

NØKKELINFORMASJONSDOKUMENT

Formål

Dette dokumentet gir nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Dokumentet er ikke markedsføringsmaterieil. 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 28. august 2026.

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 næringsseidommer i Norden (foruten Island), med særlig fokus på Norge, innen segmentene kontorbygg og kombinasjonseidommer, 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.

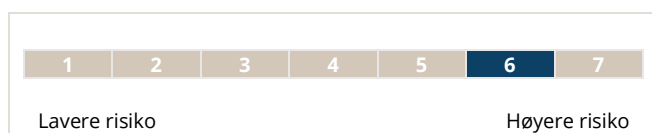
Målgruppe: Målgruppen for markedsføringen av Fondet er profesjonelle og ikke-profesjonelle investorer som både (i) kan investere minst NOK 300 000, (ii) tåler å tape hele eller deler av investeringen sin, (iii) tåler at investeringen er låst inntil Fondet avvikles og at aksjene ikke lar seg selge i annenhåndsmarkedet, (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 aksjonæraftalen vil du gi fullmakter til Forvalter. Disse fullmaktene omfatter blant annet rett til å inngå aksjonæraftalen 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 utelukking 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:	6 år	
Eksempelinvestering	NOK 100 000	
Scenarier	Ved avvikling av Fondet etter 6 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 43 671
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-12,90 %
Ugunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 81 366
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	-3,38 %
Moderat	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 140 719
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	5,86 %
Gunstig	Hva du kan få tilbake etter kostnader	NOK 171 497
	Gjennomsnittlig årlig avkastning	9,41 %

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 16 391
Årlig kostnadseffekt (*)	1,96 % 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 7,82 % før kostnader og 5,86 % etter kostnader.

Kostnadssammensetning

Engangskostnader ved tegning eller innløsning		Ved avvikling etter 6 år
Tegningskostnader	Et beløp tilsvarende 4,5 % av tegningsbeløpet belastes i tegningshonorar.	NOK 4 500
	2,06 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets etableringskostnader, herunder Fondets etableringskostnader i Mottakerfondet.	NOK 2 056
Avviklingskostnader	0,05 % av din investering vil dekke din pro rata andel av Fondets avviklingskostnader for Forvalter og revisor, herunder Fondets avviklingskostnader i Mottakerfondet.	NOK 55
Løpende kostnader som trekkes hvert år		
Forvaltningsgebyrer og andre operative og administrative kostnader	0,68 % 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 4 095
Transaksjonskostnader	0,92 % 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 5 531
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 1 613

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

Anbefalt/minimum eierperiode: minst 6 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 tidligst 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.

