

Nøkkelinformasjon for NRP Eiendom 2016 Invest AS

Fondets klassifisering

NRP Eiendom 2016 Invest AS (Fondet) er et alternativt investeringsfond og investerer utelukkende i NRP 2016 AS (Mottakerfondet).

Fondet er forvaltet av NRP Asset Management AS, et selskap som har tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond (Forvalter).

Fondets formål

Fondets formål er å gi investorene anledning til å oppnå eksponering mot en aktivt forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Fondet investerer all tilgjengelig kapital i Mottakerfondet.

Mottakerfondet skal etablere en portefølje bestående av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, handel og kombinasjonsbygg. Mottakerfondets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikostuert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene.

Fondets investeringsstrategi

Fondets investeringsstrategi er å investere i Mottakerfondet.

Mottakerfondets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet, med geografisk fokus på Sverige, Finland, Norge og Danmark. Mottakerfondet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter.

Fondet vil som utgangspunkt ikke ta opp lån fra kredittinstitusjoner, men kan i spesielle tilfeller ta opp lån på opptil 20 % av total kommitert kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov.

Mottakerfondet har på nærmere vilkår anledning til å ta opp lån og avgi garantier mv.

Fondets investeringsperiode og levetid

Fondets investeringsperiode og levetid følger Mottakerfondet.

Mottakerfondets investeringsperiode (perioden da det kan investeres i nye selskaper) er tre år fra første investortegner seg i Mottakerfondet, men kan forlenges med opptil 18 måneder av Forvalter.

Etter investeringsperioden er det en forvaltningsperiode på syv år. Mottakerfondets totale levetid er derfor i utgangspunktet 10 år fra første investortegner seg i Mottakerfondet. Levetiden kan forlenges av Forvalter slik at den blir totalt 11,5 år. Ytterligere forlengelse krever 2/3 flertall fra investorene.

Kostnader - oppsummering

Når du investerer i Fondet er det kostnader i to lag. For det første er det kostnader knyttet til Fondet. For det andre vil Fondet belastes kostnader på sin investering i Mottakerfondet (som indirekte må bæres av deg som investortegner i Fondet).

Fondet og Mottakerfondet er alternative investeringsfond i henhold til lov 20. juni 2014 nr. 28 § 1-2a). Informasjonen i dette dokumentet kompletteres av Fondets prospekt. Investorer bør gjøre seg kjent med informasjonen i prospektet før en investeringsbeslutning treffes. En investering i Fondet bør betraktes som en langsiktig investering. Forvaltningen av Fondet er regulert av norsk lov, og tvister behandles og avgjøres i norske domstoler. En investering i Fondet er forbundet med risiko og all investert kapital kan gå tapt. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

Under følger en tabell med estimat for hva som vil påløpe av faste årlige kostnader for Fondet (både direkte og på investeringen i Mottakerfondet):

Oppsummering av viktige kostnadselementer for investortegner i Fondet		
Totalt kommitert kapital*	Sum estimerte årlige kostnader for Fondet	I prosent
250 000 000	5 752 659	2,30 %
500 000 000	10 597 409	2,12 %
750 000 000	15 555 846	2,07 %
1 000 000 000	20 306 267	2,03 %
1 500 000 000	29 775 720	1,99 %

*beløp som investeres av Fondet i Mottakerfondet

I tillegg til de faste kostnadene angitt over kommer følgende hovedkostnader:

- Tegningshonorar per investortegner som angitt i tabell under.
- Brutto oppstartskostnader både i Fondet og Mottakerfondet inkludert tilrettelegging, og er estimert til 6,065 millioner (inkl. mva) ved totalt kommitert kapital på NOK 250 millioner. Ved høyere totalt kommitert kapital øker oppstartskostnadene som følger av at tilretteleggingskostnadene øker (utgjør 0,5% av brutto tegningsbeløp i Fondet).
- 10 % suksesshonorar fra og med det tidspunkt aksjonærene i Mottakerfondet gjennom utbetalinger eller andre utdelinger fra Mottakerfondet har oppnådd en akkumulert avkastning tilsvarende 8 % p.a.
- Når porteføljen investeres påløper det 1 % av brutto eiendomsverdi i honorarer og ved salg av porteføljen 0,5 % av brutto eiendomsverdi i honorarer

