

VERDIPAPIRDOKUMENT

Njord Alternative Investments

Tilbud om deltakelse i emisjon i Njord Public Property II Invest AS

(org.nr. 929 682 696)

Dette verdipapirdokumentet ("**Verdipapirdokumentet**") har blitt utarbeidet i forbindelse med et tilbud ("**Tilbudet**") om deltakelse i en emisjon ("**Emisjonen**") i Njord Public Property II Invest AS, org.nr. 929 682 696 ("**Fondet**") med utstedelse av nye aksjer til bestillingskurs NOK 1 017 per aksje (de "**Nye Aksjene**"). Fondet ønsker å hente mellom ca. NOK 436 millioner og ca. NOK 1,94 milliarder ved Emisjonen. Emisjonen er betinget av at Fondet henter minst NOK 50 millioner.

Bestillingsperioden i Emisjonen er fra 14. oktober 2025 kl. 16:00 til 30. november 2025 kl. 23:59, norsk tid ("**Bestillingsperioden**"). De Nye Aksjene tilbys med en minimumsbestilling på NOK 300 000.

Forvalter

Njord
Alternative Investments

Njord Alternative Investments AS

Emisjonstilrettelegger

Njord
Kapitalforvaltning

Njord Kapitalforvaltning AS

Datoen for dette Verdipapirdokumentet er 14. oktober 2025

VIKTIG INFORMASJON

Dette Verdipapirdokumentet er utarbeidet i forbindelse med Emisjonen i Fondet.

Tilbudet gjelder deltakelse i Emisjonen med utstedelse av Nye Aksjer i Fondet til bestillingskurs NOK 1 017 per Nye Aksje ("**Bestillingskursen**"). Tilbudet og Emisjonen er nærmere beskrevet i dette Verdipapirdokumentet, se særlig kapittel 8 "Emisjonen".

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

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

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

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

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

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

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

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

INNHALDSFORTEGNELSE

1	RISIKOFAKTORER	5
1.1	Risikofaktorer knyttet til Fondets aksjer	5
2	ANSVARSERKLÆRING	7
3	PRESENTASJON AV INFORMASJONEN	8
3.1	Godkjenning av Verdipapirdokumentet	8
3.2	Prospektet	8
3.3	Tredjepartsinformasjon	8
3.4	Avrundinger	8
4	UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK	9
4.1	Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger	9
4.2	Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger	9
5	FORMÅLET MED TILBUDET OG ANVENDELSE AV INNBETALT KAPITAL	11
6	KAPITALISERING OG GJELDSFORPLIKTELSE	12
6.1	Kapitalisering	12
6.2	Gjeldsforpliktelser	12
6.3	Arbeidskapital	13
7	SKATT	14
7.1	Generelt	14
7.2	Inntektsbeskatning av skattesubjekter skattemessig bosatt i Norge	14
8	EMISJONEN	16
8.1	Overordnet om Emisjonen	16
8.2	Tidsplan	16
8.3	Vedtak om utstedelse av de Nye Aksjene	16
8.4	Bestillingskurs	16
8.5	Tegningskostnad for bestilling i Emisjonen	16
8.6	Bestillingsperiode og kapitalinnhentingsperiode	16
8.7	Minimumsbestilling	17
8.8	Deltakere i Emisjonen	17
8.9	Bestillingsprosedyre og bestillingssted	17
8.10	Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene	17
8.11	Aksjeeierbok	18
8.12	Betingelser for gjennomføring av Emisjonen	18
8.13	Rettigheter knyttet til de Nye Aksjene	18
8.14	Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning	18
8.15	Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.	19
8.16	Publisering av informasjon om Emisjonen	19
8.17	Utvanning	19
8.18	Kostnader og nettoproveny	20
8.19	Interesser til fysiske og juridiske personer involvert i Emisjonen	22
9	ØVRIG INFORMASJON	22
9.1	Uavhengig revisor	22
9.2	Øvrige rådgivere	22
9.3	Dokumenter og opplysninger relatert til AIF-loven, SFDR og Taksonomiforordningen	22
10	DEFINISJONER	23

VEDLEGG

VEDLEGG A.....	Bestillingsblankett
VEDLEGG B	Referanseskjema for opplysninger etter AIF-loven § 4-2
VEDLEGG C.....	Nøkkelinformasjonsdokument (PRIIPs KID)
VEDLEGG D	Aksjonæravtale

1 RISIKOFAKTORER

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

Risikofaktorene som fremgår av dette kapittel 1 er sortert mellom et begrenset antall kategorier. Hver risikofaktor er forsøkt plassert i den mest naturlige kategorien, basert på risikoens art. Innen hver kategori er den risikofaktoren som anses som mest vesentlig for Fondet plassert først, basert på en vurdering av det potensielle skadeomfanget 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 med eller i samspill med andre omstendigheter, så kan dette ha en vesentlig negativ effekt på Fondet og dets virksomhet, driftsresultat, kontantstrøm, finansielle posisjon og/eller utsikter. Dette kan igjen resultere i at verdien på Fondets aksjer synker eller at hele eller deler av en investering i Fondet tapes.

Fondet er etablert som et tilførselsfond til Njord Public Property II AS ("**Mottakerfondet**"). Fondets strategi og mandat er å investere utelukkende i Mottakerfondet (dvs. all tilgjengelig kapital etter kostnader investeres i Mottakerfondet, se nærmere om dette i Registreringsdokumentet punktene 5.1 "Investeringsstrategi" og 6.1 "Investeringsmandat og restriksjoner". Investeringsstrategien til Fondet innebærer derfor at investorer vil være indirekte investert i Mottakerfondet. Hovedvekten av Fondets risikofaktorer knytter seg derfor til risiko som kan materialisere seg i Mottakerfondet, og som Fondet indirekte er eksponert for.

1.1 Risikofaktorer knyttet til Fondets aksjer

1.1.1 Risiko knyttet til at aksjene er unoterte og uten innløsningsrett

Aksjene i Fondet er og vil være unoterte og investorer har ikke innløsningsrett, og investorer som vil avhende sine aksjer i Fondet før Fondet avvikles må derfor selv finne kjøpere i annenhåndsmarkedet. Aksjer i unoterte eiendomsfond er som regel underlagt en betydelig rabatt i annenhåndsmarkedet sammenliknet med aksjenes rapporterte verdi. Dette innebærer at en investor som ønsker eller må selge sine aksjer før utløpet av Fondets levetid må være forberedt på å akseptere en betydelig rabatt sammenliknet med den rapporterte verdien av aksjene i Fondet. Dette kan medføre tap for investoren, både som følge av at aksjene selges til en rabattert pris, og som følge av at investoren går glipp av eventuell fremtidig oppside som realiseres ved Fondets avvikling.

1.1.2 Utvanningsrisiko

Mottakerfondet planlegger å gjennomføre én eller flere emisjoner for å hente inn den nødvendige egenkapitalen til å gjennomføre eiendomsinvesteringene. Det er en risiko for at Mottakerfondets investorer, herunder Fondet, ikke har mulighet til å tegne seg for eller kjøpe ytterligere aksjer i Mottakerfondet ved én eller flere eventuelle senere emisjoner. Investorer som ikke deltar i slike senere emisjoner vil beholde sine aksjer, men vedkommende investorers aksjer vil etter emisjonen utgjøre en lavere andel av totalt utstedte aksjer. Ettersom hver aksje gir lik rett i Mottakerfondet, vil en økning i totalt utstedte aksjer redusere ikke-deltakende investorers prosentvis andel av stemmene i Mottakerfondet så vel som den prosentvis andelen av eventuelt utbytte disse investorene har rett på. Dersom denne risikoen materialiserer seg for Fondet som investor i Mottakerfondet, vil Fondet få redusert prosentvis andel av stemmene i Mottakerfondet og lavere andel av utbytte. Siden Fondet utelukkende investerer i Mottakerfondet, vil Fondets utbyttegrunnlag overfor sine investorer i et slikt tilfelle reduseres. Det er en tilsvarende risiko for at ikke-deltakende investorer ved senere emisjoner i Fondet, vil få redusert sin prosentvis andel av den totale aksjeholdningen, og dermed få redusert sin prosentvis andel av stemmene i Fondet og eventuelt utbytte disse investorene har rett på.

1.1.3 Endrede avtalevilkår

Aksjonæravtalen for Fondet kan endres med samtykke fra Forvalter og investorer som representerer mer enn 50 % av Fondets kapital (75 % hvis endringen gjelder investeringsmandatet). En endring av Aksjonæravtalen vil være bindende for samtlige

investorer uavhengig av om de har stemt for endringen. Det er derfor en risiko for at vilkårene for en investering i Fondet vil kunne endres, uten at den enkelte investor har mulighet til å påvirke dette.

Tilsvarende kan vilkårene for en investering i Mottakerfondet endres med samtykke fra investorer som representerer minst 75 % av total kommittert kapital til Mottakerfondet. Det antas at Fondet vil representere mindre enn 25 % av total kommittert kapital til Mottakerfondet. Det er derfor en risiko for at vilkårene i Mottakerfondet kan endres uten at Fondet har mulighet til å påvirke dette.

Dersom slike endringer skulle gjennomføres, kan de ha betydelige konsekvenser for investorene. Dette kan inkludere endrede betingelser for utbetaling av avkastning, økte kostnader, eller innføring av nye restriksjoner som kan påvirke likviditeten og fleksibiliteten i investeringen. Slike endringer kan også føre til at risikoen forbundet med investeringen øker, noe som igjen kan ha en negativ innvirkning på Fondets avkastning og investorens økonomiske interesser.

2 ANSVARSERKLÆRING

Prospektet har blitt utarbeidet av styret i Fondet. Styret i Fondet bekrefter at opplysningene i Prospektet, så langt styret kjenner til, er i samsvar med de faktiske forhold, og at Prospektet ikke utelater noe som er egnet til å påvirke dets betydningsinnhold.

Oslo, 14. oktober 2025

Styret i Njord Public Property II Invest AS

Magnus Brath Lund
(Styreleder)

Knut Haakon Rike
(Styremedlem)

3 PRESENTASJON AV INFORMASJONEN

3.1 Godkjennelse av Verdipapirdokumentet

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

Dette Verdipapirdokumentet ble godkjent av Finanstilsynet den 14. oktober 2025 og er gyldig i en periode på 12 måneder fra godkjennelsesdatoen.

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

3.2 Prospektet

I forbindelse med den planlagte Emisjonen har Fondet utarbeidet et prospekt, bestående av dette Verdipapirdokumentet, et registreringsdokument 16. juni 2025 ("**Registreringsdokumentet**"), et tillegg til Registreringsdokumentet ("**Tillegget**") 14. oktober 2025 og et sammendrag 14. oktober 2025 ("**Sammendraget**") og sammen med Verdipapirdokumentet, Registreringsdokumentet, og Tillegget, "**Prospektet**").

3.3 Tredjepartsinformasjon

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

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

3.4 Avrundinger

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

4 UTBYTTE OG UTBYTTEPOLITIKK

4.1 Utbyttepolitikk og utbytteutdelinger

Utbetalinger av utbytte i Fondet vedtas av Fondets generalforsamling med alminnelig flertall etter forslag fra styret og råd fra Fondets forvalter, Njord Alternative Investments AS ("**Forvalter**"). Utdelinger fra Fondet til investorene skjer på de tidspunktene som Forvalter anser hensiktsmessig og i den grad slike utdelinger er lovlige i henhold til gjeldende selskaps- og regnskapsmessig lovgivning. Forvalter har som målsetning at enhver utdeling fra Mottakerfondet til Fondet skal deles videre ut til investorene så fort som mulig, fratrasket eventuelle kostnader i Fondet (herunder skatt). Det kan imidlertid ikke gis noen garanti for at utbytteutdelingene vil kunne gjennomføres i tråd med Fondets målsetning.

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

Investorene gir ved signering av Aksjonæravtalen en fullmakt til Forvalter, representert ved styreleder i Forvalter, til å representere investorene på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling (inkludert innkalling til slik generalforsamling) avholdt i forbindelse med en beslutning om å dele ut utbytte og stemme for investorene, se punkt 9.2.1 av Registreringsdokumentet.

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

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

4.2 Rettslige og kontraktsrettslige restriksjoner på utbytteutdelinger

Det skal ikke foretas utdelinger i Fondet:

- i større utstrekning enn hva som er tillatt i henhold til Aksjeloven eller regnskapslovgivningen;
- i større utstrekning enn at det, etter utdelingen, er tilstrekkelig midler tilgjengelig for Fondet/Mottakerfondet til å realisere sitt formål og forpliktelser, eksisterende eller fremtidige, slik dette vurderes av styret;
- dersom slik utdeling vil medføre at Fondet/Mottakerfondet blir insolvent eller illikvid; eller
- dersom det, basert på styrets skjønn, er behov for å avsette midler for å etablere eller opprettholde rimelig og fornuftige reserver eller for å dekke Fondets/Mottakerfondets løpende og fremtidige forpliktelser samt driftskapital.

For at Fondet skal kunne ha anledning til å gjennomføre utbytteutdeling må Fondet ha mottatt utdelinger fra Mottakerfondet. Mottakerfondet kan beslutte at hele eller deler av overskuddet skal benyttes til reinvestering i Eiendomsporteføljen, begrenset til leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter. For at Mottakerfondet skal kunne gjennomføre utbytteutdelinger, er Mottakerfondet tilsvarende avhengig av å ha mottatt utbytteutdelinger fra Eiendomsselskapene. Eiendomsselskapene er på sin side avhengig av å ha mottatt utbytteutdelinger fra Målselskapene for å kunne gjennomføre egne utbytteutdelinger. Eiendomsselskapene kan også beslutte at hele eller deler av Eiendomsselskapenes overskudd skal benyttes til å foreta reinvesteringer fremfor utbytteutdelinger. Slike reinvesteringer vil typisk bestå i leiertakertilpasninger, ombygging, rehabilitering og/eller utvikling av egne tomter etc.

Aksjeloven setter ingen tidsfrist på når retten til et vedtatt utbytte faller bort. Etter norsk lov gjelder, med enkelte unntak, en alminnelig foreldelsesfrist på tre år fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse. Investorenes rett til vedtatt, men ikke ubetalt, utbytte faller derfor bort tre år etter vedtatt utbetalingsdato med mindre foreldelsesfristen avbrytes før fristens utløp. Ved utløpet av fristen vil vedtatt ikke-utbetalt utbytte tilfalle de respektive selskapene.

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

Utdelinger til utenlandske investorer (dvs. investorer som er skattemessig bosatt/hjemmehørende i utlandet) ilegges kildeskatt med en skattesats på 25 prosent, jf. skatteloven § 10-13. Fondet og Mottakerfondet vil i utgangspunktet trekke kildeskatt av utdelinger til slike investorer. Investorer som er aksjeselskaper eller likestilte selskaper hjemmehørende innenfor EU/EØS kan imidlertid kvalifisere for fritaksmetoden og motta utbytte fra Fondet og Mottakerfondet uten kildeskatt, forutsatt at selskapet er reelt etablert og driver reell økonomisk aktivitet i et EU/EØS-land. Kildeskatt kan også være redusert gjennom skatteavtale mellom Norge og den aktuelle investorens hjemstat.

5 FORMÅLET MED TILBUDET OG ANVENDELSE AV INNBETALT KAPITAL

Formålet med Tilbudet er å oppkapitalisere Fondet slik at det kan gjennomføre sin investeringsstrategi om å investere i Mottakerfondet. Fondet har som målsetting å hente total mellom NOK 500 millioner og 2 milliarder i egenkapital.

Når Emisjonen er gjennomført, vil alle deler av innbetalt kapital som overstiger det beløpet som er nødvendig for at Fondet skal ha tilstrekkelig finansiering og likviditet til å dekke driftskapital, løpende kostnader og forpliktelser, bli investert i Mottakerfondet i henhold til Fondets investeringsstrategi.

6 KAPITALISERING OG GJELDSFORPLIKTELSE

6.1 Kapitalisering

Tabellen under viser Fondets kapitalisering basert på mellombalanse 3. september 2025. Mellombalansen er ikke revidert, men har vært gjenstand for forenklet revisorkontroll i samsvar med ISRE 2410 for forenklet revisorkontroll av delårsregnskap. Informasjonen er hentet fra mellombalanse 3. september 2025, men har ikke vært gjenstand for selvstendig revisjon eller revisorkontroll:

Alle tall i hele NOK

	Per 3. september 2025 (urevidert)
Kortsiktig gjeld:	
Garantert	0
Sikret	0
Ikke garantert/ikke sikret	0
Sum kortsiktig gjeld	0
Langsiktig gjeld og forpliktelser:	
Garantert	0
Sikret	0
Ikke garantert/ikke sikret	0
Sum langsiktig gjeld og forpliktelser	0
Egenkapital:	
A. Aksjekapital	640 950
B. Bunden egenkapital	0
C. Annen egenkapital ¹	60 055 268
Sum egenkapital	60 696 218
Total kapitalisering	60 696 218

¹ Beløpet består av udekket tap på -102 906, og overkurs på 60 158 174.

