Eiendomsinvesteringer

For å kunne oppnå sitt formål er Hovedfondet avhengig av tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer. Per Prospektdato er transaksjonsmarkedet i nordisk næringseiendom preget av usikkerhet i verdsettelse, periodevis lav transaksjonslikviditet og økte prisavstander mellom kjøper og selger, noe som kan medføre at færre transaksjoner kommer til markedet og/eller at prisforventninger ikke møtes. Som følge av dette, og/eller strengere og dyrere finansieringsvilkår, kan Hovedfondet bli avskåret fra å gjennomføre investeringer på vilkår som oppfyller Hovedfondets risiko- og avkastningskrav, og investorenes kommitterte kapital kan bli værende uinnkalt hos investorene frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. I et segmentert investormarked, hvor kapital i større grad prioriterer "prime"/lavrisiko-objekter, kan konkurransen om de mest attraktive eiendommene øke og forventet avkastning reduseres. Hovedfondet risikerer også at det påløper betydelige kostnader i forbindelse med investeringer som vurderes, men ikke blir gjennomført. Økte regulatoriske og tekniske krav (bl.a. knyttet til energi/teknisk standard) og usikkerhet om leietakere/finansiering kan øke slike kostnader og tiden til gjennomføring, med negativ virkning på forventet avkastning på innbetalt egenkapital i Hovedfondet.

12.2.2 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. Per Prospektdato er rente- og kredittmarkedet et sentralt risikodrivende forhold for verdsetting og kontantstrøm i næringseiendom. Endringer i (eller forventninger til) rente-, kredittpåslag og utlånspraksis kan påvirke avkastningskrav (“yields”), eiendomsverdier, refinansieringsmuligheter og kontantstrøm.

Forholdene i eiendomsmarkedet knyttes til det generelle kapitalmarkedet. Faktorer som svakere konjunkturer, økt arbeidsledighet, fall i bedriftenes inntjening, økte avkastningskrav og redusert investeringsvilje kan påvirke kapitalmarkedet negativt og dermed også verdien av Fondet/Hovedfondet. Geopolitisk uro, herunder fortsatt krig i Ukraina, kan bidra til økt usikkerhet, mer volatil kapitaltilgang og endringer i inflasjons- og renteutsikter, og effektene kan slå ulikt ut mellom de nordiske landene og de segmentene Hovedfondet investerer i.

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 i stor grad av forventet kontantstrøm og avkastningskrav. En oppgang i avkastningskrav kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringene. Ved stress i finansmarkedene kan bankenes kredittpraksis og prising endres raskt, noe som kan påvirke belåningsgrad (LTV), lånebetingelser (covenants) og muligheten til å refinansiere lån ved forfall. Risikoen vil videre avhenge av belåningsgraden, i den forstand at økt belåning også vil medføre økt risiko.

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. Både tilbud av og etterspørsel etter næringseiendom som leieobjekt påvirkes av makroøkonomiske variabler som nevnt i avsnittet ovenfor. Strukturelle endringer i etterspørsel (f.eks. mer hybridarbeid i enkelte markeder) og skjerpede krav til teknisk/energi-standard kan medføre høyere investeringsbehov (CAPEX) og risiko for lavere utleiegrad og leienivå dersom eiendommer ikke oppgraderes eller tilpasses markedets krav. Videre vil en mulig økning i rentenivået og økte marginkrav fra långiver innebære økte rentekostnader for Eiendomsinvesteringene, som kan utgjøre en betydelig likviditetsbelastning og påvirke verdien negativt.

12.3 Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene

12.3.1 <u>Kredittrisiko / Risiko knyttet til leietaker og eventuelle nye leieavtaler</u>

For næringseiendom løper kredittrisiko 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 kredittrisikoen 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 konjunkturene 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.

12.3.2 <u>Residualverdirisiko</u>

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.

12.3.3 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 valutasikring av investeringer i utenlandsk valuta. Valutasikring kan foretas på flere måter, men Hovedfondet vil mest sannsynlig benytte seg av valutaswaper (FX-swap). En valutaswap er en avtale der to parter utveksler to valutaer på en avtalt dato og samtidig avtaler å utveksle de samme valutaene tilbake på en senere dato til en forhåndsavtalt kurs. Slike kontrakter inngås vanligvis med en løpetid på tre til seks måneder og kan rulleres så lenge sikringen er ønsket. Ved store kurssvingninger kan kontraktene medføre krav om sikkerhetsstillelse og/eller kontantoppgjør ved rullering og/eller forfall, noe som kan gi en vesentlig negativ likviditetseffekt for Hovedfondet.

12.3.4 Risiko knyttet til belåning

Porteføljeselskapene vil som utgangspunkt ha en belåning på 50–75 % av totalkapitalen, normalt rundt 50-65 %. 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 Porteføljeskapet, 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.

12.3.5 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.

12.3.6 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.

12.3.7 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 reguleringssaker med hensyn til bruksformål, bestemmelser om utforming, høyder mv. Et negativt utfall av slike reguleringssaker 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 arbeid, 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.

12.3.8 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.

12.3.9 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 markedsstandarder 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.

12.4 Risiko knyttet til tredjeparter

12.4.1 <u>Risiko med hensyn til leveranser fra Swiss Life-gruppen og andre</u>

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 8.9 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 oppstå interessekonflikter mellom selskap i konsernet som Forvalter tilhører, Fondet og Hovedfondet som nærmere beskrevet under punkt 8.9 nedenfor. Slike interessekonflikter kan knytte seg til konserninterne tjenesteleveranser og honorarer, allokering av investeringsmuligheter mellom fond/mandater og interessekryss ved kjøp/salg, og kan medføre at Hovedfondet ikke får tilgang til enkelte investeringsmuligheter, at transaksjoner gjennomføres på vilkår som er mindre fordelaktige, og/eller at kostnadsnivået øker, noe som kan redusere investorers avkastning.

12.4.2 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.

12.5 Risiko knyttet til juridiske, regulatoriske og skattemessige forhold

12.5.1 Risiko knyttet til juridiske forhold

Lovendringer i løpet av Fondets levetid kan påvirke Fondenes virksomhet og investorenes posisjoner på flere måter og kan påvirke Fondets inntjening og redusere investorenes avkastning. For eksempel kan endringer i miljø- og sertifiseringskrav i de ulike landene hvor Eiendomsinvesteringene befinner seg påvirke Fondenes operasjonelle forhold og medføre økte driftskostnader. Videre kan innføringen av nye eller endringer i regulatoriske regler for Fondenes virksomhet, være seg på nasjonalt eller på EU/EØS-nivå, begrense Fondenes investeringsstrategier og innebære omfattende rapporteringskrav.

Per Prospektdato pågår og/eller forventes regulatoriske endringer i EU/EØS som kan få betydning for Fondene, Porteføljeselskapene og Eiendomsporteføljen, herunder gjennomføring av AIFMD II med frist i EU 16. april 2026, forslag til endringer i SFDR, samt utvikling i bærekraftsrapportering og bygnings-/energiregulering (bl.a. CSRD og revidert EPBD). Slike endringer kan medføre økte kostnader, forsinkelser, krav til omstrukturering eller begrensninger i investerings- og finansieringsmuligheter, og kan redusere investorers avkastning.

Se også 'Reguleringsrisiko' nedenfor for risiko knyttet til endringer i reguleringsplaner mv. på eiendomsnivå.

12.5.2 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.

12.5.3 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 32 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 verdt.

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 tilflyter 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.

12.6 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 12.3 og "*Risiko knyttet til skattemessige forhold*" i punkt 12.5 over.

12.7 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.

DEL III: INFORMASJON OM EMISJONEN

13 Bakgrunn og bruk av Emisjonsproveny

Fondets formål er å innhente kapital for å kunne bidra til kapitaliseringen av Hovedfondet. Dette skal gjøres ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommittere seg til å delta i kapitalforhøyelser i Hovedfondet.

På denne bakgrunn gjennomføres nå Emisjonen. Netto Emisjonsproveny skal benyttes til å kommittere kapital i Hovedfondet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommitteres i Hovedfondet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Hovedfondets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 8.5 ovenfor.

14 Hovedvilkårene for gjennomføring av Emisjonen

Emisjonen gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Fondet på de vilkår som fremgår av dette Prospektet. Etter utløpet av Bestillingsperioden vil Emisjonen vedtas av generalforsamlingen i Fondet på bakgrunn av de bestillinger som er foretatt. Slik generalforsamling i Fondet forventes gjennomført ca. 14 dager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres og slik melding må gis bestilleren innen 1. november 2026. Hovedvilkårene for bestilling av aksjer i Emisjonen er som følger:

Emisjonskurs:	NOK 27,10 (fastsettes i intervallet mellom NOK 26,00 og NOK 28,00 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen)
Minimumsbestilling:	NOK 100.000.
Samlet Emisjonsproveny:	Minimum NOK 999.992 og maksimum NOK 61.396.868.
Bestillingsperiode:	Fra og med 17. februar 2026 til og med 20. mars 2026 kl. 16.00 CET.
Bestillingssted:	Bestilling foretas hos Ordremottaker.
Tildeling:	Melding om tildeling sendes så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny, vil Emisjonstilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert sin bestilling (se ytterligere beskrivelse under punkt 23). Emisjonstilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse.
Bestillingens gyldighet:	Den enkelte Bestiller er bundet av sin bestilling fra denne er mottatt av Ordremottaker.
Betaling:	Investorer som får godkjent sin(e) bestilling(er) er forpliktet til å innbetale Bestillingsbeløpet, samt eventuelle tegningshonorarer. Emisjonstilrettelegger bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Fondets konto (kontonummer angis i melding fra Emisjonstilrettelegger) må gjøres senest 5 dager etter Emisjonstilrettelegger har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. Slik melding om innbetaling må utstedes til Bestilleren senest innen 1. november 2026.

Styret kan i samråd med Emisjonstilrettelegger på ethvert tidspunkt tilbakekalle eller oppheve tilbudet om å bestille aksjer i Fondet etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. En slik eventuell beslutning må offentliggjøres

senest tre dager før utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli meddelt investorene per post eller e-post. Bestillingsrettene er ikke omsettelige. Tilbudet fremsettes kun på det norske markedet.

Bestilling av aksjer finner sted hos Ordremottaker innenfor Bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av Bestillingsblanketten som er utarbeidet i forbindelse med Emisjonen. Bestillingsblanketten er inntatt som Vedlegg 9 til Prospektet. Ufullstendig utfylt eller for sent ankommet Bestillingsblankett kan bli ansett som ugyldig og bli forkastet. Utfylt Bestillingsblankett skal sendes per post eller e-post, eller leveres ved personlig fremmøte til Ordremottaker. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være kommet Ordremottaker i hende innen utløpet av Bestillingsperioden. Det er således ikke tilstrekkelig å postlegge Bestillingsblanketten innen fristen. Bestiller har risikoen for forsinkelse i postgangen og elektroniske feil.

En investor står fritt til å fylle ut og levere flere Bestillingsblanketter. Ved levering av flere Bestillingsblanketter fra samme Bestiller vil bestillingene slås sammen til én bestilling. Når Bestillingsblanketten er mottatt av Ordremottaker, er bestillingen bindende for investoren og kan ikke trekkes tilbake eller endres. Ved signering av Bestillingsblanketten vil investoren gi fullmakt til at Forvalter kan, på investorens vegne, møte på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. Investorer som ønsker å investere direkte i Hovedfondet (direktebestillere) kan henvende seg til Emisjonstilrettelegger for informasjon om adgangen til å kommittere kapital i Hovedfondet.

15 Antall og arten av aksjene som tilbys

Aksjene utstedes i henhold til og reguleres av norsk rett, herunder bestemmelsene i Aksjeloven. Ved Emisjonen utstedes minimum 35.714 og maksimum 2.361.418 nye aksjer i Fondet til en antatt kurs på NOK 27,10 per aksje (vil fastsettes i intervallet mellom NOK 26,00 og NOK 28,00 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen).

16 Aksjenes rettigheter

16.1 Stemmerett og utdeling

Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Aksjer tegnet i Emisjonen vil således ha samme rettigheter som aksjer tegnet i Emisjon I. Det foreligger ingen bestemmelser i Fondets vedtekter som setter strengere vilkår for aksjonærenes stemmerett enn det som følger av Aksjeloven, men aksjonærene har gjennom Bestillingsblanketter forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketter gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.

De nye aksjene som utstedes i Emisjonen gir rettigheter i Fondet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av Emisjonen i Foretaksregisteret. Det foreligger ingen bestemmelser i Fondets vedtekter som fastsetter skjevdeling av utbytte. Utbytte vil således utdeles med likt beløp per aksje i Fondet.

16.2 Overdragelse

Aksjene i Fondet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen overtar overdragerens forpliktelser gjennom tiltredelse til den aktuelle Bestillingsblanketten.

Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt, registrert i Foretaksregisteret og aksjene er overført til investorens VPS-konto.

16.3 Utvanning

Gjennom Emisjonen vil kapitalen i Fondet øke med minimum NOK 35.714 og maksimum NOK 2.361.418 fordelt på minimum 35.714 og maksimum 2.361.418 aksjer. Dette tilsvarer en utvanning for eksisterende aksjonærer på minimum 4,6 % og maksimum 76,0 %. Investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen vil for øvrig kunne bli utvannet ved gjennomføringen av Etterfølgende Emisjoner.

17 ISIN

17.1 Fondet

Aksjene i Fondet er registrert i VPS med ISIN NO0013224436. Nye aksjer som utstedes i Emisjonen forventes registrert med samme ISIN. Fondets kontofører er Nordea Bank Abp, filial i Norge (organisasjonsnummer 920 058 817), med forretningsadresse Essendrops gate 7, 0368 Oslo.

17.2 Hovedfondet

Aksjene i Hovedfondet er ikke planlagt registrert i VPS, men styret i Hovedfondet har diskresjonær adgang til å beslutte registrering i VPS eller tilsvarende register.

18 Emisjonskurs

Emisjonskursen i Emisjonen vil fastsettes basert på rapportert VEK per 31. desember 2025 pluss en rente på 2,0 % p.a. fra første emisjon (som ble gjennomført 6. desember 2024). Antatt emisjonskurs er NOK 27,10 men vil fastsettes i intervallet mellom NOK 26,00 og NOK 28,00 avhengig av dato for gjennomføring av Emisjonen.

I Etterfølgende Emisjoner vil emisjonskursen økes til siste rapporterte VEK for Etterfølgende Emisjon pluss en rente på 2,0 prosent p.a. fra første emisjon.

19 Brutto og netto Emisjonsproveny

Gjennom Emisjonen søkes det å innhente et samlet brutto Emisjonsproveny på minimum NOK 999.992 og maksimum NOK 61.396.868, og et samlet netto Emisjonsproveny (hensyntatt kostnader til Emisjonstilrettelegger) på minimum NOK 994.992 og maksimum NOK 61.089.884.

20 Emisjonskostnader

20.1 Fondet

20.1.1 Tegningshonorar for Bestilleren

Fondet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer emisjonstilrettelegging) med Swiss Life Asset Managers Funds AS (**Emisjonstilrettelegger**), hvoretter Emisjonstilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Avtalen er omtalt under punkt 11.1 ovenfor. I henhold til avtalen skal Emisjonstilrettelegger motta tegningshonorar fra den enkelte Bestiller som angitt nedenfor:

Tegningsbeløp		**Sats**
Fra	**Til og med**	
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 >	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <		0,50 %

Tegningshonoraret skal betales til Emisjonstilrettelegger eller Ordremottaker og/eller agenter/distributører som har inngått en separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen. Tegningshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Emisjonskostnader og etableringskostnader mv. som dekkes av Fondet

Emisjon- og etableringskostnadene, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering og gjennomføring mv., dekkes av Fondet. Totalt forventes forannevnte emisjonskostnader å utgjøre omkring NOK 90.000 (inkl. mva.).

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokeres forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

I tillegg vil Emisjonstilrettelegger ha krav på et fast tilretteleggingshonorar på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen som nærmere beskrevet i punkt 11.1 ovenfor. Eventuell mva. kommer i tillegg.

20.2 Hovedfondet

20.2.1 Tegningskostnader for bestilleren

Det vil ikke påløpe tegningshonorarer for Fondets bestilling og tegning av aksjer i Hovedfondet.

20.2.2 Justering ved kommitteringer som foretas etter gjennomføring av første emisjon

Investorer som kommitterer kapital til Hovedfondet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Hovedfondet fra første closing, som nærmere beskrevet i punkt 3.3.1 i aksjonæravtalen for Hovedfondet (Vedlegg 10 til Prospektet). Hver slik investor i Hovedfondet skal derfor som del av sin initielle innbetaling til Hovedfondet dekke et beløp tilsvarende de respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommittering dersom de deltok i Hovedfondet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), med tillegg av en rente på 6 % p.a. beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Hovedfondet fra første closing, og med fratrekk av eventuelle utdelinger investoren ville ha mottatt. Justeringsmekanismen er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen for Hovedfondet.

20.2.3 Etableringskostnader mv. som dekkes av Hovedfondet

Swiss Life Asset Managers Funds AS (Emisjonstilrettelegger) er i henhold til forvaltningsavtalen med Hovedfondet (som inkluderer emisjonstilrettelegging) berettiget til å motta et emisjonstilretteleggingshonorar på 0,5 % av brutto kommittert kapital tegnet av investorene i den aktuelle closingen (oppad begrenset til NOK 100.000 per closing), likevel slik at emisjonstilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 1.000.000 for alle closinger. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Hovedfondet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte etableringskostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (ekskl. mva. og eventuelle andre skatter og avgifter) og dette er også et øvre tak for hva Hovedfondet skal dekke av etableringskostnader.

20.3 Ordremottaker

Ved å signere Bestillingsblanketten inngår Bestilleren enn avtale direkte med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker om løpende tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren. Disse tjeneste inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Fondet og Hovedfondets (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til Swiss Life sin investorportal.

Som vederlag for tjenestene skal Bestilleren betale Swiss Life Asset Managers Transactions AS et løpende årlig honorar. Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Fondets VEK per 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %).

Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

20.4 Sammendrag av honorarer og kostnader

Et sammendrag av engangskostnader og årlige kostnader som kan påløpe for Fondene i henhold til de avtaler som er omtalt under punkt 11 ovenfor i løpet av det første året etter gjennomføring av Emisjonen er inntatt som Vedlegg 16 til Prospektet.. For å unngå tvil presiseres det at det for begge Fondene også kan påløpe andre kostnader og at sammendraget i vedlegget av denne grunn ikke på noe vis er uttømmende.

Det gjøres oppmerksom på at de totale kostnadene vil ha størst effekt på Fondets avkastning under første leveår og vil reduseres for hvert leveår. Eksempelvis vil kostnadene, ved en investering på NOK 100.000, antas å ha følgende effekt på Fondets avkastning over henholdsvis avhending etter 1 år, 5 år og 10 år:

Investeringsbeløp NOK 100.000 Scenarier	**Avhending etter 1 år**	**Avhending etter 5 år**	**10 år (anbefalt periode)**
Totale kostnader	NOK 8.632	NOK 17.534	NOK 28.661
Avkastningseffekt (RIY) per år	8,6 %	3,8 %	3,3 %

Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden.

21 Berettigede aksjonærer og tegningsrettigheter

Fondets formål er å gi ikke-profesjonelle investorer en mulighet til å oppnå eksponering mot en diversifisert Eiendomsportefølje innen næringseiendom, hovedsakelig relatert til logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg (Eiendomssegmentet). Fondet inngår som en del av Fondsstrukturen, hvor både Hovedfondet og Fondet opptrer med felles økonomiske mål, likevel slik at Fondets virksomhet er begrenset til å bidra til kapitaliseringen av Hovedfondets investeringer.

Minstebestillinger av kommittering i Hovedfondet (som er rettet mot profesjonelle investorer) er på NOK 10 millioner, mens minstebestillinger i Fondet er på NOK 100.000. Fondene retter seg mot ulike investorgrupper, og er organisert på en slik måte at investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Hovedfondet gis anledning til å oppnå indirekte eksponering mot den underliggende Eiendomsporteføljen gjennom å bestille aksjer i Fondet.

En investering 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.

Det foreligger ingen planer om å søke Fondets aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass, SMB vekstmarked eller multilateral handelsfasilitet (herunder i utlandet). Det presiseres på denne bakgrunn at investorer som investerer i Fondet bør ha en langsiktig tidshorisont.

22 Bestillingsperiode

Bestillingsperioden er fra og med 17. februar 2026 til og med 20. mars 2026 kl. 16.00 CET. Styret kan i samråd med Emisjonstilrettelegger vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Bestillingsperioden kan imidlertid ikke avsluttes tidligere enn 27. februar 2026, og kan ikke forlenges lenger enn til 10. april 2026. En eventuell endring av Bestillingsperioden vil offentliggjøres senest før utløpet siste dato i den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode, og vil bli meddelt investorene per post eller e-post.

23 Behandling av bestillinger, tildeling av aksjer mv.

Styret vil i samråd med Emisjonstilrettelegger behandle bestillinger som mottas. Emisjonstilrettelegger og Styret forbeholder seg retten til å (i) stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse, (ii) endre Bestillingsperioden, (iii) trekke invitasjonen til å bestille aksjer og (iv) til å ikke gjennomføre Emisjonen etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. Slike beslutninger treffes innen utløpet av den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode og vil meddeles investorene per post eller e-post senest innen 3 dager etter at en slik beslutning er truffet. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny (overbestilling), vil Emisjonstilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert fullverdig Bestillingsblankett til Ordremottaker (for deretter å avkorte eller avvise øvrige bestillinger). På den handelsdag hvor en eventuell overbestilling finner sted vil som utgangspunkt bestillingene gjort denne dagen avkortes proratarisk mellom de aktuelle Bestillerne). Emisjonstilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse. Dersom Styret og Emisjonstilrettelegger treffer beslutning om ikke å gjennomføre Emisjonen, vil foretatte bestillinger strykes.

Etter Bestillingsperiodens utløp vil Bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive Bestillingsbeløp. Slikt varsel forventes gitt innen én uke etter utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli sendt per post, telefaks eller e-post.

24 Emisjonstilrettelegger og betalingsagent

Emisjonstilrettelegger og betalingsagent for Emisjonen er:

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Haakon VIIs gate 1
0161 Oslo

25 Gjennomføringen av Emisjonen

Etter utløpet av Bestillingsperioden og etter Fondets VEK per 31. desember 2025 har blitt rapportert til Styret, vil Styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling i Fondet hvor det foreslås at generalforsamlingen vedtar en rettet emisjon mot Bestillere som har fått godkjent sin bestilling av aksjer i Fondet. Styret regner med å fremme nedenstående vedtaksforslag for generalforsamlingen vedrørende Emisjonen (endelige tall vil ikke være kjent før etter utløpet av Bestillingsperioden):

a) *Fondets aksjekapital forhøyes med NOK […] ved utstedelse av […] aksjer, hver aksje pålydende NOK 1.*

b) *Tegningskursen per aksje er NOK 27,10, hvorav NOK 1 utgjør aksjekapital og NOK 26,10 utgjør overkurs. Det samlede aksjeinnskuddet i Fondet bestående av aksjekapital og overkurs vil være NOK […].*

c) *Fondet har kun én aksjeklasse. Aksjene som utstedes i kapitalforhøyelsen vil tilhøre denne aksjeklassen.*

d) *Kapitalforhøyelsen gjennomføres som en rettet kapitalforhøyelse mot bestemte navngitte investorer som angitt i Vedlegg 1. Aksjeeiernes fortrinnsrett til tegning av aksjer etter aksjeloven § 10-4 fravikes.*

e) *Aksjene tegnes i generalforsamlingsprotokollen og skal registreres på de respektive tegneres konti i Verdipapirsentralen.*

f) *Aksjeinnskuddet skal betales kontant til Fondets bankkonto innen fem bankdager etter avholdelse av generalforsamlingen. Beløpet kan disponeres av Fondet før kapitalforhøyelsen er registrert, jf. aksjeloven § 10-13 (2).*

g) *De nye aksjene i Fondet gir rett til utbytte, samt øvrige rettigheter i Fondet, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.*

Forvalter vil møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte Bestiller i henhold til fullmakt som gis ved bestillingen (se punkt 14 ovenfor). Etter generalforsamlingens beslutning om gjennomføring av Emisjonen vil melding om gjennomføring sendes til Foretaksregisteret for registrering så snart som mulig. Aksjene som utstedes gir rettigheter i Fondet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.

Etter Emisjonen er gjennomført, vil tilrettelegger besørge overføring av de tildelte aksjene til de respektive investorers VPS-konto så snart som praktisk gjennomførbart og senest innen to uker fra registreringen i Foretaksregisteret. Resultatet av Emisjonen vil deretter offentliggjøres på Emisjonstilretteleggers nettsider (https://no.swisslife-am.com/en/home.html) så snart som praktisk gjennomførbart og innen en uke etter at aksjene er overført til investorenes VPS-konto. Det er per Prospektdato forventet at Emisjonen vil gjennomføres og deretter registreres i Foretaksregisteret i løpet av andre halvdel 2025 (men det kan likevel ikke utelukkes at det vil skje på en senere dato).

26 Dato for innbetaling

Ved bestilling forplikter den enkelte Bestiller seg til å innbetale Bestillingsbeløpet til kontoen som er angitt på Bestillingsblanketten, herunder eventuelle tegningshonorarer, innen 5 bankdager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres. Slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 1. november 2026. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Fondet seg retten til å annullere bestillingen/tildelingen eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Fondet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren. Dersom en bestilling strykes eller reduseres etter at Bestiller har innbetalt Bestillingsbeløpet, vil det innbetalte beløpet betales tilbake til Bestiller, med fradrag for eventuelle gebyrer.

27 Risiko knyttet til aksjene i Fondene

27.1 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 12 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.

27.2 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 15. 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 27 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 utsettelser og suspensjoner vil også reflekteres i årsrapport og eventuell halvårsrapport.

27.3 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, kapitalnedsettelser, 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.

28 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Fondet har per Prospektdato ikke utstedt opsjoner på tegning eller kjøp av Fondets aksjer. Fondet har heller ikke utstedt konvertible eller ombyttelige verdipapirer, eller verdipapirer med tegningsretter til aksjer i Fondet. Fondet har per Prospektdato ikke utstedt kjøpsretter eller -plikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital. Tilsvarende gjelder også for Hovedfondet.

29 Lovvalg og verneting

Eventuelle tvister vedrørende dette Prospektet er undergitt norsk lov, og skal underlegges norske domstolers eksklusive domsmyndighet.

DEL IV: YTTERLIGERE INFORMASJON OM MARKEDET

***30* Kjennetegn ved eiendomssegmentet**

30.1 Formålet med bygningsmassen

Bygningsmassen innen segmentene logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg er utformet for å håndtere store varevolumer. Et sentralt moment ved utforming av eiendommene er om det er lagt til rette for en effektiv organisering av mottak, prosessering, lagring og utkjøring. Bygningsmassen krever store tomteområder og utvendig areal kan ofte utgjøre to til tre ganger byggets størrelse. Logistikk, lager og enheter for lett industri er som regel lokalisert i utkanten av tettbygde strøk, gjerne i industriområder, og i nærheten av knutepunkter som jernbane, flyplasser og/eller delingspunkter for motorveier. For volumhandelssegmentet krever lokaliseringen en kombinasjon av muligheter for effektiv tilførsel av varer og forbrukerens ønske om enkel ankomst. På grunn av lokaliseringen er tomteverdien per kvadratmeter for disse segmentene betydelig lavere enn tomteverdier innen eiendomssegmenter som kontor og detaljhandel.

Hovedformålet med et kontorbygg er å legge til rette for optimale arbeidsforhold for brukeren, til lavest mulig kostnad. Det er stor variasjon i brukere og således krav til hvordan bygget skal fremstå, men arealbruken kan grovt sett deles inn i tre funksjoner; arbeidsstasjoner, møterom og støttearealer som f.eks. toaletter og kantiner. Kontorbygg kan bygges nesten overalt, men finnes ofte i større konsentrasjoner i nærheten av befolkningstette områder og knutepunkter for offentlig transport. I sentrumsnære områder har ofte et kontorbygg handelsvirksomhet i 1. etg. og muligens parkeringsanlegg i underetasjen eller på uteareal. Kontorbygg kan benyttes av én bruker, men ofte er det delt inn i flere seksjoner med flere brukere.

Handelsbygg legger til rette for markedsføring og salg av konsumentvarer og -tjenester. Også her er det stor variasjon i bruksformål og utforming av bygningsmassen. Segmentet kan grovt deles inn i fire subsegmenter; kjøpesenter, handelsparker eller big box, supermarked eller dagligvare, og high street. Det er til tider overlapp mellom subsegmentene. Av disse har kjøpesentre typisk de største arealene, og finnes ofte i, eller i utkanten av, befolkningstette områder. High street-segmentet er karakterisert ved sin beliggenhet i de mest attraktive sentrumsområdene, noe som reflekteres i høyere leiepriser og tomteverdier per kvadratmeter. Handelsparker er ofte lokalisert i utkanten av sentrumsområder, men med nærhet til boligområder. Handelsparker har ofte rikt med parkeringsplasser for kundenes bekvemmelighet, og vil derfor kunne trenge relativt store tomteområder.

30.2 Leiekontrakt og leietaker

30.2.1 Logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg

Leieavtalene er individuelt utformet hva angår leiekontraktens varighet og leietakers forpliktelser. Leietakers forpliktelser er i sin enkleste form begrenset til betaling av avtalt leie, årlig justering av leie basert på inflasjon (KPI) og felleskostnader, men vil typisk også omfatte, i større eller mindre grad, innvendig vedlikehold, utvendig vedlikehold, montering og utskifting av tekniske installasjoner, forsikring, eiendomsskatt, tilbakeføringer av endringer ved leiekontraktens utløp mv. Disse segmentene kjennetegnes av at leietaker gjerne har relativt omfattende forpliktelser slik at eiers direkte kostnader og risiko for oppfølging av leiekontrakten er begrenset. Generelt vil ofte omfanget av leietakers forpliktelser øke i takt med lengden på leiekontraktene.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer og utgjør som sådan en lite homogen gruppe. Et dominerende trekk er imidlertid at eiendommene ofte brukes av kun én leietaker og at bygget utgjør en viktig produksjonsfaktor for leietakeren. Dette er en årsak til at leietakerne ofte vil ha et ønske om å inngå en langvarig leiekontrakt sammenlignet med virksomheter hvor eiendommen ikke er like knyttet til leietakers virksomhet. Eier løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene, men vil også ha muligheter for å øke leieinntektene gjennom endringer i leieforholdet. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning ved vurdering av en investeringsmulighet. Videre er leietakers vekst og ekspansjonsplaner tilsvarende viktig i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet.

30.2.2 Kontorbygg

Leiekontrakter til kontorbygg finnes i mange variasjoner, men kan typisk deles i to kategorier; bruttoleie og «bare-house». I en bruttoleieavtale vil leietakeren normalt betale driftskostnader inkludert andel i fellesutgifter, unntatt utvendig vedlikehold, heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, eiendomsskatt, festeavgift og lignende. Under en "bare-house" avtale vil leietakeren overta det aller meste av ansvaret som vanligvis ligger hos utleier. Det inkluderer kostnad og ansvar for vedlikehold av innvendig infrastruktur og utvendige strukturer, forsikringsavtaler for bygget, eiendomsskatt osv. Kostnadene relatert til drift av bygget kan variere i forhold til byggets alder, der et eldre bygg som regel vil være mindre kostnadseffektivt.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer, men preges av selskapers administrative avdelinger. Kontorbygg har ofte flere leietakere enn logistikkbygg, og som regel er lengden på leiekontraktene kortere. Generelt medfører dette større krav til oppfølging av leiekontraktene fra eier.

30.2.3 Handelsbygg

Leieavtalene er individuelt utformet hva angår leiekontraktens varighet og leietakers forpliktelser. Leietakers forpliktelser kan i tillegg til leie og felleskostnader inkludere forhold som forsikring, eiendomsskatt, innvendig og

utvendig vedlikehold, montering og utskifting av tekniske installasjoner, snømåking m.m., avhengig av utforming av leiekontrakten. Leie fra leietakere i handelsbygg er typisk vanlig fastleie eller omsetningsleie, eller en kombinasjon av disse to. Omsetningsleie vil si at leietaker betaler en prosentandel av sin omsetning i leie til utleier. For utleiers forutsigbarhet vil det i tilfeller med omsetningsleie ofte være hensiktsmessig med en minimumsleie, som innebærer at leietaker betaler minimumsleien om omsetningsleien ikke overstiger denne.

Leietakerne har til felles at de selger varer og tjenester til sluttforbruker. Avhengig av størrelsen på handelsbygget vil dog ofte leietakermiksen være noe diversifisert, og en hovedleietaker som fungerer som trekkplaster for handelsområdet er ikke uvanlig.

30.3 Fremvekst av eiendom som aktivaklasse

Eiendom har utviklet seg til en etablert aktivaklasse for finansielle aktører. Kombinasjonen av krav om (i) redusert kapitalbinding, (ii) økt etterspørsel etter bygningsmasse og (iii) økt etterspørsel etter større bygg og eiendommer har bidratt til at brukerne selv i stadig mindre grad har evne og lyst til selv å finansiere og eie eiendom. Fokus på kjernevirksomhet er et gjennomgående trekk i næringslivet og for de aller fleste bedrifter er det liten sammenheng mellom bruken av en eiendom og selve eierskapet til eiendommen. Eierskapet til bygget er i seg selv en investeringsbeslutning som konkurrerer med mange andre mulige investeringer. Eiendommene finansieres isteden ved at eiendomsselskaper og finansielle investorer kjøper eiendommen og leier dem tilbake til brukeren. Eieren av eiendommen vil normalt kreve at det inngås en langvarig leiekontrakt for å sikre en forutsigbar avkasting, blant annet fordi prosessen med å finne nye leietakere kan være relativt tidkrevende og kostbar. I kombinasjon med eiendommenes betydning for brukerens virksomhet, er dette de mest åpenbare forklaringsvariabler for tilgjengeligheten av langvarige leiekontrakter innen segmentet.

30.4 Kort om hovedsegmentene

30.4.1 Logistikk

Logistikkeiendommer omhandler lagerbygg eller varehus og kjennetegnes oftest med lange leiekontrakter, samt at leietakere ofte har et større ansvar for eiendommen. De siste årene har man sett en økende etterspørsel etter dette segmentet. Stadig bedre infrastruktur og teknologisk fremdrift har medført store endringer innen dette segmentet de siste 20–30 årene. Økt forbruk av varer som handles både på tradisjonelt vis og via e-handel medfører økende behov for logistikkbygg, oftest lokalisert utenfor eller i nærheten av større byer.

30.4.2 Kontor

Kontorbygg har opplevd en jevnt høy etterspørsel i de største byene i Norden og har lenge vært et foretrukket segment innenfor eiendom. Segmentet har en varierende lengde på kontrakter og varierende leietakeransvar, men kan tilby høyere leieinntekter enn eksempelvis logistikkbygg. For å oppnå markedsleie må forventningsvis lokalene ha markedsmessig standard. Dermed må det forventes kostnader for eier når leiekontrakt utløper og lokalene skal tilpasses markedskrav. Kontor-segmentet har de siste årene opplevd høye transaksjonsvolumer.

30.4.3 Handel

Et bredt segment med alt fra større handelsparker og kjøpesentre til enkeltstående butikkbygg. Segmentet krever i stor grad at kunder har tilgang på effektive transportmetoder for å benytte seg av tilbudet. Segmentet har de siste årene opplevd økt konkurranse fra e-handel, og er avhengig av å tilpasse seg den nye konkurransesituasjonen.

31 Nærmere om eiendomsmarkedet

31.1 Etterspørsel etter eiendom

31.1.1 Generelt

Etterspørselen etter eiendom påvirkes av den generelle økonomiske utviklingen (konjunkturene). På lengre sikt spiller også andre forhold inn, som vareproduksjon og verdenshandel.

31.1.2 De økonomiske konjunkturene

Det er en åpenbar sammenheng mellom etterspørselen etter næringseiendom og aktivitetsnivået i økonomien generelt, herunder antall sysselsatte. Jo høyere aktivitet og sysselsetting, desto høyere etterspørsel etter areal.

I perioden 2017–2019 var de nordiske landene i en moderat oppgangskonjunktur med en gjennomsnittlig årlig vekst i BNP (fastlands-BNP i Norge) like i overkant av 2 % i de respektive landene. Utbruddet av koronapandemien førte til fall i BNP i 2020, men de nordiske landene hentet seg inn med sterk økonomisk vekst i 2021. Inflasjonen begynte å skyte fart mot slutten av 2021 og fortsatte å stige i 2022 og 2023. Dette har ført til at sentralbankene har strammet inn pengepolitikken. Kombinasjonen av høy inflasjon, stigende renter, krig i Europa og økt geopolitisk usikkerhet førte til at de økonomiske utsiktene forverret seg i disse årene. Den stramme pengepolitikken ser ut til å ha dempet inflasjonen i de nordiske landene og flere sentralbanker signaliserte at det muligens kom rentekutt i 2024. Fasiten for 2024 viste seg å bli fire rentekutt i Sverige, hvorav et av kuttene var på 0.5 %, fire rentekutt i Danmark, fire rentekutt i Euro-sonen og ingen rentekutt i Norge. Det er fremdeles mye usikkerhet knyttet til krigen i Europa og urolighetene i Midtøsten og de nordiske landene forventer en fortsatt lav økonomisk vekst i 2025.

Sentralbankene i hvert av de aktuelle landene utgir regelmessig prognoser for aktivitetsnivået de kommende årene. De siste rapportene poengterer at inflasjonen har kommet ned fra de høye nivåene og at en noe løsere pengepolitikk må til for å holde økonomien i gang. Krig og sanksjoner legger fremdeles en demper på den økonomiske veksten og, det estimeres en lav vekst i årene som kommer.

31.1.3 Norge

År/År endring i faste priser	2022	2023	2024e	2025e	2026e	2027e	2028e
Konsum i husholdninger mv	7,8 %	-0,9 %	1,1 %	2,5 %	3,1 %	2,6 %	2,3 %
Konsum i offentlig forvaltning	1,8 %	3,2 %	3,1 %	1,6 %	2,5 %	2,0 %	1,3 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	0,3 %	-0,5 %	-2,3 %	0,3 %	0,3 %	0,5 %	1,8 %
Etterspørsel fra Fastlands-Norge	4,7 %	0,1 %	0,1 %	1,5 %	2,4 %	2,5 %	2,2 %
Eksport	5,2 %	0,2 %	5,5 %	0,6 %	0,2 %	-0,4 %	-1,6 %
Import	13,3 %	-1,6 %	1,4 %	2,3 %	3,1 %	1,6 %	2,6 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	3,2 %	0,0 %	2,2 %	0,6 %	1,0 %	0,9 %	0,0 %
Fastlands-Norge	4,3 %	0,6 %	0,9 %	1,7 %	1,9 %	2,0 %	1,6 %
Arbeidsledighetsnivå	3,2 %	3,6 %	4,0 %	4,5 %	4,3 %	4,2 %	4,0 %
Konsumprisindeksen (KPI)	5,8 %	5,5 %	3,2 %	3,1 %	2,5 %	2,8 %	2,7 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB), Konjunkturtendenser, 3/2025, e=estimat, september 2025. s. 35 Makroøkonomiske hovedstørrelser https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/okonomiske-analyser/okonomiske-analyser-3-2025/_/attachment/inline/4a944f6d-b332-48d3-8d55-300183d36e1f:1d2d6abeccd1d616c468e60c3819b2094eeecabb/OA2025-3.pdf (16.09.2025)

I begynnelsen av 2020 hadde Norge vært i en moderat konjunkturoppgang i tre år, drevet av utviklingen internasjonalt og økte oljeinvesteringer. 2018 og 2019 var solide år med vekst i fastlands-BNP på 1,9 % og 2,3 %, en stabil prisvekst og lav arbeidsledighet. 2020 ble preget av pandemi og tilhørende restriksjoner, og fastlands-BNP falt med -2,8 %. 2021 og 2022 ble to år med sterk innhenting, med vekst i fastlands-BNP på 4,2 % og 4,3 %. I 2023 så man effekten av den stramme pengepolitikken som Norge har ført og vekst i fastlands-BNP endte på 0,6 %. I 2024 endte veksten på 0,9 %, før den estimeres å stige til 1,7 % i 2025 og videre til 1,9 % i 2026, 2,0 % i 2027 og 1,6 % i 2028.

Arbeidsledigheten har lenge vært på lave, stabile nivåer og lå på 4,0 % i 2018 og 3,9 % i 2019. Koronapandemien førte til at arbeidsledigheten steg til 4,6 % i 2020, før den sank noe igjen i 2021 til 4,4 %. I 2022 var arbeidsmarkedet stramt og arbeidsledigheten endte på 3,2 % for året. Videre i 2023 økte ledigheten noe til 3,6 %, men den er fremdeles lav i historisk sammenheng. I 2024 steg ledigheten ytterligere til 4,0 %. For 2025 estimeres ledigheten til 4,5 %, og videre til 4,3 % i 2026 og 4,2 % i 2027, før den stabiliserer seg på 4,0 % i 2028.

Inflasjonen har variert i foregående år. Veksten i KPI endte på 2,7 % i 2018, 2,2 % i 2019 og 1,3 % i 2020. I 2021 skjøt prisstigningen fart og endte på 3,5 %, før den steg videre i 2022 til 5,8 %. I 2023 var inflasjonen fortsatt høy

og ved årsslutt endte den på 5,5 %. I 2024 har inflasjonen falt tilbake som et resultat av det høye rentenivået i de siste årene, og KPI anslås til 3,2 %. Styringsrenten har siden desember 2023 ligget på 4,5 %, det høyeste nivået siden 2008. Norges Bank holdt renten uendret i mars 2025 grunnet høyere prisvekst enn ventet. Det første kuttet kom i juni 2025 da styringsrenten ble satt ned til 4,25 %, og i september ble den kuttet ytterligere til 4,0 %. Det ventes en gradvis nedgang mot rundt 3 prosent i årene fremover. I 2025 ble inflasjonen 3,1 %, før den ventes å synke noe til 2,5 %, 2,8 % og 2,7 % i henholdsvis 2026, 2027 og 2028.

31.1.4 Sverige

År/År endring i faste priser	2020	2021	2022	2023	2024	2025e	2026e	2027e
Konsum i husholdninger mv	0,7 %	-3,2 %	6,3 %	1,9 %	0,6 %	1,3 %	2,9 %	2,5 %
Konsum i offentlig forvaltning	0,3 %	-1,8 %	3,3 %	0,0 %	1,2 %	0,4 %	1,6 %	1,4 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	-0,3 %	1,7 %	7,1 %	6,2 %	0,0 %	-0,5 %	3,3 %	2,9 %
Eksport	6,0 %	-5,5 %	11,1 %	7,0 %	2,0 %	4,0 %	3,4 %	4,0 %
Import	2,1 %	-6,0 %	11,6 %	9,3 %	2,3 %	3,8 %	3,0 %	4,0 %
Bruttonasjonalprodukt	2,0 %	-2,2 %	6,1 %	2,8 %	0,8 %	1,1 %	2,5 %	2,1 %
Arbeidsledighetsrate (nivå)	6,8 %	8,5 %	8,8 %	7,5 %	8,4 %	8,7 %	8,4 %	7,9 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1,8 %	0,5 %	2,2 %	8,4 %	2,8 %	0,8 %	0,9 %	2,1 %

Kilde for 2025-2026: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. september 2025, Statistika centralbyrån, tabell 2-4 side 60-63 Sverige, e=estimat https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2025/penningpolitisk-rapport-september-2025.pdf (23.09.2025)

Kilde for 2020: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. September 2022, Statistika centralbyrån, tabell 2-4 side 77-78 Sverige, e=estimat https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2022/penningpolitisk-rapport-september-2022.pdf (14.01.2025)

Kilde for 2019: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. september 2021, Statistika centralbyrån, tabell 2-4 side 71-72 Sverige, e=estimat https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2021/penningpolitisk-rapport--september-2021.pdf (14.01.2025)

I Sverige var BNP-veksten stabil i årene før pandemien med 2,4 % i 2018 og 2,0 % i 2019. COVID 19 pandemien preget 2020, men samlet årsvekst i BNP ble 2,0 %. Aktiviteten avtok i 2021, og BNP falt til −2,2 %. Den svenske økonomien tok seg klart opp i 2022 med høy økonomisk aktivitet og et stramt arbeidsmarked; BNP veksten endte på 6,1 %. Den stramme pengepolitikken ble videreført i 2023, og veksten i BNP ble 2,8 %. I 2024 endte veksten på 0,8 %, fortsatt på lave nivåer historisk sett. Så langt i 2025 har svensk økonomi vist tegn til bedring, men veksten har vært svakere enn ventet; BNP veksten endte på 1,1 % og estimeres til 2,5 % i 2026 og 2,1 % i 2027.

I pandemiåret 2020 endte KPI veksten på 1,8 % etter flere år rundt 2 %. I 2021 falt den videre til 0,5 %. I 2022 tok inflasjonen seg opp til 2,2 %, og i 2023 økte den kraftig til 8,4 %. Effekten av de pengepolitiske tiltakene ble tydelig i 2024, der KPI for helåret endte på 2,8 %, og videre på 0,8 % i 2025. Riksbanken estimerer en KPI vekst på 0,9 % i 2026 (bl.a. påvirket av midlertidig momsreduksjon på mat), før den stiger til 2,1 % i 2027.

COVID 19 førte til at arbeidsledigheten økte til 6,8 % i 2020, og ledigheten var 8,5 % i 2021. I 2022 var arbeidsmarkedet fortsatt stramt, men ledighetsraten for året endte på 8,8 %. I 2023 falt ledigheten til 7,5 %. Nedkjølingen av økonomien bidro til at ledighetsraten økte igjen til 8,4 % i 2024. I 2025 har arbeidsledigheten økt ytterligere, og Riksbanken estimerer 8,7 % i 2025, før den gradvis faller til 8,4 % i 2026 og 7,9 % i 2027 i takt med bedringen i konjunkturene.

31.1.5 Finland

År/År endring i faste priser	2021	2022	2023	2024	2025	2026e	2027e
Konsum i husholdninger mv	3,7 %	1,7 %	0,3 %	-0,4 %	0,2 %	0,8 %	1,7 %
Konsum i offentlig forvaltning	2,9 %	0,8 %	3,4 %	1,7 %	-2,0 %	-0,4 %	0,2 %
Bruttoinvestering i fast realkapital, privat	4,7 %	4,0 %	-10,1 %	-7,7 %	-0,3 %	3,9 %	3,8 %
Bruttoinvestering, offentlig	-11,5 %	-0,2 %	-3,6 %	-5,0 %	0,2 %	6,8 %	2,8 %
Eksport	5,4 %	3,7 %	0,2 %	1,8 %	4,1 %	2,4 %	2,7 %
Import	6,0 %	8,5 %	-6,6 %	-0,8 %	1,9 %	5,2 %	2,6 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	3,0 %	1,6 %	-1,2 %	0,4 %	0,2 %	0,8 %	1,7 %
Arbeidsledighetsnivå	7,6 %	6,8 %	7,2 %	8,4 %	9,7 %	9,9 %	9,3 %
Konsumprisindeksen (KPI)	2,1 %	5,4 %	6,3 %	1,0 %	1,8 %	1,4 %	1,7 %

Kilde for 2024-2027: Bank of Finland – Table 1, Bulletin 4, 2025, publisert juni 2025, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/pdf-publications/ / (30.06.2025) og Table 1-3, Bulletin 5 (01.10.2025)

Kilde for 2020-2021: Bank of Finland – Table 1, Bulletin 6, 2022, publisert juli 2022, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/2022/2/russia-s-war-in-ukraine-is-stifling-finland-s-economic-recovery/ (14.01.2025)

Kilde for 2019: Bank of Finland – Economic Outlook, Bulletin 3, 2021, Table 1 side 11 og Forecast Tables side 45-55 publisert Juni 2021, e = estimate https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/50803/Bulletin_3_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y (14.01.2025)

Finlands BNP vokste i varierende tempo i perioden 2017–2019. Veksten var i hovedsak drevet av sterkere utenlandsk etterspørsel og bedret konkurranseevne som styrket eksporten. Pandemiutbrudd og påfølgende restriksjoner førte til en skarp korreksjon med et fall i BNP på -2,2 % i 2020, før en solid innhenting i 2021 førte til BNP-vekst på 3,0 %. I 2022 preget krigen i Ukraina og redusert handel med Russland den Finske økonomien. Den reduserte aktiviteten slo dog ikke inn før i 2023. For 2022 ble det registrert en vekst i BNP på 1,6 %, mens det i 2023 ble registrert en nedgang i BNP på -1,2 %. For årene som kommer estimerer Bank of Finland en vekst på 0,2 % i 2025, 0,8 % i 2026 og 1,7 % i 2027.

Arbeidsledigheten i Finland falt fra 8,6 % i 2017 til 6,7 % i 2019, men økte i 2020 til 7,8 % som følge av pandemien og forble høy i 2021 med 7,60 %. Ledigheten falt til 6,8 % i 2022, blant annet som følge av sterk vekst i etterspørsel etter tjenester. I 2023 opplevde Finland en lavere aktivitet i økonomien noe som resulterte i at ledigheten økte til 7,2 %. I 2024 steg ledigheten videre til 8,4 %. Bank of Finland estimerer at ledigheten vil øke ytterligere til 9,7 % i 2025, før den gradvis faller tilbake til 9,9 % i 2026 og 9,3 % i 2027. Prisveksten i Finland var stabilt lav i perioden 2017–2019 da den lå mellom 0,8 % og 1,2 %. Pandemien førte til at KPI-veksten falt til 0,4 % i 2020, før den tok seg opp i 2021 til 2,1 %. Flaskehalser i forsyningskjedene og økte råvarepriser bidro til å drive opp prisstigningen på et bredt spekter av varer og tjenester. Som et resultat av dette økte inflasjonen til 5,4 % i 2022. Utfordringene i forsyningskjedene avtok noe i 2023, men økte råvarepriser gjorde at inflasjonen holdt seg høy og endte på 6,3 % for året I 2024 falt inflasjonen betydelig ned til 1,0 %. For årene som kommer estimerer Bank of Finland at inflasjonen vil stige noe til 1,8 % i 2025, før den faller til 1,4 % i 2026 og stiger til 1,7 % i 2027.

31.1.6 Danmark

År/År endring i faste priser	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026e
Konsum i husholdninger mv	2,2 %	-1,3 %	4,2 %	-1,4 %	1,0 %	2,3 %	2,2 %
Konsum i offentlig forvaltning	1,2 %	-1,7 %	3,9 %	-2,8 %	1,8 %	5,4 %	2,6 %
Boliginvesteringer	6,1 %	10,1 %	9,9 %	-8,5 %	-10,2 %	2,2 %	3,7 %
Offentlige investeringer	0,7 %	9,8 %	3,9 %	0,3 %	7,6 %	-6,5 %	1,5 %
Ervervsinvesteringer	1,5 %		6,3 %	9,4 %	7,6 %	-6,5 %	1,5 %
Eksport	1,8 %	-7,0 %	8,0 %	10,8 %	7,1 %	0,9 %	2,9 %
Import	0,5 %	-4,1 %	8,0 %	6,5 %	4,1 %	1,9 %	3,7 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	-2,3 %	-2,1 %	4,9 %	2,7 %	3,5 %	1,4 %	2,1 %
Arbeidsledighetsnivå	5,6 %	5,0 %	4,5 %	5,1 %	5,6 %	2,7 %	2,7 %
Konsumprisindeksen	0,7 %	0,3 %	8,5 %	3,4 %	1,4 %	1,7 %	0,9 %

Kilde for 2024-2026: Danmarks Nationalbank, Økonomisk redegjørelse august 2025. e=estimat, https://oem.dk/publikationer/2025/august/oekonomisk-redegoerelse-august-2025/ (29.08.2025) & https://www.nationalbanken.dk/media/bxghdhqt/weaker-global-trade-slows-growth-in-denmark.pdf (24.09.2025)

Kilde for 2021-2022: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2022. e=estimat, Tabell 2 side 16 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2022/09/ANALYSIS_No.%2011_The%20pressure%20on%20the%20economy%20should%20be%20eased.pdf (14.01.2025)

Kilde for 2019: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy juni 2020. e=estimat, Tabell 1 side 16 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2020/09/ANALYSIS%20no.%2018_Prospects%20of%20moderate%20recession%20the%20coming%20year_UK.pdf (14.01.2025)

Kilde for arbeidsledighetsnivå: IMF World Economic Outlook Database, Denmark, Unemployment Rate. https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2024/October/weo-report?c=128,&s=LUR,&sy=2022&ey=2029&ssm=0&scsm=1&scc=0&ssd=1&ssc=0&sic=0&sort=country&ds=.&br=1 (14.01.2025)

BNP-veksten i Danmark varierte mellom 1,5 % og 2,3 % i perioden 2017–2019. Veksten var støttet av sterke arbeidstall i privat sektor, som bidro til lønnsvekst og økt privat etterspørsel. I tillegg understøttet lave renter og god utvikling hos handelspartnere i Europa og USA aktiviteten. Den danske økonomien ble rammet av et tilbakeslag grunnet COVID-19 i 2020, og BNP falt med 2,3 %. Aktiviteten normaliserte seg gradvis gjennom 2021, men den samlede årsveksten endte på -2,1 %. I 2022 slo effekten av høyere renter og redusert kjøpekraft blant husholdninger inn i BNP. Årsveksten ble 4,9 % i 2022 og 2,7 % i 2023. I 2024 endte veksten på 3,5 %, betydelig høyere enn tidligere anslag, hovedsakelig drevet av sterk vekst i legemiddelindustrien. For 2025 og 2026 estimerer Økonomiministeriet en vekst på henholdsvis 1,4 % og 2,1 %. Nedjusteringen for 2025 skyldes særlig revisjoner i nasjonalregnskapet, amerikanske tollforhøjelser og lavere vekstforventninger i legemiddelindustrien.

IMF rapporterer at arbeidsledigheten i Danmark viste en positiv utvikling fra 2017 til 2019, da den falt fra 5,8 % til 5,0 %. Ledigheten steg til 5,6 % i 2020 som følge av pandemien, før den falt tilbake til 5,0 % i 2021. IMF registrerte en ledighetsrate for 2022 på 4,5 %, noe lavere enn estimatet på 5,2 %. I 2023 økte ledigheten noe og endte på 5,1 %. I 2024 steg ledigheten videre til 5,6 %, og Økonomiministeriet estimerer at den vil holde seg stabil på 2,7 % i både 2025 og 2026. Det lave ledighetsnivået reflekterer et fortsatt stramt arbeidsmarked med høy sysselsetting.

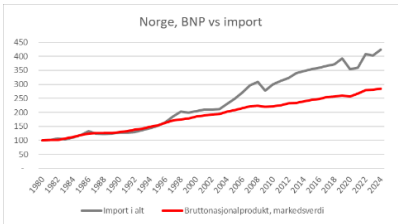
Inflasjonen i Danmark har lenge vært lav og falt til 0,7 % i 2020, før den i 2021 endte på 0,3 %. I 2022 nådde inflasjonen sitt høyeste nivå på 40 år med 8,5 %, drevet av høye elektrisitetspriser og økende gasspriser gjennom vinteren. Strammere pengepolitikk bidro til at inflasjonen falt tilbake til 3,4 % i 2023. I 2024 falt inflasjonen videre til 1,4 %. Økonomiministeriet estimerer at inflasjonen vil stige noe til 1,7 % i 2025, før den faller til 0,9 % i 2026. Den svært lave inflasjonen i 2026 skyldes særlig nedsettelsen av elavgiften til EUs minimumssats.

31.2 Økt vareimport og verdenshandel

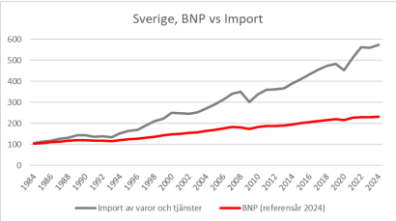
Gjennom de siste tiårene har verdenshandelen økt mer enn global BNP, og veksttakten har for hvert tiår vært stigende. Forklaringen er at det har funnet sted et skifte av vareproduksjonen i favør av de mest kostnadseffektive landene. Mange faktorer forklarer dette mønsteret. Som eksempel nevnes at Kina ble medlem av WTO i 2001, EUs

indre marked, kontinuerlige teknologiske forbedringer som har muliggjort betydelig effektivisering av all varelogistikk, og økt velstand i vestlige land har medført en vriding av innenlandsk produksjon i favør av tjenesteproduksjon. Siden 2000 har verdenshandelen i gjennomsnitt vokst rundt 3,1 % p.a.

Virkningen av faktorene nevnt i foregående avsnitt er spesielt tydelig for den nordiske regionen som kjennetegnes av høy velstand og kjøpekraft med påfølgende høy importtilbøyelighet, jf. nedenstående grafer for Norge og Sverige som illustrasjon. I løpet av 1980-årene og på begynnelsen av 1990-tallet var veksten i importen og BNP omtrent sammenfallende både for Norge og Sverige. Fra midten av 1990-tallet skjedde det et skifte i form av at importveksten startet å overgå BNP veksten. Denne trenden akselererte etter år 2000.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge (tabell: 09189: Makroøkonomiske hovedstørrelser) Tilgjengelig på: https://www.ssb.no/statbank/table/09189 (16.12.2025)



Kilde: Konjunkturinstitutet, Sverige (tabell: Nyckeltal – Statistik för konjunkturläget). Tilgjengelig på: http://prognos.konj.se/PXWeb/pxweb/sv/SenasteProgrosen/SenasteProgrosen__f09_bnpkonsumtioninvesteringarochutrikeshandel/F0901.px/?rxid=425d535c-f79



Kilde: Database CPB World Trade Monitor, Nederland. Tilgjengelig på: https://www.cpb.nl/en/worldtrademonitor (16.12.2025)

Statistikken illustrerer at produksjonen flyttes fra lokalmarkedet til mer kostnadseffektive områder. I Asia produseres varer for betydelig lavere kostnader enn hva som er mulig i Norge og Sverige. Dette gjelder både for ferdigvarer og komponenter. COVID-19 førte til en stor korreksjon i verdenshandelen i 2020, men verdenshandelen hentet seg inn og i 2022 var den på et høyere nivå enn før pandemien. I 2023 og 2024 har global uro i flere deler av verden medført en liten tilbakegang i verdenshandelen, som har hatt en svak positiv utvikling.

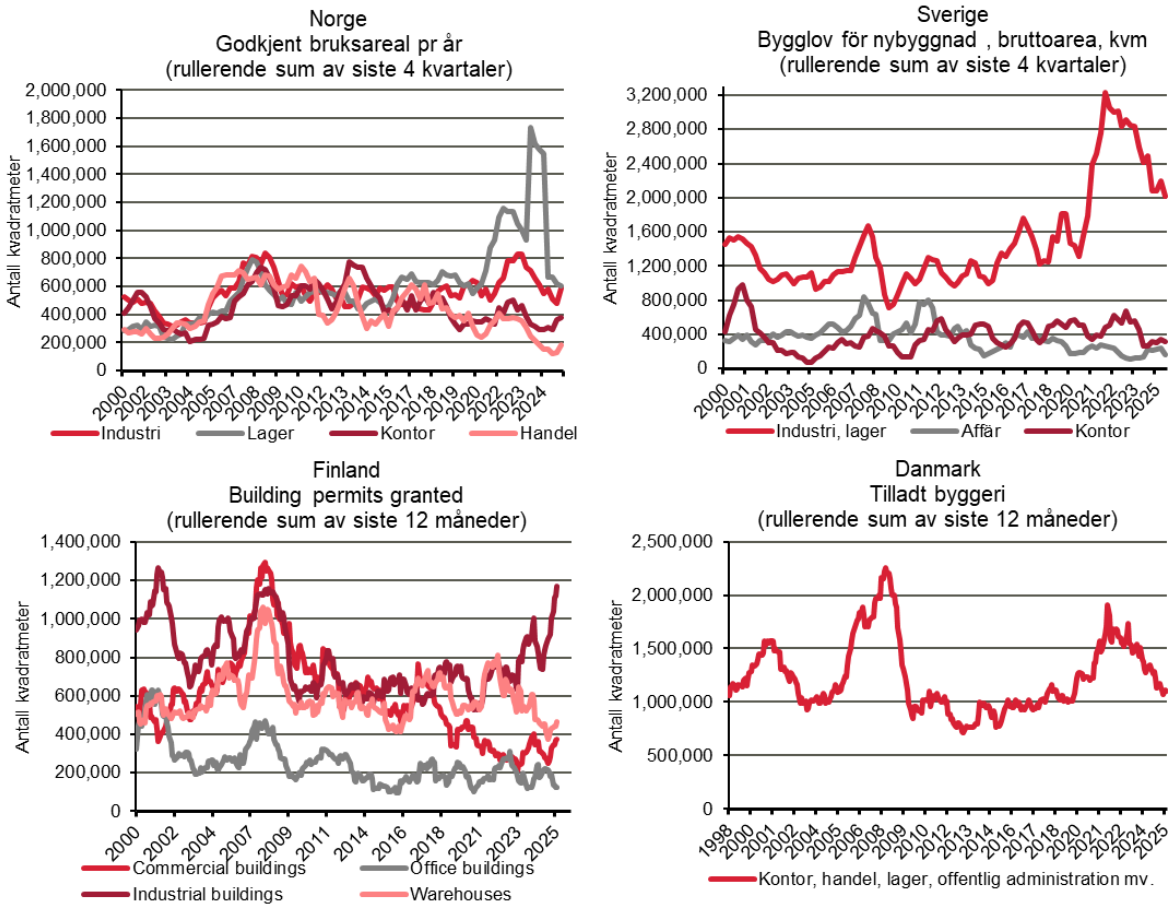
Med større avstand mellom produksjonssted og forbrukssted forsterkes behovet for effektiv logistikk og forskjellige former for mellomlagring. En viktig del av verdiskapningen er å skape en kostnadseffektiv vareflyt. Nærhet til kunder og evnen til å levere hurtig og til lavest mulig kostnad er en viktig del av konkurransebildet. Fokus på kort responstid og et minimum av varelager driver etterspørselen etter strategisk beliggende eiendommer. Etter hvert som komponentproduksjonen har blitt flyttet til fjernere markeder, har lokal produksjon samtidig endret seg i retning av enklere ferdig- og sammenstillingsprosesser. Kompliserte produksjonslinjer og kostbart maskinutstyr erstattes av enklere linjer og mer standardisert utstyr for sammenstilling.

Økt vareimport har naturlig nok et motstykke i økt innenlandsk konsum av varer. Økt varekonsum har gitt tilsvarende fokus på effektiv logistikk fra grossistlager til sluttkunden, hvilket har vært en medvirkende årsak til fremvekst av kjøpesentre og tilpassede enheter for volumhandel.

Økt vareimport og verdenshandel har hatt en positiv påvirkning på etterspørselen etter eiendommer innen segmentene lager, logistikk, volumhandel og lett industri. I et kort perspektiv vil sykliske komponenter dominere, mens de underliggende driverne virker i et noe lengre perspektiv. Det er i så måte interessant å observere hvor raskt verdenshandelen tok seg opp etter de betydelige tilbakeslagene i 2008 og 2020.

31.3 Tilbud av eiendom

Det er normalt at byggeaktiviteten følger det sykliske forløpet i økonomien generelt. Det har vært en relativt flat utvikling i nybyggingsaktiviteten det siste tiåret, med noen unntak. De siste årene har segmentet lager hatt sterk vekst i godkjente bruksareal i Norge og Sverige, i tillegg til å vise solid vekst i Finland.



Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge, Tabell 05887. Tilgjengelig på: https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BruksarealType&KortNavnWeb=byggeareal&PLanguage =0&checked=true (17.12.2025)

Kilde: Statistika centralbyrån, Sverige,. Tabell: Bygglov för nybyggnad, bruttoarea efter hustyp. Kvartal 1996K1 – 2025K3 Tilgjengelig på: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0701/AreaHustypKv/table/tableViewLayout1/?rxid=ba4bd3e6-a5e8-4013-acea-f2f86562da0c (17.12.2025)

Kilde: Statistics Finland, Statistikkdatabase, Building and dvelling production by Year, Month, Granted permits and Building. Tilgjengelig på: https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin__raku/statfin_raku_pxt_156f.px/table/tableViewLayout1/ (17.12.2025)

Kilde: Danmarks Statistikk, BYGV80: Det samlede etageareal (korrigert for forsinkelser) efter byggfase og anvendelse. Tilgjengelig på: https://www.statistikbanken.dk/10214 (17.12.2025)

Grafene viser kun et selektivt utvalg av registrerte tidsserier og datainndelinger for hvert land. Utvalget er gjort med det formål å illustrere utviklingstrekk som antas relevant for Eiendomssegmentet.

Følgende utviklingstrekk kommenteres spesielt:

(i) I Norge opplevde segmentet "industri" en liten opptur etter det lave nivået i slutten av 2009, før det i løpet av 2. kvartal 2011 falt til under bunnivået fra 2009. Etter å ha vært nede i 2005-nivåer i 2013 steg antall godkjente kvadratmeter for industri med over 31 % frem til slutten av 2015. Etter et fall gjennom 2018 har antall godkjente kvadratmetere igjen økt til en mer normalisert størrelse fra 2022 og ut. Segmentet kontor fulgte de samme trendene som de andre segmentene frem til 2009. Derfra til 2011 steg antallet godkjente kvadratmeter med om lag 50 %, men falt tilbake til 2009 nivå i 2012. Siden steg aktiviteten innen kontor i

2014 og var en stund rundt toppnivået i 2007, men falt i løpet av første halvdel av 2016 helt tilbake til nivåer ikke sett siden 2005. Dette nivået holdt seg gjennom 2018, før det igjen falt frem til 3. kvartal 2019. Etter dette har aktiviteten tatt seg noe opp igjen. Segmentet lager er det segmentet hvor antall godkjente kvadratmetere har vokst mest. Etter å ha fulgt samme trend som de andre segmentene lenge, har antall godkjente kvadratmetere for lager skutt i været etter 2020 og frem til og med 2024. I 2025 falt antall godkjent kvadratmeter noe tilbake, til samme nivå som i 2019.

(ii) I Sverige har trenden for byggetillatelser for kvadratmeter nybygg innen segmentet «industri, lager» vært volatil, og nivået har variert betydelig gjennom konjunktursyklusene. Gjennom 2010 ble det registrert en signifikant oppgang i aktivitetsnivå til 1,0 millioner kvadratmeter, som var en økning på rundt 57 % fra bunnen. Mot slutten av 2011 var nivået kommet opp i 1,3 millioner kvadratmeter for så i løpet av 2012 og 2013 falle tilbake til rundt 1,0 millioner kvadratmeter. Fra 2014 frem til 3. kvartal 2015 har byggetillatelsene for "industri, lager" ligget rundt 1,1 millioner kvadratmeter. Deretter har byggetillatelsene økt med om lag 64 % til 1,8 millioner, hvilket fant sted mot slutten av 2019. Dette falt brått i 3. kvartal 2020 til rundt 1,3 millioner kvadratmeter. Byggetillatelsene økte til rundt 3,0 millioner kvadratmeter i 2022 og har ligget på ca. 2,5 millioner kvadratmeter gjennom 2023 og 2024. I 2025 falt byggetillatelsene til ca 2,0 millioner kvadratmeter. Innen segmentet kontor har byggetillatelser årlig de seneste årene for kvadratmeter nybygg vært varierende mellom 250.000–650.000.

