NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS

PROSPEKT

Minimumsbestilling:

NOK 100.000

Antall aksjer:

Minimum 400.000 og maksimum 120.000.000

Emisjonsproveny:

Minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000

Bestillingsperiode:

14. februar 2022 – 14. mars 2022

11. februar 2022

MEDDELELSE

Prospektet er utarbeidet med sikte på å gi utvalgte potensielle investorer informasjon om muligheten til å bestille aksjer i Selskapet.

Informasjonen som fremkommer i Prospektet er a jour per Prospektdato og er basert på kilder som er ment å være pålitelige. All informasjon og beregninger som gjelder fremtidige forhold er basert på beste skjønn. Selskapet er ikke ansvarlig for å oppdatere eller supplere opplysninger etter utløpet av Bestillingsperioden.

Prospektet distribueres til utvalgte potensielle investorer og kan ikke videreformidles til andre. Ingen andre enn de som er beskrevet i Prospektet er gitt tillatelse til å gi informasjon eller andre opplysninger vedrørende Prospektet, eller om forhold omtalt i Prospektet. Det foreligger ikke et tilbud om å bestille aksjer dersom Prospektet blir formidlet av andre enn Selskapet eller Ordremottaker. Distribusjon av dette Prospektet betyr ikke under noen omstendighet at det ikke har inntruffet endringer i forhold som er beskrevet i dette Prospektet etter Prospektdato.

Prospektet og vedlegg til dette inneholder viktig informasjon som bør leses nøye før man treffer beslutning om å bestille aksjer i Selskapet. Det pekes i denne forbindelse særlig på Selskapets Aksjonæravtale som legger føringer for aksjonærenes stemmegivning i Selskapet.

Prospektet er et EØS-prospekt som er kontrollert og godkjent av Finanstilsynet i henhold til Prospektforordningen slik denne er inkorporert i norsk rett i Verdipapirhandelloven § 7-1. Prospektet er godkjent 14. februar 2022 og er gyldig i 12 måneder etter Finanstilsynets godkjennelse. Finanstilsynets kontroll knytter seg til hvorvidt Selskapet har inntatt beskrivelser i henhold til en på forhånd definert liste av innholdskrav. Finanstilsynet har ikke kontrollert og godkjent riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene som gis i Prospektet 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 Prospektet. Prospektet er kun utarbeidet i norsk versjon. Prospektet skal ikke anses som tilbud i andre jurisdiksjoner hvor dette er ulovlig eller medfører krav til ytterligere registrering eller offentlig godkjennelse.

Eventuelle nye omstendigheter, unøyaktigheter eller vesentlige feil som kan få betydning for vurderingen av Selskapet og som fremkommer mellom tidspunktet for offentliggjøring av Prospektet og tidspunktet for Tegningsperiodens utløp, vil offentliggjøres i overensstemmelse med Prospektforordningen slik denne er inkorporert i norsk rett i Verdipapirhandelloven § 7-1. Eventuelle tvister vedrørende dette Prospektet er undergitt norsk lov, og skal underlegges norske domstolers eksklusive domsmyndighet.

Vedleggene til Prospektet er å anse som en del av Prospektet.

Oslo, 11. februar 2022

MEDDELELSE 2
DEL I: SAMMENDRAG 5
1. Sammendrag 5
DEL II: RISIKOFAKTORER OG ANSVARSFORHOLD 13
2. Risikofaktorer 13
3. Ansvar for Prospektet 22
DEL III: FORRETNINGSPLAN, STRUKTUR OG INVESTERINGSMULIGHET 23
4. Virksomhet og forretningsplan 23
5. Forretningsmuligheten – Hvorfor investere i Selskapet? 36
DEL IV: EIENDOMSSEGMENTET, EIENDOMSMARKEDET OG SELSKAPS-GRUPPEN 40
6. Kjennetegn ved Eiendomssegmentet 40
7. Nærmere om eiendomsmarkedet 42
8. Selskaps-gruppen 63
DEL V: VIRKSOMHETSAVTALER OG KOSTNADER 71
9. Avtaler 71
10. Omkostninger 78
DEL VI: EMISJONEN 88
11. Emisjonen 88
DEL VII: SELSKAPSSPESIFIKK INFORMASJON 93
12. Selskapsinformasjon 93
13. Selskapsrettslige forhold 97
14. Gjennomførte og aktuelle investeringer 101
15. Finansiell informasjon 102
16. Mulige interessekonflikter og nærstående parter 109
DEL VIII: SKATT OG ØVRIGE FORHOLD 112
17. Skatt 112
18. Øvrige forhold 116
19. Definisjoner 118

Vedlegg:

Vedlegg 1	Vedtekter - Selskapet	**Vedlegg 12**	Stiftelsesdokument for Selskapet
Vedlegg 2	Vedtekter - Fondsselskapet	**Vedlegg 13**	Revidert perioderegnskap 26. mai 2021 - 30 juni 2021 - Selskapet
Vedlegg 3	Aksjonæravtale – Selskapet	**Vedlegg 14**	Reviderte perioderegnskap 26. mai 2021 - 30 juni 2021 - Fondsselskapet
Vedlegg 4	Aksjonæravtale - Fondsselskapet	**Vedlegg 15**	Beregning av verdijustert egenkapital (VEK)
Vedlegg 5	Beskrivelse av Styret	**Vedlegg 16**	Eksempler på kostnadsberegninger
Vedlegg 6	Beregning av emisjonskurs	**Vedlegg 17**	Informasjon etter AIF-loven § 4-2 - Selskapet
Vedlegg 7	Forvaltningsavtale - Selskapet	**Vedlegg 18**	Informasjon etter AIF-loven § 4-2 - Fondsselskapet
Vedlegg 8	Depotmottakeravtale - Selskapet	**Vedlegg 19**	Nøkkelinformasjon etter AIF-loven § 7-2
Vedlegg 9	Avtale om prosjekttilrettelegging - Fondsselskapet	**Vedlegg 20**	Bestillingsblankett
Vedlegg 10	Forvaltningsavtale - Fondsselskapet	**Vedlegg 21**	Gjennomsiktighet om miljømessige og sosiale egenskaper i medhold av forordning (EU) 2019/2088
Vedlegg 11	Depotmottakeravtale - Fondsselskapet		

DEL I: SAMMENDRAG

1. Sammendrag

(A) Introduksjon	
Advarsel	Dette sammendraget bør leses som en introduksjon til Prospektet. En eventuell beslutning om å investere i verdipapirene bør baseres på en investors vurdering av hele prospektet. Potensielle investorer gjøres også oppmerksomme på at hele eller deler av den investerte kapitalen kan tapes. Erstatningsansvar kan bare pålegges de personer som har fremlagt sammendraget, herunder eventuelle oversettelser, men bare dersom sammendraget er villedende, unøyaktig eller i uoverensstemmelse med de andre delene av Prospektet, eller dersom det ikke, lest sammen med de andre delene av Prospektet, gir nøkkelopplysninger for å hjelpe potensielle investorer i vurderingen av om de skal investere i aksjene. En investor som ønsker å bringe krav for en domstol relatert til informasjon som fremgår av Prospektet, risikerer å måtte bære kostnadene ved å få Prospektet oversatt før saken innledes.
Verdipapirene	Selskapet har kun én aksjeklasse. Aksjene som utstedes i Emisjonen vil tilhøre denne aksjeklassen. Aksjene i Selskapet er registrert i VPS med ISIN nummer NO0011110231.
Utsteder	NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Selskapet) er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927 236 915, forretningsadresse c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norge, og telefonnummer +47 23 11 64 00.
Myndighet som godkjenner prospektet	Finanstilsynet med organisasjonsnummer 840 747 972, forretningsadresse Revierstredet 3, 0151 Oslo, Norge, og telefonnummer +47 22 93 98 00 godkjente dette Prospektet 14. februar 2022.
(B) Nøkkelinformasjon om utsteder	
Hvem er utstederen av verdipapirene?	
Selskaps-informasjon	Selskapet ble stiftet i Norge 26. mai 2021 og er registrert med organisasjonsnummer 927 236 915 og forretningsadresse c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norge. Fondsselskapet ble stiftet i Norge 26. mai 2021 og er registrert med organisasjonsnummer 927 236 648 og forretningsadresse c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norge. Selskapene er norske aksjeselskap organisert i henhold til Aksjeloven og regulert av norsk rett. Selskapene er begge alternative investeringsfond under AIF-loven og forvaltes av Forvalter (Swiss Life Asset Managers Nordic AS org.nr. 891 055 722). Forvalter har tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond og er under tilsyn av Finanstilsynet.

	Forvalter har mottatt tillatelse fra Finanstilsynet for markedsføring av Selskapet til ikke-profesjonelle investorer i Norge etter reglene i AIF-loven.
Hovedvirksomhet	Selskapet er et investeringsselskap etablert etter initiativ fra Swiss Life Asset Managers Nordic AS med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet Eiendomsportefølje i Norden (bortsett fra Island). Dette gjøres ved at Selskapet investerer all sin tilgjengelige kapital i Fondsselskapet, mens Fondsselskapet foretar alle Porteføljeinvesteringene. Eiendomsporteføljen vil primært bestå av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, volumhandel og kombinasjonsbygg i Norden (bortsett fra Island) (med andre ord Danmark, Finland, Norge og Sverige) (**Målmarkedet**). Eiendomsporteføljen vil hovedsakelig være basert på lange leiekontrakter. Investeringsmulighetene vurderes på individuell basis.
Hovedaksjonærer	Flaggeplikten kommer ikke til anvendelse for unoterte selskaper i Norge. Selskapets eneaksjonær per Prospektdato er Swiss Life Asset Managers Business Management AS. I forbindelse med emisjonen vil det foretas en kapitalnedsettelse ned til NOK 0 ved at samtlige eksisterende aksjer i Selskapet innløses og nedsettelsesbeløpet deles ut til Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Deretter vil nye aksjer utstedes til investorene som har fått godkjent sine bestillinger i Emisjonen. Det kan ikke utelukkes at det etter gjennomføringen av Emisjonen vil være noen aksjonærer som alene (direkte eller indirekte) eier eller kontrollerer Selskapet.
Nøkkelpersoner	Selskapet har ingen ansatte. Selskapets styremedlemmer er: **Navn** / **Stilling** Ove Christian Norheim – Styreleder Eirik Forthun – Styremedlem Morten André Møller – Styremedlem Selskapets styre er også styre i Fondsselskapet.
Revisor	Selskapenes revisor er Deloitte AS, med organisasjonsnummer 980 211 282 og forretningsadresse Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo.

Hva er finansiell nøkkelinformasjon om utstederen?

Oversiktene nedenfor viser finansiell nøkkelinformasjon for Selskapet per 30.06.2021 (alle tall i hele NOK).

Aksjeklasse	Total VEK	Antall aksjer	VEK per aksje	Historisk avkastning
A	N/A	1.000.000	0,03	0,03

Resultatregnskap	26.05.2021 - 30.06.2021
Totale inntekter	0
Driftsresultat	0
Resultat etter skatt	0
Forvaltningshonorar (påløpt/betalt)	0
Andre vesentlige honorarer (påløpt/betalt) til tjenesteytere	0

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

Balanseoppstilling	26.05.2021 - 30.06.2021
Sum netto eiendeler	22.430

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

Finansiell proforma informasjon	Ikke relevant: Prospektet inneholder ikke proformaregnskap.
Resultatprognose	Ikke relevant: Prospektet inneholder ikke resultatprognose.
Forbehold i revisjons-beretningen	Ikke relevant: Det er ikke inntatt forbehold i revisjonsberetningene.

Hva er de viktigste risikoene som er spesifikke for utstederen?

Hovedrisikoene knyttet til utsteder	De viktigste risikoene som er spesifikke for utsteder: - For å kunne oppnå sitt formål er Fondsselskapet avhengig av tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Fondsselskapet ikke får tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer eller ikke anser de tilgjengelige investeringsmulighetene tilstrekkelig gode, vil Fondsselskapet risikere at investorenes kommiterte kapital blir værende uinnkalt hos investorene frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. - For Porteføljeselskapene løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning for risikoen knyttet til mulig bortfall av leieinntekter. Eventuelt bortfall av leieinntekter påvirker Eiendomsinvesteringene negativt gjennom bortfall av løpende inntekter og verdifall på Eiendomsinvesteringen. - Verken Selskapet eller Fondsselskapet vil ha noen ansatte, og vil derfor være avhengig av tredjeparter som utfører tjenester på Selskapenes vegne. Oppnåelse av den økonomiske målsetningen til Selskapene forutsetter at de avtalte tjenesteleveransene gjennomføres som forutsatt. Viktige leveranser er i så måte tilrettelegging av eiendomsprosjekter som utføres av Swiss Life Asset Managers Transactions AS, forvaltning som utføres av Swiss Life Asset Managers Nordic AS, forretningsførsel som utføres av Swiss Life Asset Managers Business

	Management AS og depotmottakeroppgaver som utføres av NRP Procurator AS. Dersom disse tjenesteleverandørene eller andre tjenesteleverandører av forskjellige årsaker ikke er i stand til å utføre tjenesteleveransene, kan det svekke Selskapenes evne til å oppnå sine mål og redusere de økonomiske resultatene i forhold til målsetningen. Swiss Life Asset Managers, en europabasert eiendomsforvalter, har nylig kjøpt eiendomsvirksomheten til NRP, herunder ovennevnte tjenesteleverandører. Transaksjonen kan potensielt sett påvirke tjenesteleverandørenes evne til å utføre det avtalte tjenestene, for eksempel dersom den skulle føre til at nøkkelpersonell eller andre sentrale ansatte velger å slutte, men dette har hittil ikke skjedd og er heller ikke forventet. - Det ligger innenfor Fondsselskapets investeringsmandat å investere i Porteføljeselskaper i samarbeid med én eller flere medinvestorer. Det er risiko knyttet til å investere i samarbeid med andre partnere, og verdiutviklingen av en Eiendomsinvestering med samarbeidspartnere kan ofte være avhengig av at partene samarbeider godt. - 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 de underliggende Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lang tid å avhende eiendommene, noe som kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene. - Selskapets og Fondsselskapets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm og finansielle stilling vil være sterkt avhengige av verdiutviklingen til eiendom og utviklingen i eiendomsmarkedet for øvrig. Verdiutviklingen til eiendom og utviklingen til eiendomsmarkedet er knyttet til makroøkonomiske forhold, og en negativ utvikling i den generelle økonomien vil derfor kunne påvirke verdien på aksjene negativt. - Covid-19 og usikkerheten knyttet til videre utvikling av pandemien kan utgjøre en risiko på flere områder for Selskapene. Markedsrisikoen påvirkes i form av at eiendomsprisene kan falle. Eventuelle fall kan påvirke eksisterende eiendom negativt, men også gjøre nye investeringer billigere. Det er mulig at noen segmenter innenfor eiendomsmarkedet blir vurdert som mer attraktive i en pandemi enn andre, hvilket kan føre til større prisforskjell mellom segmentene. Det kan bli innført nye offentlige reguleringer som påvirker bruken av eiendom. Eiendommene i de enkelte landene kan påvirkes ulikt ettersom hvert land har innført ulike tiltak og støtteordninger. Driftskostnadene kan øke og etterspørselen etter arealer kan falle. Kreditt- og leietakerrisikoen øker ved at nye og eksisterende leietakere potensielt kan få redusert betalingsevne. Risiko knyttet til belåning kan øke ved at banker og andre tilbydere av fremmedkapitalfinansiering øker sine marginer, og dermed kostnader. De kan også redusere låneutmåling eller i perioder stoppe utlån, som igjen kan ha negativ innvirkning på investeringsmuligheter for nye eiendommer.

(C) Nøkkelinformasjon om verdipapirene	
Hva er verdipapirenes viktigste egenskaper?	
Type, klasse og ISIN	Selskapet har kun én aksjeklasse. Aksjene som utstedes i Emisjonen vil tilhøre denne aksjeklassen. Aksjene i Selskapet er registrert i VPS med ISIN nummer NO0011110231. Nye aksjer som utstedes i Emisjonen forventes å bli registrert med samme ISIN nummer.
Valuta, pålydende, pariverdi, antall utstedte verdipapirer og verdipapirenes vilkår	Per Prospektdato er Selskapets aksjekapital NOK 30.000 fordelt på 1.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 0.03. Aksjene som utstedes i Emisjonen vil være pålydende i NOK.
Rettighetene som er knyttet til verdipapirene	Hver aksje representerer én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte.
Begrensninger i verdipapirenes frie omsettelighet	Aksjene i Selskapet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av Selskapets aksjer er ikke betinget av Styrets samtykke. I henhold til vedtektenes § 7 er overføring av Selskapets aksjer betinget av at erververen tiltrer gjeldende Aksjonæravtale i Selskapet. Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt, registrert i Foretaksregisteret og aksjene er overført til investorens VPS-konto. Selskapet gir ikke innløsningsrett for aksjer.
Utbytte	Realisasjonsgevinster og utdelinger som tilfaller Selskapet og som ikke reinvesteres vil i utgangspunktet være gjenstand for løpende utdelinger til Selskapets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Selskapets alminnelige likviditetsforvaltning. Utbytte utdeles på grunnlag av foregående års resultat og vedtas med alminnelig flertall på generalforsamling(er) påfølgende år. Ved avvikling av Selskapet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overensstemmelse med reglene i Aksjelovens kapittel 16. Aksjonærene har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling eller likvidasjon av Selskapet.
Hvor vil verdipapirene bli handlet?	
Opptak til handel	Det foreligger ingen planer om å søke Selskapets aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass.
Hva er de viktigste risikoene som er spesifikke for verdipapirene?	
Hovedrisikoene knyttet til verdi-papirene	De viktigste risikoene som er spesifikke for verdipapirene: - Aksjene vil ikke bli søkt børsnotert og dette medfører at investorene ikke daglig kan observere endringer i aksjekurser og dermed heller ikke svingninger i disse. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte

	aksjeselskaper er normalt begrenset, noe som kan medføre at det kan være vanskelig eller umulig å omsette aksjer i annenhåndsmarkedet.

(D) Nøkkelopplysninger om det offentlige tilbudet om verdipapirer

Hvilke vilkår og hvilken tidsplan vil gjelde dersom jeg investerer i dette verdipapiret?

Allmenne vilkår

De allmenne vilkår for bestilling av aksjer i Emisjonen er som følger:

Emisjonskurs	NOK 25,0
Minimumsbestilling:	NOK 100.000.
Samlet Emisjonsproveny:	Minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000.
Bestillingsperiode:	Fra og med 14. februar 2022 til og med 14. mars 2022 kl. 16.00 CET.
Bestillingssted:	Bestilling foretas hos Ordremottaker.
Tildeling:	Melding om tildeling sendes så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny, vil Tilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert sin bestilling (se ytterligere beskrivelse under punkt 11.2.6). Tilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse.
Bestillingens gyldighet:	Den enkelte Bestiller er bundet av sin bestilling fra denne er mottatt av Ordremottaker.
Betaling:	Investorer som får godkjent sin(e) bestilling(er) er forpliktet til å innbetale Bestillingsbeløpet, samt eventuelle tegningshonorarer. Tilrettelegger bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Selskapets konto (kontonummer angis i melding fra Tilrettelegger) må gjøres senest 5 dager etter Tilrettelegger har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. Slik melding om innbetaling må utstedes til Bestilleren senest innen 30. september 2022.
Gjennomføring av Emisjonen:	Etter Bestillingsperioden er utløpt og en potensiell investeringsmulighet for Fondsselskapet er identifisert, vil Styret i samråd med Tilrettelegger fremsette forslag om at generalforsamlingen i Selskapet vedtar en rettet emisjon mot de Bestillerne som har fått akseptert sine bestillinger av aksjer i Selskapet i henhold til Prospektet. På samme tidspunkt vil Tilretteleggeren utstede en melding om innbetaling av Bestillingsbeløpet, samt eventuelle tegningshonorarer.
Andre vilkår:	Det er et ubetinget vilkår for bestilling av aksjer at investorene tiltrer Aksjonæravtalen.

<table>
<tr><td>Utvanning</td><td>Det er en del av Selskapets grunnleggende strategi å innhente kapital for deretter å delta i emisjoner i Fondsselskapet. På denne bakgrunn er det besluttet å fravike eksisterende aksjonærers fortrinnsrett til å tegne aksjer ved emisjoner i Selskapet. Fravikelse av fortrinnsretten anses nødvendig for at Selskapet skal kunne knytte til seg nye investorer i henhold til sin investeringsstrategi, og er inntatt som en del av Aksjonæravtalen.

I forbindelse med Emisjonen vil det foretas en kapitalnedsettelse til NOK 0 ved at samtlige eksisterende aksjer i Selskapet innløses og nedsettelsesbeløpet deles ut til eksisterende eneaksjonær, Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Deretter vil det utstedes nye aksjer til investorer som har fått godkjent sine bestillinger i Emisjonen. Det vil derfor ikke skje noen utvanning i forbindelse med Emisjonen.

Investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen vil for øvrig kunne bli utvannet ved gjennomføringen av Etterfølgende Emisjoner.</td></tr>
<tr><td>Kostnadene ved Emisjonen</td><td>Emisjonskostnadene (herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering og gjennomføring, trykking av Prospektet, prospektavgift til Finanstilsynet mv.) dekkes av Selskapet. Totalt forventes forannevnte kostnader å utgjøre omkring NOK 800.000 (inkl. mva.), hvorav NOK 123.000 utgjør prospektavgiften til Finanstilsynet.</td></tr>
<tr><td>Anslåtte kostnader som utsteder eller tilbyder pålegger investor</td><td>Den enkelte Bestiller skal betale Tilrettelegger eller Ordremottaker og/eller agenter/distributører som har inngått en separat avtale med Tilrettelegger i forbindelse med Emisjonen et tegningshonorar som angitt nedenfor:

<table>
<tr><th colspan="2">Tegningsbeløp</th><th>Sats</th></tr>
<tr><td>Fra</td><td>Til og med</td><td></td></tr>
<tr><td>NOK 100.000</td><td>NOK 2.499.999</td><td>2,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 2.500.000</td><td>NOK 4.999.999</td><td>1,50 %</td></tr>
<tr><td>NOK 5.000.000</td><td>NOK 9.999.999</td><td>1,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 10.000.000 ></td><td></td><td>0,50 %</td></tr>
</table>

Tegningshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Hvorfor utarbeides dette prospektet?</td></tr>
<tr><td>Formålet med tilbudet</td><td>Selskapets formål er å innhente kapital for å kunne bidra til kapitaliseringen av Fondsselskapet, og på denne bakgrunn gjennomføres nå Emisjonen.</td></tr>
<tr><td>Anslått nettoproveny og anvendelsen av det</td><td>Ved Emisjonen utstedes minimum 400.000 og maksimum 120.000.000 nye aksjer i Selskapet til en antatt kurs på NOK 25,0 per aksje. Dette gir et samlet brutto Emisjonsproveny på minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000.

Netto Emisjonsproveny vil benyttes til å kommitere kapital i Fondsselskapet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommiteres av aksjonærene i Fondsselskapet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Fondsselskapets investeringsstrategi.</td></tr>
</table>

De mest vesentlige interesse-konfliktene i tilknytning til tilbudet	Selskapet har ikke identifisert noen vesentlige interessekonflikter i forbindelse med tilbudet.

DEL II: RISIKOFAKTORER OG ANSVARSFORHOLD

2. Risikofaktorer

Enhver investering i aksjer i Selskapet innebærer risiko. Potensielle investorer bør gjennomgå og vurdere informasjonen i dette Prospektet, med særlig fokus på risikofaktorene som fremgår under. En investering i Selskapet er kun egnet for de investorene som forstår risikoene forbundet med denne typen investering og som kan bære at hele investeringen går tapt. Risikoene som beskrives i dette punkt 2 er de vesentlige risikofaktorene for Selskapene per Prospektdatoen. Disse risikofaktorene representer de risikofaktorene som Selskapet mener er vesentlige for investorens vurdering av aksjene i Emisjonen.

Risikofaktorene som fremgår av dette punkt 2 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 Selskapet og/eller Fondsselskapet plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget til 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 eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Selskapet og/eller Fondsselskapet og deres virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på aksjene i Selskapet synker eller at hele eller deler av en investering i Selskapet tapes.

2.1 Risiko knyttet til markedet der Selskapene opererer

Tilgang på mulige Eiendomsinvesteringer

For å kunne oppnå sitt formål er Fondsselskapet avhengig av tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer. Dersom markedet utvikler seg på en slik måte at Fondsselskapet ikke får tilgang til ønskelige Eiendomsinvesteringer eller ikke anser de tilgjengelige investeringsmulighetene tilstrekkelig gode, vil Fondsselskapet risikere at investorenes kommiterte kapital blir værende uinnkalt hos investorene frem til attraktive investeringsmuligheter blir tilgjengelige i markedet. Fondsselskapet risikerer også at det påløper betydelige kostnader i forbindelse med investeringer som vurderes, men ikke blir gjennomført. Dette vil kunne ha negativ virkning på den ventede årlige avkastningen på den innbetalte egenkapitalen i Fondsselskapet.

Selskapets og Fondsselskapets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm og finansielle stilling vil være sterkt avhengige av verdiutviklingen til eiendom og utviklingen i eiendomsmarkedet for øvrig

Fondsselskapets er etablert for å foreta investeringer innenfor eiendom. Selskapets og Fondsselskapets fremtidige inntekter, kontantstrøm og finansielle stilling vil derfor avhenge av de til enhver tid rådende markedsforholdene innenfor eiendomsmarkedet. Forholdene i eiendomsmarkedet knyttes til det generelle kapitalmarkedet, herunder nedgang i aksjemarkedet. Faktorer som (i) økt rentenivå, (ii) nedgang i bedriftenes inntjening, (iii) svekkelse av investorenes fremtidsoptimisme og økning i investorenes avkastningskrav, (iv) etablering av handelsbarrierer, (v) negativ endring i den lokale og internasjonale konjunkturutvikling, herunder økt arbeidsledighet, og (vi) krig, katastrofer og terror, er eksempler som kan påvirke kapitalmarkedet negativt og dermed også påvirke aksjenes verdi negativt.

Risiko som virker indirekte på aksjenes verdi gjennom påvirkning på Eiendomsinvesteringene, knytter seg blant annet til usikkerheten i den fremtidige verdiutviklingen av eiendom. Verdiutviklingen avhenger av (i) tilbud og etterspørsel av eiendom som leieobjekt og (ii) tilbud og etterspørsel etter næringseiendom som investeringsobjekt. Verdien av eiendomsmassen er som regel bestemt av antatt kontantstrøm fra eiendommen og det avkastningskrav som kjøpere er villige til å legge til grunn ved kjøp av eiendom. Endringer i investors avkastningskrav vil påvirke tilbud og etterspørsel av næringseiendom som investeringsobjekt. En oppgang i investors avkastningskrav kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringene som igjen kan medføre redusert verdi av aksjene. Risikoen vil videre avhenge av belåningsgraden, i den forstand at økt belåning også vil medføre økt risiko.

Normalt er leieinntekter og rentekostnader de to vesentligste størrelsene i kontantstrømmen fra eiendommen. Leieinntektene, både leiepris per kvadratmeter og totalt utleid areal, bestemmes av tilbud av og etterspørsel etter leieobjektet. Både tilbud av og etterspørsel etter næringseiendom som leieobjekt påvirkes av makroøkonomiske variabler som nevnt i avsnittet ovenfor. Videre vil en mulig økning i rentenivået og økte marginkrav fra långiver innebære økte rentekostnader for Eiendomsinvesteringene. Økte rentekostnader kan utgjøre en betydelig likviditetsbelastning, noe som vil kunne øke utgiftene til Porteføljeselskapene og påvirke verdien av Eiendomsinvesteringene negativt.

2.2 Risiko knyttet til Fondsselskapets investeringer og Porteføljeselskapene

Kredittrisiko / Risiko knyttet til leietaker og eventuelle nye leieavtaler

For Porteføljeselskapene løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene. Leietakernes økonomiske stilling, og dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning for risikoen knyttet til mulig bortfall av leieinntekter. Eventuelt bortfall av leieinntekter påvirker Eiendomsinvesteringene negativt gjennom bortfall av løpende inntekter og verdifall på Eiendomsinvesteringen. I tillegg løper risikoen for ledighet og utleieverdi av eiendomsmasse ved avslutning av leiekontraktene. Dette avhenger i stor grad av konjunkturene i den generelle økonomien og eiendommens attraktivitet i konkurranse med alternative eiendommer og lokaliseringer. Det må påregnes at det kan påløpe betydelige kostnader i forbindelse med inngåelse av eventuelle nye leieavtaler, og det foreligger en risiko for at Porteføljeselskapene ikke lykkes med å inngå nye leieavtaler etter opphør av et leieforhold.

Residualverdirisiko

Antatt brutto kontantstrøm fra en Eiendomsinvestering består hovedsakelig av (i) leieinntekter over en leieperiode og (ii) en antatt salgsverdi (residualverdi) ved utløpet av leieperioden. Desto lengre leieperioden er, jo større andel av verdien til en Eiendomsinvestering kan forklares ut fra leiekontrakten sammenlignet med den antatte salgsverdi på tidspunktet for utløp av leiekontrakten. Med tiden vil gjenstående leieperiode reduseres og antatt salgsverdi vil utgjøre stadig større del av verdien til Eiendomsinvesteringen. Den antatte salgsverdien vil igjen avhenge av blant annet forhold omtalt som markedsrisiko og forhold knyttet til mulighet til forlengelse av leieavtale og/eller inngåelse av ny leieavtale. En generell nedgang i markedet og/eller økt usikkerhet knyttet til mulig forlengelse av leieavtaler og/eller inngåelse av nye leieavtaler kan medføre fall i verdien av Eiendomsinvesteringen og dermed fall i aksjenes verdi. Desto kortere leieavtaler, jo mer fremtredende vil risikoen relatert til residualverdien være.

Valutarisiko

Aksjene i Selskapene er pålydende i NOK og Fondsselskapet kan foreta investeringer i Porteføljeselskap hvor egenkapitalen er nominert i utenlandsk valuta. Andelen av verdijustert egenkapital i utenlandsk valuta som ikke er sikret vil bli påvirket negativt dersom verdien av norske kroner styrker seg. Porteføljen vil søkes diversifisert, men basert på de muligheter som er tilgjengelige og markedsforholdene på investeringstidspunktet, er det sannsynlig at Fondsselskapet ender opp med å investere vesentlige deler av tilgjengelig kapital utenfor Norge. Kapitalen i slike utenlandske porteføljeselskaper vil som regel være nominert i utenlandsk valuta. Det geografiske fokuset vil være på Sverige, Finland, Norge og Danmark. Historisk har om lag 30 % av egenkapitalen i tilsvarende fond forvaltet av NRP-gruppen blitt investert i Norge.

Fondsselskapet kan gjennomføre sikring av investeringer i utenlandsk valuta. Valutasikring kan foretas på flere måter, men Fondsselskapet vil mest sannsynlig benytte seg av valutaswaper. En valutaswap er en kontrakt om utveksling av beløp i utenlandsk valuta for et like stort beløp av utenlandsk valuta basert på den eksakte kursen på kontraktsinngåelsen. Disse kontraktene inngås vanligvis på 3-6 måneders terminer, som kan rulleres så lengde sikringen er ønsket. Ved utløpet av hver termin må imidlertid differansen mellom inngått kurs og faktisk kurs på termindato gjøres opp, og ved store kurssvingninger kan en rullering eller oppgjør få en vesentlig negativ likviditetseffekt for Fondsselskapet.

Risiko knyttet til belåning

Porteføljeselskapene vil som utgangspunkt ha en belåning på 50 - 75 % av totalkapitalen. I tillegg er det mulig at et Porteføljeselskap direkte eller indirekte investerer i selskaper som har egen lånefinansiering, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i selskapsstrukturen.

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 en risiko for brudd på slike finansielle vilkår. Långiver vil i et slikt tilfelle kunne øke lånemarginen til banken eller bringe lånet til forfall med påfølgende refinansiering eller salg av eiendom som konsekvens. Dette kan igjen medføre at Fondsselskapet, og dermed investorene, taper hele eller deler av sin egenkapital.

Lånefinansieringen kan også medføre at et verdifall på Eiendomsinvesteringene gir et forholdsmessig større verdifall på instrumentet utstedt av Porteføljeselskapet. Dersom verdifallet overstiger verdien av Fondsselskapets investering i Porteføljeselskapet, risikerer Fondsselskapet å tape hele sin investering i Porteføljeselskapet.

For å spre risikoen ved lånefinansiering vil Fondsselskapet være tilbakeholdent med å gi garantier eller påta seg annet ansvar for underliggende selskapers låneforpliktelser. Dette kan imidlertid være vanskelig å unngå. Det kan derfor forekomme at Fondsselskapet helt eller delvis ser seg nødt til å garantere for Porteføljeselskapenes låneforpliktelser slik at man ikke oppnår den beskyttelse man normalt har ved å opprette datterselskaper med begrenset ansvar.

Det er også en risiko knyttet til eventuell refinansiering av låneavtaler. For eksempel kan det bli nødvendig å refinansiere låneavtaler før de underliggende investeringene er planlagt realisert. Det kan ikke garanteres at det er mulig å gjennomføre en refinansiering eller at gunstige vilkår og betingelser kan fremforhandles.

En eventuell lånefinansiering av investors egenkapitalinnskudd i Fondsselskapet vil i vesentlig grad øke investors risiko for tap på investeringen. Hvorvidt slik lånefinansiering er hensiktsmessig for den enkelte investor, må derfor vurderes konkret av den enkelte investor.

Teknisk risiko

Det er teknisk risiko knyttet til hver Eiendomsinvesterings tekniske tilstand. Det må forventes at oppgraderingskostnader og årlige vedlikeholdskostnader øker med eiendommens alder. Eventuelle uforutsette kostnader vil bidra til å redusere eiendommens lønnsomhet.

Det foreligger også risiko for at teknologiske endringer og regulatoriske krav medfører endrede krav til eiendommene og at eiendommene i Eiendomsporteføljen dermed blir mindre attraktive for eksisterende og potensielt nye leietakere, som igjen vil kunne medføre at inntektene til Fondsselskapet svekkes.

Risiko knyttet til eiendomsdrift

Porteføljeselskapene kan ha ansvar for deler av det løpende vedlikeholdet av eiendommen selv om leietaker som regel har hovedansvaret. Man har heller ingen garanti for at leietakere med vedlikeholdsansvar (f. eks grunnet sine økonomiske forhold) overholder vedlikeholdsplikten, slik at porteføljeselskapet må dekke kostnadene med egne midler for å hindre at eiendommens verdi reduseres. Det foreligger derfor risiko for at vedlikehold av eiendommene blir mer kostbart enn antatt og det foreligger også en risiko for at feil og mangler knyttet til driften av eiendommen kan medføre økonomisk tap for Porteføljeselskapene. Slike tap vil igjen kunne påvirke verdien av Fondsselskapets investeringer og mulighet til å realisere eiendommen.

Risiko knyttet til utvikling og utbygging

Fondsselskapets investeringsstrategi åpner for investeringer i utviklingsprosjekter. Slike investeringer kan innebære høyere risiko enn investeringer hvor utvikling eller utbygging ikke er nødvendig. Utviklingsprosjekter kan involvere tidkrevende reguleringsprosesser og en fremtredende risikofaktor er utfallet av reguleringssaker med hensyn til bruksformål, bestemmelser om utforming, høyder mv. Et negativt utfall av slike reguleringssaker kan innebære at eiendommen ikke vil kunne benyttes og utvikles til sitt tiltenkte formål. Ved utviklingsprosjekter vil eiendommene typisk ikke generere leieinntekter mens arbeidet på eiendommen pågår, samtidig som kostnader vil påløpe. I tillegg vil leiekontrakt ofte ikke inngås før reguleringsprosessen er ferdig, og det løper risiko for at leiemarkedet utvikler seg i en negativ retning i denne perioden. Gjennomføringen av utviklingsprosjekter innebærer visse særlige risikofaktorer, herunder risiko knyttet til (i) grunnforhold (ii) servitutter og (iii) naboforhold. Videre er det risiko for at forsinkelser i fullføringen av påbegynte arbeider vil kunne resultere i høyere renter og finansieringskostnader og høyere utbyggingskostnader. Ved gjennomføring av utvikling- og utbyggingsarbeid vil Porteføljeselskapene engasjere tredjeparter til å utføre arbeider, og Porteføljeselskapene vil bære risiko for deres leveranser og prisene på deres tjenester, herunder uforutsette forsinkelser og kvalitetsproblemer, samt den generelle prisutviklingen i entreprisemarkedet. Forsinkelser vil igjen kunne innebære

risiko for at Porteføljeselskapene ikke vil kunne overholde inngåtte leieavtaler. Risikoene nevnt over kan påvirke Porteføljeselskapenes økonomi og verdien av Fondsselskapets investeringer negativt, som igjen i så fall vil påvirke verdien av Selskapets investering i Fondsselskapet negativt.

Risiko knyttet til eiendomsinvesteringers likviditet

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 de underliggende Eiendomsinvesteringene er en negativ egenskap ved investeringer i eiendom og vil kunne innebære at det tar lang tid å avhende eiendommene, noe som kan forsinke og forringe tilbakebetalingene til investorene.

Bærekraftsrisiko

Selskapet vil være eksponert mot bærekraftsrisiko gjennom de underliggende investeringene til Fondsselskapet. Fondsselskapet vil kunne være eksponert mot en rekke bærekraftsrisikoer gjennom dets investeringer. Bærekraftsrisiko er en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. Karakteren av bærekraftsrisiko som Fondsselskapet, og dermed Selskapet, vil være eksponert overfor er dynamisk og kan endres over tid, blant annet på bakgrunn av endrede regulatoriske rammevilkår og overordnede samfunnsendringer.

Basert på investeringsstrategien for Fondsselskapet, som skal investere i eiendom, anses de mest relevante bærekraftsrisikoene å være, blant annet, (i) fysisk klimarisiko (akutt og kronisk) som kan påføre Eiendomsinvesteringene materielle skader og ved det nødvendiggjøre investeringer i utbedringstiltak og/eller redusere verdien av en investering, (ii) overgangsrisiko, i form av risiko relatert til (a) fremtidig lovgivning innen klima og miljø, blant annet fremtidige krav til reduksjon av klimagassutslipp og energiforbruk for bygninger, som kan nødvendiggjøre vesentlige investeringer i klimatiltak, og (b) redusert etterspørsel etter og/eller avkastning på Eiendomsinvesteringene ved realisering av eiendom som ikke møter fremtidige beste markedsstandarder med hensyn til klima og miljø, (iii) negative hendelser relatert til helse og sikkerhet relatert til konstruksjon- og bygningstekniske forhold, som kan nødvendiggjøre investeringer i avhjelpende tiltak og/eller påføre Eiendomsinvesteringene regulatorisk risiko, (iv) forurensning, både relatert til byggeprosjekter og eiendom på forurenset grunn som kan føre til helse- og miljørisiko og kostnader relatert til avhjelpende tiltak for Eiendomsinvesteringene, og (v) risiko relatert til bestikkelser og korrupsjon og annen utilbørlig forretningsskikk hvilket kan innebære en regulatorisk og omdømmemessig risiko for Eiendomsinvesteringene, særlig på bakgrunn av at Eiendomsinvesteringene vil kunne være involvert med offentlige myndigheter fra tid til annen. Hvis bærekraftsrisiko materialiserer seg, vil dette kunne ha en vesentlig negativ innvirkning på Eiendomsinvesteringens verdi, og dermed også en investering i Selskapet.

2.3 Risiko knyttet til tredjeparter

Risiko med hensyn til leveranser fra NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen

Verken Selskapet eller Fondsselskapet vil ha noen ansatte, og vil derfor være avhengig av tredjeparter som utfører tjenester på Selskapenes vegne. Selskapene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med selskaper innen selskapsgruppen som Forvalter tilhører, som beskrevet under punkt 9 nedenfor. Oppnåelse av den

økonomiske målsetningen til Selskapene forutsetter at de avtalte tjenesteleveransene gjennomføres som forutsatt. Viktige leveranser er i så måte tilrettelegging av eiendomsprosjekter som utføres av Swiss Life Asset Managers Transactions AS, forvaltning som utføres av Swiss Life Asset Managers Nordic AS, forretningsførsel som utføres av Swiss Life Asset Managers Business Management AS og depotmottakeroppgaver som utføres av NRP Procurator AS.

Dersom disse tjenesteleverandørene eller andre tjenesteleverandører av forskjellige årsaker ikke er i stand til å utføre tjenesteleveransene, kan det svekke Selskapenes evne til å oppnå sine mål og redusere de økonomiske resultatene i forhold til målsetningen. Eksempelvis vil forhold som at ansatte slutter, leverandørene ikke evner å rekruttere relevant og kompetent personell, svikt i systemer og rutiner samt brudd på lover og regler kunne medføre at tjenesteleverandørene ikke vil være i stand til å utføre de tjenester som omfattes av de relevante avtalene. Swiss Life Asset Managers, en europabasert eiendomsforvalter, har nylig kjøpt eiendomsvirksomheten til NRP, herunder ovennevnte tjenesteleverandører (Swiss Life Transaksjonen). Transaksjonen kan potensielt sett påvirke tjenesteleverandørenes evne til å utføre de avtalte tjenestene, dersom den for eksempel skulle føre til at nøkkelpersonell eller andre sentrale ansatte velger å slutte, men det har hittil ikke skjedd og er heller ikke forventet.

Tjenester som leveres av selskapsgruppen som Forvalter tilhører vil kunne leveres av andre aktører, og avtaler mellom Selskapet og Fondsselskapet og en tredjepart utenfor selskapsgruppen som Forvalter tilhører vedrørende leveranse av slike tjenester vil kunne inngås dersom det skulle bli nødvendig, for eksempel dersom de avtalte tjenesteleveransene ikke gjennomføres som forutsatt. Selv om tjenestene kan leveres av andre aktører, vil slik overgang til nye tjenesteleverandører medføre risiko, både fordi den unike kjennskapen selskapsgruppen som Forvalter tilhører har til porteføljen går tapt og fordi overgangen i seg selv øker risikoen for svikt i systemer og rutiner.

Alle beslutninger knyttet til Fondsselskapets investeringer vil treffes av Forvalter. Investorene er således avhengige av Forvalters evner til å gjøre de riktige investeringene og til å forvalte og selge disse investeringene på en hensiktsmessig måte.

Det kan også tenkes å oppstå interessekonflikter mellom selskaper i selskapsgruppen som Forvalter tilhører, Selskapet og Fondsselskapet som nærmere beskrevet under punkt 16 nedenfor.

Risiko knyttet til samarbeidspartnere og medinvestorer

Det ligger innenfor Fondsselskapets investeringsmandat å investere i Porteføljeselskaper i samarbeid med én eller flere medinvestorer. For eksempel kan forhold som Eiendomsinvesteringens størrelse, behov for lokal kompetanse, effektivisering og risikospredning være faktorer som taler for at Fondsselskapet bør gjøre investeringer i samarbeid med andre. Det er imidlertid risiko knyttet til å investere i samarbeid med andre partnere. Verdiutviklingen av en Eiendomsinvestering med samarbeidspartnere kan ofte være avhengig av at partene samarbeider godt. Samarbeidet kan blant annet påvirkes av interessekonflikter, ulike målsetninger og prioriteringer, ulik kompetanse og ulik tilgang på økonomiske ressurser. I tillegg kan en forutsetning for samarbeidet være at partene utfører ulike oppgaver, eksempelvis ved at det kun er den ene parten som utfører eiendomsforvaltningen av investeringen. En slik forutsetning kan i praksis innebære at Fondsselskapet har begrenset eller ingen påvirkningskraft knyttet til driften av den aktuelle eiendommen.

Risiko relatert til beregning av VEK

Forvalter utarbeider hvert kvartal et urevidert anslag over Selskapets og Fondsselskapets VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 15. Anslaget er basert på subjektive vurderinger både hos Forvalter og tredjepart, og både oppstartskostnader i Porteføljeselskapene og transaksjonskostnader relatert til kapitalinnhenting i Selskapet og Fondsselskapet inkluderes i VEK-beregningen. Formålet med VEK-beregningen er å gi løpende informasjon til Selskapets og Fondsselskapets aksjonærer. Det foreligger en risiko for at beregnet VEK kan avvike betydelig fra de verdier som er mulig å oppnå ved salg av aksjene i Selskapet, aksjene i Fondsselskapet eller salg av ett eller alle Porteføljeselskapene. Se også punkt 2.6 nedenfor.

Dersom det oppstår omstendigheter som resulterer i at beregning og offentliggjøring av VEK blir utsatt eller suspendert, vil Styret vurdere informasjon til Selskapets investorer om forholdet snarest. Slike utsettelser og suspensjoner vil også reflekteres i årsrapport og eventuell halvårsrapport.

2.4 Risiko knyttet til juridiske, regulatoriske og skattemessige forhold

Risiko knyttet til juridiske forhold

Informasjonen i dette Prospektet er basert på regelverket slik det foreligger per Prospektdato. Investeringer som gjøres vil basere seg på regelverket på investeringstidspunktet. Endringer i lovgivningen, herunder inkludert men ikke begrenset til de selskapsrettslige reglene som regulerer Selskapene og de avtalerettslige reglene som regulerer Aksjonæravtalene og øvrig avtaleverk, i løpet av Selskapets levetid kan medføre nye betingelser for investorene, eller Selskapene, herunder lavere avkastning eller økt beskatning. Slike endringer vil kunne virke negativt inn på avkastningen på aksjene.

Risiko knyttet til skattemessige forhold

Lover, internasjonale avtaler og annen skatteregulering har historisk vært gjenstand for hyppige endringer. Fondsselskapet har som utgangspunkt en levetid på 10 år, og det må det påregnes at endringer vil kunne implementeres i løpet av denne perioden, uten at det per i dag er mulig å forutsi innholdet i slike endringer. Siden Fondsselskapets fokuserer på investeringer innenfor eiendom, vil eventuelle endringer i reglene om beskatning av eiendom og investering i eiendom i jurisdiksjonene Fondsselskapet investerer i kunne få stor betydning for lønnsomhet og avkastning for investorene i Selskapet.

Potensielle investorer bør sette seg inn i egne skatteposisjoner og de konsekvenser en investering i Selskapet vil ha for vedkommende investor. Det vises blant annet til beskrivelsen av den skattemessige behandlingen av Selskapet under punkt 17 nedenfor. Det er grunn til å anta at en stor del av Selskapets inntekter vil være omfattet av fritaksmetoden i Norge, og således bare gjenstand for begrenset beskatning hos Selskapet. Det er imidlertid en risiko for at fritaksmetoden kan bli endret ved lovendringer mv., og at Selskapets inntekter i større utstrekning enn i dag vil bli gjenstand for beskatning.

I denne sammenheng bør potensielle investorer særlig merke seg at den norske Regjerningen den 18. juni 2021 har satt et utvalg som skal vurdere det norske skattesystemet. Et av områdene utvalget har blitt bedt om å vurdere er fritaksmetoden. Eventuelle endringsforslag fra utvalget, særlig dersom de relater seg til fritaksmetoden, kan

potensielt sett føre til vesentlige endringer i den skattemessige behandlingen av Selskapet og dets investorer. Slike endringer kan potensielt sett føre til økt skattebelastning for både Selskapet og dets investorer, noe som igjen vil påvirke lønnsomhet og avkastning for investorene i Selskapet. Fristen for utvalget til å komme med sine innspill til Regjeringen er 1. november 2022.

Selskapenes virksomhet kan påvirkes negativt av endringer i den skattemessige behandlingen av eiendom i Norge. Investering i eiendom er gunstig under gjeldende skatteregler, idet eiendom har en skattemessig formuesverdi som normalt er lavere enn eiendommens virkelige verdi. Konsekvensen er ofte at en aktuell egenkapitalinvestering kan gi en formuesverdi som er lavere enn egenkapitalinvesteringen. Det foreligger risiko for at gjeldende skatteregler endres og at blant annet skattemessig formuesverdi med dette 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 Fondsselskapet blir mindre verdt.

Selskapet investerer også i selskaper utenfor Norge og i denne forbindelse er det en risiko for at endringer i andre lands skatteregler kan påvirke lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering. Dette gjelder både de aktuelle landenes regler om skattemessig behandling av eiendom (for eksempel regler om periodisering av kostnader og kostnadsfradrag), de aktuelle landenes generelle regler for beskatning av selskaper og de aktuelle landenes regler for beskatning av avkastning fra eiendomsselskaper som tilflyter utenlandske investorer (for eksempel deres internrettslige regler om skattepliktig tilstedeværelse og kildeskatt). Videre kan lønnsomheten og avkastningen i hver enkelt investering påvirkes av endringer i Norges skatteavtaler med de aktuelle landene, slik som endringer i definisjonen av «fast driftssted» og i de reduserte satsene for kildeskatt.

Reguleringsrisiko

Selskapene opererer innenfor eiendomsmarkedet. Bruken og utviklingen av eiendom avhenger av de gjeldende offentlige reguleringene og det vil alltid være en risiko for at reguleringsbestemmelsene for en eiendom eller områdene rundt kan endres. Slike endringer kan påvirke interessen for fremtidig leie eller muligheten for videresalg av eiendommer som Fondsselskapet eier, og vil kunne ha negativ innvirkning innenfor alle eiendomssegmentene Fondsselskapet investerer i. En slik negativ utvikling vil kunne redusere Selskapenes inntekter og driftsresultat.

Risiko knyttet til Aksjonæravtalen

Et ubetinget vilkår for erverv av aksjer er at erverver tiltrer Aksjonæravtalen og gjennom denne blant annet aksepterer at deres fortrinnsrett til å tegne aksjer ved fremtidige emisjoner fravikes. Investorene risikerer dermed å bli utvannet ved gjennomføringen av fremtidige emisjoner. Per prospektdato er det planlagt flere Etterfølgende Emisjoner.

I henhold til Aksjonæravtalen er aksjonærene forpliktet til å stemme for visse fremtidige beslutninger i Selskapets organer. Endringer i Aksjonæravtalen krever 90 % flertall av den fremmøtte aksjekapitalen på Selskapets generalforsamling. De vesentligste forpliktelsene for aksjonærene er plikt til å stemme for fremtidige emisjoner. Det er en risiko for at det i fremtiden kan oppstå interessekonflikter mellom ulike aksjonærer i relasjon til

kapitalendringer, blant annet med hensyn til kapitalforhøyelser, kapitalnedsettelser, fullmakter til erverv av egne aksjer og utdeling av utbytte.

Videre aksepterer den enkelte aksjonær ved tiltredelse av Aksjonæravtalen at Styret kun kan holdes ansvarlig for direkte tap som skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

2.5 Risiko knyttet til Covid-19

Covid-19 og usikkerheten knyttet til videre utvikling av pandemien kan utgjøre en risiko på flere områder for Selskapene.

Markedsrisikoen påvirkes i form av at eiendomsprisene kan falle. Eventuelle fall kan påvirke eksisterende eiendom negativt, men også gjøre nye investeringer billigere. Det er mulig at noen segmenter innenfor eiendomsmarkedet blir vurdert som mer attraktive i en pandemi enn andre, hvilket kan føre til større prisforskjell mellom segmentene. Det kan bli innført nye offentlige reguleringer som påvirker bruken av eiendom. Eiendommene i de enkelte landene kan påvirkes ulikt ettersom hvert land har innført ulike tiltak og støtteordninger. Driftskostnadene kan øke og etterspørselen etter arealer kan falle.

Kreditt- og leietakerrisikoen øker ved at nye og eksisterende leietakere potensielt kan få redusert betalingsevne.

Risiko knyttet til belåning kan øke ved at banker og andre tilbydere av fremmedkapitalfinansiering øker sine marginer, og dermed Porteføljeselskapenes kostnader. De kan også redusere låneutmåling eller i perioder stoppe utlån, som igjen kan ha negativ innvirkning på investeringsmuligheter for nye eiendommer.

2.6 Risiko knyttet til aksjene i Selskapet

Likviditetsrisiko – aksjenes omsettelighet

Aksjene vil ikke bli søkt børsnotert. Dette medfører at investorene ikke daglig kan observere endringer i aksjekurser og dermed heller ikke svingninger i disse. Aksjenes verdi vil like fullt påvirkes av markedsrisiko som omtalt i punkt 2.1 ovenfor. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte aksjeselskaper er normalt begrenset, noe som kan medføre at det kan være vanskelig eller umulig å omsette aksjer i annenhåndsmarkedet. En investering i Selskapet bør av den grunn i utgangspunktet ha et langsiktig perspektiv. Det vil ikke bli inngått noen «market maker»-avtale eller etablert noen annen ordning som bidrar til likviditet for aksjene. Investorer må påregne at eventuell omsetning av aksjene i annenhåndsmarkedet kan medføre transaksjonskostnader for både kjøper og selger.

3. Ansvar for Prospektet

3.1 Erklæring fra Styret

Styret bekrefter herved at opplysningene i Prospektet så langt Styret kjenner til er i samsvar med de faktiske forhold, at det ikke forekommer utelatelser fra Prospektet som er av en slik art at de kan endre Prospektets betydningsinnhold, og at Styret har gjort alle rimelige tiltak for å sikre dette.

Oslo, 11. februar 2022

Styret i NRP Eiendom 2022 Invest II AS

3.2 Erklæring fra Advokatfirmaet BAHR AS

Advokatfirmaet BAHR AS har bistått som juridisk rådgiver i forbindelse med utarbeidelsen av Prospektet. Vi har i den forbindelse gjennomgått punktene 1(C), 13 og 17 i Prospektet for å vurdere de juridiske, herunder skatterettslige, forhold som beskrives der. Basert på den informasjon som er gjort tilgjengelig for oss, gir Prospektet et adekvat og dekkende bilde av de juridiske forhold som antas å være av betydning for vurderingen av en eventuell bestilling av aksjer i Selskapet.

Vår uttalelse omfatter ikke omtale av kommersielle, økonomiske eller regnskapsmessige forhold eller vurderinger. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at Selskapene er registrerte klienter hos Advokatfirmaet BAHR AS og at vi yter juridisk rådgivning til Selskapene ved forespørsel om dette.

Oslo, 11. februar 2022

Advokatfirmaet BAHR AS

DEL III: FORRETNINGSPLAN, STRUKTUR OG INVESTERINGSMULIGHET

4. Virksomhet og forretningsplan

4.1 Økonomisk målsetning

Selskapenes økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. Avkastningen skal søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Eiendomsporteføljen. Direkteavkastingen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrukket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil normalt være 2-3 ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsforhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene.

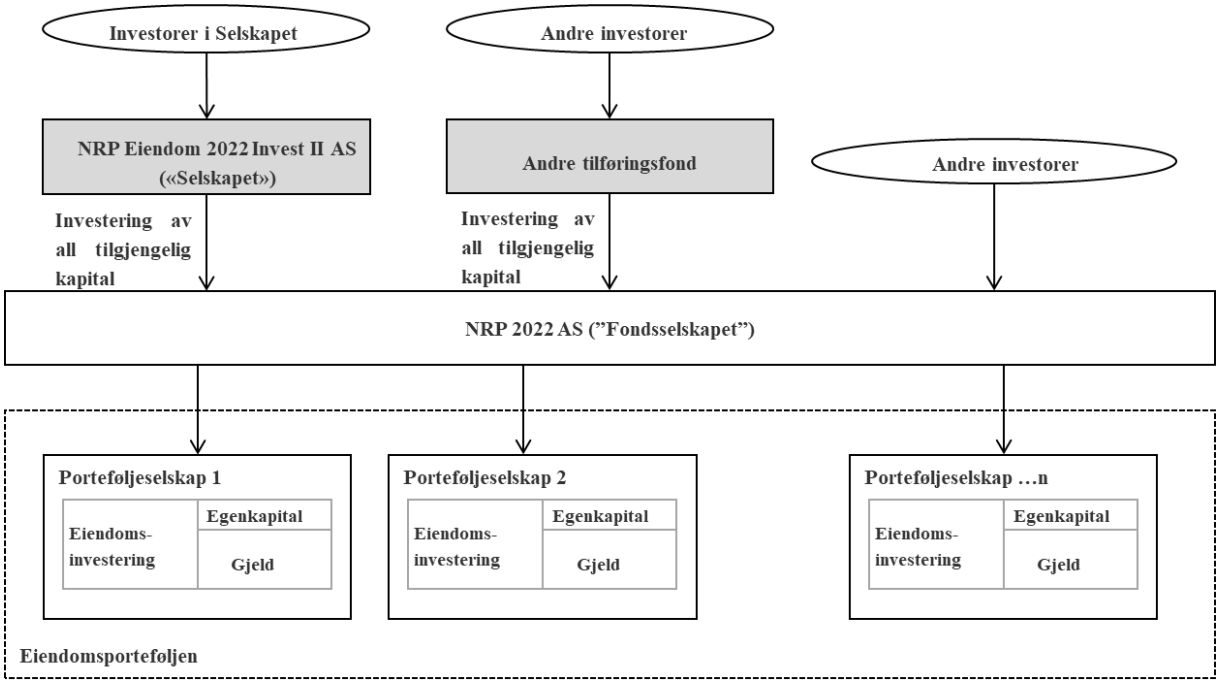
Avkastningen til investorene avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Selskapene er ulike. Investorene i Selskapet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Fondsselskapet fordi kapitalen innbetales tidligere i Selskapet enn i Fondsselskapet samt at samlede direkte og indirekte kostnader knyttet til Selskapet er høyere enn for Fondsselskapet. De kostnadene som belastes Selskapet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet under punkt 10 nedenfor.

4.2 Selskapsstrukturen

Selskapet har som eneste formål å investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet samt drive alminnelig likviditetsforvaltning av Selskapets kapital i påvente av at Fondsselskapet suksessivt kaller inn kapital fra investorene (herunder Selskapet) og gjennomfører emisjoner etter behov. Tilgjengelig kapital som investorene har innbetalt til Selskapet skal søkes plassert på en måte som sikrer at Selskapet kan møte sine investeringsforpliktelser samt oppnå en hensiktsmessig, risikojustert avkastning på midlene.

Fondsselskapet investerer i Porteføljeselskap og legger til rette for en effektiv og hensiktsmessig organisering av blant annet kapitalflyt, eierforhold, forvaltning og administrasjon. Fondsselskapets investeringer i Porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Fondsselskapets samlede investeringer omtales som Eiendomsporteføljen. Porteføljeselskapene vil direkte eller indirekte være eier av eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. (Eiendomsinvestering) som direkte eller indirekte vil være finansiert med egenkapital og gjeld.

Selskapsstrukturen kan på overordnet nivå illustreres som vist i følgende figur:



Per Prospektdato eier ikke Selskapet aksjer i Fondsselskapet.

Selskapet vil maksimalt kunne ha en kommittering på NOK 3.000 millioner til Fondsselskapet, som nærmere beskrevet i punkt 14.1.3.

4.3 Nærmere om Porteføljeselskapene

4.3.1 Generelt

Porteføljeselskapene omtales ofte som finansielle eiendomsprosjekter. Slike prosjekter består ofte av ett eller flere bygg, én eller flere leiekontrakter, samt tilhørende egenkapital og fremmedkapitalfinansiering. Prosjekttilretteleggers oppgave består gjerne i å inngå avtale om kjøp av eiendommen eller kjøp av eierselskapet til eiendommen, fremforhandle leiekontrakt, arrangere pantelånsfinansiering og eventuell annen finansiering, formidle egenkapital fra finansielle investorer og etablere en adekvat selskapsstruktur. Selskaper som opprettes på denne måten har normalt ingen ansatte og inngår derfor avtaler med tredjepart om nødvendige tjenesteleveranser. Det vil som regel være selskapenes styre, herunder styrer i underselskaper, som foretar overordnede beslutninger og inngår avtaler med tjenesteleverandører.

4.3.2 Drift

Porteføljeselskapene vil som eier følge opp Eiendomsinvesteringen og leietaker gjennom at det inngås avtale med en teknisk og kommersiell forvalter. Leieavtalene vil fastsette hvilke oppgaver som skal besørges av porteføljeselskapene, selv om leietaker ofte for enbrukerbygg har hovedansvaret for løpende vedlikehold og til dels tekniske installasjoner. En sentral oppgave som ofte ligger til Porteføljeselskapet, er forsikring av Eiendomsinvesteringen og håndtering av eventuelle utbygninger og oppgraderinger.

4.3.3 Økonomisk avkastning

Porteføljeselskapene er ofte etablert med målsetting om å gi en gjennomsnittlig egenkapitalavkastning på 8 % - 15 % p.a. over den initielle leiekontraktens varighet og basert på en belåningsgrad på 50 % - 65 % av Porteføljeselskapets totalkapital. Leiekontrakten har ofte en initiell varighet på 3 til 20 år, og det legges gjerne til grunn at Eiendomsinvesteringen ved utløp av eierperioden kan selges til samme nominelle verdi som på investeringstidspunktet.

4.3.4 Løpende avkastning

De planlagte årlige utdelingene til egenkapitalinvestorene i Porteføljeselskapene utgjør ofte 5 % - 8 % p.a. Eventuelle uforutsette kostnader reduserer de planlagte utdelingene. Utvidelser av inngåtte leieavtaler kan på den andre siden øke inntektene og dermed utdelingene.

4.3.5 Verdiendring

I tillegg til løpende avkastning, vil Porteføljeselskapets faktiske avkastning påvirkes av Eiendomsinvesteringens faktiske realisasjonsverdi. Eiendomsinvesteringens realisasjonsverdi påvirkes av markedsforholdene og forhold relatert til den konkrete Eiendomsinvesteringen. Eiendommene kan blant annet stige i verdi dersom markedsforholdene er gunstigere på salgstidspunktet enn på kjøpstidspunktet, og kan tilsvarende falle i verdi dersom markedsforholdene forverres på salgstidspunktet. Forvalter skal søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene gjennom aktiv oppfølging og strategiske beslutninger.

4.3.6 Belåning i Porteføljeselskapene

Som nevnt i punkt 4.3.3 ovenfor, vil Porteføljeselskapene ofte ha en belåningsgrad på 50 % - 65 % av totalkapitalen. Formålet med belåningen er å redusere kravet til investert egenkapital for hver enkelt Eiendomsinvestering og å øke forventet avkastning for egenkapitalen. Økt forventet avkastning øker også risikoen sammenlignet med en ubelånt investering. Det gjelder ikke noen spesifikk begrensning for belåning i Porteføljeselskapene.

Konsekvensene av belåning i Porteføljeselskapene er blant annet at:

- en andel av Porteføljeselskapets kontantstrøm (leieinntekter med fradrag for kostnader og renteutgifter) som regel må anvendes til avdrag på lån slik at løpende utdelinger til egenkapitaleierne blir lavere enn Porteføljeselskapets samlede forventede avkastning; og
- verdiendringen for en egenkapitalinvestering normalt vil være 2-3 ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringen.

Videre vil låneavtalene normalt inneholde en rekke sentrale betingelser som til enhver tid må være oppfylt av de respektive Porteføljeselskapene. Slike betingelser vil 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. Porteføljeselskapene kan inngå separate låneavtaler, som del av en

samlet sikkerhetspakke er knyttet opp til andre Porteføljeselskaper eller datterselskaper av slike Porteføljeselskaper.

Typiske kostnader for porteføljeselskapene i forbindelse med belåningen, er kostnader relatert til etableringen av låneforholdet og margin. Etableringskostnadene varierer, men ligger ofte rundt 0,5 % av lånebeløpet. Marginen varierer også, blant annet avhengig av land, markedsklima, type investering mv., og ligger vanligvis i størrelsesorden 0,8-2,5 % p.a. av lånebeløpet. Andre kostnader forbundet med belåningen kan også forekomme, for eksempel gebyrer ved førtidig innfrielse.

4.4 Kapitalstruktur

4.4.1 Egenkapitalfinansiering

4.4.1.1 Selskapet

Selskapet ble stiftet i Norge 26. mai 2021. Fra stiftelsesdatoen og til Prospektdato er det ikke gjennomført noen emisjoner i Selskapet, og Selskapet planlegger å innhente kapital gjennom Emisjonen, samt eventuelle Etterfølgende Emisjoner i løpet av Emisjonsperioden. Per Prospektdato er den samlede kapitaliseringen av Selskapet som angitt i oversikten nedenfor (alle tall i NOK).

Hendelse	Dato	Antall aksjer	Pålydende	Kurs	Overkurs	Ut(-) / innbetaling(+)
Stiftelse	26.05.2021	1.000.000	0,03	0,03	-	30.000
Nedskriving og utbetaling	Planlagt	- 1.000.000	0,03	0,03	-	-30.000
Emisjonen	Planlagt	400.000 – 120.000.000	1	25	24	10.000.000 – 3.000.000.000
SUM		**400.000 – 120.000.000**				**10.000.000 – 3.000.000.000**

4.4.1.2 Fondsselskapet

Oppbygging av Eiendomsporteføljen vil i hovedsak finansieres gjennom tilførsel av egenkapital til Fondsselskapet i form av emisjoner rettet mot profesjonelle investorer. Målsetningen er å oppnå en total kommitert kapital i Fondsselskapet på maksimalt NOK 3.000 millioner innen utløpet av Emisjonsperioden, slik at Fondsselskapet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde i forhold til sine økonomiske mål og investeringsrammer. En kapitalbase på oppimot NOK 3.000 millioner antas å være tilstrekkelig for å gi tilgang til leietakere som driver større virksomheter og som gjennomgående har bedre kredittverdighet enn mindre virksomheter, samt at Eiendomsporteføljen oppnår en gunstig diversifisering. Samtidig er en kapitalbase på maksimal NOK 3.000 millioner ikke større enn at Eiendomsporteføljen vil kunne avhendes på flere forskjellige måter innenfor den planlagte levetiden. Det gjøres for ordens skyld oppmerksom på at Fondsselskapet kan ha en lavere kapitalbase enn NOK 3.000 millioner, og at dette ikke vil gi noen investorer i Selskapet rett til å trekke tilbake sine bestillinger.

Investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Fondsselskapet og som ønsker indirekte økonomisk eksponering mot Fondsselskapet, kan tegne aksjer i Selskapet. Fondsselskapet skal innenfor gjeldende lovgivning søke å inngå samarbeidsavtaler med selskaper som har som eneste formål å tegne aksjer i Fondsselskapet (tilførselsselskaper), herunder aktører som bistår slike selskaper med kapitalinnhenting.

Per Prospektdato er det ikke gjennomført noen emisjoner i Fondsselskapet. Per Prospektdato er den samlede kapitaliseringen av Fondsselskapet som angitt i oversikten nedenfor (alle tall i NOK):

Hendelse	Dato	Antall aksjer	På-lydende	Kurs	Over-kurs	Ut(-) / innbetaling(+)
Stiftelse	25.06.2021	1.000.000	0,03	0,03	-	30.000,00
SUM		**30.000**				**30.000,00**

Per Prospektdato planlegges det å innhente ytterligere kapital til Fondsselskapet fra investorer som kommiterer seg til å delta i suksessive emisjoner. Det kan også gjennomføres etterfølgende kommiteringer i Fondsselskapet innen utløpet av Emisjonsperioden.

4.4.2 Fremmedkapitalfinansiering og garantier

4.4.2.1 Selskapet

Per Prospektdato har Selskapet ingen langsiktig gjeld. Selskapet kan på nærmere vilkår ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov. Fondsselskapet kan videre ta opp fremmedkapital og yte garantier, jf. punkt 4.4.2.2 nedenfor. Per Prospektdato har Selskapet ingen kortsiktig gjeld.

4.4.2.2 Fondsselskapet

Fondsselskapet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for Porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Fondsselskapet og garantier avgitt av Fondsselskapet ikke overstiger 50% (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Fondsselskapet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Fondsselskapets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelser av Fondsselskapets portefølje (eller hvis relevant deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt av långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommitert kapital. Fondsselskapet og Forvalter skal være spesielt varsomme for at avgivelse av garantier kan innebære interessekonflikter, jf. punkt 16 nedenfor.

Nevnte låneopptak og garantier kan sikres i Fondsselskapets eiendeler, inkludert uinnkalte kommiteringer.

Porteføljeselskapene kan ta opp både langsiktige og kortsiktige lån uten å være gjenstand for de ovennevnte restriksjonene. Restriksjonene vil kun gjelde for eventuelle garantier stilt av Fondsselskapet i tilknytning til slike låneopptak. Porteføljeselskap kan avgi garantier for lån til andre Porteføljeselskap (kryssgarantier).

For ordens skyld, ovennevnte begrensninger gjelder ikke for og begrenser ikke garantier fra Fondsselskapet i bl.a. kjøps- og salgsavtaler knyttet til Porteføljeselskaper eller Eiendomsinvesteringer.

4.5 Selskapenes varighet og livsløp

4.5.1 Selskapet

Selskapets levetid skal korrespondere med Fondsselskapets levetid til enhver tid. Investorene i Selskapet er således forpliktet til å stemme for beslutninger om å forlenge Selskapets levetid dersom Fondsselskapets levetid forlenges.

Selskapets generalforsamling kan imidlertid med 2/3 flertall av den samlede aksjekapitalen i Selskapet vedta å selge alle Selskapets aksjer i Fondsselskapet før utløpet av Fondsselskapets levetid. Skulle Selskapets generalforsamling treffe en slik beslutning, og salget godkjennes av styret i Fondsselskapet, skal Selskapet oppløses etter gjennomføring av aksjesalget. I motsatt fall skal Selskapet oppløses samtidig med Fondsselskapet så langt dette rimelig praktisk lar seg gjennomføre. I punkt 4.5.2 nedenfor gis en redegjørelse for forhold knyttet til Fondsselskapets levetid, som i utgangspunktet vil gjelde tilsvarende for Selskapet.

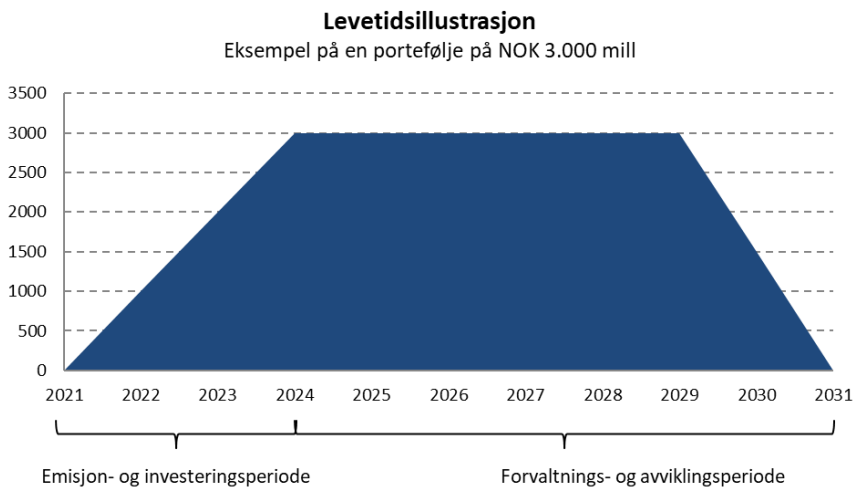
Selskapet gir ikke rett til innløsning av aksjer under sin levetid. Aksjene i Selskapet er fritt omsettelige og uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen tiltrer den til enhver tid gjeldende aksjonæravtale for Fondet. Ved bestilling av Aksjer i Selskapet burde investorer likevel regne med å måtte holde sin investering gjennom Selskapets levetid, siden det er usikkert hvor likvide aksjene vil være i annenhåndsmarkedet.

4.5.2 Fondsselskapet

4.5.2.1 Generelt

Fondsselskapet har i utgangspunktet en levetid på syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden. Forlengelse av Fondsselskapets levetid utover nevnte syvårsperiode (med en maksimal forlengelse på 4 år, hvor hver forlengelse kan utgjøre opptil 2 år om gangen) krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommiteringene til investorene i Fondsselskapet.

Fondsselskapets levetid kan på overordnet nivå inndeles i følgende fire perioder: Emisjonsperiode, Investeringsperiode, Forvaltningsperioden og Avviklingsperioden. Fondsselskapet skal avvikles etter at Avviklingsperioden er gjennomført. Skjematisk kan Fondsselskapets livsløp illustreres som i figuren nedenfor.



4.5.2.2 Emisjonsperiode og Investeringsperiode

Emisjonsperioden er i utgangspunktet fastsatt å løpe frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Fondsselskapet. Forvalter kan når som helst vedta å avslutte Emisjonsperioden tidligere eller å forlenge Emisjonsperioden med inntil seks måneder. Fondsselskapet skal i løpet av Investeringsperioden

søke å bygge opp Eiendomsporteføljen ved å foreta Porteføljeinvesteringer på basis av innhentet egenkapital. Investeringsperioden løper i utgangspunktet frem til to år etter datoen for siste kommiteringer i Fondsselskapet som foretas av investorer (dvs. kommiteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil 12 måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen. Etter utløpet av Investeringsperioden skal Fondsselskapet ikke foreta Nye Investeringer, men kan kun kalle inn kapital for formålene angitt i punkt 6.2.2 i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette Prospektet).

4.5.2.3 Forvaltningsperioden

For den enkelte investering starter Forvaltningsperioden umiddelbart etter at den aktuelle Porteføljeinvesteringen er gjennomført. Forvaltningsperioden varer i syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden eller inntil samtlige Porteføljeinvesteringer er realisert.

I Forvaltningsperioden skal Fondsselskapet i samarbeid med Forvalter, Prosjekttilrettelegger og andre leverandører, arbeide for å maksimere verdiene i Eiendomsporteføljen. Dette skal gjøres gjennom aktiv forvaltning av Eiendomsporteføljen, oppfølging og løpende beslutninger relatert til Eiendomsinvesteringene, samt aktiv utøvelse av eierrettigheter i Porteføljeselskapene, i henhold til blant annet forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Nordic AS. I Forvaltningsperioden vil det også kunne gjennomføres realisasjoner av eksisterende investeringer med påfølgende nye investeringer (reinvesteringer) som beskrevet i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette Prospektet). Dersom det gjennomføres realisasjoner uten noen påfølgende reinvestering, vil likviditetsoverskuddet fra den aktuelle realisasjonen som utgangspunkt utbetales til aksjonærene forutsatt at det er adgang til dette.

4.5.2.4 Avviklingsperioden

I Avviklingsperioden skal den del av Eiendomsporteføljen som ikke tidligere er realisert, markedsføres for ulike potensielle kjøpere med sikte på å realisere de underliggende verdiene i Fondsselskapet, enten enkeltvis eller samlet til priser som sikrer best mulig økonomisk avkastning. Etter at Fondsselskapets gjeld, forpliktelser og kostnader mv. er dekket, vil Fondsselskapet foreta utbetalinger til investorene innenfor rammene av gjeldende aksje- og regnskapslovgivning. Målsetningen er at Eiendomsporteføljen skal være realisert ved utløpet av Avviklingsperioden, og at gjenværende selskaper i Fondsstrukturen oppløses i samsvar med gjeldende lovgivning.

Mot slutten av Avviklingsperioden vil Eiendomsporteføljen fortsatt kunne bestå av et antall Porteføljeselskaper. En slik situasjon kan tenkes å oppstå blant annet dersom det generelle kapitalmarkedet er inne i en nedgangsperiode, akkurat har vært igjennom en nedgangsperiode og/eller at de aktuelle Porteføljeselskapene har finansielle problemer. Dersom styret i Fondsselskapet vurderer den aktuelle situasjonen slik at det ikke er mulig å avvikle hele Eiendomsporteføljen på en tilfredsstillende måte innen utløpet av Avviklingsperioden, skal styret utarbeide og vedta en plan for realisasjon av gjenværende eierandeler og oppgjør av eventuelle forpliktelser. Dersom planen innebærer at Avviklingsperioden får en varighet på mer enn ett år lenger enn Fondsselskapets til enhver tid gjeldende levetid, skal planen legges frem for investorene i Fondsselskapet. Godkjennelse av planen krever tilslutning fra investorer som representerer minst 50 % av totalt kommitert kapital i Fondsselskapet.

4.5.2.5 Overskuddslikviditet

I løpet av Fondsselskapets levetid skal tilgjengelig overskuddslikviditet som utgangspunkt søkes utbetalt til investorene i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Fondsselskapets alminnelige likviditetsforvaltning. Overskuddslikviditet i Fondsselskapet vil normalt utgjøre utbetalinger, herunder salgsproveny, fra Porteføljeselskapene som ikke reinvesteres, med fradrag for løpende kostnader og nødvendige avsetninger for fremtidige kostnader og eventuelle fremtidige kapitaltilførsler til Porteføljeselskapene. For ordens skyld presiseres at overskuddslikviditet i denne sammenheng ikke omfatter likviditet som er innhentet fra aksjonærene i Fondsselskapet, men som ennå ikke er investert.

