VERDIPAPIRDOKUMENT

KRAFT EIENDOMSINVEST I AS

(Et norsk aksjeselskap og alternativt investeringsfond som er underlagt norsk lovgivning, med org. nr. 829 681 552)

Tilbud om deltakelse i Emisjonen i Fondet, med utstedelse av inntil 492.005 nye aksjer til bestillingskurs NOK 1.016 per aksje

---

Dette verdipapirdokumentet ("**Verdipapirdokumentet**") har blitt utarbeidet i forbindelse med et tilbud ("**Tilbudet**") om deltakelse i emisjonen i Kraft Eiendomsinvest I AS, org. nr. 829 681 552 ("**Fondet**"), med utstedelse av inntil 492.005 nye aksjer til bestillingskurs NOK 1.016 per aksje (de "**Nye Aksjene**") ("**Emisjonen**").

Bestillingsperioden i Emisjonen er fra 8. april 2024 kl. 08:00 til 31. mai 2024 kl. 16:00, norsk tid ("**Bestillingsperioden**").

De Nye Aksjene tilbys med en minimumsbestilling på NOK 200.000 ("**Minimumsbestilling**").

Forvalter

NJORD Alternative Investments

Njord Alternative Investments AS

Emisjonstilrettelegger

Kraft Finans
Vi forvalter din formue

Kraft Finans AS

Datoen for dette Verdipapirdokumentet er 22. mars 2024

VIKTIG INFORMASJON

Dette Verdipapirdokumentet er utarbeidet i forbindelse med Emisjonen i Fondet.

Tilbudet gjelder deltakelse i Emisjonen med utstedelse av inntil 492.005 Nye Aksjer i Fondet, til bestillingskurs NOK 1.016 per Nye Aksje ("**Bestillingskursen**"). Tilbudet og Emisjonen er nærmere beskrevet i dette Verdipapirdokumentet, se særlig kapittel 8 "**Emisjonen**".

Dette Verdipapirdokumentet er utarbeidet for å oppfylle reglene i lov av 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel ("**Verdipapirhandelloven**") og Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det Verdipapirdokumentet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF, som er implementert i norsk rett gjennom Verdipapirhandelloven § 7-1 ("**Prospektforordningen**").

Verdipapirdokumentet er kun utarbeidet på norsk. Verdipapirdokumentet er godkjent av Finanstilsynet som kompetent tilsynsmyndighet under Verdipapirhandelloven og Prospektforordningen. Finanstilsynet har kun godkjent dette Verdipapirdokumentet for å oppfylle kravene til fullstendighet, forståelighet og konsistens som følger av Prospektforordningen. Slik godkjennelse skal ikke anses som en bekreftelse av Fondet eller kvaliteten på verdipapirene som omtales i dette Verdipapirdokumentet. Investorer bør foreta sin egen vurdering av egnetheten til å investere i verdipapirene. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Verdipapirdokumentet og har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte er omfattet av Verdipapirdokumentet.

For en oversikt over forkortelser og definisjoner benyttet i dette Verdipapirdokumentet, se kapittel 10 "Definisjoner".

Informasjonen som fremkommer i Verdipapirdokumentet er á jour per datoen for Verdipapirdokumentet og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og alle beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på vurderinger etter beste skjønn. Det kan ha forekommet endringer i forhold som påvirker Fondet etter datoen for Verdipapirdokumentet. Distribusjon av Verdipapirdokumentet skal ikke under noen omstendighet anses å gi uttrykk for at informasjonen i Verdipapirdokumentet er korrekt på et tidspunkt etter datoen for Verdipapirdokumentet, eller at det ikke senere har skjedd endringer i forhold som påvirker Fondet. Utover det som kreves i lov, har Fondet ikke til hensikt, og påtar seg ingen forpliktelse til, å oppdatere eller korrigere informasjon i Verdipapirdokumentet. Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og dets aksjer, og som fremkommer mellom tidspunktet for offentliggjøring av Verdipapirdokumentet og tidspunktet for Bestillingsperiodens utløp, vil offentliggjøres i overensstemmelse med Prospektforordningen artikkel 23.

Henvendelser vedrørende Verdipapirdokumentet skal rettes til Fondet. Ingen andre fysiske eller juridiske personer er autorisert til å gi informasjon om Fondet i tilknytning til Emisjonen eller dette Verdipapirdokumentet. Kraft Finans AS er engasjert som tilrettelegger i Emisjonen ("**Emisjonstilrettelegger**").

Distribusjon av Verdipapirdokumentet er underlagt restriksjoner i visse jurisdiksjoner. Det er ikke gjort tiltak for å tillate distribusjon av Verdipapirdokumentet i eller utenfor EØS hvor særskilte tiltak kreves. Enhver som mottar Verdipapirdokumentet skal orientere seg om, og opptre i henhold til, slike restriksjoner. De Nye Aksjene tilbys bare i Norge hvor tilbud av de Nye Aksjene lovlig kan gjøres, og bare til personer som lovlig kan motta slikt tilbud. De Nye Aksjene tilbys ikke aksjonærer hjemmehørende i eller utenfor EØS hvor særskilte tiltak kreves.

En investering i Fondets aksjer er forbundet med risiko. Potensielle investorer oppfordres til å gjennomgå og vurdere risikofaktorene inntatt i kapittel 1 "Risikofaktorer i tillegg til øvrig informasjon i Verdipapirdokumentet, før det foretas en investeringsbeslutning. En investering i Fondets aksjer egner seg bare for investorer som forstår risikofaktorene forbundet med denne type investering og som tåler et tap av hele eller deler av investeringen. Informasjon i Verdipapirdokumentet skal ikke anses som juridisk, forretningsmessig eller skattemessig rådgivning. Hver potensiell investor bør konferere med egen juridisk rådgiver, bedriftsrådgiver eller skatterådgiver for juridiske, forretningsmessige eller skattemessige råd.

Verdipapirdokumentet er underlagt norsk rett, og eventuelle tvister som oppstår i tilknytning til Verdipapirdokumentet vil være underlagt norske domstoler med Oslo tingrett som verneting.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 RISIKOFAKTORER 5
1.1 Risikofaktorer knyttet til Fondets aksjer 5

2 ANSVARSERKLÆRING 6

3 PRESENTASJON AV INFORMASJONEN 7
3.1 Godkjennelse av Verdipapirdokumentet 7
3.2 Prospektet 7
3.3 Tredjepartsinformasjon 7
3.4 Avrundinger 7

4 UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK 8
4.1 Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger 8
4.2 Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger 8

5 FORMÅLET MED TILBUDET OG ANVENDELSE AV NETTOPROVENYET 9

6 FONDETS KAPITALISERING OG GJELDSFORPLIKTELSER 10
6.1 Introduksjon 10
6.2 Regnskapsprinsipper 10
6.3 Historisk finansiell informasjon for Fondet 10
6.4 Kapitalisering 12
6.5 Gjeldsforpliktelser 12
6.6 Arbeidskapital 13

7 SKATT 14
7.1 Inntektsbeskatning av skattesubjekter skattemessig bosatt i Norge 14

8 EMISJONEN 16
8.1 Overordnet om Emisjonen 16
8.2 Tidsplan 16
8.3 Vedtak om utstedelse av de Nye Aksjene 16
8.4 Bestillingskurs 16
8.5 Tegningskostnad for bestilling i Emisjonen 16
8.6 Bestillingsperiode og investeringsperiode 16
8.7 Minimumsbestilling 17
8.8 Deltakere i Emisjonen 17
8.9 Bestillingsprosedyre og bestillingssted 17
8.10 Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene 17
8.11 Aksjeeierbok 18
8.12 Betingelser for gjennomføring av Emisjonen 18
8.13 Rettigheter knyttet til de Nye Aksjene 18
8.14 Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning 18
8.15 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv. 19
8.16 Publisering av informasjon om Emisjonen 19
8.17 Utvanning 19
8.18 Kostnader og nettoproveny 20
8.19 Interesser til fysiske og juridiske personer involvert i Emisjonen 25

9 ØVRIG INFORMASJON 25
9.1 Uavhengig revisor 25
9.2 Øvrige rådgivere 25
9.3 Dokumenter relatert til AIF-loven og Offentliggjøringsforordningen 25
9.4 Tilgjengelige dokumenter 26

10 DEFINISJONER 27

VEDLEGG

VEDLEGG A.....	Bestillingsblankett
VEDLEGG B.....	Informasjonsskjema satt opp i tråd med AIF-loven § 4-2 og Offentliggjøringsforordningen
VEDLEGG C.....	KID-dokument i henhold til AIF-loven § 7-2

1 RISIKOFAKTORER

Enhver investering i aksjer i Fondet innebærer risiko. Potensielle investorer bør gjennomgå og vurdere informasjonen i dette Verdipapirdokumentet og Prospektet for øvrig, med særlig fokus på risikofaktorene som fremgår under. En investering i Fondet er kun egnet for de investorene som forstår risikoene forbundet med denne typen investering og som kan tåle et tap av hele eller deler av investeringen. Risikoene som beskrives i dette kapittel 1 er de vesentlige risikofaktorene for Fondet per datoen for dette Verdipapirdokumentet. Disse risikofaktorene representer de risikofaktorene som Fondet mener er vesentlige for investorens vurdering av de Nye Aksjene i Emisjonen.

Risikofaktorene som fremgår av dette kapittel 1 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 plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget 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 med eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Fondet og dets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på Fondets aksjer synker eller at hele eller deler av en investering i Fondet tapes.

1.1 Risikofaktorer knyttet til Fondets aksjer

1.1.1 Likviditetsrisiko og risiko knyttet til annenhåndsomsetning av Fondets aksjer

Det foreligger ingen planer om å notere Fondets aksjer på børs eller en regulert markedsplass, hvilket innebærer at aksjonærer og investorer ikke vil kunne observere endringer i aksjekurser eller svingninger i disse på daglig basis. Utviklingen i Fondets virksomhet og markedsforhold vil imidlertid like fullt påvirke den underliggende verdien av aksjene. Likviditeten for omsetning av aksjeandeler i annenhåndsmarkedet er normalt svært begrenset og viser i perioder store svingninger og variasjoner fra prosjekt til prosjekt. Dette kan medføre en risiko for at det kan være vanskelig å omsette Fondets aksjer i annenhåndsmarkedet og at verdien på aksjene kan svinge som følge av endringer i rentenivåer, valutakurser og kapitalmarkedene for øvrig. Annenhåndsmarkedet er et fritt omsettelig marked hvor verdi kun baseres på kjøperens betalingsvillighet.

1.1.2 Levetidsrisiko

Aksjonærenes investerte kapital i Fondet vil være låst i hele Fondets levetid. Fondets levetid er i utgangspunktet satt til fem (5) år, men Forvalter har fullmakt til å forlenge levetiden til syv (7) år. Et simpelt flertall av Fondets aksjonærer kan vedta å forlenge levetiden på Fondet med ett år av gangen etter år 7. Dette innebærer at det ikke er noen begrensning i Fondets levetid, og følgelig at aksjonærenes kapital er låst på ubestemt tid.

1.1.3 Utvanningsrisiko

Fondet har som investeringsstrategi å bygge en diversifisert eiendomsportefølje på 3-6 Eiendomsinvesteringer som samlet er egnet til å gi Fondets investorer en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet. Eiendomsinvesteringene skal finansieres dels ved egenkapital og dels ved fremmedkapital. Fondet har gjennomført en emisjon, og planlegger å gjennomføre Emisjonen og potensielt ytterligere emisjoner, for å hente inn egenkapital til å gjennomføre Eiendomsinvesteringene. Det er en risiko for at Fondets investorer ikke har tilstrekkelig likvide midler til å tegne seg for eller kjøpe ytterligere aksjer i Fondet ved én eller flere eventuelle senere emisjoner. Investorer som ikke deltar i slike senere emisjoner vil beholde sine aksjer, men vedkommende investorers aksjer vil etter emisjonen utgjøre en lavere andel av totalt utstedte aksjer. Ettersom hver aksje gir lik rett i Fondet, vil en økning i totalt utstedte aksjer redusere ikke-deltakende investorers prosentvise andel av stemmene i Fondet så vel som den prosentvise andelen av eventuelt utbytte og gevinst på aksjene som disse investorene eier. Utvanning er nærmere beskrevet i punkt 8.17.

Videre, er det en mulighet for at investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen ikke vil kunne benytte seg av fortrinnsrett ved eventuelle etterfølgende emisjoner, og dermed kunne bli utvannet ved gjennomføringen av en slik etterfølgende emisjon. Fravikelse fra fortrinnsretten er nærmere beskrevet i punkt 8.17.

Ved overtegning i Emisjonen vil det søkes å tildele aksjer pro-rata blant investorene, men likevel slik at hensynet til en god og bred eierstruktur og størrelsen på den enkelte tegning etter omstendighetene kan medføre at utgangspunktet om pro-rata tildeling fravikes. Det er derfor en mulighet for at investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen, eller etterfølgende emisjoner, vil kunne bli utvannet som følge av skjev tildeling. Tildeling av aksjer er nærmere beskrevet i punkt 8.10.

2 ANSVARSERKLÆRING

Prospektet (som definert i punkt 3.2 "Prospektet" under), herunder dette Verdipapirdokumentet, har blitt utarbeidet av Kraft Eiendomsinvest I AS i forbindelse med den planlagte Emisjonen i Fondet.

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS bekrefter at opplysningene i Prospektet, herunder dette Verdipapirdokumentet, så langt styret kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold og at de ikke utelater noe som kan endre deres betydningsinnhold.

Oslo, 22. mars 2024

Styret i Kraft Eiendomsinvest I AS

Magnus Brath Lund (Styreleder)	Knut Haakon Rike (Styremedlem)

3 PRESENTASJON AV INFORMASJONEN

3.1 Godkjennelse av Verdipapirdokumentet

Verdipapirdokumentet er godkjent av Finanstilsynet som kompetent tilsynsmyndighet under Verdipapirhandelloven og Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektforordningen**"). Finanstilsynet har kun godkjent dette Verdipapirdokumentet for å oppfylle kravene til fullstendighet, forståelighet og konsistens som følger av Prospektforordningen. Slik godkjennelse skal ikke anses som en bekreftelse av Fondet eller kvaliteten på verdipapirene som omtales i dette Verdipapirdokumentet. Investorer bør foreta sin egen vurdering av egnetheten til å investere i verdipapirene. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Verdipapirdokumentet og har heller ikke foretatt noen form for kontroll eller godkjennelse av selskapsrettslige forhold som er beskrevet i eller på annen måte er omfattet av Verdipapirdokumentet.

Dette Verdipapirdokumentet ble godkjent av Finanstilsynet den 22. mars 2024 og er gyldig i en periode på 12 måneder fra godkjennelsesdatoen.

Informasjonen som fremkommer i Verdipapirdokumentet er á jour per datoen for Verdipapirdokumentet og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og alle beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på vurderinger etter beste skjønn. Det kan ha forekommet endringer i forhold som påvirker Fondet etter datoen for Verdipapirdokumentet. Distribusjon av Verdipapirdokumentet skal ikke under noen omstendighet anses å gi uttrykk for at informasjonen i Verdipapirdokumentet er korrekt på et tidspunkt etter datoen for Verdipapirdokumentet, eller at det ikke senere har skjedd endringer i forhold som påvirker Fondet. Fondet har ikke til hensikt, og påtar seg ingen forpliktelse til, utover det som kreves av lov, å oppdatere eller korrigere informasjon i Verdipapirdokumentet. Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Fondet og dets aksjer, og som fremkommer mellom tidspunktet for offentliggjøring av Verdipapirdokumentet og tidspunktet for Bestillingsperiodens utløp, vil offentliggjøres i overensstemmelse med Prospektforordningen artikkel 23 og øvrig lovgivning Fondet og Forvalter er underlagt, slik som lov av 20. juni 2014 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**").

3.2 Prospektet

I forbindelse med den planlagte Emisjonen har Fondet utarbeidet et prospekt, bestående av dette Verdipapirdokumentet, et registreringsdokument datert 13. oktober 2023 ("**Registreringsdokumentet**"), et tilleggsprospekt til Registreringsdokumentet datert 22. mars 2024 ("**Tilleggsprospektet**") og et sammendrag datert 22. mars 2024 ("**Sammendraget**" og sammen med Verdipapirdokumentet, Tilleggsprospektet og Registreringsdokumentet, "**Prospektet**").

3.3 Tredjepartsinformasjon

Det er enkelte steder i Prospektet gjengitt informasjon som stammer fra tredjepart. I slike tilfeller er kilden alltid oppgitt. Slik informasjon er korrekt gjengitt etter det Fondet kjenner til og kan kontrolleres ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjemann. Etter det Fondet kjenner til, er ingen fakta utelatt som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende. Der hvor det er oppgitt opplysninger om markedet eller industrien uten kilde, er dette basert på egen informasjon Fondet besitter i egenskap av å være en aktør i eiendomsbransjen.

Dette Prospektet er utarbeidet for å informere potensielle investorer om Emisjonen. Hvis ikke annet er angitt, er Fondet kilde til informasjonen som er inntatt i Prospektet. Enhver gjengivelse eller distribusjon av Prospektet, fullstendig eller delvis, og enhver formidling av informasjon i Prospektet eller bruk av slik informasjon for andre formål enn å vurdere en investering i de Nye Aksjene, er forbudt.

3.4 Avrundinger

Enkelte tall gjengitt i Verdipapirdokumentet har vært gjenstand for avrundinger i samsvar med alminnelige avrundingsprinsipper (avrundet til nærmeste hele tall, desimal eller brøk). Følgelig kan tall i samme kategori presentert i ulike tabeller i Verdipapirdokumentet variere noe. Som et resultat av avrundingene, vil ikke tallene presentert nødvendigvis summere opp til totalbeløpet presentert.