(iii) I Finland hadde samlet innvilgede byggetillatelser for de tre segmentene "commercial buildings", "industrial buildings" og "warehouses" per tredje kvartal 2022 falt med mellom 30–80% siden toppen i 2007 målt i antall kvadratmeter. I 2010 så det ut som om fallet for segmentene "industrial buildings" og "warehouses" hadde flatet ut og antallet innvilgede kvadratmeter økte ut året. Segmentet "commercial buildings" viste tegn til å flate ut i starten av 2011, men siden sommeren 2011 og inn i 2015 har alle segmentene falt tilbake til bunnpunkter ikke sett siden starten av 2000-tallet. I perioden 2016–2018 økte innvilgede byggetillatelser for "warehouses" fra 400.000 til 690.000, før det igjen falt til 510.000 i 2019. Etter å ha holdt seg stabilt rundt 550.000 gjennom 2020, økte antall innvilgede byggetillatelser 2022 til rundt 650.000. I perioden fra 2022 og frem til 2025 har nivået falt noe tilbake og er på ca. 450.000 kvadratmeter årlig. For segmentet "office buildings" sank samlet innvilgede byggetillatelser kontinuerlig fra 2011 frem til september 2015, da det nådde 100.000 kvadratmeter årlig. I perioden fra 2023 til 2025 har byggetillatelsene ligget på rundt 150.000 kvadratmeter.

(iv) I Danmark er den statistiske segmentinndelingen grovere enn for de andre landene. Innvilgede byggetillatelser innen segmentet bygninger til kontor, handel, lager mv. har tradisjonelt fulgt konjunkturene. Rett etter toppen i 2008 falt innvilgede byggetillatelser i løpet av 1,5 år med 63 %. Siden 1. kvartal 2010 falt innvilgede byggetillatelser ytterligere, men hentet seg i 2014 inn til 1,0 millioner kvadratmeter. Frem til mars 2020 holdt byggetillatelser seg stabilt rundt dette nivået, men har siden startet å stige. Gjennom 2023 lå nivået på byggetillatelsene rundt 1,5 millioner kvadratmeter og i 2024 har nivået ligget noe lavere på ca. 1,3 millioner kvadratmeter. I 2025 falt nivået noe, og lå på mellom 1,1 millioner og 1,3 millioner kvadratmeter.

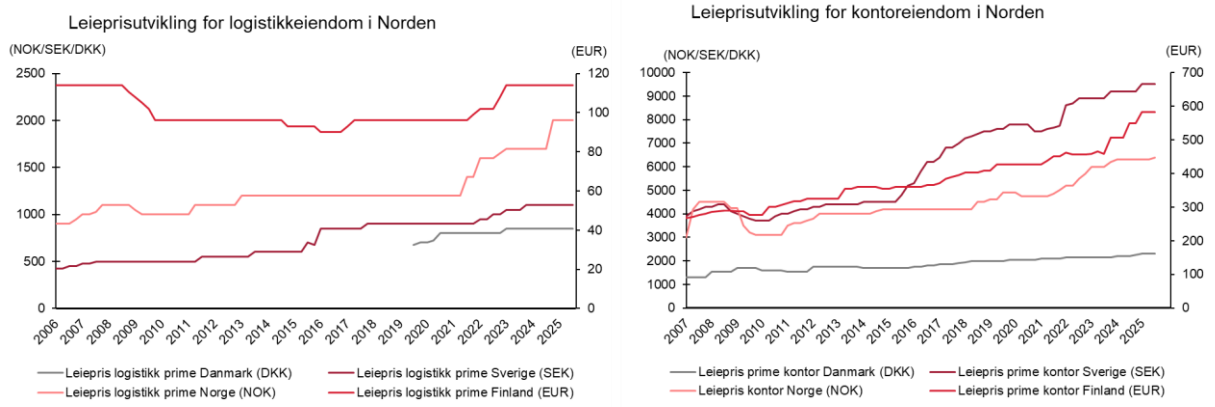
31.4 Utvikling i leiepriser

Leieprisutviklingen innen segmentet logistikk har historisk vært lite volatil. Leieprisene har holdt seg relativt stabile uavhengig av om det har vært lavkonjunktur eller høykonjunktur, foruten en nokså kraftig økning i leiepris i Norge de siste par årene. Også innenfor segmentet kontor har leieprisutviklingen vært lite volatil. Den stabile leieprisutviklingen har flere årsaker.

Når det gjelder logistikk, er det mest nærliggende trolig at leienivåene utenfor storbyene generelt er såpass lave både i nominelle termer og med tanke på byggekostnader at det er lite rom for å presse leienivået ytterligere ned. Tilsvarende vil en oppgang i leieprisene gjøre det mer attraktivt å føre opp nybygg, spesielt i kombinasjon med at lokalisering utenfor storbyene ofte innebærer lave tomtekostnader. Leienivåene i områdene rundt storbyene er imidlertid også relativt stabile. Bakgrunnen for dette kan være et begrenset tilbud og vanskeligheter med å finne

lokaler med bra beliggenhet, og at leietakerne dermed er villige til å betale leien selv i dårligere tider. I områdene rundt storbyene vil eiendom i tillegg kunne ha alternativ anvendelse til for eksempel detaljhandel. Dette betyr at brukere av byggene ikke bare konkurrerer om arealtilgang innenfor sitt eget segment, men også konkurrerer mot alternativ arealanvendelse mot andre segmenter.

For kontorsegmentet kan det tenkes at noe av bakgrunnen for lav volatilitet kan være lengden på leiekontraktene og at ledighetsgraden for gode beliggenheter har vært lav selv i nedgangskonjunkturer. Leienivået for en lengre kontrakt vil normalt også bestemmes av byggekostnader og det gjennomsnittlige leie- og rentenivået over en lengre tidsperiode. Til sammenligning vil vilkårene ved inngåelse av kortere leieavtale i større grad reflektere aktivitetsnivået i økonomien på tidspunktet for inngåelse av leieavtalen.

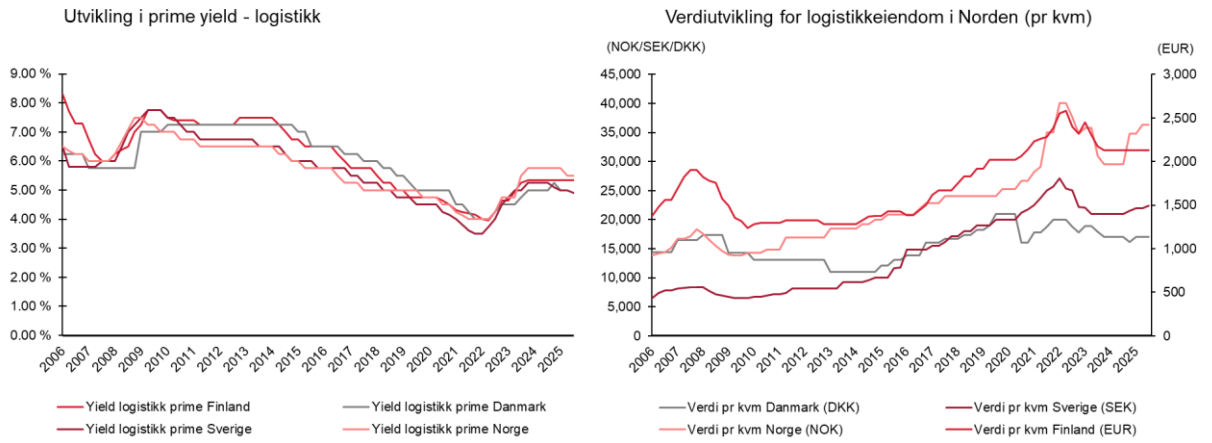


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 3. kvartal 2025).

31.5 Utvikling i Yield og verdi

"Yield" er et etablert begrep på investors avkastning innen eiendom. Med "yield" menes i denne sammenheng ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi. Yield kan således forenklet betegnes som årlig forrentningen av totalkapitalen. Investors krav til forrentning av totalkapitalen vil dermed være førende for prisen. (Forenklet eksempel; dersom en investor krever 5 % årlig forrentning på en eiendomsinvestering og netto årlig leie tilsvarer NOK 5 millioner, vil kjøpesummen investoren ønsker å betale utgjøre NOK 100 millioner). Sammenhengen mellom yield og eiendommens verdi blir dermed at yielden faller når eiendomsverdiene stiger forutsatt uendret leiepris. Tilsvarende når yielden stiger vil eiendomsverdiene falle. Videre stiger yielden når leieinntektene øker og eiendomsverdien forblir uendret.

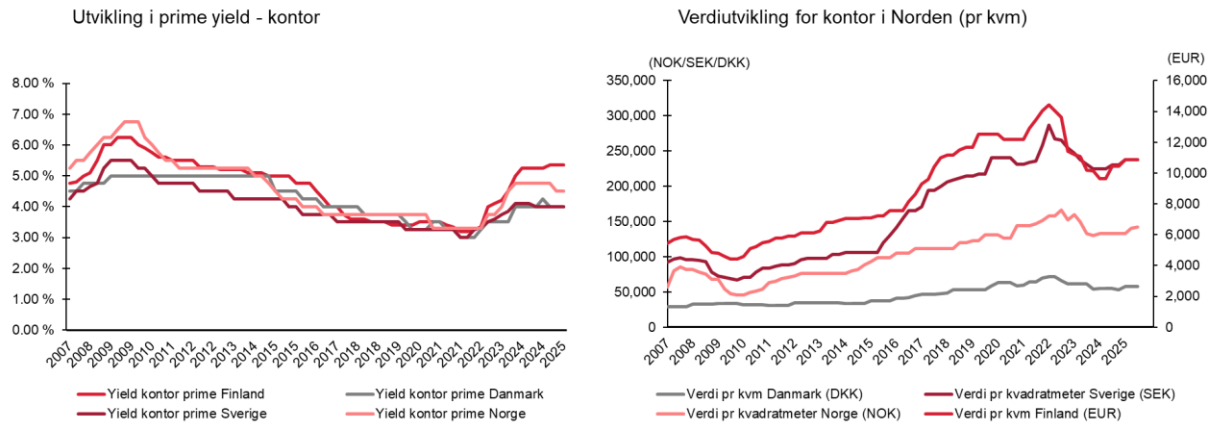
Leieprisene justeres normalt årlig med utgangspunkt i årlig inflasjonsutvikling målt ved KPI (konsumprisindeksen). Dette innebærer at dersom leien øker med 2 % fra ett år til ett annet og yield-kravet forblir uendret, vil eiendomsverdien stige. (Forenklet eksempel basert på det foregående; leie på NOK 5 millioner øker med 2 % medfører at ny leie tilsvarer NOK 5,1 millioner. Med uendret yield-krav på 5 % årlig forrentning er verdien NOK 102 millioner).



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 3. kvartal 2025).

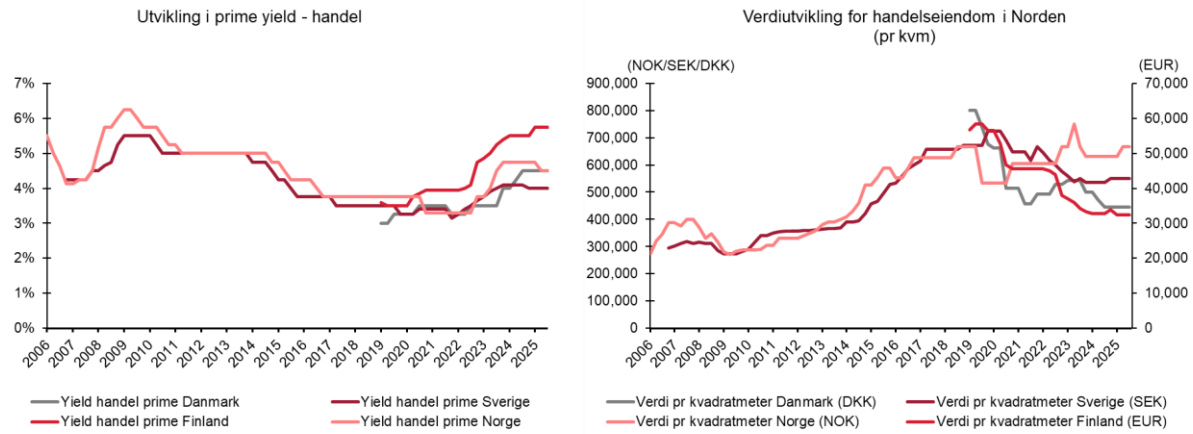
Yield-nivået for logistikkeiendommer i Norden viste en nedadgående trend mer eller mindre kontinuerlig siden fra 2013 til 2022. I 2022 ble det registrert en yieldoppgang i samtlige nordiske land. Disse har steget gjennom hele 2022 og 2023. Yield-nivåene i Sverige og Norge har i denne perioden stort sett ligget litt under nivåene i Finland og Danmark, men nivåene i de nordiske landene har nærmet seg hverandre de seneste årene. Gjennomsnittlig prime yield per 3. kvartal 2025 for logistikkbygg i Sverige beregnes til 4,90 %, i Norge til 5,55 %, i Danmark til 5,00 % og i Finland til 5,35 %.

I grafen over illustreres økningen i pris per kvadratmeter for logistikkeiendom i Norden. Fall i yield i perioden 2013-2022, kombinert med økning i leieprisen, resulterte i en økning i pris per kvadratmeter. Yieldøkningen i 2022 og 2023 har ført til en verdinedgang i pris per kvadratmeter for alle de nordiske landene. I Danmark registreres det et fall i verdi mellom 2. kvartal 2020 og 3. kvartal 2020. Dette kommer som følge av en endring i definisjon av logistikkeiendom hos partneren til Akershus Eiendom (som produserer rapportene grafen er basert på). Tallene fra 3. kvartal 2020 og utover er dermed ikke direkte sammenliknbare med tallene fra 2. kvartal 2020. Det er vesentlig å vurdere pris per kvadratmeter på et bredere grunnlag enn historiske nivåer. Som beskrevet i Hovedfondets investeringsmandat vil kjøpspris vurderes opp mot blant annet kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 3. kvartal 2025).

Yieldutviklingen på kontoreiendom har historisk fulgt de økonomiske trendene i de nordiske landene. I likhet med yieldene på logistikkeiendom falt yieldene på kontoreiendom så å si kontinuerlig mellom 2013 og 2022. Nedgangen har dog vært noe mindre i og med at yieldene kom fra et lavere nivå i 2013 enn tilfellet var for logistikkeiendom. Gjennom 2022 og 2023 opplevde segmentet for kontoreiendom, i likhet med segmentet for logistikk, en sterk økning i yieldene. Dette var mye drevet økte finansieringskostnader og avkastningskrav. Per 3. kvartal 2025 var prime yield for kontorbygg i Sverige beregnet til 4.00 %, i Norge til 4.50 %, i Danmark til 4,00 % og i Finland til 5,35 %.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 3. kvartal 2025).

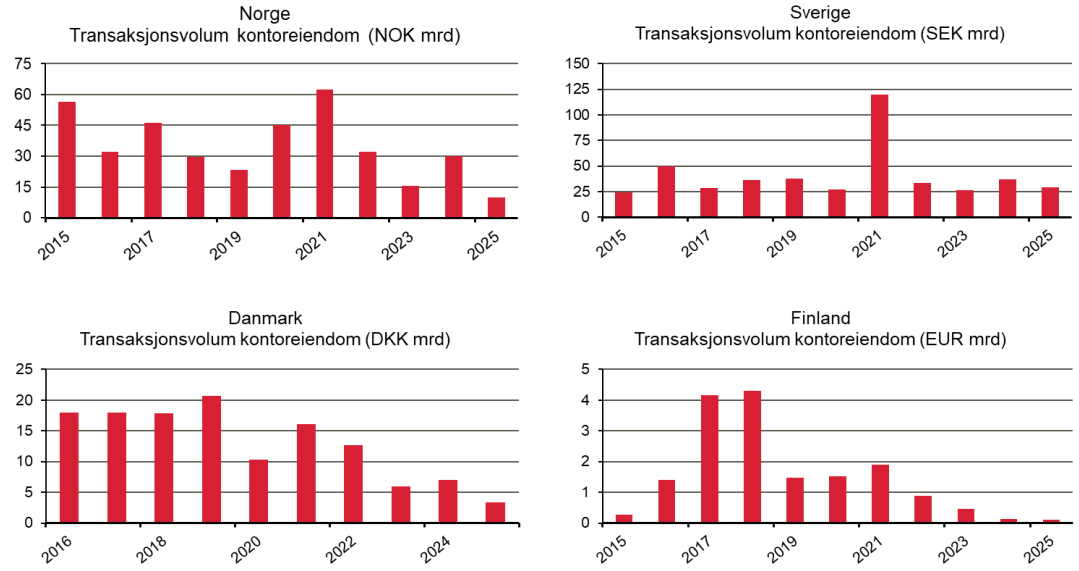
Yieldutviklingen for handelseiendom har i stor grad fulgt samme mønster som kontor- og logistikkeiendom de siste årene. I likhet med yieldene på logistikkeiendom og kontoreiendom falt yieldene på high street handelseiendom jevnt og trutt mellom 2013 og 2022 i Norge og Sverige. I 2022 og 2023 har yieldene steget, og er per 1. kvartal 2024 tilbake på 2015-nivåer. I Finland startet yieldene for High Street handelseiendom å stige allerede i 2020, mens Yieldene i Danmark har utviklet seg nokså flatt de siste par årene. Gjennomsnittlig prime yield per 3. kvartal 2025 for High Street handelsbygg i Sverige beregnes til 4,00 %, i Norge til 4, 50 %, i Danmark til 4,50 % og i Finland til 5,75 %.

31.6 Transaksjonsvolumer

31.6.1 Logistikkeiendom

Transaksjonsvolumene i Norge var relativt stabile i perioden 2014–2020, da volumene varierte mellom NOK 6 og 16 milliarder. I 2021 ble det registrert høy aktivitet og det ble meldt om et transaksjonsvolum på NOK 28,5 milliarder. I 2022 og 2023 dabbet aktiviteten noe av som et resultat av et vanskeligere marked. I 2024 steg aktiviteten og transaksjonsvolumet nesten doblet seg fra nivåene vi så i 2023. Per Q3 2025 er det registrert et vesentlig lavere nivå på NOK 7,5 milliarder. Markedet i Norge har vært vanskeligere og avstanden mellom kjøper og selger er fortsatt merkbar.

I Sverige ble det for logistikkeiendom rapportert moderate transaksjonsvolum mellom 2014 og 2018, med volum mellom SEK 7 og 19 milliarder. Fra 2019 har volumene vært høye, og 2019 ble et historisk høyt år med stor aktivitet, totalt på SEK 38,0 milliarder, som doblet den tidligere rekorden (19 milliarder). Den høye aktiviteten ble opprettholdt i 2020 med et transaksjonsvolum på SEK 34,5 milliarder, før 2021 ble et nytt rekordår med transaksjonsvolum på SEK 39,1 milliarder. 2022 var et enda sterkere år og det ble registrert et totalt volum på SEK 40,0 milliarder. I 2023 så var det vesentlig lavere aktivitet og totalt volum ble halvert til SEK 19,0 milliarder. I 2024 så det svenske markedet en svak bedring og volumet steg til SEK 22,2 milliarder. Per Q3 2025 er det registrert transaksjoner for SEK 23,9 milliarder, som er en vesentlig bedring fra 2024.

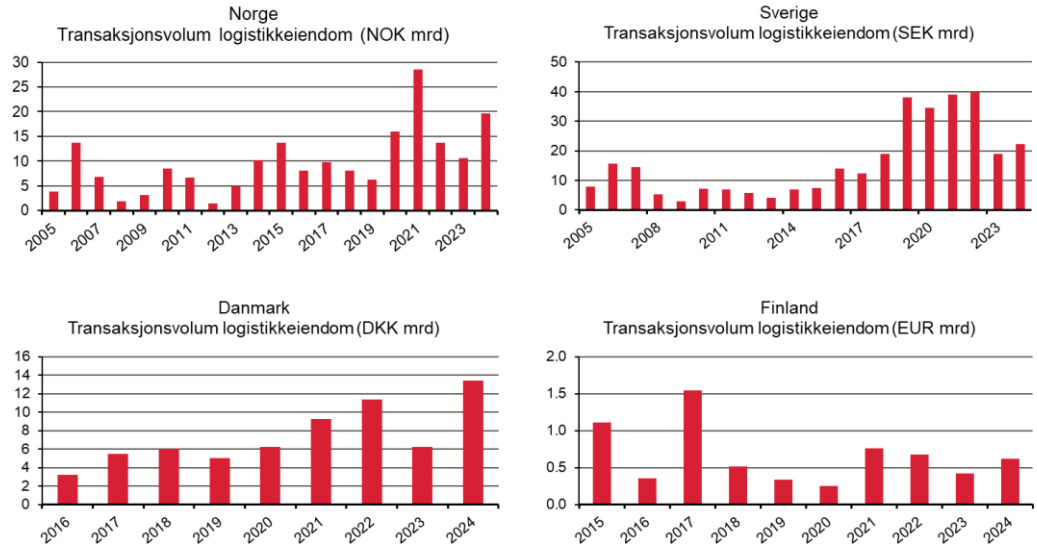


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilt og ikke-offisiell rapport: Logistikk Marked Norge 3. kvartal 2025).

31.6.2 Kontoreiendom

Transaksjonsvolumene innen kontoreiendom i Norge har vært rimelig korrelert med den økonomiske aktiviteten i perioden. Fra 2014 til 2020 ble det registrert variable volumer, med laveste årlig volum i perioden på NOK 23,5 milliarder i 2019 og høyeste på NOK 56,5 milliarder i 2015. 2021 ble så et rekordår med et transaksjonsvolum på NOK 62,6 milliarder. Aktiviteten i 2022 var noe lavere og totalt volum endte på NOK 32,0 milliarder, mens den i 2023 var enda lavere med et volum på NOK 15,6 milliarder. I 2024 var aktiviteten betydelig høyere og volumet doblet seg fra 2023. I 2025 var aktiveten lavere, og volumet per Q3 2025 var på NOK 9,9 milliarder.

I Sverige følger transaksjonsvolumene omtrent den samme trenden som i Norge med tanke på den økonomiske aktiviteten. Fra 2014 til 2020 varierte transaksjonsvolumene mellom SEK 20 og 50 milliarder årlig. 2021 ble et rekordår med et transaksjonsvolum på SEK 119,5 milliarder, noe som var dobbelt så høyt som den tidligere rekorden. I 2022 falt volumet til SEK 33,3 milliarder, som er mer på linje med det historiske nivået. Selv om finansieringsmarkedet var stramt i 2023 ble det gjennomført transaksjoner for SEK 26,7 milliarder. I 2024 og 2025 har finansieringsmarkedet i Sverige bedret seg betydelig, noe som reflekteres i et sterkere transaksjonsvolum på henholdsvis SEK 36,8 milliarder for helår 2024 og SEK 29,5 milliarder per Q3 2025.

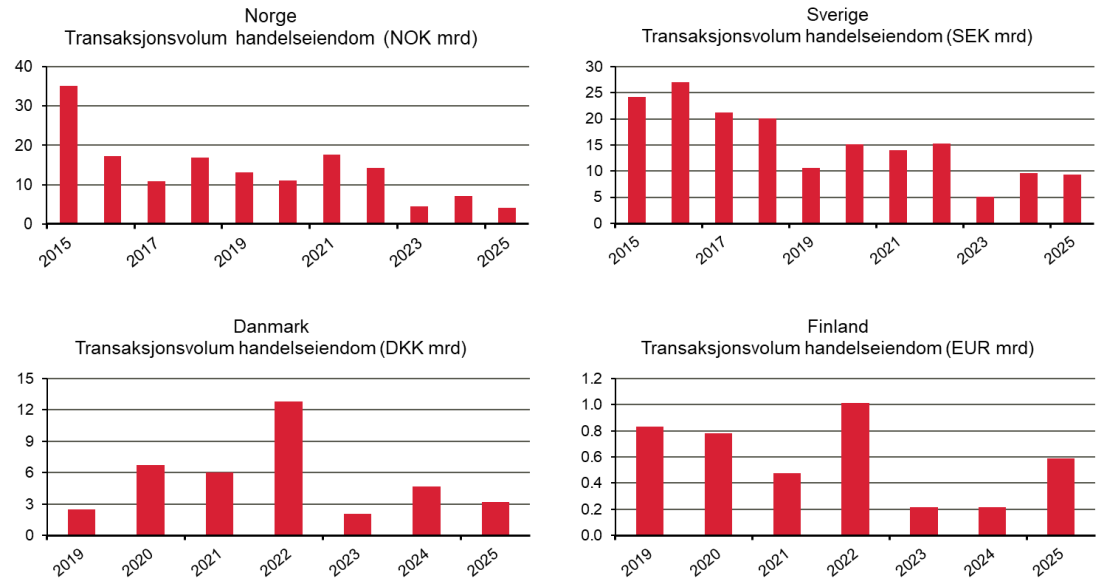


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter: 3. kvartal 2025)

31.6.3 Handelseiendom

Transaksjonsvolumene innen high street handelseiendom i Norge har vært rimelig stabilt de siste årene, med volumer mellom NOK 10 og 20 milliarder hvert år mellom 2016 og 2023. 2015 var et rekordår med volum på NOK 35,1 milliarder. Per 3. kvartal 2025 er det registrert transaksjoner for NOK 4,1 milliarder.

I Sverige har transaksjonsvolumene variert litt mer, og i perioden fra 2016 til 2023 varierte årlige transaksjonsvolum fra SEK 10 milliarder til SEK 27 milliarder. Det er verdt å merke seg at selv om 2021 var et solid år for transaksjonsvolumet til handelseiendom, er det langt fra noe rekordår som ble registrert for logistikk- og kontoreiendom. Per 3. kvartal 2025 er det registrert transaksjoner for SEK 9.3 milliarder.



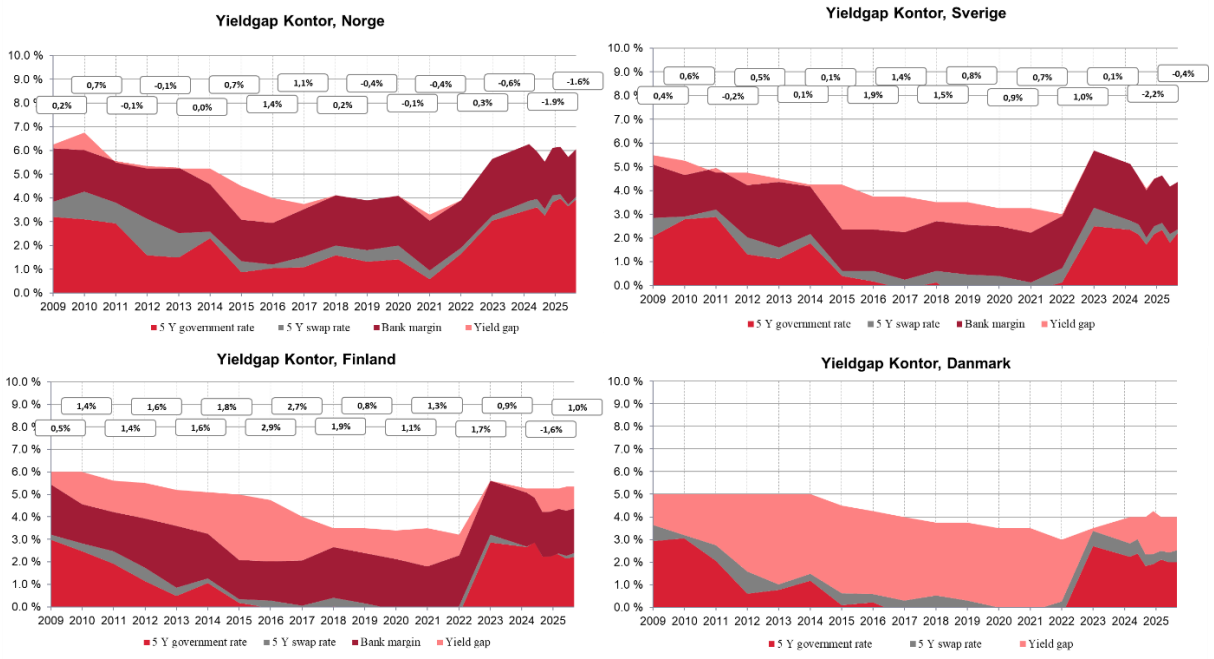
Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter: 3. kvartal 2025)

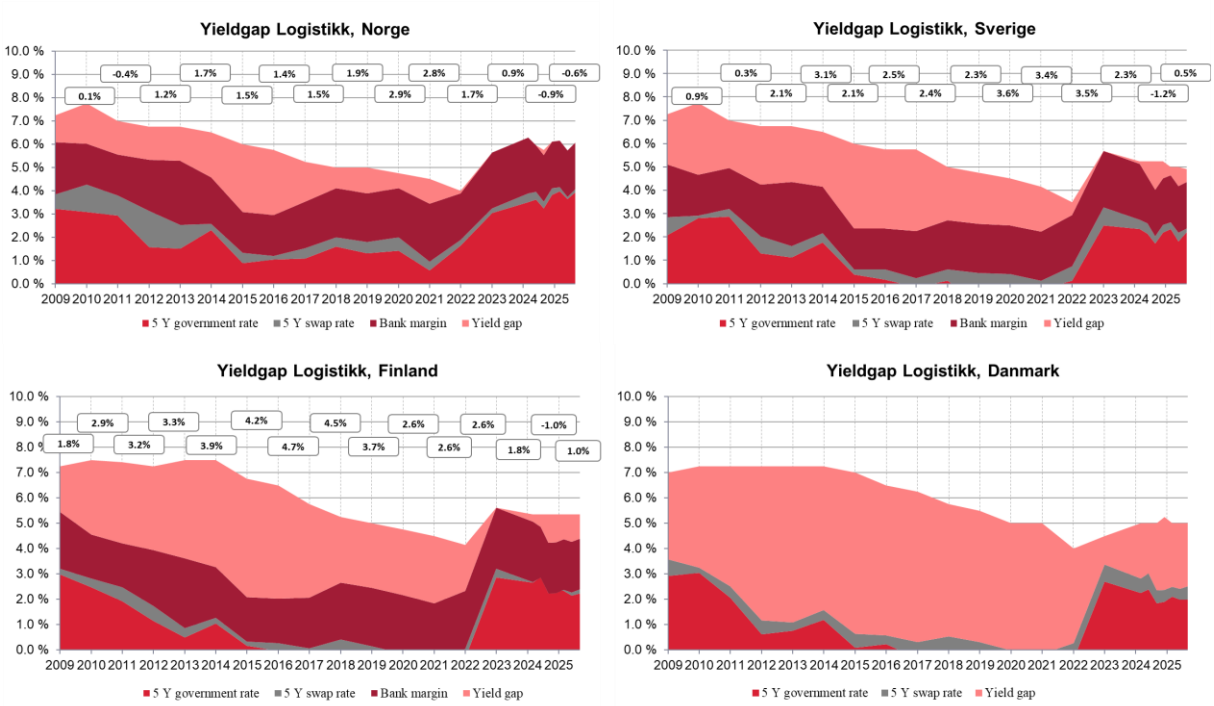
I transaksjonsmarkedet er det forventet at Hovedfondet vil konkurrere med institusjoner innen forsikrings- og pensjonsområdet innenfor hvert av de nordiske landene. Private aktører er gjerne representert enten gjennom større eiendomsselskap, som direkte investorer, eller gjennom eiendomsfond. I Sverige dominerer større private eiendomsselskaper blant private aktører. Eksempler på slike eiendomsselskaper er Castellum, Sagax, Fabege, Kungsleden, Balder, og Klövern. I Norge er syndikater og eiendomsfond dominerende innen det private segmentet. Eksempel på tilretteleggere og aktører, i tillegg til Swiss Life Asset Managers Nordic, er Pareto Securities, Arctic Securities, Platou Real Estate, Fearnley Finans, Union Gruppen, DEAS Asset Management, Storebrand Eiendomsfond og eiendomsfond etablert av DNB. I det finske eiendomsmarkedet har normalt større institusjoner og pensjonsfond som Ilmarinen og Varma vært dominerende, men eiendomsselskaper og eiendomsfond har i senere tid blitt mer aktive i markedet. Eksempler på disse er Sponda, Citycon, AXA Real Estate, Sagax, NIAM og NREP. Finlands anvendelse av euro som valuta gjør det i utgangspunktet mer attraktivt for utenlandsk kapital og utenlandske aktører å øke sin tilstedeværelse i Finland. Tilsvarende aktører finnes også i Danmark, men det er for tiden uklart for Hovedfondet hvilke konkrete aktører som er de mest aktuelle konkurrentene.

31.6.4 "Yield-gap" – marginen mellom leieinntekter og lånekostnader

31.6.4.1 Generelt

"Yield-gap" er et sentralt begrep innen næringseiendom og er et uttrykk for differansen mellom yield og eiers lånekostnad. Desto høyere yield-gap, jo høyere kontantstrøm til egenkapitalen (alle andre forhold holdt konstant). Utviklingen i yield er omhandlet i punkt 31.5 ovenfor. Eiers lånekostnader består normalt av bankens inntekter som igjen kan dekomponeres i markedsrente, swap-påslag og bankens marginpåslag. Grafene under viser utvikling i yield-gapene for de nordiske markedene i logistikk- og kontorsegmentet siden 2009. I grafen er 5 års statsrente og swap-påslag brukt som eksempler på markedsrente. Merk at det de danske grafene er vist uten bankmargin.



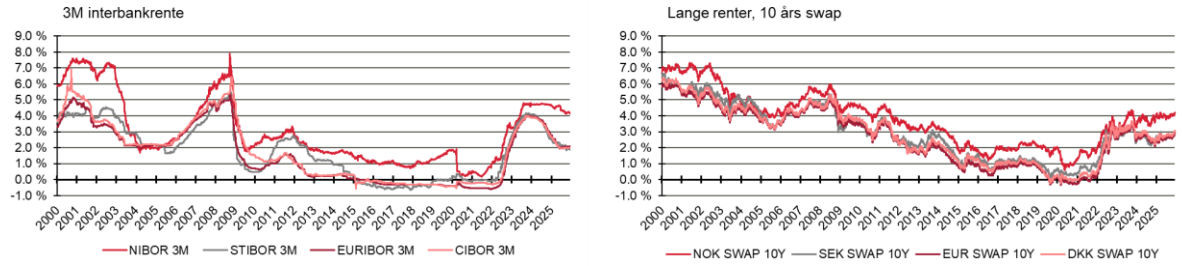


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 3. kvartal 2025), Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), Swiss Life Asset Managers Nordic AS (estimat for bankmarginen basert på erfaringsgrunnlag fra forvaltede eiendomsporteføljer).

En investor vil søke størst mulig Yield-gap ved å forhandle så høy Yield og lav rentekostnad som mulig ved en transaksjon. Figuren over viser hvordan Yield-gapet endrer seg over tid i takt med markedskonjunkturene. Siden finanskrisen i 2009 og frem til 2. kvartal 2020 falt de lange rentene til rekordlave nivåer. I denne perioden har bankenes margin holdt seg relativt høy og dermed begrenset økningen i Yield-gapet. I 2014 gikk bankmarginene En investor vil søke størst mulig yield-gap ved å forhandle så høy yield og lav rentekostnad som mulig ved en transaksjon. Figuren over viser hvordan yield-gapet endrer seg over tid i takt med markedskonjunkturene. Siden finanskrisen i 2009 og frem til 2. kvartal 2020 falt de lange rentene til rekordlave nivåer. I denne perioden har bankenes margin holdt seg relativt høy og dermed begrenset økningen i yield-gapet. I 2014 gikk bankmarginene ned og yield-gapet i både Sverige og Norge økte følgelig til attraktive nivåer. Mot slutten av 2015 og frem til 2017 har marginene økt noe, men markedsrentene har falt relativt mer. yield-gapet økte dermed. 2018 viste en annen trend hvor marginene er noe lavere og rentene har steget, samtidig som yieldene presses videre nedover. Dette snudde gjennom 2019 grunnet fallende renter som har gitt forbedrede yield-gap. COVID-19 førte til ytterligere fall i rentene med kutt fra sentralbankene for å stimulere økonomiene. I 2022 og 2023 steg rentene markant, sammen med bankmarginene. Yield-nivåene har økt noe, men mindre enn økningen i finansieringskostnadene, noe som har redusert yield-gapet og ført til et negativt yield-gap for flere sektorer og land. Det presiseres her at grafene viser snittet av en stor mengde transaksjoner og data, slik at hver enkelt investering må vurderes isolert og vil sannsynligvis avvike fra det generelle bildet.

31.6.4.2 Utviklingene i markedsrente

Markedsrentene påvirkes blant annet av den generelle konjunktursituasjonen og sentralbankenes pengepolitikk. Det fremgår av grafene ovenfor at markedsrentene utgjør en vesentlig komponent av lånekostnadene og dermed yield-gap. I denne sammenheng påpekes at markedsrenten også påvirker avkastningsmulighetene for andre aktivaklasser. Markedsrenten er med dette ikke spesifikt knyttet til eiendomsmarkedet. En dypere beskrivelse av rentemarkedet ligger på utsiden av Prospektet å behandle. Følgende to grafer viser imidlertid utvikling i to sentrale rentestørrelser; 3-måneders interbankrente og 10-års generisk swaprente. 10-års swaprente er 10-års generisk statsrente med tillegg av en swapmargin. Swapmarginen er prisen for å bytte en kort rente, for eksempel 3 måneder, til en rente med lengre løpetid, for eksempel 10 år.



Kilde: Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), (16.12.2026)

Mot slutten av 2008 nådde 3-måneders interbankrente historisk høye nivåer, primært drevet av et sammenbrudd i det internasjonale kredittmarkedet (som i dagligtale og i Prospektet er omtalt som «finanskrisen») og trolig forsterket av konkursen i Lehman Brothers. Som respons igangsatte sentralbankene omfattende tiltak for å tilføre markedet likviditet samtidig som styringsrenten ble senket. For Norge var effekten at interbankrenten falt fra rundt 8 % i 2008 til rundt 2 % i 2009. Gjennom 2009 ble tilstanden i interbankmarkedet mer eller mindre normalisert. Interbankrenten har imidlertid holdt seg lav de senere årene. I tiden fra 2012 til 2015 har interbankrenten i euroområdet falt til historisk lave nivåer drevet av ekspansiv pengepolitikk som respons på lav økonomisk vekst og høy arbeidsledighet. Til tross for at den økonomiske situasjonen i Sverige og Norge (se punkt 31.1 ovenfor) er bedre enn i euroområdet, har fallet i eurorenter medført at også norsk og svensk interbankrente har falt i samme tidsrom. I juni 2014 fikk et svakt arbeidsmarked og laber økonomisk aktivitet den Europeiske Sentralbanken til å sette ned utlånsrenten til 0,15 % samtidig som de innførte negative innskuddsrenter. I september 2014 satte ECB rentene ned til utlånsrente på 0,05 % og innskuddsrente på -0,2 %. Etter ytterligere rentekutt i 2019 ble utlånsrenten og innskuddsrenten fra ECB henholdsvis 0,0 % og -0,5 %. I juli 2022 hevet ECB så renten med 0,5 %, noe som markerte første renteheving fra den europeiske sentralbanken siden 2011. Rentehevingen kom som følge av den vedvarende høye inflasjonen i eurosonen, og renten ble satt opp flere ganger i perioden 2022 til 2023. Siste renteheving fra ECB var i september 2023. Siden da har de nordiske sentralbankene senket styringsrenten som følge av lavere inflasjon og svakere økonomisk vekst. Norges Bank har redusert renten gradvis fra 4,5% til 4,0%, og Riksbanken og Nationalbanken har gjort det samme til dagens nivåer på henholdsvis 1,75% og 1,6%. ECB har redusert innskuddsrenten til 2,0%. Endringene reflekterer en felles nordisk tilpasning til mer balanserte inflasjonsutsikter og behovet for å støtte økonomisk aktivitet.

Siden 2008 og frem til 2019 har 10-års renten tilsvarende falt mer eller mindre kontinuerlig frem til 3. kvartal 2021, foruten en oppgang i 2018. En viktig forklaring har vært stadig lavere forventninger til fremtidig vekst og inflasjon. Som del av sin ekspansive pengepolitikk startet den amerikanske sentralbanken i 2008 sin første runde med omfattende kjøp av statsobligasjoner med lengre løpetid, som øker prisene på obligasjoner og dermed senker rentene videre. I løpet av 2013 økte forventningene til at den amerikanske sentralbanken, under den forventede økonomiske utviklingen, ville redusere støttekjøpene av lange rentepapirer. Dette medførte en markant oppgang i lange renter. Den økonomiske veksten uteble, og de lange rentene fortsatte å synke. I januar 2015 startet den Europeiske Sentralbanken støttekjøp av obligasjoner for å unngå deflasjon. Den Svenske Sentralbanken fulgte etter i februar 2015 med sitt eget program for tilbakekjøp av obligasjoner. I 2016 falt de lange rentene tidlig til historisk lave nivåer. Mot slutten av året steg de lange rentene med om lag 50 bps fra bunnen og var relativt flate i 2017. Gjennom 2018 økte den økonomiske aktiviteten og dermed forventningene til renteøkninger. Dette endret seg gjennom 2019 hvor flere sentralbanker i Europa, i tillegg til ECB, kuttet rentene. Mot slutten av 2021 og gjennom 2022 og store deler av 2023 steg 10-års rentene ettersom inflasjonen og inflasjonsforventningene tiltok. Sentralbankene hevet styringsrentene ved flere anledninger for å få bukt på inflasjonen. 10-års rentene er per 4. kvartal 2025 tilbake på nivåer sist sett i 2011-2012.

DEL V: ØVRIG INFORMASJON

32 Skatt

32.1 Innledning

Skattelovgivningen i investorens hjemstat og i utsteders stiftelsesland kan påvirke eventuelle inntekter som mottas fra en investering i Fondet.

Nedenfor gis en generell beskrivelse av enkelte norske skattemessige forhold som er relevante for en beslutning om å erverve, eie eller realisere aksjer i Fondet. Beskrivelsen er en generell orientering basert på gjeldende norsk skattelovgivning per Prospektdato, og tar ikke sikte på å være noen uttømmende juridisk eller skattemessig rådgivning rettet mot den enkelte investor. Investorer kan være underlagt spesialbestemmelser, og den enkelte oppfordres til å konsultere sine egne skatterådgivere for å fastslå om det kan foreligge konkrete forhold som gir et annet resultat enn det som følger av dette sammendrag.

Det gjøres oppmerksom på at prosedyren for utbytte fra Fondet er lik for norske og utenlandske investorer, men beskatningen kan være forskjellig som nærmere forklart i punkt 32.3 (norske investorer) og punkt 32.4 (utenlandske investorer) nedenfor.

32.2 Beskatning av Fondet

32.2.1 Generelt

Fondet har alminnelig skatteplikt i Norge. Overskudd beskattes som alminnelig inntekt, for tiden med skattesats 22 %.[2] Underskudd er fradragsberettiget med samme sats, og kan fremføres til fradrag i overskudd i et fremtidig inntektsår.

32.2.2 Utbytte, gevinst og tap ved realisasjon av aksjer mv.

Fondet er omfattet av fritaksmetoden for aksjeinntekter (aksjeutbytte og gevinst ved realisasjon eller uttak av aksjer) fra kvalifiserende selskaper. I henhold til fritaksmetoden skal 3 % av utbytte som er mottatt på aksjer i kvalifiserende selskaper beskattes som alminnelig inntekt med skattesats 22 %. Dette medfører en effektiv skattesats på 0,66 %. Gevinst ved realisasjon av aksjer i kvalifiserende selskaper er fullt ut fritatt for beskatning, mens tap ikke er fradragsberettiget.

Fritaksmetoden gjelder blant annet for investeringer i norske aksjeselskaper, allmennaksjeselskaper og verdipapirfond, og for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende innenfor EØS. Fritaksmetoden gjelder videre som hovedregel for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende utenfor EØS, men bare dersom (i) Fondet ikke er hjemmehørende i et lavskatteland og (ii) investeringen ikke er en porteføljeinvestering.[3] Fritaksmetoden gjelder også for gevinst og tap ved realisasjon av finansielle instrumenter hvor det underliggende objekt er en aksje eller andel i verdipapirfond som omfattes av fritaksmetoden.

32.2.3 Fradragsrett for kostnader

Ervervs- og realisasjonskostnader, herunder bl.a. utgifter til megler, er ikke direkte fradragsberettiget og må aktiveres på den aktuelle investeringen. Løpende kostnader Fondet har i egenskap av å være aksjeeier eller deltaker i et selskap, er direkte fradragsberettiget.

---

[2] For selskap som er subjekt under finansskatten er selskapsskattesatsen 25 % for 2026.

[3] En investering anses ikke som en porteføljeinvestering når Fondet sammenhengende de siste to årene frem til realisasjonstidspunktet har eid minst 10 % av kapitalen og hatt minst 10 % av stemmene på generalforsamling e.l.

32.3 Beskatning av norske aksjonærer

Med norske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge.

32.3.1 Utbyttebeskatning

Aksjonærer som er aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for utbytte mottatt på aksjer i Fondet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 32.2.2 ovenfor.

Utbytte som mottas av aksjonærer som er fysiske personer beskattes etter aksjonærmodellen. I henhold til aksjonærmodellen er utbytte, oppjustert med faktoren 1,72, som mottas av fysiske personer skattepliktig som alminnelig inntekt med 22 % i den utstrekning utbyttet overstiger skjermingsfradraget. Dette gir en effektiv beskatning av utbytte på 37,84 %. Skjermingsfradraget fastsettes årlig for hver enkelt aksje, og beregnes ved å multiplisere skjermingsgrunnlaget for aksjen med en fastsatt (risikofri) skjermingsrente. Skjermingsgrunnlaget settes til aksjens inngangsverdi tillagt aksjens ubenyttede skjermingsfradrag fra tidligere år. Skjermingsrenten fastsettes hvert år (for inntektsåret 2024 var skjermingsrenten 3,9 %). Ubenyttet skjermingsfradrag kan fremføres til fradrag i utbytte utdelt på den samme aksjen et senere inntektsår eller i gevinst ved realisasjon av den enkelte aksjen (se punkt 32.3.2 nedenfor).

32.3.2 Beskatning ved realisasjon av aksjer

Aksjonærer som er aksjeselskaper eller likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for gevinster og tap som stammer fra realisasjon av aksjer i Fondet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 32.2.2 ovenfor. Kostnader pådratt i forbindelse med kjøp og salg av aksjer i Fondet er ikke direkte fradragsberettiget.

For aksjonærer som er fysiske personer vil realisasjon av aksjer medføre en skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap i realisasjonsåret. Skatteplikt for gevinst og fradragsrett for tap inntrer uavhengig av eiertid og det antall aksjer som selges. Gevinst, oppjustert med faktoren 1,72, inngår i alminnelig inntekt i realisasjonsåret og beskattes med 22 % (som gir en effektiv beskatning av gevinst på 37,84 %). Tap, oppjustert med samme faktor, er fradragsberettiget i alminnelig inntekt. Skattepliktig gevinst eller fradragsberettiget tap fastsettes for hver aksje med utgangspunkt i vederlaget for aksjen, fratrukket eventuelle realisasjonskostnader og fratrukket aksjens skattemessige inngangsverdi. Skattemessig inngangsverdi på aksjen beregnes på bakgrunn av anskaffelsesverdien, som i utgangspunktet utgjør det beløpet som er betalt for aksjene, med tillegg for eventuelle aktiverte ervervskostnader. Ubenyttet skjermingsfradrag knyttet til den enkelte aksje (se punkt 32.3.1 ovenfor) kan fratrekkes i gevinst ved realisasjon av den samme aksjen, men kan ikke medføre eller øke et fradragsberettiget tap. Videre kan ubenyttet skjermingsfradrag for den enkelte aksje ikke trekkes fra i gevinst ved realisasjon av andre aksjer.

Dersom en aksjonær eier aksjer i Fondet anskaffet til forskjellig tidspunkt, anses den først ervervede aksje for å være realisert først (FIFU-prinsippet).

Dersom en aksjonær som er en fysisk person flytter fra Norge og ikke lenger anses som skattemessig bosatt i Norge eller anses som skattemessig bosatt i en annen stat i henhold til skatteavtale, vil aksjonæren som hovedregel bli regnet for å ha skattemessig realisert sine aksjer (utflyttingsskatt). I slike situasjoner bør aksjonæren ta kontakt med en rådgiver for å avklare de skattemessige konsekvensene.

32.3.3 Formuesbeskatning

Verdien av aksjer inngår i grunnlaget for beregning av formuesskatt. Ikke-børsnoterte aksjer verdsettes som hovedregel til aksjenes forholdsmessige andel av Fondets samlede skattemessige formuesverdi 1. januar året før skattefastsettingsåret, fordelt etter pålydende. Det gis for tiden (2026) en verdsettelsesrabatt på 20 % for aksjer som eies av fysiske personer. Hvis den fysiske personen har gjeld, så skal en forholdsmessig andel av denne gjelden reduseres med tilsvarende sats som rabatten (noe som isolert øker netto formue).

Marginal skattesats på formue er for tiden (2026) 1 % på netto formue som overstiger NOK 1.900.000 og 1,10 % på netto formue som overstiger NOK 21.500.000.

Aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er ikke pliktige til å svare formuesskatt.

32.4 Beskatning av utenlandske aksjonærer

Med utenlandske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som ikke er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge. Beskatning av slike aksjonærer gjennomgås ikke her.

33 Dokumenter relatert til AIF-loven

AIF-loven § 4-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes. Slike opplysninger er for Fondet og Hovedfondet inntatt som henholdsvis Vedlegg 17 og Vedlegg 18 til Prospektet.

AIF-loven § 7-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes og markedsføres til ikke-profesjonelle investorer i Norge. Slik nøkkelinformasjon for Fondet er inntatt som Vedlegg 19 til Prospektet.

34 Definisjoner

AIF	Alternativt investeringsfond etter AIF-loven;
AIF-loven	Lov om forvaltning av alternative investeringsfond av 20. juni 2014 nr. 28;
Aksjeloven	Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44;
Avviklingsperioden	Periode som løper etter Forvaltningsperioden og hvor Eiendomsporteføljen som ikke tidligere er realisert vil realiseres, som nærmere beskrevet i punkt 5.2;
Bestiller(e)	De(n) utvalgte investor(er) som bestiller aksjer i Emisjonen;
Bestillingsbeløp	Det samlede beløp en investor bestiller aksjer for i Emisjonen;
Bestillingsblankett	Bestillings-, eller tegningsblankett, tiltredelseserklæring eller slik annen erklæring som aksepteres av Forvalter hvor Bestiller bestiller aksjer i Emisjonen, eller senere emisjoner i Fondet, og tiltrer som investor i Fondet;
Bestillingsperioden	Fra og med 17. februar 2026 til og med 20. mars 2026 kl. 16.00 CET;
Depotmottaker	View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892;
Eiendomsinvestering	Eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. som er eiet av et Porteføljeselskap;
Eiendomsporteføljen	Samlebetegnelse på alle egenkapital- og gjeldsinstrumenter eiet av Hovedfondet. Begrepet «investering» er brukt som en uspesifisert andel av Eiendomsporteføljen. Eventuelle Underfond som Hovedfondet er investert i vil også utgjøre en del av Eiendomsporteføljen;
Eiendomssegmentet	Fellesbetegnelse på næringseiendom innenfor segmentene kontor, logistikk, lager, lett industri, volumhandel, og kombinasjonsbygg, og i annen næringseiendom;
Emisjon I	Emisjonen i Fondet som ble besluttet på ekstraordinær generalforsamling 6. desember 2024;
Emisjon II	Emisjonen i Fondet som ble besluttet på ekstraordinær generalforsamling 4. juni 2025;
Emisjonen	Den forestående rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Fondet mot eksterne investorer;
Emisjonskurs	Kursen per aksje i Emisjonen antas å bli omkring NOK 27,10 (se punkt 18);
Emisjonsperioden	Periode som løper frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Hovedfondet, med mindre Forvalter beslutter å avslutte perioden tidligere eller forlenge perioden med inntil seks måneder;
Emisjonsproveny	Samlet emisjonsproveny i Emisjonen;

Emisjonstilrettelegger	Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;
Etterfølgende Emisjoner	Ytterligere emisjoner i Fondet etter gjennomføringen av Emisjonen i løpet av Emisjonsperioden;
Fondene	Hovedfondet, Fondet og eventuelle andre tilføringsfond (feeder-fond) som er opprettet med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet;
Fondet	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 048 779;
Fondsstrukturen	Hovedfondet, Fondet og eventuelle andre tilføringsselskaper (feeder-fond) som opprettes med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet;
Forretningsfører	Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710;
Forvalter	Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;
Forvaltningsperioden	Periode som varer i syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden eller inntil samtlige Porteføljeinvesteringer er realisert, som nærmere beskrevet i punkt 5.2;
Hovedfondet	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 055 384;
Investeringsperiode	Periode som løper frem til to år etter datoen for siste kommitteringer fra investorer i Hovedfondet (som kommitteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil 12 måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen;
Investorkomite	Hovedfondets investorkomite, som skal bestå av slike representanter blant investorene i Hovedfondet som til enhver tid utpekes av Forvalter;
Målmarkedet	Danmark, Finland, Norge og Sverige;
Nye Investeringer	Enhver eiendomsinvestering som ikke er Tilleggsinvestering eller reinvestering som angitt i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Hovedfondet;
Offentliggjøringsforordningen	Forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (SFDR);
Ordremottaker(e)	Emisjonstilrettelegger og eventuelle distributører som har inngått en separat avtale med Emisjonstilrettelegger i forbindelse med Emisjonen om å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Emisjonstilrettelegger har per prospektdato inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som distributør;
Porteføljeinvestering(er)	Enhver investering som Hovedfondet foretar eller har foretatt i relasjon til Eiendomsporteføljen;

Porteføljeselskap	Selskap som er utsteder av egenkapital- og gjeldsinstrumentene som direkte eller indirekte utgjør Eiendomsporteføljen:
Prospekt	Dette Prospektet og alle vedlegg;
Prospektdato	Datoen for Prospektet, 17. februar 2026;
Prospektforordningen	Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det prospektet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF;
SSB	Statistisk sentralbyrå;
Styret	Styret i Fondet;
Tilleggsinvestering	Nye investeringer som foretas i eksisterende Porteføljeselskap;
Underfond	Underfond opprettet av Forvalter som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Hovedfondet;
VEK	Verdijusterte egenkapital;
Verdipapirhandelloven	Lov om verdipapirhandel av 29. juni 2007 nr. 75;
Yield	Ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi; og
År/År	Endring sammenlignet med samme tidspunkt foregående år.

Swiss Life Asset Managers Funds AS

Haakon VIIs gate 1

Postboks 1358 Vika

NO-0113 OSLO

Telefon: +47 23 11 64 00

no.swisslife-am.com

VEDTEKTER FOR SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

(sist endret 4. juni 2025)

§ 1
Foretaksnavn
Selskapets foretaksnavn er Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS.

§ 2
Formål
Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Hovedfondet"), herunder å bidra til kapitalisering av Hovedfondet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å delta i eventuelle kapitalforhøyelser i Hovedfondet.

§ 3
Aksjekapital og aksjer
Selskapets aksjekapital er NOK 745.066 fordelt på 745.066 aksjer, hver pålydende NOK 1.
Selskapets aksjer skal være registrert i verdipapirsentralen Euronext Securities Oslo (VPS).

§ 4
Styre
Styresammensetningen i selskapet skal være identisk med styresammensetningen i Hovedfondet.
Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer sammen.

§ 5
Levetid
Selskapet skal avvikles så snart som mulig etter at Hovedfondet avvikles eller selskapet gjennom salg eller på annen måte opphører å eie aksjer i Hovedfondet.

§ 6
Adgang til å omsette aksjer
Overføring av selskapets aksjer forutsetter at erververen inngår eller tiltrer bestillingsblankett akseptert av selskapets styre. De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

§ 7
Kommunikasjon
Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

VEDTEKTER FOR

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

(sist endret 11. september 2025)

§ 1

Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

§ 2

Formål

Selskapets virksomhet er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, herunder gjennom hjemmelsselskap, sameier, aksjer eller andeler i andre selskaper, samt verdipapirer og lån og alt som hermed står i forbindelse.

§ 3

Aksjekapital og aksjer

Selskapets aksjekapital er NOK 26.012.624, fordelt på 25.222.229 A-aksjer, 262.010 B-aksjer og 528.385 C-aksjer, hver pålydende NOK 1. A-aksjene sin samlede pålydende er NOK 25.222.229. B-aksjene sin samlede pålydende er NOK 262.010. C-aksjene sin samlede pålydende er NOK 528.385.

A-aksjer og C-aksjer gir ikke stemmerett ved styrevalg. B-aksjer gir stemmerett ved styrevalg.

Ingen aksjonær som kun eier A-aksjer kan alene eller gjennom nærstående selskaper stemme for mer enn 89 % av stemmene i selskapet. Eventuelle overskytende stemmer skal tilregnes B-aksjene (fordelt innbyrdes med en lik andel på hver B-aksje) så lenge slikt overskudd eksisterer.

Det kan foretas utdelinger av ulik størrelse på aksjene.

ARTICLES OF ASSOCIATION FOR

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

(last changed September 11th, 2025)

§ 1

Company name

The company name is Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

§ 2

Business purpose

The Company's business is investments in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities.

§ 3

Share capital and shares

The share capital is NOK 26.012.624, divided into 25.222.229 A shares, 262.010 B shares and 528.385 C shares, each with nominal value of NOK 1. The total nominal value of the A shares is NOK 25.222.229. The total nominal value of the B shares is NOK 262.010. The total nominal value of the C shares is NOK 528.385.

A shares and C shares carry no voting rights at board elections. B Shares carry the rights to vote in board elections.

No shareholder holding only A shares may individually or through related companies represent more than 89 % of the votes. Any excess votes shall be allocated to the B shares (distributed mutually equal proportions on each B share) while such excess exists.

Distributions may be made with different amounts on the shares.

§ 4

Styre og signatur

Selskapet skal ha et styre med slikt antall medlemmer som fastsettes av generalforsamlingen.

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5

Erverv og pantsettelse av aksjer

Erverv av aksjer i selskapet, samt pantsettelse av aksjer, er betinget av styrets samtykke. Samtykke kan nektes dersom det foreligger saklig grunn, herunder dersom erververen (a) ikke har tiltrådt gjeldende aksjonæravtale for selskapet, (b) ikke anses å ha tilstrekkelig finansiell bæreevne til å være en aksjonær i selskapet, (c) er en konkurrent av selskapet, Swiss Life Asset Management Funds AS eller Swiss Life Asset Managers Nordic Gruppen, eller (d) har til hensikt å endre selskapets virksomhet. De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverdragelser.

§ 6

Kommunikasjon

Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

§ 4

Board of directors and signature

The company shall have a board with an equal number of members as determined by the shareholders' meeting.

The company can be signed by two directors jointly. The Board may grant power of procuration.

§ 5

Acquisition and pledging shares

Acquisition of shares in the company, as well as pledging of shares is subject to approval by the board. Consent may be refused if there are reasonable grounds, including if the acquirer (a) have not acceded to the current shareholders' agreement for the company, (b) is not considered to have sufficient financial capacity to be a shareholder of the company, (c) is a competitor of the company, Swiss Life Asset Management Funds AS or the Swiss Life Asset Managers Nordic Group, or (d) intends to change the company's business. The other shareholders have no right of first refusal in connection with share transfers.

§ 6

Communication

The company may use electronic means to communicate when it is to give notices, information, documents, notifications and similar to a shareholder.

Utarbeidet av:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Årsregnskap 2023

SOIV 13 AS

Org.nr.: 932 048 779

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Sum driftsinntekter		**0**
Sum driftskostnader		**0**
Driftsresultat		**0**
Finansinntekter og finanskostnader		
Sum finansinntekter		**0**
Sum finanskostnader		**0**
Resultat av finansposter		**0**
Resultat før skattekostnad		**0**
Skattekostnad på resultat	3	0
Resultat		**0**
Årsresultat		**0**

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		18 430
Sum fordringer		**18 430**
Sum omløpsmidler		**18 430**
Sum eiendeler		**18 430**

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 570
Sum innskutt egenkapital	**4**	**18 430**
Sum egenkapital	**4**	**18 430**
Sum egenkapital og gjeld		**18 430**

Oslo, 05.03.2024
Styret i SOIV 13 AS

A. Næsheim

Randi Anita Næsheim
styreleder

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet den 17.08.2023, og årsregnskapet er for perioden 17.08.2023 -31.12.2023. Det er derfor ingen sammenligningstall.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	-11 570	0
Skattepliktig inntekt	**-11 570**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Noter

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 570	0	11 570
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 570	0	-11 570
Utsatt skattefordel (22 %)	**-2 545**	**0**	**2 545**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 17.08.2023	30 000	-11 570	**18 430**
Årets resultat		0	**0**
Egenkapital 31.12.2023	**30 000**	**-11 570**	**18 430**

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SOIV 13 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum	**1 000 000**		**30 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100,00	100,00

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Soiv 13 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soiv 13 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	**2024-03-06**

Identification

bankID Ugland, Jens Bjørner Owren

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utarbeidet av:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Årsregnskap 2023

SOIV 11 AS

Org.nr.: 932 055 384

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023
Driftsinntekter og driftskostnader		
Sum driftsinntekter		**0**
Sum driftskostnader		**0**
Driftsresultat		**0**
Finansinntekter og finanskostnader		
Sum finansinntekter		**0**
Sum finanskostnader		**0**
Resultat av finansposter		**0**
Resultat før skattekostnad		**0**
Skattekostnad på resultat	3	0
Resultat		**0**
Årsresultat		**0**

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer		18 430
Sum fordringer		**18 430**
Sum omløpsmidler		**18 430**
Sum eiendeler		**18 430**

Balanse

Alle tall i NOK

	Note	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	5	30 000
Annen innskutt egenkapital		-11 570
Sum innskutt egenkapital	**4**	**18 430**
Sum egenkapital	**4**	**18 430**
Sum egenkapital og gjeld		**18 430**

Oslo, 05.03.2024
Styret i SOIV 11 AS

Randi Anita Næsheim
styreleder

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapet ble stiftet den 17.08.2023, og årsregnskapet er for perioden 17.08.2023 -31.12.2023. Det er derfor ingen sammenligningstall.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	0	0
Permanente forskjeller	-11 570	0
Skattepliktig inntekt	**-11 570**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Noter

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-11 570	0	11 570
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	11 570	0	-11 570
Utsatt skattefordel (22 %)	**-2 545**	**0**	**2 545**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 17.08..2023	30 000	-11 570	**18 430**
Årets resultat		0	**0**
Egenkapital 31.12.2023	**30 000**	**-11 570**	**18 430**

Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i SOIV 11 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum	**1 000 000**		**30 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100,00	100,00

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Soiv 11 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Soiv 11 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

© Deloitte AS

feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mars 2023
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	**2024-03-06**

Identification

bankID Ugland, Jens Bjørner Owren

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344231

Enheten

Organisasjonsnummer:	932 048 779
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS
Forretningsadresse:	c/o Swiss Life Asset Managers BM AS Haakon VIIs gate 1 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører:	Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet:	Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.03.2025

Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2, 3	30 514	
Sum kostnader		**30 514**	
Driftsresultat		**-30 514**	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Annen renteinntekt		10 294	
Sum finansinntekter		**10 294**	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Annen rentekostnad		2	
Sum finanskostnader		**2**	
Netto finans		**10 292**	
Ordinært resultat før skattekostnad		**-20 222**	**0**
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-20 222**	**0**
Årsresultat		**-20 222**	**0**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-20 222**	
Totalresultat		**-20 222**	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-20 222	
Sum overføringer og disponeringer		**-20 222**	

Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler		9 115 416	
Sum finansielle anleggsmidler		**9 115 416**	
Sum anleggsmidler		**9 115 416**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		337 980	18 430
Sum fordringer		**337 980**	**18 430**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 650 260	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 650 260**	
Sum omløpsmidler		**3 988 240**	**18 430**
SUM EIENDELER		**13 103 656**	**18 430**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7, 6, 6	12 574 929	-11 570
Sum innskutt egenkapital		**12 604 929**	**18 430**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	20 222	
Sum opptjent egenkapital		**-20 222**	

Sum egenkapital		**12 584 707**	**18 430**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 709	
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		285 240	
Sum kortsiktig gjeld		**518 949**	
Sum gjeld		**518 949**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 103 656**	**18 430**

Organisasjonsnr: 932 048 779
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Swiss Life Ref Nordic 2024 Invest II AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 05. mars 2025
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	**2025-03-06**

Identification

bankID Ugland, Jens Bjørner Owren

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utarbeidet av:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Årsregnskap 2024

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Org.nr.: 932 048 779

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art
Selskapets formål er å eie aksjer i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("Fondsselskapet"), herunder å bidra til kapitalisering av Fondsselskapet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet
Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS investerer all tilgjengelig kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS som igjen investerer all sin tilgjengelige kapital i næringseiendom. Det er i løpet av året innbetalt kr. 9,1 mill. Per 31.12.2024 har selskapet en eierandel på 2,28 % i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

Selskapets bankbeholdning per 31.12.2024 var kr. 3,7 mill.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko
Selskapet er eksponert mot ulike risikoer. Markedsrisiko kan være risiko for tap eller reduserte fremtidig inntekter og salgsprovenyer som følge av endringer i markedspriser. Kredittrisiko kan være risiko for økonomisk tap som skyldes at leietakerne for hver enkelt eiendomsinvestering ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser. Likviditetsrisiko kan være risikoen for at selskapet ikke er i stand til å kunne innfri sine forpliktelser ved forfall, samt risikoen for at selskapet ikke klarer å møte sine likviditetsforpliktelser uten at kostnaden ved dette øker dramatisk. Operasjonell risiko kan være risikoen for tap som følge av driften av eiendomsinvesteringene eller som følge av operasjonelle feil eller svakheter i forvaltningen av selskapet.

Fortsatt drift
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering
Selskapet har ingen ansatte.

Ytremiljø
Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet.

Oslo, 03.03.2025
Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Ove Christian Norheim	Eirik Forthun
styreleder	styremedlem
André Møller	Martin Grimm Strømme
styremedlem	styremedlem

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	30 514	0
Sum driftskostnader		**30 514**	**0**
Driftsresultat		**-30 514**	**0**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 294	0
Sum finansinntekter		**10 294**	**0**
Annen rentekostnad		2	0
Sum finanskostnader		**2**	**0**
Resultat av finansposter		**10 292**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-20 222**	**0**
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Resultat		**-20 222**	**0**
Årsresultat		**-20 222**	**0**
Disponering av resultat			
Overført til udekket tap	6	20 222	0
Sum overføringer		**20 222**	**0**

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 115 416	0
Sum finansielle anleggsmidler		**9 115 416**	**0**
Sum anleggsmidler		**9 115 416**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		337 980	18 430
Sum fordringer		**337 980**	**18 430**
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		3 650 260	0
Sum bankinnskudd o.l.		**3 650 260**	**0**
Sum omløpsmidler		**3 988 240**	**18 430**
Sum eiendeler		**13 103 656**	**18 430**

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Vedtatt ikke registrert kapitalendring	6	12 586 499	0
Annen innskutt egenkapital	6	-11 570	-11 570
Sum innskutt egenkapital		**12 604 929**	**18 430**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-20 222	0
Sum opptjent egenkapital		**-20 222**	**0**
Sum egenkapital		**12 584 707**	**18 430**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		233 709	0
Annen kortsiktig gjeld		285 240	0
Sum kortsiktig gjeld		**518 949**	**0**
Sum gjeld		**518 949**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**13 103 656**	**18 430**

Oslo, 03.03.2025

Styret i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Ove Christian Norheim	Eirik Forthun
styreleder	styremedlem
André Møller	Martin Grimm Strømme
styremedlem	styremedlem

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-20 222	0
Endring i leverandørgjeld	233 709	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	-64 310	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**149 177**	**0**
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-9 115 416	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-9 115 416**	**0**
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	12 616 499	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**12 616 499**	**0**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 650 260	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	**3 650 260**	**0**

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og GRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivinger og nedskrivinger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2024.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 1 286 inkl. mva.