4.6 Fondsselskapets investeringsmandat

Selskapet skal investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet. Fondsselskapets investeringsmandat vil således utgjøre de underliggende investeringsbegrensningene for Selskapet.

Dersom det avdekkes brudd på investeringsmandatet og investeringsbegrensningene vil Styret i Fondsselskapet vurdere alvorligheten av forholdet, informasjon til Fondsselskapets investorer (som inkluderer Selskapet) og behov for nødvendige tiltak. Styret i Selskapet vil i tur gjøre tilsvarende vurderinger for Selskapet og dets investorer.

Fondsselskapets investeringsrammer følger av aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette Prospektet). Investeringsmandatet er utformet med sikte på å oppnå Fondsselskapets økonomiske målsetning, og er tilpasset de særskilte kjennetegn for Eiendomssegmentet. Under dette punkt 4.6 følger en norsk oppsummering av sentrale punkter investeringsmandatet som følger av aksjonæravtalen for Fondsselskapet, slik denne er utformet per Prospektdato. For ordens skyld, den engelskspråklige reguleringen i aksjonæravtalen for Fondsselskapet går foran ved eventuell motstrid.

OPPSUMMERING AV INVESTERINGSMANDAT	
Fondsselskapets investeringsmålsetting	Fondsselskapet skal primært investere i næringseiendom i Norden, med unntak av Island. Fondsselskapet skal primært gjøre investeringer, direkte eller indirekte gjennom holdingsselskaper, aksjer eller andeler i andre selskaper og i verdipapirer, lån og andre finansielle instrumenter. Fondsselskapet vil søke å oppnå en risikojustert avkastning til investorene, gjennom en kombinasjon av inntekter og kapitalgevinster fra sine investeringer. Inntekter forventes hovedsakelig å bestå av leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene (minus utgifter og kostnader), mens kapitalgevinster forventes å hovedsakelig bestå av gevinster oppnådd ved salg av investeringene.
Instrumenter	Egenkapital- og gjeldsinstrumenter, inkludert, men ikke begrenset til, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån, konvertible instrumenter, eierinteresser og deltakelse i aksjeselskaper og kommanditselskaper mv., og andre verdipapirer og egenkapitalinstrumenter og derivater av disse.
Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer	Fondsselskapet skal primært investere i tråd med følgende retningslinjer:

	a) Målmarked: Fondsselskapet vil hovedsakelig fokusere på næringseiendom innenfor segmentene logistikk, kontor, varelager, lett industri og handel (inkludert kombinasjonsbygg), i Norden, med unntak av Island (Danmark, Finland, Norge og Sverige) (**Målmarkedet**). b) Utviklingseiendom: Fondsselskapet kan investere i både (i) ferdigutviklet eiendom og (ii) utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. c) Diversifisering: Fondsselskapets eksponering mot (i) en enkelt leietaker, (ii) en geografisk region, (iii) en leietakerbransje, og (iv) type bygg, skal vurderes i forbindelse med en investering. Eiendomsporteføljen skal søkes diversifisert på punktene (i) - (iv), men dette skal ikke innebære noen absolutte diversifikasjonsterskler. d) Tilleggsinvesteringer: Fondsselskapet kan generelt gjøre tilleggsinvesteringer som gir eksponering mot utviklingsprosjekter og oppgraderinger i tilknytning til en eksisterende Eiendomsinvestering. For ordens skyld, dette punkt d) begrenses ikke av punkt b) ovenfor. Fondsselskapet kan investere opptil 20 % av totale kommiteringer i næringseiendom og Underfond som investerer i næringseiendom, som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) ovenfor.
ESG	Fondsselskapet skal ikke investere i Porteføljeselskaper som er (i) involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsatferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet, eller (ii) direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning. Fondsselskapets investeringer skal være forenlig med Fondsselskapets miljømessige og sosiale egenskaper som beskrevet i Vedlegg 21.
Underfond	Forvalter kan opprette underfond som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Fondsselskapet (**Underfond**). Med de restriksjoner som følger nedenfor, kan Fondsselskapet investere i slike Underfond sammen med andre investorer (som både kan være andre mandater som forvaltes av Forvalter eller selskaper i Forvalters gruppe, eller eksterne investorer).
Investeringsrestriksjoner	Følgende restriksjoner gjelder for Fondsselskapets investeringer: a) Fondsselskapet kan foreta (i) kontrollinvesteringer; og (ii) ikke-kontrollerende investeringer hvis Fondsselskapet har rett til å kreve salg av Eiendomsinvesteringen (gjennom avtale om «trigger» som kan være kvalifisert ved tids- og/eller beløpsterskler). b) Fondsselskapet kan investere opptil 20 % av total kommiteringer i næringseiendom som faller utenfor retningslinjene i punkt a) eller b) i avsnittet «Hovedsakelig investeringsfokus og retningslinjer» ovenfor. c) Fondsselskapet skal ikke investere i noterte selskaper, utenom (i) investeringer som foretas med sikte på å stryke det aktuelle selskapet fra notering, og (ii) investeringer som blir notert eller

	instrumenter som mottas i forbindelse med en realisasjon av allerede eksisterende Investeringer). d) Fondsselskapet kan etter beslutning i Styret gjennomføre valutasikringsavtaler og renteswapper. e) Fondsselskapet skal ikke investere mer i en enkelt eiendom innenfor Målmarkedet enn det høyeste av (i) 20 % av de totale kommiteringene, eller (ii) NOK 300 millioner, uten forutgående samtykke fra Investorkomiteen. f) Fondsselskapet skal ikke investere i andre kollektive investeringsstrukturer (herunder Underfond) uten å sikre at forvaltningskostnader eller resultatavhengige kostnader tilknyttet slik investering blir trukket fra forvaltningshonoraret og gevinstdelingen som Forvalter mottar. Restriksjonene a)-e) ovenfor gjelder tilsvarende for de underliggende investeringene til ethvert Underfond som Fondsselskapet investerer i.
Belåning og garantier	Fondsselskapet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for Porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Fondsselskapet og garantier avgitt av Fondsselskapet ikke overstiger 50% (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Fondsselskapet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Fondsselskapets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelser av Fondsselskapets portefølje (eller hvis relevant deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt av långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommitert kapital. Fondsselskapet og Forvalter skal være spesielt varsom for at avgivelse av garantier kan innebære interessekonflikter, jf. punkt 16 nedenfor. Nevnte låneopptak og garantier kan sikres i Fondsselskapets eiendeler, inkludert uinnkalte kommiteringer. Porteføljeselskapene kan ta opp både langsiktige og kortsiktige lån uten å være gjenstand for de ovennevnte restriksjonene. Restriksjonene vil kun gjelde for eventuelle garantier stilt av Fondsselskapet i tilknytning til slike låneopptak. Porteføljeselskap kan avgi garantier for lån til andre Porteføljeselskap (kryssgarantier). For ordens skyld, ovennevnte begrensninger gjelder ikke for og begrenser ikke garantier fra Fondsselskapet i bl.a. kjøps- og salgsavtaler knyttet til Porteføljeselskaper eller Eiendomsinvesteringer.
Broinvesteringer	Fondsselskapet kan gjøre investeringer, både under og etter Investeringsperioden, som overstiger den investeringen Fondsselskapet har behov for, med siktemål å selge eller syndikere denne investeringen innen 12 måneder etter den ble gjort (**Broinvestering**). Hvis en Broinvestering resulterer i overskridelse av noen av investeringsrestriksjonene som gjelder for Fondsselskapet, skal Forvalteren bruke rimelige tiltak for å realisere broinvesteringen innen 12 måneder etter den ble ervervet.

Avhendelse av investeringer	Forvalteren kan bestemme at investeringer skal realiseres når som helst i Fondsselskapets levetid (både under og etter Investeringsperioden).
Ko-investeringer	Forvalteren kan, etter eget skjønn, velge å tilby ko-investeringer til en eller flere av investorene i Fondsselskapet, eller andre, og etter eget skjønn allokere slike investeringsmuligheter og bestemme vilkårene de skal gjøres på.
VURDERINGSKRITERIER	
Generelt	Investeringsmulighetene skal vurderes på individuell basis innenfor de overordnede begrensningene som følger av investeringsmandatet, og skal for øvrig vurderes etter beste skjønn og alminnelig anerkjente metoder og teknikker. Vurderinger bør, blant annet, omfatte følgende:
Kjøpspris sammenlignet med nybyggingskostnad og oppgraderingsbehov	Eiendomsinvesteringens (indirekte) kjøpspris skal vurderes opp mot blant annet (i) kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg, og (ii) antatt oppgraderingsbehov i leieavtaleperioden og ved utløpet av avtaleperioden;
Leietaker	Leietaker skal ha en kredittverdighet som sannsynliggjør at leietaker kan oppfylle sine forpliktelser over perioden. Videre skal leietakers vekst og ekspansjonsplaner vektlegges i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet; og
Bortfall av leieavtale	Dersom et leieforhold knyttet til en Eiendomsinvestering bortfaller, avsluttes eller på annet måte opphører, skal Fondsselskapet ved Forvalter delta i beslutninger for å håndtere slikt opphør. Mulige tiltak kan omfatte inngåelse av nye leieavtaler, avhendelse av Investeringen, Tilleggsinvesteringer, samt kombinasjoner av ovennevnte.
REINVESTERINGER	
Reinvestering	Fondsselskapet kan reinvestere beløp: (a) som er innkalt, men som ikke anvendes til sitt tilsiktede formål (eks. hvis investeringer ikke gjøres som planlagt mv.), og slike beløp skal behandles som om de aldri ble innkalt dersom de distribueres til investorene; (b) som er salgsproveny fra investeringer (oppad begrenset til kostpris) som helt eller delvis er realisert innen 12 måneder etter investeringstidspunket (eller slik lengre periode som godkjennes av Investorkomiteen); (c) som, uansett opphav, tilsvarer et beløp opptil de samlede beløp som er innkalt for å dekke etableringskostnader og driftskostnader (herunder forvaltningshonoraret, transaksjonshonorar til gruppeselskaper mv.) til Fondsselskapet; eller (d) som er salgsproveny fra broinvesteringer, der disse investeringene er realisert eller helt eller delvis avhendet innen 18 måneder etter investeringstidspunktet.

	Forvalteren kan holde tilbake beløp som nevnt over frem til reinvesteringen kan gjøres, eller, alternativt, distribuere slike beløp til investorene og deretter gjeninnkalle slike beløp fra investorene når reinvesteringen skal gjøres, i hvilket tilfelle utdelt beløp skal legges til den uinnkalte kommiteringen til investorene.
LIKVIDITETSFORVALTNING	
Utbetalinger	Etter utløpet av Investeringsperioden skal Fondsselskapet søke å dele ut tilgjengelige midler på årlig basis, forutsatt at utdelingen er lovlig og Styret (etter rådgivning fra Forvalter) mener at slike utdelinger passende og kan gjennomføres uten at dette etterlater Fondsselskapet uten tilstrekkelig finansiell styrke.
Likviditetsforvaltning	Fondsselskapets likvide midler skal som hovedregel plasseres i bank, kortsiktige sertifikatlån med god sikkerhet eller pengemarkedsfond.
RAPPORTERING	
Rapportering	Det skal utarbeides en kortfattet beskrivelse av Fondsselskapets Eiendomsportefølje, en samlet oversikt over Porteføljeinvesteringene og andre vesentlige aktiva samt redegjørelse for Porteføljeinvesteringenes utvikling, herunder presentasjon av verdivurderinger[1] av Porteføljeinvesteringene. Verdsettelsen av Porteføljeinvesteringene som utarbeides i forbindelse med slik rapportering, skal fremlegges Styret i Fondsselskapet for gjennomgang og skal være basert på verdijustert egenkapital («VEK») i Fondsselskapet. Rapportene skal utarbeides kvartalsvis. Forvalter foretar beregningen av VEK i henhold til beregningsmåte angitt i Vedlegg 15. Forvalter gjør dette både for Selskapet og Fondsselskapet. Forvalter vil også sørge for at investorene mottar slik annen rapportering som måtte være påkrevd etter AIF-loven til enhver tid.

4.7 Integrering av bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger

Ved forvaltning av Fondsselskapet vil Forvalter integrere bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Bærekraftsrisiko er 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 vil implementere avhjelpende tiltak for å søke å redusere bærekraftsrisikoen i Fondsselskapets investeringer i alle steg i investeringsprosessen, inkludert ved identifisering av potensielle investeringer, screening, analyser og due diligence. Fondsselskapets investeringer kan være utsatt for vesentlig bærekraftsrisiko til tross for de avhjelpende tiltakene (se avsnitt 2.2).

[1] Dersom det oppstår omstendigheter som resulterer i at beregning og offentliggjøring av VEK blir utsatt eller suspendert, vil Styret vurdere informasjon til Selskapets investorer om forholdet snarest. Slike utsettelser og suspensjoner vil også reflekteres i årsrapport og eventuell halvårsrapport.

Forvalter har vedtatt en ESG Policy som er gjeldende for Fondsselskapets investeringer. Fondsselskapet er avskåret fra å gjøre investeringer i Porteføljeselskaper som er involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsatferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet. I tillegg vil Forvalter ikke investere i selskaper som er direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning. Forvalter har videre vedtatt spesifikke mål for Fondsselskapets totale investeringer relatert til energibruk, vannbruk, avfall og klimagassutslipp, for å forbedre og optimalisere Porteføljeselskapers prestasjon på miljømessige mål. Ved oppnåelse av disse målene søker Forvalter å avhjelpe bærekraftsrisikoen i Fondsselskapets portefølje.

Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven. Som forvalter av Selskapet er Forvalter i henhold til forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (SFDR) pålagt å gi opplysninger om Selskapet relatert til miljømessig og sosiale egenskaper før avtaleinngåelse.

Fondsselskapet, og dermed også Selskapet, er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Selskapet er et finansielt produkt som blant andre egenskaper fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Selskapets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter. En beskrivelse av Selskapets miljømessige og sosiale egenskaper er inntatt i Vedlegg 21.

Forvalter vurderer ikke på nåværende tidspunkt de negative bærekraftskonsekvensene av Forvalters investeringsbeslutninger i tråd med SFDR. Forvalter vil fortløpende vurdere å implementere rapportering av negative bærekraftskonsekvenser som Forvalters investeringsbeslutninger har, basert på tilgjengelighet av relevant, korrekt og presis informasjon fra og om porteføljeinvesteringer.

5. Forretningsmuligheten – Hvorfor investere i Selskapet?

5.1 Bakgrunn for etablering av Selskapet

Selskapet ble etablert etter initiativ fra Swiss Life Asset Managers Nordic AS. Selskapets formål er å gi ikke-profesjonelle investorer en mulighet til å oppnå eksponering mot en diversifisert Eiendomsportefølje innen næringseiendom, hovedsakelig relatert til logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg (Eiendomssegmentet). Selskapet inngår som en del av Fondsstrukturen, hvor både Fondsselskapet og Selskapet opptrer med felles økonomiske mål, likevel slik at Selskapets virksomhet er begrenset til å bidra til kapitaliseringen av Fondsselskapets investeringer. Minstebestillinger av kommitering i Fondsselskapet (som er rettet mot profesjonelle investorer) er på NOK 10 millioner, mens minstebestillinger i Selskapet er på NOK 100.000. Selskapene retter seg mot ulike investorgrupper, og er organisert på en slik måte at investorer som ikke har anledning til å investere direkte i Fondsselskapet gis anledning til å oppnå indirekte eksponering mot den underliggende Eiendomsporteføljen gjennom å bestille aksjer i Selskapet.

En investering i Selskapet er ment for investorer som har overskuddslikviditet til å gjøre langsiktige investeringer med høy risiko for tap, og som ønsker en diversifisert investering i næringseiendom i Sverige, Finland, Norge og Danmark. Potensielle investorer burde gjøre seg kjent med risikoen ved investering i lukkede og illikvide investeringsprodukter som Selskapet utgjør.

5.2 Karakteristika ved Eiendomssegmentet understøtter avkastningsmålet

Eiendomssegmentet byr på investeringsmuligheter med forventning om forutsigbar kontantstrøm over en lengre tidsperiode som underbygges av blant annet:

i. mulighet til å inngå lange leiekontrakter med større virksomheter hvor eiendommen anvendes som en sentral del av leietakers virksomhet;

ii. positivt «yield-gap» som muliggjør løpende utbetaling til investor;

iii. leieavtalene er ofte utformet slik at leietaker har en stor del av ansvar for vedlikehold, ombygging, forsikringer, etc. I kombinasjon med relativt standardiserte bygg innebærer dette at risikoen for uforutsette kostnader reduseres;

iv. etterspørselen etter logistikkeiendom påvirkes positivt av import/eksport-vekst i Norden; og

v. etterspørselen etter kontoreiendom påvirkes positivt av den generelle økonomiske utviklingen, samt en pågående vridning mot at en større andel av de sysselsatte arbeider på kontor.

5.3 «Inflasjonsbeskyttelse»

Leieinntektene er normalt gjenstand for, helt eller delvis, justering av faktisk inflasjon året før slik at leieinntektene dermed stiger som følge av inflasjon. Dette innebærer at eiendommens verdi påvirkes positivt av inflasjon.

5.4 Komplementær aktivaklasse til aksjer og renteplasseringer

Avkastning på eiendom er normalt ikke direkte forbundet med avkastningen i aksje- og rentemarkedet. Teori om porteføljediversifisering tilsier dermed at investorer kan oppnå bedre risikojustert avkastning for en portefølje

som består av aksjer, renter og eiendom sammenlignet med en portefølje som kun består av aksjer og renter. Investering med eiendom som underliggende aktivaklasse skiller seg også fra investering i børsnoterte selskaper. Børsnoterte selskaper vil ha en egen ledelse og strategi som kan endres over tid, og aksjenes verdi kan påvirkes av flere andre faktorer enn verdien av underliggende eiendom.

5.5 Positive diversifiseringseffekter ved investering i fond og fastsatt levetid

Over de siste 15 - 20 årene har næringseiendom vokst frem som en separat finansiell aktivaklasse. Lange leiekontrakter som underliggende aktiva kan være en interessant langsiktig spareform. For investorer med en mer begrenset investeringsevne kan en investering i en eiendomsportefølje fremstå som et attraktivt alternativ sammenlignet med investering av samme beløp i en enkelt eiendom. Ved å samle flere eiendommer i en portefølje, oppnås positive diversifiseringseffekter ved at risikoen fordeles på flere ulike investeringer slik at total risiko for samme investerte beløp gjerne kan bli lavere enn ved investering i en enkelt eiendom. I tillegg vil som regel investering i en enkelt eiendom ikke være tidsdefinert. Fondsselskapet har til motsetning en fastsatt levetid, som investorene kan beslutte forlenget f.eks ved et svakt marked for salg av eiendom.

5.6 Forvalters økonomiske resultater

Fondsselskapet har inngått avtale om forvaltning og avtale om tilrettelegging av eiendomsprosjekter med selskaper i NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen. Eiendomsprosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS har siden 2000 gitt en beregnet gjennomsnittlig årlig egenkapitalavkastning på 22 %. Det er til sammen innbetalt rundt NOK 16,0 milliarder i egenkapital fra investorer i perioden fra 2000 til juni 2021 og gjennomført eiendomsinvesteringer for om lag NOK 52,2 milliarder i brutto eiendomsverdi. I perioden fra desember 2010 til juni 2021 har prosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS (tidligere NRP Finans AS) gitt en beregnet gjennomsnittlig årlig egenkapitalavkastning på 22,5 %. Det er til sammen innbetalt rundt NOK 13,8 milliarder i egenkapital i denne perioden. Avkastningen er beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift og administrasjon. Beregnet avkastning er basert på både realiserte og urealiserte verdier, og er således påvirket både av faktiske og antatte verdier. Beregnet avkastning er før eventuell skatt på investors hånd. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Estimatene for antatte verdier er utarbeidet av Swiss Life Asset Managers Transactions AS og har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon. Antatte verdier er utarbeidet basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det gis ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres.

NRP Realkapital AS ble etablert i 2006 med hovedtyngden av investeringer gjennomført i 2007. Forvaltningsavtalen ble avsluttet 30. april 2019 med beregnet egenkapitalverdi på NOK 40,2 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 47,2 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 5,4 % siden oppstart.

NRP Eiendom 2010 AS ble etablert i oktober 2010 og endelig avsluttet i august 2016. Fondet endte med en nominell egenkapitalavkastning på 44,2 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 12,1 % siden oppstart.

Hva gjelder eksisterende fond, forvalter Forvalter for tiden seks andre eiendomsfond med fokus på investeringer innen de samme segmenter som Fondsselskapet. Det ene, NRP Eiendom 2012 AS, ble etablert i september 2012.

Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 0,7 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 72,9 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 18,2 % siden oppstart.

NRP Eiendom 2015 AS ble etablert i februar 2015. Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 5,3 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 67,4 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 16,3 % siden oppstart.

NRP 2016 AS ble etablert i juni 2016. Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 38,2 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 47,6 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 19,1 % siden oppstart.

NRP 2018 AS ble etablert i desember 2017. Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 1.687,9 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 38,5 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 13,7 % siden oppstart.

NRP Nordic Logistics Fund AS ble etablert i februar 2019. Fondet er ubelånt. Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 5.139,2 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 21,6 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 8,3 % siden oppstart.

NRP 2020 AS ble etablert i oktober 2019. Beregnet egenkapitalverdi per 30. september 2021 var NOK 1.235,4 millioner med en beregnet nominell egenkapitalavkastning på 38,3 % og en gjennomsnittlig årlig avkastning på 31,4 % siden oppstart.

Avkastningen er beregnet av Swiss Life Asset Managers Nordic AS. Avkastningen er basert på realiserte salg, tredjeparts verdivurderinger og antatte eiendomsverdier. Slike antagelser er basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det gis ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Beregningene har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon og er før eventuell skatt på investors hånd. For NRP Realkapital AS er avkastningen beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift, administrasjon og forvaltning. For NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP 2016 AS, NRP 2018 AS, NRP Nordic Logistics Fund AS og NRP 2020 AS er alle etablerings- og tilretteleggingskostander tillagt som verdi og avskrevet etter emisjonsperioden, mens løpende årlige kostnader er fratrukket. Det vises til tabellen inntatt under punkt 8.1.5.2 nedenfor.

5.7 Timing

5.7.1 Konjunkturene og prising av eiendom

Sentralbankene i hvert av de aktuelle landene utgir regelmessig prognoser for aktivitetsnivået de kommende årene. De siste rapportene poengterer at etter tre år med moderat konjunkturoppgang i de Nordiske landene har alle økonomiene blitt påvirket av COVID-19 utbruddet. Det forventes negative effekter i de kommende årene, mye avhengig av videre smitteutbrudd og ettervirkningene av viruset. Økonomiske estimater er gjort med stor usikkerhet grunnet pandemiens uforutsigbare utvikling. Økonomiske utsikter for hvert av landene er nærmere beskrevet under avsnitt 7.1.2 nedenfor. Eiendomsprisene i Norden har steget i takt med den økonomiske veksten

og det generelle prisnivået på næringseiendom, og bedømmes av Forvalter til å ha forbigått toppåret 2008. I forhold til 2008 er rentenivået i 2022 betraktelig lavere, noe som har bidratt til å drive prisene opp.

5.7.2 Regulatorisk endring med store konsekvenser for eiendomsmarkedet

I de senere årene har både banker og forsikringsselskaper måttet tilpasse seg store endringer i regulatoriske forhold. Bankene er sentrale aktører i Eiendomsmarkedet på utlånssiden, og forsikringsselskaper er blant de største eiendomsinvestorene.

Bankene er blitt gjenstand for strengere krav til kapitaldekning og likviditet, som gjerne omtales som Basel III gjennomført i EUs CRD IV-direktiv. Kravene er gjennomført i ulike trinn med overgangsbestemmelser som innebærer full gjennomføring fra 1. januar 2019 (kilder: https://www.finanstilsynet.no/tema/likviditet/ og https://www.finanstilsynet.no/tema/kapitaldekning/ (03.02.2022)).

Videre har EU samlet alle sentrale direktiver som dekker områdene livsforsikring, skadeforsikring og reassuranse samt forsikringsgrupper i ett direktiv. Direktivet omtales som Solvens II og ble gjennomført i Norge fra og med 1. januar 2016 (kilde: https://www.finanstilsynet.no/tema/solvens-ii/ (03.02.2022)). Solvens II innførte et risikosensitivt kapitalkrav for forsikringsselskaper som medfører at deres kapitalkrav er bestemt av sammensetningen av deres investeringer. For Solvens II gjelder det overgangsregler som medfører gradvis innfasing av kapitalkrav. For eiendomsmarkedet er en vesentlig konsekvens av direktivet nye krav til verdivurdering av eiendeler og høyere kapitalkrav.

Forvalter er av den oppfatning at ovennevnte forhold har hatt merkbar effekt på eiendomsmarkedet. For det første har bankenes krav om økt kapital i perioder medført redusert utlånsvilje, enten gjennom at det overhodet ikke ytes lån til enkelte typer eiendomskjøp eller gjennom økt krav til investors egenkapitalandel. For det andre har livselskapene vært en mindre aktiv kjøpergruppe.

Fondsselskapet kan for nye investeringer måtte legge til grunn en høyere egenkapitalandel i Porteføljeselskapene enn hva som tidligere har vært vanlig for sammenlignbare eiendomsprosjekter. På den andre siden kan Fondsselskapet ha en fordel av at egenkapitalen er reist i forkant av eiendomskjøp. Fondsselskapet vil kunne delta i kjøpsprosesser som andre aktører er ekskludert fra fordi Fondsselskapet kan delta med relativt begrensede finansieringsforbehold. Bankene fremstår i dag som mer utlånsvillige for lavere marginer til eiendomsinvesteringer med lange, sikre leieforhold. Viljen til å øke belåningsgraden hos bankene fremstår også som stigende, men helt avhengig av eiendomsinvesteringene. Låneutmåling og lånebetingelser avviker mellom den enkelte finansinstitusjon og de forskjellige jurisdiksjoner innenfor Fondsselskapets investeringsmandat.

Historisk har eiendomsprosjekter etablert av selskaper i den Nordiske Swiss Life-gruppen (tidligere NRP-gruppen) vært finansiert i SHB, Swedbank, SEB, DNB, Nordea, SBAB, BN Bank, BREC, Danske Bank, Storebrand Bank, Pbb, Aareal Bank, Helaba og enkelte sparebanker i Norge. Bankenes utlånsvilje, geografisk og annen konsentrasjonsrisiko samt prising beveger seg ikke alltid i takt. Dette innebærer at det er viktig å ha kontakt med flere finansieringsmiljøer.

DEL IV: EIENDOMSSEGMENTET, EIENDOMSMARKEDET OG SELSKAPS-GRUPPEN

6. Kjennetegn ved Eiendomssegmentet

6.1 Formålet med bygningsmassen

Bygningsmassen innen segmentene logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg er utformet for å håndtere store varevolumer. Et sentralt moment ved utforming av eiendommene er om det er lagt til rette for en effektiv organisering av mottak, prosessering, lagring og utkjøring. Bygningsmassen krever store tomteområder og utvendig areal kan ofte utgjøre 2-3 ganger byggets størrelse. Logistikk, lager og enheter for lett industri er som regel lokalisert i utkanten av tettbygde strøk, gjerne i industriområder, og i nærheten av knutepunkter som jernbane, flyplasser og/eller delingspunkter for motorveier. For volumhandelssegmentet krever lokaliseringen en kombinasjon av muligheter for effektiv tilførsel av varer og forbrukerens ønske om enkel ankomst. På grunn av lokaliseringen er tomteverdien per kvadratmeter for disse segmentene betydelig lavere enn tomteverdier innen eiendomssegmenter som kontor og detaljhandel.

Hovedformålet med et kontorbygg er å legge til rette for optimale arbeidsforhold for brukeren, til lavest mulig kostnad. Det er stor variasjon i brukere og således krav til hvordan bygget skal fremstå, men arealbruken kan grovt sett deles inn i tre funksjoner; arbeidsstasjoner, møterom og støttearealer som f.eks. toaletter og kantiner. Kontorbygg kan bygges nesten overalt, men finnes ofte i større konsentrasjoner i nærheten av befolkningstette områder og knutepunkter for offentlig transport. I sentrumsnære områder har ofte et kontorbygg handelsvirksomhet i 1. etg og muligens parkeringsanlegg i underetasjen eller på uteareal. Kontorbygg kan benyttes av én bruker, men ofte er det delt inn i flere seksjoner med flere brukere.

6.2 Leiekontrakt og leietaker

6.2.1 Logistikk, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg

Leieavtalene er individuelt utformet hva angår leiekontraktens varighet og leietakers forpliktelser. Leietakers forpliktelser er i sin enkleste form begrenset til betaling av avtalt leie, årlig justering av leie basert på inflasjon (KPI) og felleskostnader, men vil typisk også omfatte, i større eller mindre grad, innvendig vedlikehold, utvendig vedlikehold, montering og utskifting av tekniske installasjoner, forsikring, eiendomsskatt, tilbakeføringer av endringer ved leiekontraktens utløp mv. Disse segmentene kjennetegnes av at leietaker gjerne har relativt omfattende forpliktelser slik at eiers direkte kostnader og risiko for oppfølging av leiekontrakten er begrenset. Generelt vil ofte omfanget av leietakers forpliktelser øke i takt med lengden på leiekontraktene.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer og utgjør som sådan en lite homogen gruppe. Et dominerende trekk er imidlertid at eiendommene ofte brukes av kun én leietaker og at bygget utgjør en viktig produksjonsfaktor for leietakeren. Dette er en årsak til at leietakerne ofte vil ha et ønske om å inngå en langvarig leiekontrakt sammenlignet med virksomheter hvor eiendommen ikke er like knyttet til leietakers virksomhet. Eier løper kredittrisiko knyttet til leietakernes oppfyllelse av forpliktelser i henhold til leiekontraktene, men vil også ha muligheter for å øke leieinntektene gjennom endringer i leieforholdet. Leietakernes økonomiske stilling, og

dermed deres evne til å betjene leieforpliktelser, har stor betydning ved vurdering av en investeringsmulighet. Videre er leietakers vekst og ekspansjonsplaner tilsvarende viktig i forhold til fremtidig arealbehov og muligheter for videreutvikling og ekspansjon av leieforholdet.

6.2.2 Kontorbygg

Leiekontrakter til kontorbygg finnes i mange variasjoner, men kan typisk deles i to kategorier; bruttoleie og «bare-house». I en bruttoleieavtale vil leietakeren normalt betale driftskostnader inkludert andel i fellesutgifter, unntatt utvendig vedlikehold, heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg, eiendomsskatt, festeavgift og lignende. Under en «bare-house» avtale vil leietakeren overta det aller meste av ansvaret som vanligvis ligger hos utleier. Det inkluderer kostnad og ansvar for vedlikehold av innvendig infrastruktur og utvendige strukturer, forsikringsavtaler for bygget, eiendomsskatt osv. Kostnadene relatert til drift av bygget kan variere i forhold til byggets alder, der et eldre bygg som regel vil være mindre kostnadseffektivt.

Leietakerne representerer et bredt spekter av næringer, men preges av selskapers administrative avdelinger. Kontorbygg har ofte flere leietakere enn logistikkbygg, og som regel er lengden på leiekontraktene kortere. Generelt medfører dette større krav til oppfølging av leiekontraktene fra eier.

6.3 Fremvekst av eiendom som aktivaklasse

Gjennom de siste 15 - 20 årene har eiendom utviklet seg til en etablert aktivaklasse for finansielle aktører. Kombinasjonen av krav om (i) redusert kapitalbinding, (ii) økt etterspørsel etter bygningsmasse og (iii) økt etterspørsel etter større bygg og eiendommer har bidratt til at brukerne selv i stadig mindre grad har evne til selv å finansiere og eie eiendom. Eiendommene finansieres isteden ved at eiendomsselskaper og finansielle investorer kjøper eiendommen og leier dem tilbake til brukeren. Eieren av eiendommen vil normalt kreve at det inngås en langvarig leiekontrakt for å sikre en forutsigbar avkasting, blant annet fordi prosessen med å finne nye leietakere kan være relativt tidkrevende og kostbar. I kombinasjon med eiendommenes betydning for brukerens virksomhet, er dette de mest åpenbare forklaringsvariabler for tilgjengeligheten av langvarige leiekontrakter innen segmentet.

Fokus på kjernevirksomhet er et gjennomgående trekk i næringslivet. For de aller fleste bedrifter er det liten sammenheng mellom bruken av en eiendom og selve eierskapet til eiendommen. Eierskapet til bygget er i seg selv en investeringsbeslutning som konkurrerer med mange andre mulige investeringer.

6.4 Kort om hovedsegmentene

Logistikk

Logistikkeiendommer omhandler lagerbygg eller varehus og kjennetegnes oftest med lange leiekontrakter, samt at leietakere ofte har et større ansvar for eiendommen. De siste årene har man sett en økende etterspørsel etter dette segmentet og følgende lavere yield (relativt høyere pris) med økende transaksjonsvolumer. Stadig bedre infrastruktur og teknologisk fremdrift har medført store endringer innen dette segmentet de siste 20-30 årene. Økt forbruk av varer som handles både på tradisjonelt vis og via e-handel medfører økende behov for logistikkbygg, oftest lokalisert utenfor eller i nærheten av større byer.

Kontor

Kontorbygg har opplevd en jevnt høy etterspørsel i de største byene i Norden og har lenge vært et foretrukket segment innenfor eiendom. Segmentet har en varierende lengde på kontrakter og varierende leietakeransvar, men kan tilby høyere leieinntekter enn eksempelvis logistikkbygg. For å oppnå markedsleie må forventningsvis lokalene ha markedsmessig standard. Dermed må det forventes kostnader for eier når leiekontrakt utløper og lokalene skal tilpasses markedskrav. Kontor-segmentet har de siste årene opplevd høye transaksjonsvolumer og redusert yield (relativt høyere priser) rundt og i større byer.

Handel

Et bredt segment med alt fra større handelsparker og kjøpesentre til enkelte butikkbygg. Segmentet krever at kunder er avhengig av transport for å benytte seg av tilbudet. Har de siste årene opplevd fallende etterspørsel og høyere konkurranse. Dette sees ofte i sammenheng med økt e-handel, noe som også er forventet å øke ytterligere i Norden i årene som kommer.

7. Nærmere om eiendomsmarkedet

7.1 Etterspørsel etter eiendom

7.1.1 Generelt

Etterspørselen etter eiendom påvirkes av den generelle økonomiske utviklingen (konjunkturene). På lengre sikt spiller også andre forhold inn, som vareproduksjon og verdenshandel.

7.1.2 De økonomiske konjunkturene

Det er en åpenbar sammenheng mellom etterspørselen etter næringseiendom og aktivitetsnivået i økonomien generelt, herunder antall sysselsatte. Jo høyere aktivitet og sysselsetting, desto høyere etterspørsel etter areal.

Den nordiske regionen var i perioden 2017-2019 i en moderat oppgangskonjunktur. Gjennomsnittlig årlig vekst i BNP (fastlands-BNP i Norge) i perioden lå like i overkant av 2 % for hvert av de nordiske landene. Samtidig med veksten i BNP falt arbeidsledigheten moderat i Norge og Danmark, mens den falt markant i Finland og steg marginalt i Sverige. Den positive utviklingen i perioden var i stor grad drevet av økt eksport, og i Norges tilfelle økte oljeinvesteringer.

Sentralbankene i hvert av de aktuelle landene utgir regelmessig prognoser for aktivitetsnivået de kommende årene. De siste rapportene poengterer at etter tre år med moderat konjunkturoppgang i de Nordiske landene har alle økonomiene blitt påvirket av COVID-19 utbruddet. Pandemien hadde en sterk påvirkning på makroøkonomiske størrelser som BNP, arbeidsledighet og inflasjon i 2020. Landenes myndigheter og sentralbanker responderte med tiltak for å motvirke pandemiens innvirkning. Sentralbankene forventer en rask innhenting i 2021 og 2022 hva gjelder BNP-vekst, mens deres estimater viser at det vil ta noe lengre tid før arbeidsledigheten er tilbake på pre-pandemi nivå. Estimatene er avhengig av videre smitteutbrudd og ettervirkningene av viruset, og er dermed gjort med stor usikkerhet.

7.1.2.1 Norge

År/År endring i faste priser	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021e**	**2022e**	**2023e**	**2024e**
Konsum i husholdninger mv	2,20 %	1,60 %	1,40 %	-6,60 %	4,20 %	8,50 %	3,40 %	2,10 %
Konsum i offentlig forvaltning	1,90 %	0,50 %	1,90 %	1,80 %	3,10 %	1,00 %	1,50 %	1,70 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	2,60 %	2,20 %	4,80 %	-5,60 %	0,40 %	3,50 %	3,80 %	2,80 %
Etterspørsel fra Fastlands-Norge	3,10 %	1,30 %	2,10 %	-3,60 %	3,10 %	5,50 %	2,70 %	2,00 %
Eksport	1,70 %	-1,20 %	0,50 %	-1,20 %	4,30 %	5,90 %	4,30 %	2,40 %
Import	1,90 %	1,40 %	4,70 %	-11,90 %	1,60 %	8,70 %	5,00 %	3,40 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	2,30 %	1,10 %	0,90 %	-0,70 %	3,70 %	4,20 %	2,80 %	1,80 %
Fastlands-Norge	2,00 %	2,20 %	2,30 %	-2,30 %	4,10 %	4,10 %	2,40 %	1,90 %
Arbeidsledighetsnivå	4,20 %	3,80 %	3,70 %	4,60 %	4,60 %	3,70 %	3,90 %	3,90 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1,80 %	2,70 %	2,20 %	1,30 %	3,40 %	2,60 %	1,50 %	2,20 %

Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB), Konjunkturtendenser, 4/2021, e=estimat,. Desember 2021. s. 62 Makroøkonomiske hovedstørrelser. https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/konjunkturer/statistikk/konjunkturtendensene/artikler/omikron-skaper-usikkerhet-for-norsk-okonomi/_/attachment/inline/aa97ed89-833d-4b4e-b8b9-247f3a476ba0:4d5793a845f11bc8211a6016e8e659ee4eb5a91f/KT2021-4.pdf (03.02.2022)

Veksten i BNP for Fastlands-Norge var 2,00 % i 2017, noe som tilsvarer den anslåtte trendveksten. Veksten var drevet av en svak kronekurs, lav lønnsvekst og fortsatt lave renter.

I begynnelsen av 2020 hadde Norge vært i en moderat konjunkturoppgang i tre år, drevet av utviklingen internasjonalt og økte oljeinvesteringer. 2018 og 2019 var solide år med BNP-vekst på 2,20 % og 2,30 %, en stabil prisvekst og lav arbeidsledighet.

Arbeidsledigheten har lenge vært på lave, stabile nivåer og lå på 4,20 % i 2017. Ledigheten viste så en positiv trend og falt til 3,80 % i 2018 og 3,70 % i 2019. COVID-19 pandemien førte så til at arbeidsledigheten steg til 4,60 % i 2020. Ledigheten er forventet å forbli på dette nivået i 2021, før den vil falle i årene fremover og bli 3,90 % i 2024.

Inflasjonen i foregående år har ligget på moderate nivåer. Veksten i KPI endte på 2,70 % i 2018 og 2,20 % i 2019. Høy utvikling i energiprisene gjennom 2018 gjorde at KPI-veksten endte på 2,70 %. Grunnet pandemien falt KPI-veksten til 1,30 % i 2020, men SSB estimerer at den vil øke til 3,40 % i 2021. Økningen i 2021 vil primært være drevet av økte energipriser. SSB estimerer videre at veksten i KPI vil variere mellom 1,50 % og 2,60 % i den resterende prognoseperioden (2022-2024).

I sin rapport per desember 2021 konstaterer SSB at utbruddet av COVID-19 og etterfølgende smittevern og kontrolltiltak har gitt den norske økonomien et kraftig tilbakeslag. Etter den første nedstengingen av landet førte til et fall i fastlands-BNP på -2,30 % i 2020, tok den økonomiske aktiviteten i Norge seg betydelig opp gjennom sommeren og høsten 2021 som følge av lavere smitte, økt grad av vaksinering og lettelser i restriksjoner. I sin rapport forventer SSB at den økonomiske veksten vil fortsette fremover, men at omikronvarianten og nye

smitteverntiltak vil dempe aktiviteten noe. SSB legger dog til grunn at tiltakene er av midlertidig natur og spår sterk økonomisk vekst også i 2022. SSB estimerer vekst i fastlands-BNP til 3,70 % i 2021, 4,20 % i 2022, 2,80 % i 2023 og 1,80 % i 2024. I 3. kvartal 2021 hevet Norges Bank styringsrenten for første gang siden pandemien startet – fra null til 0,25 %. I desember 2021 hevet Norges Bank styringsrenten igjen til 0,50 %.

7.1.2.2 Sverige

År/År endring i faste priser	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021e**	**2022e**	**2023e**	**2024e**
Konsum i husholdninger mv	2,20 %	1,20 %	0,70 %	-4,70 %	4,80 %	4,80 %	2,40 %	2,00 %
Konsum i offentlig forvaltning	0,00 %	0,90 %	0,30 %	-0,60 %	3,30 %	1,80 %	0,60 %	1,10 %
Bruttoinvestering i fast realkapital	6,00 %	4,00 %	-0,30 %	-0,40 %	6,30 %	3,10 %	2,10 %	1,50 %
Eksport	3,20 %	3,90 %	6,00 %	-4,60 %	5,60 %	4,10 %	4,00 %	3,30 %
Import	4,80 %	3,80 %	2,10 %	-5,70 %	6,40 %	4,00 %	4,00 %	3,30 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	2,10 %	2,40 %	2,00 %	-2,80 %	4,70 %	3,80 %	2,00 %	1,50 %
Arbeidsledighetsnivå	6,70 %	6,30 %	6,80 %	8,30 %	8,90 %	7,70 %	7,20 %	7,10 %
Konsumprisindeksen (KPI)	1,80 %	2,00 %	1,80 %	0,50 %	2,10 %	2,30 %	1,90 %	2,20 %

Kilde for 2020-2024: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. november. 2021, Statistika centralbyrån, tabell 2-4 side 85-86 Sverige,

e=estimat https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/211125/penningpolitisk-rapport-november-2021.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2019 : Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. Sep. 2021, Statistika centralbyrån, tabell 2-4 side 71-72 Sverige,

e=estimat https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210921/penningpolitisk-rapport--september-2021.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2017-2018: Sveriges Riksbank – Penningpolitisk Rapport. September 2019, Statistika centralbyrån, tabell 2-6 side 33-34 Sverige, e=estimat, https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2019/190905/penningpolitisk-rapport-september-2019.pdf (03.02.2022)

I Sverige var BNP-veksten sterk i 2016 med 3,20 %, og stabil i de påfølgende årene med 2,10 % i 2017, 2,40 % i 2018 og 2,00 % i 2019. COVID-19 pandemien påvirket svensk økonomi negativt i 2020 og BNP falt med -2,80 %. Riksbanken forventer en rask økonomisk innhenting ettersom restriksjoner lettes i Sverige og resten av verden. Videre forventer Riksbanken at utfordringene som for tiden preger forsyningskjedene vill avta etter hvert som konsummønstre normaliseres. Dette har ført til at estimatet for BNP vekst i 2021 er satt til 4,70 %. Videre estimerer Riksbanken sterk vekst i 2022 med 3,80 % og moderat vekst i 2023 og 2024 med henholdsvis 2,00 % og 1,50 %.

Etterspørselen etter arbeidskraft har vært høy de siste årene, noe som har ført til at arbeidsledigheten falt fra høye nivåer tidlig på 2010-tallet til 6,80 % i 2019. COVID-19 førte til at ledigheten igjen økte til 8,30 % i 2020. Det er ventet at følgene av pandemien fortsatt vil merkes i 2021, med en ledighet på 8,90 %. Antall timer arbeidet for de sysselsatte har blitt markant redusert som følge av pandemien. Riksbanken forventer at en del av innhentingen på arbeidsmarkedet vil komme i form av en økning i antall timer arbeidet, og at arbeidsledigheten ikke faller før i

2022 til tross for økt økonomisk aktivitet. Riksbanken estimerer arbeidsledigheten til å falle til 7,70 % i 2022, 7,20 % i 2023 og 7,10 % i 2024.

Inflasjonen i Sverige har de siste årene ligget stabilt rundt 2,00 %, men ble redusert til 0,50 % i 2020. Inflasjonen forventes å ta seg opp igjen til 2,10 % i 2021, 2,30 % i 2022, 1,90 % i 2023 og 2,20 % i 2024.

7.1.2.3 Finland

År/År endring i faste priser	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021e**	**2022e**	**2023e**	**2024e**
Konsum i husholdninger mv	2,00 %	1,50 %	1,40 %	0,70 %	-4,70 %	2,90 %	3,30 %	1,70 %	1,20 %
Konsum i offentlig forvaltning	0,50 %	-0,40 %	1,40 %	2,00 %	0,50 %	2,80 %	-0,30 %	-0,10 %	1,00 %
Bruttoinvestering i fast realkapital, privat	6,10 %	4,80 %	3,30 %	-1,60 %	-3,40 %	2,80 %	4,60 %	2,60 %	1,70 %
Bruttoinvestering, offentlig	1,40 %	2,40 %	3,00 %	2,30 %	11,00 %	-5,00 %	5,00 %	0,30 %	1,90 %
Eksport	0,50 %	7,70 %	1,50 %	6,70 %	-6,80 %	4,00 %	5,50 %	4,50 %	3,60 %
Import	2,50 %	3,80 %	4,20 %	2,20 %	-6,50 %	3,50 %	5,30 %	4,20 %	3,50 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	1,40 %	2,70 %	2,30 %	1,30 %	-2,90 %	3,50 %	2,60 %	1,50 %	1,30 %
Arbeidsledighetsnivå	8,80 %	8,60 %	7,40 %	6,70 %	7,80 %	7,70 %	7,10 %	6,60 %	6,60 %
Konsumprisindeksen (KPI)	0,40 %	0,80 %	1,20 %	1,10 %	0,30 %	2,20 %	2,40 %	1,50 %	1,80 %

Kilde for 2020-2024: Bank of Finland – Forecast tables for 2021-2024, Bulletin 5, 2021, publisert desember 2021, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/2021/5/forecast-tables-for-2021-2024-december-2021/ (03.02.2022)

Kilde for 2019: Bank of Finland – Economic Outlook, Bulletin 3, 2021, Table 1 side 11 og Forecast Tables side 68-79 publisert Juni 2021, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/archive/ (03.02.2022)

Kilde for 2017-2018: Bank of Finland – Economic Outlook, Bulletin 3, 2019, Table 1 side 10 og Forecast Tables side 70 - 81 publisert Juni 2019, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/archive/ (03.02.2022)

Kilde for KPI 2017: Bank of Finland – Economic Outlook, Bulletin 3, 2018, Forecast Table 13 side 112 publisert Juli 2018, e = estimate https://www.bofbulletin.fi/en/archive/ (03.02.2022)

Finland har i perioden 2016-2019 opplevd variabel BNP-vekst. Veksten i perioden var i hovedsak vært drevet av sterkere utenlandsk etterspørsel og bedret konkurranseevne som styrket eksporten. I tillegg vokste inntekten til husholdningene og det ble ført en ekspansiv finans- og pengepolitikk.

Etter COVID-19 har den finske økonomien opplevd en skarp korreksjon med et fall i BNP på rundt -2,90 % for 2020. Per desember 2021 skriver Bank of Finland at den finske økonomien fortsetter gjenopphentingen, men at denne prosessen møter utfordringer som følge av virussituasjonen, mangel på råvarer og elektroniske komponenter samt økende prisnivåer. Til tross for dette estimerer sentralbanken BNP-vekst på 3,50 % i 2021 og 2,60 % i 2022, mens veksten reduseres til 1,50 % i 2023 og 1,30 % i 2024.

Arbeidsledigheten i Finland falt fra 8,80 % i 2016 til 6,70 % i 2019, men økte i 2020 til 7,80 % som følge av COVID-19 pandemien og tilhørende tiltak. Ledigheten forventes å holde seg på 7,70 % i 2021, før den henter seg inn til 7,10 % i 2022, 6,60 % i 2023 og 6,60 % i 2024.

Prisveksten i Finland var lav i 2020 grunnet fallet i oljeprisen kombinert med COVID-19, noe som førte til vekst i KPI på 0,30 %. Bank of Finland forventer at inflasjonen vil hente seg opp i 2021 som følge av økte råvarepriser og voksende konsumentetterspørsel. Estimatene fra sentralbanken er KPI-vekst på 2,20 % i 2021, 2,40 % i 2022, 1,50 % i 2023 og 1,80 % i 2024.

7.1.2.4 Danmark

År/År endring i faste priser	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021e**	**2022e**	**2023e**
Konsum i husholdninger mv	2,10 %	1,60 %	2,20 %	2,20 %	-1,30 %	3,10 %	6,10 %	2,10 %
Konsum i offentlig forvaltning	0,40 %	0,60 %	0,90 %	1,20 %	-1,70 %	4,70 %	-1,80 %	0,90 %
Boliginvesteringer	11,00 %	8,70 %	4,80 %	6,10 %	10,10 %	14,00 %	0,10 %	-1,80 %
Offentlige investeringer	1,80 %	-5,50 %	0,10 %	0,70 %	9,80 %	3,90 %	-1,60 %	17,40 %
Ervervsinvesteringer	4,90 %	5,90 %	8,70 %	1,50 %	2,10 %	4,60 %	3,90 %	3,70 %
Eksport	2,50 %	4,40 %	0,40 %	1,80 %	-7,00 %	3,50 %	8,40 %	3,70 %
Import	3,50 %	4,30 %	3,30 %	0,50 %	-4,10 %	3,70 %	8,80 %	3,90 %
Brutto Nasjonalprodukt (BNP)	1,70 %	2,30 %	1,50 %	2,30 %	-2,10 %	3,80 %	3,10 %	2,40 %
Arbeidsledighetsnivå	6,00 %	5,80 %	5,10 %	5,00 %	5,60 %	4,90 %	4,20 %	4,20 %
Konsumprisindeksen (KPI)	0,00 %	1,10 %	0,70 %	0,70 %	0,30 %	1,50 %	1,70 %	1,60 %

Kilde for 2020-2023: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2021. e=estimat, Tabell 1 side 18 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2021/09/ANALYSIS_No.%2024_The%20economy%20heading%20back%20towards%20a%20moderate%20boom.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2019: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy juni 2020. e=estimat, Tabell 1 side 16 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2020/09/ANALYSIS%20no.%2018_Prospects%20of%20moderate%20recession%20the%20coming%20year_UK.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2018: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2019. e=estimat, Tabell 1 side 14 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2019/09/ANALYSIS_no%2020_Outlook%20for%20the%20Danish%20Economy%20%E2%80%93%20september%202019.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2017: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2018. e=estimat, Tabell 1 side 10 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2018/09/ANALYSIS_Boom%20with%20no%20signs%20of%20imbalances.pdf (03.02.2022)

Kilde for 2016: Danmarks Nationalbank, Outlook for the Danish Economy september 2017. e=estimat, Tabell 1 side 11 – Key economic variables https://www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2017/09/Analysis_outlook%20for%20the%20danish%20economy_sep2017.pdf (03.02.2022)

Kilde for arbeidsledighetsnivå: OECD Economic Outlook, Unemployment Rate. https://www.compareyourcountry.org/oecd-economic-outlook/en/1//datatable/ (03.02.2022)

BNP-veksten i Danmark har i variert mellom 1,50 % og 2,30 % i perioden 2016-2019. Veksten var støttet av sterke arbeidstall i privat sektor, noe som førte til lønnsvekst og økt privat etterspørsel. Videre bidro lave renter og vekst hos handelspartnere i Europa samt USA til vekst i perioden.

Den danske økonomien ble rammet av et tilbakeslag grunnet COVID-19 i 2020, og BNP falt med -2,10 %. Danmarks Nationalbank forventer en sterk innhenting i 2021 og 2022 med BNP-vekst på 3,80 % og 3,10 %. Veksten er blant annet drevet av en markant stigning i konsum etter gjenåpningen av samfunnet ettersom COVID situasjonen har forbedret seg. Danmarks Nationalbank skriver videre i sin rapport per september 2021 at dansk eksport også er en viktig faktor for veksten i 2021-2022. Det er så ventet at veksten avtar noe og ender på 2,40 % i 2023.

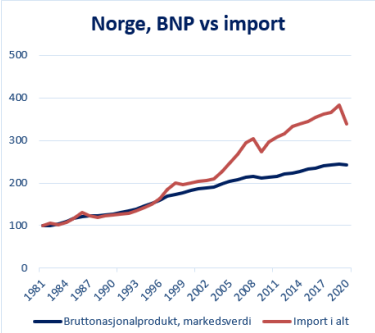
OECD rapporterer at arbeidsledigheten i Danmark viste en positiv trend fra 2016 til 2019 da den falt fra 6,00 % til 5,00 %. Ledigheten økte så til 5,60 % i 2020 som følge av pandemien. Det er forventet at gjenåpningen av samfunnet i vil føre til bedring i arbeidsledigheten. OECD estimerer at arbeidsledigheten vil være 4,90 % i 2021, 4,20 % i 2022 og 4,20 % i 2023.

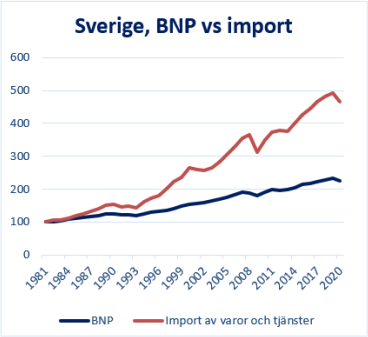
Danmarks Nationalbank forventer at inflasjonen vil ta seg opp til 1,50 % i 2021, 1,70 % i 2022 og 1,60 % i 2023 etter 0,30 % i 2020. Økningen er primært drevet av høyere energipriser i 2021, noe som er ventet å avta i 2022 hvor lønnsvekst og produsentpriser er forventet å være den fremste driveren av prisveksten.

7.2 Økt vareimport og verdenshandel

Gjennom de siste tiårene har verdenshandelen økt mer enn global BNP, og veksttakten har for hvert tiår vært stigende. Forklaringen er at det har funnet sted et skifte av vareproduksjonen i favør av de mest kostnadseffektive landene. Mange faktorer forklarer dette mønsteret. Som eksempel nevnes at Kina ble medlem av WTO i 2001, EUs indre marked, kontinuerlige teknologiske forbedringer som har muliggjort betydelig effektivisering av all varelogistikk, og økt velstand i vestlige land har medført en vriding av innenlandsk produksjon i favør av tjenesteproduksjon. Siden 2000 har verdenshandelen i gjennomsnitt vokst rundt 3,6 % p.a.

Virkningen av faktorene nevnt i foregående avsnitt er spesielt tydelig for den nordiske regionen som kjennetegnes av høy velstand og kjøpekraft med påfølgende høy importtilbøyelighet, jf. nedenstående grafer for Norge og Sverige som illustrasjon. I løpet av 1980-årene og på begynnelsen av 1990-tallet var veksten i importen og BNP omtrent sammenfallende både for Norge og Sverige. Fra midten av 1990-tallet skjedde det et skifte i form av at importveksten startet å overgå BNP veksten. Denne trenden akselererte etter år 2000.





Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge (tabell: 09189: Makroøkonomiske hovedstørrelser) Tilgjengelig på: https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?subjectcode=al&ProductId=al&MainTable=NRMakroHov&SubTable=1&PLanguage=0&nvl=True&Qid=0&gruppe1=Hele&gruppe2=Hele&VS1=NasjRegnMakro01&VS2=&mt=0&KortNavnWeb=nr&CMSSubjectArea=&StatVariant=&checked=true (03.02.2022)

Kilde: Konjunkturinstitutet, Sverige (tabell: Nyckeltal – Statistik för konjunkturläget). Tilgjengelig på: http://prognos.konj.se/PXWeb/pxweb/sv/SenastePrognosen/SenastePrognosen__f09_bnpkonsumtioninvesteringarochutrikeshandel/F0901.px/table/tableViewLayout1/?rxid=425d535c-f79e-4b1a-9082-034cc23ade92 (03.02.2022)

Kilde: Database CPB World Trade Monitor, Nederland. Tilgjengelig på: https://www.cpb.nl/en/worldtrademonitor (03.02.2022)

Statistikken illustrerer at produksjonen flyttes fra lokalmarkedet til mer kostnadseffektive områder. I Asia produseres varer for betydelig lavere kostnader enn hva som er mulig i Norge og Sverige. Dette gjelder både for ferdigvarer og komponenter. COVID-19 førte til en stor korreksjon i verdenshandelen i 2020, men verdenshandelen har hentet seg inn igjen og er i 2021 på et høyere nivå enn før pandemien.

Med større avstand mellom produksjonssted og forbrukssted forsterkes behovet for effektiv logistikk og forskjellige former for mellomlagring. En viktig del av verdiskapningen er å skape en kostnadseffektiv vareflyt. Nærhet til kunder og evnen til å levere hurtig og til lavest mulig kostnad er en viktig del av konkurransebildet. Fokus på kort responstid og et minimum av varelager driver etterspørselen etter strategisk beliggende eiendommer. Etter hvert som komponentproduksjonen har blitt flyttet til fjernere markeder, har lokal produksjon samtidig endret seg i retning av enklere ferdig- og sammenstillingsprosesser. Kompliserte produksjonslinjer og kostbart maskinutstyr erstattes av enklere linjer og mer standardisert utstyr for sammenstilling.

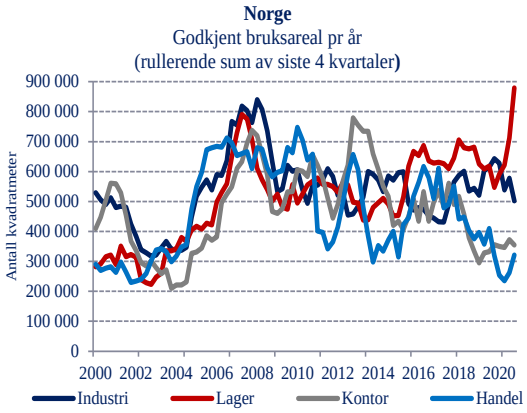
Økt vareimport har naturlig nok et motstykke i økt innenlandsk konsum av varer. Økt varekonsum har gitt tilsvarende fokus på effektiv logistikk fra grossistlager til sluttkunden, hvilket har vært en medvirkende årsak til fremvekst av kjøpesentre og tilpassede enheter for volumhandel.

Økt vareimport og verdenshandel har hatt en positiv påvirkning på etterspørselen etter eiendommer innen segmentene lager, logistikk, volumhandel og lett industri. I et kort perspektiv vil sykliske komponenter dominere, mens de underliggende driverne virker i et noe lengre perspektiv. Det er i så måte interessant å observere hvor raskt verdenshandelen tok seg opp etter de betydelige tilbakeslagene i 2008 og 2020.

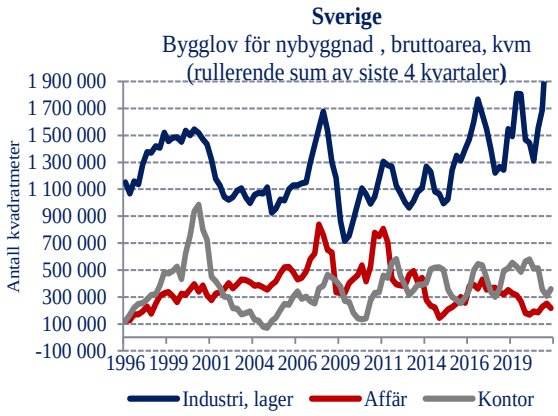
7.3 Tilbud av eiendom

Det er normalt at byggeaktiviteten følger det sykliske forløpet i økonomien generelt. Dette har vært spesielt tydelig gjennom konjunkturforløpet med oppgang i 2006 - 2007 og påfølgende nedgang i 2008 - 2009. Nedgang i byggeaktiviteten i 2001 - 2002 ble etterfulgt av en påfølgende utflating og senere oppgang. Forløpet er tydelig for de største segmentene for hvert land.

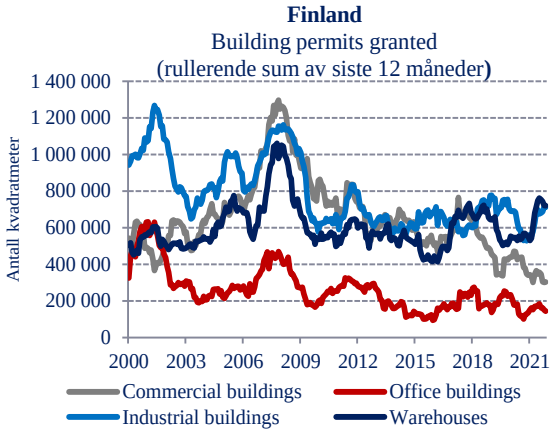
Nybyggingsaktiviteten i de nordiske landene har falt betydelig fra konjunkturtoppen i 2007-2008. I Norge har nybyggingsaktiviteten flatet ut for segmentene lager og industri, mens kontor økte i 2012 til toppnivået fra 2008. I 2014 falt aktiviteten tilbake til mer normale nivåer, før det igjen falt fra 2018-2020. Aktiviteten har så økt noe igjen i 2021. For Sverige, Danmark og Finland registreres en generell utflating i nybyggingsaktiviteten siden fallet etter konjunkturtoppen i 2007 med unntak av lager i Sverige, som har økt, og handel i Finland, som har falt.



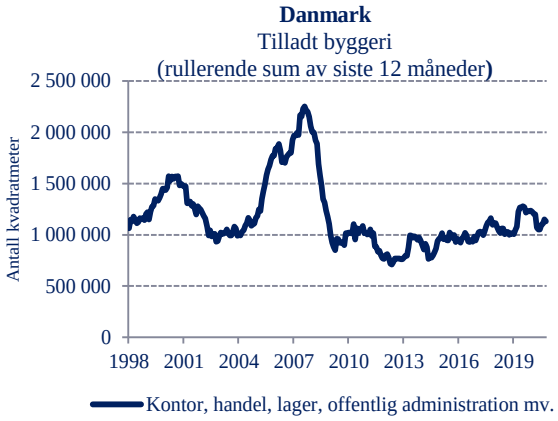
Kilde: Statistisk Sentralbyrå, Norge, Tabell 05887. Tilgjengelig på: https://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=BruksarealType&KortNavnWeb=byggeareal&PLanguage=0&checked=true (03.02.2022)



Kilde: Statistika centralbyrån, Sverige,. Tabell: Bygglov för nybyggnad, bruttoarea efter hustyp. Kvartal 1996K1 - 2021K2 Tilgjengelig på: http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0701/AreaHustypKv/?rxid=ba4bd3e6-a5e8-4013-acea-f2f86562da0c (03.02.2022)



Kilde: Statistics Finland, Statistikkdatabase, Building and dvelling production by Year, Month, Granted permits and Building. Tilgjengelig på: https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin__rak__ras/



Kilde: Danmarks Statistikk, BYGV80: Det samlede etageareal (korrigert for forsinkelser) efter byggfase og anvendelse.

statfin_ras_pxt_12fy.px/?rxid=f518920a-1e35-4e4c-9cf3-bb3890b4984e (03.02.2022) Tilgjengelig på: https://www.statistikbanken.dk/10214 (03.02.2022)

Grafene viser kun et selektivt utvalg av registrerte tidsserier og datainndelinger for hvert land. Utvalget er gjort med det formål å illustrere utviklingstrekk som antas relevant for Eiendomssegmentet.

Følgende utviklingstrekk kommenteres spesielt:

(i) I Norge falt godkjent bruksareal per år for segmentet «lager» med om lag 50 % fra 1. kvartal 2008 til andre kvartal 2010. Frem til 4. kvartal 2015 var utviklingen flat, mens i perioden frem til 2021 har veksttakten stabilisert seg på nivåer ikke sett siden 2007. Segmentet «industri» opplevde en liten opptur etter det lave nivået i slutten av 2009, før det i løpet av 2. kvartal 2011 falt til under bunnivået fra 2009. Etter å ha vært nede i 2005-nivåer i 2013 steg antall godkjente kvadratmeter for industri med over 31 % frem til slutten av 2015. Etter et fall gjennom 2018 har antall godkjente kvadratmetere igjen økt til en mer normalisert størrelse i 2021. Segmentet kontor fulgte de samme trendene som de andre segmentene frem til 2009. Derfra til 2011 steg antallet godkjente kvadratmeter med om lag 50 %, men falt tilbake til 2009 nivå i 2012. Siden steg aktiviteten innen kontor i 2014 og var en stund rundt toppnivået i 2007, men falt i løpet av første halvdel av 2016 helt tilbake til nivåer ikke sett siden 2005. Dette nivået holdt seg gjennom 2018, før det igjen falt frem til 3. kvartal 2019. Etter dette har aktiviteten tatt seg noe opp igjen.

(ii) I Sverige har trenden for byggetillatelser for kvadratmeter nybygg innen segmentet «industri, lager» vært volatil siden 2000, hvor nivået har variert betydelig gjennom konjunktursyklusene. Tidligere var toppnivået i 2008, før bunnivået i 2009, redusert med over 60 % fra rundt 1,67 millioner kvadratmeter per år til 0,66 millioner. Gjennom 2010 ble det registrert en signifikant oppgang i aktivitetsnivå til 1,0 millioner kvadratmeter, som var en økning på rundt 57 % fra bunnen. Mot slutten av 2011 var nivået kommet opp i 1,3 millioner kvadratmeter for så i løpet av 2012 og 2013 falle tilbake til rundt 1,0 millioner kvadratmeter. Fra 2014 frem til 3. kvartal 2015 har byggetillatelsene for «industri, lager» ligget rundt 1,1 millioner kvadratmeter. Deretter har byggetillatelsene økt med om lag 64 % til 1,8 millioner, hvilket fant sted mot slutten av 2019. Dette falt brått i 3. kvartal 2020 til rundt 1,3 millioner kvadratmeter. Byggetillatelsene har så økt med om lag 77 % til rundt 2,3 millioner kvadratmeter i 3. kvartal 2021. Innen segmentet kontor var byggetillatelser for kvadratmeter nybygg på sitt høyeste i 2001 med rett under 1 million kvadratmeter. Etter 2001 var aktiviteten fallende og i 2005 var det kun 70.000 godkjente kvadratmetere. I perioden frem til 3. kvartal 2021 har byggetillatelser årlig for kvadratmeter nybygg innen segmentet kontor vært varierende mellom 250.000 - 600.000, med unntak av en nedgang i 2009-2010.

(iii) I Finland hadde samlet innvilgede byggetillatelser for de tre segmentene «commercial buildings», «industrial buildings» og «warehouses» per november 2021 falt med mellom 20-70% siden toppen i 2007 målt i antall kvadratmeter. I 2010 så det ut som om fallet for segmentene «industrial buildings»

og «warehouses» hadde flatet ut og antallet innvilgede kvadratmeter økte ut året. Segmentet «commercial buildings» viste tegn til å flate ut i starten av 2011, men siden sommeren 2011 og inn i 2015 har alle segmentene falt tilbake til bunnpunkter ikke sett siden starten av 2000-tallet. I perioden 2016-2018 økte innvilgede byggetillatelser for «warehouses» fra 400.000 til 690.000, før det igjen falt til 510.000 i 2019. Etter å ha holdt seg stabilt rundt 550.000 gjennom 2020, har antall innvilgede byggetillatelser igjen økt i 2021 til rundt 720.000. For segmentet «office buildings» var byggetillatelser for kvadratmeter nybygg på sitt høyeste i 2001 med noe under 700.000 kvadratmeter. Derfra sank aktiviteten gradvis frem til 2003 og et nivå rundt 200.000 godkjente kvadratmeter. I perioden frem til september 2015 sank samlet innvilgede byggetillatelser innen kontor til 100.000 kvadratmeter årlig, foruten en midlertidig oppgang i 2007 til 400.000 kvadratmeter. I slutten av 2021 er byggetillatelsene rundt 140.000 kvadratmeter.

(iv) I Danmark er den statistiske segmentinndelingen grovere enn for de andre landene. Innvilgede byggetillatelser innen segmentet bygninger til kontor, handel, lager mv. har fulgt konjunkturene med topper i 2001 og 2008. Rett etter toppen i 2008 falt innvilgede byggetillatelser i løpet av 1,5 år med 63 %. Siden 1. kvartal 2010 falt innvilgede byggetillatelser ytterligere, men hentet seg i 2014 inn til 1,0 millioner kvadratmeter. Frem til mars 2020 holdt byggetillatelser seg stabilt rundt dette nivået, men lå fra mars 2020 og ut året mellom 1,2 og 1,3 millioner kvadratmeter. Per tredje kvartal 2021 er byggetillatelsene tilbake på nivåer rundt 1,1 millioner kvadratmeter.

7.4 Utvikling i leiepriser

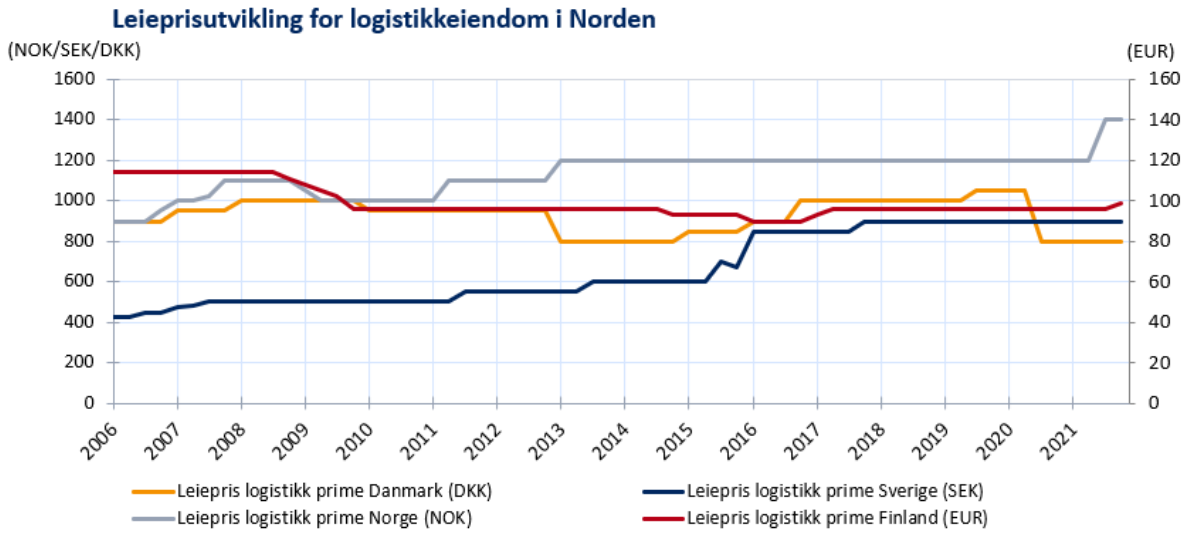
Leieprisutviklingen innen segmentet logistikk har historisk vært lite volatil. Leieprisene har holdt seg relativt stabile uavhengig av om det har vært lavkonjunktur eller høykonjunktur. Årsakene til dette er flere.

Det mest nærliggende er trolig at leienivåene utenfor storbyene generelt er såpass lave både i nominelle termer og med tanke på byggekostnader at det er lite rom for å presse leienivået ytterligere ned. Tilsvarende vil en oppgang i leieprisene gjøre det mer attraktivt å føre opp nybygg, spesielt i kombinasjon med at lokalisering utenfor storbyene ofte innebærer lave tomtekostnader.

Leienivåene i områdene rundt storbyene er imidlertid også relativt stabile. Bakgrunnen for dette kan være et begrenset tilbud og vanskeligheter med å finne lokaler med bra beliggenhet, og at leietakerne dermed er villige til å betale leien selv i dårligere tider. I områdene rundt storbyene vil eiendom i tillegg kunne ha alternativ anvendelse til for eksempel detaljhandel. Dette betyr at brukere av byggene ikke bare konkurrerer om arealtilgang innenfor sitt eget segment, men også konkurrerer mot alternativ arealanvendelse mot andre segmenter.

Andre forklaringer til lav volatilitet kan være lengden på leiekontraktene og at ledighetsgraden for gode beliggenheter har vært lav selv i nedgangskonjunkturer. Leienivået for en lengre kontrakt vil normalt også bestemmes av byggekostnader og det gjennomsnittlige leie- og rentenivået over en lengre tidsperiode. Til

sammenligning vil vilkårene ved inngåelse av kortere leieavtale i større grad reflektere aktivitetsnivået i økonomien på tidspunktet for inngåelse av leieavtalen.

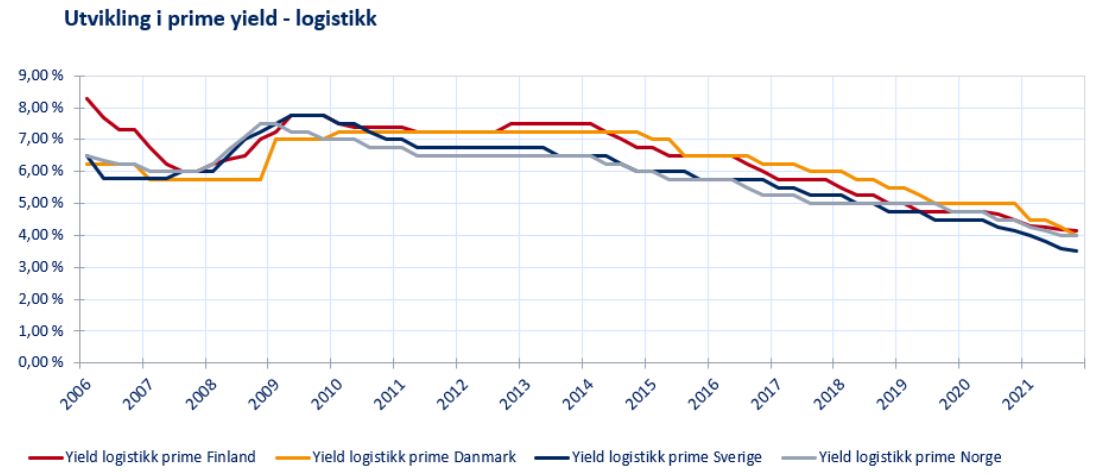


Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021).

7.5 Utvikling i Yield og verdi

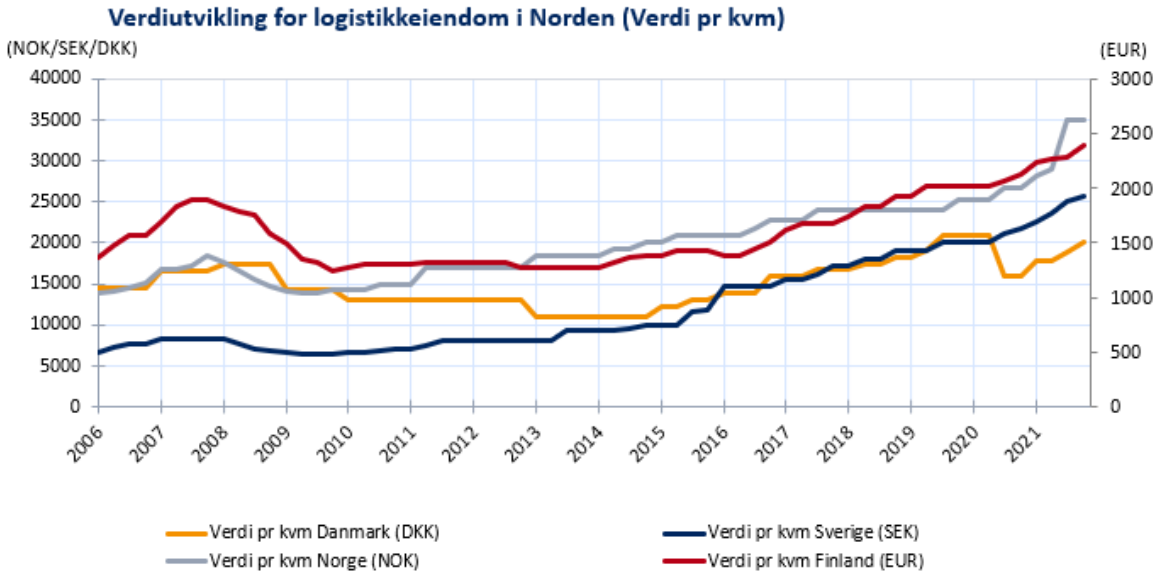
«Yield» er et etablert begrep på investors avkastning innen eiendom. Med «Yield» menes i denne sammenheng ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi. Yield kan således forenklet betegnes som årlig forrentningen av totalkapitalen. Investors krav til forrentning av totalkapitalen vil dermed være førende for prisen. (Forenklet eksempel; dersom en investor krever 5 % årlig forrentning på en eiendomsinvestering og netto årlig leie tilsvarer NOK 5 millioner, vil kjøpesummen investoren ønsker å betale utgjøre NOK 100 millioner). Sammenhengen mellom Yield og eiendommens verdi blir dermed at Yielden faller når eiendomsverdiene stiger forutsatt uendret leiepris. Tilsvarende når Yielden stiger vil eiendomsverdiene falle. Videre stiger Yielden når leieinntektene øker og eiendomsverdien forblir uendret.