6.2 Gjeldsforpliktelser

Tabellen under viser Fondets gjeldsforpliktelser basert på mellombalanse 3. september 2025. Mellombalansen er ikke revidert, men har vært gjenstand for forenklet revisorkontroll i samsvar med ISRE 2410 for forenklet revisorkontroll av delårsregnskap. Informasjonen er hentet fra mellombalanse 3. september 2025, men har ikke vært gjenstand for selvstendig revisjon eller revisorkontroll:

Alle tall i hele NOK

	Per 3. september 2025 (urevidert)
A Kontanter ¹	8 683 718
B Kontantekvivalenter	0
C Handels/verdipapirer	0
D Sum likvide midler (A+B+C)	8 683 718
E Kortsiktig finansielle fordringer (inkludert gjeldsinstrumenter, men ekskludert kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld)	0
F Kortsiktig del av langsiktig finansiell gjeld	0
G Nåværende finansiell gjeld (E + F)	0
H Sum kortsiktig finansiell gjeld (G - D)	-8 683 718
I Langsiktig finansiell gjeld (unntatt kortsiktig del og gjeldsinstrumenter)	0

J Gjeldsinstrumenter.....	0
K Langsiktig leverandørgjeld og annen gjeld	0
L Langsiktig finansiell gjeld (I + J + K)	0
M Sum gjeld (H + L)	-8 671 218

¹ Det foreligger ingen begrensninger på bruk av kontanter utover det som følger av Fondets investeringsmandat.

6.3 Arbeidskapital

Det er Fondets vurdering at Fondet har tilstrekkelig arbeidskapital til å dekke sine forpliktelser de neste 12 månedene. Nettoprovenyet fra Emisjonen er ikke hensyntatt i beregningen av arbeidskapitalen.

7 SKATT

7.1 Generelt

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

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

7.2 Inntektsbeskatning av skattesubjekter skattemessig bosatt i Norge

7.2.1 Skatt på utbytte

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

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

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

Skjermingsrenten blir fastsatt av Skattedirektoratet i januar året etter inntektsåret. Skjermingsrenten fastsettes på bakgrunn av gjennomsnittlig tre-måneders rente på statskasseveksler og skal tillegges 0,5 prosentpoeng og deretter nedjusteres med skattesatsen for alminnelig inntekt. I januar 2025 ble skjermingsrenten for inntektsåret 2024 fastsatt til 3,9 % for personlige aksjonærer og deltakere i ansvarlige selskap mv. Aksjer i Fondet kan ikke holdes gjennom aksjesparekonto.

7.2.2 Skatt ved realisasjon av aksjer

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

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

For personlig aksjonær er gevinst ved realisasjon av aksjer skattepliktig som alminnelig inntekt. Ubenyttet skjerming (se punkt 7.2.1 over) kan føres til fradrag i fastsatt alminnelig inntekt. Fradraget kan ikke benyttes til å skape et fradragsberettiget tap. Eventuelt skjermingsfradrag utover gevinsten kan ikke overføres til andre aksjer og faller dermed bort ved realisasjonen.

Skattesatsen for inntektsåret 2025 er 22 %. For personlig aksjonær skal skattepliktig gevinst etter fradrag for ubenyttet skjerming, oppjusteres med 1,72. Dermed blir effektiv skattesats 37,84 %.

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

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

7.2.3 *Formuesskatt*

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

Selskapsaksjonærer er fritatt for formuesskatt etter Skatteloven.

Personlig aksjonær formuesbeskattes for formuesverdien av aksjene i Fondet med en marginal skattesats som for tiden er 1 % for formue over NOK 1 760 000. Formue som overstiger NOK 20 700 000 skattlegges med en sats på 1,1 %.

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

8 EMISJONEN

8.1 Overordnet om Emisjonen

Formålet med Emisjonen er å tilføre Fondet egenkapital til å investere i Mottakerfondet. Fondet har som mål å hente totalt mellom NOK 500 millioner og NOK 2 milliarder i egenkapital gjennom Fondets første emisjon, Emisjonen og eventuelt senere emisjoner. Fondet fikk tilført NOK 64 095 000 i egenkapital i første emisjon. Med bestillingskurs på NOK 1 017 vil det innebære en utstedelse av mellom omtrent 429 000 og 1,9 millioner Nye Aksjer i Emisjonen (dersom målet om å hente totalt mellom NOK 500 millioner og NOK 2 milliarder nås ved denne Emisjonen). Dette tilsvarer et samlet netto emisjonsproveny mellom NOK 492 500 000 og NOK 1 914 045 950.

8.2 Tidsplan

Tidsplanen under viser tentative nøkkeldatoer for Emisjonen:

Hendelse/aktivitet	Tidspunkt
Bestillingsperiode.....	14. oktober 2025 - 30. november 2025
Ekstraordinær generalforsamling for vedtakelse av Emisjonen.....	1. desember. 2025
Tildeling av de Nye Aksjene og utsendelse av tildelingsbrev	2.desember 2025
Betalingsfrist	8.desember 2025
Allokering av de Nye Aksjene	9.desember 2025
Overføring av de Nye Aksjene til investorer via aksjeeierboken	16. desember 2025

Merk at datoene i tabellen over kan endre seg.

8.3 Vedtak om utstedelse av de Nye Aksjene

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

8.4 Bestillingskurs

Bestillingskursen i Emisjonen er NOK 1 017 per Nye Aksje med pålydende verdi NOK 1.

8.5 Tegningskostnad for bestilling i Emisjonen

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

En oversikt over kostnader som belastes investorenes investering i Fondet, og som dermed vil påvirke investorers avkastning, er inntatt i punkt 8.18.2 nedenfor.

8.6 Bestillingsperiode og kapitalinnhentingsperiode

Bestilling av Nye Aksjer gjøres i perioden fra og med 14. oktober 2025 kl. 16:00 til og med 30. november 2025 kl. 23:59 norsk tid. Bestillere vil være bundet av sine bestillinger i Bestillingsperioden. Forvalter forbeholder seg retten til å kalle tilbake Tilbudet eller avslutte Bestillingsperioden på et tidligere tidspunkt, og senest ved utløp av Bestillingsperioden.

Det gjøres oppmerksom på at Forvalter også kan forlenge Bestillingsperioden med inntil seks (6) uker regnet fra 30. november 2025. I så tilfelle vil perioden hvor investorer er bundet av sin bestilling i Tilbudet bli tilsvarende forlenget. Dersom lengden på Bestillingsperioden endres, vil andre relevante frister endres tilsvarende.

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

Fondet kan velge å åpne for en eller flere ytterligere bestillingsperioder inntil tolv (12) måneder etter datoen for Registreringsdokumentet ("**Kapitalinnhentingsperioden**"). Slike ytterligere bestillingsperioder vil kun gjennomføres dersom Mottakerfondet gjennomfører en tilsvarende bestillingsperiode hvor Fondet gis muligheten til å øke sin investering i Mottakerfondet.

8.7 Minimumsbestilling

De Nye Aksjene tilbys med en minimumsbestilling på NOK 300 000. Investorene bestiller Nye Aksjer på like vilkår, og i tråd med Emisjonsvedtaket.

8.8 Deltakere i Emisjonen

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

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

8.9 Bestillingsprosedyre og bestillingssted

Bestillingsstedet i Emisjonen er Njord Kapitalforvaltning AS, c/o Ajer næringshage, Aluvegen 95, 2319 Hamar ("**Bestillingsstedet**").

Bestilling av de Nye Aksjene i Emisjonen kan gjøres ved at en korrekt utfylt bestillingsblankett, inntatt her som Vedlegg A ("**Bestillingsblankett**"), sendes til Bestillingsstedet i løpet av Bestillingsperioden og mottas innen 30. november 2025 kl. 23:59, norsk tid. Dersom Bestillingsperioden forlenges, vil den nevnte fristen forlenges tilsvarende.

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

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

8.10 Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene

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

Ved overtegning i Emisjonen vil følgende tildelingskriterier følges:

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

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

Betaling for tildelte Nye Aksjer skal gjennomføres av den respektive bestiller til oppgitt klientkonto hos Emisjonstilrettelegger i henhold til instruks i tildelingsbrev i forbindelse med Emisjonen i Fondet. Fristen for slik betaling ("**Betalingsdato**") vil være 8. desember oktober 2025, med mindre Bestillingsperioden forlenges. Ved forlengelse av Bestillingsperioden vil også Betalingsdatoen bli forskjøvet tilsvarende.

Eventuelle renter som påløper klientkonto i forbindelse med mottatte innbetalinger, vil tilfalle Fondet. Dersom tilstrekkelig beløp ikke er tilgjengelig på oppgitt bankkonto på Betalingsdatoen, eller betaling av andre årsaker ikke mottas samme dag, skal Forvalter umiddelbart gi den relevante investoren et skriftlig varsel hvor Forvalter oppfordrer investoren til å innbetale beløpet innen fem (5) virkedager etter at det skriftlige varselet er gitt, samt informere om konsekvensene av at fristen oversittes. Investoren skal betale forsinkelsesrente som skal svare til den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente som fastsatt Forsinkelsesrenteloven på det misligholdte beløp fra og med Betalingsdato og frem til hele det misligholdte beløpet er innbetalt.

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

Tildelte Nye Aksjer vil bli registrert i Fondets aksjeeierbok så raskt som praktisk mulig etter gjennomføringen av Emisjonen, se punkt 8.11 "Aksjeeierbok" under.

8.11 Aksjeeierbok

Fondet har i forbindelse med gjennomføringen av første emisjon tegnet en kontoføreravtale med Equro Issuer Services AS, org.nr. 915 456 544, med registrert forretningsadresse Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad ("**Equro**"). Fondets aksjonærer vil innføres i en elektronisk og web-basert aksjeeierbok hos Equro, i alfabetisk orden og med angivelse av navn eller foretaksnavn, fødselsdato eller organisasjonsnummer, digital adresse, forretningsadresse eller bostedsadresse og eventuelt postadresse. For hver aksjonær skal det angis antall aksjer og nummer på aksjene. De Nye Aksjene vil ha ISIN-nummer NO0013589689.

8.12 Betingelser for gjennomføring av Emisjonen

Gjennomføringen av Emisjonen er betinget av at Fondet henter minst NOK 50 millioner i Emisjonen.

8.13 Rettigheter knyttet til de Nye Aksjene

De Nye Aksjene vil utstedes i henhold til norsk lov, herunder Aksjeloven. Hver Nye Aksje representerer én stemme på Fondets generalforsamling og gir rett til utbytte fra tidspunktet for registrering av kapitalforhøyelsen i Foretaksregisteret. Enhver investering i Fondet er betinget av at investoren tiltrer Aksjonæravtalen. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at investoren gir Forvalter fullmakt til å ivareta investorens eierrettigheter i Fondet, herunder å motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på investorens vegne på generalforsamlinger i Fondet i visse nærmere angitte saker, se Aksjonæravtalens punkt 6.2 og 7.

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

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

8.14 Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning

Ethvert eierskifte, enten direkte eller indirekte, av en investors aksjer i Fondet skal meldes skriftlig til Forvalter ved e-post til bestilling@njordalternative.no. Eierskifte er betinget av skriftlig forhåndssamtykke av Forvalter, og forutsetter at erververen tiltrer Aksjonæravtalen. Øvrige investorer har ikke forkjøpsrett. Forvalter kan ikke nekte en aksjeoverdragelse uten saklig grunn, men samtykke kan gjøres betinget av at:

- det er stilt betryggende sikkerhet for erververens forpliktelser som investor;
- Forvalter av Mottakerfondet samtykker; og

- at erverver klart kan aksepteres som kunde av Forvalter i henhold til bl.a. gjeldende lover og forskrifter om anti-hvitvasking, forebygging av økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering.

Det er ikke adgang til å overdra aksjer før aksjene er fullt innbetalt og den relevante emisjonen er registrert i Foretaksregisteret. Samtykke skal anses for å være gitt av Forvalter dersom underretning om nektelse ikke er gitt innen to (2) uker etter at Forvalter har mottatt melding om eierskifte/pantsettelse. Det belastes ingen gebyrer, avgifter eller liknende kostnader i forbindelse med eierskifte/pantsettelse, men investoren skal dekke Forvalter sine faktiske rimelige kostnader i forbindelse med godkjenning av en ny investor. En overdragelse/pantsettelse i strid med Aksjonæravtalens bestemmelser som redegjort for ovenfor skal anses som ugyldig.

Det foreligger ingen planer om å søke aksjene notert på børs eller annen markeds plass. En investor som ønsker å overdra sine aksjer må derfor selv finne en kjøper. Forvalter kan på forespørsel fra en investor bistå med å fasilitere salg av aksjer gjennom en tredjepartsmegler. Vilåårene for slik bistand avtales med tredjepartsmegler. Det er ingen garanti for at det finnes villige kjøpere av aksjene, og investorer har ikke rett til å løse inn sine aksjer. Investorer må derfor være forberedt på eie aksjene ut Fondets levetid, som er opptil 15 år.

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

Det er ingen personer som direkte eller indirekte har en interesse i Fondets kapital eller stemmerettigheter som er meldepliktig i henhold til Fondets nasjonale lovgivning.

8.15 Opsjoner, konvertible eller ombyttelige verdipapirer mv.

Per datoen for dette Verdipapirdokumentet har ikke Fondet utstedt noen opsjoner på tegning eller kjøp av aksjer i Fondet. Fondet har heller ikke utstedt noen konvertible eller ombyttelige verdipapirer, eller verdipapirer med tegningsretter til aksjer i Fondet. Fondet har ikke per datoen for dette Verdipapirdokumentet utstedt kjøpsretter eller kjøpsplikter med hensyn til vedtektsbestemt, men ikke tegnet aksjekapital.

8.16 Publisering av informasjon om Emisjonen

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

8.17 Utvanning

Fondet vil utstede Nye Aksjer til investorer som har fått godkjent sine bestillinger i Emisjonen. Det vil derfor skje utvanning av eksisterende aksjonærer i Fondet som ikke deltar i Emisjonen.

Styret vil foreslå at eksisterende aksjonærers fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 fravikes for denne Emisjonen og fremtidige emisjoner, jf. aksjeloven § 10-5. Det er derfor en mulighet for at investorer som bestiller og får tildelt aksjer i Emisjonen ikke vil kunne benytte seg av fortrinnsrett ved eventuelle etterfølgende emisjoner. Investorer som ikke deltar i slike etterfølgende emisjoner vil beholde sine aksjer, men vedkommende investorers aksjer vil etter emisjonen utgjøre en lavere andel av totalt utstedte aksjer. Dette kan resultere i en utvanning av vedkommende investorers aksjebeholdning og stemmerettigheter i Fondet. Ettersom hver aksje gir lik rett i Fondet, vil en økning i totalt utstedte aksjer redusere ikke-deltakende investorers prosentvis andel av stemmene i Fondet så vel som den prosentvis andelen av eventuelt utbytte disse investorene har rett på.

Ved beregning av bestillingskurs for denne Emisjonen og senere emisjoner i Fondet i løpet av Kapitalinnhentesperioden, skal bestillingskursen i utgangspunktet fastsettes ved å justere bestillingskursen på NOK 1 000 fra Fondets første emisjon med et rentetillegg. Rentetillegg skal være på 5 % per år og skal beregnes med utgangspunkt i antallet dager mellom Fondet lukket sin første emisjon og den beregnede åpningsdatoen for den aktuelle senere emisjonen. Dersom å benytte VEK som

utregningsgrunnlag for bestillingskursen er antatt å gi en vesentlig høyere eller lavere bestillingskurs, kan bestillingskursen isteden fastsettes basert på VEK. I alle tilfeller vil bestillingskursen settes slik at investorene vil dekke sin forholdsmessige andel av Fondets engangskostnader i Kapitalinnhentingsperioden uavhengig av hvilken emisjon de tegner seg i. Disse engangskostnadene er nærmere beskrevet i punkt 8.18. Bestillingskursen vil bli avrundet til nærmeste hele krone. Bestillingskursen fastsettes av Forvalter.

Dersom Mottakerfondet etter utløp av Investeringsperioden har fri kapital utover nødvendig arbeidskapital, vil kapitalen bli tilbakebetalt Mottakerfondets aksjonærer, herunder Fondet. Dersom Fondet mottar slik tilbakebetaling fra Mottakerfondet, vil kapitalen bli tilbakebetalt til Fondets aksjonærer pro rata basert på antall aksjer i Fondet. Høyere VEK ved påfølgende emisjoner vil motvirke at aksjonærer som tegnet seg i Emisjonen blir negativt påvirket av tilbakebetalingen av kapital.

Før Emisjonen eier eksisterende aksjonærer 100 % av kapitalen og stemmene i Fondet. Etter Emisjonen, dersom ingen eksisterende aksjonærer deltar i Emisjonen og nye investorer tegner aksjer for minimum NOK 50 000 000 eller maksimum NOK 1 935 905 000, vil eksisterende aksjonærer eie minimum 3 % og maksimum 57 % av kapitalen og stemmene i Fondet. Faktisk utvanningsprosent for eksisterende aksjonærer som ikke deltar i Emisjonen vil dermed utgjøre minimum 43 % og maksimum 97 %, avhengig av hvor mange Nye Aksjer som utstedes.

Se punkt 6.6.1, 6.6.2 og 6.6.3 i Registreringsdokumentet for prinsippene som gjelder for beregning av VEK for Fondet og Mottakerfondet.

8.18 Kostnader og nettoproveny

8.18.1 Kostnader knyttet til Emisjonen

Tabellen under viser estimerte kostnader for Fondet knyttet til Emisjonen.