Noter

Note 3 Driftskostnader

	2024	2023
Regnskapsførerhonorar	5 299	0
Forvaltningshonorar	1 310	0
Depotmottakerhonorar	10 800	0
Honorar til revisor	1 286	0
Andre driftskostnader	11 819	0
Sum driftskostnader	**30 514**	**0**

Note 4 Investeringer i aksjer

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	Oslo	2,28 %	2,28 %

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi 31.12.2024
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	9 115 416	9 115 416
Sum	**9 115 416**	**9 115 416**

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**	**0**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-20 222	0
Permanente forskjeller	-133 370	-11 570
Skattepliktig inntekt	**-153 592**	**-11 570**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**

Noter

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-165 162	-11 570	153 592
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	165 162	11 570	-153 592
Utsatt skattefordel (22 %)	**0**	**0**	**0**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalendring	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	30 000	0	-11 570	0	**18 430**
Kapitalforhøyelse	0	12 616 499	0	0	**12 616 499**
Kapitalnedsettelse	0	-30 000	0	0	**-30 000**
Årets resultat	0	0	0	-20 222	**-20 222**
Egenkapital 31.12.2024	**30 000**	**12 586 499**	**-11 570**	**-20 222**	**12 584 707**

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum	**1 000 000**		**30 000**

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100	100

Noter

Note 8 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har komittert seg til å innbetale kr. 12 300 000 i kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Per 31.12.2024 var gjenværende komittert kapital kr. 3 184 584.

Note 9 Andre forhold

Selskapet har avtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalter») om fondsforvaltning og tilrettelegging. Honorar for disse tjenestene er 0,15 % p.a. forvaltningshonorar og 1 % p.a. løpende tilretteleggingshonorar som utbetales årlig. Honorarene blir i Investeringsperioden beregnet av innbetalt kapital i selskapet og deretter beregnet av VEK per 31.12. foregående år. Forvalter har distribusjonsavtale med distributører om markedsføring og formidling av aksjer i Selskapet og skal betale distributørene løpende årlig godtgjørelse på 1 % p.a. av samme grunnlag. For enkelhets skyld betales det løpende tilretteleggingshonoraret direkte til distributørene i stedet for til Forvalter.

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 344127

Enheten

Organisasjonsnummer:	932 055 384
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS
Forretningsadresse:	c/o Swiss Life Asset Managers BM AS Haakon VIIs gate 1 0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nina Ekhaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører:	Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet:	Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.03.2025

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Other expenses	2, 3	552 155	
Sum kostnader		**552 155**	
Driftsresultat		**-552 155**	
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries	4		
Annen renteinntekt		145 474	
Currency gain			
Sum finansinntekter		**145 474**	
Impairment of financial assets	4		
Annen rentekostnad		62	
Sum finanskostnader		**62**	
Netto finans		**145 411**	
Ordinært resultat før skattekostnad		**-406 744**	**0**
Income tax expense	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-406 744**	**0**
Årsresultat		**-406 744**	**0**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**-406 744**	
Totalresultat		**-406 744**	
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-406 744	
Sum overføringer og disponeringer		**-406 744**	

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	311 659 634	
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Sum finansielle anleggsmidler		**311 659 634**	
Sum anleggsmidler		**311 659 634**	**0**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Other current receivables		157 487	18 430
Sum fordringer		**157 487**	**18 430**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposit		88 346 091	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**88 346 091**	
Sum omløpsmidler		**88 503 578**	**18 430**
SUM EIENDELER		**400 163 212**	**18 430**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	6, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	7, 6, 6	396 230 930	-11 570
Sum innskutt egenkapital		**396 260 930**	**18 430**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	406 744	
Sum opptjent egenkapital		**-406 744**	
Sum egenkapital		**395 854 186**	**18 430**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			

Utsatt skatt	5			
Annen langsiktig gjeld				
Sum langsiktig gjeld			**0**	**0**
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		4 152 995		
Tax payable	5			
Liabilities to shareholders		30 000		
Other current liabilities	8	126 031		
Sum kortsiktig gjeld		**4 309 026**		
Sum gjeld		**4 309 026**		**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**400 163 212**		**18 430**

Organisasjonsnr: 932 055 384
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Prepared by:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Financial Statements 2024

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Org.no.: 932 055 384

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

The board of directors' report 2024

Operations and location

The objective of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS is to invest in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities. The company is located in Oslo.

The financial statements

The company started its activities in 2024. Total commited equity was NOK 539,7 mill. as of 31.12.2024. Equity of NOK 400 mill. has been drawn and the company has invested NOK 311,7 mill in 2024. At year-end, the company has remaining commited capital of NOK 139,7 mill. and liquid reserves of NOK 88,3 mill.

The company's result after tax is NOK -0,4 mill., which reflects total operating expenses of NOK 0,6 mill. and net financial income of NOK 0,1 mill.

Financial risk

The company is exposed to financial risk in different areas. Market risk may be the risk of losses or reduced future income and sales proceeds resulting from changes in market prices. Credit risk may be the risk of financial loss dependent on the ability of the tenants for each investment to meet their payment obligations. Liquidity risk may be the risk that the company is unable to meet short term financial demands when due. This usually occurs due to the inability to convert an asset to cash without a loss of capital in the process. Operational risk may be the risk of loss resulting from the operation of the investments or as a result of operational errors or weaknesses in the management of the company.

Going concern

In accordance with the Accounting Act § 3-3, we confirm that the financial statements have been prepared under the assumption of going concern.

Work environment, equal opportunities and discrimination

The company has no employees.

External environment

The company's operations do not result in pollution or spillage harmful to the external environment, beyond what is normal for similar operations.

Oslo, 03.03.2025
The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Ove Christian Norheim Chair of the board	Eirik Forthun Board member
André Møller Board member	Martin Grimm Strømme Board member

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	2024	2023
Operating income and operating expenses			
Other expenses	2, 3	552 155	0
Total expenses		**552 155**	**0**
Net operating profit / loss		**-552 155**	**0**
Financial income and expenses			
Other interest income		145 474	0
Financial income		**145 474**	**0**
Other interest expenses		62	0
Financial expenses		**62**	**0**
Net financial profit / loss		**145 411**	**0**
Result before tax		**-406 744**	**0**
Income tax expense	5	0	0
Net profit after tax		**-406 744**	**0**
Net profit / loss		**-406 744**	**0**
Attributable to			
Transferred to uncovered loss	6	406 744	0
Total		**406 744**	**0**

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	4	311 659 634	0
Total financial assets		**311 659 634**	**0**
Total non-current assets		**311 659 634**	**0**
Current assets			
Receivables			
Other current receivables		157 487	18 430
Total receivables		**157 487**	**18 430**
Bank deposit			
Bank deposit		88 346 091	0
Cash and cash equivalents		**88 346 091**	**0**
Total current assets		**88 503 578**	**18 430**
Total assets		**400 163 212**	**18 430**

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	31.12.2024	31.12.2023
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	6, 7	30 000	30 000
Not registered capital increase	6	396 242 500	0
Other paid-in equity	6	-11 570	-11 570
Total paid-in equity		**396 260 930**	**18 430**
Retained earnings			
Uncovered loss	6	-406 744	0
Total retained earnings		**-406 744**	**0**
Total equity		**395 854 186**	**18 430**
Liabilities			
Current liabilities			
Accounts payable		4 152 995	0
Liabilities to shareholders		30 000	0
Other current liabilities	8	126 031	0
Total current liabilities		**4 309 026**	**0**
Total liabilities		**4 309 026**	**0**
Total equity and liabilities		**400 163 212**	**18 430**

Oslo, 03.03.2025

The board of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Ove Christian Norheim
Chair of the board

Eirik Forthun
Board member

André Møller
Board member

Martin Grimm Strømme
Board member

Cash flow statement

	2024	2023
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-406 744	0
Change in accounts payable	4 152 995	0
Change in other accrual items	-13 026	0
Net cash flows from operating activities	**3 733 225**	**0**
Cash flows from investment activities		
Payments for investements in subsidiaries and associates	-311 659 634	0
Net cash flows from investment activities	**-311 659 634**	**0**
Cash flows from financing activities		
Proceeds from equity	396 272 500	0
Net cash flows from financing activities	**396 272 500**	**0**
Net change in cash and cash equivalents	88 346 091	0
Cash and cash equivalents at the end of the period	**88 346 091**	**0**

Notes to the Financial Statements

Note 1 Accounting principles

The annual accounts have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act and NRS 8 - Good accounting practice for small companies.

Consolidation
Subsidiaries are not consolidated if the company is purchased with the intention of a temporary ownership or is being held for sale

Use of estimates
The preparation of financial accounts in accordance with the Accounting Act requires the use of estimates. Furthermore, application of the company's accounting principles requires management to exercise judgment. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

Foreign currency
Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

Tax
The tax charge in the profit and loss account consists of tax payable for the period and the change in deferred tax. Deferred tax is calculated at the tax rate at 22 % on the basis of tax-reducing and tax-increasing temporary differences that exist between accounting and tax values, and the tax loss carried forward at the end of the accounting year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or may reverse in the same period are set off and entered net. The net deferred tax receivable is entered on the balance sheet to the extent that it is likely that it can be utilised.

Balance sheet classification
Current assets and short term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long term liabilities. Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Short term liabilities are recognized at nominal value.
Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long term liabilities are recognized at nominal value.

Subsidiaries and associated companies
Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as

they are recognised in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceed withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

Receivables
Receivables from customers and other receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.

Cash flow statement
The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

Note 2 Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees. The company is not obliged to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act.

Board
No provision has been made for remuneration to the board.

Auditor
Audit fees expensed in 2024 amount to NOK 29 900. Fees for other attestation services amount to NOK 0. Fees for other services amount to NOK 26 000. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2024	2023
Fund management fee	277 266	0
Business management fee	140 943	0
Depository fee	62 714	0
Fees to auditor	55 900	0
Other operative expenses	15 332	0
Total other operating expenses	**552 155**	**0**

Notes to the Financial Statements

Note 4 Subsidiaries, associated companies etc.

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights	Result (100 %)	Equity (100 %)	Acquisition date
Finlog IV AS	Oslo	99,72 %	99,72 %	0	0	19.12.24

Investments valued at cost

Subsidiaries	Acquistion cost	Book value
Finlog IV AS	311 659 634	311 659 634
Total	**0**	**0**

Note 5 Tax

This year's tax expense	2024	2023
Payable tax	0	0
Changes in deferred tax assets	0	0
Tax expense on ordinary profit/loss	**0**	**0**
Taxable income:		
Ordinary profit/loss before tax	-406 744	0
Permanent differences	-3 630 457	-11 570
Taxable income	**-4 037 201**	**-11 570**
Payable tax in the balance:		
Payable tax on this year's result	0	0
Total payable tax in the balance	**0**	**0**

The tax effect of temporary differences and loss for to be carried forward that has formed the basis for deferred tax and deferred tax advantages, specified on type of temporary differences:

	2024	2023	Difference
Accumulated loss to be brought forward	-4 048 771	-11 570	4 037 201
Not included in the deferred tax calculation	4 048 771	11 570	-4 037 201
Deferred tax assets (22 %)	**0**	**0**	**0**

Notes to the Financial Statements

Note 6 Equity

	Share capital	Not registered capital change	Other paid-in equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2024	30 000	0	-11 570	0	**18 430**
Capital decrease	0	-30 000	0	0	**-30 000**
Capital increase	0	396 272 500	0	0	**396 272 500**
Net profit/loss	0	0	0	-406 744	**-406 744**
Equity 31.12.2024	**30 000**	**396 242 500**	**-11 570**	-406 744	**395 854 186**

Note 7 Shareholders

The share capital in Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS as of 31.12.2024:

	Number of shares	Par value	Share capital
Ordinary shares	1 000 000	0,03	30 000
Total	**1 000 000**		**30 000**

Shareholders
The largest shareholders as of 31.12.2024:

	Ordinary shares	Share of holding	Share of votes
Swiss Life Asset Managers Business Management AS	1 000 000	100	100

Note 8 Specification of other current liabilities

	2024	2023
Accrued costs	62 714	0
Other current liabilities	63 317	0
Total other current liabilities	**126 031**	**0**

Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

To the General Meeting of Swiss Life Ref Esg Nordic 2024 AS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Opinion

We have audited the financial statements of Swiss Life Ref Esg Nordic 2024 AS (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, the income statement for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion

- the financial statements comply with applicable statutory requirements, and
- the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance for the year then ended in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company as required by relevant laws and regulations in Norway and the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Management for the Financial Statements

The Board of Directors and the Managing Director (management) are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Norwegian Accounting Act and accounting standards and practices generally accepted in Norway, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern. The financial statements use the going concern basis of accounting insofar as it is not likely that the enterprise will cease operations.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in aggregate,

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. We design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting, and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves a true and fair view.

We communicate with the Board of Directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Oslo, 5. march 2025
Deloitte AS

Jens Bjørner Ugland
State Authorised Public Accountant
(electronically signed)

Note: This translation from Norwegian has been prepared for information purposes only.

Independent auditor's report

Name	Date
Ugland, Jens Bjørner Owren	**2025-03-06**

Identification

bankID Ugland, Jens Bjørner Owren

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skatteetaten

Vår dato
19.12.2024

Din/Deres dato
04.12.2024

Saksbehandler
Lars Waaltorp

800 80 000
Skatteetaten.no

Din/Deres referanse

Telefon
90833418

Org.nr
974761076

Vår referanse
2024/5568192

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 OSLO

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS
Att.Nina Ekhaugen
c/o Swiss Life Asset Managers BM AS, Postboks 1207 Vika
0110 OSLO
Norge

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk for Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, org.nr. 932 055 384

Vi viser til deres brev av 4. desember 2024 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk for Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS.

Skattekontoret gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen gjelder så lenge opplysningene som danner grunnlaget for vedtaket ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes til Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Den regnskapspliktige må selv dokumentere ved dette brev at tillatelse er gitt.

Bakgrunn
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS har profesjonelle eiere. Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven og driver virksomhet innen finansiell investering i eiendom i Norden (unntatt Island).

Selskapet er i en fase hvor det innhentes egenkapital og gjøres investeringer. Fondet er tilrettelagt for utenlandsk kapitalinnhenting. Som følge av at det investeres i utenlandske selskap, kan selskapet måtte legge frem dets regnskap overfor internasjonale aktører i forbindelse med investeringene, for eksempel ved garantistillelse.

Skattekontorets vurdering
Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen [...] være på norsk. Departementet kan ved [...] enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap mv., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

> "Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon."

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til "informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere". Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter skattekontorets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har skattekontoret lagt særlig vekt på at selskapet har profesjonelle eiere. Videre er det vektlagt at selskapet driver virksomhet i en bransje der alle sentrale aktører behersker og benytter engelsk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Lars Waaltorp
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Utarbeidet av:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Halvårsregnskap 2025

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

Org.nr.: 932 048 779

Resultatregnskap

Alle tall i NOK	Note	30.6.2025	30.6.2024
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftskostnad	2, 3	33 563	3 713
Sum driftskostnader		33 563	3 713
Driftsresultat		-33 563	-3 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 152	1
Sum finansinntekter		87 152	1
Resultat av finansposter		87 152	1
Resultat		53 588	-3 712

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2025	31.12.2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	4	9 115 416	9 115 416
Sum finansielle anleggsmidler		9 115 416	9 115 416
Sum anleggsmidler		9 115 416	9 115 416
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	225 668	337 980
Sum fordringer		225 668	337 980
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		9 285 033	3 650 260
Sum bankinnskudd o.l.		9 285 033	3 650 260
Sum omløpsmidler		9 510 701	3 988 240
Sum eiendeler		18 626 116	13 103 656

Balanse

Alle tall i NOK	Note	30.6.2025	31.12.2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	510 000	30 000
Overkurs	7	12 096 422	0
Ikke registrert kapitalendring	7	5 840 760	12 586 499
Annen innskutt egenkapital	7	0	-11 570
Sum innskutt egenkapital		18 447 181	12 604 929
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	21 797	0
Udekket tap	7	0	20 222
Sum opptjent egenkapital		21 797	-20 222
Sum egenkapital		18 468 978	12 584 707
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 227	233 709
Gjeld til aksjonærer		0	30 000
Annen kortsiktig gjeld		148 911	255 240
Sum kortsiktig gjeld		157 138	518 949
Sum gjeld		157 138	518 949
Sum egenkapital og gjeld		18 626 116	13 103 656

Kontantstrømoppstilling

	30.6.2025	30.6.2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	53 588	-3 712
Endring i leverandørgjeld	-225 482	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	5 984	21 144
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-165 910	17 432
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger av egenkapital	5 830 682	0
Tilbakebetalinger av egenkapital	-30 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	5 800 682	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	5 634 773	17 432
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse	3 650 260	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	9 285 033	17 432

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Skatt
Beregning av skatt er ikke hensyntatt i halvårsregnskapet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivinger og nedskrivinger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Godtgjørelse til ledende ansatte og styret
Det er ikke kostnadsført honorar til styret så langt i 2025.

Godtgjørelse til revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør NOK 955. Honoraret er inklusive MVA.

Note 3 Driftskostnader

	2025	2024
Forvaltningshonorar	14 614	0
Regnskapsførerhonorar	9 475	0
Depotmottakerhonorar	2 406	0
Honorar til revisor	955	0
Andre driftskostnader	6 113	3 713
Sum driftskostnader	33 563	3 713

Noter

Note 4 Investeringer i aksjer

	Kontor-kommune	Eier-andel	Stemme-andel
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	Oslo	2,28 %	2,28 %

Investeringer etter kostmetoden

Selskapets navn	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi 31.12.2025
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	9 115 416	9 115 416
Sum	9 115 416	9 115 416

Note 5 Andre kortsiktige fordringer

	2025	2024
Opptjent rente	87 145	10 092
Forskuddsbetalt kostnad	9 563	0
Andre kortsiktige fordringer	128 960	327 888
Sum	225 668	337 980

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS pr. 30.06.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	510 000	1,00	510 000

En kapitalforhøyelse på kr. 235 066 med utstedelse av 235 066 nye aksjer ble vedtatt 04.06.2025. Kapitalforhøyelsen ble registrert i Foretaksregisteret 07.07.2025. Ny aksjekapital etter dette er kr. 745 066.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Eierstruktur
Ingen aksjonærer eide over 5 % av aksjene per 30.06.2025.

Aksjer eiet av medlemmer i styret:
Ingen aksjer er eiet/kontrollert av medlemmer i styret.

Noter

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Ikke registrert kapitalendring	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	30 000	0	12 586 499	-11 570	0	-20 222	12 584 707
Kapitalnedsettelse 2024	-30 000	0	30 000	0	0	0	0
Kapitalforhøyelse 2024	510 000	12 096 422	-12 616 499	0	0	0	-10 077
Kapitalforhøyelse 2025	0	0	5 840 760	0	0	0	5 840 760
Ordinært resultat	0	0	0	11 570	21 797	20 222	53 588
Egenkapital 30.06.2025	510 000	12 096 422	5 840 760	0	21 797	0	18 468 978

Note 8 Ikke balanseførte forpliktelser

Selskapet har per 30.06.2025 komittert seg til å innbetale kr. 12 300 000 i kapital til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS. Per samme dato var gjenværende komittert kapital kr. 3 184 584. Etter periodens slutt er komittert kapital økt til kr. 18 100 000 og gjenværende komittert kapital er etter det kr. 8 984 584 .

Note 9 Andre forhold

Selskapet har inngått en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalter»). Selskapet betaler Swiss Life Asset Managers Funds AS 0,15 % av egenkapitalen årlig (hvor beregningsmåte er nærmere fastsatt i avtale) for forvaltning.

Prepared by:
Swiss Life Asset Managers
Business Management AS

Semi-annual Financial Statements 2025

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Org.no.: 932 055 384

Profit and loss account

All numbers in NOK	Note	30.6.2025	30.6.2024
Operating income and operating expenses			
Other expenses	2, 3	2 581 289	7 368
Total expenses		2 581 289	7 368
Net operating profit / loss		-2 581 289	-7 368
Financial income and expenses			
Other interest income		1 526 788	1
Financial income		1 526 788	1
Net financial profit / loss		1 526 788	1
Net profit / loss		-1 054 502	-7 368

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	30.6.2025	31.12.2024
Assets			
Non-current assets			
Financial assets			
Investments in subsidiaries	4	311 659 634	311 659 634
Total financial assets		311 659 634	311 659 634
Total non-current assets		311 659 634	311 659 634
Current assets			
Receivables			
Other current receivables	5	1 444 086	157 487
Total receivables		1 444 086	157 487
Bank deposit			
Bank deposit		81 694 318	88 346 091
Cash and cash equivalents		81 694 318	88 346 091
Total current assets		83 138 404	88 503 578
Total assets		394 798 039	400 163 212

Balance sheet

All numbers in NOK	Note	30.6.2025	31.12.2024
Equity and liabilities			
Equity			
Paid-in equity			
Share capital	6, 7	16 000 000	30 000
Share premium	7	380 237 400	0
Not registered capital increase	7	0	396 242 500
Other paid-in equity	7	-11 570	-11 570
Total paid-in equity		396 225 830	396 260 930
Retained earnings			
Uncovered loss	7	1 461 246	406 744
Total retained earnings		-1 461 246	-406 744
Total equity		394 764 584	395 854 186
Current liabilities			
Accounts payable		24 079	4 152 995
Other current liabilities	8	9 375	126 031
Total current liabilities		33 454	4 279 026
Total liabilities		33 454	4 279 026
Total equity and liabilities		394 798 039	400 133 212

Cash flow statement

All numbers in NOK	30.6.2025	30.6.2024
Cash flows from operating activities		
Profit/loss before tax	-1 054 502	-7 368
Change in accounts payable	-4 128 916	0
Change in other accrual items	-1 433 254	7 368
Net cash flows from operating activities	-6 616 672	0
Cash flows from financing activities		
Proceeds from equity	-35 100	0
Net cash flows from financing activities	-35 100	0
Net change in cash and cash equivalents	-6 651 772	0
Cash and cash equivalents at the start of the period	88 346 090	0
Cash and cash equivalents at the end of the period	81 694 318	0

Notes to the Financial Statements

Note 1 Accounting principles

The semi-annual financial statements have been prepared in conformity with the provisions of the Accounting Act and good accounting practice.

Consolidation
Subsidiaries are not consolidated because the company is classified as an investment company. As an investment company, the primary purpose is to invest in other companies to achieve a return on investment, rather than to engage in operational activities.

Use of estimates
The preparation of financial accounts in accordance with the Accounting Act requires the use of estimates. Furthermore, application of the company's accounting principles requires management to exercise judgment. Areas which to a large extent contain such subjective evaluations, a high degree of complexity, or areas where the assumptions and estimates are material for the annual accounts, are described in the notes.

Foreign currency
Foreign currency transactions are translated at the exchange rate on the date of the transaction. Monetary foreign currency items are translated to NOK at the exchange rate on the balance sheet date. Non-monetary items that are measured at historical cost in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the transaction date. Non-monetary items that are measured at fair value in a foreign currency are translated to NOK using the exchange rate on the measurement date. Exchange rate fluctuations are posted to the profit and loss account as they arise under other financial items.

Tax
Calculation of tax is not taken into account in the semi-annual financial statements.

Balance sheet classification
Current assets and short term liabilities consist of receivables and payables due within one year, and items related to the inventory cycle. Other balance sheet items are classified as fixed assets / long term liabilities. Current assets are valued at the lower of cost and fair value. Short term liabilities are recognized at nominal value. Fixed assets are valued at cost, less depreciation and impairment losses. Long term liabilities are recognized at nominal value.

Subsidiaries and associated companies
Subsidiaries and associated companies are valued using the cost method in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless a write-down has been necessary. A write-down to fair value is made when a fall in value is due to reasons that cannot be expected to be temporary and such write-down must be considered as necessary in accordance with good accounting practice. Write-downs are reversed when the basis for the write-down is no longer present.

Dividends, group contributions and other distributions from subsidiaries are recognised in the same year as they are recognised in the financial statement of the provider. If dividends / group contribution exceed withheld profits after the acquisition date, the excess amount represents repayment of invested capital, and the distribution will be deducted from the recorded value of the acquisition in the balance sheet for the parent company.

Notes to the Financial Statements

Receivables
Receivables are entered at par value after deducting a provision for expected losses. The provision for losses is made on the basis of an individual assessment of the respective receivables.

Cash flow statement
The cash flow statement has been prepared using the indirect method. Cash and cash equivalents consist of cash, bank deposits and other short-term, liquid investments.

Note 2 Note Salary costs and benefits, remuneration to the board and auditor

The company has no employees. The company is not obliged to maintain an occupational pension scheme under the Mandatory Occupational Pensions Act.

Board
A provision of NOK 0 has been made for remuneration to the board in 2025.

Auditor
Audit fees expensed in 2025 amount to NOK 27 300. Fees for other attestation services amount to NOK 35 100. Fees are including VAT.

Note 3 Other operating expenses

	2025	2024
Fund management fee	1 992 086	0
Business management fee	396 700	0
Depository fee	114 009	0
Fees to auditor	27 300	0
Other operating expenses	51 194	7 368
Total	2 581 289	7 368

Note 4 Subsidiaries, associated companies etc.

Company	Registered office	Share ownership	Voting rights
Finlog IV AS	Oslo	99,72 %	99,72 %

Investments valued at cost

Subsidiaries		Write-down	Book value
Finlog IV AS	311 659 634	0	311 659 634
Total	311 659 634	0	311 659 634

Notes to the Financial Statements

Note 5 Other current receivables

	2025	2024
Interest earned, not received	1 444 086	139 057
Other receivables	0	18 431
Sum	1 444 086	157 487

Note 6 Share capital and shareholders

The share capital in Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS as of 30.06.2025

	Number of shares	Par value	Share capital
A shares	15 334 648	1	15 334 648
B shares	160 076	1	160 076
C shares	505 276	1	505 276
Total	16 000 000		16 000 000

A shares and C shares carry no voting rights at board elections. B shares carry the rights to vote in board elections. Distributions may be made with different amounts on the shares. Furthermore all shares have equal rights.

Shares owned/controlled by the members of the board:

Name	Position	A shares	B shares	C shares	Total
Ove Christian Norheim	Chair of the board	0	0	88 931	88 931
Eirik Forthun	Board member	0	0	29 644	29 644
Morten Andre Møller	Board member	0	0	25 197	25 197

Note 7 Equity

	Share capital	Share premium	Not registered capital change	Other paid-in equity	Uncovered loss	Total
Equity 1.1.2025	30 000	0	396 242 500	-11 570	-406 744	395 854 186
Capital decrease	-30 000		30 000	0	0	0
Capital increase	16 000 000	380 237 400	-396 272 500	0	0	-35 100
Net profit/loss	0		0	0	-1 054 502	-1 054 502
Equity 30.06.2025	16 000 000	380 237 400	0	-11 570	-1 461 246	394 764 584

Notes to the Financial Statements

Note 8 Specification of other current liabilities

	2025	2024
Accrued costs	9 375	62 714
Other current liabilities	0	63 317
Total other current liabilities	9 375	126 031

BESTILLINGSBLANKETT
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS ("FONDET")

BAKGRUNN OG BESKRIVELSE AV EMISJONEN

Fondet er et tilføringsfond til Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfondet**"). Fondet har siden etablering gjennomført to emisjoner, 6. desember 2024 og 4. juni 2025. Det planlegges nå gjennomført en ny emisjon i Fondet ved utstedelse av minimum 35.714 og maksimum 2.361.418 nye aksjer, hver pålydende NOK 1 ("**Emisjonen**"). Personer som ønsker å delta i Emisjonen bestiller aksjer ved å utfylle og signere denne bestillingsblanketten ("**Bestillingsblanketten**").

BESTILLINGSSTED OG FRIST

Bestillingsperioden løper fra og med 17. februar 2026 til og med 20. mars 2026 kl. 16.00 CET ("**Bestillingsperioden**"). Styret i Fondet kan vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være mottatt av Swiss Life Asset Managers Funds AS, org.nr. 891 055 722 ("**Forvalter**") eller eventuelle distributører som har inngått mandatavtale med Forvalter innen Bestillingsperiodens utløp (Forvalter og slike distributører benevnes samlet "**Ordremottaker**"). Det er ikke tilstrekkelig at Bestillingsblanketten er postlagt innen nevnte frist. Styret står fritt til å akseptere eller forkaste enhver bestilling, herunder for sent ankomne, mangelfulle eller feilaktig utfylte Bestillingsblanketter. Bestilleren er bundet av sin bestilling fra Ordremottaker har mottatt Bestillingen.

Ord og utrykk i denne blanketten skal forstås slik de er definert i det tilhørende prospektet for Fondet ("**Prospektet**"), med mindre annet følger av konteksten.

1. Bestilling: Dersom Emisjonen vedtas som beskrevet i Prospektet, forplikter undertegnede bestiller ("**Bestiller**") seg bindende og ugjenkallelig til å tegne og betale for det antall aksjer Bestilleren tildeles. Det foreligger ikke angrerett.

2. Pris: Pris per aksje i Emisjonen forventes å være NOK 27,10. Styret vil fastsette endelig emisjonskurs på tidspunktet Emisjonen gjennomføres. Uavhengig av prisen per aksje vil pålydende være NOK 1.

3. Tildeling: Tildeling av aksjer vil bli foretatt av styret i Fondet i samråd med Forvalter etter at Bestillingsperioden er avsluttet. Styremøtet er planlagt avholdt i løpet av andre kvartal av 2026 (men kan gjennomføres på tidligere eller senere dato). Bestiller vil motta melding om tildeling (per post eller e-post som oppgitt av vedkommende bestiller).

4. Betaling: Bestilleren som har fått godkjent hele eller deler av sin bestilling, plikter å innbetale Bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar. Forvalter bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Fondets konto (kontonummer angis i melding fra Forvalter) må gjøres senest fem dager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. I henhold til Prospektet må slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 1. november 2026. Dersom ikke annet følger av avtale med Ordremottaker, plikter Bestilleren selv å sørge for innbetalingen innen denne fristen. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Fondet seg retten til å annullere bestillingen/tildeling eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Fondet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren.

5. Tegningshonorar: Ved bestilling påtar Bestilleren seg å betale et tegningshonorar ("**Tegningshonorar**") til Ordremottaker i tillegg til Bestillingsbeløpet (som angitt nedenfor). Tegningshonoraret avhenger av Bestillingsbeløpet og utgjør som følger:

Bestillingsbeløp (NOK)	**Tegningshonorar**
NOK 100.000 – 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000 – 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 – 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <	0,50 %

6. Minimum Bestillingsbeløp: Minimum Bestillingsbeløp er NOK 100.000.

7. Spesifikasjon av bestillingen: Bestilleren bekrefter ved signatur på denne Bestillingsblanketten å ha mottatt utfyllende informasjon om Emisjonen, Fondet og Hovedfondet, blant annet gjennom Prospektet, og at Bestiller har satt seg inn i og forstått dette. Undertegnede bekrefter at jeg/vi har vurdert risikoen og muligheter for tap knyttet til bestilling av aksjer og at jeg/vi aksepterer denne. Jeg/vi bekrefter at investeringen foretas etter eget skjønn og fullt ut på eget ansvar. Mitt/vårt kjøp av aksjer er bindende ved undertegning av Bestillingsblanketten. Jeg/vi aksepterer at Forvalter forbeholder seg retten til fritt å stryke/redusere min/vår bestilling av aksjer uten begrunnelse.

BESTILLINGEN

Bestillingsbeløp (NOK) ekskludert Tegningshonorar*	
Bestillers VPS-konto**	

(*) Tegningshonorar kommer i tillegg til Bestillingsbeløp (og beregnes i henhold til tabellen ovenfor)
(**) For å kunne bestille aksjer må Bestiller ha verdipapirkonto (VPS-konto). Opprettelse kan skje hos Ordremottaker

OPPLYSNINGER OM BESTILLEREN

Fullt navn på Bestiller	
Fødselsnummer eller organisasjonsnummer	
Kontaktperson (hvis Bestiller er et selskap)	
Statsborgerskap (hvis Bestiller er et privatperson)	
Gateadresse	
Postnummer, poststed, land	
Mobiltelefonnummer	
E-postadresse	

I forbindelse med bestilling av aksjer, vil Bestilleren måtte oppgi informasjon og fremlegge dokumentasjon i samsvar med reglene i hvitvaskingsloven og gi slike øvrige opplysninger som er nødvendig for at Ordemottaker skal kunne sikre overholdelse av sine forpliktelser etter hvitvaskingsloven og andre regelverk. Bestiller aksepterer at Ordremottakere kan dele informasjon med hverandre om Bestilleren og bestillingen.

8. Særlig om behandling av personopplysninger: Bestilleren bekrefter ved signatur på denne Bestillingsblanketten å ha mottatt, lest og forstått Swiss Life Asset Managers' personvernerklæring som er publisert på følgende nettside: https://no.swisslife-am.com/en/home/footer/privacy-statement.html. Undertegnede bekrefter at jeg/vi (a) kan utgi personopplysninger til Forvalter for de behandlingsformål som beskrevet i Personvernerklæringen; (b) at jeg/vi har gitt de relevante personene relevant informasjon i Personvernerklæringen; og (c), at punkt (a) og (b) forut kan dokumenteres dersom dette etterspørres.

9. Fullmakter

9.1 Tegningsfullmakt: Ved å signere denne blanketten/fullmakten gir undertegnede herved ugjenkallelig fullmakt til Forvalter, eller den vedkommende utpeker, til på mine/våre vegne å tegne det tildelte antall aksjer som utstedes av Fondet i samsvar med generalforsamlingens forutsatte beslutning, og til å gjennomføre enhver handling på vegne av Bestilleren som Forvalter etter sitt diskresjonære skjønn anser som nødvendig for å gjennomføre Emisjonen. Dersom generalforsamlingen ikke fatter vedtak om å utstede aksjer til Bestiller innen 1. november 2026 faller denne fullmakten bort.

9.2 Overføringsfullmakt til Fondet: Undertegnede gir herved Fondet eller den Fondet utpeker en ugjenkallelig fullmakt til å overføre Tegningshonorar innbetalt til Fondets konto i henhold til punkt 4 ovenfor, til den relevante Ordremottaker.

9.3 Løpende fullmakt til Forvalter: Undertegnede gir med dette en ubetinget og ugjenkallelig fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, til å møte på Fondets ordinære og/eller ekstraordinære generalforsamlinger og avgi stemme for undertegnedes aksjer for enhver beslutning som Forvalter finner nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av blant annet: enhver aksjeemisjon frem til utløpet av Emisjonsperioden (herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd i henhold til pris og øvrige vilkår fastsatt av Styret, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, fravikelse av fortrinnsrett for eksisterende aksjonærer, mv.); valg av nye styremedlemmer; vedtakelse av årsregnskap; vedtektsendringer; godkjennelse av mellombalanser mv.; alle former for utdelinger av kapital; kapitalnedsettelse; avvikling av Fondet i forbindelse med avvikling av Hovedfondet eller etter salg av samtlige av Fondets aksjer i Hovedfondet; vedtak om forlengelse av Fondets levetid; samt andre beslutninger som hører til generalforsamlingen. Styret skal i enhver henseende utpekes av Forvalter og skal være identisk med styret i Hovedfondet. Fullmakten gjelder også (i) rett til å motta innkalling på undertegnedes vegne (i tillegg til at undertegnede selv mottar slik innkalling) til enhver generalforsamling som avholdes for å beslutte ethvert forhold i tråd med fullmakten; samt (ii) undertegnedes aksjer i Fondet som ikke er registrert (men ervervet er meldt og godtgjort), jf. aksjeloven § 4-2.

Uavhengig punkt 9.3 ovenfor skal beslutning i Fondets generalforsamling om å selge alle Fondets aksjer i Hovedfondet forelegges aksjonærene i Fondet for avstemning og skal kreve tilslutning av minst 2/3 av aksjene og stemmene i Fondet. Videre skal aksjonærene i Fondet (hvis aktuelt) gis adgang til å stemme over forlengelse av levetiden til Hovedfondet i henhold til bestemmelsene om dette i aksjonæravtalen for Hovedfondet. Aksjonærer som ikke har avgitt stemme innen nærmere fastsatt frist (som ikke skal være mindre enn 10 virkedager) skal anses å ha stemt for slike beslutninger.

10. Aksept for betaling av honorar til distributør: Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker. Disse tjeneste inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Fondet og Hovedfondet (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til Swiss Life sin investorportal. Det løpende distribusjonshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til Bestiller.

Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Fondets verdijusterte egenkapital per 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

11. Konfidensialitet: Undertegnede påtar seg herved å ikke, og skal gjøre alle rimelige og fornuftige tiltak for å sikre at personer forbundet med eller relatert til undertegnede ikke skal, avsløre, utgi eller på annen måte formidle til noen eller benytte til skade for Fondet eller Hovedfondet, noen annen aksjonær eller investor, eller underliggende porteføljeselskap i Hovedfondet, konfidensiell informasjon eller opplysninger som, på grunn av undertegnedes forhold til eller deltagelse i Fondet, har kommet til undertegnedes kunnskap om (i) Fondets, Hovedfondets eller noe underliggende porteføljeselskaps virksomhet og aktiviteter av enhver art; eller (ii) noen mulig forestående, faktisk eller tidligere investering, med mindre undertegnede er lovpålagt å gi slik informasjon eller er uttrykkelig pålagt å gi slik informasjon av en børs eller offentlig instans eller informasjonen er offentlig kjent eller tilgjengelig (med mindre dette skyldes et brudd på denne bestemmelse). Undertegnede er kjent med at selskaper i Swiss Life-konsernet kan benytte informasjon om Fondet, Hovedfondet og/eller underliggende porteføljeselskaper på sin hjemmeside og i annet markedsføringsøyemed der dette anses hensiktsmessig.

12. Lojal etterlevelse: Undertegnede forplikter seg til å etterleve sine plikter etter Bestillingsblanketten og vedtektene til Fondet på en lojal måte, herunder å ikke under noen omstendighet søke å trekke tilbake avgitte fullmakter. Ved motstrid mellom Bestillingsblanketten og vedtektene til Fondet skal Bestillingsblanketten gå foran så langt lov tillater.

13. Overdragelse av aksjer; tiltredelse av forpliktelser: Undertegnede skal ikke ha forkjøpsrett ved eierskifte eller fortrinnsrett ved emisjoner i Fondet. Undertegnede kan videre selv kun overdra aksjer til ny aksjonær som har påtatt seg samtlige av undertegnedes forpliktelser etter denne Bestillingsblanketten senest på overdragelsestidspunktet gjennom slik skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Overdragelse forutsetter videre at erverver av aksjene innfrir krav til informasjon og dokumentasjon som er påkrevd for at Ordremottaker skal overholde sine forpliktelser i henhold til hvitvaskingsloven og andre regelverk.

Bestiller har under ingen omstendighet rett til å kreve sine aksjer innløst eller kreve noen annen aksjonærs aksjer innløst eller ervervet i henhold til aksjeloven § 4-24–4-26 eller på noe annet grunnlag.

14. Kostnader i Fondet: Undertegnede er kjent med avtalene Fondet kan eller skal inngå med Swiss Life-selskaper og tredjeparter som angitt i Prospektet. Undertegnede er videre innforstått med at Fondet selv skal dekke alle kostnader påløpt i forbindelse med stiftelsen og etableringen av Fondet, samt alle kostnader og honorarer relatert til enhver aksjeemisjon (herunder blant annet utarbeidelse av informasjonsmemorandum/prospekter, avtaleverk, VPS-registrering, honorar til tilrettelegger, mv.)

Fondets virksomhet skal drives for selskapets egen regning og risiko. Fondet er ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er bl.a. utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), styrehonorarer, utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter, kostnader til trykk og layout, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk mv.

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokeres forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

15. Levetid: Fondet skal leve parallelt med og oppløses samtidig med Hovedfondet. Fondet vil imidlertid oppløses tidligere hvis Fondets generalforsamling med 2/3 flertall av total aksjekapitalen i Fondet vedtar et salg av alle Fondets aksjer i Hovedfondet.

16. Endringer: Endringer i Bestillingsblanketten krever Forvalters skriftlige forhåndssamtykke. Forvalter kan ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter på ethvert tidspunkt med bindende virkning for samtlige bestillere (inkludert undertegnede) hvis Forvalter har innhentet samtykke til slik endring fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter.

17. Ansvarsbegrensning: Fondet, Hovedfondet, Forvalter og deres respektive styremedlemmer og ansatte til enhver tid skal kun kan holdes ansvarlig for direkte tap som skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

18. Øvrige bestemmelser: Samtlige av undertegnedes forpliktelser etter Bestillingsblanketten skal gjelde overfor og skal kunne gjøres gjeldende og håndheves av både Fondet, Forvalter og Ordremottaker (uavhengig av om disse kontrasignerer blanketten).

Denne Bestillingsblanketten skal reguleres av norsk lov og Oslo tingrett skal være eksklusivt verneting for eventuelle konflikter relatert til eller med utspring i Bestillingsblanketten.

19. Forpliktende underskrift

Forpliktende underskrift: _____ Dato: _____ (må være datert i Bestillingsperioden)

Tegneren må være myndig. Når det undertegnes på vegne av foretak eller i henhold til fullmakt, skal dokumentasjon i form av firmaattest eller fullmakt vedlegges. Blanketten er bindende for Bestilleren uavhengig av om den kontrasigneres.

Fylles ut av Ordremottaker:

Blanketten sendes til:	Kontaktperson:
Adresse	E-postadresse
Andre merknader:	

SHAREHOLDERS' AGREEMENT

RELATING TO

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

6th of December 2024

TABLE OF CONTENT

1 DEFINITIONS AND CONSTRUCTION 3

2 THE FUND 8

3 ADMISSION OF INVESTORS 11

4 COMMITMENTS 12

5 OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND 14

6 INVESTMENT MATTERS 18

7 FEES AND EXPENSES 20

8 DISTRIBUTIONS 23

9 ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS VALUATIONS AND ESG REPORTING 25

10 REMOVAL OF MANAGER 26

11 TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS 27

12 INVESTOR COMMITTEE 28

13 DEFAULT 29

14 TERMINATION AND LIQUIDATION 30

15 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY 30

16 MISCELLANEOUS 31

Schedule 1 – Investment Guidelines
Schedule 2 – Management Agreement
Schedule 3 – Illustration of distribution mechanism
Schedule 4 – Summary of main valuation principles
Schedule 5 – ESG Policy of the Fund

THIS SHAREHOLDERS' AGREEMENT (the "**Agreement**") is dated [=date] 2024 and made between:

(1) Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, a Norwegian private limited company with registered number 932 055 384 and having its registered office at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Fund**");

(2) Swiss Life Asset Managers Funds AS, a Norwegian private limited company with registered number 891 055 722 and having its registered office at Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Manager**"); and

(3) such persons that from time to time have entered into this Agreement or acceded to this Agreement by executing a Subscription Agreement that has been accepted by the Manager.

INTRODUCTION

(A) The Fund was established as a Norwegian private limited company on 17 August 2023 pursuant to the Norwegian Private Limited Companies Act of 13 June 1997 no. 44, principally to carry out the activities and affairs of an investor, as further set out herein.

(B) This Agreement sets out the terms that shall apply between the shareholders of the Fund and between the shareholders and the Fund.

NOW IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1 DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following terms and expressions shall have the meanings shown:

"**A Share(s)**" means A shares in the Fund;

"**Additional Amount**" has the meaning set forth in Clause 3.3.1(c);

"**Agreement**" means this shareholders' agreement including all appendices, as amended from time to time;

"**AIFM Act**" means the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28, and any current or future regulations thereof promulgated thereunder;

"**Articles**" means the Fund's articles of association, as amended from time to time;

"**Assessed Value**" means the fair market value of the Fund Assets as per the relevant date, as determined by the Auditors or, if so requested by the Manager, a third party appraiser approved by the Investor Committee;

"**Asset(s)**" means any property projects fully or partly owned by a Portfolio Company;

"**Associate**" means any corporation or undertaking which in relation to the person concerned is (directly or indirectly) a holding company or a parent undertaking or a subsidiary or a subsidiary of any such holding company or parent undertaking;

"**Auditors**" means the firm appointed by the Board from time to time to act as auditors of the Fund;

"**B Share(s)**" means B share(s) in the Fund;

"**Board**" means the board of directors of the Fund, from time to time;

"**Bridging Investment**" has the meaning set forth in Clause 6.5;

"**Business Day**" means a day (not being a Saturday or Sunday or a public holiday) on which banks are generally open for business in Norway;

"**Business Management Agreement**" means the agreement between the Fund and the Business Manager, appointing the Business Manager as the business manager of the Fund, as amended or substituted from time to time;

"**Business Manager**" means Swiss Life Asset Managers Business Management AS as business manager (Norwegian: "forretningsfører") of the Fund, or such other person(s) as may be appointed by the Board from time to time to act as business manager(s) of the Fund;

"**C Share(s)**" means C Share(s) in the Fund;

"**Capital Contribution**" means, in relation to an Investor, the amount contributed by such Investor to the Fund;

"**Closing Arrangement Fee**" has the meaning set forth in the Management Agreement;

"**Commitment**" means, in relation to an Investor, the amount irrevocably committed by it to the Fund, whether or not such amount has been advanced in whole or in part and whether or not it has been repaid to the Investor in whole or in part;

"**Companies Act**" means the Norwegian Private Limited Companies Act of 13 June 1997 no. 44;

"**Confidential Information**" has the meaning set forth in Clause 16.2.1;

"**Covered Individual**" means any former or existing officer, director, shareholder, agent, member, adviser, consultant, representative, partner or employee of the Manager, any Group Company or any Associate thereof, a Nominated Director, a director of the Board or any member of the Investor Committee (and each Investor who is represented by such member, but only in respect of such member's role as a member of the Investor Committee);

"**Covered Person**" means any of the Manager, any Group Company, their Associates and any of the Covered Individuals;

"**Defaulting Investor(s)**" has the meaning set forth in Clause 4.3.1;

"**Depositary**" means VIEW Procurator AS as depositary (Norwegian: "depotmottaker") of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as depositary of the Fund;

"**Drawdown Notice**" means a drawdown notice issued by the Manager to the Investors, in such form as the Manager may determine from time to time, in accordance with Clause 4.2.2;

"**Equity Profit Interest**" has the meaning set forth in Clause 8.1.1;

"**ESG Policy**" means the ESG Policy of the Fund, as amended from time to time, the current version of which is attached hereto as Schedule 5;

"**Feeder Fund(s)**" means one or more collective investment vehicles established for the purpose of investing substantially all of their investable assets in the Fund;

"**Final Closing Date**" means the date upon which the last Investor is admitted to the Fund or increases its Commitment pursuant to Clause 3;

"**First Closing Date**" means the date upon which the first Investor (other than any Group Company) is admitted to the Fund;

"**Follow On Investment(s)**" means Investments in or related to existing Portfolio Companies (including, for the avoidance of doubt, acquisition by the Fund of additional ownership interest in existing Portfolio Companies);

"**Fund**" has the meaning set forth in the recitals hereof;

"**Fund Assets**" means all or any of the assets of the Fund including, for the purposes of this Agreement, the amount of any Undrawn Commitment;

"**General Meeting**" means any general meeting (Norwegian: "generalforsamling") of the shareholders of the Fund, whether ordinary or extraordinary and whether held as a physical meeting or in any other manner permitted by the Companies Act;

"**Group**" means, as the case may be, the Manager and each and every one of Swiss Life Asset Managers, Swiss Life Asset Managers Funds AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Swiss Life Asset Managers Property Management AS and any Associate thereof (and "**Group Company**" and "**member of the Group**" means any of the foregoing);

"**Initial Drawdown**" means, in relation to each Investor, the first drawdown of its Commitment, which shall be in the amount determined by the Manager;

"**Interest**" means the interest of an Investor in the Fund including its Shares and its Commitment and all other rights and obligations which it has in the Fund;

"**Investment(s)**" means investment(s) acquired by the Fund (directly or indirectly) including, but not limited to, shares, interest in shareholder loans, convertible loan stocks, interest or participations or commitments in limited companies or limited partnerships, and other securities and equity interests and derivatives thereof of whatever kind of any person;

"**Investment Guidelines**" means the investment policy for the Fund as set out in Schedule 1;

"**Investment Period**" has the meaning set forth in Clause 6.2.1;

"**Investor(s)**" has the meaning set forth in the recitals hereof, and shall, for the avoidance of doubt, furthermore include the Manager in respect of the Sponsor Commitment, any additional Commitment undertaken by the Manager and the Commitment from the Manager's employees (in connection with their one-time Commitment in the Fund for allocation of C Shares);

"**Investor Committee**" has the meaning set forth in in Clause 12;

"**Investors' Consent**" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate more than 50 per cent of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"**Investors' Extraordinary Consent**" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 2/3 of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"**Investors' Special Consent**" means the written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 75 per cent of the Total Commitments (excluding the Sponsor Commitment);

"**Key Person**" has the meaning set forth in Clause 5.8;

"**Management Agreement**" means the agreement between the Fund and the Manager, appointing the Manager as manager of the Fund, as amended or substituted from time to time, a copy of which (as per the date of this Agreement) is attached as Schedule 2;

"**Management Fee**" means the management fee that the Manager is entitled to receive pursuant to the Management Agreement, which shall be as set out in Clause 7.3;

"**Manager**" means Swiss Life Asset Managers Funds AS as manager of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as manager of the Fund;

"**NAV**" means the net asset value of the Fund calculated in accordance with Clause 9.3;

"**New Investors**" means Investors admitted to the Fund after the First Closing Date in accordance with Clause 3;

"**NOK**" means Norwegian Kroner, the lawful currency of Norway;

"**Nominated Director**" means any person nominated by the Fund or the Manager or any of their Associates to be a director (or equivalent) of any Portfolio Company;

"**Norwegian Overdue Interest Rate**" means the interest rate set by the Norwegian Ministry of Finance (Finansdepartementet) from time to time under the Act relating to Interest on Overdue Payments, etc. of 17 December 1976 no. 100 and the current or future regulations thereof promulgated thereunder;

"**Portfolio Company**" means any corporation, partnership, limited company, organisation or other entity of any type in respect of which the Fund, directly or indirectly, holds Investments;

"**Power of Attorney**" means the power of attorney set forth in Clause 5.5;

"**Preferred Return**" means for each Investor such amount as is equal to 6.0 per cent per annum (not compounding) on the daily amount of (i) its Capital Contributions, less (ii) any amounts distributed or deemed distributed to such Investor from the Fund, as calculated on the basis of a 365 day year and as if the Capital Contributions were made on the date they were due in accordance with the relevant Drawdown Notices;

"**Relevant Closing**" has the meaning set forth in Clause 3.3.1;

"**Relevant Investment Opportunity**" has the meaning set forth in Clause 5.6.4;

"**SFDR**" means Regulation (EU) 2019/2088;

"**Share**" means a share in the Fund, regardless of share class;

"**Side Letter**" has the meaning set forth in Clause 16.6;

"**Sponsor Commitment**" has the meaning set forth in Clause 2.8;

"**Sub-Fund(s)**" means any sub-fund of the Fund established by the Manager, which has a similar or more narrow investment mandate than the Fund;

"**Subscription Agreement**" means a subscription agreement, form of adherence or similar document regarding admission to the Fund, in such form as may be determined by the Manager from time to time;

"**Subscription Period**" means the period commencing on the First Closing Date and ending on the date falling 12 months after the First Closing Date (provided that the Manager may extend the period with up to six months in total or end the period at an earlier date);

"**Swiss Life Asset Managers**" means Swiss Life Investment Management Holding AG, its Norwegian holding companies, and any direct or indirect subsidiaries thereof;

"**Target Market**" means commercial real estate investments in the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden);

"**Taxation**" means any form of taxation together with any interest, charges or penalties thereon and any reasonable costs incurred in resisting claims therefor;

"**Term**" has the meaning set forth in Clause 2.5;

"**Total Commitments**" means the aggregate for the time being of all of the Commitments;

"Transaction Fees" has the meaning set forth in the Management Agreement;

"**Undrawn Commitment**" means, in relation to an Investor, the amount of its Commitment which, at the relevant time, remains available for drawdown pursuant to Clause 4 (including amounts subject to re-contribution pursuant to Clauses 8.5 and 8.7); and

"**VAT**" means any value added tax or sales tax applicable in any country.

1.2 Construction

1.2.1 References to the parties, Clauses and Schedules are respectively to the parties to, the clauses of and the schedule(s) to this Agreement.

1.2.2 Unless the contrary intention appears:

(a) words importing the masculine gender include the feminine and words importing the feminine gender include the masculine;

(b) words in the singular include the plural and words in the plural include the singular;

(c) references to persons shall include individuals, estates, corporations, general partnerships, limited partnerships, limited liability partnerships, joint-stock partnerships, limited companies, limited liability companies, trusts, associations, organizations and any other entity of any type;

(d) references to the word "include" or "including" (or any similar term) are not to be construed as implying any limitation and general words introduced by the word "other" (or any similar term) shall not be given a restrictive meaning by reason of the fact that they are preceded or followed by words indicating a particular class of acts, matters or things; and

(e) references to the word "discretion" shall be construed as the relevant person being entitled to determine in its sole and absolute discretion whether the relevant action shall be taken or resolutions made.

1.2.3 References to statutory provisions, enactments or EU or EC directives shall include references to any amendment, modification, extension, consolidation, replacement or re-enactment of any such provision, enactment or EU or EC directive (whether before or after the date of this Agreement) and to any regulation, instrument or order or other subordinate legislation made under such provision, enactment or EU or EC directive.

1.2.4 If any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable by any judicial or other competent authority, all other provisions of this Agreement will remain in full force and effect and will not in any way be impaired. Furthermore, if any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable but would be valid or enforceable if some part of the provision were deleted, the provision in question will apply with the minimum modifications necessary to make it valid and enforceable.

2 THE FUND

2.1 Nature

The Fund is a Norwegian private limited company (Norwegian: "aksjeselskap") established pursuant to the Companies Act and is a closed-ended alternative investment fund pursuant to the AIFM Act.

2.2 Purpose

The principal purpose of the Fund is to carry on the activities and affairs of an investor and in particular by primarily investing within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

2.3 Name and registered office

2.3.1 The name of the Fund shall be "Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS" or such other name as the Board may in its discretion determine from time to time, provided that the name of the Fund shall cease to include "Swiss Life Asset Managers", or any abbreviations thereof, should the Manager no longer be a member of the Group.

2.3.2 The registered office of the Fund shall be at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway or at such other address at the Board may in its discretion determine from time to time.

2.4 Shares and shareholders

2.4.1 Following the first drawdown of Commitments in the Fund, there shall be three classes of Shares consisting of A Shares, B Shares and C Shares. The A Shares, B Shares and C Shares will have equal rights in all respects, except that: (a) the B Shares will carry the right to appoint the Board and to receive the Equity Profit Interest (in addition to the ordinary distributions which are received by A Shares, B Shares and C Shares); (b) no person holding only A Shares will (alone or together with Associates or entities they are otherwise acting in concert with) be entitled to vote for more than 89 per cent of the share votes in the Fund and any votes in excess thereof will for as long as such excess exists be transferred to and attached to the B Shares; and (c) C Shares will be entitled to a 50 per cent reduction in Management Fee, to be applied on such amount to be paid to the Manager in accordance with Clause 7.3. Additionally, C Shares will not be subject to Equity Profit Interest, cf. Clause 8.1.1.

2.4.2 The Investors (except the Manager in respect of the Sponsor Commitment) shall subscribe for A Shares only and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of their Commitments. The Manager shall subscribe for B Shares and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of the Sponsor Commitment. The C Shares shall only be subscribed by employees of the Manager and/or its Associates and such subscription will be made on a one time only-basis on or around the First Closing Date. Notwithstanding any other provision in this Agreement or any Side Letter, the rights pertaining to C Shares shall not be available to any other investors.

2.4.3 The Manager may, in its discretion, resolve to create new classes of shares in the Fund for the purpose of incorporating rights of one or more Investors pursuant to Clause 16.6, facilitating Feeder Funds' Commitments or establishing currency denomination or hedging arrangements for one or more Investors. Any costs related to establishing and maintaining any such denomination or hedging arrangements shall be borne directly or indirectly by Investors holding shares in the relevant denomination or hedging share class. Other than what is necessary to ensure an appropriate denomination or hedging mechanism, holders of shares of any such new share classes shall invest on substantially the same terms as the holders of A Shares.

2.4.4 The Board may determine from time to time that the Shares shall be registered with Euronext Securities Oslo (Verdipapirsentralen) or another securities register deemed appropriate by the Board.

2.4.5 The Board and the Manager shall from to time be entitled to make such amendments to the number and value of the Shares in the Fund as deemed appropriate to achieve the intentions of this Agreement.

2.5 Term

Subject to Clause 14.1, the term of the Fund shall continue for a period of seven years after the end of the Investment Period (as extended pursuant to Clause 6.2.1, if applicable) (the "**Term**"). Investors may by an Investors' Extraordinary Consent give their consent to an extension of the Term if proposed by the Board, by up to four years (through up to two extensions of two years each).

2.6 Currency

2.6.1 All contributions by and distributions to the Investors and all accounts of the Fund shall be made or prepared (as the case may be) in NOK. However, in exceptional cases where it has

become impossible or materially adverse to convert income or proceeds of the Fund into NOK, the Manager may determine that the Investors shall receive such income or proceeds in their original currencies instead (and any such distributions shall for accounting purposes be translated into NOK at the rate of exchange determined to be appropriate by the Board).

2.6.2 The Fund may make Investments in other currencies than NOK and the Manager may determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into currency hedging transactions in connection therewith. The Manager may also determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into interest swaps.

2.7 Limitations on Commitments

2.7.1 The minimum Commitment of an Investor shall be NOK 10 million, or such lesser amounts as the Manager determines in its discretion.

2.7.2 The Total Commitments of the Fund (excluding for this purpose the Sponsor Commitment) shall not exceed NOK 3,000,000,000. The Fund may have Total Commitments of lesser amounts (i.e. between NOK 0 and NOK 3,000,000,000) and such lesser amounts of Total Commitments will not entitle any Investor to cancel their subscription or Commitment or otherwise withdraw from the Fund.

2.8 Sponsor Commitment

The Manager will directly or indirectly invest an amount in the Fund equal to at least 1 per cent of the Total Commitments (the "**Sponsor Commitment**") and shall unless otherwise provided in this Agreement be treated as an Investor in respect of such Commitment for all purposes of this Agreement. Control over the Sponsor Commitment is subject to Clause 2.9. References in this agreement to the Manager as holder of B Shares and recipient of any Equity Profit Interest, shall be understood as a reference to all entities holding B Shares.

2.9 Change of control over the Sponsor Commitment and/or the Manager

2.9.1 Any transfer of more than 25 per cent of the ownership to the Sponsor Commitment to any person that at the time of such acquisition is not a principal, founder, current or new owner and/or employee of any member of the Group or founder, heir or investment vehicle of any of the foregoing, shall require an Investors' Extraordinary Consent. Such consent shall for the avoidance of doubt not be required for any transfer of the Sponsor Commitment to any entity controlled by Swiss Life Asset Managers.

2.9.2 Any transfer of more than 49 per cent of the shares or votes in the Manager to any person that at the time of such acquisition is not a principal, founder, current or new owner and/or employee of any member of the Group, heir or investment vehicle of any of the foregoing, shall require an Investors' Extraordinary Consent. Such consent shall for the avoidance of doubt not be required for any transfer of the Manager to any entity controlled by Swiss Life Asset Managers.

2.9.3 Notwithstanding the above, the Manager undertakes to notify the Investor Committee of any change in ownership as mentioned in Clause 2.9.1 or 2.9.2 exceeding 10 per cent.

2.10 Limitation on liability

The Investors will have no liability for the debts, liabilities or obligations of the Fund, except as provided in this Agreement or the Companies Act. Pursuant to section 1-2(1) of the Companies Act the Investors will not be liable to the Fund's creditors for the obligations of the Fund.

3 ADMISSION OF INVESTORS

3.1 General

3.1.1 The Fund is seeking Commitments from professional investors (as defined in the AIFM Act) who will, upon acceptance by the Manager of their respective Subscription Agreements, become Investors and parties to this Agreement. The Manager may in its discretion accept or reject any prospective Investor and its Subscription Agreement.

3.1.2 The Investors acknowledge that the Manager may in its discretion determine to seek approval for marketing of the Fund to non-professional investors (as defined in the AIFM Act).

3.1.3 No Investor will have any preferential right to increase its respective Commitment or otherwise to Shares in the Fund.

3.2 Further Investors and Commitments

During the Subscription Period, the Manager may from time to time admit further Investors to the Fund or permit existing Investors to increase their Commitments (in which case they shall be treated as New Investors with respect to the Commitment increase amount for purposes of this Clause 3). After the Subscription Period, no further Commitments shall be accepted and new Investors shall only be admitted pursuant to Clause 11.

3.3 Closing adjustments

3.3.1 New Investors shall participate in the Fund as if they were admitted to the Fund on the First Closing Date. Each New Investor shall therefore as part of its Initial Drawdown (the "**Relevant Closing**") contribute an amount to the Fund equal to:

(a) the amount of its Commitment which it would have been required to pay in relation to its indirect share of the Management Fee if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as the Management Fee which would have been payable in respect of the New Investor's Commitment for the period from the First Closing Date until and including the Relevant Closing as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus

(b) the amount of its Commitment which it would have been required to pay (in addition to its indirect share of the Management Fee) if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as its share of all amounts paid in to the Fund by existing Investors prior to the Relevant Closing less all amounts payable as Management Fee in respect of such existing Investors' Commitments prior to Relevant Closing calculated as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus

(c) an additional adjustment amount equal to an interest on the amount set out in (b) equal to six percentage points p.a. from the date each portion of such amount would have been paid in to the Fund by the New Investor (the "**Additional Amount**"); less

(d) the sum of any distributions that the New Investor would have been entitled to receive prior to the Relevant Closing if it participated as an investor in the Fund from the First Closing Date (provided that any amounts under this sub-clause (d) shall not reduce the amount to be contributed pursuant to sub-clause (a) above).

3.3.2 The Manager may, in its sole discretion, determine to vary the rate of the Additional Amount if there has been a material event which in the Manager's view would justify a different valuation and therefore a higher or lower Additional Amount (but for the avoidance of doubt, the Manager will not be obliged to make any such adjustment). Any Additional Amount will be in addition to, and not part of, the New Investor's Commitment.

3.3.3 The amounts paid by a New Investor to the Fund pursuant to Clause 3.3.1 will be allocated as follows by the Fund: (i) the amounts set out in Clause 3.3.1(a) will be allocated and paid to the Manager; (ii) the sum of the amounts set out in Clause 3.3.1(b) – 3.3.1(d) will be allocated and distributed to the existing Investors that were admitted to the Fund prior to the Relevant Closing.

3.3.4 Any distributions, whether due to a closing adjustment or due to distributions related to any Portfolio Company, received by an Investor after the First Closing Date but prior to the Final Closing Date (or as a closing adjustment in connection with the closing on the Final Closing Date) will be added to the Undrawn Commitment of such Investor and will be available for further drawdowns.

3.3.5 The Manager may adjust the amounts payable pursuant to Clause 3.3.1 to the extent determined to be necessary by the Manager so that all Investors have the same Undrawn Commitments (in percentage terms) in proportion to their respective Commitments after the relevant closing. The Manager may determine to defer any drawdowns or distributions caused by any closing after the First Closing Date until the Final Closing Date or pending a future Drawdown Notice. The Manager may effect the adjustments pursuant to this Clause 3.3 through set-offs and/or establishment of receivables where determined to be efficient by the Manager.

3.3.6 For the avoidance of doubt, the Additional Amount will when distributed to Investors constitute a distribution on equity and not interest, and the term "interest" is used in this Clause 3.3 for convenience only.

4 COMMITMENTS

4.1 General

Each Investor shall be required to make Capital Contributions to the Fund up to an aggregate amount equal to its Commitment. The Manager may furthermore require each Investor to re-contribute distributions pursuant to Clause 8.7 and distributions that are attributable to amounts referred to in Clause 8.5.

4.2 Drawdown and payment of Commitments

4.2.1 The Investors shall make their Capital Contributions (pro rata to their respective Commitments) in such tranches and on such dates as are specified in Drawdown Notices issued by the Manager from time to time, subject to not less than 10 Business Days' notice provided that the Initial Drawdowns may have such shorter notice period as is notified to the Investors in connection with their admission to the Fund.

4.2.2 Each Drawdown Notice shall include the following minimum information:

(a) the amount of Capital Contribution required to be made by the addressee Investor;

(b) the aggregate amount of Capital Contributions required to be made by the Investors at such time;

(c) details of the bank account into which payment shall be made;

(d) the payment deadline; and

(e) an indication of the intended purpose of the drawdown (for the avoidance of doubt, the Manager may limit the information disclosed as required by confidentiality agreements or to the extent otherwise deemed by the Manager to be in the Fund's interest).

4.2.3 Capital Contributions shall be made as share contributions through share capital increases, in which A Shares are issued to Investors (or the capital on existing A Shares is increased). The Board will determine the detailed terms of such capital increases including the amount and subscription price of A Shares to be issued with binding effect on the Investors and the Manager will procure that the Investors are represented (by such person(s) as the Manager designate(s) from time to time) at the applicable General Meeting and that A Shares are subscribed on their behalf on the basis of the Power of Attorney. For the avoidance of doubt, no Investor will have any preferential rights to Shares.

4.2.4 The Fund shall be entitled to deploy Capital Contributions as soon as they have been made to the Fund. An Investor may not set off claims against the Manager or the Fund against its obligation to make Capital Contributions, unless the Board gives its consent.

4.3 Failure to comply with a Drawdown Notice

4.3.1 If any Investor fails to advance to the Fund the amount that is the subject of a Drawdown Notice on or before the date of expiry of such Drawdown Notice (the "**Defaulting Investor**"), the Manager shall give notice to such Defaulting Investor requiring it to remedy such default within five Business Days from the date of such additional notice from the Manager. The Defaulting Investor shall be obliged to pay interest to the Fund on the amount outstanding at the Norwegian Overdue Interest Rate, for the period from the date of expiry of the Drawdown Notice up to the date of payment.

4.3.2 If the Defaulting Investor has not remedied such default and paid all interest at the expiry of five Business Days from the date of the Manager's notice, the Manager may determine to:

(a) offer the Defaulting Investor's Interest to the non-defaulting Investors at a price equal to the net asset value of such Interest less a discount of 20 per cent. If more than one non-defaulting Investor desires to purchase such Interest, the Interest shall be allocated pro rata based on Commitments. To the extent that the Defaulting Investor's Interest is not purchased by non-defaulting Investors, the Manager may offer such Interest to any third party at the same price;

(b) terminate the Defaulting Investor's right to vote for its Interest, and, if applicable appoint members to the Investor Committee;

(c) suspend the Defaulting Investor's right to receive any distributions from the Fund and retain any amounts that would otherwise have been distributed;

(d) reduce the Total Commitments through cancellation of the Defaulting Investor's Interest (including Capital Contribution, Commitment and Shares with related rights); and/or

(e) require the Defaulting Investor to pay liquidated damages to the Fund in amount equal to the Undrawn Commitment of such Defaulting Investor.

4.3.3 The Manager shall be authorised to, on behalf of the Defaulting Investor, take such steps and enter into such agreements and execute such other documents, as the Manager deems necessary or appropriate in connection with the measures described in this Clause 4.4.