4 UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK

4.1 Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger

Utbetalinger av utbytte i Fondet vedtas av Fondets generalforsamling med alminnelig flertall etter forslag fra styret og råd fra fondets forvalter, Njord Alternative Investments AS ("**Forvalter**"). Fondet har per datoen for dette Registreringsdokumentet en målsetning om årlige utbytteutdelinger til Fondets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Fondets likviditetsforvaltning. Det kan imidlertid ikke gis noen garanti for at utbytteutdelingene vil kunne gjennomføres i tråd med Fondets målsetning.

Alle aksjene i Fondet har lik rett til utbytte. Nye aksjer som utstedes ved eventuelle senere kapitalforhøyelser i Fondet, gir like rettigheter som Aksjene, herunder rett til utbytte fra og med tidspunktet for registrering av den aktuelle kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.

Ved en eventuell avvikling av Fondet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overenstemmelse med lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44 ("**Aksjeloven**") kapittel 16. Fondets aksjonærer har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling av Fondet.

Fondet har ikke utbetalt utbytte i perioden fra Fondet ble stiftet 30. juni 2022 og frem til datoen for dette Verdipapirdokumentet.

4.2 Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger

I henhold til Aksjeloven kapittel 8 gjelder blant annet følgende restriksjoner på utdeling av utbytte fra Fondet:

- Utbytte kan kun utdeles dersom Fondet, etter utdelingen, har tilbake netto eiendeler som gir dekning for Fondets aksjekapital og øvrig bunden egenkapital.

- Fondet skal til enhver tid ha en egenkapital og likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i Fondet.

Aksjeloven setter ingen tidsfrist på når retten til et vedtatt utbytte faller bort. Etter norsk lov gjelder, med ulike unntak, en foreldelsesfrist på tre år fra forfallsdatoen. Aksjonærens rett til utbytte faller derfor bort tre år etter vedtatt utbetalingsdato, etter utløpet av denne datoen vil vedtatt ikke-utbetalt utbytte tilfalle Fondet. For å kunne gjennomføre utbytteutdelinger, er Fondet avhengig av å ha mottatt tilsvarende utbytteutdelinger fra Eiendomsselskapene. Eiendomsselskapene kan på sin side beslutte at hele eller deler av Eiendomsselskapenes overskudd skal benyttes til å foreta reinvesteringer fremfor utbytteutdelinger. Slike reinvesteringer vil typisk bestå i leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter etc. Tilsvarende er Eiendomsselskapene avhengig av å ha mottatt utbytteutdelinger fra Målselskapene for å kunne gjennomføre egne utbytteutdelinger. Det er ingen utbyttebegrensninger eller spesifikke prosedyrer for aksjonærer som ikke er bosatt i Norge som må følges for å motta utbytte.

Forvalter kan, uavhengig av ovenstående, beslutte at Fondet skal holde igjen et beløp tilsvarende inntil 30 % av utdelinger mottatt fra Eiendomsselskapene for reinvestering i andre Eiendomsinvesteringer i Fondets portefølje. Slike reinvesteringer er begrenset til leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter.

Det foreligger for øvrig ingen begrensinger i Fondets vedtekter eller avtaler inngått mellom Fondet og andre tredjeparter som begrenser evnen til utbytteutdelinger til Fondets aksjonærer.

5 FORMÅLET MED TILBUDET OG ANVENDELSE AV NETTOPROVENYET

Fondet har som investeringsstrategi å bygge en diversifisert eiendomsportefølje med eiendomsinvesteringer som samlet er egnet til å gi Fondets investorer en høy risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt til Fondet. Fondets investeringsstrategi skal søkes oppnådd gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere. Fondet har per datoen for Verdipapirdokumentet foretatt fire investeringer basert på emisjonsprovenyet fra den første emisjonen. Tilbudet i Verdipapirdokumentet omhandler emisjon nr. 2 i Fondet.

Fondets overordnede avkastningsmål er på 7-9 % av årlig internrente. I dette avkastningsmålet ligger det en målsetning om løpende utbytteutdelinger til Fondets aksjonærer på 5-7 % av Fondets egenkapital i årlig gjennomsnitt over Fondets levetid.

Eiendomsinvesteringene skal finansieres dels ved egenkapital og dels ved fremmedkapital i Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene. Formålet med Emisjonen er å innhente nødvendig egenkapital til å gjennomføre en eller flere av Eiendomsinvesteringene. Forvalter vil investere nettoprovenyet fra Emisjonen i eiendom som samsvarer med Fondets investeringsstrategi og målsetning så snart en eller flere egnede eiendommer er identifisert og tilgjengelig for salg, og tilstrekkelig lånefinansiering er sikret. Størrelsen på eiendommene Forvalter vil investere i vil normalt ha en brutto eiendomsverdi på NOK 50-400 millioner, hvor Forvalter søker å oppnå en lånefinansiering på ca. 60 % av brutto eiendomsverdi. På bakgrunn av størrelsen på nettoprovenyet fra Emisjonen og Eiendomsporteføljen, vil Forvalter vurdere om Fondet skal anvende nettoprovenyet til en eller flere Eiendomsinvesteringer. Gjennomføringen av Emisjonen er betinget av at Fondet er i stand til å innhente minimum NOK 50 millioner i Emisjonen.

6 FONDETS KAPITALISERING OG GJELDSFORPLIKTELSER

6.1 Introduksjon

Fondet ble stiftet 30. juni 2022 og registrert i Foretaksregisteret 23. august 2022. Prospektet inneholder historisk finansiell informasjon for Fondet hentet fra årsregnskapet for regnskapsåret 2022, inntatt her som Vedlegg E ("**Årsregnskapet**"). Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og er revidert av RSM Norge AS.

6.2 Regnskapsprinsipper

De regnskapsprinsipper som er anvendt i Årsregnskapet er beskrevet i note 1 til Årsregnskapet.

6.3 Historisk finansiell informasjon for Fondet

6.3.1 Generelt

Fondet har avlagt årsregnskap for 2022. Årsregnskapet for 2023 er enda ikke avlagt, men det er inntatt urevidert finansiell informasjon fra regnskapsfører under per 31. desember 2023.

6.3.2 Resultatregnskap

Tabellen under viser Fondets resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2022 og urevidert resultat per 31. desember 2023:

	Per 31. desember	**Per 31. desember (urevidert)**
Alle tall i hele NOK	**2022**	**2023**
Driftsinntekter og driftskostnader		
Driftsinntekter	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	0	0
Lønnskostnader	0	0
Annen driftskostnad	17.675	51.160
Sum driftskostnader	17.675	51.160
Driftsresultat	**-17.675**	-51.160
Finansinntekter og finanskostnader	0	0
Finansinntekter	0	0
Finanskostnader	0	0
Netto finansresultat	0	0
Resultat før skattekostnad	-17.675	-51.160
Skattekostnad på ordinært resultat	0	0
Resultat etter skatt	**-17.675**	**-51.160**
Disponering av resultat		
Utbytte	0	0
Overført til/fra annen egenkapital	-17.675	-51.160
Sum disponert	**-17.675**	**-51.160**

6.3.3 Balanseoppstilling

Tabellen under viser Fondets balanseoppstilling per 31. desember 2022 og urevidert balanse per 31. desember 2023:

	Per 31. desember	**Per 31. desember (urevidert)**
Alle tall i hele NOK	**2022**	**2023**
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0
Maskiner og anlegg	0	0
Sum varige driftsmidler	**0**	**0**
Finansielle anleggsmidler		

Investeringer i datterselskap	0	75.350.682
Sum finansielle anleggsmidler	0	**75.350.682**
Sum anleggsmidler	**0**	**75.350.682**
Omløpsmidler		
Kundefordringer	0	0
Andre fordringer	0	31.554.320
Sum fordringer	**0**	**31.554.320**
Bankinnskudd, renter, kontanter ol.	17.929	**58.311.024**
Sum omløpsmidler	**17.929**	**89.865.344**
Sum eiendeler	**17.929**	**165.216.026**

EGENKAPITAL OG GJELD	**Per 31. desember 2022**	**Per 31. desember (urevidert) 2023**
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	35.000	0
Overkurs	0	163.285.650
Sum innskutt egenkapital	**35.000**	163.285.650
Annen egenkapital		
Udekket tap	-17.675	-17.675
Resultat før skatt	-17.675	-51.160
Ikke registrert kapitalforhøyelse	0	1.649.350
Annen egenkapital	0	-1.000.000
Sum annen egenkapital	**-17.675**	**580.515**
Sum egenkapital	**17.325**	**163.866.165**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Sum langsiktig gjeld	**0**	**0**
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	10.000
Avsatt utbytte	0	0
Mellomværende foretak i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld	604	1.339.861
Sum kortsiktig gjeld	**604**	**1.349.861**
Sum gjeld	**604**	**1.349.861**
Sum egenkapital og gjeld	**17.929**	**165.216.026**

6.3.4 Endringer i egenkapital

Tabellen under viser endringer i egenkapitalen, herunder endringer i aksjekapitalen, til Fondet fra stiftelsesdatoen frem til 31. desember 2023:

Alle tall i hele NOK

	Aksjekapital	**Innskutt EK**	**Annen EK[1]**	**Sum**
Egenkapital per 30. juni 2022	**35.000**	**0**	**0**	**35.000**
Kapitalnedsettelse	-35.000	0	0	-35.000
Kapitalforhøyelse Emisjon I	0	163.285.650	580.515	163.866.165
Egenkapital per 31. desember 2023	**0**	**163.285.650**	**580.515**	**163.866.165**

[1] Ettersom kapitalforhøyelsen fra emisjonen med sluttdato 5. desember 2023 ikke var registrert per 31. desember 2023, så er denne ført mot Annen EK, som vist i tabellen under punkt 6.3.3 over.

6.4 Kapitalisering

Tabellen under viser Fondets kapitalisering per 31. desember 2023 og 29. februar 2024:

Alle tall i hele NOK	**Per 31. desember 2023 (urevidert)**	**Per 29. februar 2024 (urevidert)[1]**
Kortsiktig gjeld:		
Garantert	0	0
Sikret	0	0
Ikke garantert/ikke sikret	1.349.861	167.839
Sum kortsiktig gjeld	**1.349.861**	**167.839**
Langsiktig gjeld og forpliktelser:		
Garantert	0	0
Sikret	0	0
Ikke garantert/ikke sikret	0	0
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser	0	0
Egenkapital:		
A. Aksjekapital	0	0
B. Bunden egenkapital	0	0
C. Annen egenkapital	163.866.165	162.074.872
Sum egenkapital	**163.866.165**	**162.074.872**
Total kapitalisering	**165.216.026**	**162.242.711**

6.5 Gjeldsforpliktelser

Tabellen under viser Fondets gjeldsforpliktelser per 31. desember 2023 og 29. februar 2024:

Alle tall i hele NOK		**Per 31. desember 2023 (urevidert)**	**Per 29. februar 2024 (urevidert)[2]**
A	Kontanter	58.311.024	63.835.656
B	Kontantekvivalenter (omløpsmidler og andre kortsiktige fordringer)	31.554.320	114.798
C	Handels/verdipapirer	0	0
D	**Sum likvide midler (A+B+C)**	**89.865.344**	**63.950.454**
E	Kortsiktig gjeld (inkludert gjeldsinstrumenter, men ekskludert kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld)	1.349.861	167.839
F	Kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld	0	0
G	**Nåværende finansiell gjeld (E + F)**	1.349.861	167.839
H	**Sum kortsiktig finansiell gjeld (G - D)**	**-88.515.483**	**-63.782.615**
I	Langsiktig finansiell gjeld (unntatt kortsiktig del og gjeldsinstrumenter)	0	
J	Gjeldsinstrumenter	0	
K	Langsiktig leverandørgjeld og annen gjeld		
L	**Langsiktig finansiell gjeld (I + J + K)**	**0**	
M	**Sum gjeld (H + L)**	**88.515.483**	**-63.782.615**

[1] Ureviderte tall per 29. februar 2024 er hentet fra Fondets regnskapsfører Trac Accounting AS.

[2] Ureviderte tall per 29. februar 2024 er hentet fra Fondets regnskapsfører Trac Accounting AS.

6.6 Arbeidskapital

Fondet har allerede blitt tilført NOK 164.900.000 i emisjonen med sluttdato 5. desember 2023, og har per 29. februar 2024 NOK 63.835.656 i kontanter. Fondet har derfor tilstrekkelig arbeidskapital til å dekke Fondets behov 12 måneder frem i tid. Nettoprovenyet fra Emisjonen er ikke hensyntatt i beregningen av om Fondet har tilstrekkelig arbeidskapital til å dekke dets behov 12 måneder frem i tid.

7 SKATT

Redegjørelsen nedenfor gir en oversikt over utvalgte norske skatteregler av betydning for aksjonærer i Fondet. Fremstillingen er basert på gjeldende norske skatteregler på tidspunktet for dette Prospektet, som fastsatt i lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr. 14 ("**Skatteloven**") og øvrige gjeldende lover og regler. Fremstillingen er av generell karakter og er derfor ikke ment å være uttømmende for enhver skattyters individuelle forhold. Fremstillingen er ikke ment som juridisk eller skattemessig rådgivning, og det anbefales at den enkelte investor selv vurderer sine konkrete skattemessige forhold, og eventuelt kontakter en skatterådgiver før en eventuell investering i Fondet.

Skatteretteregelene i investorenes hjemland og det land der Fondet er stiftet (Norge) kan ha betydning for inntekt mottatt på aksjene. Redegjørelsen nedenfor omfatter investorer som er hjemmehørende i Norge etter Skattelovens alminnelige bestemmelser. For aksjonærer som skal eller har flyttet ut av Norge gjelder det særskilte regler som ikke behandles i dette kapitlet. Beskatning av Fondet faller utenfor fremstillingen her.

7.1 Inntektsbeskatning av skattesubjekter skattemessig bosatt i Norge

7.1.1 Skatt på utbytte

Skatt på utbytte fra Fondet til selskapsaksjonær er i utgangspunktet unntatt beskatning (fritaksmetoden). Det gjelder imidlertid en sjablonregel om at tre prosent av utbytte som er fritatt for skatt etter fritaksmetoden, likevel anses som skattepliktig inntekt. Denne inntekten beskattes med 22 %, hvilket gir en effektiv skattesats på 0,66 %. For selskapsaksjonærer som omfattes av den norske finansskatten (selskaper innen finansierings- og forsikringsområdet) beskattes inntekten med 25 %, hvilket gir en effektiv skattesats på 0,75 %.

Skatt på utbytte fra Fondet til personlig aksjonær er skattepliktig (aksjonærmodellen). For personlig aksjonær begrenses skattepliktens omfang gjennom reglene om skjermingsfradrag. Utbytte som overstiger skjermingsfradraget beskattes som alminnelig inntekt hos personlig aksjonær, justert med en faktor på 1,72. Effektiv skattesats etter skjermingsfradrag er dermed 37,84 % for utbytte til personlig aksjonær.

Skjermingsfradraget fastsettes ved å multiplisere aksjens skjermingsgrunnlag med en skjermingsrente. Skjermingsgrunnlaget beregnes særskilt for hver enkelt aksje og settes til aksjens inngangsverdi tillagt aksjens ubenyttede skjermingsfradrag fra tidligere år. Skjermingen tilordnes eier av aksjen 31. desember i inntektsåret. Eventuelt ubenyttet skjermingsfradrag inngår i neste års skjermingsgrunnlag. Ubenyttet skjermingsfradrag kan fremføres til fradrag i senere års utbytte på samme aksje. Skjermingsfradraget tilordnes hver enkelt aksje og kan ikke fremføres til fradrag i utbytte på andre aksjer i Fondet.

Skjermingsrenten blir fastsatt av Skattedirektoratet i januar året etter inntektsåret. Skjermingsrenten fastsettes på bakgrunn av gjennomsnittlig tre-måneders rente på statskasseveksler og skal tillegges 0,5 prosentpoeng og deretter nedjusteres med skattesatsen for alminnelig inntekt. I januar 2024 ble skjermingsrenten for inntektsåret 2023 fastsatt til 3,2 % for personlige aksjonærer og deltakere i ansvarlige selskap mv.

Aksjer i Fondet kan ikke holdes gjennom aksjesparekonto.

7.1.2 Skatt ved realisasjon av aksjer

Selskapsaksjonærer er fritatt for gevinstbeskatning ved realisasjon av aksjer i Fondet (fritaksmetoden). I motsetning til ved utbytte gjelder det ingen sjablonregel om at 3 % likevel anses som skattepliktig inntekt. Dermed vil hele realisasjonsgevinsten være fritatt for beskatning under fritaksmetoden. Eventuelt tap ved realisasjon av aksjer mv. er på den annen side ikke fradragsberettiget.

De samme regler gjelder for gevinster og eventuelt tap på aksjer i Fondet som realiseres av deltakerlignede selskaper, slik som ansvarlige selskaper, kommanditselskaper mv.

For personlig aksjonær er gevinst ved realisasjon av aksjer skattepliktig som alminnelig inntekt. Ubenyttet skjerming (se punkt 7.1.1 over) kan føres til fradrag i fastsatt alminnelig inntekt. Fradraget kan ikke benyttes til å skape et fradragsberettiget tap. Eventuelt skjermingsfradrag utover gevinsten kan ikke overføres til andre aksjer og faller dermed bort ved realisasjonen.

Skattesatsen for inntektsåret 2023 er 22 %. For personlig aksjonær skal skattepliktig gevinst etter fradrag for ubenyttet skjerming, oppjusteres med 1,72. Dermed blir effektiv skattesats 37,84 %.

Tap ved realisasjon av aksjer kan føres til fradrag i skattyters inntekt. For personlig aksjonær skal tapet oppjusteres med 1,72.

Gevinst eller tap på aksje settes til vederlaget ved realisasjonen, fratrukket aksjens inngangsverdi. Aksjens inngangsverdi skal som utgangspunkt settes til det beløpet skattyter har betalt for aksjen tillagt eventuelle ervervskostnader, samt eventuelt ubenyttet skjermingsfradrag på tidspunktet for realisasjon av aksjen.

7.1.3 Formueskatt

Aksjer, egenkapitalbevis (grunnfondsbevis) og andeler i norske og utenlandske selskaper og sammenslutninger som er egne skattesubjekter, er som hovedregel skattepliktig formue hos de eierne som er pliktig til å betale formuesskatt. Dette gjelder også aksjer mv. i selskaper og sammenslutninger som er fritatt for skattlegging.

