

## Nøkkelinformasjon for Optimum Nordisk Eiendom 2017 IS

Optimum Nordisk Eiendom 2017 IS (Fondet) er et alternativt investeringsfond uten innløsningsadgang. Fondet er forvaltet av Optimum Alternative Investments AS (Forvalter). Fondet vil ikke ta opp lån på fonds nivå, annet enn for å dekke midlertidige likviditetsgap (og da underlagt ytterligere begrensninger i avtaleverket).

### FORMÅL OG MÅLSATT AVKASTNING

Fondets formål er å investere i «NREP Nordic Strategies Fund III Limited Partnership» (Mottakerfondet).

Mottakerfondet forvaltes av NREP AB (NREP). Mottakerfondet vil investere i eiendom, med hovedfokus på Norden. Mottakerfondet er forbeholdt institusjonelle og andre profesjonelle investorer med en minstetegnning på EUR 10.000.000. Fondet kan investere både direkte og indirekte i eiendomssektoren. Mottakerfondet vil bygge en portefølje med både enkeltinvesteringer og porteføljeinvesteringer, og ta del i ko-investeringer sammen med tredjeparter.

Avkastningen i Fondet vil avhenge av Mottakerfondets avkastning. For at Fondet skal få en positiv avkastning må Mottakerfondet ha en brutto (estimert) avkastning på ca. 4 %. Målsatt bruttoavkastning for Mottakerfondet er 18 % per år. Avkastning i Fondet gitt en avkastning i Mottakerfondet på henholdsvis 12 % og 18 % er illustrert nedenfor<sup>1</sup>:

	Eksempel 1 (alle tall i EUR)	Eksempel 2 (alle tall i EUR)
Avkastning Mottakerfond i %	12 %	18 %
Avkastning Mottakerfond	310 585	523 384
Investors investering (inkl. tegningshonorar)	103 500	103 500
Brutto avkastning Mottakerfond	207 085	419 884
Forvaltningshonorar Mottakerfond (unntatt fra mva.)	36 953	56 105
Driftskostnader Mottakerfond (estimert) (under antakelse om 17 % mva. i Luxembourg)	3 907	5 932
Etableringskostnad Mottakerfond (estimert) (under antakelse om 17 % mva. i Luxembourg)	293	293

<sup>1</sup> Følgende forutsetninger lagt til grunn: (i) Det investeres EUR 100.000 i Fondet, (ii) Fondet utgjør EUR 30.000.000 og Mottakerfondet utgjør EUR 900.000.000, (iii) vi ser på en periode på 10 år, (iv) avkastningen er generert årlig, og (v) kapitalbasen som honorarene beregnes ut ifra er estimert ved å benytte et gjennomsnitt av initiell kommittert kapital og antatt sluttoppgjør etter 10 år. Kostnader til drift og etablering av Fondet og Mottakerfondet er basert på estimater. De faktiske kostnadene kan bli høyere eller lavere enn de estimerte beløp, og dette vil kunne påvirke avkastningen av din investering.

Netto avkastning Mottakerfond	165 932	357 554
Gevinstdeling til hovedmannen (20 %)	14 598	71 511
Resultat fra Mottakerfondet til Fondet	151 335	286 044
Etableringskostnader Fondet (estimert) (inkl. mva.)	312	312
Administrasjon Fondet (estimert) (inkl. mva.)	1017	1017
Drifts-, revisjons- og depotkostnader Fondet (estimert) (inkl. mva.)	749	749
Forvaltningshonorar Fondet (unntatt fra mva.)	24 635	37 403
Netto utbetaling til investor (før skatt)	124 624	246 563
Årlig avkastning til investor i Fondet (før skatt)	8,43 %	13,23 %

### KOSTNADER

#### Overordnet

Kostnadene i Fondet er knyttet til Fondets drift og investeringer. Kostnadene reduserer Fondets og dermed investorenes avkastningspotensiale.

Når du investerer i Fondet er det kostnader i to lag. For det første er det direkte kostnader knyttet til å investere (tegningshonorar) og være investert i Fondet. For det andre vil Fondet også bære en forholdsmessig andel av kostnadene i Mottakerfondet, basert på Fondets eierandel i Mottakerfondet.