4.3.4 The Fund shall in no case be obliged to make any payments to the Defaulting Investor unless and until (a) all costs, expenses and losses (including the outstanding payments of the Defaulting Investor's Commitment) incurred by the Fund or any Investor have been fully recovered; and (b) the other Investors have received payments from the Fund equal to their respective Capital Contributions plus the Preferred Return. The Defaulting Investor shall remain liable for any costs, expenses and losses that are not covered following a sale of its Interest or reduction of its Commitment, and shall in addition forthwith on demand pay to the Fund all liabilities related to its Interest that are not assumed by a transferee in connection with a sale. In addition to the aforementioned the Manager shall be entitled to take such steps as the Manager deems necessary (taking into account the interests of the Fund) to enforce the Defaulting Investor's payment obligation.

4.3.5 The abovementioned remedies shall not limit the Defaulting Investor's liability to compensate the Fund for any (direct and indirect) economic loss incurred by the Fund or to compensate the non-defaulting Investors for any (direct and indirect) economic loss incurred by any of them as a result of the Defaulting Investor's breach.

4.3.6 Any default or non-compliance by an Investor in respect of a Drawdown Notice does not release the other Investors from their obligation to make payments in accordance with a Drawdown Notice. Furthermore, the Manager may issue further Drawdown Notices to the non-Defaulting Investors to cover the shortfall caused by any Defaulting Investor.

4.4 Cancellation of Undrawn Commitments

The Manager may in its discretion, after expiry of the Investment Period, determine that part or all of the Undrawn Commitments shall be cancelled on a pro rata basis.

5 OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND

5.1 Board

5.1.1 The directors of the Board shall be appointed by the Manager (as holder of the B Shares) and will consist of personnel of the Manager and/or other Group Companies.

5.1.2 The Board shall have the responsibility for and full authority (to the extent not delegated by the Board) to carry out the management of the Fund and its business. The Board shall be entitled to appoint such delegates and advisors as the Board deems appropriate or necessary in connection with the business of the Fund.

5.1.3 The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund as further set out in Clause 5.2.

5.1.4 The Board shall have oversight of and review the Manager's compliance with its responsibilities and duties in respect of the Fund, shall use its reasonable endeavours to procure the performance by the Manager of its obligations pursuant to the Management Agreement and shall be obliged to enforce the terms thereof against the Manager.

5.1.5 For the avoidance of doubt, the Board shall not make decisions that have been delegated by it to the Manager, for as long as such delegation is in effect, concerning investments or realisations by the Fund and the management of the Fund.

5.2 Appointment, role and ownership of the Manager

The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund for purposes of the AIFM Act, subject to the terms of this Agreement and the Management Agreement. The Manager shall thus have the responsibility for and authority to take such actions and make such determinations as are necessary or appropriate to carry out:

(a) the portfolio management and risk management of the Fund; and

(b) the valuation of the Fund Assets and, without limiting sub-clause (a) above, all such other responsibilities as have been delegated to the Manager in this Agreement or the Management Agreement.

5.3 Restrictions on Investors

The Investors (other than the Manager and the owners of C Shares in their capacity as employees of the Manager or its Associates, but not in their capacity as Investors) shall take no part in the operation of the Fund or the management or control of its business and affairs, and shall have no right or authority to act for the Fund.

5.4 General Meetings

5.4.1 Ordinary General Meetings shall be held annually in accordance with the Companies Act. Further General Meetings shall be held when required pursuant to the Companies Act or to give effect to the provisions of this Agreement, or when otherwise determined by the Board.

5.4.2 The Investors will be represented at the General Meetings on the basis of the Power of Attorney and shall not themselves cast votes at the General Meetings.

5.5 Power of Attorney

5.5.1 Each Investor hereby irrevocably and unconditionally authorises the Manager (and such sub-representatives as the Manager appoints from time to time), without a right of instruction for the Investor, to:

(a) represent the Investor at any General Meeting held in relation to any of the following matters, and there to vote for the Investor's Shares in favour of any resolution proposed by the Board or the Manager for:

(i) carrying out capital increases or other capital changes in the Fund in accordance with the intentions of this Agreement (including resolutions regarding amendments to the Articles, capital increases against contribution in kind or cash, issue of authorisation to the Board to carry out capital increases against issue of shares, approval of interim balances and any form of distributions, and capital

reductions for the purpose of making distributions or adjusting the number of shares or share capital);

(ii) establishment of new companies and/or reorganisation of existing companies (including any Portfolio Company, holding company or subsidiary of the Fund) for the purpose of achieving a necessary or appropriate organisation of the shareholders' investments or the Fund's business;

(iii) sale of any or all Portfolio Companies;

(iv) approval of any distributions from the Fund, including, but not limited to, by way of dividends, capital reductions or otherwise;

(v) approval of annual accounts and interim balance sheets;

(vi) election of Auditors;

(vii) election of Board;

(viii) registration of the Shares in a securities register (if deemed appropriate by the Board, cf. Clause 2.4.4);

(ix) such other matters as are consistent with the intentions of the Agreement or appropriate to carry out the purpose and objective of the Fund;

(b) subscribe for Shares on the Investor's behalf in any capital increase carried out in connection with drawdowns of the Investor's Commitment;

(c) receive notice of any General Meeting at the Investor's behalf; and

(d) transfer Shares between the Subscriber and/or the Fund, the Manager or other Investors (including entering into contract notes and giving and receiving notices related thereto) for purposes of carrying out closing(s) in the Fund, either as a substitute for or in addition to subscribing for Shares, provided that any such transfer in the Manager's discretion is consistent with and appropriate in order to fulfil and comply with the terms and intentions of the Shareholders' Agreement and this Subscription Agreement.

5.5.2 Each Investor undertakes not to recall the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. If so requested by the Manager, each Investor undertakes to issue separate powers of attorney or confirmations evidencing the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. Clause 16.4 applies irrespective of this Clause 5.5.

5.5.3 Any attempt by an Investor to revoke or alter the Power of Attorney shall be deemed a material breach of this Agreement by such Investor and the provisions of Clause 13 shall apply to such breach and the Investor shall be deemed a Defaulting Investor.

5.6 Other mandates and successor funds

5.6.1 The Investors acknowledge that the Manager manages other mandates and funds, including mandates and funds that are similar to or the same as the Fund, such as Swiss Life REF Nordic 2018 AS, Nordic Logistics Fund AS, Swiss Life REF Nordic 2020 AS and Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS. The Investors further acknowledge that the Manager and other members of the Group offer services and products to other entities and investors than the

Fund and the Investors. The Investors acknowledge having been offered further information on such other mandates, funds and services prior to making their subscription to the Fund.

5.6.2 The Investors acknowledge that Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS, which has a similar mandate as the Fund, is still in its investment period and making investments.

5.6.3 The Manager may continue with its current mandates and establish Sub-Funds after establishment of the Fund.

5.6.4 The Manager shall ensure that Swiss Life Asset Managers present all investment opportunities within the Nordics, except Iceland and otherwise within the Investment Guidelines to the Fund (each such investment opportunity a "**Relevant Investment Opportunity**") as part of (and subject to) Swiss Life Asset Managers' group-wide allocation process. If Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS is offered a Relevant Investment Opportunity in priority before the Fund but elects to not invest, the Fund shall have the opportunity to acquire the remaining portion of such Relevant Investment Opportunity as part of (and subject to) Swiss Life Asset Managers' group-wide allocation process.

5.6.5 The Manager may also enter into additional mandates and establish further funds following establishment of the Fund, provided that the Manager shall not make investments from a new fund having substantially the same investment strategy as the Fund and with a focus on the Nordics, except for any Feeder Fund or any Sub-Funds, until the earlier of:

(a) the date on which at least 75 per cent of the Total Commitments have been invested, committed or allocated for specific investments or Follow On Investments;

(b) end of the Investment Period;

(c) termination of the Fund; or

(d) with an Investors' Special Consent.

5.7 Services from certain other service providers

5.7.1 The Fund will in connection with the establishment engage a member of the Group to act as the Business Manager under the Business Management Agreement.

5.7.2 The Investors confirm having received the Business Management Agreement prior to making their respective subscriptions to the Fund, and that they have made themselves familiar with the terms of the agreement.

5.7.3 The Board may amend the Business Management Agreement and the Management Agreement without the consent of the Investors if such amendment is deemed by the Board to be in the Fund's interest (including, other than with respect to the Management Agreement, by appointing other persons to provide one or more of such services, whether a member of the Group or not), provided that any increase in the level of fees not already contemplated by adjustment mechanisms in said agreements and any amendments to the termination provisions of the Management Agreement shall be subject to an Investor's Consent.

5.7.4 Portfolio Companies of the Fund are expected to enter into agreements with additional service providers, including in respect of technical property, building management and business management. In addition, the transaction management and arrangement services to be provided by the Manager in the Management Agreement may instead be provided by the

Manager to Portfolio Companies or by other Group Companies to the Fund or the Portfolio Companies.

5.7.5 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services than those set out above, provided that such service would otherwise have been obtained from a third party and that the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties.

5.8 Key Person requirement

5.8.1 At the date of this Agreement, the term "**Key Person**" refers to each of Ove Christian Norheim, Eirik Forthun, André Møller, Martin Grimm Strømme, Knut Ekjord and Erlend Torsen. Additional individuals employed or engaged by the Manager may be proposed as new Key Persons by the Manager at any time and may be approved by the Investor Committee and shall, if so approved, be included as Key Persons.

5.8.2 If, during the Investment Period, less than four Key Persons devote substantially all of their business time to the Fund and the other funds and mandates managed or advised by the Manager and its Associates from time to time, the Investment Period shall be suspended for up to six months (the "**Suspension Period**"). During the Suspension Period the Manager shall act in the best interest of the Fund and shall not commit the Fund to further investments or costs (but may carry out investments and cover costs for which a legally binding contract or commitment was made or entered into by the Fund or any investment vehicle of the Fund before such date), or undertake realisations of Portfolio Companies, without the consent of the Investor Committee. The Manager may during the Suspension Period propose new persons as Key Person(s) to the Investor Committee for approval (such approval not to be unreasonably withheld). If sufficient new Key Person(s) are approved by the Investor Committee the Suspension Period shall cease and the Investment Period continue. If new Key Person(s) are not so approved by the end of the maximum term of the Suspension Period of six months, Investors representing an Investors' Consent may remove the Manager in accordance with Clause 10.2 within 20 Business Days thereafter, and Clause 10.4 shall apply to any appointment of a new Manager thereafter. If the Investors have not removed the Manager within such 20 Business Days period, the Fund shall continue to be managed by the Manager and the Fund shall continue its operations in ordinary course under this Agreement.

6 INVESTMENT MATTERS

6.1 Investment Guidelines

The Fund shall make Investments in accordance with the Investment Guidelines.

6.2 Investment Period

6.2.1 The investment period of the Fund shall commence on the First Closing Date and expire on the second anniversary of the Final Closing Date, provided that the Manager may extend the investment period by up to 12 months with the approval of the Investor Committee (the "**Investment Period**").

6.2.2 After the Investment Period, further drawdowns of Commitments may only be made to:

(a) complete contracts or investments that have been entered into or committed to during the Investment Period (and may not otherwise make Investments in new Assets);

(b) pay operating expenses, Management Fee, Closing Arrangement Fees, Transaction Fees or other transactional expenses;

(c) cover any other liabilities and obligations of the Fund, including amounts that are owing or become due under any borrowings made or guarantees issued by the Fund; or

(d) to make Follow On Investments.

6.3 Investment restrictions

6.3.1 The following restrictions shall apply to the Fund's Investments so that the Fund:

(a) may make (i) control investments; and (ii) non-controlling investments if the Fund has a right to trigger a sale of the underlying Asset(s) (such triggers may be qualified by thresholds relating to time and/or value);

(b) shall not invest more than 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments that fall outside sub-clause a) or b) under "Principal investment focus and guidelines" in the Investment Guidelines;

(c) shall not invest in publicly listed companies, other than (i) investments made as part of an intended public-to-private transaction, and (ii) Investments that have become listed after the time of the Fund's initial investment and any instruments received in connection with any realisation by the Fund;

(d) may enter into currency hedging transactions and interest swaps;

(e) unless the Investor Committee gives prior approval, shall not make Investments in any single property within the Target Market that alone or together with existing Investments in such property exceeds the higher of: (i) 20 per cent of the Total Commitments (calculated as at the date of the relevant Investment); and (ii) NOK 300 million;

(f) may invest in other investment funds or Sub-Funds together with other investors (which may be other Group mandates or external investors), provided that the Fund shall not bear any additional management fee or carried interest for such investment (unless set-off in full against the Management Fee or the Equity Profit Interest).

6.3.2 The restrictions in sub-clauses (a)–(e) above shall apply on a look through basis on the underlying investments of any Sub-Funds in which the Fund invests.

6.4 Borrowing and guarantees

6.4.1 The Fund may borrow money on a short-term or long-term basis and give financial guarantees for the borrowings of its Portfolio Companies and their holding companies, provided that the aggregate outstanding principal amount of all such borrowings made by the Fund and/or financial guarantees given by the Fund, shall not exceed 50 per cent (in each case as measured at the time when the relevant borrowing or guarantee is agreed by the Fund) of the sum of (i) the higher of (x) the latest available valuation of the Fund's portfolio in the reports to the Investors at such time, and (y) valuations of the Fund's portfolio (or parts thereof if applicable, in which case the valuation of other parts may be based on the valuation referred

to in (x)) made by the lender(s) in connection with the relevant borrowing or guarantee; plus (ii) all cash in the total Fund structure and the total Undrawn Commitments.

6.4.2 The abovementioned borrowings and financial guarantees of the Fund may be secured by the Fund Assets, including the Undrawn Commitments.

6.4.3 The Portfolio Companies and the holding companies for such Portfolio Companies may assume both short-term and long-term borrowings without being subject to the above restrictions. The above restrictions will only apply to any financial guarantees given by the Fund, if any, in connection with such borrowings. A Portfolio Company may grant security for the obligations of another Portfolio Company.

6.4.4 For the avoidance of doubt, the above restrictions do not apply to or restrict guarantees from the Fund in, inter alia, transaction agreements regarding the sale and purchase of Portfolio Companies or Assets.

6.5 Bridging Investments

The Fund may make Investments during the Investment Period, that are in excess of the Fund's requirements with a view to subsequently reselling or syndicating such Investments within 12 months after the time of investment (a "**Bridging Investment**"). If any such Bridging Investment results in any of the investment restrictions of the Fund being exceeded, the Manager shall use reasonable endeavours to realise such investment within 12 months after the acquisition date.

6.6 Disposal of Investments

Investments may be realised at any time during the life of the Fund (both during and after the Investment Period) at the discretion of the Manager.

6.7 Co-investments

6.7.1 The Manager may at its discretion from time to time, although having due consideration to the best interest of the Fund and the relevant investment opportunity, offer co-investment opportunities related to any existing or prospective investment to one or more Investors and/or to other persons, and may allocate any such opportunities and determine the terms thereof at its discretion acting reasonably. Subject to the foregoing, co-investments by Investors in the Fund shall be made on no better terms than the corresponding investments made by the Fund and shall be disclosed to the Investor Committee at its next meeting following the relevant co-investment.

6.7.2 Neither of the Manager, members of the investment committee of the Manager, nor any of the Group companies, shall be permitted to co-invest directly or indirectly alongside the Fund, unless the Investor Committee approves otherwise.

7 FEES AND EXPENSES

7.1 Establishment costs

7.1.1 The Fund shall be responsible for and cover all costs and expenses related to the establishment of the Fund, limited to a maximum of NOK 3,000,000 (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, legal, accountancy, statutory, regulatory, travel,

out of pocket, registration and documentation costs and expenses, but excluding any placement agent fees. For the avoidance of doubt, Feeder Funds will cover their own establishment costs, provided that expenses related to preparing prospectuses and application for marketing towards retail investors (whether directly in the Fund and/or indirectly through Feeder Funds) and relating to the Feeder Funds' subscription of Interests and admission to the Fund may be borne by the Fund at the Manager's discretion.

7.1.2 The Fund may bear its pro rata part of any costs related to the establishment of any Sub-Funds in which it invests, provided that total establishment costs of the Fund, when including such establishment costs, does not exceed the limitations set out in Clause 7.1.1 above.

7.1.3 Each Investor shall cover its own costs and expenses related to its participation in the Fund.

7.2 Fund expenses

7.2.1 The Fund shall be responsible for and cover all direct and indirect fees, expenses and costs related to the operation, business and administration of the Fund (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, expenses and costs related to Investments and realisations or other dispositions regarding Investments (irrespective of whether or not the investment, realisation or other disposition is carried out), the Management Fee, the Transaction Fees, the Closing Arrangement Fee and fees to the Business Manager and the Depositary, and expenses and costs related to the preparation of notices and reports, adhering to the ESG Policy (as amended from time to time), the holding of board meetings and General Meetings, insurance (e.g., for any Nominated Director(s)), remuneration to Board members, bank and depositary charges, costs relating to determination of the Assessed Value, establishment and on-going fees of any conduit entity, taxes, duties, fees and governmental charges incurred by the Fund, fees related to marketing notifications in Norway and other countries, fees and documented out-of-pocket expenses to the Business Manager, the Depositary, the Manager, technical manager(s), legal advisors, accountants and any other advisors, consultants, etc., provided, for the avoidance of doubt, that the Fund shall not be responsible for reimbursing ordinary overheads of the Business Manager or the Manager in the form of salary to their respective employees or office rent and utilities expenditure.

7.2.2 If an Investment is made through a Sub-Fund, the Fund will only be responsible for and cover its pro rata part of the expenses related to such Investment, as regulated by the agreement regulating such Sub-Fund.

7.3 Management Fee

7.3.1 Subject to Clause 2.4.1(c), the Manager shall be entitled to receive a management fee from the Fund (the "**Management Fee**") equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

(a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and

(b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

7.3.2 The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time immediately after the first drawdown of Commitments to the Fund (with the exception of any

Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing, which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

7.3.3 The Manager may determine that portions of the Management Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any relevant Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee.

7.3.4 For purposes of giving the C Shares the benefit of a reduced rate of Management Fee in accordance with Clause 2.4.1(c) ("**Management Fee Differences**"), the Manager shall (a) reduce the Management Fee borne by the Fund from time to time with an amount equal to the accrued Management Fee Differences relating to the C Shares, and (b) adjust the drawdowns relating to such C Shares or pay out the amount of accrued Management Fee Differences to the C Shares as dividends before (or, if the Manager so chooses, after) making (further) distributions under the waterfall set out in Clause 8.1 from time to time, in each case so as to give the C Shares the economic benefit of the Management Fee Differences. For the avoidance of doubt, such distributions relating to Management Fee Differences shall not give any other Shareholders a right to corresponding distributions (i.e. any other distributions shall be made in accordance with Clause 8.1) and the amount of Management Fee Differences accruing for the benefit of C Shares shall not be subject to Preferred Return.

7.4 Other fees to the Group

7.4.1 The Business Manager will be entitled to receive fees from the Fund and/or its Portfolio Companies as set forth in the Business Management Agreement.

7.4.2 The Manager shall be entitled to receive Closing Arrangement Fees and Transaction Fees.

7.4.3 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services as further set out in Clause 5.7.5.

7.5 Fee offset

7.5.1 Any transaction fees and other fees (net of any expenses and taxes incurred in connection therewith) obtained by the Manager or other members of the Group for services to the Fund or any Portfolio Company shall be set-off against the Management Fee or, where applicable, against the fees otherwise payable to such person pursuant to the Business Management Agreement, with a portion equal to the Fund's ownership percentage in the relevant Portfolio Company to which such fee relates, provided that none of the following fees shall lead to any such set-off against the Management Fee or other reduction in fee:

(a) the Management Fee, the Transaction Fee (provided that where Transaction Fees are payable to another Group Company, the Manager shall not be entitled to a Transaction Fee with respect to the same transaction), fees to the Business Manager and any Closing Arrangement Fees;

(b) fees to any members of the Group engaged by the Fund or any Portfolio Company to provide property management services; and

(c) any fees, other than those set forth in sub-clauses 7.5.1(a) to 7.5.1(b) above, to any member of the Group where such fee: (i) relates to a service to the Fund or any Portfolio

Company that would otherwise have been obtained from a third party, and (ii) the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties, as determined by the Board in its discretion. Any fees covered by this sub-clause 7.5.1(c) shall be disclosed to the Investor Committee annually upon request by the Investor Committee.

7.5.2 If the fee set-off pursuant to Clause 7.5.1 exceeds the amount of the relevant fee against which such set-off shall be applied for the relevant period, such excess fee set-off shall be carried forward and applied against the next payment of the relevant fee. To the extent that any fee set-off has not been settled in full when the Fund is terminated, an amount equal to the excess fee set-off shall be paid to the Fund by the Manager or other member of the Group to which such fee set-off relates (as applicable) and distributed in accordance with Clause 8.1.

7.6 Reimbursement

To the extent any fees, costs and expenses to be borne by the Fund are borne by the Manager or any other person, such person shall be reimbursed out of the Fund Assets upon request.

7.7 VAT

The Fund shall be responsible for any VAT that may be payable by the Fund pursuant to this Agreement or any of the services contemplated by this Agreement (whether provided by a Group Company or otherwise), and such VAT shall be in addition to the amounts stated.

8 DISTRIBUTIONS

8.1 Waterfall

8.1.1 Subject to Clause 7.3.4, distributions from the Fund shall be allocated among the C Shares (on the one side) and the A Shares and B Shares (on the other side) in proportion to their Commitments. The amounts allocated to the C Shares shall be distributed to the holders of C Shares (in proportion to the their respective Commitments). The amounts allocated to the A Shares and B Shares shall be distributed in the following order of priority:

(a) first, to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments), until they have been repaid 25 per cent of their Capital Contributions pursuant to this sub-clause (a);

(b) second, to the holders of A Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have been repaid the remaining part of their Capital Contributions;

(c) third, to the holders of B Shares, until they have been repaid the remaining part of their Capital Contributions;

(d) fourth, to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have each received an amount equal to (but not more than) their respective Preferred Return;

(e) finally, (i) 90 per cent to the holders of A Shares (in proportion to their respective Commitments) and (ii) 10 per cent to the holders of B Shares (the latter which shall constitute the "**Equity Profit Interest**").

8.1.2 An example calculation is included as Schedule 3, which illustrates the application of the above distribution waterfall.

8.1.3 Any amounts withheld by the Fund from distribution to an Investor due to withholding tax requirements will be deemed as distributed in full to the Investor pursuant to Clause 8.1.1.

8.2 Timing of distributions

After the Investment Period, the Fund shall seek to distribute available amounts to the Investors on at least an annual basis based on the result for the preceding year, subject to Clauses 8.3–8.5.

8.3 Limitations on distributions

Distributions shall not be made: (a) unless legally permitted; (b) if such distribution would render the Fund insolvent or illiquid; (c) unless the Board determines that there is sufficient cash available therefor; or (d) if the Board determines that it is appropriate or necessary to establish reserves to meet contingent or future costs, expenses and liabilities of the Fund.

8.4 No distributions in specie

The Fund will not make any distributions in kind/specie.

8.5 Reinvestments

8.5.1 The Manager may determine that the Fund shall retain and reinvest:

(a) amounts drawn down to the Fund that are not used for their intended purpose and such amounts shall be treated as never having been drawn down if distributed to the Investors;

(b) proceeds from realisations of Investments (up to the acquisition cost) that are realised in whole or in part within 12 months from the time of investment (or such longer period approved by the Investor Committee);

(c) amounts, regardless of source, equal to the amounts drawn down to meet establishment costs or operating expenses (including the Management Fee or Transaction Fees and any other fees) of the Fund (so that this sub-clause 8.5.1(c) applies to any amounts received by the Fund irrespective of the source of such amounts in relation to which none of the other sub-clauses of this Clause 8.5.1 applies); and/or

(d) proceeds of realisations of Bridging Investments that are realised or otherwise disposed of in whole or in part within 18 months from the time of investment.

8.5.2 Any amounts retained pursuant to Clause 8.5.1 may be retained and applied for any purpose of the Fund as would have been permitted at the time of such hypothetical return to the Investors and if so applied the relevant amount shall be treated as having been applied in repaying the Investors' Capital Contributions and then immediately redrawn.

8.5.3 The Manager may instead of retaining the amounts pursuant to Clause 8.5.1 determine to distribute such amounts and may then re-draw such amounts from Investors if the Manager

has notified the Investors in connection with the distribution that such re-drawing may occur, in which case the amounts distributed shall be added to the Undrawn Commitments.

8.6 Equity Profit Interest clawback

If the Manager at termination of the Fund has received as Equity Profit Interest amounts in excess of its entitlement to Equity Profit Interest pursuant to Clause 8.1, the Manager shall repay the excess amount to the Fund. Such repayment shall not, in any case, exceed the total amount distributed as Equity Profit Interest to the Manager net of any Taxation paid by the Manager or any beneficiary in respect of the Equity Profit Interest.

8.7 Investor clawback

If (a) the Fund has given guarantees or assumed liabilities for guarantees in connection with realisation of an Asset or Portfolio Company, and a claim is made against the Fund, or (b) a claim is made against any entity or person indemnified by the Fund, the Board may require the Investors to recontribute distributions received from the Fund by giving notice to the Investors of any actual or potential clawback pursuant to this Clause 8.7 within the fifth anniversary of the termination of the Fund (as regards potential clawbacks so notified, this Clause 8.7 shall survive until resolution of the matter giving rise to the potential clawback), provided that the aggregate amount required to be so recontributed shall not exceed the lesser of: (i) an amount equal to 25 per cent of such Investor's Commitments; or (ii) the aggregate amount of distributions made to such Investor.

9 ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS VALUATIONS AND ESG REPORTING

9.1 Annual accounts and reports

9.1.1 Annual accounts shall be prepared for the Fund in accordance with the Companies Act and Norwegian generally accepted accounting principles and such principles and policies as are agreed with the Auditors. The annual accounts shall be audited by the Auditors.

9.1.2 Investors will receive:

(a) annual audited accounts, which will be dispatched within 120 days following the end of each accounting period;

(b) quarterly reports which will be dispatched within 60 days following the end of each fiscal quarter; and

(c) any additional reports required under the AIFM Act from time to time.

9.2 Auditors

The Fund's Auditor at establishment is Deloitte AS. The Board may from time to time determine that the current Auditor shall be replaced with any internationally recognised accounting firm appointed by the Board.

9.3 Valuations

The NAV will be calculated by the Manager based on the main principles summarised in Schedule 4. The Manager may, following consultation with the Investor Committee (which consent to such changes shall, for the avoidance of doubt, not be required), change such principles provided that such changes are reasonably in accordance with current industry standards.

9.4 ESG Reporting

9.4.1 The Manager will in accordance with Article 11 of the SFDR annually conduct a review of and produce a periodic report on how the Fund in the preceding year met its environmental characteristics, as set out in the Fund's pre-contractual disclosure pursuant to Article 8 of the SFDR (including the status of and progress/improvements on ESG related work conducted in relation to the Portfolio Companies). Such periodic report will be attached to the Fund's annual report.

9.4.2 The Manager will, in the quarterly reports dispatched in accordance with Clause 9.1.2(b), notify the Investors of any material amendments to the ESG Policy implemented during such fiscal quarter. The Manager shall use its reasonable endeavours to maintain the classification of the Fund as an Article 8 fund following such material amendments.

9.4.3 If the Manager becomes aware that there is a substantial likelihood that an Investment is in violation of the ESG Policy, it will notify the Investor Committee of the expected violation as soon as reasonably practicable.

10 REMOVAL OF MANAGER

10.1 Without cause removal

10.1.1 Without prejudice to other rights of termination as may follow from the Management Agreement, the Management Agreement may be terminated at any time after the Final Closing Date, and the Manager removed, without cause and with a three months' notice period if decided by an Investors' Special Consent, in which case the Manager:

(a) shall receive compensation in an amount equal to two times the Management Fee for the 12 months immediately preceding the effective date of termination;

(b) shall be entitled to receive payment of Equity Profit Interest on the effective date of the termination based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal (or, if determined by the Manager, on the effective date of the termination), with a right to receive additional Equity Profit Interest if any Investment is subsequently realised at a higher value in the period after the Manager's removal until termination of the Fund; and

(c) may require that the Interest(s) subscribed as part of the Sponsor Commitment are purchased by the Fund or a person appointed by the Fund for a purchase price based on the fair market value of such Interests based on the Assessed Value.

10.1.2 If any Investor (or related group of Investors) voting to remove the Manager without cause holds more than 50 per cent of the Total Commitments in aggregate, then such without cause-removal shall in addition require the consent of all members of the Investor Committee.

10.2 For cause removal

10.2.1 The Management Agreement may be terminated, and the Manager removed, with immediate effect by Investors representing an Investors' Consent if:

(a) the Manager has committed (i) fraud, (ii) wilful misconduct, (iii) gross negligence or (iv) a material breach of the Management Agreement (which is not remedied within 30 days), which in the case of (i) and (ii) results in material disadvantage to the Fund and in the case of (iii) and (iv) results in material financial disadvantage to the Fund; or

(b) any of the Key Persons commits fraud in relation to the business of the Fund that results in material disadvantage to the Fund.

10.2.2 In case of any termination pursuant to Clause 10.2.1:

(a) the Manager shall cease to receive the Management Fee and any fees pursuant to Clause 10.3, from the effective time of the termination (but shall receive any Management fees and other fees relating to the period up to the effective time of the termination); and

(b) the holders of B Shares loses their future right to Equity Profit Interest. Any accrued Equity Profit Interest, based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal, shall be calculated and reduced by 75 per cent in case of a termination pursuant to Clause 10.2.1(a), and reduced by 50 per cent in the case of a termination pursuant to Clause 10.2.1(b), and such claim for payment shall be converted to receivables that the holders of B Shares (as creditors) hold against the Fund (as debtor) and which shall be settled by the Fund when income and/or proceeds become available to the Fund and in priority to any distributions or other payments from the Fund, provided that the holders of B Shares may elect to sell such receivable to a third party at its discretion.

10.3 Transaction Fees upon removal

In case of a removal of the Manager pursuant to Clause 10.1, the Manager shall (at its discretion) either receive (i) all Transaction Fees immediately based on what it would have been entitled to receive if all Investments had been realised at the Assessed Value as of the date when the Manager is notified of its removal, or (ii) all fees when such fees would have been due and payable pursuant to the Management Agreement had it not been terminated (calculated and paid as if no termination occurred), and the right of pre-emption for the Fund in the Management Agreement shall cease from the date the Manager is notified of its removal.

10.4 Appointment of new Manager

Appointment of a new Manager following removal in accordance with this Clause 10 requires an Investors' Consent.

11 TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS

11.1 Any transfer or pledge (whether directly or indirectly, including, but not limited to, through mergers or other reorganisations or by the granting of any participation therein, or through beneficial ownership or financial instruments or otherwise) by Investors of Interest (including Shares and other parts thereof) requires the prior written consent (including for the avoidance

of doubt by way of electronic communication) of the Board. Such consent may be withheld where deemed appropriate by the Board (in its discretion), including, but not limited to, where the proposed transferee: (a) has not acceded to the Agreement, (b) is not considered to have sufficient financial strength to satisfy its obligations to contribute capital to the Fund, (c) is a competitor of the Fund, the Manager or the Group, or (d) it is believed that the proposed transferee intends to change the business or management of the Fund.

11.2 The Board may require to receive documentation regarding the legal and financial status of any proposed transferee and such other matters as it deems required in connection with a transaction involving an Interest.

11.3 Any transfer of Interest will be required to include the related Commitment and Shares(s) and other rights and obligations and will be subject to the transferee acceding to this Agreement and executing a Subscription Agreement. The Board may furthermore condition its consent pursuant to this Clause 11, if any, on such further requirements as the Board deems appropriate or necessary.

11.4 Investors shall not have a right of first refusal in case of any transfer of Interest (including Shares) in the Fund. Investors may not require their Shares to be redeemed or require to acquire any Shares held by other Investors or the Manager and hereby waive any such rights now and in the future pursuant to the Companies Act.

11.5 The Investors acknowledge that Clauses 15, 16.2 and 16.13 will continue to apply for an Investor irrespective of whether such Investor has transferred all of its Interest.

12 INVESTOR COMMITTEE

12.1 The Fund shall have an investor committee consisting of two to five members, all being representatives of certain Investors (excluding the Manager and shareholders owning C Shares) appointed by the Manager (the "**Investor Committee**"). The Manager shall in its absolute discretion have the power to determine from time to time the number of members of the Investor Committee and to appoint (and remove) each member of the Investor Committee.

12.2 The Investor Committee will meet at least on an annual basis. Additional meetings may be called by the Manager or a majority of the members of the Investor Committee. Notice of meetings or voting of the Investor Committee shall be sent to each member at least three Business Days before each meeting, unless a majority of the Investor Committee's members consents to a shorter notice period.

12.3 The quorum for any meeting of the Investor Committee shall be more than one member present in person or by proxy or otherwise participating in the voting. Representatives of the Manager shall be entitled to attend and speak at meetings of the Investor Committee, but shall not be entitled to vote in respect of any matters discussed at such meetings.

12.4 No remuneration shall be payable to members of the Investor Committee.

12.5 The function of the Investor Committee shall be to:

(a) be consulted by the Manager regarding the general policies and guidelines of the Fund should the Manager deem this to be appropriate;

(b) review from time to time of the progress of the Fund generally in achieving its investment objectives;

(c) review from time to time of the Manager's compliance with the Fund's mandate and oversight of the Manager's compliance with the Management Agreement;

(d) review the reporting format and content of Fund reports and/or valuation principles and advise reasonable changes where deemed appropriate (for the avoidance of doubt, such advice will not be binding upon the Manager);

(e) review any conflicts of interest brought before it by the Manager; and

(f) to carry out such other functions as are explicitly set out in this Agreement,

provided that the Investor Committee shall never participate in the management of the Fund.

12.6 If the Manager identifies a conflict of interest arising between, on the one hand, the Fund or any Portfolio Company, and, on the other hand, the Manager or any other member of the Group, the Manager shall disclose the same to the Investor Committee and if such conflict of interest arises from a transaction then such transaction shall not be carried out unless the Investor Committee gives its approval thereto (such approval not to be unreasonably withheld or delayed). The requirements set out in the preceding sentence shall not apply to any conflict of interest (a) that in the Manager's good faith judgement is non-material; (b) arising from arrangements that are permitted pursuant to this Agreement; or (c) relating to the allocation of investment opportunities between the Fund, predecessor funds, Sub-Funds, successor funds and mandates established in accordance with Clause 5.6.5.

12.7 All decisions of the Investor Committee shall be made by a majority vote of the members present at the relevant meeting or, if no meeting is held, of the members taking part in the voting over a specific matter and which communicates its vote to the Manager within the deadline pursuant to Clause 12.2.

12.8 All members of the Investor Committee shall have one vote. Minutes shall be taken of meetings or votes of the Investor Committee and circulated to each member. A chairperson shall be appointed for each physical meeting of the Investor Committee (but such person shall not have a casting vote). If a member of the Investor Committee (or the Investor having appointed such member) has a conflict of interest in a matter to be considered by the Investor Committee, such members shall not participate in such consideration or vote over the matter.

12.9 The members of the Investor Committee shall be reimbursed by the Fund for reasonable expenses incurred in connection with the performance of the function as a member of the Investor Committee (including reasonable expenses to legal counsel elected by a majority of the members to carry out their duties as members of the Investor Committee).

13 DEFAULT

Clause 4.3 shall apply in the circumstances described in Clause 4.3 and mutatis mutandis in circumstance described in Clause 5.5.3 and to any other material breach of this Agreement by an Investor.

14 TERMINATION AND LIQUIDATION

14.1 Termination

The Fund shall terminate on the earlier of (a) expiry of the Term (as extended, if applicable, pursuant to Clause 2.5); (b) the date on which the Board, the Manager and Investors representing an Investors' Special Consent agree to termination; (c) the date on which the Board determines that all Commitments have been drawn down and all Investments realised and the proceeds therefrom distributed to Investors; or (d) the date being six months from the effective date of a removal of the Manager pursuant to Clause 10 if a new Manager has not been appointed pursuant to Clause 10.4 on expiry of said six month period.

14.2 Liquidation

14.2.1 Following the date of termination of the Fund pursuant to Clause 14.1, no further business shall be conducted except for such action as is necessary for the orderly winding-up of the affairs of the Fund and the Manager shall appoint a liquidation board which shall plan and carry out the liquidation of the Fund and the Fund Assets in accordance with the Companies Act. Any amounts that are available for lawful distribution to the Investors following satisfaction of or provision for the Fund's actual, future and contingent debts, obligations and liabilities shall be distributed on the basis set forth in Clause 8. If the Manager has been removed pursuant to Clause 10 prior to termination of the Fund, the liquidation board shall be appointed by the Investors acting by an Investors' Consent.

14.2.2 If the Fund at the termination date pursuant to Clause 14.1 still owns Portfolio Companies and the liquidation board deems it unlikely that such Portfolio Companies will be possible to realise in a satisfactory manner in the immediate time period following such termination date, then the liquidation board shall prepare a plan for the realisation of the Portfolio Companies. If such plan has a term of more than 12 months after the termination date, the plan shall be subject to approval from the Investors by an Investors' Consent.

15 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY

15.1 To the fullest extent permissible as a matter of law, none of the Covered Persons shall have any liability for any loss to the Fund or to any Investor arising in connection with the Fund's operations save in respect of any matter resulting from:

(a) as regards a Covered Person other than members of the Investor Committee, such Covered Person's fraud, wilful misconduct, bad faith, reckless disregard or gross negligence;

(b) as regards a Covered Person who is a member of the Investor Committee or the Investor who is represented by such member, such Covered Person's fraud or bad faith.

15.2 To the fullest extent permissible as a matter of law, the Fund agrees to indemnify and hold harmless out of the Fund Assets the Covered Persons against any and all liabilities, actions, proceedings, claims, costs, demands, damages and expenses (including legal fees) incurred or threatened, or arising out of or in connection with or relating to or resulting from their respective capacities for or activities on behalf of the Fund or the Portfolio Companies, provided that a Covered Person shall not benefit from this indemnity in relation to matters for which it is liable pursuant to Clause 15.1(a) or (b).

15.3 A Covered Person shall not be indemnified by the Fund in respect of an internal dispute solely between any of the Manager, Swiss Life Asset Managers Business Management AS or Swiss Life Asset Managers Transactions AS.

15.4 A Covered Person who is paid amounts by the Fund pursuant to Clause 15.2 and who subsequently is found by a final judgement of court to have acted in a manner which disqualifies such Covered Person from indemnification pursuant to Clause 15.2 shall promptly repay such amounts to the Fund.

16 MISCELLANEOUS

16.1 Press release

The Manager may in its discretion disclose the establishment of the Fund and issue a press release following establishment.

16.2 Confidentiality

16.2.1 Subject to Clause 16.2.2, each Investor agrees to keep confidential this Agreement, all information received with respect to the Fund, the Portfolio Companies and any other Investor, and any other information received as a result of such Investor's participation in the Fund (the "**Confidential Information**"). Furthermore, each Investor undertakes not to, and to use all reasonable endeavours to ensure that persons connected to such Investor do not disclose any Confidential Information or otherwise use any Confidential Information to the detriment of the Fund, its Portfolio Companies or any other Investor.

16.2.2 Notwithstanding Clause 16.2.1, an Investor may disclose Confidential Information:

(a) with the prior written consent of the Manager;

(b) to its directors, officers, employees, or professional advisors that are subject to confidentiality obligations at least as strict as those set out in this Clause 16.2;

(c) to the extent required by law or regulation, the regulations of any stock exchange authority, or by binding order of court or any governmental authority, provided that the Investor shall, to the extent legally permitted, consult with the Manager prior to such disclosure in order to agree on the timing and content of such disclosure;

(d) which is reasonably required to be disclosed to a prospective purchaser of the Investor's Interest, provided that such prospective purchaser shall have entered into a confidentiality agreement with the Fund prior to any such disclosure, on terms accepted by the Manager; or

(e) which is or comes into the public domain other than as a result of any breach of the confidentiality obligation set forth in this Clause 16.2.

16.2.3 The Manager or the Board may limit disclosure of such information as the Investors are otherwise entitled to receive pursuant to this Agreement if required due to confidentiality obligations arising from law or from agreements entered into with third parties or if the Manager or the Board reasonably deems such disclosure not to be in the best interest of the Fund or one or more Portfolio Companies.

16.3 Variation

16.3.1 The Board may make amendments to this Agreement without the consent of the Investors to:

(a) correct any provision hereof that is incomplete, ambiguous or inconsistent with any other provisions hereof;

(b) correct any manifest error in the Agreement;

(c) reflect changes negotiated with New Investors during the Subscription Period; and

(d) make any amendments that are necessary due to changes in law or regulatory framework (including the interpretation thereof),

provided that no amendments pursuant to Clause 16.3.1 (a), (b) or (c) shall be made (i) which adversely affect the rights or obligations of any existing Investor in any material respect (including, but not limited to, imposing on such Investor any obligation to make any further payment to the Fund beyond the amount of its Commitment and/or by modifying the limited liability of any Investor) without an active, written consent from such Investor, or (ii) which two or more unaffiliated Investors that jointly represent at least 1/3 of Total Commitments (acting in good faith) actively rejects in writing within 10 Business Days of being informed of the amendments by the Board in accordance with the remainder of this Clause 16.3.1. The Board shall inform the Investors of any amendments pursuant to this Clause 16.3.1 within 10 Business Days after resolving such amendments.

16.3.2 Subject to the other provisions of the Agreement, amendments to this Agreement that are not comprised by Clause 16.3.1 may only be made if:

(a) the Board issues a written amendment proposal (which for the avoidance of doubt can be provided by way of electronic communication) which is accepted by an Investors' Extraordinary Consent (provided that provisions in this Agreement which concerns consents that require a higher percentage of the Total Commitments or the approval of the B Shares may only be amended if such requirements are also satisfied);

(b) the amendment does not impose upon any Investor any obligation to make further payment to the Fund in excess of the amount of its Commitment; and

(c) the amendment does not increase the liabilities or obligations, or diminish the rights or protections (including any change in the distribution mechanism) of any Investor in a manner that is different from that applying to other Investors under the Agreement, without the affirmative consent of such Investor.

16.3.3 Notwithstanding the above, any amendment of this Agreement to the detriment of a Covered Person shall require the written consent of the Manager as of the original date of this Agreement.

16.3.4 The Investors acknowledge that amendments made in accordance with this Clause 16.3 will be binding on all Investors.

16.3.5 Amendments to this Clause 16.3 require the consent of all Investors.

16.4 Duty to act in accordance with Agreement

Each Investor undertakes to act in accordance with the provisions and intentions of this Agreement, including to exercise all voting and other rights and powers vested in it or available to it to procure the convening of all meetings, the passing of all resolutions, and the taking of all steps necessary or desirable to give effect to the provisions and intentions of this Agreement and not exercise any rights conferred on it by the Articles, law or otherwise, which are inconsistent with the provisions and intentions of this Agreement.

16.5 Information

The Investors agree to promptly provide the Fund or the Manager (as the case may be) with any such information as any of them may reasonably request for the purpose of complying with any law, regulation or reasonable compliance requirements that any of the Fund or the Manager are subject to (including for the purpose of complying with requirements related to FATCA, CRS, anti-money laundering or Taxation).

16.6 Side letters

16.6.1 The Manager or the Fund may enter into a side letter with any Investor in connection with such Investor's admission to the Fund (or increase of its Commitment to the Fund) which establish rights under, or alter or supplement the terms of, this Agreement in respect of such Investor and which may grant beneficial rights to such Investor (any such side letter or arrangement, a "**Side Letter**"). The Manager shall disclose any rights granted in Side Letters to all Investors in the Fund to the extent the right(s) do not relate to reporting, tax, structuring or information requirements of the benefiting Investor, warranties and representations by the Manager and/or co-investments. Such disclosure shall be made within 30 Business Days of the Final Closing Date.

16.6.2 In the event of any conflict between this Agreement and any such side letter, such side letter shall govern with respect to the relevant Investor.

16.7 Feeder Funds

The investors in one or more Feeder Funds may in respect of certain provisions in this Agreement be treated as holding an interest directly in the Fund, at the discretion of the Manager.

16.8 Agreement Binding Upon Successors and Assignees

Except as otherwise specified herein, this Agreement shall enure to the benefit of, and shall be binding upon, the heirs, executors, administrators or other representatives, successors, transferees and assignees of the respective parties.

16.9 Term of Agreement

This Agreement shall continue in full force and effect until the Fund has been liquidated and wound-up with final effect. The Investors acknowledge that Clauses 8.7, 15, 16.2 and 16.13 will continue to apply after such termination of the Agreement.

16.10 Conflict

In the event of any conflict between this Agreement and the Articles, the terms and conditions of this Agreement shall prevail as between the parties.

16.11 Notices

Each Investor confirms to the Fund and the Manager that the Fund and the Manager may, to the extent permitted by applicable law, communicate with the Investor by e-mail.

16.12 Set Off

Where any Investor owes any amount or has incurred any liability to the Fund under this Agreement, the Fund shall be entitled to set-off the amount of such liability against any sum or sums that would otherwise be due to such Investor under this Agreement.

16.13 Governing law and dispute resolution

16.13.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

16.13.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or in connection with this Agreement, or the breach, termination or invalidity thereof, shall be finally settled by arbitration in accordance with the Norwegian Arbitration Act of 14 May 2004 no. 25, as amended or replaced from time to time. The arbitration tribunal shall consist of three members with expertise and experience within the relevant area of law, whereby each party to the dispute shall appoint one member each. The two members appointed by the disputing parties shall agree upon a third member which shall be a Norwegian legal professional and be the chair of the arbitration tribunal. If the two members appointed by the disputing parties have not agreed on a tribunal within four weeks of negotiations, each disputing party may ask the president of the Oslo City Court (Norwegian: "sorenskriveren i Oslo tingrett") to appoint the chair of the tribunal.

* * *

* * *

For and on behalf of
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

By: _____

Name: André Møller

Position: Board member

For and on behalf of
Swiss Life Asset Managers Funds AS

By: _____

Name: Ove Christian Norheim

Position: CEO

For and on behalf of the Investors

By: _____

Name: Ove Christian Norheim

Position: CEO of Swiss Life Asset Managers Funds AS, with proxy from the Investors

SCHEDULE 1

Investment Guidelines

Below is a summary of the principal guidelines for the Fund's investment activities. Unless the context otherwise requires, all capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the Agreement.

1. Investment objective of the Fund

The Fund shall primarily invest within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

The Fund shall primarily invest in Assets, directly or through holding companies, partnerships, shares or interest in other companies, and in securities, loans and other financial instruments.

The Fund will seek to achieve an attractive risk adjusted return to its Investors through a combination of income and capital gains from the Investments. Income is expected to primarily consist of rent for the Assets (less costs and expenses) while any capital gains are expected to primarily consist of gains achieved on realisation of Assets.

2. Principal investment focus and guidelines

The Fund shall seek to invest primarily within the following investment guidelines:

(a) **Target market:** Focus will primarily be on investments related to the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden) (the "**Target Market**").

(b) **Stage of development:** The Fund may invest in both (i) property where construction has been completed, and (ii) property with completed zoning regulations where the Manager deems the development risk to be acceptable.

(c) **Diversification:** The Fund's exposure towards a single tenant, a geographic region, tenant industry and type of property, shall be considered in connection with an investment and appropriate diversification sought, however so that no absolute diversification thresholds shall apply.

(d) **Add-on investments:** The Fund may generally make add-on investments that provide an exposure to development projects and upgrades that have a connection to existing Investments. For the avoidance of doubt, this sub-clause d) is not limited by sub-clause b) above.

The Fund may invest up to 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments and Sub-Funds investing in commercial real estate investments, that fall outside the investment guidelines in subclause a) or b) above.

3. ESG

The Manager has classified the Fund as a 'light green' fund pursuant to Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector. Through its investments, the Fund will seek to increase ESG performance in the portfolio, and strive to achieve specific sustainability targets by 2030. The Manager shall use its reasonable endeavours to maintain the classification of the Fund as an Article 8 fund.

SCHEDULE 2

Management Agreement

[kept separately on file by the Manager]

SCHEDULE 3

Illustration of distribution mechanism

(numbers in NOK million)

Fund (NOK 3.000 million)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	SUM
Date	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	**31.12.2032**	**31.12.2033**	**31.12.2034**	
Draw downs	-1 500,0	-1 500,0	-	-	-	-	-	-	-	-	**-3 000,0**
Distributions	-	-	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	**1 200,0**
Sales proceeds										4 300,0	**4 300,0**
Fund cash flow	**-1 500,0**	**-1 500,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**4 450,0**	**2 500,0**
IRR	8,3 %										
Preferred return of 6% p.a. (non compounding)	810,0	720,0	-63,0	-54,0	-45,0	-36,0	-27,0	-18,0	-9,0	-	**1 278,0**
A-shares (Investors - 99% share)											**SUM**
Draw downs	-1 485,0	-1 485,0									**-2 970,0**
Waterfall (a)	-	-	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	-	-	-	**742,5**
Waterfall (b)			-	-	-	-	-	150,0	150,0	1 927,5	**2 227,5**
Waterfall (c)											
Waterfall (d)										1 265,2	**1 265,2**
Waterfall (e)										1 099,8	**1 099,8**
Investor cash flow	**-1 485,0**	**-1 485,0**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**150,0**	**150,0**	**4 292,5**	**2 365,0**
IRR	8,0 %										
B-shares (Manager - 1% share)											**SUM**
Draw downs	-15,0	-15,0									**-30,0**
Waterfall (a)			1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-	-	**7,5**
Waterfall (b)											
Waterfall (c)										22,5	**22,5**
Waterfall (d)										12,8	**12,8**
Waterfall (e)										122,2	**122,2**
Manager cash flow	**-15,0**	**-15,0**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**-**	**-**	**157,5**	**135,0**

The example above is a simplified example of a calculation of the internal rate of return (IRR) and the Equity Profit Interest. The example is for illustration purposes only with the intention to demonstrate how the Equity Profit Interest shall be calculated. The example shows an IRR of 8.3 per cent. before the impact of the Equity Profit Interest and an IRR of 8.0 per cent to Investors after Equity Profit Interest. In the example, the Equity Profit Interest (payable to the Manager) is calculated to be NOK 122.2 million in total.

SCHEDULE 4

Summary of main valuation principles

Below is a non-exhaustive summary of main valuation principles. The Manager shall be entitled to update this Schedule should there be any material changes in any one of these principles.

1. Calculation of net asset value per Portfolio Company

The net asset value (NAV) per Portfolio Company shall be calculated as follows:

	Market value of the underlying real estate investments from independent valuer
+	Value of other assets, e.g. bank deposits, accounts receivable, and other long-term assets etc.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
-	Long-term and short-term debt (exclusive of investor/shareholders' loans) with deduction/addition of any added/reduced value of the current bank margin.
-	Other obligations
+/-	Value of any currency hedging contracts
+/-	Contingent tax liability; discounted value of the tax advantage/disadvantage of the difference between the real estate investments' market value and book value (the "**Difference**"). The discount rate shall be set subjectively according to current market conditions. Contingent tax liability will normally constitute 5–12 per cent of the Difference.
+/-	Added/reduced value due to other circumstances of significance for the valuation.
=	Net asset value of the Portfolio Company (included investor/shareholders' loans)

The market value of the underlying real estate investments shall be based on recognised principles for such valuation. The most common methods are (i) discounted cash flow and/or (ii) the value calculated in recent transactions of comparable properties. In the valuation it will be assumed that the markets are functioning normally and that transactions between a willing seller and an independent buyer may be carried out on arm's length terms. It will further be assumed that the transaction process will be orderly where both the seller and the buyer have sufficient time to carry out the transaction and the property has been marketed to a certain number of players. Such assumptions will only be made provided it is prudent under the circumstances (if market conditions, etc., suggest otherwise, the assumptions will be changed – for example, if general market developments, liquidity, refinancing risk, or other specific risks occur). The Manager shall specifically assess whether there is a need to perform checks on valuations based on additional relevant sources, and whether reasonableness assessments of the information are required.

The Manager will procure that the value of the underlying real estate investments is assessed bi-annually by at least one independent valuer with sufficient competence and reputation. The Board may determine another interval for such calculations. For transactions carried out during the quarter and the first following quarter, the market value of the relevant real estate investment will normally be based on the transaction price without separate assessments from third parties.

The Manager shall use the Portfolio Companies' balances at the time of the valuation for its calculations, except in respect of calculations which are required to be made pursuant to another method. Complete accounts with balance sheets will not necessarily be available at the valuation date. If accounts have not been prepared, the Manager shall use its best judgement to provide estimates for the material amounts.

The method described above implies that added/reduced value resulting from other circumstances of significance for the valuation shall be included. If the Manager is of the opinion that such circumstances are present, they shall be included in the valuation.

2. Calculation of net asset value of the Fund

The Manager shall quarterly calculate the Fund's net asset value (NAV). The purpose is to provide a reasonable estimate that is intended to correspond to the market's valuation of the Fund's NAV at the valuation date. The calculations shall be presented to the Board.

	The sum of: the NAV per Portfolio Company multiplied with the Fund's ownership percentage in each Portfolio Company, plus the sum of the Portfolio Company's share of investor/shareholders' loans per Portfolio Company, cf. section 1.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, including closing costs, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
+	Value of other assets and rights, including any off balance sheet assets and rights.
-	Value of other debt and obligations, including any off balance sheet debt and obligations.
=	NAV of the Fund
	NAV of the Fund is thereafter allocated to each share class by applying the waterfall in Clause 8
=	NAV of each share class
/	Number of issued Shares within the relevant share class
=	NAV per Share of the relevant share class

SCHEDULE 5

ESG Policy of the Fund

[kept separately on file by the Manager]

FORVALTNINGSAVTALE

MELLOM

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FUNDS AS

OG

SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

17/10-2024

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 BAKGRUNN OG FORMÅL 3
2 FORVALTNINGEN 3
3 STYREVERV 5
4 HONORAR OG KOSTNADER 5
5 FORVALTERS ØVRIGE VIRKSOMHET 6
6 FORVALTERS ADGANG TIL UTKONTRAKTERING 6
7 TAUSHETSPLIKT 6
8 RISIKO OG ANSVAR 6
9 MEDDELELSER 7
10 IKRAFTTREDEN OG VARIGHET 7
11 ENDRINGER 7
12 DELVIS UGYLDIGHET 8
13 TVISTER 8
VEDLEGG 1 – KONTAKTPERSONER 10
VEDLEGG 2 – FULLMAKTER TIL FORVALTER 11
VEDLEGG 3 – HONORARER 12
VEDLEGG 4 – PERSONVERN 13

Denne forvaltningsavtalen (inkludert vedlegg, "**Forvaltningsavtalen**") ble inngått 17/10-24 mellom:

(1) Swiss Life Asset Managers Funds AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722 ("**Forvalter**"); og

(2) Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 932 048 779 ("**Fondet**"),

enkeltvis benevnt som "**Part**" og i fellesskap som "**Partene**".

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Forvalter har tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i medhold av lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 2-2 første og andre ledd, samt tillatelse til å yte individuell porteføljeforvaltning, investeringsrådgivning og til å oppbevare og forvalte fondsandeler, jf. AIF-loven §§ 2-2 tredje ledd, fjerde ledd bokstav b og c. Forvalter er under tilsyn av Finanstilsynet.

1.2 Fondet er et norsk aksjeselskap og et tilføringsfond til det alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, org. nr. 932 055 384 ("**Hovedfondet**"), jf. AIF-loven § 1-2 bokstav f, jf. bokstav a. Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet ("**Forvaltningsmandatet**"), med det formål å oppnå finansiell eksponering mot Hovedfondets aktivt forvaltede portefølje av investeringer, hovedsakelig innenfor eiendomssegmentene relatert til logistikk, kontor, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg og primært i Norden (unntatt Island). Forvalter er utnevnt som forvalter for Hovedfondet.

1.3 Fondet utnevner Forvalter og Forvalter aksepterer med dette å være Fondets forvalter og yte forvaltning og slike andre tjenester som fremgår av denne Forvaltningsavtalen. Forvaltningsavtalen omfatter ikke andre eventuelle tjenester som måtte ytes fra andre leverandører til Fondet, eksempelvis forretningsførsel og administrasjon av Fondets virksomhet (herunder regnskap, kundeservice, eierregister mv.).

1.4 Med mindre annet fremgår direkte av denne Forvaltningsavtalen skal ord og uttrykk benyttet her ha samme betydning som angitt i det tilhørende prospektet for Fondet ("**Prospektet**").

2 FORVALTNINGEN

2.1 Forvalter skal utføre porteføljeforvaltning og risikostyring (som definert i AIF-loven) for Fondet innenfor rammene av Forvaltningsmandatet, samt være ansvarlig for verdsettelse av Fondets eiendeler ("**Tjenestene**").

2.2 Forvalter tillegges myndighet til å treffe alle beslutninger, utføre en hver oppgave og gis alle nødvendige fullmakter til å utføre Tjenestene som Forvalter anser nødvendig. Herunder tildeles Forvalter eksklusiv fullmakt og myndighet til å på Fondets vegne og/eller som Forvalter å blant annet:

(a) Treffe og effektuere nye investeringer og tilleggsinvesteringer i Hovedfondet, samt realisasjon av disse.

(b) Beslutte, gjennomføre og effektuere alminnelig likviditetsforvaltning av Fondets tilgjengelige kapital.

(c) Utarbeide, eller sørge for utarbeidelsen av, all nødvendig dokumentasjon, avtaler og kontrakter, samt inngå og signere enhver avtale og forpliktelse på vegne av Fondet.

(d) Markedsføre og utstede aksjer i Fondet.

(e) Utarbeide porteføljestyringsmodeller og modeller for løpende overvåkning og verdsettelse av Fondets eiendeler.

(f) Foreslå eventuelle utdelinger til Fondets aksjonærer for Fondets styre.

(g) Beslutte, bistå og gi råd i forbindelse med opptak av lån, alle former for garantier, herunder gi råd til Fondet angående egenkapital/fremmedkapitalspørsmål.

(h) Representere Fondet i styret, generalforsamling eller andre relevante organer hvor Fondet utøver eierrettigheter. Alle instrukser, beslutninger, stemmegivning, vedtak, delegering av myndighet og lignende som treffes av Forvalter etter foregående setning skal være basert på Forvalters egne vurderinger og beste skjønn i relasjon til Forvaltningsmandatet.

(i) Opprette, administrere og belaste konti, depoter og registre i Fondets navn samt oppgaver som står i denne forbindelse. Forvalter kan utkontraktere de nevnte plikter til tredjeparter.

(j) Bestille, beordre, motta og/eller sørge for mottakelse av rapporter, oppdateringer, verdivurderinger, analyser og annen relevant informasjon vedrørende Fondet.

(k) Utarbeide rapporter og informasjonssammenstillinger for fremleggelse til Fondet i intervaller fastsatt av Fondet og Forvalter. Herunder utarbeide kvartalsrapport som er egnet for distribusjon til Fondets aksjonær.

(l) Utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Fondets aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven.

(m) Utpeke og sørge for at det foreligger avtale med Depotmottaker, samt utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Depotmottaker.

(n) Holde alt og alle Fondets eiendeler, rettigheter og forpliktelser adskilt fra Forvalters egne og andres eiendeler, herunder å påse at alle konti, registre og depoter står i Fondets navn.

(o) Anskaffe og engasjere for Fondets regning informasjon og tjenester fra tredjepart som Fondet med rimelighet har behov for(herunder forretningsfører, juridisk og finansielle rådgivere, mv).

(p) Forvalter gis for øvrig de fullmakter fra Fondet som følger av Vedlegg 2 .

2.3 Fullmakter og myndighet tildelt Forvalter etter Forvaltningsavtalen er gyldige og skal vare frem til (i) de skriftlig trekkes tilbake av Fondet eller (ii) ved opphør av Forvaltningsavtalen i henhold til punkt 10.1 nedenfor.

2.4 Partene avtaler særskilt hvilken rapportering Forvalter skal gi til Fondet, herunder hvilken rapporteringshyppighet Forvalter skal etterleve.

2.5 Forvalter skal sørge for at all data og dokumentasjon forbundet med forvaltningen organiseres på en hensiktsmessig måte slik at rapporteringskravene som stilles av under Forvaltningsavtalen, av Finanstilsynet, Fondet eller andre offentlige myndigheter til enhver tid kan imøtekommes.

2.6 Forvalter er ansvarlig for overholdelse av krav til rapportering til Fondet, Fondets aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav i AIF-loven og Forvaltningsavtalen.

2.7 Fondet skal fremlegge all informasjon som Forvalter trenger for å oppfylle regulatoriske, skattemessige og/eller andre forpliktelser som etter lov eller forskrift skal fremlegges, samt slik annen relevant informasjon som Forvalter vurderer nødvendig eller ønskelig tilknyttet utøvelsen av Tjenestene.

2.8 Endringer i Forvaltningsmandatet skal Fondet meddele skriftlig til Forvalter, og trer først i kraft når slik melding er meddelt.

2.9 Forvalter skal være databehandler og skal kun behandle personopplysninger med det formål å utføre sine Tjenester til Fondet, som nærmere beskrevet i Vedlegg 4 .

3 STYREVERV

3.1 Forvalter skal stille kvalifisert personell til rådighet for å representere Fondet i relevante styrer i sammenheng med forvaltningen. Det skal ikke ytes styrehonorar for slikt styrearbeid.

3.2 Forvalter har rett til å erklære seg inhabil i enkeltsaker dersom Forvalter finner at det å påta seg vervet eller delta i behandlingen av en sak vil kunne innebære potensiell interessekonflikt mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Fondet, og mellom Fondet og andre kunder av Forvalter, eller mellom Forvalter og Fondets aksjonærer, jf. punkt 6.1 nedenfor. Forvalter vil i slike tilfeller varsle Fondet skriftlig.

4 HONORAR OG KOSTNADER

4.1 For Tjenestene som Forvalter skal utføre i henhold til Forvaltningsavtalen skal Fondet betale honorar til Forvalter som fastsatt i Vedlegg 3 . Samtlige honorarer er oppgitt ekskludert merverdiavgift. Ved fakturering vil merverdiavgift bli tillagt honoraret dersom dette følger av til enhver tid gjeldende lovgivning.

4.2 Fondet selv skal dekke alle kostnader og utgifter påløpt i forbindelse med stiftelsen og etableringen av Fondet, samt alle kostnader og honorarer relatert til enhver aksjeemisjon (herunder blant annet utarbeidelse av aktuelle informasjonsmemorandum/prospekter, avtaleverk, registrering i VPS, honorar til tilrettelegger, mv.).

4.3 Fondets virksomhet skal drives for selskapets egen regning og risiko. Fondet er ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er bl.a. utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), styrehonorarer, utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter, kostnader til trykk og layout, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet Forvaltningshonorar) og konsulentbruk mv.

5 FORVALTERS ØVRIGE VIRKSOMHET

5.1 Forvalter er i henhold til Forvaltningsavtalen forpliktet til å treffe alle rimelige forholdsregler med hensyn til å identifisere, håndtere og overvåke interessekonflikter mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Fondet, mellom Fondet og andre kunder av Forvalter, og mellom Forvalter og Fondets aksjonærer. Forvalter skal sørge for at kundenes interesser – herunder Fondets interesser – til enhver tid går foran Forvalters (herunder Forvalters ansattes) interesser.

5.2 Forvalter er forpliktet til å utføre sine oppgaver i henhold til Forvaltningsavtalen i samsvar med den til enhver tid gjeldende norm for god forretningsskikk.

6 FORVALTERS ADGANG TIL UTKONTRAKTERING

6.1 Forvalter har – innenfor rammene av til enhver tid gjeldende regler om utkontraktering i AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven – rett til å utkontraktere operasjonelle funksjoner, likevel slik at Forvalter beholder det fulle ansvaret for virksomheten.

6.2 Fondet gir ved inngåelsen av Forvaltningsavtalen sitt samtykke til at Forvalter kan utkontraktere deler av de oppgaver som følger av Forvaltningsavtalen i den utstrekning dette ikke strider mot de gjeldende regler om utkontraktering.

7 TAUSHETSPLIKT

7.1 Forvalteren og dens ansatte er underlagt lovbestemt taushetsplikt, jf. AIF-loven § 3-2 (5). Forvalteren og dens ansatte har plikt til å bevare taushet om det de under sin virksomhet får kjennskap til om Fondets forhold, herunder foretatte og planlagte investeringer. Forvalteren har videre plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til slike opplysninger.

7.2 Taushetsplikten omfatter ikke opplysninger som er allment kjent. Taushetsplikten gjelder med den begrensning som følger av opplysningsplikt for Fondet pålagt i lov, medhold av lov eller offentlig vedtak.

8 RISIKO OG ANSVAR

8.1 Forvalter er ansvarlig overfor Fondet kun dersom Forvalters egne eller ansattes uaktsomme handlinger eller unnlatelser har påført Fondet direkte skade, tap eller utgift. I de tilfeller der Forvalter har benyttet norske eller utenlandske tredjeparter til utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter overfor Forvalter eller Fondet, vil Forvalter ikke være ansvarlig for Fondets direkte eller indirekte skade, tap eller utgift påløpt som følge av disses handlinger eller unnlatelser dersom Forvalter har oppfylt alminnelige krav til aktsomhet ved utvelgelsen av slik tredjeperson.

8.2 Forvalter påtar seg intet ansvar for indirekte skade eller tap av noen art som påføres Fondet.

8.3 Forvalter er uansett ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes omstendigheter utenfor Forvalters kontroll, herunder strømbrudd, feil eller brudd i elektroniske databehandlingssystemer eller telenett mv., brann, vannskade, streik, lovendringer eller myndighetenes pålegg.

8.4 Eventuelt erstatningsansvar for Forvalter er uansett begrenset oppad til ett års honorar etter Forvaltningsavtalen.

8.5 Fondet skal holde Forvalter og Forvalters (tidligere eller eksisterende) ansatte skadesløse (ut av Fondets midler) for ethvert faktisk eller mulig ansvar, tap, krav eller utgift (herunder kostnader til advokat mv.) som er pådratt eller oppstår som følge av eller i forbindelse med vedkommendes opptreden, unnlatelser eller utførelse av oppgaver eller tjenester overfor eller i relasjon til Fondet eller under eller i henhold til Forvaltningsavtalen eller noen annen avtale relatert til Fondet eller som for øvrig oppstår i relasjon til noe av Fondets virksomhet, drift eller aktiviteter for øvrig, med mindre slikt ansvar, tap eller utgift skyldes vedkommendes svikaktige eller forsettlige opptreden, eller grove uaktsomhet.

9 MEDDELELSER

Meddelelser i henhold til Forvaltningsavtalen skal skje til de kontaktpersoner samt adresser og e-post som angitt i Vedlegg 1 .

10 IKRAFTTREDEN OG VARIGHET

10.1 Forvaltningsavtalen trer i kraft ved signering og løper i utgangspunktet inntil all gjenværende kapital i Fondet er utdelt til Fondets aksjonærer og Fondet formelt er oppløst ved avvikling.

10.2 Hver av Partene kan si opp Forvaltningsavtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra minst 75 prosent av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet. Forvalter er i slikt tilfelle berettiget til å motta løpende honorarer som fastsatt i Vedlegg 3 i oppsigelsestiden.

10.3 Forvaltningsavtalen kan sies opp med umiddelbar virkning av den ikke-misligholdende Part i tilfelle vesentlig mislighold fra en av Partene. Fondets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Fondet med tilslutning fra mer enn 50 prosent av den samlede aksjekapitalen og stemmene i Fondet.

10.4 Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse i punkt 10.2 gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp Forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Ved slik oppsigelse skal Fondet utpeke en annen forvalter så snart det er praktisk mulig. Oppsigelsen har i slike tilfeller virkning fra det tidspunkt Fondet utpeker en annen forvalter.