Beskrivelse	Omkostninger og provisjoner	Mottaker
Emisjonstilretteleggingshonorar	1 % av innbetalt kapital	Emisjonstilrettelegger
Etableringshonorar til Forvalter	NOK 1 000 000	Forvalter
Juridisk bistand.....	NOK 1 500 000	Thommessen

8.18.2 Oversikt over kostnader for investor

Kostnader over tid

Tabellen viser beløpene som trekkes fra din investering for å dekke ulike kostnader. Disse beløpene avhenger av hvor mye du investerer, hvor lenge du er investert og hvor godt Fondet gjør det. Beløpene som vises her er illustrasjoner basert på en eksempelinvestering i Fondet der investeringen beholdes inntil Fondet avvikles etter syv (7) år fra Fondets første emisjon. I eksempelet har vi forutsatt:

- Fondet presterer i tråd med det moderate scenariet vist til nedenfor.
- NOK 100 000 investeres og de totale tegningene til Fondet (inkludert eventuelle senere emisjoner) er NOK 500 millioner.

Investering NOK 100 000	
Scenarioer	Moderat scenario og avvikling etter syv år
Samlede kostnader	NOK 19 077
Årlig kostnadseffekt (*)	1,73 % hvert år

(*) Den årlige kostnadseffekten illustrerer hvordan kostnader reduserer avkastningen din hvert år i løpet av eierperioden. For eksempel viser den at dersom Fondet avvikles etter syv år vil din beregnede gjennomsnittlige avkastning per år bli 10,7 % før kostnader og 7,00 % etter kostnader.

Kostnadssammensetning

Engangskostnader ved tegning eller innløsning		Ved avvikling etter 7 år
Tegningskostnader	Et beløp tilsvarende 4,5 % av tegningsbeløpet belastes i tegningshonorar.	NOK 4 500
	2,05 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets etableringskostnader, herunder Fondets etableringskostnader i Mottakerfondet.	NOK 2 052
Avviklingskostnader	0,06 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets avviklingskostnader for Forvalter og revisor, herunder Fondets avviklingskostnader i Mottakerfondet.	NOK 56
Løpende kostnader som trekkes hvert år		
Forvaltningsgebyrer og andre operative og administrative kostnader	0,73 % av verdien av investeringen din per år. Dette omfatter din pro rata andel av løpende kostnader i Fondet, herunder Fondets andel av slike kostnader i Mottakerfondet.	NOK 5 131
Transaksjonskostnader	0,90 % av verdien av investeringen din per år. Dette er et estimat av kostnadene som påløper når de underliggende investeringene kjøpes og selges. Det faktiske beløpet vil variere avhengig av hvor mye som kjøpes og selges.	NOK 6 280
Andre kostnader som trekkes under spesifikke forhold		
Resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse og carried interest	Mottakerfondet belastes et suksesshonorar til Forvalter på nærmere vilkår. Suksesshonoraret utgjør et beløp tilsvarende 10 % av alle utdelinger som overstiger innbetalt kapital pluss en årlig avkastning på 7 %.	NOK 1 058

8.18.3 Sensitivitetsanalyse for en investering i Fondet

Tabellen nedenfor viser estimert nominell netto avkastning etter kostnader og årlig gjennomsnittlig avkastning (IRR) under ulike scenarier der egenkapital i Fondet er NOK 500 millioner, all egenkapitalen blir investert før utløpet av Investeringsperioden, investor tegner seg for NOK 100 000 og investor belastes et tegningshonorar på 4,5 %. Hva du vil få igjen fra din investering i Fondet avhenger av blant annet fremtidig markedsutvikling, og fremtidig markedsutvikling er usikker. Det ugunstige, moderate og gunstige scenarioet som vises nedenfor er illustrasjoner på mulig fremtidig avkastning basert på Forvalters rimelige og konservative beste estimat av den svakeste, gjennomsnittlige og beste utviklingen i verdien av Fondet.

Forutsatt eierperiode:	7 år	
Eksempelinvestering	NOK 100 000	
Scenarier	Ved avvikling av Fondet etter 7 år	
Minimum	Det gis ingen garantert minsteavkastning. Du kan tape hele eller deler av investeringen din.	
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 39 689
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-12,37 %
Ugunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 86 036
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-2,13 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 160 559
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	7,00 %
Gunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 200 705
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	10,46 %

Det stressede scenariet viser hva du kan få tilbake under ekstreme markedsforhold (et verdifall i brutto eiendomsverdi tilsvarende 5 % hvert år). I det ugunstige scenariet antas et årlig verdifall i brutto eiendomsverdi tilsvarende 2 % hvert år. I det moderate scenariet antas en årlig verdistigning i brutto eiendomsverdi tilsvarende 2 % hvert år. I det gunstige scenariet antas en årlig verdistigning i brutto eiendomsverdi tilsvarende 4 % hvert år.

8.19 Interesser til fysiske og juridiske personer involvert i Emisjonen

Emisjonstilrettelegger og Forvalter har en økonomisk interesse i at Emisjonen blir vellykket og at emisjonsbeløpet blir så stort som mulig, siden dette utløser krav på honorarer som tegningshonorar, Emisjonstilretteleggerhonorar, Etableringshonorar og årlig Forvaltningshonorar, og honorarenes størrelse vil avhenge av størrelsen på emisjonsbeløpet. Denne økonomiske interessen kan gjøre at Forvalter og/eller Emisjonstilrettelegger treffer beslutninger knyttet til kapitalinnhenting som ikke nødvendigvis er i (potensielle) investorers interesse. For eksempel vil Emisjonstilrettelegger ha en interesse i å anbefale en investering i Fondet til investorer selv om Emisjonstilrettelegger ikke anser en slik investering som egnet for investoren.

Fondets styret består kun av representanter for Forvalter. Det vises til at Magnus Brath Lund og Knut Haakon Rike er hhv. styreleder og styremedlem i Fondet, samtidig som de har viktige roller i Forvalter som hhv. daglig leder og porteføljeforvalter. De to eier også minoritetsposter i Forvalter gjennom sine respektive holdingselskaper. Begge personer har derfor en interesse i at Fondet får innbetalt mest mulig kapital slik at inntektene til Forvalter blir størst mulig.

9 ØVRIG INFORMASJON

9.1 Uavhengig revisor

Fondets revisor er RSM Norge AS, org.nr. 982 316 588. RSM sin registrerte forretningsadresse er Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo. RSM har revidert årsregnskapene for Fondet for regnskapsårene 31. desember 2022, 2023 og 2024 og mellombalanse og kontantstrøm 3. september 2025, men har utover det ikke revidert eller utført begrenset revisjonskontroll av noen finansiell informasjon inntatt i dette Verdipapirdokumentet.

9.2 Øvrige rådgivere

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

9.3 Dokumenter og opplysninger relatert til AIF-loven, SFDR og Taksonomiforordningen

Fondet er et alternativt investeringsfond som definert i AIF-loven. Regelverket krever at Fondet forvaltes internt eller at det for Fondet oppnevnes en ekstern AIF-forvalter. Njord Alternative Investments AS er oppnevnt som ekstern AIF-forvalter for Fondet og har tillatelse fra Finanstilsynet for dette formål. Forvaltningen av Fondet skjer som kollektiv porteføljeforvaltning i henhold til AIF-loven.

AIF-loven § 4-2 angir krav til spesifikke opplysninger som en AIF-forvalter skal gi potensielle investorer om fond under forvaltning før investering. Tilbudet er underlagt prospektplikt, og informasjonen kan dermed begrenses til informasjon som ikke inngår i Prospektet, jf. § 4-2 fjerde ledd.

Forvalter er, som AIF-forvalter, også underlagt lov 22. desember 2021 nr. 161 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer, som gjennomfører SFDR og Taksonomiforordningen i norsk rett. SFDR og Taksonomiforordningen pålegger Forvalter visse prekontraktsuelle opplysningsplikter overfor potensielle investorer knyttet til integrering av bærekraft i sin forvaltning av Fondet.

Et dokument med informasjon om Fondet pålagt etter AIF-loven § 4-2 første ledd, SFDR og Taksonomiforordningen, og henvisninger til relevante deler av Prospektet for informasjon som ikke fremgår av dokumentet, er inntatt som Vedlegg B til dette Verdipapirdokumentet.

Etter AIF-loven § 7-2 gjelder PRIIPs-loven med forskrifter ved markedsføring eller salg av alternative investeringsfond til ikke-profesjonell investor. Det innebærer at ikke-profesjonelle investorer skal gis nøkkelinformasjon om Fondet i god tid før

investoren blir bundet av en avtale eller et tilbud om å investere i Fondet. Slik nøkkelinformasjon om Fondet fremgår i nøkkelinformasjonsdokumentet inntatt som Vedlegg C til dette Verdipapirdokumentet.

10 DEFINISJONER

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

Advisory Board	betr Mottakerfondets advisory board, et rådgivende organ bestående av representanter for investorene i Mottakerfondet.
Aksjeloven	betr lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper.
Aksjonæravtalen.....	betr den til enhver tid gjeldende aksjonæravtalen for Fondet inntatt som <u>Vedlegg D</u> til Registreringsdokumentet.
Bestillingsblankett.....	betr bestillingsblanketten inntatt som <u>Vedlegg A</u> til Verdipapirdokumentet.
Bestillingskursen.....	betr bestillingskurs NOK 1 017 per Nye Aksje i Emisjonen.
Bestillingsperioden	betr bestillingsperioden i Emisjonen fra 14. oktober 2025 kl. 16:00 til 30. november 2025 kl. 23:59, norsk tid.
Bestillingsstedet	betr Njord Kapitalforvaltning AS c/o Ajer Næringshage, Aluvegen 95, 2319 Hamar.
Betalingsdato.....	betr fristdatoen for å gjennomføre betaling for tildelte Nye Aksjer til oppgitt klientkonto hos Emisjonstilrettelegger i henhold til instruks i tildelingsbrev.
De Nye Aksjene	betr nye aksjer til bestillingskurs NOK 1 017 per aksje som tilbys i Emisjonen.
Eiendomsporteføljen	betr Mottakerfondets planlagte diversifiserte eiendomsportefølge på tre til seks eiendomsinvesteringer.
Eiendomsselskapene.....	betr de underliggende eiendomsselskaper som Mottakerfondet har som formål å investere all tilgjengelig kapital i.
Emisjonen	betr emisjonen i Fondet, med utstedelse av Nye Aksjer til bestillingskurs NOK 1 017 per Nye Aksje.
Emisjonstilrettelegger.....	betr Njord Kapitalforvaltning AS, org.nr. 813 732 602, eller annen emisjonstilrettelegger Forvalter benytter for den konkrete emisjonen.
Emisjonsvedtaket.....	betr vedtak på ekstraordinær generalforsamling i Fondet, hvor Emisjonen vedtas gjennomført ved utstedelse av de Nye Aksjene.
Fondet	betr Njord Public Property II Invest AS, org.nr. 929 682 696.
Forsinkelsesrenteloven	betr lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17. desember 1976 nr. 100.
Forvalter	betr Njord Alternative Investments AS, org.nr. 921 787 847.
Forvalter av Mottakerfondet.....	betr Njord Alternative Investments AS, org.nr. 921 787 847.
Investeringsperiode	betr perioden i 18 måneder regnet fra datoen Mottakerfondet lukker første bestillingsperiode, der Forvalter vil identifisere, og investere Mottakerfondets egenkapital i eiendommer som samsvarer med investeringsmandatet til Mottakerfondet.
Kapitalinnhentingsperioden	betr perioden 12 måneder regnet fra datoen for Prospektet der Fondet kan gjennomføre én eller flere bestillingsperioder.
Lånefasiliteten	lån fra kredittinstitusjoner til Eiendomsselskapene og/eller Målselskapene.
Mottakerfondet	betr Njord Public Property II AS, org.nr. 929 682 602.
Målselskapene.....	betr de selskapene som Mottakerfondet, indirekte gjennom Eiendomsselskapene skal investere i, som alene eller sammen med andre målselskap har minimum 50,1 % eierskap og hjemmel til en Eiendom.

PRIIPs-loven	betyr lov 21. juni 2024 nr. 40 om nøkkelinformasjon om sammensatte og forsikringsbaserte investeringsprodukter.
Prosjektilrettelegger	betyr Njord Securities AS, org.nr. 988 716 278, eller annen prosjektilrettelegger Forvalter har engasjert benytter for den konkrete eiendomsinvesteringen.
Prospektet.....	betyr Registreringsdokumentet, Verdipapirdokumentet og Sammendraget samlet.
Prospektforordningen	betyr Europaparlaments- og Rådsforordning (EU) 2017/1129 av 14. juni 2017 om det Registreringsdokumentet som skal offentliggjøres når verdipapirer tilbys offentligheten eller opptas til handel på et regulert marked, og om oppheving av direktiv 2003/71/EF, som er implementert i norsk rett gjennom Verdipapirhandelloven § 7-1.
Registreringsdokumentet.....	betyr registreringsdokumentet utarbeidet av Fondet datert 16. juni 2025.
RSM.....	betyr RSM Norge AS, org.nr. 982 316 588.
Sammendraget.....	betyr sammendraget utarbeidet av Fondet 14. oktober 2025.
Skatteloven	betyr lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og inntekt.
SFDR eller Offentliggjøringsforordningen	betyr forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester.
Taksonomiforordningen	betyr forordning (EU) 2020/852 som etablerer rammeverket for et klassifiseringssystem for ulike bærekraftige aktiviteter.
Thommessen.....	betyr Advokatfirmaet Thommessen AS, org.nr. 957 423 248.
Tilbudet	betyr tilbud om deltakelse i Emisjonen.
Tildelingskriteriene	betyr de tildelingskriteriene som bli vektlagt ved overtegning i Emisjonen, som skissert i punkt 8.10 "Tildeling, betaling og levering av de Nye Aksjene".
Tillegget.....	betyr tillegget til Registreringsdokumentet utarbeidet av Fondet 14. oktober 2025.
VEK.....	betyr Fondets eller Mottakerfondets verdijusterte egenkapital.
Verdipapirdokumentet	betyr dette verdipapirdokumentet utarbeidet i forbindelse med Tilbudet om deltakelse i Emisjonen.
Verdipapirhandelloven	betyr lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel.

Njord Alternative Investments

BESTILLINGSBLANKETT – NJORD PUBLIC PROPERTY II INVEST AS

Returner til:



Njord Kapitalforvaltning AS
c/o Ajer næringshage, Aluvegen 95
2319 Hamar
E-post: bestilling@njordkf.no

BESTILLINGSBLANKETT

Njord Public Property II Invest AS

Minstebestilling: NOK 300 000

1 OVERSIKT

Tilbudet gjelder:	Bestilling av Nye Aksjer i forbindelse med en planlagt Emisjon i Fondet ("Tilbudet").
Fondet:	Njord Public Property II Invest AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 929 682 696, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
Fondets klassifisering:	Fondet er et alternativt investeringsfond som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav a) og et tilføringsfond som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav f).
Forvalter:	Fondet forvaltes av Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 921 787 847, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo. Forvalter har tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond i henhold til AIF-loven § 2-2 første ledd.
Emisjonstilrettelegger	Emisjonen vil tilrettelegges av Njord Kapitalforvaltning AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 813 732 602, og med registrert forretningsadresse c/o Ajer næringshage Aluvegen 95, 2319 Hamar.

Minstebestilling:	NOK 300 000.
Bestillingskurs:	NOK 1 017 per aksje.
Bestillingsperiode:	Fra 14. oktober 2025 kl. 16:00 til 30. november 2025 kl. 23:59.
Bestillingsinformasjon:	Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være mottatt av Emisjonstilrettelegger på e-post bestilling@njordkf.no , med kopi til Forvalter på bestilling@njordalternative.no , innen bestillingsperiodens utløp den 30. november 2025 kl. 23:59. Bestiller bærer all risiko knyttet til forsinkelser og/eller tekniske problemer knyttet til leveranse av e-post.
Forventet innbetalingsdato:	8. desember 2025.
Forbehold:	Forvalter, på vegne av Fondet, forbeholder seg retten til å kalle tilbake Tilbudet eller avslutte Bestillingsperioden på et tidligere tidspunkt. Forvalter kan også forlenge Bestillingsperioden med inntil seks (6) uker regnet fra 14. oktober 2025. I så tilfelle vil perioden hvor bestiller er bundet av sin bestilling bli tilsvarende forlenget. Korrekt utfylt Bestillingsblankett må være mottatt innen utløpet av Bestillingsperioden. Det er ikke tilstrekkelig å postlegge Bestillingsblanketten innen nevnte frist. Bestiller har risikoen ved eventuell forsinkelse i postgang eller e-post-problemer.
Definisjoner:	Definerte ord og uttrykk i denne Bestillingsblanketten skal forstås i samsvar med de definisjoner som fremgår av Prospektet og Aksjonæravtalen (med mindre slike ord og uttrykk er spesifikt definert annerledes i denne Bestillingsblanketten).

2 TILBUDET

Tilbudet gjelder bestilling av Nye Aksjer i forbindelse med en planlagt Emisjon i Fondet. Det planlegges en samlet kapitalinnhenting i Fondet på opptil NOK 2 milliarder, ved utstedelse av opptil 2 millioner Nye Aksjer med bestillingskurs NOK 1 017 per Nye Aksje. Vilåårene og betingelsene for deltakelse i Emisjonen er i sin helhet beskrevet i Prospektet.

