

# NØKKELINFORMASJON

Dette dokumentet gir nøkkelinformasjon om Njord Prosjekt 52 AS (under navneendring til Ski Etatbygg AS) («Fondet»), et norsk aksjeselskap som vil investere i et målselskap. Fondet blir markedsført i Norge til profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer i tråd med bestemmelsene i «Lov om alternative investeringsfond».

Dokumentet er ikke å anse som markedsføringsmateriale. Informasjonen har som hensikt å hjelpe deg å forstå Fondets karakteristika og risikoen ved å investere i selskapet. I tillegg til nøkkelinformasjonen anbefales du også å lese Prospektet og Fondets vedtekter; samlet gir dette grunnlag for å fatte en informert investeringsbeslutning.

**Njord Prosjekt 52 AS ("Fondet")** - Org. nr: 925 604 259

Forvalter av Fondet er Njord Alternative Investments AS («Forvalter») - Org. nr. 921 787 847

Tilrettelegger er Njord Securities AS – Org. nr. 988 716 278

## INVESTERINGSMANDAT

### Målsetning

Fondet har som mål å maksimere Aksjonærenes avkastning gjennom løpende utdelinger til Aksjonærene og selge Fondets eiendeler når Forvalter vurderer dette som hensiktsmessig for Aksjonærene.

### Investeringsstrategi

Fondet har som strategi å investere i et målselskap som eier og har hjemmel til en norsk næringseiendom i Vestveien 16, Ski (Gnr. 136, Bnr. 229).

Fondet har som mål å erverve og forvalte minimum 50,1 % av Eiendommen indirekte gjennom kjøp av aksjer i Målselskapet, som er strukturert som egen juridisk enhet og som har hjemmel og eierskap til Eiendommen.

### Tegnings- og investeringsperiode

Tegning i Fondet vil finne sted i perioden 20. november 2020 kl. 16:00 – 23. desember 2020 kl. 12:00. Minimumsbestilling i Fondet er NOK 200.000.

### Fondets levetid, innløsning og salg

Fondet vil passe for investorer med en investeringshorisont på mer enn 5 år. Anbefalt levetid på Fondet er 7 år. Levetiden til Fondet kan forlenges etter 5 år fra overtakelse av målselskapet estimert 27. januar 2021, med ett og ett år av gangen inntil en samlet løpetid for Fondet på 7 år. Forlengelse av Fondet etter 5 år og inntil 7 år krever flertall i generalforsamlingen.

Forlengelse utover en løpetid på 7 år krever 90% oppslutning fra investorene i Fondet. Fondet skal senest avvikles umiddelbart etter avhendelse av underliggende målselskap.

Aksjonærene har ikke rett til innløsning 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.

### Skatt

Fondet er etablert som et norsk aksjeselskap underlagt norske skatteregler. Skattereglene kan endres over tid, og den enkelte investor i Fondet må selv vurdere skattekonskvensene av en investering i Fondet.

### Verdivurdering

Fondets verdi beregnes kvartalsvis av Forvalter på grunnlag av verdirapportering fra eksternt tredjepart og eventuelle hendelser etter dato for verdsettelsen.

### Gjeldsfinansiering

Fondet kan ikke ta på seg gjeld fra kredittinstitusjoner eller gjennom obligasjonslån. Belåning vil skje i Eiendomsselskapet. Eiendomsselskapet vil ha en belåningsgrad på ca. 65 % av underliggende brutto eiendomsverdi på oppkjøpstidspunktet.

### Referanseindeks

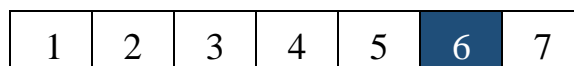
Det finnes ingen referanseindeks for investeringen.

### Utbytte

Fondet har en målsetning om årlige utdelinger til investorene i form av utbytte som vedtas av generalforsamlingen i Fondet. Årlig gjennomsnittlig utbytte er estimert til 5-7 % over Fondets levetid.

Det presiseres at årlig gjennomsnittlig utbytte på 5-7 % kun er en målsetning, og må således ikke forstås som en garanti for at Fondet vil utbetale utbytte i tråd med sin målsetning.

## RISIKO- OG AVKASTNINGSPROFIL



Risiko / avkastningsindikatoren 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.