10.5 Ved oppsigelse av Forvaltningsavtalen før Fondets avvikling skal Forvalter ha rett til å kreve at "Swiss Life" ikke lenger inngår i Fondets, eller underliggende investeringers, navn. Slik endring skal gjøres senest ti virkedager etter krav fra Forvalter.

11 ENDRINGER

Forvalter er underlagt bestemmelser i, og i medhold av, AIF-loven. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens virksomhet på noe tidspunkt stiller strengere krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, skal Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i, eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens

virksomhet på noe tidspunkt stiller mindre strenge krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, kan Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler, i eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. Slike endringer i Forvaltningsavtalen skal ikke få innvirkning på Forvaltningsavtalens forretningsmessige vilkår til ugunst for Partene så langt lovgivningen åpner for det.

12 DELVIS UGYLDIGHET

Dersom deler av Forvaltningsavtalen i rettskraftig avgjørelse kjennes ugyldig eller settes til side på annet grunnlag, skal Forvaltningsavtalen for øvrig fortsatt gjelde etter sin ordlyd mellom Partene.

13 TVISTER

13.1 Forvaltningsavtalen skal være underlagt norsk rett.

13.2 Enhver tvist som måtte oppstå i tilknytning til Forvaltningsavtalen skal søkes løst ved forhandlinger mellom Partene. Kommer ikke Partene til enighet kan hver av dem bringe saken inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo tingrett som avtalt verneting.

* * *

* * *

For Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS

For Oppdragsgiver



Navn: EIRIK FORTHUN

Stilling: STYREMEDLEM

For Swiss Life Asset Managers Funds AS

For Forvalter



Navn: O.C NORHEIM

Stilling: STYRELEDER

VEDLEGG 1 – KONTAKTPERSONER

Forvalters kontaktpersoner

Ove Christian Norheim

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telefon: +47 23 11 58 88
Epost: ove.norheim@swisslife-am.no

Andreas Sagbakken

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telefon: +47 97 71 49 50
Epost: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Fondets kontaktpersoner:

Axel Wroll-Evensen

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telefon: +47 23 11 58 88
E-post: axel.wroll-evensen@swisslife-am.no

VEDLEGG 2 – FULLMAKTER TIL FORVALTER

I tilknytning til Forvaltningsmandatet gis Swiss Life Asset Managers Funds AS, organisasjonsnummer 891 055 722 ("**Forvalter**"), følgende fullmakter fra Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS, organisasjonsnummer 932 048 779 ("**Fondet**"):

1. Handels- og oppgjørsfullmakt

Forvalter gis fullmakt til, innenfor Forvaltningsavtalen og Forvaltningsmandatet, å tegne Fondet for aksjer som utstedes i emisjoner i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, for det beløp Fondet i emisjonenes bestillingsperiode har tilgjengelig.

2. Fullmakt vedrørende bankkonti mv.

Forvalter gis fullmakt til å opprette og avslutte alle bankkonti i Fondets navn for å forestå en effektiv forvaltning i henhold til gjeldende Forvaltningsmandat.

3. Fullmakt til å representere Fondet i selskapsorganer og lignende

Forvalter gis i forbindelse med Forvaltningen fullmakt til å representere Fondet på selskapsmøter, generalforsamlinger, ekstraordinære generalforsamlinger, selskapsmøter, deltakerråd, obligasjonsmøter eller tilsvarende organer og forsamlinger for å ivareta Fondets eierrettigheter.

4. Fullmakt til å administrere utdelinger fra Fondet

Forvalter gis fullmakt til å administrere utdelinger (herunder i form av utbytte eller som følge av kapitalnedsettelser, og både som kontant- og tingsutdeling) fra Fondet til aksjonærene.

5. Rett til delegering

Forvalteren gis fullmakt til å etter eget skjønn utpeke underrepresentanter til å på sine vegne utøve fullmaktene som er gitt i punkt 1-4 ovenfor.

VEDLEGG 3 – HONORARER

1. Forvaltningshonorar

Fondet skal yte til Forvalter et årlig fast forvaltningshonorar ("**Forvaltningshonorar**") på 0,15 % p.a. av et beregningsgrunnlag.

I Fondets Investeringsperiode (som definert i Prospektet utarbeidet i forbindelse med første emisjon) skal beregningsgrunnlaget tilsvare total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet.

Forvaltningshonoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner 31. mars 2024 et Forvaltningshonorar på NOK (9/12) * 10 millioner * 0,15 % = NOK 11.250 som forfalt til betaling 31. mars 2024.

Etter utløpet av Fondets Investeringsperiode skal beregningsgrunnlaget tilsvare Fondets samlede verdijusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betaling av Forvaltningshonoraret skal da finne sted årlig og forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i Forvaltningshonorar som følger av slik økning skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

2. Tilretteleggingshonorar (markedsføring)

Fast emisjonstilretteleggingshonorar: Fondet skal yte til Forvalter et fast vederlag på 0,5 % av brutto tegningsbeløp i enhver emisjon i Fondet for dekning av kostnadene knyttet til den aktuelle emisjonen.

3. Tegningshonorar

Forvalter kan kreve et tegningshonorar fra den enkelte bestiller på inntil 2 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor:

Tegningsbeløp		**Sats**
Fra	**Til**	
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 >	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 <		0,50 %

VEDLEGG 4 – PERSONVERN

1. Personvern

1.1 Forvalteren forplikter seg herved til å overholde alle sine forpliktelser som databehandler i henhold til Personvernforordningen (som definert nedenfor) ("**Databehandler**"), herunder, men ikke begrenset til, de relevante forpliktelsene som er uttrykkelig fremgår i Forvaltningsavtalen.

1.2 Forvalteren skal opptre som Databehandler og skal kun behandle Personopplysninger (som definert nedenfor) i forbindelse med utførelse av Tjenester til Fondet som beskrevet i Forvaltningsavtalen og hele dens varighet.

1.3 Typen informasjon om en identifisert eller identifiserbar fysisk person ("**Personopplysninger**") som vil bli behandlet av Forvalteren, kan omfatte navn, bostedsadresse, e-postadresse, fødested, fødselsdato, bankkontoopplysninger og opplysninger om Investorens investeringsaktivitet. Slike Personopplysninger kan være knyttet til individuelle investorer i fondet eller en investors tilknyttede personer, for eksempel styremedlemmer, forvaltere, ansatte, representanter, aksjonærer eller reelle rettighetshavere.

1.4 Forvalteren vil yte all rimelig bistand til fondet for å imøtekomme eventuelle forespørsler fra investorer om deres rettigheter som registrerte i henhold til personvernforordning (EU) 2016/679), som implementert i Norge ("**Personvernforordningen**").

1.5 Forvalteren skal gjøre tilgjengelig for Fondet all informasjon som er nødvendig for å påvise overholdelse av forpliktelsene som er fastsatt i artikkel 28 i personvernforordningen, og skal tillate og bidra til revisjoner, herunder inspeksjoner, som utføres av Fondet eller en annen revisor på fullmakt fra Fondet.

1.6 Hver part skal bære sine egne kostnader i forbindelse med revisjoner som Fondet ber om, men Forvalteren skal bære slike rimelige kostnader for Fondet dersom en revisjon avdekker et vesentlig brudd på sine databeskyttelsesforpliktelser i henhold til Forvaltningsavtalen eller gjeldende Personvernforordningen.

1.7 Forvalteren skal umiddelbart informere Fondet dersom en slik instruks som nevnt i punkt 1.5 etter Forvalterens vurdering er i strid med Personvernforordningen eller annen gjeldende lovgivning.

1.8 Forvalteren skal varsle Fondet uten unødig opphold etter å ha blitt kjent med et brudd på Personvernforordningen eller annen gjeldende lovgivning.

1.9 Forvalteren skal føre fortegnelser over sine databehandlingsaktiviteter i henhold til Forvaltningsavtalen og skal samarbeide med Datatilsynet og gjøre disse fortegnelsene tilgjengelige på forespørsel.

1.10 Alle Personopplysninger som Forvalteren oppbevarer skal slettes eller returneres til Fondet når Forvaltningsavtalen opphører, med mindre gjeldende lov krever at Forvalteren beholder slike Personopplysninger i en bestemt periode.

2. Sikkerhetstiltak for behandling av personopplysninger

2.1 Forvalteren skal treffe alle nødvendige tiltak for å sikre behandlingen som beskrevet i artikkel 32 i Personvernforordningen.

2.2 Forvalteren skal sørge for at alle ansatte, medarbeidere eller representanter som er autorisert til å behandle Personopplysningene, har forpliktet seg til konfidensialitet eller er underlagt en særskilt lovbestemt taushetsplikt.

2.3 Forvalter skal iverksette egnede tekniske og organisatoriske tiltak for å sikre et sikkerhetsnivå som står i forhold til risikoen, tar hensyn til det aktuelle tekniske nivået, implementeringskostnadene og behandlingens art, omfang, sammenheng og formål, samt risikoen for varierende sannsynlighet og alvorlighetsgrad for fysiske personers rettigheter og friheter.

2.4 Spesielt der behandlingen innebærer overføring av data over et nettverk, skal Forvalteren treffe alle egnede sikkerhetsmessige, tekniske og organisatoriske tiltak mot utilsiktet tap eller ødeleggelse av Personopplysninger og mot alle andre ulovlige former for behandling av Personopplysninger.

2.5 Forvalteren forplikter seg til å opprettholde et omfattende informasjonssikkerhetsprogram som er rimelig utformet for å beskytte Fondets og dets investorers data som er i Forvalterens besittelse.

2.6 Forvalteren vil gi all rimelig assistanse til Fondet for å sikre overholdelse av forpliktelsene angitt i artikkel 32 til 36 i Personvernforordningen.

3. Forvalterens overføring av Personopplysninger

3.1 Forvalteren kan kun overføre Personopplysninger utenfor EØS (a) med Fondets skriftlige samtykke, eller (b) der det kreves i henhold til gjeldende lov.

3.2 Enhver slik overføring av Personopplysninger fra Forvalteren kan bare skje:

(a) til en jurisdiksjon som er gjenstand for en bindende avgjørelse fra Europakommisjonen om at den aktuelle jurisdiksjonen sikrer et tilstrekkelig beskyttelsesnivå for Personopplysninger;

(b) på grunnlag av standard kontraktsklausuler for overføring av Personopplysninger i relevante avgjørelser vedtatt av Europakommisjonen fra tid til annen; eller

(c) på annen måte i samsvar med (og underlagt passende garantier i henhold til) Personvernforordningen.

3.3 Forvalteren skal holde Fondet og Fondets Investorer skadesløse mot, og holde dem skadesløse fra, ethvert ansvar, tap, krav, kostnader, skader, straff, bøter, forpliktelser eller utgifter av enhver art (herunder rimelige gebyrer og advokatutgifter) som kan oppstå i forbindelse med eller som følge av enhver overføring av Personopplysninger fra Forvalteren til enheter utenfor EØS.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

DEPOSITARY AGREEMENT

between

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Org. no. 891 055 722
("**Manager**"),

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Org. no. 932 048 779
(the «**AIF**»)

and

View Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the "**Depositary**")

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds ("**AIF**"), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the "**AIF Act**") section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the "**AIF Regulations**") section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF's assets and the monitoring of the Manager's administration of the AIF's assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary's monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the "**Regulation**") which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the "**Directive**"). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
    1. Contact persons
    2. Service Level Agreement (SLA)
    3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets

b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets

c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:

    i. Register the asset and its nominal value

    ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value

d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF

e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF

f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.

c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.

e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,

ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,

iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,

iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers

v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway

b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.

c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.

d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

a) inform the investors in the AIF,

b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and

c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pusuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Manager	AIF
View Procurator AS	
Depositary	

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06

BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at Swiss Life Asset Managers Funds AS:

Fredrik Holter – fredrik.holter@swisslife-am.com

Andreas Sagbakken – andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Contact persons at VIEW Procurator AS:

Anne Aspelin – depotmottaker@viewledger.com
Nina Altermark – depotmottaker@viewledger.com

Benedicte Olsen - depotmottaker@viewledger.com

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Manager	AIF
View Procurator AS	
Depositary	

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directiv 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transfered without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market • Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors) • Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Based on random selection, verify that the procedure is effective	X X				X X X X

Emission/issue: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the handling of emissions/ equity instruments issue	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total amount ordered against the subscription proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of received subscription proceeds against the number of issued shares/units multiplied with the subscription value	X				X
• Ensure that the Manager evaluates on a regular basis the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the total amount ordered against number of issued shares/units multiplied with the subscription value		X The review is carried out at every emission			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the subscription value		X			
Redemption: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the redemption of the AIF's shares/units	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value • Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value • Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value	X X	X The review is carried out at every redemption X			X X X
Dissolution and liquidation: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF • Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents) • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X X X				X X X

• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
• Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentation[i]	X				X
○ Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management	X				X
○ Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X

• Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation • Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depository receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS	View Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

[i] Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 15.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 55.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
  Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
  Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS
Manager	AIF

View Procurator AS

Depositary

MANAGEMENT AGREEMENT

BETWEEN

SWISS LIFE ASSET MANAGERS FUNDS AS

AND

SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

Dated 17th of June 2024

TABLE OF CONTENT

1 SERVICES TO BE PROVIDED BY THE MANAGER 3

2 BOARD POSITIONS 5

3 FEES 5

4 CONFLICTS OF INTEREST 5

5 DELEGATION 6

6 ALTERNATIVE PROVIDER AND RECIPIENT OF TRANSACTION SERVICES 6

7 VALUATION 6

8 CONFIDENTIALITY 6

9 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY 7

10 COMMUNICATION 7

11 TERM 7

12 ASSIGNMENT AND VARIATION 7

13 SEVERABILITY 8

14 GOVERNING LAW, DISPUTE RESOLUTION 8

Schedule 1 – POWERS OF ATTORNEY TO THE MANAGER

Schedule 2 – DATA PROCESSING

Schedule 3 – FEES FROM THE FUND TO THE MANAGER

Schedule 4 – CONTACT PERSONS

THIS MANAGEMENT AGREEMENT (including appendices, the "**Agreement**") is dated 17th of June 2024 and made between:

(1) Swiss Life Asset Managers Funds AS, a Norwegian limited company with registration number 891 055 722 and its registered address at Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Manager**"); and

(2) Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, a Norwegian limited company with registration number 932 055 384 and its registered address at c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the "**Fund**").

The Manager and the Fund are jointly referred to as the **Parties**, and each as a **Party**.

INTRODUCTION

(A) The Manager is an alternative investment fund manager authorised by, and under the supervision of, the Financial Supervisory Authority of Norway as a full scope licensed alternative investment fund manager in accordance with the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28 (as amended from time to time, the "**AIFM Act**") section 2-2 (1), (3) and (4) litra b and c.

(B) The Fund is an alternative investment fund established for the principal purpose of carrying on the activities and affairs of an investor and in particular by investing within the commercial real estate sector in the Nordics (except Iceland).

(C) The Fund hereby exclusively appoints the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund, and the Manager accepts such appointment, with effect from the date of this Agreement and on the further terms set out herein.

(D) All capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the shareholders' agreement governing the Fund (the "**Fund Agreement**").

NOW IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

1 SERVICES TO BE PROVIDED BY THE MANAGER

1.1 The Manager shall be the alternative investment fund manager of the Fund, and shall perform portfolio management, risk management (as defined in the AIFM Act) and valuation of the Fund's Assets (the "**AIFM Services**"). The Manager shall further provide transaction arrangement and other transaction services related to investments to be made or realised by the Fund (directly or indirectly) and shall procure that the Fund shall be presented with any relevant new investment opportunities within Swiss Life Asset Managers (the "**Transaction Services**"), In addition, the Manager will provide certain closing arrangement services in connection with each closing in the Fund (the "**Closing Services**", and together with the AIFM Services and the Transaction Services, the "**Services**"). For the avoidance of doubt, the appointment does not include business management of the Fund (Norwegian: "forretningsførsel").

1.2 The Manager shall perform the Services within the scope of the mandate set out in the Fund Agreement, and in accordance with the AIFM Act and other applicable legislation.

1.3 The Fund authorises the Manager to carry out any action which the Manager deems necessary in executing the Services, and the Manager is inter alia granted the power of attorneys set forth in Schedule 1.

1.4 As part of the Services, the Manager may, inter alia, as Manager and/or on behalf of the Fund:

(a) monitor relevant markets and consider investment opportunities;

(b) resolve and execute new Investments, add-on Investments, realisations of Portfolio Companies and related financing decisions;

(c) prepare, or ensure preparation of, all necessary documents and agreements and execute any such agreements or documents;

(d) prepare portfolio management models and models for ongoing monitoring and valuation of the portfolio;

(e) propose distributions to the Investors for the Board;

(f) act as the Fund's representative in boards, shareholders meetings, partnership meetings and other forums where the Fund exercises ownership rights. All instructions, resolutions, votes, delegation etc. carried out by the Manager pursuant to the preceding sentence shall be based on the Manager's own assessment and best judgement in relation to the Fund’s management mandate;

(g) collect, instruct and/or oversee reception of reports, updates, valuations, analyses and other relevant data regarding the portfolio;

(h) prepare such reports and information to the Fund, its Investors and the Financial Supervisory Authority as are required by the AIFM Act and/or the Fund Agreement, to the extent not prepared by the Business Manager, including quarterly reports suitable for distribution to the Investors;

(i) ensure that an agreement is entered into with the Depositary, prepare reports and provide necessary information to the Depositary;

(j) coordinate and ensure that due diligence investigations are conducted as deemed necessary by the Manager, and engage in contract negotiations on the Fund's behalf;

(k) procure such information and services from third parties as required for the Fund's portfolio management; and

(l) coordinate and effectuate further closings in the Fund in accordance with the Fund Agreement.

1.5 Authorisations to the Manager pursuant to this Agreement shall remain valid and in force until the earlier of (i) the date when they are revoked by the Board in writing; or (ii) the date this Agreement is terminated in accordance with clause 11.

1.6 The Manager acknowledges the terms of the Fund Agreement and the rights, duties and obligations of the Manager thereunder. The Manager further accepts that the Fund Agreement may be amended in accordance with its terms and the Board shall notify the Manager of any

such amendments that are relevant to the Manager. If the Manager has not notified the Fund otherwise within 15 Business Days from the date of any such notification, the Manager shall be deemed to have accepted the amendments.

1.7 The Manager shall act as a data processor and shall only process personal data for the purposes of performing the Services to the Fund, as further set forth in Schedule 2.

1.8 The Fund shall provide the Manager with any information that the Manager reasonably require in order to comply with its regulatory, tax and compliance obligations pursuant to applicable laws and regulations.

2 BOARD POSITIONS

2.1 The Manager shall provide qualified personnel (not necessarily persons employed by the Manager) to represent the Fund in relevant boards in relation to the management of the portfolio. Any director's fees shall not be deducted from the Management Fee.

2.2 The Manager has the right to declare itself disqualified in certain cases if the Manager deems it to be a conflict of interest by taking the relevant board position or participate in the consideration of a case between the Manager (or the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, or between the Manager and the Fund's Investors, cf. clause 4.1. The Manager shall notify the Fund of any such disqualification in writing.

3 FEES

3.1 For the services provided by the Manager in accordance with this Agreement, the Fund shall pay fees to the Manager as set out in Schedule 3.

3.2 The fees payable to the Manager are stated exclusive of VAT. If any such taxation is or becomes payable on any sum paid by the Fund to the Manager, the sum otherwise so payable shall be grossed up by such amount as will ensure that, after payment of any taxation charged on or in respect of such payment, there shall be left a sum equal to that which would otherwise be payable under this Agreement.

3.3 The Fund agrees that, to the extent that the Manager pays any expenses on behalf of the Fund as set out in the Fund Agreement, the Fund shall reimburse such expenses upon the Manager's request.

4 CONFLICTS OF INTEREST

4.1 The Manager is obligated to carry out measures to identify, handle and monitor conflicts of interest between the Manager (including the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, and between the Manager and Investors. The Manager shall ensure that its customer's interests – including the Fund's interests – take priority over the Manager's (hereunder the Manager's employees') interests.

4.2 The Manager is obligated to carry out its Services in accordance with applicable norms for good business practice (Norwegian: *"God forretningsskikk"*).

5 DELEGATION

5.1 The Manager may, to the extent permitted under the AIFM Act and other applicable legislation, appoint one or more delegate(s) or independent service provider(s) to perform certain functions and obligations within the Services. Notwithstanding such delegation, the Manager retains full responsibility for the Services. The Manager cannot delegate the portfolio management of the Fund.

5.2 If the Manager delegates any of its obligations under this Agreement the Manager shall ensure that the data protection obligations applicable to it under this Agreement are imposed on the relevant delegate in such a manner that the processing will meet the requirements of the European union data protection regime introduced by the General Data Protection Regulation (Regulation 2016/679), as implemented in Norway, as amended from time to time ("**Data Protection Legislation**").

6 ALTERNATIVE PROVIDER AND RECIPIENT OF TRANSACTION SERVICES

Without prejudice to the right to delegate under clause 5 above, the Manager may from time to time decide to have Transaction Services provided to the Fund or its Portfolio Companies or Investments by other members of the Group (such as Swiss Life Asset Managers Transactions AS) (each an "**Alternative Provider**") under separate agreement(s) between the Alternative Provider and the relevant recipient. In such case, the Manager shall ensure that the overall fees for Transaction Services payable by the Fund and/or its Portfolio Companies or Investments to the Manager and any Alternative Provider in the Group shall not exceed the fees otherwise payable for Transaction Services as set out in Schedule 3.

7 VALUATION

The Manager shall carry out valuation of the Investments as contemplated by the Fund Agreement and in accordance with the AIFM Act.

8 CONFIDENTIALITY

8.1 The Manager and its employees are subject to statutory confidentiality obligations, cf. the AIFM Act section 3-2 (5). The Manager and its employees shall (i) keep confidential information regarding the Fund that they obtain or receive under their service, and (ii) prevent third parties from gaining access to such information. The confidentiality obligation does not include publicly known information.

8.2 The Manager may disclose confidential information if the Manager is requested or required to do so by a regulatory authority, in compliance with legal or regulatory obligations, the regulations of any stock exchange authority, or by binding order of court or directive from a governmental authority.

9 EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY

Exclusion of liability and indemnity in respect of the Manager and Covered Individuals shall be governed by clause 15 of the Fund Agreement, which shall be deemed to have been incorporated into this Agreement as between the Fund and the Manager.

10 COMMUNICATION

Notifications pursuant to this Agreement shall be made to the contact person and addresses set out in Schedule 4, as updated from time to time.

11 TERM

11.1 This Agreement shall come into force on the date hereof and shall continue until the date when this Agreement is terminated pursuant to any of the below provisions of this clause 11.

11.2 The Agreement may be terminated by the Fund in accordance with clauses 10.1 and 10.2 of the Fund Agreement, subject to the required consents from the Investors and satisfaction of the other requirements set forth in said clauses.

11.3 Either Party may terminate this Agreement if a Party by virtue of being party to the Agreement is deemed to be in breach (other than a negligible breach) of applicable law and such breach cannot be rectified by amending the Agreement appropriately. If the Agreement is terminated by the Manager pursuant to the preceding sentence, the Fund shall appoint another manager as soon as practically possible, and the termination shall have effect from the time the Fund has appointed another manager.

11.4 Other than pursuant to clauses 11.2 and 11.3, this Agreement may not be terminated by the Parties and shall continue to be binding until the Fund is terminated and all the remaining capital in the Fund is distributed to the Investors (deducting any amounts that the Manager is entitled to pursuant to this Agreement).

12 ASSIGNMENT AND VARIATION

12.1 This Agreement may not be assigned by any Party and may, subject to clause 12.2, only be varied through a written instrument executed on behalf of each Party.

12.2 The Manager is subject to regulations in, and pursuant to, the AIFM Act. In the case that such regulations impose stricter requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement shall be amended to comply with such requirements. In the case that such regulations impose less strict requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement may be amended to comply with such requirements. The aforementioned amendments of the Agreement shall not have any effect on the Agreement’s commercial terms to the disfavour of the Parties (to the extent permitted by law).

13 SEVERABILITY

If any parts of this Agreement are found to be invalid or is set aside on other grounds in a final judgement, the remaining clauses of the Agreement shall remain in force between the Parties.

14 GOVERNING LAW, DISPUTE RESOLUTION

14.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

14.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Norway. Oslo shall be the exclusive venue for bringing suit.

* * *

* * *

For and on behalf of
Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS

Name: ANDRE MOLLER

Position: Board Member

For and on behalf of
Swiss Life Asset Managers Funds AS

Name: OVE CHR. NORHEIM

Position: CEO

SCHEDULE 1 – POWERS OF ATTORNEY TO THE MANAGER

The following powers of attorney are given by Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, registration number 932 055 384 (the "**Fund**"), to Swiss Life Asset Managers Funds AS, registration number 891 055 722 (the "**Manager**"):

1. Power of attorney to carry out transactions

The Manager is authorised to, within the Agreement and the management mandate described in this Agreement and in this Schedule 1, carry out transactions in all equity and debt instruments, hereunder financial instruments, with real estate as the underlying object in the Funds name plus carry out the settlement of all transactions, hereunder payments and disbursements from the Fund's bank accounts.

2. Power of attorney regarding bank accounts, etc.

The Manager is authorised to establish all bank accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts, and the Manager is also authorised to establish securities accounts, including accounts in VPS, and Norwegian depot accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts.

3. Power of attorney to represent the Fund in boards, etc.

The Manager is authorised to represent the Fund in shareholders' meetings, partnership meetings and other relevant organs to exercise, ensure and protect the ownership rights connected to the portfolio.

4. Power of attorney to administer distributions from the Fund

The Manager is authorised to administer distributions (whether in the form of dividends or capital contributions, in cash or in kind) from the Fund to the shareholders.

5. Right to appoint sub-representatives

The Manager is authorised to appoint sub-representatives to act on its behalf when carrying out any of the above powers of attorney.

SCHEDULE 2 – DATA PROCESSING

1. Data Protection

1.1 The Manager hereby undertakes to comply with all its obligations as a data processor under the Data Protection Legislation (as defined below) ("**Data Processor**"), including without limitation, the relevant obligations outlined expressly in the Agreement.

1.2 The Manager shall act as a Data Processor and shall only process Personal Data (as defined below) for the purposes of performing its Services to the Fund as described in the Agreement and for the duration of the Agreement.

1.3 The type of information relating to an identified or identifiable natural person ("**Personal Data**") that will be processed by the Manager may include names, residential addresses, email addresses, places of birth, dates of birth, bank account details and details relating to Investor investment activity. Such Personal Data may relate to individual Investors in the Fund or an Investor's affiliated individuals, such as its directors, trustees, employees, representatives, shareholders or beneficial owners.

1.4 The Manager will provide all reasonable assistance to the Fund in meeting any requests of Investors regarding their rights as data subjects under the European Union Data Protection Regime introduced by the General Data Protection Regulation (Regulation 2016/679), as implemented in Norway (as amended from time to time, and any current and future regulations promulgated thereunder) (the "**Data Protection Legislation**").

1.5 The Manager shall make available to the Fund all information necessary to demonstrate compliance with the obligations laid down in the Article 28 of the Data Protection Legislation and shall allow for and contribute to audits, including inspections, conducted by the Fund or another auditor mandated by the Fund.

1.6 Each Party shall bear their own costs in relation to audits requested by the Fund, however, the Manager shall bear such reasonable costs of the Fund if an audit reveals a material breach of its data protection obligations pursuant to the Agreement or of applicable Data Protection Legislation.

1.7 The Manager shall immediately inform the Fund if, in its opinion, such an instruction referred to in Clause 1.5, infringes the Data Protection Legislation or other applicable law.

1.8 The Manager shall notify the Fund without undue delay after becoming aware of a Personal Data breach.

1.9 The Manager shall maintain records of its processing activities under the Agreement and shall cooperate with the Office of the Data Protection Commissioner and make those records available to it on request.

1.10 All Personal Data held by the Manager shall be deleted or returned to the Fund upon the termination of the Agreement, unless applicable law otherwise requires such Personal Data to be retained by the Manager for a prescribed period.

2. Security measures for the processing of Personal Data

2.1 The Manager shall take all measures required regarding the security of processing as outlined in Article 32 of the Data Protection Legislation.

2.2 The Manager shall ensure that any of its employees, staff or representatives authorised to process the Personal Data have committed themselves to confidentiality or are under an appropriate statutory obligation of confidentiality.

2.3 The Manager shall implement appropriate technical and organisational measures to ensure a level of security appropriate to the risk, taking into account the state of the art, the costs of implementation and the nature, scope, context and purposes of processing as well as the risk of varying likelihood and severity for the rights and freedoms of natural persons.

2.4 In particular where the processing involves the transmission of data over a network, the Manager shall take all appropriate security, technical security and organisational measures against the accidental loss or destruction of Personal Data and against all other unlawful forms of processing Personal Data.

2.5 The Manager agrees to maintain a comprehensive information security program reasonably designed to protect the Fund's and its investors' data that is in the Manager's possession.

2.6 The Manager will provide all reasonable assistance to the Fund in order to ensure compliance with the obligations pursuant to Article 32 to 36 of the Data Protection Legislation.

3. Transfer of Personal Data by the Manager

3.1 The Manager may only transfer Personal Data outside of the EEA (a) with the written consent of the Fund; or (b) where required to do so under applicable law.

3.2 Any such transfer of Personal Data by the Manager may only take place:

(a) to a jurisdiction that is the subject of a binding decision by the European Commission that the jurisdiction in question ensures an adequate level of protection of Personal Data;

(b) on the basis of the standard contractual clauses for the transfer of Personal Data in relevant decisions adopted by the European Commission from time to time; or

(c) otherwise in accordance with (and subject to appropriate safeguards under) the Data Protection Legislation.

3.3 The Manager shall indemnify the Fund and the Investors of the Fund against, and hold them harmless from, any liabilities, losses, claims, costs, damages, penalties, fines, obligations, or expenses of any kind whatsoever (including reasonable fees and legal expenses) that may incur in connection with or arising out of any transfer of Personal Data by the Manager to entities located outside the EEA.

SCHEDULE 3 – FEES FROM THE FUND TO THE MANAGER

1. Management Fee

The Manager shall be entitled to receive a management fee from the Fund (the "**Management Fee**") equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

(a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and

(b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time on the First Closing Date (with the exception of any Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing, which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

2. Transaction Fee

The Manager shall be entitled to receive fees for Transaction Services equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon) (the "**Transaction Fee**"):

(a) **Fee upon acquisitions:** 1.00 per cent of the Gross Asset Value (as defined below) of the property asset being acquired multiplied with the equity percentage acquired by the Fund, provided the Fund and the Manager may agree on a different market-level fee if the project is a development or special situations project where gross asset value of the Asset at time of acquisition is not a suitable basis for the fee. The fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case. If the Portfolio Company is charged a different fee by a Group Company than such fee as set out above in this sub-paragraph, the difference between such rate and the Fund's portion of the fee pursuant to this sub-paragraph, shall be settled between the Fund and the Manager (or Alternative Provider, as appropriate).

(b) **Fee upon realisations:** 0.5 per cent of the Gross Asset Value of property asset being realised multiplied with the equity percentage realised by Fund. The fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case.

The Transaction Fee shall in each case become due in connection with the closing of the relevant transaction triggering the fee. For the avoidance of doubt, the Transaction Fee shall be payable regardless of whether the Manager (or any other member of the Group) was the original arranger of the relevant Investments. However, payment of the Transaction Fee shall in each case be conditional upon a Group Company having actually arranged the relevant investment or realisation itself and/or performed the work in connection therewith.

Solely for purposes of the above, "Gross Asset Value" means the gross asset value of the relevant property asset, without any adjustments for balance sheet items such as debt and tax benefits/disadvantages.

3. Closing Arrangement Fee

The Manager shall be entitled to an arrangement fee (the "**Closing Arrangement Fee**") from the Fund in respect of each closing equal to 0.5 per cent of the aggregate Commitments made by the Investors in the relevant closing, limited up to an aggregate amount of NOK 100,000 per closing, up to an aggregate maximum of NOK 1,000,000 for all closings.

4. Allocation of fees

The Manager may determine that portions of the Management Fee and/or the Transaction Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee and/or the Transaction Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee and/or the Transaction Fee.

SCHEDULE 4 – CONTACT PERSONS

The Manager's contact persons:

Andreas Sagbakken

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 97 71 49 50
E-mail: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Ove Christian Norheim

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 23 11 58 88
E-mail: ove.norheim@swisslife-am.com

The Fund's contact persons:

Andreas Sagbakken

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 97 71 49 50
E-mail: andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Ove Christian Norheim

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo
Telephone: +47 23 11 58 88
E-mail: ove.norheim@swisslife-am.com

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

DEPOSITARY AGREEMENT

between

Swiss Life Asset Managers Funds AS
Org. no. 891 055 722
("**Manager**"),

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS
Org. no. 932 055 384
(the «**AIF**»)

and

View Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the "**Depositary**")

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds ("**AIF**"), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the "**AIF Act**") section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the "**AIF Regulations**") section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF's assets and the monitoring of the Manager's administration of the AIF's assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary's monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the "**Regulation**") which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the "**Directive**"). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
    1. Contact persons
    2. Service Level Agreement (SLA)
    3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets

b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets

c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:

    i. Register the asset and its nominal value

    ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value

d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF

e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF

f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.

c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.

e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,

ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,

iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,

iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers

v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway

b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.

c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.

d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

a) inform the investors in the AIF,

b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and

c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pusuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	View Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06

BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at Swiss Life Asset Managers Funds AS:

Fredrik Holter – fredrik.holter@swisslife-am.com

Andreas Sagbakken – andreas.sagbakken@swisslife-am.com

Contact persons at VIEW Procurator AS:

Anne Aspelin – depotmottaker@viewledger.com
Nina Altermark – depotmottaker@viewledger.com

Benedicte Olsen - depotmottaker@viewledger.com

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	View Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directiv 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transfered without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market • Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors) • Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Based on random selection, verify that the procedure is effective	X X				X X X X

Emission/issue: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the handling of emissions/ equity instruments issue	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total amount ordered against the subscription proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of received subscription proceeds against the number of issued shares/units multiplied with the subscription value	X				X
• Ensure that the Manager evaluates on a regular basis the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the total amount ordered against number of issued shares/units multiplied with the subscription value		X The review is carried out at every emission			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the subscription value		X			
Redemption: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the redemption of the AIF's shares/units	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value • Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value • Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value	X X	X The review is carried out at every redemption X			X X X
Dissolution and liquidation: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF • Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents) • Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X X X				X X X

• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
• Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentation[i]	X				X
○ Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management	X				X
○ Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X

• Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation • Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depository receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	View Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

[i] Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 30.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 185.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
  Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
  Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

BankID Signing
Ove Christian Norheim
2024-05-06
BankID Signing
Terje Petrus Bratlie
2024-05-06

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 29.04.2024

Swiss Life Asset Managers Funds AS	Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS	View Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

1 Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)

Definisjoner brukt i dette dokumentet skal ha den betydning som følger av prospekt for Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS.

Dette dokumentet inneholder særskilte retningslinjer for korrekt og uavhengig verdivurdering av eiendeler tilhørende Swiss Life 2024-fondene. Beregningen av hvert fonds eiendeler og netto andelsverdi for det enkelte fond skal beregnes i henhold til prinsippene nedenfor.

Dette dokumentet supplerer Forvalters overordnede retningslinjer for verdivurdering av eiendeler i fond under forvaltning og beregning av netto andelsverdi.

Tidspunktet for verdivurdering av fondets eiendeler og netto andelsverdi skal minst gjøres så ofte som følger av art. 72 i Kommisjonsforordning (EU) nr. 231/2013 av 19. desember 2012.

2 Beregning av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap

Den verdijusterte egenkapital skal for hvert Porteføljeselskap vurderes etter følgende metode;

	Eiendomsinvesteringenes markedsverdi
+	Verdi av andre eiendeler som bankinnskudd, kundefordringer, andre langsiktige eiendeler etc.*
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
-	Langsiktig og kortsiktig gjeld (eksklusiv deltaker/aksjonærlån) med eventuelt fratrekk/tillegg av mer/mindreverdi av gjeldende bankmargin.*
-	Andre forpliktelser*
+/-	Verdi av rentesikringskontrakter
+/-	Latent skatt; neddiskontert verdi av skattefordelen/ulempen av differansen mellom Eiendomsinvesteringens markedsverdi og skattemessige bokførte verdi ("**Differansen**"). Diskonteringssatsen fastsettes subjektivt etter gjeldende markedsforhold. Latent skatt vil normalt utgjøre 5% - 12% av Differansen.
+/-	Mer/mindreverdi av andre forhold av betydning for verdsettelsen
=	Verdijustert egenkapital for Porteføljeselskap, inkludert deltaker/aksjonærlån

Eiendomsinvesteringens markedsverdi skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering. De mest brukte metodene er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. I verdivurderingen vil det legges til grunn at markedene fungerer normalt og at det kan gjennomføres transaksjoner mellom villig selger og uavhengig kjøper på armlengdes vilkår. Herunder forutsettes at det kan gjennomføres en ryddig salgsprosess hvor selger og kjøper har tilstrekkelig tid for gjennomføring og at eiendommen i salgsprosessen er markedsført til et antall aktører. Slike forutsetninger vil bare legges til grunn så fremt dette er forsvarlig etter omstendighetene (dersom markedsforhold mv. tilsier at dette ikke er tilfellet, skal forutsetningene ikke benyttes – f.eks. dersom markedsutvikling generelt, likviditet, refinansieringsrisiko eller andre særskilte risikoer inntrer). Forvalter skal konkret vurdere om det er behov for å foreta kontroller av verdivurderinger basert på ytterligere relevante kilder, samt hvorvidt det må gjøres rimelighetsvurderinger av innhentede opplysninger.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verdivurdering av Eiendomsinvesteringens markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Hovedfondet kan fastsette at uavhengig verdivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verdivurdering fra tredjepart.

Forvalter skal anvende Porteføljeselskapenes regnskapsmessige balanser på vurderingstidspunktet for vurdering av tallstørrelser som ikke skal beregnes etter annen metode. Det vil imidlertid ikke alltid foreligge et komplett regnskap på vurderingstidspunktet. Dersom regnskap ikke foreligger, skal Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser.

Fremgangsmåten angitt ovenfor angir at mer/mindreverdier av andre forhold av betydning for verdsettelsen skal medtas. Dersom Forvalter mener at slike forhold foreligger skal de fremlegges styret i Hovedfondet og, såfremt styret er enig i vurderingen, medtas i verdsettelsen.

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. leieinntekter, driftskostnader, rentekostnader.*

3 Beregning av verdijustert egenkapital i Hovedfondet

Forvalter vil hvert kvartal foreta en beregning av Hovedfondets eiendeler og verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje (netto andelsverdi). Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Hovedfondets eiendeler og verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Hovedfondet skal forelegges beregningen.

	Summen av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap multiplisert med eierandelen i hvert Porteføljeselskap med tillegg av summen av Porteføljeselskapets andeler av deltaker/aksjonærlån per Porteføljeselskap, jf. punkt 1.
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.*
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.*
=	Verdijustert egenkapital i Hovedfondet
	Verdijustert egenkapital i Hovedfondet er deretter allokert til hver aksjeklasse ved å anvende vannfallet (utdelingsmekanismen) i aksjonæravtalen til Hovedfondet, punkt 8.
=	Verdijustert egenkapital for hver aksjeklasse
/	Antall utestående aksjer innen hver aksjeklasse
=	Verdijustert egenkapital (VEK) per aksje av hver aksjeklasse

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. driftskostnader og renteinntekter.*

4 Beregning av verdijustert egenkapital i Fondet

Forvalter vil hvert kvartal foreta en beregning av Fondets eiendeler og verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje (netto andelsverdi). Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Fondets eiendeler og verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Fondet skal forelegges beregningen.

	Verdijustert egenkapital per aksje i Hovedfondet multiplisert med antall aksjer Fondet eier i Hovedfondet
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Fondets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.*
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.*
=	Verdijustert egenkapital i Fondet
/	Antall utestående aksjer
=	Verdijustert egenkapital per aksje (VEK)

**Disse tallene hentes fra siste tilgjengelige regnskap. Dersom regnskapet er eldre enn rapporteringstidspunktet vil Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser som f.eks. driftskostnader og renteinntekter.*

Forutsetninger

Emisjonsproveny	200,000,000
Tegnet beløp	100,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	218,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,261,832

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2.00 %	4,000,000	2,000	2.0 %
Engagskostnad Investor		**4,000,000**	**2,000**	**2.0 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	1,000,000	500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	126	0.1 %
Engagskostnad Selskapet		**1,275,000**	**626**	**0.6 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	2,000,000	1000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	300,000	150	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	95	0.1 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	33	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	23	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**2,628,688**	**1,301**	**1.3 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,546	2329	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,273	1165	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	192	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	5	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,030,019**	**3,691**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,964	736	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	41	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	12	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	0	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	10	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,982**	**799**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**80,305,019**	**6,317**	**6.3 %**
Sum årlige kostnader		**18,896,670**	**2,100**	**2.1 %**
Beløp innbetalt av Investor		204,000,000	102,000	102.0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		200,000,000	100,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,261,832	98,073	98.1 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	100,000,000
Tegnet beløp	100,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	118,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,241,768

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2.00 %	2,000,000	2,000	2.0 %
Engagskostnad Investor		**2,000,000**	**2,000**	**2.0 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	500,000	500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	233	0.2 %
Engagskostnad Selskapet		**775,000**	**733**	**0.7 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	1,000,000	1000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	150,000	150	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	176	0.2 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	60	0.1 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	42	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**1,478,688**	**1,428**	**1.4 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,044	2324	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,022	1162	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	192	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	5	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,029,266**	**3,682**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,813	734	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	41	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	12	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	0	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	10	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,832**	**797**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**79,804,266**	**6,415**	**6.4 %**
Sum årlige kostnader		**17,746,520**	**2,225**	**2.2 %**
Beløp innbetalt av Investor		102,000,000	102,000	102.0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		100,000,000	100,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,241,768	97,839	97.8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	200,000,000
Tegnet beløp	2,500,000
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	218,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,261,832

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1.50 %	3,000,000	37,500	1.5 %
Engagskostnad Investor		**3,000,000**	**37,500**	**1.5 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	1,000,000	12500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	3152	0.1 %
Engagskostnad Selskapet		**1,275,000**	**15,652**	**0.6 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	2,000,000	25000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	300,000	3750	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	2382	0.1 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	813	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	573	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**2,628,688**	**32,518**	**1.3 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,546	58231	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,273	29115	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	4802	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	126	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,030,019**	**92,274**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,964	18389	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	1023	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	298	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	12	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	250	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,982**	**19,971**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**80,305,019**	**145,426**	**5.8 %**
Sum årlige kostnader		**18,896,670**	**52,489**	**2.1 %**
Beløp innbetalt av Investor		203,000,000	2,537,500	101.5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		200,000,000	2,500,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,261,832	2,451,830	98.1 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	100,000,000
Tegnet beløp	2,500,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	118,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,241,768

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1.50 %	1,500,000	37,500	1.5 %
Engagskostnad Investor		**1,500,000**	**37,500**	**1.5 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	500,000	12500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	5821	0.2 %
Engagskostnad Selskapet		**775,000**	**18,321**	**0.7 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	1,000,000	25000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	150,000	3750	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	4399	0.2 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	1501	0.1 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	1058	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**1,478,688**	**35,708**	**1.4 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,044	58092	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,022	29046	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	4790	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	126	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,029,266**	**92,054**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,813	18345	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	1023	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	298	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	12	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	250	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,832**	**19,927**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**79,804,266**	**147,875**	**5.9 %**
Sum årlige kostnader		**17,746,520**	**55,635**	**2.2 %**
Beløp innbetalt av Investor		101,500,000	2,537,500	101.5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		100,000,000	2,500,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,241,768	2,445,971	97.8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

OPPLYSNINGSDOKUMENT ETTER AIF-LOVEN § 4-2
SWISS LIFE REF NORDIC 2024 INVEST II AS

Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS (org. nr. 932 048 779) ("**Fondet**") forvaltes av Swiss Life Asset Managers Funds AS ("**Forvalter**"). Lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 4-2 og offentliggjøringsforordningen (forordning (EU) 2019/2088 angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter.

Informasjonen referert til i dette dokumentet er tilgjengelig i prospektet til Fondet ("**Prospektet**") (som også inneholder Fondets vedtekter og Bestillingsblankett). Begreper med stor forbokstav i dette opplysningsdokumentet har, med mindre spesifikt definert i dette dokumentet, samme betydning som angitt i Prospektet.

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
AIF-loven § 4-2(1) (a): Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/ vedlagt)	Fondet er et norsk aksjeselskap og et tilføringsfond til det alternative investeringsfondet Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (org. nr. 932 055 384) ("**Hovedfondet**"). Fondet skal investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet, med det formål å oppnå finansiell eksponering mot Hovedfondets aktivt forvaltede portefølje av investeringer, hovedsakelig innenfor eiendomssegmentene relatert til logistikk, kontor, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg og primært i Norden (unntatt Island). Illustrasjon over investeringsstrukturen er vedlagt som Vedlegg 2 . Fondets virksomhet er begrenset til å investere all tilgjengelig kapital i Hovedfondet. Hovedfondet vil investere i eiendom, som nærmere beskrevet under og i Prospektet. Fondets investeringsstrategi er å innhente kapital ved å gjennomføre rettede emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommittere seg til å delta i rettede emisjoner i Hovedfondet. Etter gjennomføringen av den rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Fondet ("**Emisjonen**"), vil Fondet søke å gjennomføre en eller flere etterfølgende emisjoner med sikte på å bidra til å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på maksimalt NOK 3.000 millioner. Emisjoner i Fondet gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Fondet på de vilkår som fremgår av Prospektet og Bestillingsblanketten. Investoren må blant annet bestille aksjer innenfor bestillingsperioden som er fastsatt, og det er satt en minimumsbestilling av aksjer i Fondet på NOK 100.000. For en detaljert oversikt over vilkårene for Emisjonen, se Prospektet del III. Hovedfondets, og Fondets, økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i hhv. Hovedfondet og Fondet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til	Se særlig Prospektet: - Punkt 4 - Punkt 6 - Punkt 8 - Punkt 11 - Punkt 12 - Punkt 20 - Punkt 27

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. For å oppnå dette vil Hovedfondet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom Porteføljeselskap). Det gjelder begrensninger i Hovedfondets adgang til å investere, og det vises særlig til Prospektet punkt 8.5 for en beskrivelse av disse begrensningene. Den målsatte avkastningen vil søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Hovedfondets Eiendomsportefølje. Direkteavkastingen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrukket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil normalt være 2-3 ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsforhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter, i rollen som forvalter av Hovedfondet, søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Avkastningen til investorene i både Fondet og Hovedfondet avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Fondet og Hovedfondet er ulike. Investorene i Fondet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Hovedfondet ettersom direkte og indirekte kostnader knyttet til Fondet er høyere enn for Hovedfondet. Dersom kapitalen innbetales tidligere i Fondet enn i Hovedfondet vil dette også medføre enn redusert avkastning for investorene i Fondet sammenlignet med investorene i Hovedfondet. De kostnadene som belastes Fondet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet nedenfor og i Prospektet under punkt 11. Fondet vil som utgangspunkt ikke benytte seg av finansiell giring, men kan ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov. Aksjene i Fondet kan både øke og synke i verdi og investorene må være klar over at det er en risiko for at all investert kapital i Fondet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Fondet og Fondets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet globalisering og handelsbarrierer, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, risiko tilknyttet Bestillingsblanketten, mv.), samt risikofaktorer	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	som er vesentlige for aksjene, er beskrevet nærmere under punkt 12 og punkt 27 om risikofaktorer i Prospektet. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Fondet og/eller tjenesteleverandørene 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. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd 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. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe.	
AIF-loven § 4-2(1) (b): En beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi.	Endring i Bestillingsblanketten krever Forvalters skriftlige forhåndssamtykke. Forvalter kan ensidig endre alle inngåtte Bestillingsblanketter på ethvert tidspunkt med bindende virkning for samtlige bestillere hvis Forvalter har innhentet samtykke fra aksjonærer i Fondet som representerer minst 75 % av de totale Bestillingsbeløp som er innkommet gjennom tilsvarende Bestillingsblanketter.	Prospektet: - Punkt 11.1 - Punkt 27.3 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 9 (bestillingsblankett)
AIF-loven § 4-2(1) (c): Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Fondet er et tilføringsfond for Hovedfondet, Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS, et alternativt investeringsfond etablert i Norge.	Prospektet: - Punkt 4
AIF-loven § 4-2(1) (d): De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Fondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Fondets verneting er Oslo, Norge. Bestillingsblanketten for Fondet er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Fondet kan, med mindre partene kommer til enighet, bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo som avtalt verneting. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Fondet er:	Prospektet: - Punkt 4.1 - Punkt 14 - Punkt 26 - Punkt 29 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 9 (bestillingsblankett)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	(i) Investoren fyller ut og signerer Bestillingsblanketten og blir bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. (ii) Investor plikter å innbetale bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar til Fondets konto, som angitt i melding om tildeling, senest 5 dager etter melding om tildeling er gitt. Etter konvensjon om domsmyndighet og om anerkjennelse og fullbyrdelse av dommer i sivile og kommersielle saker (Luganokonvensjonen) plikter konvensjonstatene (medlemmer av EU og EØS) å anerkjenne og fullbyrde rettsavgjørelser fra andre konvensjonsstater, jf. artikkel 33 og 38, og rettsavgjørelser i Norge vil følgelig bli anerkjent og kan fullbyrdes i øvrige konvensjonstater. På samme måte vil forsøk foretatt i Norge på fullbyrdelse av en dom vedtatt mot Fondet fra en utenlandsk domstol som regel føre til at dommen blir anerkjent og håndhevet av norske domstoler. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	
AIF-loven § 4-2(1) (e): Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjeneste-leverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investor-enes rettigheter.	Forvalter: Forvalter, Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Depotmottaker: View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 887 994 242. Øvrige tjenesteleverandører: Revisor: Deloitte AS (organisasjonsnummer 980 211 282). Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Tilrettelegger for Emisjonen: Forvalter, Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Investorenes rettigheter fremgår av vedtektene, Bestillingsblanketten og norsk aksjelov og inkluderer rett til (i) forholdsmessig utbytte i henhold til eierandel i Fondet, (ii)	Prospektet: - Punkt 1.3 - Punkt 11 - Punkt 24

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
	motta informasjon og rapporter, (iii) å fritt overdra andeler i Fondet til erverver som oppfyller forutsetningene angitt i Bestillingsblanketten og (iv) å kreve tvister løst for norsk rett og i henhold til norsk lov.	
AIF-loven § 4-2(1) (f): Forvalterens ansvars-forsikring eller egen-kapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3).	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (g): En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdrags-takerne og eventuelle interessekonflikter som følge av ut-kontrakteringen.	Fondet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen Swiss Life-gruppen. Fondet har inngått (i) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Forvalter; (ii) en forvaltningsavtale med Forvalter; (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS; og (iv) en depotmottakeravtale med View Procurator AS og Forvalter om at View Procurator AS skal være depotmottaker for Fondet. Alle avtaler mellom Fondet og andre selskaper i Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Fondets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS og/eller andre selskaper i Swiss Life-gruppen.	Prospektet: - Punkt 8.9 - Punkt 11
AIF-loven § 4-2(1) (h): Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verdivurdering av Fondets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdijustert egenkapital. Utgangspunktet for verdivurderingen av Fondet er markedsverdien av de underliggende eiendoms-investeringene i Hovedfondet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige eiendeler og forpliktelser hos Hovedfondet og dets Porteføljeselskaper, samt Fondet, vil deretter øke eller redusere Hovedfondets verdijusterte egen-kapital.	Prospektet: - Vedlegg 15
AIF-loven § 4-2(1) (i): Prosedyrer for likviditets-styring etter § 3-9.	Hovedfondet er forventet å gjøre langsiktige investeringer, og Fondets investering i Hovedfondet er antatt å være tilsvarende illikvid og langsiktig.	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Investorer i Fondet og Hovedfondet har ingen innløsningsadgang. Aksjene er også gjenstand for omsetningsbegrensninger som nærmere omtalt i Fondets vedtekter og i hver Investors Bestillingsblankett. Se opplysninger knyttet til AIF-loven § 4-2(1) (m) nedenfor for ytterligere informasjon. Aksjene i Hovedfondet eller Fondet planlegges ikke børsnotert eller tatt opp til handel på en handelsplass. Således er det ikke forventet etablert et organisert, velfungerende og likvid annenhåndsmarked for interesser i Fondet. Investorer i Fondet må derfor påregne at realisasjon først skjer hvis og når Hovedfondet og Fondet gjør utbetalinger til sine respektive investorer. Forvalter har etablert et likviditetsstyringssystem i henhold til AIF-loven § 3-9. For øyeblikket er Forvalter kun oppnevnt som AIFM for fond med mer eller mindre identisk investeringsstrategi som Fondet og Hovedfondet. Samtlige fond er vurdert å ha lav kompleksitet fra et likviditetsstyringsperspektiv, ettersom ingen av fondene er gjenstand for innløsning. Forvalters egenutviklede systemer projiserer alle likviditets-relevante posisjoner for hvert produkt, herunder Fondet. Projiseringene er basert på hvert produkts balanse, supplert av hvert produkts budsjett for perioden. Hovedfondets eiendeler er i all vesentlighet eiendommer eiet gjennom separate selskapsstrukturer. Hver eiendom/selskapsstruktur budsjetterer/projiserer sine kontantstrømmer som hovedregel inntil 10 år av gangen. Slike budsjetter danner sammen med balanseposter på fondsnivå grunnlag for hvert fonds budsjetter. Forvalters modell oppdateres løpende gjennom året, basert på faktiske regnskapsdata mv. Forvalter gjennomfører periodisk stresstesting av porteføljen. Frekvensen av slik testing vil variere. Likviditetsrisikoprofilen for Fondene overvåkes kontinuerlig for å vurdere at denne samsvarer med Fondets forpliktelser og for øvrig er i henhold til fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Disse prosedyrene stiller også krav til at Forvalter vurderer at investeringsstrategien og likviditetsprofilen for Fondet er i samsvar med hverandre.	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	Dersom Forvalters løpende overvåkning tilsier det, vil Forvalter iverksette tiltak for å justere Fondets likviditetsrisikoprofil.	
AIF-loven § 4-2 (1) (j): Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	Fondets virksomhet drives for Fondets egen regning og risiko. Fondet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor, med mindre noe annet er særskilt angitt for hvert enkelt beløp. Forvalter vil motta et honorar fra Fondet på 0,15 % p.a. (ekskl. mva.) av beregningsgrunnlaget. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt kapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Fondet. Honoraret betales forskuddsvis og finner sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Fondets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31. mars 2026 et honorar på NOK (9/12) * 10 millioner * 0,15 % (ekskl. mva.) = NOK 11.250 (ekskl. mva.) som forfaller til betaling 31. mars 2026. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondets samlede verdijusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Fondet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Fondet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (**Forretningsfører**) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 85.000 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar fra oppstart i 2024 til på NOK 200.000 (inkl. mva.) Øvrige tjenester blir honorert særskilt basert på medgått tid etter avtale mellom partene. Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 18.750 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar fra oppstart på NOK 68.750 (inkl. mva.) I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon. Ved en eventuell eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen. Fondet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer tilrettelegging) med Forvalter ("**Emisjonstilrettelegger**"), hvoretter Emisjonstilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Fondet skal betale et fast tilretteleggingshonorar	Prospektet: - Punkt 11 - Punkt 20

<table>
<tr><th>Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2</th><th>Relevante opplysninger</th><th>Referanse</th></tr>
<tr><td></td><td>
til Emisjonstilrettelegger på 0,5 % (ekskl. mva.) av brutto tegningsbeløp i emisjoner.

I tillegg vil det påløpe et tegningshonorar for den enkelte bestiller på inntil 2 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor (og dette kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller):

<table>
<tr><th colspan="2">Tegningsbeløp</th><th>Sats</th></tr>
<tr><th>Fra</th><th>Til og med</th><th></th></tr>
<tr><td>NOK 100.000</td><td>NOK 2.499.999</td><td>2,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 2.500.000</td><td>NOK 4.999.999</td><td>1,50 %</td></tr>
<tr><td>NOK 5.000.000</td><td>NOK 9.999.999</td><td>1,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 10.000.000<</td><td></td><td>0,50 %</td></tr>
</table>

Tegningshonoraret skal betales til Forvalter eller eventuelle distributører som har inngått mandatavtale med Forvalter i forbindelse med Emisjonen.

Utover de løpende honorarene som følger av Fondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet som fastsatt i Fondets vedtekter, Bestillingsblankett og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Disse kostnadene vil avhenge av karakteren og omfanget av hver enkelt investering og kan ikke estimeres på forhånd, men er tatt høyde for i beregningen av Fondets forventede avkastning.

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Fondet og etableringen av andre tilføringsfond til Hovedfondet vil allokeres forholdsmessig (basert på kommittert kapital) mellom Fondet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fritt til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Fondet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Fondet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

Per Prospektdato er det påløpt NOK 182.964 i etableringskostnader i Fondet i tilknytning til Emisjon I og Emisjon II, inkludert prospektavgift til Finanstilsynet på
</td><td></td></tr>
</table>

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	NOK 156.000 i Emisjon I. Det forventes at emisjonskostnader knyttet til Emisjonen vil utgjøre omkring NOK 90.000 (inkl. mva.). Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker. Dette løpende distribusjonshonoraret dekker tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren. Det løpende distribusjonshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til Bestiller. Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8 % av Bestillerens andel av Selskapets VEK pr. 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00 % (0,80 % + 25 % mva. = 1,00 %). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer. I tillegg til de ovennevnte kostnader vil kostnadene som påløper Fondet som investor i Hovedfondet også kunne påvirke Fondets avkastning som investor Hovedfondet (og således Fondets nettoavkastning). En tabell med eksempel på kostnadsberegningen for Fondet (inkludert indirekte kostnader som påløper Fondet som investor i Hovedfondet) følger som Vedlegg 3 til dette dokumentet.	
AIF-loven § 4-2(1) (k): Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Fondets vedtekter og Bestillingsblankett, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Fondets vedtekter og Bestillingsblanketten åpner ikke for ulik behandling av investorer. Fondet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom signering på Bestillingsblanketten forpliktet seg til å stemme slik at Fondets og Hovedfondets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. Forvalter er gjennom Bestillingsblanketten gitt fullmakt til å stemme på investorenes vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold.	Prospektet: - Punkt 7.1 - Punkt 16.1 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 9 (bestillings-blankett)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
AIF-loven § 4-2(1) (l): Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.	Fondets årsregnskap er offentlige. Kopier er tilgjengelige hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon VIIs gt. 1, 0161 Oslo. Årsregnskap for 2023 og 2024 for Fondet er vedlagt Prospektet.	Prospektet: - Vedlegg 3 (årsregnskap 2023) - Vedlegg 5 (årsregnskap 2024)
AIF-loven § 4-2(1) (m): Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsing og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	Tegning: Bestilling av aksjer må finne sted innen den angitte bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av Bestillingsblanketten. Minimum tegningsbeløp er NOK 100.000. Ved signering av Bestillingsblanketten vil investoren bli bundet av vilkårene i denne samt gi fullmakt til at Forvalter, på vegne av investoren, kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Fondet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. Fondet og Forvalter kan akseptere eller avvise Bestillingsblanketter (helt eller delvis). Ved Bestillingsperiodens utløp vil Bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive Bestillingsbeløp. Forvalter vil således møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte investor i henhold til fullmakt som gis i Bestillingsblanketten. Innbetaling vil først skje etter at Forvalter har gitt Bestillerne beskjed om at emisjonen skal gjennomføres (slik melding må utstedes senest 1. november 2026). Salg og innløsning: Aksjene i Fondet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen påtar seg samtlige av overdragers forpliktelser etter Bestillingsblanketten senest på overdragelses-tidspunktet gjennom slik skriftlig erklæring som er akseptert av Forvalter. Forvalter. Overdragelse forutsetter videre at erverver av aksjene innfrir krav til informasjon og dokumentasjon som er påkrevd for at Ordremottaker skal overholde sine forpliktelser i henhold til hvitvaskingsloven og andre regelverk. Investorer har under ingen omstendighet rett til å kreve sine aksjer innløst eller kreve noen annen aksjonærs aksjer innløst eller ervervet i henhold til aksjeloven § 4-24–4-26 eller på noe annet grunnlag.	Prospektet: - Punkt 14 - Punkt 16 - Punkt 23 - Punkt 25 - Punkt 26

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
AIF-loven § 4-2(1) (n): Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Verdivurdering av Fondets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK). Fondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2025 og var NOK 26,36 per aksje. Hovedfondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2025 og var NOK 26,87 per aksje. Beregningene er ureviderte.	Prospektet: - Vedlegg 15
AIF-loven § 4-2(1) (o): Historisk avkastning.	Beregnet historisk avkastning for Fondet per 31. desember 2025 er 5,6 %. Beregnet historisk avkastning for Hovedfondet per 31. desember 2025 er 7,2 %. Disse beregningene er ureviderte.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (p): Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Fondet har ikke primærmegler.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (q): Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	N/A

Opplysninger som kreves etter Offentliggjørings-forordningen (EU) 2019/2088 ("SFDR"), implementert i norsk rett ved lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer 22. desember 2021 nr. 161 ("Lov om bærekraftig finans")		
Opplysninger som kreves etter SFDR	**Relevante opplysninger**	**Henvisning**
SFDR artikkel 6 (1) a: Hvor og hvordan bærekraftsrisiko er integrert i investerings-beslutninger	Fondet (som tilføringsfond) investerer i Hovedfondet, som deretter foretar de underliggende eiendomsinvesteringene. Forvalter identifiserer og tar i betraktning bærekraftsrisiko i Hovedfondets investeringsbeslutninger for å redusere den negative innvirkningen bærekraftsrisiko kan ha på Hovedfondets avkastning, og dermed også Fondets avkastning. Hovedfondets prosesser for å vurdere bærekraftsrisiko vil derfor være styrende for Fondets eksponering til og håndtering av bærekraftsrisiko. Før en investeringsbeslutning tas for Hovedfondet, foretar Forvalter som del av sin due diligence prosess en analyse av relevante ESG-faktorer, herunder, men ikke begrenset til, PAI-indikatorene (som definert og beskrevet nedenfor), energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp. Gjennom analysen vil Forvalteren blant annet identifisere (i) hvordan relevante ESG-faktorer påvirker den potensielle eiendomsinvesteringen, herunder hvilken bærekraftsrisiko den potensielle eiendomsinvesteringen er utsatt for og hvilken innvirkning det vil ha på eiendomsinvesteringens verdi dersom risikoen skulle materialisere seg, og (ii) ESG-relaterte mål for den potensielle eiendomsinvesteringen som, dersom de oppnås, vil kunne bidra til å redusere den identifiserte bærekraftsrisikoen. Resultatene av Forvalterens analyse inkluderes i beslutningsgrunnlaget for eiendomsinvesteringen og tas i betraktning i Hovedfondets investeringsbeslutning, og integreres i Forvalterens risikohåndteringsprosesser. Etter en investering vil de identifiserte ESG-faktorene og den tilhørende bærekraftsrisikoen integreres i Forvalterens prosesser for risikostyring, og gjennom eiendomsinvesteringens levetid vil Forvalteren søke å oppnå de identifiserte ESG-relaterte målene ved å aktivt gjennomføre tiltak som forbedrer eiendomsinvesteringens ESG-performance og dermed reduserer bærekraftsrisikoen forbundet med investeringen.	Prospektet: - Punk 8.7: (Bærekraftsrisiko) - Punkt 12.3.9 (Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene; Bærekraftsrisiko)
SFDR artikkel 6 (1) b: Sannsynlige konsekvenser bærekraftsrisiko kan få	Fondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom de underliggende investeringene som gjøres via Hovedfondet. Karakteren av slik eksponering er dynamisk og vil kunne endre seg over tid, blant annet på bakgrunn av endrede	Prospektet: - Punkt 8.7: (Bærekraftsrisiko)

for avkastningen dersom de materialiserer seg	regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer. Basert på investeringsstrategien for Fondet, som gjennom Hovedfondet 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 markedsstandarder 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 omdømmerisiko for eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Sannsynlighet for at fysisk klimarisiko inntreffer anses generelt for å være noe lavere ettersom Fondet gjennom Hovedfondet skal investere i eiendom i Norden, men denne sannsynligheten vil kunne øke med årene. Tilsvarende gjelder risiko knyttet til helse og sikkerhet på arbeidsplassen og bestikkelser og korrupsjon, gitt at investeringene skal gjennomføres i Norden. Sannsynligheten for at overgangsrisiko materialiserer seg anses for å være høyere, og vil nok stadig bli høyere med årene etter hvert som nye internasjonale og nasjonale krav og reguleringer innføres og intensiveres. En bærekraftsrisiko kan materialisere på eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker flere av eiendomsinvesteringene til Hovedfondet) og på forvalternivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker Forvalteren og forvaltningen av Hovedfondet og Fondet). Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil det kunne få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet, og dermed også	- Punkt 12.3.9 (Risiko knyttet til Hovedfondets investeringer og Porteføljeselskapene; Bærekraftsrisiko)

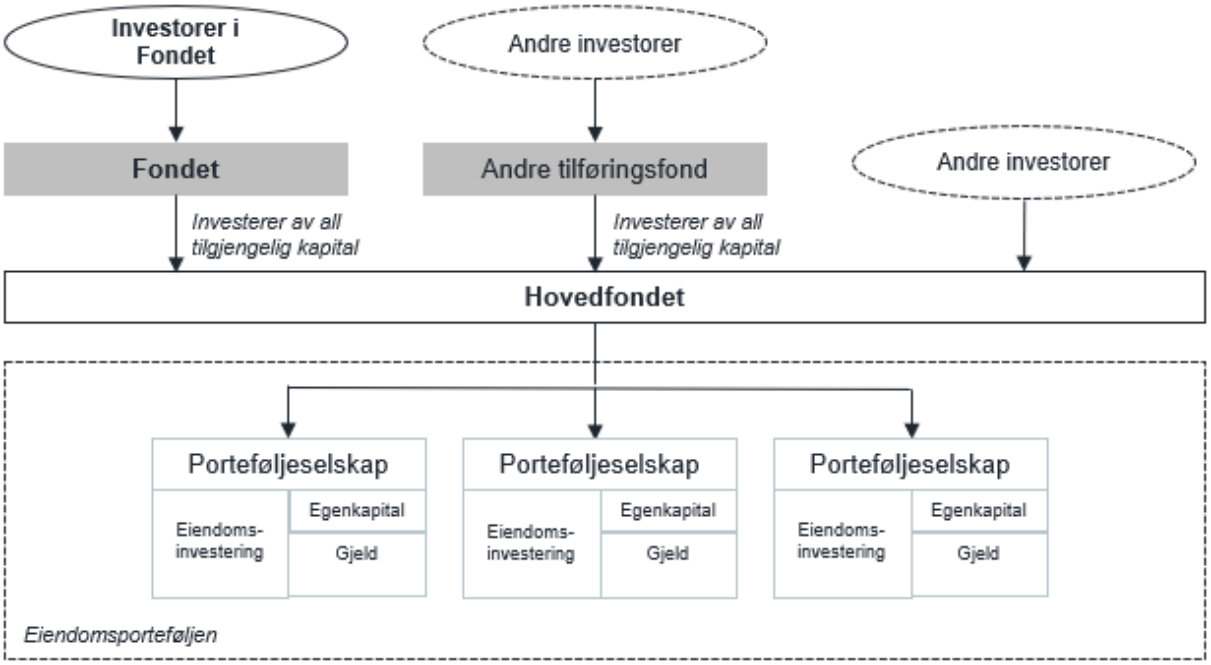
	avkastningen til Fondet, særlig dersom bærekraftsrisikoen materialiserer seg på porteføljenivå. Materialisering av bærekraftsrisiko kan også få en negativ innvirkning på andre typer risiko, for eksempel likviditetsrisiko eller generell omdømmerisiko.	
SFDR artikkel 7: Gjennomsiktighet om negative bærekrafts-konsekvenser	Fondet tar gjennom Hovedfondet hensyn til de viktigste negative bærekraftskonsekvensene for bærekraftsfaktorer ("**PAI-indikatorene**") i henhold til SFDR artikkel 7 (1). Forvalteren vil før en investeringsbeslutning i Hovedfondet identifisere og analysere PAI-indikatorene som en del av ESG-analysen som foretas under due diligence prosessen. De identifiserte PAI-indikatorene og deres materialitet vil vurderes i lys av Fondets ESG-strategi og tilnærming, som nærmere beskrevet i Vedlegg 1, og Fondets investeringsstrategi, overordnede risikoappetitt og eksponering til eiendomssektoren. Etter en eiendomsinvestering er foretatt vil resultatet av PAI-indikatorene som ble identifisert under due diligence prosessen måles og overvåkes gjennom investeringsperioden, og Forvalteren vil aktivt søke å gjennomføre tiltak for den underliggende eiendommen som bidrar til å forbedre PAI-indikatorene. Forvalteren har i forbindelse med de obligatoriske PAI-indikatorene fastsatt terskler på porteføljenivå som hver investering, både i forbindelse med due diligence prosessen og etter investeringen er foretatt vil måles opp mot. Tersklene er som følger: (i) eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) bør ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal innen 2030 og for (ii) eksponeringsnivået mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % brutto gulvareal. Disse tersklene er bindende for Fondets investeringsstrategi, og vil følgelig medføre at en eiendomsinvestering blir ekskludert fra Fondets portefølje dersom de overskrides. Tersklene inngår også i Forvalterens arbeid med å redusere risiko knyttet til potensielle vesentlige negative innvirkninger på bærekraftsfaktorer som følge av Fondets investeringsbeslutninger. En erklæring om opplysninger om de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer (PAI-indikatorene) vil publiseres sammen med Fondets første årsrapport i henhold til AIF-loven § 4-2(1) (l), jf. SFDR artikkel 11 (2).	Prospektet: - Punkt 8.6 - Vedlegg 20 – Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR art. 8
SFDR artikkel 8:	Fondet fremmer gjennom Hovedfondet miljømessige og sosiale egenskaper. Det vises til Vedlegg 1 hvor	Prospektet:

Gjennomsiktighet om fremming av miljømessige eller sosiale egenskaper	opplysninger som gis før avtaleinngåelse i henhold til SFDR artikkel 8 er inntatt.	- Punkt 8.6 Vedlegg 20 – Pre-kontraktuelle opplysninger i henhold til SFDR art. 8

***

VEDLEGG 1 – PRE-KONTRAKTUELLE OPPLYSNINGER I HENHOLD TIL SFDR ARTIKKEL 8

VEDLEGG 2 – INVESTERINGSSTRUKTUR



VEDLEGG 3 – KOSTNADSBEREGNING FOR FONDET

Forutsetninger

Emisjonsproveny	200,000,000
Tegnet beløp	100,000
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	218,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,261,832

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2.00 %	4,000,000	2,000	2.0 %
Engagskostnad Investor		**4,000,000**	**2,000**	**2.0 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	1,000,000	500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	126	0.1 %
Engagskostnad Selskapet		**1,275,000**	**626**	**0.6 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	2,000,000	1000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	300,000	150	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	95	0.1 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	33	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	23	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**2,628,688**	**1,301**	**1.3 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,546	2329	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,273	1165	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	192	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	5	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,030,019**	**3,691**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,964	736	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	41	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	12	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	0	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	10	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,982**	**799**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**80,305,019**	**6,317**	**6.3 %**
Sum årlige kostnader		**18,896,670**	**2,100**	**2.1 %**
Beløp innbetalt av Investor		204,000,000	102,000	102.0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		200,000,000	100,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,261,832	98,073	98.1 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	100,000,000
Tegnet beløp	100,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	118,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,241,768

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2.00 %	2,000,000	2,000	2.0 %
Engagskostnad Investor		2,000,000	2,000	2.0 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	500,000	500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	233	0.2 %
Engagskostnad Selskapet		775,000	733	0.7 %
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	1,000,000	1000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	150,000	150	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	176	0.2 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	60	0.1 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	42	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		1,478,688	1,428	1.4 %
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,044	2324	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,022	1162	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	192	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	5	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		79,029,266	3,682	3.7 %
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,813	734	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	41	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	12	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	0	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	10	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		16,267,832	797	0.8 %
Sum engangskostnader		79,804,266	6,415	6.4 %
Sum årlige kostnader		17,746,520	2,225	2.2 %
Beløp innbetalt av Investor		102,000,000	102,000	102.0 %
Beløp innbetalt til Selskapet		100,000,000	100,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,241,768	97,839	97.8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	200,000,000
Tegnet beløp	2,500,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	218,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,261,832

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1.50 %	3,000,000	37,500	1.5 %
Engagskostnad Investor		**3,000,000**	**37,500**	**1.5 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	1,000,000	12500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	3152	0.1 %
Engagskostnad Selskapet		**1,275,000**	**15,652**	**0.6 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	2,000,000	25000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	300,000	3750	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	2382	0.1 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	813	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	573	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**2,628,688**	**32,518**	**1.3 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,546	58231	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,273	29115	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	4802	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	126	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,030,019**	**92,274**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,964	18389	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	1023	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	298	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	12	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	250	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,982**	**19,971**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**80,305,019**	**145,426**	**5.8 %**
Sum årlige kostnader		**18,896,670**	**52,489**	**2.1 %**
Beløp innbetalt av Investor		203,000,000	2,537,500	101.5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		200,000,000	2,500,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,261,832	2,451,830	98.1 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	100,000,000
Tegnet beløp	2,500,000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	118,100,000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2,000,241,768

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1.50 %	1,500,000	37,500	1.5 %
Engagskostnad Investor		**1,500,000**	**37,500**	**1.5 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0.50 %	500,000	12500	0.5 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	275,000	275,000	5821	0.2 %
Engagskostnad Selskapet		**775,000**	**18,321**	**0.7 %**
Løpende distribusjonshonorar	1.00 %	1,000,000	25000	1.0 %
Forvaltningshonorar	0.15 %	150,000	3750	0.2 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	207,790	207,790	4399	0.2 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	70,898	70,898	1501	0.1 %
Til dekning av andre kostnader*	50,000	50,000	1058	0.0 %
Årlige kostnader Selskapet		**1,478,688**	**35,708**	**1.4 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggingshonorar kjøp (60% belåning)**	2.50 %	50,006,044	58092	2.3 %
Prosjekttilretteleggingshonorar salg (60% belåing)**	1.25 %	25,003,022	29046	1.2 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	3,917,200	3,917,200	4790	0.2 %
Tilrettelegging fast beløp	103,000	103,000	126	0.0 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**79,029,266**	**92,054**	**3.7 %**
Forvaltningshonorar	0.75 %	15,001,813	18345	0.7 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	818,175	818,175	1023	0.0 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	238,188	238,188	298	0.0 %
Depotmottaker transaksjon	9,656	9,656	12	0.0 %
Til dekning av andre kostnader*	200,000	200,000	250	0.0 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16,267,832**	**19,927**	**0.8 %**
Sum engangskostnader		**79,804,266**	**147,875**	**5.9 %**
Sum årlige kostnader		**17,746,520**	**55,635**	**2.2 %**
Beløp innbetalt av Investor		101,500,000	2,537,500	101.5 %
Beløp innbetalt til Selskapet		100,000,000	2,500,000	100.0 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2,000,241,768	2,445,971	97.8 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 50.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 50.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

***Samlede emisjonskostnader i Emisjonen estimeres til NOK 275.000.

OPPLYSNINGSDOKUMENT ETTER AIF-LOVEN § 4-2 OG SFDR
SWISS LIFE REF ESG NORDIC 2024 AS

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (org.nr. 932 055 384) ("**Hovedfondet**") forvaltes av Swiss Life Asset Managers Funds AS ("**Forvalter**"). Lov av 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**") § 4-2 og offentliggjøringsforordningen (forordning (EU) 2019/2088) ("**SFDR**) angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter.

