

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 ESG Nordic 2022 INVEST II AS (organisasjonsnummer 927 236 915 / NO0011110231 (**Selskapet**))

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

Finanstilsynet er ansvarlig tilsynsmyndighet. Dette dokumentet er oppdatert per 25. november 2022

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: Selskapet 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 2022 AS (**Fondsselskapet**). Fondsselskapet er etablert i form av et norsk aksjeselskap.

Formål: Selskapets formål er å gi investorene eksponering mot en aktivt forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Selskapet investerer all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet. Fondsselskapet 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, bortsett fra Island (med andre ord Danmark, Finland, Norge og Sverige) (Målmarkedet). Fondsselskapet kan investere inntil 20 % av sin kapital i eiendomsinvesteringer utenfor Målmarkedet. Fondsselskapet kan også investere i eiendom under utvikling. Fondsselskapets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet. Fondsselskapet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Fondsselskapets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikostjert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Avkastning for Fondsselskapet er avhengig av løpende inntekter fra leietakere og verdiutvikling på eiendommene som Fondsselskapet skal investere i. Selskapet er lukket (gir ingen innløsningsrett i løpet av Selskapets levetid) og Selskapets levetid er i utgangspunktet avgjørende for Selskapets avkastning. Fondsselskapets avkastning vil være avgjørende for Selskapets avkastning.

Fondsselskapet 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 Fondsselskapet og garantier avgitt av Fondsselskapet ikke overstiger en nærmere fastsatt grense som er angitt i aksjonæravtalen for Fondsselskapet.

Selskapet er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Selskapet fremmer gjennom dets investeringer miljømessige og sosiale 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 Selskapet utgjør.

Levetid: Selskapets levetid er avhengig av levetiden til Fondsselskapet. Fondsselskapet 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 Fondsselskapet. Du har som investor i Selskapet 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. Du kan være forhindret fra å kunne selge produktet enkelt, eller du vil måtte selge til en pris som påvirker din avkastning betydelig. Fondsselskapet er også illikvid, og Selskapet har ikke innløsningsrett i Fondsselskapet.

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 Fondsselskapet investerer i. Dette kan påvirke verdien av din investering i Selskapet negativt. Fondsselskapet er denominert i norske kroner, men kan gjøre investeringer i andre valuta. Bevegelser i valutakurser kan påvirke verdien av underliggende investeringer negativt og positivt.

Selskapet inkluderer ikke noen beskyttelse mot fremtidige resultater, og du kan tape din investering i Selskapet helt eller delvis. Dersom Selskapet blir ute av stand til å foreta utbetalinger, kan du tape hele din investering. Reell risiko kan variere betydelig dersom du selger din investering i Selskapet på et tidligere tidspunkt, og din avkastning kan bli lavere.

Enkeltinvestering betalt: Investeringsbeløp 100.000 NOK		1 år	5 år	10 år (anbefalt periode)
Scenarier				
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 50 349	NOK 79 277
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	-14,2 %	-3,8 %
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 88 269	NOK 114 915
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	-2,7 %	2,0 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 104 409	NOK 148 597
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	0,9 %	5,5 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 137 641	NOK 182 894
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	7,0 %	8,2 %

Tabellen over viser beløpet du kan motta over de nevnte periodene, under forskjellige scenarier, forutsatt at du investerer 100.000 NOK. Scenariene som er vist illustrerer hvordan investeringen kan utvikle seg. Du kan sammenligne dem med scenariene for andre produkter. Scenariene som er vist er et estimat over fremtidig utvikling basert på historiske resultater med hensyn til hvordan verdien på denne investeringen varierer, og er ikke noen presis indikator. Hva du vil få avhenger av hvordan markedet utvikler seg og hvor lenge du beholder produktet. Stressscenariet viser hva du eventuelt vil få tilbake under ekstreme markedsforhold, og det er ikke tatt høyde for at Selskapet ikke kan foreta utbetalinger. De viste tall inkluderer alle kostnader ved selve produktet, men ikke nødvendigvis alle kostnadene du betaler til din rådgiver eller distributør. Det tas ikke høyde for din personlige skattesituasjon, som kan påvirke hvor mye du får tilbake. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eventuell gevinstdeling vil kunne redusere din avkastning, men dette gjelder først dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % per år – som er nivået for når slik gevinstdeling eventuelt utløses (se ytterligere i oversikt over kostnadssammensetning nedenfor).