Leieprisene justeres normalt årlig med utgangspunkt i årlig inflasjonsutvikling målt ved KPI (konsumprisindeksen). Dette innebærer at dersom leien øker med 2 % fra ett år til ett annet og Yield kravet forblir uendret, vil eiendomsverdien stige. (Forenklet eksempel basert på det foregående; leie på NOK 5 millioner øker med 2 % medfører at ny leie tilsvarer NOK 5,1 millioner. Med uendret Yield krav på 5 % årlig forrentning er verdien NOK 102 millioner).



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021).

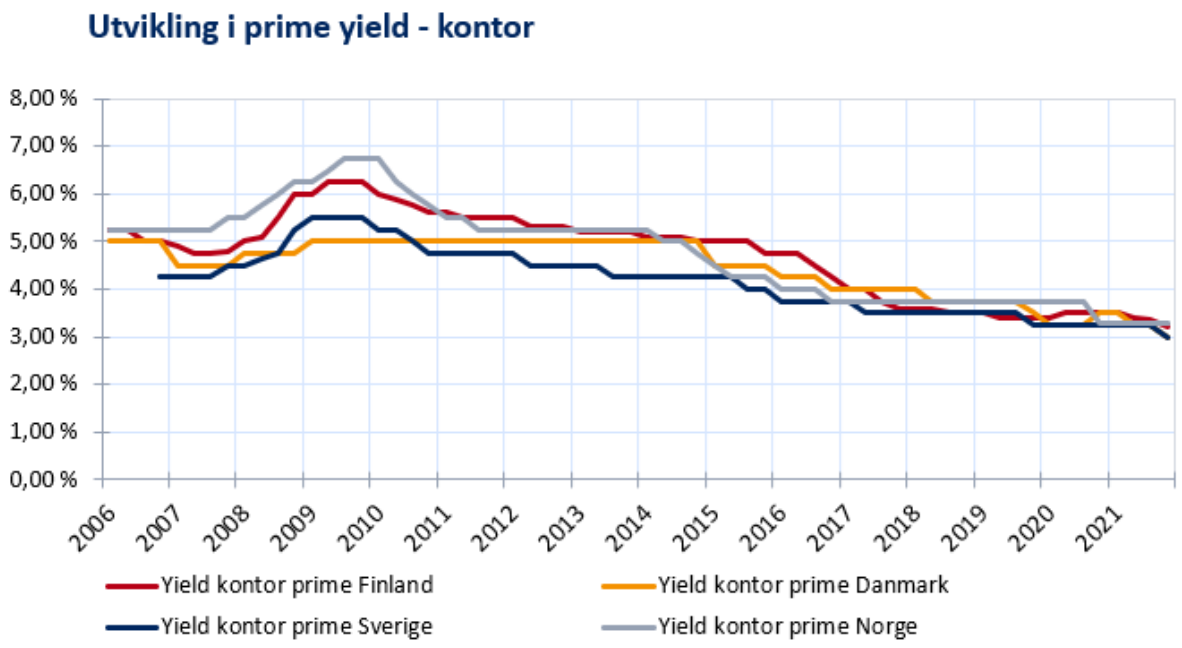
For større logistikkeiendommer i Norden ble det registrert en Yield nedgang fra rundt 8 % i 2005 til rundt 6 % i 2007 (jf. Jones Lang LaSalle og Akershus Eiendom). Fallet i investors krav til Yield innenfor dette tidsrommet henger sammen med den generelle oppgangskonjunkturen, god tilgang på likviditet og verdioppgang på andre aktivaklasser. Gjennom siste del av 2008 og første del av 2009 steg Yield-nivået for logistikkeiendommer i Norden. Innen logistikksegmentet i Sverige steg Yield-nivået tilbake til samme nivå som i 2004 og 2005, mens oppgangen i Norge var noe svakere. I takt med oppsvinget i økonomien gjennom 2010 og utover første halvår av 2011 falt Yield-nivået, og prisene for logistikkeiendom økte i hele Norden. I 2013 begynte Yield-nivåene for logistikkeiendommer i Norden å falle. Gjennomsnittlig Yield per 4. kvartal 2021 for logistikkbygg i Sverige beregnes til 3,50 %, i Norge til 4,00 %, i Danmark til 4,00 % og i Finland til 4,15 %.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021).

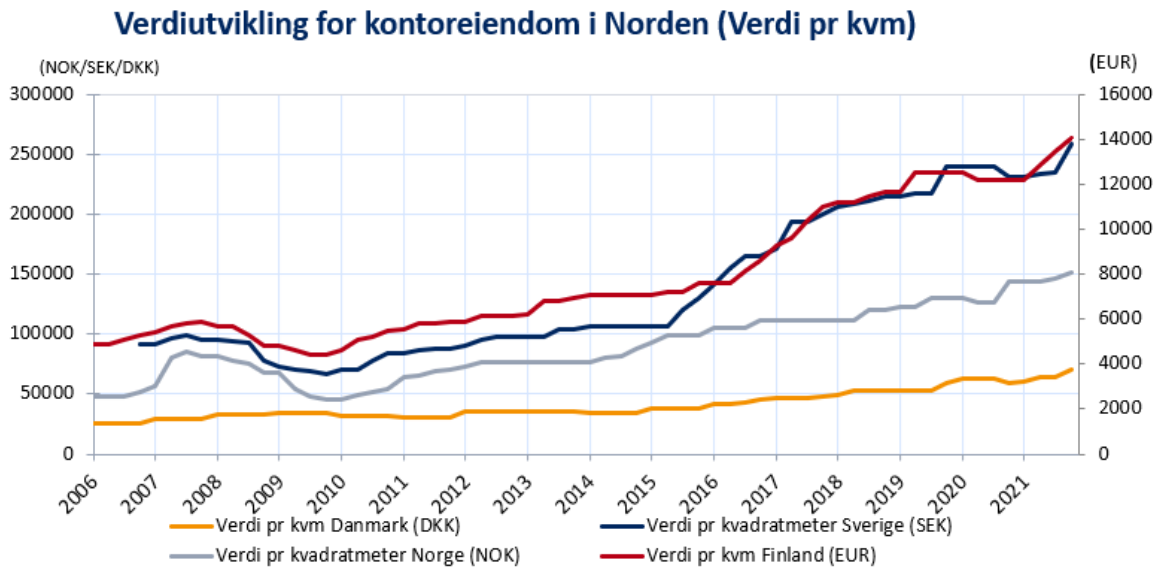
I grafen over illustreres økningen i pris per kvadratmeter for logistikkeiendom i Norden. Økningen i perioden fra 2005 - 2008 kan i stor grad forklares med fall i Yield i samme periode. Under finanskrisen i 2008 falt prisene

kraftig med en bunnformasjon i slutten av 2009. Fall i Yield i påfølgende periode, kombinert med økning i leieprisen, har resultert i en økning i pris per kvadratmeter siden bunnformasjonen. I Danmark registreres det et fall i verdi mellom 2. kvartal 2020 og 3. kvartal 2020. Dette kommer som følge av en endring i definisjon av logistikkeiendom hos partneren til Akershus Eiendom (som produserer rapportene grafen er basert på). Tallene fra 3. kvartal 2020 og utover er dermed ikke direkte sammenliknbare med tallene fra 2. kvartal 2020. Det er vesentlig å vurdere pris per kvadratmeter på et bredere grunnlag enn historiske nivåer. Som beskrevet i Fondsselskapets investeringsmandat vil kjøpspris vurderes opp mot blant annet kostnaden ved oppføring av tilsvarende nybygg.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021).

Yieldutviklingen på kontoreiendom for de nordiske landene har fulgt de økonomiske trendene siden år 2000. Etter IT-boblen i 2001 økte Yieldene før de falt til historisk lave nivåer i 2007. I kjølvannet av finanskrisen gikk Yieldene opp frem mot 2009. I 2010 begynte Yieldene å falle igjen, men flatet ut som følge av eurokrisen i 2011. I 2013 begynte eurokrisen å avta og sammen med et lavt rentenivå gikk Yieldene nedover. I 2021 er Yieldene på det laveste nivået observert i perioden for de nordiske landene.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021).

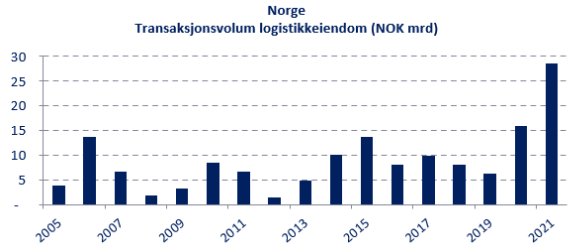
Grafen over viser at eiendomsverdiene har fulgt Yield-kurven i perioden 2006 til 2010 med en negativ, men sterk korrelasjon. Etter 2010 har Yield og verdistigning i eiendomsverdi gått samme vei, men eiendomsverdistigningen har vært kraftigere enn Yield nedgangen skulle tilsi. På samme tid som Yieldene har gått ned har også leieprisen per kvadratmeter gått opp, spesielt i Sverige og i mindre grad i Danmark. I 2021 har man sett en flat yield-utvikling i Norge, mens Yielden har falt i de øvrige landene.

7.6 Transaksjonsvolumer

7.6.1 Logistikkeiendom

Transaksjonsvolumene i Norge var på et høyt nivå i 2006 med ca. NOK 13,6 milliarder for året som helhet sammenlignet med under NOK 1,9 milliarder for 2008. For 2015 rapporterte Akershus Eiendom transaksjoner for NOK 13,7 milliarder, før det i 2016 ble rapportert NOK 8,0 milliarder og i 2017 NOK 9,8 milliarder. I 2020 ble det meldt om transaksjoner for NOK 16,0 milliarder, mens det er meldt om transaksjoner for 28,5 milliarder i 2021.

I Sverige ble det for logistikkeiendom rapportert transaksjoner til rundt SEK 15 milliarder for hvert av årene 2006 og 2007. For 2009 var det til sammenligning kun rapportert transaksjoner for i underkant av SEK 3 milliarder. I takt med økte priser og fallende Yield ble det i 2016 omsatt logistikkeiendom for SEK 14 milliarder. I 2017 endte transaksjonsvolumet noe under nivået året før med SEK 12 milliarder, mens 2018 leverte SEK 19 milliarder. 2019 var et historisk høyt år med stor aktivitet, totalt på SEK 38,0 milliarder, som doblet den tidligere rekorden (19 milliarder). I 2020 ble den høye aktiviteten opprettholdt, med transaksjonsvolum på SEK 34,5 milliarder. I 2021 ble det satt ny rekord med et transaksjonsvolum på 39,1 milliarder.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilt og ikke-offisiell rapport: Logistikk Marked Norge 4. kvartal 2021).

7.6.2 Kontoreiendom

Transaksjonsvolumene innen kontoreiendom i Norge har vært rimelig korrelert med den økonomiske aktiviteten i perioden. Etter IT-boblen i 2001 var volumet nede i NOK 3 milliarder. I tråd med den økende økonomiske aktiviteten etter nedturen i 2001, gikk volumene gradvis opp frem mot 2005. De største volumene ble registrert i perioden 2005 til 2007 da alle årene hadde omsetning over NOK 25 milliarder. Som følge av finanskrisen ble transaksjonsmarkedet noe tregere og volumene falt i 2008 til NOK 11 milliarder og i 2009 til NOK 6,8 milliarder. Siden da har aktiviteten vært god og volumene i årene 2010 - 2013 har vært i området rundt NOK 15 - 25 milliarder. I 2014 ble det omsatt for NOK 31 milliarder, uten å inkludere Entra-transaksjonen på ytterligere NOK 27,5 milliarder. I 2015 økte aktiviteten betraktelig og det ble omsatt kontoreiendom for om lag NOK 56,5 milliarder, mens det i 2016 og 2017 ble noe lavere med hvv. NOK 32,0 milliarder og 46,2 milliarder. For 2018 ble det meldt transaksjoner for NOK 29,8 milliarder, etterfulgt av 23,5 milliarder i 2019, 45,1 milliarder i 2020 og 62,6 milliarder i 2021.

I Sverige har transaksjonsvolumene innen kontor tradisjonelt vært omtrent dobbelt så høye som i Norge, mens trenden med tanke på den økonomiske aktiviteten er så å si lik. Volumene i Sverige var lave etter 2001, med SEK 10 milliarder som bunnpunkt i 2002. Deretter økte transaksjonsaktiviteten i årene til 2006, som endte med måleperiodens høyeste transaksjonsvolum på SEK 59,8 milliarder. Finanskrisen dempet transaksjonsvolumene og det ble i 2009 omsatt for kun SEK 9,9 milliarder. I årene etter 2009 og frem til 2013 har aktiviteten ligget mellom SEK 20 - 30 milliarder. I 2014 økte aktiviteten og det ble registrert transaksjoner for SEK 40,1 milliarder. I 2015 ble det omsatt kontoreiendom for om lag SEK 24,2 milliarder og i 2016 på SEK 50,0 milliarder. 2017 var noe tregere med omsetning på SEK 28,8 milliarder som videre økte til 36,2 milliarder i 2018 og til ytterligere 37,7 milliarder i 2019. Transaksjonsvolumet falt så igjen til SEK 27,0 milliarder i 2020. 2021 ble et rekordår med 119,5 milliarder i transaksjonsvolum.

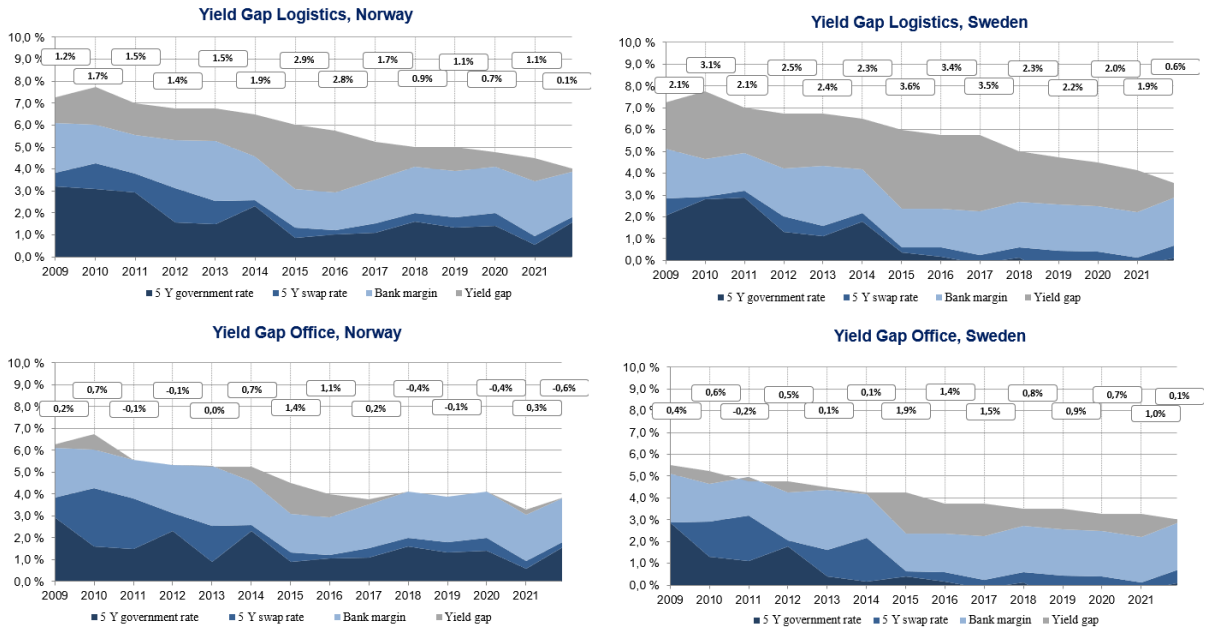
Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter: 4. kvartal 2021)

I transaksjonsmarkedet er det forventet at Fondsselskapet vil konkurrere med institusjoner innen forsikrings- og pensjonsområdet innenfor hvert av de nordiske landene. Private aktører er gjerne representert enten gjennom større eiendomsselskap, som direkte investorer, eller gjennom eiendomsfond. I Sverige dominerer større private eiendomsselskaper blant private aktører. Eksempler på slike eiendomsselskaper er Castellum, Sagax, Faberge, Kungsleden, Balder, og Klövern. I Norge er syndikater og eiendomsfond dominerende innen det private segmentet. Eksempel på tilretteleggere og aktører, i tillegg til NRP-gruppen, er Pareto Securities, Arctic Securities, Platou Real Estate, Fearnley Finans, Union Gruppen, Aberdeen Asset Management, Storebrand Eiendomsfond og eiendomsfond etablert av DNB. I det finske eiendomsmarkedet har normalt større institusjoner og pensjonsfond som Ilmarinen og Varma vært dominerende, men eiendomsselskaper og eiendomsfond har i senere tid blitt mer aktive i markedet. Eksempler på disse er Sponda, Citycon, AXA Real Estate, Sagax, NIAM og NREP. Finlands anvendelse av euro som valuta gjør det i utgangspunktet mer attraktivt for utenlandsk kapital og utenlandske aktører å øke sin tilstedeværelse i Finland. Tilsvarende aktører finnes også i Danmark, men det er for tiden uklart for Fondsselskapet hvilke konkrete aktører som er de mest aktuelle konkurrentene.

7.7 «Yield-gap» – marginen mellom leieinntekter og lånekostnader

7.7.1 Generelt

«Yield-gap» er et sentralt begrep innen næringseiendom og er et uttrykk for differansen mellom Yield og eiers lånekostnad. Desto høyere Yield-gap, jo høyere kontantstrøm til egenkapitalen (alle andre forhold holdt konstant). Utviklingen i Yield er omhandlet i punkt 7.5 ovenfor. Eiers lånekostnader består normalt av bankens inntekter som igjen kan dekomponeres i markedsrente, swap-påslag og bankens marginpåslag. Grafen under viser utvikling i Yield-gapene for de norske og svenske markedene siden 2009. I grafen er 5 års statsrente og swap-påslag brukt som eksempler på markedsrente.



Kilde: Akershus Eiendom (spesialbestilte og ikke-offisielle rapporter, per 4. kvartal 2021), Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), Swiss Life Asset Managers Nordic AS (estimat for bankmarginen basert på erfaringsgrunnlag fra forvaltede eiendomsporteføljer).

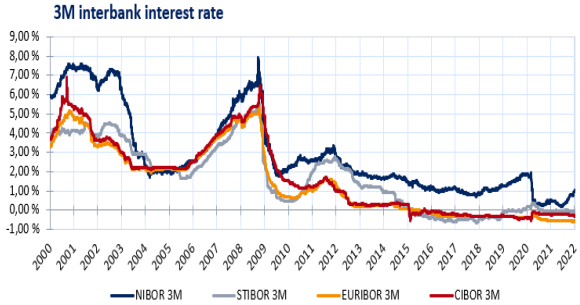
En investor vil søke størst mulig Yield-gap ved å forhandle så høy Yield og lav rentekostnad som mulig ved en transaksjon. Figuren over viser hvordan Yield-gapet endrer seg over tid i takt med markedskonjunkturene. Siden finanskrisen i 2009 og frem til 2. kvartal 2020 falt de lange rentene til rekordlave nivåer. I denne perioden har bankenes margin holdt seg relativt høy og dermed begrenset økningen i Yield-gapet. I 2014 gikk bankmarginene ned og Yield-gapet i både Sverige og Norge økte følgelig til attraktive nivåer. Mot slutten av 2015 og frem til 2017 har marginene økt noe, men markedsrentene har falt relativt mer. Yield-gapet økte dermed. 2018 viste en annen trend hvor marginene er noe lavere og rentene har steget, samtidig som yieldene presses videre nedover. Dette snudde gjennom 2019 grunnet fallende renter som har gitt forbedrede yield-gap for begge land, men noe redusert for Sverige grunnet fallende yield på logistikkeiendom. COVID-19 førte til ytterligere fall i rentene med kutt fra sentralbankene for å stimulere økonomiene. I etterkant har rentene startet å stige igjen samtidig som Yield-nivåene har falt, noe som har ført til redusert Yield-gap. Det presiseres her at grafene viser snittet av en stor mengde transaksjoner og data, slik at hver enkelt investering må vurderes isolert og vil sannsynligvis avvike fra det generelle bildet.

7.7.2 Utviklingene i markedsrente

Markedsrentene påvirkes blant annet av den generelle konjunktursituasjonen og sentralbankenes pengepolitikk. Det fremgår av grafene ovenfor at markedsrentene utgjør en vesentlig komponent av lånekostnadene og dermed Yield-gap. I denne sammenheng påpekes at markedsrenten også påvirker avkastningsmulighetene for andre aktivaklasser. Markedsrenten er med dette ikke spesifikt knyttet til eiendomsmarkedet. En dypere beskrivelse av rentemarkedet ligger på utsiden av Prospektet å behandle. Følgende to grafer viser imidlertid utvikling i to sentrale

rentestørrelser; 3-måneders interbankrente og 10-års generisk swaprente. 10-års swaprente er 10-års generisk statsrente med tillegg av en swapmargin. Swapmarginen er prisen for å bytte en kort rente, for eksempel 3 måneder, til en rente med lengre løpetid, for eksempel 10 år.

Kilde: Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), (10.01.2022)



Kilde: Nordea Markets (Nordea-e-markets, web-database, abonnementsbasert), (10.01.2022)

Mot slutten av 2008 nådde 3-måneders interbankrente historisk høye nivåer, primært drevet av et sammenbrudd i det internasjonale kredittmarkedet (som i dagligtale og i Prospektet er omtalt som «finanskrisen») og trolig forsterket av konkursen i Lehman Brothers. Som respons igangsatte sentralbankene omfattende tiltak for å tilføre markedet likviditet samtidig som styringsrenten ble senket. For Norge var effekten at interbankrenten falt fra rundt 8 % i 2008 til rundt 2 % i 2009. Gjennom 2009 ble tilstanden i interbankmarkedet mer eller mindre normalisert. Interbankrenten har imidlertid holdt seg lav de senere årene. I tiden fra 2012 til 2015 har interbankrenten i euroområdet falt til historisk lave nivåer drevet av ekspansiv pengepolitikk som respons på lav økonomisk vekst og høy arbeidsledighet. Til tross for at den økonomiske situasjonen i Sverige og Norge (se punkt 7.1.2 ovenfor) er bedre enn i euroområdet, har fallet i eurorenter medført at også norsk og svensk interbankrente har falt i samme tidsrom. I juni 2014 fikk et svakt arbeidsmarked og laber økonomisk aktivitet den Europeiske Sentralbanken til å sette ned utlånsrenten til 0,15 % samtidig som de innførte negative innskuddsrenter. I september 2014 satte ECB rentene ned til utlånsrente på 0,05 % og innskuddsrente på -0,20 %. Etter ytterligere rentekutt i 2019 ble utlånsrenten og innskuddsrenten fra ECB henholdsvis 0,00 % og -0,50 %.

Siden 2008 og frem til 2019 har 10-års renten tilsvarende falt mer eller mindre kontinuerlig, foruten en oppgang i 2018 og fra bunnen rundt 3. kvartal 2021 og frem til årsslutt samme år. En viktig forklaring har vært stadig lavere forventninger til fremtidig vekst og inflasjon. Som del av sin ekspansive pengepolitikk startet den amerikanske sentralbanken i 2008 sin første runde med omfattende kjøp av statsobligasjoner med lengre løpetid, som øker prisene på obligasjoner og dermed senker rentene videre. I løpet av 2013 økte forventningene til at den amerikanske sentralbanken, under den forventede økonomiske utviklingen, ville redusere støttekjøpene av lange rentepapirer. Dette medførte en markant oppgang i lange renter. Den økonomiske veksten uteble, og de lange rentene fortsatte å synke. I januar 2015 startet den Europeiske Sentralbanken støttekjøp av obligasjoner for å unngå deflasjon. Den Svenske Sentralbanken fulgte etter i februar 2015 med sitt eget program for tilbakekjøp av obligasjoner. I 2016 falt de lange rentene tidlig til historisk lave nivåer. Mot slutten av året steg de lange rentene med om lag 50 bps fra bunnen og var relativt flate i 2017. Gjennom 2018 økte den økonomiske aktiviteten og

dermed forventningene til renteøkninger. Dette endret seg gjennom 2019 hvor flere sentralbanker i Europa, i tillegg til ECB, kuttet rentene.

Gjennom COVID-19 ble ytterligere tiltak gjennomført for å stimulere økonomien, og flere sentralbanker kuttet renten eller innførte støttekjøp. Norges Bank reduserte styringsrenten med 150 bps gjennom 1. og 2. kvartal 2020, noe som forklarer det store fallet i 3M NIBOR. Norges Bank har siden hevet styringsrenten med 50 bps, hvilket gjenspeiles i økningen i 3M NIBOR. ECB annonserte et €750 mrd "Pandemic Emergency Purchase Programme" (PEPP) for å møte følgene av COVID-19. Kjøpene ble gjennomført gjennom hele 2020 og 2021, men ECB har varslet at programmet vil opphøre ved slutten av 1. kvartal 2022. Riksbanken iverksatte lignende redningspakker som følge av pandemien, tilsvarende ca 700 mrd SEK som ble avsluttet 31.12.2021.

7.7.3 Utviklingene i bankmarginer og enkelte forhold relatert til bankmarkedet

Det fremgår av punkt 7.1.1 ovenfor at bankmarginer er en sentral komponent av Yield-gap. Bankmarginer er forenklet påslaget på markedsrentene bankene tar på sine utlån. En rekke faktorer påvirket bankmarginene. Viktige faktorer er bankenes innlånsmarginer, regulatoriske forhold og konkurransesituasjonen mellom bankene.

Bankenes samlede innlånsmargin er bredt sammensatt av en rekke forskjellige finansieringsformer. I grafen nedenfor illustreres bankenes lånemargin ved prisen målt i basispunkter på 10-års generisk kredittforsikring («Credit Default Swaps») på alminnelig senior lån for DNB i Euro-markedet. Et særtrekk ved finanskrisen i 2008 var at bankenes innlånsmarginer steg til rekordhøye nivåer før de gjennom 2009 og 2010 falt tilbake. Gjennom den påfølgende Eurokrisen i 2011 nådde innlånskostnadene nivåer som var enda høyere enn i finanskrisen i 2008. Prisen på kredittforsikring på senior lån utstedt av DNB nådde mot slutten av 2011 i overkant av 2,30 % som var mer enn 0,50 prosentpoeng høyere enn i 2009. Omfattende tiltak fra den europeiske sentralbanken har medført fallende marginer siden toppen i 2011, og kredittmarginene for seniorlån til de fire største nordiske bankene nærmet seg i 2015 nivåene fra før finanskrisen. Det lave rentenivået i perioden etter, med negative renter i noen land, medførte bekymring om påvirkningen på bankenes inntjening samtidig som myndighetene påla bankene strengere egenkapitalkrav. Bankene viste tilpasningsdyktighet og fra toppen i 2016 har marginene sunket til historisk lave nivåer. Etter ytterligere fall i renter gjennom COVID-19 så man en tendens til høyere bankmarginer, men marginene falt fort tilbake igjen.

DNB

Kilde: Bloomberg. Serie: DNB BK CDS EUR SR 10Y Corp (kilden krever abonnement) (04.02.2022)

Forvalters erfaring er at marginene på banklån til Eiendomssegmentet per februar 2022 ligger rett i overkant av 2,0 %. Marginene varierer mye over tid og varierer også mellom banker på samme tidspunkt. Som det fremkommer av grafen ovenfor har innlånsmarginene falt fra rundt 2 % i 2012 til om lag 0,4 % per august 2021. Bankenes utlånsmarginer har med dette ikke endret seg betydelig mens innlånskostnadene har falt. Noe forenklet er resultatet en økning i bankenes rentenetto og økning i bankenes fortjeneste.

Tabellene nedenfor viser utvikling i resultat per aksje og utvalgte kapitaldekningsmål for perioden 2009 til 2020. Det fremkommer at bankene over perioden i snitt rapporterte en økning av resultat per aksje på 41 % og at kjernekapitalen i snitt har økt med 7,6 prosentpoeng. Økningen i kjernekapital er betydelig også i et historisk perspektiv og stammer hovedsakelig fra tilbakeholdt overskudd.

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Økning 2009 - 2020
DnB	Resultat pr aksje (kr)	6,4	8,7	8,0	8,5	10,8	12,7	15,0	11,5	12,8	14,6	15,5	12,0	87 %
Nordea	Basic earings pr share, EUR - Total operations	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	0,7	0,4	0,6	-8 %
Handelsbanken	Earnings per share, total operations, SEK after dilution	5,4	5,9	6,5	7,3	7,4	7,8	8,4	8,4	8,3	8,8	8,7	7,9	45 %
												Snitt		**41 %**
DnB	Kjernekapitaldekning, overgangsregel, ved utgangen av året (%)	9,3	10,1	9,9	10,7	11,8	12,7	14,4	16,0	16,4	16,4	17,9	18,7	9,4
Nordea	Tier 1 capital ratio, excluding transition rules, %	11,4	11,4	12,2	14,3	15,7	17,6	18,5	20,7	22,3	17,3	18,3	18,7	7,3
Handelsbanken	Tier 1 ratio, % according to Basel II	14,2	16,5	18,4	20,4	21,5	22,1	23,8	27,9	25,0	28,3	18,5	20,3	6,1
Kilde;	DNB-Konsernets årsrapport 2020 side 7											**Snitt**		**7,6**
	Nordea Half-Year Financial Report 2021, side 13, 32													
	Handelsbanken Interim Report Q2 2021, Key Figures Per Year side 27													

Forklaringen er langt på vei endringer i bankenes rammebetingelser. Regulatoriske myndigheter innen EU har siden finanskrisen i 2008 arbeidet med og fastsatt nye regler for både banker og forsikringsselskaper. Regelendringene er drevet av erfaringer fra finanskrisen og antagelse om at nye regler vil redusere risikoen for nye kriser.

Bankene er blitt gjenstand for strengere krav til kapitaldekning og likviditet, som gjerne omtales som Basel III gjennomført i EUs CRD IV-direktiv. I korte trekk innebærer endringene blant annet skjerpede krav til ansvarlig kapital, nytt krav om kapitalbuffere for å dempe virkningen av økonomiske og finansielle sjokk, krav til uvektet egenkapitalandel som et supplement til de risikovektede minstekravene og kvantitative likviditetskrav. Kravene er

gjennomført i ulike trinn med overgangsbestemmelser som innebærer full gjennomføring, iverksatt den 1. januar 2019 (Kilder: https://www.finanstilsynet.no/tema/likviditet/ og https://www.finanstilsynet.no/tema/kapitaldekning/ (03.02.2022)).

Videre har EU samlet alle sentrale direktiver som dekker områdene livsforsikring, skadeforsikring og reassuranse samt forsikringsgrupper i ett direktiv. Direktivet omtales som Solvens II og ble gjennomført i Norge fra og med 1. januar 2016 (Kilde: https://www.finanstilsynet.no/tema/solvens-ii/ (03.02.2022)). Solvens II innførte et risikosensitivt kapitalkrav for forsikringsselskaper som medfører at deres kapitalkrav er bestemt av sammensetningen av deres investeringer. For Solvens II gjelder det overgangsregler som medfører gradvis innfasing av kapitalkrav. For eiendomsmarkedet er en vesentlig konsekvens av direktivet nye krav til verdivurdering av eiendeler og høyere kapitalkrav.

Forvalter er av den oppfatning at den kombinerte effekten av endring i rammebetingelser og økt kapitaldekning for bankene over de siste årene har hatt merkbar effekt på eiendomsmarkedet. Krav til økt kapitaldekning har frem til 2022 blant annet medført redusert utlånsvilje enten gjennom at det overhodet ikke ytes lån til enkelte typer eiendomskjøp, eller gjennom økt krav til investors egenkapitalandel.

Forvalters inntrykk er at flere og et økende antall banker i Norge ser hen til marginene DNB tilbyr før nye utlånstilbud sendes. Hovedbegrunnelsen for økede lånemarginer har vært økt innlånskostnad for bankene, men som illustrert i grafen ovenfor, har bankenes innlånskostnader på generell basis vært markant fallende gjennom de siste årene.

8. Selskaps-gruppen

8.1 Oversikt

8.1.1 Organisering

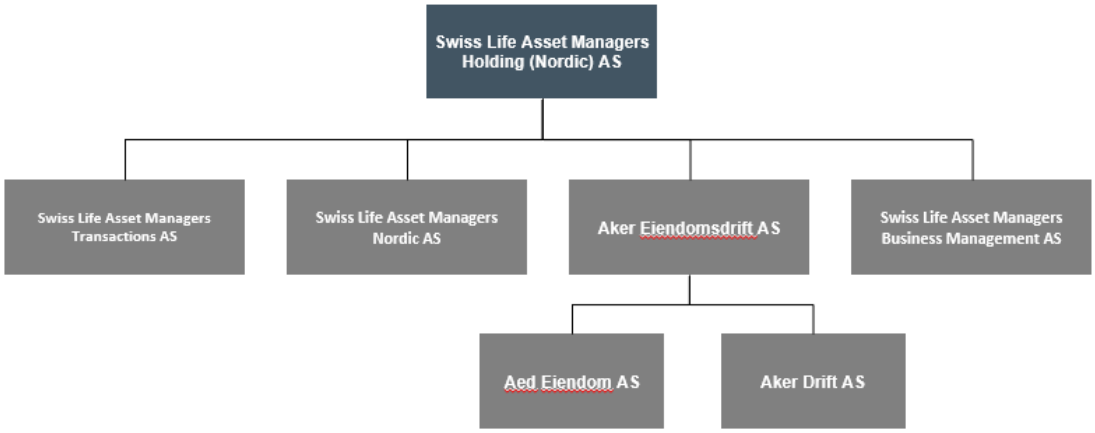
Ness, Risan & Partners ble etablert i 2000 av Ragnvald Risan, Christian Ness og Anita Næsheim med hovedvirksomhet innen egenkapitalsyndikering av finansielle shipping- og eiendomsprosjekter. På basis av gode økonomiske resultater for investorene og selskapet i årene som fulgte etter etablering, ble det i 2004 bestemt å utvide virksomheten til andre tjenesteområder.

I desember 2021 kjøpte Swiss Life Asset Managers eiendomsvirksomheten til NRP. Forvalter, tidligere NRP Asset Management, heter nå Swiss Life Asset Managers Nordic AS.

Swiss Life Asset Managers er en ledende Europabasert institusjonell eiendomsforvalter med over 2400 ansatte i Europa. Swiss Life Asset Managers tilbyr tjenester og utvikler tilpassede investeringsstrategier til sine egne forsikringsselskaper og eksterne kunder, slik som pensjonsfond, stiftelser, kapitalforvaltere og andre private kunder.

Det har ikke skjedd og forventes heller ikke vesentlige personellendringer i selskapene som er kjøpt opp som følge av transaksjonen.

Tjenesteområdene i den nordiske Swiss Life-gruppen er organisert som vist i figuren under. Datterselskapene er videre beskrevet under punkt 8.1.2 til punkt 8.1.6 nedenfor.



8.1.2 Swiss Life Asset Managers Transactions AS

8.1.2.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Transactions AS driver med prosjekttilrettelegging innen eiendom. Kundegrunnlaget har historisk vært formuende privatpersoner og deres private investeringsselskaper. Swiss Life Asset Managers Transactions AS utvikler prosjekter på basis av et bredt nettverk med eiere av fast eiendom, eiendomsutviklere, eiendomsmeglere, banker og konsulenter. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende

samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Swiss Life Asset Managers Transactions AS er behjelpelig med omsetning av selskapsandeler i annenhåndsmarkedet i etterkant av etablering.

Swiss Life Asset Managers Transactions AS har konsesjon fra Finanstilsynet med tillatelse til å yte investeringstjenestene som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 første ledd nr. 1, 2, 5 og 7 (mottak og formidling av ordre, utførelse av ordre, investeringsrådgivning og plassering av offentlige tilbud og emisjoner), samt tilknyttede tjenester som nevnt i Verdipapirhandelloven § 2-1 annet ledd nr. 3 og 5. Swiss Life Asset Managers Transactions AS står under tilsyn av Finanstilsynet.

8.1.2.2 Historisk egenkapitalavkastning, eiendom

Tabellen nedenfor viser historisk egenkapitalavkastning i prosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Finans AS som er overdratt til Swiss Life Asset Managers Transactions AS). Tabellen er inndelt slik at egenkapitalavkastning for prosjekter etablert i samme år er gruppert som en «årgang». Tabellen skal forstås slik at det for eksempel i 2004 ble innbetalt NOK 107 millioner i egenkapital fra investorer til i alt fire prosjekter etablert dette året. Det økonomiske resultatet av disse prosjektene var utbetalinger på NOK 288 millioner de påfølgende årene som et resultat av at investeringene ble solgt og innbetalt kapital med tillegg av oppnådd avkastning ble tilbakebetalt til investorene. Alle de fire prosjektene for 2004 er realisert, hvilket i tabellen fremkommer ved at det er null gjenværende verdijustert egenkapital.

NRP Finans AS – Vintage table, key figures real estate

Year of project incorporation	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Contributions from investors	15	35	40	123	107	506	438	513	140	69	195	500
Distributions to investors	51	95	109	347	288	872	648	1 218	224	215	378	753
Net Asset Value (NAV)	0	0	0	0	0	124	251	0	0	0	0	110
Distributions to investors and NAV	51	95	109	347	288	996	899	1 218	224	215	378	862
Total value / Total contributions	**3,4x**	**2,7x**	**2,7x**	**2,8x**	**2,7x**	**2,0x**	**2,1x**	**2,4x**	**1,6x**	**3,1x**	**1,9x**	**1,7x**
Total distributions / Total contributions	**3,4x**	**2,7x**	**2,7x**	**2,8x**	**2,7x**	**1,7x**	**1,5x**	**2,4x**	**1,6x**	**3,1x**	**1,9x**	**1,5x**
Net vintage IRR p.a.	**36 %**	**21 %**	**33 %**	**56 %**	**84 %**	**38 %**	**8 %**	**12 %**	**10 %**	**21 %**	**12 %**	**15 %**
Number of projects	**1**	**3**	**4**	**8**	**4**	**9**	**14**	**4**	**3**	**3**	**2**	**6**
Number of projects realised	**1**	**3**	**4**	**8**	**4**	**7**	**9**	**4**	**3**	**3**	**2**	**5**
Accumulated contributions from investors (NOK mill)	**15**	**50**	**90**	**214**	**321**	**827**	**1 265**	**1 777**	**1 918**	**1 987**	**2 181**	**2 681**

NRP Finans AS – Vintage table, key figures real estate											
Year of project incorporation	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Sum
Contributions from investors	514	540	613	1 411	2 308	1 852	1 271	3 041	1 100	680	16 010
Distributions to investors	1 030	1 071	1 076	2 103	3 003	2 548	609	810	696	0	18 144
Net Asset Value (NAV)	0	0	31	387	1 045	439	1 106	3 326	717	680	8 215
Distributions to investors and NAV	1 030	1 071	1 107	2 490	4 048	2 987	1 715	4 135	1 413	680	26 359
Total value / Total contributions	**2,0x**	**2,0x**	**1,8x**	**1,8x**	**1,8x**	**1,6x**	**1,3x**	**1,4x**	**1,3x**	**1,0x**	**1,6x**
Total distributions / Total contributions	**2,0x**	**2,0x**	**1,8x**	**1,5x**	**1,3x**	**1,4x**	**0,5x**	**0,3x**	**0,6x**	**0,0x**	**1,1x**
Net vintage IRR p.a.	**24 %**	**27 %**	**25 %**	**22 %**	**22 %**	**25 %**	**12 %**	**18 %**	**29 %**	**0 %**	**22 %**
Number of projects	**6**	**7**	**8**	**10**	**11**	**10**	**6**	**12**	**9**	**6**	**146**
Number of projects realised	**6**	**7**	**7**	**9**	**8**	**7**	**3**	**3**	**2**	**0**	**105**
Accumulated contributions from investors (NOK mill)	**3 196**	**3 736**	**4 349**	**5 760**	**8 068**	**9 919**	**11 190**	**14 230**	**15 330**	**16 010**	

Tabellen er oppdatert per juni 2021. Tabellen er basert på både realiserte og urealiserte verdier, og er således påvirket både av faktiske og antatte verdier. Tallene inkluderer ikke deltakerlån tilknyttet enkelte av prosjektene. Avkastningen er beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift og administrasjon. Alle tallene er før eventuell skatt på investors hånd. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Estimatene for antatte verdier er utarbeidet av Swiss Life Asset Managers Transactions AS og har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon. Antatte verdier er utarbeidet basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres.

Det er til sammen innbetalt rundt NOK 16,0 milliarder i egenkapital fra investorer i perioden 2000 til juni 2021. Det er gjennomført transaksjoner for om lag NOK 52,2 milliarder i brutto eiendomsverdi i samme periode. Eiendomsprosjekter tilrettelagt av Swiss Life Asset Managers Transactions AS siden 2000 har gitt en beregnet gjennomsnittlig årlig avkastning på 22 %.

8.1.3 Swiss Life Asset Managers Business Management AS

Swiss Life Asset Managers Business Management AS (tidligere eiendomsvirksomheten til NRP Procurator AS) utfører forretningsførsel for prosjektselskapene som etableres i forbindelse med tilrettelegging fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS. Prosjektene som etableres følges opp i etterkant gjennom et løpende samarbeid og avtalt arbeidsdeling mellom styret og Swiss Life Asset Managers Transactions AS / Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Løpende drift og forvaltning av eiendommene utføres hovedsakelig av egne tjenesteleverandører i samarbeid med Swiss Life Asset Managers Transactions AS og Swiss Life Asset Managers Business Management AS.

Per dato for Prospektet har Forretningsfører følgende relevante ansatte i tilknytning Selskapene:

Nina Ekhaugen (1974) – Forretningsfører i Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Ekhaugen er utdannet siviløkonom og statsautorisert revisor fra Norges Handelshøyskole. Ekhaugen har vært ansatt i NRP Procurator AS, nå Swiss Life Asset Managers Business Management AS siden september 2010. Ekhaugen har tidligere jobbet som revisor i Arthur Andersen og Ernst & Young (fra 1998).

Elfrid Lislevatn (1966) – Daglig leder i Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Lislevatn er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI, og autoristert regnskapsfører. Har jobbet i NRP Procurator AS, nå Swiss Life Asset Managers Business Management AS siden 2008. Hun har 18 års erfaring fra revisjon i hhv Ernst & Young AS (EY) og Stiansen & Co AS.

8.1.4 NRP Procurator AS

NRP Procurator AS vil utpekes som Selskapets depotmottaker. NRP Procurator er ikke del av den nordiske Swiss Life-gruppen, men av NRP-gruppen.

NRP Procurator AS har samtykke fra Finanstilsynet til å kunne utpekes som depotmottaker for bestemte typer alternative investeringsfond (AIF). NRP Procurator AS vil utføre tjenester som depotmottaker for slike AIF forvaltet av Swiss Life Asset Managers Nordic AS, herunder Selskapet og Fondsselskapet, samt for eksterne kunder.

I tillegg har NRP Procurator AS ansvaret for forretningsførsel til privatpersoner og private investeringsselskaper og inkluderer én eller flere av følgende tjenester:

- Bistand i forbindelse med stiftelse av AS, DA, KS, ANS, etc.
- Løpende regnskapsførsel
- Årsavslutning, herunder utarbeidelse av ligningsdokumenter og rapportering til Brønnøysund
- Styresekretariat
- Budsjettering
- Skatterådgivning
- Spisskompetanse på deltagerlignede selskaper (KS, DA, DIS etc.)
- Beregning av skjermingsgrunnlag, rapportering til aksjonærregisteret og www.altinn.no

8.1.5 Swiss Life Asset Managers Nordic AS

8.1.5.1 Generelt

Swiss Life Asset Managers Nordic AS ble stiftet i Norge 15. mars 2007. Selskapet skiftet navn fra NRP Asset Management AS til Swiss Life Asset Managers Nordic AS den 30. november 2021. Swiss Life Asset Managers Nordic AS er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 891 055 722 og er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Forretningsadressen er:

Swiss Life Asset Managers Nordic AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo, Norge
Telefon: +47 23 11 64 00

Swiss Life Asset Managers Nordic AS forvalter porteføljer av finansielle instrumenter, selskapsandeler og lån. Underliggende bransje er eiendom, som er kapitalintensiv. Investeringsfilosofien er sentrert rundt en målsetning om å skape attraktiv risikojustert avkastning gjennom langsiktig investeringshorisont, med vekt på absolutt avkastning samt verdiorientering i betydning av underliggende og relativt forutsigbar kontantstrøm.

Swiss Life Asset Managers Nordic AS er underlagt AIF-loven og har i henhold til konsesjon fra Finanstilsynet tillatelse til å (i) forvalte alternative investeringsfond, jf. AIF-loven § 2-2(1) og (2) første setning, (ii) yte porteføljeforvaltning, jf. AIF-loven § 2-2(3), (iii) yte investeringsrådgivning, jf. AIF-loven § 2-2(4) b, og (iv) yte oppbevaring og forvaltning av fondsandeler, jf. AIF-loven § 2-2(4) c.

Swiss Life Asset Managers Nordic AS har mottatt tillatelse fra Finanstilsynet for markedsføring av Selskapet til ikke-profesjonelle investorer i Norge etter AIF-loven § 7-1.

Swiss Life Asset Managers Nordic AS har per Prospektdato 6 aktive forvaltnings- og investeringsrådgivningsavtaler med investeringsselskaper, ikke medregnet tilførselsfond, der 6 har en definert levetid (ofte kalt «lukkede fond»), i tillegg til forvaltningsavtalene med Fondsselskapet. Disse investeringsselskapene har en fastsatt investeringsstrategi og er ellers sammenlignbare med Fondsselskapet i strukturering og forvaltningsprosess.

8.1.5.2 Historisk avkastning, eiendom

Tabellen under viser historisk avkastning for NRP Realkapital AS, NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2010 Invest AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2012 Invest AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP Eiendom 2015 Invest AS, NRP 2016 AS, NRP Eiendom 2016 Invest AS, NRP 2018 AS, NRP Eiendom 2018 Invest AS, NRP 2020 AS, NRP Eiendom 2020 Invest AS og NRP Nordic Logistics Fund AS per 3. kvartal 2021.

Oppdatert pr 3. kvartal 2021	NRP Realkapital	NRP Eiendom 2010	NRP Eiendom 2010 Invest	NRP Eiendom 2012	NRP Eiendom 2012 Invest	NRP Eiendom 2015	NRP Eiendom 2015 Invest	NRP 2016	NRP Eiendom 2016 Invest	NRP 2018	NRP Eiendom 2018 Invest	NRP 2020	NRP Eiendom 2020 Invest	NRP Nordic Logistics Fund
Etableringstidspunkt	Mai 2006	Okt. 2010	Okt. 2010	Jun. 2012	Jun. 2012	Feb. 2015	Feb. 2015	Mai 2016	Mai 2016	Feb. 2018	Des. 2017	Okt. 2019	Okt. 2019	Jan. 2019
Status	Avviklet	Avviklet	Avviklet	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv	Aktiv
Investeringsperiode	Mai 2006 – Aug. 2008	Okt. 2010 – Mai 2012	Okt. 2010 – Mai 2012	Jun. 2012 – Jun. 2014	Jun. 2012 – Jun. 2014	Apr. 2015 – Mar. 2016	Apr. 2015 – Mar. 2016	Des. 2017 – Des. 2019	Des. 2017 – Des. 2019	Jan. 2019 – Jan. 2021	Jan. 2019 – Jan. 2021	Des. 2020 – Des. 2022	Des. 2020 – Des. 2022	Jan. 2019 – Jan. 2022
Levetid	10 år	5 + 2 år	5 + 2 år	5 + 2 år	5 + 2 år	5 + 2 år	5 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	7 + 2 år	10 år
Segment	Logistikk	Logistikk	Logistikk	Logistikk	Logistikk	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk & kontor	Logistikk
Kommitert kapital (NOK mill)	433	500	278	369	298	750	471	1 500	960	1 612	1 114	2 000	1 114	4 929
Utbetalt dividende til investorer (NOK mill)	638	721	380	637	487	1 250	741	2 176	1 320	545	347	286	168	717
Verdijustert egenkapital (VEK)	n.a.	n.a.	n.a.	1	2	5	5	38	25	1 688	1 138	1 235	1 323	5 139
Total verdi (utbetalt dividende til investorer og VEK)	638	721	380	638	488	1 256	746	2 214	1 345	2 233	1 486	1 521	1 491	5 856
Total verdi / innbetalt fra investor	**1,5 x**	**1,4 x**	**1,4 x**	**1,7 x**	**1,6 x**	**1,7 x**	**1,6 x**	**1,5 x**	**1,4 x**	**1,4x**	**1,4x**	**1,4 x**	**1,2 x**	**1,2 x**
Totalt utbetalinger / totalt innbetalinger	**1,5 x**	**1,4 x**	**1,4 x**	**1,7 x**	**1,6 x**	**1,7 x**	**1,6 x**	**1,5 x**	**1,4 x**	**0,3x**	**0,3x**	**0,3 x**	**0,1 x**	**0,1 x**
IRR p.a.	**5,4 %**	**12,1 %**	**10,6 %**	**18,2 %**	**16,0 %**	**16,3 %**	**14,1 %**	**19,1 %**	**12,7 %**	**13,7 %**	**9,5 %**	**31,4 %**	**11,4 %**	**8,3 %**
Absolutt avkastning	**47,2 %**	**44,2 %**	**36,6 %**	**72,9 %**	**64,0 %**	**67,4 %**	**58,5 %**	**47,6 %**	**40,2 %**	**38,5 %**	**33,3 %**	**38,3 %**	**19,3 %**	**21,6 %**

Eiendomsporteføljen for fondene består primært av logistikkeiendommer i Sverige og Norge. Fokuset har vært på langvarige leiekontrakter med sikker kontantstrøm basert på transaksjoner med konkurransedyktig verdi og leie per kvadratmeter. Avkastningen angitt i tabellen er beregnet av Swiss Life Asset Managers Nordic AS. Avkastningen er i all hovedsak basert på antatte eiendomsverdier. Slike antagelser er basert på alminnelig godt skjønn og prinsipper for verdsettelse, men det foreligger ingen garanti for at antatte verdier faktisk kan realiseres. Det gjøres oppmerksom på at historisk avkastning ikke utgjør noen garanti for fremtidig avkastning. Beregningene har ikke vært gjenstand for ekstern revisjon og er før eventuell skatt på investors hånd. For NRP Realkapital AS er avkastningen beregnet etter fradrag for etableringskostnader, tilretteleggingskostnader og løpende årlige kostnader knyttet til drift, administrasjon og forvaltning. For NRP Eiendom 2010 AS, NRP Eiendom 2012 AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP 2016 AS, NRP 2018 AS, NRP 2020 AS og NRP Nordic Logistics Fund AS er alle etablerings- og tilretteleggingskostnader tillagt som verdi, mens løpende årlige kostnader er fratrukket. Tegningskostnader er ikke medtatt i beregningen. Tegningskostnader som kan ha påløpt på investors hånd, vil i så fall medføre at avkastning til investoren blir lavere.

8.1.5.3 Relevante ansatte i Forvalter

Per dato for Prospektet har Forvalter følgende relevante ansatte i tilknytning Selskapene:

Ove Christian Norheim (1964) – CEO, ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic AS siden januar 2020. Norheim har 30 års erfaring fra finansmarkedene inkludert mer enn 10 år investment banking i SEB og Nordea, og fra kapitalforvaltning inkludert 10 år som Managing Partner i Storebrand Alternative Investments. Norheim er styremedlem i Equinor Pensjon og Anaxo Forvaltning.

Thorbjørn Pedersen (1955) – CIO og er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole. Pedersen har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic AS siden 2004 og i forgjengere til Swiss Life Asset Managers Nordic AS siden 1996. Pedersen har erfaring siden 1980-tallet fra shipping, kapital og eiendomsmarkedet bl.a. i Fearnleys, Poseidon, Ambra og Carnegie.

André Møller (1975) – Fund Manager, har tatt Siviløkonomstudiet ved BI Sandvika og har 17 års erfaring fra eiendomsbransjen, både innen utvikling, forvaltning og transaksjoner. Møller har arbeidet som Fund Manager i Aberdeen Standard Investments i 9 år og har hatt ansvaret for eiendomsporteføljen til SpareBank1 Forsikring i 5 år. Han har også jobbet 3 år med transaksjoner i Cushman & Wakefield-systemet. Møller startet i Swiss Life Asset Managers Nordic AS i oktober 2019.

Eirik Forthun (1969) **-** Fund Manager og er utdannet Sivilingeniør ved Norges Tekniske Høyskole og har 15 års erfaring fra eiendomsbransjen, både innen utvikling, forvaltning og transaksjoner. Forthun har arbeidserfaring fra blant annet Vital Eiendom, Storebrand Bank, samt ledelse av Møllhausen Eiendom AS, et privat investeringsselskap og et norsk eiendomsfond. Forthun startet i Swiss Life Asset Managers Nordic AS i februar 2015.

Axel Wroll-Evensen (1976) – Head of Capital Raising & Investor Relations, er utdannet siviløkonom fra BI i 2002. Wroll-Evensen har jobbet i Swiss Life Asset Managers Nordic AS siden januar 2008 og har 10 års erfaring fra transaksjonsrådgivning, analyse og forvaltning. Tidligere arbeidsgivere omfatter PricewaterhouseCoopers og Capgemini.

Andreas Sagbakken (1984) – CFO/COO, er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole. Sagbakken har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic AS siden august 2011. Sagbakken har erfaring som controller i DOF Subsea.

Fredrik Holter (1962) – Head of Compliance & Risk, har en MBA fra NHH/Univ of Massachusetts. Holter har mer enn 35 års erfaring fra verdipapirmarkedet, og har jobbet i DnB NOR Markets innenfor aksjeanalyse, corporate-virksomhet og online aksjehandel, samt tre år som konsulent i KPMG innen compliance og risikostyring. Holter startet i Swiss Life (tidligere NRP) i januar 2013. Holter er faktisk leder for Swiss Life Asset Managers Nordic AS sin risikostyringsfunksjon.

Robin Mattsson (1987) **-** Capital Raising & Investor Relations. Robin er utdannet siviløkonom ved Stockholms Universitet med mastergrad innen finansiell økonomi. Tidligere arbeidserfaring som analytiker i Aberdeen Asset Management. Mattsson har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic siden mars 2015.

Martin Grimm Strømme (1991) **-** Investment Manager. Martin har en mastergrad i investering og finansiering fra Queen Mary University of London og erfaring fra revisjon i PricewaterhouseCoopers. Strømme har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic siden august 2018.

Charlotte Holgersen (1989) **-** Compliance and Risk Officer. Holgersen har en bachelorgrad fra BI og har efaring fra compliance i Pareto Asset Management AS. Holgersen har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic siden oktober 2019.

Sjur Høgetveit (1995) **-** Analyst. Høgetveit er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og har erfaring fra revisjon i KPMG. Høgetveit har vært ansatt i Swiss Life Asset Managers Nordic siden august 2021.

8.1.6 Aker Eiendomsdrift AS

Aker Eiendomsdrift AS ble stiftet i Norge 16. mai 2001. Aker Eiendomsdrift AS er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983 403 980 og er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Forretningsadressen er:

Aker Eiendomsdrift AS
C/O Ness Rissan & Partners AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo, Norge
Telefon: +47 23 11 64 00

Aker Eiendomsdrift AS forestår teknisk forvaltning, drift og vedlikehold av næringseiendommer, herunder byggeledelse ved rehabiliteringer og ombygninger. Aker Eiendomsdrift AS forestår også utleie og tilbyr vaktmestertjenester.

Aker Eiendomsdrift er eiendomsforvalter for en portefølje på ca. 75 eiendommer, med samlede årlige leieinntekter på over NOK 450 millioner. Aker Eiendomsdrift drifter eiendommer over hele landet, men hoveddelen av porteføljen er beliggende på det sentrale Østlandet. Aker Eiendomsdrift har kompetanse innenfor forvaltning av alle typer bygg og segmenter, og ivaretar eiers ansvar innenfor handel, kontor, lager og kombinasjonseiendommer.

DEL V: VIRKSOMHETSAVTALER OG KOSTNADER

9. Avtaler

9.1 Generelt

Verken Selskapet eller Fondsselskapet har eller vil ha noen ansatte, og må derfor innhente tjenester fra tredjeparter. Selskapene har i denne forbindelse inngått avtaler om tjenesteleveranser med andre selskaper - både innenfor og utenfor NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen. Selskapet og Fondsselskapet er avhengig av de avtaler som er beskrevet under punkt 9.2 og 9.3 nedenfor for dets daglige drift og virksomhet. Oppnåelse av Selskapets økonomiske målsetning er også avhengig av at Fondsselskapets tjenesteavtaler etterleves som forutsatt. Risikoen som knytter seg til Selskapets avhengighet av disse tjenesteavtalene er beskrevet under punkt 2.3 ovenfor.

9.2 Selskapet

9.2.1 Aksjonæravtale

Ved bestilling av aksjer i Selskapet og dersom Bestiller får akseptert sin bestilling, vil Bestiller tiltre Aksjonæravtalen. Potensielle investorer oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med innholdet i Aksjonæravtalen før de treffer en beslutning om å investere i Selskapet. Aksjonæravtalen er inntatt som Vedlegg 3 til Prospektet. Formålet med Aksjonæravtalen er å skape forutsigbarhet for Selskapets virksomhet og for investorfellesskapet. Dette oppnås ved at investorene forplikter seg til å utøve enkelte av sine aksjonærrettigheter i henhold til de instrukser som gis i Aksjonæravtalen.

I henhold til Aksjonæravtalens punkt 4 plikter den enkelte investor blant annet å gi en ubetinget fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, til å møte på Selskapets generalforsamlinger og avgi stemme for investorens aksjer for enhver beslutning som Forvalter finner nødvendig eller hensiktsmessig for (i) gjennomføringen av enhver aksjeemisjon i Selskapet (herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, mv.); (ii) gjennomføring av etableringer av nye og/eller endringer av eksisterende selskaper; (iii) suppleringsvalg av nye styremedlemmer i Selskapet; (iv) vedtakelse av årsregnskap og mellombalanser mv; (v) vedtektsendringer; (vi) alle former for utdelinger av kapital; (vii) kapitalnedsettelse; og (viii) vedtak om forlengelse av Selskapets levetid. Fullmakten gjelder også (a) rett til å motta innkalling på investorens vegne, i tillegg til at investoren selv mottar slik innkalling, til enhver generalforsamling som avholdes for å beslutte ethvert forhold som nevnt eller følger av Aksjonæravtalen og (b) investors aksjer i Selskapet som ikke er registrert, men hvor ervervet er meldt og godtgjort, jf. Aksjeloven § 4-2.

Videre samtykker aksjonærene i at deres fortrinnsrett til å tegne nye aksjer i Etterfølgende Emisjoner fravikes, jf. Aksjeloven § 10-4, jf. § 10-5.

I henhold til Aksjonæravtalens punkt 6, skal Selskapet benytte overskuddslikviditet til å fordele årlige utbetalinger til investorene i den utstrekning det er adgang til slik utdeling i henhold til Aksjelovens bestemmelser og i den grad Styret, etter råd fra Forvalter, finner slik utdeling forsvarlig og hensiktsmessig. Selskapet vil i denne forbindelse være avhengig av å ha mottatt tilsvarende utdelinger fra Fondsselskapet. Forvalter kan på nærmere

vilkår beslutte at hele eller deler av Fondsselskapets overskudd skal benyttes til å foreta reinvesteringer (ikke begrenset til Fondsselskapets eksisterende porteføljе), som angitt i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette Prospektet).

Aksjonæravtalens punkt 8 bestemmer at enhver overføring av aksjer er betinget av at den nye aksjonæren har tiltrådt Aksjonæravtalen. Den som vil overføre aksjer i Selskapet skal sørge for at erververen undertegner en tiltredelseserklæring hvor vedkommende bekrefter å ha tiltrådt samt å være bundet av Aksjonæravtalen, og at denne erklæringen oversendes Selskapet. Overdrageren skal stå som solidarisk ansvarlig med hensyn til Aksjonæravtalen inntil ny aksjonær fullt ut har tiltrådt Aksjonæravtalen. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte.

I henhold til Aksjonæravtalens punkt 10 skal ethvert brudd på Aksjonæravtalen gi den/de skadelidende part(er) rett til erstatning for dekning av sitt økonomiske tap som følge av misligholdet. Ansvaret til Selskapet og Fondsselskapet, samt deres respektive styremedlemmer, er begrenset til direkte tap som skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

Selskapet skal leve parallelt med og oppløses samtidig med Fondsselskapet, som i utgangspunktet har en levetid på syv år regnet fra utløpet av Investeringsperioden. Forlengelse av Fondsselskapets levetid utover nevnte syv-års periode (med maksimal forlengelse på 4 år, hvor hver forlengelse kan utgjøre opptil 2 år om gangen) krever tilslutning fra investorer i Fondsselskapet som representerer minst 2/3 av de totale kommiteringene til investorene. Aksjonæravtalens punkt 12 bestemmer at Selskapets levetid skal forlenges tilsvarende dersom det treffes beslutning om forlengelse av Fondsselskapets levetid, likevel slik at Selskapet kan oppløses før Fondsselskapet dersom Selskapets generalforsamling med 2/3 flertall av den totale aksjekapitalen i Selskapet vedtar et salg av alle Selskapets aksjer i Fondsselskapet.

I henhold til Aksjonæravtalens punkt 11 kan styret i Selskapet gjøre endringer i Aksjonæravtalen uten samtykke fra investorene dersom slike endringer gjøres for å rette opp feil eller uklarheter i Aksjonæravtalen. Øvrige endringer i Aksjonæravtalen er betinget av at investorer som samlet representerer minst 90 % av Selskapets aksjekapital til enhver tid samtykker til dette.

Aksjonæravtalen gjelder inntil Selskapet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at Aksjonæravtalens punkt 7 (konfidensialitet) og punkt 14 (lovvalg og tvisteløsning) skal gjelde uforandret uavhengig av Aksjonæravtalens opphør.

9.2.2 Avtale om tilrettelegging

Selskapet har inngått en forvaltningsavtale som inkluderer tilrettelegging med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Tilrettelegger), hvoretter Tilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen.

Som ledd i oppfyllelsen av avtalen vil Tilrettelegger kunne inngå distribusjonsavtaler med ulike distributører.

Tilrettelegger er i henhold til avtalen berettiget til å motta honorar som nærmere beskrevet under punkt 10.3.1.1 nedenfor (tegningshonorar fra Bestillerne), samt punkt 10.2.1.1 nedenfor (fast tilretteleggingshonorar).

9.2.3 Forvaltningsavtale

Selskapet har inngått en avtale om forvaltning med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter). Forvalter skal etter denne avtalen yte forvaltningstjenester i forbindelse med forvaltning av Selskapets investeringer i Fondsselskapet, herunder porteføljeforvaltning og risikostyring. Forvalter tillegges nødvendig myndighet til å treffe løpende beslutninger og delegeres nødvendige fullmakter for å utføre forvaltningen innenfor Selskapets investeringsmandat, herunder å representere Selskapet som investor i Fondsselskapet. Forvaltningsavtalen er inntatt som Vedlegg 7 til Prospektet.

Forvalter er i henhold til forvaltningsavtalen berettiget til årlig å motta et forvaltningshonorar som nærmere beskrevet under punkt 10.2.1.2 nedenfor.

Forvaltningsavtalen løper i utgangspunktet inntil Selskapet blir oppløst og all gjenværende kapital i Selskapet er utdelt til Selskapets aksjonærer. Hver av partene kan likevel si opp avtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Selskapets oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Selskapet med tilslutning fra 3/4 av den samlede aksjekapitalen i Selskapet. Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Forvaltningsavtalen kan heves med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalters virksomhet på noe tidspunkt stiller strengere krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av forvaltningsavtalen, skal forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i, eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning.

For det tilfelle at Selskapet i fremtiden skulle velge å registrere seg som et europeisk langsiktig investeringsfond (European Long-term Investment Fund - ELTIF) når relevant EU-regelverk (ELTIF-forordningen av 10. mars 2015) implementeres i Norge, vil også kravene som følger av det aktuelle regelverk sette føringer for Forvalters virksomhet og forvaltning av Selskapet. Forvaltningsavtalen vil i så fall eventuelt oppdateres om nødvendig. Det samme vil også gjelde med hensyn til Fondsselskapet. ELTIF er en EU-regulert fondstype for alternative investeringsfond som skal tilrettelegge for langsiktige investeringer i det europeiske markedet. Investeringsreglene innebærer at et ELTIF kan følge en tradisjonell PE-strategi, gjøre infrastrukturinvesteringer, investeringer i fast eiendom, eller yte lån (eventuelt i kombinasjon med en PE-strategi).

Forvalter har inngått en separat avtale om forvaltning mv. med Fondsselskapet som er nærmere beskrevet under punkt 9.3.2 nedenfor. Forvalter for Selskapet er således også Forvalter for Fondsselskapet.

9.2.4 Forretningsføreravtale

Selskapet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Selskapet.

Forretningsfører er i henhold til forretningsføreravtalen berettiget til å motta et årlig fast honorar som nærmere beskrevet under punkt 10.2.1.3 nedenfor.

Avtalen kan sies opp av partene med 3 måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den 1. i måneden etter at oppsigelsen er foretatt. Selskapet kan likevel si opp avtalen med øyeblikkelig virkning dersom Forretningsfører vesentlig misligholder sine forpliktelser.

9.2.5 Depotmottakeravtale

Selskapet har inngått avtale med NRP Procurator AS og Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) om at NRP Procurator AS (Depotmottaker) skal være depotmottaker for Selskapet. Depotmottakeravtalen er inntatt som Vedlegg 8 til Prospektet.

Depotmottaker er i henhold til depotmottakeravtalen berettiget til å motta et årlig fast honorar samt et honorar per transaksjon/hendelse som nærmere beskrevet under punkt 10.2.1.4 nedenfor.

Avtalen kan sies opp av partene med 6 måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

9.3 Fondsselskapet

9.3.1 Aksjonæravtale

Aksjonæravtalen for Fondsselskapet er inntatt som Vedlegg 4 til Prospektet.

Formålet med aksjonæravtalen er å skape forutsigbarhet for Fondsselskapets virksomhet ved at investorene forplikter seg til å utøve sine aksjonærrettigheter i henhold til bestemmelser som angitt i aksjonæravtalen.

Fondsselskapet vil ha to aksjeklasser, hvoretter Forvalteren skal tegne B-aksjer og investorene skal tegne de øvrige aksjene i selskapet, som alle skal være A-aksjer. Hver A-aksje og B-aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjen skal gi rett til å utpeke styret i Fondsselskapet og motta eventuell gevinstdeling (se nærmere nedenfor) i tillegg til ordinære utdelinger basert på kommitering. Videre skal ingen aksjonær med A-aksjer direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Fondsselskapet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer.

I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig meravkastning dersom Fondsselskapet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Fondsselskapet, som vil utgjøre 1% av totale kommiteringer. Investorer i Selskapet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Selskapet dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % p.a. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Fondsselskapet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette prospekt) på s. 40.

I henhold til aksjonæravtalens punkt 5.5 plikter den enkelte investor blant annet å gi en ubetinget fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, for å møte og avgi stemme for vedkommendes aksjer (i den utstrekning investoren har stemmeberettigede aksjer) på Fondsselskapets generalforsamling for enhver

beslutning som Forvalter finner nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av emisjoner, herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, mv. Hver enkelt investor gir også en ubetinget fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, til å møte og avgi stemme for vedkommendes stemmeberettigede aksjer på Fondsselskapets generalforsamling for enhver beslutning om etablering av nye og/eller endringer av eksisterende selskaper, suppleringsvalg av nye styremedlemmer, vedtakelse av årsregnskap, vedtektsendringer, og alle former for utdeling av kapital og kapitalnedsettelse, samt registrering av Fondsselskapets aksjer i et verdipapirregister, og til å tegne aksjer på den enkelte investors vegne i tråd med aksjonæravtalen. Eksisterende investorer skal ikke ha fortrinnsrett til å tegne nye aksjer ved gjennomføring av emisjoner i Fondsselskapet. Aksjeloven § 10-4 skal således fravikes, jf. § 10-5.

I henhold til aksjonæravtalens punkt 11 krever overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Fondsselskapet samtykke fra styret i Fondsselskapet. Slikt samtykke kan nektes for eksempel dersom den aktuelle erververen ikke anses å ha tilstrekkelig finansiell soliditet, er en konkurrent mv. Styret skal alltid nekte overdragelse av aksjer dersom ny aksjeeier ikke har tiltrådt aksjonæravtalen. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Fondsselskapets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer, og investorene aksepterer at Aksjelovens regler om innløsning og utløsning fravikes.

I henhold til aksjonæravtalens punkt 8.2 skal Fondsselskapet etter utløpet av Investeringsperioden i utgangspunktet benytte overskuddslikviditet til å foreta årlige utbetalinger til investorene i den utstrekning det er adgang til slik utdeling i henhold til Aksjelovens bestemmelser og i den grad Styret, etter råd fra Forvalter, finner slik utdeling forsvarlig og hensiktsmessig. Forvalter kan imidlertid på nærmere vilkår også beslutte at hele eller deler av overskuddet skal benyttes til å foreta reinvesteringer eller broinvesteringer, jf. punkt 8.5 i aksjonæravtalen. I henhold til aksjonæravtalens punkt 15 er ansvaret til Fondsselskapet, herunder medlemmene av styret, begrenset til direkte tap som skyldes svik, forsett, uforsvarlig tilsidesettelse av plikter eller grov uaktsomhet.

I henhold til aksjonæravtalens punkt 14, jf. punkt 2.5 skal Fondsselskapet i utgangspunktet ha en levetid på 7 år etter utløpet av Investeringsperioden. Forlengelse av Fondsselskapets levetid utover 7–årsperioden (med maksimal forlengelse på 4 år, hvor hver forlengelse kan utgjøre opptil 2 år om gangen) krever tilslutning fra investorer i Fondsselskapet som representerer minst 2/3 av total kommitert kapital, jf. avtalens punkt 2.5.

Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at investorer som samlet representerer minst 2/3 av total kommitert kapital i Fondsselskapet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av enkelte tilleggsvilkår, som nærmere beskrevet i avtalens punkt 16.3.

Aksjonæravtalen gjelder inntil Fondsselskapet er endelig oppløst og avviklet, likevel slik at aksjonæravtalens punkt 15 (skadesløsholdelse) punkt 16.2 (konfidensialitet) og 16.15 (lovvalg og tvisteløsning) skal gjelde uforandret uavhengig av aksjonæravtalens opphør.

9.3.2 Avtale om prosjekttilrettelegging

Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjekttilrettelegger) er Forvalter og Fondets prefererte leverandør av transaksjons- og tilretteleggingstjenester. Slike tjenester forventes å ville ytes uavhengig av om det aktuelle

prosjektet kommer fra, Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS eller andre parter. Fondsselskapet har inngått en avtale med Swiss Life Asset Managers Transactions AS om tilrettelegging av egnede eiendomsprosjekter innenfor Fondsselskapets investeringsstrategi. Avtalen om prosjekttilrettelegging er inntatt som Vedlegg 9 til Prospektet.

Prosjekttilrettelegger er i henhold til avtalen berettiget til å motta honorar som nærmere beskrevet under punkt 10.2.2.1 nedenfor.

Avtalen om prosjekttilrettelegging løper i utgangspunktet inntil Fondsselskapet blir oppløst ved avvikling og all gjenværende kapital i Fondsselskapet er utdelt til investorene i Fondsselskapet. Hver av Fondsselskapet og Prosjekttilrettelegger kan likevel si opp avtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel, likevel slik at Fondsselskapets oppsigelse krever tilslutning fra investorer som representerer minst 3/4 av total kommitert kapital i Fondsselskapet.

9.3.3 Forvaltningsavtale

Fondsselskapet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter), hvoretter Forvalter skal yte aktiv forvaltning og enkelte tilknyttede rådgivningstjenester til Fondsselskapet. Forvaltningsavtalen er inntatt som Vedlegg 10 til Prospektet.

Forvalter er i henhold til forvaltningsavtalen berettiget til å motta honorar som er nærmere beskrevet under punkt 10.2.2.2 nedenfor.

Oppsigelsesbestemmelsene i forvaltningsavtalen skiller mellom hvorvidt det foreligger saklig grunn eller ikke til oppsigelse av Forvalter.

Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp uten saklig grunn dersom investorer i Fondsselskapet som representerer minst 75 % av total kommitert kapital krever det. I så fall vil Forvalter ha rett til forvaltningshonorar i en påfølgende to års-periode samt opptjent gevinstdeling og eventuell gevinstdeling som påløper ved senere realisasjoner av porteføljeselskaper. Forvalter kan alternativt kreve at Fondsselskapet kjøper Forvalters aksjer (herunder rett til gevinstdeling) ved oppsigelsen samt eventuelle investeringer andre medlemmer av NRP-gruppen har gjort i Fondsselskapet.

Forvalter og forvaltningsavtalen kan sies opp med saklig grunn i de tilfeller som er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen dersom investorer i Fondsselskapet som representerer mer enn 50 % av total kommitert kapital krever det. I så fall vil Forvalter kun motta forvaltningshonorar for en periode på 3 måneder fra oppsigelsestidspunktet og kun motta eventuell gevinstdeling som er opptjent på oppsigelsestidspunktet som nærmere beskrevet i aksjonæravtalen (Vedlegg 4).

For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalters virksomhet på noe tidspunkt stiller strengere krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av forvaltningsavtalen, skal forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i, eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning.

For det tilfelle at Fondsselskapet i fremtiden skulle velge å registrere seg som et europeisk langsiktig investeringsfond (European Long-term Investment Fund - ELTIF) når relevant EU-regelverk (ELTIF-forordningen av 10. mars 2015) implementeres i Norge, vil også kravene som følger av det aktuelle regelverk sette føringer for Forvalters virksomhet og forvaltning av Fondsselskapet. Forvaltningsavtalen vil i så fall eventuelt oppdateres om nødvendig. ELTIF er en EU-regulert fondstype for alternative investeringsfond som skal tilrettelegge for langsiktige investeringer i det europeiske markedet. Investeringsreglene innebærer at et ELTIF kan følge en tradisjonell PE-strategi, gjøre infrastrukturinvesteringer, investeringer i fast eiendom, eller yte lån (eventuelt i kombinasjon med en PE-strategi).

9.3.4 Forretningsføreravtale

Fondsselskapet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører), hvoretter Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondsselskapet.

I henhold til forretningsføreravtalen er Forretningsfører berettiget til å motta et årlig fast honorar som nærmere beskrevet under punkt 10.2.2.4 nedenfor. Avtalen kan sies opp med skriftlig varsel fra en av partene med en gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.

9.3.5 Depotmottakeravtale

Fondsselskapet har inngått avtale med NRP Procurator AS og Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) om at NRP Procurator AS (Depotmottaker) skal være depotmottaker for Fondsselskapet. Depotmottakeravtalen er inntatt som Vedlegg 11 til Prospektet.

Depotmottaker er i henhold til depotmottakeravtalen berettiget til å motta et årlig fast honorar samt et honorar per transaksjon/hendelse som nærmere beskrevet under punkt 10.2.2.5 nedenfor.