Undertegnede bestiller ("**Bestilleren**") forplikter seg til å innbetale sitt oppgitte bestillingsbeløp ("**Bestillingsbeløpet**"). Antall Nye Aksjer Bestilleren tildeles vil beregnes ved å trekke fra Tegningshonoraret fra Bestillingsbeløpet og deretter dele restbeløpet på bestillingskursen (NOK 1 017). Bestilleren bes merke seg at vedkommende kan få tildelt færre Nye Aksjer enn det Bestillingsbeløpet fratrullet Tegningshonoraret gir dekning for. Bestilleren sin betalingsforpliktelse skal i så fall reduseres tilsvarende, se punkt 4. Bestilleren vil tegne Nye Aksjer i forbindelse med Emisjonen.

Tegningshonoraret beregnes for Bestilleren i henhold til følgende satser:

Tegningsbeløp	Tegningshonorarnivå
< MNOK 5	4,5 %
MNOK 5 – MNOK 10	4,0 %
> MNOK 10	3,0 %

For en nærmere redegjørelse for Tegningshonoraret vises det til punkt 8.5 av Aksjonæravtalen.

3 TEGNINGSDOKUMENTENE

Bestilleren bekrefter å ha fått tilgang til Prospektet, nøkkelinformasjonsdokumentet (PRIIPs KID) for Fondet, referanseskjema for opplysninger etter AIF-loven § 4-2, Aksjonæravtalen, Forvaltningsavtalen, og Vedtektene (i fellesskap omtalt som "**Tegningsdokumentene**").

Tegneren bekrefter videre at investeringsbeslutningen utelukkende er fattet på grunnlag av Tegningsdokumentene.

4 TILDELING

Forvalter vil tildele Bestilleren Nye Aksjer ved utløpet av Bestillingsperioden i henhold til de kriterier for tildeling som er fastsatt i Prospektet. Det innebærer at antallet tildelte aksjer kan være færre enn Bestillingsbeløpet fratrasket Tegningshonoraret gir dekning for. Bestilleren sin betalingsforpliktelse skal i så fall reduseres tilsvarende. Slik reduksjon har ingen innvirkning på Bestilleren sin forpliktelse til å betale for det faktiske antallet tildelte Nye Aksjer. Et tildelingsbrev med bl.a. opplysning om antall tildelte Nye Aksjer sendes Bestilleren ved bestillingsperiodens utløp den 30. november 2025 (eventuelt på slik annen dato som fastsatt av Forvalter om Bestillingsperioden forlenges).

5 BETALINGSINFORMASJON

Bestilleren plikter å innbetale et beløp tilsvarende Bestillingsbeløpet til oppgitt klientkonto hos Emisjonstilrettelegger senest ti (10) virkedager etter tildelingsbrevet er mottatt i henhold til instruks i tildelingsbrevet ("**Betalingsdato**"). Ved forlengelse av Bestillingsperioden vil også Betalingsdato bli forskjøvet tilsvarende. Dersom ikke annet følger av avtale med Emisjonstilrettelegger, plikter Bestilleren selv å sørge for innbetaling av Bestillingsbeløpet innen denne fristen.

Dersom Bestilleren oversitter innbetalingsfristen (Betalingsdato), vil det påløpe forsinkelsesrenter på Bestillingsbeløpet, jf. Forsinkelsesrenteloven. Rentesatsen er for 1. juli – 31. desember 2025 på 12,25 %.

Innbetalt Bestillingsbeløp skal alltid kunne disponeres av Fondet umiddelbart etter innbetaling er gjennomført. Eventuelle renter som påløper på innbetalt beløp før Emisjonen er gjennomført vil tilfalle Fondet.

6 BESTILLING, OPPLYSNINGER OM TEGNER, FULLMAKT OG INNESTÅELSER

I samsvar med vilkårene som følger av denne Bestillingsblanketten og Aksjonæravtalen forplikter Bestilleren seg til: (i) å tegne seg for et beløp som nærmere angitt nedenfor og (ii) tiltre Aksjonæravtalen.

Tilbudet er betinget av at Fondet evner å hente minst NOK 50 millioner i Emisjonen.

Tiltredelse til Aksjonæravtalen skjer ved signering av denne Bestillingsblanketten. Tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer bl.a. at Bestilleren gir Forvalter en fullmakt til å ivareta Bestillerens rettigheter i Fondet, herunder å

motta innkalling til generalforsamling i Fondet og til å møte og stemme på Bestillerens vegne på generalforsamling som nærmere angitt i punkt 6.2 av Aksjonæravtalen. Fullmakten som gis til Forvalter omfatter utelukkende de forhold som nevnt i punkt 6.2 og 16 av Aksjonæravtalen.

Bestilleren bekrefter å ha gjort seg kjent med, og akseptert, de vilkår samt betingelser som fremgår av denne Bestillingsblanketten og Tegningsdokumentene.

Bestilleren forplikter seg til å holde innholdet i Bestillingsblanketten konfidensielt.

Bestilleren bekrefter å være innforstått med at Forvalter og/eller Emisjonstilrettelegger behandler Bestillerens personopplysninger for å administrere og gjennomføre avtalen med Bestilleren. Dette i tillegg til å oppfylle gjeldende lov- og forskriftskrav knyttet til tiltak mot anti-hvitvasking, forebygging av økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering. Bestilleren forplikter seg til å samarbeide som nødvendig for at Forvalter og/eller Emisjonstilrettelegger skal kunne gjennomføre egnethetsvurdering og anti-hvitvaskingskontroll av Bestilleren.

FYLLES UT AV BESTILLEREN:

Bestillingsbeløp i NOK: ¹	
Bestillerens navn / selskapsnavn: ²	
Personnummer / organisasjonsnummer:	
Nasjonalitet / hjemmehørende i land:	
Postadresse / registrert forretningssted:	
Telefon:	
E-post:	

* * *

BESTILLERENS SIGNATUR:

[Sted], [.]. 2025

Navn / selskapsnavn

¹ Minstebestilling er NOK 300 000. Bestillinger under minstebeløpet vil bli avvist automatisk.

² Det skal vedlegges bekreftet kopi av gyldig legitimasjon for de fysiske personer som enten bestiller selv eller handler på vegne av juridiske personer. For juridiske personer skal også kopi av firmaattest, som ikke er eldre enn tre (3) måneder vedlegges.

NJORD PUBLIC PROPERTY II INVEST AS – OPPLYSNINGER TIL INVESTORER FØR INVESTERING

Dette dokumentet er utarbeidet av Njord Alternative Investments AS, org.nr. 921 787 847 ("**Forvalter**"), for å gi opplysninger om det alternative investeringsfondet Njord Public Property II Invest AS, org.nr. 929 682 696 ("**Fondet**"), som påkrevd etter lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven) § 4-2, samt forordning (EU) 2019/2088 (SFDR) og forordning (EU) 2020/852 (taksonomiforordningen), begge som gjennomført i lov 22. desember 2021 nr. 161 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.

Fondet har prospektplikt etter lov 29. juni 2007 nr. 75 om verdipapirhandel (verdipapirhandelloven) kapittel 7. Informasjonen er derfor delvis begrenset til informasjon som ikke inngår i prospektet for Fondet ("**Prospektet**"), jf. AIF-loven § 4-2 fjerde ledd. Potensielle investorer henvises derfor til Prospektet med vedlegg (inkludert aksjonæravtalen for Fondet ("**Aksjonæravtalen**")) for ytterligere opplysninger om Fondet, herunder de risikoer som er forbundet med en investering i Fondet.

Nøkkelinformasjon om Fondet er gitt i nøkkelinformasjonsdokumentet utarbeidet i tråd med PRIIPs-loven med forskrifter, som gjennomfører forordning (EU) nr. 1286/2014 (PRIIPs-forordningen) og tilhørende detaljerte regler ("**Nøkkelinformasjonsdokumentet**").

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
<i>AIF-loven</i>		
Formål og investeringsstrategi (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	Fondet er etablert som et tilføringsfond til Nordic Public Property II AS (" Mottakerfondet "), og Fondets investeringsstrategi er å investere all sin tilgjengelige kapital (etter kostnader) i Mottakerfondet. Mottakerfondet sin investeringsstrategi er å gi investorene høy risikojustert avkastning gjennom å erverve 3-6 næringseiendommer i Norden (foruten Island), med særlig fokus på Norge, innen segmentene kontorbygg og kombinasjonseiendommer, som har god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og høy grad av offentlige leietakere. Investeringsstrategien er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 5.1 (<i>Investeringsstrategi og fremtidsutsikter</i>) og 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner</i>)
Aktiva Fondet kan investere i	Fondet skal investere i aksjer i Mottakerfondet, som er unoterte aksjer. Mottakerfondet vil investere i	Registreringsdokumentet punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
(AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	fast eiendom gjennom å erverve aksjer i selskaper som direkte eller indirekte eier eiendommen.	
Investeringsmetoder (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	Fondet vil skape eksponering mot Mottakerfondets eiendomsportefølje gjennom å erverve aksjer i Mottakerfondet. Mottakerfondet vil erverve aksjer eiendomsselskapene, for derigjennom å erverve aksjer i målselskap. Målselskapene har igjen samlet eierskap og hjemmel til eiendommene som Mottakerfondet ønsker eksponering mot. Mottakerfondet vil benytte belåning for å finansiere eiendomsinvesteringene, men slik belåning vil skje i de underliggende eiendomsselskapene og/eller målselskapene.	Registreringsdokumentet punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner</i>)
Risikoprofil (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	En investering i Fondet er forbundet med høy risiko, og investorer kan tape hele eller deler av sitt investerte i beløp. Det vises til omtalen av risikofaktorer i Prospektet og risikoindikatoren i Nøkkelinformasjonsdokumentet.	Registreringsdokumentet kapittel 1 (<i>Risikofaktorer</i>) og punkt 6.2 (<i>Finansiell struktur og risikoprofil</i>), og Verdipapirdokumentet kapittel 1 (<i>Risikofaktorer</i>)
Begrensninger i adgangen til å investere (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	Fondet skal kun investere i Mottakerfondet. Mottakerfondet skal investere i henhold til investeringsmandatet som beskrevet i Registreringsdokumentet punkt 6.1. Dette innebærer blant annet at Mottakerfondet kun skal investere i næringseiendom i Norge, gjennom å erverve unoterte aksjer i eiendomsselskaper.	Registreringsdokumentet punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner</i>)
Informasjon om bruk av finansiell giring	Verken Fondet eller Mottakerfondet kan ta på seg gjeld foruten kortsiktig gjeld i form av leverandørgjeld eller overtrekk på bankkonto. Langsiktig	Registreringsdokumentet punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og</i>

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
(AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav a)	belåning for investeringsformål vil skje i underliggende selskaper med en belåningsgrad på opptil 60 % av underliggende eiendomsverdi på investeringstidspunktet. Samlet belåning i porteføljen skal ikke overstige 300 %, beregnet som forholdet mellom Mottakerfondets eksponering (inkludert gjennom underliggende selskaper) og Mottakerfondets netto eiendelsverdi. For mer informasjon, se Registreringsdokumentet punkt 6.1 og 6.2.	<i>restriksjoner</i>) og 6.2 (<i>Finansiell struktur og risikoprofil</i>)
Beskrivelse av fremgangsmåten for endring av investeringsstrategi (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav b)	Endringer i eller fravikelse av Fondets investeringsmandatet krever samtykke fra Forvalter og generalforsamlingen i Fondet med mer enn 75 % flertall blant de avgitte stemmer og kapital. Mottakerfondets investeringsstrategi kan endres med samtykke fra forvalter og styret i Mottakerfondet, samt investorer i Mottakerfondet som representerer mer enn 75 % av den totale kommiteringen til Mottakerfondet. For mer informasjon, se Registreringsdokumentet punkt 5.1.2 og Aksjonæravtalen inntatt i <u>Vedlegg A</u> til Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 5.1.2 (<i>Endring i investeringsstrategi og investeringspolitikk</i>)
Om fondet er et tilførfonds, og i så fall hvor mottakerfondet er etablert, samt informasjon om hvor de underliggende fondene er etablert dersom fondet er et fond-i-fond	Fondet er et tilførfonds til Mottakerfondet (Njord Public Property II AS), som er et norsk aksjeselskap med org.nr. 929 682 602. Fondet og Mottakerfondet har samme forvalter (Njord Alternative Investments AS).	Bl.a. Registreringsdokumentet punkt 1 (<i>Risikofaktorer</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
(AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav c)		
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 (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav d)	En investor vil ved investering i Fondet tiltre Aksjonæravtalen, og underlegges de plikter og tildeles de rettigheter det innebærer. Aksjonæravtalen er vedlagt Registreringsdokumentet som <u>Vedlegg A</u>. Rettslige konsekvenser av investering i Fondet er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet.	Registreringsdokumentet punkt 13.8 (<i>Aksjonæravtale</i>) og Fondets vedtekter Registreringsdokumentets del om "Viktig informasjon"
Identiteten til forvalter, depotmottaker, revisor og andre tjenesteleverandører og en beskrivelse av deres forpliktelser og investorenes rettigheter (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav e)	<u>Forvalter</u> Njord Alternative Investments AS. Forvalter er underlagt lovbestemte krav til organisering og drift, kapitalkrav, rapporteringskrav til offentlige myndighet og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet. Investorenes rettigheter fremgår av Fondets vedtekter, Aksjonæravtalen, norsk aksjelov og Bestillingsblanketten, og inkluderer rett til: - Utbytte pro rata til eierandel i Fondet. - Informasjon og rapporter. - Å stemme på generalforsamlingen. - Å kreve tvister løst for norsk rett og i henhold til norsk lov. En tiltredelse til Aksjonæravtalen innebærer blant annet at Bestiller gir Forvalter fullmakt til å ivareta Bestillers eierrettigheter i Fondet, herunder å	Registreringsdokument punkt 8.1.1 (<i>Forvalter av Fondet – Generelt</i>) Fondets vedtekter, Aksjonæravtalen og Bestillingsblanketten Registreringsdokumentet punkt 13.8 (<i>Aksjonæravtale</i>) Registreringsdokumentet punkt 6.4 (<i>Depotmottaker</i>) og 9.2.5 (<i>Depotmottaker</i>) Registreringsdokumentet punkt 9.2.4 (<i>Revisor</i>) Registreringsdokumentet punkt 9.2 (<i>Fondets leverandøravtaler</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
	motta innkalling til generalforsamlinger i Fondet og til å møte og stemme på Bestillers vegne på generalforsamlinger i Fondet etter gjennomføring av emisjonen. <u>Depotmottaker</u> Embankment Depositary Services NO NUF, org.nr. 932 430 134, som har tillatelse fra Finanstilsynet til å levere slike tjenester. Mer informasjon om Depotmottaker er gitt i Registreringsdokumentet punkt 6.4. Depotmottakers rettigheter og plikter følger av Depotmottakeravtalen inntatt som <u>Vedlegg D</u> til Registreringsdokumentet. <u>Revisor</u> RSM Norge AS, org.nr. 982 316 588. <u>Forretningsfører</u> Trac Accounting AS, org.nr. 989 572 938, et autorisert regnskapsførerselskap spesialisert på fonds- og investeringsselskaper. Trac Accounting AS leverer hovedsakelig tjenester innenfor fondsadministrasjon, rådgivning og regnskap. Forretningsfører vil føre regnskap i tråd med norsk regnskapsstandard (NRS) og god regnskapsskikk (GRS), og utarbeide skattemelding på vegne av Fondet. <u>Juridisk rådgiver</u> Advokatfirmaet Thommessen AS, org.nr. 957 423 248. <u>Tilrettelegger</u>	