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

Hva skjer dersom Selskapet ikke kan betale?

Selskapet er underlagt den alminnelige konkurslovgivningen. Dersom Selskapet er insolvent og illikvid, vil det 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 Selskapets eller Forvalters insolvens. Dersom Forvalteren skulle bli insolvent vil Selskapet 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 100.000 NOK. Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden. Se også tabellen med kostnadseksempler vedlagt dette dokument som Vedlegg 1.

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 kostnader og viser deg hvordan din investering påvirkes av alle kostnadene over tid (dette er ikke inntatt i dette dokumentet).

Investeringsbeløp 100.000 NOK Scenarier	Avhending etter 1 år	Avhending etter 5 år	10 år (anbefalt periode)
Totale kostnader	NOK 8 057	NOK 19 279	NOK 31 786
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,1 %	3,9 %	3,2 %

Sammensetning av kostnader

Denne tabellen viser effekt på avkastning (%) og totale kostnader (NOK) per år (ved investering av NOK 100.000 forutsatt avkastning i Selskapet på ca. 8 % p.a)					
Engangskostnader	Tegningshonorar	0,26 %	NOK 259	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer tegningskostnadene ved ditt produkt.	
	Tegningskostnad Fondsselskap	0,35 %	NOK 349		
Løpende kostnader	Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	NOK 1 000	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.	
	Løpende kostnader	0,20 %	NOK 203		
	Løpende kostnader Fondsselskap	0,78 %	NOK 779		
Særlig overskuddsdeling (dette er formelt sett ikke en kostnad, men inkluderes her for oversiktens skyld)	Gevinstdeling til Forvalter Selskapet	N/A	N/A	Det er ikke avtale noen gevinstdeling i Selskapet.	
	Gevinstdeling til Forvalter Fondsselskap	0,59 %	NOK 589	Effekten av gevinstdeling i Fondsselskapet på din investering når Fondsselskapet når en avkastning høyere enn ca. 11,3 % p.a. (som skal utgjøre ca. 10 % p.a. i Selskapet).	

Eksemplet over forutsetter at Selskapet har investert 98 % av en kapitalbase på 1.500.000.000 NOK i Fondsselskapet. Fondsselskapets kapitalbase er satt til 2.000.000.000 NOK. Dersom Fondsselskapets kapitalbase blir mindre, slik at Selskapets 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 tiltrer den gjeldende aksjonæravtalen for Selskapet. 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/Axel Wroll-Evensen (axel.wroll-evensen@swisslife-am.no). 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 verneeting. Produktet er underlagt norsk rett.

Andre relevante opplysninger

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

Vedlegg 1

Forutsetninger

Emisjonsproveny	50 000 000
Tegnet beløp	100 000
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	91 050 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	1 612 445 359

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	1 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		1 000 000	2 000	2,00 %
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	250 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)***	525 000	525 000	577	0,58 %
Engangskostnader Selskapet		775 000	1 077	1,08 %
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	500 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	75 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	192	0,19 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	69	0,07 %
Til dekning av andre kostnader*	100 000	100 000	110	0,11 %
Årlige kostnader Selskapet		912 500	1 521	1,52 %
Fondsselskapet				
Prosjektilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	1 095 781	2 192	2,19 %
Prosjektilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	547 890	1 096	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	2 000 000	2 000 000	121	0,12 %
Tilrettelegging fast beløp	500 000	500 000	30	0,03 %
Engangskostnader Fondsselskapet		4 143 671	3 438	3,44 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	365 260	731	0,73 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	693 750	693 750	43	0,04 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	13	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	2	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	12	0,01 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		1 499 635	801	0,80 %
SUM engangskostnader		5 918 671	6 515	6,5 %
SUM årlige kostnader		2 412 135	2 322	2,3 %
Beløp innbetalt av Investor		51 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		50 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		48 701 359	97 403	97,40 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 100.000 ⁽¹⁾ 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 100.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjektilrettelegger er avtafefestet 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 Emisjon I og Emisjonen estimeres til NOK 525.000.