Indikatoren er basert på metode for fastsettelse av markedsrisiko under PRIIPs-forordningen, som kategoriserer Fondets karakteristika til å være 6 på skalaen mellom 1-7.

Fondet er vurdert til å klassifiseres under forordningens punkt 4.c i del 1 av Annex II, som sier (oversatt fra engelsk): «PRIIPs eller underliggende investeringer av PRIIPs som er priset på mindre regelmessig basis enn månedlig, eller som ikke har en passende referanseindeks, eller hvis passende referanseindeks er priset på mindre regelmessig basis enn månedlig.»

Andre egenskaper som har betydning for risikofastsettelsen:

- 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 (giring)
- Det er ikke adgang til innløsning av aksjer i Fondet
- Det kan påløpe betydelige kostnader i Fondet

Den laveste kategorien, 1, kan ikke anses som helt risikofri. Dette fondet er plassert i risikoklasse 6, noe som betyr at andelene normalt er utsatt for store kurssvingninger, og har ingen innløsning i investeringsperioden. Investor kan ikke tape mer enn investert beløp.

Denne investeringen anses å ha høy risiko. Risikoindikatoren for Fondet påvirkes betydelig av at Fondet kun vil eie en investering.

Risikoindikatoren for Fondet kan endre seg over tid.

Risikoindikatoren tar ikke hensyn til politisk risiko eller store endringer i finansmarkedene.

### Risiko

En investering i Fondet er beheftet med betydelig risiko. Det vil være utviklingen i denne ene investeringen som avgjør avkastningen for investorene. Dette innebærer at verdien av aksjene i Fondet kan svinge mye gjennom investeringsens levetid, og at det er reell fare for å tape inntil 100 % av investert beløp.

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 til exit, uavhengig av utviklingen i investeringen eller markedene ellers.

Under følger en oversikt over de viktigste risikoene til Fondet.

Markeds- og eiendomsrisiko: Fondets eneste investering vil være Eiendommen på Ski, og dette medfører at aksjonærene i Fondet vil være særlig eksponert mot verdiutviklingen av eiendomsmarkedet i Ski og Follo spesifikt, men også den generelle utviklingen i markedet for kontoreiendommer av tilsvarende type som Eiendommen. Dersom det er liten etterspørsel etter næringsseiendom i dette området eller markedet for kontoreiendom når Fondet skal avvikles er det

en risiko for at salgsprisen for Eiendommen blir lavere enn forventet.

Finansieringsrisiko: Investeringen skal lånefinansieres ved å trekke opp lån i Eiendomsselskapet med en LTV på 65 %. Det er en risiko for at Fondet, gjennom Eiendomsselskapet, havner i brudd på lånebetingelsene, hvilket kan medføre at Fondet ikke er i stand til å utbetale utbytter som skissert og at Fondet blir nødt til å oppkapitalisere med ny egenkapital. Det er videre en risiko for at Fondet, gjennom Eiendomsselskapet, mislykkes i å betjene lånet. Långiver har sikkerhet i Eiendommen og Målselskapet, og ved å kreve lån til forfall vil Fondet og investor kunne tape sin egenkapital.

Likviditetsrisiko og annenhåndsomsetning: Aksjene i Fondet er uoterte og lite omsettelige. Investor må påregne et større verditap dersom investor må selge aksjer før Fondet blir realisert.

Forvalterrisiko: Investeringsbeslutninger fra Forvalter i Fondet, hva gjelder seleksjon av investeringer og timing for kjøp og salg, vil ha innvirkning på resultatene til Fondet.

Fondets plassering på risiko-skalaen er et uttrykk for Forvalters skjønn. Oversikten over ulike former for risiko er ikke uttømmende. Risikoindikatoren tar ikke høyde for devalueringer, politiske inngrep, store svingninger i valuta-, renter- eller andre forhold i finansmarkedene.

### Avkastning

Aksjene i Fondet kan både øke og falle i verdi, og hele det investerte beløp kan gå tapt. Fondets avkastning forventes å være mest påvirket av utviklingen i det norske markedet for næringsseiendom og at leietakerne på eiendommene forblir i lokalene ut leieperioden og til budsjetterte leienivåer.

Skattelovgivningen i investors hjemland kan påvirke den faktiske utbetaling fra Fondet.