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
	Forvalter har inngått mandatavtale med Njord Kapitalforvaltning AS, org.nr. 813 732 602 ("Emisjonstilrettelegger"), for å tilrettelegge emisjoner for Fondet. Forvalter vil kunne engasjere andre aktører enn Emisjonstilrettelegger til å opptre som distributør ved en emisjon i Fondet. <u>Investorenes rettigheter overfor tjenesteleverandørene</u> Investorene i Fondet har ingen kontraktsfestede rettigheter overfor noen av tjenesteleverandørene nevnt ovenfor, men Fondet, som mottaker av tjenestene, vil kunne ha rettigheter overfor leverandørene der handlingene eller unnlatsene til en tjenesteleverandør skulle føre til negative konsekvenser for Fondet. Dette begrenser like fullt ikke andre rettigheter som investorene kan ha i henhold til lovgivning eller alminnelige rettsprinsipper. Nærmere informasjon om tjenesteleverandører og deres forpliktelser og investorenes rettigheter fremgår av Registreringsdokumentet, herunder Emisjonstilretteleggeravtalen inntatt som <u>Vedlegg C</u> til Registreringsdokumentet.	
Forvalterens ansvarsforsikring eller egenkapital etter AIF-loven § 2-7 tredje ledd	Forvalter vil dekke mulig erstatningsansvar i forbindelse med virksomheten med egenkapital, jf. AIF-loven § 2-7 tredje ledd.	Registreringsdokumentet punkt 8.1.1 (<i>Forvalter av Fondet – Generelt</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
(AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav f)		
En beskrivelse av eventuell utkontraktering av porteføljeforvaltning, risikostyring, funksjoner som nevnt i AIF-loven § 2-2 annet ledd første punktum, depotmottakerfunksjoner som nevnt i lovens kapittel 5, identiteten til oppdragstakerne og eventuelle interessekonflikter som følge av utkontraktingen (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav g)	Forvalter vil ikke utkontraktere porteføljeforvaltning eller risikostyring av Fondet. Administrasjon, herunder regnskaps- og forretningsførsel, utføres av Trac Accounting AS. Markedsføring av Fondet er utkontraktert til Emisjonstilrettelegger, et verdipapirforetak med tillatelse fra Finanstilsynet etter verdipapirhandelloven. Depotmottakeren kan utkontraktere enkelte deler av sitt arbeid i tråd med depotmottakeravtalen, inntatt som <u>Vedlegg D</u> til Registreringsdokumentet, men har foreløpig ikke benyttet denne adgangen. Potensielle interessekonflikter og prosessene for håndteringen av slike er nærmere beskrevet i Registreringsdokumentet punkt 9.5 og 12.6.	Registreringsdokumentet punkt 8.1.2 (<i>Porteføljeforvaltning</i>), 8.1.3 (<i>Risk & Compliance</i>), 9.2.6 (<i>Forretningsfører</i>) Registreringsdokumentet punkt 9.5 (<i>Potensielle interessekonflikter</i>) Registreringsdokumentet punkt 12.6 (<i>Interessekonflikter</i>)
Prosedyrer for verdivurdering etter AIF-loven § 3-10 med tilhørende forskrifter (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav h)	Verdivurdering av Aksjenes verdi følger egen prosedyre i Forvalters internkontrollsystem og er beskrevet nærmere i Registreringsdokumentet punkt 6.6.1. Verdsettelsen av eiendommenes markedsverdi skjer etter anerkjente prinsipper av en ekstern uavhengig tredjepart.	Registreringsdokumentet punkt 6.6.1 (<i>Verdivurdering for Fondet</i>), 6.6.3 (<i>Verdivurdering for Mottakerfondet</i>)
Prosedyrer for likviditetsstyring etter AIF-loven § 3-9	Fondet skal til enhver tid ha en tilstrekkelig likviditetsreserve til å møte kommende forpliktelser, og Forvalter vil regelmessig utarbeide en likviditetsrapport som inkluderer en	Registreringsdokumentet punkt 8.1.4 (<i>Likviditetsstyring</i>) og punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner – Likviditetsforvaltning</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
(AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav i)	prognose for likviditetsutvikling kommende periode. Dersom likviditetsreserven mot formodning ikke skulle være tilstrekkelig til å dekke Fondets betalingsforpliktelser i kommende periode, vil Forvalter i ytterste konsekvens måtte avhende investeringen i Mottakerfondet. For informasjon om Mottakerfondets likviditetsstyring vises til Registreringsdokumentet punkt 6.1 (<i>Investeringsmandat og restriksjoner</i>) under punktet "Likviditetsforvaltning".	
Direkte og indirekte kostnader som belastes investorene, med angivelse av maksimale beløp (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav j)	Kostnader forbundet med investering i Fondet er beskrevet i Verdipapirdokumentet.	Verdipapirdokumentet punkt 8.18.2 (<i>Oversikt over kostnader for investor</i>)
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 (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav k)	Fondet har kun én aksjeklasse. Alle aksjer har like rettigheter og hver aksje har én stemme på Fondets generalforsamling.	Registreringsdokumentet punkt 13.4 (<i>Aksjer og aksjekapital</i>)
Siste årsrapport (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav l)	Fondet har ennå ikke avlagt årsrapport etter AIF-loven. Første årsrapport avgis innen 30. juni 2026.	N/A

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
Vilkår og fremgangsmåte for tegning, innløsning og salg av andeler, samt eventuelle gjeldende innløsningsavtaler med investorer (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav m)	Vilkår og fremgangsmåte for tegning av aksjer i Fondet er beskrevet i punkt 8 i Verdipapirdokumentet. Investorene kan ikke overdra aksjene i Fondet uten skriftlig forhåndssamtykke fra Forvalter. Investorene har ikke innløsningsrett.	Verdipapirdokumentet punkt 8.4 (<i>Bestillingskurs</i>), punkt 8.6 (<i>Bestillingsperiode og kapitalinnhentingsperiode</i>), punkt 8.7 (<i>Minimumsbestilling</i>), punkt 8.13 (<i>Rettigheter knyttet til de Nye Aksjene</i>) og punkt 8.14 (<i>Omsetningsrestriksjoner og annenhåndsomsetning</i>) og Bestillingsblanketten
Netto andelsverdi eller seneste markedspris per andel etter AIF-loven § 3-10 (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav n)	Fondet har i forbindelse med den planlagte emisjonen beregnet netto andelsverdi per aksje til NOK 947. Seneste markedspris per andel i Fondet er NOK 1 000 som var bestillingskursen i Fondets første bestillingsperiode.	N/A
Historisk avkastning (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav o)	Mottakerfondet har ikke rapportert noen avkastning, og Fondet har derfor heller ingen avkastningshistorikk.	N/A
Identiteten til og en beskrivelse av eventuelle avtaler med primærmegler og en beskrivelse av hvordan interessekonflikter i den forbindelse håndteres (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav p)	Forvalter bruker ikke og har ikke inngått avtale med primærmegler for Fondet.	N/A
Hvordan og når informasjon som nevnt i § 4-3 (periodisk informasjon) gis (AIF-loven § 4-2 første ledd bokstav q)	Forvalter vil gi informasjon som påkrevd etter AIF-loven § 4-3 i årsrapporten for Fondet. Forvalter skal utarbeide slik rapport senest seks måneder etter årsslutt. Forvalter formidler rapporter direkte til aksjonærene per e-post i henhold til	Registreringsdokumentet punkt 6.6.1 (<i>Verdivurdering for Fondet</i>) 6.7.1 (<i>Periodisk rapportering</i>), 6.7.4 (<i>Årsrapport</i>)

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
	aksjonærlisten på tidspunktet for rapportering.	
Eventuelle ansvarsfraskrivelser fra depotmottaker etter forskrifter gitt i medhold av AIF-loven § 5-4 (AIF-loven § 4-2 tredje ledd)	Ingen ansvarsfraskrivelser fra depotmottaker er fremsatt.	N/A
SFDR		
Hvordan bærekraftsrisikoene er integrert i forvalters investeringsbeslutninger (SFDR artikkel 6(1) bokstav a)	SFDR definerer "bærekraftsrisiko" som "en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi". Forvalter skal opplyse om hvordan bærekraftsrisikoene er integrert i Forvalters investeringsbeslutninger og, dersom Forvalter anser at bærekraftsrisikoene ikke er relevante, gi en klar og kortfattet redegjørelse for årsakene til dette. Forvalter integrerer bærekraftsrisiko i sine investeringsbeslutninger, men identifisert bærekraftsrisiko vil ikke nødvendigvis ha betydning i beslutningene.	N/A
Resultatene av vurderingen av de sannsynlige konsekvensene av bærekraftsrisikoene for avkastningen på andeler i fondet (SFDR artikkel 6(1) bokstav b)	Forvalter vurderer det slik at Eiendomsinvesteringene vil være utsatt for bærekraftsrisiko, men vurderer det på nåværende tidspunkt ikke mer sannsynlig enn ikke at bærekraftsrisiko vil ha negativ vesentlig innvirkning på Fondets avkastning.	N/A

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
En erklæring for hvert finansielle produkt om at forvalter ikke tar hensyn til negative konsekvenser av investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer, samt en redegjørelse for årsakene til dette (SFDR artikkel 7(2))	Etter SFDR artikkel 7 skal finansmarkedsdeltakere slik som Forvalter, som anvender SFDR artikkel 4 nr. 1 bokstav b), gi en erklæring for hvert finansielle produkt om at finansmarkedsdeltakeren ikke tar hensyn til negative konsekvenser av investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer, samt en redegjørelse for årsakene til dette. Forvalter anvender SFDR artikkel 4 nr. 1 bokstav b), som betyr at Forvalter ikke tar hensyn til de viktigste negative konsekvensene av investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer. Grunnen til dette er at Forvalter forventer at innhenting og prosessering av den informasjonen som er nødvendig for å gjøre slike vurderinger vil kreve ressurser som Fondet anser det mer fordelaktig for investorene om allokeres til andre formål, og at Fondet hverken pretenderer eller har som formål å ha en bærekraftsfokusert profil eller strategi.	N/A
Eventuelle ytterligere opplysninger avhengig av fondets egenskaper (SFDR artikkel 8 eller 9)	Finansielle produkter som kvalifiserer under definisjonene i SFDR artikkel 8 eller 9 er underlagt ytterligere opplysningskrav. Forvalter vurderer det slik at Fondet ikke kvalifiserer under definisjonene i SFDR artikkel 8 eller 9, og dermed heller ikke er underlagt de ytterligere opplysningskravene som følger av de og tilhørende bestemmelser.	N/A
Taksonomiforordningen		

Tema og lovhenvisning	Opplysninger	Ytterligere informasjon
Gjennomsiktighet med hensyn til finansielle produkter som fremmer miljøegenskaper (taksonomiforordningen artikkel 6)	Ettersom Fondet ikke er omfattet av SFDR artikkel 8 eller 9, gis følgende erklæring i tråd med taksonomiforordningen artikkel 7: Dette finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.	N/A

NØKKELINFORMASJONSDOKUMENT

Formål

Dette dokumentet gir nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Dokumentet er ikke markedsføringsmaterieill. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg med å forstå arten, risikoen, kostnadene og potensialet for gevinster og tap knyttet til dette produktet, og for at du skal kunne sammenligne det med andre produkter.

Produkt

Navn Njord Public Property II Invest AS, org.nr. 929 682 696 ("**Fondet**")

Produsent Njord Alternative Investments AS ("**Forvalter**")

ISIN NO0013589689

<https://njordalternative.no/> / Ring +47 230 03 240 for mer informasjon.

Finanstilsynet er ansvarlig for tilsyn av Forvalteren. Forvalter har tillatelse til å markedsføre Fondet til ikke-profesjonelle investorer i Norge etter lov 20. juni 2014 nr. 28 (AIF-loven) § 7-1. Dokumentet er publisert 14. oktober 2025.

Du er i ferd med å kjøpe et produkt som er komplekst, og som kan være vanskelig å forstå.

Hva slags produkt er dette?

Type investeringsprodukt: Fondet er et alternativt investeringsfond (AIF) organisert som et norsk aksjeselskap (AS).

Investeringsstrategi: Fondet er etablert som et tilføringsfond til Njord Public Property II AS ("**Mottakerfondet**"), og Fondets investeringsstrategi er å investere all sin tilgjengelige kapital (etter kostnader) i Mottakerfondet. Mottakerfondet sin investeringsstrategi er å gi investorene høy risikojustert avkastning gjennom å erverve 3-6 næringseiendommer i Norden (foruten Island), med særlig fokus på Norge, innen segmentene kontorbygg og kombinasjonseiendommer, som har god underliggende kontantstrøm, lange leiekontrakter og høy grad av offentlige leietakere.

Belåning: Verken Fondet eller Mottakerfondet skal ta opp gjeld foruten kortsiktig gjeld i form av leverandørgjeld eller overtrekk på bankkonto, men langsiktig belåning vil skje i de eiendomsselskapene og/eller målselskapene som Mottakerfondet eier. Belåningsgraden for den enkelte investering vil som et utgangspunkt være på ca. 60 % av underliggende brutto eiendomsverdi på investeringstidspunktet, og samlet belåning i porteføljen skal ikke overstige 300 %, beregnet som forholdet mellom Mottakerfondets eksponering (inkludert gjennom underliggende selskaper) og Mottakerfondets netto eiendomsverdi.

Ingen innløsning og begrenset likviditet: Du kan ikke innløse dine aksjer i Fondet. Du kan overdra aksjene til andre etter skriftlig samtykke fra Forvalteren (som ikke kan holdes tilbake uten saklig grunn), men vær oppmerksom på at det ikke finnes noe etablert marked for aksjene. Du vil derfor selv måtte finne kjøpere i annenhåndsmarkedet om du ønsker å selge aksjene før Fondet avvikles. Salg i annenhåndsmarkedet vil normalt også måtte skje til en rabbertert pris sammenlignet med den rapporterte verdien av aksjene.

Levetid: Fondet skal avvikles på det tidligste av seks måneder etter avvikling av Mottakerfondet og 15 år fra første emisjon, som var 7. juli 2025. Mottakerfondet har en forventet levetid på 7 år, men et simpelt flertall av investorene kan – etter forslag fra Forvalter – forlenge Mottakerfondets levetid med ett år om gangen et ubestemt antall ganger.

Utbytter: Utdelinger fra Fondet til investorene skjer på de tidspunktene som Forvalter anser hensiktsmessig.

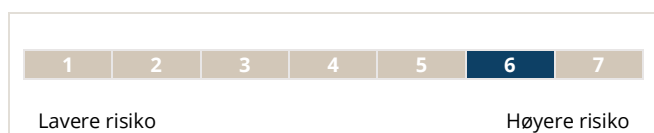
Målgruppe: Målgruppen for markedsføringen av Fondet er profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer som både (i) kan investere minst NOK 300 000, (ii) tåler å tape hele eller deler av investeringen sin, (iii) tåler at investeringen er låst inntil Fondet avvikles og at aksjene ikke lar seg selge i annenhåndsmarkedet, (iv) ikke er avhengig av å motta utbytter fra Fondet og (v) besitter tilstrekkelig kunnskap og erfaring til å ta en informert investeringsbeslutning basert på lovpålagt investorinformasjon i kombinasjon med innsikt i de særskilte risikofaktorene en slik investering innebærer.

Fullmakter til Forvalter: Gjennom bestillingsblanketten og aksjonæravtalen vil du gi fullmakter til Forvalter. Disse fullmaktene omfatter blant annet rett til å inngå aksjonæravtalen og å avgi stemme på dine vegne på generalforsamlingen i Fondet.

Øvrig informasjon: Fondets depotmottaker er Embankment Depository Services NO NUF, org.nr. 932 430 134. Mer informasjon om Fondet fremgår av prospektet for Fondet, som er tilgjengelig kostnadsfritt og på norsk på Forvalterens nettsider. Årsrapporter for Fondet vil i samsvar med AIF-loven være kostnadsfritt tilgjengelig på forespørsel. Årsrapportene vil være på norsk.

Hva er risikoene, og hvilken avkastning kan jeg få?

Sammenfattende risikoindikator



Risikoindikatoren forutsetter at du beholder andelene i Fondet gjennom hele Fondets levetid. Du kan ikke innløse dine aksjer i Fondet. Det kan hende du ikke vil være i stand til å selge aksjene når du

ønsker det, eller at du blir nødt til å selge til en pris som har en betydelig negativ effekt på hvor mye du får tilbake.

Risikoindekoren angir det samlede risikonivået for Fondet sammenlignet med andre investeringsprodukter. Indikatoren angir på en skala fra 1 til 7 hvor sannsynlig det er at du kan tape penger på investeringen på grunn av markedsutviklingen. Forvalteren har plassert dette produktet i risikoklasse 6, som er den nest høyeste risikoklassen. De potensielle tapene fra fremtidig utvikling er på et høyt nivå, og dårlige markedsforhold vil sannsynligvis påvirke evnen Fondet har til å betale deg utbytte. Fondet tilbyr ingen beskyttelse mot fremtidig markedsutvikling, så du kan tape hele eller deler av investeringen din. Risikoindekoren fanger ikke opp alle risikoer. Andre risikofaktorer som er vesentlig relevante for Produktet inkluderer følgende: risiko knyttet til belåning av

eiendomsinvesteringene, herunder at långiver kan kreve eiendommene tvangssolgt dersom lånene misligholdes; risiko knyttet til refinansiering av fremtidige lån, herunder usikkerhet knyttet til om refinansiering vil måtte skje til dårligere vilkår enn opprinnelige vilkår; risiko knyttet til eiendommenes tekniske tilstand; risiko for at leietakere misligholder sine betalingsforpliktelser; risiko knyttet til manglende diversifisering utover næringseiendom i Fondets portefølje; risiko for at din forholdsmessige eierandel i Fondet blir mindre dersom du ikke deltar i eventuelle fremtidige kapitalinnhentinger (utvanningsrisiko); risiko knyttet til at Forvalter ikke handler i Fondets beste interesse (interessekonflikter); samt risiko for renter, erstatningsplikt og/eller utelukkning fra Fondet og tvangssalg av aksjene dine dersom du ikke betaler inn til Fondet innen fristen. Risikoene ved å investere i Fondet er nærmere omtalt i registreringsdokumentet punkt 1 og verdipapirdokumentet punkt 1.

Avkastningsscenarier

Hva du vil få igjen fra dette produktet avhenger av fremtidig markedsutvikling. Fremtidig markedsutvikling er usikker. Det ugunstige, moderate og gunstige scenarioet som vises nedenfor er illustrasjoner på mulig fremtidig avkastning basert på Forvalters rimelige og konservative beste estimat av den svakeste, gjennomsnittlige og beste utviklingen i verdien av Fondet. Du kan miste hele eller deler av din investering. Beløpene som vises hensyntar alle kostnader du belastes ved å investere i Fondet. Beløpene tar ikke hensyn til din personlige skattesituasjon, noe som også kan ha betydning for hvor mye du sitter igjen med av investert beløp og avkastning etter skatt.