Noen kostnader behandles p.t som unntatt fra merverdiavgift. Det er signalisert lovendringer som kan innebære at det vil komme merverdiavgift på disse kostnadene (se omtale i punktet 'Avkastning og risikoprofil' under). Tabellen under viser virkning av slik merverdiavgift på estimerte faste årlige kostnader (dersom merverdiavgift er 25 %). I tillegg vil det ved slik endring også kunne påløpe merverdiavgift på suksesshonorar og tilretteleggingshonorar (jf. punkt 3 og 4 i tabellen over).

Oppsummering av viktige kostnadselementer for investortegner i Fondet (med mva på alle kostnader)		
Totalt kommitert kapital*	Sum estimerte årlige kostnader for Fondet	I prosent
250 000 000	6 967 824	2,79 %
500 000 000	12 992 531	2,60 %
750 000 000	19 131 000	2,55 %
1 000 000 000	25 097 136	2,51 %
1 500 000 000	36 926 178	2,46 %

En oversikt over de vesentlige individuelle kostnadselementene i Fondet og Mottakerfondet følger i punktene under.

Kostnader - Fondet

Forvaltningshonoraret til Forvalter er 0,15 % per år av brutto innbetalt egenkapital i Fondet i investeringsperioden. Etter investeringsperioden er honoraret 0,15 % per år av Fondets verdjusterte egenkapital per 31. desember foregående år.

Fondet og NRP Business Management AS (Depotmottaker) har inngått avtale om depotmottakertjenester. Depotmottaker vil i hovedsak være berettiget til et årlig honorar på NOK 125.000 (inkl. mva.) som indeksjusteres og et fast transaksjonsgebyr.

Fondet og NRP Business Management AS (Forretningsfører) har inngått avtale om forretningsførsel. Forretningsfører vil i hovedsak være berettiget til et årlig honorar på NOK 262.500 (inkl. mva.) som indeksjusteres.

Forvalter (Tilrettelegger) skal bistå med tilrettelegging av emisjoner i Fondet. Fondet skal betale et fast tilretteleggingshonorar på 0,50 % av brutto tegningsbeløp i emisjoner. I tillegg skal Fondet betale et løpende tilretteleggingshonorar tilsvarende 1 % per år av brutto innbetalt egenkapital i Fondet i investeringsperioden. Etter investeringsperioden er honoraret 1 % per år av Fondets verdjusterte egenkapital per 31. desember foregående år.

Videre skal Tilrettelegger motta tegningshonorar fra den enkelte investor som angitt i tabellen under:

Tegningsbeløp	Sats	
Fra	Til	
NOK 100 000	NOK 999 999	4,00 %
NOK 1 000 000	NOK 2 499 999	3,00 %
NOK 2 500 000	NOK 4 999 999	2,00 %
NOK 5 000 000 >		1,00 %

Fondet vil i tillegg betale styrehonorarer til styret. Eventuelle representanter i styret som er tilknyttet NRP-gruppen vil ikke motta styrehonorar så lenge tilknytningen til NRP vedvarer.

Utover de løpende honorarer beskrevet ovenfor, skal Fondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondets virksomhet.

Fondet skal også dekke kostnader i forbindelse med etableringen og forutgående emisjoner i Fondet, som er estimert til omkring NOK 1.300.000 (inkl. mva), og den planlagte emisjonen i Fondet som er estimert til omkring NOK 340.000 (inkl. mva).

Kostnader - Mottakerfondet

Forvaltningshonoraret til Forvalter er 0,75 % per år av brutto kommittert kapital i Mottakerfondet i investeringsperioden. Etter investeringsperioden er honoraret 0,75 % per år av Mottakerfondets verdjusterte egenkapital per 31. desember foregående år.