Avtalen kan sies opp av partene med 6 måneders skriftlig varsel. En eventuell oppsigelse løper fra den datoen oppsigelsen blir varslet. Avtalen kan likevel sies opp med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av partene.

9.3.6 Eiendomsforvaltning

Fondsselskapet vil som utgangspunkt ikke inngå avtale om teknisk eiendomsforvaltning/teknisk byggforvaltning relatert til Porteføljen. Slike avtaler vil inngås av de enkelte Porteføljeselskapene, gjerne i forbindelse med etableringen av det aktuelle Porteføljeselskapet. Slike avtaler om eiendomsforvaltning vil således være gjenstand for vurdering når Forvalter undersøker en potensiell investeringsmulighet.

9.4 Ordremottaker

Ved å signere Bestillingsblanketten inngår Bestilleren enn avtale direkte med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker om løpende tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren. Disse tjeneste inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Selskapet og Fondsselskapet (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til NRP sin investorportal. Som

vederlag for tjenestene skal Bestilleren betale Swiss Life Asset Managers Transactions AS et løpende årlig honorar, som nærmere beskrevet under punkt 10.2.3 nedenfor.

10. Omkostninger

10.1 Generelt

Selskapets virksomhet drives for Selskapets egen regning og risiko. Selskapet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Selskapets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er, uten å være begrenset til disse kostnadene, utgifter i forbindelse med investeringer i Fondsselskapet, honorarer til medlemmer av Styret, utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og -rapporter, kostnader til trykk- og lay-out, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning, herunder blant annet honorar til Forvalter, og konsulentbruk mv. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler.

10.2 Løpende kostnader

10.2.1 Selskapet

10.2.1.1 Tilrettelegging

Selskapet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer tilrettelegging) med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Tilrettelegger), hvoretter Tilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Avtalen er nærmere beskrevet under punkt 9.2.2 ovenfor.

I henhold til avtalen skal Selskapet betale et fast tilretteleggingshonorar til Tilrettelegger på 0,5 % (eks. mva) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen.

10.2.1.2 Forvaltning

Selskapet har inngått en avtale om forvaltning med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter). Forvaltningsavtalen er omtalt i punkt 9.2.3 ovenfor.

For tjenestene som ytes i henhold til forvaltningsavtalen skal Selskapet yte til Forvalter et årlig honorar på 0,15 % p.a. (eks. mva.) av et beregningsgrunnlag.

I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Selskapet. Honoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Selskapets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31.mars 2022 et honorar på NOK (9/12)* 10 millioner * 0,15 % = NOK 11.250 som forfalt til betaling 31.mars 2022.

Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Selskapets samlede VEK per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Selskapet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i honorar som følger av slik økning i innbetalt egenkapital skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

Eventuell mva. kommer i tillegg til honoraret slik det fremgår av ovennevnte.

10.2.1.3 Forretningsførsel

Selskapet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Selskapet. Forretningsføreravtalen er omtalt under punkt 9.2.4 ovenfor.

I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 75.000 (inkl. mva). Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Forretningsfører på NOK 175.000 (inkl. mva). Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

Øvrige tjenester, herunder arbeid knyttet til emisjoner og kapitalendringer, honoreres særskilt basert på medgått tid eller etter avtale med kunden. Til dekning av byråets direkte utlegg, faktureres i tillegg 2 % av fast årlig honorar.

10.2.1.4 Depotmottaker

Selskapet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) og NRP Procurator AS (Depotmottaker) om at Depotmottaker skal være depotmottaker for Selskapet. Depotmottakeravtalen er omtalt under punkt 9.2.5 ovenfor.

I henhold til Depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 18.750 (inkl. mva). Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 62.500 (inkl. mva). Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

I henhold til depotmottakeravtalen skal det betales til Depotmottaker NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal.

I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

10.2.1.5 Godtgjørelse til Styret i Selskapet

Alle representanter i Styret vil være ansatt i, eller på annen måte tilknyttet, gruppen til Forvalter og vil ikke motta styrehonorar så lenge denne tilknytningen vedvarer, med mindre dette går til motregning i Forvalters honorar. For ordens skyld, dette gjelder ikke andre styrer i fondsstrukturen, hvor styrehonorar kan mottas også av slike personer uten at det går til motregning i noe honorar.

Forvalter har i henhold til Aksjonæravtalen fullmakt til å representere aksjonærene på Selskapets generalforsamlinger og vil anvende fullmakten for å stemme for eventuelle honorarer som angitt i dette punkt 10.2.1.5.

10.2.1.6 Drifts, investeringskostnader mv.

Utover de løpende honorarene som følger av Selskapets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Selskapet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Selskapets virksomhet som fastsatt i Selskapets vedtekter, Aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og –rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

10.2.2 Fondsselskapet

10.2.2.1 Prosjekttilrettelegging

Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjekttilrettelegger) er Forvalter og Fondsselskapets prefererte leverandør av transaksjons- og tilretteleggingstjenester. Slike tjenester forventes å ville ytes uavhengig av om det aktuelle prosjektet kommer fra, Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS eller andre parter.

Fondsselskapet har inngått en avtale med Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjekttilrettelegger) om tilrettelegging av egnede eiendomsprosjekter innenfor Fondsselskapets investeringsstrategi. Avtalen er omtalt under punkt 9.3.2 ovenfor.

I henhold til avtalen skal Prosjekttilrettelegger motta et honorar i de tilfeller Fondsselskapet gjennomfører investeringer i eiendomsprosjekter tilrettelagt av Prosjekttilrettelegger, samt når Prosjekttilrettelegger formidler og gjennomfører ordre fra Fondsselskapet om kjøp av andeler i eksisterende Porteføljeselskap, uavhengig av om Prosjekttilrettelegger var opprinnelig tilrettelegger for Fondsselskapet. Honoraret skal utgjøre 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Fondsselskapet ved gjennomføring av investeringen. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete Eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en «spesiell situasjon» hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Fondsselskapet og Prosjektilrettelegger avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av brutto eiendomsverdi som beskrevet ovenfor. Honoraret belastes indirekte eller direkte Fondsselskapet, etter nærmere avtale ved gjennomføring av den enkelte investering. Dersom honoraret belastes et prosjektselskap og dette gjøres med en annen honorarsats enn 1 % av brutto eiendomsverdi eller avviker fra slikt annet markedsmessig honorar som er avtalt mellom Fondsselskapet og Prosjekttilrettelegger fordi brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, skal forskjellen mellom det honoraret som er belastet prosjektselskapet og Fondsselskapets andel honoraret fastsatt i tråd som beskrevet ovenfor, gjøres opp ved avregning mellom Fondsselskapet og Prosjekttilrettelegger. Honoraret forfaller til betaling ved gjennomføring av investeringen som utløste honoraret.

Prosjekttilrettelegger skal videre være berettiget til et honorar i de tilfeller Fondsselskapet gjennomfører salg av eiendomsprosjekter tilrettelagt av Prosjekttilrettelegger, og når Prosjekttilrettelegger formidler og gjennomfører ordre fra Fondsselskapet om salg av andeler i eksisterende prosjektselskap (uavhengig av om Prosjekttilrettelegger

var opprinnelig tilrettelegger for prosjektselskapet). Honoraret skal tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Fondsselskapet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Honoraret skal belastes Fondsselskapet direkte eller indirekte, etter nærmere avtale ved gjennomføring av det enkelte salg. Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Prosjekttilretteleggers bistand som ikke følger av avtalen om prosjekttilrettelegging, skal honoreres etter normal markedspris og det skal inngås separat avtale mellom Porteføljeselskapet representert ved styret og Prosjekttilrettelegger. Bistand som ikke omfattes av avtalen om prosjekttilrettelegging, omfatter blant annet reforhandling av låneavtaler og leiekontrakter.

Eventuell mva. kommer i tillegg.

10.2.2.2 Forvaltning

Fondsselskapet har inngått en avtale om forvaltning med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) som er ansvarlig for forvaltningen av Fondsselskapet. Forvaltningsavtalen er omtalt under punkt 9.3.3 ovenfor.

Forvalter er i henhold til forvaltningsavtalen berettiget til å motta honorar på 0,75 % p.a. av et beregningsgrunnlag. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommitert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommiteres i Fondsselskapet etter første closing. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondsselskapets samlede VEK beregnet per 31. desember foregående år.

Forvalter har i henhold til forvaltningsavtalen med Fondsselskapet også rett til å motta et tilretteleggingshonorar fra Fondsselskapet, se nærmere punkt 10.3.2.3 nedenfor.

Eventuell mva. kommer i tillegg.

10.2.2.3 Gevinstdeling

I henhold til punkt 8.1 i aksjonæravtalen har Forvalter, som eier av B-aksjene, rett til å motta en særlig meravkastning dersom Fondsselskapet når visse avkastningsmål (gevinstdeling), nærmere bestemt dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil utgjøre 10% av Fondsselskapets avkastning som overstiger 6 % p.a. Eventuell gevinstdeling vil deles ut til Forvalter som utbytte på B-aksjene og kommer i tillegg til den ordinære avkastningen som Forvalter mottar på sin direkte eller indirekte investering i Fondsselskapet, som vil utgjøre 1% av totale kommiteringer.

Investorer i Selskapet gjøres for ordens skyld uttrykkelig oppmerksomme på at eventuell gevinstdeling vil redusere nettoavkastningen for investorene i Selskapet dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % p.a. Gevinstdeling er en særskilt overskuddeling og regnes derfor ikke som en kostand for Fondsselskapet eller et honorar for Forvalter, men nevnes i prospektets kapittel om omkostninger for oversiktens skyld. Et regneeksempel som viser distribusjonsmekanismen og gevinstdeling i Fondsselskapet gitt en viss avkastning finnes i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til dette prospekt) på s. 40.

10.2.2.4 Forretningsførsel

Fondsselskapet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondsselskapet. Forretningsføreravtalen er omtalt under punkt 9.3.4 ovenfor.

I henhold til forretningsføreravtalen skal Forretningsfører være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 75.000 (inkl. mva). Videre er Forretningsfører berettiget til å motta et årlig, fast honorar basert på total innbetalt kapital til enhver tid. Honoraret skal justeres årlig i henhold til konsumprisindeksen. Av oversikten nedenfor fremgår beregningen av årlige honorarer til Forretningsfører (alle tall i hele NOK).

Total innbetalt kapital til enhver tid		**Sats per dato for betaling av honorar (eks. mva.)**
Fra	**Til**	
0	500.000.000	335.000
500.000 001	750.000.000	475.000
750.000 001	1.000.000.000	500.000
1.000.000.001	1.500.000.000	530.000
1.500.000.001	2.000.000.000	555.000

Øvrige tjenester, herunder arbeid knyttet til emisjoner og kapitalendringer honoreres særskilt, basert på medgått tid eller etter avtale med kunden.

I de tilfeller hvor Fondsselskapet velger bort revisor, vil ekstra medgått tid til kvalitetskontroll faktureres særskilt. Til dekning av byråets direkte utlegg, faktureres i tillegg 2 % av fast årlig honorar.

Eventuell mva. kommer i tillegg.

10.2.2.5 Depotmottaker

Fondsselskapet har inngått avtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) og NRP Procurator AS (Depotmottaker) om at Depotmottaker skal være depotmottaker for Fondsselskapet. Depotmottakeravtalen er omtalt under punkt 9.3.5 ovenfor.

I henhold til depotmottakeravtalen skal Depotmottaker være berettiget til et etableringsgebyr på NOK 37.500 (inkl. mva). Videre skal det ytes et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 212.500 (inkl. mva). Godtgjørelsen betales forskuddsvis den 1. hvert halvår. Honoraret skal reguleres hvert år den 1. januar med basis i økningen i konsumprisindeksen per 15. oktober. Dersom det blir betydelig mer- eller mindrearbeid, kan begge parter kreve det årlige honoraret reforhandlet.

I henhold til depotmottakeravtalen skal det betales til Depotmottaker NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon/hendelse. Honoraret betales etterskuddsvis per kvartal.

I tillegg til honorar som nevnt ovenfor, vil Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for tid som medgår i forbindelse med en eventuell eskaleringsprosedyre i henhold til punkt 6 i depotmottakeravtalen.

10.2.2.6 Godtgjørelse til styret i Fondsselskapet

Alle representanter i styret vil være ansatt i, eller på annen måte tilknyttet, NRP-gruppen eller Swiss Life-gruppen og vil ikke motta styrehonorar så lenge tilknytningen vedvarer, med mindre dette går til motregning i Forvalters honorar. For ordens skyld, dette gjelder ikke andre styrer i fondsstrukturen, hvor styrehonorar kan mottas også av slike personer uten at det går til motregning i noe honorar.

Forvalter har i henhold til aksjonæravtalen fullmakt for Fondsselskapet rett til å representere aksjonærene på Fondsselskapets generalforsamlinger og vil anvende fullmakten for å stemme for eventuelle honorarer som angitt i dette punkt 10.2.2.6.

10.2.2.7 Drifts og investeringskostnader mv.

Utover de løpende honorarene som følger av Fondsselskapets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondsselskapet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondsselskapets virksomhet som fastsatt i Fondsselskapets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/delårsregnskaper og – rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, forsikring, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk.

10.2.3 Ordremottaker

Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker. Dette løpende distribusjonshonoraret dekker tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til Bestilleren, se nærmere punkt 9.4 ovenfor. Det løpende distribusjonshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til Bestiller.

Distribusjonshonoraret vil i Investeringsperioden utgjøre 0,8% av Bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8% av Bestillerens andel av Selskapets VEK pr. 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00%. (0,80% + 25% mva. = 1,00%).

Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

10.3 Emisjonskostnader

10.3.1 Selskapet

10.3.1.1 Tegningshonorar for Bestilleren

Selskapet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer tilrettelegging) med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Tilrettelegger), hvoretter Tilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Avtalen er omtalt under punkt 9.2.2 ovenfor.

I henhold til avtalen skal Tilrettelegger motta tegningshonorar fra den enkelte Bestiller som angitt nedenfor:

Tegningsbeløp		Sats
Fra	**Til og med**	
NOK 100.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000 >	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 >		0,50 %

Tegningshonoraret skal betales til Tilrettelegger eller Ordremottaker og/eller agenter/distributører som har inngått en separat avtale med Tilrettelegger i forbindelse med Emisjonen. Tegningshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til den enkelte Bestiller.

Eventuell mva. kommer i tillegg.

10.3.1.2 Emisjonskostnader og etableringskostnader mv. som dekkes av Selskapet

Emisjon- og etableringskostnadene, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering og gjennomføring, trykking av Prospektet, prospektavgift til Finanstilsynet mv., dekkes av Selskapet. Totalt forventes forannevnte emisjonskostnader å utgjøre omkring NOK 800.000 (inkl. mva.), hvorav NOK 123.000 utgjør prospektavgiften til Finanstilsynet.

Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Selskapet og etableringen av andre tilføringsfond til Fondsselskapet, kan, hvis Forvalterens anser det som rimelig, allokeres pro rata (basert på kommitert kapital), mellom Selskapet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fri til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Selskapet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Selskapet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

I tillegg vil Tilrettelegger ha krav på et fast tilretteleggingshonorar på 0,5 % (eks. mva) av brutto tegningsbeløp i Emisjonen som nærmere beskrevet punkt 10.2.1.1. Eventuell mva. kommer i tillegg.

10.3.2 Fondsselskapet

10.3.2.1 Tegningskostnader for bestilleren

Det vil ikke påløpe tegningshonorarer for Selskapets bestilling og tegning av aksjer i Fondsselskapet.

10.3.2.2 Justering ved kommiteringer som foretas etter gjennomføring av første emisjon

Investorer som kommiterer kapital til Fondsselskapet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Fondsselskapet fra første closing, som nærmere beskrevet i punkt 3.4 i aksjonæravtalen for Fondsselskapet (Vedlegg 4 til Prospektet). Hver slik investor i Fondsselskapet skal derfor som del av sin initielle innbetaling til Fondsselskapet dekke et beløp tilsvarende de respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommitering dersom de deltok i Fondsselskapet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), med tillegg av en rente på 6 % p.a. beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Fondsselskapet fra første closing, og med fratrekk av eventuelle utdelinger investoren ville ha mottatt. Justeringsmekanismen er nærmere beskrevet i aksjonæravtalen for Fondsselskapet.

10.3.2.3 Etableringskostnader mv. som dekkes av Fondsselskapet

Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Tilrettelegger) er i henhold til forvaltningsavtalen med Fondsselskapet (som inkluderer tilrettelegging) berettiget til å motta et tilretteleggingshonorar på 0,5 % av brutto kommitert kapital tegnet av investorene i den aktuelle closingen (oppad begrenset til NOK 100.000 per closing), likevel slik at tilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 1.000.000 for alle closinger. Eventuell mva. kommer i tillegg.

Fondsselskapet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte etableringskostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (eksl. mva og eventuelle andre skatter og avgifter) og dette er også et øvre tak for hva Fondsselskapet skal dekke av etableringskostnader.

10.4 Sammendrag av honorarer og kostnader

Nedenfor følger et sammendrag av engangskostnader og årlige kostnader som kan påløpe for Selskapene i henhold til de avtaler som er omtalt under punkt 9 ovenfor i løpet av det første året etter gjennomføring av Emisjonen. For å unngå tvil presiseres det at det for begge Selskapene også kan påløpe andre kostnader og at tabellen nedenfor av denne grunn ikke på noe vis er uttømmende. I eksemplet nedenfor er det lagt til grunn et samlet Emisjonsproveny i Selskapet på NOK 1.500.000.000 og en tegning på NOK 100.000. Øvrige eksempler basert på ulike tegninger og emisjonsprovenyer er inntatt som Vedlegg 16 til Prospektet.

Forutsetninger

Emisjonsproveny	1 500 000 000
Tegnet beløp	100 000
Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	1 500 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 350 000

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	30 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		**30 000 000**	**2 000**	**2,00 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	7 500 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 500 000	1 500 000	100	0,10 %
Engangskostnader Selskapet		**9 000 000**	**600**	**0,60 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	15 000 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	2 250 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	12	0,01 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	4	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	13	0,01 %
Årlige kostnader Selskapet		**17 687 500**	**1 179**	**1,18 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	45 007 875	2 210	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	22 503 938	1 105	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	86	0,09 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	7	0,01 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**69 361 813**	**3 407**	**3,41 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 002 625	737	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	687 500	687 500	34	0,03 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	11	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	1	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,01 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16 130 750**	**793**	**0,79 %**
SUM engangskostnader		**108 361 813**	**6 007**	**6,0 %**
SUM årlige kostnader		**33 818 250**	**1 972**	**2,0 %**
Beløp innbetalt av Investor		1 530 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		1 500 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 350 000	98 221	98,22 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 200.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 200.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

For Fondsselskapets og Selskapets vedkommende er det ikke medtatt kostnader som beskrevet i punkt 10.2.1.6 / 10.2.2.7 (drift og investeringskostnader mv.) og siste avsnitt under punkt 10.2.1.3 / 10.2.2.4 (forretningsførsel). Per Prospektdato er det ikke utarbeidet noe budsjett over slike kostnader, men det må forventes at slike kostnader vil komme til å påløpe. Videre er Prosjektilrettelegger og Forvalter, i henhold til de avtalene som er inngått med Fondsselskapet og beskrevet under punkt 9.3.2 og 9.3.1 ovenfor, berettiget til å motta henholdsvis salgshonorar og gevinstdeling på de vilkår som beskrevet under punkt 10.2.2.1 og 10.2.2.3. Slikt mulig salgshonorar og gevinstdeling er ikke medtatt i tabellen ovenfor. Gevinstdeling er en særskilt overskuddeling og regnes derfor ikke som en kostand for Fondsselskapet eller et honorar for Forvalter.

Det gjøres oppmerksom på at de totale kostnadene vil ha størst effekt på Selskapets avkastning under første leveår og vil reduseres for hvert leveår. Eksempelvis vil kostnadene, ved en investering på NOK 100.000, antas å ha følgende effekt på Selskapets avkastning over henholdsvis avhending etter 1 år, 5 år og 10 år:

Investeringsbeløp 100.000 NOK **Scenarier**	**Avhending etter 1 år**	**Avhending etter 5 år**	**10 år (anbefalt periode)**
Totale kostnader	NOK 8 057	NOK 19 279	NOK 31 786
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,1 %	3,9 %	3,2 %

Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden.

DEL VI: EMISJONEN

11. Emisjonen

11.1 Bakgrunn og bruk av Emisjonsproveny

Selskapets formål er å innhente kapital for å kunne bidra til kapitaliseringen av Fondsselskapet. Dette skal gjøres ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommitere seg til å delta i kapitalforhøyelser i Fondsselskapet.

På denne bakgrunn gjennomføres nå Emisjonen. Netto Emisjonsproveny skal benyttes til å kommitere kapital i Fondsselskapet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommiteres i Fondsselskapet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Fondsselskapets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 4.6 ovenfor.

11.2 Hovedvilkårene for Emisjonen

11.2.1 Oversikt

Emisjonen gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Selskapet på de vilkår som fremgår av dette Prospektet. Etter utløpet av Bestillingsperioden vil Emisjonen vedtas av generalforsamlingen i Selskapet på bakgrunn av de bestillinger som er foretatt. Slik generalforsamling i Selskapet forventes gjennomført ca. 14 dager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres. Slik melding må gis innen 30. september 2022. Hovedvilkårene for bestilling av aksjer i Emisjonen er som følger:

Emisjonskurs:	NOK 25,0
Minimumsbestilling:	NOK 100.000.
Samlet Emisjonsproveny:	Minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000.
Bestillingsperiode:	Fra og med 14. februar 2022 til og med 14. mars 2022 kl. 16.00 CET.
Bestillingssted:	Bestilling foretas hos Ordremottaker.
Tildeling:	Melding om tildeling sendes så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny, vil Tilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert sin bestilling (se ytterligere beskrivelse under punkt 11.2.6). Tilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse.
Bestillingens gyldighet:	Den enkelte Bestiller er bundet av sin bestilling fra denne er mottatt av Ordremottaker.

Betaling:	Investorer som får godkjent sin(e) bestilling(er) er forpliktet til å innbetale Bestillingsbeløpet, samt eventuelle tegningshonorarer. Tilrettelegger bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Selskapets konto (kontonummer angis i melding fra Tilrettelegger) må gjøres senest 5 dager etter Tilrettelegger har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. Slik melding om innbetaling må utstedes til Bestilleren senest innen 30. september 2022.

Aksjene utstedes i henhold til og reguleres av norsk rett, herunder bestemmelsene i Aksjeloven. Ved Emisjonen utstedes minimum 400.000 og maksimum 120.000.000 nye aksjer i Selskapet til en kurs på NOK 25,0 per aksje. Dette gir et samlet brutto Emisjonsproveny på minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000, og et samlet netto Emisjonsproveny (hensyntatt kostnader til Tilrettelegger) på minimum NOK 9.950.000 og maksimum NOK 2.985.000.000.

Styret kan i samråd med Tilrettelegger på ethvert tidspunkt tilbakekalle eller oppheve tilbudet om å bestille aksjer i Selskapet etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. En slik eventuell beslutning må offentliggjøres senest tre dager før utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli meddelt investorene per post eller e-post. Bestillingsrettene er ikke omsettelige. Tilbudet fremsettes kun på det norske markedet.

11.2.2 Fastsettelse av Emisjonskursen

De nærmere retningslinjene for fastsettelse av Emisjonskursen ved Etterfølgende Emisjoner er inntatt som Vedlegg 6 til Prospektet.

11.2.3 Fravikelse av fortrinnsrett

Det er en del av Selskapets grunnleggende strategi å innhente kapital for deretter å kommitere seg til å delta i rettede emisjoner i Fondsselskapet. På denne bakgrunn er det besluttet å fravike eksisterende aksjonærers fortrinnsrett til å tegne aksjer ved emisjoner i Selskapet. Fravikelsen av fortrinnsretten anses nødvendig for at Selskapet skal kunne knytte til seg nye investorer i henhold til sin investeringsstrategi, og Selskapet vil dra fordel av dette. Fravikelsen av fortrinnsretten er inntatt som en del av Aksjonæravtalen som eksisterende aksjonærer har tiltrådt.

11.2.4 Bestilling og Bestillingssted

Bestilling av aksjer finner sted hos Ordremottaker innenfor Bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av Bestillingsblanketten som er utarbeidet i forbindelse med Emisjonen. Bestillingsblanketten er inntatt som Vedlegg 20 til Prospektet. Ufullstendig utfylt eller for sent ankommet Bestillingsblankett kan bli ansett som ugyldig og bli forkastet. Utfylt Bestillingsblankett skal sendes per post, e-post eller telefaks, eller leveres ved personlig fremmøte til Ordremottaker. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være kommet Ordremottaker i hende innen utløpet av Bestillingsperioden. Det er således ikke tilstrekkelig å postlegge Bestillingsblanketten innen fristen. Bestiller har risikoen for forsinkelse i postgangen, elektroniske feil og eventuelle utilgjengelige fakslinjer.

En investor står fritt til å fylle ut og levere flere Bestillingsblanketter. Ved levering av flere Bestillingsblanketter fra samme Bestiller vil bestillingene slås sammen til én bestilling. Når Bestillingsblanketten er mottatt av Ordremottaker, er bestillingen bindende for investoren og kan ikke trekkes tilbake eller endres. Ved signering av Bestillingsblanketten vil investoren gi fullmakt til at Forvalter kan, på investorens vegne, (i) møte på generalforsamling i Selskapet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen og (ii) tiltre og bli part i Aksjonæravtalen. Investorer som ønsker å investere direkte i Fondsselskapet (direktebestillere) kan henvende seg til Tilrettelegger for informasjon om adgangen til å kommitere kapital i Fondsselskapet.

11.2.5 Bestillingsperiode

Bestillingsperioden er fra og med 14. februar 2022 til og med 14. mars 2022 kl. 16.00 CET. Styret kan i samråd med Tilrettelegger vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Bestillingsperioden kan imidlertid ikke avsluttes tidligere enn 28. februar 2022, og kan ikke forlenges lenger enn til 11. april 2022. En eventuell endring av Bestillingsperioden vil offentliggjøres senest før utløpet siste dato i den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode, og vil bli meddelt investorene per post, telefaks eller e-post.

11.2.6 Behandling av bestillinger, tildeling av aksjer, oppgjør mv.

Styret vil i samråd med Tilrettelegger behandle bestillinger som mottas. Tilrettelegger og Styret forbeholder seg retten til å (i) stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse, (ii) endre Bestillingsperioden, (iii) trekke invitasjonen til å bestille aksjer og (iv) til å ikke gjennomføre Emisjonen etter eget skjønn og uten nærmere begrunnelse. Slike beslutninger treffes innen utløpet av den til enhver tid gjeldende Bestillingsperiode og vil meddeles investorene per post, telefaks eller e-post senest innen 3 dager etter at en slik beslutning er truffet. For det tilfelle at summen av mottatte bestillinger overstiger maksimalt Emisjonsproveny (overbestilling), vil Tilrettelegger og Styret som utgangspunkt søke å prioritere tildeling til de første som har levert fullverdig Bestillingsblankett til Ordremottaker (for deretter å avkorte eller avvise øvrige bestillinger). På den handelsdag hvor en eventuell overbestilling finner sted vil som utgangspunkt bestillingene gjort denne dagen avkortes proratarisk mellom de aktuelle Bestillerne). Tilrettelegger og Styret står i et hvert tilfelle uansett fritt til å stryke eller redusere enhver bestilling uten spesiell begrunnelse. Dersom Styret og Tilrettelegger treffer beslutning om ikke å gjennomføre Emisjonen, vil foretatte bestillinger strykes.

Etter Bestillingsperiodens utløp vil Bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive Bestillingsbeløp. Slikt varsel forventes gitt innen én uke etter utløpet av Bestillingsperioden, og vil bli sendt per post, telefaks eller e-post. Ved bestilling forplikter den enkelte Bestiller seg til å innbetale Bestillingsbeløpet til kontoen som er angitt på Bestillingsblanketten, herunder eventuelle tegningshonorarer, innen 5 bankdager etter Forvalter har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres. Slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 30. september 2022. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Selskapet seg retten til å annullere bestillingen/tildelingen eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Selskapet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren. Dersom en bestilling strykes eller reduseres etter at Bestiller har innbetalt Bestillingsbeløpet, vil det innbetalte beløpet betales tilbake til Bestiller, med fradrag for eventuelle gebyrer.

11.2.7 Gjennomføringen av Emisjonen

Så snart som mulig etter utløpet av Bestillingsperioden vil Styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling i Selskapet hvor det foreslås at generalforsamlingen vedtar en rettet emisjon mot Bestillere som får godkjent sin bestilling av aksjer i Selskapet. Styret regner med å fremme nedenstående vedtaksforslag for generalforsamlingen vedrørende Emisjonen (endelige tall vil ikke være kjent før etter utløpet av Bestillingsperioden):

a) *Selskapets aksjekapital forhøyes med NOK […] ved utstedelse av […] aksjer, hver aksje pålydende NOK 1.*

b) *Tegningskursen per aksje er NOK 25, hvorav NOK 1 utgjør aksjekapital og NOK 24 utgjør overkurs. Det samlede aksjeinnskuddet i selskapet bestående av aksjekapital og overkurs vil være NOK […] millioner.*

c) *Selskapet har kun én aksjeklasse. Aksjene som utstedes i kapitalforhøyelsen vil tilhøre denne aksjeklassen.*

d) *Kapitalforhøyelsen gjennomføres som en rettet kapitalforhøyelse mot bestemte navngitte investorer som angitt i Vedlegg 1. Aksjeeiernes fortrinnsrett til tegning av aksjer etter aksjeloven § 10-4 fravikes.*

e) *Aksjene tegnes i generalforsamlingsprotokollen og skal registreres på de respektive tegneres konti i Verdipapirsentralen.*

f) *Aksjeinnskuddet skal betales kontant til selskapets bankkonto innen 5 bankdager etter avholdelse av generalforsamlingen. Beløpet kan disponeres av selskapet før kapitalforhøyelsen er registrert, jf. aksjeloven § 10-13 (2).*

g) *De nye aksjene i selskapet gir rett til utbytte, samt øvrige rettigheter i selskapet, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.*

Forvalter vil møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte Bestiller i henhold til fullmakt som gis ved bestillingen (se punkt 11.2.4 ovenfor). Etter generalforsamlingens beslutning om gjennomføring av Emisjonen vil melding om gjennomføring sendes til Foretaksregisteret for registrering så snart som mulig. Aksjene som utstedes gir rettigheter i Selskapet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret.

Emisjonen vil gjennomføres etter utløpet av Bestillingsperioden, etter at Tilrettelegger har gitt Bestillerne melding om at Emisjonen nå skal gjennomføres og at Bestillingsbeløpet må innbetales. Slik melding kan senest utstedes den 30. september 2022. Det er per Prospektdato forventet at Emisjonen vil gjennomføres og deretter registreres i Foretaksregisteret i løpet av første halvdel av 2022, men det kan likevel ikke utelukkes at det vil skje på en senere dato. Etter dette, vil tilrettelegger vil deretter besørge overføring av de tildelte aksjene til de respektive investorers VPS-konto så snart som praktisk gjennomførbart og senest innen to uker fra registreringen i Foretaksregisteret. Resultatet av Emisjonen vil deretter offentliggjøres på Tilretteleggers nettsider (https://no.swisslife-am.com/en/home.html) så snart som praktisk gjennomførbart og innen en uke etter at aksjene er overført til investorenes VPS-konto.

11.2.8 Tilrettelegger og betalingsagent

Tilrettelegger og betalingsagent for Emisjonen er:

Swiss Life Asset Managers Nordic AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo

11.2.9 Utvanning

I forbindelse med Emisjonen vil det foretas en kapitalnedsettelse til NOK 0 ved at samtlige eksisterende aksjer i Selskapet slettes og nedsettelsesbeløpet deles ut til eksisterende aksjonær, Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Deretter vil det emitteres nye aksjer til investorer som har fått godkjent sine bestillinger i Emisjonen. Det vil derfor ikke skje noen utvanning i forbindelse med Emisjonen.

Investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen vil for øvrig kunne bli utvannet ved gjennomføringen av Etterfølgende Emisjoner.

DEL VII: SELSKAPSSPESIFIKK INFORMASJON

12. Selskapsinformasjon

12.1 Generelt

12.1.1 Selskapet

Selskapet ble stiftet i Norge 26. mai 2021 av NRP Procurator AS (organisasjonsnummer 934 560 892 og forretningsadresse Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo). Selskapet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer 927 236 915 og var ved stiftelsen et «hylleselskap» med foretaksnavnet VIOS 216 AS. Foretaksnavnet ble senest endret den 20. September 2021 til nåværende NRP Eiendom 2022 Invest II AS. Selskapet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Selskapet skal i utgangspunktet ha en levetid på 10 år regnet fra første closing i Fondsselskapet (se punkt 4.5 ovenfor). Selskapets legal entity identifier (LEI-kode) er 5493002WUF2JQHFE8806. Selskapets forretningsadresse er:

NRP Eiendom 2022 Invest II AS
c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo, Norge
Telefon: +47 23 11 64 00

Selskapets vedtekter følger vedlagt dette Prospektet som Vedlegg 1.

12.1.2 Fondsselskapet

Fondsselskapet ble stiftet i Norge Norge 26. mai 2021 av NRP Procurator AS (organisasjonsnummer 934 560 892 og forretningsadresse Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo). Fondsselskapet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer 927 236 648 og var ved stiftelsen et «hylleselskap» med foretaksnavnet VIOS 214 AS. Foretaksnavnet ble endret den 20. September 2021 til nåværende NRP 2022 AS. Fondsselskapet er et norsk aksjeselskap organisert i henhold til og regulert av bestemmelsene i Aksjeloven. Fondsselskapet skal i utgangspunktet ha en levetid på 10 år regnet fra første closing i Fondsselskapet (se punkt 4.5 ovenfor). Fondsselskapets LEI-kode er 529900GLQUUH01BGAL66. Fondsselskapets forretningsadresse er:

NRP 2022 AS
c/o Swiss Life Asset Managers Business Management AS
Haakon VII's gate 1
0161 Oslo, Norge
Telefon: +47 23 11 64 00

Fondsselskapets vedtekter følger vedlagt dette Prospektet som Vedlegg 2.

12.2 Revisor, juridisk rådgiver og tilrettelegger

Selskapets revisor er Deloitte AS (organisasjonsnummer 980 211 282), med forretningsadresse Dronning Eufemias gate 14, 0191 Oslo. Deloitte AS er medlem av Den Norske Revisorforening, og har vært Selskapets revisor siden 06. September 2021. Selskapets juridiske rådgiver i forbindelse med utarbeidelsen av Prospektet er Advokatfirmaet BAHR AS (organisasjonsnummer 919 513 063), med forretningsadresse Tjuvholmen allé 16,

0252 Oslo. Selskapets tilrettelegger for Emisjonen er Swiss Life Asset Managers Nordic AS (organisasjonsnummer 891 055 722) med forretningsadresse Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo.

12.3 Styre og ledelse

12.3.1 Styret og daglig leder

Per Prospektdato består Selskapets styre av styreleder Ove Christian Norheim (styreleder), Eirik Forthun (styremedlem) og Morten André Møller (styremedlem). En nærmere beskrivelse av styreleder og styremedlemmene, deres adresse, samt nåværende og tidligere styreverv og aktiviteter utenfor Selskapet de siste 5 årene er inntatt som Vedlegg 5 til Prospektet.

Styremedlemmene velges i utgangspunktet for en periode på to år. Alle har tjenestegjort siden 20. September 2021, og tjenestetiden utløper således 20. September 2023, med mindre de velges for en ny periode eller erstattes av nye styremedlemmer før utløpet av den eksisterende perioden.

Styremedlemmene i Selskapet har ikke plikt til å delta i styrene i Porteføljeselskapene, men vil grunnet sin tilknytning til Forvalter vil ofte kunne gjøre dette. Forretningsfører og Forvalter møter i alle styremøter og generalforsamlinger i Selskapet. Styret i Fondsselskapet er identisk med Styret i Selskapet.

Verken Selskapet eller Fondsselskapet har daglig leder.

12.3.2 Arbeidsformen i styret

Styrets oppgaver vil blant annet være å treffe beslutninger om investeringer og realisasjoner i saker som ligger utenfor investeringsmandatet til Forvalter, kontrollere og evaluere driften og utviklingen av Selskapet, engasjere rådgivere, gi nødvendige instrukser og fullmakter blant annet til rådgivere, samt avlegge årsregnskap.

Styret har også det overordnede ansvaret for forvaltningen av Selskapet. Det forventes imidlertid at den praktiske gjennomføringen av forvaltningen i stor grad vil bli utført av eller med bistand fra rådgivere og forvaltere.

12.3.3 Godtgjørelse

Honorar til Styrets medlemmer er beskrevet under punkt 10.2.1.5 ovenfor. Alle styremedlemmene vil være tilknyttet gruppen til Forvalter og ikke motta styrehonorar så lenge denne tilknytningen vedvarer, med mindre dette går til motregning i Forvalters honorar.

For ordens skyld, dette gjelder ikke andre styrer i fondsstrukturen, hvor styrehonorar kan mottas også av slike personer uten at det går til motregning i noe honorar.

Det foreligger ingen avtaler mellom medlemmene av Styret og Selskapet eller Fondsselskapet som fastsetter ytelser ved avslutning av styrevervet.

12.3.4 Styremedlemmenes eierinteresser

Per Prospektdato har Styrets medlemmer ingen eierinteresser eller opsjoner i Selskapet eller Fondsselskapet.

12.3.5 Styremedlemmenes deltakelse i Emisjonen

Styrets medlemmer vil gis tilbud om å bestille aksjer i Emisjonen på lik linje med andre investorer. Per Prospektdato er Selskapet ikke kjent med hvorvidt Styrets medlemmer vil benytte seg av sin bestillingsrett.

12.3.6 Potensielle interessekonflikter

Selskapets styre er også styret i Fondsselskapet, og medlemmer i Styret kan drive annen næringsvirksomhet som på forskjellig vis kan være forbundet med en eller flere av Eiendomsinvesteringene. Flere av medlemmene i Styret sitter i styret i en rekke andre selskaper som opererer innenfor eiendomsmarkedet, en nærmere oversikt finnes i Vedlegg 5. Per Prospektdato foreligger det ingen slike forbindelser mellom næringsvirksomhet drevet av medlemmer i Styret og Eiendomsinvesteringene som er kjent for Selskapet, men det gis ingen garanti for at dette ikke kan oppstå i fremtiden. Det er heller ikke forventet at slike forbindelser vil oppstå grunnet gjennomføringen av Swiss Life Transaksjonen. Ved verdivurderingen av Eiendomsinvesteringene innhentes halvårige verdivurderinger av eiendommenes markedsverdi fra minst én uavhengig aktør. Verdivurderingene inngår som en viktig del av fastsettelsen av verdijustert egenkapital i Fondsstrukturen, som er beskrevet i Vedlegg 15 til Prospektet.

I tillegg kan styret i Fondsselskapet parallellinvestere med Fondsselskapet i Porteføljeselskap. Slike eventuelle parallellinvesteringer kan gi opphav til ulike interesser. Per Prospektdato er Selskapet ikke kjent med at det foreligger noen slike parallellinvesteringer, men det gis ingen garanti for at slike investeringer ikke kan oppstå i fremtiden.

Ved signering av Aksjonæravtalen har samtlige investorer gitt Forvalter fullmakt til representasjon på generalforsamlingene i Selskapet. Dette er ikke til hinder for at investorene i Selskapet selv kan møte på generalforsamlingen i Selskapet og representere egne aksjer i saker som ikke er omfattet av fullmakten i Aksjonæravtalen, men investorene vil i så fall være forpliktet til å stemme i henhold til Aksjonæravtalen. Avhengig av investorenes fremmøte på generalforsamlingen i Selskapet, kan styrets medlemmer og andre aksjonærer ha innflytelse på de generalforsamlingsvedtak som treffes.

Utover det som er beskrevet ovenfor er det ikke identifisert andre mulige interessekonflikter mellom de forpliktelser Styrets medlemmer har overfor Selskapet, og deres private interesser eller andre forpliktelser.

12.3.7 Erklæring om vandel

Ingen av Styrets medlemmer har i løpet av de fem siste år blitt tiltalt eller domfelt for straffbare forhold eller fradømt retten til å delta som medlem av et selskaps styre, ledelse eller tilsynsorganer, eller til å fungere som leder av et selskap. Videre har ingen av Styrets medlemmer i løpet av de siste fem årene vært gjenstand for forvaltningsrettslige anklager eller blitt ilagt sanksjoner (herunder sanksjoner fra bransjeorganisasjoner). Ingen av de forannevnte personer har de siste fem år vært involvert i selskaper som har gått konkurs, blitt satt under bobehandling eller blitt avviklet under vedkommendes periode i selskapet.

12.4 Corporate governance

Det er i Norge ingen særskilte regler knyttet til corporate governance for selskaper som ikke er notert på børs eller autorisert markedsplass utover det som følger av aksjelovgivningens regler. Selskapet er ikke notert og er derfor ikke underlagt noe slikt regelverk. Uavhengig av ovennevnte, etterstreber Selskapet god selskapsstyring.

12.5 Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Det foreligger således ingen ordninger for ansattes erverv av aksjer og lignende i Selskapet. Selskapet har per Prospektdato heller ikke avsatt midler til pensjoner eller liknende ytelser.

Per Prospektdato inngår den daglige ledelse og administrasjon av Selskapet som en integrert del av avtalen med Forretningsfører. Se punkt 8.1.3 for en nærmere omtale av Forretningsførers relevante ansatte med tilknytning til Selskapet.

12.6 Aksjonærer

Per Prospektdato eies samtlige av Selskapets aksjer av Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Alle nåværende aksjer vil slettes i forbindelse med Emisjonen og Swiss Life Asset Managers Business Management AS vil tre ut som aksjonær.

Selskapet kjenner ikke til at noen aksjonærer alene (direkte eller indirekte) vil ha kontroll over Selskapet etter gjennomføringen av Emisjonen. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak som tar direkte sikte på å hindre misbruk av kontroll i Selskapet. Selskapet er ikke kjent med at det foreligger avtaler mellom aksjonærene som på et senere tidspunkt kan føre til en endring av kontrollen over Selskapet. Per Prospektdato er Selskapet ikke kjent med hvorvidt noen har til hensikt å tegne andeler i Selskapet som svarer til mer enn fem prosent av tilbudet i Emisjonen.

13. Selskapsrettslige forhold

13.1 Aksjekapital

13.1.1 Aksjekapitalens utvikling frem til Prospektdato

Selskapet ble stiftet med en aksjekapital på NOK 30.000 fordelt på 1.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 0.03.

Aksjekapitalen er fullt innbetalt og det eksisterer ikke aksjer i Selskapet som ikke representerer kapitalen. Selskapet eier per Prospektdato ingen egne aksjer. Selskapet har hatt 1.000.000 ustedte aksjer siden stiftelsen.

13.1.2 Aksjekapital etter gjennomføring av Emisjonen

For å oppnå en mer hensiktsmessig kapitalstruktur i Selskapet skal det i forbindelse med Emisjonen først foretas en kapitalnedsettelse til NOK 0 med innløsning av alle eksisterende aksjer og utdeling av nedsettelsesbeløpet til nåværende eneaksjonær, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, og umiddelbart deretter en kapitalforhøyelse på minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000 ved utstedelse av minimum 400.000 og maksimum 120.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 1. Emisjonskursen er NOK 25 per aksje, hvilket gir et samlet brutto Emisjonsproveny på minimum NOK 10.000.000 og maksimum NOK 3.000.000.000. Nedenfor gis en oversikt over den beskrevne utviklingen av Selskapets aksjekapital fra stiftelsen og frem til gjennomføringen av Emisjonen (alle tall i NOK):

Hendelse	Dato	Antall aksjer	Pålydende	Kurs	Overkurs	Ut(-) / innbetaling(+)
Stiftelse	26.05.2021	1.000.000	0,03	0,03	-	30.000
Nedskriving og utbetaling	Planlagt	1.000.000	0,03	0,03	-	-30.000
Emisjonen	Planlagt	400.000 – 120.000.000	1	25	24	10.000.000 – 3.000.000.000
SUM		**400.000 – 120.000.000**				**10.000.000 – 3.000.000.000**

13.2 Registrering i VPS

Aksjene i Selskapet er registrert i VPS med ISIN nummer NO0011110231. Nye aksjer som utstedes i Emisjonen forventes registrert med samme ISIN nummer. Selskapets kontofører er Nordea Bank Abp, filial i Norge (organisasjonsnummer 920 058 817), med forretningsadresse Essendrops gate 7, 0368 Oslo.

13.3 Aksjenes rettigheter

Selskapet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom tiltredelse av Aksjonæravtalen forpliktet seg til å stemme slik at Selskapets og Fondsselskapets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. I den grad aksjonærene selv ikke møter på generalforsamling, er Forvalter gjennom Aksjonæravtalen gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre gjennomføringen av nærmere angitte forhold. Aksjonæravtalen er nærmere beskrevet under punkt 9.2.1 ovenfor. Det er et ubetinget vilkår for bestilling av aksjer at investorene tiltrer Aksjonæravtalen.

De nye aksjene som utstedes i Emisjonen gir rettigheter i Selskapet, herunder rett til utbytte, fra og med tidspunktet for registrering av Emisjonen i Foretaksregisteret. Det foreligger ingen bestemmelser i Selskapets vedtekter som setter strengere vilkår for aksjonærenes stemmerett enn det som følger av Aksjeloven. Det foreligger ingen bestemmelser i Selskapets vedtekter som fastsetter skjevdeling av utbytte. Utbytte vil således utdeles med likt beløp per aksje i Selskapet.

13.4 Annenhåndsomsetning mv.

Aksjene i Selskapet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen tiltrer den til enhver tid gjeldende Aksjonæravtale for Selskapet.

Det er ikke adgang til å overdra tildelte aksjer før Emisjonen er fullt innbetalt, registrert i Foretaksregisteret og aksjene er overført til investorens VPS-konto. Det foreligger ingen planer om å søke Selskapets aksjer notert på børs eller annen regulert markedsplass. Det presiseres på denne bakgrunn at investorer som investerer i Selskapet bør ha en langsiktig tidshorisont.

I henhold til Aksjeloven § 4-24 kan en aksjonær kreve å bli innløst ved myndighetsmisbruk fra majoritetsaksjonæren(e) eller dersom andre tungtveiende grunner taler for det. Videre kan Selskapet reise søksmål om utløsning av en aksjonær i medhold av Aksjeloven § 4-25 dersom denne i vesentlig grad har krenket selskapsforholdet. I henhold til Aksjeloven § 4-26 kan en aksjonær som alene eller gjennom datterselskaper eier mer enn 90 % av aksjene i Selskapet og som har en tilsvarende andel av stemmene på generalforsamlingen, kreve å overta de resterende aksjene i Selskapet. Tilsvarende har hver av de øvrige aksjonærene rett til å kreve at en slik aksjonær overtar deres aksjer.

13.5 Utdelinger

Realisasjonsgevinster og utdelinger som tilfaller Selskapet og som ikke reinvesteres vil være gjenstand for løpende utdelinger til Selskapets aksjonærer i den utstrekning det er adgang til det i henhold til den til enhver tid gjeldende lovgivning og hensyntatt Selskapets alminnelige likviditetsforvaltning. Utbytte utdeles på grunnlag av foregående års resultat og vedtas med alminnelig flertall på generalforsamling(er) påfølgende år, se Aksjeloven §§ 8-1, 8-2, 8-2a og 8-3. Ved avvikling av Selskapet vil utdeling av eventuelt overskudd skje i overensstemmelse med reglene i Aksjelovens kapittel 16. Aksjonærene har lik rett til utdeling ved en eventuell avvikling eller likvidasjon av Selskapet. Norsk beskatning av utenlandske aksjonærer, herunder trekk av kildeskatt på utbytte, er beskrevet under punkt 17.4 nedenfor.

13.6 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Selskapet har per Prospektdato ikke utstedt opsjoner på tegning eller kjøp av Selskapets aksjer. Selskapet har heller ikke utstedt konvertible eller ombyttelige verdipapirer, eller verdipapirer med tegningsretter til aksjer i Selskapet. Selskapet har per Prospektdato ikke utstedt kjøpsretter eller -plikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital.

13.7 Aksjonæravtale

Bestillere plikter i forbindelse med bestillingen å tiltre Selskapets Aksjonæravtale. Aksjonæravtalen er nærmere beskrevet under punkt 9.2.1 ovenfor.

13.8 Vilkårene for innkalling til ordinære eller ekstraordinære generalforsamlinger

Ordinær generalforsamling i Selskapet skal etter Aksjeloven avholdes før 30. juni hvert år. I tillegg til ordinære generalforsamlinger kan det også avholdes ekstraordinære generalforsamlinger i henhold til Aksjelovens alminnelige regler. Selskapets vedtekter inneholder ingen regler som setter strengere krav til flertall, stemmerett eller innkalling til generalforsamling enn det som følger av Aksjeloven.

Innkalling til generalforsamling skjer ved melding til aksjonærene som sendes ut senest en uke før møtet skal avholdes. Selskapet kan benytte elektronisk kommunikasjon ved utsendelse av slik melding. Det er ingen påmeldingsfrist til generalforsamlingen. Ved tegningen samtykker den enkelte investor til at Tilrettelegger, i tillegg til investoren selv, mottar innkalling til enhver generalforsamling vedrørende beslutninger relatert til (i) Emisjonen og eventuelle Etterfølgende Emisjoner (herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, mv.) samt gjennomføringen av Selskapets investering(er) i Fondsselskapet, (ii) gjennomføring av etableringer av nye og/eller endring av eksisterende selskaper (herunder blant annet porteføljе-, holding- eller datterselskaper av Fondsselskapet og/eller Selskapet) for å oppnå en nødvendig eller hensiktsmessig organisering av aksjonærenes investeringer eller Selskapets og/eller Fondsselskapets virksomhet for øvrig og/eller (iii) suppleringsvalg av nye styremedlemmer i Selskapet.

13.9 Aksjonærenes fortrinnsrett til å tegne aksjer i Emisjonen

I henhold til Aksjonæravtalen har investorene avtalt at eksisterende aksjonærer ikke skal ha fortrinnsrett til å tegne aksjer ved Emisjonen og eventuelle Etterfølgende Emisjoner, og at Aksjeloven § 10-4 således skal fravikes, jf. § 10-5. Aksjelovens formkrav vil følges ved Emisjonen og Etterfølgende Emisjoner.

13.10 Minoritetsrettigheter

Norsk lov inneholder en rekke bestemmelser som har til formål å verne minoritetsaksjonærene. Enhver aksjonær kan ta rettslige skritt for å få et styre- eller generalforsamlingsvedtak kjent ugyldig på grunnlag av myndighetsmisbruk fra aksjemajoriteten. I enkelte tilfeller kan aksjonærene be om at en domstol begjærer Selskapet oppløst på grunn av slikt misbruk. Det vises imidlertid i denne forbindelse til at Aksjonæravtalen til en viss grad legger føringer for aksjonærenes stemmegivning på generalforsamlinger. Aksjonæravtalen er nærmere beskrevet under punkt 9.2.1 ovenfor og er inntatt som Vedlegg 3 til Prospektet.

13.11 Vedtekter

13.11.1 Generelt

Selskapets vedtekter er i sin helhet inntatt som Vedlegg 1 til Prospektet. Investorer som vurderer å bestille aksjer i Selskapet bør gjennomgå vedtektene i sin helhet. Nedenstående gir en oversikt (ikke uttømmende) over enkelte særlige forhold.

13.11.2 Formål

I henhold til vedtektenes § 3 er Selskapets formål å eie aksjer i Fondsselskapet, herunder å bidra til kapitalisering av Fondsselskapet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å kommitere seg til å delta i suksessive emisjoner i Fondsselskapet.

13.11.3 Bestemmelser tilknyttet styre, ledelse og kontrollorganer

I henhold til vedtektenes § 5 skal Selskapets styre bestå av 1 - 5 medlemmer med eventuelle varamedlemmer, som skal utpekes av Forvalter. Styresammensetningen i Selskapet skal være identisk med styresammensetningen i Fondsselskapet. Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

13.11.4 Adgang til å omsette aksjer

Overføring av Selskapets aksjer er ikke betinget av Styrets samtykke. I henhold til vedtektenes § 7 er overføring av Selskapets aksjer betinget av at erververen tiltrer gjeldende Aksjonæravtale for Selskapet. De øvrige aksjonærene har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

13.11.5 Endring av aksjeeiernes rettigheter, endring av kapital og kontrollskifte

Aksjonæravtalen og vedtektene § 7 oppstiller krav om at alle aksjonærer i Selskapet skal tiltre gjeldende Aksjonæravtale i Selskapet. Utover dette foreligger ingen særskilte bestemmelser i vedtektene som tar sikte på å forsinke, utsette eller hindre et kontrollskifte i Selskapet. Vedtektene fastsetter ikke strengere betingelser for endring av kapitalen i Selskapet enn det som følger av Aksjeloven, og inneholder heller ikke særskilte bestemmelser om hva som kreves for å kunne endre rettighetene til eksisterende aksjonærer. De generelle reglene i Aksjeloven kommer således til anvendelse for slike endringer.

Det presiseres imidlertid at aksjonærene gjennom tiltredelse av Aksjonæravtalen forplikter seg til å utøve sin stemmerett i Selskapet på en bestemt måte for de vedtak som angis under punkt 4.2.2 i Aksjonæravtalen, herunder blant annet vedtak om å endre kapitalen i Selskapet. Endringer i Aksjonæravtalen krever at aksjonærer som samlet representerer minst 90 % av Selskapets aksjekapital samtykker i dette, jf. Aksjonæravtalen punkt 11.2.

13.11.6 Eierandeler som skal offentliggjøres

Det er ingen bestemmelser i vedtektene som fastsetter grensen for størrelse på eierandeler som skal offentliggjøres. Selskapet er ikke notert på regulert marked, og er ikke underlagt bestemmelsene om flagging eller meldeplikt for primærinnsidere i Verdipapirhandelloven.

14. Gjennomførte og aktuelle investeringer

14.1 Selskapets nåværende og fremtidige investeringer (ureviderte tall)

14.1.1 Selskapets investering i Fondsselskapet per Prospektdato

Selskapet har ingen investering i Fondsselskapet per Prospektdato.

14.1.2 Selskapets investering i Fondsselskapet etter Emisjonen

Emisjonen gjennomføres som et ledd i Selskapets overordnede formål om å bidra til å styrke Fondsselskapets kapitalbase ved å kommitere seg til å delta i emisjoner i Fondsselskapet. Netto Emisjonsproveny vil benyttes til å kommitere kapital i Fondsselskapet etter gjennomføringen av Emisjonen. Kapitalen som kommiteres i Fondsselskapet vil senere bli innkalt (i transjer) for blant annet å kunne foreta Porteføljeinvesteringer i henhold til Fondsselskapets investeringsstrategi som nærmere beskrevet under punkt 4.6 ovenfor.

14.1.3 Selskapets ytterligere kommiteringer i Fondsselskapet

Etter gjennomføringen av Emisjonen vil Selskapene i løpet av Emisjonsperioden søke å innhente ytterligere egenkapital for å oppnå en total kommitert kapital i Fondsselskapet på maksimalt NOK 3.000 millioner.

Per Prospektdato har Selskapet ikke forpliktet seg til å delta i noen konkrete nye tegninger i Fondsselskapet.

14.2 Fondsselskapets nåværende og fremtidige investeringer

14.2.1 Nåværende investeringer

Per Prospektdato har verken Selskapet eller Fondsselskapet foretatt noen investeringer.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verdivurdering av Eiendomsinvesteringenes markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Fondsselskapet kan fastsette at uavhengig verdivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verdivurdering fra tredjepart. Verdivurderingene inngår som en viktig del av fastsettelsen av verdijustert egenkapital i Fondsstrukturen, som er beskrevet i Vedlegg 15 til Prospektet.

14.2.2 Fremtidige investeringer

Forvalter arbeider løpende med overvåkning av markedet og vurdering av investeringsmuligheter. Tilsvarende arbeider Prosjekttilrettelegger til enhver tid med en rekke potensielle Eiendomsinvesteringer.

Per Prospektdato har Fondsselskapet ingen konkrete investeringer der tidspunkt for kommitering er nærstående.

Per Prospektdato hadde Fondsselskapet en banksaldo på NOK 22.430,00.

15. Finansiell informasjon

15.1 Generelt

Selskapene ble stiftet i Norge 26. mai 2021. Per Prospektdato foreligger det perioderegnskap fra Selskapenes stiftelsesdato frem til 30. juni 2021. Selskapenes revisor har utført forenklet revisorkontroll av perioderegnskapene. Disse perioderegnskapene ligger vedlagt som Vedlegg 13 og Vedlegg 14 til Prospektet.

15.2 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Selskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Nedenfor gjengis regnskapsprinsippene for periodene som omfattes av den finansielle informasjonen:

Konsolidering

Datterselskap blir ikke konsolidert hvis selskapet er anskaffet med intensjon om midlertidig eie eller holdes for salg.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivinger og nedskrivinger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.

15.3 Finansiell informasjon

15.3.1 Resultatregnskap

Oversikten nedenfor viser Selskapets resultatregnskap for perioden som omfattes av den historiske finansielle informasjonen (alle tall i hele NOK). Anvendte regnskapsprinsipper er beskrevet under punkt 15.2 ovenfor.

Resultatregnskap	**26.05.2021 - 30.06.2021**
Driftsinntekter og driftskostnader	
Lønnskostnad	0
Annen driftskostnad	0
Sum driftskostnad	0
Driftsresultat	0
Finansinntekter og finanskostnader	
Renteinntekter	0
Annen finansinntekt	0
Andre finanskostnader	0
Netto finansresultat	0
Resultat før skattekostnad	0
Resultat etter skatt	0
Disponering av resultat	
Overført til annen egenkapital	0
Udekket tap	0
Overført til annen innskutt egenkapital	0
Sum disponert	0

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

15.3.2 Balanseoppstilling

Oversikten nedenfor viser Selskapets balanseoppstilling for perioden som omfattes av den historiske finansielle informasjonen (alle tall i NOK). Anvendte regnskapsprinsipper er beskrevet under punkt 15.2 ovenfor.

Eiendeler	**Per 30.06.2021**
Anleggsmidler	
Finansielle anleggsmidler	
Aksjer i datterselskap	0
Sum finansielle anleggsmidler	0
Sum anleggsmidler	**0**
Omløpsmidler	
Fordringer	0
Bankinnskudd, renter, kontanter ol.	28 000
Sum omløpsmidler	**28 000**
Sum eiendeler	**28 000**

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

Egenkapital og gjeld	**Per 30.06.2021**
Egenkapital	
Innskutt egenkapital	
Aksjekapital	30.000
Overkurs	0
Ikke registrert kapitalendring	0
Annen innskutt egenkapital	-7.570
Sum innskutt egenkapital	**22.430**
Opptjent egenkapital	
Udekket tap	0
Annen egenkapital	0
Sum opptjent egenkapital	**22.430**
Sum egenkapital	**22.430**
Gjeld	
Kortsiktig gjeld	0
Leverandørgjeld	0
Annen kortsiktig gjeld	5.570
Sum kortsiktig gjeld	5.570
Sum gjeld	**5.570**
Sum egenkapital og gjeld	**28.000**

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

15.3.3 Kontantstrømoppstilling

Oversikten nedenfor viser Selskapets kontantstrømoppstilling for perioden som omfattes av den historiske finansielle informasjonen (alle tall i NOK):

(Alle tall i NOK)	**26.05.2021 – 30.06.2021**
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	
Resultat før skattekostnad	0
Endring i leverandørgjeld	0
Endring andre tidsavgrensningsposter	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**0**
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	
Kjøp/salg av finansielle anleggsmidler	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**0**
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalt ny egenkapital	30.000
Tilbakebetaling tidligere innbetalt kapital	0
Andre EK transaksjoner registrert direkte mot EK	-2.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**28.000**
Likviditetsendring gjennom perioden	**28.000**
Likviditetsbeholdning stiftelse	0
Likviditetsbeholdning per 30.06.2021	**28.000**

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

15.3.4 Endringer i Selskapets egenkapital

Oversikten nedenfor viser endringer i Selskapets egenkapital, herunder aksjekapital, for perioden 26. mai 2021 til 30. juni 2021. Tallene er hentet fra Selskapets reviderte regnskap for samme periode.

(Alle tall i NOK)	**Aksjekapital**	**Overkurs**	**Ikke registrert kapitalforhøyelse**	**Annen innskutt egenkapital**	**Opptjent egenkapital/ Udekket tap**	**Sum**
Egenkapital per 26.05.2021	**30.000**	0		-7.570	0	**22.430**
Periodens resultat	0	0	0	0	0	**0**
Egenkapital per 30.06.2020	**30.000**	**0**	**0**	**-7.570**	**0**	**22.430**

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

15.3.5 Kapitalisering og gjeldsforpliktelser

Selskapets kapitalisering og gjeldsforpliktelser per 30. juni 2021 er som følger (alle tall i hele NOK):

Kapitalisering	**Per 30.06.2021**
Kortsiktig gjeld:	
Garantert	0
Sikret	0
Ikke garantert/ikke sikret	
Leverandørgjeld	5.570
Annen ikke garantert/ikke sikret	0
Sum kortsiktig gjeld	**5.570**
Langsiktig gjeld og forpliktelser:	0
Garantert	0
Sikret	0
Ikke garantert/ikke sikret	0
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser:	**0**
Egenkapital:	
A. Aksjekapital	30.000
B. Bunden egenkapital	
Overkurs	0
Ikke registrert kapitalendring	0
Sum bunden egenkapital	0
C. Annen egenkapital	
.....Annen.innskutt.egenkapital	-7.570
.....Udekket.tap	0
.....Opptjent.egenkapital	0
.....Sum.annen.egenkapital	-7.570
Sum.egenkapital	**22.430**

	Gjeldsforpliktelser	**Per 30.06.2021**
A	Kontanter	28.000
B	Kontantekvivalenter	0
C	Andre finansielle omløpsmidler	0
D	**Sum likvide midler (A+B+C)**	**28.000**
E	Kortsiktige finansiell gjeld (inkl. gjeldsinstrumenter, men ekskl. kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld)	0
F	Kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld	0
G	**Sum kortsiktig finansiell gjeld (E+F)**	**0**
H	**Sum netto kortsiktig finansiell gjeld (G-D)**	-28.000
I	Langsiktig finansiell gjeld (ekskl. kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld og gjeldsinstrumenter)	0
J	Gjeldsinstrumenter	0
K	Annen langsiktig gjeld	0
L	**Sum langsiktig gjeld (I+J+K)**	**0**
M	**Sum gjeld (H+L)**	**-28.000**

Kilde: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Perioderegnskap per 30.06.2021)

Selskapet har ikke indirekte eller betinget gjeld.

15.4 Sammendrag av finansiell informasjon

Revidert regnskap for Selskapet for perioden fra 26. mai 2021 til 30. juni 2021 er inntatt som Vedlegg 13 til Prospektet. Selskapet benytter norsk som regnskapsspråk. Selskapet hadde i henhold til regnskapet per 30. juni 2021 en regnskapsmessig egenkapital på NOK 22.430, ingen langsiktig gjeld og NOK 5.570 i kortsiktig gjeld. Selskapet hadde ikke driftsinntekter i perioden.

Selskapet hadde per 30.06.2021 en netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på NOK 0, NOK 0 i kontantstrøm fra investeringsaktiviteter, og en netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på NOK 28.000. Foruten resultatpostene i regnskapsperioden besto Selskapets kontantstrøm i det vesentligste av innbetaling av egenkapital på NOK 30.000. Netto endring i likvider gjennom hele perioden var på NOK 28.000. Selskapet hadde per 26. mai 2021 tilgjengelige likvider og likviditetsreserver på NOK 28.000. Det er ikke utbetalt utbytte fra Selskapet så lenge Selskapet har eksistert.

Utover ovennevnte forhold har det ikke inntruffet vesentlige endringer i Selskapets og Fondsselskapets finansielle stilling eller markedsstilling etter datoen for Selskapets og Fondsselskapets perioderegnskaper for første halvår av 2021.

15.5 Finansiell strategi og kapitalisering

I henhold til Selskapets finansielle strategi kan Selskapet på nærmere vilkår ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov. Selskapets fremtidige investeringer i Fondsselskapet vil finansieres gjennom å innhente egenkapital gjennom én eller flere emisjoner i Selskapet, herunder den nå planlagte Emisjonen. En nærmere beskrivelse av Fondsstrukturens (herunder Selskapets) kapitalisering og finansielle strategi er gitt under punkt 4.4 ovenfor.

15.6 Arbeidskapital

Selskapene har etter Styrets vurdering tilstrekkelig arbeidskapital til å dekke Selskapenes nåværende behov 12 måneder frem i tid.

15.7 Verdijustert egenkapital

Da Selskapene er nyetablerte og ikke har startet sin virksomhet er VEK p.t. ikke beregnet og publisert for Fondsselskapet eller Selskapet.

15.8 Transaksjoner mellom nærstående parter mv.

Selskapet har ikke utført noen transaksjoner med nærstående parter i løpet av perioden som omfattes av den finansielle informasjonen og frem til Prospektdato.

15.9 Begrensninger på bruken av kapital

Selskapets bruk av kapital er ikke begrenset på annen måte enn gjennom lovfestede begrensninger, blant annet Aksjeloven kapittel 3 og Selskapets vedtektsfestede formål.

Fondsselskapets mulighet for å overføre kapital til Selskapet er ikke begrenset på annen måte enn gjennom lovfestede begrensninger, blant annet Aksjelovens kapittel 3 og Fondsselskapets vedtektsfestede formål.

15.10 Revisjonsberetning

Per Prospektdato foreligger det perioderegnskap fra Selskapenes stiftelsesdato frem til 30. juni 2021. Selskapenes revisor, Deloitte AS, har utført forenklet revisorkontroll av perioderegnskapene. Revisjonsberetningene er inntatt på side hhv. s. 8-9 i Vedlegg 13 og Vedlegg 14 for hhv. Selskapet og Fondsselskapet.

16. Mulige interessekonflikter og nærstående parter

16.1 Generelt

Selskapene er etablert etter initiativ fra Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter) og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innenfor gruppen til Forvalter.

Swiss Life Asset Managers Nordic AS har konsesjon som forvalter av alternative investeringsfond etter AIF-loven, og er underlagt reglene i AIF-loven med hensyn til sin forvaltning av Selskapet og Fondsselskapet. AIF-loven inneholder strenge krav til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter, og Forvalter er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Selskapenes interesser går foran de interne interessene til Swiss Life Asset Managers Nordic AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS og/eller andre selskaper i gruppen, så vel som tiltak som forhindrer forskjellsbehandling mellom ovennevnte selskapers kunder.

Det gjøres oppmerksom på at Christian Ness, Ragnvald Risan, Anita Næsheim og Ove Christian Norheim vil ha eierinteresser i selskapene som inngår i den nordiske delen av Swiss Life-gruppen gjennom selskapet Swiss Life Asset Managers Holding (Nordic) AS (dette eierskapet er ennå ikke formelt etablert, men forventes etablert innen kort tid). Eierskapet deres inn i Swiss Life Asset Managers Holding (Nordic) AS forventes å utgjøre ca. 4,4 % for Christian Ness, ca. 4,4 % for Ragnvald Risan, ca. 1 % for Anita Næsheim og ca. 0,2 % for Ove Christian Norheim. Blant selskapene som eies og kontrolleres av Swiss Life Asset Managers Holding (Nordic) AS er, Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter og Tilrettelegger) hvor Christian Ness er styreleder og Ove Christian Norheim er daglig leder, Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjektilrettelegger) hvor Christian Ness er daglig leder og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (Forretningsfører) hvor Christian Ness er styreleder.

Videre eier Christian Ness og Ragnvald Risan hver for seg 33,97 % av Ness, Risan & Partners AS, som igjen er kontrollerende eier i NRP Procurator AS (Depotmottaker). Christian Ness, Ragnvald Risan og Anita Næsheim har betydelige eierinteresser i alle selskapene innenfor NRP-gruppen.

Det gjøres også uttrykkelig oppmerksom på at Forvalter direkte eller indirekte skal eie 1 % av aksjene i Fondsselskapet. Opprettholdelse av en slik eierandel er et krav etter aksjonæravtalen til Fondsselskapet, innført for å skape interessefellesskap med de øvrige investorene i Fondsselskapet.

Det gjøres også oppmerksom på at ansatte hos Forvalter normalt vil representere Fondsselskapet i styrene til Porteføljeselskapene, og at eventuelt styrehonorar som mottas tilfaller den ansatte hos Forvalter personlig.

16.2 Avtalemessige forhold

Som nærmere beskrevet under punkt 9 ovenfor, har Selskapet inngått (i) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS; (ii) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (som er del av forvaltningsavtalen med Swiss Life Asset Managers Nordic AS); og (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. Videre har Fondsselskapet inngått (i) en avtale om tilrettelegging av eiendomsprosjekter med Swiss Life Asset Managers Transactions AS;

(ii) en forvaltningsavtale med Swiss Life Asset Managers Nordic AS; og (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS. I tillegg har både Selskapet og Fondsselskapet inngått avtale med NRP Procurator AS om at NRP Procurator AS skal være depotmottaker for Selskapene. Alle avtaler mellom Selskapene og andre selskaper i NRP-gruppen og Swiss Life Gruppen er inngått på markedsmessige vilkår.

Videre gjøres det spesielt oppmerksom på at Swiss Life Asset Managers Transactions AS (Prosjekttilrettelegger) er Forvalter og Fondsselskapets prefererte leverandør av transaksjons- og tilretteleggingstjenester, og mottar honorarer for prosjekttilrettelegging for hver av Porteføljeinvesteringene tilsvarende 1 % av eiendommen(es) bruttoverdi (eller annet særskilt avtalt honorar) ved kjøp, og 0,5 % av eiendommen(es) bruttoverdi ved salg.

Prosjekttilretteleggers honorar i henhold til avtalen om tilrettelegging av eiendomsprosjekter er avledet av både Forvalters beslutninger om å investere Fondsselskapets midler i de aktuelle Porteføljeinvesteringene i henhold til forvaltningsavtalen, og Prosjekttilretteleggers egne tjenester i forbindelse med Emisjonen.

Forvalter vil fatte investeringsbeslutninger for Fondsselskapet på selvstendig basis, uten forutgående involvering av styret i Prosjekttilrettelegger. Forvalter vil i denne sammenheng ha en interesse i at det foretas reinvesteringer fremfor utdelinger til investorene. Forvalters rett til gevinstdeling gir Forvalter et incentiv til å ta investeringsbeslutninger som kan være i konflikt med Fondsselskapets og investorenes interesser. For øvrig er Forvalter underlagt lovkrav knyttet til håndtering av interessekonflikter og har vedtatt interne retningslinjer for å sikre at disse overholdes. Dette inkluderer blant annet retningslinjer for behandling av sensitiv informasjon mv.

Videre driver Prosjekttilrettelegger en omfattende syndikeringsvirksomhet av egenkapitalinvesteringer i eiendoms- og shippingprosjekter. Prosjekttilrettelegger har en rekke andre kunder enn Fondsselskapet, og vurderer fortløpende investeringsmuligheter som ligger både innenfor og utenfor Fondsselskapets investeringsmandat.

Prosjekttilrettelegger er under prosjekttilretteleggingsavtalen forpliktet til å fremlegge investeringsmuligheter som ligger innenfor Fondsselskapets investeringsmandat til Forvalter på vegne av Fondsselskapet. Fondsselskapet har rett, men ikke plikt, til å erverve opptil 100 % av egenkapitalen (inkludert eventuelle lån fra eierne) i aktuelle investeringsmuligheter, med unntak av bestemmelsen som gjelder i relasjon til NRP 2020 AS og som beskrives under.

For ordens skyld nevnes det at prosjektilretteleggingsavtalen med Prosjekttilrettelegger ikke hindrer Fondsselskapet fra å inngå avtale om tilsvarende tjenester med andre tilbydere. Fondsselskapet har til nå ikke benyttet denne muligheten.

Det påpekes at NRP 2020 AS (organisasjonsnummer 921 531 982) (NRP 2020) har inngått en tilsvarende avtale som beskrevet ovenfor med Prosjekttilrettelegger. Dersom det oppstår en situasjon hvor både NRP 2020 AS og Fondsselskapet ønsker andeler i samme prosjektselskap skal Fondsselskapets rettigheter angitt i avsnittet ovenfor begrenses som følger:

- Dersom Fondsselskapet og NRP 2020 etterspør andeler skal NRP 2020 tildeles det antall andeler som etterspørres uavhengig av etterspørselen fra Fondsselskapet og eventuelle tredjeparter. Fondsselskapet skal følgelig tildeles det antall andeler som er tilgjengelig etter at NRP 2020 har fått oppfylt sin

etterspørsel fullt ut. Dersom dette samlet utgjør mindre enn 100 %, har Swiss Life Asset Managers Transactions AS rett til å syndikere tilgjengelig andel.

- For eksempel: (A) Dersom NRP 2020 etterspør 70 % andeler og Fondsselskapet etterspør 40 % andeler, skal NRP 2020 tildeles 70 % andeler og Fondsselskapet tildeles 30 % andeler. (B) Dersom NRP 2020 etterspør 55 % andeler og Fondsselskapet etterspør 40 % andeler, skal det aktuelle Eksisterende Fondsselskap tildeles 55 % andeler og Fondsselskapet tildeles 40 % andeler, og Swiss Life Asset Managers Transactions AS kan tilby resterende 5 % andeler til andre kunder.

Forvalter skal gi en skriftlig redegjørelse for de nærmere vurderinger som ligger til grunn for fordelingen av andeler i prosjektselskaper mellom NRP 2020 og Fondsselskapet hver gang det oppstår en situasjon som beskrevet ovenfor. Redegjørelsen skal deretter forelegges styrene i henholdsvis Fondsselskapet og NRP 2020.

Det kan oppstå interessekonflikter i forbindelse med salg av Porteføljeselskap. Blant annet kan selskaper i NRP-gruppen eller Swiss Life-gruppen ha inngått avtaler med kjøper av Porteføljeselskap, og dermed ha interesser både på kjøper- og selgersiden. Dersom slike situasjoner skulle oppstå, vil det tilstrebes at investorene gis alle relevante opplysninger om forholdet og aktuelle NRP-selskapers og Swiss Life-selskapers deltakelse. Investeringsbeslutningene vil tilpasses utfra den konkrete situasjonen.

For potensielle interessekonflikter knyttet til Selskapets styre, henvises til avsnitt 12.3.6.

DEL VIII: SKATT OG ØVRIGE FORHOLD

17. Skatt

17.1 Innledning

Skattelovgivningen i investorens hjemstat og i utsteders stiftelsesland kan påvirke eventuelle inntekter som mottas fra en investering i Selskapet.

Nedenfor gis en generell beskrivelse av enkelte norske skattemessige forhold som er relevante for en beslutning om å erverve, eie eller realisere aksjer i Selskapet. Beskrivelsen er en generell orientering basert på gjeldende norsk skattelovgivning per Prospektdato, og tar ikke sikte på å være noen uttømmende juridisk eller skattemessig rådgivning rettet mot den enkelte investor. Investorer kan være underlagt spesialbestemmelser, og den enkelte oppfordres til å konsultere sine egne skatterådgivere for å fastslå om det kan foreligge konkrete forhold som gir et annet resultat enn det som følger av dette sammendrag.

Det gjøres oppmerksom på at prosedyren for utbytte fra Selskapet er lik for norske og utenlandske investorer, men beskatningen kan være forskjellig som nærmere forklart i punkt 17.3 (norske investorer) og punkt 17.4 (utenlandske investorer) nedenfor.

17.2 Beskatning av Selskapet

17.2.1 Generelt

Selskapet har alminnelig skatteplikt i Norge. Overskudd beskattes som alminnelig inntekt, for tiden med skattesats 22 %.[2] Underskudd er fradragsberettiget med samme sats, og kan fremføres til fradrag i overskudd i et fremtidig inntektsår.

