

Nøkkelinformasjon for det alternative investeringsfondet

Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS

Dette dokumentet inneholder viktig informasjon om det alternative investeringsfondet Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS ("Fondet"). Dokumentet er ikke markedsføringsmateriale. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg å forstå Fondets kjennetegn og risikoen ved å investere i Fondet. Du anbefales å lese dokumentet nøye, så du kan ta en velfundert beslutning om du vil tegne aksjer i Fondet.

Aberdeen Standard Norway Balanced Property Fund AS er et norsk aksjeselskap med org. nr. 913 637 100.

Fondet er forvaltet av Aberdeen Standard Investments Luxembourg S.A. ("Forvalter"), org. nr. B 120.637. Forvalter er etablert i Luxembourg med tillatelse fra Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) til å være forvalter for alternative investeringsfond. Finanstilsynet i Norge har gitt tillatelse til å markedsføre Fondet til ikke-profesjonelle investorer i Norge.

Målsetting og investeringsstrategi

Fondet er et eiendomsfond med målsetting om å skape avkastning til sine aksjonærer ved å bygge opp og forvalte en diversifisert eiendomsportefølje. Fondet skal søke å skape verdier ved å oppnå høyere leienivåer og kapitalverdier hvor disse måtte oppstå.

Fondet skal investere i eiendommer i Norge, med fokus på byer med vekstmuligheter som Oslo, Bergen og Trondheim.

Fondet skal i hovedsak investere i kontoreiendommer, lager/logistikk og handelseiendommer.

Enkelteiendommer i Fondets portefølje vil typisk ha en eiendomsverdi mellom NOK 100 – 600 millioner. Eiendomsverdien på en enkelteiendom skal ikke overstige 20 % av den samlede verdien av Fondets portefølje. Denne investeringsbegrensningen trer i kraft når Fondet har investert en samlet egenkapital på NOK 2 000 millioner, men gjelder ikke i en avviklingsperiode.

Fondets langsiktige belåningsgrad er i gjennomsnitt forventet å bli ca. 25 % av den samlede eiendomsverdien av Fondets portefølje. Avvik fra forventet belåningsgrad kan forekomme, forutsatt at Fondet på konsolidert basis ikke skal få en belåningsgrad som overstiger 40 % av den samlede verdien av Fondets portefølje.

Fondet kan ikke investere i eiendomsfond eller i børsnoterte eiendomsselskaper.

Fondet kan handle med alle typer instrumenter for å sikre seg mot risiko som følge av renteendringer, herunder rentederivater.

Fondet har et langsiktig estimert avkastningsmål på 6–8 % per år, inkludert et mål om årlig utbytteavkastning på 4–5 %. Fondets estimerte avkastningsmål gir ingen garanti for faktisk avkastning. Informasjon om beregning av avkastningsmålet fremgår under i avsnittet om kostnader.

Tegning og innløsning

Fondet henter kapital fra investorer ved å gjennomføre emisjoner (kapitalforhøyelser).

Minstetegning i Fondet er NOK 1 million.

Forvalteren forbeholder seg retten til å akseptere tegning for beløp under NOK 1 million (dog ikke under NOK 500 000) fra opp til 149 investorer, i henhold til de til enhver tid gjeldende prospektregler.

Bestilling av aksjer skjer kvartalsvis. Kapitalen tegnes og innbetales i takt med Fondets kapitalbehov. Ved tegning tildeles aksjene i den rekkefølgen aksjonærene har bestilt aksjer, slik at de aksjonærene som har bestilt først gis prioritet.

Fondet har en ubegrenset levetid.

Fondet har en innløsningsmekanisme, men retten til innløsning er begrenset. Retten til å innløse aksjer i Fondet er betinget av at Fondet mottar innløsningsvarsler som tilsvarer et samlet minimum på NOK 25 millioner (basert på den seneste rapporteringen av verdijustert egenkapital (VEK)) i en og samme varslingsperiode. I hver varslingsperiode kan det maksimalt innløses aksjer med en verdi tilsvarende 10 % av justert VEK.

Innløsning kan ikke kreves før tre år etter den aktuelle bestillingsperiodens utløp.

Innløsning kan kun kreves to ganger per år, og krav om innløsning må være fremsatt innen 14 dager etter at Fondet har publisert den halvårlige verdijusterte egenkapital-verdien (VEK) pr. aksje.

Krav om innløsning rettes skriftlig til Forvalter.

Risikoprofil

Aksjene i Fondet kan øke og synke i verdi, og hele den investerte kapitalen kan gå tapt. En investering i Fondet bør betraktes som en langsiktig investering.