#### Tegningshonorar

Investorene i Fondet vil betale tegningshonorar til distributøren man tegner gjennom (unntatt fra mva.). Dette kommer i tillegg til tegningsbeløp og vil beregnes som en prosent av tegningsbeløpet:

Fra (EUR)	Til (EUR)	Tegningshonorar
30 000	249 000	3,5 %
250 000	499 000	2,5 %
500 000	999 000	1,5 %
1 000 000	2 499 000	0,8 %
2 500 000	4 999 000	0,4 %
5 000 000	10 000 000	0,2 %
> 10 000 000		0,1 %

#### Direkte kostnader i Fondet

*Forvaltningshonorar:* Fondet vil betale et

forvaltningshonorar til Forvalter som beregnes som følger<sup>2</sup>:

- a) I investeringsperioden: 1,0 % per år av totale innskuddsforpliktelsler

<sup>2</sup> Det gjøres oppmerksom på at forvaltningshonorar p.t. anses for å være unntatt fra mva. under et unntak for finansielle tjenester. Hvis det innføres mva. på disse honorarene, så vil disse kostnadene bæres av Fondet og komme i tillegg til forvaltningshonorarene angitt over.

- b) Deretter: 1,0 % per år av verdjustert egenkapital.
- c) Etter år 10: Årlig beløp tilsvarende Forvalters faktiske kostnader ved forvaltningen, som ikke skal overstige 1,0 % per år av netto investert kapital).

**Administrasjon:** Fondet vil årlig betale Forvalter et honorar for administrasjon på EUR 33.444 (inkl. 25 % mva.), som justeres årlig etter konsumprisindeksen.

**Drifts-, revisjons- og depotkostnader:** Fondet skal løpende dekke egne driftskostnader, herunder årlig ca. NOK 210.000 (inkl. 25 % mva.) til blant annet revisor og depotmottaker. Herunder vil Fondet betale depotmottaker en oppstartsavgift på NOK 75.000 (inkl. mva.). I tillegg betaler Fondet til depotmottaker et årlig honorar på minimum NOK 121.500 (inkl. mva.). Ved emisjoner i Fondet påløper en engangsavgift til depotmottaker på NOK 6.250 (inkl. mva.) samt en depotavgift tilsvarende 1,25 basispunkt per år (inkl. mva.), og med en transaksjonspris på NOK 100 (inkl. mva.) per transaksjon.

**Etableringskostnader:** Fondet skal dekke sine egne etableringskostnader estimert til NOK 875.000 (inkl. 25 % mva.).

**Kostnader som Fondet vil bli belastet som investor i Mottakerfondet**

**Forvaltningshonorar:** Mottakerfondet vil betale et forvaltningshonorar som beregnes som følger<sup>3 4</sup>:

- I investeringsperioden tilsvarer forvaltningshonoraret 1,5 % per år av totale innskuddsforpliktelse i Mottakerfondet.
- Etter investeringsperioden tilsvarer forvaltningshonoraret 1,5 % per år av et beregningsgrunnlag som i praksis utgjør summen av Mottakerfondets investerte kapital med et tillegg tilsvarende det laveste av (i) 10 % av investert kapital, og (ii) uinnkalt kapital, redusert med kostprisen på realiserte eller avskrevne investeringer.

**Gevinstdeling:** NREP NSF III Investment S.á r.l. (NREP Investoren) vil være en investor i Mottakerfondet. Investeringen gir NREP Investoren rett til å motta utdelinger som en vanlig investor. I tillegg vil NREP Investoren ha rett til en overskuddsdeling. Denne utløses hvis og når Mottakerfondet oppnår en årlig netto avkastning på 9 % beregnet av de til enhver tid innbetalte og ikke tilbakebetalte innskudd. Avkastning utover dette vil deretter fordeles med 50 % til NREP Investoren og 50 % til investorene inntil NREP Investoren har mottatt 20 % av alt overskudd i Mottakerfondet som overstiger innbetalt kapital. Deretter deles eventuelt ytterligere overskudd med 20 % til NREP Investoren og 80 % til investorene.

**Drifts- og investeringskostnader:** Mottakerfondet skal løpende dekke egne drifts- og investeringskostnader.

<sup>3</sup> En detaljert beskrivelse av beregningen og beregningsgrunnlaget, fremgår av investorpresentasjonen for Fondet.