Forutsatt eierperiode:	7 år	
Eksempelinvestering	NOK 100 000	
Scenarier	Ved avvikling av Fondet etter 7 år	
Minimum	Det gis ingen garantert minsteavkastning. Du kan tape hele eller deler av investeringen din.	
Stress	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 35 212
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-16,42 %
Ugunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 82 364
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-3,09 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 159 033
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	7,64 %
Gunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 204 294
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	11,94 %

Det stressede scenariet viser hva du kan få tilbake under ekstreme markedsforhold (et verdifall i brutto eiendomsverdi tilsvarende 5 % hvert år). I det ugunstige scenariet antas et årlig verdifall i brutto eiendomsverdi tilsvarende 2 % hvert år. I det moderate scenariet antas en årlig verdistigning i brutto eiendomsverdi tilsvarende 2 % hvert år. I det gunstige scenariet antas en årlig verdistigning i brutto eiendomsverdi tilsvarende 4 % hvert år.

Hva skjer dersom Forvalteren ikke er i stand til å foreta utbetalinger?

Fondets eiendeler oppbevares ikke av Forvalteren, men hos depotmottakeren. Fondets eiendeler vil derfor ikke berøres av en eventuell konkurs i Forvalteren. Investeringer i Fondet er ikke omfattet av noen kompensasjons- eller garantiordning.

Hva vil denne investeringen koste?

Kostnader over tid

Tabellen viser beløpene som trekkes fra din investering for å dekke ulike kostnader. Disse beløpene avhenger av hvor mye du investerer, hvor lenge du er investert og hvor godt Fondet gjør det. Beløpene som vises her er illustrasjoner basert på en eksempelinvestering i Fondet der investeringen beholdes inntil Fondet avvikles etter syv år fra Fondets første emisjon. I eksempelet har vi forutsatt at du investerer NOK 100 000, de totale tegningene til Fondet (inkludert eventuelle senere emisjoner) er NOK 500 millioner og Fondet presterer i tråd med det moderate scenariet som vist til ovenfor.

Investering NOK 100 000	
Scenarioer	
Moderat scenario og avvikling etter syv år	
Samlede kostnader	NOK 19 077
Årlig kostnadseffekt (*)	1,73 % hvert år

(*) Den årlige kostnadseffekten illustrerer hvordan kostnader reduserer avkastningen din hvert år i løpet av eierperioden. For eksempel viser den at dersom Fondet avvikles etter syv år vil din beregnede gjennomsnittlige avkastning per år bli 10,7 % før kostnader og 7,00 % etter kostnader.

Kostnadssammensetning

Engangskostnader ved tegning eller innløsning		Ved avvikling etter 7 år
Tegningskostnader	Et beløp tilsvarende 4,5 % av tegningsbeløpet belastes i tegningshonorar.	NOK 4 500
	2,05 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets etableringskostnader, herunder Fondets etableringskostnader i Mottakerfondet.	NOK 2 052
Avviklingskostnader	0,06 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets avviklingskostnader for Forvalter og revisor, herunder Fondets avviklingskostnader i Mottakerfondet.	NOK 56
Løpende kostnader som trekkes hvert år		
Forvaltningsgebyrer og andre operative og administrative kostnader	0,73 % av verdien av investeringen din per år. Dette omfatter din pro rata andel av løpende kostnader i Fondet, herunder Fondets andel av slike kostnader i Mottakerfondet.	NOK 5 131
Transaksjonskostnader	0,90 % av verdien av investeringen din per år. Dette er et estimat av kostnadene som påløper når de underliggende investeringene kjøpes og selges. Det faktiske beløpet vil variere avhengig av hvor mye som kjøpes og selges.	NOK 6 280
Andre kostnader som trekkes under spesifikke forhold		
Resultatbasert forvaltningsgodtgjørelse og carried interest	Mottakerfondet belastes et suksesshonorar til Forvalter på nærmere vilkår. Suksesshonoraret utgjør et beløp tilsvarende 10 % av alle utdelinger som overstiger innbetalt kapital pluss en årlig avkastning på 7 %.	NOK 1 058

Hvor lenge bør jeg beholde investeringsproduktet, og kan jeg ta ut penger underveis?

Anbefalt/minimum eierperiode: minst 7 år.

Du kan ikke ta ut penger underveis i Fondets levetid, og må være forberedt på å beholde investeringen til Fondet avvikles. Fondet skal oppløses ved tidligste av (i) 15 år fra første emisjon i Fondet og (ii) seks (6) måneder etter at Mottakerfondet er endelig oppløst. Mottakerfondets levetid er i utgangspunktet syv (7) år regnet fra datoen første bestillingsperiode lukkes, men et simpelt flertall av investorene kan, etter anbefaling av Forvalter av Mottakerfondet, forlenge Mottakerfondets levetid et ubestemt antall ganger.

Hvordan kan jeg klage?

Forvalter er tilsluttet Norsk Kapitalforvalterforenings Klageordning ("NKFFK"). Du kan levere en klage til NKFFK ved å fylle ut klageskjemaet tilgjengelig på Norsk Kapitalforvalterforenings nettsider (www.nkff.no), og sende det med kopi av aktuelle vedlegg per epost til klageordningen@nkff.no eller til Norsk Kapitalforvalterforenings Klageordning c/o Advokatfirmaet BA-HR, P.B. 1524 Vika, 0117 Oslo. Du kan også klage direkte til Forvalter per epost til post@njordalternatives.no.

Andre relevante opplysninger

Ytterligere informasjon om Fondet fremgår av opplysningsdokumentet utarbeidet etter AIF-loven § 4-2 og prospektet. Prospektet er utarbeidet på norsk og er kostnadsfritt tilgjengelig på <https://njordalternative.no/> eller ved henvendelse til post@njordalternative.no.

AKSJONÆRAVTALE

for

Njord Public Property II Invest AS

mellom

Njord Public Property II Invest AS

og

Njord Alternative Investments AS

og

Investorene i Njord Public Property II Invest AS

[dato] 2025

INNHALDSFORTEGNELSE

1	DEFINISJONER	3
2	STIFTELSE AV FONDET	7
3	MINSTE BESTILLINGSBELØP, TOTAL INNBETALT KAPITAL OG AKSJER.....	8
4	MARKEDSFØRING OG SENERE LUKKINGER.....	8
5	INNBETALING AV BESTILLINGSBELØP	9
6	DRIFT OG FORVALTNING AV FONDET	9
7	UTNEVNELSE AV OG ROLLEN TIL FORVALTER.....	11
8	KOSTNADER OG UTGIFTER I FONDET	12
9	REGNSKAP, RAPPORTERING OG COMPLIANCE MV.	14
10	UTDELINGER.....	15
11	OVERDRAGELSE, INNLØSNING OG UTELUKKING MV.	15
12	ENDRING AV AKSJONÆRAVTALEN	16
13	DOKUMENTASJON OG INFORMASJONSFORPLIKTELSER	17
14	SKADELØSHOLDELSE	17
15	VARSLING.....	18
16	FULLMAKT	18
17	LOWVALG OG TVISTELØSNING	19

Vedlegg:

Vedlegg 2.1.4	Vedtekter
Vedlegg 7.1.2	Forvaltningsavtale
Vedlegg 9.2.3	Verdsettelsesprinsipper

Denne aksjonæravtalen ("**Aksjonæravtalen**") er inngått, [•] 2025 ("**Første Lukking**") av og mellom:

- (1) de personer og selskaper som til enhver tid eier Aksjer i Fondet og som gjennom Bestillingsblanketten har tiltrådt Aksjonæravtalen (hver en "**Investor**", og samlet "**Investorene**");
- (2) Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 921 787 847, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo, ("**Forvalter**"), og
- (3) Ettersom det tildeles visse rettigheter og forpliktelser i denne Aksjonæravtalen, Njord Public Property II Invest AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 929 682 696, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo ("**Fondet**").

Investorene, Forvalter og Fondet er i fellesskap omtalt som "**Partene**" og hver for seg som en "**Part**".

1 DEFINISJONER

I denne Aksjonæravtalen, inkludert vedlegg, skal følgende ord og uttrykk ha betydningen som vist nedenfor:

AIF	betyr et alternativt investeringsfond som definert i AIF-loven.
AIF-forvalter	betyr en uavhengig juridisk person eller internt organ som er utpekt til å utføre porteføljeforvaltning og risikostyring på vegne av et AIF, som har tillatelse fra eller er registrert hos Finanstilsynet i henhold til AIF-loven.
AIF-loven	betyr lov 20. juni 2014 nr. 28 om forvaltning av alternative investeringsfond.
Aksje	betyr en aksje i Fondet uavhengig av klasse og med en pålydende verdi på NOK 1.
Aksjeloven	betyr lov 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper.
Aksjonær	betyr en person som holder én eller flere Aksjer.
Aksjonæravtalen	betyr denne avtalen mellom Investorene, Forvalter, og Fondet slik den lyder fra tid til annen.
Bestillingsbeløp	betyr det samlede beløp en Investor har forpliktet seg til å investere i Fondet som angitt i Investorens Bestillingsblankett, og som akseptert av Styret på vegne av Fondet.
Bestillingsblanketten	betyr bestillingsblanketten som regulerer hver enkelt Investor sin forpliktelse til å investere i Fondet og en fullmakt til Forvalteren til å tegne Aksjer i Fondet på vegne av Investoren.
Dekkede Personer	betyr Styret og dets tidligere, nåværende og fremtidige medlemmer, samt Forvalter og dets tidligere, nåværende og fremtidige partnere, ansatte, styremedlemmer, representanter eller andre personer i Forvalter, Forvalters konsernselskaper og Nærstående av Forvalter som utfører tjenester for Fondet.

Emisjon	betyr en utstedelse av aksjer i Fondet til Investorene hvor Investorenes Bestillingsbeløp i Første Lukking og/eller i en Senere Lukking innbetales Fondet gjennom en kapitalforhøyelse.
Emisjonstilrettelegger	betyr Njord Kapitalforvaltning AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 813 732 602, og med registrert forretningsadresse c/o Ajer næringshage, Aluvegen 95, 2319 Hamar.
Emisjonstilretteleggerhonorar	betyr honoraret til Emisjonstilrettelegger for arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Fondet.
Etableringshonoraret	betyr honoraret til Forvalter for arbeidet knyttet til etableringen av Fondet og gjennomføringen av Emisjonene som fastsatt i punkt 8.4.
Etableringskostnader	betyr alle kostnader og utgifter (inkludert mva. og andre relevante skatter- og avgifter) i forbindelse med etableringen av Fondet, Første Lukking, Senere Lukking, Emisjonene og, inkludert, men ikke begrenset til, juridiske, regnskapsmessige, lovpålagte, regulatoriske, utlegg, postavgift, og dokumentasjonskostnader.
Finanstilsynet	betyr det norske Finanstilsynet, et offentlig myndighetsorgan underlagt Finansdepartementet med organisasjonsnummer 840 747 972, og med registrert forretningsadresse Revierstedet 3, 0151 Oslo.
Fondet	betyr Njord Public Property II Invest AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 929 682 696, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
Forvalter	betyr Njord Alternative Investments AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 921 787 847, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
Forvaltningsavtalen	betyr forvaltningsavtalen mellom Fondet og Forvalter, slik den lyder fra tid til annen.
Forvaltningshonorar	betyr forvaltningshonoraret til Forvalter som fastsatt i punkt 8.3.1.
Forvaltningshonorargrunnlaget	betyr grunnlaget for beregningen av Forvaltningshonoraret som fastsatt i punkt 8.3.3.
Forvaltningshonorarnivået	betyr 0,1 % per år.
Første Emisjon	betyr emisjonen som gjennomføres etter Første Lukking.
Første Lukking	betyr datoen for denne Aksjonæravtalen som skal være oppstartstidspunktet for Fondet.
Generalforsamling	betyr generalforsamlingen i Fondet.

Informasjonsvarsel	har betydningen det er gitt i punkt 13.1.1.
Innbetalt Kapital	betyr det beløp som er innbetalt av en Investor til Fondet.
Interesse i Fondet	betyr en Investor sine Aksjer og alle andre forpliktelser og rettigheter Investoren har i Fondet.
Investering	betyr enhver investering som Fondet har gjort.
Investeringsperioden	betyr perioden fra Første Lukking til slutten av Mottakerfondets Lukningsperiode.
Investor	betyr de personer og selskaper som til enhver tid eier Aksjer i Fondet og som gjennom Bestillingsblanketten har tiltrådt Aksjonæravtalen.
Kvalifisert Flertall	betyr et flertall av Aksjonærene som representerer mer enn 75 % av Totalt Innbetalt Kapital på tidspunktet for den relevante beslutningen.
Lukking	betyr Første Lukking eller en Senere Lukking hver for seg eller samlet som sammenhengen skulle tilsi.
Mottakerfondet	betyr Njord Public Property II AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 929 682 602, og med registrert forretningsadresse Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
Mottakerfonddokumentasjonen	betyr den til enhver tid gjeldende aksjonæravtalen, forvaltningsavtalen og investor memorandumet for Mottakerfondet.
Mottakerfondets Lukningsperiode	betyr perioden fra det første tilbudet om tegning i Mottakerfondet til slutten av tegningsperioden for Mottakerfondet (dvs. datoen for siste lukking som definert i Mottakerfonddokumentasjonen, som er satt til 12 måneder etter første lukking i Mottakerfondet).
NOK	betyr norske kroner.
Nye Investorer	betyr nye investorer som forplikter seg til å investere oppgitt Bestillingsbeløp i Fondet og/eller eksisterende Investorer som øker sitt Bestillingsbeløp i forbindelse med Senere Lukkinger (forutsatt at eksisterende Investorer kun skal anses som Nye Investorer for sin økning i Bestillingsbeløp).
Nærstående	betyr, med hensyn til enhver person, personer som direkte eller indirekte kontrollerer, blir kontrollert av, eller er under felles kontroll med slik person. For dette formål skal en person anses for å kontrollere en annen person hvis vedkommende, alene eller med andre personer kontrollert av vedkommende, eier andeler og/eller aksjer som representerer (i) et flertall av stemmerettighetene, eller (ii) har rett til å velge et flertall av styremedlemmene eller tilsvarende organ i slik annen person.
Operasjonelle Kostnader	har betydningen det er gitt i punkt 8.2.1.

Parter	betyr Aksjonæraftalens parter til enhver tid.
Portefølje	betyr samtlige av Fondets Investeringer.
Prospektet	betyr det sist godkjente registreringsdokumentet, verdipapirdokumentet og sammendraget for Fondet samlet eller hver for seg (som sammenhengen skulle tilsi).
Regnskapsvalutaen	betyr NOK.
Senere Lukking	betyr én eller flere lukkinger etter Første Lukking hvor Nye Investorer forplikter seg til å investere i Fondet og/eller eksisterende Investorer forplikter seg til å øke sitt Bestillingsbeløp.
Simpelt Flertall	betyr et flertall av Aksjonærene som representerer mer enn 50 % av de Total Innbetalt Kapital på tidspunktet for den relevante beslutningen.
Siste Lukking	betyr datoen for siste tegningsperiode i Mottakerfondet (dvs. datoen for siste lukking som definert i Mottakerfonddokumentasjonen, som er satt til tolv (12) måneder etter første lukking i Mottakerfondet).
Styret	betyr styret i Fondet.
Tegningshonoraret	betyr honoraret til Emisjonstilrettelegger fra Investorene i forbindelse med Investorene sin tegning av Aksjer, som nærmere fastsatt i punkt 8.5.
Total Innbetalt Kapital	betyr det samlede beløpet av Innbetalt Kapital til Fondet til enhver tid.
Vedtektene	betyr vedtektene for Fondet.
VEK	betyr verdijustert egenkapital som beregnet i henhold til de prosedyrer og prinsipper som fastsatt i Vedlegg 9.2.3.
Virkedag	betyr alle dager, unntatt lørdag og søndag, som norske banker er åpne for alminnelig forretningsvirksomhet.

2 STIFTELSE AV FONDET

2.1 Bakgrunn, navn, forretningssted, registrering og selskapsform

- 2.1.1 Fondet skal hete Njord Public Property II Invest AS.
- 2.1.2 Fondet er et norsk aksjeselskap stiftet i henhold til Aksjeloven og registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 929 682 696.
- 2.1.3 Fondets registrerte forretningsadresse er Dronning Mauds gate 1, 0250 Oslo.
- 2.1.4 Vedtektene er vedlagt som Vedlegg 2.1.4.
- 2.1.5 Fondet kvalifiserer som alternativt investeringsfond som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav a) og et tilførfingsfond som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav f). Fondet forvaltes av Forvalter i henhold til Forvaltningsavtalen. Forvalter har tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i henhold til AIF-loven § 2-2 første ledd.

2.2 Formål og drift

- 2.2.1 Fondet er et tilførfingsfond til Mottakerfondet i henhold til AIF-loven § 1-2 bokstav f. Formålet til Fondet er å investere og holde aksjer i Mottakerfondet på vegne av Investorene. Mottakerfondet investerer i og forvalter næringseiendom i Norden (foruten Island). Dette inkluderer blant annet næringseiendom med kombinerte funksjoner som kontorer, butikker og lager/logistikk.
- 2.2.2 Partene har inngått denne Aksjonæravtalen for å regulere deres felles eierskap i Fondet og samarbeidet mellom Partene som Aksjonærer.
- 2.2.3 Aksjonæravtalen skal være den overordnede avtalen for reguleringen av Fondet og forholdet mellom Partene. Ved motstrid mellom en eller flere av Aksjonæravtalens bestemmelser, Prospektet, Forvaltningsavtalen, Bestillingsblanketten eller Vedtektene skal bestemmelsene i Aksjonæravtalen legges til grunn, med mindre den/de aktuelle bestemmelsene uttrykkelig fastsetter noe annet.
- 2.2.4 Partene plikter å opptre lojalt ved utførselen av sine rettigheter og plikter i henhold til Aksjonæravtalen.