### HISTORISK AVKASTNING

Fondet er nyetablert, og det finnes ikke data for historisk avkastning. Framtidig avkastning vil bl.a. avhenge av markedsutvikling, Forvalters dyktighet, risikoprofil 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%.

### GENERELT OM KOSTNADER I FONDETS UNDERLIGGENDE INVESTERINGER

Fondet vil indirekte måtte bære kostnader i underliggende investering, som bl.a. kostnader til forvaltning, regnskap, vedlikehold, eiendomsskatt, revisjon og styre.

Investorene dekker, direkte eller indirekte, sin andel av alle kostnader i Fondet, Eiendomsselskapet, Målselskapet og den underliggende investeringen. Alle kostnader reduserer Fondets potensielle avkastning.

## FORVALTNINGSHONORAR OG KOSTNADER

Gitt NOK 188,5 mill. i investert kapital til Fondet og tegnet beløp på NOK 200.000 for en investor:

NOK i hele tall	Sats (%/NOK)	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	1 % av tegnet
<i>Engangskostnader Investor</i>			
Tegningshonorar	4,50 %	9.000	4,50 %
<b>Sum engangskostnader Investor</b>	<b>4,50 %</b>	<b>9.000</b>	<b>4,50 %</b>
<i>Engangskostnader Eiendomsselskapet</i>			
Etableringsgebyr fremmedfinansiering	1,00 %	3.931	1,97 %
Teknisk due diligence	187.500	199	0,10 %
Juridisk due diligence	625.000	663	0,33 %
Besiktigelse, reise og annet	25.000	27	0,01 %
Tillitsmannstjenester, oppstart	75.000	80	0,04 %
Regnskapsførsel, oppstart	50.000	53	0,03 %
<b>Sum engangskostnader Eiendomsselskapet</b>		<b>4.952</b>	<b>2,48 %</b>
<i>Engangskostnader Fondet</i>			
Tilretteleggingshonorar	2,00 %	4.000	2,00 %
Etableringshonorar forvalter	0,65 %	1.300	0,65 %
Oppstart juridisk bistand	437.500	464	0,23 %
Oppstart depotmottaker	62.500	66	0,03 %
<b>Sum engangskostnader Fondet</b>		<b>5.831</b>	<b>2,92 %</b>
<i>Årlige kostnader Eiendomsselskapet</i>			
Forretningsførsel	437.500	464	0,23 %
Styrehonorar	60.000	64	0,03 %
Tillitsmannstjenester	130.000	138	0,07 %
Forvaltning av Eiendommen	100.000	106	0,05 %
Revisjon	62.500	66	0,03 %
Regnskapsførsel	40.000	42	0,02 %
<b>Sum årlige kostnader Eiendomsselskapet</b>		<b>881</b>	<b>0,44 %</b>
<i>Årlige kostnader Fondet</i>			
Forvaltningshonorar, inkl. R & C	0,40 %	800	0,40 %
Depot	200.000	212	0,11 %
Revisjon	62.500	66	0,03 %
Forretningsførsel	40.000	42	0,02 %
<b>Sum årlige kostnader Fondet</b>		<b>1.121</b>	<b>0,56 %</b>
<i>Avviklingskostnader Fondet</i>			
Salgshonorar til eksternt megler	3,00 %	6.000	3,00 %
Avvikling av fondet	80.000	85	0,04 %
<b>Sum avviklingskostnader Fondet</b>		<b>6.085</b>	<b>3,04 %</b>
<b>Sum engangskostnader (eks. avvikling)</b>		<b>19.783</b>	<b>9,89 %</b>
<b>Sum engangskostnader (inkl. avvikling)</b>		<b>25.868</b>	<b>12,93 %</b>
<b>Sum årlige kostnader</b>		<b>2.002</b>	<b>1,00 %</b>

- 1) Distributører kan ta maksimalt 4,5 % av Investert kapital i Tegningshonorar.
- 2) Alle årlige kostnader KPI-justeres årlig. Første KPI-justering skjer 1. januar 2021.