Informasjonen referert til i dette dokumentet er tilgjengelig i Fondets aksjonæravtale ("**Aksjonæravtalen**"), vedtekter ("**Vedtektene**") og private placement memorandum ("**PPM**"). Begreper med stor forbokstav i dette opplysningsdokumentet har, med mindre spesifikt definert i dette dokumentet, samme betydning som angitt i PPM.

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
AIF-loven § 4-2(1) (a): Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/ vedlagt)	Hovedfondet er et investeringsselskap som har som formål å investere i fast eiendom, primært i Norden, med unntak av Island. Hovedfondets investeringer i porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Hovedfondets investeringsmetode er å innhente kapital ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å investere i porteføljeselskaper. Målsetningen er å oppnå en total kommittert kapital i Hovedfondet på opp mot NOK 3.000.000.000, slik at Hovedfondet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde for sine økonomiske mål og investeringsrammer. Hovedfondet kan også ha en mindre kapitalbase dersom Forvalter beslutter det. Investering i Hovedfondet gjennomføres ved at profesjonelle investorer gis anledning til å kommittere kapital i Hovedfondet, hvoretter kapitalen innkalles fra investorene (i transjer) gjennom suksessive emisjoner i Hovedfondet etter hvert som kapitalbehov oppstår. Minimumskommittering i Hovedfondet er satt til NOK 10 millioner. Hovedfondet skal foreta investeringer med en forventet avkastning som på aggregert basis kan forventes å bidra til oppnåelse av Hovedfondets økonomiske målsetning. Hovedfondets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i Hovedfondet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag	Informasjonen er tilgjengelig i PPM. Se særlig PPM: - Punkt 1 (Executive summary) - Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 5 (Investment Process) - Punkt 8 (Summary of principal terms) - Appendix III (Risk factors)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	for utdelinger. For å oppnå dette vil Hovedfondet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom portefølje-selskaper). Hovedfondet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter, samt i tilknytning til slike instrumenter, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån. Slike instrumenter vil utgjøre den primære aktivaklassen samt alle avtaler om fremtidig kjøp og salg, stiftelse av rettigheter og forpliktelser, derivater, garantier og bytteavtaler. Som nevnt over skal investeringene primært gjøres i Norden (med unntak av Island). Investeringene kan gjøres i eller i tilknytning til eiendomssegmentene/sektorene logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg. Hovedfondet kan foreta investeringer i eksisterende eiendom og bygningsmasse, og videre i utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. I tillegg kan Hovedfondet investere inntil 20 % av sin kapital i andre jurisdiksjoner, segmenter/sektorer og typer utviklingseiendom enn forannevnte. Når det gjelder begrensninger i Hovedfondets adgang til å investere, vises det særlig til PPM punkt 8 (Summary of Principal Terms) og aksjonæravtalen for Hovedfondet punkt 6.3 (Investment Restrictions) for en beskrivelse av disse begrensningene. Hovedfondet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Hovedfondet og garantier avgitt av Hovedfondet ikke overstiger 50 % (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Hovedfondet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Hovedfondets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelser av Hovedfondets portefølje (eller hvis relevant, deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt at långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommittert kapital. Porteføljeselskapene kan i tillegg ta opp lån og forventes som et utgangspunkt å ha en belåning på 50–75 % av porteføljeselskapets totalkapital. 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. Slike låneopptak er ikke underlagt begrensingene i forrige avsnitt. Aksjene i Hovedfondet kan øke og synke i verdi og investorene må være klare over at det er en risiko for at all investert kapital i Hovedfondet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Hovedfondet eller Hovedfondets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, mv.), er beskrevet nærmere under Appendix III om risikofaktorer i PPM. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Hovedfondet og/eller tjeneste-leverandørene nevnt i PPM garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd 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. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe. Hovedfondets vedtekter og aksjonæravtale mv. er tilgjengelig på **no.swisslife-am.com/en/home.html**	
AIF-loven § 4-2(1) (b): En beskrivelse av fremgangsmåten for	Hovedfondets investeringsstrategi er beskrevet i aksjonæravtalen. Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at investorer som samlet representerer minst 2/3 av totalt kommittert kapital i Hovedfondet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
endring av investeringsstrategi.	enkelte tilleggsvilkår (som nærmere beskrevet i aksjonæravtalens punkt 16.3), med mindre endringene foretas for å rette opp feil eller uklarheter, noe styret i Hovedfondet kan gjøre).	- Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 2 (The Fund) - Punkt 6 (Investment Matters) - Punkt 16.3 (Variation)
AIF-loven § 4-2(1) (c): Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Hovedfondet er ikke et tilføringsfond.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (d): De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Hovedfondet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Hovedfondets verneting er Oslo, Norge. Aksjonæravtalen er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Hovedfondet skal, med mindre partene kommer til enighet, avgjøres med endelig og bindende virkning ved voldgift. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Hovedfondet er: (i) investoren blir part i aksjonæravtalen for Hovedfondet og bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Hovedfondet og tegne aksjer i suksessive emisjoner (opp til vedkommende investors kommitterte beløp). (ii) Investor plikter å innbetale beløp som innkalles av Hovedfondet, senest 10	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 5 (Operations and Management of The Fund) - Punkt 16 (Miscellaneous)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	virkedager etter melding om tildeling er gitt. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	
AIF-loven § 4-2(1) (e): Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	Forvalter: Swiss Life Asset Managers Funds AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Depotmottaker: View Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892. Øvrige tjenesteleverandører: Revisor: Deloitte AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 980 211 282. Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Emisjonstilrettelegger: Swiss Life Asset Managers Transactions AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 987 994 320.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and Swiss Life Asset Managers Nordic) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 5.2 (Appointment, role and ownership of the Manager) - Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
AIF-loven § 4-2(1) (f): Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (g): En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet	Hovedfondet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen Swiss Life-gruppen. Hovedfondet har inngått (i) en forvaltningsavtale med Forvalter; (ii) en depotmottakeravtale med View Procurator AS; og (iii) en forretningsføreravtale med	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and Swiss

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontrakteringen.	Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Alle avtaler mellom Hovedfondet og andre selskaper i Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Hovedfondets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Forretningsfører, Depotmottaker og/eller andre selskap i Swiss Life-gruppen.	Life Asset Managers Nordic) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
AIF-loven § 4-2(1) (h): Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verdivurdering av Hovedfondets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdijustert egenkapital. Utgangspunktet for verdivurderingen av Hovedfondet er markedsverdien av de underliggende eiendomsinvesteringene i Hovedfondet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige eiendeler og forpliktelser hos Hovedfondet og dets porteføljeselskaper vil deretter øke eller redusere Hovedfondets verdijusterte egenkapital.	PPM: - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
AIF-loven § 4-2(1) (i): Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9.	Forvalter vil utarbeide prosedyrer for likviditetsstyring av Hovedfondet, slik at Hovedfondets likviditetsrisiko til enhver tid overvåkes for å sikre at likviditetsrisikoprofilen samsvarer med Hovedfondets forpliktelser og fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Forvalter vil også ordne prosedyrer som sørger for at investeringsstrategien og likviditetsprofilen for Hovedfondet er i samsvar med hverandre.	N/A
AIF-loven § 4-2 (1) (j): Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med	Hovedfondets virksomhet drives for Hovedfondets egen regning og risiko. Hovedfondet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
angivelse av maksimale beløp.	Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor. Forvalter vil motta et honorar fra Hovedfondet på 0,75 % p.a. av beregningsgrunnlaget. I investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommittert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommitteres i Hovedfondet etter første closing. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Hovedfondets samlede verdijusterte egenkapital beregnet per 31. desember foregående år. Forvalter vil videre være berettiget til å motta gevinstdeling som en særlig overskuddsdeling fra Hovedfondet fra og med det tidspunkt aksjonærene i Hovedfondet gjennom utbetalinger eller andre utdelinger fra Hovedfondet eventuelt har oppnådd en akkumulert avkastning tilsvarende 6 % p.a. (uten rentes rente) på netto innbetalt kapital til Hovedfondet (Preferanseavkastningen). Fra tidspunktet Preferanseavkastningen eventuelt er oppnådd skal Forvalter har rett til å motta gevinstdeling tilsvarende 10 % av meravkastningen. Slik gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling som Forvalter mottar på sin investering i B-aksjer i Hovedfondet og er slik sett formelt ikke å anse som et honorar for Forvalter eller en kostnad for Hovedfondet, men det er likevel nevnt her for sammenhengens skyld. Forvalter vil som tilrettelegger av tegningsomganger i Hovedfondet få rett til et tegningshonorar på 0,5 % av brutto kommittert kapital, likevel slik at tilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 100.000 per tegningsomgang, og totalt NOK 1.000.000 for alle tegningsomganger. Forvalter og Forretningsfører har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Hovedfondet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 85.000 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar på NOK 787.500 (inkl. mva.) Honorarer skal justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. I den grad systemkostnader ikke er dekket av avtalen, skal Forretningsføreren ha dekket alle kostnader knyttet	Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 7 (Fees and Expenses) - Punkt 8 (Distributions)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	til IT-systemer. Dette inkluderer kostnader for lisenser, brukertilganger, tjenester, drift, oppstart av nye oppdrag og avvikling ved oppdragsavslutning. I de tilfeller hvor Hovedfondet velger bort revisor, vil ekstra medgått tid til kvalitetskontroll faktureres særskilt. Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 37.500 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar på NOK 231.250 (inkl. mva.). I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon. Ved en eventuell eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen. Forvalter skal i henhold til forvaltningsavtalen motta et honorar for transaksjonsarbeid gjennomført av Forvalter (eller annet selskap i Swiss Life-gruppen) i forbindelse med gjennomføring av investeringer og realisering av investeringer. Slikt arbeid kan blant annet bestå av formidling og fasilitering av investering eller realisasjon, tilrettelegging, mv., og skal også dekke slike tjenester utført av andre selskaper i Swiss Life-gruppen (men ikke eventuelle tilsvarende tjenester utført av tredjeparter). Honoraret vil påløpe uavhengig av om noe selskap i Swiss Life-gruppen var opprinnelig tilrettelegger for den aktuelle investeringen. Honoraret utgjør 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Hovedfondet ved gjennomføring av investeringen. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en "spesiell situasjon" hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Hovedfondet og Forvalter avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av brutto eiendomsverdi som beskrevet. Honoraret påløper også ved salg av investering, og skal i slikt tilfelle tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Hovedfondet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Honoraret skal belastes Hovedfondet direkte eller indirekte, etter nærmere	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Referanse
	avtale ved gjennomføring av det enkelte salg (og kan også belastes direkte/indirekte av et annet selskap i Swiss Life-konsernet, i hvilket tilfelle honoraret skal avregnes mot tilsvarende honorar etter forvaltningsavtalen). Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Utover de løpende honorarene som følger av Hovedfondets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Hovedfondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Hovedfondets virksomhet som fastsatt i Hovedfondets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Hovedfondet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte kostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (inkl. mva.). Investorer som kommitterer kapital til Hovedfondet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Hovedfondet fra første closing, som nærmere beskrevet i punkt 3.3 i aksjonæravtalen. Hver slik investor i Hovedfondet skal derfor som del av sin initielle innbetaling dekke et beløp tilsvarende (i) de respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommittering dersom de deltok i Hovedfondet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), (ii) med tillegg av en rente på 6 prosentpoeng p.a. på beløp innkalt for andre formål enn forvaltningshonorar, beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Hovedfondet fra første closing, og (iii) med fratrekk for en forholdsmessig del av eventuelle utbetalinger gjort av	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
	Hovedfondet til eksisterende investorer i samme periode.	
AIF-loven § 4-2(1) (k): Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Hovedfondets vedtekter og aksjonæravtale, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Hovedfondet vil ha tre aksjeklasser, hvoretter Forvalter skal tegne B-aksjer, ansatte hos Forvalter og/eller hos selskap tilknyttet Forvalter skal tegne C-aksjer og øvrige investorer skal tegne A-aksjer i Hovedfondet. Forvalter kan velge å opprette ytterligere aksjeklasser med det formål å etablere valutasikring for investorer som ønsker dette, men disse aksjene skal, utover valutasikringselementet, ha samme rettigheter som A-aksjene. Videre kan forvalter opprette egne aksjeklasser for å legge til rette for at ansatte i Forvalter og andre konsernselskaper kan investere på en "no fee, no carry"-basis, gi utvalgte investorer fordelen av rettigheter de har i sidebrev inngått i henhold til Aksjonæravtalen, samt legge til rette for tilføringsfonds investeringer ved behov. Hver aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjer skal gi rett til å utpeke styret i Hovedfondet og ha rett til å motta eventuell gevinstdeling fra Hovedfondet. Videre skal ingen aksjonær direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Hovedfondet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer. Videre vil C-aksjene ha rett til 50 % reduksjon av Forvaltningshonoraret i henhold til aksjonæravtalen punkt 7.3.4, samt at C-aksjene ikke vil være gjenstand for "Equity Profit Interest" i henhold til punkt 16.6 i aksjonæravtalen.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Vedtektene for Hovedfondet Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 2.4 - Punkt 7.3.4 - Punkt 16.6
AIF-loven § 4-2(1) (l): Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.	Hovedfondets reviderte årsrapport er tilgjengelig hos Forvalter, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (m): Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsing og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	Kommittering/tegning: Profesjonelle investorer som ønsker å investere direkte i Hovedfondet må fylle ut tegningsblankett og levere denne til Emisjonstilrettelegger innenfor tegningsperioden. Tegningsperioden for Hovedfondet vil i utgangspunktet vare i 12 måneder fra første tegningsomgang, jf. aksjonæravtalen punkt 3.2.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Referanse**
	Emisjonstilrettelegger kan etter skjønn akseptere eller avvise tegningsblanketter (helt eller delvis). Salg og innløsning: Overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Hovedfondet krever samtykke fra styret. Slikt samtykke kan nektes etter styrets skjønn. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Hovedfondets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer.	Aksjonæravtalen for Hovedfondet: - Punkt 3 (Admission of Investors) - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 11 (Transfer, Pledge and Redemption of Interests)
AIF-loven § 4-2(1) (n): Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Verdivurdering av Hovedfondets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK). Hovedfondets VEK ble sist beregnet per 31. desember 2025 og var NOK 26,87 per aksje. Beregningen er urevidert.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
AIF-loven § 4-2(1) (o): Historisk avkastning.	Beregnet historisk avkastning for Hovedfondet per 31. desember 2025 er 7,2 %.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (p): Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Hovedfondet har ikke primærmegler.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (q): Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	N/A

Opplysninger som kreves etter Offentliggjørings-forordningen (EU) 2019/2088 ("SFDR"), implementert i norsk rett ved lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer 22. desember 2021 nr. 161 (lov om bærekraftig finans)		
Opplysninger som kreves etter SFDR	**Relevante opplysninger**	**Henvisning**
SFDR artikkel 6 (1) a: Hvor og hvordan bærekraftsrisiko er integrert i investerings-beslutninger	Forvalter identifiserer og tar i betraktning bærekraftsrisiko i Hovedfondets investeringsbeslutninger for å redusere den negative innvirkningen bærekraftsrisiko kan ha på Hovedfondets avkastning. Før en investeringsbeslutning tas, foretar Forvalter som del av sin due diligence prosess en analyse av relevante ESG-faktorer, herunder, men ikke begrenset til, PAI-indikatorene (som definert og beskrevet nedenfor), energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp. Gjennom analysen vil Forvalteren blant annet identifisere (i) hvordan relevante ESG-faktorer påvirker den potensielle eiendomsinvesteringen, herunder hvilken bærekraftsrisiko den potensielle eiendomsinvesteringen er utsatt for og hvilken innvirkning det vil ha på eiendomsinvesteringens verdi dersom risikoen skulle materialisere seg, og (ii) ESG-relaterte mål for den potensielle eiendomsinvesteringen som, dersom de oppnås, vil kunne bidra til å redusere den identifiserte bærekraftsrisikoen. Resultatene av Forvalterens analyse inkluderes i beslutningsgrunnlaget for eiendomsinvesteringen og tas i betraktning i investeringsbeslutning, og integreres i Forvalterens risikohåndteringsprosesser. Etter en investering vil de identifiserte ESG-faktorene og den tilhørende bærekraftsrisikoen integreres i Forvalterens prosesser for risikostyring, og gjennom eiendomsinvesteringens levetid vil Forvalteren søke å oppnå de identifiserte ESG-relaterte målene ved å aktivt gjennomføre tiltak som forbedrer eiendomsinvesteringens ESG-performance og dermed reduserer bærekraftsrisikoen forbundet med investeringen.	PPM: - Punkt 4 (Investment Strategy) - Appendix III (Risk factors)
SFDR artikkel 6 (1) b: Sannsynlige konsekvenser bærekraftsrisiko kan få for avkastningen	Hovedfondet vil være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom dets underliggende eiendomsinvesteringer, og karakteren av slik eksponering er dynamisk og vil kunne endre seg over tid, blant annet på bakgrunn av endrede regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer.	PPM: - Punkt 4 (Investment Strategy) - Appendix III (Risk Factors)

dersom de materialiserer seg	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 markedsstandarder 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 omdømmerisiko for eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Sannsynlighet for at fysisk klimarisiko inntreffer anses generelt for å være noe lavere ettersom Fondet skal investere i eiendom i Norden, men denne sannsynligheten vil kunne øke med årene. Tilsvarende gjelder risiko knyttet til helse og sikkerhet på arbeidsplassen og bestikkelser og korrupsjon, gitt at investeringene skal gjennomføres i Norden. Sannsynligheten for at overgangsrisiko materialiserer seg anses for å være høyere, og vil nok stadig bli høyere med årene etter hvert som nye internasjonale og nasjonale krav og reguleringer innføres og intensiveres. En bærekraftsrisiko kan materialisere på eiendomsinvesteringens nivå, på porteføljenivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker flere av eiendomsinvesteringene til Hovedfondet) og på	

	forvalternivå (det vil si at den aktuelle bærekraftsrisikoen påvirker Forvalteren og forvaltningen av Hovedfondet). Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil det kunne få en vesentlig negativ innvirkning på avkastningen til Hovedfondet, medføre verdireduksjon og forhindre oppnåelse av vekst- og avkastningskrav, særlig dersom bærekraftsrisikoen materialiserer seg på porteføljenivå. Materialisering av bærekraftsrisiko kan også få en negativ innvirkning på andre typer risiko, for eksempel likviditetsrisiko eller generell omdømmerisiko.	
SFDR artikkel 7: Gjennomsiktighet om negative bærekraftskonsekvenser	Hovedfondet tar hensyn til de viktigste negative bærekraftskonsekvensene for bærekraftsfaktorer ("**PAI-indikatorene**") i henhold til SFDR artikkel 7 (1). Forvalteren vil før en investeringsbeslutning identifisere og analysere PAI-indikatorene som en del av ESG-analysen som foretas under due diligence prosessen. De identifiserte PAI-indikatorene og deres materialitet vil vurderes i lys av Fondets ESG strategi og tilnærming, som nærmere beskrevet i Vedlegg 1, og Fondets investeringsstrategi, overordnede risikoappetitt og eksponering til eiendomssektoren. Etter en eiendomsinvestering er foretatt vil resultatet av PAI-indikatorene som ble identifisert under due diligence prosessen måles og overvåkes gjennom investeringsperioden, og Forvalteren vil aktivt søke å gjennomføre tiltak for den underliggende eiendommen som bidrar til å forbedre PAI-indikatorene. Forvalteren har i forbindelse med de obligatoriske PAI-indikatorene fastsatt terskler på porteføljenivå, som hver investering både i forbindelse med due diligence prosessen og etter investeringen er foretatt vil måles opp mot. Tersklene er som følger: (i) eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) bør ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal innen 2030 og for (ii) eksponeringsnivået mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % brutto gulvareal. Disse tersklene er bindende for Fondets investeringsstrategi, og vil følgelig medføre at en eiendomsinvestering blir ekskludert fra Fondets portefølje dersom de overskrides. Tersklene inngår	Vedlegg 1

	også i Forvalterens arbeid med å redusere risiko knyttet til potensielle vesentlige negative innvirkninger på bærekraftsfaktorer som følge av Fondets investeringsbeslutninger. En erklæring om opplysninger om de viktigste negative konsekvensene for bærekraftsfaktorer (PAI-indikatorene) vil publiseres sammen med Hovedfondets første årsrapport i henhold til AIF-loven § 4-2(1) (l), jf. SFDR artikkel 11 (2).	
SFDR artikkel 8: Gjennomsiktighet om fremming av miljømessige eller sosiale egenskaper	Hovedfondet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Det vises til Vedlegg 1 hvor opplysninger som gis før avtaleinngåelse i henhold til SFDR artikkel 8 er inntatt.	Vedlegg 1 Aksjonæravtalen vedlegg 1

VEDLEGG 1 – PRE-KONTRAKTUELLE OPPLYSNINGER I HENHOLD TIL SFDR ARTIKKEL 8

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 II AS (organisasjonsnummer 932 048 779 / NO0013224436 ("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 risikojustert 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?

Risikoindikator:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**

Risikoindikatoren 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.

Risikoindikatoren 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 **Scenarioer**		**1 år**	**5 år**	**10 år** **(anbefalt periode)**
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 368	NOK 55 741	NOK 78 070
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,6 %	-13,5 %	-3,8%
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 368	NOK 94 408	NOK 115 000
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,6 %	-1,2 %	1,9 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 368	NOK 110 590	NOK 151 182
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,6 %	2,4 %	5,6 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 368	NOK 131 378	NOK 188 326
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,6 %	6,7%	8,3 %

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. Stresscenarioet 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 8 632	NOK 17 534	NOK 28 661
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,6 %	3,8 %	3,3 %

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**	0,23 %	NOK 233	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer tegningskostnadene ved ditt produkt.
	Tegningskostnad Hovedfondet	0,19 %	NOK 188	
Løpende kostnader	**Løpende distribusjonshonorar**	1,00 %	NOK 1 000	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.
	Løpende kostnader	0,40 %	NOK 428	
	Løpende kostnader Hovedfondet	0,80 %	NOK 797	
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. Nemdas avgjørelser er ikke bindende, og tvisten kan bringes videre inn for norske domstoler, med Oslo tingrett som verneting. 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 VIIs gate 1, 0161 Oslo.

Opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8, nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6, første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Swiss Life REF Nordic 2024 Invest II AS ("**Fondet**") **LEI-nummer:** 63670069IH22BFP8O747

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Med **bærekraftig investering** menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter**. Den nevnte forordning omfatter ikke en liste over sosialt bærekraftige økonomiske aktiviteter. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

Har dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

☐ **Ja** ☒ **Nei**

☐ Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et miljømål:** ___%

- ☐ i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi
- ☐ i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et sosialt mål:** ___%

☐ Det **fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper,** og selv om det ikke har bærekraftig investering som mål, vil det ha en minsteandel med bærekraftige investeringer på ___%

- ☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi
- ☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi
- ☐ med et sosialt mål

☒ Det fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men **vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**

Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet?

Bærekrafts-indikatorer måler hvordan miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

Fondet fremmer følgende miljøegenskaper og sosiale egenskaper:

- **Begrensning av klimaendringer**
  - Gjennom aktiv overvåking av karbonintensitet for eksisterende eiendeler og implementering av dedikerte tiltak for reduksjon av karbonintensitet
- **Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet**
  - Gjennom bruk av egne klimarisikovurderinger for aktiva i porteføljen
- **Økt åpenhet og interessentengasjement**
  - Gjennom åpen dialog med leietakere om miljøforhold og ved bruk av Grønne leieavtaler
  - Gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningsliner, inkludert menneskerettighetsforhold

Det er ikke angitt noen referanseindeks for oppnåelse av miljøegenskaper og sosiale egenskaper.

Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?

Følgende bærekraftindikatorer brukes for å måle oppnåelsen av de ovennevnte miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som Fondet fremmer:

Egenskap som fremmes	Bærekraftsindikator
Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet	Andel av porteføljе omfattet av en klimarisikovurdering
Begrensning av klimaendringer	CO2-ekvivalent intensitet (kg CO2eq/m2 GFA)*
	Datadekning for klimagasser (%)
	Lokal produksjon av fornybar energi (MWh)
	Dekning av energidata (%)
	Sertifikatnivå for energiytelse
	Endelig energiintensitet (kWh/m2 GFA)*
	Vannintensitet (L/m2)
	Avfallsintensitet (kg/m2)

EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomimål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investerings-beslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Økt åpenhet og interessentengasjement (miljø)	Andel grønne leieavtaler** for eiendeler i portefølje
Økt åpenhet og interessentengasjement (sosial)	Andel direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer som inkluderer menneskerettighetsforhold

*Indikatorer for vesentlige negative påvirkninger

** Grønne leieavtaler inneholder en rekke tilleggsbestemmelser som pålegger utleier og leietaker en forpliktelse til å administrere og redusere miljøpåvirkningen av en eiendom ved hjelp av forbedringer.

- ***Hva er målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, og hvordan bidrar den bærekraftige investeringen til slike mål?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***På hvilken måte forårsaker ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***Hvordan er det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

- ***På hvilken måte er de bærekraftige investeringene i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter?***

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

✖ Ja

☐ Nei



De viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer (PAI) vurderes for Fondet gjennom hele investeringssyklusen. Allerede under oppkjøpsprosessen redegjøres det for negative påvirkninger i vår interne ESG-vurdering, for å sikre at datapunkter allerede er samlet inn så langt det er mulig. Videre følges PAI-ene opp gjennom prosesser implementert i vårt rammeverk. Med dette blir PAI-ene sporet og overvåket på hvert trinn i livssyklusen.

PAI-indikatorene er vurdert på eiendelen, noe som betyr bygningsnivå:

1. Eksponeringsnivået for energiineffektive bygninger (Energikarakter-nivå C og lavere) burde ikke være mer enn 70 % av brutto gulvareal (BRA) innen 2030
2. Nivå av eksponering mot eiendom involvert i fossilt brensel-industrien bør ikke være mer enn 10 % BRA

Nedenfor finner du en tabell for alle PAI-indikatorer som overvåkes:

#	PAI TYPE	PAI KPI
1.1	Obligatorisk	Kapital under forvaltning ("AuM") eksponering mot fossilt brensel [%]
1.2	Obligatorisk	AuM eksponering mot eiendeler for fossilt brensel [%]
2.1	Obligatorisk	AuM - Energi-ineffektive eiendeler[1] [%]
2.2	Obligatorisk	AuM-kvalifisert Energieffektive og ineffektive eiendeler [%]
3.1	Valgfri	Kategori 1 klimagassutslipp [t CO2eq]
3.2	Valgfri	Kategori 2 klimagassutslipp [t CO2eq]
3.3	Valgfri	Kategori 3 klimagassutslipp [t CO2eq]
3.4	Valgfri	Totale klimagassutslipp [t CO2-ekvivalenter]
3.5	Valgfri	AuM - kvalifiserte eiendeler for klimagassutslipp [%]
4.1	Valgfri	Endelig energiintensitet [kWh/m2 brutto gulvareal]
4.2	Valgfri	AuM – kvalifiserte aktiva for energiintensitet [%]

Mer informasjon om PAI vil bli publisert i Fondets periodiske rapport.

[1]Definert av Energikarakter C - G

Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Investerings-strategien styrer investerings-beslutninger basert på faktorer som for eksempel investeringsmål og risikotoleranse.

Fondet er et investeringsselskap etablert med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Fondet investerer all sin tilgjengelige kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS ("**Hovedfonde**t"), mens Hovedfondet foretar alle porteføljeinvesteringene.

Hovedfondets investeringsstrategi er å bygge en diversifisert portefølje basert på langsiktige investeringer med halvårlige utdelinger som gir attraktiv risikojustert investoravkastning. Hovedfondet fokuserer på investeringer i eiendomssektoren, herunder logistikk, kontor, varehus og lagerbygninger, lettindustri og varehandel. Hovedfondet vil primært investere i Norden, unntatt Island.

Mer informasjon om investeringsstrategien finnes på Swiss Life Asset Managers ("**SLAM**") hjemmeside, inkludert SLAMs rapport for ansvarlig investering og forklaring av SLAMs prosess for ansvarlig investering (Responsible Investment Process).

- ***Hvilke bindende elementer i investeringsstrategien benyttes for å velge ut investeringene med henblikk på å oppnå hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?***

For å sikre oppnåelse av miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som fremmes, fastsetter Fondets bærekraftsstrategi følgende som bindende elementer bade når det gjelder oppkjøpsprosess og drift.

<u>Miljøegenskaper og sosiale egenskaper:</u>

- **Begrensning av klimaendringer**

  Fondet vil aktivt overvåke karbonintensiteten for eksisterende eiendeler og gjennomføre dedikerte tiltak for reduksjon av karbonintensitet.

- **Håndtering av bærekraftsrisiko og motstandsdyktighet**

  Fondet vil sikre en tilstrekkelig dekning av eksisterende portefølje gjennom en egen klimarisikovurdering.

- **Økt åpenhet og interessentengasjement**

  Fondet vil arbeide for å øke åpenhet og interessentengasjement gjennom åpen dialog med leietakere med hensyn til miljøspørsmål gjennom bruk av Grønne leieavtaler og gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer, inkludert menneskerettighetsforhold.

Forvalteren oppnår miljøegenskapene og de sosiale egenskapene som fremmes av Fondet gjennom en analysedrevet investeringstilnærming, som inkluderer analyse av bærekraftsfaktorer, inkludert energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp og PAI-indikatorene, som en del av forvalterens aktsomhetsvurdering før investering. Forvalteren vil som en del av denne analysen søke å identifisere bærekraftsrelaterte mål, og ta hensyn til de identifiserte bærekraftsfaktorene og deres potensielle innvirkning på verdien og investeringsresultatene til den potensielle investeringen før en investeringsbeslutning. Forvalter vil som en del av denne prosessen benytte den internasjonale rapporteringsstandarden for bærekraft innen eiendoms- og infrastrukturinvesteringer levert av GRESB for å vurdere resultater på bærekraftsfaktorer. Målet er å opprettholde eller øke verdien av eiendomsporteføljen gjennom bærekraftsrelaterte optimaliseringer i oppkjøps- og hele forvaltningsfasen av eiendelene. Som redegjort for ovenfor, vil PAI-indikatorens maksimale terskler også legges til grunn som bindende elementer for Fondet når investeringsbeslutninger fattes.

Under ESG-analysen vil forvalteren spesielt fokusere på følgende bærekraftsrelaterte mål:

i. Energikilder og energieffektivisering

ii. Miljøpåvirkning fra transport til og fra eiendommene

iii. Avfall og vannintensitet

iv. Eksistensen av Grønne leieavtaler

Når en investering er gjort, vil forvalteren kontinuerlig engasjere seg og overvåke sine investeringer og bærekraftsrelaterte mål som er identifisert. I tillegg til de identifiserte PAI-indikatorene (som beskrevet ovenfor) inkluderer dette:

i. Kontinuerlig overvåke og identifisere potensielle forbedringer av miljømålene og tiltakene som er iverksatt for å oppnå disse.

ii. Gjennom valg av direkte tjenesteleverandører som har etiske retningslinjer, inkludert menneskerettighetsforhold

iii. Følge gjeldende lover og regler på ESG-området

iv. Leietakerengasjement

Bærekraftsfaktorene som identifiseres vurderes hensiktsmessig på ulike nivåer internt. Dette inkluderer investorkomitéen i Hovedfondet, som møtes regelmessig for å gjennomgå forvalterens overholdelse av styringsrammeverket, herunder blant annet forvalterens overholdelse av forvaltningsavtalen, uavhengige verdivurderinger, fondsstrategier, oppkjøp og avhendelser, gjeldshåndtering og utviklingsaktivitet. Compliancefunksjonen gjennomgår også bærekraftsfaktorene i den interne aktsomhetsvurderingen.

Som definert av forvalterens ESG-policy, vil Fondet overholde SLAMs ekskluderingsregler og SLAMs policy for ansvarlige investeringer. Utelukkelsesreglene dekker tre ulike områder: regulatoriske utelukkelser, normative utelukkelser og sektorvise utelukkelser. Motpartsscreening mot EU/OFAC/SECO-sanksjoner utføres etter en risikobasert tilnærming. SLAM unngår selskaper som bryter internasjonale arbeidsstandarder som FNs Global

Compact (UNGC) prinsipper og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. De sektorielle unntakene omfatter bl.a.

1) utstedere og motparter som er knyttet til biologiske, kjemiske, antipersonell- våpen og klasevåpen og/eller til produksjon av kjernefysiske stridshoder til kjernevåpen, og

2) utstedere eller motparter som genererer mer enn 10 % inntekter ved utvinning eller salg av termisk kull.

Forvalteren vil anvende ekskluderingsreglene på relevante motparter som den har et direkte kontraktsforhold med (f.eks. leietakere, operatører eller leverandører). Når det gjelder normative og sektorielle utelukkelser, kan det innledes engasjement for eksisterende investeringer eller forretningsforbindelser før avhendelse eller avstå fra et eksisterende forretningsforhold.

- ***Med hvor stor minsteandel har man forpliktet seg til å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før investeringsstrategien ble tatt i bruk?***

Fondet startet uten noen investeringer, slik vi forstår spørsmålet er det derfor ikke relevant.

God styringspraksis omfatter forsvarlige forvaltnings-strukturer, forholdet til de ansate, godtgjøring til medarbeidere og overholdelse av skattereglene.

- ***Hvilke retningslinjer gjelder for vurdering av god styringspraksis i de foretakene som det er investert i?***

Ettersom Fondet vil investere i SPV-er som eier eiendomsaktiva, er vurderingen av god styringspraksis i selskapene det er investert i, ikke nødvendigvis treffende. God styringspraksis vil derfor bli integrert i hele leverandørkjeden:

- Vurdering av styring på interessenters bedriftsnivå, som dekker deres egne leverandørkjeder og hvordan de opererer på arbeidsmarkedet
- Relevante kontraktsforpliktelser for større tjenesteleverandører og leverandører (f.eks. eiendomsforvaltere, leverandører, eiendomsutviklere osv.), inkludert underskrift av relevante "etiske retningslinjer" som dekker blant annet forretningsetikk og menneskerettigheter

Et annet sentralt aspekt som verifiserer Fondets sider ved god styring er deltakelsen i GRESB, der styringskriteriene vurderes nærmere.



Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.

Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Fondet investerer i kommersielle eiendommer, primært gjennom SPVer. Som et utgangspunkt skal samtlige av Fondets investeringer fremme miljøegenskaper og sosiale egenskaper.

Fondet har ikke til hensikt å foreta bærekraftige investeringer, verken med et miljømessig mål i samsvar med EUs taksonomi, eller med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi. Fondet kan imidlertid foreta slike bærekraftige investeringer etter forvalterens

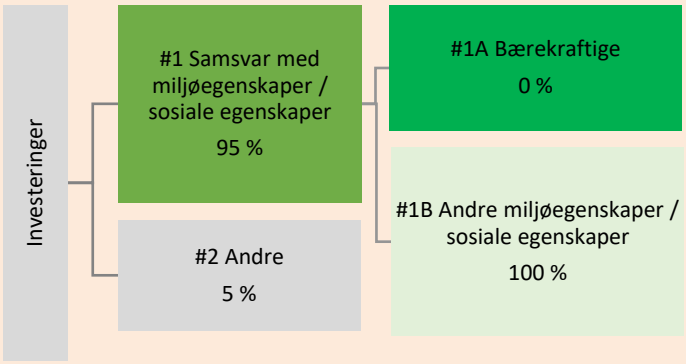
skjønn. Hvis slike investeringer gjøres, vil dette reflekteres i Fondets periodiske rapport og dette dokumentet vil bli oppdatert.

#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

Kategori **#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter følgende:

- Underkategori **#1A Bærekraftige** omfatter bærekraftige investeringer med miljømål eller sosiale mål.
- Underkategori **#1B Andre miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter investeringer som er i samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ikke anses som bærekraftige investeringer.



Basert på fondest investeringsstrategi forventes de bindende elementene ved miljøegenskaper og sosiale egenskaper å være 95 % over fondest levetid. #Andre består av kontanter.

- ***Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer*?**

Fondet vil kunne anvende derivater for sikringshensyn, dermed ikke relevant.

For å være I samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene **fossilgass** utslipps-begrensninger og overgang til fornybar energi eller lavkarbon-drivstoff innen utgangen av 2035. For **kjerneenergi** inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avallshåndterings-regler.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

Omstillings-aktiviteter er aktiviteter der lavutslipps-alternativer ennå ikke er tilgjengelige, og der blant annet klimagass-utslippene er på nivå med de beste resultatene.

I hvilket minste omfang er bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Ikke relevant.

- **Investerer det finansielle produktet i fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergirelaterte aktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi[2]?**

  ☐ Ja:

  ☐ I fossilgass ☐ I kjerneenergi

  ☒ Nei

De to diagrammene nedenfor viser med grønt den laveste prosentdelen av investeringer som er i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomisamsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomiansvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomiansvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.





* *I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater.*

- ***Hvilken minsteandel utgjorde investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?***

Gitt Fondets investeringsmandat innen næringseiendom er dette spørsmålet ikke relevant.

[2] Fossilgassaktiviteter og /eller kjerneenergirelaterte aktiviteter vil bare være i samsvar med EUs taksonomi dersom de bidrar til å begrense klimaendringene og ikke gjør betydelig skade på noen av EUs taksonomimål – se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske fossilgass- og kjerneenergiaktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi, er fastsatt i delegert kommisjonsforordning (EU) 2022/1214.

er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til** kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter I samsvar med EUs taksonomi.

Hvilken minsteandel utgjorde bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

Hvilken minsteandel utgjorde sosialt bærekraftige investeringer?

Fondet gjør ingen bærekraftige investeringer.

Hvilke investeringer er tatt med under «#2 Andre», hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Investeringer tatt med under #2 Andre består av kontanter og tilsvarende (herunder utbytter som del av Fondets normale aktiviteter) og derivater for sikringsformål. Det er ingen spesifikke miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier for disse.

Referanseverdier er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljø-egenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer.

Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer?

Det er ikke utpekt en bestemt indeks som referanseverdi for å avgjøre om Fondet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller sosiale egenskapene Fondet fremmer. Dette spørsmålet og spørsmålene nedenfor er derfor ikke aktuelle.

- ***Hvordan blir det sikret at referanseverdien løpende er i samsvar med hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?***

Ikke relevant.

- ***Hvordan blir det sikret at investeringsstrategien løpende er i samsvar med indeksens metode?***

Ikke relevant.

- ***Hvordan skiller den utpekte indeksen seg fra en relevant bred markedsindeks?***

Ikke relevant.



Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på dette nettstedet: Sustainability-related disclosures – Swiss Life Asset Managers Nordic (swisslife-am.com)

Pre-contractual disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS **Legal entity identifier:** 636700CHBLQ67DH7S965

Environmental and/or social characteristics

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not include a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.

Does this financial product have a sustainable investment objective?

☐ **Yes**	☒ **No**
☐ It will make a minimum of **sustainable investments with an environmental objective:** ___%	☐ It **promotes Environmental/Social (E/S) characteristics** and while it does not have as its objective a sustainable investment, it will have a minimum proportion of ___% of sustainable investments
☐ in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	☐ with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
☐ in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy	☐ with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy
	☐ with a social objective
☐ It will make a minimum of **sustainable investments with a social objective:** ___%	☒ It promotes E/S characteristics, but **will not make any sustainable investments**

What environmental and/or social characteristics are promoted by this financial product?

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (the **Fund**), managed by Swiss Life Asset Managers Funds AS (the **Manager**), promotes the following environmental and social characteristics:

- **Climate Change Mitigation**
  - Through the active monitoring of carbon intensity for existing assets and the implementation of dedicated carbon intensity reduction measures
- **Managing Sustainability Risk & Resilience**
  - Through the use of dedicated climate risk assessments for assets held in portfolio
- **Increasing Transparency and Stakeholder Engagement**
  - Through open dialogue with tenants with regards to environmental matters via the use of Green Lease Contracts
  - Through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects

No reference benchmark has been designated for the attainment of the environmental and social characteristics.

What sustainability indicators are used to measure the attainment of each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?

The following sustainability indicators are used to measure the attainment of the above-listed environmental and social characteristics promoted by the Fund based on indicators:

Characteristic Promoted	Sustainability indicator
Managing Sustainability Risk & Resilience	Share of assets in portfolio covered by a climate risk assessment
Climate Change Mitigation	CO2eq intensity (kg CO2eq/m2 GFA)*
	Green House Gas data coverage (%)
	On-site production of renewable energy (MWh)
	Energy data coverage (%)
	Energy Performance Certificate level
	Final energy intensity (kWh/m2 GFA)*
	Water intensity (L/m2)
	Waste intensity (kg/m2)

Increasing Transparency and Stakeholder Engagement (environmental)	Share of rental agreement for assets in portfolio which contain a Green Lease Contracts
Increasing Transparency and Stakeholder Engagement (social)	Share of direct service supplier which have a code of conduct which include Human Rights Aspects

*Principal Adverse Impact indicators

Green Lease Contracts Green Lease Contracts contain a series of additional provisions that impose an obligation on the landlord and tenant to manage and reduce the environmental impact of a property by way of

- ***What are the objectives of the sustainable investments that the financial product partially intends to make and how does the sustainable investment contribute to such objectives?***

The Fund is not making any sustainable investments.

- ***How do the sustainable investments that the financial product partially intends to make, not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?***

The Fund is not making any sustainable investments.

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

- ***How have the indicators for adverse impacts on sustainability factors been taken into account?***

The Fund is not making any sustainable investments.

- ***How are the sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights?***

The Fund is not making any sustainable investments.

The EU Taxonomy sets out a "do not significant harm" principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific EU criteria.

The "do no significant harm" principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



Does this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

☒ Yes

☐ No

Principal adverse impacts (**PAIs**) are considered for the Fund. Throughout our real estate investment cycle, principle adverse impact indicators are taken into account through all relevant processes. Already during acquisition principle adverse impact indicators are accounted for in our internal ESG assessment, in order to ensure that data points are gathered as far as possible. As a next step throughout the ownership of an asset the defined PAIs are tracked through processes implemented in our responsible property investment framework. Thereby, with these processes in place the PAIs are being tracked and monitored at each step of the life cycle.

The PAI indicators have been considered on the asset, meaning building level:

1. level of exposure to energy inefficient buildings (EPC level C and below) should not be more than 70% of gross floor area (GFA) by 2030
2. level of exposure to real assets involved in fossil fuels industry should not be more than 10% GFA

Find below a table for all PAI indicators that are being monitored.

#	PAI TYPE	PAI KPI
1.1	Mandatory	Assets under Management ("AuM") exposure to fossil fuel through real estate assets [%]
1.2	Mandatory	AuM eligible exposure to fossil fuel assets [%]
2.1	Mandatory	AuM – Energy-inefficient assets[1] [%]
2.2	Mandatory	AuM eligible Energy-efficient and in-efficient assets [%]
3.1	Optional	Scope 1 GHG[2] emissions [t CO2eq]
3.2	Optional	Scope 2 GHG emissions [t CO2eq]
3.3	Optional	Scope 3 GHG emissions [t CO2eq]
3.4	Optional	Total GHG emissions [t CO2eq]
3.5	Optional	AuM - eligible assets for GHG-emissions [%]
4.1	Optional	Final energy intensity [GWh/m2 Gross Floor Area]
4.2	Optional	AuM - eligible assets for Energy-intensity [%]

Further information on principal adverse impacts will be made available within the periodic disclosure for this Fund under the question: "How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?".

[1]Defined by EPC rating C - G

[2]GHG = greenhouse gas.

What investment strategy does this financial product follow?

The investment strategy guides investment decisions based on factors such as investment objectives and risk tolerance.

The Fund has a strategy where the Manager's investment approach is to seek to build a diversified portfolio with downside protection based on long-term investments with semi-annual distributions providing attractive risk-adjusted investor returns.

The Fund strategy focuses on investments within the real estate sectors of logistics, office, warehouse, light industry and retail (including mixed use). The Fund will primarily invest in the Nordic countries, except for Iceland.

More information on the Fund's investment straetgy can be found in the Private Placement Memorandum. Please visit Swiss Life Asset Manager's website to find the Responsible Investment Report where our Responsible Property Investment process is explained.

What are the binding elements of the investment strategy used to select the investments to attain each of the environmental or social characteristics promoted by this financial product?

To ensure the achievement of the environmental and social characteristics promoted, the Fund's ESG strategy sets the following as its binding elements in terms of both acquisition process and operations:

Environmental and social characteristics

- **Climate Change Mitigation**

  The Fund will actively monitoring the carbon intensity for existing assets and implement dedicated carbon intensity reduction measures.

- **Managing Sustainability Risk & Resilience**

  The Fund will ensure adequate coverage of the existing portfolio by a dedicated climate risk assessment.

- **Increasing Transparency and Stakeholder Engagement**

  The Fund will work towards increasing transpatency and stakeholder engagement through open dialogue with tenants with regards to environmental matters via the use of Green Lease Contracts and through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects.

The Manager attains the environmental and social characteristics promoted by the Fund through an analysis-driven investment approach, which includes analysis of ESG factors, including energy use, water use, waste and greenhouse gas emissions and the PAI indicators, as part of the Manager's due diligence prior to making an investment. The Manager will as

part of this analysis seek to identify ESG-related goals and targets, and take into account the identified ESG factors and their potential impact on the value and investment performance of the potential investment prior to making an investment decision. The Manager will as part of this process use the international reporting standard for sustainability within real property and infrastructure investments provided by GRESB in order to assess performance on ESG factors. The objective is to maintain or increase the value of the real estate portfolio through ESG-related optimisations during the acquisition and entire holding phase of the assets. Also, as explained above, the PAI indicator maximum thresholds will be applied as binding elements for the Fund when making investment decisions.

During the ESG analysis, the Manager will in particular focus on the following ESG-related goals and targets:

i. Energy sources and energy efficiency

ii. The enviromental impact of transports to and from the properties.

iii. Waste and water intensity

iv. The existence of Green Lease Contracts.

Once an investment has been made, the Manager will continuously engage and monitor its investments and the ESG-related goals and targets that have been identified. In addition to the identified PAI indicators (as described above), this includes:

i. Continuously monitoring and identifying potential improvements of the environmental targets and measures implemented to achieve those targets.

ii. Through the selection of direct service providers which have Code of Conducts including human rights aspects

iii. Adhering to applicable laws and regulations in the ESG field.

iv. Tenant engagement.

The ESG factors that are identified are appropriately assessed at various levels internally. This includes the Investor Committee, which meets on a regular basis to review the Manager's compliance with the governance framework, including, inter alia, the Manager's compliance with the management agreement, independent valuations, fund strategies, acquisitions and disposals, debt management and development activity. The Compliance Function also reviews the ESG factors in the internal due diligence process.

As defined by the ESG-policy of the Manager, the Fund will comply with SLAM's exclusion rules and SLAM's Responsible Investment policy. The exclusion rules cover three different areas: regulatory exclusions, normative exclusions and sectorial exclusions. Counterpart screening against EU/OFAC/SECO sanctions are performed on a risk-based approach. SLAM avoids companies that are in breach of international labor standards such as United Nations Global Compact (UNGC) Principles and OECD Guidelines for Multinational Enterprises. The sectorial exclusions include

1) issuers and counterparties which have a tie in biological, chemical, anti-personal and cluster weapons and/or in the production of the nuclear warheads of nuclear weapons, and

2) issuers or counterparties which generate a revenue of more than 10 % with mining or selling thermal coal.

Good governance practices include sound management structures, employee relations, remuneration of staff and tax compliance.

The Manager will apply the exclusion rules to relevant counterparties that it has a direct contractual relationship with (e.g. tenants, operators or suppliers). In regard to the normative and sectorial exclusions, engagement may be initiated for existing investments or business relationships prior to divestment or refraining from an existing business relationship.

What is the committed minimum rate to reduce the scope of the investments considered prior to the application of that investment strategy?

The Fund started without any investments, and as we understand the question, it is therefore not applicable.

What is the policy to assess good governance practices of the investee companies?

As the Fund will invest in SPVs that hold real estate assets, the assessment of good governance practices of investee companies is not be entirely applicable. Good governance practices will therefore be integrated throughout the supply chain by: Assessments of governance at stakeholders' corporate level, covering their internal sourcing framework and how they operate in the labour market.

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

Relevant contractual obligations of major service providers and suppliers (e.g. property managers, suppliers, real estate developers, etc.) including signature of a pertinent "code of conduct" covering inter alia business ethics and human rights.

An additional key aspect which verifies Swiss Life Asset Managers' good governance aspects is the participation in GRESB, where governance criteria are further evaluated.



What is the asset allocation planned for this financial product?

The Fund invests in commercial real estate assets, primarily through SPVs. As a starting point, all of the Fund's investments shall promote the enviromental and social characteristics of the Fund.

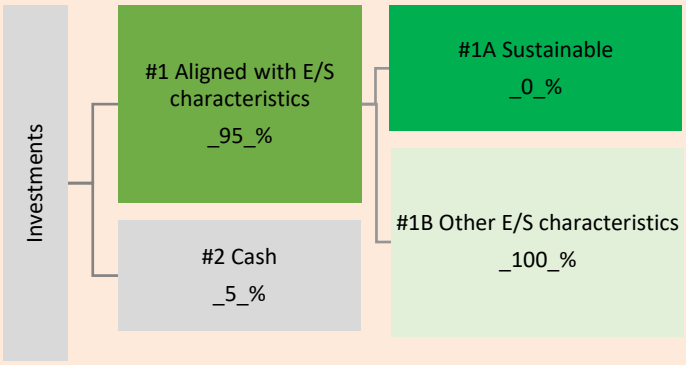
At the outset, the Fund does not intend to make any sustainable investments, neither with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy nor with an environmental objective that is not aligned with the EU Taxonomy. However, the Fund may make such sustainable investments in the sole discretion of the Manager. If such invetsments are made, this will be reflected in the Fund's periodic report and this document will be updated accordingly.

#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

The category **#1 Aligned with E/S characteristics** covers:

- The sub-category **#1A Sustainable** covers sustainable investments with environmental or social objectives.
- The sub-category **#1B Other E/S characteristics** covers investments aligned with the environmental or social characteristics that do not qualify as sustainable investments.



Based on the Fund's investment strategy the binding alignment with E/S characteristics is expected to be 95 % over its lifespan.

- ***How does the use of derivatives attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product*?**

The Fund will not invest in derivatives for exposure purposes, only for hedging purposes (ref. #2 in the asset allocation above). As a consequence, this part is not applicable.

To comply with the EU Taxonomy, the criteria for **fossil gas** include limitations on emissions and switching to renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse



are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under the EU Taxonomy.



To what minimum extent are sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

No alignment for this Fund.

- **Does the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities that comply with the EU Taxonomy[3]?**

☐ Yes:

☐ In fossil gas ☐ In nuclear energy

☒ No

- ***What is the minimum share of investments in transitional and enabling activities?***

Given the real estate investment policy of the Fund, this question is not applicable.



What is the minimum share of sustainable investments with an environmental objective that are not aligned with the EU Taxonomy?

The Fund is not making any sustainable investments.

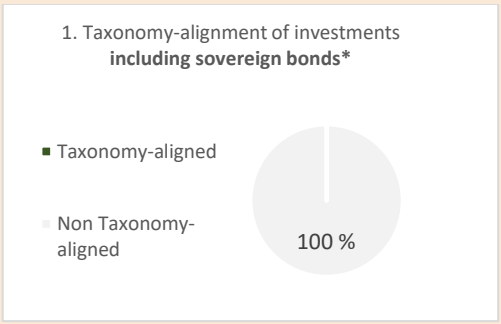


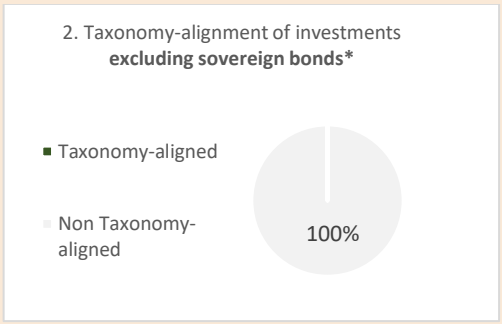
What is the minimum share of socially sustainable investments?

The Fund is not making any sustainable investments.

[3] Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left-hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

The two graphs below show in green the minimum percentage of investments that are aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the Taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.





* *For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures*



What investments are included under "#2 Other", what is their purpose and are there any minimum environmental or social safeguards?

Investments included in category "#2 Other" consist of cash and cash equivalents (including receivables that form part of the SPPPICAV's normal activities/operations) and derivatives for hedging purposes. There are no specific environmental and social guarantees for these assets.



Is a specific index designated as a reference benchmark to determine whether this financial product is aligned with the environmental and/or social characteristics that it promotes?

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

No specific index has been designed as a reference benchmark to determine whether the Fund is aligned with the environmental and/or social characteristics it promotes. This question and the questions below are therefore not applicable.

- ***How is the reference benchmark continuously aligned with each of the environmental or social characteristics promoted by the financial product?***

Not applicable.

- ***How is the alignment of the investment strategy with the methodology of the index ensured on a continuous basis?***

Not applicable.

- ***How does the designated index differ from a relevant broad market index?***

Not applicable.



Where can I find more product specific information online?

More product-specific information can be found on the website: Sustainability-related disclosures – Swiss Life Asset Managers Nordic (swisslife-am.com)

1. INTRODUCTION

GEM Valuation Oy (the Valuer) has been instructed by Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (the Client) to undertake a valuation (the Valuation) of the below described logistics property located at Kallionopontie 1, in Hyvinkää, Finland (the Property).

PROPERTY INFORMATION

Address	Kallionopontie 1, Hyvinkää
Register no	106-51-5003-9
Site area	167,685 sq m
Possession	Freehold, owner NLP Finland Nr 3 Ab, 3304846-5
Easements	Easements concerning sewage and water lines, rainwater sewer, connection (4 pcs) and cable. The easements have no effect on value.
Encumbrances	The site has mortgages worth 18,300,000 € with Aareal Bank AG as a holder.
Description of the site	The irregularly shaped site is bordered by Hämeenlinnanväylä on the east side, Kallionopontie on the west side, neighbouring asset on the north side and unbuilt area on the south side.

BUILDING INFORMATION

Year of construction / extension&renovation	2002 / 2007, 2011, 2013 & 2024
Type of use	Logistics
Number of floors	1 (mainly), 2-3 (partly)
Building area NOTE! Phase 2 area is estimated by the Valuer	Lettable area 47,732 sq m in total. • Original building: 24,450 sqm • Extension (phase 1): warehouse 11,379 sqm • Extension (phase 2): chemical storage 1,047 sqm • Open storage (2 separate buildings): 10,856 sqm
Parking spaces	Parking spaces of 145 pcs outside on the yard with 18 of them reserved for electric vehicles.

Our instruction is for the semi-annual valuations (Q2 and Q4) of the aforementioned Property starting in Q2 2025, and the Valuation discussed here was for Q4 2025. We provided the Client with the full valuation report (the Report) of which this valuation statement (the Statement) is a summary tailored for use as an appendix to the EEA prospectus (the Prospectus) for the Client's fundraising purposes.

We are aware that this Statement will be made available to external parties, and it is prepared for EEA Prospectus purposes and to fulfill the prospectus requirements by Norwegian FSA in accordance with ESMA guidelines and recommendations, and have approved the use of our Statement for this purpose. However, allowing the above neither extends the Valuer's liability nor allows any additional reliance on the Valuation from what stated in the initial Report.

2. THE VALUER GEM VALUATION OY

GEM Valuation Oy is an affiliate of GEM Property Oy, which is a private Finnish employee-owned and independent platform, providing Real Estate Valuation & Advisory services (GEM Valuation Oy) and Sell-side and Buy-side Advisory & Leasing services (GEM Brokerage Oy).

All GEM services have received the right to use the registered (Finnish) Key flag brand, indicating a Finnish service, meaning the service is produced in Finland, has a domestic ownership rate of over 50% (100% with GEM), has management operating in Finland and has its headquarters in Finland. In addition, GEM pays its taxes to Finland.

GEM has the highest possible credit rating AAA by Dun & Bradstreet; only 3.1% of all companies belong to the highest AAA credit rating.

GEM employes nine highly experienced real estate professionals, of which six are valuation experts with 97 years of valuation experience (16 years on average) and 123 years of overall experience working in the real estate and finance industry (21 years on average).

All GEM valuers hold an Authorized Property Valuer (AKA) certificate granted by Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce and also a certificate of a Property Valuer Approved by Finnish Chamber of Commerce (KHK), whose activities are based on the Real Estate Fund Act.

In addition, GEM's valuation team holds the German HypZert Real Estate Valuer for Mortgage Lending Valuation - CIS HypZert (MLV) - certificate by HypZert GmbH, the Recognised European Valuer (REV) certificate by TEGoVA and the title of WAVO World Recognised Valuer (WAVO WRV) by WAVO, as well The Licensed Real Estate Broker (LKV) certificate by Finland Chamber of Commerce.

GEM valuation team prepares ca. 1,000 valuations with total value of ca. EUR 12 billion annually.

VALUERS

The Report is prepared by:

- Klaus Justender, M.Sc. (Tech.), AKA, KHK
  - as the Responsible valuer
- Tiina Kykyri, M.Sc. (Tech.), AKA, KHK, MRICS
  - as the Controller of the valuation on behalf of GEM Valuation Oy

Each valuer acts in this valuation in the capacity of an independent valuer. The valuers are qualified and have the required experience.

INDEPENDENCE

We confirm that we have undertaken the Valuation acting as an External Valuer qualified for the purpose of the Valuation.

We currently have a fee-earning relationship with Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS as the external valuer of this property, and also of other properties of Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS and with other Swiss Life entities apart from completing this assignment and subsequent updates thereof. We do not have any ownership in any of the properties included in the valuations, nor will we acquire such ownership in the future.

3. VALUATION METHODOLOGY

We have adopted Income Approach as the main valuation approach due to nature of the Property under valuation as an investment property.

The valuation method used is Discounted Cash Flow (DCF) Method based on a discounted cash flow analysis, where the asset value is based on the present value of the forecast cash flow as well as the residual value over the 16-year calculation period, which is due to remaining period of the current lease.

The assumptions regarding future cash flows proceed from an analysis of:
- Current and past rents and costs
- Future development of the market/vicinity
- The general market conditions and market position of the property
- Current terms and conditions of the lease
- Market-based rental conditions at the end of the lease period

COMPLIANCE WITH FINNISH AND INTERNATIONAL VALUATION PRACTICE

This Statement refers to the Report which has been prepared in compliance with the rules of the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce, other instructions and regulations issued by the Board, Good valuation practice (Finnish regulations), International Valuation Standards (IVS 2025) and International Ethical Standards (IES) 2021. The Report is prepared by an Authorized property valuer (AKA), whose activities are supervised by the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce.

The Report has been prepared and shall be interpreted according to Finnish law.

4. DATA AND INPUTS

GEM has undertaken the Valuation based upon material we believe to be reliable in our possession or supplied to us. The accuracy of the data received from the Client is verified with the Client before it is used in the Valuation. Regarding data obtained from public sources, trust has been placed in their sources and the accuracy and timeliness of the data obtained from them, but even this data has been viewed with skepticism.

Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness, we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred. The Valuer takes no responsibility for any damage or loss suffered by reason of the inaccuracy or incorrectness of our Valuation.