<sup>4</sup> Det gjøres oppmerksom på at forvaltningshonorar p.t. anses for å være unntatt fra mva. under et unntak for finansielle tjenester. Hvis det innføres mva. på disse honorarene, så vil disse kostnadene bæres av Mottakerfondet.

**Etableringskostnader:** Mottakerfondet skal dekke sine egne etableringskostnader. Maksimalt beløp for etableringskostnader er det høyeste av EUR 1.000.000 og 0,25 % av totale innskuddsforpliktelse (med tillegg av antatt 17 % mva. i Luxembourg).

#### Oppsummering kostnader

Under følger estimater for årlige direkte kostnader for Fondet samt Fondets andel av kostnadene i Mottakerfondet.<sup>5</sup>

Direkte kostnader i Fondet (alle tall i EUR)				
Totalt tegningsbeløp i Fondet	10 000 000		30 000 000	
	År 1	Snitt neste 9 år	År 1	Snitt neste 9 år
Tegningshonorar (unntatt fra mva.)	350 000	-	1 050 000	-
Forvaltningshonorar (unntatt fra mva.)	100 000	227 050	300 000	681 150
Drifts-, revisjons- og depotkostnader (estimert) (inkl. mva.)	22 474	22 474	22 474	22 474
Etableringskostnader (estimert) (inkl. mva.)	93 643	-	93 643	-
Årlig administrasjonskostnad i Fondet (estimert) (inkl. mva.)	33 444	33 444	33 444	33 444
<b>Totalt</b>	<b>599 561</b>	<b>282 968</b>	<b>1 499 561</b>	<b>737 069</b>
<i>Andel direkte kostnader i % av tegningsbeløp i Fondet</i>	6,00 %	2,83 %	5,00 %	2,46 %

Indirekte kostnader i Fondet (Fondets forholdsmessige andel av kostnader i Mottakerfondet) (alle tall i EUR)				
Fondets tegning i Mottakerfondet	10 000 000		30 000 000	
	År 1	Snitt neste 9 år	År 1	Snitt neste 9 år
Forvaltningshonorar (unntatt fra mva.)	150 000	340 575	450 000	1 021 725
Drifts- og investeringskostnader (estimert) (under antakelse om 17 % mva. i Luxembourg)	13 216	13 216	39 648	39 648
Etableringskostnader (estimert) (under antakelse om 17 % mva. i Luxembourg)	29 250	-	87 750	-
<b>Totalt</b>	<b>192 466</b>	<b>353 791</b>	<b>577 398</b>	<b>1 061 374</b>
<i>Andel indirekte kostnader i % i av tegningsbeløp i Fondet</i>	1,92 %	3,54 %	1,92 %	3,54 %

#### Totale kostnader (alle tall i EUR)

<sup>5</sup> Følgende forutsetninger er lagt til grunn: (i) Mottakerfondet utgjør EUR 900.000.000, (ii) vi ser på en periode på 10 år, (iii) etableringskostnader i Mottakerfondet er estimert til EUR 1.000.000, (iv) driftskostnader i Mottakerfondet er estimert til 0,11 % av kommittert kapital, og (v) kapitalbasen som forvaltningshonorarene beregnes ut ifra er estimert ved å benytte et gjennomsnitt av initiell kommittert kapital og antatt sluttoppgjør etter 10 år. Kostnader til drift og etablering er basert på estimater. De faktiske kostnadene kan bli høyere eller lavere enn de estimerte beløp, og dette vil kunne påvirke avkastningen av din investering.

Fondets tegning i Mottakerfondet	10 000 000		30 000 000	
	År 1	Snitt neste 9 år	År 1	Snitt neste 9 år
Totalt	792 027	636 760	2 076 960	1 798 422
Totale kostnader som prosent av tegningsbeløp i Fondet	7,92 %	6,37 %	6,92 %	5,99 %

#### INVESTERINGSPERIODE OG LEVETID

Fondets investeringsperiode (Investeringsperioden) følger Mottakerfondets investeringsperiode. Investeringsperioden til Mottakerfondet begynner på datoen for første tegning i Mottakerfondet, og slutter på datoen 3 år etter siste closing, men kan på visse vilkår forlenges med 1 år eller avsluttes tidligere.

I utgangspunktet følger Fondets levetid Mottakerfondets levetid. I utgangspunktet vil Mottakerfondets levetid være 10 år fra dato for siste closing. Hovedmannen i Mottakerfondet kan imidlertid forlenge Mottakerfondets levetid med opptil 3 år på nærmere vilkår.