17.2.2 Utbytte, gevinst og tap ved realisasjon av aksjer mv.

Selskapet er omfattet av fritaksmetoden for aksjeinntekter (aksjeutbytte og gevinst ved realisasjon eller uttak av aksjer) fra kvalifiserende selskaper. I henhold til fritaksmetoden skal 3 % av utbytte som er mottatt på aksjer i kvalifiserende selskaper beskattes som alminnelig inntekt med skattesats 22 %.[3] Dette medfører en effektiv skattesats på 0,66 %[4]. Gevinst ved realisasjon av aksjer i kvalifiserende selskaper er fullt ut fritatt for beskatning, mens tap ikke er fradragsberettiget.

Fritaksmetoden gjelder blant annet for investeringer i norske aksjeselskaper, allmennaksjeselskaper og verdipapirfond, og for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende innenfor EØS. Fritaksmetoden gjelder videre som hovedregel for investeringer i tilsvarende selskaper hjemmehørende utenfor EØS, men bare dersom (i) selskapet ikke er hjemmehørende i et lavskatteland og (ii) investeringen ikke er en porteføljeinvestering.[5]

---

[2] For selskap som er subjekt under finansskatten er selskapsskattesatsen 25 % for 2021.
[3] For selskap som er subjekt under finansskatten er selskapsskattesatsen 25 % for 2021.
[4] For selskap som er subjekt under finansskatten er effektiv skattesats 0,75 % for 2021.
[5] En investering anses ikke som en porteføljeinvestering når Selskapet sammenhengende de siste to årene frem til realisasjonstidspunktet har eid minst 10 % av kapitalen og hatt minst 10 % av stemmene på generalforsamling e.l.

Fritaksmetoden gjelder også for gevinst og tap ved realisasjon av finansielle instrumenter hvor det underliggende objekt er en aksje eller andel i verdipapirfond som omfattes av fritaksmetoden.

17.2.3 Fradragsrett for kostnader

Ervervs- og realisasjonskostnader, herunder bl.a. utgifter til megler, er ikke direkte fradragsberettiget og må aktiveres på den aktuelle investeringen. Løpende kostnader Selskapet har i egenskap av å være aksjeeier eller deltaker i et selskap, er direkte fradragsberettiget.

17.3 Beskatning av norske aksjonærer

Med norske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge.

17.3.1 Utbyttebeskatning

Aksjonærer som er aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for utbytte mottatt på aksjer i Selskapet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 17.2.2 ovenfor.

Utbytte som mottas av aksjonærer som er fysiske personer beskattes etter aksjonærmodellen. I henhold til aksjonærmodellen er utbytte, oppjustert med faktoren 1,6, som mottas av fysiske personer skattepliktig som alminnelig inntekt med 22 % i den utstrekning utbyttet overstiger skjermingsfradraget. Dette gir en effektiv beskatning av utbytte på 35,20 %. Skjermingsfradraget fastsettes årlig for hver enkelt aksje, og beregnes ved å multiplisere skjermingsgrunnlaget for aksjen med en fastsatt (risikofri) skjermingsrente. Skjermingsgrunnlaget settes til aksjens inngangsverdi tillagt aksjens ubenyttede skjermingsfradrag fra tidligere år. Skjermingsrenten fastsettes hvert år (for inntektsåret 2021 var skjermingsrenten 0,5 %). Ubenyttet skjermingsfradrag kan fremføres til fradrag i utbytte utdelt på den samme aksjen et senere inntektsår eller i gevinst ved realisasjon av den enkelte aksjen (se punkt 17.3.2 nedenfor).

17.3.2 Beskatning ved realisasjon av aksjer

Aksjonærer som er aksjeselskaper eller likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er omfattet av fritaksmetoden for gevinster og tap som stammer fra realisasjon av aksjer i Selskapet, se beskrivelse av fritaksmetoden i punkt 17.2.2 ovenfor. Kostnader pådratt i forbindelse med kjøp og salg av aksjer i Selskapet er ikke direkte fradragsberettiget.

For aksjonærer som er fysiske personer vil realisasjon av aksjer medføre en skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap i realisasjonsåret. Skatteplikt for gevinst og fradragsrett for tap inntrer uavhengig av eiertid og det antall aksjer som selges. Gevinst, oppjustert med faktoren 1,6, inngår i alminnelig inntekt i realisasjonsåret og beskattes med 22 % (som gir en effektiv beskatning av gevinst på 35,20 %). Tap, oppjustert med samme faktor, er fradragsberettiget i alminnelig inntekt. Skattepliktig gevinst eller fradragsberettiget tap fastsettes for hver aksje med utgangspunkt i vederlaget for aksjen, fratrukket eventuelle realisasjonskostnader og fratrukket aksjens skattemessige inngangsverdi. Skattemessig inngangsverdi på aksjen beregnes på bakgrunn av anskaffelsesverdien, som i utgangspunktet utgjør det beløpet som er betalt for aksjene, med tillegg for eventuelle aktiverte ervervskostnader. Ubenyttet skjermingsfradrag knyttet til den enkelte aksje (se punkt 17.3.1 ovenfor) kan fratrekkes i gevinst ved realisasjon av den samme aksjen, men kan ikke medføre eller øke et fradragsberettiget tap.

Videre kan ubenyttet skjermingsfradrag for den enkelte aksje ikke trekkes fra i gevinst ved realisasjon av andre aksjer.

Dersom en aksjonær eier aksjer i Selskapet anskaffet til forskjellig tidspunkt, anses den først ervervede aksje for å være realisert først (FIFU-prinsippet).

Dersom en aksjonær som er en fysisk person flytter fra Norge og ikke lenger anses som skattemessig bosatt i Norge eller anses som skattemessig bosatt i en annen stat i henhold til skatteavtale, vil aksjonæren som hovedregel bli regnet for å ha skattemessig realisert sine aksjer (utflyttingsskatt). I slike situasjoner bør aksjonæren ta kontakt med en rådgiver for å avklare de skattemessige konsekvensene.

17.3.3 Formuesbeskatning

Verdien av aksjer inngår i grunnlaget for beregning av formuesskatt. Ikke-børsnoterte aksjer verdsettes som hovedregel til aksjenes forholdsmessige andel av selskapets samlede skattemessige formuesverdi 1. januar året før skattefastsettingsåret, fordelt etter pålydende. Det gis for tiden (2022) en verdsettelsesrabatt på 25 % for aksjer som eies av fysiske personer. Hvis den fysiske personen har gjeld, så skal en forholdsmessig andel av denne gjelden reduseres med tilsvarende sats som rabatten (noe som isolert øker netto formue).

Marginal skattesats på formue er for tiden (2022) 0,95 % på netto formue på NOK 1.700.000 eller mer og 1,10 % på netto formue på NOK 20.000.000 eller mer.

Aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) er ikke pliktige til å svare formuesskatt.

17.4 Beskatning av utenlandske aksjonærer

Med utenlandske aksjonærer menes i det følgende aksjonærer som ikke er skattemessig bosatt eller hjemmehørende i Norge.

17.4.1 Utbyttebeskatning

Utbytte utbetalt fra Selskapet til en utenlandsk aksjonær er i utgangspunktet gjenstand for 25 % kildeskatt, med mindre mottakeren har krav på en lavere sats som følge av skatteavtale eller norsk, internrettslig unntak (se nedenfor). Norge har inngått skatteavtaler med mange land, og kildeskatten er i disse avtalene normalt redusert til 15 % eller lavere. Aksjonærens hjemstat vil ofte gi fradrag i nasjonal skatt for den norske kildeskatten som er ilagt utbyttet.

Aksjeselskaper og likestilte selskaper (selskapsaksjonærer) som er hjemmehørende i EØS er fritatt for kildeskatt på utbytte fra norske selskaper i henhold til fritaksmetoden, forutsatt at aksjonæren er reelt etablert og driver reell økonomisk virksomhet i et EØS-land. Hvis aksjonæren er en fysisk person bosatt innenfor EØS, kan aksjonæren søke Skatteetaten om refusjon av skatt som er holdt tilbake av det utbytteutdelende selskapet, hvis denne skatten overstiger den skatten som ville blitt fastsatt om aksjonæren hadde vært skattemessig bosatt i Norge.

Selskap som deler ut utbytte skal etter gjeldende regler holde tilbake kildeskatt ved utbetaling til en utenlandsk aksjonær basert på den informasjon som er registrert i Verdipapirsentralen (VPS). Hvis mottaker av aksjeutbyttet har rett til redusert kildeskatt etter skatteavtale eller intern norsk rett (fritaksmetoden), og dette ikke er registrert på aksjonærens VPS-konto, må den utenlandske aksjonæren søke refusjon av for mye trukket kildeskatt.

Utenlandske aksjonærer bør derfor søke avklaring med egen rådgiver om hvordan de kan nyttiggjøre seg av rett til redusert skattesats for utbytte.

Fra og med 1. januar 2019 gjelder det særskilte dokumentasjonskrav for rett til å trekke redusert kildeskatt ved utdelingen. I henhold til disse kravene må den utenlandske aksjonæren ha fremlagt følgende dokumentasjon (og fått dette registrert i Verdipapirsentralen) forut for en utbytteutdeling for at det utdelende selskapet kan trekke redusert sats ved utdelingen (og investoren unngå søknad om refusjon):

- Gyldig bostedsbekreftelse som maksimalt er tre år gammel på utdelingstidspunktet (bostedsbekreftelsen må være utstedt av skattemyndighetene i bostedslandet, og den må bekrefte at aksjonæren er bosatt der etter skatteavtale med Norge);
- Bekreftelse av at vedkommende er den endelige utbyttemottakeren (virkelig/reell eier); og
- Hvis selskapsaksjonær må det i tillegg fremlegges:
    - dokumentasjon av tidligere refusjon av kildeskatt fra norske skattemyndigheter, alternativt forhåndsgodkjennelse om rett til redusert sats; og
    - hvis selskapsaksjonæren påberoper seg skattefritak under fritaksmetoden (og ikke skatteavtale), egenerklæring (som er maksimalt tre år gammel på utdelingstidspunktet) om at det ikke er skjedd endringer av betydning for skattefritaket.

Det kreves likevel ikke bostedsbekreftelse for fysiske personer som mottar mindre enn NOK 10.000 i ordinære utbyttebetalinger fra Selskapet i løpet av et inntektsår. Ved ekstraordinære utbytteutdelinger gjelder det en ny beløpsgrense på NOK 10.000.

17.4.2 Beskatning ved realisasjon av aksjer

Utenlandske aksjonærer har normalt ikke skatteplikt til Norge for gevinst eller fradragsrett for tap knyttet til realisasjon av aksjer i norske aksjeselskaper. Unntak fra dette gjelder dersom aksjene har vært eid av fysisk person og i tilknytning til næringsvirksomhet som vedkommende personlig utøver eller deltar i, i Norge. Skatteplikten til Norge kan begrenses av skatteavtale mellom Norge og den stat der aksjonæren er bosatt eller hjemmehørende.

17.4.3 Formuesbeskatning

Utenlandske aksjonærer har normalt ikke plikt til å svare formuesskatt i Norge på aksjer i norske selskaper. Unntak gjelder for fysisk person som eier aksjene i tilknytning til næringsvirksomhet som vedkommende personlig utøver eller deltar i, i Norge.

18. Øvrige forhold

18.1 Informasjon fra tredjeparter

Der det i Prospektet er gjengitt opplysninger med tredjepart som kilde, er kilden alltid oppgitt. Videre bekreftes det at opplysningene er korrekt gjengitt, og at etter det Selskapet kjenner til og kan kontrollere ut fra offentliggjorte opplysninger fra tredjepart, er ingen fakta som kan medføre at de gjengitte opplysningene er unøyaktige eller villedende utelatt.

18.2 Prospektmyndighet

Prospektet har blitt godkjent av Finanstilsynet som kompetent myndigheter i henhold til Prospektforordningen. Finanstilsynet har kun godkjent Prospektet på grunnlag av at det møter kravene til fullstendighet, forståelighet og konsistens som stilles i prospektforordningen, og godkjennelsen skal ikke regnes som en støtteerklæring til utsteder eller kvaliteten på verdipapirene som er gjenstand for dette Prospektet. Investorene bør gjøre sin egen vurdering av hvorvidt det er egnet å investere i verdipapirene.

18.3 Særlig om fremoverskuende uttalelser

Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Selskapet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i Prospektet garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer.

18.4 Rettstvister

Verken Selskapet eller Fondsselskapet har vært involvert i forvaltningssaker, rettstvister eller voldgiftssaker de siste 12 måneder (herunder saker som er anlagt eller varslet og som Selskapet har kjennskap til), som kan få eller som i den senere tid har hatt vesentlig innvirkning på Selskapets og/eller Fondsselskapets økonomiske stilling eller lønnsomhet.

18.5 Dokumenter relatert til AIF-loven

Selskapet og Fondsselskapet er begge «alternative investeringsfond» under AIF-loven. Regelverket krever at det for både Selskapet og Fondsselskapet oppnevnes en forvalter (en «AIFM»). Swiss Life Asset Managers Nordic AS er oppnevnt som forvalter og har konsesjon fra Finanstilsynet for dette formål, se punkt 8.1.5 ovenfor. Forvaltningen av Selskapet og Fondsselskapet 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. Slike opplysninger er for Selskapet og Fondsselskapet inntatt som henholdsvis Vedlegg 17 og Vedlegg 18 til Prospektet.

AIF-loven § 7-2 angir spesifikke krav til opplysninger som forvalter skal gi om de fond som skal forvaltes og markedsføres til ikke-profesjonelle investorer i Norge. Slik nøkkelinformasjon for Selskapet er inntatt som Vedlegg 19 til Prospektet.

18.6 Annen informasjon

Følgende dokumenter (eventuelt kopier av disse) er tilgjengelige for besiktigelse i Prospektets levetid: Selskapets og Fondsselskapets stiftelsesdokumenter og vedtekter, alle rapporter, brev og andre dokumenter, vurderinger og ekspertuttalelser som er utarbeidet på anmodning fra Selskapet eller Fondsselskapet som helt eller delvis inngår i Prospektet eller som det vises til i Prospektet og historisk finansiell informasjon om Selskapet og Fondsselskapet. Dokumentene kan besiktiges hos Forvalter, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo eller på https://no.swisslife-am.com/en/home.html.

19. Definisjoner

AIF	Alternativt investeringsfond etter AIF-loven;
AIF-loven	Lov om forvaltning av alternative investeringsfond av 20. juni 2014 nr. 28;
Aksjeloven	Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44;
Aksjonæravtalen	Aksjonæravtalen i Selskapet;
Aksjonæravtalene	Aksjonæravtalen i Selskapet og Fondsselskapet;
Bestiller(e)	De(n) utvalgt(e) investor(er) som bestiller aksjer i Emisjonen;
Bestillingsbeløp	Det samlede beløp en investor bestiller aksjer for i Emisjonen;
Bestillingsperioden	Fra og med 14. februar 2022 til og med 14. mars 2022 kl. 16.00 CET;
Depotmottaker	NRP Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892;
Eiendomsinvestering	Eiendomsmasse, tomt(er), hjemler, løsøre mv. som er eiet av et Porteføljeselskap;
Eiendomsporteføljen	Samlebetegnelse på alle egenkapital- og gjeldsinstrumenter eiet av Fondsselskapet. Begrepet «investering» er brukt som en uspesifisert andel av Eiendomsporteføljen. Eventuelle Underfond som Fondsselskapet er investert i vil også utgjøre en del av Eiendomsporteføljen;
Eiendomssegmentet	Fellesbetegnelse på næringseiendom innenfor segmentene kontor, logistikk, lager, lett industri, volumhandel, og kombinasjonsbygg, og i annen næringseiendom;
ELTIF	European Long-term Investment Fund, på norsk omtalt som europeisk langsiktig investeringsfond (basert på reglene i ELTIF-forordningen av 10. mars 2015);
Emisjonen	Den forestående rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Selskapet mot eksterne investorer;
Emisjonskurs	Kursen per aksje i Emisjonen blir NOK 25,0 (se punkt 11.2.2);
Emisjonsperioden	Periode som løper frem til tolv måneder etter første emisjon som gjennomføres mot eksterne investorer i Fondsselskapet, med mindre Forvalter beslutter å avslutte perioden tidligere eller forlenge perioden med inntil seks måneder;
Emisjonsproveny	Samlet emisjonsproveny i Emisjonen;
Etterfølgende Emisjoner	Ytterligere emisjoner i Selskapet etter gjennomføringen av Emisjonen i løpet av Emisjonsperioden;
Fondsselskapet	NRP 2022 AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 236 648;
Fondsstrukturen	Fondsselskapet, Selskapet og eventuelle andre tilføringsselskaper (feeder-selskaper) som opprettes med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet;
Forretningsfører	Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710;

Forvalter	Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;
Investeringsperiode	Periode som løper frem til to år etter datoen for siste kommiteringer fra investorer i Fondsselskapet (som kommiteres innen utløpet av Emisjonsperioden), med mindre perioden utvides med inntil 12 måneder av Forvalter med samtykke fra Investorkomiteen;
Investorkomite	Fondsselskapets investorkomite, som skal bestå av slike representanter blant investorene i Fondsselskapet som til enhver tid utpekes av Forvalter;
NRP	Ness, Risan & Partners AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 987 615 664;
Nye Investeringer	Enhver eiendomsinvestering som ikke er Tilleggsinvestering eller reinvestering som angitt i punkt 8.5 i aksjonæravtalen for Fondsselskapet;
Ordremottaker(e)	Tilrettelegger og eventuelle distributører som har inngått en separat avtale med Tilrettelegger i forbindelse med Emisjonen om å motta og formidle ordre for bestilling av aksjer i Emisjonen. Tilrettelegger har per prospektdato inngått avtale med Nordea ABP som distributør;
Porteføljeinvestering(er)	Enhver investering som Fondsselskapet foretar eller har foretatt i relasjon til Eiendomsporteføljen;
Porteføljeselskap	Selskap som er utsteder av egenkapital- og gjeldsinstrumentene som direkte eller indirekte utgjør Eiendomsporteføljen:
Prosjekttilrettelegger	Swiss Life Asset Managers Transactions AS (tidligere NRP Finans AS), et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 987 994 320;
Prospektdato	Datoen for Prospektet, 11. februar 2022;
Prospekt	Dette Prospektet og alle vedlegg;
Prospektforordningen	Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det prospektet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF;
Selskapet	NRP Eiendom 2022 Invest II AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 236 915;
Selskapene	Fondsselskapet, Selskapet og eventuelle andre tilføringsselskaper (feeder-selskaper) som opprettes med det formål å investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet;
SFDR	Forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester;
SSB	Statistisk sentralbyrå;
Styret	Styret i Selskapet;
Tilleggsinvestering	Nye investeringer som foretas i eksisterende Porteføljeselskap;
Tilrettelegger	Swiss Life Asset Managers Nordic AS (tidligere NRP Asset Management AS), et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722;

Swiss Life Transaksjonen	Transaksjonen hvor Swiss Life Asset Managers, en europabasert eiendomsforvalter, kjøpte eiendomsvirksomheten til NRP, herunder Forvalteren og andre tjenesteleverandører til Selskapet;
Underfond	Underfond opprettet av Forvalter som har lignende eller mer begrenset investeringsmandat enn Fondsselskapet;
VEK	Verdijusterte egenkapital;
Verdipapirhandelloven	Lov om verdipapirhandel av 29. juni 2007 nr. 75;
Yield	Ett års leieinntekter fratrukket eierkostnader dividert med eiendommens bruttoverdi; og
År/År	Endring sammenlignet med samme tidspunkt foregående år.

Swiss Life Asset Managers Nordic AS

Haakon VII's gate 1

Postboks 1358 Vika

NO-0113 OSLO

Telefon: +47 23 11 64 00

no.swisslife-am.com/en/home.html

VEDTEKTER FOR NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS

(sist endret 20. september 2021)

§ 1
Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er NRP Eiendom 2022 Invest II AS.

§ 2
Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3
Formål

Selskapets formål er å eie aksjer i NRP 2022 AS (**"Fondsselskapet"**), herunder å bidra til kapitalisering av Fondsselskapet gjennom innskudd av kapital og det som står i naturlig forbindelse med dette. Selskapet vil søke å gjennomføre emisjoner med det siktemål å benytte innskutt kapital til å delta i eventuelle kapitalforhøyelser i Fondsselskapet.

§ 4
Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 30.000 fordelt på 1.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 0,03.

§ 5
Styre

Selskapets styre består av 1-5 medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styresammensetningen i selskapet skal være identisk med styresammensetningen i Fondsselskapet. Selskapets firma tegnes av 2 styremedlemmer sammen.

§ 6
Levetid

Selskapet skal avvikles så snart som mulig etter at Fondsselskapet avvikles eller Selskapet gjennom salg eller på annen måte opphører å eie aksjer i Fondsselskapet.

§ 7
Adgang til å omsette aksjer

Overføring av selskapets aksjer forutsetter at erververen tiltrer gjeldende aksjonæravtale for selskapet. De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett ved aksjeoverføring.

§ 8
Kommunikasjon

Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

§ 9
Forholdet til aksjeloven

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

(Unofficial translation. The official language of these minutes is Norwegian. In the event of any discrepancies between the Norwegian and English text, the Norwegian text shall precede.)

VEDTEKTER

FOR

NRP 2022 AS
(Sist endret 20. september 2021)

§ 1
Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er NRP 2022 AS.

§ 2
Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3
Virksomhet

Selskapets virksomhet er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, herunder gjennom hjemmelsselskap, sameier, aksjer eller andeler i andre selskaper, samt verdipapirer og lån og alt som hermed står i forbindelse.

§ 4
Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 30.000, fordelt på 1.000.000 aksjer hver pålydende NOK 0,03.

§ 5
Styre og signatur

Selskapet skal ha et styre med slikt antall medlemmer som fastsettes av generalforsamlingen.

Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 6
Kommunikasjon

Selskapet skal kunne bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsler, informasjon, dokumenter, underretninger og lignende til en aksjeeier.

ARTICLES OF ASSOCIATION

FOR

NRP 2022 AS
(Last changed September 20th, 2021)

§ 1
Company name

The company name is NRP 2022 AS.

§ 2
Registered office

The Company's office is located in Oslo.

§ 3
Business activity

The Company's business is investments in real estate, either directly or indirectly through other companies, including through companies, partnerships, shares or shares in other companies together with loans and all associated activities.

§ 4
Share capital

The share capital is NOK 30.000, divided into 1.000.000 shares, each with nominal value of NOK 0,03.

§ 5
The Board of Directors and Signature

The company shall have a board with an equal number of members as determined by the shareholders' meeting.

The company can be signed by two directors jointly. The Board may grant power of procuration.

§ 6
Communication

The Company may use electronic means to communicate when it is to give notices, information, documents, notifications and similar to a shareholder.

§ 7
Forholdet til aksjeloven

For øvrig henvises det til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

§ 7
Relations with the Limited Companies Act

Reference are also made to the prevailing Private Limited Liability Companies Acts.

AKSJONÆRAVTALE FOR NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS

Denne aksjonæravtalen («**Aksjonæravtalen**») er inngått mellom

(1) NRP Eiendom 2022 Invest II AS, organisasjonsnummer 927 236 915 («**Selskapet**»); og

(2) de personer og selskaper som til enhver tid eier eller innehar rettigheter til aksjer i Selskapet og som ved bekreftelse på tegnings- eller bestillingsblankett, tiltredelseserklæring eller på annen måte har tiltrådt Aksjonæravtalen («**Investorene**»)

(enkeltvis benevnt som «**Part**» og i fellesskap som «**Partene**»).

Selskapets navn, bakgrunn og formål.

1.1 Selskapets navn er NRP Eiendom 2022 Invest II AS, eller slikt annet navn som Styret til enhver tid bestemmer. Swiss Life Investment Management Holding AG har nylig kjøpt NRP gruppens eiendomsavdeling, inkludert Swiss Life Asset Managers Nordic AS (tidligere NRP Asset Management AS) («**Forvalter**»).

1.2 Selskapet er etablert for å investere all tilgjengelig kapital i NRP 2022 AS («**Fondsselskapet**»). Fondsselskapet skal hovedsakelig investere i en utvalgt portefølje av eiendomsinvesteringer primært i Norden (unntatt Island) innen næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, volumhandel og kombinasjonsbygg, men slik at en andel på inntil 20 % av Fondsselskapets kommitteringer kan investeres innenfor andre sektorer og i andre jurisdiksjoner.

1.3 Fondsselskapet, og dermed også Selskapet, skal søke å bidra til miljømessige og sosiale egenskaper gjennom sine investeringer. Forvalter har klassifisert Fondsselskapet og Selskapet som 'lysegrønne fond' i henhold til artikkel 8 i forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektorene for finansielle tjenester (SFDR). Forvalter skal bruke alle rimelige tiltak for å opprettholde klassifiseringen av Selskapet og Fondsselskapet som et lysegrønt fond i henhold til SFDR artikkel 8.

1.4 Formålet med Aksjonæravtalen er å regulere utøvelsen av rettigheter og forpliktelser mellom Partene i forbindelse med Investorenes eierskap i Selskapet.

Styret

2.1 Selskapets styre («**Styret**») skal bestå av mellom 1 og 5 representanter, som til enhver tid skal utpekes av **Forvalteren**. Styresammensetningen i Selskapet skal være identisk med styresammensetningen i Fondsselskapet.

Avtaler

3.1 Investorene er kjent med at Selskapet har inngått/skal inngå følgende avtaler med selskaper i NRP-konsernet og Swiss Life konsernet, samt vilkårene i disse:

Forretningsføreravtale (med Swiss Life Asset Managers Business Management AS);

Depotmottakeravtale (med NRP Procurator AS); og

Avtale om forvaltning med Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter).

3.2 Investorene er videre kjent med at Selskapet kan komme til å bli part i avtaler om distribusjon av Selskapets aksjer.

Kapitalisering av Selskapet, organisering mv.

4.1 Generelt

4.1.1 Selskapet skal benyttes som et felles investeringsselskap for Investorene, og Selskapet skal investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet samt drive alminnelig likviditetsforvaltning av Selskapets kapital i påvente av at Fondsselskapet suksessivt kaller inn kapital fra investorene (herunder Selskapet) og gjennomfører emisjoner etter behov. Selskapets virksomhet skal hovedsakelig finansieres gjennom tilførsel av egenkapital fra Investorene. Tilgjengelig kapital som Investorene har innbetalt til Selskapet søkes plassert på en måte som sikrer at Selskapet kan møte sine investeringsforpliktelser samt oppnå en hensiktsmessig, risikojustert avkastning på midlene.

4.2 **Egenkapital. Fullmakt.**

4.2.1 Det er en hovedmålsetning for Fondsselskapet å oppnå samlede kommiteringer på NOK 3.000 millioner i løpet av en periode på 12 måneder regnet fra første emisjon som gjennomføres i Fondsselskapet (med mindre perioden avsluttes tidligere eller forlenges med inntil seks måneder av Forvalteren, «**Emisjonsperioden**»), hvorav Selskapet (som en av flere investorer i Fondsselskapet) skal kommitere kapital og tegne aksjer i Fondsselskapet basert på den kapital som tilføres fra Investorene gjennom én eller flere aksjeemisjoner i Selskapet. I Emisjonsperioden skal det søkes innhentet kapital med det formål å finansiere nye investeringer og tilleggsinvesteringer i Fondsselskapet. Maksimal kommitert kapital i Fondsselskapet er NOK 3.000 millioner.

4.2.2 I overensstemmelse med punkt 4.2.1 over gir hver enkelt Investor en ubetinget fullmakt og instruks til Forvalter, eller den Forvalter måtte bemyndige, til å møte på Selskapets generalforsamling og avgi stemme for Investorens aksjer for enhver beslutning som Forvalter finner nødvendig eller hensiktsmessig for gjennomføringen av: Enhver aksjeemisjon (herunder beslutning om vedtektsendringer, kapitalforhøyelser ved tingsinnskudd eller kapitalinnskudd, utstedelse av styrefullmakter til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, mv); etablering av nye og/eller endringer av eksisterende selskaper (herunder blant annet portefølje-, holding- eller datterselskaper av Fondsselskapet og/eller Selskapet) for å oppnå en nødvendig eller hensiktsmessig organisering av aksjonærenes investeringer og/eller Selskapets virksomhet for øvrig; suppleringsvalg av nye styremedlemmer i Selskapet; vedtakelse av årsregnskap; vedtektsendringer; godkjennelse av mellombalanser mv; alle former for utdelinger av kapital; kapitalnedsettelse; samt vedtak om forlengelse av Selskapets levetid. Fullmakten gjelder også (i) rett til å motta innkalling på Investorens vegne (i tillegg til at Investoren selv mottar slik innkalling) til enhver generalforsamling som avholdes for å beslutte ethvert forhold som nevnt eller følger av denne Aksjonæravtalen; samt (ii) Investors aksjer i Selskapet som ikke er registrert men hvor ervervet er meldt og godtgjort, jf. Aksjeloven § 4-2. For øvrig vises det til Partenes plikter i henhold til punkt 0 nedenfor, som uansett gjelder i tillegg til ovennevnte fullmakt.

4.2.3 Eksisterende Investorer skal ikke ha fortrinnsrett til å tegne nye aksjer ved gjennomføring av aksjeemisjoner og aksjonærenes fortrinnsrett i henhold Aksjeloven § 10-4 skal således fravikes, jf. Aksjeloven § 10-5.

4.2.4 Investorene forplikter seg til ikke å tilbakekalle fullmakten beskrevet i punkt 4.2.2 i Selskapets levetid. Dersom fullmakten som følger av punkt 4.2.2 skulle bortfalle, uansett årsak, gjelder i alle tilfelle punkt 0.

4.2.5 Emisjonskurs og minstetegning skal fastsettes av Styret, og Investorene forplikter seg til å stemme i henhold til Styrets forslag.

4.2.6 I henhold til punkt 4.2.2 har Forvalter rett til å motta innkalling til generalforsamling på Investorens vegne. Investoren vil i tillegg selv motta innkalling til generalforsamling, såfremt det ikke følger av andre avtaler at Investoren har utpekt tredjepart til å motta slike innkallinger.

4.2.7 For brudd på punkt 4.2.2 - 4.2.4 vises det til punkt 0.

Selskapets etablerings- og driftskostnader

5.1 Selskapet skal dekke alle kostnader og utgifter påløpt i forbindelse med stiftelsen og etableringen av Selskapet, samt alle kostnader og honorarer relatert til enhver aksjeemisjon (herunder blant annet utarbeidelse av aktuelle informasjonsmemorandum/prospekter, avtaleverk, registrering i VPS, honorar til tilrettelegger mv). Eventuelle etableringskostnader som kan henføres til arbeid som både gjelder etableringen av Selskapet og etableringen av andre tilføringsfond til fondsselskapet, kan, hvis Forvalterens anser det som rimelig, allokeres pro rata (basert på kommitert kapital), mellom Selskapet og slike tilføringsfond. Forvalteren står fri til å gjennomføre overføringer og justeringer mellom Selskapet og slike tilføringsfond (uavhengig av om disse er etablert før eller etter Selskapet) i den grad dette er nødvendig for å oppnå en slik allokering.

5.2 Selskapets virksomhet skal drives for selskapets egen regning og risiko. Selskapet er ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Selskapets virksomhet og drift. Eksempler på slike kostnader er bl.a. utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), styrehonorarer, utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter, kostnader til trykk- og lay-out, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk mv.

Utbetalinger til Investorene

6.1 Selskapet skal søke å benytte tilgjengelig overskuddslikviditet til å foreta årlige utbetalinger til Investorene i den utstrekning det er adgang til slik utdeling i henhold til Aksjelovens bestemmelser og styret (etter råd fra Forvalter) finner slik utdeling forsvarlig og hensiktsmessig. For ordens skyld presiseres at overskuddslikviditet i denne sammenheng ikke omfatter tilgjengelig kapital som er innbetalt fra aksjonærene i Selskapet, men som ennå ikke er innbetalt til Fondsselskapet. Utbetalinger fra Selskapet vil blant annet kunne skje i form av utbytte og/eller kapitalnedsettelse.

6.2 Selskapet er avhengig av å ha mottatt tilsvarende utbetalinger fra Fondsselskapet. Fondsselskapet kan på nærmere vilkår beslutte at hele eller deler av Fondsselskapets overskudd skal benyttes til å foreta reinvesteringer (ikke begrenset til Fondsselskapets eksisterende portefølje).

Konfidensialitet

7.1 Den enkelte Investor skal ikke, og skal gjøre alle rimelige og fornuftige tiltak for å sikre at personer forbundet med eller relatert til vedkommende Investor ikke skal, avsløre, utgi eller på annen måte formidle til noen person, firma eller foretak eller benytte til skade for Selskapet eller Fondsselskapet, noen Investor, eller underliggende porteføljeselskap i Fondsselskapet, konfidensiell informasjon eller opplysninger som, på grunn av Investors forhold til eller deltagelse i Selskapet, har kommet til vedkommendes kunnskap om (i) Selskapets eller noe underliggende porteføljeselskaps virksomhet og aktiviteter av enhver art; eller (ii) noen mulig forestående, faktisk eller tidligere Investering, med mindre vedkommende Investor er lovpålagt å gi slik informasjon eller er uttrykkelig pålagt å gi slik informasjon av en børs eller offentlig innstans eller informasjonen er offentlig kjent eller tilgjengelig (men mindre dette skyldes et brudd på denne bestemmelse).

7.2 Den enkelte Investor er kjent med at selskaper i NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen kan benytte informasjon om Selskapet, Fondsselskapet og/eller underliggende porteføljeselskaper på sin hjemmeside og i annet markedsføringsøyemed der dette anses hensiktsmessig.

Overdragelse av aksjer. Nye Investorers tiltredelse mv.

8.1 Investorene kan ikke gyldig overdra aksjene i Selskapet uten at erverver av aksjene har tiltrådt Aksjonæravtalen.

8.2 Den som vil overføre aksjer i Selskapet skal sørge for at erververen undertegner en tiltredelseserklæring hvor vedkommende bekrefter å ha tiltrådt samt å være bundet av Aksjonæravtalen, og at denne erklæringen oversendes Selskapet i forbindelse med meldingen om overdragelsen. Overdrageren skal stå som solidarisk ansvarlig med hensyn til Aksjonæravtalen inntil ny aksjonær fullt ut har tiltrådt Aksjonæravtalen.

8.3 Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte.

Generell oppfyllelsesplikt og stemmeforpliktelser

9.1 Partene forplikter seg til å treffe nødvendige tiltak samt innrette sin stemmegivning i Selskapets styrende organer slik at Aksjonæravtalens bestemmelser og intensjon, samt Selskapets og Fondsselskapets investeringsstrategi (herunder som beskrevet i forretningsplanen for Fondsselskapet) gjennomføres og reflekteres i selskapsrettelige vedtak og/eller øvrige beslutninger i den utstrekning dette er nødvendig eller hensiktsmessig. I denne forbindelse er Partene blant annet forpliktet til på generalforsamling eller for øvrig å stemme for forslag som er nødvendige eller hensiktsmessige for å oppfylle Selskapets og Fondsselskapets investeringsstrategi, samt Aksjonæravtalens intensjoner og bestemmelser. Partene forplikter seg til å etterleve Aksjonæravtalen og dens intensjon på en lojal måte.

9.2 For brudd på denne bestemmelsen vises det til punkt 0.

Misligholdsvirkninger, ansvarsbegrensninger mv.

10.1 Ethvert brudd på Aksjonæravtalen skal gi den/de skadelidende Part(er) rett til erstatning for dekning av sitt økonomiske tap som følge av misligholdet.

10.2 Investorene aksepterer at Selskapet, Fondsselskapet og deres respektive styremedlemmer til enhver tid kun kan holdes ansvarlig for direkte tap som skyldes grov uaktsomhet eller forsett.

Endringer i Aksjonæravtalen

11.1 Styret kan gjøre endringer i Aksjonæravtalen uten samtykke fra Investorene dersom slike endringer gjøres for å rette opp feil eller uklarheter i Aksjonæravtalen, som for eksempel ufullstendige, uklare eller motstridende bestemmelser, samt skrive-, stave- og trykkfeil, og under forutsetning av at endringene ikke vil få negativ innvirkning på Investorenes interesser samt at Investorene orienteres innen rimelig tid etter at nevnte endringer er foretatt.

11.2 Med mindre annet er bestemt eller fremgår av sammenhengen, er enhver endring i Aksjonæravtalen som ikke er omfattet av punkt 11.1 ovenfor betinget av at Investorer som samlet representerer minst 90 % av Selskapets aksjekapital til enhver tid samtykker til dette. Det vises for øvrig til punkt 0 som pålegger Partene å medvirke til å gjennomføre endringer i Aksjonæravtalen mv. som er nødvendige eller hensiktsmessige for å oppfylle Selskapets investeringsstrategi, samt Aksjonæravtalens intensjoner og bestemmelser.

11.3 Partene er inneforstått med og aksepterer at endringer i Aksjonæravtalen i henhold til punkt 11.1 og 11.2 ovenfor vil få virkning for samtlige Parter.

Oppløsning og avvikling av Selskapet. Salg av aksjer i Fondsselskapet.

12.1 I henhold til Selskapets vedtekter skal Selskapet leve parallelt med og oppløses samtidig med Fondsselskapet. Fondsselskapet har i utgangspunktet en levetid på syv år fra utløpet av Fondsselskapets investeringsperiode, som innebærer at dersom Emisjonsperioden f.eks. avsluttes [=dato] og investeringsperioden gjennomføres uten forlengelser, så vil Fondsselskapets levetid i utgangspunktet avsluttes [=dato].

12.2 Forlengelse av Fondsselskapets levetid utover nevnte syvårs periode krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av total kommitert kapital i Fondsselskapet fra investorene som deltar i slik avstemning ved å levere skriftlig samtykke eller skriftlig avvisning til forslaget om forlengelse. Forvalteren skal gi investorene en frist på minst 20 dager til å sende inn skriftlig samtykke eller avslag til forslaget om forlengelse.

12.3 Dersom Fondsselskapets levetid forlenges i henhold til punkt 12.2 ovenfor, eller på annen måte endres (herunder reduseres), skal Selskapets levetid endres tilsvarende.

12.4 Selskapets generalforsamling kan beslutte at Selskapet skal selge alle sine aksjer i Fondsselskapet (slikt salg forutsetter samtykke fra styret i Fondsselskapet) og at Selskapet etter slik avhendelse skal oppløses. En slik beslutning krever tilslutning på Selskapets generalforsamling fra 2/3 flertall av den samlede aksjekapitalen i Selskapet.

Varighet og forrang

13.1 Aksjonæravtalen gjelder inntil Selskapet er endelig oppløst og avviklet i samsvar med punkt 0.

13.2 Aksjonæravtalens punkt 0 og punkt 0 skal gjelde uforandret uavhengig av Aksjonæravtalens opphør (og uavhengig av årsaken til slikt opphør).

13.3 Ved motstrid mellom Aksjonæravtalen og Vedtektene går Aksjonæravtalen foran, i forholdet mellom Partene.

Lovvalg og tvisteløsning

14.1 Enhver avtale og tvist mellom Partene skal være underlagt norsk rett.

14.2 Enhver tvist som måtte oppstå i tilknytning til Aksjonæravtalen, mellom Investorene og Selskapet og/eller mellom Investorene, skal først søkes løst ved forhandlinger mellom de tvistende parter. Dersom de tvistende parter ikke kommer til enighet kan hver av dem bringe saken inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo som avtalt verneting.

* * *

Oslo, _____

For NRP Eiendom 2022 Invest II AS

_____	_____
Styremedlem	Styremedlem

SHAREHOLDERS' AGREEMENT

relating to

NRP 2022 AS

Dated [...]

Contents

Clause **Page**

INTRODUCTION 2
1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION 2
2. THE FUND 8
3. ADMISSION OF INVESTORS 10
4. COMMITMENTS 12
5. OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND 14
6. INVESTMENT MATTERS 18
7. FEES AND EXPENSES 20
8. DISTRIBUTIONS 23
9. ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS AND VALUATIONS 25
10. REMOVAL OF MANAGER 26
11. TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS 27
12. INVESTOR COMMITTEE 28
13. DEFAULT 29
14. TERMINATION AND LIQUIDATION 30
15. EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY 30
16. MISCELLANEOUS 31
SCHEDULE 1 Investment Policy Guidelines 36
SCHEDULE 2 Management Agreement 38
SCHEDULE 3 Illustration of distribution mechanism 39
SCHEDULE 4 Summary of main valuation principles 40

THIS SHAREHOLDERS' AGREEMENT (the **Agreement**) is dated [...] and made between:

(1) NRP 2022 AS, a Norwegian private limited company with registered number 927 236 648 and having its registered office at c/o NRP Procurator AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norway (the **Fund**);

(2) Swiss Life Asset Managers Nordic AS, a Norwegian private limited company with registered number 891 055 722 and having its registered office at Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the **Manager**); and

(3) such persons that from time to time have acceded to this Agreement by executing a Form of Adherence which has been accepted by the Manager (the **Investors**).

INTRODUCTION

(A) The Fund was established as a Norwegian private limited company on 26 May 2021 pursuant to the Norwegian Private Limited Liability Companies Act of 13 June 1997 no. 44, principally to carry out the activities and affairs of an investor, as further set out herein.

(B) This Agreement sets out the terms which shall apply between the shareholders of the Fund and between the shareholders and the Fund.

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following terms and expressions shall have the meanings shown:

1.1.1 **A Share(s)** shall mean A shares in the Fund;

1.1.2 **Additional Amount** shall have the meaning set forth in Clause 3.4.1(c);

1.1.3 **Agreement** means this shareholders' agreement, as amended from time to time;

1.1.4 **AIFM Act** means the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28, and any current or future regulations thereof promulgated thereunder;

1.1.5 **Arrangement Fee** shall have the meaning set forth in Clause 7.4.2;

1.1.6 **Articles** means the Fund's articles of association, as amended from time to time;

1.1.7 **Assessed Value** shall mean the fair market value of the Fund Assets as per the relevant date, as determined by the Auditors or, if so requested by the Manager, a third party appraiser approved by the Investor Committee, and the cost of any such assessment shall be borne by the Fund;

1.1.8 **Asset(s)** means any property projects fully or partly owned by a Portfolio Company;

1.1.9 **Associate** means any corporation or undertaking which in relation to the person concerned is (directly or indirectly) a holding company or a parent undertaking or a subsidiary or a subsidiary of any such holding company or parent undertaking;

1.1.10 **Auditors** means the firm appointed by the Board from time to time to act as auditors of the Fund;

1.1.11 **B Share(s)** shall mean B share(s) in the Fund;

1.1.12 **Board** means the board of directors of the Fund, from time to time;

1.1.13 **Bridging Investment** shall have the meaning set forth in Clause 6.5.1;

1.1.14 **Business Day** means a day (not being a Saturday or Sunday or a public holiday) on which banks are generally open for business in Norway;

1.1.15 **Capital Contribution** means, in relation to an Investor, the amount contributed by such Investor to the capital of the Fund;

1.1.16 **Commitment** means, in relation to an Investor, the amount irrevocably committed by it to the Fund, whether or not such amount has been advanced in whole or in part and whether or not it has been repaid to the Investor in whole or in part;

1.1.17 **Companies Act** means the Norwegian Private Limited Liability Companies Act of 13 June 1997 no. 44;

1.1.18 **Confidential Information** shall have the meaning set forth in Clause 16.2.1;

1.1.19 **Corporate Management Agreement** means the agreement between the Fund and the Corporate Manager, appointing the Corporate Manager as the corporate manager of the Fund, as amended or substituted from time to time;

1.1.20 **Corporate Manager** means Swiss Life Asset Managers Business Management AS as corporate manager (Norwegian: *"forretningsfører"*) of the Fund, or such other person(s) as may be appointed by the Board from time to time to act as corporate manager(s) of the Fund;

1.1.21 **Covered Individual** means any officer, director, shareholder, agent, member, adviser, consultant, representative, partner or employee of the Manager, any Group Company or any Associate thereof, a Nominated Director, a director of the Board or any member of the Investor Committee (and each Investor who is represented by such member, but only in respect of such member's role as a member of the Investor Committee);

1.1.22 **Covered Person** means any of the Manager, any Group Company, their Associates and any of the Covered Individuals;

1.1.23 **Defaulting Investors** shall have the meaning set forth in Clause 4.4.1;

1.1.24 **Depositary** means NRP Procurator AS as depositary (Norwegian: *"depotmottaker"*) of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as depositary of the Fund;

1.1.25 **Depositary Agreement** means the agreement between the Fund and the Depositary, appointing the Depositary as the depositary of the Fund, as amended or substituted from time to time;

1.1.26 **Drawdown Notice** means a drawdown notice issued by the Manager to the Investors, in such form as the Manager may determine from time to time, subject to the minimum requirements in Clause 4.2.2;

1.1.27 **Equity Profit Interest** shall have the meaning set forth in Clause 8.1.1;

1.1.28 **Feeder Fund(s)** means one or more collective investment vehicles established for the purpose of investing substantially all of their investable assets in the Fund.

1.1.29 **Final Closing Date** means the date upon which the last Investor is admitted to the Fund or increases its Commitment pursuant to Clause 3, provided however that such date shall not be any later than the last day in the Subscription Period;

1.1.30 **First Closing Date** the date upon which the first Investor (other than any Group Company) is admitted to the Fund;

1.1.31 **Follow On Investment(s)** means Investments in or related to existing Portfolio Companies (including, for the avoidance of doubt, acquisition by the Fund of additional ownership interest in existing Portfolio Companies);

1.1.32 **Form of Adherence** means a form of adherence, subscription agreement or similar document regarding admission to the Fund, in such form as may be determined by the Manager from time to time;

1.1.33 **Fund** shall have the meaning set forth in the recitals hereof;

1.1.34 **Fund Assets** means all or any of the assets of the Fund including, for the purposes of this Agreement, the amount of any Undrawn Commitment;

1.1.35 **General Meeting** means any general meeting (Norwegian: *"generalforsamling"*) of the shareholders of the Fund, whether ordinary or extraordinary and whether held as a physical meeting or in any other manner permitted by the Companies Act;

1.1.36 **Group** means, as the case may be, the Manager and each and every one of Swiss Life Asset Managers, Ness, Risan & Partners AS, Swiss Life Asset Managers Nordic AS, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, NRP Procurator AS, Aker Eiendomsdrift AS and any Associate thereof (and **Group Company** and **member of the Group** means any of the foregoing);

1.1.37 **Group Transaction Fees** shall mean the fees payable to the Project Arranger;

1.1.38 **Initial Drawdown** means, in relation to each Investor, the first drawdown of its Commitment, which shall be in the amount determined by the Manager;

1.1.39 **Interest** means the interest of an Investor in the Fund including its Shares and its Commitment and all other rights and obligations which it has in the Fund;

1.1.40 **Investment(s)** means an investment (or investments) acquired by the Fund (directly or indirectly) including, but not limited to, shares, interest in shareholder loans, convertible loan stocks, interest or participations or commitments in limited liability companies or

limited partnerships, and other securities and equity interests and derivatives thereof of whatever kind of any person;

1.1.41 **Investment Period** shall have the meaning set forth in Clause 6.2.1;

1.1.42 **Investment Policy Guidelines** means the investment policy for the Fund as set out in Schedule 1;

1.1.43 **Investor(s)** shall have the meaning set forth in the recitals hereof, and shall, for the avoidance of doubt, furthermore include the Manager in respect of the Sponsor Commitment and any additional Commitment undertaken by the Manager;

1.1.44 **Investor Committee** means a committee comprising persons nominated by certain Investors, as further described in Clause 12;

1.1.45 **Investors' Consent** means the affirmative vote by way of written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate more than 50 per cent of the Total Commitments (disregarding for this purpose the Sponsor Commitment);

1.1.46 **Investors' Extraordinary Consent** means the affirmative vote by way of written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 2/3 of the Total Commitments (disregarding for this purpose the Sponsor Commitment);

1.1.47 **Investors' Special Consent** means the affirmative vote by way of written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of Investors who hold in aggregate at least 75 per cent of the Total Commitments (disregarding for this purpose the Sponsor Commitment);

1.1.48 **Key Person** shall have the meaning set forth in Clause 5.8;

1.1.49 **Management Agreement** means the agreement between the Fund and the Manager, appointing the Manager as manager of the Fund, as amended or substituted from time to time, a copy of which (as per the date of this Agreement) is attached as Schedule 2;

1.1.50 **Management Fee** means the management fee which the Manager is entitled to receive pursuant to the Management Agreement, which shall be as set out in Clause 7.3;

1.1.51 **Manager** means Swiss Life Asset Managers Nordic AS as manager of the Fund, or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as manager of the Fund;

1.1.52 **NAV** shall mean net asset value of the Fund calculated in accordance with Clause 9.3;

1.1.53 **New Investors** means Investors admitted to the Fund after the First Closing Date in accordance with Clause 3;

1.1.54 **NOK** means Norwegian Kroner, the lawful currency of Norway;

1.1.55 **Nominated Director** means any person nominated by the Fund or the Manager or any of their Associates to be a director (or equivalent) of any Portfolio Company;

1.1.56 **Norwegian Overdue Interest Rate** means the interest rate set by the Norwegian Ministry of Finance (Finansdepartementet) from time to time under the Act relating to Interest on Overdue Payments, etc. of 17 December 1976 no. 100 and the current or future regulations thereof promulgated thereunder;

1.1.57 **Outstanding Commitment** means, in relation to an Investor, the amount of its Commitment which, at the relevant time, has been drawn down less any amounts distributed or deemed distributed to such Investor from the Fund;

1.1.58 **Portfolio Company** means any corporation, partnership, limited liability company, organisation or other entity of any type in respect of which the Fund, directly or indirectly, holds Investments;

1.1.59 **Power of Attorney** means the power of attorney set forth in Clause 5.5;

1.1.60 **Preferred Return** means for each Investor such amount as is equal to interest at an annual rate of 6.0 per cent (not compounding) on the daily amount of the Outstanding Commitment for such Investor as calculated on the basis of a 365 day year;

1.1.61 **Project Arrangement Agreement** means the agreement between the Fund and the Project Arranger, as amended or substituted from time to time;

1.1.62 **Project Arranger** means Swiss Life Asset Managers Transactions AS (which is the Fund's and the Manager's preferred provider of transaction and arrangement services, irrespective of whether a project originates from Swiss Life Asset Managers Transactions AS or someone else), or such other person as may be appointed by the Board from time to time to act as project arranger of the Fund;

1.1.63 **Relevant Closing** shall have the meaning set forth in Clause 3.4.1;

1.1.64 **SFDR** means Regulation (EU) 2019/2088;

1.1.65 **Share** means a share in the Fund, regardless of share class;

1.1.66 **Sponsor Commitment** shall have the meaning set forth in Clause 2.8;

1.1.67 **Sub-Fund(s)** shall mean any sub-fund of the Fund established by the Manager, which has a similar or more narrow investment mandate than the Fund;

1.1.68 **Subscription Period** means the period commencing on the First Closing Date and ending on the date falling 12 months after the First Closing Date (provided that the Manager may determine to extend such period with up to six months to a maximum of 18 months or to end such period at an earlier date);

1.1.69 **Swiss Life Asset Managers** means Swiss Life Investment Management Holding AG, its Norwegian holding companies, and any direct or indirect subsidiaries thereof;

1.1.70 **Target Market** means commercial real estate investments in the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden);

1.1.71 **Taxation** means any form of taxation together with any interest, charges or penalties thereon and any reasonable costs incurred in resisting claims therefor;

1.1.72 **Term** shall have the meaning set forth in Clause 2.5.1;

1.1.73 **Total Commitments** means the aggregate for the time being of all of the Commitments;

1.1.74 **Undrawn Commitment** means, in relation to an Investor, the amount of its Commitment which, at the relevant time, remains available for drawdown pursuant to Clause 4; and

1.1.75 **VAT** means any value added tax or sales tax applicable in any country.

1.2 Construction

1.2.1 References to the parties, Clauses and Schedules are respectively to the parties to, the clauses of and the schedule(s) to this Agreement.

1.2.2 Unless the contrary intention appears:

(a) words importing the masculine gender include the feminine and words importing the feminine gender include the masculine;

(b) words in the singular include the plural and words in the plural include the singular;

(c) references to persons shall include individuals, estates, corporations, general partnerships, limited partnerships, limited liability partnerships, joint-stock partnerships, limited liability companies, trusts, associations, organizations and any other entity of any type;

(d) references to the word “include” or “including” (or any similar term) are not to be construed as implying any limitation and general words introduced by the word “other” (or any similar term) shall not be given a restrictive meaning by reason of the fact that they are preceded or followed by words indicating a particular class of acts, matters or things; and

(e) references to the word “discretion” shall be construed as the relevant person being entitled to determine in its sole and absolute discretion whether the relevant action shall be taken or resolutions made.

1.2.3 References to statutory provisions, enactments or EU or EC directives shall include references to any amendment, modification, extension, consolidation, replacement or re-enactment of any such provision, enactment or EU or EC directive (whether before or after the date of this Agreement) and to any regulation, instrument or order or other subordinate legislation made under such provision, enactment or EU or EC directive.

1.2.4 If any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable by any judicial or other competent authority, all other provisions of this Agreement will remain in full force and effect and will not in any way be impaired. Furthermore, if any provision of this Agreement is held to be invalid or unenforceable but would be valid or enforceable if some part of the provision were deleted, the provision in question will apply with the minimum modifications necessary to make it valid and enforceable.

2. THE FUND

2.1 Nature

2.1.1 The Fund is a Norwegian private limited company (Norwegian: "*aksjeselskap*") established pursuant to the Companies Act and is a closed-ended alternative investment fund pursuant to the AIFM Act.

2.2 Purpose

2.2.1 The principal purpose of the Fund is to carry on the activities and affairs of an investor and in particular by primarily investing within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

2.3 Name and registered office

2.3.1 The name of the Fund shall be "NRP 2022 AS" or such other name as the Board may in its discretion determine from time to time, provided that the name of the Fund shall cease to include "NRP", "Swiss Life Asset Managers", or any abbreviations thereof, should the Manager no longer be a member of the Group.

2.3.2 The registered office of the Fund shall be at c/o NRP Procurator AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norway or at such other address at the Board may in its discretion determine from time to time.

2.4 Shares and shareholders

2.4.1 Following the first drawdown of Commitments in the Fund, there shall be two classes of Shares consisting of A Shares and B Shares. The A Shares and the B Shares will have equal rights in all respects, except that: (a) the B Shares will carry the right to appoint the Board and to receive the Equity Profit Interest (in addition to the ordinary distributions which are received by both A Shares and B Shares); and (b) no person holding only A Shares will (alone or together with Associates or entities they are otherwise acting in concert with) be entitled to vote for more than 89 per cent of the share votes in the Fund and any votes in excess thereof will for as long as such excess exists be transferred to and attach to the B Shares.

2.4.2 The Investors (except the Manager in respect of the Sponsor Commitment) shall subscribe A Shares only and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of their Commitments. The Manager shall subscribe B Shares and such subscriptions will be made in connection with drawdowns of the Sponsor Commitment.

2.4.3 The Manager may, in its discretion, resolve to create new classes of shares in the Fund for the purpose of establishing currency hedging arrangements for Investors. Any costs related to establishing and maintaining any such hedging arrangements shall be borne directly or indirectly by Investors holding shares in the relevant hedging share class. Other than what is necessary to ensure an appropriate hedging mechanism, holders of shares of any such new share classes shall invest on substantially the same terms as the holders of A Shares.

2.4.4 The Board may determine from time to time that the Shares shall be registered with the Norwegian Central Securities Depository (Norwegian: "*Verdipapirsentralen*") or another securities register deemed appropriate by the Board.

2.4.5 The Board and the Manager shall from to time be entitled to make such amendments to the number and value of the Shares in the Fund as deemed appropriate to achieve the intentions of this Agreement.

2.5 Term

2.5.1 Subject to Clause 14.1, the term of the Fund shall continue for a period of seven years after the end of the Investment Period (as extended pursuant to Clause 6.2.1, if applicable) (the **Term**). Investors may by an Investors' Extraordinary Consent give their consent to an extension of the Term if proposed by the Board, by up to four years (through up to two extensions of two years each).

2.6 Currency

2.6.1 All contributions by and distributions to the Investors and all accounts of the Fund shall be made or prepared (as the case may be) in NOK. However, in exceptional cases where it has become impossible or materially adverse to convert income or proceeds of the Fund into NOK, the Manager may determine that the Investors shall receive such income or proceeds in their original currencies instead (and any such distributions shall for accounting purposes be translated into NOK at the rate of exchange determined to be appropriate by the Board).

2.6.2 The Fund may make Investments in other currencies than NOK and the Manager may determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into currency hedging transactions in connection therewith. The Manager may also determine, subject to the Board's consent, that the Fund shall enter into interest swaps.

2.7 Limitations on Commitments

2.7.1 The minimum Commitment of an Investor shall be NOK 10 million, or such lesser amounts as the Manager determines in its discretion.

2.7.2 The Total Commitments of the Fund (excluding for this purpose the Sponsor Commitment) shall not exceed NOK 3,000 million. The Fund may have Total Commitments of lesser amounts (i.e. between NOK 0 and NOK 3,000 million) and such lesser amounts of Total Commitments will not entitle any Investor to cancel their subscription or Commitment or otherwise withdraw from the Fund.

2.8 Sponsor Commitment

2.8.1 The Manager will directly or indirectly invest an amount in the Fund equal to at least 1 per cent of the Total Commitments (the **Sponsor Commitment**) and shall unless otherwise provided in this Agreement be treated as an Investors in respect of such Commitment for all purposes of this Agreement. Control over the Sponsor Commitment is subject to Clause 2.9.1. References in this agreement to the Manager as holder of B Shares and recipient of any Equity Profit Interest, shall be understood as a reference to all entities holding B Shares.

2.9 Change of control over the Sponsor Commitment

2.9.1 Any transfer of more than 50 per cent of the ownership to the Sponsor Commitment to any person that at the time of such acquisition is not a principal, founder, current or new owner and/or employee of any member of the Group or heir or investment vehicle of any of the foregoing, shall require an Investors' Extraordinary Consent. Such consent shall for the

avoidance of doubt not be required for any transfer of the Sponsor Commitment to any entity controlled by Swiss Life Asset Managers.

2.10 Limitation on liability

2.10.1 The Investors will have no liability for the debts, liabilities or obligations of the Fund, except as provided in this Agreement or the Companies Act. Pursuant to section 1-2(1) of the Companies Act the Investors will not be liable to the Fund's creditors for the obligations of the Fund.

3. ADMISSION OF INVESTORS

3.1 General

3.1.1 The Fund is seeking Commitments from professional investors (as defined in the AIFM Act) who will, upon acceptance by the Manager of their respective Forms of Adherence, become Investors and parties to this Agreement. The Manager may in its discretion accept or reject any prospective Investor and its Form of Adherence.

3.1.2 The Investors acknowledge that the Manager may in its discretion determine to seek approval for marketing of the Fund to non-professional investors (as defined in the AIFM Act).

3.1.3 The First Closing Date occurred on the date of this Agreement and the first Investors were admitted to the Fund on such date. No Investor will have any preferential right to increase its respective Commitment or otherwise to Shares in the Fund.

3.2 Further Investors

3.2.1 The Manager may admit further Investors to the Fund during the Subscription Period, in one or several closings.

3.2.2 Except as provided in Clause 11, no further person may be admitted as an Investor after the Final Closing Date.

3.3 Increase in Commitments of existing Investors

3.3.1 Existing Investors may at the discretion of the Manager be permitted to increase their Commitments at any time until and including the Final Closing Date, and shall in such case be treated as New Investors in respect of the increase in their Commitments for the purposes of this Clause 3.

3.4 Closing adjustments

3.4.1 New Investors shall participate in the Fund as if they were admitted to the Fund on the First Closing Date. Each New Investor shall therefore as part of its Initial Drawdown in connection with the closing where it is admitted to the Fund (the **Relevant Closing**) contribute an amount to the Fund equal to:

(a) the amount of its Commitment which it would have been required to pay in relation to its indirect share of the Management Fee if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as the Management Fee which would have been payable in respect of the New Investor's Commitment for the period from the First Closing Date until and including the Relevant Closing as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus

(b) the amount of its Commitment which it would have been required to pay (in addition to its indirect share of the Management Fee) if it had been an Investor as from the First Closing Date (calculated as its share of all amounts paid in to the Fund by existing Investors prior to the Relevant Closing less all amounts payable as Management Fee in respect of such existing Investors' Commitments prior to Relevant Closing calculated as if the Management Fee was payable on a daily basis during such period); plus

(c) an additional adjustment amount equal to an interest on the amount set out in (b) equal to six percentage points p.a. from the date each portion of such amount would have been paid in to the Fund by the New Investor (the **Additional Amount**); less

(d) the sum of any distributions that the New Investor would have been entitled to receive prior to the Relevant Closing if it participated as an investor in the Fund from the First Closing Date.

(e) The Manager may, in its sole discretion, determine to vary the rate of the Additional Amount set out in Clause 3.4.1(c) above if there has been a material event which in the Managers view would justify a different valuation and therefore a higher or lower Additional Amount (for the avoidance of doubt, the Manager will not be obliged to make any such adjustment). Any Additional Amount will be in addition to, and not part of, the New Investor's Commitment.

3.4.2 The amounts paid by a New Investor to the Fund pursuant to Clause 3.4.1 will be allocated as follows by the Fund: (i) the amounts set out in Clause 3.4.1(a) will be allocated and paid to the Manager; (ii) the sum of the amounts set out in Clause 3.4.1(b) – 3.4.1(d) will be allocated and distributed to the existing Investors that were admitted to the Fund prior to the Relevant Closing.

3.4.3 Any distributions, whether due to a closing adjustment or due to distributions related to any Portfolio Company, received by an Investor after the First Closing Date but prior to the Final Closing Date will be added to the Undrawn Commitment of such Investor and will be available for further drawdowns.

3.4.4 The Manager may adjust the amounts payable pursuant to Clause 3.4.1 to the extent determined to be necessary by the Manager so that all Investors have the same Undrawn Commitments (in percentage terms) in proportion to their respective Commitments after the relevant closing. The Manager may determine to defer any drawdowns or distributions caused by any closing after the First Closing Date until the Final Closing Date or pending a future Drawdown Notice. The Manager may effect the adjustments pursuant to this Clause 3.4 through set-offs and/or establishment of receivables where determined to be efficient by the Manager.

3.4.5 For the avoidance of doubt, the Additional Amount will when distributed to Investors constitute a distribution on equity and not interest, and the term "interest" is used in this Clause 3.4 for convenience only.

4. COMMITMENTS

4.1 General

4.1.1 Each Investor shall be required to make Capital Contributions to the Fund up to an aggregate amount equal to its Commitment and may furthermore be required to re-contribute distributions pursuant to Clause 4.3 or Clause 8.7.

4.2 Drawdown and payment of Commitments

4.2.1 The Investors shall make their Capital Contributions (pro rata to their respective Commitments) in such tranches and on such dates as are specified in Drawdown Notices issued by the Manager from time to time, subject to not less than 10 Business Days' notice provided that the Initial Drawdowns may have such shorter notice period as is notified to the Investors in connection with their admission to the Fund.

4.2.2 Each Drawdown Notice shall include the following minimum information:

(a) the amount of Capital Contribution required to be made by the addressee Investor;

(b) the aggregate amount of Capital Contributions required to be made by the Investors at such time;

(c) details of the bank account into which payment shall be made;

(d) the payment deadline; and

(e) an indication of the intended purpose of the drawdown (for the avoidance of doubt, the Manager may limit the information disclosed to the extent required by confidentiality agreements or to the extent otherwise deemed by the Manager to be in the Fund's interest).

4.2.3 The amounts that have been called by Drawdown Notices shall be contributed to the Fund through capital increases where A Shares are issued to Investors (or the capital on existing A Shares increased) and the amounts stated in the Drawdown Notices are contributed as share contributions to the Fund. The Board will determine the detailed terms of such capital increases including the amount and subscription price of A Shares to be issued with binding effect on the Investors and the Manager will procure that the Investors are represented (by such person(s) as the Manager designates from time to time) at the applicable General Meeting and that A Shares are subscribed on their behalf on the basis of the Power of Attorney. For the avoidance of doubt, no Investor will have any preferential rights to Shares.

4.2.4 The Fund shall be entitled to deploy Capital Contributions as soon as they have been made to the Fund. An Investor may not set off claims against the Manager or the Fund against its obligation to make Capital Contributions, unless the Board consents to this.

4.3 Re-contribution

4.3.1 The Manager may recall distributions pursuant to Clause 8.7 and require each Investor to re-contribute any amount distributed to it where and to the extent that such distribution is or is attributable to amounts referred to in Clause 8.5 (and any such distributions shall be in repayment of the Investor's Outstanding Commitment and shall increase the Investor's Undrawn Commitment, but not at any time above the amount of its Commitment).

4.4 Failure to comply with a Drawdown Notice

4.4.1 If any Investor (the **Defaulting Investor**) fails to advance to the Fund the amount which is the subject of a Drawdown Notice on or before the date of expiry of such Drawdown Notice then the Manager shall give notice to such Defaulting Investor requiring it to remedy such default within five Business Days from the date of such additional notice from the Manager. The Defaulting Investor shall be obliged to pay interest to the Fund on the amount outstanding at the Norwegian Overdue Interest Rate, for the period from the date of expiry of the Drawdown Notice up to the date of payment.

4.4.2 If the Defaulting Investor has not remedied such default and paid all interest at the expiry of five Business Days from the date of the Manager's notice, the Manager may determine to:

(a) offer the Defaulting Investor's Interest to the non-defaulting Investors at a price equal to the net asset value of such Interest less a discount of 20 per cent. If more than one non-defaulting Investor desires to purchase such Interest, the Interest shall be allocated pro rata based on Commitments. To the extent that the Defaulting Investor's Interest is not purchased by non-defaulting Investors, the Manager may offer such Interest to any third party at the same price;

(b) terminate the Defaulting Investor's right to vote for its Interest, and, if applicable appoint members to the Investor Committee;

(c) suspend the Defaulting Investor's right to receive any distributions from the Fund and retain any amounts that would otherwise have been distributed;

(d) reduce the Total Commitments through cancellation of the Defaulting Investor's Capital Contribution, Commitment and Share with related rights; and/or

(e) require the Defaulting Investor to pay liquidated damages to the Fund in amount equal to the Undrawn Commitment of such Defaulting Investor.

4.4.3 The Manager shall be authorised to, on behalf of the Defaulting Investor, take such steps and enter into such agreements and execute such other documents, as the Manager deems necessary or appropriate in connection with the measures described in this Clause 4.4.

4.4.4 The Fund shall in no case be obliged to make any payments to the Defaulting Investor unless and until (a) all costs, expenses and losses (including the outstanding payments of the Defaulting Investor's Commitment) incurred by the Fund or any Investor have been fully recovered; and (b) the other Investors have received payments from the Fund equal to their respective Commitments plus the Preferred Return. The Defaulting Investor shall remain liable for any costs, expenses and losses that are not covered following a sale of its Interest or reduction of its Commitment, and shall in addition forthwith on demand pay to the Fund all liabilities related to its Interest that are not assumed by a transferee in connection with a sale. In addition to the aforementioned the Manager shall be entitled to take such steps as the Manager deems necessary (taking into account the interests of the Fund) to enforce the Defaulting Investor's payment obligation.

4.4.5 The abovementioned remedies shall not limit the Defaulting Investor's liability to compensate the Fund for any (direct and indirect) economic loss incurred by the Fund or to

compensate the non-defaulting Investors for any (direct and indirect) economic loss incurred by any of them as a result of the Defaulting Investor's breach.

4.4.6 Any default or non-compliance by an Investor in respect of a Drawdown Notice does not release the other Investors from their obligation to make payments in accordance with a Drawdown Notice. Furthermore, the Manager may issue further Drawdown Notices to the non-Defaulting Investors to cover the shortfall caused by any Defaulting Investor.

4.5 Cancellation of Undrawn Commitments

4.5.1 The Manager may in its discretion, after expiry of the Investment Period, determine that part or all of the Investors' Undrawn Commitments shall be cancelled on a pro rata basis.

5. OPERATION AND MANAGEMENT OF THE FUND

5.1 Board

5.1.1 The directors of the Board shall be appointed by the Manager (as holder of the B Shares) and will consist of personnel of the Manager and/or other Companies in the Group.

5.1.2 The Board shall have the responsibility for and full authority (to the extent not delegated by the Board) to carry out the management of the Fund and its business. The Board shall be entitled to appoint such delegates and advisors as the Board deems appropriate or necessary in connection with the business of the Fund.

5.1.3 The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund as further set out in Clause 5.2.

5.1.4 The Board shall have oversight of and review the Manager's compliance with its responsibilities and duties in respect of the Fund, shall use its reasonable endeavours to procure the performance by the Manager of its obligations pursuant to the Management Agreement and shall be obliged to enforce the terms thereof against the Manager.

5.1.5 For the avoidance of doubt, the Board shall not make decisions that have been delegated by it to the Manager, for as long as such delegation is in effect, concerning investments or realisations by the Fund and the management of the Fund.

5.2 Appointment, role and ownership of the Manager

5.2.1 The Board has appointed the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund for the purposes of the AIFM Act, subject to the terms of this Agreement and the Management Agreement, and the Manager shall thus have the responsibility for and authority to take such actions and make such determinations as are necessary or appropriate to carry out:

(a) the portfolio management and risk management of the Fund; and

(b) the valuation of the Fund Assets and, without limiting sub-clause (a) above, all such other responsibilities as have been delegated to the Manager in this Agreement or the Management Agreement.

5.2.2 Any Change of Control in the Manager shall require an Investors' Extraordinary Consent. If a Change of Control takes place without such consent, the Manager shall give notice of the

same to the Investors and Investors may with an Investors' Consent within 60 days of receipt of such notice determine that the Manager shall be removed in accordance with Clause 10.1 and Clause 10.4 shall apply to any appointment of a new Manager thereafter.

Change of Control shall for the purposes of this Clause 5.2.2 mean any transfer of shares in the Manager after the date of this Agreement which implies that more than 50 per cent of the shares or the voting rights in the Manager becomes held by persons other than Swiss Life Asset Managers, Ness, Risan & Partners AS, persons being partners, officers or employees of the Manager at the date of the relevant transfer, or heirs of or investment vehicles controlled by any of the foregoing. Furthermore, in addition to the foregoing, the following shall not constitute a Change of Control: (a) any transfer of ownership in Ness, Risan & Partners AS and/or Swiss Life Asset Managers; (b) any transfer by Ness, Risan & Partners AS and/or Swiss Life Asset Managers of their ownership to another member of the Group; or (c) a transfer where Ness, Risan & Partners AS and/or Swiss Life Asset Managers reduces their ownership to 50 per cent so that the remainder of the shares are held by persons or entities referred to in the first sentence of this paragraph.

5.3 Restrictions on Investors

The Investors shall take no part in the operation of the Fund or the management or control of its business and affairs, and shall have no right or authority to act for the Fund.

5.4 General Meetings

5.4.1 Ordinary General Meetings shall be held annually in accordance with the Companies Act. Further General Meetings shall be held whenever required pursuant to the Companies Act or to give effect to any of the provisions of this Agreement, or when otherwise determined by the Board.

5.4.2 The Investors will be represented at the General Meetings on the basis of the Power of Attorney and shall not themselves cast votes at the General Meetings.

5.5 Power of Attorney

5.5.1 Each Investor hereby irrevocably and unconditionally authorises the Manager (and such sub-representatives as the Manager appoints from time to time), without a right of instruction for the Investor, to:

(a) represent the Investor at any General Meeting held in relation to any of the following matters, and there to vote for the Investor's Shares in favour of any resolution proposed by the Board or the Manager for:

(i) the carrying out of any capital increases or other capital changes in the Fund in accordance with the intentions of this Agreement (including resolutions regarding amendments to the Articles, capital increases against contribution in kind or cash, issue of authorisation to the Board to carry out capital increases against issue of shares, approval of interim balances and any form of distributions, and capital reductions for the purpose of making distributions or adjusting share numbers or share capital);

(ii) the establishment of new companies and/or reorganisation of existing companies (including any Portfolio Company, holding company or subsidiary of

the Fund) for the purpose of achieving a necessary or appropriate organisation of the shareholders' investments or the Fund's business;

(iii) the sale of any or all Portfolio Companies;

(iv) approval of any distributions from the Fund, including, but not limited to, by way of dividends, capital reductions or otherwise;

(v) approval of annual accounts and interim balance sheets;

(vi) election of Auditors;

(vii) election of Board;

(viii) registration of the Shares in a securities register (if deemed appropriate by the Board, cf. Clause 2.4.4);

(ix) such other matters as are consistent with the intentions of the Agreement or appropriate to carry out the purpose and objective of the Fund;

(b) subscribe for Shares on the Investor's behalf in any capital increase carried out in connection with a drawdown of the Investor's Commitment; and

(c) receive notice of any General Meeting at the Investor's behalf.

5.5.2 Each Investor undertakes not to recall the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. If so requested by the Manager, each Investor undertakes to issue separate powers of attorney or confirmations evidencing the Power of Attorney given pursuant to Clause 5.5.1. Clause 16.4 applies irrespective of this Clause 5.5.

5.5.3 Any attempt by an Investor to revoke or alter the Power of Attorney shall be deemed a material breach of this Agreement by such Investor and the provisions of Clause 4.4 shall apply to such breach and the Investor shall be deemed a Defaulting Investor.

5.6 Other mandates and successor funds

5.6.1 The Investors acknowledge that the Manager currently manages other mandates and funds, including mandates and funds that are similar to or the same as the Fund, such as NRP 2012 AS, NRP Eiendom 2015 AS, NRP 2016 AS, NRP 2018 AS, NRP Nordic Logistics Fund AS and NRP 2020 AS. The Investors further acknowledge that the Manager and other members of the Group offer services and products to other entities than the Fund and other investors than the Investors. The Investors acknowledge having been offered further information on such other mandates, funds and services prior to making their subscription to the Fund.

5.6.2 The Investors acknowledge that NRP 2020 AS, which has a similar mandate as the Fund, is still in its investment period and making investments.

5.6.3 The Manager may continue with its current mandates and establish Sub-Funds after establishment of the Fund.

5.6.4 The Manager may also enter into additional mandates and establish further funds following establishment of the Fund, provided that the Manager shall not make investments from a new fund having substantially the same investment strategy as the Fund and with a focus on the Nordics, except for any Feeder Fund or any Sub-Funds, until the earlier of:

(a) the date on which at least 75 per cent of the Total Commitments have been invested, committed or allocated for specific investments or Follow On Investments;

(b) end of the Investment Period;

(c) termination of the Fund; or

(d) with an Investors' Special Consent.

5.7 Services from certain other service providers

5.7.1 The Fund will in connection with the establishment engage members of the Group to act as the Corporate Manager, the Depositary and the Project Arranger pursuant to, respectively, the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement and the Project Arrangement Agreement.

5.7.2 The Investors confirm having received the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement and the Project Arrangement Agreement prior to making their respective subscriptions to the Fund, and that they have made themselves familiar with the terms of said agreements, including that the Project Arranger may enter into agreements directly with the Portfolio Companies or the intermediate holding companies of the Fund or be engaged by the Manager instead of the Fund (in which case the Manager will receive any Group Transaction Fees from the Fund instead of the Project Arranger) should the Board deem this to be appropriate from time to time.

5.7.3 The Board may amend the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement, the Management Agreement and the Project Arrangement Agreement without the consent of the Investors if deemed by the Board to be in the Fund's interest (including, other than with respect to the Management Agreement, by appointing other persons to provide one or more of such services, whether a member of the Group or not), provided that any increase in the level of fees not already contemplated by adjustment mechanisms in said agreements and any amendments to the termination provisions of the Management Agreement shall be subject to an Investor's Consent.

5.7.4 Portfolio Companies of the Fund are expected to enter into agreements with additional service providers, including in respect of technical property and building management.

5.7.5 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services than those set out above, provided that such service would otherwise have been obtained from a third party and that the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties.

5.8 Key Person requirement

5.8.1 At the date of this Agreement, the term "**Key Person**" refers to each of Ove Christian Norheim, Axel Wroll-Evensen, Eirik Forthun and André Møller. Additional individuals employed or engaged by the Manager may be proposed as new Key Persons by the Manager at any time and may be approved by the Investor Committee and shall, if so approved, be included as a Key Persons.