En investering i Fondet er forbundet med blant annet følgende risiko:

Risiko forbundet med eiendomsinvesteringer

Verdien av Fondets eiendomsinvesteringer blir blant annet påvirket av eiendommens markedsverdi, kredittverdighet blant leietakere, ledighet, vedlikeholdskostnader og andre utgifter, skatter og avgifter forbundet med investering i fast eiendom, samt tilgang til og etterlevelse av vilkår for kredittfasiliteter.

Likviditetsrisiko og risiko for innlåsing av investert kapital

Aksjene i Fondet vil ikke bli børsnotert. Likviditeten i annenhåndsmarkedet for omsetning av aksjer i unoterte aksjeselskaper er normalt begrenset. Det kan derfor være vanskelig eller periodevis umulig å selge aksjene i Fondet, og prisen i annenhåndsmarkedet kan ligge vesentlig under aksjenes rapporterte verdi.

Fondet har en ubegrenset levetid. Muligheten til innløsning er som nevnt over begrenset. Den begrensede innløsningsmuligheten kombinert med en ubegrenset levetid kan medføre at kapitalen blir innlåst i Fondet. Aksjonærer i Fondet har ikke en garanti for å få utbetalt investert kapital.

Utvanningsrisiko

Investorenes investering i Fondet kan bli utvannet ved gjennomføring av fremtidige emisjoner.

Forvaltningsrisiko

Det kan oppstå situasjoner eller markedsforhold hvor forvalters strategi eller rådgivning ikke gir en optimal avkastning for Fondet eller påfører Fondet tap.

Operasjonell risiko

Det er en risiko for at Fondet har mangelfulle rutiner eller systemer eller at det skjer feil i rapportering eller kommunikasjon. Videre kan Fondet påføres tap på grunn av menneskelig svikt, og det er en risiko for at Fondet ikke blir forvaltet i henhold til valgt investeringsstrategi eller risikoprofil.

Forvalter har etablert en risikostyringsfunksjon adskilt fra Forvalterens øvrige virksomhet, som blant annet skal overvåke Fondets risiko. Forvalter har utarbeidet interne rutiner for å redusere sannsynligheten for operasjonelle feil som kan påvirke Fondet.

Kostnader

Honorarene som belastes Fondet skal dekke kostnadene tilknyttet forvaltning og drift av Fondet. Disse honorarene vil derfor innebære en direkte kostnad ved en investering i Fondet.

Oppsummering av viktige kostnadselementer

1. Forvaltningshonorar

Tegningsbeløp i NOK ¹	Forvaltningshonorar i prosent av gjennomsnittlig VEK ²	Forvaltningshonorar i NOK ²
< 10 000 000	0,70 %	0 – 70 000
10 000 001 – 25 000 000	0,65 %	65 000 – 162 500
25 000 001 – 100 000 000	0,60 %	150 000 – 600 000
100 000 001 – 500 000 000	0,55 %	550 000 – 2 750 000
500 000 001 <	0,45 %	2 250 000 <

¹ Beløp som er innbetalt til Fondet. Beløpet justeres parallelt med endringer i VEK.

² Forvaltningshonoraret er et årlig honorar for forvaltning av Fondet.

2. Rabatt på forvaltningshonorar for de første investorene i Fondet

Investorer, hvis aksjer er bestilt før Fondet oppnår totalt samlet tegningsbeløp på NOK 500 millioner, får en rabatt på 15 basispunkter på forvaltningshonoraret. Rabatten fordeles til investorene som har tegnet seg i løpet av tegningsperioden pro rata, basert på investorenes tegninger. Rabatten gjelder ikke for investorer som går inn i Fondet gjennom en transaksjon i annenhåndsmarkedet eller en overføring av aksjer. *Per utgangen av Q2 2018 er tegningsbeløpet så stort at oppstartsrabatten på 15 basispunkter faller bort på nye tegninger.