Forvalter er også berettiget til et suksesshonorar fra og med det tidspunktet investorene i Mottakerfondet har oppnådd en akkumulert avkastning tilsvarende 8 % p.a. av til enhver tid netto innbetalt kapital til Mottakerfondet. Deretter skal Forvalter motta et suksesshonorar

tilsvarende 10 % av netto meravkastning (slik at 10 % går til Forvalter og 90 % til investorene).

Videre har Mottakerfondet inngått avtale med NRP Finans AS (Prosjekttilrettelegger) om tilrettelegging av investeringer og realisasjoner av investeringer i eiendomsprosjekter. Ved investeringer vil honoraret til Prosjekttilrettelegger være 1,00 % av brutto eiendomsverdi av andelen Mottakerfondet erverver. Ved realisasjoner vil honoraret til Prosjekttilrettelegger være 0,50 % av brutto eiendomsverdi av andelen Mottakerfondet realiserer.

Mottakerfondet og Depotmottaker har inngått avtale om depotmottakertjenester. Depotmottaker vil i hovedsak være berettiget til et årlig, fast honorar på NOK 187.500 (inkl. mva.) som indeksjusteres og et fast transaksjonsgebyr.

Mottakerfondet og Forretningsfører har inngått avtale om forretningsførsel for Mottakerfondet. Forretningsfører vil i hovedsak være berettiget til et årlig honorar (som indeksjusteres). Ved etableringen er dette som følger:

Total innbetalt kapital (NOK)		Sats (inkl. mva)
Til	Fra	
0	250.000.000	312.500
250.000.001	500.000.000	437.500
500.000.001	750.000.000	531.250
750.000.001	1.000.000.000	562.500
1.000.000.001	1.500.000.000	593.750

Mottakerfondet vil i tillegg betale styrehonorarer til styret. Eventuelle representanter i styret som er tilknyttet NRP-gruppen vil ikke motta styrehonorar så lenge tilknytningen til NRP vedvarer.

Tilrettelegger skal bistå med tilrettelegging i Mottakerfondet av tegninger fra investorene. Mottakerfondet skal betale et fast tilretteleggingshonorar til Tilrettelegger på 0,5 % av brutto kommittert kapital (begrenset oppad til NOK 100.000 per tegningsomgang og til MNOK 1 for samtlige tegningsomganger).

Utover de løpende honorarer som beskrevet ovenfor, skal Mottakerfondet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Mottakerfondets virksomhet.

Mottakerfondet skal dekke etableringskostnadene for Mottakerfondet, estimert til omkring NOK 3.750.000 (inkl. mva.).

Tegning og innløsning av aksjer

Fondet henter inn kapital ved gjennomføring av emisjoner (kapitalforhøyelser) i selskapet. Tegning skjer ved bestilling av aksjer i en bestemt bestillingsperiode for den aktuelle emisjonen. Bestilling gjøres ved å utfylle en bestillingsblankett vedlagt Fondets prospekt. Ved signering av bestillingsblanketten blir investor part i aksjonæravtalen som gjelder samtlige eiere i Fondet.

Investorer blir eiere av aksjer i Fondet. Emisjonskursen per aksje er den samme for hver aksje som tegnes i den første emisjonen i Fondet. I senere emisjoner vil emisjonskursen per aksje i utgangspunktet økes med et beløp tilsvarende en rente på 3 måneders NIBOR (slik denne ble publisert av Oslo Børs ved innbetalingstidspunktet for forrige emisjon i Fondet) pluss 2 prosentpoeng (som løper fra tidspunktet for den første emisjonen i Fondet).

Fondet og Mottakerfondet er alternative investeringsfond i henhold til lov 20. juni 2014 nr. 28 § 1-2a). Informasjonen i dette dokumentet kompletteres av Fondets prospekt. Investorer bør gjøre seg kjent med informasjonen i prospektet før en investeringsbeslutning treffes. En investering i Fondet bør betraktes som en langsiktig investering. Forvaltningen av Fondet er regulert av norsk lov, og tvister behandles og avgjøres i norske domstoler. En investering i Fondet er forbundet med risiko og all investert kapital kan gå tapt. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.