5.8.2 At least two Key Persons shall during the Investment Period devote substantially all of their business time to the Fund and the other funds and mandates managed or advised by the Manager from time to time (for the purposes of this Clause 5.8, the **Key Person Requirement**). If the Key Person Requirement is not satisfied at any time during the Investment Period, then the Investment Period shall be suspended for up to six months (for the purposes of this Clause 5.8, the **Suspension Period**). During the Suspension Period the Manager shall act in the best interest of the Fund and shall not commit the Fund to further investments or costs (but may carry out investments and cover costs for which a legally binding contract or commitment was made or entered into by the Fund or any investment vehicle of the Fund before such date), or undertake realisations of Portfolio Companies, without the consent of the Investor Committee. The Manager may during the Suspension Period propose new persons as Key Person(s) to the Investor Committee for approval (such approval not to be unreasonably withheld). If sufficient new Key Person(s) are approved by the Investor Committee the Suspension Period shall cease and the Investment Period continue. If new Key Person(s) are not so approved by the end of the maximum term of the Suspension Period of six months, then Investors representing an Investors' Consent may remove the Manager in accordance with Clause 10.2 and Clause 10.4 shall apply to any appointment of a new Manager thereafter.

6. INVESTMENT MATTERS

6.1 Investment Policy Guidelines

The Fund shall make Investments in accordance with the Investment Policy Guidelines.

6.2 Investment Period

6.2.1 The investment period of the Fund shall commence on the First Closing Date and expire on the second anniversary of the Final Closing Date, provided that the Manager may determine to extend the Investment Period by up to 12 months with the approval of the Investor Committee (the **Investment Period**).

6.2.2 After the Investment Period the Fund may only make further drawdowns of Commitments if required to:

(a) complete contracts or investments that have been entered into or committed to before expiry of the Investment Period (and may not otherwise make Investments in new Assets);

(b) pay operating expenses, Management Fee, Group Transaction Fees or other transactional expenses;

(c) cover any other liabilities and obligations of the Fund, including paying amounts that are owing or become due under any borrowings made or guarantees issued by the Fund; or

(d) to make Follow On Investments.

6.3 Investment restrictions

6.3.1 The following restrictions shall apply to the Fund's Investments so that the Fund:

(a) may make (i) control investments; and (ii) non-controlling investments if the Fund has a right to trigger a sale of the underlying Asset(s) (such triggers may be qualified by thresholds relating to time and/or value);

(b) shall not invest more than 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments that fall outside sub-clause a) or b) under "Principal investment focus and guidelines" in the Investment Policy Guidelines;

(c) shall not invest in publicly listed companies, other than (i) investments made as part of an intended public-to-private transaction, and (ii) Investments that have become listed after the time of the Fund's initial investment and any instruments received in connection with any realisation by the Fund;

(d) may enter into currency hedging transactions and interest swaps, subject to the Board's consent;

(e) unless the Investor Committee gives its prior approval, shall not make Investments in any single property within the Target Market that alone or together with existing Investments in such property exceeds the higher of: (i) 20 per cent of the Total Commitments (calculated as at the date of the relevant Investment); and (ii) NOK 300 million;

(f) may (subject to sub-clause(g)) invest in Sub-Funds together with other investors (which may be other Group mandates or external investors).

(g) shall not invest in any other investment fund (including, but not limited to, Sub-Funds) unless it is ensured that the Fund bears no management fee or carried interest for such investment which is not set-off in full against the Management Fee or the Equity Profit Interest.

The restrictions in sub-clause (a) - (e) above shall apply on a look through basis on the underlying investments of any Sub-Funds in which the Fund invests.

6.4 Borrowing and guarantees

6.4.1 The Fund may borrow money on a short-term or long-term basis and give financial guarantees for the borrowings of its portfolio companies and their holding companies, provided that the aggregate outstanding principal amount of all such borrowings made by the Fund and/or financial guarantees given by the Fund, shall not exceed 50% (in each case as measured at the time when the relevant borrowing or guarantee is agreed by the Fund) of the sum of (x) the higher of (i) the latest available valuation of the Fund's portfolio in the reports to the Investors at such time, and (ii) valuations of the Fund's portfolio (or parts thereof if

applicable, in which case the valuation of other parts may be based on the valuation referred to in (i)) made by the lender(s) in connection with the relevant borrowing or guarantee; plus (y) all cash in the total Fund structure and the total Undrawn Commitments.

6.4.2 The abovementioned borrowings and financial guarantees of the Fund may be secured by the assets of the Fund, including the Undrawn Commitments.

6.4.3 The Portfolio Companies and the holding companies for such Portfolio Companies may assume both short-term and long-term borrowings without being subject to the above restrictions. The above restrictions will only apply to any financial guarantees given by the Fund, if any, in connection with such borrowings. A Portfolio Company may grant security for the obligations of another Portfolio Company.

6.4.4 For the avoidance of doubt, the above restrictions do not apply to or restrict guarantees from the Fund in, inter alia, transaction agreements regarding the sale and purchase of Portfolio Companies or Assets.

6.5 Bridging Investments

6.5.1 The Fund may make Investments, whether during or after the Investment Period, that are in excess of the Fund's requirements with a view to subsequently reselling or syndicating such Investments within 12 months after the time of investment (a **Bridging Investment**). If any such Bridging Investment results in any of the investment restrictions of the Fund being exceeded, then the Manager shall use reasonable endeavours to realise such investment within 12 months after the acquisition date.

6.6 Disposal of Investments

6.6.1 Investments may be realised at any time during the life of the Fund (both during and after the Investment Period) at the discretion of the Manager.

6.7 Co-investments

6.7.1 The Manager may at its discretion from time to time offer co-investment opportunities to one or more Investors and/or to other persons, and may allocate any such opportunities and determine the terms thereof at its discretion.

7. FEES AND EXPENSES

7.1 Establishment costs

7.1.1 The Fund shall be responsible for and cover all costs and expenses related to the establishment of the Fund, limited to a maximum of NOK 3,000,000 (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, legal, accountancy, statutory, regulatory, travel, out of pocket, registration and documentation costs and expenses, but excluding any placement agent fees. For the avoidance of doubt, Feeder Funds will cover their own establishment costs.

7.1.2 The Fund may bear its pro rata part of any costs related to the establishment of any Sub-Funds in which it invests, provided that the total establishment costs of the Fund, when including such establishment costs, does not exceed the limitations set out in Clause 7.1.1 above.

7.1.3 Each Investor shall cover its own costs and expenses related to its participation in the Fund.

7.2 Fund expenses

7.2.1 The Fund shall be responsible for and cover all direct and indirect fees, expenses and costs related to the operation, business and administration of the Fund (plus any VAT and other relevant taxes), including, but not limited to, expenses and costs related to Investments and realisations or other dispositions regarding Investments (irrespective of whether or not the investment, realisation or other disposition is carried out), the Management Fee, the Group Transaction Fee and fees to the Corporate Manager and the Depositary, and expenses and costs related to the preparation of notices and reports, the holding of board meetings and General Meetings, and insurance (*e.g.*, for any Nominated Director(s)), remuneration to Board members, bank and depositary charges, establishment and on-going fees of any conduit entity, taxes, duties, fees and governmental charges incurred by the Fund, fees and documented out-of-pocket expenses to the Corporate Manager, the Depositary, the Manager or the Project Arranger, technical manager(s), legal advisors, accountants and any other advisors, consultants, etc., provided, for the avoidance of doubt, that the Fund shall not be responsible for reimbursing ordinary overheads of the Corporate Manager, the Depositary, the Manager or the Project Arranger in the form of salary to their respective employees or office rent and utilities expenditure.

7.2.2 If an Investment is made through a Sub-Fund, the Fund will only be responsible for and cover its pro rata part of the expenses related to such Investment, as regulated by the agreement regulating such Sub-Fund.

7.3 Management Fee

7.3.1 The Manager shall be entitled to receive a management fee from the Fund (the **Management Fee**) equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

(a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and

(b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

7.3.2 The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time on the First Closing Date (with the exception of any Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

7.3.3 The Manager may determine that portions of the Management Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any relevant Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee.

7.4 Other fees to the Group

7.4.1 The Corporate Manager, the Depositary and the Project Arranger will be entitled to receive fees from the Fund and/or its Portfolio Companies as set forth in the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement and the Project Arrangement Agreement.

7.4.2 The Manager shall be entitled to receive an arrangement fee (the **Arrangement Fee**) from the Fund in respect of each closing equal to 0.5 per cent of the aggregate Commitments subscribed by the relevant Investors in the relevant closing, limited up to an aggregate amount of NOK 100,000 for each closing, up to an aggregate maximum of NOK 1,000,000 for all closings.

7.4.3 Members of the Group may also be engaged by Portfolio Companies or the Fund to provide property management and other services as further set out in Clause 5.7.5.

7.5 Fee offset

7.5.1 Any transaction fees and other fees (net of any expenses and taxes incurred in connection therewith) obtained by the Manager or other members of the Group for services to the Fund or any Portfolio Company shall be set-off against the Management Fee or, where applicable, against the fees otherwise payable to such person pursuant to the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement or the Project Arrangement Agreement, with a portion equal to the Fund's ownership percentage in the relevant Portfolio Company to which such fee relates, provided that none of the following fees shall lead to any such set-off against the Management Fee or other reduction in fee:

(a) the Management Fee, the Group Transaction Fees, fees to the Corporate Manager, fees to the Depositary and any Arrangement Fees;

(b) fees to any members of the Group engaged by the Fund or any Portfolio Company to provide property management services;

(c) directors' fees, whether payable by the Fund or any Portfolio Company; and

(d) any fees, other than those set forth in sub-clauses 7.5.1(a) to 7.5.1(c) above, to any member of the Group where such fee: (i) relates to a service to the Fund or any Portfolio Company which would otherwise have been obtained from a third party, and (ii) the fee and other terms of such service are on equally favourable or better terms than those that could reasonably be expected to be obtained from third parties, as determined by the Board in its discretion. Any fees comprised by this sub-clause 7.5.1(d) shall be disclosed to the Investor Committee on an annual basis upon request by the Investor Committee.

7.5.2 If the fee set-off pursuant to Clause 7.5.1 exceeds the amount of the relevant fee against which such set-off shall be applied for the relevant period, then such excess fee set-off shall be carried forward and applied against the next payment of the relevant fee. To the extent that any fee set-off has not been settled in full when the Fund shall be terminated, then an amount equal to the excess fee set-off shall be paid to the Fund by the Manager or other member of the Group to which such fee set-off relates (as applicable) and shall be distributed to the Investors in proportion to their Commitments.

7.6 Reimbursement

7.6.1 To the extent any fees, costs and expenses that shall be borne by the Fund have been borne by the Manager or any other person, such person shall be reimbursed out of the Fund Assets upon request.

7.7 VAT

7.7.1 The Fund shall be responsible for any VAT which may be payable by the Fund pursuant to this Agreement or any of the services contemplated by this Agreement, including any VAT on any fee payable to any member of the Group or other service providers, and such VAT shall be in addition to the amounts stated.

8. DISTRIBUTIONS

8.1 Waterfall

8.1.1 After payment of the expenses and liabilities of the Fund, and subject to any retention or reinvestment pursuant to this Agreement, all income and capital proceeds for the Fund shall be distributed in the following order of priority:

(a) first, to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments), until the holders of B Shares have been repaid 25 per cent of their Outstanding Commitment pursuant to this sub-clause (a);

(b) second, to the holders of A Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have been repaid the remaining part of their Outstanding Commitments;

(c) third, to the holders of B Shares, until the they have been repaid the remaining 75 per cent of their Outstanding Commitment;

(d) fourth, the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments) until they have received an amount equal to their Preferred Return;

(e) finally, any further amounts shall be allocated with (i) 90 per cent to the holders of A Shares and B Shares (in proportion to their respective Commitments) and (ii) 10 per cent to the holders of B Shares (solely in respect of its Equity Profit Interest).

Distributions to the holders of B Shares pursuant to sub-clause (e)(ii) above constitutes the Equity Profit Interest.

8.1.2 An example calculation is included as Schedule 3, which illustrates the application of the above distribution waterfall.

8.1.3 For the avoidance of doubt, any amounts withheld by the Fund from distribution to an Investor due to withholding tax requirements will be deemed as distributed in full to the Investor pursuant to Clause 8.1.1.

8.2 Timing of distributions

8.2.1 After the end of the Investment Period, the Fund shall seek to distribute available amounts to the Investors on at least an annual basis based on the result for the preceding year, to the extent that such distributions are legally permitted and the Board determines (following advice from the Manager) that such distributions will be appropriate and leave the Fund with

sufficient financial strength. For the avoidance of doubt, income and gains received by the Fund may be reinvested pursuant to Clause 8.5 instead of distributed.

8.3 Limitations on distributions

8.3.1 Distributions shall not be made: (a) unless legally permitted; (b) if such distribution would render the Fund insolvent or illiquid; (c) unless the Board determines that there is sufficient cash available therefor; or (d) if the Board determines (following advice from the Manager) that it is appropriate or necessary to establish reserves to meet contingent or future costs, expenses and liabilities of the Fund.

8.4 Distributions in specie

8.4.1 During the Fund's term, the Board may determine that listed securities shall be distributed to the Investors. In connection with termination of the Fund, the Board may determine to distribute both listed and unlisted securities.

8.4.2 Any securities that are distributed shall be deemed to have been realised at the value reasonably determined by the Board.

8.5 Reinvestments

8.5.1 The Manager may determine that the Fund shall retain and reinvest amounts available to the Fund to the extent that they constitute:

(a) amounts drawn down to the Fund which are not used for their intended purpose and such amounts shall be treated as never having been drawn down if distributed to the Investors;

(b) proceeds from realisations of Investments (up to the acquisition cost) which are realised in whole or in part within 12 months from the time of investment (or such longer period approved by the Investor Committee);

(c) amounts, regardless of source, equal to a maximum of the amounts drawn down to meet establishment costs or operating expenses (including the Management Fee or Group Transaction Fees and any other fees) of the Fund (so that this sub-clause 8.5.1(c) applies to any amounts received by the Fund irrespective of the source of such amounts where none of the other sub-clauses of this Clause 8.5.1 applies); or

(d) the proceeds of realisations of Bridging Investments where such investments are realised or otherwise disposed of in whole or in part within 18 months from the time of investment.

8.5.2 Any amounts retained pursuant to Clause 8.5.1 may be retained and applied for any purpose of the Fund as would have been permitted at the time of such hypothetical return to the Investors and if so applied the relevant amount shall be treated as having been applied in repaying the Investors' Outstanding Commitments and then immediately redrawn.

8.5.3 The Manager may instead of retaining the amounts pursuant to Clause 8.5.1 determine to distribute such amounts and may then re-draw such amounts from Investors if the Manager has notified the Investors in connection with the distribution that such re-drawing may occur,

in which case the amounts distributed shall be added to the Undrawn Commitments of the Investors.

8.6 Equity Profit Interest clawback

8.6.1 If the Manager at termination of the Fund has received as Equity Profit Interest amounts in excess of its entitlement to Equity Profit Interest pursuant to Clause 8.1, the Manager shall be required to repay the excess amount to the Fund for distribution to the Investors. Such repayment shall not, in any case, exceed the total amount distributed as Equity Profit Interest to the Manager net of any Taxation paid by the Manager or any beneficiary in respect of the Equity Profit Interest.

8.7 Investor clawback

8.7.1 If (a) the Fund has given guarantees or assumed liabilities for guarantees in connection with realisation of an Asset or Portfolio Company, and a claim is made against the Fund, or (b) a claim is made against any entity or person indemnified by the Fund, then the Fund may require the Investors to recontribute distributions received from the Fund by giving notice to the Investors of any actual or potential clawback pursuant to this Clause 8.7 within the fifth anniversary of the termination of the Fund (as regards potential clawbacks so notified, this Clause 8.7 shall survive until resolution of the matter giving rise to the potential clawback), provided that the aggregate amount required to be so recontributed shall not exceed the lesser of: (a) an amount equal to 25 per cent of Total Commitments; or (b) the aggregate amount of distributions made to Investors.

9. ANNUAL ACCOUNTS, REPORTS, AUDITORS AND VALUATIONS

9.1 Annual accounts and reports

9.1.1 Annual accounts shall be prepared for the Fund in accordance with the Companies Act and Norwegian generally accepted accounting principles and such principles and policies as are agreed with the Auditors. The annual accounts shall be audited by the Auditors.

9.1.2 Investors will receive:

(a) annual audited accounts which will be dispatched within 120 days following the end of each accounting period;

(b) quarterly reports which will be dispatched within 60 days following the end of each fiscal quarter; and

(c) any additional reports required under the AIFM Act from time to time.

9.2 Auditors

9.2.1 The Auditors at establishment of the Fund are Deloitte AS. The Board may from time to time determine that the current Auditors shall be replaced with any internationally recognised accounting firm appointed by the Board.

9.3 Valuations

9.3.1 The NAV of the Fund will be calculated by the Manager based on the main principles summarised in Schedule 4. The Manager may, following consultation with the Investor Committee (which consent to such changes shall, for the avoidance of doubt, not be

required), change such principles provided that such changes are reasonably in accordance with current industry standards.

9.3.2 The Manager shall present its calculation of NAV as of 31 December each year to the Board for review and approval.

10. REMOVAL OF MANAGER

10.1 Without cause removal

10.1.1 The Management Agreement may at any time be terminated after the Final Closing Date, and the Manager removed, without cause and with a three month notice period if determined by Investors representing an Investors' Special Consent, in which case the Manager:

(a) shall continue to receive the Management Fee for two years from the effective date of termination;

(b) shall be entitled to receive payment of Equity Profit Interest on the effective date of the termination based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal (or, if determined by the Manager, on the effective date of the termination), with a right to receive additional Equity Profit Interest if any Investment is subsequently realised at a higher value in the period after the Manager's removal until termination of the Fund; and

(c) may require that the Interest(s) subscribed as part of the Sponsor Commitment are purchased by the Fund or a person appointed by the Fund for a purchase price based on the fair market value of such Interests based on the Assessed Value.

10.1.2 If any Investor (or related group of Investors) voting to remove the Manager without cause holds more than 50 per cent of the Total Commitments in aggregate, then such without cause-removal shall in addition require the consent of all members of the Investor Committee.

10.2 For cause removal

10.2.1 The Management Agreement may be terminated, and the Manager removed, with immediate effect by Investors representing an Investors' Consent if:

(a) the Manager has committed (i) fraud, (ii) wilful misconduct, (iii) gross negligence or (iv) a material breach of the Management Agreement (which is not remedied within 30 days), which in the case of (i) and (ii) results in material disadvantage to the Fund and in the case of (iii) and (iv) results in material financial disadvantage to the Fund; or

(b) any of the Key Persons commits fraud in relation to the business of the Fund which results in material disadvantage to the Fund.

10.2.2 In case of any termination pursuant to Clause 10.2.1, the Manager shall:

(a) continue to receive the Management Fee for a period of three months following the termination; and

(b) shall be entitled to receive payment of Equity Profit Interest based on what would have been received if the Fund had been liquidated at the Assessed Value as of the date the Manager is notified of its removal, and such claim for payment shall be converted to a receivable that the Manager (as creditor) holds against the Fund (as debtor) and which shall be settled by the Fund when income and/or proceeds become available to the Fund and in priority to any distributions or other payments from the Fund, provided that the Manager may elect to sell such receivable to a third party at its discretion.

10.3 Termination of agreements with other members of the Group

10.3.1 In case of a removal of the Manager, the Investors may, subject to the same consent requirements that applied to the removal of the Manager being satisfied in each case, determine that the Fund shall terminate the Corporate Management Agreement, the Depositary Agreement and the Project Arrangement Agreement and in such case the following provisions shall apply:

(a) the Project Arranger will be entitled to (at its discretion) either receive (x) all fees pursuant to the Project Arrangement Agreement immediately based on what it would have been entitled to receive if all Investments had been realised at the Assessed Value as of the date when the Project Arranger is notified of its removal, or (y) all fees when such fees would have been due and payable pursuant to the Project Arrangement Agreement had it not been terminated (calculated and paid as if no termination occurred), and the right of pre-emption for the Fund in the Project Arrangement Agreement shall cease from the date the Project Arranger is notified of its removal; and

(b) the terminations shall otherwise be carried out in accordance with the notice periods and subject to the termination provisions set out in the relevant agreements, including, for the avoidance of doubt, with respect to fees.

10.3.2 If the Manager is removed and the termination rights set out in Clause 10.3.1 are not exercised by the Investors, then the Corporate Manager, the Depositary and/or the Project Arranger may choose to terminate their respective agreements on the terms set out in their respective agreements by giving notice of the same to the Board.

10.4 Appointment of new Manager

10.4.1 Appointment of a new Manager following removal in accordance with this Clause 10 requires an Investors' Consent.

11. TRANSFERS, PLEDGE AND REDEMPTION OF INTERESTS

11.1 Any transfer or pledge (whether directly or indirectly, including, but not limited to, through mergers or other reorganisations or by the granting of any participation therein, or through beneficial ownership or financial instruments or otherwise) by Investors of Interest (including Shares and other parts thereof) requires the prior written consent (including for the avoidance of doubt by way of electronic communication) of the Board. Such consent may be withheld where deemed appropriate by the Board (in its discretion), including, but not limited to, where the proposed transferee: (a) has not acceded to the Agreement, (b) is not considered to have sufficient financial strength to satisfy its obligations to contribute capital to the Fund, (c) is a competitor of the Fund, the Manager or the Group, or (d) it is believed

that the proposed transferee intends to change the business or management of the Fund and not to become an investor in the Fund.

11.2 The Board may require to receive documentation regarding the legal and financial status of any proposed transferee and such other matters as it deems required in connection with a transaction involving an Interest.

11.3 Any transfer of Interest will be required to include the related Commitment and Shares(s) and other rights and obligations and will be subject to the transferee acceding to this Agreement and executing a Form of Adherence. The Board may furthermore condition its consent pursuant to this Clause 11, if any, on such further requirements as the Board deems appropriate or necessary.

11.4 Investors shall not have a right of first refusal in case of any transfer of Interest (including Shares) in the Fund. Investors may not require their Shares to be redeemed or require to acquire any Shares held by other Investors or the Manager and hereby waive any such rights now and in the future pursuant to the Companies Act.

11.5 The Investors acknowledge that Clauses 15, 16.2 and 16.15 will continue to apply for an Investor irrespective of whether such Investor has transferred all of its Interest.

12. INVESTOR COMMITTEE

12.1 The Fund shall have an Investor Committee consisting of representatives of certain Investors (excluding for the avoidance of doubt the Manager) appointed by the Manager. The Manager shall in its absolute discretion have the power to determine from time to time the number of members of the Investor Committee and to appoint (and remove) the individual members of the Investor Committee.

12.2 The Investor Committee will meet at least on an annual basis. Additional meetings may be called by the Manager or a majority of the members of the Investor Committee. Notice of meetings or voting of the Investor Committee shall be sent to each member at least three Business Days before each meeting, unless a majority of the Investor Committee's members consents to a shorter notice period.

12.3 The quorum for any meeting of the Investor Committee shall be more than one member present in person or by proxy or otherwise participating in the voting. Representatives of the Manager shall be entitled to attend and speak at meetings of the Investor Committee, but shall not be entitled to vote in respect of any matters discussed at such meetings.

12.4 No remuneration shall be payable to members of the Investor Committee.

12.5 The function of the Investor Committee shall be to:

(a) be consulted by the Manager regarding the general policies and guidelines of the Fund should the Manager deems this to be appropriate;

(b) review from time to time of the progress of the Fund generally in achieving its investment objectives;

(c) review from time to time of the Manager's compliance with the Fund's mandate and oversight of the Manager's compliance with the Management Agreement;

(d) review the reporting format and content of Fund reports and/or valuation principles and advise reasonable changes where deemed appropriate (for the avoidance of doubt, such advice will not be binding upon the Manager);

(e) review of any conflicts of interest brought before it by the Manager; and

(f) to carry out such other functions as are explicitly set out in this Agreement.

12.6 If the Manager identifies a conflict of interest arising between, on the one hand, the Fund or any Portfolio Company, and, on the other hand, the Manager or any other member of the Group, the Manager shall disclose the same to the Investor Committee and if such conflict of interest arises from a transaction then such transaction shall not be carried out unless the Investor Committee gives its approval thereto (such approval not to be unreasonably withheld or delayed). The requirements set out in the preceding sentence shall not apply to any conflict of interest (a) that in the Manager's good faith judgement is non-material; (b) arising from arrangements that are permitted pursuant to this Agreement; (c) relating to the allocation of investment opportunities between the Fund and predecessor funds, the Fund and Sub-Funds or mandates or between the Fund and successor funds and mandates established in accordance with Clause 5.6.4; or (d) which is caused by another fund or mandate advised or managed by the Manager acting as the counterparty of the Fund in a transaction if such other fund or mandate holds 30 per cent or less of the total investment being sold or acquired in such transaction by the Fund.

12.7 All decisions of the Investor Committee shall be made by a majority vote of the members present at the relevant meeting or, if no meeting is held, of the members taking part in the voting over a specific matter and which communicates its vote to the Manager within the deadline pursuant to Clause 12.2.

12.8 All members of the Investor Committee shall have one vote. Minutes shall be taken of meetings or votes of the Investors Committee and circulated to each member. A chairperson shall be appointed for each physical meeting of the Investor Committee (but such person shall not have a casting vote). If a member of the Investor Committee (or the Investor having appointed such member) has a conflict of interest in a matter to be considered by the Investor Committee, such members shall not participate in such consideration or vote over the matter.

12.9 The Investor Committee and its members will not participate in the management of the Fund.

13. DEFAULT

13.1 Any breach of this Agreement by an Investor entitles the non-defaulting parties to claim compensation for any (direct and indirect) economic loss incurred by any of them as a result of such default.

13.2 Clause 4.4 shall apply in the circumstances described in Clause 4.4 and mutatis mutandis in circumstance described in Clause 5.5.3 and to any other material breach of this Agreement by an Investor.

14. TERMINATION AND LIQUIDATION

14.1 Termination

14.1.1 The Fund shall terminate on the earlier of (a) expiry of the Term (as extended, if applicable, pursuant to Clause 2.5); (b) the date on which the Board, the Manager and Investors representing an Investors' Special Consent agree to termination; (c) the date on which the Board determines that all Commitments have been drawn down and all Investments realised and the proceeds therefrom distributed to Investors; or (d) the date being six months from the effective date of a removal of the Manager pursuant to Clause 10.1 or Clause 10.2 if a new Manager has not been appointed pursuant to Clause 10.4.1 on expiry of said six month period.

14.2 Liquidation

14.2.1 Following the date of termination of the Fund pursuant to Clause 14.1, no further business shall be conducted except for such action as is necessary for the orderly winding-up of the affairs of the Fund and the Manager shall appoint a liquidation board which shall plan and carry out the liquidation of the Fund and the Fund Assets in accordance with the Companies Act. Any amounts that are available for lawful distribution to the Investors following satisfaction of or provision for the Fund's actual, future and contingent debts, obligations and liabilities shall be distributed on the basis set forth in Clause 8. If the Manager has been removed pursuant to Clause 10.1 or Clause 10.2 prior to termination of the Fund, the liquidation board shall be appointed by the Investors acting by an Investors' Consent.

14.2.2 If the Fund at the termination date pursuant to Clause 14.1 still owns Portfolio Companies and the liquidation board deems it unlikely that such Portfolio Companies will be possible to realise in a satisfactory manner in the immediate time period following such termination date, then the liquidation board shall prepare a plan for the realisation of the Portfolio Companies. If such plan has a term of more than 12 months after the termination date, the plan shall be subject to approval from the Investors by an Investors' Consent.

15. EXCLUSION OF LIABILITY AND INDEMNITY

15.1 To the fullest extent permissible as a matter of law, none of the Covered Persons shall have any liability for any loss to the Fund or to any Investor arising in connection with the Fund's operations save in respect of any matter resulting from:

(a) as regards a Covered Person other than members of the Investor Committee, such Covered Person's fraud, wilful misconduct, bad faith, reckless disregard or gross negligence;

(b) as regards a Covered Person who is a member of the Investor Committee or the Investor who is represented by such member, such Covered Person's fraud or bad faith.

15.2 To the fullest extent permissible as a matter of law, the Fund agrees to indemnify and hold harmless out of the Fund Assets the Covered Persons against any and all liabilities, actions, proceedings, claims, costs, demands, damages and expenses (including legal fees) incurred or threatened, or arising out of or in connection with or relating to or resulting from their respective capacities for or activities on behalf of the Fund or the Portfolio Companies, save in respect of any matter resulting from:

(a) as regards a Covered Person other than members of the Investor Committee, such Covered Person's fraud, wilful misconduct, bad faith, reckless disregard or gross negligence; and

(b) as regards a Covered Person who is a member of the Investor Committee or the Investor who is represented by such member, such Covered Person's fraud or bad faith.

15.3 A Covered Person shall not be indemnified by the Fund in respect of an internal dispute solely between any of the Manager, NRP Procurator AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS or Swiss Life Asset Managers Transactions AS.

15.4 A Covered Person who is paid amounts by the Fund pursuant to Clause 15.2 and who subsequently is found by a final judgement of court to have acted in a manner which disqualifies such Covered Person from indemnification pursuant to Clause 15.2 shall promptly repay such amounts to the Fund.

16. MISCELLANEOUS

16.1 Press release

16.1.1 The Manager may in its discretion disclose the establishment of the Fund and issue a press release following establishment.

16.2 Confidentiality

16.2.1 Subject to Clause 16.2.2, each Investor agrees to keep confidential this Agreement, all information received with respect to the Fund, the Portfolio Companies and any other Investor, and any other information received as a result of such Investor's participation in the Fund (the **Confidential Information**). Furthermore, each Investor undertakes not to, and to use all reasonable endeavours to ensure that persons connected to such Investor do not disclose any Confidential Information or otherwise use any Confidential Information to the detriment of the Fund, its Portfolio Companies or any other Investor.

16.2.2 Notwithstanding Clause 16.2.1, an Investor may disclose Confidential Information:

(a) with the prior written consent of the Manager (which for the avoidance of doubt can be provided by way of electronic communication);

(b) to its directors, officers, employees, or professional advisors that are subject to confidentiality obligations at least as strict as those set out in this Clause 16.2;

(c) to the extent required by law or regulation, the regulations of any stock exchange authority, or by binding order of court or any governmental authority, provided that the Investor shall, to the extent legally permitted, consult with the Manager prior to such disclosure in order to agree on the timing and content of such disclosure;

(d) which is reasonably required to be disclosed to a prospective purchaser of the Investor's Interest, provided that such prospective purchaser shall have entered into a confidentiality agreement with the Fund prior to any such disclosure, on terms accepted by the Manager; and

(e) which is or comes into the public domain other than as a result of any breach of the confidentiality obligation set forth in this Clause 16.2.

16.2.3 The Manager or the Board may limit disclosure of such information as the Investors are otherwise entitled to receive pursuant to this Agreement if required due to confidentiality obligations arising from law or from agreements entered into with third parties or if the Manager or the Board reasonably deems such disclosure not to be in the best interest of the Fund or potentially harmful to the Fund or one or more Portfolio Companies.

16.3 Variation

16.3.1 The Board may make amendments to this Agreement without the consent of the Investors to:

(a) correct any provision hereof which is incomplete, ambiguous or inconsistent with any other provisions hereof;

(b) correct any manifest error in the Agreement;

(c) make amendments to reflect any changes negotiated with New Investors in the period from the First Closing Date until and including the Final Closing Date; and

(d) make any amendments that are necessary due to changes in law or regulatory framework (including the interpretation thereof),

provided that such amendments do not adversely affect the Investors (taken as a whole). The Board shall inform the Investors of any amendments made in accordance with this Clause 16.3.1.

16.3.2 Subject to the other provisions of the Agreement, amendments to this Agreement that are not comprised by Clause 16.3.1 may only be made if:

(a) the Board issues a written amendment proposal (which for the avoidance of doubt can be provided by way of electronic communication) which is accepted by an Investors' Extraordinary Consent (provided that provisions in this Agreement which concerns consents that require a higher percentage of the Total Commitments or the approval of the B Shares may only be amended if such requirements are also satisfied);

(b) the amendment does not impose upon any Investor any obligation to make further payment to the Fund in excess of the amount of its Commitment; and

(c) the amendment does not diminish the rights or protections of any Investor in a materially adverse manner that is different from that applying to any other Investor under the Agreement, without the affirmative consent of the Investor(s) adversely affected thereby.

16.3.3 Furthermore, the Board may make amendments to this Agreement without the consent of the Investors as a result of the establishment of one or more Feeder Funds, provided that such amendments do not adversely affect the Investors (taken as a whole). The Board shall inform the Investors of any amendments made in accordance with this Clause 16.3.3.

16.3.4 Notwithstanding the above, if any amendment of this Agreement would imply that an Investor would lose its limited liability as a shareholder under Norwegian law, then such amendment shall also require the consent of such Investor.

16.3.5 The Investors acknowledge that amendments made in accordance with this Clause 16.3 will be binding on all Investors.

16.3.6 Amendments to this Clause 16.3 require the consent of all Investors.

16.4 Duty to act in accordance with Agreement

16.4.1 Each Investor undertakes to act in accordance with the provisions and intentions of this Agreement, including to exercise all voting and other rights and powers vested in it or available to it to procure the convening of all meetings, the passing of all resolutions, and the taking of all steps necessary or desirable to give effect to the provisions and intentions of this Agreement and not exercise any rights conferred on it by the Articles, law or otherwise, which are inconsistent with the provisions and intentions of this Agreement.

16.5 Information

16.5.1 The Investors agree to promptly provide the Fund or the Manager (as the case may be) with any such information as any of them may reasonably request for the purpose of complying with any law, regulation or reasonable compliance requirements that any of the Fund or the Manager are subject to (including for the purpose of complying with requirements related to FATCA, CRS, anti-money laundering or Taxation).

16.6 Side letters

16.6.1 The Manager or the Fund may enter into a side letter with any Investor in connection with such Investor's admission to the Fund (or increase of its Commitment to the Fund) which establish rights under, or alter or supplement the terms of, this Agreement in respect of such Investor and which may grant beneficial rights to such Investor. In the event of any conflict between this Agreement and any such side letter, such side letter shall govern with respect to the relevant Investor.

16.7 Feeder Funds

16.7.1 The investors in one or more Feeder Funds may in respect of certain provisions in this Agreement be treated as holding an interest directly in the Fund, at the discretion of the Manager.

16.8 Agreement Binding Upon Successors and Assignees

16.8.1 Except as otherwise specified herein, this Agreement shall enure to the benefit of, and shall be binding upon, the heirs, executors, administrators or other representatives, successors, transferees and assignees of the respective parties.

16.9 Term of Agreement

16.10 This Agreement shall continue in full force and effect until the Fund has been liquidated and wound-up with final effect. The Investors acknowledge that Clauses 15, 16.2 and 16.15 will continue to apply after such termination of the Agreement.

16.11 Conflict

16.11.1 In the event of any conflict between this Agreement and the Articles, the terms and conditions of this Agreement shall prevail as between the parties.

16.12 Notices

16.12.1 Each Investor unilaterally confirms to the Fund and the Manager that the Fund and the Manager may, to the extent permitted by applicable law, communicate with the Investor by e-mail.

16.13 Set Off

16.13.1 Where any Investor owes any amount or has incurred any liability to the Fund under this Agreement, the Fund shall be entitled to set-off the amount of such liability against any sum or sums that would otherwise be due to such Investor under this Agreement.

16.14 Execution in counterpart

16.14.1 This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which shall constitute an original, and all the counterparts shall together constitute one and the same agreement.

16.15 Governing law and dispute resolution

16.15.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

16.15.2 Any agreement and dispute in relation to this Agreement, between the Investors and the Fund, or between any of the Investors, shall be subject to negotiations between the disputing parties. Should the disputing parties fail to resolve any such dispute through negotiations, the dispute shall be referred to the ordinary Norwegian courts with Oslo City Court as the selected legal venue.

* * *

* * *

For and on behalf of NRP 2022 AS

By: _____

Name:

Position:

For and on behalf of Swiss Life Asset Managers Nordic AS

By: _____

Name:

Position:

For and on behalf of the Investors

By: _____

Name:

Position: CEO of Swiss Life Asset Managers Nordic AS, with proxy from the Investors

SCHEDULE 1
Investment Policy Guidelines

Below is a summary of the principal guidelines for the Fund's investment activities. Unless the context otherwise requires, all capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the Agreement.

Investment objective of the Fund

The Fund shall primarily invest within the commercial real estate sector in the Nordics, except Iceland.

The Fund shall primarily invest in Assets, directly or through holding companies, partnerships, shares or interest in other companies, and in securities, loans and other financial instruments.

The Fund will seek to achieve a risk adjusted return to its Investors through a combination of income and capital gains from the Investments. Income is expected to primarily consist of rent for the Assets (less costs and expenses) while any capital gains are expected to primarily consist of gains achieved on realisation of Assets.

Principal investment focus and guidelines

The Fund shall seek to invest primarily within the following investment guidelines:

a) Target Market: Focus will primarily be on investments related to the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use), located in the Nordics, except Iceland (i.e. Denmark, Finland, Norway and Sweden) (the **Target Market**).

b) Stage of development: The Fund may invest in both (i) property where construction has been completed, and (ii) property with completed zoning regulations where the Manager deems the development risk to be acceptable.

c) Diversification: The Fund's exposure towards a single tenant, a geographic region, tenant industry and type of property, shall be considered in connection with an investment and appropriate diversification sought, however so that no absolute diversification thresholds shall apply.

d) Add-on investments: The Fund may generally make add-on investments that provide an exposure to development projects and upgrades that have a connection to existing Investments. For the avoidance of doubt, this sub-clause d) is not limited by sub-clause b) above.

The Fund may invest up to 20 per cent of the Total Commitments in commercial real estate investments and Sub-Funds investing in

commercial real estate investments, that fall outside the investment guidelines in subclause a) or b) above.

ESG

The Manager has classified the Fund as a 'light green' fund pursuant to Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector. Through its investments, the Fund will seek to increase ESG performance in the portfolio, and strive to achieve specific sustainability targets by 2030. The Manager shall use its reasonable endeavours to maintain the classification of the Fund as an Article 8 fund.

SCHEDULE 2
Management Agreement

[*kept separately on file by the Manager*]

SCHEDULE 3
Illustration of distribution mechanism

(numbers in NOK million)

Fund (NOK 3.000 million)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	SUM
Date	**31.12.2022**	**31.12.2023**	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**31.12.2027**	**31.12.2028**	**31.12.2029**	**31.12.2030**	**31.12.2031**	
Draw downs	-1 500,0	-1 500,0	-	-	-	-	-	-	-	-	**-3 000,0**
Distributions	-	-	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	150,0	**1 200,0**
Sales proceeds										4 300,0	**4 300,0**
Fund cash flow	**-1 500,0**	**-1 500,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**150,0**	**4 450,0**	**2 500,0**
IRR	8,3 %										
Preferred return of 6% p.a. (non compounding)	810,0	720,0	-63,0	-54,0	-45,0	-36,0	-27,0	-18,0	-9,0	-	**1 278,0**
A-shares (Investors - 99% share)											**SUM**
Draw downs	-1 485,0	-1 485,0									**-2 970,0**
Waterfall (a)	-	-	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	-	-	-	**742,5**
Waterfall (b)			-	-	-	-	-	150,0	150,0	1 927,5	**2 227,5**
Waterfall (c)											
Waterfall (d)										1 265,2	**1 265,2**
Waterfall (e)										1 099,8	**1 099,8**
Investor cash flow	**-1 485,0**	**-1 485,0**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**148,5**	**150,0**	**150,0**	**4 292,5**	**2 365,0**
IRR	8,0 %										
B-shares (Manager - 1% share)											**SUM**
Draw downs	-15,0	-15,0									**-30,0**
Waterfall (a)			1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	-	-	-	**7,5**
Waterfall (b)											
Waterfall (c)										22,5	**22,5**
Waterfall (d)										12,8	**12,8**
Waterfall (e)										122,2	**122,2**
Manager cash flow	**-15,0**	**-15,0**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**1,5**	**-**	**-**	**157,5**	**135,0**

The example above is a simplified example of a calculation of the internal rate of return (IRR) and the Equity Profit Interest. The example is for illustration purposes only with the intention to demonstrate how the Equity Profit Interest shall be calculated. The example shows an IRR of 8.3%. before the impact of the Equity Profit Interest and an IRR of 8.0% to Investors after Equity Profit Interest. In the example, the Equity Profit Interest (payable to the Manager) is calculated to be NOK 122.2 million in total.

SCHEDULE 4
Summary of main valuation principles

Below is a non-exhaustive summary of main valuation principles. The Manager shall be entitled to update this Schedule should there be any material changes in any one of these principles.

1. Calculation of net asset value per Portfolio Company

The net asset value (NAV) per Portfolio Company shall be calculated as follows:

	Market value of the underlying real estate investments
+	Value of other assets, e.g. bank deposits, accounts receivable, and other long-term assets etc.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
-	Long-term and short-term debt (exclusive of investor/shareholders' loans) with deduction/addition of any added/reduced value of the current bank margin.
-	Other obligations
+/-	Value of any currency hedging contracts
+/-	Contingent tax liability; discounted value of the tax advantage/disadvantage of the difference between the real estate investments' market value and book value (the **Difference**). The discount rate shall be set subjectively according to current market conditions. Contingent tax liability will normally constitute 5 – 12 per cent of the Difference.
+/-	Added/reduced value due to other circumstances of significance for the valuation.
=	Net asset value of the Portfolio Company (included investor/shareholders' loans)

Calculation of the market value of the underlying real estate investments shall be based on recognised principles for such valuation. The most common methods are (i) discounted cash flow and/or (ii) the value calculated in recent transactions of comparable properties. In the valuation it will be assumed that the markets are functioning normally and that transactions between a willing seller and an independent buyer may be carried out. It is further assumed that the transaction process will be orderly where both the seller and the buyer have sufficient time to carry out the transaction and the property has been marketed to a certain number of players.

The Manager will procure that the value of the real estate investments is assessed bi-annually by at least one independent provider with sufficient competence and reputation. The Board may determine another interval for such calculations. For transactions carried out during the quarter and the first following quarter, the market value of the relevant real estate investment will normally be based on the transaction price without separate assessments from third parties.

The Manager shall use the Portfolio Companies' balances at the time of the valuation for its calculations, except in respect of calculations which are required to be made pursuant to another

method. Complete accounts with balance sheets will not necessarily be available at the valuation date. If accounts have not been prepared, the Manager shall use its best judgement to provide estimates for the material amounts.

The method described above implies that added/reduced value resulting from other circumstances of significance for the valuation shall be included. If the Manager is of the opinion that such circumstances are present, they shall be presented to the Board and, if the Board agrees, be included in the valuation.

2. Calculation of net asset value of the Fund

The Manager shall quarterly calculate the Fund's net asset value (NAV). The purpose is to provide a reasonable estimate that is intended to correspond to the market's valuation of the Fund's NAV at the valuation date. The calculations shall be presented to the Board.

	The sum of: the NAV per Portfolio Company multiplied with the Fund's ownership percentage in each Portfolio Company, plus the sum of the Portfolio Company's share of investor/shareholders' loans per Portfolio Company cf. section 1.
+	Activated transaction and establishment costs to full value in the Investment Period, including closing costs, thereafter written-down over the Fund's remaining term.
+	Value of other assets and rights, including any off balance sheet assets and rights.
-	Value of other debt and obligations, including any off balance sheet debt and obligations.
=	NAV of the Fund
/	Number of issued shares
=	NAV per share

Beskrivelse av Styrets medlemmer

Ove Christian Norheim (født 1964) – er utdannet siviløkonom ved BI og autorisert finansanalytiker ved Norges Handelshøyskole. Norheim har blant annet jobbet med investment banking i SEB og Nordea og med kapitalforvaltning som Managing Partner i Storebrand Alternative Investments. Arbeider nå som CEO i Swiss Life Asset Managers Nordic AS og innehar diverse styreverv.

Eirik Forthun (1969) - er utdannet sivilingeniør ved Norges Tekniske Høyskole. Forthun har erfaring fra utvikling, forvaltning og transaksjoner innen eiendomsbransjen, blant annet fra Vital Eiendom, Storebrand Bank, samt ledelse av Møllhausen Eiendom AS. Arbeider nå som Senior Asset Manager i Swiss Life Asset Managers Nordic AS og innehar diverse styreverv.

Morten André Møller (1975) - er utdannet siviløkonom ved BI. Møller har jobbet med utvikling, forvaltning og transaksjoner innen eiendomsbransjen i Aberdeen Standard Investments og Cushman & Wakefield-systemet, samt hatt ansvaret for eiendomsporteføljen til SpareBank1 Forsikring. Arbeider nå som Senior Asset Manager i Swiss Life Asset Managers Nordic AS og innehar diverse styreverv.

Kontaktopplysninger

Ove Christian Norheim
Blåsbortveien 19 B
0873 Oslo
Norge

Eirik Forthun
Jarlsborgveien 7 B
0377 Oslo
Norge

Morten André Møller
Nordlysveien 25 C
0489 Oslo
Norge

Ove Christian Norheim		
Navn/Selskap	Rolle	Aktiv
SWISS LIFE ASSET MANAGERS NORDIC AS	Daglig leder	Aktivt
OCHRINO AS	Kontaktperson	Aktivt
AMSASI AS	Kontaktperson	Aktivt
AMSASI AS	Styrets leder	Aktivt
OCHRINO AS	Styrets leder	Aktivt
NRP 2022 AS	Styrets leder	Aktivt
NRP EIENDOM 2022 INVEST I AS	Styrets leder	Aktivt
NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS	Styrets leder	Aktivt
EQUINOR PENSJON	Styremedlem	Aktivt
KONGTECH AS	Styremedlem	Aktivt
BYGG 126 ANS	Styremedlem	Inaktiv
KRAGS GATE	Styremedlem	Aktivt
SWISS LIFE ASSET MANAGERS NORDIC AS	Styremedlem	Aktivt
SPRINKLERTECH AS	Styrets leder	Inaktiv
SPRINK HOLDING AS	Kontaktperson	Inaktiv
SPRINK HOLDING AS	Styrets leder	Inaktiv
CUBERA PRIVATE EQUITY AS	Styremedlem	Aktivt
SAFE4 SECURITY GROUP AS	Styremedlem	Aktivt
WENNOR AS	Styrets leder	Aktivt

Eirik Forthun		
Navn/Selskap	Rolle	Aktiv
MØLLHAUSEN KONDITORIER AS	Daglig leder	Aktivt
ARAGON INVEST AS	Kontaktperson	Aktivt
KORSVIK NÆRINGSBYGG AS	Styrets leder	Aktivt
BURÅSEN SYD AS	Styrets leder	Aktivt
RINGHOLM 3 AS	Styrets leder	Aktivt
RISAVIKA KOMBIBYGG AS	Styrets leder	Aktivt
FINLOG II AS	Styrets leder	Aktivt
BURÅSEN HOLDING AS	Styrets leder	Aktivt
RINGHOLM 1 AS	Styrets leder	Aktivt
ARAGON INVEST AS	Styrets leder	Aktivt
KORSVIK HOLDING AS	Styrets leder	Aktivt
SØRLANDET NÆRINGSBYGG AS	Styrets leder	Aktivt
POSTLOG AS	Styrets leder	Aktivt
FINLOG III AS	Styrets leder	Aktivt
NRP 2022 AS	Styremedlem	Aktivt
NRP EIENDOM 2022 INVEST I AS	Styremedlem	Aktivt
NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS	Styremedlem	Aktivt
BYGG 126 ANS	Styremedlem	Inaktiv
KRAGS GATE EIENDOM III AS	Styremedlem	Aktivt
KONGTECH AS	Styremedlem	Aktivt
KG BYGG 126 AS	Styremedlem	Inaktiv
SØRLANDSPARKEN TERMINAL AS	Styrets leder	Inaktiv
TERJE LØVÅS VEI 1 AS	Styremedlem	Aktivt
JON LILLETUNS VEI 1 AS	Styremedlem	Aktivt
JON LILLETUNS VEI 3 AS	Styremedlem	Aktivt
TORSLANDA LAGERBYGG AS	Styremedlem	Inaktiv
BURÅSEN 29 AS	Styrets leder	Aktivt
HEIMLOG AS	Styrets leder	Aktivt
LØVÅSMYRA 2 AS	Styrets leder	Aktivt
SØRLANDET TEKNOLOGIPARK AS	Styremedlem	Aktivt
KØBENHAVN KONTORBYGG I AS	Styremedlem	Inaktiv
MSE LOGISTIKK AS	Styremedlem	Inaktiv
ÅRHUS KOMBIBYGG AS	Styremedlem	Inaktiv
NORRLOG AS	Styremedlem	Inaktiv

NYDALEN KONTORBYGG III AS	Styremedlem	Inaktiv
NYDALEN ALLÉ 35 AS	Styremedlem	Inaktiv
FORSKNINGSPARKEN ENERGI AS	Styrets leder	Aktivt
CIENS EIENDOM ANS	Styremedlem	Aktivt
CIENS EIENDOM HJEMMELSELSKAP AS	Styremedlem	Aktivt
CIENS EIENDOM AS	Styremedlem	Aktivt
OSLO SCIENCE PARK AS	Styremedlem	Aktivt
NRP EIENDOM 2016 INVEST AS	Styremedlem	Aktivt
HAGEN, BERGER & AAS AS	Styremedlem	Aktivt
EMERGING EUROPE LAND DEVELOPMENT AS	Daglig leder	Aktivt
EMERGING EUROPE LAND DEVELOPMENT AS	Varamedlem	Aktivt
HAGEN, BERGER & AAS AS	Varamedlem	Aktivt
BALTIC DEVELOPMENT PROPERTY AS	Styremedlem	Aktivt
GYRIHAUGEN AS	Daglig leder	Aktivt

Morten André Møller		
Navn/Selskap	Rolle	Aktiv
TOM REVISJON AS	Kontaktperson	Aktivt
TUKTHUSET DA	Kontaktperson	Aktivt
BARREL PRODUCTS AS	Kontaktperson	Aktivt
DIKEVEIEN AS	Styrets leder	Aktivt
ISAKVEIEN AS	Styrets leder	Aktivt
KRAGS GATE EIENDOM III AS	Styrets leder	Aktivt
BYGG 126 ANS	Styrets leder	Inaktiv
NÆSTVED RETAIL PARK AS	Styrets leder	Aktivt
SANDSLIMARKA KONTORBYGG AS	Styrets leder	Aktivt
ÅKERSVIKVEGEN 30 AS	Styrets leder	Aktivt
ØSTRE AKER LAGERBYGG AS	Styrets leder	Aktivt
KØBENHAVN	Styrets leder	Aktivt
SANDSLIMARKA KONTORBYGG III AS	Styrets leder	Inaktiv
SANDSLIMARKA 55 HJEMMEL KS	Styrets leder	Inaktiv
SANDSLIMARKA KONTORBYGG II AS	Styrets leder	Inaktiv
VESTBYLOG AS	Styrets leder	Aktivt
VESTBYLOG EIENDOM AS	Styrets leder	Aktivt
HAMMERSBORGGATA 2 AS	Kontaktperson	Aktivt
KØBENHAVN KONTORBYGG I AS	Styrets leder	Inaktiv
SAMEIET CALMEYER	Styremedlem	Aktivt
MOTEUKA DA	Kontaktperson	Aktivt
STORGATEN 33 OSLO DA	Kontaktperson	Aktivt
STORGATEN 33 OSLO AS	Kontaktperson	Aktivt
DRAMMENSVEIEN 130 BYGNING 9 AS	Kontaktperson	Aktivt
NORSK MOTEFORUM AS	Kontaktperson	Aktivt
BYGNING 9 DA	Kontaktperson	Aktivt
BENULL AS	Kontaktperson	Aktivt
OSTARA AS	Kontaktperson	Aktivt
PROVITA AS	Kontaktperson	Aktivt
CONSTRUCTION CITY PARKERING AS	Styremedlem	Aktivt
EIENDOM HOLDING NORDEN AS	Daglig leder	Inaktiv
KLP VERKSKONTORENE AS	Styremedlem	Aktivt
MUNKEDAMSVEIEN 53 B AS	Styremedlem	Aktivt
KLP BASSENGTOMTEN AS	Styremedlem	Aktivt
KLP BERGERVEIEN 12 AS	Styremedlem	Aktivt
KLP SKIPSBYGGET AS	Styremedlem	Aktivt
STORGATA 5-7 AS	Styremedlem	Inaktiv
SELVAAG BOLIG LØRENVANGEN HJEMMEL AS22	Styremedlem	Inaktiv
JÆRHAGEN AS	Styremedlem	Aktivt

KARL JOHANS GATE 13 AS	Styremedlem	Inaktiv
CITYTERMINALEN AS	Styremedlem	Aktivt
SØREN BULLS VEI 2 AS	Styremedlem	Aktivt
EIERSEKSJONSSAMEIET HVALTORVET	Varamedlem	Aktivt
UNIVERSITETSGATEN 10	Styremedlem	Aktivt
KANALVEIEN 105 AS	Styremedlem	Aktivt
BASSENGBAKKEN HOLDING AS	Styremedlem	Inaktiv
VALENTINLYST HOLDING AS	Styremedlem	Inaktiv
DEAS EIENDOMSFOND NORGE I HOLDING AS	Styremedlem	Aktivt
NITTEDALSGATA HOLDING AS	Styremedlem	Inaktiv
BIG BOX RYGGE AS	Styremedlem	Aktivt
VALENTINLYST EIENDOM AS	Styremedlem	Aktivt
NITTEDALSGATA 50 AS	Styremedlem	Aktivt
EYVIND LYCHES VEI 10 HJEMMEL AS	Styremedlem	Inaktiv
GARTNERVEIEN 15-17 AS	Styremedlem	Inaktiv
BASSENGBAKKEN 1 AS	Styremedlem	Aktivt
STASJONSKVARTALENE AS	Styremedlem	Aktivt
KLP GARDERMOEN AIRPORT HOTEL AS	Styremedlem	Aktivt
CARLBERGVEIEN 4,6 AS	Styremedlem	Aktivt
VARNAVEIEN 39 AS	Styremedlem	Aktivt
VARNAVEIEN 41 AS	Styremedlem	Aktivt
VAHLSGATE 1-3 ANS	Styremedlem	Inaktiv
VAHLSGATE 1-3 KS	Styremedlem	Inaktiv
KIELLANDKVARTALET AS	Styremedlem	Inaktiv
DARRES GATE 2 AS	Styremedlem	Aktivt
TJUVHOLMEN ALLÈ 1-5 AS	Styremedlem	Aktivt
ALCADEN AS	Styremedlem	Aktivt
FANATORGET AS	Styremedlem	Aktivt
KRÅKERØYVEIEN 11 HOLDING AS	Kontaktperson	Inaktiv
ROMSÅS HANDEL HOLDING AS	Styrets leder	Inaktiv
HØGEGGVEGEN 4 AS	Kontaktperson	Inaktiv
SANDERSTØLEN 60N LEILIGHETER AS	Styrets leder	Aktivt
HAGAN NÆRINGSEIENDOM AS	Styrets leder	Aktivt
STASJONSBYEN SENTER AS	Styrets leder	Inaktiv
ROMSÅS HANDEL AS	Styrets leder	Aktivt
HARDANGERVEIEN 701 AS	Styrets leder	Aktivt
HARDANGERVEIEN 701 AS	Kontaktperson	Aktivt
STASJONSBYEN SENTER AS	Kontaktperson	Inaktiv
TIURVEIEN 41 AS	Styrets leder	Inaktiv
GNEISVEIEN 2 AS	Styrets leder	Inaktiv
ALCADEN AS	Styrets leder	Aktivt
HEGGEDALSVEIEN 11 AS	Styrets leder	Aktivt
NAMSOS HANDELSPARK HOLDING AS	Styrets leder	Inaktiv
NAMSOS HANDELSPARK AS	Kontaktperson	Aktivt
VERDAL BUTIKKEIENDOM AS	Styrets leder	Aktivt

LUNDEVEIEN 49 AS	Kontaktperson	Inaktiv
HØGEGGVEGEN 4 AS	Styrets leder	Inaktiv
SENTRUMSGATE 4 AS	Kontaktperson	Inaktiv
TVERRLIGGEREN 4 AS	Styrets leder	Inaktiv
BEDFORD PROPERTIES AS	Kontaktperson	Inaktiv
NAMSOS HANDELSPARK II AS	Kontaktperson	Aktivt
NAMSOS HANDELSPARK HOLDING AS	Kontaktperson	Inaktiv
SANDERSTØLEN UTVIKLING AS	Styrets leder	Inaktiv
SANDERSTØLEN UTVIKLING AS	Kontaktperson	Inaktiv
STORVEIEN 7 AS	Styrets leder	Inaktiv
KRÅKERØYVEIEN 11 AS	Styrets leder	Inaktiv
KRÅKERØYVEIEN 11 AS	Kontaktperson	Inaktiv
KLP LYSAKER TORG 45 AS	Styremedlem	Aktivt

Beregning av emisjonskurs

Emisjonskursen for Emisjonen er fastsatt til NOK 25,0.

Emisjonskursen vil økes i Etterfølgende Emisjoner til siste rapporterte VEK før Etterfølgende Emisjon pluss en rente på 2,0 prosent p.a. fra første emisjon.

Forvaltningsavtale

Denne forvaltningsavtalen («Forvaltningsavtalen») ble inngått [•] 2022 mellom

(1) Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722 («**Forvalter**»); og

(2) NRP Eiendom 2022 Invest II AS, et aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 236 915 («**Oppdragsgiver**»).

Forvalter og Oppdragsgiver er samlet omtalt som **Partene,** og hver for seg som en **Part**.

Bakgrunn og formål

1.1 Forvalter er et selskap med tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i medhold av lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond («AIF-loven») § 2-2 første og andre ledd, samt tillatelse til å yte aktiv forvaltning, investeringsrådgivning og til å oppbevare og forvalte fondsandeler, jf. AIF-loven §§ 2-2 tredje ledd, fjerde ledd bokstav b og c. Forvalter står under tilsyn av Finanstilsynet.

1.2 Oppdragsgiver er et norsk aksjeselskap som er et alternativt investeringsfond, jf. AIF-loven § 1-2a). Oppdragsgiver har som formål å oppnå finansiell eksponering mot en aktivt forvaltet Porteføljе av investeringer hovedsakelig innenfor eiendomssegmentene relatert til logistikk, kontor, lager, volumhandel, lett industri og kombinasjonsbygg. Formålet oppnås ved å investere i NRP 2022 AS, org. nr. 927 236 648 («**Fondsselskapet**»).

1.3 Oppdragsgiver utpeker Forvalter og Forvalter aksepterer, med effekt fra datering av Forvaltningsavtalen å yte forvaltningstjenester i forbindelse med forvaltning av Oppdragsgivers Porteføljе. Med forvaltning forstås i denne sammenheng porteføljeforvaltning og risikostyring av Oppdragsgivers Porteføljе. Med Porteføljе forstås i denne sammenheng Oppdragsgivers investeringer i Fondsselskapet. Forvalter tillegges myndighet til å treffe løpende beslutninger og delegeres nødvendige fullmakter for å utføre forvaltningen i henhold til Oppdragsgivers investeringsmandat, jf. **Vedlegg 1**. Forvaltningsavtalen omfatter ikke andre eventuelle tjenester som måtte ytes fra andre leverandører til Oppdragsgiver, eksempelvis administrasjon av Oppdragsgivers virksomhet (som for eksempel regnskap, kundeservice, eierregister mv.). Endringer i forvaltningsmandatet skal meddeles skriftlig til Forvalter, og trer i kraft når skriftlig melding er meddelt Forvalter.

1.4 Meddelelser i henhold til Forvaltningsavtalen skal skje til de kontaktpersoner samt adresser, e-post og telefaks som angitt i **Vedlegg 2.**

1.5 Forvalter gis for øvrig de fullmakter fra Oppdragsgiver som følger av **Vedlegg 3**.

1.6 Alle vedleggene 1-4 til denne Forvaltningsavtalen utgjør en integrert del av Forvaltningsavtalen. Enhver endring av Forvaltningsavtalen med vedlegg skal være skriftlige mellom Partene og skal signeres av begge Parter for å være gyldige.

1.7 Forvalter er underlagt bestemmelser i, og i medhold av, AIF-loven. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens virksomhet på noe tidspunkt stiller strengere krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, skal Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i, eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. For det tilfellet at AIF-loven eller annen lov som kommer til anvendelse på Forvalterens virksomhet på noe tidspunkt stiller mindre strenge krav til Forvalter og Forvalters virksomhet enn det som følger av Forvaltningsavtalen, kan Forvaltningsavtalen endres slik at den blir i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler, i eller i medhold av, AIF-loven eller annen anvendelig lovgivning. Slike endringer i Forvaltningsavtalen skal ikke få innvirkning på Forvaltningsavtalens forretningsmessige vilkår til ugunst for Partene så langt lovgivningen åpner for det.

Forvaltningen

2.1 Innenfor Forvalters mandat inntatt i **Vedlegg 1** og innenfor gjeldende lovgivning tildeles Forvalter i tilknytning til forvaltningen av Porteføljen fullmakt og myndighet til å (i) treffe alle investeringsbeslutninger, (ii) utarbeide, sørge for utarbeidelse av all nødvendig dokumentasjon, avtaler og kontrakter, og (iii) å inngå og signere enhver avtale og forpliktelse på vegne av Oppdragsgiver.

I tillegg til overnevnte har Forvalter ansvaret for risikostyringen i forbindelse med forvaltning av Oppdragsgivers Portefølje.

Forvaltningsavtalen omfatter forvaltning for Oppdragsgiver, herunder risikostyring og porteføljeforvaltning, og:

(a) Beslutte, gjennomføre og effektuere nye investeringer og tilleggsinvesteringer i Fondsselskapet.

(b) Beslutte, gjennomføre og effektuere alminnelig likviditetsforvaltning av Oppdragsgivers tilgjengelige kapital.

(c) Markedsføring og utstedelse av aksjer.

(d) Utarbeide porteføljestyringsmodeller og modeller for løpende overvåkning og verdsettelse av Oppdragsgivers verdier.

(e) Foreslå eventuelle utdelinger til Oppdragsgivers aksjonærer for Oppdragsgivers styre.

(f) Bistå og gi råd i arbeid med opptak av lån, alle former for garantier, herunder gi råd til Oppdragsgiver angående egenkapital/fremmedkapitalspørsmål.

(g) Representere Oppdragsgiver i styret og generalforsamling eller andre relevante organer hvor Oppdragsgiver utøver eierrettigheter. Alle instrukser, beslutninger, stemmegivning, vedtak, delegering av myndighet og lignende som treffes av Forvalter etter foregående setning skal være basert på Forvalters egne vurderinger og beste skjønn i relasjon til Oppdragsgivers forvaltningsmandat.

(h) Opprette, administrere og belaste konti, depoter og registre i Oppdragsgivers navn samt oppgaver som står i denne forbindelse. Forvalter kan utkontraktere de nevnte plikter til tredjeparter.

(i) Bestille, beordre, motta og/eller sørge for mottakelse av rapporter, oppdateringer, verdivurderinger, analyser og annen relevant informasjon vedrørende Oppdragsgiver.

(j) Utarbeide rapporter og informasjonssammenstillinger for fremleggelse til Oppdragsgiver i intervaller fastsatt av Oppdragsgiver og Forvalter. Herunder utarbeide kvartalsrapport som er egnet for distribusjon til Oppdragsgivers aksjonær.

(k) Utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Oppdragsgivers aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven.

(l) Sørge for at det foreligger avtale med Depotmottaker og utarbeide rapporter og gi pliktig informasjon til Depotmottaker.

(m) Holde alt og alle Oppdragsgivers eiendeler, rettigheter og forpliktelser adskilt fra Forvalters egne og andres eiendeler, herunder å påse at alle konti, registre og depoter står i Oppdragsgivers navn.

(n) Anskaffe for Oppdragsgivers regning informasjon og tjenester fra tredjepart som Oppdragsgiver med rimelighet har behov for i forbindelse med forvaltingen.

2.2 Fullmakter og myndighet etter Forvaltningsavtalen tildelt Forvalter er gyldige og skal vare frem til (i) de skriftlig trekkes tilbake av Oppdragsgiver eller (ii) ved opphør av Forvaltningsavtalen i henhold til punkt 9.2 nedenfor.

2.3 Oppdragsgiver bemyndiger Forvalter å utføre enhver oppgave som er nødvendig i Forvalters utførelse av porteføljeforvaltning og risikostyring av Oppdragsgiver.

2.4 Partene avtaler særskilt hvilken rapportering Forvalter skal gi til Oppdragsgiver, herunder hvilken rapporteringshyppighet Forvalter skal etterleve.

2.5 Forvalter skal sørge for at alle data forbundet med forvaltningen organiseres på en hensiktsmessig måte slik at rapporteringskravene som stilles av Finanstilsynet, Forvaltningsavtalen, Oppdragsgiver og andre offentlige myndigheter til enhver tid kan imøtekommes.

2.6 Forvalter er ansvarlig for overholdelse av krav til rapportering til Oppdragsgiver, Oppdragsgivers aksjonærer og Finanstilsynet i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav i AIF-loven og Forvaltningsavtalen.

Styreverv

3.1 Forvalter skal stille kvalifisert personell til rådighet for å representere Oppdragsgiver i relevante styrer i sammenheng med forvaltningen. Eventuelle styrehonorar for slikt styrearbeid skal ikke gå til fradrag i Forvalters faste forvaltningshonorar.

3.2 Forvalter har rett til å erklære seg inhabil i enkeltsaker dersom Forvalter finner at det å påta seg vervet eller delta i behandlingen av en sak vil kunne innebære potensiell

interessekonflikt mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Oppdragsgiver, og mellom Oppdragsgiver og andre kunder av Forvalter, eller mellom Forvalter og Oppdragsgivers aksjonærer, jf. punkt 6.1 nedenfor. Forvalter vil i slike tilfeller varsle Oppdragsgiver skriftlig.

Honorar

4.1 For det arbeid som Forvalter skal utføre i henhold til Forvaltningsavtalen skal Oppdragsgiver betale honorar til Forvalter som fastsatt i **Vedlegg 4**.

4.2 Honoraret faktureres forskuddsvis en gang per år og det forfaller til betaling 31. mars hvert år. Ved fakturering vil merverdiavgift bli tillagt honoraret dersom dette følger av til enhver tid gjeldende lovgivning.

Forvalters øvrige virksomhet

5.1 Forvalter er i henhold til Forvaltningsavtalen forpliktet til å treffe alle rimelige forholdsregler med hensyn til å identifisere, håndtere og overvåke interessekonflikter mellom Forvalter (herunder Forvalters ansatte) og Oppdragsgiver, mellom Oppdragsgiver og andre kunder av Forvalter, og mellom Forvalter og Oppdragsgiverens aksjonærer. Forvalter skal sørge for at kundenes interesser – herunder Oppdragsgivers interesser – til enhver tid går foran Forvalters (herunder Forvalters ansattes) interesser.

5.2 Forvalter er forpliktet til å utføre sine oppgaver i henhold til Forvaltningsavtalen i samsvar med den til enhver tid gjeldende norm for god forretningsskikk.

Forvalters adgang til utkontraktering

6.1 Forvalter har – innenfor rammene av til enhver tid gjeldende regler om utkontraktering i AIF-loven og bestemmelser gitt i medhold av AIF-loven – rett til å utkontraktere operasjonelle funksjoner, likevel slik at Forvalter beholder det fulle ansvaret for virksomheten.

6.2 Oppdragsgiver gir ved inngåelsen av Forvaltningsavtalen sitt samtykke til at Forvalter kan utkontraktere deler av de oppgaver som følger av Forvaltningsavtalen i den utstrekning dette ikke strider mot de gjeldende regler om utkontraktering.

Taushetsplikt

7.1 Forvalteren og dens ansatte er underlagt lovbestemt taushetsplikt, jf. AIF-loven § 3-2 (5). Forvalteren og dens ansatte har plikt til å bevare taushet om det de under sin virksomhet får kjennskap til om Oppdragsgiverens forhold, herunder foretatte og planlagte investeringer. Forvalteren har videre plikt til å hindre at uvedkommende får tilgang til slike opplysninger.

7.2 Taushetsplikten omfatter ikke opplysninger som er allment kjent. Taushetsplikten gjelder med den begrensning som følger av opplysningsplikt for Oppdragsgiver pålagt i lov, medhold av lov eller offentlig vedtak.

Risiko og ansvar

8.1 Forvalter er ansvarlig overfor Oppdragsgiver kun dersom Forvalters egne eller ansattes uaktsomme handlinger eller unnlatelser har påført Oppdragsgiver direkte skade, tap eller utgift. I de tilfeller der Forvalter har benyttet norske eller utenlandske medhjelpere, vil Forvalter ikke være ansvarlig for Oppdragsgivers direkte eller indirekte skade, tap eller utgift

påløpt som følge av disses handlinger eller unnlatelser dersom Forvalter har oppfylt alminnelige krav til aktsomhet ved utvelgelsen av medhjelperne.

8.2 Forvalter påtar seg intet ansvar for indirekte skade eller tap av noen art som påføres Oppdragsgiver.

8.3 Forvalter er uansett ikke ansvarlig for skade eller tap som skyldes omstendigheter utenfor Forvalters kontroll, herunder strømbrudd, feil eller brudd i elektroniske databehandlingssystemer eller telenett mv., brann, vannskade, streik, lovendringer eller myndighetenes pålegg.

8.4 Eventuelt erstatningsansvar for Forvalter er uansett begrenset oppad til ett (1) års honorar etter Forvaltningsavtalen.

Ikrafttreden og varighet

9.1 Forvaltningsavtalen trer i kraft ved signering.

9.2 Forvaltningsavtalen løper i utgangspunktet inntil Oppdragsgiver blir oppløst ved avvikling og all gjenværende kapital i Oppdragsgiver er utdelt til Oppdragsgivers aksjonærer. Hver av Partene kan likevel si opp avtalen med 12 måneders forutgående skriftlig varsel. Oppdragsgivers oppsigelse forutsetter forutgående beslutning fra generalforsamlingen i Oppdragsgiver med tilslutning fra 3/4 av den samlede aksjekapitalen i Oppdragsgiver.

9.3 Forvaltningsavtalen kan heves med umiddelbar virkning i tilfelle vesentlig mislighold fra en av Partene.

9.4 Fristen for skriftlig varsel forut for oppsigelse i punkt 9.2 gjelder ikke dersom Forvalter er pålagt å si opp Forvaltningsavtalen i eller i medhold av lov. Ved slik oppsigelse skal Oppdragsgiver utpeke en annen forvalter så snart det er praktisk mulig. Oppsigelsen har i slike tilfeller virkning fra det tidspunkt Oppdragsgiver utpeker en annen forvalter.

Delvis ugyldighet

10.1 Dersom deler av Forvaltningsavtalen i rettskraftig avgjørelse kjennes ugyldig eller settes til side på annet grunnlag, skal Forvaltningsavtalen for øvrig fortsatt gjelde etter sin ordlyd mellom Partene.

Tvister

11.1 Enhver tvist som måtte oppstå i tilknytning til Forvaltningsavtalen skal søkes løst ved forhandlinger mellom Partene.

11.2 Kommer ikke Partene til enighet i henhold til punkt 10.1 kan hver av dem bringe saken inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo tingrett som avtalt verneting.

***

Forvaltningsavtalen er utstedt i to – 2- originale eksemplarer, ett til hver av Partene.

For Forvalter

_____

Navn:

Stilling:

For Oppdragsgiver

_____

Navn:

Stilling:

VEDLEGG 1 – Forvaltningsmandat

Oppdragsgivers mål er å investere all tilgjengelig kapital i NRP 2022 AS, org.nr. 927 236 648.

VEDLEGG 2- Kontaktpersoner/Signaturliste

Forvalters kontaktpersoner

Ove Christian Norheim

Thorbjørn Pedersen

Axel Wroll-Evensen

Andreas Sagbakken

Eirik Forthun

André Møller

Robin Mattsson

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0116 Oslo

Telefon: +47 23 11 58 88

Epost: ove.norheim@swisslife-am.no

Oppdragsgivers kontaktpersoner:

Axel Wroll-Evensen

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telefon: +47 23 11 58 88

E-post: axel.wroll-evensen@swisslife-am.no

Robin Mattsson

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telefon: +47 23 11 58 90

E-post: robin.mattsson@swisslife-am.no

VEDLEGG 3 – Fullmakter til Forvalter

I tilknytning til Forvaltningsmandatet gis Swiss Life Asset Managers Nordic AS, organisasjonsnummer 891 055 722 («Forvalter»), følgende fullmakter fra NRP Eiendom 2022 Invest II AS, organisasjonsnummer 927 236 915 («Oppdragsgiver»):

1. Handels- og oppgjørsfullmakt

Forvalter gis fullmakt til, innenfor Forvaltningsavtalen og Forvaltningsmandatet angitt i denne avtalen og i dette Vedlegg 3, tegne Oppdragsgiver for aksjer som utstedes i emisjoner i NRP 2022 AS, for det beløp Oppdragsgiver i emisjonenes bestillingsperiode har tilgjengelig.

2. Fullmakt vedrørende bankkonti mv.

Forvalter gis fullmakt til å opprette og avslutte alle bankkonti i Oppdragsgivers navn for å forestå en effektiv forvaltning i henhold til gjeldende Forvaltningsmandat.

3. Fullmakt til å representere Oppdragsgiver i selskapsorganer og lignende

Forvalter gis i forbindelse med Forvaltningen fullmakt til å representere Oppdragsgiver på selskapsmøter, generalforsamlinger, ekstraordinære generalforsamlinger, selskapsmøter, deltakerråd, obligasjonsmøter eller tilsvarende organer og forsamlinger for å ivareta Oppdragsgivers eierrettigheter.

4. Fullmakt til å administrere utdelinger fra Oppdragsgiver

Forvalter gis fullmakt til å administrere utdelinger (herunder i form av utbytte eller som følge av kapitalnedsettelser, og både som kontant- og tingsutdeling) fra Oppdragsgiver til aksjonærene.

5. Rett til delegering

Forvalteren gis fullmakt til å etter eget skjønn utpeke underrepresentanter til å på sine vegne utøve fullmaktene som er gitt i pkt. 1-4 ovenfor.

VEDLEGG 4 – Forvalters vederlag

(1) Forvaltningshonorar

Oppdragsgiver skal yte til Forvalter et årlig fast forvaltningshonorar på 0,15 % p.a. av et beregningsgrunnlag.

I Oppdragsgivers Investeringsperiode (som definert i Selskapets EØS-prospekt utarbeidet i forbindelse med første emisjon) skal beregningsgrunnlaget være total brutto innbetalt egenkapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Oppdragsgiver. Honoraret skal betales forskuddsvis for resten av det inneværende året og finne sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Oppdragsgivers konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31.mars 2022 et honorar på NOK (9/12)* 10 millioner * 0,15 % = NOK 11.250 som forfalt til betaling 31.mars 2022.

Etter utløpet av Oppdragsgivers Investeringsperiode er beregningsgrunnlaget Oppdragsgivers samlede verdijusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betalingene skal finne sted årlig og forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Oppdragsgiver gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Betaling av økning i honorar som følger av slik økning i innbetalt egenkapital skal foretas på samme måte som beskrevet i avsnittet ovenfor.

(2) Tilretteleggingshonorar (markedsføring)

Oppdragsgiver skal yte til Forvalter et fast vederlag på 0,5 % av brutto tegningsbeløp i enhver emisjon i Oppdragsgiver for dekning av kostnadene knyttet til den aktuelle emisjonen.

(3) Tegningsgebyr

Forvalter kan kreve et tegningsgebyr fra den enkelte bestiller på inntil 3 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor:

Tegningsbeløp		Sats
Fra	**Til**	
NOK 100.000	NOK 999.999	3,00 %
NOK 1.000.000	NOK 2.499.999	2,00 %
NOK 2.500.000	NOK 4.999.999	1,50 %
NOK 5.000.000	NOK 9.999.999	1,00 %
NOK 10.000.000 >		0,50 %

Det gjøres oppmerksom på at samtlige honorar er oppgitt i eks. MVA, og at MVA vil komme i tillegg til dersom den aktuelle tjenesten er gjenstand for MVA.