Selskapsaksjonærer er fritatt for formuesskatt etter Skatteloven.

Personlig aksjonær formuesbeskattes for formuesverdien av aksjene i Fondet med en marginal skattesats som for tiden er 1 % for formue over NOK 1.700.000. Formue som overstiger NOK 20.000.000 skattlegges med en sats på 1,1 %.

Aksjer i ikke-børsnoterte aksjeselskap hjemmehørende i Norge verdsettes for formuesskatteformål til 80 % av aksjens forholdsmessige andel av selskapets samlede skattemessige formuesverdi 1. januar året før skattefastsettingsåret, fordelt etter pålydende. For aksjeselskap hvor aksjekapitalen i året før skattefastsettingsåret er forhøyet eller satt ned ved innbetaling fra eller utbetaling til aksjonærene, legges verdien 1. januar i skattefastsettingsåret til grunn ved skattefastsettingen.

8 EMISJONEN

8.1 Overordnet om Emisjonen

Formålet med Emisjonen er å oppkapitalisere Fondet og hente inn den nødvendige egenkapitalen som kreves for at Fondet skal være i stand til å gjennomføre en eller flere av Eiendomsinvesteringene. Forvalter ønsker i utgangspunktet å oppkapitalisere Fondet med mellom NOK 200 millioner og 500 millioner i Emisjonen, men forbeholder seg retten til å redusere emisjonsbeløpet, og gjennomføre etterfølgende emisjoner i forbindelse med etterfølgende bestillingsperioder som regulert i Aksjonæravtalen for Fondet punkt 4. En betingelse for at Emisjonen gjennomføres, er at Fondet gjennom Emisjonen blir oppkapitalisert med minimum NOK 50 millioner. Dersom minstebeløpet ikke nås, vil Emisjonen ikke bli gjennomført. Bestillere som har tegnet seg blir helt fristilt og belastes ikke.

Emisjonen består av et tilbud på inntil 492.005 Nye Aksjer med pålydende verdi NOK 10 til en bestillingskurs på NOK 1.016 per Nye Aksje, hvilket tilsvarer et samlet emisjonsproveny på NOK 499.876.999 ("**Emisjonsprovenyet**").

8.2 Tidsplan

Tidsplanen under viser tentative nøkkeldatoer for Emisjonen:

Hendelse/aktivitet	Tidspunkt
Bestillingsperiode	8. april 2024 – 31. mai 2024
Tildeling av de Nye Aksjene og utsendelse av tildelingsbrev	3. juni 2024
Ekstraordinær generalforsamling for vedtakelse av Emisjonen	4. juni 2024
Betalingsfrist	12. juni 2024
Allokering av de Nye Aksjene	13. juni 2024
Overføring av de Nye Aksjene til investorer via aksjeeierboken	14. juni 2024

Merk at datoene i tabellen over kan endre seg.

8.3 Vedtak om utstedelse av de Nye Aksjene

Så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden vil styret innkalle til en ekstraordinær generalforsamling i Fondet, hvor Emisjonen vedtas gjennomført ved utstedelse av de Nye Aksjene til investorer som har bestilt aksjer (endelige tall vil ikke være kjent før utløpet av Bestillingsperioden) ("**Emisjonsvedtaket**").

8.4 Bestillingskurs

Bestillingskursen i Emisjonen er NOK 1.016 per Nye Aksje med pålydende verdi NOK 10.

8.5 Tegningskostnad for bestilling i Emisjonen

Investor vil måtte betale Emisjonstilrettelegger et honorar som vederlag for å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i emisjonen. Honoraret er oppad begrenset til 4,5 % av investors innbetalte tegningsbeløp i Emisjonen. Ved tegningsbeløp lavere enn NOK 5 millioner vil honoraret være på 4,5 %, ved tegningsbeløp fra NOK 5 til 10 millioner vil honoraret være 4,0 % og ved tegningsbeløp høyere enn NOK 10 millioner vil honoraret være 3,0 %. Honoraret tillegges bestillingsbeløpet som innbetales av investor til Emisjonstilrettelegger, som deretter overfører hele beløpet til Forvalter. Forvalter vil deretter kontrollere bestillingsbeløp og tegningshonorar innbetalt av investor, før tegningshonoraret blir utbetalt til Emisjonstilrettelegger på vegne av investor.

Det vil påløpe ytterligere direkte og indirekte kostnader som belastes investorene i Fondet, som vil påvirke investorers avkastning. En oversikt over slike kostnader, er inntatt i punkt 8.18.3 nedenfor.

8.6 Bestillingsperiode og investeringsperiode

Bestilling av Nye Aksjer gjøres i perioden fra og med 8. april 2024 kl. 08:00 til og med 31. mai 2024 kl. 16:00 norsk tid. Bestillere vil være bundet av sine bestillinger i Bestillingsperioden. Forvalter forbeholder seg retten til å kalle tilbake Tilbudet eller avslutte Bestillingsperioden på et tidligere tidspunkt, og senest ved utløp av Bestillingsperioden.

Det gjøres oppmerksom på at Forvalter også kan forlenge Bestillingsperioden med inntil 6 uker regnet fra 31. mai 2024. I så tilfelle vil perioden hvor investorer er bundet av sin bestilling i Tilbudet bli tilsvarende forlenget. Dersom lengden på Bestillingsperioden endres, vil andre relevante frister endres tilsvarende.

Deltakere i Emisjonen vil få skriftlig melding så snart som mulig etter at Emisjon er gjennomført.

Investeringsperioden til Fondet vil være 18 måneder regnet fra datoen Fondet lukket sin første emisjon, fra 5. desember 2023 til 5. juni 2025 ("**Investeringsperioden**"). Forvalter vil i Investeringsperioden jobbe med å identifisere og investere Fondets egenkapital i en eller flere eiendommer som samsvarer med investeringsmandatet. Dersom Forvalter i løpet av Investeringsperioden ikke klarer å identifisere tilstrekkelig attraktive eiendommer til å investere hele Fondets egenkapital, vil Forvalter tilbakebetale overflødig kapital til investor. Forvalter kan etter konsultasjon med Fondets Advisory Board avslutte Investeringsperioden tidligere enn 18 måneder regnet fra datoen Fondet lukket sin første emisjon dersom Fondet har oppnådd sin målsetning i henhold til Investeringsmandatet.

8.7 Minimumsbestilling

De Nye Aksjene tilbys med en Minimumsbestilling på NOK 200.000. Investorene bestiller Nye Aksjer på like vilkår, og i tråd med Emisjonsvedtaket.

8.8 Deltakere i Emisjonen

Deltakere i Emisjonen vil bestå av ikke-profesjonelle og profesjonelle investorer.

Fondet er ikke kjent med at noen har til hensikt å tegne seg for mer enn 5 % i Emisjonen. Fondet er heller ikke kjent med at noen av Fondets eneaksjonær eller medlemmer av Fondets styre og ledelse vil delta i Emisjonen.

8.9 Bestillingsprosedyre og bestillingssted

Bestillingsstedet i Emisjonen er Kraft Eiendomsinvest I AS, c/o Kraft Finans AS, Larsamyrå 18, 4313 Sandnes ("**Bestillingsstedet**").

Bestilling av de Nye Aksjene i Emisjonen kan gjøres ved at en korrekt utfylt bestillingsblankett, inntatt her som Vedlegg A ("**Bestillingsblankett**"), sendes til Bestillingsstedet i løpet av Bestillingsperioden og mottas innen 31. mai 2024 kl. 16:00, norsk tid. Dersom Bestillingsperioden forlenges, vil den nevnte fristen forlenges tilsvarende.

Bestilling av de Nye Aksjene i Emisjonen kan også gjøres ved at korrekt utfylt Bestillingsblankett sendes til Emisjonstilrettelegger på e-post: emisjon@kraftfinans.no med kopi til Forvalter på e-post: *bestilling@njordalternative.no*, innen nevnte fristen.

Det er ikke tilstrekkelig å postlegge Bestillingsblanketten innen nevnte fristen. Bestiller har risikoen ved eventuell forsinkelse i postgang eller e-post-problemer.

8.10 Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene

Tildeling av Nye Aksjer gjøres av styret i Fondet. Bestilling av Nye Aksjer gir ingen garanti for allokering av Nye Aksjer ved Emisjonen eller at investoren vil bli tildelt allokering i henhold til bestillingen.

Ved overtegning i Emisjonen vil følgende tildelingskriterier bli vektlagt ("**Tildelingskriteriene**"):

Styret i Fondet vil etter Bestillingsperiodens slutt tildele aksjer i Fondet. Ved overtegning vil det søkes å tildele aksjer pro-rata blant investorene, men likevel slik at hensynet til en god og bred eierstruktur og størrelsen på den enkelte tegning etter omstendighetene kan medføre at utgangspunktet om pro-rata tildeling fravikes. Tidspunkt for når en bestilling ble mottatt vil ikke være avgjørende for tildelingen. Investorer som sender inn Bestillingsblankett etter at Bestillingsperioden er avsluttet vil ikke få tildeling.

Fondet forbeholder seg retten til å redusere eller stryke enhver bestilling av Nye Aksjer (herunder redusere bestillinger forholdsmessig), dersom Fondet og/eller Emisjonstilrettelegger finner dette hensiktsmessig. Deltakere i Emisjonen som får tildelt aksjer vil få beskjed om den endelige tildelingen ved utsendelse av tildelingsbrev. Styret kan også kansellere hele Tilbudet uten nærmere begrunnelse.

Betaling for tildelte Nye Aksjer skal gjennomføres av den respektive bestiller til oppgitt klientkonto hos Emisjonstilrettelegger i henhold til instruks i tildelingsbrev i forbindelse med Emisjonen i Fondet. Dette er antatt å skje 14. juni 2024, med mindre Bestillingsperioden forlenges ("**Betalingsdato**"). Ved forlengelse av Bestillingsperioden vil også Betalingsdatoen bli forskjøvet tilsvarende.

Eventuelle renter som påløper klientkonto i forbindelse med mottatte innbetalinger, vil tilfalle Fondet. Dersom tilstrekkelig beløp ikke er tilgjengelig på oppgitt bankkonto på Betalingsdatoen, eller betaling av andre årsaker ikke mottas samme dag, skal Forvalter umiddelbart gi den relevante investoren et skriftlig varsel hvor Forvalter oppfordrer investoren til å innbetale beløpet innen fem (5) virkedager etter at det skriftlige varselet er gitt, samt informere om konsekvensene av at fristen oversittes. Investoren skal betale forsinkelsesrente som skal svare til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente som fastsatt i lov om renter ved forsinket betaling av 1976 nr. 100 ("**Forsinkelsesrenteloven**") på det misligholdte beløp fra og med Betalingsdato og frem til hele det misligholdte beløpet er innbetalt, p.t. 10,75 % p.a. Dersom investoren ikke har rettet opp betalingsmisligholdet, herunder innbetalt påløpt forsinkelsesrente til Fondet, innen fem (5) virkedager etter at det skriftlige varselet er gitt, kan Forvalter anse denne investoren som en misligholdene investor, hvoretter Forvalter kan gjøre gjeldende de misligholdsbeføyelser som følger av kapittel 18 i Aksjonæravtalen for Fondet. Dersom den respektive bestiller betaler et høyere beløp enn det som er oppgitt i tildelingsbrevet vil dette beløpet tilbakeføres til samme bankkonto som foretok innbetalingen.

Forvalter har rett til å la andre investorer overta Nye Aksjer som er bestilt, dersom Emisjonstilrettelegger ikke lykkes i å trekke tegningsbeløpet fra den relevante investorens konto på Betalingsdatoen eller betaling av andre årsaker ikke finner sted samme dag. Forvalter kan velge å opprettholde kravet om innbetaling fra den relevante bestilleren eller foreta et videresalg og kreve eventuelt tap fra slikt salg dekket av bestilleren. Dersom bestilleren misligholder sin forpliktelse til betaling for tildelte Nye Aksjer i henhold til signert Bestillingsblankett, vil Forvalter kunne fremme rettslig krav mot den relevante bestilleren.

Tildelte Nye Aksjer vil bli registrert i Fondets aksjeeierbok så raskt som praktisk mulig etter gjennomføringen av Emisjonen, se punkt 8.11 "Aksjeeierbok" under. Gjennomføring av betaling fra bestillere og registrering av aksjekapitalforhøyelsen i Fondet som ledd i Emisjonen i Foretaksregisteret forventes å kunne skje i juni 2024.

8.11 Aksjeeierbok

Fondet har inngått en kontoføreravtale med Nordic Issuer Services AS, Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad. Fondets aksjonærer vil innføres i en elektronisk og web-basert aksjeeierbok hos Nordic Issuer Services AS, i alfabetisk orden og med angivelse av navn eller foretaksnavn, fødselsdato eller organisasjonsnummer, digital adresse, forretningsadresse eller bostedsadresse og eventuelt postadresse. For hver aksjonær skal det angis antall aksjer og nummer på aksjene. De Nye Aksjene vil ha ISIN-nummer NO0013024141.

8.12 Betingelser for gjennomføring av Emisjonen

Gjennomføringen av Emisjonen er betinget av at Fondet er i stand til å innhente minimum NOK 50 millioner i Emisjonen.

8.13 Rettigheter knyttet til de Nye Aksjene

De Nye Aksjene vil utstedes i henhold til norsk lov, herunder Aksjeloven. Hver Nye Aksje representerer én stemme på Fondets generalforsamling og gir rett til utbytte fra tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret. Enhver investering i Fondet er betinget av at investoren tiltrer Fondets Aksjonæravtale. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at investoren gir Forvalter fullmakt til å ivareta investorens eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på investorens vegne på generalforsamlinger i Fondet i visse nærmere angitte saker.

Ved gjennomføring av etterfølgende emisjoner i Fondet vil de Nye Aksjene gi aksjonærene fortrinnsrett til nye aksjer i samme forhold som de fra før eier aksjer i Fondet jf. Aksjeloven § 10-4 (se likevel punkt 8.17 om at fortrinnsretten kan fravikes etter forslag fra styret i Fondet).

Utdeling av eventuelt overskudd ved avvikling av Fondet vil skje i overensstemmelse med reglene i Aksjelovens kapittel 16. Aksjonærene har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling eller likvidasjon.

8.14 Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning

Investorene kan ikke overdra eller pantsette aksjene i Fondet uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret etter konsultasjon med Forvalter i henhold til Aksjonæravtalen for Fondet punkt 11. Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse eller dersom overdragelsen ikke skjer i samsvar med Aksjonæravtalen for Fondet. Slik saklig grunn skal blant annet anses å foreligge hvor; (i) den foreslåtte erververen er en konkurrent

av Fondet eller Forvalter; (ii) den foreslåtte erverver ikke anses å være i økonomisk posisjon til å kunne oppfylle sine økonomiske forpliktelser overfor Fondet, eller (iii) dersom det vil være i strid med den til enhver tid gjeldende lovgivning dersom eierskifte og/eller pantsettelse gjennomføres.

Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt og registrert i Foretaksregisteret. Det foreligger ingen planer om å søke Fondets aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass. Det presiseres på denne bakgrunn at investorer som investerer i Fondet bør ha en langsiktig tidshorisont.

Investorene har ikke innløsningsrett. Etter Aksjonæravtalen for Fondet punkt 11.7 kan aksjonærene heller ikke kreve uttreden, utløsing eller tvungen overføring av aksjer i henhold til aksjeloven §§ 4-24 til 4-26.

8.15 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Fondet har ikke per datoen for dette Verdipapirdokumentet 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 ikke per datoen for dette Verdipapirdokumentet utstedt kjøpsretter eller -plikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital.

8.16 Publisering av informasjon om Emisjonen

Resultatet av Emisjonen vil offentliggjøres på Emisjonstilretteleggers nettsider (www.kraftfinans.no) så snart som praktisk mulig og innen en uke etter at aksjene er innført på investorenes navn i Fondets aksjeeierbok.

8.17 Utvanning

I forbindelse med Emisjonen vil det foretas en kapitalforhøyelse i Fondet ved at de Nye Aksjene utstedes til investorer som har fått godkjent sine bestillinger i Emisjonen. Dette vil medføre at aksjekapitalen i Fondet øker med minimum NOK 50.000.000 og maksimum NOK 500.000.000 fordelt på minimum 49.213 aksjer og maksimum 492.005 aksjer. Dette tilsvarer en mulig utvanning for eksisterende aksjonærer på minimum 23 % og maksimum 74 %.

Styret i Fondet vil i Emisjonen og eventuelle etterfølgende emisjoner legge frem i forslaget til kapitalforhøyelsesvedtak for generalforsamlingen at aksjonærenes fortrinnsrett etter Aksjeloven § 10-4 fravikes. Det er derfor en mulighet for at investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen ikke vil kunne benytte seg av fortrinnsrett ved eventuelle etterfølgende emisjoner, og dermed kunne bli utvannet ved gjennomføringen av en slik etterfølgende emisjon.

Ved beregning av bestillingskurs for Emisjonen og eventuelt påfølgende emisjoner i Fondet i løpet av kapitalinnhentingsperioden, skal bestillingskursen fastsettes ved å justere bestillingskursen fra fondets første emisjon med et rentetillegg. Bestillingskursen blir da beregnet ved å justere bestillingskursen fra fondets første emisjon på NOK 1.000, med et rentetillegg på 5,0 %, basert på dagene mellom Fondet lukket første emisjon den 5. desember 2023 og frem til datoen den aktuelle etterfølgende emisjonen åpnes. For Emisjonen beregnes bestillingskursen basert på en års fraksjon fra 5. desember 2023 til forventet åpning av Emisjonen 8. april 2024, tilsvarende 0,325. Dette blir multiplisert med renteelementet på 5 %. Bestillingskursen blir deretter fastsatt til nærmeste hele krone som blir NOK 1.016.