#### TEGNING AV ANDELER OG INNSKUDDSFORPLIKTELSE

Tegning av andeler i Fondet skjer ved utfyllelse og inngåelse av tegningsavtaler som leveres til hovedmannen i Fondet. Minimum tegningsbeløp er EUR 30.000, men slik at hovedmannen kan akseptere lavere beløp. Hovedmannen står fritt til å avvise tegninger.

Ved hovedmannens godkjennelse av tegningsavtalen vil tegneren bli stille deltaker i Fondet, part til selskapsavtalen for Fondet og påta seg en innskuddsforpliktelse. Innskuddsforpliktelsen kreves inn i takt med investeringene som Fondet utfører i Mottakerfondet.

Fondet er åpent for tegninger i en begrenset periode som ikke overstiger 18 måneder fra Mottakerfondets etablering. Investorer som tegner seg etter Fondets etablering skal delta tilbakevirkende fra stiftelsen i samtlige investeringer i Mottakerfondet. Disse vil derfor ved inntreden i Fondet innbetale et slikt beløp av innskuddsforpliktelsen som de hadde innbetalt hvis de deltok fra etablering, med tillegg av rente på 9 % p.a. Renteelementet er fordi Fondet må betale en rente på 9 % ved økning av innskuddsforpliktelsen til Mottakerfondet, og kompensasjon til Forvalter fordi Forvalter i en periode har fått «for lite» i Forvaltningshonorar og til andre investorer i Fondet fordi de tilvarende i en periode har betalt «for mye» av sin innskuddsforpliktelse.

#### INNØSNING OG OVERDRAGELSE AV ANDELER

Fondet gir ikke innløsningsrett. En investor kan ikke overdra andeler i Fondet uten at det er gitt forhåndsamtlykke fra hovedmannen. De øvrige investorene har ikke forkjøpsrett. Overdragelse er alltid betinget av at kjøper tiltrer selskapsavtalen for Fondet.

#### INFORMASJON OM HISTORISK AVKASTNING

Fondet er foreløpig ikke etablert, og har derfor ingen historisk avkastning. Fremtidig avkastning vil blant annet avhenge av markedsutvikling, forvalters dyktighet, risikoprofil og kostnader. Avkastningen kan bli negativ.

#### RISIKOFAKTORER

En investering i Fondet innebærer risiko. Potensielle investorer må vurdere blant annet de risikofaktorene som beskrives nedenfor (ikke uttømmende). En investering i Fondet bør bare foretas av investorer som forstår

risikofaktorene og som har råd til å tape hele sin investering.

#### Generell risiko i kapitalmarkedet

Utviklingen generelt i kapitalmarkedet vil kunne påvirke verdien av andeler i Fondet, herunder som følge av den konjunkturutvikling, endringer i rammevilkår, mv.

#### Risiko knyttet til Fondet

##### Særlig om omsetning av andeler

Investorene i Fondet har ingen innløsningsrett. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av andeler er begrenset, og avhendelse krever samtykke fra hovedmannen. Dette medfører at det kan være vanskelig å omsette andeler i Fondet i annenhåndsmarkedet.

##### Manglende historisk, finansiell informasjon for Fondet

Fondet er foreløpig ikke etablert, og det foreligger følgelig ingen historisk, finansiell informasjon for Fondet. Dette medfører at potensielle investorer ikke kan benytte Fondets avkastningshistorikk som grunnlag for å vurdere en investering i Fondet.

##### Mislighold

Dersom en eller flere investorer i Fondet misligholder sine innskuddsforpliktelser til Fondet, kan dette ha negative virkninger for de øvrige investorene, herunder ved at de øvrige investorene må skyte inn mer av deres innskuddsforpliktelser og at Fondet risikerer å ha for lite kapital til å møte sine forpliktelser.

#### Risiko knyttet til investeringen i Mottakerfondet

##### Tilgang til Mottakerfondet

Det kan ikke gis noen garanti for at Mottakerfondet blir etablert og/eller at Fondet vil få tilgang til Mottakerfondet.

##### Betydningen av nøkkelpersonell, mv

Tap av nøkkelpersonell hos NREP kan påvirke Mottakerfondet negativt.