DEPOSITARY AGREEMENT

between

NRP Asset Management AS
Org. no. 891 055 722
(”**Manager**”),

NRP Eiendom 2022 Invest II AS
Org. no. 927 236 915
(the «**AIF**»)

and

NRP Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the ”**Depositary**”)

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds (”**AIF**”), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the "**AIF Act**”) section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the "**AIF Regulations**”) section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF’s assets and the monitoring of the Manager’s administration of the AIF’s assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary’s monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the ”**Regulation**”) which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the ”**Directive**”). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
    1. Contact persons
    2. Service Level Agreement (SLA)
    3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets

b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets

c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:

    i. Register the asset and its nominal value

    ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value

d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF

e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF

f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.

c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.

e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,

ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,

iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,

iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers

v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway

b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.

c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.

d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

a) inform the investors in the AIF,

b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and

c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pusuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS Manager	NRP Eiendom 2022 Invest II AS AIF	NRP Procurator AS Depositary

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at NRP Asset Management AS:

Lars Gjørvad – lg@nrpam.no

Robin Mattsson – rm@nrpam.no

Contact persons at NRP Procurator AS:

Anne Aspelin – nrp.depotmottaker@nrp.no

Nina Altermark – nrp.depotmottaker@nrp.no

Benedicte Olsen - nrp.depotmottaker@nrp.no

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP Eiendom 2022 Invest II AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directiv 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transfered without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors)	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Based on random selection, verify that the procedure is effective					X

Emission/issue: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the handling of emissions/ equity instruments issue	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total amount ordered against the subscription proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of received subscription proceeds against the number of issued shares/units multiplied with the subscription value	X				X
• Ensure that the Manager evaluates on a regular basis the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the total amount ordered against number of issued shares/units multiplied with the subscription value		X The review is carried out at every emission			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the subscription value		X			
Redemption: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the redemption of the AIF's shares/units	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value		X The review is carried out at every redemption			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value		X			
Dissolution and liquidation: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X				X

• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
• Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentation[i]	X				X
○ Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management	X				X
○ Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X

• Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation • Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depository receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP Eiendom 2022 Invest II AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

[i] Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 15.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 50.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
  Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
  Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP Eiendom 2022 Invest II AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

PROJECT ARRANGEMENT AGREEMENT

relating to

NRP 2022 AS

Dated 19 November 2021

THIS PROJECT ARRANGEMENT AGREEMENT (the **Agreement**) is dated 19 November 2021 and made between:

(1) NRP Finans AS, a Norwegian private limited company with registered number 987 994 320 and having its registered office at Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo, Norway (**NRP Finans**); and

(2) NRP 2022 AS, a Norwegian private limited company with registered number 927 236 648 and having its registered office at c/o NRP Procurator AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the **Fund**).

NRP Finans and the Fund are jointly referred to as the **Parties**, and each as a **Party**.

Introduction

1.1 The Fund is an alternative investment fund, established for the principal purpose of carrying out the activities and affairs of an investor and in particular by primarily investing within the commercial real estate sector in the Nordics (except Iceland) with focus on investments in the logistics, office, warehouse, light industry and retail sectors (including mixed-use).

1.2 NRP Finans conducts a substantial syndication business related to equity investments in real estate and shipping projects, and has a number of other clients than the Fund.

1.3 All capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the shareholders' agreement for the Fund (the **Fund Agreement**).

The Fund's priority right to participate in real estate projects arranged by NRP Finans

2.1 NRP Finans is obligated to present to the Fund all investment opportunities within the Fund's mandate and purpose.

2.2 The Fund shall have a priority right, but no obligation, to subscribe, buy or otherwise acquire the interests desired by the Fund in any real estate project (each a **Project Company**) arranged by NRP Finans.

2.3 The Fund shall have a right to participate with 100 per cent of the aggregate capital (including any shareholders' loans) in each Project Company. If the Fund elects to participate with less than 100 per cent, NRP Finans may syndicate the remaining share.

2.4 NRP 2020 AS (921 531 982) (the **Existing Fund**) has entered into a similar project arrangement agreement with NRP Finans. In the event that the Existing Fund (which is not fully invested) and the Fund desire interests in the same Project Company, the Fund's right pursuant to clause 2.3 shall be limited as follows:

(a) if the Fund and the Existing Fund both desire interests in a Project Company, the Existing Fund shall be entitled to its desired percentage of the interests without any regard to the demand from the Fund or any third parties. The Fund shall thereafter be allocated the interests remaining after the Existing Fund's demand has been fully satisfied. If any interest remains after satisfying the Existing Fund's and the Fund's demands, NRP Finans may syndicate such remaining share. For example: (A) If the Existing Fund desires 70 per cent of the interests in a Project Company, and the Fund desires 40 per cent of the interests, the Existing Fund shall be allocated 70 per cent

of the interests and the Fund shall be allocated 30 per cent of the interests. (B) If the Existing Fund desires 55 per cent of the interests in a Project Company, and the Fund desires 40 per cent of the interests, both the Existing Fund and the Fund shall be allocated their desired interests, and NRP Finans may offer the remaining 5 per cent of the interests to other customers.

2.5 For the avoidance of doubt, the Fund's priority right to new investments as described above in this clause 0 shall cease to apply when the Fund is fully invested.

Fees to NRP Finans

3.1 **"Gross Asset Value"** shall for the purpose of this clause 0 mean the gross asset value of the relevant property asset, without any adjustments for balance sheet items such as debt and tax benefits/disadvantages.

3.2 NRP Finans shall be entitled to receive a transaction fee in respect of investments the Fund makes in Project Companies and when NRP Finans facilitates orders from the Fund regarding acquisition of interests in existing Project Companies (regardless of whether NRP Finans was the original arranger for the Project Company). The fee shall be an amount equal to 1.00 per cent of the Gross Asset Value of the property asset being acquired multiplied with the equity percentage acquired by the Fund. In cases where the Project Company is for a development property or in other similar special situations where the Gross Asset Value at the time of acquisition is not a suitable basis for the transaction fee, NRP Finans and the Fund may agree on a fee different from 1.00 per cent. The transaction fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case. If the Project Company is charged a different rate than 1.00 per cent (or other agreed rate in the case of a development property or special situation), the difference between such rate and the Fund's portion of the fee pursuant to the calculation in the preceding sentence shall be settled between the Fund and NRP Finans.

3.3 NRP Finans shall furthermore be entitled to receive a transaction fee where the Fund realises investments in Project Companies originally arranged by NRP Finans and where NRP Finans facilitates orders from the Fund regarding realisation of interests in other project companies (regardless of whether NRP Finans was the original arranger for the project company). The fee shall be an amount equal to 0.5 per cent of the Gross Asset Value of property asset being realised multiplied with the equity percentage realised by Fund. The transaction fees shall be borne directly or indirectly by the Fund, as further agreed in the individual case.

3.4 NRP Finans' right to the fees set out in clause 3.2 and clause 3.3 shall in each case be conditional upon NRP Finans having actually arranged the relevant investment or realisation itself and performed the work in connection therewith.

3.5 The fees shall in each case be become due in connection with the closing of the relevant transaction triggering the fee.

3.6 Any VAT on the transaction fees will be payable in addition to the abovementioned amounts.

Term

4.1 This Agreement shall remain in force until the Fund is terminated and all the capital in the Fund is distributed to its investors, unless it is terminated earlier pursuant to the clause 4.2, 4.3 or clause 4.4.

4.2 The Parties may terminate the Agreement with 12 months written notice. Such termination from the Fund or from NRP Finans shall require and not be effective without prior approval from Investors in the Fund representing at an Investors' Special Consent (which approval may be withheld by investors in their sole discretion).

4.3 The Fund shall be entitled to terminate the Agreement with 3 months written notice if NRP Finans and NRP Asset Management AS should cease to be part of the same group of companies, in which case the following shall apply:

(a) NRP Finans shall be entitled to receive fees in accordance with clause 3.3 on the subsequent realisation of any interests held at the date of such termination notice by the Fund in Project Companies where the investment was originally arranged by NRP Finans, provided that NRP Finans' involvement in the realisation satisfies the conditions of clause 3.4; and

(b) the priority right for the Fund set out in clause 0 shall cease from the date NRP Finans is notified of its removal.

4.4 The Agreement may also be terminated pursuant to clause 10.3 of the Fund Agreement.

Confidentiality

5.1 NRP Finans and its employees have an obligation to keep information regarding the Fund (and its existing and prospective investments) which they obtain or receive in connection with their service confidential. The confidentiality obligation does not include publicly known information.

Risk and responsibility

6.1 The Fund acknowledges that any investment in real estate projects is associated with risk of loss and that the asset class as a whole may decrease in value.

6.2 All investments the Fund makes in Project Companies shall be the Fund's sole responsibility and are carried out based on the Fund's own assessment and decision.

6.3 NRP Finans shall only be liable for the Fund's loss as set forth in clause 15 of the Fund Agreement and shall be indemnified pursuant to the same clause.

6.4 NRP Finans shall not be responsible for losses due to circumstances outside of NRP Finans' control, including (but not limited to) power failure, failure of electronic data processing system or telecommunication network, *etc.*, fire, water damage, strike, legal amendments or orders from the public authorities.

7. Measures against money laundering

7.1 The Fund shall cooperate with NRP Finans to fulfil NRP Finans' obligations related to measures against money laundering in accordance with applicable law and regulations.

8. Choice of law, dispute resolution

8.1 Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be tried settles amicably between the Parties.

8.2 If the Parties do not come to an agreement pursuant to clause 8.1, the dispute, controversy or claim shall be referred to arbitration cf. the Norwegian Arbitration Act. The arbitration and all related procedures between the Parties shall be confidential.

* * *

NRP Finans AS

By: _____

Name: Christian Ness

Position: CEO

NRP 2022 AS

By: _____

Name: Ove Christian Norheim

Position: Chairman of the Board

Management Agreement

between

Swiss Life Asset Managers Nordic AS

and

NRP 2022 AS

Dated […]

This management agreement (the **Agreement**) is entered into on […] between:

(1) Swiss Life Asset Managers Nordic AS, a Norwegian limited company with registration number 891 055 722 and its registered address at Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the **Manager**); and

(2) NRP 2022 AS, a Norwegian limited company with registration number 927 236 648 and its registered address at c/o NRP Procurator AS, Haakon VIIs gate 1, 0161 Oslo, Norway (the **Fund**).

The Manager and the Fund are jointly referred to as the **Parties,** and each as a **Party**.

Background

(A) The Manager is an alternative investment fund manager authorised by, and under the supervision of, the Financial Supervisory Authority of Norway.

(B) The Manager is, *inter alia*, authorised to manage alternative investment funds in accordance with the Norwegian Alternative Investment Fund Management Act of 20 June 2014 no. 28 (the **AIFM Act**) section 2-2 first paragraph.

(C) The Fund is an alternative investment fund, established for the principal purpose of carrying on the activities and affairs of an investor and in particular by investing within the commercial real estate sector in the Nordics (except Iceland).

(D) The Fund hereby appoints the Manager to be the alternative investment fund manager of the Fund, and the Manager accepts such appointment, with effect from the date of this Agreement and on the further terms set out herein.

(E) All capitalised terms not otherwise defined herein shall have the meaning attributed to them in the shareholders' agreement governing the Fund (the **Fund Agreement**).

NOW IT IS HEREBY AGREED as follows:

1. Investment management

1.1 The Manager shall be the alternative investment fund manager of the Fund, and shall perform portfolio management and risk management (as defined in the AIFM Act), and valuation of the Investments (the **Services**). For the avoidance of doubt, the appointment does not include administration of the Fund (Norwegian: "*forretningsførsel*").

1.2 The Manager shall perform the Services within the scope of the mandate set out in the Fund Agreement, and in accordance with the AIFM Act.

1.3 The Fund authorises the Manager to carry out any action which is necessary in the Manager's execution of the Services, including, but not limited to, the power of attorneys set forth in Schedule 1. The Manager may, on behalf of the Fund and in connection with the Services, *inter alia*, (a) make investment decisions, sale decisions, financing decisions, (b) prepare, or see to the preparation of all necessary documentation and agreements, and (c) enter into and sign any agreement and obligation.

1.4 As part of the Services, the Manager may, *inter alia*:

(a) monitor relevant markets and consider investment opportunities;

(b) resolve and carry out new Investments, add-on Investments and realisations of Portfolio Companies;

(c) prepare portfolio management models and models for continuous monitoring and valuation of the portfolio;

(d) propose distributions to the Investors for the Board;

(e) assist and provide advice with respect to choice of funding and guarantees;

(f) represent the Fund in boards, shareholders' meetings, partnership meetings and other relevant organs where the Fund exercises ownership rights. All instructions, resolutions, votes, delegation etc. carried out by the Manager pursuant to the preceding sentence shall be based on the Manager's own assessment and best judgement in relation to the Fund's management mandate;

(g) order, instruct, receive and/or see to the reception of reports, updates, valuations, analyses and other relevant information regarding the portfolio;

(h) prepare reports and information for presentation to the Fund and Investors in intervals agreed by the parties, including quarterly reports suitable for distribution to the Investors;

(i) prepare such reports and information to the Fund, the Fund's Investors and the Financial Supervisory Authority as are required by the AIFM Act, to the extent not prepared by the Corporate Manager;

(j) ensure that an agreement is entered into with the Depositary, prepare reports and provide necessary information to the Depositary;

(k) organise and procure that that due diligence investigations are carried out where deemed required by the Manager, and participate in contractual negotiations on behalf of the Fund; and

(l) acquire, on behalf of the Fund, such information and services from third parties which the Fund reasonably needs for its management of the portfolio.

1.5 Authorisations to the Manager pursuant to this Agreement shall remain valid and in force until the earlier of (i) the date when they are revoked by the Board in writing; or (ii) the date on which this Agreement is terminated in accordance with clause 10.

1.6 The Manager acknowledges the terms of the Fund Agreement and the rights, duties and obligations of the Manager thereunder. The Manager further accepts that the Fund Agreement may be amended in accordance with its terms and the Board shall notify the Manager of any such amendments which are relevant to the Manager. If the Manager has not notified the Fund otherwise within 15 Business Days from the date of any such notification, the Manager shall be deemed to have accepted the amendments.

1.7 The Manager shall ensure that all data related to the investment management of the Fund is organised in an appropriate manner, so that all reporting requirements set by this Agreement, the Financial Supervisory Authority of Norway, and other public authorities can be met.

2. Board positions

2.1 The Manager shall provide qualified personnel (not necessarily persons employed by the Manager) to represent the Fund in relevant boards in relation to the management of the portfolio. Any director's fees shall not be deducted from the Manager's fees.

2.2 The Manager has the right to declare itself disqualified in certain cases if the Manager deems it to be a conflict of interest by taking the relevant board position or participate in the consideration of a case between the Manager (or the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, or between the Manager and the Fund's Investors, cf. clause 4.1. The Manager shall notify the Fund of any such disqualification in writing.

3. Fees

3.1 For the services provided by the Manager in accordance with this Agreement, the Fund shall pay fees to the Manager as set out in Schedule 2.

3.2 The fees payable to the Manager are stated exclusive of VAT. If any such taxation is or becomes payable on any sum paid by the Fund to the Manager, the sum otherwise so payable shall be grossed up by such amount as will ensure that, after payment of any taxation charged on or in respect of such payment, there shall be left a sum equal to that which would otherwise be payable under this Agreement.

3.3 The Fund agrees that, to the extent that the Investment Manager pays any expenses on behalf of the Fund as set out in the Fund Agreement, the Fund shall reimburse such expenses upon the Manager's request.

4. Conflicts of interest

4.1 The Manager is obligated to carry out measures to identify, handle and monitor conflicts of interest between the Manager (including the Manager's employees) and the Fund, between the Fund and other customers of the Manager, and between the Manager and Investors. The Manager shall ensure that its customer's interests – including the Fund's interests – take priority over the Manager's (hereunder the Manager's employees') interests.

4.2 The Manager is obligated to carry out its Services in accordance with applicable norms for good business practice.

5. Delegation

5.1 The Manager has, within the limits of the applicable regulations on delegation in the AIFM Act or regulations pursuant to the AIFM Act, a right to delegate the Services. The Manager shall remain fully responsible for the Services also after such delegation.

6. Valuation

6.1 The Manager shall carry out valuation of the Investments as contemplated by the Fund Agreement and in accordance with the AIFM Act.

7. Confidentiality

7.1 The Manager and its employees are subject to statutory confidentiality obligations, cf. the AIFM Act section 3-2 (5). The Manager and its employees shall (i) keep confidential information regarding the Fund which they obtain or receive under their service, and (ii) prevent third parties from gaining access to such information. The confidentiality obligation does not include publicly known information.

7.2 The Manager may disclose confidential information if the Manager is requested or required to do so by any regulatory authority or agency or by or under any law.

8. Exclusion of liability and indemnity

8.1 Exclusion of liability and indemnity in respect of the Manager and Covered Individuals shall be governed by clause 15 of the Fund Agreement, which shall be deemed to have been incorporated into this Agreement as between the Fund and the Manager.

9. Communication

9.1 Notifications pursuant to this Agreement shall be made to the contact person and addresses set out in Schedule 3.

10. Term

10.1 This Agreement shall come into force on the date hereof and shall continue until the date when this Agreement is terminated pursuant to any of the below provisions of this clause 10.

10.2 The Agreement may be terminated by the Fund in accordance with clauses 10.1 and 10.2 of the Fund Agreement, subject to obtainment of the required consents from the Investors and satisfaction of the other requirements set forth in said clauses.

10.3 The Parties have the right to terminate this Agreement if the Agreement, or the Parties by virtue of being parties to the Agreement, is deemed to be in breach of applicable law and such breach cannot be remedied through an appropriate amendment of this Agreement. If the Agreement is terminated by the Manager pursuant to the preceding sentence, the Fund shall appoint another manager as soon as practically possible, and the termination shall have effect from the time the Fund has appointed another manager.

10.4 Other than pursuant to clauses 10.2 and 10.3, this Agreement may not be terminated by the Parties and shall continue to be binding until the Fund is terminated and all the remaining capital in the Fund is distributed to the Investors (deducting any amounts which the Manager is entitled to pursuant to this Agreement).

11. Assignment and variation

11.1 This Agreement may not be assigned by any Party and may, subject to clause 11.2, only be varied through a written instrument executed on behalf of each Party.

11.2 The Manager is subject to regulations in, and pursuant to, the AIFM Act. In the case that such regulations impose stricter requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement shall be amended to comply with such requirements. In the case that such regulations impose less strict requirements on the Manager than this Agreement, this Agreement may be amended to comply with such requirements. The aforementioned

amendments of the Agreement shall not have any effect on the Agreement's commercial terms to the disfavour of the Parties (to the extent permitted by law).

12. Severability

12.1 If any parts of this Agreement are found to be invalid or is set aside on other grounds in a final judgement, the remaining clauses of the Agreement shall remain in force between the Parties.

13. Choice of law, dispute resolution

13.1 All matters arising out of or relating to this Agreement shall be governed by Norwegian law.

13.2 Any dispute, controversy or claim arising out of or relating to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the courts of Norway. Oslo shall be the exclusive venue for bringing suit.

* * *

Swiss Life Asset Managers Nordic AS	**NRP 2022 AS**
By: _____	By: _____
Name:	Name:
Position:	Position:

Schedule 1 – Powers of attorney to the Manager

The following powers of attorney are given by NRP 2022 AS, registration number 927 236 648 (the **Fund**), to Swiss Life Asset Managers Nordic AS, registration number 891 055 722 (the **Manager**):

1. Power of attorney to carry out transactions

The Manager is authorised to, within the Agreement and the management mandate described in this Agreement and in this Schedule 1, carry out transactions in all equity and debt instruments, hereunder financial instruments, with real estate as the underlying object in the Fund's name plus carry out the settlement of all transactions, hereunder payments and disbursements from the Fund's bank accounts.

2. Power of attorney regarding bank accounts, *etc*.

The Manager is authorised to establish all bank accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts, and the Manager is also authorised to establish securities accounts, including accounts in VPS, and Norwegian depot accounts in the Fund's name which are necessary to carry out an effective investment management in accordance with the management mandate, and may manage and terminate these accounts.

3. Power of attorney to represent the Fund in boards, *etc*.

The Manager is authorised to represent the Fund in shareholders' meetings, partnership meetings and other relevant organs to exercise, ensure and protect the ownership rights connected to the portfolio.

4. Power of attorney to administer distributions from the Fund

The Manager is authorised to administer distributions (whether in the form of dividends or capital contributions, in cash or in kind) from the Fund to the shareholders.

5. Right to appoint sub-representatives

The Manager is authorised to appoint sub-representatives to act on its behalf when carrying out any of the above powers of attorney.

Schedule 2 – Fees from the Fund to the Manager

1. Management fee

The Manager shall be entitled to receive a Management Fee from the Fund equal to the following amounts (plus any VAT payable thereon):

(a) from the First Closing Date until expiry of the Investment Period, 0.75 per cent p.a. of the Total Commitments (for the avoidance of doubt, calculated with effect from the First Closing Date also for Commitments subscribed by New Investors); and

(b) thereafter, 0.75 per cent p.a. of NAV (as calculated per 31 December of the preceding year by the Manager).

The Management Fee shall be due and payable quarterly in advance, the first time on the First Closing Date (with the exception of any Management Fee payable by New Investors for the period from the First Closing Date until the Relevant Closing which shall be payable in connection with the Relevant Closing).

The Manager may determine that portions of the Management Fee shall be allocated to and paid by holding companies or any Portfolio Company of the Fund (instead of the Fund) to the extent that the Manager determines this to be appropriate pursuant to applicable law and regulations. If any VAT arises on any Management Fee so allocated such VAT will be payable by the holding company or the relevant Portfolio Company in addition to the allocated portion of the Management Fee.

2. Closing arrangement fee

The Manager shall be entitled to the Arrangement Fee.

Schedule 3 – Contact persons/Signature list

The Manager's contact persons

Ove Christian Norheim

Thorbjørn Pedersen

Axel Wroll-Evensen

Andreas Sagbakken

Eirik Forthun

André Møller

Robin Mattsson

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telephone: +47 23 11 58 88

E-mail: ove.norheim@swisslife-am.no

The Fund's contact persons:

Axel Wroll-Evensen

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telephone: +47 23 11 58 88

E-mail: axel.wroll-evensen@swisslife-am.no

Robin Mattsson

Haakon VIIs gate 1, postboks 1207 Vika, 0110 Oslo

Telephone: +47 23 11 58 90

E-mail: robin.mattsson@swisslife-am.no

DEPOSITARY AGREEMENT

between

NRP Asset Management AS
Org. no. 891 055 722
(”**Manager**”),

NRP 2022 AS
Org. no. 927 236 648
(the «**AIF**»)

and

NRP Procurator AS
Org. no. 934 560 892
(the ”**Depositary**”)

1. THE CONTRACTING PARTIES

The Manager is authorised to manage alternative investment funds (”**AIF**”), cf. Act on management of alternative investment funds dated 20 June 2014 no. 28 (the "**AIF Act**”) section 2-2 first paragraph.

The Depositary is an institution authorised as an accounting firm, offering depositary functions as additional service, cf. the AIF Act section 5-2 and the regulations to the Act on management of alternative investment funds dated 26 June 2014 no. 877 (the "**AIF Regulations**”) section 6-1 first paragraph. The Depositary is subject to supervision by the Financial Supervisory Authority of Norway [Finanstilsynet].

The Manager, the AIF and the Depositary have within the scope of and as regulated by the AIF Act and the AIF Regulations entered into this Depositary Agreement.

2. BACKGROUND

The AIF Act chapter 5 contains provisions relating to the Depositary of AIFs. The Act stipulates that a Depositary shall be appointed for each AIF, with specified functions and tasks relating to the safe-keeping of the AIF’s assets and the monitoring of the Manager’s administration of the AIF’s assets. The relationship between the AIF and/or its Manager and Depositary shall be regulated in a written agreement.

Detailed rules concerning the contents of the Agreement and the Depositary’s monitoring obligations are laid down in the Commission Delegated Regulation (EU) No. 231/2013 (the ”**Regulation**”) which supplements the Directive 2011/61/EU of the European Parliament and of the Council (the ”**Directive**”). The Regulation is applicable in Norway as Norwegian regulations pursuant to the AIF regulation section 8-1.

3. THE CONTENTS OF THE AGREEMENT

This Agreement includes:

- The Depositary Agreement
- The Annexes:
    1. Contact persons
    2. Service Level Agreement (SLA)
    3. Remuneration

collectively referred to as the «Agreement». In the event of conflict between the Depositary Agreement and any of the Annexes, the Annex shall prevail.

4. THE TASKS OF THE DEPOSITARY

4.1 Verification of ownership to assets

Based on information received from the AIF, the Manager or other external source of information, the Depositary shall verify and maintain a record of the AIF's ownership to assets.

As part of the supervision of the AIF's ownership to the AIF's assets, the Depositary shall:

a) Without undue delay have access to all relevant information in order to verify the right of ownership and to perform record-keeping duties of the AIF's assets

b) At all times, have in its possession all necessary and reliable documentation of the AIF's ownership to assets

c) Maintain a record of those assets to which it is verified that the AIF is the owner:

    i. Register the asset and its nominal value

    ii. At all times be able to provide an up-to-date inventory of the AIF's assets including their respective nominal value

d) Ensure that procedures are established to secure that there is no transfer of ownership to assets without the Depositary being informed. The Depositary shall have access to information directly from any third party having transacted with the AIF

e) Oversee that the Manager has suitable procedures to secure that the assets of the AIF are in fact registered in the name of the AIF

f) Reconcile its own record with that of the Manager's

The tasks set out above shall apply equally to assets owned by legal or financial structures established by the AIF, or established by the Manager on behalf of the AIF, with the aim to invest in these assets, and which are controlled directly or indirectly by the AIF.

4.2 Review

The Depositary shall review the following:

a) The AIF's cash flows, that payments made by investors in connection with subscription of shares are indeed received and that all cash of the AIF has been booked in cash accounts opened in the name of the AIF or in the names of the

Manager or the Depositary on behalf of the AIF. The accounts shall be opened in an institution as set out in the Securities Trading Regulations section 9-18 first paragraph litras (a) – (c) or, if in countries outside the EEA, in a similar entity subject to regulations and supervision for the protection of the customer's assets.

b) That (original) sales, issuances, repurchases, redemptions and deletions of shares in the alternative investment fund are in accordance with applicable law, the AIF's statutes and other incorporation documents.

c) That the share value is calculated according to law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

d) That considerations for transactions are remitted to the AIF within generally accepted time limits.

e) That the AIF's income is applied in accordance with law, regulations and the AIF's statutes and other incorporation documents.

In the event that the Depositary finds that an instruction from the Manager, cf. section 6-5 of the AIF regulations, is not in accordance with law, regulations or the AIF's statutes, the Manager shall be notified, and if the situation has not been remedied within a reasonable period of time, the Depositary shall notify the Financial Supervisory Authority of Norway about it.

The Depositary shall carry out sufficient reviews to ensure that no handling of the AIF constitutes a violation of law, regulations or the AIF's statutes. The reviews shall be carried out in a manner and with such frequency that the Depositary gains a reasonable level of assurance that the management of the AIF is in accordance with law, regulations and the AIF's statutes. Specifications of these reviews are detailed in Annex 2.

The Depositary decides the level of the review – both the frequency and the extent, cf. Annex 2 to the Agreement.

4.3 Inconsistency report

The Depositary shall by the end of each quarter report the results of its reviews to the Manager. All circumstances that have caused a notification to the Manager of potential breach, shall be reported. The reporting shall be made for each AIF separately and shall be available at the latest four weeks after the expiry of each quarter, except the second quarterly report, which shall be available at the latest eight weeks after the expiry of the quarter.

5. THE MANAGER'S OBLIGATIONS

5.1 In general

The Manager shall at all times fulfill its obligations pursuant to the AIFM legislation and otherwise cooperate so that the Depositary may exercise its monitory functions as efficiently as possible.

5.2 Documentation and information

The Manager shall:

a) When the Agreement is entered into and at all times thereafter, give the Depositary all relevant documentation and information, including documentation

and disclosures from third parties, which are necessary in order for the Depositary to exercise its tasks under the Agreement. The documentation shall be submitted without undue delay in the format that has been agreed with the Depositary, including, but not limited to:

i. incorporation documents and statutes for the AIFs that are regulated by the Agreement,

ii. prospectus or other similar or equivalent marketing documents for the AIFs that are regulated by the Agreement,

iii. contracts of material significance, including management agreement and investment advisory agreement,

iv. relevant legal opinions, audited accounts and audit reports and other relevant reports made by consultants or professional advisers

v. the Manager's relevant written correspondence with the Financial Supervisory Authority of Norway

b) Ensure that the Depositary is continuously informed about changes of relevance to the Depositary's monitoring function. The procedure for this is described in detail in Annex 2.

c) Upon request, make available to the Depositary all necessary and relevant documentation and render necessary assistance insofar as this is not in conflict with law or regulations laid down pursuant to law.

d) Upon request, allow the Depositary access to its office premises to inspect the Manager's own business.

5.3 Information to third parties

Upon the appointment of Depositary, the Manager shall immediately:

a) inform the investors in the AIF,

b) inform all the relevant banks, brokers, counterparties, paying agents, placement agents, advisers, auditors and other relevant third parties about the appointment of the Depositary, and

c) instruct them to give the Depositary all information required in order for the Depositary to fulfill its obligations under the Agreement, hereunder to facilitate online access for the Depositary where such is necessary or expedient.

The Manager must ascertain on an ongoing basis that all relevant third parties are instructed according to item b) above. The Manager must ensure that the required contractual basis exists for the Manager to instruct the relevant third parties to submit information to the Depositary.

The Manager agrees that the Depositary may on its own initiative collect all information that is available from any counterparties/third parties, on an ad hoc basis as well as regularly. The Manager is obligated to contribute to make the collecting of such information possible. The Depositary shall inform the Manager when information is collected from third party, except information collected from public registries and information gathered under general powers of attorney given to the Depositary by the AIF/the Manager.

5.4 Special notification

The Manager shall notify the Depositary before any changes are made in the AIF's statutes, investment policy, investment strategy or any other changes in the AIF which may have consequences for the management of the AIF. The notification shall be given at the latest four weeks prior to the date that the change shall be effective. The Depositary shall without undue delay and in return notify the Manager if the suggested change shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

The Manager shall give the Depositary advance notice before the AIF or the Manager on behalf of the AIF form new legal structures with the object to invest in assets, and which will be controlled directly or indirectly by the AIF. The notification shall be given at the latest two weeks prior to the formation date of the legal structure. The Depositary shall without undue delay and in return give notice to the Manager if the formation of such legal structure shall have consequences of material significance for this Depositary Agreement.

6. INCONSISTENCY MEASURES – ESCALATION PROCEDURE

If the Depositary in its reviews discloses circumstances which may reasonably be assumed to constitute a breach of law, regulations or the AIF's statutes, a written notice shall be sent to the Manager.

The Manager shall be given a time limit that is reasonable but not longer than required, to explain or remedy the circumstances.

If the Manager does not remedy the circumstances within the fixed time limit, the Depositary shall in cooperation with the Manager and/or the AIF attempt to correct the breach, if this is deemed to be the best solution for the investors.

Infringements will be reported to the Financial Supervisory Authority of Norway pursuant to the legal and regulatory provisions applicable at the time or other guidelines laid down by the Financial Supervisory Authority of Norway. The Depositary may also revoke the Agreement, cf. clause 14 below.

The Manager shall give the Depositary the names of the Manager's representative and the AIF's representative to be contacted upon implementation of the escalation procedures.

7. TRANSFER AND OUTSOURCING

This Agreement cannot be transferred without the consent of the other parties.

The Depositary may if exercising due care and adequate monitoring, assign the function of verifying the ownership of the AIF's assets to a third party. Such third party shall fulfill the requirements pursuant to the Norwegian implementation of the Directive's Article 21 no. (11) litra (d).

Each Party to this Agreement shall disclose to the other parties the identity of any assignees and their authority and upon request disclose the criteria used to select the third party and which measures are taken to supervise and monitor the assignee.

8. TRANSPARENCY AND VERIFICATION

The Manager undertakes for the duration of this Agreement to allow the Depositary access to all required information, hereunder information from third parties acting on behalf of the AIF or the Manager, to facilitate the implementation of ongoing monitoring and follow-up as provided for in this Agreement.

At the appointment of a prime broker ("primærmegler"), the Manager shall ensure that the prime broker executes and makes available to the Depositary a statement that meets the requirements of the Regulation's Article 91.

The Depositary shall upon request submit to the Manager any information required in order for the Manager to verify the Depositary's fulfilment of its obligations under this Agreement.

9. REMUNERATION

Provisions for remuneration is set out in Annex 3 to the Agreement.

10. AMENDMENTS TO THE AGREEMENT

Amendments to the Agreement may be demanded if necessitated by the authorities' order or pursuant to law.

11. CONFIDENTIALITY

The employees of the Depositary have an obligation of confidentiality relating to knowledge they acquire in their work concerning the circumstances of others, unless otherwise specifically regulated in law or regulations laid down in pusuance of law. This obligation of confidentiality applies to any person that performs a job or an assignment for or has a position of trust in the Depositary, even if such person is not employed by the Depositary. The obligation of confidentiality shall continue to apply after a termination of this Agreement and regardless of the cause of the termination.

The Depositary is obliged to execute instructions for the handling of any confidential information. The Manager may at all times request information from the Depositary to ensure that the obligation of confidentiality is complied with.

The obligation of confidentiality shall not prevent the Financial Supervisory Authority of Norway's right to gain access to relevant documents and information.

12. LIABILITY

The Depositary is liable for any loss the AIF or its investors have suffered as a consequence of the Depositary's negligence or willful misconduct of its obligations pursuant to the AIF Act, cf. the AIF Act section 5-4 third paragraph.

The Depositary's liability towards the AIF or its investors shall not be diminished by any delegation of depositary functions to a third party that the Depositary may chose to do.

The Depositary is under no circumstance liable for any loss of income or indirect loss that the Manager may suffer as a consequence of obligations under this Agreement.

The Manager shall indemnify the Depositary for all claims directed against the Depositary based on the Depositary's lack of attending to supervisory obligations pursuant to the AIF Act and their specification in this Agreement, unless it may be ascertained that the claims are caused entirely by the Depositary's negligent acts or willful misconduct and that the claim has arisen independent of any action by the Manager.

13. MONEY LAUNDERING

Both the Depositary and the Manager are subject to the Act of 6th March 2009 no. 11 on measures to combat money laundering and the financing of terrorism, etc. (the Money Laundering Act). Both parties are expected to fulfil their obligations pursuant to the Money Laundering Act.

14. TERMINATION AND CANCELLATION

The Agreement are valid and applicable until the parties together terminates it.

Alternatively, the Agreement may be terminated by the Manager or the Depositary as set out below.

The Manager may terminate the Agreement with a six months written notice, counting from the date of the notice.

The Depositary may terminate the Agreement with six months written notice, counting from the date of the notice. If the Manager has given notice of or implemented changes pursuant to this Agreement's clause 5.4 first paragraph which will have material consequences for this Depositary Agreement, the Depositary may terminate the Agreement with one month's written notice.

In the event of material breach of contract by one of the parties, the Agreement may be terminated with immediate effect.

For the Manager or the AIF, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Depositary:

a) The Depositary initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The Depositary's authorisation to act as a Depositary is withdrawn or notification of withdrawal has been given.

For the Depositary, the following shall always mean material breach of contract on the part of the Manager:

a) The Manager initiate public debt settlement proceedings, stops its payments or are being subjected to bankruptcy proceedings, or
b) The manager's authorisation to act as a Manager of an AIF is withdrawn or withdrawal is notified.
c) In circumstances as set out in article 6 which are not explained, remedied (or cannot be remedied) within the time limit fixed in the notification as specified in article 6.
d) The Manager omits to give the Depositary such documentation and/or information that are required in order to exercise the Depositary functions under this Agreement, including documentation and information from third parties.

In the event of termination or cancellation the Manager shall as soon as possible upon receipt of termination or cancellation notice enter into a new depositary agreement and

submit a signed agreement to the Depositary. The Manager shall give the Depositary necessary instructions relating to the transfer of the AIF's entire portfolio to the new depositary. The Depositary shall render all required assistance in such transfer.

The change of Depositary shall be registered with the Financial Supervisory Authority of Norway.

15. EFFECTIVE DATE

This Agreement shall enter into force on the date that the AIF is established and the first share issue after the incorporation of the company has been completed.

16. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement shall be governed by Norwegian law.

Any dispute arising from this Agreement shall be sought to be amicably settled between the Parties. If such dispute cannot be settled amicably between the Parties, such dispute shall be brought before the Norwegian courts of law and Oslo District Court shall be the legal venue.

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS Manager	NRP 2022 AS AIF	NRP Procurator AS Depositary

Annex 1 to the Depositary Agreement – Contact persons

Contact persons at NRP Asset Management AS:

Lars Gjørvad – lg@nrpam.no

Robin Mattsson – rm@nrpam.no

Contact persons at NRP Procurator AS:

Anne Aspelin – nrp.depotmottaker@nrp.no

Nina Altermark – nrp.depotmottaker@nrp.no

Benedicte Olsen - nrp.depotmottaker@nrp.no

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP 2022 AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

Annex 2 to the Depositary Agreement – Service Level Agreement (SLA)

Introduction

This SLA constitutes Annex no 2 to the Depositary Agreement for the Alternative Investment Fund (AIF), entered into between the Manager, the AIF and the Depositary (as defined in the Depositary Agreement page 1).

This Annex contains a description of how the Depositary shall exercise its obligations pursuant to the Act on Alternative Investment Funds (the AIF Act) with appurtenant regulations and how the Manager/the AIF shall assist the Depositary so as to enable the Depositary to exercise its functions in an efficient manner.

The affiliation to the Depositary Agreement

This Annex 2 supplements and constitutes an integral part of the Depositary Agreement. In the event of conflict between this Annex 2 and the Depositary Agreement, Annex 2 shall prevail.

Formats to be used in the information exchange regulated in this Annex 2

Specifications of formats to be used in the information exchange will be agreed in more detail between the Manager/the AIF and the Depositary.

The Depositary's reviews

Monitoring cash and cash flows (covers the procedures nos 4 and 5)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Ensure that the bank account is opened in the AIF's name or in the Manager's name on behalf of the AIF	X				X
Ensure that the bank account is opened with a central bank or credit institution within the EEA-area which is authorised pursuant to the Directiv 2006/48/EF or a bank authorised outside the EEA-area which is subject to regulation and oversight for the protection of customer funds	X				X
Evaluate and verify the Manager's routines and procedures for reconciliation of cash flows					X
Monitor inconsistency revealed in the reconciliation of cash and ensure that the inconsistency is corrected by the Manager				X	
Verify that all opened cash accounts are included in the reconciliation procedures both at the Manager's and at the Depositary's					X
Monitor the cash flows with particular attention to transactions that may be inconsistent with the operations of the AIF			X		
Based on random selection, verify that payments received and payments made are in accord with the underlying documentation. All transactions of material significance shall be checked. The random selection shall be made at unpredictable dates		X	X		

Registration of assets and verification of ownership (covers procedure no 3)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Register the AIF's assets (with the exception of cash) Except for cash funds, the AIF has the following assets: – Shares or units in other companies – Loans to other companies	X	X			
Verify the proprietary rights to the AIF's assets (inspection of right of ownership)	X	X			
Verify the proprietary rights to underlying material assets («Material asset» means the company's main investment based on the fund's investment mandate)	X	X			
Collect the annual accounts and the auditor's report, and numbered letters from the auditor, if any, for companies that have the ownership right of the main investment					X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the AIF's assets are not transfered without the Depositary being informed about the transaction	X				X
Ensure that the Manager has procedures to secure that the Depositary is allowed access directly from any relevant third party to the documentation of the transactions. This includes ensuring that the Manager/the AIF have procedures for entering into agreements with any relevant third party concerning the disclosure of information to the Depositary	X				X
Based on random selection, verify that the Manager has entered into agreements with third parties for the provision of information to the Depositary					X

Ensure that the Manager has procedures to verify that the assets acquired by the AIF are registered in the AIF's name	X				X
Reconcile the Manager's registration/record of the AIF's assets against the Depositary's own registration				X	
Reconcile the assets of the funds against the Depositary's own registration				X	

Particular review of subscription (covers procedure no 6)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that all payments received from the investors in connection with the subscription of units or shares have been received and entered in the books on the AIF's accounts		X			

Review of sale, emission, repurchase, redemption and deletion (covers procedure no 7)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Sale:					
• Ensure that the Manager has suitable procedures for the sale of the AIF's shares/units in the secondary market	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with relevant regulations (statute provision for the consent of board of directors)	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Based on random selection, verify that the procedure is effective					X

Emission/issue: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the handling of emissions/ equity instruments issue	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total amount ordered against the subscription proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of received subscription proceeds against the number of issued shares/units multiplied with the subscription value	X				X
• Ensure that the Manager evaluates on a regular basis the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the total amount ordered against number of issued shares/units multiplied with the subscription value		X The review is carried out at every emission			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the subscription value		X			
Redemption: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the redemption of the AIF's shares/units	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X

• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the total redemption order against the redemption proceeds	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value	X				X
• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency					X
• Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid redemption proceeds against the number of redeemed shares/units multiplied with the redemption value		X The review is carried out at every redemption			
• Ensure that there is a correlation between the Manager's valuation and the redemption value		X			
Dissolution and liquidation: • Ensure that the Manager has suitable procedures for the dissolution and liquidation of the AIF	X				X
• Verify that the procedure secures compliance with the relevant regulations (laws, statutes and other incorporation documents)	X				X
• Ensure in particular that the procedure secures that a reconciliation is carried out of the liquidation proceeds according to the final settlement/corporate documents against paid out liquidation proceeds	X				X

• Ensure that the Manager regularly evaluate the procedure and its expediency • Verify that the procedure is carried out efficiently by reconciliation of the paid out redemption proceeds against the number of deleted shares/units multiplied with the liquidation proceeds per share/unit		X The review is carried out upon dissolution			X
Ensure that there is consistency between the total number of shares/units in the book of shareholders/unit register/on account at the registrar's and the total number of shares/units in the AIF's annual accounts/periodic accounts					X

Review of Net Asset Value (NAV) (covers procedure no 8)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
• Verify that the Manager has suitable procedures for the valuation	X				X
• Ensure that the procedure secures compliance with laws and Fund documentation[i]	X				X
○ Ensure that the valuation procedure is separated organisationally from the Manager's other business, hereunder the portfolio management	X				X
○ Ensure that the Manager through remuneration schemes and other measures compensates for conflicts of interest and prevents undue influence on the employees who carry out the valuation	X				X

• Verify that the procedure is carried out efficiently by establishing that the valuation is carried out in accordance with the published model for valuation • Verify that the publishing of the valuation is in accordance with the Management Agreement and any other document that regulate the publishing of the valuation				X Reviewed at every valuation X Reviewed at every valuation	
If the Manager has outsourced the valuation to a third party, the Depositary shall verify that the provisions in laws and regulations for such outsourcing are complied with		X Reviewed when outsourced			

Review of settlement dates (covers procedure no 9)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that payments for transactions made on behalf of the AIF are being received within generally accepted time limits for settlement		X			

Review of income/profit allocation (covers the procedure no 10)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the dividend payment is within the dividend limitations and in accordance with any promises of dividend		X Reviewed at each dividend payment			X Reviewed yearly as a minimum
Verify that the payments of dividend from the AIF are correctly made		X Reviewed at each dividend payment			
Verify that the Manager initiates necessary measures to comply with any auditor's notes in the AIF's accounts					X

Review of investments and debt limitations Review of fees (covers procedure no 11)	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the AIF keeps within the investment restrictions to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the AIF complies with the limitations of debt to which it is subject pursuant to laws, regulations and Fund documentation[i]		X			
Verify that the fees incurred by the AIF are within the framework laid down in the Fund documentation		X The review shall be carried out when fees are incurred			

General / overall reviews	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
Verify that the Manager annually carries out an internal control by reviewing the annual report relating to the exercising of internal control and the auditor's report					X

The Manager's obligations

Cash	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall disclose to the Depositary all bank accounts that belong to the AIF and bank accounts in the Manager's name whereby transactions are made on behalf of the AIF. The Depositary shall be informed of any opening of new bank accounts belonging to the AIF or in the name of the Manager, whereby transactions are made on behalf of the AIF	X And ongoing				
It is the Manager's obligation to ensure that the Depositary receives the necessary insight into accounts opened in the AIF's name and accounts opened in the Manager's name and whereby transactions are made on behalf of the AIF.	X And ongoing				

Ownership to assets	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall for each AIF make a complete record of the AIF's aggregate assets and send it to the Depositary. The Manager shall procure documentation that validates that the AIF is indeed the owner of the financial instruments or assets.	X				
The Manager shall continuously procure all relevant information that the Depositary requires in order to keep a record of assets that cannot be held in custody, and to verify the ownership to these assets and underlying material assets. The Manager is also obliged hereunder to procure all relevant information from third parties. Relevant information means inter alia documentation which the Depositary deems sufficient and necessary in order for it to verify such ownership		X			

If the Depositary deems it necessary in order for it to verify the ownership with sufficient degree of certainty, it is the Manager's obligation to procure, at its own expense, a legal opinion or similar confirmation to the effect that the asset in question is indeed registered in a correct manner and allows the ownership to be confirmed		X			
The Manager shall secure that all instructions and relevant disclosures in connection with the AIF's assets are forwarded to the Depositary, so the latter is enabled to exercise its own verification or reconciliation procedure.	X And ongoing				
The Manager shall secure that the Depositary receives information immediately, from the AIF itself, the Manager and/or the AIF's counterparties and relevant third parties concerning agreed transactions, hereunder any sale or purchase of assets and corporate events that result in the issuing of financial instruments (copy of sale note, confirmation or other documentation).		X			

Subscription/emissions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depository receives information about payments made by or on behalf of investors in connection with subscription of units or shares in the AIF within the expiry of each business day when the Manager, the AIF or a third party who acts on behalf of the AIF receives such payments or orders from investor. The Manager shall ensure that the Depositary receives all other information that is relevant and required in order to verify that the payments are being entered on accounts that are opened in the name of the AIF or in the name of the Manager on behalf of the AIF.		X			

Sale, issue, repurchase, redemption and liquidation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedures for each of the following types of events: • Transfer of the AIF's shares • Emissions • Redemption of the AIF's shares • Repurchase of the AIF's shares • Dissolution and liquidation of the AIF	X				X And upon changes of procedures
The Manager shall ensure that all instructions and relevant disclosures in connection with the above types of events are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification or reconciliation procedure		X			

Valuation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that the Depositary receives all required information about the procedure for valuation.	X				X And upon changes in the procedure
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the valuation are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to exercise its own verification procedure.				X At each date of publication	

Settlement dates	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all relevant disclosures in connection with the AIF's transactions, hereunder disclosures from third party, are being forwarded to the Depositary, to enable the latter to verify that the AIF receives settlement within generally accepted time limits for settlement		X			

Income/profit allocation	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall ensure that all disclosures concerning the auditor's reservations/remarks to the annual accounts are being forwarded to the Depositary					X
The Manager shall ensure that all relevant information in connection with the AIF's dividend payments, hereunder from third party, is forwarded to the Depositary, to enable the Depositary to verify that the dividend payments are precise and complete		X At every dividend distribution			

Investments and debt limitations Fees	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall document the financial instruments and other assets that the AIF may invest in, hereunder the markets and countries it may invest in, and the particular investment limitations that apply to the AIF. A presentation shall be produced of counterparties that the AIF may enter into agreements with and of third parties, if any, that exercise tasks on behalf of the AIF or the Manager	X And when changes are made				
The Manager shall document the type of fees that are permitted charged to the AIF and the applicable limitations	X				

Miscellaneous provisions	At the date of assignment	By transaction	Weekly	Quarterly	Yearly
The Manager shall confirm that any third parties exercising tasks on behalf of the AIF or the Manager, have been evaluated and approved pursuant to the statutory requirements applicable to such third parties. The Manager shall forward to the Depositary the internal guidelines established in the company regarding the selection and follow-up of such third parties	X				
The Manager shall immediately send a copy of all correspondence between the Manager and the Financial Supervisory Authority of Norway, hereunder all reports/letters that the Manager sends to and receives from the Financial Supervisory Authority of Norway		X			

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP 2022 AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

[i] Fund documentation means: prospectus, information memorandum, subscription or order forms, investor presentations, statutes, incorporation documents, shareholder's or corporate agreements etc., and any information that are presented to an investor prior to the subscription

Annex 3 to the Depositary Agreement – Remuneration

The Manager, the AIF and the Depositary have agreed to the following remuneration of the Depositary, to serve as payment for the work imposed on the Depositary by the Act on management of alternative investment funds and its regulations, the Depositary Agreement that the parties have agreed to and the Service Level Agreement in Annex 2 to the Depositary Agreement ("the Agreement").

1. INITIAL FEE

At the date that the Agreement enter into force, the AIF shall pay an initial fee to the Depositary of NOK 30.000.

2. FIXED ANNUAL FEE

The AIF pays a fixed annual fee to the Depositary of NOK 170.000, effective as of the date that the Agreement enters into force. The remuneration shall be paid in advance on the 1st day of each half year.

3. TRANSACTION FEE

For transactions/ incidents in the AIF, a payment of NOK 7.500 per transaction is made from the AIF to the Depositary. A transaction shall be defined as:

- Emission/issue of shares
  Emission completed before the effective date of the Agreement, shall not be deemed a transaction in this regard.
- Purchase/sale of assets
  Additional purchase in the same company shall not be deemed a transaction in this regard. The fact that there are a number of selling parties when the ownership to a share/unit is established, does not mean that the purchase is deemed more than one transaction. The sale of a shareholding/unit shall be defined as a transaction in this regard only when the ownership is reduced to zero.
- Redemption
- Dissolution and liquidation

The fee shall be paid quarterly and in arrears. The maximum transaction based fee payable for one calendar year is NOK 100.000, regardless of the number of transactions having been completed.

4. EXTRAORDINARY FEE

In addition to the fees specified above, the following fee may accrue:

- If the Depositary must initiate escalation procedure, cf. the Agreement's clause 6, the AIF shall pay to the Depositary NOK 1,550 for each hour spent in resolving the matter.

5. PRICES

The fee shall be adjusted each year on January the 1st in accordance with the consumer price index as per 15 October. In the event that the workload is significantly increased or reduced, both parties may request renegotiation of the annual fee.

If the AIF is dissolved, the agreed prices shall apply until the calendar month in which the major part of the capital is paid to the investors, has expired. Thereafter, the fees shall be reduced to reflect the remaining risk and obligations towards the investors in the AIF. The Manager is obliged to inform the Depositary without undue delay about any events that may result in planned or potential dissolution of the AIF.

The prices specified above are exclusive of value added tax and other public duties, hereunder duties and fees accruing as a result of non-payments or delayed payments.

Place/Date

Oslo, 14.09.2021

NRP Asset Management AS	NRP 2022 AS	NRP Procurator AS
Manager	AIF	Depositary

STIFTELSESDOKUMENT FOR VIOS 216 AS

Den 26. mai 2021 ble stiftelsesmøte for VIOS 216 AS avholdt i Haakon VII´s gate 1, Oslo.

Til stede som stiftere var:

NRP Procurator AS AS
Haakon VII´s gate 1
0161 OSLO

Org.nr: 934 560 892

Som vedtekter ble protokollert:

1. VEDTEKTER

§ 1
Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er VIOS 216 AS. Selskapet er et aksjeselskap.

§ 2
Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 3
Virksomhet

Selskapets virksomhet er investering i eiendom, skipsfart, verdipapirer, handelsvirksomhet og konsulenttjenester, samt deltagelse i andre virksomheter.

§ 4
Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er NOK 30.000 fordelt på 1.000.000 aksjer, hver pålydende NOK 0,03.

§ 5
Ledelse

Selskapets styre består av 1-3 medlemmer med eventuelle varamedlemmer, som velges av generalforsamlingen. Selskapets firma tegnes av styrets leder alene.

§ 6
Forholdet til aksjeloven

For øvrig henvises til den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.

2. TEGNING AV AKSJER

Som stiftere:

Stifteren, NRP Procurator AS, tegnet seg for 1.000.000 aksjer, hver aksje pålydende NOK 0,03 til tegningskurs NOK 0,03 i alt NOK 30.000.

A. Næsheim

NRP Procurator AS
v/ Anita Næsheim iflg. fullmakt

3. INNBETALING AV AKSJEINNSKUDDET

(i) Aksjeinnskuddet skal innbetales senest 4. juni 2021. Ved forsinket innbetaling påløper 8,0% morarente p.a.

(ii) Aksjeinnskuddet gjøres opp ved innbetaling av til sammen NOK 30.000 i kontanter til selskapets bankkonto.

4. OMKOSTNINGER VED STIFTELSEN

Selskapet skal dekke direkte omkostninger ved stiftelsen. Omkostningen som samlet antas å beløp seg til ca. NOK 10.000 gjelder følgende.

Gebyr til Enhetsregisteret	NOK 6.000
Diverse	NOK 4.000

5. STYRE

Det ble besluttet at selskapet skal ha følgende styre:
Anita Næsheim (styreleder)
Grethe Pedersen (varamedlem)

Oslo, 26. mai 2021

A. Næsheim

NRP Procurator AS
v/ Anita Næsheim iflg. fullmakt

Halvårsregnskap 30.06.2021

VIOS 216 AS

Org.nr.: 927 236 915

Utarbeidet av:

NRP Procurator NRP

Resultatregnskap

	Note	26.05.2021-30.6.2021
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftskostnad		0
Sum driftskostnader		**0**
Driftsresultat		**0**
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finanskostnad		0
Sum finanskostnader		**0**
Resultat av finansposter		**0**
Ordinært resultat		**0**

Balanse

	Note	30.6.2021
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Bankinnskudd o.l.		
Bankinnskudd		28 000
Sum bankinnskudd o.l.		**28 000**
Sum omløpsmidler		**28 000**
Sum eiendeler		**28 000**

Balanse

	Note	30.6.2021
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	2, 3	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-7 570
Sum innskutt egenkapital		**22 430**
Sum egenkapital		**22 430**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		5 570
Sum kortsiktig gjeld		**5 570**
Sum gjeld		**5 570**
Sum egenkapital og gjeld		**28 000**

Oslo, 16.09.2021
Styret i VIOS 216 AS

R. Næsheim

Randi Anita Næsheim
styreleder

Indirekte kontantstrøm

	26.05.2021-30.6.2021
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalinger av egenkapital	30 000
Stiftelsesutgifter	2 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**28 000**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	28 000
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	**28 000**

Noter

Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Halvårsregnskapet er for perioden 26.05.2021-30.06.2021

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Pensjonsforpliktelser
Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar pr 30.06.2021 utgjør kr 0.

Styret
Kostnadsført honorar til styret pr 30.06.2021 utgjør kr 0.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i VIOS 216 AS pr. 30.06 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum			**30 000**

Eierstruktur
De største aksjonærene i % pr. 30.06 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NRP Procurator AS	1 000 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	**1 000 000**	**100 %**	**100 %**

Noter

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 26.05.2021	30 000	-7 570	**22 430**
Periodens resultat	0	0	**0**
Egenkapital 30.06.2021	**30 000**	**-7 570**	**22 430**

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	**2021**
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	0
Permanente forskjeller	-7 570
Skattepliktig inntekt	**0**
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 570
Grunnlag for utsatt skatt	**-7 570**
Utsatt skatt (22 %)	**0**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til styret i VIOS 216 AS

REVISORS UTTALELSE OM FORENKLET REVISORKONTROLL AV PERIODEREGNSKAP

Vi har utført en forenklet revisorkontroll av det medfølgende regnskapet for VIOS 216 AS, som består av balanse per 30. juni 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede perioderegnskapet pr 30. juni 2021, og et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for perioderegnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide perioderegnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et perioderegnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter
Vår oppgave er å gi uttrykk for en konklusjon om det medfølgende regnskapet. Vi har gjennomført vår forenklede revisorkontroll i samsvar med internasjonal standard for forenklet revisorkontroll (ISRE) 2400 *Oppdrag som gjelder forenklet revisorkontroll av regnskaper*. ISRE 2400 krever at vi gir uttrykk for en konklusjon om hvorvidt vi er blitt oppmerksomme på noe som gir oss grunn til å tro at regnskapet totalt sett ikke i det alt vesentlige er utarbeidet i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1. Denne standarden krever også at vi etterlever relevante etiske krav, det vil si Den norske Revisorforenings regler om etikk.

En forenklet revisorkontroll av regnskaper i samsvar med ISRE 2400 er et attestasjonsoppdrag som skal gi moderat sikkerhet. Revisor utfører handlinger som primært består i å rette forespørsler til ledelsen og andre i enheten, avhengig av hva som er relevant og å gjennomføre analytiske handlinger og evaluere beviser som blir innhentet.

Handlingene som utføres ved en forenklet revisorkontroll er av et betydelig mindre omfang enn handlingene som utføres ved en revisjon i samsvar med International Standards on Auditing. Vi avgir følgelig ikke en revisjonsberetning om dette regnskapet.

Konklusjon
Basert på vår forenklede revisorkontroll er vi ikke blitt oppmerksomme på noe som gir oss grunn til å tro at dette regnskapet ikke i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til VIOS 214 AS per 30. juni 2021, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede perioderegnskapet, i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1.

Oslo, 17. september 2021
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OQSZY-UMLBF-1CXSC-CC6OE-OPEE5-H84ST

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Alf Anton Eid
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5999-4-1237649
IP: 77.16.xxx.xxx
2021-09-17 07:53:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OQSZY-UMLBF-1CXSC-CC6OE-OPEE5-H84ST

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

Halvårsregnskap 30.06.2021

VIOS 214 AS

Org.nr.: 927 236 648

Utarbeidet av:

NRP Procurator NRP

Resultatregnskap

	Note	26.05.2021-30.6.2021
Driftsinntekter og driftskostnader		
Annen driftskostnad		0
Sum driftskostnader		**0**
Driftsresultat		**0**
Finansinntekter og finanskostnader		
Annen finanskostnad		0
Sum finanskostnader		**0**
Resultat av finansposter		**0**
Ordinært resultat		**0**

Balanse

	Note	30.6.2021
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Bankinnskudd o.l.		
Bankinnskudd		28 000
Sum bankinnskudd o.l.		**28 000**
Sum omløpsmidler		**28 000**
Sum eiendeler		**28 000**

Balanse

	Note	30.6.2021
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Aksjekapital	2, 3	30 000
Annen innskutt egenkapital	3	-7 570
Sum innskutt egenkapital		**22 430**
Sum egenkapital		**22 430**
Gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld		5 570
Sum kortsiktig gjeld		**5 570**
Sum gjeld		**5 570**
Sum egenkapital og gjeld		**28 000**

Oslo, 16.09.2021
Styret i VIOS 214 AS

A. Næsheim

Randi Anita Næsheim
styreleder

Indirekte kontantstrøm

	26.05.2021-30.6.2021
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter	
Innbetalinger av egenkapital	30 000
Stiftelsesutgifter	2 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**28 000**
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	28 000
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt	**28 000**

Noter

Regnskapsprinsipper

Halvårsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Halvårsregnskapet er for perioden 26.05.2021-30.06.2021

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar pr 30.06.2021 utgjør kr 0.

Styret

Kostnadsført honorar til styret pr 30.06.2021 utgjør kr 0.

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i VIOS 214 AS pr. 30.06 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	0,03	30 000
Sum			**30 000**

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 30.06 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
NRP Procurator AS	1 000 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	**1 000 000**	**100 %**	**100 %**

Noter

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Sum egenkapital
Stiftelse 26.05.2021	30 000	-7 570	**22 430**
Periodens resultat	0	0	**0**
Egenkapital 30.06.2021	**30 000**	**-7 570**	**22 430**

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	**2021**
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	**0**
Skattepliktig inntekt:	
Ordinært resultat før skatt	0
Permanente forskjeller	-7 570
Skattepliktig inntekt	**0**
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	0
Sum betalbar skatt i balansen	**0**

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2021
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 570
Grunnlag for utsatt skatt	**-7 570**
Utsatt skatt (22 %)	**0**

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til styret i VIOS 214 AS

REVISORS UTTALELSE OM FORENKLET REVISORKONTROLL AV PERIODEREGNSKAP

Vi har utført en forenklet revisorkontroll av det medfølgende regnskapet for VIOS 214 AS, som består av balanse per 30. juni 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for det avsluttede perioderegnskapet pr 30. juni 2021, og et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for perioderegnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide perioderegnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et perioderegnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter
Vår oppgave er å gi uttrykk for en konklusjon om det medfølgende regnskapet. Vi har gjennomført vår forenklede revisorkontroll i samsvar med internasjonal standard for forenklet revisorkontroll (ISRE) 2400 *Oppdrag som gjelder forenklet revisorkontroll av regnskaper*. ISRE 2400 krever at vi gir uttrykk for en konklusjon om hvorvidt vi er blitt oppmerksomme på noe som gir oss grunn til å tro at regnskapet totalt sett ikke i det alt vesentlige er utarbeidet i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1. Denne standarden krever også at vi etterlever relevante etiske krav, det vil si Den norske Revisorforenings regler om etikk.

En forenklet revisorkontroll av regnskaper i samsvar med ISRE 2400 er et attestasjonsoppdrag som skal gi moderat sikkerhet. Revisor utfører handlinger som primært består i å rette forespørsler til ledelsen og andre i enheten, avhengig av hva som er relevant og å gjennomføre analytiske handlinger og evaluere beviser som blir innhentet.

Handlingene som utføres ved en forenklet revisorkontroll er av et betydelig mindre omfang enn handlingene som utføres ved en revisjon i samsvar med International Standards on Auditing. Vi avgir følgelig ikke en revisjonsberetning om dette regnskapet.

Konklusjon
Basert på vår forenklede revisorkontroll er vi ikke blitt oppmerksomme på noe som gir oss grunn til å tro at dette regnskapet ikke i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til VIOS 214 AS per 30. juni 2021, og av selskapets resultater og kontantstrømmer for det avsluttede perioderegnskapet, i samsvar med prinsipper som beskrevet i note 1.

Oslo, 17. september 2021
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DH6MD-JC6UK-LZQKM-WWO2E-B2C8S-JEVAV

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Alf Anton Eid
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5999-4-1237649
IP: 77.16.xxx.xxx
2021-09-17 07:53:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DH6MD-JC6UK-LZQKM-WWO2E-B2C8S-JEVAV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

1 Beregning av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap

Den verdijusterte egenkapital skal for hvert Porteføljeselskap vurderes etter følgende metode;

	Eiendomsinvesteringenes markedsverdi
+	Verdi av andre eiendeler som bankinnskudd, kundefordringer, andre langsiktige eiendeler etc.
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
-	Langsiktig og kortsiktig gjeld (eksklusiv deltaker/aksjonærlån) med eventuelt fratrekk/tillegg av mer/mindreverdi av gjeldende bankmargin.
-	Andre forpliktelser
+/-	Verdi av rentesikringskontrakter
+/-	Latent skatt; neddiskontert verdi av skattefordelen/ulempen av differansen mellom Eiendomsinvesteringens markedsverdi og skattemessige bokførte verdi ("Differansen"). Diskonteringssatsen fastsettes subjektivt etter gjeldende markedsforhold. Latent skatt vil normalt utgjøre 5% - 12% av Differansen.
+/-	Mer/mindreverdi av andre forhold av betydning for verdsettelsen
=	Verdijustert egenkapital for Porteføljeselskap, inkludert deltaker/aksjonærlån

Eiendomsinvesteringens markedsverdi skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering. De mest brukte metodene er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. I verdivurderingen vil det legges til grunn at markedene fungerer normalt og at det kan gjennomføres transaksjoner mellom villige selger og uavhengig kjøper. Herunder forutsettes at det kan gjennomføres en ryddig salgsprosess hvor selger og kjøper har tilstrekkelig tid for gjennomføring og at eiendommen i salgsprosessen er markedsført til et antall aktører.

Forvalter vil halvårlig sørge for at det innhentes verdivurdering av Eiendomsinvesteringens markedsverdi fra minst en uavhengig aktør som har slik kompetanse og ellers godt renommé. Styret i Fondsselskapet kan fastsette at uavhengig verdivurdering skal gjennomføres med en annen frekvens. For transaksjoner gjennomført i løpet av kvartalet og første etterfølgende kvartal vil normalt transaksjonsprisen legges til grunn ved beregning av Eiendomsinvesteringens markedsverdi uten innhenting av verdivurdering fra tredjepart.

Kapitalforvalter skal anvende Porteføljeselskapenes regnskapsmessige balanser på vurderingstidspunktet for vurdering av tallstørrelser som ikke skal beregnes etter annen metode. Det vil imidlertid ikke alltid foreligge et komplett regnskap på vurderingstidspunktet. Dersom regnskap ikke foreligger, skal Forvalter etter beste skjønn utarbeide overordnede anslag for vesentlige tallstørrelser.

Fremgangsmåten angitt ovenfor angir at mer/mindreverdier av andre forhold av betydning for verdsettelsen skal medtas. Dersom Forvalter mener at slike forhold foreligger skal de fremlegges Styret og, såfremt styret er enig i vurderingen, medtas i verdsettelsen.

2 Beregning av verdijustert egenkapital i Fondsselskapet

Kapitalforvalter vil hvert kvartal foreta en beregning av Fondsselskapets verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje. Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Fondsselskapets verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Fondsselskapet skal forelegges beregningen.

	Summen av verdijustert egenkapital per Porteføljeselskap multiplisert med eierandelen i hvert Porteføljeselskap med tillegg av summen av Porteføljeselskapets andeler av deltaker/aksjonærlån per Porteføljeselskap, jf. punkt 1.
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Fondsselskapets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.
=	Verdijustert egenkapital i Fondsselskapet
/	Antall utestående aksjer
=	Verdijustert egenkapital per aksje (VEK)

3 Beregning av verdijustert egenkapital i Selskapet

Investeringsrådgiver vil hvert kvartal foreta en beregning av Selskapets verdijusterte egenkapital (VEK) per aksje. Formålet med dette er å fastsette et rimelig verdianslag som skal tilsvare markedets normale vurdering av Selskapets verdijusterte egenkapital på vurderingstidspunktet. Styret i Selskapet skal forelegges beregningen.

	Verdijustert egenkapital per aksje i Fondsselskapet multiplisert med antall aksjer Selskapet eier i Fondsselskapet
+	Aktiverte transaksjons- og oppstartskostnader til full verdi i Investeringsperioden, herunder emisjonskostnader, deretter nedskrevet over Selskapets gjenværende levetid.
+	Verdien av andre eiendeler og rettigheter, herunder eventuelle eiendeler og rettigheter som ikke er av regnskapsmessig art.
-	Verdien av annen gjeld og forpliktelser, herunder eventuelle gjeld og forpliktelser som ikke er av regnskapsmessig art.
=	Verdijustert egenkapital i Selskapet
/	Antall utestående aksjer
=	Verdijustert egenkapital per aksje (VEK)

Forutsetninger

Emisjonsproveny	500 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	500 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	490 512 500

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	10 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		**10 000 000**	**2 000**	**2,00 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	2 500 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	800 000	800 000	160	0,16 %
Engangskostnader Selskapet		**3 300 000**	**660**	**0,66 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	5 000 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	750 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	35	0,04 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	13	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	40	0,04 %
Årlige kostnader Selskapet		**6 187 500**	**1 238**	**1,24 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	11 036 531	2 207	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	5 518 266	1 104	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	350	0,35 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	20	0,02 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**18 404 797**	**3 681**	**3,68 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	3 678 844	736	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	418 750	418 750	85	0,09 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	43	0,04 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	6	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	41	0,04 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**4 538 219**	**911**	**0,91 %**
SUM engangskostnader		**31 704 797**	**6 341**	**6,3 %**
SUM årlige kostnader		**10 725 719**	**2 148**	**2,1 %**
Beløp innbetalt av Investor		510 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		500 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		490 512 500	98 103	98,10 %

Forutsetninger

Emisjonsproveny	1 000 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	1 000 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	982 262 500

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	20 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		**20 000 000**	**2 000**	**2,00 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	5 000 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	800 000	800 000	80	0,08 %
Engangskostnader Selskapet		**5 800 000**	**580**	**0,58 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	10 000 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	1 500 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	18	0,02 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	6	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	20	0,02 %
Årlige kostnader Selskapet		**11 937 500**	**1 194**	**1,19 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	22 100 906	2 210	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	11 050 453	1 105	1,11 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	175	0,18 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	10	0,01 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**35 001 359**	**3 500**	**3,50 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	7 366 969	737	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	687 500	687 500	70	0,07 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	22	0,02 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	3	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	20	0,02 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**8 495 094**	**852**	**0,85 %**
SUM engangskostnader		**60 801 359**	**6 080**	**6,1 %**
SUM årlige kostnader		**20 432 594**	**2 045**	**2,0 %**
Beløp innbetalt av Investor		1 020 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		1 000 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		982 262 500	98 226	98,23 %

Forutsetninger

Emisjonsproveny	500 000 000
Tegnet beløp	2 500 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	500 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	490 512 500

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	7 500 000	37 500	1,50 %
Engangskostnader Investor		**7 500 000**	**37 500**	**1,50 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	2 500 000	12 500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	800 000	800 000	4 000	0,16 %
Engangskostnader Selskapet		**3 300 000**	**16 500**	**0,66 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	5 000 000	25 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	750 000	3 750	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	875	0,04 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	313	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	1 000	0,04 %
Årlige kostnader Selskapet		**6 187 500**	**30 938**	**1,24 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	11 036 531	55 183	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	5 518 266	27 591	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	8 750	0,35 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	491	0,02 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**18 404 797**	**92 014**	**3,68 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	3 678 844	18 394	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	418 750	418 750	2 134	0,09 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	1 083	0,04 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	143	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	1 019	0,04 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**4 538 219**	**22 774**	**0,91 %**
SUM engangskostnader		**29 204 797**	**146 014**	**5,8 %**
SUM årlige kostnader		**10 725 719**	**53 712**	**2,1 %**
Beløp innbetalt av Investor		507 500 000	2 537 500	101,50 %
Beløp innbetalt til Selskapet		500 000 000	2 500 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		490 512 500	2 452 563	98,10 %

Forutsetninger

Emisjonsproveny	1 000 000 000
Tegnet beløp	2 500 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	1 000 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	982 262 500

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	1,50 %	15 000 000	37 500	1,50 %
Engangskostnader Investor		**15 000 000**	**37 500**	**1,50 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	5 000 000	12 500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	800 000	800 000	2 000	0,08 %
Engangskostnader Selskapet		**5 800 000**	**14 500**	**0,58 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	10 000 000	25 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	1 500 000	3 750	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	438	0,02 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	156	0,01 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	500	0,02 %
Årlige kostnader Selskapet		**11 937 500**	**29 844**	**1,19 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	22 100 906	55 252	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	11 050 453	27 626	1,11 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	4 375	0,18 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	246	0,01 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**35 001 359**	**87 499**	**3,50 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	7 366 969	18 417	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	687 500	687 500	1 750	0,07 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	541	0,02 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	72	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	509	0,02 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**8 495 094**	**21 289**	**0,85 %**
SUM engangskostnader		**55 801 359**	**139 499**	**5,6 %**
SUM årlige kostnader		**20 432 594**	**51 132**	**2,0 %**
Beløp innbetalt av Investor		1 015 000 000	2 537 500	101,50 %
Beløp innbetalt til Selskapet		1 000 000 000	2 500 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		982 262 500	2 455 656	98,23 %

Opplysninger om fond etter AIF-loven § 4-2 - NRP Eiendom 2022 Invest II AS

NRP Eiendom 2022 Invest II AS (org. nr. 927 236 915) (**Selskapet**) forvaltes av Swiss Life Asset Managers Nordic AS (**Forvalter**). Lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond (**AIF-loven**) § 4-2 angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)**
AIF-loven § 4-2(1) (a): Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring. (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/vedlagt)	Selskapet er et investeringsselskap som har til eneste formål å investere all sin tilgjengelige kapital i og å eie aksjer i NRP 2022 AS (org. nr. 927 236 648) (**Fondsselskapet**), mens Fondsselskapet foretar alle porteføljeinvesteringene i de enkelte Porteføljeselskaper (se illustrasjon vedlagt i Vedlegg 1 til dette dokument). Selskapets virksomhet er begrenset til å investere all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet. Fondsselskapet vil investere i eiendom, som nærmere beskrevet under og i Prospektet. Selskapets investeringsstrategi er å innhente kapital ved å gjennomføre rettede emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å kommitere seg til å delta i rettede emisjoner i Fondsselskapet. Etter gjennomføringen av den rettede emisjonen som planlegges gjennomført i Selskapet (**Emisjonen**), vil Selskapet søke å gjennomføre en eller flere etterfølgende emisjoner med sikte på å bidra til å oppnå en total kommitert kapital i Fondsselskapet på maksimalt NOK 3.000 millioner. Emisjoner i Selskapet gjennomføres ved at investorer gis anledning til å bestille aksjer i Selskapet på de vilkår som	Informasjonen er tilgjengelig i prospektet til Selskapet (**Prospektet**) (som også inneholder Selskapets vedtekter og aksjonæravtale). Begreper med stor forbokstav i dette dokumentet har, med mindre spesifikt definert i dette dokumentet, samme betydning som angitt i Prospektet. Se særlig Prospektet: - Kapittel 2 - Punkt 4.2 - Punkt 4.4.1 - Punkt 4.4.2 - Kapittel 11 - Punkt 14.1 - Punkt 15.5 - Punkt 18.6

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	fremgår av Prospektet. Investoren må blant annet bestille aksjer innenfor bestillingsperioden som er fastsatt, og det er satt en minimumsbestilling av aksjer i Selskapet på NOK 100.000. For en detaljert oversikt over vilkårene for Emisjonen, se Prospektet kapittel 11. Fondsselskapets, og Selskapets, økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i hhv. Fondsselskapet og Selskapet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. For å oppnå dette vil Fondsselskapet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom Porteføljeselskap). Det gjelder begrensninger i Fondsselskapets adgang til å investere, og det vises særlig til Prospektet punkt 4.6 for en beskrivelse av disse begrensningene. Den målsatte avkastningen vil søkes oppnådd gjennom en kombinasjon av direkteavkastning og verdistigning på Fondsselskapets Eiendomsportefølje. Direkteavkastingen vil knytte seg til løpende utbetalinger fra Porteføljeselskapene relatert til leieinntekter fra Eiendomsinvesteringene fratrukket alle påløpte kostnader og avdrag på lån. Verdistigningen på Eiendomsporteføljen knytter seg til verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Verdiendring i Eiendomsporteføljen vil	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	normalt være 2-3 ganger større sammenlignet med verdiendring på Eiendomsinvesteringene på grunn av fremmedkapitalfinansiering. Verdiendring på Eiendomsinvesteringene knytter seg til endringer i markedsforhold og spesifikke forhold knyttet til den enkelte Eiendomsinvestering. Gjennom aktiv oppfølging av den enkelte Eiendomsinvestering skal Forvalter, i rollen som forvalter av Fondsselskapet, søke å oppnå verdistigning på Eiendomsinvesteringene. Avkastningen til investorene i både Selskapet og Fondsselskapet avledes av den felles underliggende Eiendomsporteføljen, men kostnadene knyttet til Selskapet og Fondsselskapet er ulike. Investorene i Selskapet vil oppnå en lavere avkastning enn investorene i Fondsselskapet ettersom direkte og indirekte kostnader knyttet til Selskapet er høyere enn for Fondsselskapet. Dersom kapitalen innbetales tidligere i Selskapet enn i Fondsselskapet vil dette også medføre enn redusert avkastning for investorene i Selskapet sammenlignet med investorene i Fondsselskapet. De kostnadene som belastes Selskapet i henhold til dets løpende avtaler er nærmere beskrevet nedenfor og i Prospektet under punkt 10. Selskapet vil som utgangspunkt ikke benytte seg av finansiell giring, men kan ta opp lån på opptil 20 % av innbetalt kapital for å sikre kortsiktig likviditetsbehov.	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	Aksjene i Selskapet kan både øke og synke i verdi og investorene må være klar over at det er en risiko for at all investert kapital i Selskapet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Selskapet og Selskapets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet globalisering og handelsbarrierer, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, risiko tilknyttet aksjonæravtalen, mv.), samt risikofaktorer som er vesentlige for aksjene, er beskrevet nærmere under punkt 2 om risikofaktorer i Prospektet. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Selskapet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i Prospektet garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd ved investeringer i enhver form for verdipapirer, finansielle instrumenter eller andre former for finansielle aktiva, herunder hvorvidt slike investeringer er egnet for vedkommende person eller virksomhet. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe.	
AIF-loven § 4-2(1) (b):	Endring av Selskapets vedtekter krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den	Prospektet: - Punkt 9.2.1

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
En beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi.	aksjekapital som er representert på generalforsamlingen. Endring av aksjonæravtalen for Selskapet er betinget av at investorer som samlet representerer minst 90 % av Selskapets aksjekapital til enhver tid samtykker til dette (med mindre endringene foretas for å rette opp feil eller uklarheter, noe styret i Selskapet kan gjøre).	- Punkt 13.11 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 3 (aksjonæravtalen)
AIF-loven § 4-2(1) (c): Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.	Selskapet er et tilføringsfond for Fondsselskapet, NRP 2022 AS, et alternativt investeringsfond etablert i Norge.	Prospektet: - Punkt 4.2 - Punkt 12.1.2
AIF-loven § 4-2(1) (d): De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Selskapet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Selskapets verneting er Oslo, Norge. Aksjonæravtalen for Selskapet er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Selskapet kan, med mindre partene kommer til enighet, bringes inn for de ordinære domstoler for avgjørelse med Oslo som avtalt verneting. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Selskapet er: (i) Investoren tiltrer aksjonæravtalen og blir bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan	Prospektet: - Punkt 9.2 - Punkt 11.2.4 - Punkt 12.1.1 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 3 (aksjonæravtalen) - Vedlegg 20 (bestillingsblankett)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	møte på investorens vegne på generalforsamling i Selskapet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. (ii) Investor plikter å innbetale bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar til Selskapets konto, som angitt i melding om tildeling, senest 5 dager etter melding om tildeling er gitt. Etter konvensjon om domsmyndighet og om anerkjennelse og fullbyrdelse av dommer i sivile og kommersielle saker (Luganokonvensjonen) plikter konvensjonstatene (medlemmer av EU og EØS) å anerkjenne og fullbyrde rettsavgjørelser fra andre konvensjonsstater, jf. artikkel 33 og 38, og rettsavgjørelser i Norge vil følgelig bli anerkjent og kan fullbyrdes i øvrige konvensjonstater. På samme måte vil forsøk foretatt i Norge på fullbyrdelse av en dom vedtatt mot Selskapet fra en utenlandsk domstol som regel føre til at dommen blir anerkjent og håndhevet av norske domstoler. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	
AIF-loven § 4-2(1) (e): Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	Forvalter: Forvalter, Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Depotmottaker: NRP Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 887 994 242. Øvrige tjenesteleverandører: Revisor: Deloitte AS (organisasjonsnummer 980 211 282). Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Tilrettelegger for Emisjonen: Forvalter, Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722.	Prospektet: - Punkt 9.2 - Punkt 12.2
AIF-loven § 4-2(1) (f): Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (g): En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet	Selskapet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen. Selskapet har inngått (i) en avtale om tilrettelegging av Emisjonen med Forvalter; (ii) en forvaltningsavtale med	Prospektet: - Punkt 9.2 - Punkt 16

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontrakteringen.	Forvalter; (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS; og (iv) en depotmottakeravtale med NRP Procurator AS og Forvalter om at NRP Procurator AS skal være depotmottaker for Selskapet. Alle avtaler mellom Selskapet og andre selskaper i NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Selskapets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, NRP Procurator AS og/eller andre selskap i NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (h)</u>: Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verdivurdering av Selskapets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdijustert egenkapital. Utgangspunktet for verdivurderingen av Selskapet er markedsverdien av de underliggende eiendomsinvesteringene i Fondsselskapet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige	Prospektet: - Vedlegg 15

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	eiendeler og forpliktelser hos Fondsselskapet og dets Porteføljeselskaper, samt Selskapet, vil deretter øke eller redusere Fondsselskapets verdijusterte egenkapital.	
AIF-loven § 4-2(1) (i): Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9.	Forvalter vil utarbeide prosedyrer for likviditetsstyring av Selskapet, slik at Selskapets likviditetsrisiko til enhver tid overvåkes for å sikre at likviditetsrisikoprofilen samsvarer med Selskapets forpliktelser og fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Forvalter vil også ordne prosedyrer som sørger for at investeringsstrategien og likviditetsprofilen for Selskapet er i samsvar med hverandre.	N/A
AIF-loven § 4-2 (1) (j): Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	Selskapets virksomhet drives for Selskapets egen regning og risiko. Selskapet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Selskapets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor, med mindre noe annet er særskilt angitt for hvert enkelt beløp. Forvalter vil motta et honorar fra Selskapet på 0,15 % p.a. (eks. mva.) av beregningsgrunnlaget. I Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto	Prospektet: - Punkt 9.2 - Punkt 9.3 - Punkt 9.4 - Punkt 10

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	innbetalt kapital (inkludert aksjonærlån) til enhver tid i Selskapet. Honoraret betales forskuddsvis og finner sted umiddelbart etter at en innbetaling er registrert på Selskapets konto. For eksempel utløser en innbetaling av egenkapital på NOK 10 millioner den 31. mars 2022 et honorar på NOK (9/12) * 10 millioner * 0,15 % (eks. mva.) = NOK 11.250 (eks. mva.) som forfaller til betaling 31. mars 2022. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Selskapets samlede verdijusterte egenkapital per 31. desember foregående år. Betalingene finner sted årlig forskuddsvis innen 31. mars hvert år. Dersom Selskapet gjennomfører en økning i innbetalt egenkapital skal beregningsgrunnlaget økes tilsvarende. Selskapet og Swiss Life Asset Managers Business Management AS, (**Forretningsfører**) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Selskapet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 75.000 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar til på NOK 175.000 (inkl. mva.). Øvrige tjenester blir honorert særskilt basert på medgått tid etter avtale mellom partene. Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 18.750 (inkl. mva.) samt et årlig, fast honorar til Depotmottaker på NOK 62.500 (inkl. mva.). I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva.) per transaksjon. Ved en eventuell	

<table>
<tr><th>Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2</th><th>Relevante opplysninger</th><th>Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)</th></tr>
<tr><td></td><td>eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva.) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen.