Dersom VEK, beregnet basert på prinsippene over, er antatt å være vesentlig høyere eller lavere enn bestillingskursen fra Fondets første emisjon justert med rentetillegget, kan bestillingskurs i stedet beregnes basert på VEK. I alle tilfeller vil bestillingskursen settes slik at investorene vil dekke sin forholdsmessige andel av Fondets engangskostnader i kapitalinnhentingsperioden uavhengig av hvilken emisjon de tegner seg i. Disse engangskostnadene er nærmere beskrevet i punkt 8.18. Bestillingskursen vil bli avrundet til nærmeste hele krone. Bestillingskursen fastsettes av Forvalter.

VEK per 31.12.2023 er beregnet til NOK 992,32 per aksje. Bestillingskursen fra Fondets første emisjon justert med rentetillegget er NOK 1.016, noe som er 2,4 % høyere enn VEK. Forvalter anser ikke forskjellen som vesentlig, og Bestillingskursen er følgelig satt til NOK 1.016.

Dersom Fondet etter utløp av Investeringsperioden har fri kapital utover nødvendig arbeidskapital, vil kapitalen bli tilbakebetalt Fondets aksjonærer pro-rata basert på antall aksjer i Fondet. Høyere VEK ved påfølgende emisjoner vil motvirke at aksjonærer som tegnet seg ved første emisjon blir negativt påvirket av tilbakebetalingen av kapital (ref. punkt 8.6).

Verdijustert egenkapital per aksje beregnes etter følgende formel:

VEK = (EM - G + NA + AU + RS + S – LS) / A

VEK Verdijustert Egenkapital

EM Eiendelenes markedsverdi

G Langsiktig gjeld

NA Netto arbeidskapital

RS Verdi av eventuelle renteswapper

S Stiftelseskostnader

LS Beregnet latent skatt

AU Avsatt utbytte

A Antall aksjer

8.18 Kostnader og nettoproveny

8.18.1 Forutsetninger

Som grunnlag for de estimerte avkastningstallene i dette punkt 8.18, ligger følgende forutsetninger til grunn med mindre annet er spesifisert. De faktorene som er av høyest betydning og med størst usikkerhet er presentert først:

Rangering av faktorer av betydning for budsjett og avkastning presentert i prospektet (1 er av høyest betydning)	**Faktorer som styret og ledelse <u>kan</u> påvirke**	**Faktorer som styret og ledelsen <u>ikke</u> kan påvirke**
1	Det antas at Fondet erverver 4 eiendommer, og eiendommene vil ha en årlig verdistigning i brutto eiendomsverdi på 2 %, i tråd med Norges Bank sitt langsiktige inflasjonsmål,[3] med mindre annet er spesifikt presisert. Årlig verdistigning er i stor grad styrt av etterspørsel, finansieringskostnad, økonomisk konjunktur, og andre eksterne økonomiske markedskrefter som ledelsen og styret ikke kan påvirke, men ledelsen og styret kan påvirke eiendommenes verdi ved å eksempelvis sikre solide leietakere, forlenge leieavtaler, samt foreta tilpasninger og oppgraderinger på eiendommene som kan påvirke den faktiske verdistigningen.	Det antas at Fondet gjennomfører to emisjoner og blir oppkapitalisert med totalt NOK 500.000.000. Videre antas det at eiendommene finansieres med 3 års banklån med rente tilsvarende 3 mnd. NIBOR på 416 bps + 260 bps margin, og en belåningsgrad på 60 % Loan to Value (LTV).

[3] https://www.norges-bank.no/tema/pengepolitikk/Inflasjon/

	Videre antas det at Fondets levetid blir 7 år (frem til 31. desember 2029).	
2	Det antas at eiendommene som erverves kjøpes til en kjøpsyield på 7,0 %. Det antas at eiendommenes leietakere blir i eiendommenes lokaler gjennom hele Fondets levetid. Ledelsen og styret kan påvirke denne faktoren ved å følge opp leietakere på en god måte, tilrettelegge og tilpasse eiendommene i forhold til leietakers behov, samt være tidlig ute med å reforhandle leieavtalene med leietakere.	
3		Estimert avkastning er inklusive alle kostnader i Fondet, Eiendomsselskapene og Målselskapene og forutsatt et tegningshonorar på 4,5 %. Videre antas det at Fondet må betale etableringsgebyr på 0,5 % av utestående gjeld i år 2026 og 0,25 % av utestående gjeld i 2029 for å refinansiere banklånene.

8.18.2 Kostnader knyttet til Emisjonen

Tabellen under viser estimerte kostnader for Fondet knyttet til Emisjonen.

Beskrivelse	**Omkostninger og provisjoner**	**Mottaker**
Emisjonstilrettelegging	Tilsvarer 1,0 % av Emisjonsprovenyet[1]	Emisjonstilrettelegger
Etableringshonorar til Forvalter.....	NOK 1.000.000 per emisjon[3]	Forvalter
Oppstart juridisk bistand.....	Inntil NOK 450.000 per emisjon	Thommessen
Oppstart depotmottaker	NOK 62.500	Intertrust

1 Med emisjonstilrettelegging menes arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Forvalter og Fondet. Tjenestene omfatter markedsføring og salgsaktiviteter og tilknyttede tjenester som investorklassifisering, hvitvaskingskontroller, egnethetsvurdering og andre relevante kundekontroller, samt å fungere som tegningssted ved emisjoner. Dette omfatter ansvar for å føre tegningsbok, utarbeide tildelingsbrev og emisjonskonto med tilhørende registering av mottatt egenkapital i emisjonen.

2 Etableringshonorar til Forvalter skal dekke Forvalters arbeid knyttet til etablering av Fondet og gjennomføring av planlagte emisjoner, herunder utlegg og arbeid knyttet til utarbeidelse av fondsdokumentasjon, investormateriale, samt kontakt med tilsynsmyndigheten.

I tillegg belastes investor et tegningshonorar som vederlag til Emisjonstilrettelegger, eller annet foretak engasjert som distributør i enkelttilfeller, for arbeidet med å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Tegningskostnaden er oppad begrenset til 4,5 % av investors innbetalte tegningsbeløp i Emisjonen. Ved tegningsbeløp lavere enn NOK 5 millioner vil honoraret være på 4,5 %, ved tegningsbeløp fra NOK 5 til 10 millioner vil honoraret være 4,0 % og ved tegningsbeløp høyere enn NOK 10 millioner vil honoraret være 3,0 %.

8.18.3 Oversikt over kostnader for investor

Gitt forutsetningene i punkt 8.18.1 er kostnadene for en investor som tegner NOK 200,000 over en 7-års periode fra Fondet lukket sin første emisjon den 5. desember 2023 (Fondets anbefalte levetid) estimert til 21,84 % av tegnet beløp.

Tabellen nedenfor viser de ulike kostnadene som påfaller investor over denne perioden.

Det gjøres oppmerksom på følgende: Bestillingskursen er lik kursen i Fondets første emisjon justert med et renteelement. Renteelementet er ment å kompensere for de kostnadene påløpt i Fondet mellom første emisjon, som lukket 5. desember 2023, og Emisjonen. Kostnadstabellen ble utarbeidet i forbindelse med den første emisjonen, og tar utgangspunkt i at Fondet totalt sett blir kapitalisert med MNOK 500. Kostnadstabellen er derfor fortsatt representativ for investorer som tegner seg i Emisjonen. Det understrekes at tallene i alle tilfeller er basert på forutsetninger som ikke nødvendigvis slår til og at det derfor ikke med sikkerhet kan beregnes hvilke kostnader som totalt vil belastes Fondet, og dermed investorene, gjennom dets levetid.

Forutsetninger

Emisjonsproveny (NOK)	500.000.000
Tegnet beløp	200.000
Fondets levetid	7 år

	Sats (%/NOK)	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp	Totale kostnader for Fondet
Investor				
Tegningshonorar[1]	4,50 %	9.000	4,50 %	22.500.000
Sum engangskostnader Investor	**4,50 %**	**9.000**	**4,50 %**	**22.500.000**
Engangskostnader Eiendomsselskapet				
Etableringsgebyr Lånefasiliteten[2]	1,05 %	2.973	1,49 %	7.432.425
Avsatt refinansieringskostnader Lånefasiliteten[3]	0,75 %	2.124	1,06 %	5.308.875
Teknisk due diligence	720.000	288	0,14 %	720.000
Juridisk due diligence	1.400.000	560	0,28 %	1.400.000
Besiktigelse, reise og annet	80.000	32	0,02 %	80.000
Regnskapsførsel, oppstart	40.000	16	0,01 %	40.000
Sum engangskostnader Eiendomsselskapet		**5.993**	**3,00 %**	**14.981.300**
Engangskostnader Fondet				
Prosjekttilretteleggingshonorar[4]	1,00 %	4.840	2,42 %	12.100.000
Emisjonstilretteleggingshonorar	1,00 %	2.000	1,00 %	5.000.000
Etableringshonorar til Forvalter[5]	2.000.000	800	0,40 %	2.000.000
Oppstart juridisk bistand[5]	900.000	360	0,18 %	900.000
Oppstart depotmottaker	62.500	25	0,01 %	62.500
Sum engangskostnader Fondet		**8.025**	**4,01 %**	**20.062.500**
Årlige kostnader Eiendomsselskapet				
Forretningsførsel og eiendomsforvaltning	1.400.000	560	0,28 %	1.400.000
Styrehonorar	240.000	96	0,05 %	240.000
Regnskap	240.000	96	0,05 %	240.000
Revisjon	240.000	96	0,05 %	240.000
Totale årlige kostnader Eiendomsselskapet		**848**	**0,42 %**	**2.120.000**
Årlige kostnader Fondet				
Forvaltningshonorar, ink. R & C	0,50 %	1.000	0,50 %	2.500.000
Depotmottaker	267.000	107	0,05 %	267.000
Revisjon	62.500	25	0,01 %	62.500
Forretningsførsel	110.000	44	0,02 %	110.000
Styrehonorar og Advisory Board	250.000	100	0,05 %	250.000
Sum årlige kostnader Fondet		**1.276**	**0,64 %**	**3.189.500**
Avviklingskostnader Fondet				
Salgshonorar[6]	1,00 %	5.560	2,78 %	13.899.851
Avvikling av fondet	575.000	230	0,12 %	575.000
Sum avviklingskostnader Fondet		**5.790**	**2,89 %**	**14.474.851**
Sum engangskostnader (eks. avvikling)		**23.018**	**11,51 %**	**57.543.800**
Sum engangskostnader (inkl. avvikling)		**28.807**	**14,40 %**	**72.018.651**
Sum årlige kostnader		**2.124**	**1,06 %**	**5.309.500**
Sum totale kostnader over 7 år (Fondets anbefalte levetid)		**43.674**	**21,84 %**	**109.185.151**

Merk: Alle årlige nominelle kostnader KPI-justeres årlig.

1 Emisjonstilrettelegger, eller annet foretak engasjert som distributør i enkelttilfeller, kan ta maksimalt 4,5 % av tegningsbeløpet i tegningshonorar.

2 Etableringsgebyr Lånefasiliteten vil maksimalt utgjøre 1,05 % av låneutmålingen, hvorav Prosjekttilrettelegger er berettiget til et honorar på 0,55 % for å fremforhandle og tilrettelegge Lånefasiliteten, og man har anledning til å betale kreditor et markedsmessig etableringshonorar på inntil 0,5 % av låneutmålingen ved behov.

3 Dersom Lånefasiliteten må refinansieres hos andre kreditorer i år 2026 og 2029 kan det påløpe nye etableringsgebyrer, og det er derfor avsatt et etableringsgebyr på 0,5 % av utestående gjeld i år 2026 og 0,25 % av utestående gjeld i 2029. Samlet utgjør disse gebyrene "Avsatt refinansieringskostnader Lånefasiliteten".

4 Prosjekttilrettelegger er berettiget til et markedsmessig Prosjekttilretteleggingshonorar på 1 % av brutto eiendomsverdi av Eiendommene, tilsvarende 2,42% av tegnet beløp.

5 Forutsetter at Fondet gjennomfører totalt to emisjoner.

6 Ved et salg/avhending av Fondets aktiva (dvs. Eiendommene) vil den eller de aktørene som bistår med å tilrettelegge, fremforhandle og gjennomføre salg av Eiendomsinvesteringene til Fondet ha rett til å motta et markedsmessig salgshonorar. Honoraret vil være begrenset til maksimalt 1,00 % av brutto eiendomsverdi av Eiendommene på salgstidspunktet.

Tabellen nedenfor viser et estimat på hvordan totale kostnader vil redusere investors årlige avkastning (målt i prosent) gjennom Fondets levetid og ved ulik fondsstørrelse. Som et eksempel vil kostnadene som belastes investor ved en kapitalisering i Fondet på NOK 500 millioner og en levetid på 7 år redusere årlig avkastning med 3,14 %:

Totale kostnaders effekt på IRR etter Fondets levetid og størrelse

	1 år	5 år	7 år
Fondsstørrelse MNOK 150	-16,70 %	-4,68 %	-3,83 %
Fondsstørrelse MNOK 500	-15,61 %	-3,97 %	-3,14 %
Fondsstørrelse MNOK 700	-14,51 %	-3,67 %	-2,90 %

8.18.4 Sensitivitetsanalyse for en investering i Fondet

Tabellen nedenfor viser estimert nominell netto avkastning etter kostnader og årlig gjennomsnittlig avkastning ("**IRR**") under ulike scenarioer der egenkapital i Fondet er MNOK 500, all egenkapital blir investert før utløpet av Investeringsperioden, investor tegner seg for NOK 200 000 og investor belastes et tegningshonorar på 4,5%.

Tabellen tar utgangspunkt i at du investerte i fondets første emisjon, som lukket 5. desember 2023. Tabellen er i hovedsak ment å illustrere at en investering i Fondet kan svinge betydelig og at utviklingen i markedsforholdene har betydning for avkastningen. Det vises til risikofaktorene omtalt i Registreringsdokumentet og Nøkkelinformasjonsdokumentet. Tabellen bygger i alle tilfeller på en rekke forutsetninger og antagelser som det ikke er noen garanti for at slår til, verken for investorer som tegnet seg i første emisjon eller investorer som tegner seg i Emisjonen. De eksakte tallene presentert i tabellen er derfor underordnet i denne sammenhengen. Følgelig er det Forvalters oppfatning at tabellen, selv om den viser til 2023 som startdato, tjener sitt formål slik den nå står.

Scenarioer		**1 år[1]**	**5 år[2]**	**7 år[3]**
Stort verdifall (Verdifall på 26,9% i 2023, med en påfølgende reparasjonsemisjon på MNOK 177 for å gjenopprette LTV til 60 %, deretter årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[4]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -128.105	NOK -47.904	NOK -3.061
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-61,4 %	-5,0 %	-0,2 %
Ufordelaktig verdiutvikling (årlig verdifall 1,5 %) + økning av NIBOR med 100 bps[6]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -20.935	NOK 584	NOK 15.294
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-10,0 %	0,0 %	1,2 %
Korreksjon (verdifall på 16,4 % i 2023, med en påfølgende reparasjonsemisjon på MNOK 101 for å gjenopprette LTV til 60 %, deretter årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[5]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -83.157	NOK 1.535	NOK 48.343
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-39,9 %	0,3 %	3,2 %
Ingen verdiutvikling (salg til samme pris) + økning av NIBOR med 50 bps[7]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -13.380	NOK 37.492	NOK 66.333
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-6,4 %	3,8 %	4,8 %
Budsjettert verdiutvikling (årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[8]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -3.674	NOK 87.898	NOK 138.209
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-1,8 %	8,2 %	8,9 %

1 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2023.

2 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2027.

3 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2029.

4 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 26,9 % i 2023 som medfører at LTV øker til 80 %, med en påfølgende reparasjonsemisjon på NOK 177.000.000 for å opprette LTV til 60 %, deretter en årlig verdistigning på 2,0 % og at lånerenten forblir på totalt 6,76 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke kan betale utbytter i 2023, 2024, 2025 og 2026 da LTV.

5 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 16,4 % i 2023 som medfører at LTV øker til 70 %, med en påfølgende reparasjonsemisjon på NOK 101.000.000 for å opprette LTV til 60 %, deretter en årlig verdistigning på 2,0 % og at lånerenten forblir på totalt 6,76% flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke kan betale utbytter i 2023 og 2024.

6 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 1,5 % per år og en økning i 3 mnd. NIBOR på 100 bps, totalt 7,76 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke vil kunne utbetale utbytte til investor med en eierhorisont på 1 år. Scenariet viser at fondet vil kunne betale utbytte til investor med en eierhorisont på 5 år eller 7 år, men den økte renten reduserer Fondets utbyttekapasitet.

7 Scenariet viser estimert avkastning dersom det ikke er noen verdiutvikling på Eiendommen og en økning i 3 mnd. NIBOR på 50 bps, totalt 7,26 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke vil kunne utbetale utbytte til investor med en eierhorisont på 1 år. Scenariet viser at fondet vil kunne betale utbytte til investor med en eierhorisont på 5 år eller 7 år, men den økte renten reduserer Fondets utbyttekapasitet.

8 Scenariet viser estimert avkastning ved det scenariet Forvalter tror er mest sannsynlig at inntreffer, og som er basert på informasjonen presentert gjennomgående i Prospektet. Det forutsettes her at Eiendommens verdi stiger med 2,0 % per år og at lånerenten forblir på totalt 6,76 % flytende rente.

8.19 Interesser til fysiske og juridiske personer involvert i Emisjonen

Alle avtaler mellom Prosjekttilrettelegger og Emisjonstilrettelegger på den ene side og Fondet, Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene på den annen side er inngått og vil bli inngått på markedsmessige betingelser. Videre vil eventuelle interessekonflikter søkes håndtert åpent og med fullt innsyn for investorene.

Det gjøres oppmerksom på at Njord Group (hvor Glastad Holding AS er majoritetsaksjonær) har følgende eierinteresser:

- Njord Alternative Investments AS, Forvalter (60 % eierskap);
- Trac Accounting AS, Regnskapsfører (100 % eierskap); og
- Lister Forvaltning AS, Eiendomsforvalter (100 % eierskap).