3. Andre vesentlige honorarer/kostnader som belastes Fondet:

- Eiendomsforvaltningshonorar. Dette er et årlig honorar for å dekke løpende kostnader til eiendomsforvaltning/regnskapsføring på eiendomsnivå. Honoraret blir belastet på markedsmessige vilkår av et selskap tilknyttet Forvalter eller av en anerkjent ekstern tilbyder utpekt av Forvalter. Eiendomsforvaltningshonoraret er estimert til 0,15 % av VEK årlig.
- Depotmottakerkostander. Depotmottaker mottar et årlig honorar fra Fondet på 0,025 % beregnet av brutto formuesverdi, som fastsatt i depotmottakeravtalen, underlagt en minste årlig avgift på 75 000 kroner.
- Transaksjonshonorar og kostnader knyttet til kjøp og salg av eiendom. Honorar til Forvalter ved kjøp og salg av eiendom utgjør 0,25 % av eiendomsverdi per transaksjon. I tillegg kan det påløpe kostnader til megler og juridiske rådgivere. Disse kostnadene er estimert til 0,75 % i gjennomsnitt ved kjøp og salg. Forutsatt at Fondet eier eiendommer i 10 år er den årlige kostnaden knyttet til transaksjoner estimert til 0,2 %.
- Styrehonorar. Honorar som tilfaller styremedlemmer som ikke er ansatt hos Forvalter. Styrehonorar er estimert til samlet NOK 500 000. Dette tilsvarer 0,1 % av VEK per år dersom Fondet er på minimum målsatt størrelse på NOK 500 millioner.

4. Sammenstilling av vesentlige honorarer/kostnader som belastes Fondet

Tegningsbeløp i NOK ¹	Forvaltningshonorar i prosent av gjennomsn. VEK ²	Andre estimerte kostnader for fondet i prosent ³	Sum estimerte kostnader for fondet i NOK ³	Sum
< 10 000 000	0,70 %	0,48 %	0 – 117 500	1,18 %
10 000 001 – 25 000 000	0,65 %	0,48 %	112 500 – 281 250	1,13 %
25 000 001 – 100 000 000	0,60 %	0,48 %	268 750 – 1 075 000	1,08 %
100 000 001 - 500 000 000	0,55 %	0,48 %	1 025 000 – 5 125 000	1,03 %
500 000 001 <	0,45 %	0,48 %	4 625 000 -	0,93 %

¹ Beløp som er innbetalt til Fondet. Beløpet justeres parallelt med endringer i VEK.

² Forvaltningshonoraret er et årlig honorar for forvaltning av Fondet.

³ Sum av kostnader som angitt i punkt 3 i denne tabellen, inkludert eksterne omkostninger til kjøp og salg av eiendom (uten belåning). Angitt pro rata per investors relative aksjeandel.

Ytterligere forklaringer til tabellen

Selv om Fondet i utgangspunktet investerer i utleide eiendommer, kan Fondet likevel få behov for å kjøpe bistand med utleie av lokaler og prosjektoppdrag (som bygge- og prosjekteringskostnader som påløper ved eventuelle ombyggings-/tilpasnings-/reoveringsarbeider). Dersom slike oppdrag blir utført av et selskap tilknyttet Forvalter, vil utleiehonoraret være på 15 % av leien for det første året med full leie ved inngåelse av nye leiekontrakter, og tilsvarende 7,5 % ved forlengelse av eksisterende leieforhold. På kontrakter med lengde under 3 år vil honorarene reduseres til henholdsvis 10 % og 5 %. Ved bruk av megler vil denne honoreres først, selv om Forvalter også kan ha ytt bistand. Dersom meglerhonoraret er lavere enn avtalte honorarsatser med Forvalter, ref. satser over, vil Forvalter motta et honorar som er differansen mellom det avtalte honoraret til Forvalter og meglerhonoraret. Prosjekthonoraret til Forvalter vil være på 2 % av prosjektkostnadene, herunder men ikke begrenset til, bygge- og prosjektledelse som påløper ved eventuelle ombyggings-/tilpasnings-/reoveringsarbeider eller lignende på den aktuelle av Fondets eiendommer.

Estimert langsiktig avkastningsmål

Fondet har et estimert langsiktig avkastningsmål på 6–8 % per år. Fondets estimerte avkastningsmål gir ingen garanti for faktisk avkastning. Avkastningsmålet er beregnet på følgende måte:

Estimert årlig eiendomsavkastning	(i % av eiendomsverdi)
Brutto direkteavkastning/leieinntekt	5,70 %
- Driftskostnader for eier av eiendommen (8 % av brutto leie)	0,45 %
= Netto direkteavkastning/leieinntekt	5,25 %
+ Vekst i leieinntekter (= verdivekst) ¹	2,00 %
- Markedsmessig økning avkastningskrav ²	0,60 %
- Ekstraordinære investeringer ³	0,15 %
= Netto totalavkastning eiendomsportefølje	6,50 %

¹ 2 % er vurdert å være et nøkternt estimat for årlig vekst i leieinntekter.

² Sikkerhetsbuffer for å ta høyde for høyere fremtidig avkastningskrav i markedet, som vil ha negativ effekt på eiendomsverdier.