##### Tilgang på gode investeringsobjekter

Mottakerfondets resultater er avhengig av at man finner gode objekter å investere i. Det kan ikke gis noen garanti for at Mottakerfondet vil få tilgang til slike objekter.

##### Investeringer i eiendomssektoren

Mottakerfondet vil være utsatt generelle risikoer som knytter seg til investering i eiendom, blant annet (i) endringer i lokale markedsforhold som kan lede til et økt tilbud av areal, eller en reduksjon i leietakernes etterspørsel etter visse typer eiendom eller eiendomsrelaterte tjenester, (ii) leietakernes betalingsvevne, (iii) endringer i rentenivå og/eller tilgangen på kreditt til refinansiering av lån ved eller før forfall, (iv) økte driftskostnader, inkludert til energi og eiendomsskatt, (v) endringer i regulatoriske og lovmessige krav, blant annet knyttet til miljø, leieforhold, planleggingslovgivning, (vi) kredittrisiko knyttet til leietakere og låntakere, (vii) miljømessige faktorer og naturkatastrofer, (viii) kvaliteten på og strategien for forvaltningen av eiendom og aktiva, (ix) konkurranse.

Videre er det ingen garanti for at det vil være et godt marked for investeringene, eller for at investeringene vil bli solgt med gevinst eller vil gi en positiv kontantstrøm. I tillegg er investeringer i eiendom relativt lite likvide, særlig i tider med økonomisk nedgang. Mottakerfondet har en målsatt belåningsgrad på 55 - 60 %. Belåning vil kunne forsterke både en positiv og en negativ utvikling i Mottakerfondet.

#### Valutarisiko

Fondet og Mottakerfondet har sin egenkapital i EUR, mens Mottakerfondets investeringer kan lyde på annen valuta, som NOK, SEK og DKK. Endringer i valutakurs vil derfor kunne påvirke verdien av Mottakerfondets investeringer både positivt og negativt.

#### Begrenset innflytelse, omsetnings- og innløsningsrett

Fondet har begrenset innflytelse i Mottakerfondet. Det foreligger ingen innløsningsadgang i Mottakerfondet og adgangen til å omsette andeler kan være begrenset. Fondets investering i Mottakerfondet er derfor ikke likvid. Investorene i Fondet kan derfor ikke legge til grunn at Fondet vil kunne realisere sin investering i Mottakerfondet før Mottakerfondets levetid utløper, selv om Fondet eller Forvalter skulle ønske dette.

#### Ansvarsforhold

Personene og selskapene som yter tjenester til Mottakerfondet har i stor grad avtalefestet ansvarsbegrensninger for tjeneste som ytes og er i mange tilfeller berettiget til å bli holdt skadesløse for ansvar som måtte oppstå i forbindelse med Mottakerfondet.

#### Andre risikoforhold

##### Risiko knyttet til juridiske og skattemessige forhold

Det kan skje endringer i skatte- og avgiftslovgivningen og øvrig relevant lovgivning i løpet av Fondets levetid som vil kunne få negative konsekvenser for Fondet og investorene. Den enkelte investor vil bære risikoen for slike endringer dersom de skulle inntre. Videre så kan det ikke gis noen garanti for at Fondets investering i Mottakerfondet vil omfattes av fritaksmetoden.

#### **YTTERLIGERE INFORMASJON**

Ytterligere informasjon om Fondet og Mottakerfondet finnes i Fondets investorpresentasjon og selskapsavtale (alle dokumenter utarbeidet på norsk). Dokumentene oversendes kostnadsfritt ved henvendelse til Forvalter.

#### **PRAKTISK INFORMASJON**

Fondets start: Første tegningsomgang i Fondet er planlagt avholdt på eller rundt 29. november 2017 til 30. januar 2018

Fondets navn: Optimum Nordisk Eiendom 2017 IS

Forvalter: Optimum Alternative Investments AS

Tilsynsmyndighet: Finanstilsynet

Depotmottaker: Handelsbanken

Revisor: Ernst & Young AS

Minstebeløp: EUR 30.000

#### **KLAGEORDNING**

Forvalteren er tilsluttet Norsk kapitalforvalterforenings klageordning i tråd med forskrift til lov om alternative investeringsfond § 7-3. Du kan klage til Forvalteren eller direkte til klageordningen ved e-post til klageordningen@nkff.no.