Både avtalen om fondsforvaltning mellom Forvalter og Fondet, avtalen om leveranse av regnskaps- og administrasjonstjenester til Fondet fra Trac Accounting AS, og avtalen om leveranse av eiendomsforvaltningstjenester til Fondet fra Lister Forvaltning AS, er inngått på markedsmessige vilkår. Fondets styre vil følge opp disse avtalene. Ingen andre selskaper enn de som er angitt i kapittel 9 har tilknytning til Fondet, Eiendomsselskapet eller Målselskapene.

Forvalter har på plass internkontrollprosedyrer som spesielt gjelder identifikasjon og håndtering av interessekonflikter.

9 ØVRIG INFORMASJON

9.1 Uavhengig revisor

Fondets revisor er RSM Norge AS, org. nr. 982 316 588 ("**RSM**"). RSM sin registrerte forretningsadresse er Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo. RSM har revidert årsregnskapet for Fondet for regnskapsåret 2022, men har utover det ikke revidert eller utført begrenset revisjonskontroll av noen finansiell informasjon inntatt i dette Verdipapirdokumentet

9.2 Øvrige rådgivere

Advokatfirmaet Thommessen AS, org. nr. 957 423 248 ("**Thommessen**") er engasjert som juridisk rådgiver og har bistått i forbindelse med utarbeidelsen dette Prospektet.

9.3 Dokumenter relatert til AIF-loven og Offentliggjøringsforordningen

Fondet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven. Regelverket krever at det for Fondet oppnevnes en forvalter (en "**AIFM**"). Njord Alternative Investments AS er oppnevnt som AIFM for Fondet og har konsesjon fra Finanstilsynet for dette formål. Forvaltningen av Fondet skjer som kollektiv porteføljeforvaltning i henhold til AIF-loven.

AIF-loven § 4-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes. Slik informasjon er for Fondet inntatt i informasjonsskjemaet i Vedlegg B til dette Verdipapirdokumentet.

AIF-loven § 7-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter av alternative investeringsfond skal gi om de fond som skal forvaltes og markedsføres til ikke-profesjonelle investorer i Norge. Slik nøkkelinformasjon er for Fondet inntatt i nøkkelinformasjonsdokumentet i Vedlegg C til dette Verdipapirdokumentet.

Forvalter er, som forvalter av Fondet og andre alternative investeringsfond, underlagt lov av 22. desember 2021 nr. 161 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer som gjennomfører forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester ("**Offentliggjøringsforordningen**" eller "**SFDR**") i norsk rett. Forvalter er under SFDR underlagt visse opplysningsplikter knyttet til integrering av bærekraft i sin virksomhet. Slik informasjon er inntatt i Vedlegg B til dette Verdipapirdokumentet.

9.4 Tilgjengelige dokumenter

Kopier av følgende dokumenter er tilgjengelig for besiktigelse i en periode på 12 måneder regnet fra datoen for dette Prospektet:

- Selskapenes vedtekter og firmaattest;
- alle rapporter, brev og andre dokumenter, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra Selskapene, som helt eller delvis inngår i Prospektet, eller som det vises til i Prospektet;
- dette Prospektet.

Dokumentene kan besiktiges hos Forvalter, Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Dokumentene vil også være tilgjengelige på www.njordalternative.no etter publisering av Prospektet.

10 DEFINISJONER

Forkortelser og definisjoner benyttet i dette Verdipapirdokumentet skal ha følgende betydninger:

AIFM	betyr forvalter som oppnevnes for Fondet.
Aksjonæravtalen.....	betyr den til enhver tid gjeldende aksjonæravtalen for Fondet inntatt som Vedlegg B til Registreringsdokumentet.
Bestillingsblankett.....	betyr bestillingsblanketten inntatt som Vedlegg A til Verdipapirdokumentet.
Bestillingskursen.....	betyr bestillingskurs NOK 1.016 per Nye Aksje i Emisjonen.
Bestillingsperioden.....	betyr bestillingsperioden i Emisjonen fra 8. april 2024 kl. 08:00 til 31. mai 2024 kl. 16:00, norsk tid.
Bestillingsstedet	betyr Kraft Eiendomsinvest I AS, c/o Kraft Finans AS, Larsamyrå 18, 4313 Sandnes.
De Nye Aksjene	betyr inntil 492.005 nye aksjer til bestillingskurs NOK 1.016 per aksje som tilbys i Emisjonen.
Eiendommene	betyr de eiendommer Fondet planlegger å investere i, norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri og med god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere.
Eiendomsinvesteringene	betyr Fondets planlagte investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri og med god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere.
Eiendomsporteføljen	betyr Fondets planlagte diversifiserte eiendomsportefølje på tre til seks eiendomsinvesteringer.
Eiendomsselskapene	betyr de underliggende eiendomsselskaper som Fondet har som formål å investere all tilgjengelig kapital i.
Emisjonen.....	betyr emisjonen i Fondet, med utstedelse av inntil 492.005 nye aksjer til bestillingskurs NOK 1.016 per aksje.
Emisjonsprovenyet.....	betyr samlet emisjonsproveny i Emisjonen.
Emisjonstilrettelegger.....	betyr for Emisjonen Kraft Finans AS, org. nr. 813 732 602.
Emisjonsvedtaket	betyr vedtak på ekstraordinær generalforsamling i Fondet, hvor Emisjonen vedtas gjennomført ved utstedelse av de Nye Aksjene.
Fondet.....	betyr Kraft Eiendomsinvest I AS, org. nr. 829 681 552.
Forsinkelsesrenteloven	betyr lov om renter ved forsinker betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100.
Forvalter.....	betyr Njord Alternative Investments AS, org. nr. 921 787 847.
Investeringsperiode	Investeringsperioden til Fondet vil være 18 måneder regnet fra datoen Fondet lukket sin første emisjon, 5. desember 2023 til 5. juni 2025.
Lånefasiliteten.....	lån fra kredittinstitusjoner til Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene.
Minimumsbestilling	betyr minimumsbestillingen for de Nye Aksjene i Emisjonen på NOK 200.000.
Målselskapene.....	betyr de selskapene som Fondet, indirekte gjennom Eiendomsselskapene skal investere i, som alene eller sammen med andre målselskap har minimum 50,1 % eierskap og hjemmel til en Eiendom.
Prosjekttilrettelegger.....	betyr Kraft Finans AS, org. nr. 982 986 141, eller annen prosjekttilrettelegger Forvalter har engasjert benytter for den konkrete eiendomsinvesteringen.

Prospektet	betyr Registreringsdokumentet, Verdipapirdokumentet og Sammendraget samlet.
Prospektforordningen	betyr Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det Registreringsdokumentet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF, som er implementert i norsk rett gjennom Verdipapirhandelloven § 7-1.
Registreringsdokumentet	betyr registreringsdokumentet utarbeidet av Fondet datert 13. oktober 2023.
RSM	betyr RSM Norge AS, org. nr. 982 316 588.
Sammendraget	betyr sammendraget utarbeidet av Fondet datert 22. mars 2024.
Skatteloven	betyr lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr. 14.
SFDR eller Offentliggjøringsforordningen	betyr forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester.
Tegnet beløp	betyr beløpet i NOK som aksjonær har tegnet seg for i Emisjonen.
Thommessen	betyr Advokatfirmaet Thommessen AS, org. nr. 957 423 248.
Tilbudet	betyr tilbud om deltakelse i Emisjonen.
Tildelingskriteriene	betyr de tildelingskriteriene som vil bli vektlagt ved overtegning i Emisjonen, som skissert i punkt 8.10 "Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene".
Tilleggsprospektet	betyr tilleggsprospektet utarbeidet av Fondet datert 22. mars 2024.
VEK	betyr verdijustert egenkapital.
Verdipapirdokumentet	betyr dette verdipapirdokumentet utarbeidet i forbindelse med Tilbudet om deltakelse i Emisjonen.
Verdipapirhandelloven	betyr lov av 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel.

BESTILLINGSBLANKETT

Bestilling gjelder	Bestilling av aksjer i forbindelse med tilbud om deltakelse i Emisjonen
Selskap («Fondet»)	Kraft Eiendomsinvest I AS
Org.nr.	829 681 552
Selskapstype	Aksjeselskap
Fondstype	Alternativt Investeringsfond
Bestillingstype	Bestilling med minstetegning på NOK 200.000
Emisjonstilrettelegger	Kraft Finans AS
Forvalter	Njord Alternative Investments AS
Bestillingssted	Kraft Eiendomsinvest I AS, c/o Kraft Finans AS, Larsamyrå 18, 4313 Sandnes E-post: emisjon@kraftfinans.no med kopi til bestilling@njordalternative.no
Bestillingsstart	8. april 2024 kl. 08:00
Bestillingsslutt	31. mai 2024 kl. 16:00
Kommentar til bestilling	Styret i Fondet forbeholder seg retten til å kalle tilbake Tilbudet eller avslutte Bestillingsperioden på et tidligere tidspunkt. Styret i Fondet kan også forlenge Bestillingsperioden med inntil seks uker regnet fra 31. mai 2024. I så tilfelle vil perioden hvor investorer er bundet av sin bestilling bli tilsvarende forlenget. Korrekt utfylt bestillingsblankett må være mottatt innen Bestillingsslutt. Det er ikke tilstrekkelig å postlegge bestillingsblanketten innen nevnte frist. Bestiller har risikoen ved eventuell forsinkelse i postgang eller e-post-problemer.
Pris per aksje	NOK 1.016
Minimum bestilling	NOK 200.000
Forventet innbetalingsdato	14. juni 2024

1. Tilbudet

Betingelsene for Tilbudet om deltakelse i Emisjonen ved utstedelse av inntil 492.005 Nye Aksjer til en pris på NOK 1.016 per aksjene, samt for tegning av Nye Aksjer er i sin helhet beskrevet i prospektet utarbeidet av Fondet i forbindelse med Emisjonen og datert 22. mars 2024 ("**Prospektet**"), og gjengitt i Nøkkelinformasjonsdokumentet og informasjonsskjemaet for alternative investeringsfond vedlagt Prospektet. Begreper definert i verdipapirdokumentet i Prospektet skal ha samme betydning i denne bestillingsblanketten.

Dersom Emisjonen vedtas innenfor de rammer som beskrevet i Prospektet, forplikter undertegnede Bestiller (som definert i punkt 4) seg bindende og ugjenkallelig til å tegne og betale for det antall aksjer Bestilleren tildeles i Emisjonen. Det foreligger ikke angrerett ved bestilling, utover det som følger av punkt 9 under.

Undertegnede bekrefter at investeringsbeslutningen er tatt og at tegning utelukkende skjer på grunnlag av Prospektet med vedlegg.

2. Tildeling

Tildeling av Nye Aksjer gjøres av Forvalter etter utløp av Bestillingsperioden i henhold til Tildelingskriteriene fastsatt i Prospektet. Dersom det tildeles færre Nye Aksjer enn det som fremkommer av Bestillingsblanketten, er Bestilleren likevel fullt ut forpliktet til å betale for tildelte Nye Aksjer. Tildelingsbrev med opplysning om tildelte Nye Aksjer vil sendes per e-post til Bestilleren på eller rundt 3. juni 2024.

3. Betaling

Betaling for tildelte Nye Aksjer skal gjennomføres av den respektive Bestiller til oppgitt klientkonto hos Emisjonstilrettelegger i henhold til instruks i tildelingsbrevet i forbindelse med Emisjonen, og senest innen 15 dager etter tildelingsbrevet er mottatt ("**Betalingsdato**"). Ved forlengelse av Bestillingsperioden vil også Betalingsdato bli forskjøvet tilsvarende. Dersom ikke annet følger av avtale med Emisjonstilrettelegger, plikter Bestilleren selv å sørge for innbetalingen innen denne fristen.

Eventuelle renter som påløper klientkonto i forbindelse med mottatte innbetalinger, vil tilfalle Fondet. Dersom tilstrekkelig beløp ikke er tilgjengelig på oppgitt bankkonto på Betalingsdatoen eller betaling av andre årsaker ikke mottas samme dag, vil det påløpe forsinkelsesrente i henhold til Forsinkelsesrenteloven, pt. 10,75 % p.a.

Fondet har rett til å la andre investorer overta Nye Aksjer som er bestilt, dersom Emisjonstilrettelegger ikke lykkes i å trekke tegningsbeløpet fra den relevante Bestillers konto på Betalingsdatoen eller betaling av andre årsaker ikke finner sted samme dag. Emisjonstilrettelegger kan velge å opprettholde kravet om innbetaling fra den relevante Bestilleren eller foreta et videresalg og kreve eventuelt tap fra slikt salg dekket av Bestilleren.

4. Opplysninger om bestiller («Bestilleren»):

Navn	
Fødselsnr. (11 siffer) / Org.nr.	
Adresse	
Postnr.	
Poststed	
Land	
Statsborgerskap	
Telefon	
E-post	
Bankkonto for mottak av utdelinger fra Fondet	

5. Tegningshonorar:

Tegningsstørrelse	Sats
< MNOK 5	4,50 %
MNOK 5 – MNOK 10	4,00 %
> MNOK 10	3,00 %

Tegningshonorar betales av Bestilleren og tilfaller Emisjonstilrettelegger. Honoraret trekkes fra bestillingsbeløpet (angitt i punkt 6 under) som Bestilleren innbetaler til Forvalter og overføres deretter til Emisjonstilrettelegger. Honorarer reduserer dermed beløpet som brukes til å tegne aksjer i Emisjonen. Det vil kun tildeles hele antall Nye Aksjer og antall Nye Aksjer vil således rundes ned til nærmeste hele aksje, som vil kunne redusere antallet Nye Aksjer som tildeles Bestilleren.

6. Spesifikasjon av bestilling:

Bestilling av de Nye Aksjene i Emisjonen gjøres til en tegningskurs på NOK 1.016 per aksje. Antall aksjer Bestilleren vil bli tildelt avhenger av ønsket bestillingsbeløp i Emisjonen og tegningshonorar, og kan bli justert i henhold til punkt 2 over.

Bestillingsbeløp (Minimum NOK 200.000)	
Tegningshonorar (% Sats)	

7. Personvern (GDPR)

Ved å signere bestillingsblanketten bekrefter Bestilleren å ha mottatt informasjon om behandling av personopplysninger, og er innforstått med at Forvalter og Emisjonstilrettelegger behandler Bestillers personopplysninger for å administrere og gjennomføre emisjonen og avtalen med Bestilleren, samt for å oppfylle lovpålagte plikter.

8. Tegningsfullmakt

Ved å signere denne blanketten/fullmakten gir undertegnede Bestiller herved ugjenkallelig fullmakt til Emisjonstilrettelegger, eller den vedkommende utpeker, til på mine/våre vegne å tegne det tildelte antall aksjer som utstedes av Fondet i Emisjonen i samsvar med generalforsamlingens forutsatte beslutning. Dersom generalforsamlingen ikke fatter slikt vedtak om kapitalforhøyelse innen **4. juni 2024** faller denne fullmakten bort. Dersom Bestillingsperioden forlenges, vil dato for når fullmakten faller bort forlenges tilsvarende.

9. Tiltredelse til Aksjonæravtalen i Fondet

Ved å signere denne Bestillingsblanketten tiltrer undertegnede Bestiller Aksjonæravtalen i Fondet i den form den er vedlagt Prospektet, under forutsetning av at Bestiller blir allokert Nye Aksjer i Fondet (selv om tildelingen er på færre Nye Aksjer enn bestillingen). Potensielle investorer oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i Aksjonæravtalen før beslutning om å investere i Fondet treffes. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at Bestiller gir Forvalter fullmakt til å ivareta Bestillers eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på Bestillers vegne på generalforsamlinger i Fondet i visse nærmere angitte saker.

10. Betingelser for gjennomføring av Emisjonen

Gjennomføringen av Emisjonen er betinget av at Fondet er i stand til å innhente minimum NOK 50 millioner i Emisjonen.

* * *

Bestilleren bekrefter å ha gjort seg kjent med og akseptert de vilkår og betingelser som fremgår av (i) denne Bestillingsblanketten, (ii) Prospektet datert 22. mars 2024 og dets vedlegg, herunder Nøkkelinformasjonsdokument datert 22. mars 2024 og Informasjonsskjema satt opp i tråd med lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 4-2. Bestiller aksepterer videre de honorarer som beskrevet i Prospektet og som påløper Fondet i hele dets levetid.

Bestilleren forplikter seg til å holde innholdet i Bestillingsblanketten med vedlegg konfidensielle.

Ved bestilling av aksjer i Fondet forplikter Bestilleren seg til å undergå egnethetsvurdering og hvitvaskingskontroll.

Underskrift

_____ _____

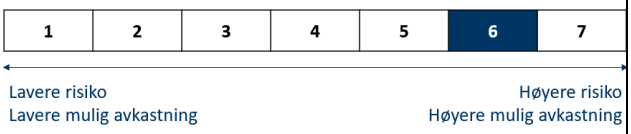
Sted, dato Underskrift

Det skal vedlegges bekreftet kopi av gyldig legitimasjon for de fysiske personer som enten bestiller selv eller handler på vegne av juridiske personer. For juridiske personer skal også bekreftet kopi av firmaattest, ikke eldre enn tre måneder, vedlegges.