Fondet gir ikke innløsningsrett.

Aksjene er omsettelige uten forkjøpsrett for andre aksjeeiere. Overføring av aksjer i Fondet er betinget av at den nye aksjonæren har tiltrådt aksjonæravtalen.

Informasjon om historisk og antatt avkastning

Fondet ble stiftet 26. oktober 2015. Fondet er nyetablert og har ingen historisk avkastning.

Prospekt

Nærmere informasjon om Fondet finnes i Fondets prospekt og årsrapport. Dokumentene oversendes kostnadsfritt ved henvendelse til Forvalter.

Avkastning og risikoprofil

Aksjene i Fondet kan øke og synke i verdi og hele den investerte kapital kan gå tapt. En investering i Fondet fører med seg ulike risikoer, herunder:

Markedsrisiko:

Markedsrisiko knytter seg til nedgang i kapitalmarkedet, herunder nedgang i aksjemarkedet. Faktorer som rentenivå, nedgang i bedriftenes inntjening, konjunkturutvikling, økt arbeidsledighet, krig, katastrofer, terror kan påvirke kapitalmarkedet og aksjenes verdi i negativ retning.

Likviditetsrisiko:

Aksjene vil ikke bli børsnotert. Fondet gir ikke innløsningsrett. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte aksjeselskaper er begrenset, noe som gjør at mulighet for salg av aksjene kan være vanskelig eller umulig.

Valutarisiko

Valutasvingninger kan medføre at aksjenes verdi varierer.

Utvanningsrisiko

Investorenes aksjer i Fondet kan bli utvannet ved gjennomføring av fremtidige emisjoner.

Operasjonell risiko

Operasjonell risiko oppstår i forvaltningen av Fondet eller i oppgjørskfunksjonene, ved at det gjøres feil. Forvalterens rutiner bidrar til å redusere denne risikoen.

Forvaltningsrisiko

Forvaltningsrisiko oppstår i situasjoner eller ved markedsforhold hvor forvalterens metodikk ikke fungerer som forventet.

Merverdiavgift

Forvaltnings-, suksess og tilretteleggingshonorarene til Forvalter fra Fondet og Mottakerfondet, og tilretteleggingshonoraret til Prosjekttilrettelegger fra Mottakerfondet, anses p.t. å være omfattet av merverdiavgiftsunntaket for finansielle tjenester. Dersom det likevel påløper merverdiavgift på disse honorarene vil dette være en kostnad som Fondet og Mottakerfondet må bære, og som vil redusere avkastningen til investorene. Norske myndigheter har signalisert at man ønsker å oppheve merverdiavgiftsunntaket for finansielle tjenester, tidligst fra 2017. Det er derfor sannsynlig at disse honorarene vil bli gjenstand for merverdiavgift i løpet av levetiden til Fondet. Da vil kostnadene for Fondet og Mottakerfondet øke med merverdiavgiften som da påløper og kostnadsøkningen indirekte bæres av investorene.

Praktisk informasjon om fondet

Fondets start:	Første emisjon i Fondet ble gjennomført 16. juni 2016.
Fondets navn:	NRP Eiendom 2016 Invest AS
Forvalter:	NRP Asset Management AS
Tilsyn:	Finanstilsynet
Depotmottaker:	NRP Business Management AS
Revisor:	Deloitte AS
Forvaltningshonorar:	0,15 % (eks. mva.) i Fondet
Minstebeløp:	NOK 100.000

Fondet og Mottakerfondet er alternative investeringsfond i henhold til lov 20. juni 2014 nr. 28 § 1-2a). Informasjonen i dette dokumentet kompletteres av Fondets prospekt. Investorer bør gjøre seg kjent med informasjonen i prospektet før en investeringsbeslutning treffes. En investering i Fondet bør betraktes som en langsiktig investering. Forvaltningen av Fondet er regulert av norsk lov, og tvister behandles og avgjøres i norske domstoler. En investering i Fondet er forbundet med risiko og all investert kapital kan gå tapt. Historisk avkastning er ingen garanti for fremtidig avkastning.