³ Sikkerhetsbuffer for å ta høyde for ekstraordinære investeringer.

Estimert årlig avkastning for Fondet	(i % av egenkapital)
Netto totalavkastning eiendomsportefølje (se over)	6,50 %
+ Belåningseffekt ¹	2,17 %
- Rentekostnad ¹	0,71 %
- Forvaltningshonorar og andre vesentlige Fondskostnader ²	1,18 %
= Avkastning på egenkapital for Fondet ³	6,78 %

¹ Forutsatt 25 % belåningsgrad og 2,8 % årlig finansieringskostnad.

² Det er lagt til grunn estimerte kostnader til drift, forvaltning og investeringer, **høyeste forvaltningshonorarsats er lagt til grunn**. Fondets totale avkastning kan bli lavere dersom disse kostnadene blir høyere enn estimert.

³ Avkastningen på egenkapitalen i Fondet forutsetter blant annet en vekst på 2,0 % av årlige leieinntekter. Dersom den årlige veksten blir 1,4 %, vil forventet avkastning på egenkapitalen reduseres til 6 %. En årlig vekst på 3,4 % vil derimot øke avkastningen på Fondets egenkapital til 8,0 %. Tilsvarende vil endring av øvrige faktorer i beregningsmodellen kunne påvirke den estimerte årlige avkastningen.

Merverdiavgift

Kostnadene/honorarene som er angitt over er eksklusiv merverdiavgift. Merverdiavgift tillegges kostnadene/honorarene etter gjeldende lovgivning. Forvaltningshonoraret som er knyttet til Fondet er delvis definert utenfor avgiftsområdet og vil kun delvis bli tillagt merverdiavgift. Det er mulig at endret fremtidig forvaltningspraksis eller lovendringer kan innebære at dette endres. Merverdiavgift vil ha begrenset effekt på Fondets estimerte avkastning, idet forvaltningshonoraret ikke tillegges merverdiavgift. Merverdiavgift på eiendomsforvaltningshonorar, depotmottakerhonorar og transaksjonshonorar estimeres til 0,05 % per år

Justering av innløsningsbeløpet

Dersom en innløsning forutsetter at Fondet må selge eiendom for å frigjøre likviditet, vil innløsningsbeløpet bli redusert med inntil 1 %.

Historisk avkastning

Avkastning på egenkapitalen for Fondet er 9,1 % for 2018 og 9,3 % fra oppstart 30.09.2017

Investormedvirkning

Investorer skal motta varsler om generalforsamlinger i Fondet. Investorer får muligheten til å delta på generalforsamlingene og stemme, i henhold til Fondets vedtekter, aksjonæravtale og gjeldende lov. Hver aksje i Fondet har én stemme. Imidlertid kan ingen investor eller investorgruppe stemme for mer enn 30 % av de utstedte aksjene i Fondet. Ved beregningen av stemmetallet regnes aksjonærer som tilhører samme konsern eller gruppe som én aksjonær.

Praktiske opplysninger

Depotmottaker:

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Oslofilialen, org. nr. 971 049 944

Se for ytterligere opplysninger:

På nettsiden www.aberdeen-asset.no vil det bli lagt ut informasjon om Fondet på norsk, herunder seneste rapportering av substansverdi per aksje (justert VEK), regulatorisk informasjonsmemorandum, årsrapport og annen rapportering som er pålagt i henhold til regelverket for alternative investeringsfond.

Informasjonen vil kunne fås kostnadsfritt tilsendt ved henvendelse til:

Aberdeen Standard Investments Ireland Limited, Norway branch
Postboks 2882 Solli,
0230 OSLO
Telefon: +47 22 01 27 00

Ansvar:

Forvalter kan kun holdes ansvarlig for opplysninger i dette dokumentet som er villedende, unøyaktige eller inkonsistente i forhold til relevante opplysninger i prospektet.

Informasjonen i dette dokumentet kompletteres av Regulatorisk informasjonsmemorandum (RIM) for Fondet. Investorer bør gjøre seg kjent med informasjonen i RIM før investeringsbeslutning treffes.

Nøkkelinformasjonen i dette dokumentet er oppdatert per Q1 – 2019.

Med mindre annet er angitt, refereres det i dette dokumentet utelukkende til investeringsprodukter, medarbeidere, prosesser og meninger fra Aberdeen Asset Management på tidspunktet for publisering.

Navnet Aberdeen Standard Investments benyttes om investeringsvirksomhetene i Aberdeen Asset Management og Standard Life Investments.