2.3 Oppstart, varighet og levetid

- 2.3.1 Fondets levetid skal starte på Første Lukking.
- 2.3.2 Fondet oppløses og avvikles på det tidligste av: (i) seks (6) måneder etter den endelige avslutningen og oppløsningen av Mottakerfondet, og (ii) 15 år fra Første Lukking. Styret og Aksjonærene plikter å vedta oppløsning og avvikle Fondet med en etterfølgende utdeling av Fondets nettoverdier i henhold til punkt 10. Mottakerfondet vil i utgangspunktet endelig avvikles og oppløses på datoen som faller syv (7) år

etter første lukking, men Forvalter av Mottakerfondet kan foreslå å forlenge Mottakerfondet sin levetid med ett (1) år om gangen et ubestemt antall ganger med samtykke fra minst 50 % av investorene.

2.4 Valuta

- 2.4.1 Fondet skal være denominert i NOK og Fondets regnskapsvaluta er NOK ("**Regnskapsvalutaen**"). Alle utdelinger, beregninger og Fondets regnskaper skal utarbeides eller forberedes i Regnskapsvalutaen.
- 2.4.2 Alle inntekter som Fondet mottar i tilknytting til sine Investeringer mottatt i annen valuta enn Regnskapsvalutaen, skal konverteres til Regnskapsvalutaen i forkant av utdeling til Aksjonærene.

2.5 Finansiering

- 2.5.1 Fondet skal finansieres med egenkapital fra Investorene.
- 2.5.2 Med unntak for alminnelig driftskreditt skal ikke Fondet pådra seg ekstern gjeld.

2.6 Opptak som Aksjonær og investorenes ansvar

- 2.6.1 Investorene skal bli Aksjonærer i Fondet i forbindelse med betaling av Bestillingsbeløpet i Første Emisjon etter Første Lukking. Nye Investorer skal bli Aksjonærer i forbindelse med betaling av Bestillingsbeløpet i senere Emisjoner etter Senere Lukkinger.
- 2.6.2 Investorene er ikke ansvarlig for Fondets forpliktelser, med unntak for det som følger av denne Aksjonæravtalen og ufravikelig norsk lovgivning. Dersom Fondet ikke er i stand til å betjene sine forpliktelser, skal Investorenes ansvar være begrenset til: (i) Innbetalt Kapital, og (ii) ethvert beløp som er skyldig Fondet i henhold til punkt 11.2.

3 TOTAL INNBETALT KAPITAL OG AKSJER

3.1 Total Innbetalt Kapital

- 3.1.1 Total Innbetalt Kapital til Fondet skal ikke overstige 2 milliarder.

3.2 Aksjer

- 3.2.1 Alle Aksjene har like organisatoriske rettigheter, økonomiske rettigheter og disposisjonsrettigheter. Investorene skal tegne Aksjer i forbindelse med Emisjoner hvor Investorens Bestillingsbeløp innbetales Fondet.

4 MARKEDSFØRING OG SENERE LUKKINGER

4.1 Generelt

- 4.1.1 Fondet vil markedsføres mot og motta bestillinger fra både profesjonelle investorer og ikke-profesjonelle investorer som definert i AIF-loven § 1-2 bokstav k) og l). Forvalter skal være ansvarlig for å akseptere eller avvise eventuelle bestillinger.

4.2 Senere Lukkinger

- 4.2.1 Etter Første Lukking kan Forvalter beslutte en eller flere Senere Lukkinger frem til Siste Lukking for å tilby Nye Investorer å tegne seg i Fondet. Nye Investorer må i forbindelse med Senere Lukkinger fylle ut og levere signert Bestillingsblankett og tiltredelseserklæring til Aksjonærvtalen til Forvalter.
- 4.2.2 Forvalter kan tilby eksisterende Investorer å øke sitt Bestillingsbeløp frem til Siste Lukking. Forannevnte forutsatt at Investoren leverer de dokumenter som Forvalter anser tilfredsstillende i forbindelse med økningen av Bestillingsbeløpet. Slike Investorer skal behandles som Nye Investorer med hensyn til økningen av deres Bestillingsbeløp etter Aksjonærvtalen.

5 INNBETALING AV BESTILLINGSBELØP

5.1 Utstedelse av Aksjer

- 5.1.1 Hver Investor plikter å innbetale et beløp tilsvarende deres Bestillingsbeløp til Fondet. Aggregert Bestillingsbeløp ved Første Lukking og hver Senere Lukking vil trekkes av Forvalter i forbindelse med Emisjoner. Første Emisjon skal foretas etter Første Lukking. Deretter skal det foretas nye Emisjoner etter hver Senere Lukking.
- 5.1.2 Bestillingskurs per Aksje i Første Lukking og Første Emisjon skal være NOK 1 000. Bestillingskurs ved Senere Lukkinger og senere Emisjoner skal fastsettes av Forvalter i tråd med følgende retningslinjer: bestillingskurs skal enten: (i) beregnes ved å justere bestillingskurs fra Første Emisjon med et renteelement på 5 % per år beregnet med utgangspunkt i antallet dager mellom Første Lukking og den beregnede åpningsdatoen for den Senere Lukkingen, eller (ii) bestillingskurs skal beregnes med utgangspunkt i Fondets VEK hvis det gir en vesentlig høyere bestillingskurs per Aksje. I alle tilfeller vil bestillingskurs fastsettes slik at Investorene dekker sin andel av Fondets engangskostnader uavhengig av hvilken Lukking de tegner seg i. Disse engangskostnadene er nærmere beskrevet i Prospektet. Bestillingskurs for Aksjene skal rundes ned til nærmeste hele NOK beløp.
- 5.1.3 Investorene kan ikke motregne eventuelle krav på Fondet eller Forvalter mot sin forpliktelse til å innbetale Bestillingsbeløpet med mindre Styret og Forvalter samtykker.
- 5.1.4 Forvalter vil tegne Aksjer på vegne av Aksjonærene i henhold til fullmakten i punkt 6.2.1 og i Bestillingsblanketten.
- 5.1.5 Dersom Fondet får tilbakeført kapital fra Mottakerfondet, fordi Fondet har innbetalt kapital til Mottakerfondet som overstiger det som er nødvendig for at Mottakerfondet kan gjennomføre de investeringer som er identifisert i løpet av investeringsperioden til Mottakerfondet, skal Forvalter sørge for at et tilsvarende beløp betales tilbake fra Fondet til Investorene, fordelt pro rata mellom Investorene basert på deres Innbetalte Kapital til Fondet, med fradrag for eventuelle kostnader påløpt i forbindelse med innbetaling av Kommittert Kapital og det videre innskuddet til Mottakerfondet (inkludert skatt).

6 DRIFT OG FORVALTNING AV FONDET

6.1 Generalforsamlingen

- 6.1.1 Generalforsamlingen er Fondets øverste beslutningsorgan. Generalforsamlingen skal avgjøre alle saker som hører til Generalforsamlingens eksklusive kompetanse etter Aksjeloven. Alle Aksjonærer har stemmerett på Generalforsamlingen. I alle saker som er listet opp i punkt 6.2.1, skal Investorene representeres av Forvalter på Generalforsamling i henhold til fullmakten inntatt i punkt 6.2.1 nedenfor.

6.2 Fullmakt til Forvalter

- 6.2.1 Aksjonærene gir herved fullmakt til Forvalter til å:

- a) representere Aksjonærene på ordinær eller ekstraordinær Generalforsamling (inkludert til å motta innkalling til slik Generalforsamling) avholdt i forbindelse med de følgende saker, og stemme for Aksjonærene i beslutning foreslått av Styret som gjelder:
 - i. øke, redusere eller på annen måte endre Fondets aksjekapital og/eller antall aksjer og/eller annen egenkapital i Fondet i samsvar med denne Aksjonæravtalen (eller gi Styret fullmakt til å gjøre det samme), inkludert relevante endringer i Vedtektene;
 - ii. godkjenning av utdelinger fra Fondet herunder beslutning om utbytte, kapitalnedsettelse mv. (eller gi Styret fullmakt til å gjøre det samme);
 - iii. godkjenning av Fondets årsregnskap og/eller mellombalanse;
 - iv. valg av Styret;
 - v. fastsettelse av markedsmessig styrehonorar;
 - vi. valg av revisor og andre tjenesteytere for Fondet; og
 - vii. godkjenning av honorar til revisor og andre tjenesteytere for Fondet.
- b) tegne Aksjer på vegne av Investorene ved Emisjoner.

- 6.2.2 Aksjonærene skal ikke selv avgi stemmer på Generalforsamlingen for saker som listet opp i punkt 6.2.1 ovenfor.

- 6.2.3 Et forsøk fra en Investor på å tilbakekalle, eller endre, fullmakten gitt i henhold til punkt 6.2.1, anses som et vesentlig mislighold av Aksjonæravtalen.

6.3 Styret

- 6.3.1 Styret skal være sammensatt av opptil to (2) styremedlemmer.

- 6.3.2 Styret utpekes og velges av Forvalter.

- 6.3.3 Styret har utnevnt Forvalter som AIF-forvalter for Fondet for å tilby porteføljeforvaltning og risikostyringstjenester til Fondet knyttet til Porteføljen. Styret delegerer herved, i den grad det er tillatt i henhold til gjeldende lov, all kompetanse som ligger til Styret til Forvalter.

- 6.3.4 Styret gir Forvalter ugjenkallelig og ubetinget fullmakt til å treffe alle beslutninger og gjennomføre alle handlinger som er nødvendige for å oppfylle sine rettigheter og forpliktelser i henhold til Forvaltningsavtalen. Inkludert å representere Fondet på vegne av Styret så lenge Forvaltningsavtalen løper. Styret forplikter seg til å utstede en separat fullmakt eller bekreftelse som dokumenterer fullmakten dersom Forvalter ber om det. Styret forplikter seg også til å ratifisere handlinger foretatt av Forvalter i samsvar med Forvaltningsavtalen.
- 6.3.5 Styret skal gjennomgå forvaltningen av Porteføljen basert på rapporter til Aksjonærene fra Forvalter. Herunder skal Styret sikre at Forvalter handler i samsvar med Fondets mandat og andre instruksjoner gitt av Styret.

6.4 Andre tjenesteytere

- 6.4.1 RSM Norge AS, et norsk aksjeselskap med organisasjonsnummer 982 316 588 og med registrert forretningsadresse Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo, utpekes som revisor for Fondet.
- 6.4.2 Embankment Depositary Services NO NUF, et norsk-kontrollert foretak med organisasjonsnummer 932 430 134 og med registrert forretningsadresse Edvard Storms gate 2, 0166 Oslo, utpekes som depotmottaker for Fondet.

7 UTNEVNELSE AV OG ROLLEN TIL FORVALTER

7.1 Generelt

- 7.1.1 Forvalteren har tillatelse fra Finanstilsynet etter AIF-loven § 2-2 første ledd til å forvalte alternative investeringsfond.
- 7.1.2 Styret har utnevnt Forvalter som AIF-forvalter for Fondet for å drive porteføljeforvaltning og risikostyring av Fondet i henhold til den separate Forvaltningsavtalen inngått mellom Fondet og Forvalter vedlagt som Vedlegg 7.1.2.
- 7.1.3 Forvalter har ansvar for, og eksklusiv myndighet til å utføre alle nødvendige handlinger, for å levere slike tjenester som beskrevet i Forvaltningsavtalen (uten forutgående konsultasjon med Aksjonærene eller Styret).
- 7.1.4 Forvalter skal i henhold til Forvaltningsavtalen forvalte Porteføljen og fatte investeringsbeslutninger og beslutninger om avhending av Investeringer før utløpet av Fondets levetid.
- 7.1.5 Styret skal ikke fatte noen beslutninger eller utøve noen myndighet som er delegert til Forvalter.
- 7.1.6 Forvalter kan kun fjernes som AIF-forvalter av Fondet i henhold til bestemmelsene i Forvaltningsavtalen.

7.2 Forretningsførsel og eksklusivitet for Forvalter

- 7.2.1 Når Forvalter utfører sine plikter i henhold til Forvaltningsavtalen, skal Forvalter til enhver tid handle i god tro og i samsvar med Fondets beste interesser.

- 7.2.2 Forvalter skal til enhver tid drive virksomheten i tråd med gjeldende juridiske rammer og handle i samsvar med gjeldende "best practice", inkludert å sikre at verken Forvalter eller dets ansatte engasjerer seg i urimelig forretningspraksis i utførelsen av virksomheten.
- 7.2.3 Forvalter skal ikke handle på en måte som gir en eller flere av Aksjonærene i Fondet urimelig gunstige vilkår eller andre fordeler på bekostning av en eller flere av de andre Aksjonærene i Fondet.
- 7.2.4 Fondet kan ikke utnevne en annen AIF-forvalter enn Forvalter eller utføre investeringsaktiviteter selv så lenge Forvaltningsavtalen løper.

7.3 Interessekonflikter

- 7.3.1 Tjenestene som Forvalter tilbyr Fondet er ikke eksklusive. Forvalter har rett til å utføre liknende tjenester for andre investeringsfond og kunder for egen regning med mindre noe annet er fastsatt i Aksjonæravtalen eller Forvaltningsavtalen. Hvis Forvalter lanserer nye investeringsfond med overlappende mandat som Fondet, skal Forvalter ta nødvendige forholdsregler for å minimere risikoen for interessekonflikter.
- 7.3.2 Forvalter skal informere styret om eventuelle vesentlige faktiske eller potensielle interessekonflikter som oppstår i forbindelse med Forvaltningen av Fondet. Herunder eventuelle interessekonflikter mellom Forvalteren og Nærstående til Forvalter på den ene siden og interessene til Investorene og Fondet på den andre siden. Ved interessekonflikter kan styret kreve at Forvalteren skal avstå fra å gjennomføre den aktuelle handlingen og/eller iverksette tilfredsstillende tiltak for å håndtere interessekonflikten.
- 7.3.3 Dersom Forvalter på vegne av Fondet vurderer å anskaffe en tjeneste med et selskap eller person(er) som Forvalteren har eierinteresser i, utfører porteføljeforvaltning for, har et kundeforhold med, eller har en annen økonomisk interesse i, skal det forelegges Styret som skal ha vetorett.
- 7.3.4 Forvalteren skal informere Investorene om alle interessekonflikter med en beskrivelse av hvordan konflikten ble håndtert i kvartal- og årsrapporter som sendes Investorene etter punkt 9.2.

8 KOSTNADER OG UTGIFTER I FONDET

8.1 Etableringskostnader

- 8.1.1 Fondet er alene ansvarlig for og skal belastes alle Etableringskostnader.

8.2 Operasjonelle kostnader

- 8.2.1 Fondet er ansvarlig for alle kostnader og utgifter, inkludert skatter og avgifter, som pådras i forbindelse med drift av Fondet ("**Operasjonelle Kostnader**"), inkludert, men ikke begrenset til:
- a) kostnader knyttet til verdsettelse av Fondet;
 - b) kostnader knyttet til rapportering til Investorene;

- c) kostnader til juridiske rådgivere, revisorer og konsulenter, registreringskostnader, samt kostnader pådratt i forbindelse med utarbeidelse av Fondets regnskap og/eller skattemelding;
- d) Forvalters rimelige reisekostnader knyttet til administrasjon og overvåkning mv. av Fondets Investeringer;
- e) kostnader knyttet til Styret, inkludert styrehonorar og rimelige reisekostnader for Styrets medlemmer i forbindelse med møter som avholdes fysisk;
- f) kostnader knyttet til avholdelse av Generalforsamling;
- g) kostnader knyttet til Lukkinger og Emisjoner;
- h) kostnader knyttet til endringer av Aksjonæravtalen eller andre avtaler av betydning for Fondets virksomhet, som nærmere fastsatt i punkt 11.
- i) forsikringskostnader;
- j) bank- og depotkostnader;
- k) transaksjonskostnader;
- l) compliance-kostnader, herunder kostnader knyttet til håndtering av løpende kunde/investorforhold, anti-hvitvasking og regulatoriske kostnader knyttet til forvaltningen av Fondets virksomhet og investeringer mv.;
- m) kostnader knyttet til likvidasjon av Fondet;
- n) skatter, avgifter, gebyrer og andre offentlige avgifter pådratt av Fondet, inkludert eventuelle gebyrer knyttet til rettslig attestasjon av transaksjonsdokumenter mv.; og
- o) ekstraordinære utgifter, inkludert kostnader til finansielle og juridiske rådgivere samt konsulenter engasjert av Forvalter, i forbindelse med forvaltningen av Fondet (inkludert rettslige tvister).