Selskapet har inngått en forvaltningsavtale (som inkluderer tilrettelegging) med Forvalter (Tilrettelegger), hvoretter Tilrettelegger skal være tilrettelegger for Emisjonen. Selskapet skal betale et fast tilretteleggingshonorar til Tilrettelegger på 0,5 % (eks. mva.) av brutto tegningsbeløp i emisjoner

I tillegg vil det påløpe et tegningsgebyr for den enkelte bestiller på inntil 2 % av tegningsbeløpet som angitt i tabellen nedenfor (og dette kommer i tillegg til tegningsbeløpet):

<table>
<tr><th colspan="2">Tegningsbeløp</th><th>Sats</th></tr>
<tr><td>Fra</td><td>Til og med</td><td></td></tr>
<tr><td>NOK 100.000</td><td>NOK 2.499.999</td><td>2,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 2.500.000</td><td>NOK 4.999.999</td><td>1,50 %</td></tr>
<tr><td>NOK 5.000.000</td><td>NOK 9.999.999</td><td>1,00 %</td></tr>
<tr><td>NOK 10.000.000></td><td></td><td>0,50 %</td></tr>
</table>

Tegningsgebyret skal betales til Tilrettelegger eller ordremottaker og/eller agenter/distributører som har inngått en separat avtale med Tilrettelegger i forbindelse med Emisjonen.

Utover de løpende honorarene som følger av Selskapets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Selskapet dekke alle drifts-</td><td></td></tr>
</table>

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	og investeringskostnader relatert til Selskapets virksomhet som fastsatt i Selskapets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Disse kostnadene vil avhenge av karakteren og omfanget av hver enkelt investering og kan ikke estimeres på forhånd, men er tatt høyde for i beregningen av Selskapets forventede avkastning. Selskapet skal dekke emisjonskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering og gjennomføring, trykking av Prospektet, prospektavgift til Finanstilsynet mv. Kostnader som kan henføres til arbeid med både Selskapet og andre tilføringsfond til Fondsselskapet kan fordeles mellom Selskapet og slik andre tilføringsfond dersom Forvalter anser det som rimelig. Totalt forventes forannevnte emisjonskostnader å utgjøre omkring NOK 800.000 (inkl. mva.) i første emisjon, hvorav NOK 123.000 utgjør prospektavgiften til Finanstilsynet.	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	Ved å signere bestillingsblankett for tegning i Selskapet inngår bestilleren enn avtale direkte med Swiss Life Asset Managers Transactions AS som ordremottaker om løpende tjenesteleveranser fra Swiss Life Asset Managers Transactions AS til bestilleren. Disse tjeneste inkluderer tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor Swiss Life Asset Managers Transactions AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Selskapet og Fondsselskapet (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til investorportalen. Distribusjonshonoraret vil i investeringsperioden til Fondsselskapet utgjøre 0,8% av bestillingsbeløpet, og etter Investeringsperioden utgjøre 0,8% av bestillerens andel av Selskapets VEK pr. 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00%. (0,80% + 25% mva. = 1,00%). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av	

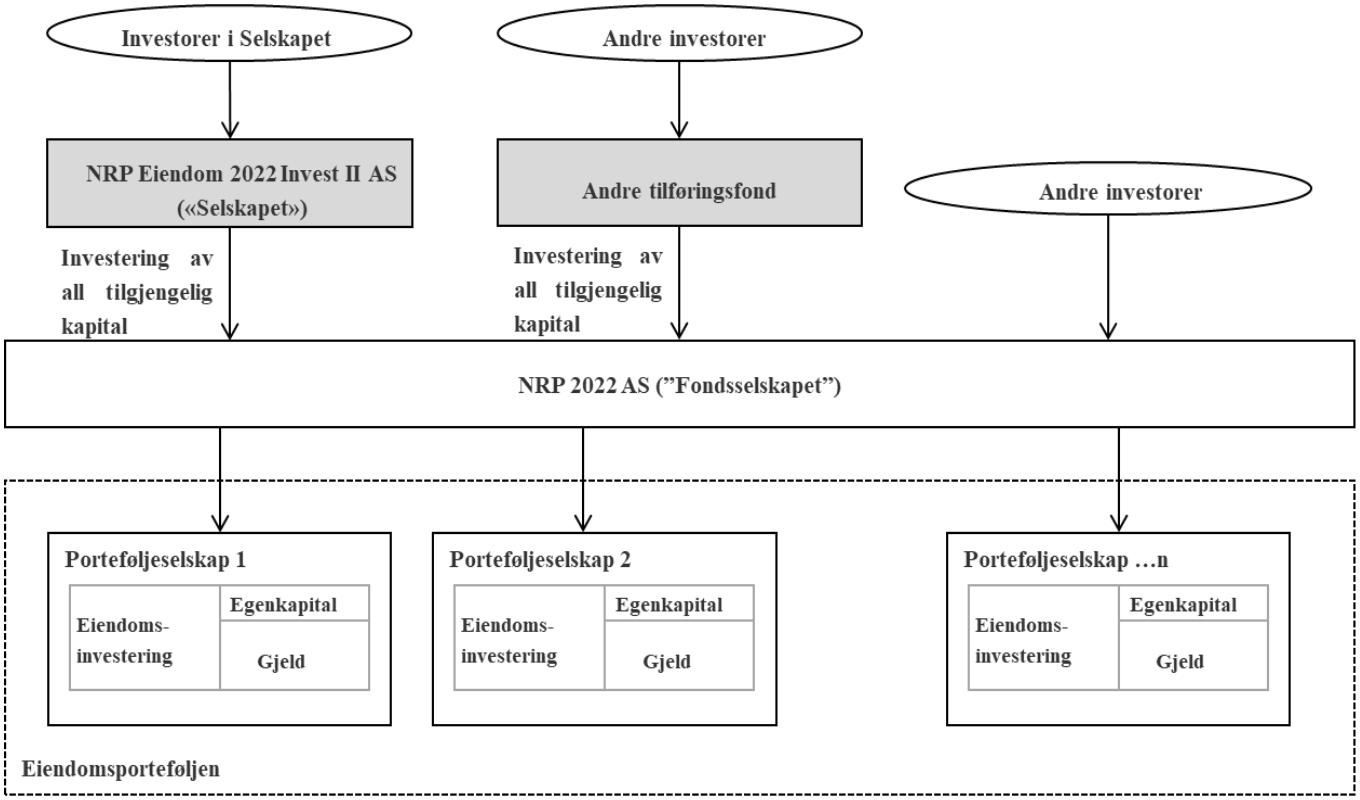
Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	året skje første måned etter innbetaling skjer. I tillegg til de ovennevnte kostnader vil kostnadene som påløper Selskapet som investor i Fondsselskapet også kunne påvirke Selskapets avkastning som investor Fondsselskapet (og således Selskapets nettoavkastning). En tabell med eksempel på kostnadsberegningen for Selskapet (inkludert indirekte kostnader som påløper Selskapet som investor i Fondsselskapet) følger som Vedlegg 2 til dette dokumentet.	
AIF-loven § 4-2(1) (k): Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Selskapets vedtekter og aksjonæravtale, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Selskapets vedtekter og aksjonæravtale åpner ikke for ulik behandling av investorer. Selskapet har én aksjeklasse, hvor hver aksje gir like rettigheter, herunder representerer hver aksje én stemme på generalforsamling og gir lik rett ved utdeling av utbytte. Det foreligger ikke stemmerettsbegrensninger på aksjene, men aksjonærene har gjennom tiltredelse av aksjonæravtalen forpliktet seg til å stemme slik at Selskapets og Fondsselskapets investeringsstrategi gjennomføres og reflekteres i selskapsrettslige vedtak. I den grad aksjonærene selv ikke møter på generalforsamling, er Forvalter gjennom aksjonæravtalen gitt fullmakt til å stemme på deres vegne for å sikre	Prospektet: - Punkt 9.2.1 - Punkt 13.3 - Punkt 13.12 - Vedlegg 1 (vedtekter) - Vedlegg 3 (aksjonæravtale)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	gjennomføringen av nærmere angitte forhold.	
AIF-loven § 4-2(1) (l): Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.	Selskapet er nyetablert og har ingen årsrapport tilgjengelig. I fremtiden vil slik rapport gjøres tilgjengelig hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo. Revidert halvårsregnskap for Selskapet for perioden 26.5.2021-30.62021 er vedlagt Prospektet.	Prospektet: - Punkt 18.6 - Vedlegg 13 (revidert regnskap)
AIF-loven § 4-2(1) (m): Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsing og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	Tegning: Bestilling av aksjer må finne sted innen den angitte bestillingsperioden og gjøres ved utfylling av bestillingsblanketten. Minimum tegningsbeløp er NOK 100.000. Ved signering av bestillingsblanketten vil investoren bli part i aksjonæravtalen for Selskapet og bundet av denne samt gi fullmakt til at Forvalter, på vegne av investoren, kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Selskapet og tegne de tildelte aksjer i Emisjonen. Selskapet og Forvalter kan akseptere eller avvise bestillingsblanketter (helt eller delvis). Ved bestillingsperiodens utløp vil bestillere som har fått godkjent sine bestillinger bli varslet om hvor mange aksjer de vil bli tildelt i Emisjonen og det respektive bestillingsbeløp. Forvalter vil således møte på generalforsamling og tegne aksjer på vegne av den enkelte investor i henhold til fullmakt som gis ved bestillingen. Innbetaling vil først skje etter Forvalter har gitt bestillerne beskjed om at emisjonen skal	Prospektet: - Punkt 11.2 - Punkt 13.4

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	gjennomføres (slik melding må utstedes senest 30. juni 2021). <u>Salg og innløsning:</u> Aksjene i Selskapet er fritt omsettelige uten forkjøpsrett for eksisterende aksjeeiere. Overføring av aksjer forutsetter at erververen tiltrer den til enhver tid gjeldende aksjonæravtale for Selskapet. Selskapet gir ikke innløsningsrett fot investorene. - Reglene i aksjeloven §§ 4-24 til 4-26 om innløsning og utløsning vil dog kunne komme til anvendelse.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (n)</u>: Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Verdivurdering av Selskapets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK). Selskapet er nyetablert og har derfor ikke en beregnet VEK per nå.	Prospektet: - Vedlegg 15
<u>AIF-loven § 4-2(1) (o)</u>: Historisk avkastning.	Selskapet ble stiftet 26. mai 2021 og har ingen operativ virksomhet. Det foreligger ikke historisk avkastning.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (p)</u>: Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Selskapet har ikke primærmegler.	N/A
<u>AIF-loven § 4-2(1) (q)</u>:	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	

Vedlegg 1



Vedlegg 2

Forutsetninger

Emisjonsproveny	1 500 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	1 500 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 350 000

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	30 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		**30 000 000**	**2 000**	**2,00 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	7 500 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 500 000	1 500 000	100	0,10 %
Engangskostnader Selskapet		**9 000 000**	**600**	**0,60 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	15 000 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	2 250 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	12	0,01 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	4	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	13	0,01 %
Årlige kostnader Selskapet		**17 687 500**	**1 179**	**1,18 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	45 007 875	2 210	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	22 503 938	1 105	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	86	0,09 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	7	0,01 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**69 361 813**	**3 407**	**3,41 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 002 625	737	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	687 500	687 500	34	0,03 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	11	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	1	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,01 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16 130 750**	**793**	**0,79 %**
SUM engangskostnader		**108 361 813**	**6 007**	**6,0 %**
SUM årlige kostnader		**33 818 250**	**1 972**	**2,0 %**
Beløp innbetalt av Investor		1 530 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		1 500 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 350 000	98 221	98,22 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 200.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 200.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

Opplysninger om fond etter AIF-loven § 4-2 - NRP 2022 AS

NRP 2022 AS (org. nr. 927 236 648) (**Fondsselskapet**) forvaltes av Swiss Life Asset Managers Nordic AS (**Forvalter**). Lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond (**AIF-loven**) § 4-2 angir spesifikke krav til opplysninger som skal gis om de fond som skal forvaltes av Forvalter:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)**
AIF-loven § 4-2(1) (a): Formål og investeringsstrategi, hvilke aktiva fondet kan investere i, investeringsmetoder, risikoprofil, begrensninger i adgangen til å investere, informasjon om bruk av finansiell giring. (Hvor fondets vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter er tilgjengelig/vedlagt).	Fondsselskapet er et investeringsselskap som har som formål å investere i fast eiendom, primært i Norden, med unntak av Island. Fondsselskapets investeringer i porteføljeselskapene vil primært bestå av egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Fondsselskapets investeringsmetode er å innhente kapital ved å gjennomføre emisjoner og deretter benytte emisjonsprovenyet til å investere i porteføljeselskaper. Målsetningen er å oppnå en total kommitert kapital i Fondsselskapet på opp mot NOK 3.000 millioner, slik at Fondsselskapet gis en hensiktsmessig kapitaltyngde i forhold til sine økonomiske mål og investeringsrammer. Fondsselskapet kan også ha en mindre kapitalbase dersom Forvalter beslutter det. Investering i Fondsselskapet gjennomføres ved at profesjonelle investorer gis anledning til å kommitere kapital i Fondsselskapet, hvoretter kapitalen innkalles fra investorene (i transjer) gjennom suksessive emisjoner i Fondsselskapet etter hvert som kapitalbehov oppstår. Minimumskommitering i Fondsselskapet er satt til NOK 10 millioner. Fondsselskapet skal foreta investeringer med en forventet avkastning som på	Informasjonen er tilgjengelig i Private Placement Memorandum for Fondsselskapet (**PPM**). Se særlig PPM: - Punkt 1 (Executive summary) - Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 5 (Investment Process) - Punkt 8 (Summary of principal terms) - Appendix III (Risk factors)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	aggregert basis kan forventes å bidra til oppnåelse av Fondsselskapets økonomiske målsetning. Fondsselskapets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene i Fondsselskapet, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Som innbetalt kapital regnes i denne sammenheng all kapital som er innbetalt med fradrag for utdelinger. For å oppnå dette vil Fondsselskapet, som investeringsmetode, foreta Eiendomsinvesteringer (gjennom porteføljе-selskaper). Fondsselskapet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter, samt i tilknytning til slike instrumenter, aksjer, selskapsandeler og aksjonærlån. Slike instrumenter vil utgjøre den primære aktivaklassen samt alle avtaler om fremtidig kjøp og salg, stiftelse av rettigheter og forpliktelser, derivater, garantier og bytteavtaler. Som nevnt over skal investeringene primært gjøres i Norden (med unntak av Island). Investeringene kan gjøres i eller i tilknytning til eiendomssegmentene/sektorene logistikk, lager, kontor, lett industri, handel og kombinasjonsbygg. Fondsselskapet kan foreta investeringer i eksisterende eiendom og bygningsmasse, og videre i utviklingseiendom dersom reguleringsplanen for området er ferdigstilt og Forvalter vurderer utviklingsrisikoen som akseptabel. I tillegg kan Fondsselskapet investere inntil 20 % av sin kapital i andre	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	jurisdiksjoner, segmenter/sektorer og typer utviklingseiendom enn forannevnte. Når det gjelder begrensninger i Fondsselskapets adgang til å investere, vises det særlig til PPM punkt 8 (Summary of Principal Terms) og aksjonæravtalen for Fondsselskapet punkt 6.3 (Investment Restrictions) for en beskrivelse av disse begrensningene. Fondsselskapet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, under den forutsetning at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Fondsselskapet og garantier avgitt av Fondsselskapet ikke overstiger 50% (i hvert tilfelle målt på tidspunktet hvor det relevante lånet tas opp/garantien avgis av Fondsselskapet) av summen av (A) det høyeste av (i) den seneste tilgjengelige verdsettelsen av Fondsselskapets portefølje som er inntatt i rapportering til investorene på dette tidspunktet og (ii) verdsettelser av Fondsselskapets portefølje (eller hvis relevant deler av denne, i hvilket tilfelle verdsettelsen av andre deler kan basere seg på verdsettelsen nevnt under (i)) foretatt at långiverne i tilknytning til det relevante låneopptaket/garantistillelsen; og (B) alle kontanter i den totale fondsstrukturen og total uinnkalt kommitert kapital. Porteføljeselskapene kan i tillegg ta opp lån og vil i som et utgangspunkt ha en belåning på 50 - 65 % av porteføljeselskapets totalkapital. I tillegg er det mulig at et	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	porteføljeselskap direkte eller indirekte investerer i selskaper som har egen lånefinansiering, slik at det vil oppstå lånefinansiering flere steder i selskapsstrukturen. Slike låneopptak er ikke underlagt begrensingene i forrige avsnitt. Aksjene i Fondsselskapet kan både øke og synke i verdi og investorene må være klar over at det er en risiko for at all investert kapital i Fondsselskapet kan gå tapt. En beskrivelse av risikofaktorer som er spesifikke for Fondsselskapet eller Fondsselskapets bransje (markedsrisiko, risiko tilknyttet juridiske og skattemessige forhold, likviditetsrisiko, mv.), er beskrevet nærmere under Appendix III om risikofaktorer i PPM. Det understrekes at historisk avkastning og/eller forventing om fremtidige resultater ikke er noen garanti for fremtidig resultat. Fondsselskapet og/eller tjenesteleverandørene nevnt i PPM garanterer således ikke for aksjenes fremtidige verdiutvikling. Faktiske resultater kan avvike betydelig fra presenterte forventninger som et resultat av en rekke ulike faktorer. Potensielle investorer oppfordres til å søke råd ved investeringer i enhver form for verdipapirer, finansielle instrumenter eller andre former for finansielle aktiva, herunder hvorvidt slike investeringer er egnet for vedkommende person eller virksomhet. Potensielle investorer må også være klar over at ethvert utsagn og enhver	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	henvisning til fremtidige utsikter kan vise seg ikke å inntreffe. Fondsselskapets vedtekter og aksjonæravtale mv. er tilgjengelig på https://no.swisslife-am.com/en/home.html	
AIF-loven § 4-2(1) (b): En beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi.	Fondsselskapets investeringsstrategi er beskrevet i aksjonæravtalen. Endringer i aksjonæravtalen er betinget av at investorer som samlet representerer minst 2/3 av totalt kommitert kapital i Fondsselskapet til enhver tid samtykker til dette samt oppfyllelse av enkelte tilleggsvilkår (som nærmere beskrevet i aksjonæravtalens punkt 16.3), med mindre endringene foretas for å rette opp feil eller uklarheter, noe styret i Fondsselskapet kan gjøre).	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 4 (Investment Strategy) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 2 (The Fund) - Punkt 6 (Investment Matters) - Punkt 16.3 (Variation)
AIF-loven § 4-2(1) (c): Om fondet er et tilføringsfond, og i så fall hvor mottakerfondet er	Fondsselskapet er ikke et tilføringsfond.	N/A

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	**Relevante opplysninger**	**Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)**
etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond.		
<u>AIF-loven § 4-2(1) (d)</u>: De viktigste rettslige konsekvenser av investering i fondet, herunder informasjon om verneting, rettsvalg og om det finnes traktater som åpner for anerkjennelse og fullbyrdelse av rettsavgjørelser i fondets hjemstat.	Fondsselskapet er etablert i Norge og reguleres av norsk rett. Fondsselskapets verneting er Oslo, Norge. Aksjonæravtalen er underlagt norsk rett, og enhver tvist som måtte oppstå mellom investoren og Fondsselskapet skal, med mindre partene kommer til enighet, avgjøres med endelig og bindende virkning ved domstolsbehandling. De viktigste rettslige konsekvensene av en investering i Fondsselskapet er: (i) investoren blir part i aksjonæravtalen for Fondsselskapet og bundet av denne samt gir fullmakt til at Forvalter kan møte på investorens vegne på generalforsamling i Fondsselskapet og tegne aksjer i suksessive emisjoner (opp til vedkommende investors kommiterte beløp). (ii) Investor plikter å innbetale beløp som innkalles av Fondsselskapet, senest 10 virkedager dager etter melding om tildeling er gitt. Etter konvensjon om domsmyndighet og om anerkjennelse og fullbyrdelse av dommer i	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms9 Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 5 (Operations and Management of The Fund) - Punkt 16 (Miscellaneous)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	sivile og kommersielle saker (Luganokonvensjonen) plikter konvensjonstatene (medlemmer av EU og EØS) å anerkjenne og fullbyrde rettsavgjørelser fra andre konvensjonsstater, jf. artikkel 33 og 38, og rettsavgjørelser i Norge vil følgelig bli anerkjent og kan fullbyrdes i øvrige konvensjonstater. På samme måte vil forsøk foretatt i Norge på fullbyrdelse av en dom vedtatt mot Fondsselskapet fra en utenlandsk domstol som regel føre til at dommen blir anerkjent og håndhevet av norske domstoler. Etter New York-konvensjonen om anerkjennelse og fullbyrdelse av voldgiftsavgjørelser, som Norge har tiltrådt, plikter konvensjonsstatene å anerkjenne utenlandske voldgiftsavgjørelser som bindende og fullbyrde dem som innenlandske voldgiftsavgjørelser. Voldgiftsavgjørelser som treffes i Norge kan fullbyrdes i de land som har tiltrådt konvensjonen, og motsatt.	
<u>AIF-loven § 4-2(1) (e)</u>: Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter.	<u>Forvalter:</u> Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. <u>Depotmottaker:</u> NRP Procurator AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 934 560 892. <u>Øvrige tjenesteleverandører</u>: Revisor: Deloitte AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 980 211 282.	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and the NRP Group. - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	Forretningsfører: Swiss Life Asset Managers Business Management AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 927 074 710. Tilrettelegger: Swiss Life Asset Managers Nordic AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 891 055 722. Prosjekttilrettelegger: Swiss Life Asset Managers Transactions AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 987 994 320, jobber med tilrettelegging av egnede eiendomsprosjekter innenfor Fondsselskapets investeringsstrategi.	Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 5.2 (Appointment, role and ownership of the Manager) - Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
AIF-loven § 4-2(1) (f): Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter § 2-7 tredje ledd.	Forvalter har egenkapital i samsvar med AIF-forskriften for å dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten, jf. AIF-loven § 2-7(3)	PPM: Appendix V (s. 85 pkt. 6)
AIF-loven § 4-2(1) (g): En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i § 2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som	Fondsselskapet er etablert etter initiativ fra Forvalter og har inngått avtaler med ulike tjenesteytere innen NRP-gruppen og den Nordiske delen av Swiss Life-gruppen. Fondsselskapet har inngått (i) en forvaltningsavtale med Forvalter; (ii) en depotmottakeravtale med NRP Procurator AS; (iii) en forretningsføreravtale med Swiss Life Asset Managers Business Management AS; og (iv) en avtale om tilrettelegging av eiendomsprosjekter med Swiss Life Asset Managers Transactions AS. Alle avtaler mellom Fondsselskapet og andre selskaper i	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 6 (The Manager and the NRP Group) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Fondsselskapet:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
følge av utkontrakteringen.	NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen er inngått på markedsmessige vilkår. Forvalter er som forvalter av alternative investeringsfond underlagt strenge krav i lov og forskrift til identifikasjon og håndtering og rapportering av interessekonflikter og er ved lov forpliktet til å treffe tiltak som sørger for at Fondsselskapets interesser går foran de interne interessene til Forvalter, Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Swiss Life Asset Managers Business Management AS, NRP Procurator AS og/eller andre selskap i NRP-gruppen og Swiss Life-gruppen.	- Punkt 5.7 (Services from certain other service providers)
AIF-loven § 4-2(1) (h): Prosedyrer for verdivurdering etter § 3-10 med tilhørende forskrifter.	Prosedyrene for verdivurdering av Fondsselskapets eiendeler er fastsatt i egne retningslinjer for beregning av verdijustert egenkapital. Utgangspunktet for verdivurderingen av Fondsselskapet er markedsverdien av de underliggende eiendomsinvesteringene i Fondsselskapet. Denne markedsverdien skal beregnes ut fra anerkjente prinsipper for slik verdivurdering, og metodene som forventes brukt mest er neddiskontert forventet fremtidig kontantstrøm og/eller verdi lagt til grunn for nylig gjennomførte transaksjoner for sammenlignbare eiendommer. Øvrige eiendeler og forpliktelser hos Fondsselskapet og dets porteføljelselskaper vil deretter øke eller redusere Fondsselskapets verdijusterte egenkapital.	PPM: - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
AIF-loven § 4-2(1) (i):	Forvalter vil utarbeide prosedyrer for likviditetsstyring av Fondsselskapet, slik at Fondsselskapets likviditetsrisiko til enhver	PPM:

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
Prosedyrer for likviditetsstyring etter § 3-9.	tid overvåkes for å sikre at likviditetsrisikoprofilen samsvarer med Fondsselskapets forpliktelser og fondsdokumentasjonen. Som et ledd i prosedyrene for overvåkning skal det utføres stresstester som gjør det mulig å vurdere likviditetsrisikoprofilen. Forvalter vil også ordne prosedyrer som sørger for at investeringsstrategien og likviditetsprofilen for Fondsselskapet er i samsvar med hverandre.	Appendix V (s. 85 pkt. 9)
<u>AIF-loven § 4-2 (1) (j)</u>: Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp.	Fondsselskapets virksomhet drives for Fondsselskapets egen regning og risiko. Fondsselskapet er som sådan ansvarlig for alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondsselskapets virksomhet og drift. Nedenfor følger en oversikt over kostnader relatert til utvalgte avtaler. Eventuell mva. kommer i tillegg til beløpene angitt nedenfor. Forvalter vil motta et honorar fra Fondsselskapet på 0,75 % p.a. av beregningsgrunnlaget. I investeringsperioden er beregningsgrunnlaget total brutto kommitert kapital, beregnet med virkning fra første closing også for kapital som kommiteres i Fondsselskapet etter første closing. Etter utløpet av Investeringsperioden er beregningsgrunnlaget Fondsselskapets samlede verdijusterte egenkapital beregnet per 31. desember foregående år. Forvalter vil videre være berettiget til å motta gevinstdeling som en særlig	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 7 (Fees and Expenses) - Punkt 8 (Distributions)

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	overskuddsdeling fra Fondsselskapet fra og med det tidspunkt aksjonærene i Fondsselskapet gjennom utbetalinger eller andre utdelinger fra Fondsselskapet eventuelt har oppnådd en akkumulert avkastning tilsvarende 6 % p.a. (uten rentes rente) på netto innbetalt kapital til Fondsselskapet (Preferanseavkastningen). Fra tidspunktet Preferanseavkastningen eventuelt er oppnådd skal Forvalter har rett til å motta gevinstdeling tilsvarende 10 % av meravkastningen. Slik gevinstdeling er en særskilt overskuddsdeling som Forvalter mottar på sin investering i B-aksjer i Fondsselskapet og er slik sett formelt ikke å anse som et honorar for Forvalter eller en kostnad for Fondsselskapet, men det er likevel nevnt her for sammenhengens skyld. Forvalter vil som tilrettelegger av tegningsomganger i Fondsselskapet få rett til et tegningshonorar på 0,5 % av brutto kommitert kapital, likevel slik at tilretteleggingshonoraret er oppad begrenset til NOK 100.000 per tegningsomgang, og totalt NOK 1.000.000 for alle tegningsomganger. Forvalter og Swiss Life Asset Managers Business Management AS (**Forretningsfører**) har inngått avtale om at Forretningsfører skal yte forretningsførsel for Fondsselskapet. I henhold til forretningsføreravtalen vil Forretningsfører motta et etableringshonorar på NOK 75.000 (inkl. mva) samt et årlig, fast honorar til Forretningsfører basert på totalt brutto tegningsbeløp til enhver tid i henhold til	

<table>
<tr><th>Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2</th><th>Relevante opplysninger</th><th>Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)</th></tr>
<tr><td></td><td>tabellen nedenfor (justeres årlig for endring i KPI):

<table>
<tr><th colspan="2">Total innbetalt kapital til enhver tid</th><th>Sats per dato for betaling av honorar (eksl. mva.)</th></tr>
<tr><th>Fra</th><th>Til</th><th></th></tr>
<tr><td>0</td><td>500.000.000</td><td>335.000</td></tr>
<tr><td>500.000 001</td><td>750.000.000</td><td>475.000</td></tr>
<tr><td>750.000 001</td><td>1.000.000.000</td><td>500.000</td></tr>
<tr><td>1.000.000.001</td><td>1.500.000.000</td><td>530.000</td></tr>
<tr><td>1.500.000.001</td><td>2.000.000.000</td><td>555.000</td></tr>
</table>

Øvrige tjenester fra Forretningsfører, herunder arbeid knyttet til emisjoner og kapitalendringer honoreres særskilt, basert på medgått tid eller etter avtale.

Depotmottaker vil motta et etableringshonorar på NOK 37.500 (inkl. mva) samt et årlig, fast honorar til Forretningsfører på NOK 212.500 (inkl. mva). I tillegg kommer NOK 9.375 (inkl. mva) per transaksjon. Ved en eventuell eskaleringsprosedyre skal for øvrig Depotmottaker være berettiget til NOK 1.937,50 (inkl. mva) per time for medgått tid til å avklare forholdet. Honoraret justeres årlig basert på konsumprisindeksen.

Swiss Life Asset Managers Transactions AS (**Prosjekttilrettelegger**) skal i henhold til avtale om prosjektilrettelegging motta et honorar i de tilfeller Fondsselskapet gjennomfører investeringer i eiendomsprosjekter tilrettelagt av Prosjekttilrettelegger, samt når</td><td></td></tr>
</table>

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	Prosjekttilrettelegger formidler og gjennomfører ordre fra Fondsselskapet om kjøp av andeler i eksisterende porteføljeselskap, uavhengig av om Prosjekttilrettelegger var opprinnelig tilrettelegger for Fondsselskapet. Honoraret utgjør 1 % av brutto eiendomsverdi for det aktuelle eiendomsprosjektet multiplisert med den egenkapitalandelen som erverves av Fondsselskapet ved gjennomføring av investeringen. Dersom prosjektet er en utviklingseiendom eller en eiendom som kan defineres å befinne seg i en «spesiell situasjon» hvor brutto eiendomsverdi ikke er et passende grunnlag for beregning av honoraret, kan Fondsselskapet og Prosjektilrettelegger avtale et annet markedsmessig honorar enn 1 % av brutto eiendomsverdi som beskrevet. Prosjekttilrettelegger skal videre være berettiget til et honorar i de tilfeller Fondsselskapet gjennomfører salg av eiendomsprosjekter tilrettelagt av Prosjekttilrettelegger, og når Prosjekttilrettelegger formidler og gjennomfører ordre fra Fondsselskapet om salg av andeler i eksisterende prosjektselskap (uavhengig av om Prosjekttilrettelegger var opprinnelig tilrettelegger for prosjektselskapet). Honoraret skal tilsvare 0,5 % av brutto eiendomsverdi av den aktuelle investeringen multiplisert med egenkapitalandelen som selges av Fondsselskapet ved gjennomføring av salget. Med brutto eiendomsverdi menes verdien av den konkrete eiendomsinvesteringen uten justering for	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	balanseposter som gjeld og skattefordeler/ulemper. Honoraret skal belastes Fondsselskapet direkte eller indirekte, etter nærmere avtale ved gjennomføring av det enkelte salg. Honoraret forfaller til betaling på basis av gjennomføring av hvert enkelt salg. Utover de løpende honorarene som følger av Fondsselskapets avtaler som beskrevet ovenfor, skal Fondsselskapet dekke alle drifts- og investeringskostnader relatert til Fondsselskapets virksomhet som fastsatt i Fondsselskapets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lovgivning til enhver tid, herunder, men ikke begrenset til, (i) kostnader og utgifter i forbindelse med investeringer (herunder realisasjoner) eller andre disposisjoner av investeringene (uavhengig av om investeringen og/eller disposisjonen gjennomføres eller ikke), (ii) utarbeidelse av års-/perioderegnskaper og -rapporter og (iii) kostnader, utlegg og lignende utgifter relatert til forretnings- og regnskapsførsel, revisjon, juridisk bistand, forsikring, rådgivning, forvaltning (herunder blant annet honorar til Forvalter) og konsulentbruk. Fondsselskapet skal også dekke øvrige etableringskostnader, herunder kostnader til juridisk bistand, revisor, registrering mv. Forannevnte kostnader forventes å utgjøre omkring NOK 3.000.000 (inkl. mva). Investorer som kommiterer kapital til Fondsselskapet etter gjennomføringen av første closing skal stilles som om de deltok i Fondsselskapet fra første closing, som	

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	nærmere beskrevet i punkt 3.4 i aksjonæravtalen. Hver slik investor i Fondsselskapet skal derfor som del av sin initielle innbetaling dekke et beløp tilsvarende (i) de respektive beløp som ville ha blitt innkalt av deres kommittering dersom de deltok i Fondsselskapet fra første closing (både innkalt til investeringsformål og til forvaltningshonorar og andre kostnader), (ii) med tillegg av en rente på 6 prosentpoeng p.a. på beløp innkalt for andre formål enn forvaltningshonorar, beregnet fra det tidspunkt de respektive beløpene hadde blitt kalt inn fra investoren dersom vedkommende deltok i Fondsselskapet fra første closing, og (iii) med fratrekk for en forholdsmessig del av eventuelle utbetalinger gjort av Fondsselskapet til eksisterende investorer i samme periode.	
AIF-loven § 4-2(1) (k): Prinsipper for likebehandling av investorene og beskrivelse av eventuelle unntak, herunder hvilke typer investorer som omfattes av unntakene, og deres eventuelle juridiske eller økonomiske forbindelser til fondet eller forvalteren.	Reglene for likebehandling fremkommer av Fondsselskapets vedtekter og aksjonæravtale, samt de til enhver tid gjeldende regler i aksjeloven. Fondsselskapet vil ha to aksjeklasser, hvoretter Forvalter skal tegne B-aksjer og investorene skal tegne de øvrige aksjene i Fondsselskapet, som initielt vil være A-aksjer. Forvalter kan velge å opprette ytterligere aksjeklasser med det formål å etablere valutasikring for investorer som ønsker dette, men disse aksjene skal, utover valutasikringselementet, ha samme rettigheter som A-aksjene. Hver A-aksje og B-aksje skal ha like rettigheter, bortsett fra at B-aksjer skal gi rett til å utpeke styret i Fondsselskapet og ha rett til å motta	PPM: - Punkt 1 - Punkt 8 Vedtektene for Fondsselskapet Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 2.4

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	eventuell gevinstdeling fra Fondsselskapet. Videre skal ingen aksjonær direkte eller gjennom nærstående kunne stemme for mer enn 89 % av stemmene i Fondsselskapet, og eventuelle overskuddsstemmer vil tilfalle B-aksjene så lenge slikt overskudd eksisterer.	
AIF-loven § 4-2(1) (l): Hvor siste årsrapport er tilgjengelig/vedlagt.	Fondsselskapet er nyetablert og har ingen årsrapport tilgjengelig. I fremtiden vil slik rapport gjøres tilgjengelig hos Swiss Life Asset Managers Transactions AS, Haakon VII's gt. 1, 0161 Oslo. Revidert halvårsrapport for perioden 26. mai 2021 til 30. juni 2021 kan fås ved henvendelse til Forvalter.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (m): Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsing og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer.	Kommitering/tegning: Profesjonelle investorer som ønsker å investere direkte i Fondsselskapet må fylle ut tegningsblankett og levere denne til Tilrettelegger innenfor tegningsperioden. Tegningsperioden for Fondsselskapet vil i utgangspunktet vare i 12 måneder fra første tegningsomgang, jf. aksjonæravtalen punkt 3.3. Tilrettelegger kan etter skjønn akseptere eller avvise tegningsblanketter (helt eller delvis). Salg og innløsning: Overdragelse eller pantsettelse av aksjer i Fondsselskapet krever samtykke fra styret. Slikt samtykke kan nektes etter styrets skjønn. Investorene har ikke forkjøpsrett ved eierskifte av Fondsselskapets aksjer. Investorene kan ikke kreve at deres aksjer	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms) Aksjonæravtalen for Fondsselskapet: - Punkt 3 (Admission of Investors) - Punkt 4 (Commitments) - Punkt 11 (Transfer, Pledge and

Opplysninger som kreves etter AIF-loven § 4-2	Relevante opplysninger	Henvisning til hvor informasjonen befinner seg i fondsdokumentasjonen eller andre dokumenter (presise henvisninger)
	innløses eller å kjøpe andre aksjonærers aksjer.	Redemption of Interests)
AIF-loven § 4-2(1) (n): Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter § 3-10.	Fondsselskapet ble stiftet 26. mai 2021. Fondsselskapet er nyetablert og har således ikke verdijustert egenkapital (VEK) tilgjengelig. Verdivurdering av Fondsselskapets eiendeler skal baseres på verdijustert egenkapital (VEK)	PPM: - Punkt 1 (Executive Summary) - Punkt 8 (Summary of Principal Terms)
AIF-loven § 4-2(1) (o): Historisk avkastning.	Fondsselskapet ble stiftet 26. mai 2021. Fondsselskapet er nyetablert og har således ikke historisk avkastning.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (p): Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres.	Fondsselskapet har ikke primærmegler.	N/A
AIF-loven § 4-2(1) (q): Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 gis.	Periodisk informasjon som nevnt i AIF-loven § 4-3 vil bli gitt av Forvalter per post eller e-post når relevant eller ved publisering av årsrapporter og/eller eventuelle halvårsrapporter.	PPM: - Kap 8 (s. 60 pkt 42) - Appendix V (s. 87 pkt. 17)

NRP Asset Management NRP

NØKKELINFORMASJONSDOKUMENT (KID)

Formål med KID: Dette dokumentet gir deg nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Opplysningene kreves i henhold til lov for å gjøre det lettere for deg å forstå produktets egenskaper, risikoer, kostnader, mulige gevinster og tap, og for å hjelpe deg å sammenligne det med andre produkter.

Produkt

NRP Eiendom 2022 Invest II AS (organisasjonsnummer 927 236 915 / NO0011110231 (**Selskapet**)

Produsent er Swiss Life Asset Managers Nordic AS (organisasjonsnummer 891 055 722) (**Forvalter**)

For mer informasjon: https://no.swisslife-am.com/en/home.html eller telefon 23 11 58 84

Finanstilsynet er ansvarlig tilsynsmyndighet. Dette dokumentet er oppdatert per 11. februar 2022

Du er i ferd med å kjøpe et produkt som ikke er enkelt, og som kan være vanskelig å forstå.

Hva er dette produktet?

Type: Selskapet er et lukket alternativt investeringsfond, etablert i form av et norsk aksjeselskap, som er et tilføringsfond til det lukkede alternative investeringsfondet NRP 2022 AS (**Fondsselskapet**). Fondsselskapet er etablert i form av et norsk aksjeselskap.

Formål: Selskapets formål er å gi investorene eksponering mot en aktivt forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Selskapet investerer all tilgjengelig kapital i Fondsselskapet. Fondsselskapet skal etablere en portefølje som primært vil bestå av utvalgte investeringer innenfor næringseiendom relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri, volumhandel og kombinasjonsbygg i Norden, bortsett fra Island (med andre ord Danmark, Finland, Norge og Sverige) (Målmarkedet). Fondsselskapet kan investere inntil 20 % av sin kapital i eiendomsinvesteringer utenfor Målmarkedet. Fondsselskapet kan også investere i eiendom under utvikling. Fondsselskapets investeringsstrategi er å investere i porteføljeselskaper i eiendomssegmentet. Fondsselskapet kan investere i egenkapital- og gjeldsinstrumenter. Fondsselskapets økonomiske målsetning er å legge til rette for en risikojustert avkastning på den kapital som til enhver tid er innbetalt fra investorene, blant annet ved å kunne foreta årlige utbetalinger til investorene. Avkastning for Fondsselskapet er avhengig av løpende inntekter fra leietakere og verdiutvikling på eiendommene som Fondsselskapet skal investere i. Selskapet er lukket (gir ingen innløsningsrett i løpet av Selskapets levetid) og Selskapets levetid er i utgangspunktet avgjørende for Selskapets avkastning. Fondsselskapets avkastning vil være avgjørende for Selskapets avkastning.

Fondsselskapet kan ta opp kortsiktige eller langsiktige lån og avgi garantier for porteføljeselskapene og deres holdingsselskapers låneopptak, forutsatt at det totale utestående låne-/garantibeløpet for alle slike låneopptak gjort av Fondsselskapet og garantier avgitt av Fondsselskapet ikke overstiger en nærmere fastsatt grense som er angitt i aksjonæravtalen for Fondsselskapet.

Selskapet er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Selskapet fremmer gjennom dets investeringer miljømessige og sosiale egenskaper (blant annet reduksjon i klimagassutslipp og energibruk).

Forventet ikke-profesjonell investor: Aksjer i fondet er ment for investorer som har overskuddslikviditet til å gjøre langsiktige investeringer med høy risiko for tap, og som ønsker en diversifisert investering i næringseiendom i Sverige, Finland, Norge og Danmark. Potensielle investorer burde gjøre seg kjent med risikoen ved investering i lukkede og illikvide investeringsprodukter som Selskapet utgjør.

Levetid: Selskapets levetid er avhengig av levetiden til Fondsselskapet. Fondsselskapet har en forventet levetid på 10 år (dette inkluderer investeringsperioden). Levetiden kan forlenges av Forvalter slik at den blir 11,5 år. Ytterligere forlengelse krever skriftlig samtykke fra investorer som representerer minst 2/3 av kommiteringene til investorene i Fondsselskapet. Du har som investor i Selskapet ikke innflytelse på slik eventuell forlengelse.

Hva er risikoene, og hvilken avkastning kan jeg få?

Risikoindikator:	1	2	3	4	5	6	7

Risikoindikatoren forutsetter at du beholder produktet i hele levetiden (som er 10 år, med en mulig forlengelse til 11,5 år). Produktet er ikke likvid: Du har ikke innløsningsrett. Du kan være forhindret fra å kunne selge produktet enkelt, eller du vil måtte selge til en pris som påvirker din avkastning betydelig. Fondsselskapet er også illikvid, og Selskapet har ikke innløsningsrett i Fondsselskapet.

Risikoindikatoren er en veiledning med hensyn til risikonivået for dette produktet, sammenlignet med andre produkter. Indikatoren illustrerer hvor sannsynlig det er at produktet vil gå med tap på grunn av markedsbevegelser, eller fordi produktet blir ute av stand til å foreta utbetalinger. Vi har klassifisert produktet som 6 av 7, som er den nest høyeste risikoklassen.

Risikoklassen angir at potensielt tap som følge av fremtidig verdiutvikling er høyt. Den generelle markedsutviklingen (for eksempel økonomiske eller politiske forhold) vil påvirke leietakernes evne til å betale leie og verdiutviklingen til eiendommene som Fondsselskapet investerer i. Dette kan påvirke verdien av din investering i Selskapet negativt. Fondsselskapet er denominert i norske kroner, men kan gjøre investeringer i andre valuta. Bevegelser i valutakurser kan påvirke verdien av underliggende investeringer negativt og positivt.

Selskapet inkluderer ikke noen beskyttelse mot fremtidige resultater, og du kan tape din investering i Selskapet helt eller delvis. Dersom Selskapet blir ute av stand til å foreta utbetalinger, kan du tape hele din investering. Reell risiko kan variere betydelig dersom du selger din investering i Selskapet på et tidligere tidspunkt, og din avkastning kan bli lavere.

Enkeltinvestering betalt: Investeringsbeløp 100.000 NOK **Scenarier**		**1 år**	**5 år**	**10 år (anbefalt periode)**
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 50 349	NOK 79 277
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	-14,2 %	-3,8 %
Ufordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 88 269	NOK 114 915
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	-2,7 %	2,0 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 104 409	NOK 148 597
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	0,9 %	5,5 %
Fordelaktig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 91 943	NOK 137 641	NOK 182 894
	Gjennomsnittlig avkastning hvert år	-8,1 %	7,0 %	8,2 %

Tabellen over viser beløpet du kan motta over de nevnte periodene, under forskjellige scenarier, forutsatt at du investerer 100.000 NOK. Scenariene som er vist illustrerer hvordan investeringen kan utvikle seg. Du kan sammenligne dem med scenariene for andre produkter. Scenariene som er vist er et estimat over fremtidig utvikling basert på historiske resultater med hensyn til hvordan verdien på denne investeringen varierer, og er ikke noen presis indikator. Hva du vil få avhenger av hvordan markedet utvikler seg og hvor lenge du beholder produktet. Stresscenariet viser hva du eventuelt vil få tilbake under ekstreme markedsforhold, og det er ikke tatt høyde for at Selskapet ikke kan foreta utbetalinger. De viste tall inkluderer alle kostnader ved selve produktet, men ikke nødvendigvis alle kostnadene du betaler til din rådgiver eller distributør. Det tas ikke høyde for din personlige skattesituasjon, som kan påvirke hvor mye du får tilbake. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at eventuell gevinstdeling vil kunne redusere din avkastning, men dette gjelder først dersom Fondsselskapets avkastning overstiger 6 % per år – som er nivået for når slik gevinstdeling eventuelt utløses (se ytterligere i oversikt over kostnadssammensetning nedenfor).

Investeringen i Selskapet kan ikke innløses. Det betyr at det er vanskelig å vurdere hvor mye du får tilbake dersom du avhender din investering i Selskapet før utløpet av anbefalt investeringsperiode. Du kan bære et stort tap ved førtidig avhending.

Hva skjer dersom Selskapet ikke kan betale?

Selskapet er underlagt den alminnelige konkurslovgivningen. Dersom Selskapet er insolvent og illikvid, vil det bli åpnet gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Som aksjonær vil du da være en uprioritert fordringshaver. Det er ikke noen sikringsordning eller tilsvarende ordning som gir deg noen særlige rettigheter ved en gjeldsforhandling eller konkursbehandling. Forvalteren tilbyr ingen investorkompensasjon eller garanti ved Selskapets eller Forvalters insolvens. Dersom Forvalteren skulle bli insolvent vil Selskapet kunne bli overført til en annen forvalter eller bli oppløst.

Hva er kostnadene?

Reduksjon i avkastning (RIY) viser hva virkningen av de samlede kostnadene som du betaler har for din eventuelle avkastning på investeringen. De samlede kostnadene omfatter engangskostnader, løpende kostnader og ytterligere kostnader. Beløpene vist her er produktets kumulative kostnader i

de tre forskjellige periodene. Det forutsettes at du investerer 100.000 NOK. Tallene er basert på skjønn og kan endre seg i fremtiden. Se også tabellen med kostnadseksempler vedlagt dette dokument som Vedlegg 1.

Kostnader over tid - Summary cost indicator

Den som selger deg dette produkt eller gir deg råd om dette produktet kan kreve ytterligere kostnader. Hvis det er tilfellet opplyser denne deg om disse kostnader og viser deg hvordan din investering påvirkes av alle kostnadene over tid (dette er ikke inntatt i dette dokumentet).

Investeringsbeløp 100.000 NOK **Scenarier**	**Avhending etter 1 år**	**Avhending etter 5 år**	**10 år (anbefalt periode)**
Totale kostnader	NOK 8 057	NOK 19 279	NOK 31 786
Effekt på avkastning (RIY) per år	8,1 %	3,9 %	3,2 %

Sammensetning av kostnader

Denne tabellen viser effekt på avkastning (%) og totale kostnader (NOK) per år (ved investering av NOK 100.000 forutsatt avkastning i Selskapet på ca. 8 % pa)				
Engangskostnader	**Tegningshonorar**	0,26 %	NOK 259	Effekten av din kostnad ved gjennomføring av din investering. Det inkluderer tegningskostnadene ved ditt produkt.
	Tegningskostnad Fondsselskap	0,35 %	NOK 349	
Løpende kostnader	**Løpende distribusjonshonorar**	1,00 %	NOK 1 000	Effekten av kostnader som vi beregner hvert år for å forvalte dine investeringer.
	Løpende kostnader	0,20 %	NOK 203	
	Løpende kostnader Fondsselskap	0,78 %	NOK 779	
Særlig overskuddsdeling (dette er formelt sett ikke en kostnad, men inkluderes her for oversiktens skyld)	**Gevinstdeling til Forvalter Selskapet**	N/A	N/A	Det er ikke avtale noen gevinstdeling i Selskapet.
	Gevinstdeling til Forvalter Fondsselskap	0,59 %	NOK 589	Effekten av gevinstdeling i Fondsselskapet på din investering når Fondsselskapet når en avkastning høyere enn ca. 11,3 % p.a. (som skal utgjøre ca. 10 % p.a. i Selskapet).

Eksemplet over forutsetter at Selskapet har investert 98 % av en kapitalbase på 1.500.000.000 NOK i Fondsselskapet. Fondsselskapets kapitalbase er satt til 2.000.000.000 NOK. Dersom Fondsselskapets kapitalbase blir mindre, slik at Selskapets eierandel blir større, vil kostnadene bli høyere.

Hvor lenge bør jeg beholde produktet, og kan jeg ta ut penger tidligere?

Du bør beholde produktet hele levetiden. Du har ikke innløsningsrett, men produktet kan overdras forutsatt at erververen tiltrer den gjeldende aksjonæravtalen for Selskapet. Du kan være forhindret fra å kunne selge produktet enkelt, eller du vil måtte selge til en pris som påvirker din avkastning betydelig.

Hvordan kan jeg klage?

Klage kan rettes til Swiss Life Asset Managers Nordic AS v/Axel Wroll-Evensen (axel.wroll-evensen@swisslife-am.no). Klage kan også bringes inn for klagenemnden til Norsk Kapitalforvalterforening, ved e-post til klageordningen@nkff.no. Nemdas avgjørelser er ikke bindende, og tvisten kan bringes videre inn for norske domstoler, med Oslo tingrett som verneting. Produktet er underlagt norsk rett.

Andre relevante opplysninger

Det er publisert prospekt i henhold til krav i verdipapirhandelloven for produktet som kan finnes her: https://no.swisslife-am.com/en/home.html. Prospekt (på norsk), årsrapport (på norsk) og PPM for Fondsselskapet (på engelsk) kan besiktiges og mottas kostnadsfritt hos Asset Managers Transactions AS, Haakon VII's gate 1, 0161 Oslo

Vedlegg 1

Forutsetninger

Emisjonsproveny	1 500 000 000
Tegnet beløp	100 000

Tegnet kapital i Selskapet etter Emisjonen:	1 500 000 000
Kommittert kapital i Fondsselskapet etter Emisjonen:	2 000 350 000

	Sats	Direkte og indirekte kostnader	Direkte og indirekte kostnader per tegnet beløp	% av tegnet beløp
Investor				
Tegningshonorar	2,00 %	30 000 000	2 000	2,00 %
Engangskostnader Investor		**30 000 000**	**2 000**	**2,00 %**
Selskapet				
Tilrettelegging fast beløp	0,50 %	7 500 000	500	0,50 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 500 000	1 500 000	100	0,10 %
Engangskostnader Selskapet		**9 000 000**	**600**	**0,60 %**
Løpende distribusjonshonorar	1,00 %	15 000 000	1 000	1,00 %
Forvaltningshonorar	0,15 %	2 250 000	150	0,15 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	175 000	175 000	12	0,01 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	62 500	62 500	4	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	13	0,01 %
Årlige kostnader Selskapet		**17 687 500**	**1 179**	**1,18 %**
Fondsselskapet				
Prosjekttilretteleggings honorar kjøp (60% belåning)**	2,50 %	45 007 875	2 210	2,21 %
Prosjekttilretteleggings honorar salg (60% belåning)**	1,25 %	22 503 938	1 105	1,10 %
Emisjonskostnader (inkl mva)	1 750 000	1 750 000	86	0,09 %
Tilrettelegging fast beløp	100 000	100 000	7	0,01 %
Engangskostnader Fondsselskapet		**69 361 813**	**3 407**	**3,41 %**
Forvaltningshonorar	0,75 %	15 002 625	737	0,74 %
Forretningsførsel (inkl mva, før årlig justering)	687 500	687 500	34	0,03 %
Depotmottaker (inkl mva, før årlig justering)	212 500	212 500	11	0,01 %
Depotmottaker transaksjon	28 125	28 125	1	0,00 %
Til dekning av andre kostnader*	200 000	200 000	10	0,01 %
Årlige kostnader Fondsselskapet		**16 130 750**	**793**	**0,79 %**
SUM engangskostnader		**108 361 813**	**6 007**	**6,0 %**
SUM årlige kostnader		**33 818 250**	**1 972**	**2,0 %**
Beløp innbetalt av Investor		1 530 000 000	102 000	102,00 %
Beløp innbetalt til Selskapet		1 500 000 000	100 000	100,00 %
Beløp innbetalt til Fondsselskapet		2 000 350 000	98 221	98,22 %

* I tabellen ovenfor er det forutsatt at det skal holdes tilbake et beløp på NOK 200.000 (*) i Selskapet for å dekke andre kostnader som kan påløpe det første året, enn de som uttrykkelig er angitt i tabellen. Det gjøres oppmerksom på at beløpet som holdes tilbake i Selskapet for å dekke slike kostnader både kan bli høyere og lavere enn NOK 200.000. En økning av tilbakeholdt beløp vil redusere det beløpet som innbetales fra Selskapet til Fondsselskapet i forbindelse med Emisjonen.

** Honorarene til prosjekttilrettelegger er avtalefestet til 1 % og 0,5 % av brutto eiendomsverdi som tilsvarer en egenkapitalbelastning på 2,50 % og 1,25 % med 60 % belåning. Honorarene betales av Porteføljeselskapet, men gir en indirekte belastning for Fondsselskapet som vist i tabellen.

BESTILLINGSBLANKETT
NRP EIENDOM 2022 INVEST II AS ("SELSKAPET")

BESKRIVELSE AV EMISJONEN	**BESTILLINGSSTED OG FRIST**
Utstedelse av minimum 400.000 og maksimum 120.000.000 nye aksjer, hver pålydende NOK 1.	Bestillingsperioden løper fra og med 14. februar 2022 til og med 14. mars 2022 kl. 16.00 CET. Styret i Selskapet kan vedta å avslutte Bestillingsperioden tidligere eller å forlenge perioden. Korrekt utfylt bestillingsblankett må være mottatt av Swiss Life Asset Managers Nordic AS, org.nr. 891 055 722 ("Tilrettelegger") eller eventuelle distributører som har inngått mandatavtale med Tilrettelegger innen Bestillingsperiodens utløp. (Tilrettelegger og slike distributører vil i fellesskap bli benevnt "Ordremottaker"). Det er ikke tilstrekkelig at bestillingsblanketten er postlagt innen nevnte frist. Styret står fritt til å akseptere eller forkaste enhver bestilling, herunder for sent ankomne, mangelfulle eller feilaktig utfylte bestillingsblanketter. Bestilleren er bundet av sin bestilling fra Ordremottaker har mottatt Bestillingen.

1. Bestilling: Dersom emisjonen ("Emisjonen") vedtas som beskrevet i Prospektet, forplikter undertegnede Bestiller seg bindende og ugjenkallelig til å tegne og betale for det antall aksjer Bestilleren tildeles. Det foreligger ikke angrerett ved bestilling.

2. Pris: Pris pr. aksje i Emisjonen vil være NOK 25. Pålydende per aksje vil være NOK 1.

3. Tildeling: Tildeling av aksjer vil bli foretatt av styret i Selskapet i samråd med Tilrettelegger etter at Bestillingsperioden er avsluttet. Styremøtet er planlagt avholdt i løpet av uke 13 til 14 i 2022 (kan likevel gjennomføres på tidligere eller senere dato). Bestiller vil motta melding om tildeling (per post, telefaks eller e-post som oppgitt av vedkommende bestiller).

4. Betaling: Bestilleren som har fått godkjent hele eller deler av sin bestilling, er pliktig å innbetale Bestillingsbeløpet med tillegg av tegningshonorar. Tilrettelegger bestemmer når innbetaling av hele dette beløpet skal skje, og innbetaling til Selskapets konto (kontonummer angis i melding fra Tilrettelegger) må gjøres senest 5 dager etter Tilrettelegger har gitt Bestilleren melding om at Emisjonen skal gjennomføres i henhold til Prospektet. I henhold til Prospektet må slik melding om innbetaling utstedes til Bestilleren senest innen 30. september 2022. Dersom ikke annet følger av avtale med Ordremottaker, plikter Bestilleren selv å sørge for innbetalingen innen denne fristen. Dersom betalingen i sin helhet ikke er innbetalt innen fristen, forbeholder Styret og Selskapet seg retten til å annullere bestillingen/tildeling eller selge rettighetene i henhold til bestillingen for Bestillers kostnad og risiko. Som et ledd i dette kan Selskapet la en annen investor tre inn i Bestillerens posisjon uten at det på forhånd gis melding til Bestilleren.

5. Minimum Bestillingsbeløp: Minimum Bestillingsbeløp er NOK 100.000.

6. Spesifikasjon vedrørende bestillingen: Bestilleren bekrefter ved signatur på denne bestillingsblanketten å ha mottatt utfyllende informasjon om Emisjonen, Selskapet og Fondsselskapet, blant annet gjennom Prospektet, og at Bestiller har satt seg inn i og forstått dette. Undertegnede bekrefter at jeg/vi har vurdert risikoen og muligheter for tap knyttet til bestilling av aksjer og at jeg/vi aksepterer denne. Jeg/vi bekrefter at investeringen foretas etter eget skjønn og fullt ut på eget ansvar. Mitt/vårt kjøp av aksjer er bindende ved undertegning av bestillingsblanketten. Jeg/vi aksepterer at Selskapet i samarbeid med Tilrettelegger forbeholder seg retten til fritt å stryke/redusere min/vår bestilling av aksjer uten begrunnelse.

SPESIFIKASJON AV BESTILLINGEN

Bestillers VPS-kontonr. (*)	Bestillingsbeløp i NOK (minstebestilling er NOK 100.000)
(*) For å kunne bestille aksjer må Bestiller ha verdipapirkonto (VPS-konto). Opprettelse kan skje ved personlig fremmøte hos Ordremottaker.	+ Tegningshonorar (NOK)
	= beløp å betale (NOK)

TEGNINGSHONORAR AV TILDELT BELØP

Tegningshonorar av tildelt beløp (beløp i NOK)	
100.000 – 2.499.999	2,0 %
2.500.000 – 4.999.999	1,5 %
5.000.000 -- 9.999.999	1,0 %
10.000.000 >	0,50 %

Tegningshonorar tilfaller Ordremottaker. Tegningshonoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet til undertegnede Bestiller.

7. Opplysninger om bestilleren

Fødselsnummer eller foretaksnummer (org.nr.)	Statsborgerskap
Fornavn	Mobiltelefonnummer
Etternavn/firma e.l.	Telefaksnummer
Gateadresse	E-postadresse
Postnummer og poststed	Land

Swiss Life Asset Managers Nordic AS er som forvalter av alternative investeringsfond forpliktet til å innhente og bekrefte nærmere bestemte opplysninger om bestillere, jf. lov 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). I forbindelse med bestilling av aksjer, vil Bestilleren måtte oppgi informasjon og fremlegge dokumentasjon i samsvar med reglene i hvitvaskingsloven.

8. Tiltredelse til Aksjonæravtalen i Selskapet

Ved å signere denne Bestillingsblanketten tiltrer undertegnede Aksjonæravtalen i Selskapet i den form den er vedlagt Prospektet under forutsetning av at Bestiller får akseptert sin Bestilling av aksjer i Selskapet. Potensielle investorer oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i Aksjonæravtalen før beslutning om å investere i Selskapet treffes. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at Bestiller gir Swiss Life Asset Managers Nordic AS ("Forvalter") fullmakt til å ivareta Bestillers eierrettigheter i Selskapet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Selskapet og til å møte og stemme på Bestillers vegne på generalforsamlinger i Selskapet etter gjennomføring av Emisjonen. For en nærmere beskrivelse av de fullmakter som gis til Forvalter vises til Aksjonæravtalens punkt 4.2 flg.

9. Særlig om behandling av personopplysninger

Bestilleren bekrefter ved signatur på denne Bestillingsblanketten å ha mottatt, lest og forstått Selskapets Personvernerklæring, vedlagt denne Bestillingsblanketten. Undertegnede bekrefter at jeg/vi (a) kan utgi personopplysninger til Forvalter for de behandlingsformål som beskrevet i Personvernerklæringen; (b) at jeg/vi har gitt de relevante personene relevant informasjon i Personvernerklæringen; og (c), at punkt (a) og (b) forut kan dokumenteres dersom dette etterspørres.

10. Fullmakter:

10.1 Tegningsfullmakt

Ved å signere denne blanketten/fullmakten gir undertegnede herved ugjenkallelig fullmakt til Tilrettelegger, eller den vedkommende utpeker, til på mine/våre vegne å tegne det tildelte antall aksjer som utstedes av Selskapet i samsvar med generalforsamlingens forutsatte beslutning. Dersom generalforsamlingen ikke fatter slikt vedtak om kapitalforhøyelse innen 31. oktober 2022 faller denne fullmakten bort.

10.2 Overføringsfullmakt til Selskapet

Undertegnede gir herved Selskapet eller den Selskapet utpeker en ugjenkallelig fullmakt til å overføre tegningshonoraret innbetalt til Selskapets konto i henhold til punkt 4 ovenfor, til den relevante Ordremottaker.

11. Aksept for betaling av honorar til distributør

Ved å signere Bestillingsblanketten aksepterer Bestilleren å betale et årlig distribusjonshonorar til NRP Finans AS som ordremottaker. Dette årlige honoraret kommer i tillegg til Bestillingsbeløpet og Tegningshonoraret. Dette løpende honoraret dekker tjenesteleveranser fra NRP Finans AS til Bestilleren. Tjenestene som leveres omfatter tilgang til et bredt utvalg finansielle instrumenter innenfor NRP Finans AS sin nisje, investeringsrådgivning, løpende kontakt med kunderådgivere som har kontinuerlig oppdatert informasjon om utviklingen i Selskapet og Fondsselskapet (herunder om eiendommene det er investert i), rapporter, nyhetsbrev og invitasjoner til presentasjoner, samt tilgang til NRP sin investorportal.

Distribusjonshonoraret vil i investeringsperioden til Fondsselskapet utgjøre 0,8% av Bestillingsbeløpet, og etter investeringsperioden utgjøre 0,8% av Bestillerens andel av Selskapets verdijusterte egenkapital pr. 31.12 forutgående år. Distribusjonshonoraret vil første året beregnes og faktureres kun for den perioden Bestillingsbeløpet har vært innbetalt. Distribusjonshonoraret er merverdiavgiftspliktig, hvilket innebærer at den effektive prosentsatsen Bestiller må betale er 1,00%. (0,80% + 25% mva. = 1,00%). Fakturering av det løpende distribusjonshonoraret vil skje årlig, forskuddsvis i januar måned hvert kalenderår. Det året innbetaling av Bestillingsbeløpet skjer vil fakturering av distribusjonshonorar for resterende del av året skje første måned etter innbetaling skjer.

12. Forpliktende underskrift

Sted, dato Må være datert i Bestillingsperioden	**Forpliktende underskrift** Tegneren må være myndig. Når det undertegnes på vegne av foretak eller i henhold til fullmakt, skal dokumentasjon i form av firmaattest eller fullmakt vedlegges.

Fylles ut av Ordremottaker:

Blanketten sendes til:	Kontaktperson:
Gateadresse	E-postadresse/telefaks
Postnummer og poststed	Land
Andre merknader:	

Vedlegg 21 Opplysninger før avtaleinngåelse: Gjennomsiktighet om miljømessige og sosiale egenskaper i medhold av forordning (EU) 2019/2088

Selskapet er et alternativt investeringsfond under AIF-loven. Som forvalter av Selskapet er Forvalter i henhold til forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester (SFDR) pålagt å gi opplysninger om Selskapet relatert til miljømessige og sosiale egenskaper før avtaleinngåelse.

Selskapet er kategorisert som et 'lysegrønt' fond i henhold til artikkel 8 i SFDR. Det innebærer at Selskapet er et finansielt produkt som blant andre egenskaper fremmer miljømessige og sosiale egenskaper.

Finansielt produkt: NRP Eiendom 2022 Invest II AS (Selskapet), forvaltet av Swiss Life Asset Managers Nordic AS (Forvalter)

Selskapet fremmer miljømessige og sosiale egenskaper. Selskapet har ikke bærekraftige investeringer som mål, og Selskapet er ikke forpliktet til å gjøre en eller flere bærekraftige investeringer slik dette er definert i SFDR. Dette finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Selskapet bruker ikke en referanseindeks for å nå de sosiale og miljømessige egenskapene.

1. Miljømessige og sosiale egenskaper som fremmes av Selskapet

Forvalter har som ett av flere overordnede mål å bidra til økt prestasjon på ESG-faktorer (miljømessige, sosiale og styringsrelaterte faktorer). Forvalter bruker den internasjonale rapporteringsstandarden for bærekraft for eiendoms- og infrastrukturinvesteringer GRESB for å måle prestasjoner på ESG-faktorer. Forvalter har fastsatt spesifikke årlige mål, og søker å nå følgende bærekraftsrelaterte mål i løpet av fondets levetid:

Miljømessige mål:

(i) Redusere energibruk med 5 %

(ii) Redusere vannbruk med 5 %

(iii) Redusere avfall ledet fra deponi med 5 %

(iv) Redusere klimagassutslipp med 5 %

Styringsrelaterte mål:

(v) Ingen tilfeller av svindel og bedrageri

(vi) Ingen bestikkelser

(vii) Ingen korrupsjon

Forvalter vil benytte følgende bærekraftsindikatorer for å måle oppnåelse av de miljømessige og sosiale egenskapene til Selskapet:

(a) Energibruk

(b) Vannbruk

(c) Avfall ledet fra deponi

(d) Klimagassutslipp

Forvalter vil kontinuerlig vurdere å inkludere ytterligere bærekraftsindikatorer som er hensiktsmessige for å måle oppnåelse av de miljømessige og sosiale egenskapene til Selskapet.

2. Selskapets investeringsstrategi

Selskapet er et investeringsselskap etablert med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Selskapet investerer all sin tilgjengelige kapital i Fondsselskapet, mens Fondsselskapet foretar alle porteføljeinvesteringene.

Fondsselskapets investeringsstrategi er å bygge en diversifisert portefølje basert på langsiktige investeringer med halvårlige utdelinger som gir attraktiv risikojustert investoravkastning. Fondsselskapet fokuserer på investeringer i eiendomssektoren, herunder logistikk, kontorer, varehus og lagerbygninger, lettindustri og varehandel.

De bindende elementene av investeringsstrategien for Fondsselskapet ved utvelgelse av investeringer som benyttes for å oppnå de miljømessige og sosiale egenskapene inkluderer følgende:

(a) Følge fastsatte mål for forbedret prestasjon relatert til energi- og vannbruk og avfallshåndtering/gjenbruk

(b) Oppfordre leietakere til å redusere den miljømessige påvirkningen av transport til og fra eiendommer

(c) Minimere avfall i alle prosesser

(d) Begrense bruk av miljøskadelige stoffer og ikke-fornybare materialer og ressurser

Forvalter søker å oppnå dette ved:

(a) Kontinuerlig overvåking og identifisering av potensielle forbedringer av Forvalters miljømessige mål, og tiltak implementert for å oppnå disse

(b) Aktivt samarbeid med kunder og leietakere med det formål å redusere Forvalters, kunders og leietakeres samlede miljømessige påvirkning

(c) Oppfordre leverandører til å imøtekomme Forvalters krav ved innkjøp av varer og tjenester

(d) Etterleve gjeldende lover og regler knyttet til miljø, klima og natur

Dette utgjør de bindende elementene av Fondsselskapets investeringsstrategi som skal bidra til at Selskapet oppnår de miljømessige og sosiale egenskapene omtalt ovenfor.

De bindende elementene av Fondsselskapets investeringsstrategi er implementert i investeringsprosessen til Forvalter. Forvalter har en analysedrevet tilnærming til investeringer, som inkluderer analyse av ESG-faktorer. Forvalter søker å identifisere ESG-relaterte mål og tiltak innenfor Fondsselskapets strategi og måle oppnåelse av disse målene. I investeringsanalysen vurderer Forvalter

ESG-faktorer og de potensielle innvirkningene av slike faktorer på verdien og prestasjonen til en potensiell investering.

Forvalter har etablert et rammeverk for styring (governance) som gjelder for forvaltningen av Fondsselskapet. Rammeverket søker å beskytte og fremme investorers interesser og sørge for etterlevelse av alle regulatoriske og rettslige krav som gjelder for Forvalters virksomhet. Vurderingen av ESG-faktorer som er relevant for Fondsselskapets investeringer identifiseres og vurderes på ulike styringsnivåer i Forvalter. Dette inkluderer Investorkomiteen, som har regelmessige møter for å vurdere Forvalters etterlevelse med styringsrammeverket, inkludert blant annet forvaltningsavtalen, gjennomføring av uavhengige verdsettelser, fondsstrategi, oppkjøp og salg av aktiva, gjeldshåndtering mv. ESG-faktorer i interne due diligence prosesser vurderes av Forvalters etterlevelsesfunksjon.

Som fastsatt i Forvalters ESG Policy, vil ikke Fondsselskapet investere i selskaper som er involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsatferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet. I tillegg vil Forvalter ikke investere i selskaper som er direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning.

Styringspraksis i potensielle porteføljeselskaper, særlig med hensyn til forsvarlige ledelsesstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeiderne og overholdelse av skattereglene, vurderes av Forvalter før investeringsbeslutninger tas. Omfanget og innholdet i vurderingen av god styringspraksis vil tilpasses hver enkelt investeringsmulighet. Vurdering av styringspraksis er inkludert i den interne due diligence som Forvalter utfører før investeringer gjøres. Hver potensiell porteføljeinvestering må etterleve Forvalters Code of Conduct, som oppstiller krav relatert til:

(a) Barnearbeid

(b) Tvangsarbeid

(c) Bestikkelser og korrupsjon

(d) Mangfold og like muligheter

(e) Rettigheter for aksjonærer og ansatte

Etter Forvalter gjør en investering vil Forvalter sikre representasjon i styret i porteføljeselskaper og eventuelle datterselskaper av porteføljeinvesteringer.

3. Porteføljesammensetning

Fondsselskapet er forventet kun å gjøre investeringer som er forenlige med de miljømessige og sosiale egenskapene omtalt ovenfor.

4. Negative bærekraftskonsekvenser

Forvalter vurderer ikke på nåværende tidspunkt de negative bærekraftskonsekvensene av Forvalters investeringsbeslutninger i tråd med SFDR. Forvalter vil fortløpende vurdere å implementere rapportering av negative bærekraftskonsekvenser som Forvalters investeringsbeslutninger har, basert på tilgjengelighet av relevant, korrekt og presis informasjon fra og om porteføljeinvesteringer.

5. Utdypende informasjon

Mer informasjon om Fondsselskapet og Selskapet vil tilgjengeliggjøres på Forvalters nettsted.