INFORMASJONSSKJEMA FOR ALTERNATIVE INVESTERINGSFOND

*Dette dokumentet gir informasjon om det alternative investeringsfondet Kraft Eiendomsinvest I AS (org.nr. 829 681 552) («**Fondet**»), forvaltet av Njord Alternative Investments AS (org.nr: 921 787 847) («**Forvalter**»). Informasjonen gis i tråd med lov om forvaltning av alternative investeringsfond («**aifl.**») § 4-2, samt forordning (EU) 2019/2088 («**SFDR**») og forordning (EU) 2020/852 («**taksonomiforordningen**»), begge som gjennomført i lov 22. desember 2021 nr. 161 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. Fondet er underlagt prospektplikt etter verdipapirhandelloven kapittel 7. Informasjonen er derfor delvis begrenset til informasjon som ikke inngår i Registreringsdokumentet og/eller Verdipapirdokumentet (sammen med Sammendraget omtalt som «**Prospektet**»), jf. aifl. § 4-2 fjerde ledd. Se referanser til Registreringsdokumentet og tilhørende vedlegg for ytterligere informasjon. Ord med stor bokstav skal forstås slik de er definert i Registreringsdokumentet.*

Lovhenvisning og opplysninger		**Referanse**
Formål og investeringsstrategi (aifl. § 4-2 a)	Fondets investeringsstrategi skal søkes oppnådd gjennom investeringer i norske næringseiendommer innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere. Investeringsstrategien er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 5.1 og 6.1
Aktiva fondet kan investere i (aifl. § 4-2 a)	Fondet skal kun investere i unoterte aksjer. Eiendomsinvesteringene vil derfor gjennomføres ved at Fondet erverver samtlige aksjer i Eiendomsselskapene, for derigjennom å erverve aksjer i Målselskapene. Målselskapene har igjen samlet eierskap og hjemmel til Eiendommene som Fondet ønsker eksponering mot. Fondet kan i Fondets levetid også gjennomføre visse reinvesteringer i Eiendomsinvesteringene, for å gjennomføre leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter.	Registreringsdokument et punkt 6.1
Investeringsmetoder (aifl. § 4-2 a)	Fondet har som formål å gjennom eiendomsselskap erverve og forvalte eiendom indirekte gjennom kjøp av aksjene i målselskap.	Registreringsdokument et punkt 6.1

Risikoprofil (aifl. § 4-2 a)	 På en skala fra 1 til 7 er Fondets risiko / avkastningsindikator vurdert til å være 6. Indikatoren viser sammenhengen mellom risiko og avkastning for Fondet. En høyere rangering på skalaen betyr en mulighet for høyere avkastning, men også større risiko for å tape penger. Bakgrunnen for rangeringen er nærmere redegjort for i punkt 6.2 i Registreringsdokumentet. Risikoene knyttet til investering i Fondet er nærmere beskrevet i kapittel 1 i Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet kapittel 1 og punkt. 6.2
Investerings-begrensninger (aifl. § 4-2 a)	Fondet skal investeres i henhold til Investeringsmandatet som beskrevet i Registreringsdokumentet punkt 6.1. Dette innebærer blant annet at Fondet kun skal investere i unoterte aksjer i eiendomsselskaper. Fondet skal investere i alle former for næringseiendom innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Eiendommene skal ligge i Norge. Fondet kan ikke direkte ta på seg gjeld fra kredittinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Punkt 6.1 i Registreringsdokumentet angir nærmere Fondets investeringsbegrensninger.	Registreringsdokumentet punkt 6.1
Informasjon om finansiell «gearing» (belåning) (aifl. § 4-2 a)	Fondet vil ikke ta på seg gjeld fra kredittinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Belåning vil skje i Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene med en belåningsgrad på ca. 60 % av underliggende eiendomsverdi. For mer informasjon, se Registreringsdokumentet punkt 6.1 og 6.2.	Registreringsdokumentet punkt 6.1 og 6.2
Fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi (aifl. § 4-2 b)	Endringer i eller fravikelse av Investeringsmandatet krever samtykke fra Forvalter og generalforsamlingen med mer enn 75 % flertall blant de avgitte stemmer og kapital. For mer informasjon, se Registreringsdokumentet punkt 5.1.2 og Aksjonæravtalen inntatt i Vedlegg A til Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 5.1.2
Er fondet et tilføringsfond – Hvis ja, hvor er mottakerfondet etablert?	Fondet er ikke et tilføringsfond.	N/A

(aifl. 4-2 c)		
Hvis fondet er et fond-i-fond, hvor er de underliggende fondene etablert? (aifl. 4-2 c)	Fondet er ikke et fond-i-fond.	N/A
De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, Herunder verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i hjemlandet til fondet (aifl. § 4-2 d)	En investor vil ved investering i Fondet tiltre Aksjonæravtalen, og underlegges de plikter og tildeles de rettigheter det innebærer. Aksjonæravtalen er vedlagt Registreringsdokumentet som Vedlegg A. Rettslige konsekvenser av investering i Fondet er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 13.9 + Vedtekter Registreringsdokumentet «Viktig informasjon» Registreringsdokumentet punkt 8.1.1
Forvalter, herunder beskrivelse av forvalters forpliktelser og investorenes rettigheter (aifl. § 4-2 e)	Njord Alternative Investments AS er Forvalter for Fondet. Forvalter er underlagt lovbestemte krav til organisering og drift, kapitalkrav, rapporteringskrav til offentlige myndighet og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Investorenes rettigheter fremgår av Fondets vedtekter, Aksjonæravtalen, norsk aksjelov og Bestillingsblanketten, og inkluderer rett til: - Utbytte pro rata til eierandel i Fondet - Informasjon og rapporter - Å stemme på generalforsamlingen - Å kreve tvister løst for norsk rett og i henhold til norsk lov En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at Bestiller gir Forvalter fullmakt til å ivareta Bestillers eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på Bestillers vegne på generalforsamlinger i Fondet etter gjennomføring av emisjonen.	Registreringsdokument punkt. 8.1.1 Fondets vedtekter, Aksjonæravtalen og Bestillingsblanketten Registreringsdokumentet punkt 13.9

Depotmottaker, herunder beskrivelse av depotmottakers forpliktelser og investorenes rettigheter (aifl. § 4-2 e)	Depotmottaker er Intertrust Depositary Services (Norway) AS (reg.nr. 914 423 767), som har tillatelse fra Finanstilsynet til å levere slike tjenester. Mer informasjon om Depotmottaker er gitt i Registreringsdokumentet punkt 6.4. Depotmottakers rettigheter og plikter følger av Depotmottakeravtalen inntatt som Vedlegg E til Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 6.4 og 9.2.7 (*Depotmottaker*)
Revisor (aifl. § 4-2 e)	Fondet har oppnevnt RSM Norge AS (org.nr. 982 316 588) som revisor for Fondet.	Registreringsdokumentet punkt 9.2.6 (*Revisor*)
Andre tjenesteleverandører og deres forpliktelser og investorenes rettigheter (aifl. § 4-2 e)	Trac Accounting AS (org.nr. 989 572 938) er forretningsfører for Fondet. Forvalter har inngått mandatavtale med Kraft Finans AS ("Emisjonstilrettelegger") for å tilrettelegge emisjoner for Fondet. Forvalter vil kunne engasjere andre aktører enn Emisjonstilrettelegger til å opptre som distributør ved en emisjon i Fondet. Forvalter har også inngått mandatavtale med Emisjonstilrettelegger for å tilrettelegge kjøp av eiendomsinvesteringer for Fondet. Forvalter har anledning til å engasjere andre prosjekttilretteleggere enn Emisjonstilrettelegger på samme vilkår eller bedre enn avtalen med Emisjonstilrettelegger. Nærmere informasjon om tjenesteleverandører og deres forpliktelser og investorenes rettigheter fremgår av Registreringsdokumentet, herunder Emisjonstilretteleggeravtalen og Prosjekttilretteleggeravtalen inntatt som henholdsvis Vedlegg C og Vedlegg D til Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 9.2
Forvalters ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd (Aifl. § 4-2 f)	Forvalter har tilstrekkelig egenkapital, jf. aifl. § 2-7 tredje ledd.	Registreringsdokumentet punkt 8.1.1
Beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring administrasjon, herunder identifikasjon av	Utkontraktering: Hverken porteføljeforvaltning, herunder investeringsbeslutning, eller risikostyring utkontrakteres. Administrasjon, herunder regnskaps- og forretningsførsel, utføres av Trac Accounting AS. Interessekonflikter:	Registreringsdokumentet punkt 8.1.2 (*Porteføljeforvaltning*), 8.1.3 (*Risk & Compliance*), 9.2.8 (*Forretningsfører*)

oppdragstaker og identifikasjon av evt. interessekonflikter (aifl. § 4-2 g)	Potensielle interessekonflikter og prosessene for håndteringen av slike er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet punkt 9.4 og 12.5.	Registreringsdokumentet punkt 9.4 (*Potensielle interessekonflikter*) Registreringsdokumentet punkt 12.5
Utkontraktering fra depot, herunder identifikasjon av oppdragstaker og identifikasjon av evt. interessekonflikter (aifl. § 4-2 g)	Depotmottaker kan utkontraktere enkelte deler av sitt arbeid i tråd med Depotmottakeravtalen, inntatt som Vedlegg E til Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 6.4
Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 (aifl. § 4-2 h)	Verdivurdering av Aksjenes verdi følger egen prosedyre i Forvalters internkontrollsystem og er beskrevet nærmere i Registreringsdokumentet punkt 6.6.1. Verdsettelsen av Eiendommenes markedsverdi skjer etter anerkjente prinsipper av en ekstern uavhengig tredjepart.	Registreringsdokumentet punkt 6.6.1
Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9 (aifl. § 4-2 i)	Fondet skal til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve til å møte kommende forpliktelser, og Forvalter vil regelmessig utarbeide en likviditetsrapport som inkluderer en prognose for likviditetsutvikling kommende periode. Dersom likviditetsreserven mot formodning ikke skulle være tilstrekkelig til å dekke Fondets betalingsforpliktelser i kommende periode, vil Forvalter i ytterste konsekvens måtte avhende investeringen.	Registreringsdokumentet punkt 8.1.4
Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp (aifl. § 4-2 j)	Kostnader forbundet med investering i Fondet er beskrevet i Verdipapirdokumentet, samt Kostnadsoversikten inntatt som Vedlegg F til Registreringsdokumentet.	Verdipapirdokumentet punkt 8.18.1
Prinsipper for like-behandling og beskrivelse av eventuelle unntak (aifl. § 4-2 k)	Fondet har kun én aksjeklasse. Alle aksjer har like rettigheter og hver aksje har én stemme på Fondets generalforsamling.	Registreringsdokumentet punkt 13.1 Registreringsdokumentet punkt 13.4
Siste årsrapport (aifl. § 4-2 l)	Fondet har utarbeidet årsregnskap for regnskapsåret avsluttet 31. desember 2022 ("Årsregnskapet"), inntatt som Vedlegg G til Registreringsdokumentet. Historisk	Registreringsdokument punkt 10.1 og 10.2

	finansiell informasjon for Fondet er inntatt i punkt 10.3 i Registreringsdokumentet.	
Vilkår og fremgangsmåte for tegning, salg og innløsning av andeler, (aifl. § 4-2 m)	Vilkår og fremgangsmåte for tegning av aksjer i Fondet er beskrevet i punkt 8 i Verdipapirdokumentet. Investorene kan ikke overdra eller pantsette aksjene i Fondet uten skriftlig forhåndssamtykke fra Styret etter konsultasjon med Forvalter i henhold til Aksjonæravtalen. Investorene har ikke innløsningsrett.	Verdipapirdokumentet punkt 8.4 og Bestillingsblankett Verdipapirdokumentet punkt 8.7 og Bestillingsblankett Verdipapirdokumentet punkt 8.6 og Bestillingsblankett Verdipapirdokumentet punkt 8.13 Verdipapirdokumentet punkt 8.14
Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel (aifl. § 4-2 n)	Siste markedspris per aksje er NOK 1.000, som var bestillingskursen i Fondets første emisjon. Den emisjonen lukket 5. desember 2023.	N/A
Historisk avkastning (aifl. § 4-2 o)	Fondet er nylig opprettet, og det finnes derfor ingen informasjon om historisk avkastning.	N/A
Beskrivelse av evt. avtaler med primærmegler og iboende interessekonflikter (aifl. § 4-2 p)	Forvalter bruker ikke og har ikke inngått avtale med primærmegler for Fondet.	N/A
Hvordan fondet oppfyller sin periodiske informasjonsplikt etter § 4-3 i AIF-loven (aifl. § 4-2 q)	Fondet rapporterer kvartalsvis til sine investorer hvor informasjonsplikten etter § 4-3 vil bli ivaretatt. Forvalter formidler rapporter direkte til aksjonærene per e-post i henhold til aksjonærlisten på tidspunkt for rapportering.	Registreringsdokumentet punkt 6.7.1

Eventuelle ansvarsfraskrivelser fra depotmottaker, jf. aifl. 5-4 fjerde ledd, jf. forskrift til aifl. § 6-4.	
Ingen ansvarsfraskrivelser fra depotmottaker er fremsatt.	N/A

Opplysninger etter SFDR

SFDR-henvisning	Opplysningskrav	Opplysninger
Artikkel 6 – integrasjon av bærekraftsrisiko	Etter SFDR artikkel 6 skal finansmarkedsdeltakere slik som Forvalter opplyse om hvordan bærekraftsrisiko er integrert i deres investeringsbeslutninger, samt resultatene av vurderingen av de sannsynlige konsekvensene av bærekraftsrisikoene for avkastningen på de finansielle produktene de tilbyr. Bærekraftsrisiko er i SFDR art. 2 (22) definert som "*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 integrerer bærekraftsrisiko i sine investeringsbeslutninger, men identifisert bærekraftsrisiko vil ikke nødvendigvis ha betydning i beslutningene. Forvalter vurderer det slik at Eiendomsinvesteringene vil være utsatt for bærekraftsrisiko, men vurderer det på nåværende tidspunkt ikke mer sannsynlig enn ikke at bærekraftsrisiko vil ha negativ vesentlig innvirkning på Fondets avkastning.
Artikkel 7 – gjennomsiktighet om negative bærekraftskonsekvenser	Etter SFDR artikkel 7 skal finansmarkedsdeltakere slik som Forvalter, som anvender SFDR artikkel 4 nr. 1 bokstav b) gi en erklæring for hvert finansielle produkt om at finansmarkedsdeltakeren ikke tar hensyn til negative konsekvenser av investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer, samt en redegjørelse for årsakene til dette.	Forvalteren anvender SFDR artikkel 4 nr. 1 bokstav b), som betyr at Forvalter ikke tar hensyn til de viktigste negative konsekvensene av investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer. Grunnen til dette er at Forvalter forventer at innhenting og prosessering av den informasjonen som er nødvendig for å gjøre slike vurderinger vil kreve ressurser som Fondet anser det mer fordelaktig for investorene om allokeres til andre formål, og at Fondet hverken pretenderer eller har som formål å ha en bærekrafts-fokusert profil eller strategi.
Artikkel 8/9 – eventuelle ytterligere opplysninger avhengig av fondets egenskaper.	Finansielle produkter som kvalifiserer under definisjonene i SFDR artikkel 8 eller 9 er underlagt ytterligere opplysningskrav.	Forvalter vurderer det slik at Fondet ikke kvalifiserer under definisjonene i SFDR artikkel 8 eller 9, og dermed heller ikke er underlagt de ytterligere opplysningskravene som følger av de og tilhørende bestemmelser.

Opplysninger etter taksonomiforordningen

Ettersom Fondet ikke er omfattet av SFDR artikkel 8 eller 9, gis følgende erklæring i tråd med taksonomiforordningen artikkel 7:

Dette finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

NJORD Alternative Investments

NØKKELINFORMASJON

*Dette dokumentet gir nøkkelinformasjon om Kraft Eiendomsinvest I AS ("**Fondet**"), et norsk aksjeselskap som vil investere i flere underliggende eiendomsselskaper. Fondet blir markedsført i Norge til profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer i tråd med bestemmelsene i lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond ("**AIF-loven**").*

Dokumentet er ikke å anse som markedsføringsmateriale. Informasjonen er utarbeidet i tråd med AIF-loven § 7-2 og tilhørende forskriftsbestemmelser, og har som hensikt å hjelpe deg, som potensiell investor, å forstå Fondets karakteristika og risikoen ved å investere i Fondet, og gi deg grunnleggende informasjon som er nødvendig for å fatte en informert investeringsbeslutning.

I tillegg til dette dokumentet anbefales det å lese Verdipapirdokumentet, Registreringsdokumentet, Sammendraget og Fondets vedtekter, der det gis nærmere informasjon om Fondet.

Dokumentet er oppdatert pr. 22. mars 2024.

Kraft Eiendomsinvest I AS ("Fondet") (org.nr: 829 681 552)
Forvalter av Fondet er Njord Alternative Investments AS (org. nr. 921 787 847) ("**Forvalter**").
Emisjonstilrettelegger er Kraft Finans AS (org.nr.982 986 141).
Depotmottaker er Intertrust Depositary Services (Norway) AS (org.nr. 914 423 767).
Forretningsfører er Trac Accounting AS (org.nr. 989 572 938).

INVESTERINGSMANDAT

Formål og investeringsstrategi

Fondet har som formål å maksimere avkastningen til Fondets aksjonærer gjennom løpende utdelinger til aksjonærene og salg av Fondets eiendeler når Forvalter vurderer dette som hensiktsmessig.

Fondet har som målsetning å oppnå en diversifisert portefølje med eksponering mot næringseiendom i Norge ("**Eiendomsporteføljen**"). Fondet vil gjennom eiendomsselskaper ("**Eiendomsselskapene**") i hovedsak erverve målselskaper ("**Målselskapene**") som har minimum 50,1 % eierskap og hjemmel til en eiendom ("**Eiendomsinvestering**"). Fondet vil investere i næringseiendommer, primært enkeltobjekter, i Norge innen eiendomssegmentene storhandel, lager, logistikk, kombinasjon og industri. Næringseiendommene som Fondet skal investere i skal ha god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og solide leietakere i tråd med kriteriene satt i investeringsmandatet og som er beskrevet i Registreringsdokumentet punkt 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner".

Målsetningen til Forvalter er å oppnå en portefølje med 3-6 Eiendomsinvesteringer i løpet av Investeringsperioden (som definert i Registreringsdokumentet). Antallet eiendommer i Eiendomsporteføljen avhenger av innhentet beløp og identifiserte eiendommer.

Minimumsbestilling i Fondet er NOK 200.000.