8.3 Forvaltningshonorar

- 8.3.1 Forvalteren skal motta et årlig Forvaltningshonorar av Fondet for forvaltningstjenester som ytes til Fondet ("**Forvaltningshonoraret**"). Forvaltningshonoraret skal betales forskuddsvis og beregnes for den relevante tremånedersperioden etter Første Lukking og deretter kvartalsvis den 31. mars, 30. juni, 30. september og 31. desember hvert år.
- 8.3.2 Forvaltningshonoraret fastsettes som produktet av: (i) Forvaltningshonorarnivået, (ii) Forvaltningshonorargrunnlaget (som fastsatt nedenfor), og (iii) antall dager i perioden delt på 365.
- 8.3.3 Forvaltningshonorargrunnlaget skal i Investeringsperioden være lik Total Innbetalt Kapital (for dette formål, skal enhver innbetaling ved en Senere Lukking legges til grunn som om beløpet var innbetalt på Første lukking og Fondet skal foreta en utjevningsbetaling for å kompensere Forvalter for at

Forvaltningshonorargrunnlaget er økt), og etter utløpet av Investeringsperioden skal være lik VEK ("**Forvaltningshonorargrunnlaget**").

- 8.3.4 Forvaltningshonoraret beregnes og faktureres etterskuddsvis ti (10) Virkedager etter hver beregningsdato, med forfall innen syv (7) Virkedager.

8.4 Etableringshonorar

- 8.4.1 For Forvalters arbeid knyttet til etableringen av Fondet og gjennomføringen av Emisjonene, herunder utgifter til utarbeidelse av avtaleverk og investormateriale, samt kontakt med Finanstilsynet, skal Fondet betale til Forvalter et etableringshonorar på NOK 1 million (ekskl. mva.) i hver Emisjon ("**Etableringshonoraret**").

- 8.4.2 Etableringshonoraret faktureres Fondet etter gjennomføring av hver Emisjon med syv (7) dagers betalingsfrist.

8.5 Tegningshonorar

- 8.5.1 Emisjonstilrettelegger er i forbindelse med innhenting av Bestillingsbeløp til Fondet berettiget til å motta et differensiert honorar fra Investorene beregnet på grunnlag av størrelsen på deres respektive Bestillingsbeløp som nærmere fastsatt i tabellen under punkt 8.5.2 ("**Tegningshonoraret**"). Tegningshonoraret skal beregnes og betales i forbindelse med hver Emisjon og trekkes fra beløpet som innbetales Fondet og som benyttes til å tegne Aksjer i forbindelse med hver Emisjon.

- 8.5.2 Honorargrunnlaget skal være lik den enkelte Investors Bestillingsbeløp. Honorarnivået for Tegningshonoraret skal fastsettes i henhold til følgende satser:

Bestillingsbeløp	Tegningshonorarnivå
< MNOK 5	4,5 %
MNOK 5 – MNOK 10	4,0 %
> MNOK 10	3,0 %

8.6 Emisjonstilretteleggerhonorar

- 8.6.1 Emisjonstilrettelegger er berettiget til å motta et emisjonstilretteleggerhonorar på 1 % av emisjonsprovenyet i hver enkelt Emisjon ("**Emisjonstilretteleggerhonoraret**") for arbeidet Emisjonstilrettelegger gjør i forbindelse med tilretteleggingstjenester og distribusjonstjenester på vegne av Fondet.

- 8.6.2 Forvalter kan engasjere andre aktører til å opptre som distributør ved en emisjon i Fondet på samme eller bedre vilkår enn angitt ovenfor. I så fall skal slik annen distributør ha rett på Emisjonstilretteleggerhonoraret i Fondet.

9 REGNSKAP, RAPPORTERING OG COMPLIANCE MV.

9.1 Regnskap

- 9.1.1 Forvalter skal sørge for at Fondet overholder alle gjeldende regnskaps- og skatteregler. Forvalter skal være ansvarlig for å utarbeide skattemelding, næringsoppgave mv. som er nødvendig for at Fondet samt Aksjonærene skal opptre i overensstemmelse med relevante regler. Forvalter skal videre sørge

for at årsregnskapet (inkludert balanse, resultatregnskap, samt revisjonsberetning for hvert regnskapsår) sendes til Aksjonærene innen 180 dager etter slutten av regnskapsåret. Arbeidet med å utarbeide slik skattemelding, næringsoppgave mv. kan settes ut til eksterne tjenesteleverandører.

- 9.1.2 Fondets årsregnskap skal utarbeides og revideres i samsvar med god regnskapsskikk.

9.2 Rapportering

- 9.2.1 Forvalter skal påse at kvartals- og årsrapporter som utarbeides og distribueres av Mottakerfondet distribueres til Investorene innen 30 dager etter at Fondet har mottatt disse.
- 9.2.2 Forvalter skal utarbeide årsrapport for Fondet senest seks (6) måneder etter årsslutt. Årsrapporten skal inneholde Fondets årsregnskap og revisors beretning og annen informasjon som Forvalter er pålagt å inkludere etter AIF-loven § 4-1 og § 4-3.
- 9.2.3 Forvalter skal, i tillegg til det som fremgår av punkt 9.2.1 og 9.2.2 over, fastsette og rapportere VEK til Investorene minst en gang i året og ellers når det kreves etter AIF-loven § 3-10 i henhold til de prosedyrer og prinsipper fastsatt i Vedlegg 9.2.3.

10 UTDELINGER

- 10.1.1 Utdelinger fra Fondet til Investorene skjer på de tidspunktene som Styret anser hensiktsmessig og i den grad slike utdelinger er lovlige i henhold til gjeldende aksje- og regnskapslovgivning.
- 10.1.2 Det skal ikke foretas utdelinger:
- a) i større utstrekning enn hva som er tillatt i henhold til norsk aksje- eller regnskapslovgivning;
 - b) i større utstrekning enn at det, etter utdelingen, er tilstrekkelige midler tilgjengelig for Fondet til å realisere sitt formål og forpliktelser, eksisterende eller fremtidige, slik dette vurderes av Styret;
 - c) dersom slik utdeling vil medføre at Fondet blir insolvent eller illikvid; eller
 - d) dersom det, basert på Styrets skjønn, er behov for å avsette midler for å etablere eller opprettholde rimelig og fornuftige reserver eller for å dekke Fondets løpende og fremtidige forpliktelser samt driftskapital.

11 OVERDRAGELSE, INNLØSNING OG UTELUKKING MV.

11.1 Overdragelse

- 11.1.1 Ethvert eierskifte eller pantsettelse, enten direkte eller indirekte, av en Investor sin Interesse i Fondet skal meldes skriftlig til Forvalter ved e-post til bestilling@njordalalternative.no. Eierskifte er betinget av skriftlig forhåndssamtykke av Forvalter. Øvrige Investorer har ikke forkjøpsrett.
- 11.1.2 Forvalter kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn, men samtykke kan uansett gjøres betinget av at:

- a) det er stilt betryggende sikkerhet for erververens forpliktelser som Investor;
 - b) Forvalter av Mottakerfondet samtykker; og
 - c) at erverver klart kan aksepteres som en kunde av Forvalter i henhold til bl.a. gjeldende lov og forskrift om anti-hvitvasking, forebygging av økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering, som rimelig fastsatt av Forvalter.
- 11.1.3 Samtykke skal anses for å være gitt dersom underretning om nektelse ikke er gitt innen to (2) uker etter at Forvalter mottok skriftlig melding om eierskiftet og/eller pantsettelse i henhold til dette punkt 11.
- 11.1.4 Det er ingen gebyrer, avgifter eller liknende kostnader i forbindelse med overføringen av en Interesse i Fondet, men den overdragende Investoren skal dekke Forvalter sine rimelige faktiske kostnader i forbindelse med godkjenning av en ny Investor, herunder kostnader knyttet til juridisk og regnskapsmessig rådgivning.
- 11.1.5 En overdragelse og/eller pantsettelse i strid med punkt 11.1 skal anses som ugyldig.

11.2 Utelukking

- 11.2.1 Styret kan beslutte å utelukke en Investor fra Fondet hvis:
- a) vedkommende Investor, i vesentlig grad, har misligholdt sine forpliktelser overfor Fondet, etter Aksjonæravtalen eller Bestillingsblanketten;
 - b) vedkommende Investor slås konkurs, det åpnes offentlig akkordforhandling, innstiller sine betalinger eller for øvrig er ute av stand til å dekke sine forpliktelser;
 - c) det er tatt arrest eller utleggsforretning i vedkommende Investors Interesse i Fondet; eller
 - d) det foreligger tungtveiende grunner for å utelukke vedkommende Investor (f.eks. fare for brudd på gjeldende lov og forskrift om anti-hvitvasking, forebygging av økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering eller Styret og/eller Forvalter risikerer erstatningsansvar e.l. som følge av vedkommende Investor sin opptreden eller forhold).
- 11.2.2 Forvalter kan kreve tvangssalg eller innløsning av Aksjene til en Investor som er besluttet utelukket etter dette punkt 11.2.2.

12 ENDRING AV AKSJONÆRAVTALEN

- 12.1.1 Forvalter kan gjøre følgende endringer i Aksjonæravtalen uten samtykke fra Investorene (herunder signere endret Aksjonæravtale for Investorene i henhold til fullmakt gitt ved inngåelsen av Aksjonæravtalen):
- a) endring av Fondets foretaksnavn eller adresse i henhold til punkt 2.1;
 - b) endring som skyldes feil eller uklarheter i Aksjonæravtalen, f.eks. ufullstendige, uklare eller motstridende bestemmelser samt skrive- og trykkfeil;

- c) oppdatere Fondets aksjekapital og Vedtektene (Vedlegg 2.1.4) for å reflektere endringer som følge av Senere Lukkinger, Emisjoner, innløsninger, utelukkelse, eller andre endringer knyttet til overføring av Interesser i Fondet;
 - d) endring som følge av bytte av Fondets revisor eller andre tjenesteleverandører;
 - e) endring som følge av tvingende lovregler og for at Fondet skal kunne videreføres som et norsk aksjeselskap med de skatte- og skatterapporteringsregler som gjelder for dette; og
 - f) slike endringer som etter Forvalters rimelige oppfatning er nødvendig eller hensiktsmessig for å oppfylle Forvalters forpliktelser etter AIF-loven eller andre relevante regelsett.
- 12.1.2 Forvalter skal informere Investorene om de endringer som er gjort i samsvar med punkt 12.1.1 i et format Forvalter anser hensiktsmessig.
- 12.1.3 Enhver beslutning om å endre Aksjonæravtalen i andre tilfeller enn som nevnt i punkt 12.1.1, skal foretas ved at Forvalter sender et skriftlig endringsforslag som skal godtas av et Simpelt Flertall.
- 12.1.4 Endringer i Fondets investeringsstrategi og mandat skal foretas ved at Forvalter sender et skriftlig endringsforslag (med forhåndssamtykke fra Styret) som godtas av et Kvalifisert Flertall.
- 12.1.5 Aksjonærene aksepterer at endringer som gjøres i samsvar med punkt 12 vil være bindende for samtlige Aksjonærer.

13 DOKUMENTASJON OG INFORMASJONSFORPLIKTELSE

- 13.1.1 For å overholde gjeldende lov- og forskriftskrav (inkludert, men ikke begrenset til tiltak mot anti-hvitvasking, forebygging av økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering), kan Forvalter være pålagt å innhente informasjon og dokumentasjon fra Investorene i tråd med kjenn-din-kunde-prinsipper (KYC) og/eller FACTA/CRS. Hvis Forvalter, etter eget skjønn, anser det nødvendig å innhente informasjon og dokumentasjon fra Aksjonærene, skal Forvalteren gi vedkommende Aksjonær skriftlig varsel om plikten ("**Informasjonsvarsel**").
- 13.1.2 Aksjonærene er forpliktet til å gi Forvalter all nødvendig informasjon i henhold til Informasjonsvarselet innen ti (10) Virkedager etter at varselet er sendt, forutsatt at Forvalter ikke har fastsatt en lenger frist.
- 13.1.3 Dersom en Aksjonær ikke etterkommer påleggene som følger av Informasjonsvarselet innen den fastsatte fristen, skal Forvalter umiddelbart gi Aksjonæren en skriftlig oppfordring om å fremlegge den forespurte informasjonen og/eller dokumentasjonen innen syv (7) Virkedager etter slik oppfordring er sendt. Forvalter skal også gi tilstrekkelig informasjon om konsekvensene av ikke å fremlegge den forespurte informasjonen og/eller dokumentasjonen.
- 13.1.4 Aksjonær som ikke oppfyller sine plikter etter punkt 13, skal anses for å være i vesentlig mislighold av Aksjonæravtalen, og kan utelukkes av Forvalter etter punkt 11.2.

14 SKADELØSHOLDELSE

- 14.1.1 Fondet bærer alene den fulle økonomiske risikoen forbundet med forvaltningen og Fondets virksomhet.

- 14.1.2 Ingen av de Dekkede Personene skal ha ansvar for tap som Fondet eller Aksjonærene påføres med mindre tapet er påført ved grov uaktsomhet, forsett, svik eller annen straffbar atferd.
- 14.1.3 Fondet samtykker til å holde de Dekkede Personene skadesløse for enhver forpliktelse, handling, krav eller kostnad (inkludert kostnader til juridisk rådgivning) pådratt eller truet mot noen av dem som følge av de Dekkede Personers utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter i henhold til denne Aksjonæravtalen, Forvaltningsavtalen eller annen avtale relatert til Fondet og/eller relatert til Fondets virksomhet for øvrig, med mindre slikt tap/ansvar skyldes grov uaktsomhet, forsett, svik eller annen straffbar atferd av de Dekkede Personene.
- 14.1.4 Ingen av de Dekkede Personene skal bli holdt skadesløse uten først, etter beste evne, å søke på annen måte bli holdt skadesløs eller få refusjon eller dekning fra andre tilgjengelige kilder (inkludert forsikring så langt loven rekker). Enhver sum utbetalt av Fondet etter punkt 14.1.3, skal avkortes med ethvert beløp som er mottatt fra alternative kilder og de Dekkede Personene skal tilbakebetale et tilsvarende beløp til Fondet.
- 14.1.5 Krav mot de Dekkede Personene må være fremmet innen rimelig tid etter at Styret og/eller Aksjonærene ble klar over, eller burde vært kjent med, den ansvarsbetingende handling eller unnlatelse.
- 14.1.6 Krav mot de Dekkede Personene kan bare fremmes ved Kvalifisert Flertall blant Investorene.
- 14.1.7 Dekkede Personer skal være uten ansvar for tap som Fondet eller noen Investor påføres som følge av handling, unnlatelse eller liknende fra tredjeperson i forbindelse med vedkommende tredjepersons utførelse av oppgaver, tjenester eller plikter overfor Forvalter eller i forhold til Fondet og dets virksomhet, så fremt vedkommende tredjeperson ble valgt og engasjert basert på rimelig skjønn og Dekkede Personer har opptrådt med rimelig aktsomhet ved engasjementet og løpende oppfølging av den aktuelle tredjeperson.
- 14.1.8 En Dekket Person skal fortsette å være uten ansvar etter punkt 14 etter slik person har sluttet i sin stilling og/eller fratrådt sin rolle som ga grunnlag for å bli ansett som en Dekket Person.

15 VARSLING

- 15.1.1 All informasjon eller varsler som skal sendes til Aksjonær i henhold til Aksjonæravtalen skal sendes per e-post til e-postadressen oppgitt i Investorens Bestillingsblankett eller slik annen e-postadresse Aksjonæren har oppgitt til Forvalter.
- 15.1.2 Varsler og informasjon skal anses for å være mottatt (i) på dagen det sendes hvis det er en Virkedag eller (ii) på den påfølgende Virkedagen hvis det ikke er en Virkedag.

16 FULLMAKT

- 16.1.1 Investorene utpeker Forvalter som sin fullmektig til å signere, utarbeide, levere dokumenter, og foreta handlinger som er nødvendig for å gjennomføre denne Aksjonæravtalen.
- 16.1.2 Hver Investor forplikter seg til å ratifisere hva Forvalter skulle lovlig utføre i henhold til fullmakten tildelt etter punkt 16.1.1 og å holde Forvalteren skadesløs mot eventuelle krav, kostnader og utgifter pådratt

eller truet mot Forvalteren som følge av, eller i forbindelse med, at Forvalteren har handlet som fullmektig for slik Investor. Forvalter skal ikke holdes skadesløs dersom det aktuelle kravet, kostnaden eller utgiften skyldes grov uaktsomhet, forsett, svik eller annen straffbar atferd hos Forvalter.

17 LOVVALG OG TVISTELØSNING

17.1.1 Aksjonæravtalen er underlagt norsk rett.

17.1.2 Tvister som direkte eller indirekte oppstår i forbindelse med denne Aksjonæravtalen skal avgjøres ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneteting.

* * *

Aksjonæravtalen er utarbeidet i én (1) original, og hver Part har mottatt én PDF-kopi hver.

signaturside følger

Aksjonæravtale for Njord Public Property II Invest AS

Oslo, [•] 2025

Investorene

For og på vegne av Investorene

Navn:

Stilling: Ved fullmakt

Fondet

Njord Public Property II Invest AS

Navn:

Stilling:

Forvalter

Njord Alternative Investments AS

Navn:

Stilling:

Vedlegg 2.1.4 VEDTEKTER

Vedlegg 7.1.2 FORVALTNINGSAVTALE

Vedlegg 9.2.3 VERDSETTELSESPRINSIPPER – BEREGNING AV VEK