## SENSITIVITETSANALYSE FOR EN INVESTERING I FONDET

Tabellen nedenfor viser en sensitivitetsanalyse for hvordan ulike scenarier kan påvirke den faktiske avkastningen til investor hensyntatt alle kostnader og med en investering på NOK 200.000. Dette vises for å illustrere utelukkende nedsiderisikoen ved å investere i Eiendommen gitt ekstreme scenarier, og tabellen illustrerer således ingen fordelaktige scenarier utover vårt forventede scenario «Forventet verdiutvikling». Det er ikke lagt til grunn noen vurdering av sannsynlighet for at de ulike scenarioene utover at «Forventet verdiutvikling» vil inntreffe. Det er sistnevnte scenario, som Forvalter anser som sannsynlig at vil inntreffe, er basert på et konservativt estimat om at Eiendommen vil stige i takt med forventet årlig inflasjon på 2 %.

Investeringsbeløp NOK 200 000		1 år	5 år	7 år (anbefalt periode)
Korreksjon i eiendomsmarkedet (årlig verdifall på 5 %)	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 176 986	NOK 126 151	NOK 109 836
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-16,7 %	-11,6 %	-12,4 %
Ufordelaktig verdiutvikling (årlig verdifall på 2,5 %)	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 189 203	NOK 182 648	NOK 183 510
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-10,3 %	-3,1 %	-2,3 %
Ingen verdiutvikling (Salg til samme pris)	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 201 392	NOK 245 111	NOK 269 247
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-4,0 %	3,7 %	4,4 %
Forventet verdiutvikling (årlig verdistigning på 2,0 %)	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 211 125	NOK 299 682	NOK 347 590
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	1,1 %	8,4 %	8,8 %

<b>Forvalter</b>	Njord Alternative Investments AS (org. nr 921 787 847)
<b>Tilrettelegger</b>	Njord Securities AS (org. nr. 988 716 278)
<b>Distributører</b>	Kraft Finans AS (org. nr. 982 986 141), Njord Kapitalforvaltning Øst AS (org. nr. 813 732 602), Njord Kapitalforvaltning Sør AS (org. nr. 913 666 798) og Njord Securities AS (org. nr. 988 716 278)
<b>Forretningsfører</b>	Trac Accounting AS (org. nr. 989 572 938)
<b>Depotmottaker</b>	Intertrust Depositary Services (Norway) AS (org. nr. 914 423 767)
<b>Rapportering</b>	All rapportering, herunder periodisk og ekstraordinær ved vesentlige endringer, til aksjonærene i Fondet formidles direkte fra Forvalter til den enkelte aksjonær per epost i henhold til aksjonærlisten på tidspunktet for rapportering.
<b>Produktgodkjennelseskomité</b>	Produktgodkjennelseskomiteen er en faglig instans etablert for å vurdere og kvalitetssikre alle potensielle prosjekter. Komiteen er etablert og strukturert i samsvar med verdipapirhandelloven § 9-19 og kommisjonsdirektiv 2017/593 art. 9 og 10.
<b>Ytterligere informasjon</b>	Ytterligere informasjon om Fondet fremgår av Fondets vedtekter, Prospekt og 4-2 skjema. Alle dokumentene er utarbeidet på norsk og er kostnadsfritt tilgjengelige ved henvendelse til <a href="mailto:post@njordalternative.no">post@njordalternative.no</a> .
<b>Ansvar</b>	Forvalter er ansvarlig for at opplysningene i nøkkelinformasjonen ikke skal være villedende.
<b>Tilsyn</b>	Forvalter har konsesjon til å forvalte alternative investeringsfond og har Finanstilsynet som tilsynsmyndighet.
<b>Klageordning</b>	Forvalter er tilsluttet Norsk kapitalforvalterforenings klageordning ( <a href="http://www.nkff.no">www.nkff.no</a> ), jf. forskrift til aif-loven § 7-3. Investorer kan klage til Forvalter ( <a href="mailto:post@njordalternatives.no">post@njordalternatives.no</a> ) eller direkte til klageordningen ved e-post til <a href="mailto:nkff@bahr.no">nkff@bahr.no</a> .
<b>Beregning andelsverdi</b>	Andelsverdien av aksjene i Fondet er basert på Fondets verdijusterte egenkapital, og estimeres hvert kvartal. Kvartalsrapporten leveres til investor innen 90 dager etter utløpet av hvert kvartal, og Årsrapporten med revidert årsregnskap leveres til investor senest 120 dager etter årsslutt.
<b>Nøkkelinformasjon oppdatert</b>	Nøkkelinformasjonen er oppdatert pr. 05.01.2021