Fondet har som målsetting å innhente totalt NOK 500 millioner i egenkapital, men det er ingen øvre grense på total egenkapital i Fondet. Fondet har gjennomført en emisjon hvor det ble innhentet totalt MNOK 164 i egenkapital. Nå åpner Fondet en ny emisjon ("**Emisjonen**") hvor det søkes å innhente ytterligere MNOK 50-500 i egenkapital. Dersom minstebeløpet ikke nås, vil Emisjonen ikke bli gjennomført. Investorer som har tegnet seg i Emisjonen blir helt fristilt og belastes ikke.

Forvalter kan velge å åpne for en eller flere ytterligere emisjoner frem til 13. oktober 2024. Dersom Fondet åpner nye emisjoner vil dette medføre en ny bestillingsperiode i Fondet.

Fondet vil ta sikte på å eie Eiendomsinvesteringene i 5-7 år, og anbefalt levetid for Fondet er 7 år.[1] Det er likevel ingen begrensning på Fondets levetid. Ved vurderingen av om Eiendomsporteføljen skal realiseres, vil Forvalter alltid ta utgangspunkt i hva Forvalter anser for å være i aksjonærenes interesse. Forvalter vil vurdere muligheten for realisasjon av Eiendomsporteføljen tidligere enn i år 5 dersom Eiendomsporteføljen kan avhendes til en verdi slik at avkastningen til aksjonærene anses tilfredsstillende. Dette vil kunne være tilfelle der avkastningsmålene for Fondet nås før år 5. Forvalter er i Aksjonæravtalen tildelt fullmakt til å forlenge Fondets levetid opptil en total levetid på syv år. Utøvelse av denne fullmakten er aktuelt dersom det etter Forvalters oppfatning er i aksjonærenes interesse ikke å realisere Eiendomsporteføljen etter år 5. Slik interesse vil kunne foreligge der Forvalter, etter en samlet vurdering av de rådende markedsforhold og markedsutsikter, anser det slik at å beholde Eiendomsporteføljen vil kunne øke risikojustert avkastning i en grad som rettferdiggjør den forlengede innlåsing av aksjonærenes kapital. Levetid på lenger enn syv år må vedtas på generalforsamling i Fondet av et simpelt flertall

[1] Fondets anbefalte levetid regnes fra datoen Fondet lukket sin første emisjon 5. desember 2023, frem til 31. desember 2029. Enhver henvisning til år 7 for Fondet skal forstås som en henvisning til 31. desember 2029.

av aksjonærene. Forvalter har ved spørsmål om slik forlengelse ikke fullmakt til å representere aksjonærene.

Investeringsperioden til Fondet er frem til 5. juni 2025. ("**Investeringsperioden**"). Forvalter vil i Investeringsperioden jobbe med å identifisere og investere Fondets egenkapital i en eller flere eiendommer som samsvarer med investeringsmandatet. Dersom Forvalter i løpet av Investeringsperioden ikke klarer å identifisere tilstrekkelig attraktive eiendommer til å investere hele Fondets egenkapital, vil Forvalter tilbakebetale overflødig kapital til investor. Forvalter kan i samråd med Fondets investeringskomite avslutte Investeringsperioden tidligere enn 5. juni 2025 dersom Fondet har oppnådd sin målsetning i henhold til investeringsmandatet.

Innløsning og salg
Aksjonærene har ikke rett til innløsing av aksjer. Adgangen til kjøp og salg av aksjer etter tegning og tildeling reguleres av aksjeloven og Fondets vedtekter. Enhver overdragelse av aksjer skal godkjennes av Fondets styre. Det er normalt lite kjøp og salg av aksjer i unoterte selskaper, og investor må være forberedt på at en investering i Fondet er lite likvid.

Gjeldsfinansiering
Fondet kan ikke ta på seg gjeld fra kredittinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Belåning vil skje i de respektive Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene. Belåningsgraden vil som et utgangspunkt være på ca. 60 % av underliggende brutto eiendomsverdi på investeringstidspunktet.

RISIKO- OG AVKASTNINGPROFIL

Risiko- og avkastningsindikator

1	2	3	4	5	6	7

Lavere risiko — Høyere risiko

Lavere mulig avkastning — Høyere mulig avkastning

På en skala fra 1 til 7 er Fondets risiko- og avkastningsindikator vurdert til å være 6. Indikatoren viser sammenhengen mellom risiko og avkastning for Fondet. En høyere rangering på skalaen betyr en mulighet for høyere avkastning, men også større risiko for å tape penger.
Den laveste kategorien, 1, kan ikke anses som helt risikofri. Dette fondet er plassert i risikoklasse 6, som betyr at investeringer i Fondet anses å ha høy risiko.

Risikoindikatoren tar ikke høyde for devalueringer, politiske inngrep, store svingninger i valuta-, renter- eller andre forhold i finansmarkedene. Risikoindikatoren for Fondet kan endre seg over tid.

Egenskaper som har betydning for risikofastsettelsen er:
- Fondet er nystartet, og har ingen avkastningshistorikk
- Fondet har begrenset diversifisering (lav spredning)
- Fondet foretar investeringer i bransjer med høy risiko
- Fondets investeringer kan være belånte
- Det er ikke adgang til innløsning av aksjer i Fondet
- Det kan påløpe betydelige kostnader i Fondet

Vi antar at det vil være svært begrensede muligheter for å omsette eierandeler i Fondet i et annenhåndsmarked. Investorene må være forberedt på å beholde investeringen ut Fondets levetid, uavhengig av utviklingen i investeringen eller markedene ellers. Verdien av aksjene i Fondet kan svinge mye gjennom investeringens levetid, og det er reell fare for å tape inntil 100 % av investert beløp. Investor kan ikke tape mer enn investert beløp

En nærmere beskrivelse av risikofaktorer ved Fondet gis i det følgende.

Risiko
Under følger en ikke-uttømmende oversikt over de viktigste risikoene knyttet til investering i Fondet.

Tilgang på mulige eiendomsinvesteringer:
For å kunne oppnå sitt formål er Fondet avhengig av tilgang til ønskelige eiendomsinvesteringer. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Fondet ikke får tilgang til ønskelige eiendomsinvesteringer eller ikke anser de tilgjengelige investeringsmulighetene tilstrekkelig gode, vil Fondet risikere at investorenes investerte kapital blir liggende i Fondet frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. Dette vil kunne ha en negativ virkning på investorenes avkastning på sin investerte egenkapital i Fondet.

Utviklingen i eiendomsmarkedet
Fondets portefølje vil ha høy eksponering mot næringseiendom og etterspørselen i segmentet. Videre vil Fondet søke å investere i eiendommer som tilfredsstiller avkastningsmålet til Fondet. For å oppnå dette målet er det sannsynlig at eiendommene Fondet vil investere i vil ligge i Distrikts-Norge og i mindre tettsteder rundt omkring i Norge. Dersom etterspørselen etter næringseiendom faller i Norge, vil det normalt gi større utslag på næringseiendom på slike mindre sentrale plasser. Dette kan påvirke Fondet i større grad enn fond som for eksempel investerer i flere næringseiendommer i Oslo. Dersom etterspørselen etter næringseiendom faller, vil det normalt ha en negativ påvirkning på verdien av Fondets portefølje og dette kan påvirke Fondets finansielle stilling og avkastning. Det er også en risiko for at etterspørselen etter eiendommene som Fondet søker å investere i øker før Fondet har gjennomført sine planlagte investeringer. Dette kan medføre at prisene på eiendom stiger og at Fondet ikke klarer å oppnå sitt avkastningsmål.

Lokaliseringsrisiko
Eiendomsverdiene vil påvirkes av endringer i økonomi og rammebetingelser, inkludert befolkningsvekst og arbeidsledighet. Eventuelle endringer i strategi for byplanlegging og reisemønster vil også kunne påvirke eiendommenes attraktivitet.

Reguleringsrisiko

Det vil alltid være en risiko for at endrede reguleringsbestemmelser (og øvrige offentligrettslige planer) kan påvirke interessen for fremtidig leie av eiendommer, eller interessen fra fremtidige potensielle kjøpere av eiendommene. Eksisterende lover og regler av betydning kan også endres, eller det kan komme fremtidige endringer i praktiseringen av disse. Offentlige myndigheter kan stille krav og pålegg til eiere og forvaltere av fast eiendom hvor disse kan bli ilagt straff og/eller tap av rettigheter til å operere dersom ikke disse kravene skulle bli hensyntatt og oppfylt. Dette vil alltid være en risiko for Fondet og dets underliggende investeringer som vil kunne ha betydelig påvirkning på verdien av Fondet, dets eiendeler og derigjennom avkastningen til investorene i Fondet.

Leieprisutvikling

Fondet søker å investere i næringseiendom som er utleid på mer enn 7 års gjenværende vektet leiekontrakt. Det må påregnes at det kan påløpe betydelige kostnader i forbindelse med inngåelse av eventuelle nye leieavtaler. Dersom Fondet ikke er i stand til å fornye leieavtalene ved kontraktenes utløp eller finne tilsvarende leietakere til samme leienivåer, vil dette kunne redusere verdien av Eiendommene betraktelig og ha negativ innvirkning på Fondets kontantstrøm. Siden Fondet vil investere i en diversifisert portefølje med næringseiendommer, vil Fondet sannsynligvis ha flere leiekontrakter sammenliknet med fond som kun investerer i en enkelt eiendom, og således vil Fondet ha en høyere risiko tilknyttet fornyelse av leiekontraktene dersom disse utløper før Fondet avvikles.

Annenhåndsomsetning

Likviditeten i markedet for omsetning av aksjer i annenhåndsmarkedet for den type investeringer Fondet har som mål å gjøre har erfaringsmessig vist store svingninger, og kan variere fra prosjekt til prosjekt. Dette kan medføre at det blir vanskelig å omsette aksjer i Fondet i annenhåndsmarkedet og at det må påregnes en rabatt på markedsverdien. Investorer bør derfor ha en langsiktig investeringshorisont.

Lovendringer mv.

Det er en risiko for at endringer i lover og forskrifter mv. kan medføre uforutsette forpliktelser og kostnader for Fondet, og dets underliggende investeringer. Endringer i lovverk for kollektive investeringer vil kunne innebære at forvaltningen av Fondet og kostnader forbundet med dette endres.

Skatte og avgiftsrisiko

Fondet vil ta sikte på å eie Eiendomsinvesteringene i 5-7 år fra første emisjon lukkes og anbefalt levetid for Fondet er 7 år. Lover, internasjonale avtaler og skattereguleringer har historisk vært gjenstand for hyppige endringer og det er derfor en risiko for at endringer i slike reguleringer vil komme i løpet av Fondets levetid. Fondet vil investere i eiendom og endringer i reglene om beskatning av eiendom og investering i eiendom i Norge vil kunne få stor betydning for lønnsomhet og avkastning for investorene i Fondet. Herunder vil det kunne forekomme endringer som fører til at skattemessig formuesverdi 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 Fondet blir mindre verdt.

Risiko for interessekonflikter

En investering i Fondet innebærer en risiko for interessekonflikter som kan få negativ innvirkning på interessene til Fondet og/eller Fondets investorer. Dette vil for eksempel være at en prosjekttilrettelegger har en egeninteresse i at eiendomsinvesteringer gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. Prosjekttilretteleggeren får dermed betalt når Fondet gjennomfører eiendomsinvesteringer, og prosjekttilrettelegger har dermed i utgangspunktet ingen egeninteresse av at eiendommen det investeres i gir god avkastning på sikt for Fondet/Fondets investorer, dette kan derfor være i konflikt med Fondets og Fondets investorer langtidsinteresse. Videre, vil selskap som bistår ved salg av eiendommer, ha en egeninteresse i at salg gjennomføres, ved at krav på honorar utløses. Agenten og/eller megleren får betalt for transaksjonen, og har således en interesse av å fullføre salget, i utgangspunktet uten hensyn Fondets/Fondets investorer interesse for avkastning. Et slikt scenario vil derfor kunne komme i konflikt med Fondets og/eller Fondets investorers langtidsinteresser. Det kan også oppstå potensielle interessekonflikter ved at Fondet kjøper eiendom forvaltet av andre fond Fondets forvalter har under forvaltning..

Kredittrisiko

Det løper en kredittrisiko tilknyttet leietakernes oppfyllelse av sine forpliktelser i leiekontraktene. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning for risikoen knyttet til mulig bortfall av leieinntekter. Siden Fondet har som mål å investere i en diversifisert portefølje med næringseiendommer, vil Fondet sannsynligvis ha flere leiekontrakter sammenliknet med fond som kun investerer i en enkelt eiendom. Fondet vil derfor sannsynligvis være eksponert for kredittrisiko tilknyttet flere ulike leietakeres oppfyllelse av sine forpliktelser under leiekontraktene enn det fond som kun investerer i en enkelt eiendom typisk er. Eventuelt bortfall av leieinntekter til en eller flere av Eiendomsinvesteringene vil påvirke den/de relevante Eiendomsinvesteringene negativt gjennom bortfall av løpende inntekter og verdifall på Eiendomsinvesteringene.

Konsentrasjons- og diversifiseringsrisiko:

Fondets investeringsstrategi er å gjennomføre Eiendomsinvesteringene. Eiendomsporteføljens samlede eksponering mot (i) en enkelt leietaker, (ii) et geografisk område, (iii) en leietakerbransje og (iv) type bygg, skal vurderes av Fondet i forbindelse med den enkelte Eiendomsinvesteringen for å oppnå en viss diversifisering. Investeringsstrategien innebærer likevel en konsentrasjonsrisiko, ettersom Fondets eneste investeringer vil være i eiendom og Fondet således vil ha en betydelig eksponering mot eiendomsbransjen. Ved ugunstig utvikling i eiendomsbransjen, herunder eiendomsmarkedet i Norge, vil Fondet være mer risikoutsatt enn hva tilfellet vil kunne være for et fond med flere investeringer og økt diversifisering i andre markeder. Negativ påvirkning på Fondets avkastning fra dårlige resultater i Eiendomsinvesteringene kan ikke veies opp av positiv

avkastning på andre investeringer utenfor eiendomsmarkedet.

Økning i vedlikehold- eller eierkostnader
Fondet vil ha indirekte vedlikeholds- og eierkostnader som påløper Målselskapene. Slike kostnader er basert på antagelser og vurderinger av kostnader ved eiendommer tilsvarende de eiendommene Fondet vil investere i under investeringsmandatet (se punkt 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner"). Leietakerne dekker normalt slike kostnader i henhold til sine leieavtaler, herunder sin andel av felleskostnader og innvendig vedlikehold av leide lokaler. Dersom lokaler i eiendomsporteføljen til Fondet ikke er utleid vil disse kostnadene indirekte tilfalle Fondet. Det er derfor en risiko for at ledighet som følge av manglende utleie av ledig areal, terminering av og/eller manglende fornyelse av leieavtalene kan føre til økte eierkostnader for Fondet, i tillegg til en inntektsreduksjon som kan påvirke utbytte og avkasting for investor.

Bærekraftsrisiko
Eiendomsinvesteringer i Fondet vil være eksponert for de bærekraftsrisikoer som de underliggende eiendommene til enhver tid er eksponert for. En bærekraftsrisiko kan defineres som en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Slik risiko er en iboende risiko ved eiendomsinvesteringer. En type relevant miljømessig hendelse fast eiendom typisk kan være utsatt for er klimaendringer, slik som ekstremvær og høyere vannstand, herunder kostnader knyttet til skade fra og/eller tilpasning til slike endringer, samt eventuell manglende mulighet til å gjøre slik tilpasning. En relevant styringsmessig hendelse for fast eiendom er skjerpede regulatoriske krav knyttet til bærekraftig eiendomsdrift. Slike hendelser kan medføre økte kostnader eller andre forpliktelser for Fondets Eiendomsinvesteringer som kan ha negativ påvirkning på kontantstrøm og/eller Fondets Eiendomsinvesteringer som helhet.

Teknisk tilstand
Dersom Fondet skulle investere i næringsbygg av eldre opprinnelse er det en risiko for at endrede tekniske krav vil kreve betydelige investeringer eller ikke vil være mulig å etterkomme. Et slikt eksempel er krav til energimerking. Dersom utleiemarkedet krever en høyere standard vil det også kunne innebære betydelige investeringer. I forbindelse med eiendomsinvesteringen vil Fondet gjennomføre due diligence-øvelser med mål om å avdekke eventuelle forhold som kan ha en vesentlig innvirkning på verdien av den relevante eiendommen, eller som av andre grunner kan være av vesentlig betydning for eiendomsinvesteringen. Det vil til uansett være en risiko for at det kan være forhold eller skjulte mangler ved eiendommen og/eller målselskapene som ikke har blitt avdekket i due diligence-gjennomgangen, og som kan påvirke Fondets kontantstrøm og likviditet negativt.

Likviditetsrisiko
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 Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lengre tid å avhende eiendommene i Fondet, sammenlignet med eiendomsfond som kun eier en enkelt eiendom. Dette kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene fra Fondet.

Levetidsrisiko
Aksjonærenes investerte kapital i Fondet vil være låst i hele Fondets levetid. Fondets levetid er i utgangspunktet satt til fem (5) år, men Forvalter har fullmakt til å forlenge levetiden til syv (7) år. Et simpelt flertall av Fondets aksjonærer kan vedta å forlenge levetiden på Fondet med ett år av gangen etter år 7. Dette innebærer at det ikke er noen begrensning i Fondets levetid, og følgelig at aksjonærenes kapital er låst på ubestemt tid.

Salg av Eiendomsinvesteringene
Gitt gjeldende markedsforhold estimeres kostnaden for tilrettelegging av salg til 1 % av brutto eiendomsverdi. Dette estimatet ligger til grunn for salgshonoraret angitt nedenfor. Det vil være en risiko for at markedsforhold endrer seg, slik at det ikke er mulig å engasjere egnet tjenestetilbyder til dette honorarnivået. Styret i Fondet kan samtykke til et honorar som er høyere enn maksimalsatsen, dersom et slikt høyere honorar etter styrets vurdering anses markedsmessig på salgstidspunktet, og det er derfor en risiko for at kostnaden tilknyttet avhending av Fondets aktiva blir høyere enn angitt salgshonorar.