TENANCIES

We have not seen the lease contract. The rental situation used in the Valuation is based on the leasing information received from the Client, that states the name of the tenant, type and area of its leased premises as well as rent amount, rent indexation, non-recoverables and expiry dates of its lease. Indexation has been based on the Finnish Consumer Price Index (CPI) which together with the inflation development forecast by the Ministry of Finance and the Bank of Finland have created the basis for the long-term rental development. For the valuation referred here we have used the net lettable area from Finlog IV – Information Memorandum provided by the Client (09/12/2024).

Our cash flow forecast applies 31 December 2025 as the starting date of projections. Subsequent to the expiry of the lease, we have estimated revenues from the next tenant by applying a rent level that the Valuer considers to be market rent for the property and space category in question, adjusting for inflation up to the time of commencing the next lease. Based on the Valuer's assessment of the Property, an applicable void period and long-term vacancy rate were used to cover missing rental income from vacant premises, tenant improvements and reletting costs.

OPERATING EXPENSES (OPEX) AND CAPITAL EXPENDITUES (CAPEX)

Operational costs, maintenance charge and capital expenditures information is based on information received from the Client, including Finlog IV – Information Memorandum (provided 09/12/2024) and Information Memorandum (JLL, 09/2024) as well as Condition Study Memorandum (Ramboll, 18.11.2024), benchmarked against public cost data, and to a small extent estimated by the Valuer.

DISCOUNT RATE

Projected net cash flows have been discounted at interest rates that represent nominal rates of return on total capital with added applicable risk premiums to arrive at used discount rates. Yields have been benchmarked against comparable market evidence of closed transactions.

LIMITATION

We have not undertaken any technical inspection of the property beyond information received from the Client and visually investigated during inspection on 19.11.2024. We have not undertaken any assessment of legal concerns related to the properties such as title, tenure, rights of use, zoning issues, completion certificates for buildings, covenants or other legal issues. We have assumed that there is no further information regarding the Property's condition, possible restrictions, covenants or other matters that would have had material impact on our assessments and the Valuation, other than what we have already received.

We have not been provided with any report or other information concerning the possibility of ground contamination on the site, use of deleterious materials, or the absence or presence of other environmental problems material to our Valuation.

GEM does not have the expertise to assess the plausibility of such problems, nor have we been instructed to perform any such assessment. Our Valuation is therefore based on the presumption that any environmental findings of material value will be compensated in full by the divesting party, thus leaving our Valuation of the market purchase price intact. If it is subsequently established that contamination exists on the Property or on any neighboring land, or that premises have been or are being put to any contaminative use, and that the cost of correcting such issues exceeds any compensation provided by the divesting party, then this might reduce the value now reported.

VALUATION REPORT SUMMARY

Valuation per 31.12.2025

The valued property	Location / City	GLA sqm	Double net rent €/annum	Non-recoverables €/annum	WAULT years	Occupancy rate % econ	Market Value total €
Kallionopontie 1	Hyvinkää	47732,00	3 601 192	54 639	13,9	100,00	62 500 000
Market Value calculation parameters	**Yield / cap rate**	**Discount rate**	**Initial yield NOI I**	**Initial yield NOI II**	**Reversionary yield NOI I**	**Potential yield NOI I**	**Market Value € /sq m**
Input parameters: Cash flow period & Exit / terminal period	5,25 %	7,25 %					
Output parameters:			5,75 %	5,49 %	5,75 %	5,75 %	1 309

NOI I = passing rent minus those operating costs not covered by tenants	NOI II = NOI I minus long term repair and renovation costs
Initial yield NOI I = annualised first month net rent divided by net purchase price	Initial yield NOI II = annualised first month rent minus repairs divided by net purchase price
Reversionary yield NOI I = annual marked based net rent with 100% occupanecy divided by net purchase price	
Potential yield NOI I = annualised first month net rent plus assuming vacant premises rented based on market rent divided by net purchase price	

We hereby confirm the Market Value per of Q4 2025 with the valuation date 31.12.2025 stated above provided to Swiss Life REF ESG Nordic 2024 AS (the Client) by GEM Valuation Oy (the Valuer).

In our valuation, we determined the Market Value of the Property located in Finland in the local currency, euros.

Helsinki 9 February 2026





Klaus Justander

Authorized Real Estate Valuer (AKA)
by Chamber of Commerce

M.Sc. (Tech.)

Tiina Kykyri, MRICS

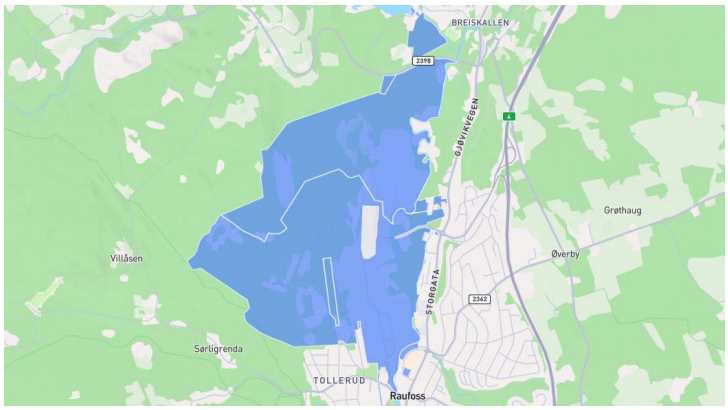
Authorized Real Estate Valuer (AKA)
by Chamber of Commerce

M.Sc. (Tech.)

Raufoss Industripark, 2830 Raufoss

Vurdert av Bendik Wold, per 31.12.2025





Beskrivelse

Verdsettelsen gjelder Raufoss Industripark, som omfatter en samlet og integrert næringspark bestående av industri-, logistikk- og kontoreiendommer beliggende i Vestre Toten og Gjøvik kommune.

Eiendommen består av flere matrikler med samlet tomteareal på om lag 3,1 millioner m², hvorav betydelige deler er bebygget med industribygg, lager- og logistikkbygg, kontorbygg samt tilhørende infrastruktur og fellesfunksjoner. Den samlede bygningsmassen utgjør om lag 300 000 m² brutto gulvareal, og eiendommene inngår i en helhetlig parkstruktur med felles teknisk infrastruktur, interne veier, energiløsninger og servicetjenester

Eiendomsinformasjon		
Hjemmelshaver		RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)
Matrikkel[1]		13-1-0-0
Kommune		VESTRE TOTEN
Byggeår:	Rehabilitert: n.a.	
Energimerke: Flere		

Arealer		m²
Sum tomteareal		3 057 986
Utleid Areal		301 000
Ledig Areal		0
Brutto gulvareal (BTA)		301 000
Andel utleid areal		100%
Parkeringsareal	0 plasser	0

Leieinntekter	Kontraktsleie	Markedsleie
Lokaler	221 747 295	289 261 000
Parkering	0	0
Brutto leie	221 747 295	289 261 000
Leie/m² eks. parkering	737	961
Leie/p-plass	0	0
Leie/m²	737	961
Gjenværende durasjon	9,4 år	

Eierkostnader	kr/m²	Totalt
Forsikring	10	3 010 000
Vedlikehold	30	9 030 000
Administrative kostnader	10	2 892 610
Eiendomsskatt	0	0
Festeavgift	0	0
Annet	0	0
Sum eierkostnad	50	14 932 610
Andel av brutto markedsleie		5,2%

Avkastningskrav	
Real yield (realavkastning)	**6,40%**
Nominell yield (diskonteringsrente)[2]	8,53%
Direkteyield (på kontraktsleie)	4,92%
Yield på markedsleie	6,53%
Internrente (real)[3]	6,27%

Utbyggingspotensial	
Utbyggbart areal (m²)	275 000
Tomtebelastning (kr/m²)	800
Antall år til realisering (år)	0
Diskonteringsrente p.a. (%)	0%
Verdi (kr)	220 000 000

Verdivurdering	[4]kr/m²	Totalt
Netto kapitalisert verdi	14 096	4 242 914 601
Kontantstrømsverdi	13 818	4 159 323 045
Teknisk verdi	0	0
Konkludert markedsverdi	13 953	4 200 000 000
Markedsverdi av utbyggingspotensial	731	220 000 000
Vurdert salgsverdi	14 684	**4 420 000 000**

Konklusjon

På bakgrunn av overstående informasjon og vårt helhetsinntrykk av eiendommen(e), settes normal salgsverdi til:

4 420 000 000

Vurdert salgsverdi

Alle tall er oppgitt i hele NOK med mindre annet er spesifisert. Eiendommen ble befart den 30.05.2023.

1. For fullstendig matrikkeloversikt, se neste side. Formatert som <gårdsnummer-bruksnummer-festenummer-seksjonsnummer>.
2. Diskonteringsrenten er den inflasjonsjuserte real yielden basert på den eksakte versjonen av Fisherformelen: r = (1 + r*) × (1 + i) − 1. Der r er nominell yield, r* er real yield, og i er inflasjon iht. langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank.
3. Internrenten beregnet som om man kjøper eiendommen til vurdert salgspris og mottar den prognostiserte kontantstrømmen.
4. Ekskludert parkeringsareal

Matrikkel (gnr.-bnr.-fnr.-snr.)	Kommune	Hjemmelshaver	Fester	Tomt m²
13-1-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		1 776 385
13-665-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		1 128 698
44-2-0-0	GJØVIK	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		70 431
13-570-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		30 356
10-21-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		16 908
13-120-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		12 330
13-667-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		10 110
13-503-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		6 581
13-641-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		4 025
12-484-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		1 154
13-569-0-0	VESTRE TOTEN	RAUFOSS NÆRINGSPARK ANS (982 791 049)		1 008
Sum				**3 057 986**

Leietakerliste

Arealfordeling	Areal m²	Andel
BTA	301 000	100%
Sum	**301 000**	**100%**

Leietaker	Utleid areal	Kontraktsleie		Markedsleie		Utløp	KPI	Ledighet	Type	LTP
	m²	Årsleie	kr/m²	Årsleie	kr/m²		%	Mnd		kr/m²
<Nammo - Addendum tilbygg bygg	0	−2 187 500	−2 187 500	0	0	03-26	100	0	Korreksjon	0
<Nammo - Mekanisk industri nor	0	−40 162 500	−40 162 500	0	0	06-26	100	0	Korreksjon	0
<Nammo - Tilbygg bg. 21 adminy	0	−25 025 000	−25 025 000	0	0	12-26	100	0	Korreksjon	0
Diverse leietakere	301 000	289 122 295	961	289 261 000	961	06-35	100	0	Industri	0
Sum	**301 000**	**221 747 295**		**289 261 000**		**9,4 År**				

Parkering	Plasser	Kontraktsleie		Markedsleie		Utløp	KPI	Ledighet	Type	LTP
	Antall	Årsleie	kr/plass	Årsleie	kr/plass		%	Mnd		kr/m²
Sum	**0**	**0**		**0**		**0,0 År**				

Type lokale	Ledig areal	Markedsleie		Ledighet	LTP
	m²	Årsleie	kr/m²	År	kr/m²
Sum	**0**	**0**			

Markedsleie & eierkostnad	kr/m²	Sum
Brutto markedsleie (100% utleid)	961	289 261 000
Eiendomsskatt	0	0
Forsikring	10	3 010 000
Eiers andel av vedlikehold	30	9 030 000
Festeavgift	0	0
Annet	0	0
Admin., forvaltning & div. (1,00%)	10	2 892 610
Sum eierkostnad (5,16%)	**50**	**14 932 610**

Teknisk verdi	kr/m²	Sum
Vurdert kostpris nybygg	0	0
Fradrag slit og elde	0	0
Teknisk verdi ekskl. tomt	0	0
Tomteverdi (kr/m² bygg)	0	0
		0
Teknisk verdi	0	

Netto kapitalisert verdi	kr/m²	Sum
Brutto markedsleie	961	289 261 000
Eierkostnad	50	14 932 610
Netto markedsleie	911	274 328 390
Kapitalisert verdi	14 240	4 286 381 094
Fradrag ikke utleid	0	0
Fradrag fast ledighet (0%)	0	0
Investering Nammo (2025)	0	0
Investering Raufoss Technology	0	0
Investering	0	0
Tilpasninger ledig areal	0	0
Tilpasninger ved leieutløp	0	0
Over-/underleie	−144	−43 466 493
Ledighet etter leieutløp	0	0
Sum fratrekk	−144	−43 466 493
Netto kapitalisert verdi	**14 096**	**4 242 914 601**

Yield & diskonteringsrente	Prosent
Prime yield	**4,50%**
± Beliggenhet (by)	2,00%
± Beliggenhet (mikro)	0,00%
± Type eiendom	0,00%
± Teknisk standard/ESG	0,00%
± Kontraktsforhold (kontrakt)	0,00%
± Kontraktsforhold (motpart)	−0,10%
± Andre forhold	0,00%
Sum påslag	1,90%
Real yield (realavkastning)	**6,40%**
Inflasjon	2,00%
Nominell yield (diskonteringsrente)[1]	**8,53%**

Verdiutvikling	05.06.2023	30.08.2024	31.03.2025	31.12.2025
Brutto kontraktsleie	193 233 435	246 637 525	208 617 127	221 747 295
Brutto markedsleie	193 344 300	246 609 000	267 288 000	289 261 000
Eierkostnad	15 163 443	14 126 090	14 712 880	14 932 610
Netto markedsleie	178 180 857	232 482 910	252 575 120	274 328 390
Real yield (realavkastning)	6,15%	6,50%	6,50%	6,40%
Netto kapitalisert verdi	2 897 249 707	3 576 660 154	3 885 771 077	4 286 381 094
± Nåverdi av over-/underleie	13 392 123	213 975	−55 866 453	−43 466 493
± Nåverdi av ledighet	−1 957 500	0	0	0
± Nåverdi av investeringer	−175 140 000	0	0	0
± Nåverdi av annet	16 455 670	23 125 871	−29 904 624	−42 914 601
Markedsverdi	**2 750 000 000**	**3 600 000 000**	**3 800 000 000**	**4 200 000 000**
Internrente (real)[2]	6,24%	6,58%	6,50%	6,27%
Direkteyield (på kontraktsleie)	6,48%	6,46%	5,10%	4,92%
Markedsverdi av utbyggingspotensial	240 000 000	223 000 000	220 000 000	220 000 000

Alle tall er oppgitt i hele NOK med mindre annet er spesifisert. Eiendommen ble befart den 30.05.2023.

1. Diskonteringsrenten er den inflasjonsjuserte real yielden basert på den eksakte versjonen av Fisherformelen: r = (1 + r*) × (1 + i) − 1. Der r er nominell yield, r* er real yield, og i er inflasjon iht. langsiktig inflasjonsmål fra Norges Bank.
2. Internrenten beregnet som om man kjøper eiendommen til vurdert salgspris og mottar den prognostiserte kontantstrømmen.

Utdrag fra Bærekraftsvurdering

Energi- og oppvarmingskarakter NB: Viser 3 av totalt 5 registrerte energikarakterer

Energikarakter	Oppvarmingskar.	Kategori	Sertifisert
C	Lightgreen	Kontor	09.12.2022
D	Red	Kontor	09.12.2022
G	Green	Kontor	09.12.2022

nZEB - For bygg nyere enn 01.01.2021 vil det være 10% strengere krav

Sertifiseringer

Type	Sertifiseringsnivå	Kategori
BREEAM-NOR	Ingen sertifiseringer funnet	
BREEAM-IN-USE	Ingen sertifiseringer funnet	

Kilde: Enova, NVE, BREEAM, Miljødirektoratet, og Grønn Byggallianse.

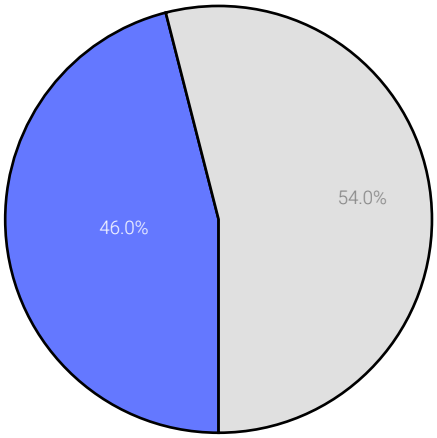
Forbehold: Utdraget er en oppsummering av eiendommenes risikoparametre. Parameterne er ikke uttømmende ved vurdering av eiendommens miljøytelse.

⚠ **Kontakt Newsec for en utvidet bærekraftsvurdering og avdekk om din eiendom kan klassifisere for grønn finansiering.**

Verdifordeling

Andel av vurdert salgsverdi som stammer fra kontraktsfestet leieinntekt, og andelen fra resterende verdi.

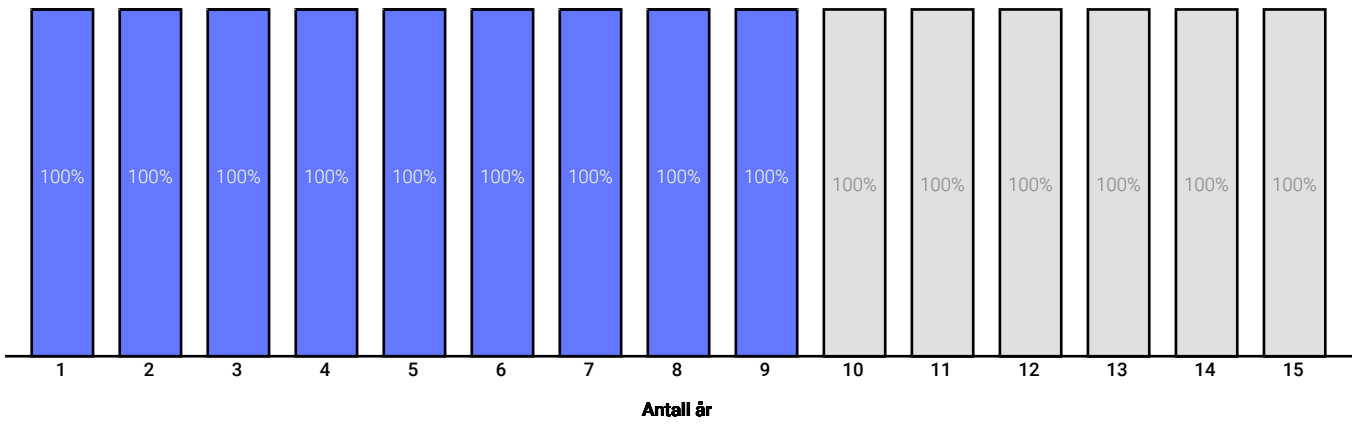
- Nåverdi fra kontraktsfestet leie
- Resterende verdi



Utløpsprofil

Andel av fremtidig løpende leieinntekter som er fra kontraktsfestet leieforhold, og som blir erstattet av vurdert markedsleie etter endt leieforhold og reutleie.

- Kontraktsfestet leie
- Markedsleie



Forbehold

Verdsettelsen er utført etter beste skjønn og evne. Informasjonsgrunnlaget er innhentet fra kilder som vurderes som pålitelige. Det forutsettes at all informasjon fra oppdragsgiver og tilknyttede selskaper er korrekt og objektiv. Informasjonsgrunnlaget er verifisert gjennom en rimelighetsvurdering. Oppdragsgiver plikter å sette seg grundig inn i rapporten, og gi tilbakemeldinger dersom feil eller misforståelser oppstår. Newsec AS tar ikke ansvar for økonomiske tap som skyldes feil i informasjonsgrunnlaget, eventuelle misforståelser som oppstår i kommunikasjonen med kunden eller tilknyttede selskaper, eller andre feil eller mangler i rapporten.

Newsec er kjent med at verdivurderingen kan benyttes til finansieringsformål.

Konfidensialitet

All informasjon som Newsec AS mottar fra oppdragsgiver eller tilknyttede selskaper i forbindelse med oppdraget behandles konfidensielt. Alle ansatte i Newsec AS er underlagt selskapets etiske retningslinjer som omfatter behandling av konfidensiell informasjon.

Raufoss Industripark, 2830 Raufoss

Vurdert av Bendik Wold, per 31.12.2025

Oppdragsgiver: Swiss Life REF Nordic 2024 AS

Markedsverdi	Lengde	Yield	Exit yield	Disk. rente	IRR nom.	IRR reell
4 200 000 000	**11 År**	**6,40%**	**6,53%**	**8,53%**	**8,39%**	**6,27%**

Leieinntekter	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
<Nammo - Addendum tilbygg bygg 68 nord>>	−546 875	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<Nammo - Mekanisk industri nordmrådet utvidet trinn 1>	−20 081 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<Nammo - Tilbygg bg. 21 adminygg>	−25 025 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diverse leietakere	289 122 295	294 904 741	300 802 836	306 818 892	312 955 270	319 214 376	325 598 663	332 110 636	338 752 849	345 610 789	352 607 545
Brutto leieinntekt	**243 469 170**	**294 904 741**	**300 802 836**	**306 818 892**	**312 955 270**	**319 214 376**	**325 598 663**	**332 110 636**	**338 752 849**	**345 610 789**	**352 607 545**
Fradrag permanent ledighet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eierkostnad	14 932 610	15 231 262	15 535 887	15 846 605	16 163 537	16 486 808	16 816 544	17 152 875	17 495 933	17 845 851	18 202 768
Investering i ledig areal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering ved endt leieforhold	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terminalverdi											5 225 074 635
Netto kontantstrøm	**228 536 560**	**279 673 479**	**285 266 948**	**290 972 287**	**296 791 733**	**302 727 568**	**308 782 119**	**314 957 761**	**321 256 917**	**327 764 938**	**5 559 479 412**
Diskontert kontantstrøm	**210 578 431**	**237 447 546**	**223 164 987**	**209 741 529**	**197 125 497**	**185 268 324**	**174 124 365**	**163 650 719**	**153 807 067**	**144 592 077**	**2 259 822 505**
Nåverdi av kontantstrøm	**4 159 323 045**										

Raufoss Industripark, 2830 Raufoss

Vurdert av Bendik Wold, per 31.12.2025

Oppdragsgiver: Swiss Life REF Nordic 2024 AS

Endring i markedsleie	Endring i yield														
	7,275%	7,150%	7,025%	6,900%	6,775%	6,650%	6,525%	**6,400%**	6,275%	6,150%	6,025%	5,900%	5,775%	5,650%	5,525%
−20,00%	3 253 937	3 306 987	3 361 870	3 418 685	3 477 537	3 538 542	3 601 820	3 667 506	3 735 742	3 806 683	3 880 495	3 957 361	4 037 477	4 121 059	4 208 339
−17,50%	3 303 978	3 358 469	3 414 851	3 473 227	3 533 706	3 596 405	3 661 452	3 728 984	3 799 147	3 872 103	3 948 023	4 027 095	4 109 523	4 195 529	4 285 355
−15,00%	3 354 019	3 409 951	3 467 833	3 527 769	3 589 874	3 654 269	3 721 084	3 790 461	3 862 552	3 937 522	4 015 550	4 096 829	4 181 569	4 270 000	4 362 370
−12,50%	3 404 061	3 461 433	3 520 814	3 582 312	3 646 043	3 712 132	3 780 715	3 851 938	3 925 957	4 002 942	4 083 077	4 166 563	4 253 615	4 344 470	4 439 386
−10,00%	3 454 102	3 512 916	3 573 796	3 636 854	3 702 211	3 769 996	3 840 347	3 913 415	3 989 361	4 068 361	4 150 605	4 236 297	4 325 661	4 418 941	4 516 402
−7,50%	3 504 143	3 564 398	3 626 777	3 691 397	3 758 380	3 827 859	3 899 978	3 974 892	4 052 766	4 133 781	4 218 132	4 306 031	4 397 707	4 493 412	4 593 417
−5,00%	3 554 184	3 615 880	3 679 759	3 745 939	3 814 548	3 885 723	3 959 610	4 036 369	4 116 171	4 199 201	4 285 659	4 375 765	4 469 753	4 567 882	4 670 433
−2,50%	3 604 226	3 667 362	3 732 740	3 800 481	3 870 717	3 943 586	4 019 242	4 097 846	4 179 575	4 264 620	4 353 187	4 445 499	4 541 799	4 642 353	4 747 448
0,00%	3 654 267	3 718 844	3 785 722	3 855 024	3 926 885	4 001 450	4 078 873	**4 159 323**	4 242 980	4 330 040	4 420 714	4 515 233	4 613 845	4 716 824	4 824 464
2,50%	3 704 308	3 770 327	3 838 703	3 909 566	3 983 054	4 059 313	4 138 505	4 220 800	4 306 385	4 395 459	4 488 242	4 584 967	4 685 891	4 791 294	4 901 479
5,00%	3 754 350	3 821 809	3 891 685	3 964 109	4 039 222	4 117 177	4 198 136	4 282 277	4 369 789	4 460 879	4 555 769	4 654 701	4 757 937	4 865 765	4 978 495
7,50%	3 804 391	3 873 291	3 944 666	4 018 651	4 095 390	4 175 040	4 257 768	4 343 754	4 433 194	4 526 299	4 623 296	4 724 435	4 829 983	4 940 235	5 055 511
10,00%	3 854 432	3 924 773	3 997 647	4 073 193	4 151 559	4 232 904	4 317 400	4 405 231	4 496 599	4 591 718	4 690 824	4 794 169	4 902 029	5 014 706	5 132 526
12,50%	3 904 473	3 976 255	4 050 629	4 127 736	4 207 727	4 290 767	4 377 031	4 466 708	4 560 004	4 657 138	4 758 351	4 863 903	4 974 075	5 089 177	5 209 542
15,00%	3 954 515	4 027 737	4 103 610	4 182 278	4 263 896	4 348 631	4 436 663	4 528 185	4 623 408	4 722 557	4 825 878	4 933 637	5 046 121	5 163 647	5 286 557
17,50%	4 004 556	4 079 220	4 156 592	4 236 820	4 320 064	4 406 494	4 496 294	4 589 663	4 686 813	4 787 977	4 893 406	5 003 371	5 118 168	5 238 118	5 363 573
20,00%	4 054 597	4 130 702	4 209 573	4 291 363	4 376 233	4 464 358	4 555 926	4 651 140	4 750 218	4 853 397	4 960 933	5 073 105	5 190 214	5 312 589	5 440 588

Valuation Report

Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Denmark

Client: Swiss Life REF Nordic 2024 AS
Valuation Date: 13 February 2026

NEWSEC ADVISORY A/S
www.newsec.dk | info@newsec.dk | CVR no.: 32 27 13 16

Vester Farimagsgade 19, 3.2
DK-1606 Copenhagen V
Tel.: +45 33 14 50 70

Skanderborgvej 277
DK-8260 Viby J
Tel.: +45 87 31 50 70

Table of Contents

1. Executive Summary 3

1.1 Valuation Summary 3

1.2 General Comments 3

2. Valuation Overview 4

3. General Assumptions 7

4. The Property 9

4.1 Location 9

4.2 Description 9

4.3 Floor Areas 9

4.4 Lease Terms 10

4.5 Planning – Municipal, Regional and Zone Status 11

5. Legal and Property Tax 13

5.1 Land Registry 13

5.2 Property Valuation 13

5.3 Property Tax 13

5.4 Services 14

5.5 Fire Regulations 14

5.6 Insurance 14

5.7 Technical 14

5.8 Environmental 14

6. Market Overview 16

6.1 Market Rent Evidence 16

6.2 Opinion of Market Rent 17

6.3 Yield Evidence 18

6.4 Opinion of Yield 19

7. Valuation Overview 20

7.1 Valuation Methodology 20

7.2 Income and Reversion 20

7.3 Operating Expenditure 20

7.4 Tenant Covenant Strength 20

7.5 Vacancy and Re-letting Risk 20

7.6 Capital Expenditure 20

7.7 Deposits 20

8. Market Value 21

9. Appendix 22

9.1 Location and Site Plan 22

9.2 Photographs 23

9.3 Market Commentary 24

9.4 Tenancy Schedule 25

9.5 Valuation Calculations 26

9.6 Standard Valuation Terms, Conditions and Assumptions 27

1. Executive Summary

1.1 Valuation Summary

Address (the Property)	Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Denmark
Cadastral identification no.	14f Husum, København
Size of site	9,857 m^2
Lettable area	4,705 m^2
Construction year	1966
Tenure	Freehold
Tenants	Single-let to Silvan A/S
Lease terms	Triple-net
Passing Rent	DKK 4,871,664 (DKK 1,035 m^2)
Market Rent	DKK 4,838,710 (DKK 1,028 m^2)
Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT)	9.38 years
Market Value	DKK 72,000,000 (DKK 15,303 m^2)
Net Operating Income (NOI)	DKK 4,847,306
Equivalent/Exit Yield	6.70%
Discount rate	8.70%
Inspection date	12 February 2026
Valuation date	13 February 2026

1.2 General Comments

This summary should be read in conjunction with the full report, the covering memorandum, and all appendices.

We have been advised that no material changes have occurred to the Property since our previous valuation.

2. Valuation Overview

Date of Report	13 February 2026
Addressee	Swiss Life REF Nordic 2024 AS C/O Swiss Life Asset Managers BM AS Haakon VIIs gate 1 0161, Oslo, Norway (the "Client")
Property	Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Denmark (the "Property")
Tenure	Freehold
Instruction	We have been instructed to value the freehold interest in the Property on the basis of Market Value as of the Valuation Date, in line with the Terms of Engagement (the "Agreement") agreed between Newsec Advisory A/S ("Newsec") and the Client on 12 February 2026.
Valuation Date	13 February 2026
Purpose	Inclusion in the Client's prospectus
Basis of Value	Market Value, as defined in the Red Book (RICS Valuation – Global Standards): "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's lengths transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion." It should be noted that this estimated amount specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and lease back arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale and any element of special value.
Market Value	**DKK 72,000,000 (SEVENTY TWO MILLION DANISH KRONER)**
Assumptions	The valuation is based on the following assumptions: – The Property's gross lettable area totals 4,705 m^2. – The Property is constructed and will be utilised in accordance with existing local and building regulations – All electrical installations are functional and meet the statutory requirements. – The Property has been constructed legally. – The Property does not have any hidden defects or deficiencies. – There are no unregistered interests to any third parties affecting the Property. – Any registered easements/declarations will not decrease the value of the Property. – The Property is insured on normal terms in a recognised insurance company at a normal insurance premium. – The tenant complies with all obligations under the lease agreements. – There are no conflicts between the tenant and the landlord. – The current rent and operating costs charged are in accordance with applicable legislation. – The landowner cannot be held liable for contamination caused by previous, present and future tenants in relation to environmental matters.

Special Assumptions	None.
Inspection	The Property was inspected internally (with limitations as set out below) and externally by Charles van den Berg from Newsec Advisory A/S on 12 February 2026. We were instructed to undertake an internal and external inspection, limited solely to the Property's public retail areas. Access was not provided to non-public staff areas, including offices, basement, and technical/service spaces. Accordingly, we recommend that further on-site investigations are carried out to confirm that no defects are present which could be value significant. For the purpose of the valuation, we assume the non-public staff areas present in above average state of repair having been well maintained with no defects. We reserve the right to amend our valuation if additional or contradictory information is subsequently provided.
Sources of Information	We have carried out our work based on information provided to us by the Client, which we have assumed to be correct and comprehensive. Information provided by Swiss Life: – Lease agreements with addendums – Vanpro ApS – Rent roll, dated 1 January 2026 – Technical due diligence report by SWECO, dated 11 July 2025 – Investment memorandum by Gottlieb Partners, undated – Purchase agreement, dated 12 June 2025, by Gottlieb+ Partners Information obtained by Newsec: – Danish Central Register of Buildings and Dwellings (BBR) – Land registry certificate – Soil pollution certificate – Local plan

Copenhagen, 13 February 2026

Yours faithfully,





Charles van den Berg
Associate Partner
MRICS, RICS Registered Valuer

t: +45 2778 9638
e: charles.vandenberg@newsec.dk

Philip Andersen
Partner, Head of Valuation
BSc Finance, Estate Agent, MDE, Diploma of Valuation, MBD

t: +45 8140 0702
e: Philip.andersen@newsec.dk

On behalf of:
Newsec Advisory A/S

3. General Assumptions

Valuation Terms and Assumptions	Our valuations are subject to our Standard Valuation Terms, Conditions and Assumptions, which are set out in Appendix 9.6. In the event that any of our assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed.
Status of the Valuer	Newsec confirms that the valuation has been undertaken by suitably qualified valuers who have the knowledge, skills, and understanding to undertake the valuation competently and will act as independent valuers, qualified for the valuation.
Conflicts of Interest	We confirm that Newsec Advisory A/S has not had previous involvement with the Property and, therefore, we do not consider that any conflict arises in undertaking this valuation assignment.
Compliance with Appraisal and Valuation Standards	We confirm that the valuation has been prepared in accordance with the appropriate sections of the Valuation Standards ("VS") contained in the RICS Valuation – Global Standards (the "Red Book Global"). This is an internationally accepted standard of valuation.
Confidentiality and Disclosure	The contents of this Valuation Report are confidential to the Client for the specific purpose to which they refer and are for their use as set forth above and can be relied on by them only. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of its contents. Notwithstanding anything to the contrary in this Letter, the Client is permitted to disclose our Report(s) in connection with the preparation or issuance of any prospectus, offering memorandum or similar disclosure document, provided that: – such disclosure is required by applicable law or regulation; – Newsec has given prior written approval to the form and context of the inclusion of the Report in such document; – Report is reproduced in full or, if excerpted, not in a manner that could be misleading; – the disclosure includes a clear statement that the Report was prepared solely for the Client for the specific purpose stated therein, and that the Valuer accepts no responsibility to any third party for the contents of the Report; and – the Client indemnifies Newsec against any claims arising from third parties in connection with their reliance on the Report as disclosed in such prospectus or offering document. For the avoidance of doubt, any disclosure pursuant to the third bullet point above does not create any duty of care, liability or responsibility on the part of the Valuer to any third party whatsoever. The Report remains prepared solely for the Client for the Purpose set out in the Agreement. The Client shall ensure that any prospectus or offering document containing or referring to the Report includes appropriate and prominent disclaimers to this effect, in a form approved by Newsec.

Liability

In connection with this valuation assignment, the maximum aggregate amount of damages payable by Newsec for proven loss arising from an error in the Valuation Report under the Agreement is in any case limited to the fee received (base net fee to Newsec) from the Client.

Any dispute, controversy or claim arising out of or in connection with the Agreement, shall be governed by the Danish law and settled by arbitration administered by the Danish courts.

4. The Property

4.1 Location

The Property is situated in Vanløse, a district of Copenhagen Municipality, approximately 7.4 kilometres northwest of the city centre. It is positioned in a small commercial area embedded within a residential neighbourhood. Neighbouring tenants include Q8, Cykelexperten, a Chinese restaurant.

The area benefits from strong public transportation links. Islev Station, located just 175 metres from the site, provides direct links to Vanløse Metro Station, Copenhagen Central Station, and the wider regional rail network. The location is further supported by well-established pedestrian pathways, frequent bus services, and dedicated cycling infrastructure. In terms of road access, the site is conveniently connected to major thoroughfares, including the O3 ring road and the E47 motorway, enabling efficient travel around Copenhagen, to the rest of Zealand, and across the Øresund Bridge to Sweden.

The Property occupies a single, rectangular plot of land, with a single entrance from Slotsherrensvej along the northern boundary.

A location plan and ariel photograph are provided in Appendix A.

4.2 Description

The Property was built in 1966. It consists of a retail warehouse with ancillary offices and external storage land. To the rear, there is an open, unheated shed used for storage as well as a roof terrace with direct access from the staff offices. There are approximately 50 car parking spaces at terrain level in the forecourt.

Externally, the building presents in an above average state of repair. It is constructed of a concrete ground floor slab, metal and concrete frame, external concrete and brick elevations clad with corrugated metal sheeting, and a flat roof with skylights. The main entrance features a glass façade.

Internally, the building presents in an above average state of repair having been well maintained. The retail space is situated over ground floor. It consists of a solid floor, painted/plastered walls, ceiling mounted heater units, exposed ceiling with suspended fluorescent strip lighting, and skylights. Furthermore, we understand there to be offices, changing facilities and technical rooms but we were unable to gain access to these areas.

The external storage land is situated to the rear of the building and comprises reinforced concrete slabs with outdoor storage sheds, scaffolding and perimeter wooden and metal fencing with two access gates.

The Property has a total site area of 9,857 m^2 and Energy Performance Certificate rating of C.

We were instructed to undertake an internal and external inspection, limited solely to the Property's public retail areas. Access was not provided to non-public staff areas, including offices, basement, and technical/service spaces. Accordingly, we recommend that further on-site investigations are carried out to confirm that no defects are present which could be value significant. For the purpose of the valuation, we assume the non-public staff areas present in above average state of repair having been well maintained with no defects. We reserve the right to amend our valuation if additional or contradictory information is subsequently provided.

Photographs are included in Appendix 9.2.

4.3 Floor Areas

The Property has not been independently measurement. We have therefore relied on the floor areas as specified in the rent roll provided by Swiss Life dated 1 January 2026. The gross lettable area (GLA) is reported to be 4,705 m^2, comprising the following components:

Use	GLA (m^2)
Retail/Office	3,791
Basement*	914
Total	**4,705**

Source: Rent roll by Swiss Life dated 1 January 2026, and BBR

* The rent roll and lease agreement does not provide a detailed breakdown of floor areas by use type. Accordingly, the BBR information has been incorporated, particularly in relation to the basement floor area.

Under Danish legislation, only a licensed Land Surveyor is authorised to conduct official measurements of a building's floor area. Discrepancies between the actual and recorded floor area may arise, for example, due to delays in registering extensions or modifications, and a certain margin of variance is generally considered acceptable. It is the duty of the property owner to report these measurements, as well as any subsequent modifications, to the land registry. As property-related records in Denmark are maintained through the national Building and Housing Register (BBR), owners bear the responsibility of ensuring the accuracy and completeness of the information provided. Any inconsistencies or inaccuracies may give rise to legal liabilities.

We have not undertaken an independent measurement of the Property and have relied on the floor area information provided. As part of our review, we conducted a reasonableness check by comparing the reported figures with those recorded in the BBR. According to the BBR, the total floor area is 4,705 m^2, which results in no deviation from the information provided.

Based on this comparison, we consider the adopted floor areas to be reasonable.

4.4 Lease Terms

The Property is single-let to Silvan A/S, on a triple-net lease agreement. The passing rent is DKK 4,871,664 per annum, as at the Valuation Date. The Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) is 9.38 years.

A lease extract containing salient information is as follows:

Property address	Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Denmark
Tenant	Silvan A/S
Landlord	K/S Slotsherrensvej
Usage	Builder's merchant / DIY centre including storage and offices and parcel shop. The premises may be used on an ancillary basis for the sale of other retail-related products in connection with the DIY centre, provided the DIY centre remains the main activity from the premises (occupying more than 50% of the floor area)
Floor area	Not stated. Rather reference made to the BBR which states a total floor area of 4,705 m^2.
Parking	-
Lease	
Lease type	Triple-net
Lease start	1 January 2023
Lease break	-
Lease expiry	Landlord and tenant non-termination period until 1 January 2035 plus notice period
Notice period	6 months

Rent	
Base rent	DKK 4,523,824.56 excl. VAT
Indexation type	Danish NPI with min. 2.5% and max. 4.5% (Oct-to-Oct)
Indexation month	1 January 2024
Market rent regulation	Yes, after expiry of the non-termination period
Guarantor, cash deposit and prepaid rent	Bank guarantee equating to 7 months' rent including VAT
OPEX	
Heating, water, electricity	Tenant
Common charges	Tenant
Maintenance	Triple net lease - whereby the landlord is responsible for the foundation, building envelope (with the exception of interior side doors and windows), as well as green areas, but paid for by the tenant in the operating accounts.
Other	
Alterations and Improvements	-
Subletting	No, the tenant is not entitled to sublease
Assignment	No, the tenant is not entitled to assign
Insurance	Landlord responsibility
VAT	Yes, voluntarily registered
Other	-

4.5 Planning – Municipal, Regional and Zone Status

The Property is not subject to a Local Plan but instead governed by the Copenhagen Municipality Plan 2024.

We have summarised the salient information related to the Property in the Copenhagen Municipality Plan 2024 as follows:

- Situated in a city zone
- The framework established for speciality stores is as follows for Skotsherrensvej, Vanløse:
  - Maximum gross floor area for retail purposes of 6,000 m^2.
  - Of which new frame for retail purposes equates to 100 m^2.
  - Maximum size with particularly space consuming goods is 5,000 m^2.
  - Planning and permits for new stores will therefore be based on the new framework for retail purposes and any new space as a result of the closure of stores in the areas.
- Municipal Plan 2024 updates the framework for retail development to reflect recent and future urban growth. The total maximum retail area is set at 1.47 million m^2, with 418,000 m^2 allocated for new retail. Compared to Municipal Plan 2019, the overall retail area is reduced by 90,600 m^2 (6%). For Slotsherrensvej, the retail area is reduced by 4,000 m^2.
- Retail space is reduced in some districts and increased in others, with minor adjustments elsewhere. The area designated for space-demanding goods is reduced by 27,500 m^2 (15%) due to new local planning restrictions. The maximum potential increase in retail area under the new plan is 152,000 m^2.

Furthermore, it should be noted that the neighbouring commercial properties fall under Local Plan 637 Slotherrensvej Vest and Municipal Plan Addendum No. 25 were adopted by the City of

Copenhagen on 19 September 2024 and officially announced on 27 September 2024. The plan concerns the redevelopment of the area at Slotsherrensvej 101–113 in Vanløse. The purpose is to transform an outdated industrial area into a mixed urban neighborhood with:

- A new care centre (nursing home) including a health facility at Slotsherrensvej 111
- Conversion of several existing industrial buildings into housing
- Construction of new residential buildings, including youth housing above a supermarket
- Establishment of a new 1,200 m^2 grocery store to serve local daily needs

Based on our investigations, we have assumed that the Property is consistent with the planning parameters. However, we recommend conducting further investigations to verify and substantiate this assumption. This opinion is provided on the basis of information currently available, and we reserve the right to amend our valuation if additional or contradictory information is subsequently provided.

5. Legal and Property Tax

5.1 Land Registry

We have obtained an extract from the Danish Land Registry (Tingbogsattest) dated 11 February 2026 relating to title no. 0014f, Husum, Copenhagen, comprising a site area of 9,857 m^2.

We have summarised the registered easements as follows:

- 1946-03-01: Document relating to sheds etc. common firewall/gable end etc.
- 1957-06-21: Document relating to building permit and conditions etc.
- 1962-04-27: Document relating to transformer station/plant etc.
- 1966-10-20: Document relating to road etc. Contains financial obligations.
- 1967-01-04: Document relating to supply/drainage pipes etc.
- 1967-06-09: Document relating to water supply etc.
- 1995-01-23: Document relating to district heating / plants etc.
- 1999-10-21: Document relating to building, use, etc.
- 2006-07-05: Document relating to lease agreement with Danske Trælast A/S
- 2012-06-06: Document relating to undefined category and Copenhagen Municipality

The Property is subject to several registered easements and restrictions. Based on the available summaries, we found no burdensome or unusual obligations and have valued the Property accordingly. However, we reserve the right to amend our valuation if additional or contradictory information is subsequently provided and recommend that legal due diligence is undertaken prior to any acquisition.

5.2 Property Valuation

We have sourced the current valuation, dated 2020, from the Public Information Server (OIS), which is summarised below:

Property valuation	DKK
Property	40,500,000
Ground	10,349,900

Source: OIS

Furthermore, we have sourced the preliminary property valuation from Danish Valuation Agency (Vurderingsstyrelsen), with a reference date of 2023, which is summarised below:

Property valuation	DKK
Slotsherrensvej 123	56,441,000

Source: Vurderingsportalen

This is the preliminary 2023 valuation on which the property taxes for 2024 and 2025 are calculated. The Vurderingsportalen state these values are not legally binding. However, we recommend further investigations are undertaken with Vurderingsstyrelsen.

5.3 Property Tax

We have sourced the current property tax assessment, dated 2026, from the OIS, which is summarised below:

Property tax	DKK
Ground (Grundskyld)	217,386.48
Coverage (Dækningsafgift)	0
Total	**217,386.48**

Source: OIS

5.4 Services

We understand that the Property is connected to mains water, electricity, and drainage, and that it is accessible via public roads.

5.5 Fire Regulations

We have not been provided with a fire certificate; however, we assume that all applicable fire safety requirements have been satisfied.

5.6 Insurance

We assume that the Property is fully insured on standard terms and that all premiums have been paid in accordance with the contract.

5.7 Technical

We have had sight of a Technical Due Diligence (TDD) report, dated 11 July 2025, by SWECO. A summary of risk assessment is as follows:

- **Fences, gates, and retaining walls**: They recommend the damaged gate be repaired as soon as possible. Timeline 0-1 years. Cost estimate: DKK 50,000.

- **Roof**: They recommend flashings at the parapet facing the material yard should be inspected and repaired where damaged. Timeline 0-1 years. Cost estimate DKK 75,000

- **External stairs and ramps etc.**: They recommend the spiral staircase must be securely fastened to the outer wall to ensure the necessary stability. The seller should provide documentation for the current staircase solution, as there is no approval available in the data room. Timeline: 1-3 years. Cost estimate DKK 150,000.

The TDD report's total Capital Expenditure (CAPEX) is DKK 275,000. For the purpose of the valuation, we have assumed these costs are fully recoverable from the tenant through external maintenance under the triple-net lease terms and, therefore, not applied a CAPEX allowance as at the Valuation Date. However, we reserve the right to revise our valuation should further or conflicting information be provided.

5.8 Environmental

In Denmark, contaminated sites are regulated under the Soil Contamination Act (jordforureningsloven) and the Environmental Protection Act (miljøbeskyttelsesloven), operating on a "polluter pays" principle. Environmental authorities may require responsible parties to investigate and, for contamination after 1 January 2001, remediate affected sites.

Sites are classified by knowledge level: Level 1 indicates factual knowledge of potentially contaminating activities, while Level 2 is based on evidence confirming contamination that may pose a risk to health or the environment. Liability typically rests with the polluter, and new purchasers are generally regarded as "innocent landowners." Developers removing contaminated soil must ensure it does not harm groundwater, human health, or the environment.

Urban areas are usually considered lightly contaminated, although municipalities can exempt regions known to have more significant contamination

We have sourced a copy of the Property's soil pollution certificate (jordforureningsattest) from Danmarks Miljøportal, dated 11 February 2026, which states that the Property is mapped at knowledge level 1 as contaminated according to the Soil Pollution Act. The cadastre is covered by an area classification. There are no ongoing orders. The movement of soil must be reported to the Municipality.



Source: Danmarks Miljøportal

Furthermore, we have had sight of an Environmental Due Diligence (EDD) report, dated 11 July 2025, by SWECO. A summary of the conclusions is as follows:

- Long site history and older buildings mean possible soil and material contamination; only minor oil contamination is currently known.
- Soil removal requires authority approval and often testing.
- Buildings may contain asbestos, PCB, or heavy metals, which must be identified before redevelopment.
- No significant environmental issues are expected to affect current or future use.

Based on our review of the soil contamination certificate and EDD report, we have identified no environmental issues or liabilities associated with the Property in its current use. However, we reserve the right to revise our valuation should further or conflicting information be provided.

6. Market Overview

6.1 Market Rent Evidence

The following comparable rental evidence for retail warehouse properties in the Capital Region of Denmark and nationwide have been identified and summarised as follows:

Date	Address	Postcode	City	GLA (m2)	Site Area (m2)	Lease type	Rent (DKK/pa)	Price (DKK GLA / psm)	Price (DKK Site / psm)	Tenant	Comment
Asking	Tilst Søndervej 3	8381	Tilst	11,265	18,825	Net	10,032,500	891	533	-	Built 1997. Retail warehouse with ancillary offices and basement space. 120 car parking spaces. EPC B. Good condition. Asking rents retail at 1,150 psm, office at DKK 650 psm and basement at DKK 500 psm.
Asking	Egtved Alle 3A	6000	Kolding	2,466	-	Net	2,466,000	1,000	-	-	Built 1990. Retail warehouse with ancillary offices. Car parking. Average condition. EPC D. Previously occupied by Elgiganten.
Asking	Tagtækkervej 4	5230	Odense	4,686	7,979	Net	4,418,004	943	554	-	Built 2008. Retail warehouse with ancillary offices. Car parking. Above average condition. Sales area 3,529 sqm and storage at 1,157 sqm. EPC F. OPEX DKK 117 psm.
Asking	Gammel Holstedvej 1A	4700	Næstved	2,025	-	Net	2,015,270	995	-	-	Built 2000 / 2012. Retail warehouse with ancillary offices. Goods yard of 300 sq m. 180 car parking spaces. Retail 2,025 sq m, warehouse 300 sq m. waste yard 50 sq m. Clear height 5.3 metres. Previously occupied by Harald Nyborg.
Asking	Frederiksværkvej 20 C+D	3600	Frederikssund	2,970	-	Net	3,510,470	1,182	-	-	Built 1967/1990. Retail boxes. Take over as white box. Car parking 2000 spaces. EPC C. OPEX DKK 51 psm.
Asking	Sigrunsvej 18	3400	Hillerød	2,000	-	Net	2,400,000	1,200	-	-	Project. Retail warehouse / box. Car parking.
2025 Q3	Ringvej 1B	7700	Thisted	3,020	-	Net	1,600,000	530	-	N/A	Built 1968. Retail warehouse. EPC C. Lease terms confidential.
2024 Q4	Gørtlervej 13	5230	Odense	3,421	-	Net	5,730,175	1,675	-	T-hansen Gruppen	Built 1976-2000. Retail box park. EPC NA. Lease terms confidential.
2024 Q1	Grønlandsvej 6	8700	Horsens	1,921	4,220	Net	2,497,300	1,300	592	N/A	Built 2007. Retail warehouse. EPC D. Lease terms confidential.
2024 Q1	Vejlevej 166	6000	Kolding	1,500	-	Net	1,300,000	867	-	My Home	Built 2006. Retail warehouse. EPC B. Part of multi-let property. Lease terms confidential.
2023 Q1	Slotsherrensvej 123	2720	Vanløse	4,705	9,857	Net	4,523,825	961	459	Silvan	Subject property.
2022 Q4	Østre Gjesingvej 9 B-C	6715	Esbjerg N	1,895	15,032	Net	1,326,500	700	88	Cal Ras	Built 2007. Retail warehouse. EPC C. Multi-let. Lease terms confidential.
2021 Q4	Skånevej 5	6230	Rødekro	2,000	14,298	Net	798,875	399	56	Stark	Built 1980-2023. Retail warehouse with ancillary offices and industrial storage land. EPC C.
2021 Q3	Skovgårdsvej 23	3200	Helsinge	2,350	-	Net	1,673,250	712	-	Anticimex Innovation Centre	Built 1985-2019. Retail warehouse. EPC A2010. Multi-let. Lease terms confidential.
2020 Q3	H. C. Ørsteds Vej 3A	9900	Frederikshavn	2,023	-	Net	1,100,512	544	-	Maxi Zoo Frederikshavn	Built 2007-2008. Retail warehouse. EPC A2010. Multi-let. Lease terms confidential.
2019 Q4	Skovvangen 59	6000	Kolding	2,392	-	Net	2,870,400	1,200	-	N/A	Built 2007. Retail box park. EPC C. Multi-let. Lease terms confidential.
2019 Q1	Mønten 4	6000	Kolding	4,857	14,229	Net	1,663,199	342	117	Billigblomst	Built 1972. Retail warehouse with industrial outdoor storage land. EPC G. Lease terms confidential.

Source: Newsec Research, Resights, Ejendomstorvet

Based on our review of the comparable evidence above, the following lettings have been identified as the best comparables for the Property:

- **Tilst Søndervej 3, 8381 Tilst**: The property was built in 1997. It comprises a purpose-built retail warehouse building. It is located in Tilst, a suburb of Aarhus. The condition is good. Previous tenant was ILVA. EPC B. Currently 11,265 m^2 of retail, office and basement space is available to let at an asking net rent of DKK 891 per m2 on GLA. The asking rent breaks down to retail at DKK 1,150 per m^2, office at DKK 650 per m^2 and basement at DKK 500 per m^2. We are of the opinion that the Property's would achieve a slightly higher net rent after adjusting for floor area (quantum) and location.

- **Gørtlervej 13, 5230 Odense**: The property was built in 1976-200. It comprises a purpose-built retail warehouse building. It is located in Odense and has good visibility due to its proximity to the Rosengårdcentret. We estimate the condition to be above average. EPC not available. In Q4 2024, T-hansen Gruppen leased 3,421 m^2 of retail space on confidential lease terms at a net rent of DKK 1,675 per m^2. A rent-free period has not been disclosed. We are of the opinion that the Property's would achieve a lower net rent after adjusting for non-retail areas (e.g. office, basement, and covered unheated areas) as well as its micro-location (e.g. visibility, footfall and traffic density).

Furthermore, we have taken into consideration the Property's letting in Q1 2023, and after adjusting with NPI to the Valuation Date, the resulting net rent corresponds to approximately DKK 1,000 per m^2.

6.2 Opinion of Market Rent

We are of the opinion that the Property's total market rent is DKK 4,838,710 per annum, equating to DKK 1,028 per m^2 per annum.

The total market rent is based on the following unit rental rates:

Use	Market Rent per m^2
Retail/Office	DKK 1,200
Basement*	DKK 240
Open Storage Shed **	DKK 300
External Storage Land***	DKK 250

** 20% of the Retail/Office market rent has been applied.*

*** 25% of the Retail/Office market rent has been applied, resulting in a slight premium compared to External Storage Land. The Open Storage Shed area is estimated at 424 m^2, based on measurements taken from Google Maps.*

**** Applied to an estimated usable area of 1,807 m^2, measured using Google Maps.*

Further commentary on the market is included in Appendix 9.4.

6.3 Yield Evidence

The following comparable yield evidence for retail warehouse properties in the Capital Region of Denmark and nationwide have been identified and summarised as follows:

Date	Address	Postcode	City	GLA (sqm)	Site Area (m2)	WAULT (yrs)	Price (DKK)	Price (DKK GLA /psm)	Price (DKK Site /psm)	NIY	Comment
2026 Q1	Slotsherrensvej 123	2720	Vanløse	4,705	9,857	9.50	72,000,000	15,303	7,304	Conf.	Subject Property. Buyer: Vanpro ApS
2025 Q4	Stark Portfolio	-	Various	60,000	205,500	c. 15	280,000,000	4,667	1,363	Conf.	Built 1965-2025. Portoflio of 10 properties comprising retail, warehouse, office and industrial out door storage land. Locations: Næstved, Ringsted, Silkeborg, Middelfart, Rødekro, Brande, Rønne, Odder, Rønde and Dronninglund. Single-let to Stark Danmark A/S. The largest single investment is Stark's new distribution center in Næstved of 9,866 m², which opened in January 2025 with DGNB Gold certification and energy label A2015. The portfolio also includes one undeveloped plot of 4,309 m² in Rønde. Sale and leaseback. Buyer: Sagax
2025 Q2	Rødegårdsvej 184	5230	Odense	4,331	11,584	Conf.	47,000,000	10,852	4,057	5.89%	Built 2012. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Off-market. Buyer: Ejendomsselskabet Rødegårdsvej ApS
2023 Q2	Sigrunsvej 39	3400	Hillerød	4,555	15,268	Conf.	55,000,000	12,075	3,602	N/A	Built 2022. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Billigblomst on confidential lease terms. Buyer: K/S Sigrunsvej, Hillerød
2022 Q4	Blomstervej 2B	8381	Tilst	4,437	5,946	Conf.	78,500,000	17,692	13,202	N/A	Built 2014. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Jem & Fix on confidential lease terms. Buyer: K/S Aarhus, Viborgvej-Blomstervej
2022 Q3	Kirstinehøj 31A-D	2770	Kastrup	4,153	10,000	Conf.	56,308,676	13,559	5,631	6.00%	Built 2004. Retail box with ancillary offices and industrial outdoor storage. Muilt-let to Jem & Fix, SENG, Jyske on confidential lease terms. Buyer: JT RossProperty Group
2022 Q3	Frederikshavnsvej 290	9800	Hjørring	11,205	23,530	Conf.	119,500,000	10,665	5,079	Conf.	Built 2008. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Bauhaus on confidential lease terms. WAULT medium length. Buyer: Hjoerring Retail ApS
2022 Q2	C.F. Richs Vej 115	2000	Frederiksberg	9,788	16,568	Conf.	122,363,000	12,501	7,386	Conf.	Built 1985-1987. Retail warehouse with office and industrial outdoor storage. Single let to Stark on confidential lease terms. Buyer: C. F. Richs Vej 115 ApS
2022 Q2	Fragtvej 7-9	2450	Copenhagen SV	12,344	36,156	Conf.	110,593,000	8,959	3,059	Conf.	Built 1965 and 2008. Retail warehouse with ancillary office and industrial outdoor storage. Single let to Stark on confidential lease terms. Buyer:
2022 Q1	Tulipvej 2	7100	Vejle Øst	3,486	15,630	Conf.	9,350,000	2,682	598	N/A	Built 2000. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Davidsen on confidential lease terms. Buyer: Davidsen
2022 Q1	Bredhøjvej 34	8600	Silkeborg	3,646	18,583	Conf.	17,100,000	4,690	920	7.99%	Built 1959. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Multi let to Silvan, Fri Bikeshop, a restaurant, furniture store and bowling alley tenants on confidential lease terms. Buyer: Bjarne Anton Fuks
2021 Q4	Stiftsvej 41A	7120	Vejle Øst	3,600	14,040	Conf.	6,250,000	1,736	445	N/A	Built 2022. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Byggmax on confidential lease terms. Buyer: Stiftsvej ApS
2021 Q2	Gladsaxe Møllevej 25	2860	Søborg	5,772	12,920	Conf.	63,000,000	10,915	4,876	N/A	Built 1955. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: Oskar Group
2021 Q1	Håndværkervej 21	9000	Aalborg	6,176	17,866	Conf.	37,500,000	6,072	2,099	7.29%	Built 1971. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: Thyborøn Invest
2021 Q1	Blomstervej 2B	8381	Tilst	3,544	5,946	Conf.	27,000,000	7,619	4,541	8.35%	Built 2014. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Jem & Fix on confidential lease terms. Buyer: Aaskov
2020 Q4	Industrivej 26	4000	Roskilde	4,459	13,808	Conf.	26,000,000	5,831	1,883	7.99%	Built 1961. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: Andersen
2020 Q4	Erantisvej 42	4700	Næstved	4,071	13,581	Conf.	13,000,000	3,193	957	12.47%	Built 1993. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: Erantisvej 42,
2019 Q4	Rosbjergvej 25	8220	Brabrand	28,140	60,000	c. 15	158,000,000	5,615	2,633	5.85%	Built 2017. Retail warehouse with ancillary office and industrial outdoor storage. Single let to Stark on confidential lease terms. Buyer: W.P. Carey
2019 Q3	Tempovej 3-5	2750	Ballerup	3,806	6,118	Conf.	25,500,000	6,700	4,168	9.03%	Built 1970. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: Andersen
2019 Q3	Gammelgårdsvej 93	3520	Farum	2,665	12,370	Conf.	28,000,000	10,507	2,264	7.35%	Built 2016. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Silvan on confidential lease terms. Buyer: N/A
2018 Q2	Frederikshavnsvej 290	9800	Hjørring	11,205	23,530	Conf.	83,000,000	7,407	3,527	7.83%	Built 2008. Retail warehouse with ancillary offices and industrial outdoor storage. Single let to Bauhaus on confidential lease terms. WAULT medium length. Buyer: Topdanmark Ejendom A/S
Total/Average				**196,088**	**548,801**		**1,434,964,676**	**7,318**	**2,615**	**7.82%**	

Source: Newsec Research, Resights, Ejendomstorvet

The above transactions represent the best comparable evidence for the Property. Accordingly, the following have been identified as the most relevant comparable transactions for benchmarking purposes:

- **Stark Portfolio:** The portfolio contains buildings built between 1965-2025. It comprises a purpose-built retail warehouse buildings with ancillary offices and industrial outdoor storage land. It is located in nationwide in towns including Næstved, Ringsted, Silkeborg, Middelfart, Rødekro, Brande, Rønne, Odder, Rønde and Dronninglund. We estimate the condition to be above average. Total floor area is 60,000 m^2 and total site area is 205,500 m2, representing a site coverage of approx. 29%. The newest property in Næstved is DGNB Gold. It is single-let to Stark on confidential lease terms. However, we understand the WAULT to be approx. 15 years. The tenant covenant is considered good. In Q4 2025, Sagax AB acquired the portfolio as a sale and leaseback for DKK 280,000,000, equating to DKK 4,667 per m^2 of GLA and DKK 1,363 per m^2 of site area. The net initial

yield is confidential. We are of the opinion that the Property would achieve a higher capital value per sq m after adjusting for floor area (quantum), site coverage, and location.

- **Rødegårdsvej 184, 5230 Odense**: The property was built in 2012. It comprises a purpose-built retail warehouse building. It is located in Odense and has good visibility due to its proximity to the Rosengårdcentret. An area with high visibility, footfall and traffic density in Odense and Fyn. We estimate the condition to be good. Total floor area is 4,331 m^2 and total site area is 11,584 m2, representing a site coverage of approx. 37.39%. It is single-let to Silvan on confidential lease terms. However, we understand the tenant has been registered in the property since January 2022. We have assumed a long WAULT. The tenant covenant is considered good. The sale-side agent, Colliers, states that they expect rental growth in the micro-location, and therefore it would be prudent to assume some under-renting in the pricing. In Q2 2025, Ejendomsselskabet Rødegårdsvej ApS acquired the property for DKK 47,000,000, equating to DKK 10,852 per m^2 of GLA and DKK 4,057 per m^2 of site area. The net initial yield is 5.89%. We are of the opinion that the Property would achieve a softer net initial yield and higher capital value per sq m after adjusting for age, condition, non-retail areas (e.g. office, basement, and covered unheated areas) as well as its micro-location (e.g. visibility, footfall and traffic density), site coverage and WAULT.

Furthermore, we have had sight of the Property's purchase agreement, dated 12 June 2025, by Gottlieb+ Partners, which states a purchase price of DKK 72 million.

6.4 Opinion of Yield

In determining our opinion of yield, we have assessed the transactional comparable evidence alongside current market conditions and made appropriate adjustments to reflect the specific characteristics of the Property. Consequently, we have applied a capitalisation rate of 6.70%, equating to a capital value of DKK 15,303 per m^2 of GLA and DKK 7,304 per m2 of site area, after adjusting for the Property's age, condition, specification, tenant covenant, WAULT, coverage ratio, and location.

Further commentary on the market is included in Appendix 9.4.

7. Valuation Overview

7.1 Valuation Methodology

Our valuation has been prepared using a Discounted Cash Flow (DCF) approach, which models both current and projected future cash flows and associated costs. This investment-focused method calculates the net present value of anticipated income and expenditure as at the valuation date, applying an appropriate discount rate. At the conclusion of the cash flow period, the property is capitalised in perpetuity—deferred to the end of the projection—using an exit yield that reflects the prevailing market and property-specific considerations at that time.

7.2 Income and Reversion

The Property's current passing rent amounts to DKK 4,871,664 per annum, compared with a market rent of DKK 4,838,710 per annum, representing a variance, or over-rent, of 0.68%.

Under Danish lease legislation, market rent adjustments are generally not enforceable unless the deviation exceeds 10–15%. Accordingly, for the purposes of this valuation, a market rent adjustment has not been applied.

7.3 Operating Expenditure

The leases are on a triple-net basis, whereby operating expenditures (OPEX) are recoverable, with the exception of administration costs, which remain the responsibility of the landlord. We have applied our own market assumptions to the non-recoverable costs, deducting DKK 24,358 (0.50% of current rent) for administration.

Based on these assumptions, the Net Operating Income (NOI) in year 1 is DKK 4,847,304, as at the Valuation Date.

7.4 Tenant Covenant Strength

A comprehensive financial analysis of the tenant has not been conducted in the preparation of this report. Nevertheless, we consider that, from an investment market perspective, the main tenant would be regarded as providing good security.

7.5 Vacancy and Re-letting Risk

The Property was built in 1966. It consists of a retail warehouse with ancillary offices and external storage land. It is located within Vanløse, a district of Copenhagen Municipality. It is positioned in a small commercial area embedded within a residential neighbourhood. Should the Property become vacant, a void period of 12–15 months is considered appropriate.

7.6 Capital Expenditure

We have not been provided with a CAPEX budget. According to the TDD report, total CAPEX is DKK 275,000. For the purpose of the valuation, we have assumed these costs are fully recoverable from the tenant through external maintenance under the triple-net lease terms and, therefore, not applied a CAPEX allowance as at the Valuation Date

7.7 Deposits

The tenant, Silvan, has provided a bank guarantee equating to 7 months' rent including VAT.

8. Market Value

We are of the opinion that the Market Value of the Property, as at 13 February 2026, is:

DKK 72,000,000 (SEVENTY TWO MILLION DANISH KRONER)

This equates to DKK 15,303 per m^2 based on a total gross lettable area of 4,705 m^2.

- Net Initial Yield*: 6.70%
- Equivalent/Exit yield: 6.70%
- Discount rate: 8.70%

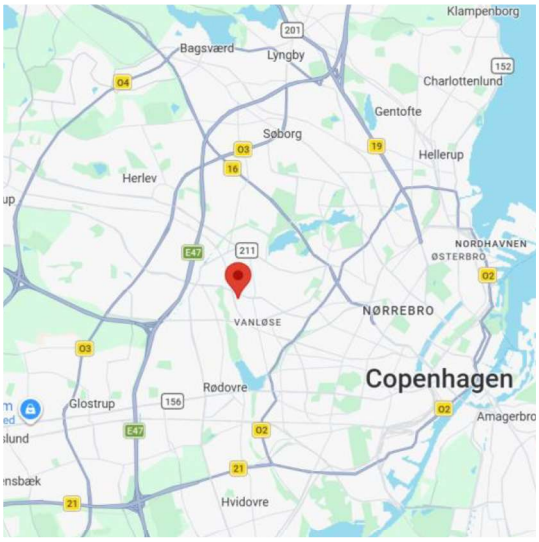
* Based on NOI as at the Valuation Date

The valuation calculations are included within Appendix 9.6.

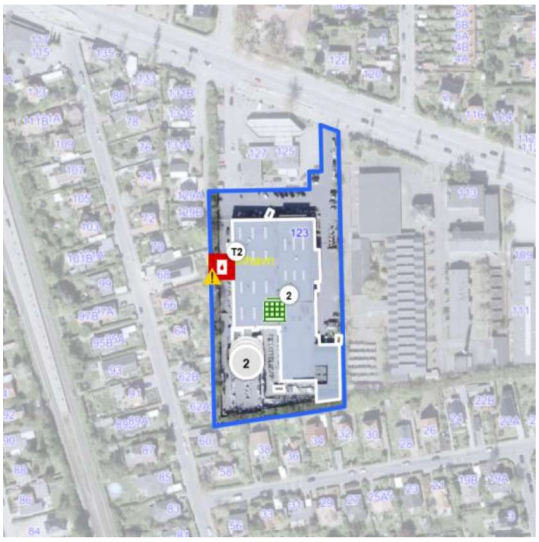
9. Appendix

9.1 Location and Site Plan

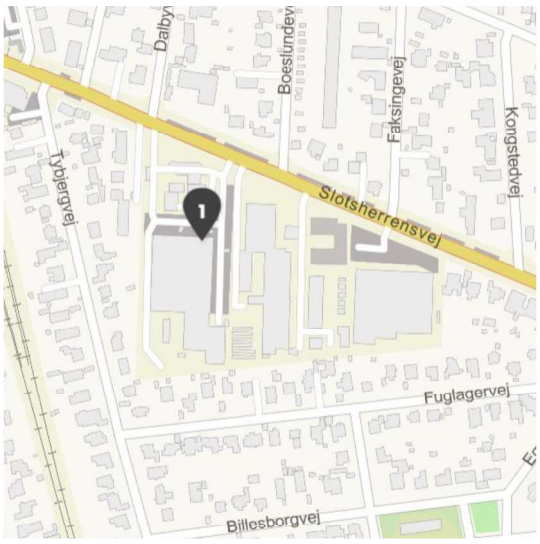
Macro



Micro



Site



9.2 Photographs

External







Internal







9.3 Market Commentary

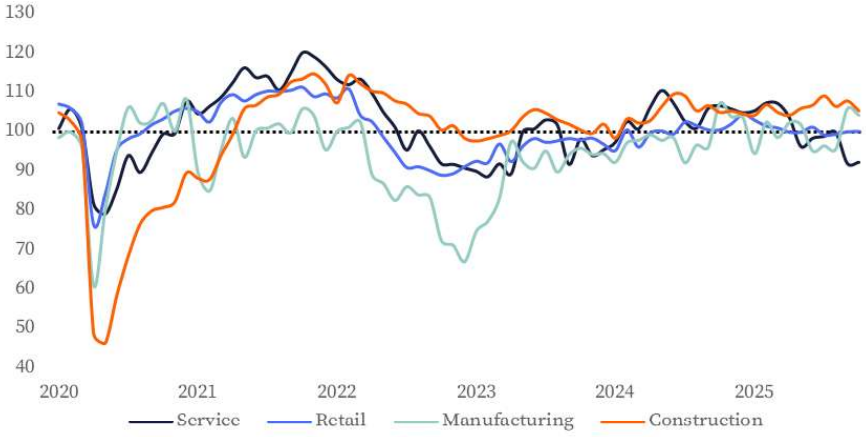
Danish economy

Economic growth – In 2024, GDP increased by 3.5%. The high growth was mainly driven by growth in the industrial sector, especially in the pharmaceutical industry. Excluding the pharmaceutical industry, GDP growth would have been only half of what it was.

