

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

NRP Eiendom 2018 Invest AS (organisasjonsnummer 818 003 102 / NO 001 0807654 / LEI 529900DFMKZNTJF09E94) (Selskapet)

Produsent er NRP Asset Management AS (organisasjonsnummer 891055722) (Forvalter)

For mer informasjon: www.nrp.no eller telefon 23 11 58 84

Finanstilsynet er ansvarlig tilsynsmyndighet. Dette dokumentet er oppdatert per 28. september 2018

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 NRP 2018 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 bestående av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til hovedsakelig logistikk, kontor, lager, lett industri, handel og/eller kombinasjonsbygg. I tillegg kan Fondsselskapet investere inntil 10 % av sin kapital i andre eiendomssektorer enn forannevnte. Fondsselskapets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet, med geografisk fokus på Sverige, Finland, Norge og Danmark. Fondsselskapet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Fondsselskapets 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. Forventet avkastning for Fondsselskapet er avhengig av forventede løpende inntekter fra leietakere og forventet 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.

Selskapet vil som utgangspunkt ikke ta opp lån fra kredittinstitusjoner, men kan i spesielle tilfeller ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov. Fondsselskapet har på nærmere vilkår anledning til å ta opp lån samt til å avgi garantier for porteføljeselskaper.

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 høy. 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 70 359	NOK 56 971	NOK 66 647
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-30,5 %	-12,7 %	-5,9 %
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 86 796	NOK 94 249	NOK 116 572
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-13,6 %	-1,3 %	2,0%
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 96 337	NOK 118 868	NOK 160 590
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-3,8 %	3,9 %	6,0 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 106 491	NOK 149 675	NOK 221 777
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	6,7 %	9,4 %	10,2%

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 eventuelt suksesshonorar vil kunne redusere din avkastning, men dette gjelder først dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 8 % per år - som er nivået for når slikt suksesshonorar eventuelt utløses (se ytterligere kostnadsberegninger 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	Avhending etter 1 år	Avhending etter 5 år	10 år (anbefalt periode)
Scenarier			
Totale kostnader	NOK 9 997	NOK 21 615	NOK 36 139
Effekt på avkastning (RIY) per år	10,0 %	4,3 %	3,6 %

Sammensetning av kostnader

Denne tabellen viser effekt på avkastning per år (ved investering av NOK 100.000 og forutsatt avkastning i Selskapet på ca. 10 %)			
Engangskostnader	Tegningshonorar	1,36 %	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer distribusjonskostnadene ved ditt produkt.
	Tegningskostnad Fondsselskap	0,35 %	
Løpende kostnader	Løpende kostnader	0,21 %	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.
	Løpende kostnader Fondsselskap	0,80 %	
Ytterligere kostnader	Suksesshonorar	N/A	Det er ikke suksesshonorar for Selskapet.
	Suksesshonorar Fondsselskap	0,90 %	Effekten av suksesshonorar 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).

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 med samtykke fra styret. 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 NRP Asset Management AS v/Axel Wroll-Evensen (awe@nrpam.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 verneting. Produktet underlagt norsk rett.

Andre relevante opplysninger

Det er publisert prospekt i henhold til krav i verdipapirhandelloven for produktet som kan finnes her: www.nrp.no. Prospekt (på norsk), årsrapport (på norsk) og PPM for Fondsselskapet (på engelsk) kan besiktiges og mottas kostnadsfritt hos NRP Finans AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo

Vedlegg 1

Foruts etninger

Emisjonsproveny		500 000 000	
Tegnet beløp		100 000	
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:		1 137 788 365	
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:		1 309 672 882	
	Sats	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor			
Tegning skostnader	3,00 %	3 000	3,00 %
Engangskostnader Investor		3 000	3,00 %
Selskapet			
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	750 000	150	0,15 %
Engangskostnader Selskapet		650	0,65 %
Årlig tilretteleggingshonorar	1,00 %	1 000	1,00 %
Årlig rådgivningshonorar	0,15 %	150	0,15 %
Forretning sførsel (inkl mva, før årlig justering)	287 500	25	0,03 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	125 000	11	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	18 750	2	0,00 %
Styrehonorarer	85 575	8	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	300 000	60	0,06 %
Årlige kostnader Selskapet		1 255	1,27 %
Fondsselskapet			
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	2 452	2,45 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	1 226	1,23 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	187 500	38	0,04 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	20	0,02 %
Engangskostnader Fondsselskapet		3 736	3,74 %
Forvaltningshonorar	0,75 %	736	0,74 %
Forretning sførsel (inkl mva, før årlig justering)	593 750	45	0,05 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	187 500	14	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	18 750	1	0,00 %
Styrehonorarer	342 300	26	0,01 %
Rapportering Estate Issuu	75 000	6	0,01 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		829	0,82 %
SUM engangskostnader		7 386	7,4 %
SUM årlige kostnader		2 084	2,1 %
Beløp innbetalt av Investor		103 000	103,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		98 095	98,09 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 300.000 ⁽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 300.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med emisjonen.

** Honorarene 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