Belåningsgrad og finansieringsrisiko:
Eiendomsinvesteringene skal som et utgangspunkt lånefinansieres ved å trekke opp lån i Eiendomsselskapene eller Målselskapene med en Loan-to-Value (LTV) (belåningsgrad) på ca. 60 % av brutto eiendomsverdi. I tillegg er det mulig at et Eiendomsselskap direkte eller indirekte investerer i Målselskaper som har egen lånefinansiering fra tidligere, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i fondsstrukturen. 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 risiko for brudd på slike finansielle vilkår. Brudd på finansielle vilkår vil kunne medføre at Eiendomsselskapene enten må stille tilleggssikkerhet, oppkapitalisere Eiendomsselskapene med ny egenkapital eller aksjonærlån eller på en annen måte øke verdien av eiendommene. Dersom Eiendomsselskapene skulle mislykkes i å betjene lånene sine, vil långiver ha sikkerhet i eiendommene. Långiver vil da kunne kreve lån til forfall med påfølgende refinansiering eller i verste fall salg av eiendommene som konsekvens. Dette kan medføre at Fondets investorer taper sin investerte egenkapital.

Det vil kunne foreligge en refinansieringsrisiko i Eiendomsinvesteringene dersom Fondets eierperiode blir lengre enn perioden for lånefinansieringsavtalen. I Prospektet estimeres det at lånefasilitetene har en løpetid på 3 år og som vil medføre at lånefasilitetene må refinansieres i løpet av Fondets levetid, estimert til 2026 og 2029. I

Prospektet er det i utgangspunktet estimert at lånefasilitetene lar seg refinansiere til samme vilkår, mot at Fondet må betale etableringskostnader til kreditor på hhv. 0,5 % av utestående gjeld i år 2026, og 0,25 % av utestående gjeld i 2029. Det foreligger en risiko for at både kredittmarkedet og rentebanen endrer seg slik at estimatene ikke stemmer. Dette kan medføre at eiendommene må refinansieres på en høyere margin eller med avdragsprofil, noe som vil være negativt for Fondets kontantstrøm. Videre kan det være at Fondet ikke klarer å refinansiere eiendommene på samme LTV og at Forvalter etter konsultasjon med Fondets Advisory Board må beslutte om det er ønskelig å skyte inn mer egenkapital i Fondet for å sikre finansieringen, eller alternativt beslutte å selge Eiendommene med et potensielt tap for å tilbakebetale lånefasilitetene. Risikoen tilknyttet refinansiering av lånefasilitetene vil kunne påvirke Fondets kontantstrøm og avkastning til investorene negativt.

Renterisiko

Rentekostnader er en vesentlig kostnad i belånte investeringer, slik som Eiendomsinvesteringene. En økning i rentenivået, herunder også som følge av økte marginkrav fra långivere, kan utgjøre en likviditetsbelastning for Fondet og Eiendomsselskapene. Dersom ordinær bankfinansiering blir valgt som finansieringsmetode kan Eiendomsinvesteringene være utsatt for ytterligere renterisiko, da man normalt vil ha finansiering med flytende rente som følger utviklingen i rentemarkedet. Dette kan påvirke avkastningen for Fondet. Siden Fondet har som mål å investere i en diversifisert portefølje med næringseiendommer, og dermed antakelig vil ha flere lånefasiliteter, er det en høyere sannsynlighet for at Fondet vil bruke finansiering med flytende rente, og dermed høyere risiko for at kostnader tilknyttet renterisiko vil inntreffe for Fondet, sammenliknet med eiendomsfond som kun har en enkelt lånefasilitet.

Utvanningsrisiko:

Eiendomsinvesteringene skal finansieres dels ved egenkapital og dels ved fremmedkapital. Fondet planlegger å gjennomføre én eller flere emisjoner for å hente inn den nødvendige egenkapitalen til å gjennomføre Eiendomsinvesteringene. Det er en risiko for at Fondets investorer ikke har mulighet til å tegne seg for eller kjøpe ytterligere aksjer i Fondet ved én eller flere eventuelle senere emisjoner. Investorer som ikke deltar i slike senere emisjoner vil beholde sine aksjer, men vedkommende investorers aksjer vil etter emisjonen utgjøre en lavere andel av totalt utstedte aksjer. Ettersom hver aksje gir lik rett i Fondet, vil en økning i totalt utstedte aksjer redusere ikke-deltakende investorers prosentvise andel av stemmene i Fondet så vel som den prosentvise andelen av eventuelt utbytte og gevinst på aksjene som disse investorene eier.

AVKASTNING

Historisk avkastning

Fondet er nyetablert, og det finnes ikke data for historisk avkastning.

Antatt avkastning

Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutvikling, Forvalters dyktighet og kostnader. Avkastningen kan bli negativ. Forvalters målsetning er at Fondet skal gi en gjennomsnittlig årlig avkastning på egenkapitalen på 7-9 %, inkludert en utbetaling av et gjennomsnittlig årlig utbytte på 5-7 %. Det presiseres at årlig gjennomsnittlig utbytte på 5-7 % kun er en målsetning, og ikke må forstås som en garanti for at Fondet vil utbetale slikt utbytte.

KOSTNADER I FONDET

Forutsetninger

Kostnadene som estimeres i dette dokumentet tar utgangspunkt i at Fondet blir oppkapitalisert med NOK 500 millioner i egenkapital og at Fondet gjør 4 eiendomsinvesteringer. Fondet kan bli oppkapitalisert med et lavere beløp (minimum NOK 150 millioner i egenkapital), noe som vil påvirke kostnadsnivået negativt for investorer i Fondet. Fondet kan også bli oppkapitalisert med et høyere beløp, noe som vil påvirke kostnadsnivået positivt for investorer i Fondet.

Generelt om kostnader i Fondet

Investorene i Fondet vil belastes ulike former for kostnader knyttet til investeringen, og alle kostnader reduserer investors potensielle avkastning (se "Kostnaders effekt på avkastning" nedenfor).

For det første vil investorene direkte belastes et tegningshonorar knyttet til sin tegning av andeler i Fondet. For det andre vil investorene indirekte dekke sin andel av alle kostnader i Fondet, Eiendomsselskapene, Målselskapene og de underliggende investeringene, som bl.a. kostnader til forvaltning, regnskap, vedlikehold, eiendomsskatt, revisjon og styre. For det tredje vil Fondet, og dermed investorene i Fondet, bære kostnader som belastes Fondet direkte, inkludert blant annet kostnader til Forvalter, prosjekttilrettelegger og Emisjonstilrettelegger.

På siste side er det inntatt en tabell som viser samtlige estimerte direkte og indirekte kostnader for investorer i Fondet.

Kostnadene i Fondet er nærmere omtalt i Registreringsdokumentet punkt 9 og Verdipapirdokumentet punkt 8.18.

KOSTNADERS EFFEKT PÅ AVKASTNING

Tabellen nedenfor viser et estimat på hvordan totale kostnader vil redusere investors årlige avkastning (målt i prosent) gjennom Fondets levetid og ved ulik fondsstørrelse.

Totale kostnaders effekt på IRR etter Fondets levetid og størrelse

	1 år	5 år	7 år
Fondsstørrelse MNOK 150	-16,70 %	-4,68 %	-3,83 %
Fondsstørrelse MNOK 500	-15,61 %	-3,97 %	-3,14 %
Fondsstørrelse MNOK 700	-14,51 %	-3,67 %	-2,90 %

AVKASTNINGSSCENARIOER

Tabellen nedenfor viser estimert nominell netto avkastning etter kostnader og årlig gjennomsnittlig avkastning (IRR) under ulike scenarioer der egenkapital i Fondet er MNOK 500, all egenkapital blir investert før utløpet av Investeringsperioden, investor tegner seg for NOK 200 000 og investor belastes et tegningshonorar på 4,5%.

Tabellen tar utgangspunkt i at investeringen ble gjort i Fondets første emisjon, som lukket 5. desember 2023. Tabellen er i hovedsak ment å illustrere at en investering i Fondet kan svinge betydelig og at utviklingen i markedsforholdene har betydning for avkastningen. Det vises til risikofaktorene omtalt i Registreringsdokumentet og Nøkkelinformasjonsdokumentet. Tabellen bygger i alle tilfeller på en rekke forutsetninger og antagelser som det ikke er noen garanti for at slår til, verken for investorer som tegnet seg i første emisjon eller investorer som tegner seg i Emisjonen. De eksakte tallene presentert i tabellen er derfor underordnet i denne sammenhengen. Følgelig er det Forvalters oppfatning at tabellen, selv om den viser til 2023 som startdato, tjener sitt formål slik den nå står

Scenarioer		1 år[1]	5 år[2]	7 år[3]
Stort verdifall (Verdifall på 26,9% i 2023, med en påfølgende reparasjonsemisjon på MNOK 177 for å gjenopprette LTV til 60 %, deretter årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[4]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -128.105	NOK -47.904	NOK -3.061
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-61,4 %	-5,0 %	-0,2 %
Ufordelaktig verdiutvikling (årlig verdifall 1,5 %) + økning av NIBOR med 100 bps[6]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -20.935	NOK 584	NOK 15.294
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-10,0 %	0,0 %	1,2 %
Korreksjon (verdifall på 16,4 % i 2023, med en påfølgende reparasjonsemisjon på MNOK 101 for å gjenopprette LTV til 60 %, deretter årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[5]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -83.157	NOK 1.535	NOK 48.343
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-39,9 %	0,3 %	3,2 %
Ingen verdiutvikling (salg til samme pris) + økning av NIBOR med 50 bps[7]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -13.380	NOK 37.492	NOK 66.333
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-6,4 %	3,8 %	4,8 %
Budsjettert verdiutvikling (årlig verdistigning på 2,0 %) + ingen endring i NIBOR[8]	Netto avkastning etter kostnader	NOK -3.674	NOK 87.898	NOK 138.209
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-1,8 %	8,2 %	8,9 %

1 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2023.
2 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2027.
3 Estimerte verdier basert på salg per 31.12.2029.
4 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 26,9 % i 2023 som medfører at LTV øker til 80 %, med en påfølgende reparasjonsemisjon på NOK 177.000.000 for å opprette LTV til 60 %, deretter en årlig verdistigning på 2,0 % og at lånerenten forblir på totalt 6,76 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke kan betale utbytter i 2023, 2024, 2025 og 2026 da LTV.
5 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 16,4 % i 2023 som medfører at LTV øker til 70 %, med en påfølgende reparasjonsemisjon på NOK 101.000.000 for å opprette LTV til 60 %, deretter en årlig verdistigning på 2,0 % og at lånerenten forblir på totalt 6,76% flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke kan betale utbytter i 2023 og 2024.
6 Scenariet viser estimert avkastning dersom verdien av Eiendommen faller med 1,5 % per år og en økning i 3 mnd. NIBOR på 100 bps, totalt 7,76 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke vil kunne utbetale utbytte til investor med en eierhorisont på 1 år. Scenariet viser at Fondet vil kunne betale utbytte til investor med en eierhorisont på 5 år eller 7 år, men den økte renten reduserer Fondets utbyttekapasitet.
7 Scenariet viser estimert avkastning dersom det ikke er noen verdiutvikling på Eiendommen og en økning i 3 mnd. NIBOR på 50 bps, totalt 7,26 % flytende rente. Scenariet medfører at Fondet ikke vil kunne utbetale utbytte til investor med en eierhorisont på 1 år. Scenariet viser at Fondet vil kunne betale utbytte til investor med en eierhorisont på 5 år eller 7 år, men den økte renten reduserer Fondets utbyttekapasitet.
8 Scenariet viser estimert avkastning ved det scenariet Forvalter tror er mest sannsynlig at inntreffer, og som er basert på informasjonen presentert gjennomgående i Prospektet. Det forutsettes her at Eiendommens verdi stiger med 2,0 % per år og at lånerenten forblir på totalt 6,76 % flytende rente.

ANNEN RELEVANT INFORMASJON

Forvalter er tilsluttet Norsk kapitalforvalterforenings klageordning (www.nkff.no), jf. forskrift til AIF-loven § 7-3. Investorer kan klage til Forvalter (post@njordalternatives.no) eller direkte til klageordningen ved e-post til nkff@bahr.no.

Ytterligere informasjon om Fondet fremgår av Fondets vedtekter, Registreringsdokumentet, Verdipapirdokumentet og 4-2-skjema. Alle dokumentene er utarbeidet på norsk og er kostnadsfritt tilgjengelige ved henvendelse til post@njordalternative.no.

Kostnadstabell

Forutsetninger	
Emisjonsproveny (NOK)	500.000.000
Tegnet beløp	200.000
Fondets levetid	7 år

	Sats (%/NOK)	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp	Totale kostnader for Fondet
Investor				
Tegningshonorar[1]	4,50 %	9.000	4,50 %	22.500.000
Sum engangskostnader Investor	**4,50 %**	**9.000**	**4,50 %**	**22.500.000**
Engangskostnader Eiendomsselskapet				
Etableringsgebyr Lånefasiliteten[2]	1,05 %	2.973	1,49 %	7.432.425
Avsatt refinansieringskostnader Lånefasiliteten[3]	0,75 %	2.124	1,06 %	5.308.875
Teknisk due diligence	720.000	288	0,14 %	720.000
Juridisk due diligence	1.400.000	560	0,28 %	1.400.000
Besiktigelse, reise og annet	80.000	32	0,02 %	80.000
Regnskapsførsel, oppstart	40.000	16	0,01 %	40.000
Sum engangskostnader Eiendomsselskapet		**5.993**	**3,00 %**	**14.981.300**
Engangskostnader Fondet				
Prosjekttilretteleggingshonorar[4]	1,00 %	4.840	2,42 %	12.100.000
Emisjonstilretteleggingshonorar	1,00 %	2.000	1,00 %	5.000.000
Etableringshonorar til Forvalter[5]	2.000.000	800	0,40 %	2.000.000
Oppstart juridisk bistand[5]	900.000	360	0,18 %	900.000
Oppstart depotmottaker	62.500	25	0,01 %	62.500
Sum engangskostnader Fondet		**8.025**	**4,01 %**	**20.062.500**
Årlige kostnader Eiendomsselskapet				
Forretningsførsel og eiendomsforvaltning	1.400.000	560	0,28 %	1.400.000
Styrehonorar	240.000	96	0,05 %	240.000
Regnskap	240.000	96	0,05 %	240.000
Revisjon	240.000	96	0,05 %	240.000
Totale årlige kostnader Eiendomsselskapet		**848**	**0,42 %**	**2.120.000**
Årlige kostnader Fondet				
Forvaltningshonorar, ink. R & C	0,50 %	1.000	0,50 %	2.500.000
Depotmottaker	267.000	107	0,05 %	267.000
Revisjon	62.500	25	0,01 %	62.500
Forretningsførsel	110.000	44	0,02 %	110.000
Styrehonorar og Advisory Board	250.000	100	0,05 %	250.000
Sum årlige kostnader Fondet		**1.276**	**0,64 %**	**3.189.500**
Avviklingskostnader Fondet				
Salgshonorar[6]	1,00 %	5.560	2,78 %	13.899.851
Avvikling av fondet	575.000	230	0,12 %	575.000
Sum avviklingskostnader Fondet		**5.790**	**2,89 %**	**14.474.851**
Sum engangskostnader (eks. avvikling)		**23.018**	**11,51 %**	**57.543.800**
Sum engangskostnader (inkl. avvikling)		**28.807**	**14,40 %**	**72.018.651**
Sum årlige kostnader		**2.124**	**1,06 %**	**5.309.500**
Sum totale kostnader over 7 år (Fondets anbefalte levetid)		**43.674**	**21,84 %**	**109.185.151**

Merk: Alle årlige nominelle kostnader KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2024.

1 Emisjonstilrettelegger, eller annet foretak engasjert som distributør i enkelttilfeller, kan ta maksimalt 4,5 % av tegningsbeløpet i tegningshonorar.

2 Etableringsgebyr Lånefasiliteten vil maksimalt utgjøre 1,05 % av låneutmålingen, hvorav Prosjekttilrettelegger er berettiget til et honorar på 0,55 % for å fremforhandle og tilrettelegge Lånefasiliteten, og man har anledning til å betale kreditor et markedsmessig etableringshonorar på inntil 0,5 % av låneutmålingen ved behov.

3 Dersom Lånefasiliteten må refinansieres hos andre kreditorer i år 2026 og 2029 kan det påløpe nye etableringsgebyrer, og det er derfor avsatt et etableringsgebyr på 0,5 % av utestående gjeld i år 2026 og 0,25 % av utestående gjeld i 2029. Samlet utgjør disse gebyrene "Avsatt refinansieringskostnader Lånefasiliteten".

4 Prosjekttilrettelegger er berettiget til et markedsmessig Prosjekttilretteleggingshonorar på 1 % av brutto eiendomsverdi av Eiendommene, tilsvarende 2,42 % av tegnet beløp.

5 Forutsetter at Fondet gjennomfører totalt to emisjoner.

6 Ved et salg/avhending av Fondets aktiva (dvs. Eiendommene) vil den eller de aktørene som bistår med å tilrettelegge, fremforhandle og gjennomføre salg av Eiendomsinvesteringene til Fondet ha rett til å motta et markedsmessig salgshonorar. Honoraret vil være begrenset til maksimalt 1,00 % av brutto eiendomsverdi av Eiendommene på salgstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på følgende: Bestillingskursen i Emisjonen er lik kursen i Fondets første emisjon justert med et renteelement. Renteelementet er ment å kompensere for de kostnadene påløpt i Fondet mellom første emisjon, som lukket 5. desember 2023, og Emisjonen. Selv om kostnadstabellen ble utarbeidet i forbindelse med første emisjon er tallene derfor representative for investorer som tegner seg i Emisjonen. Det understrekes at tallene i alle tilfeller er basert på forutsetninger som ikke nødvendigvis slår til og at det derfor ikke med sikkerhet kan beregnes hvilke kostnader som totalt vil belastes Fondet, og dermed investorene, gjennom dets levetid.