Denmark also performs well on other macroeconomic indicators such as inflation, employment, public finances and foreign trade.

However, the unpredictable US economic policy entails major risks for the financial markets and world trade, and the outlook for global economic growth is characterised by unprecedented uncertainty. At the beginning of the year, business confidence was generally positive, especially in manufacturing and services, but in April the economic indicator fell. The trend was particularly evident in manufacturing as a result of higher US tariffs. Expectations in manufacturing have not recovered and reached an even more negative level at the start of Q4. On the other hand, there has been growing optimism in construction, retail trade and services.

Economic indicators 2020-2025



Source: Statistics Denmark.

Expectations for growth – The high economic growth is expected to continue in 2025, fuelled by broad-based growth in private consumption, public consumption and investments. The prospect of the boom continuing means that further increases in employment and continued low unemployment are expected. Inflation is forecast to remain below 2%. However, the unstable global climate implies that the positive forecast for Danish economy is subject to significant risks.

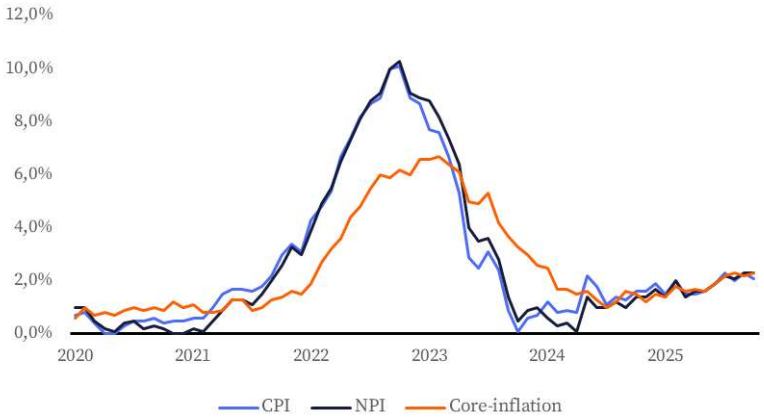
Key figures for Danish economy 2023-2026

	2023	2024	2025F	2026F
Economic growth (GDP growth)	0.6%	3.5%	1.8%	2.3%
Employment (1,000 people)	3,196	3,217	3,255	3,263
Unemployment (% of labour force)	2.8%	2.9%	2.9%	3.0%
Private consumption	-2.5%	1.1%	2.2%	2.4%
Inflation	3.3%	1.4%	1.9%	1.2%

Source: Statistics Denmark, Danske Bank.

Inflation – With an inflation of 1.4% in 2024, price developments in Denmark were lower than in the rest of Europe. However, inflation has been rising since June 2025, and in Q3 consumer price inflation exceeded 2%. Core inflation stood at 2.2-2.3% in the same period. Inflation is expected to rise to just under 2% for the full year 2025 before falling again to just over 1% in 2026.

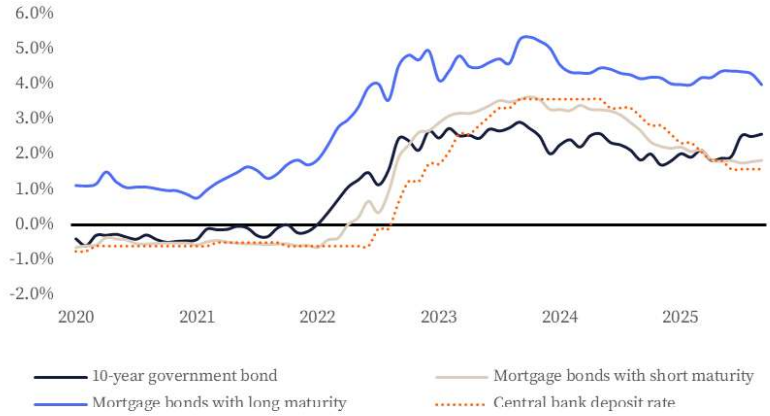
Inflation in Denmark 2020-2025



Source: Statistics Denmark.

Interest rates – The ECB has cut interest rates four times since the beginning of 2025, and the Danish Central Bank has followed with similar cuts totalling 1.0 percentage points – most recently by 0.25 percentage points in June. The market does not expect monetary policy interest rates to be lowered further in 2025. Short-term market interest rates fell in Q1 but stabilised in Q2 and Q3. Long-term mortgage rates, which rose in Q2, also stabilised in Q3. However, the 10-year government bond yield continued to rise in Q3. Looking ahead, market expectations indicate slightly higher interest rates.

Danish interest rates 2020-2025



Source: Statistics Denmark, Finance Denmark.

Interest rate forecast

	Most recent	+3 mths.	+6 mths.	+12 mths.
Danish Central Bank policy rate*	1.60%	1.60%	1.60%	1.60%
3-month CIBOR	1.98%	2.04%	2.04%	2.04%
5-year swap	2.43%	2.45%	2.50%	2.55%
10-year Danish government bond	2.47%	2.55%	2.60%	2.70%

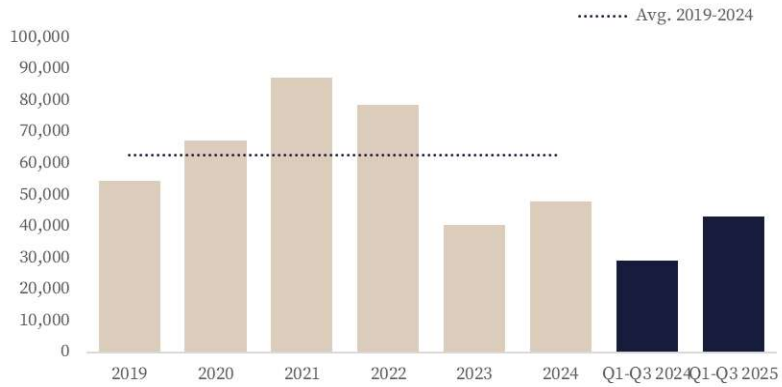
Source: Danske Bank.

* The Danish Central Bank's certificates of deposit rate (CD)

Property investments

Transaction value – In 2024, total property transactions amounted to DKK 48.2 billion, which was a 19% increase compared to 2023, but below the average of the period 2019-2024. So far in 2025 investment activity has picked up considerably with an increase in the transaction value of 48% in Q1-Q3 compared to the same period in 2024.

Transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

In 2024, investor interest was primarily directed towards **residential rental property**, which accounted for 49% of the transaction value or DKK 23.7 billion. This was 34% higher than in 2023. In Q1-Q3 2025, residential transactions totalled DKK 23.5 billion – more than twice as much as in the same period 2024. In Q3 the transaction value was DKK 4.7 billion.

Industrial property transactions accounted for 24% of the total transaction value in 2024, corresponding to DKK 11.6 billion, which is an increase of 61% compared to 2023. In Q1-Q3 2025, industrial property transactions totalled DKK 5.1 billion, which was 47% below Q1-Q3 2024. In Q3 the transaction value was DKK 0.9 billion.

Office property transactions totalled to DKK 7.1 billion in 2024, accounting for 15% of the total transaction value, which was a 17% decrease in value compared to 2023. In Q1-Q3 2025, office transactions amounted to DKK 4.5 billion, equivalent to a drop of 7% compared to 2024. In Q3 the transaction value was DKK 1.1 billion.

Investors' acquisition of **retail property** decreased by 28% in 2024, with the total transaction value reaching DKK 3.1 billion, and the segment accounted for only 7% of the total transaction value. Interest in retail property has been stronger in 2025. With Q1-Q3 transactions totalling DKK 4.5 billion, retail property accounted for 10%. In Q3 the transaction value was DKK 1.1 billion.

There has been a significant increase in hotel transactions in 2025. With a transaction value of just over DKK 5 billion, the segment accounted for 12% of the total transaction value in Q1-Q3 2025.

Transactions in Q3 2024-2025 by segment (DKK mio.)

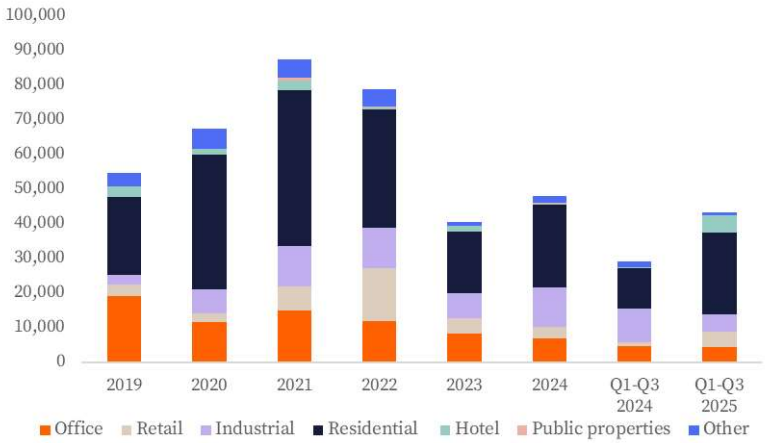
	Office	Retail	Industrial	Residential	Other*	Total
Q3 2024	600	300	5,600	2,900	200	9,600
Q3 2025	1,100	1,100	900	4,700	200	8,000
Change, %	81%	316%	-84%	62%	0%	-16%

Source: Newsec Advisory. The figures are rounded, and therefore, the sum of the segments may differ from the total.

Transactions exceeding DKK 35 million.

* Including hotels. The high level in 2025 is attributable to one very large hotel portfolio transaction.

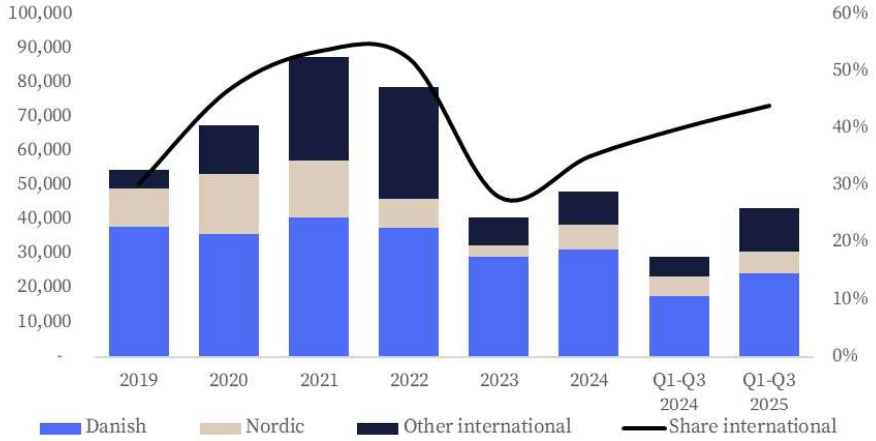
Transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

International investors – In 2024, foreign buyers accounted for 35% of the transaction value. This was an increase compared to 2023, where foreign buyers accounted for 28%, but still significantly below 2021 and 2022, when their share was over 50%. In Q1-Q3 2025, the share of foreign investors was 44%.

Transactions 2019-2025 (DKK mio./share)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

Nordic as well as non-Nordic investors increased their acquisitions in the first three quarters of 2025. However, non-Nordic acquisitions grew the most, and in the third quarter there was a decline in Nordic investments. Danish investors property acquisitions also increased in Q1-Q3.

Transactions in Q3 2024-2025 by buyer nationality (DKK mio.)

	Danish	Nordic	Other foreign	Total
Q3 2024	4,300	4,100	1,300	9,600
Q3 2025	5,500	500	2,100	8,000
Change, %	28%	-88%	66%	-16%

Source: Newsec Advisory. The figures are rounded, and therefore, the sum of the segments may differ from the total.

Transactions exceeding DKK 35 million.

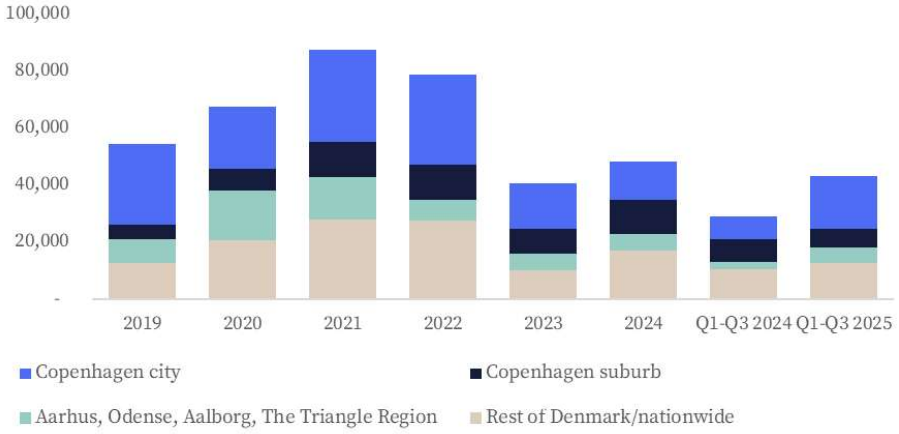
In 2024, international investors' interest was mainly directed towards industrial and residential property, accounting for 54% and 28% of foreign investments, respectively. Interest in office and retail property was low.

In Q1-Q3 2025, foreign acquisitions were primarily in residential (50%), hotels (20%) and industrial property (18%).

The Greater Copenhagen area (Copenhagen city and the Copenhagen suburban areas) usually attracts about half of the total transaction value in Denmark. In 2024, property transactions in the Greater Copenhagen area totalled DKK 25.1 billion, accounting for 52% of the total transaction value.

In Q1-Q3, the Greater Copenhagen area accounted for approx. 58% of the total transaction value. Investment activity in Aarhus, Odense, Aalborg and the Triangle Region jointly accounted for almost 12% of the transaction value.

Transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory.

Rest of Denmark also includes unallocated properties in the nationwide portfolios.

Transactions exceeding DKK 35 million.

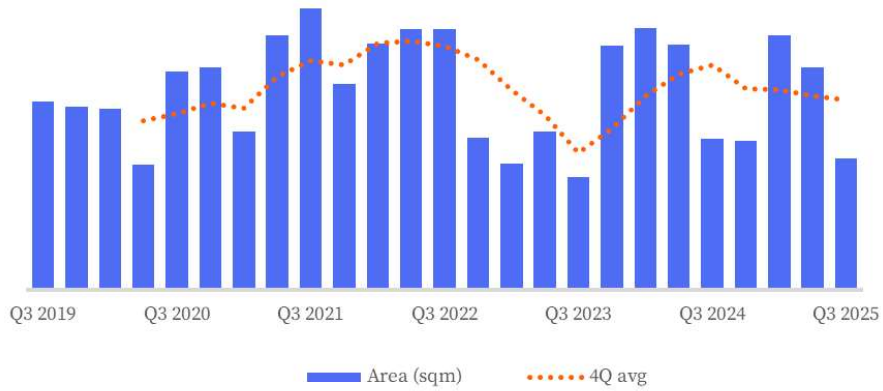
Office

Rental market

Demand for office space in Copenhagen city increased in 2024. The trend has continued in 2025, but at a slower pace. In the Copenhagen suburbs, demand fell in in 2024, and the decline has continued into 2025.

Letting – Office lettings in Copenhagen slowed in 2025, according to Newsec Advisory's take-up indicator, which points to more, but smaller, lettings in terms of sqm. Measured by number of let sqm, there was a 7% decline in Q1–Q3 2025 compared with the same period in 2024. However, leasing levels were still roughly in line with the average for Q1–Q3 in the period 2019–2024.

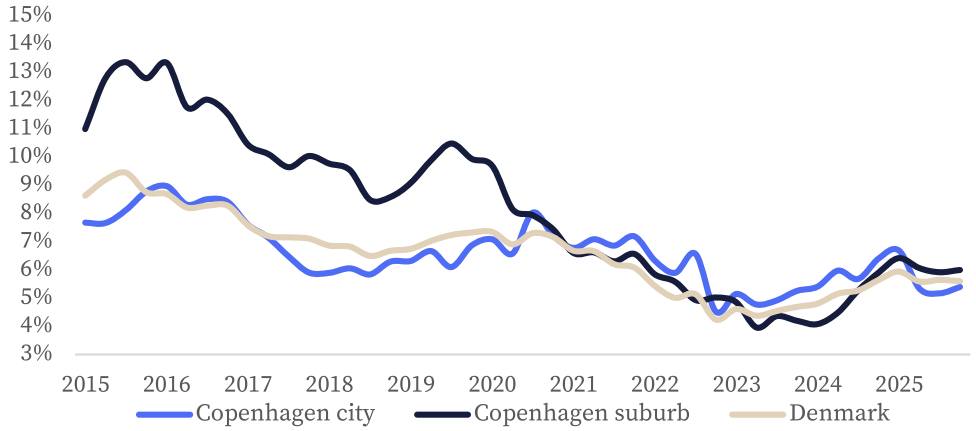
Take-up indicator for office premises in Copenhagen city 2019-2025



Source: Newsec Advisory. Indicator is based on floor areas for lettings known to Newsec Advisory.

Vacancy – The supply of vacant offices has increased since 2023. At a national level, office vacancy increased from 4,8% in early 2024 to 5,9% in January 2025. In Copenhagen city, vacancy increased from 5,4% to 6,7% but has since fallen to 5,2% in July 2025. In the Copenhagen suburban areas, it increased from 4,1% to 6,4%. Also, here the vacancy decreased since, with vacancy being 5,9% as of July 2025.

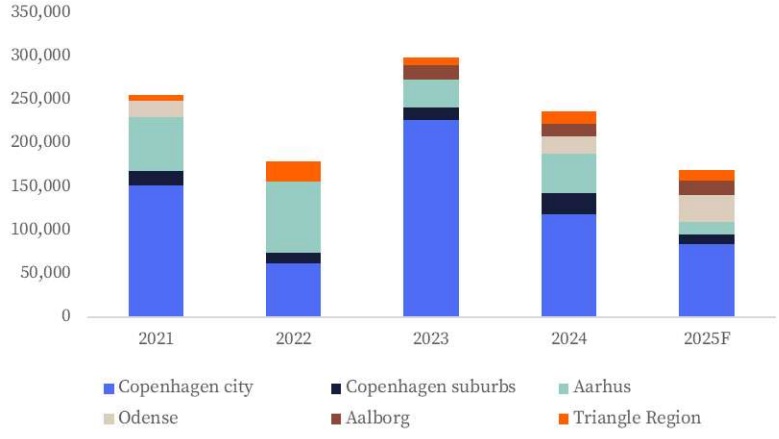
Office vacancy 2015-2025 (pct. of stock)



Source: Ejendomstorvet. Data break in 2020 and 2021.

Office construction –In 2024, almost 120,000 m² of office space were built in Copenhagen city and a further 85,000 m² of office space are expected to be completed in 2025, resulting in an increase of the office stock by 1.2%. Growth in the Copenhagen suburban areas is more moderate. In 2024, 24,000 m² of office space were built and 11,000 more are expected to be completed this year.

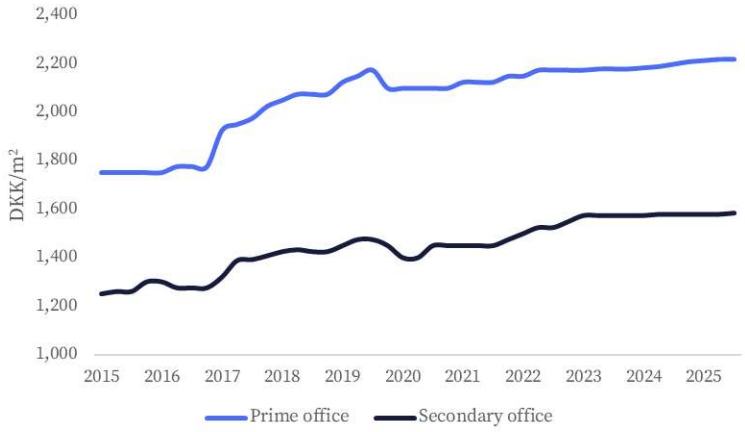
Office construction 2021-2025 (m²)



Source: Byggefakta, Newsec Advisory.

Rents – Office rents for prime offices in Copenhagen are slightly increasing. In Q3 2025, net rents for prime offices in Copenhagen were around DKK 2,200-2,225 per m². It is Newsec Advisory's assessment that market rents for offices of more standard quality are stagnating, being around DKK 1,575-1,600 per m².

Office rent in Copenhagen 2015-2025 (DKK/m²)



Source: Newsec Advisory. Net rent in central Copenhagen.

Investment market

Transaction value – In 2024, office investments amounted to DKK 7.1 billion, which was 17% lower than in 2023 and 42% below the average for the period 2019-2024. In Q1-Q3 2025, office transactions totalled DKK 4.5 billion, which was 7% lower than the same period in 2024.

In 2023, office properties accounted for 21% of total property investments, while this share had dropped to 15% in 2024, and in Q1-Q3, the share was down to 10%. Danish investors were behind all large transactions with values exceeding DKK 100 million.

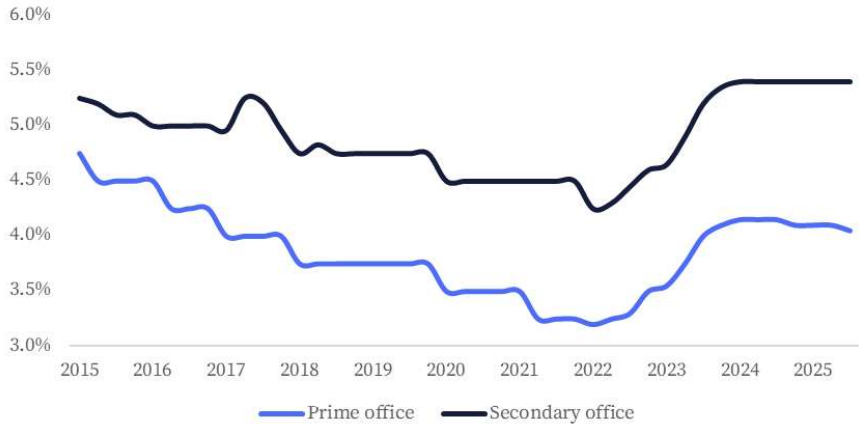
Office transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

Yields – Yields on office properties increased significantly from spring 2022 until 2024, when they stabilised. At the end of 2024, there was a slight decrease in market yields for prime office property. The yield is considered to have declined slightly in Q3 2025. For properties of lower quality, poorer locations and greater re-letting risk, there are no signs of notably lower yields.

Office yields in Copenhagen 2015-2025 (pct.)



Source: Newsec Advisory. Yields in central Copenhagen.

In Q3 2025, yields were around 4.00-4.25% for the most attractive offices in Copenhagen for properties with sound tenants and long-term leases. Yields for offices of a more standard quality ranged between 5.00-6.80% – depending on the area and lease terms.

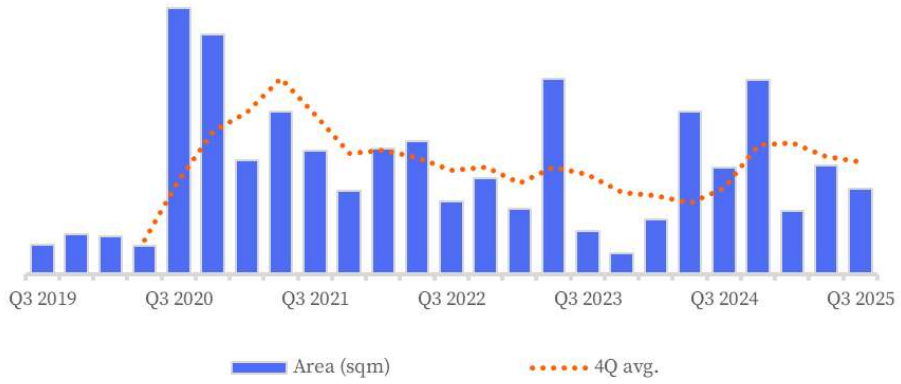
Industrial

Rental market

Demand for industrial property stagnated in the Copenhagen suburban areas in 2024. Demand increased in Q1 2025 but fell sharply in Q2.

Letting activity – In the Copenhagen suburban areas, letting activity picked up at the end of 2024 and continued to increase in Q1 2025. However, in Q2 and Q3, the letting activity fell compared to the same period in the year prior.

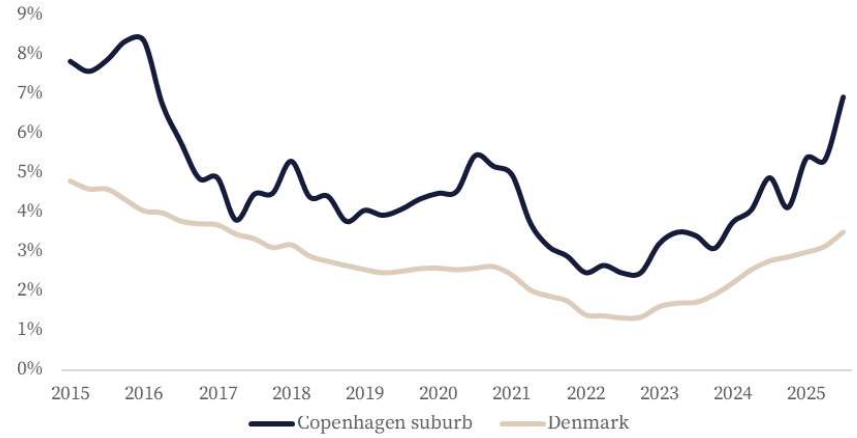
Take-up indicator for industrial premises in the Copenhagen suburban areas 2019-2025



Source: Newsec Advisory. Indicator is based on floor areas for lettings known to Newsec Advisory.

Vacancy – The supply of vacant premises is growing. Vacancy has been on the rise since 2022, and in early 2025, the national vacancy rate was 3.0%. As of July 1st, it was 3.5%. In the Copenhagen suburban areas, vacancy was 5.4% at the beginning of the year and has risen to 6.9% as of July 1st.

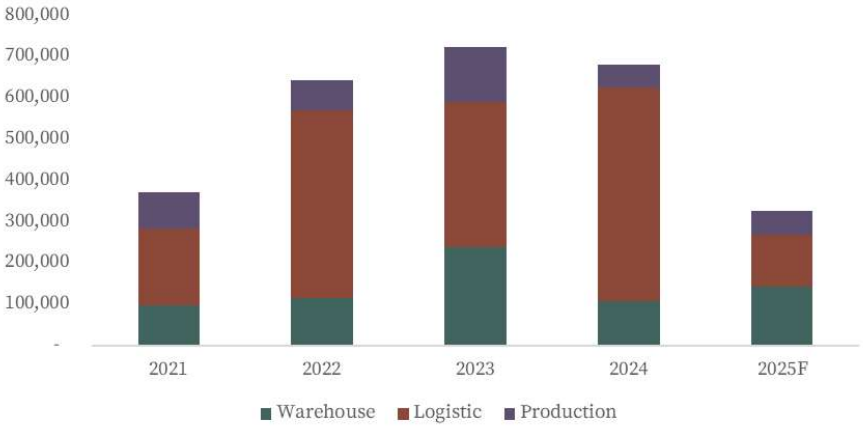
Industrial and logistics vacancies 2015-2025 (pct. of stock)



Source: Ejendomstorvet.

Industrial construction – The increase in vacancy rates should be seen in light of the extensive new construction activity, which has significantly increased the stock since 2022. The extensive new construction activity may be attributed to a handful of very large projects within logistics, distribution and freight. The extent of speculative construction was limited. The volume of new construction peaked in 2023 and is expected to fall notably in 2025.

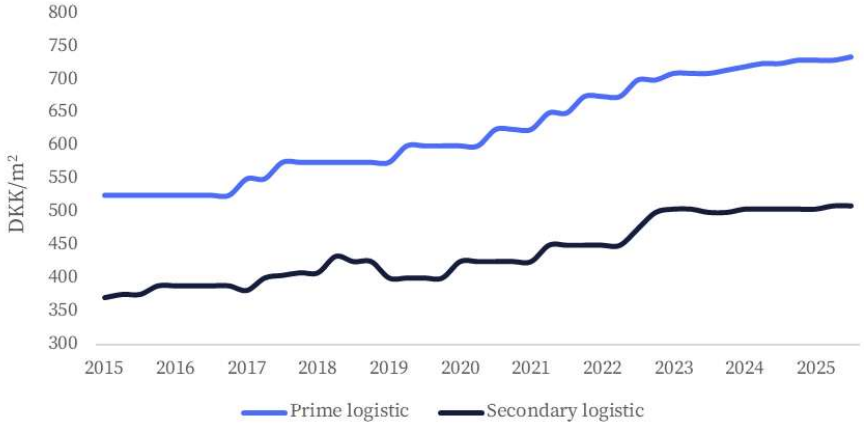
Industrial construction 2021-2025 (m^2)



Source: Byggefakta, Newsec Advisory.

Rents – Rent levels have been rising for a number of years. In Q3, net rents for the most attractive logistics properties in the Greater Copenhagen area were around DKK 725-750 per m^2 and around DKK 500-525 per m^2 for premises of a more standard quality.

Logistics rents in Copenhagen 2015-2025 (DKK/m²)



Source: Newsec Advisory. Logistics rents in the Copenhagen suburban areas.

Investment market

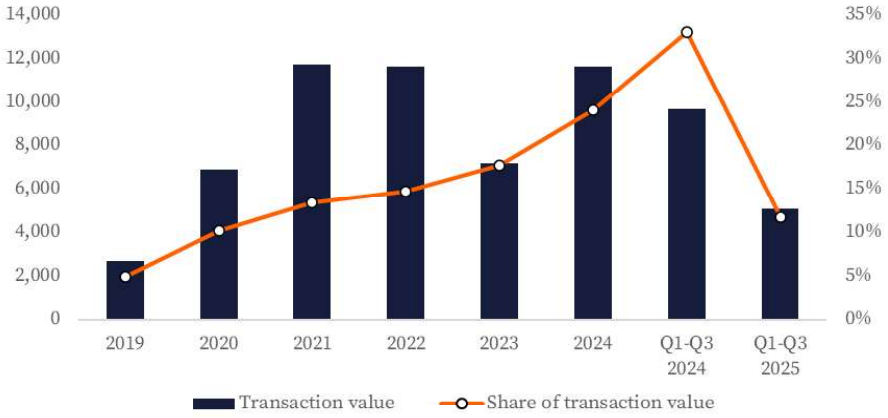
Transaction value –In 2024, industrial property transactions amounted to DKK 11.6 billion, which was 61% higher than in 2023, and also above average for the period 2019-2024.

In Q1-Q3 2025, investment activity was DKK 5.1 billion, a decrease of 47% compared to the same period in the year prior.

In 2024, the industrial property segment accounted for 24% of total property investments. In Q1-Q3 2025, the share was 12% compared to 33% in the same period in the year prior.

The segment stands out from other segments in that it is primarily foreign investors who are active in the market. In 2024, they accounted for 75% of the total transaction value in this segment, and around 60% in 2025. Foreign buyers have been very active in the Danish industrial property market since 2021, primarily focusing on warehouse and logistics property.

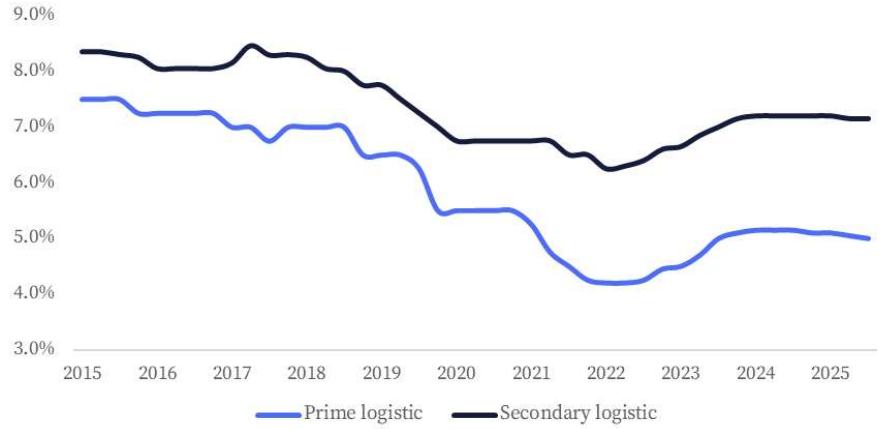
Industrial transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

Yields – Yields increased from spring 2022 but stabilised during 2024. Q4 2024 saw a slight drop for prime logistics property and yield levels declined slightly throughout 2025.

Logistics yields in Copenhagen 2015-2025 (pct.)



Source: Newsec Advisory.

In Q3 2025, yields on prime logistics property in the Greater Copenhagen area were around 5.00-5.20% for the most attractive properties, while yields on secondary properties were around 7.00-7.25%.

Fact box: Industrial properties

This property segment includes different subtypes of properties with different uses.

Production facilities: Factories, workshops and other production facilities. Properties primarily used for production.

Logistics: Logistics centres, distribution centres, transport centres. Properties primarily used for short-term storage, after which the goods are distributed to last-mile locations, smaller distribution points or to the end user.

Warehouse: Properties typically used for long-term storage.

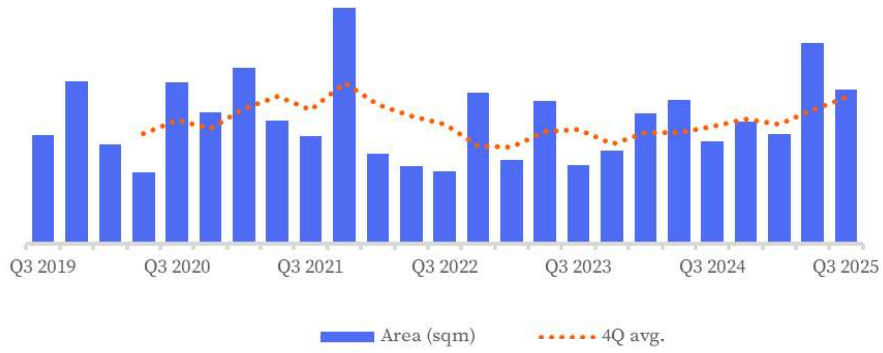
Retail

Rental market

In 2024, private consumption and retail sales increased moderately and in Copenhagen City, demand for retail space increased. The slight increase continued into Q1 2025, but the demand fell in Q2.

Letting activity – Figures from Newsec Advisory's letting indicator showed a 25% increase in letting activity in Copenhagen city in 2024. In Q1-Q3 2025 we saw a 23% increase compared to the same period in 2024.

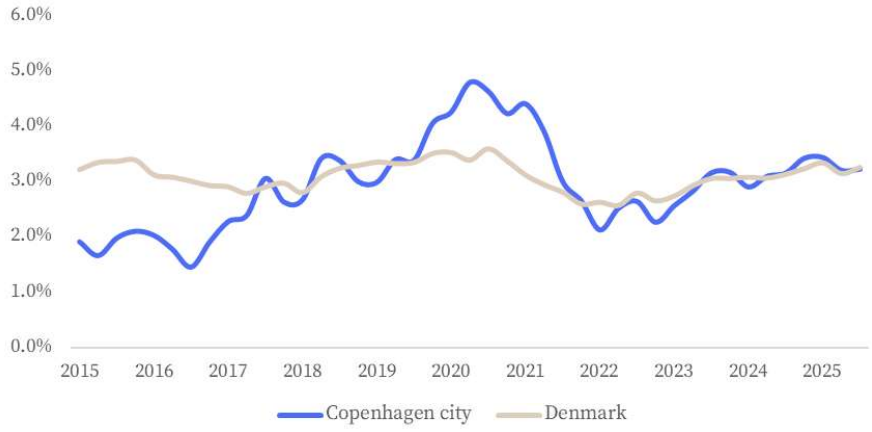
Take-up indicator for retail premises in Copenhagen city 2019-2025



Source: Newsec Advisory. Indicator is based on floor areas for lettings known to Newsec Advisory.

Vacancy – At national level, the retail vacancy rate increased from 3.1% in early 2024 to 3.3% in early 2025. In Copenhagen city, the vacancy rate increased from 2.9% to 3.4%. Vacancy have since fallen marginally, being at 3.2% in July 2025.

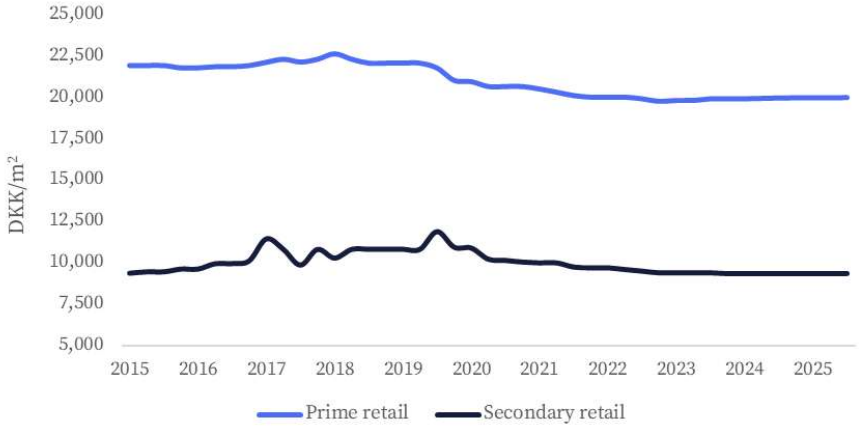
Retail vacancies 2015-2025 (pct. of stock)



Source: Ejendomstorvet.

Rents – Rent levels for retail premises have been under pressure for a number of years in most major cities. It is Newsec Advisory's assessment that rent levels for the most attractive retail premises in Copenhagen are stable, with a slight increase in 2025, but under pressure from retail premises of a more secondary quality and location.

Retail rents in Copenhagen 2015-2025 (DKK/m²)



Source: Newsec Advisory. Rents in central Copenhagen.

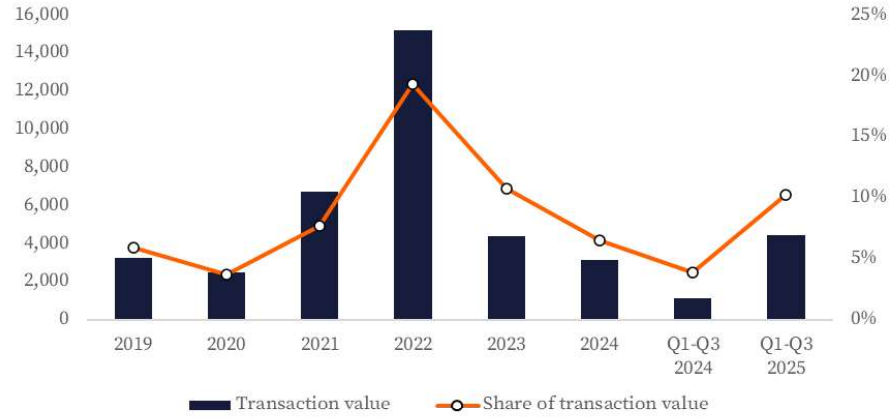
At key locations in central Copenhagen, prime retail rents were around DKK 20,000 per m² in Q3 2025. However, rents at this level are only seen in a few of the most attractive properties located on, and around, "Strøget". In other parts of the city, rents typically ranged between DKK 2,000-3,600.

Investment market

Transaction value – In 2024, retail transactions amounted to DKK 3.1 billion, which was a drop of 28% compared to 2023. The low transaction volume was attributed to the fact that only a handful of very large transactions with values exceeding DKK 100 million were completed in 2024.

In Q1-Q3 2025, retail property transactions amounted to DKK 4.5 billion, which was an increase of 289% compared to the same period in 2024.

Retail transactions 2019-2025 (DKK mio.)



Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

Yields – Yields increased from early 2022 to mid-2024 but stabilised in the second half of 2024. There are no clear indications of lower yields in 2025.

Retail yields 2015-2025 (pct.)



Source: Newsec Advisory.

In Q3, yields on prime retail properties were around 4.30-4.50% in central Copenhagen and 5.00-6.00% in other parts of the city.

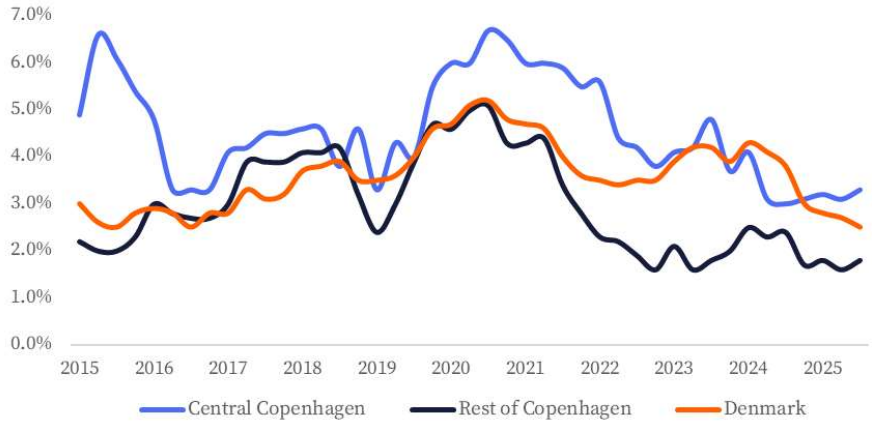
Residential

Rental market

High population growth creates increased demand for housing in the country's major cities. In 2024, Denmark's population grew by 31,500, corresponding to an increase of 0.5%. In Copenhagen, the population grew by 8,700 (1.2%). In the first eight months of 2025, the population of Denmark and Copenhagen grew by 0.3%, corresponding to 18,800 and 2,300 people respectively.

Vacancy – In central Copenhagen, the number of vacant private residential rental units decreased from 4.1% in early 2024 to 3.2% in early 2025. In the rest of Copenhagen, vacancy decreased from 2.5% to 1.8%. The volume of vacant apartments in Copenhagen has remained relatively stable at these levels during the first half of 2025.

Residential vacancy rate 2015-2025 (pct. of stock)



Source: EjendomDanmark.

Residential construction – In 2024, 28,000 residential units were built nationwide, down 27% from 2023. In Copenhagen, construction activity fell by 16% compared to 2023, with most major cities also experiencing declines.

In Q1-Q3 2025, total completed construction nationwide was 16% lower than in the same period in 2024, while it increased by 9% in Copenhagen.

The growth in Copenhagen was driven by increased construction of multi-storey residential buildings. Construction of student housing was 9% lower than in the same period in 2024. With just under 600 completed units in Q1–Q3, student housing accounted for 22% of total residential construction in Copenhagen. For comparison, 2,000 multi-storey residential units were built, which was 19% more than in the same period in 2024.

Housing construction starts in Copenhagen have been declining since 2022, when 5,800 homes were started, falling to just over 1,400 in 2024. In the first half of 2025, a small turnaround was seen, with an increase of 7% compared with the first half of 2024. However, this is a low level from a historical perspective.

Residential construction in Copenhagen 2019-2025 (units completed)



Source: Statistics Denmark.

Rents – Rents in private residential rental properties with unregulated rents have been rising in Copenhagen and most large cities for a number of years, and this trend has continued in 2025.

Residential rent levels in Copenhagen 2015-2025 (DKK/m²)



Source: Newsec Advisory. Rents in private residential rental properties with free rent setting.

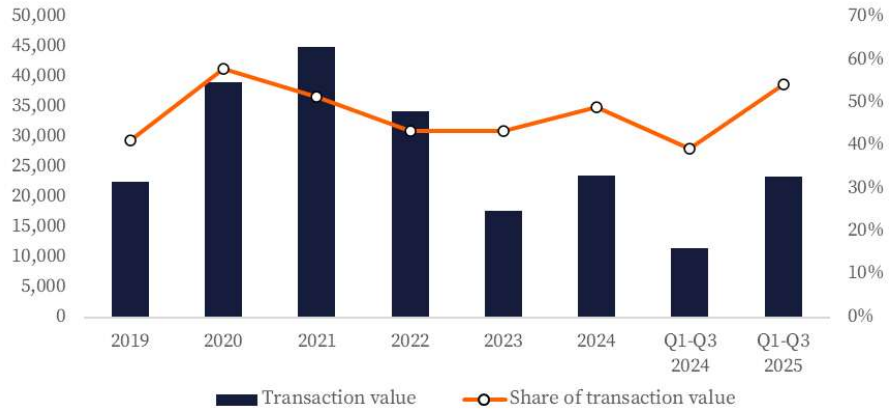
In Q3 2025, rents in the best residential rental properties in the most attractive locations in Copenhagen were around DKK 2,450-2,475 per m² while they ranged between DKK 2,000-2,400 per m² in other parts of the city. Rents in properties of a more standard quality typically ranged between DKK 1,700-2,175 per m².

Investment market

Transaction value – In 2024, residential transactions amounted to DKK 23.7 billion, which was 34% more than in 2023. In Q1-Q3 2025, investment activity totalled DKK 23,5 billion, up 103% compared to the same period in 2024.

For many years, residential property has been the most transacted property type in the Danish investment market, accounting for almost half of the total transaction activity in the period 2019-2024. In 2024, the share was 49%, and in Q1-Q3 2025, it was 54%.

Residential transactions in Denmark 2019-2025 (DKK mio.)



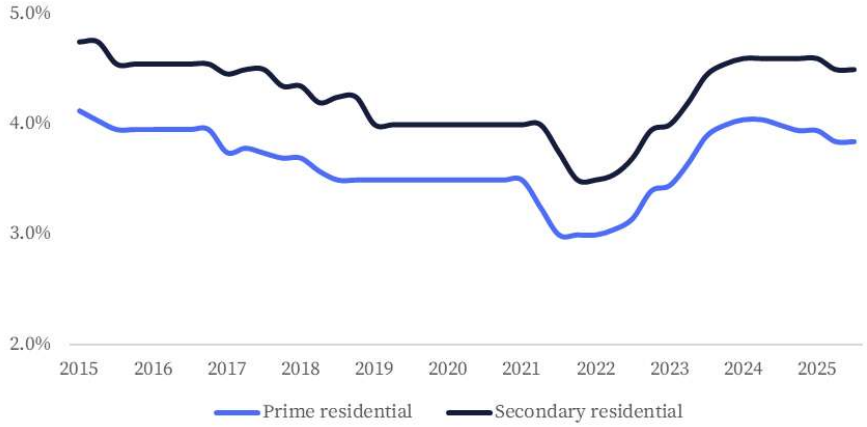
Source: Newsec Advisory. Transactions exceeding DKK 35 million.

In recent years, international buyers have been an important factor behind the high investment activity in the residential rental property market. This trend reversed in 2023, where the share of foreign investors dropped to 40% from 60% in 2022. In 2024, it was mainly Danish buyers who were active in the market, while foreign buyers accounted for 21%. In Q1-Q3 2025, the foreign buyers increased their share to 37%.

The Greater Copenhagen area usually attracts the majority of residential investment in Denmark. In Q1-Q3 2025, almost 70% of the transaction value was located here.

Yields – Yields increased from early 2022 to mid-2024. In the second half of 2024, yields stabilised, and in Q4, yields for prime residential rental properties in Copenhagen decreased slightly. The market level is assessed to be stable in Q3 2025.

Residential rental yields in Copenhagen 2015-2025 (pct.)



Source: Newsec Advisory. Yields on residential rental properties with free rent setting.

In Q3 2025, yields for prime residential rental properties with unregulated market rent in central Copenhagen were around 3.80-4.00% and between 3.90-4.25% in other parts of the city. Yields for residential rental properties of a more secondary quality ranged between 4.20-5.00%.

9.4 Tenancy Schedule

Tenancy Schedule

Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse

Tenant	Use	Floor Area (m^2)	Lease Start	Lease Expiry	Current Rent DKK	Current Rent / DKK m^2	Market Rent DKK	Market Rent / DKK m^2	Reversion	Cash Deposit DKK
Silvan A/S	Retail	4,705	01/01/2023	30/06/2035	4,871,664	1,035	4,838,710	1,028	-0.68%	-
Total		**4,705**			**4,871,664**	**1,035**	**4,838,710**	**1,028**	**-0.68%**	-

9.5 Valuation Calculations

Cash Flow

Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Revenue	**Year**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**Terminal Year**
Contracted Income												
Silvan A/S		4,871,664	4,969,097	5,068,479	5,169,849	5,273,246	5,378,711	5,486,285	5,596,011	5,707,931	5,822,089	5,938,531
Total Contracted Income		**4,871,664**	**4,969,097**	**5,068,479**	**5,169,849**	**5,273,246**	**5,378,711**	**5,486,285**	**5,596,011**	**5,707,931**	**5,822,089**	**5,938,531**
Renewal Income												
Silvan A/S		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Renewal Income		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Other Income												
Recoverable Operating Expenses		454,024	463,105	472,367	481,814	491,450	501,279	511,305	521,531	531,962	542,601	553,453
Other		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Other Income		**454,024**	**463,105**	**472,367**	**481,814**	**491,450**	**501,279**	**511,305**	**521,531**	**531,962**	**542,601**	**553,453**
Adjustments												
Rent Abatement		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agency Fees		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vacancy		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Adjustments		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Gross Rental Income		**5,325,688**	**5,432,202**	**5,540,846**	**5,651,663**	**5,764,696**	**5,879,990**	**5,997,590**	**6,117,542**	**6,239,892**	**6,364,690**	**6,491,984**
Expenses												
Recoverables												
Land tax	-	217,386	- 221,734	- 226,169	- 230,692	- 235,306	- 240,012	- 244,812	- 249,709	- 254,703	- 259,797	- 264,993
Commercial Building Tax		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovations		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insurance	-	51,755	- 52,790	- 53,846	- 54,923	- 56,021	- 57,142	- 58,285	- 59,450	- 60,639	- 61,852	- 63,089
Provisions & reserves		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Janitorial / cleaning		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waste		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilities		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pest (rat control)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fees & subscriptions	-	20,208	- 20,612	- 21,024	- 21,444	- 21,873	- 22,311	- 22,757	- 23,212	- 23,676	- 24,150	- 24,633
Service agreements		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operations		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Non-Recoverables												
Administration	-	24,358	- 24,845	- 25,342	- 25,849	- 26,366	- 26,894	- 27,431	- 27,980	- 28,540	- 29,110	- 29,693
External Maintenance	-	164,675	- 167,969	- 171,328	- 174,754	- 178,250	- 181,815	- 185,451	- 189,160	- 192,943	- 196,802	- 200,738
Capital Costs												
Tenant Improvements		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Expenses	**-**	**478,382**	**- 487,950**	**- 497,709**	**- 507,663**	**- 517,816**	**- 528,173**	**- 538,736**	**- 549,511**	**- 560,501**	**- 571,711**	**- 583,145**
Net Operating Income		**4,847,306**	**4,944,252**	**5,043,137**	**5,144,000**	**5,246,880**	**5,351,817**	**5,458,853**	**5,568,031**	**5,679,391**	**5,792,979**	**5,908,839**
Discount Factor		0.92	0.85	0.78	0.72	0.66	0.61	0.56	0.51	0.47	0.43	0.40
Discounted Cash Flow		4,459,343	4,184,480	3,926,559	3,684,536	3,457,430	3,244,322	3,044,350	2,856,704	2,680,624	2,515,397	88,191,621

Assumptions	
Cap Rate	6.70%
Exit Yield	6.70%
Inflation	2.00%
Discount Rate	8.70%
Lettable Area	4,705 m^2
Budget Period	10 years

Valuation	
Cash Flow Value	34,053,745
Terminal Value	38,294,101
Gross Value	**72,347,846**
Building Right	-
CAPEX	-
Deposit	-
Gross Value, incl. deposit and building right	**72,347,846**
Stamp Duty	435,937
Legal	50,000
Net Value	**71,861,909**
Net Value (rounded)	**72,000,000**

9.6 Standard Valuation Terms, Conditions and Assumptions

Appendix 1

GENERAL TERMS AND CONDITIONS FOR VALUATION ASSIGNMENTS AND DEFINITIONS

NEWSEC ADVISORY A/S' STANDARD TERMS, CONDITIONS AND ASSUMPTIONS

Below, we set out the terms, conditions and assumptions upon which our valuations and reports are normally prepared.

They form an integral part of our appointment together with our related engagement letter. Unless otherwise referred to in our valuation report, these terms, conditions and assumptions will apply to the valuation that is the subject of this valuation report. Where relevant, we will make certain assumptions in relation to facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, our valuations. We will not verify these as part of the valuation process but will treat them as "a supposition taken to be true". In the event that any of these assumptions prove to be incorrect, our valuation should be reviewed.

1. TERMS, CONDITIONS AND ASSUMPTIONS

1.1. Basis/bases of valuation

The property will be valued on the basis/bases set out and defined in these terms, conditions and assumptions. The value stated in our valuation report will be in local currency unless otherwise stated.

1.2. Title

Where a certificate of title is made available, we will reflect its contents in our valuation. Save as disclosed either in any such certificate of title or as referred to in our report, we will assume that there is good and marketable title and that the property is free from rights of way, easements, restrictive covenants, disputes or onerous or unusual outgoings. We will also assume that the property is free from mortgages, charges or other encumbrances.

Where a valuation report contains site plans, these are for identification purposes only and illustrate our understanding of the extent of title based on site inspections or copy title plans provided to us. If verification of the accuracy of these plans is required, the matter must be referred by you to your solicitors.

1.3. Condition of structure and services, deleterious materials, plant and machinery

It is a condition of Newsec Advisory A/S or any related company, or any qualified employee, providing advice and opinions as to value, that the Client and/or third parties (whether notified to us or not) accept that the valuation report will in no way relate to, or give warranties as to, the condition of the structure, foundations, soil and services.

Due regard will be paid to the apparent state of repair and condition of the property, but a condition survey will not be undertaken, nor will woodwork or other parts of the structure, which are covered, unexposed or inaccessible, be inspected. Therefore, we are unable to report whether the property is structurally sound or is free from any defects. We will assume that the property is free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may be mentioned in our valuation report and the appendices. Where a separate condition or structural survey has been undertaken and made available to us, we will reflect the contents of the survey report in our valuation, and we may have discussed the report with the originating surveyor.

We will not arrange for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive, asbestos or any other deleterious materials have been used in the construction or any alterations in respect of the property, and therefore, we cannot confirm that the property is free from risk in this regard. For the purposes of our valuation, we will assume that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

No mining, geological or other investigations will be undertaken to certify that the site is free from any defect as to foundations. Where relevant, we will assume that the load bearing qualities of the site of the property are sufficient to support the buildings constructed, or to be constructed thereon. We have also assumed that there are no services on or crossing the site in a position which would inhibit development or make it unduly expensive and that there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains present, which might adversely affect the present or future occupation, development or value of the property.

No tests will be carried out as to electrical, electronic, heating, plant and machinery equipment or any other services nor have the drains been tested. However, we will assume that all services, including gas, water, electricity and sewerage are provided and are functioning satisfactorily.

No allowance will be made in this valuation for any items of plant or machinery not forming part of the service installations of the building. We will specifically exclude all items of plant, machinery and equipment installed wholly or primarily in connection with any of the occupants' businesses. We will also exclude furniture and furnishings, fixtures, fittings, vehicles, stock and loose tools.

1.4. Goodwill

No account will be taken in our valuation of any business goodwill that may arise from the present occupation of the property.

1.5. Floor areas and inspections

Unless otherwise stated in our valuation report, we will physically inspect the property.

Unless specifically instructed to take check measurements, we will compare the areas listed in the Central Register of Buildings and Dwellings (BBR) in Denmark and check them against those provided by the owner or their agents. We will assume that these areas have been measured and calculated in accordance with Danish legislation, Executive Order no. 311 of 27 June 1983 on the calculation of residential and commercial floor areas (BEK nr. 311 af 27/06/1983).

1.6. Environmental matters

Where specific comments in relation to environmental matters are made within our valuation report, we have assumed that any legal obligations in connection with oil or fuel tanks on site have been complied with.

Where our enquiries lead us to believe that the property is unaffected by contamination, flooding or other environmental problems, then, unless you have instructed us otherwise, for purposes of this valuation, we will assume that no contamination or other adverse environmental matters exist in relation to the property sufficient to affect value.

1.7. Statutory requirements and planning

Unless otherwise instructed, we rely on publicly available planning information from the relevant planning authority in whose area the property is located. If instructed to do so, we will carry out verbal or written enquiries of the relevant planning as to the possibility of highway proposals, comprehensive development schemes and other ancillary planning matters that could affect property values.

We also seek to ascertain whether the property is listed or located within a conservation area. Unless stated otherwise in our valuation report, we will assume that the existing use does not contradict that permitted for the property. Where relevant, the results of our enquiries will be included in our valuation report.

Save as disclosed in a certificate of title or unless otherwise advised, we will assume that the building has been constructed in full compliance with valid town planning and building regulations approvals, that where necessary it has a current fire safety certificate and that the property is not subject to any outstanding statutory notices as to its construction, use or occupation. Unless our enquiries will reveal to the contrary, we further assume that the existing use of the property is duly authorised or established and that no adverse planning conditions or restrictions apply.

We draw your attention to the fact that employees of town planning departments always give information on the basis that it should not be relied upon and that formal requests should be made if more certain information is required. We assume that, if you should need to rely upon the information given about town planning matters, your solicitors will be instructed to institute such formal requests.

We assume that the property complies with all relevant statutory requirements.

1.8. Tenancies

Where provided, all leases and related documents are considered in detail. We assume that copies of all relevant documents provided to us are complete and up to date.

We will not undertake investigations into the financial strength of the tenants. Unless we become aware by general knowledge, or we are specifically advised to the contrary, we assume that where a property is occupied under leases, the tenants are financially in a position to meet their obligations. However, our valuation reflects the market's general perception of the credit worthiness of the type of tenant or tenants actually in occupation or responsible for meeting lease commitments, or likely to be in occupation.

We further assume that there are no material arrears of rent or service charges, breaches of covenant or any current or anticipated tenant disputes. We assume that on completion, the usual completion statement will be prepared, including the refund of all prepaid rent, utilities and deposits, and that any other prepaid charges will be transferred to the buyer.

We assume that wherever rent reviews or lease renewals are pending or impending, with anticipated reversionary increases, all notices have been served validly within the appropriate time limits.

1.9. Legal issues

Legal issues, and in particular the interpretation of matters relating to title and leases, may have a significant bearing on the value of an interest in a property. No responsibility or liability will be accepted for the true interpretation of the legal position of our Client or other parties. Where we have expressed an opinion upon legal issues affecting the valuation, such opinion should be subject to verification by the Client

with a suitable qualified solicitor. In these circumstances, we accept no responsibility or liability for the true interpretation of the legal position of the Client or other parties in respect of the valuation of the property and our valuation report will include a statement to this effect.

1.10. Information

We assume that the information that you, the Client, and your respective professional advisers provide to us in respect of the property is both full and correct.

It follows that we assume that all details of all matters likely to affect the value within their collective knowledge will be made available to us and that the information is correct and up to date.

1.11. Estimated reinstatement cost assessment

Where provided, an estimated reinstatement cost assessment is our assessment of the cost of reinstating the property at the valuation date.

The figures set out in our valuation report are our assessment of the cost of reinstating the property at the valuation date. They include an allowance for demolition, removal of debris, temporary shoring, statutory and professional fees, which are likely to be incurred on reconstruction, but exclude any allowance for VAT. If you are unable to recover VAT, or can recover part only, you should advise your insurers and increase the base sum insured appropriately. The figures make no allowance for loss of rent during the rebuilding period, nor for inflation or the cost of dealing with any contamination, which may be present and must be dealt with prior to reinstatement. The assessment will not provide advice in respect of terrorist damage cover and you should consult with your insurers in respect of this.

We assume that the reinstated building and its use will be similar to that existing, and the replacement building will be to the original design, in modern materials, using modern techniques to modern standards.

We will consider the extent and nature of the building, but our assessment will be undertaken as part of our normal valuation exercise. We will not carry out a formal reinstatement cost assessment through our Building Consultancy Division. Our assessment should be treated as a guide only and should not be relied upon. It should be used for comparative purposes only against the borrower's proposed reinstatement cover. Should any discrepancies arise, a formal reinstatement cost assessment should be commissioned.

1.12. Deduction of notional purchaser's cost

The market value/projected market value, which we have attributed to the property, is the figure which, in our opinion, should be stated as the sales price in a contract for sale, subject to the appropriate assumptions for this basis of value. We have not made any allowances in respect of stamp duty and purchaser's costs.

1.13. Deposit handling

In Denmark it is normal for tenants to pay security deposits which the landlord has the right to use for reinvestment/financing, etc. Security deposits are paid with the assumption that they are due to be paid back to the tenant once the tenant vacates. The standard assumption is that an incoming new tenant will also pay a security deposit and therefore, theoretically, the landlord will normally always be in possession of such deposit sums.

For valuation purposes, there are differing approaches to determining the value of such deposits. In traditional valuations, our approach reflects the sales market practice of adding the deposit sums held at the valuation date to the valuation sum on a one-to-one basis. Unless otherwise stated in our valuation report, this method has been used. The underlying assumption is that the capital sum of the deposits invested in the property will return the same yield as the valuation yield applied to the other income streams. When capitalised again at the same rate, this again produces the original capital deposit sum.

Only deposits held at the valuation date are included in the valuation. This reflects the actual situation at the time of notional sale in that the actual sum held by the seller at the valuation date is the sum that is refunded by the seller to the buyer on completion.

It should be noted that banks and lending institutions, etc., have a different approach for lending purposes that applies a risk free rate of return to the deposit sums held. This risk free rate is based on the government bond yield for a period equal to the average unexpired lease length of the tenants who have paid deposits. This investment yield rate applied to the deposit sums held will produce an income which is then capitalised along with the other income streams from the property. This approach normally produces a heavier discounting of the value of deposits sums held.

1.14. Taxation

No adjustment will be made to reflect any liability to taxation that may arise on disposal, nor for any costs associated with disposal incurred by the owner. Furthermore, no allowance will be made to reflect any liability to repay any government or other grants, taxation allowance, etc., that may arise on disposal. We assume that the VAT regulation requirements continue with the property without additional payment.

Our valuation figure for the property is that receivable by the willing seller excluding VAT, if applicable.

1.15. Properties under construction or requiring refurbishment

Unless otherwise referred to in our valuation report, we will rely on information relating to construction and associated costs in respect of both the work completed and the work necessary for completion, together with a completion date, as advised by the owner of the property or their professional advisers.

Unless otherwise referred to in our valuation report, a valuation of the completed building will be based on an assumption that all works of construction have been satisfactorily carried out in accordance with the building contract and specifications, current standards and any relevant codes of practice. We will also assume that a duty of care and all appropriate warranties will be available from the professional team and contractors, which will be assignable to third parties.

1.16. Confidentiality and liability

Our valuation report will be prepared for the use of the Client. The contents of our valuation report and appendices are confidential to the Client for the specific purpose to which they refer and are for the Client's use only. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any other party in respect of the whole or any part of their contents.

- Newsec Advisory A/S' professional liability is subject to the general rules of Danish law.
- The liability of Newsec Advisory A/S, its partners and staff is, however, limited to the fee received from the Client within the last 12 months subject to a maximum of DKK 5 million. Newsec Advisory A/S is insured through the professional liability insurance of the Danish Association of Chartered Estate Agents (DE) (Dansk Ejendomsmæglerforening).
- Should the Client choose to make a claim for damages against Newsec, such claim must be made in writing and submitted to Newsec without unreasonable delay after the Client has become aware of the damages in question. Any rights to damages shall cease to be valid should the related claim not be submitted within six (6) months after the completion of the Assignment.
- Newsec Advisory A/S, its partners and staff are not liable for any indirect loss or other consequential loss, including operating loss, loss of profit, data, goodwill, image, etc.
- Newsec Advisory A/S, its partners and staff are not liable for any errors committed by advisors to whom Newsec has referred the Client, nor are Newsec, its partners or staff liable for any errors committed by subcontractors engaged by Newsec with the prior agreement of the Client.
- The above limitations do not apply to money put in escrow with Newsec Advisory A/S. In respect of money in escrow, reference is made to the rules of the Guarantee Fund established by the Danish Association of Chartered Estate Agents (DE).
- Disputes which may arise out of the Agreement, as well as other disputes between the Parties or which relate to the business relationship described in the Agreement, shall be governed by Danish law. The courts of the City of Copenhagen shall have exclusive jurisdiction to settle any disputes or claims arising out of or in connection with the Agreement and both Parties agree to acknowledge this jurisdiction.

1.17. Disclosure

Before the valuation report, or any part thereof, is reproduced or referred to, in any document, circular or statement, and before its contents, or any part thereof, are disclosed orally or otherwise to a third party, our written approval as to the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not Newsec Advisory A/S is referred to by name and whether or not the contents of our valuation report are combined with others.

3. DEFINITIONS

Our valuation will be carried out in accordance with the standards set out in the latest edition of RICS Valuation - Global Standards (the Red Book Global Standards).

3.1. Market value

Market value as defined in the current RICS Valuation – Global Standards (the Red Book Global Standards) and applying the conceptual framework which has been settled by the International Valuation Standards Council (IVSC). "Market value" means "the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The conceptual framework settled by the IVSC is set out in paragraph 30 of the IVS Framework and is reproduced below.

The definition of market value shall be applied in accordance with the following conceptual framework.

The term property is used as the scope of these standards is the valuation of property.

"The estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. Market value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the market value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of value available only to a specific owner or purchaser.

"An asset or liability should exchange" refers to the fact that the value of an asset or liability is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the valuation date.

"On the valuation date" requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date.

"Between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over-eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market".

"And a willing seller" is neither an over-eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner.

"In an arm's length transaction" is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg, parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently.

"After proper marketing" means that the asset has been exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the market value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date.

"Where the parties had each acted knowledgeably, prudently" presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses, and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favourable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with the benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time.

"And without compulsion" establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

The concept of market value presumes a price negotiated in an open and competitive market where the participants are acting freely. The market for an asset could be an international market or a local market. The market could

consist of numerous buyers and sellers, or could be one characterised by a limited number of market participants. The market in which the asset is presumed exposed for sale is the one in which the asset notionally being exchanged is normally exchanged.

Market rent

"Market rent" as defined in the current RICS Valuation – Global Standards (the Red Book Global Standards) means

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Transforming real estate, and beyond

newsec.com

