

Dokument med central information

Formål

Dette dokument indeholder central information om investeringsproduktet NIO Real Estate I K/S. Dokumentet er ikke reklamemateriale. Informationen er lovpligtig og har til formål at gøre det lettere for dig at forstå produktets karakteristika, risici, omkostninger og mulige afkast og tab og at gøre det lettere at sammenligne produktet med andre produkter.

Produkt

Navn:	NIO Real Estate I K/S	Kontaktoplysninger:	+45 28 76 50 38
PRIIP-producent:	Intertrust AIFM Services A/S	Hjemmeside:	www.intertrustgroup.com
Dato:	20. december 2019	Kompetent myndighed:	Det danske Finanstilsyn

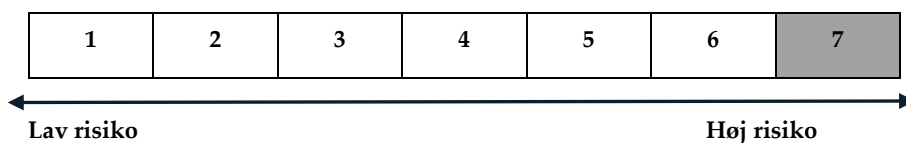
Advarsel: Du er ved at købe et produkt, der ikke er simpelt og kan være vanskeligt at forstå.

Hvad dette produkt drejer sig om?

Type	Anparter i NIO Real Estate I K/S (" Produktet "), som er organiseret som et dansk kommanditselskab.
Mål	NIO Real Estate I K/S (" NIO RE I ") er en feeder fund, som er forvaltet af Intertrust AIFM Services A/S (" Intertrust "), der er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde. NIO RE I investerer udelukkende i NREP Nordic Strategies Fund IV Limited Partnership (" NREP NSF IV "), der er en alternativ investeringsfond, som forvaltes af NREP AB (" NREP "), der har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finansinspektionen i Sverige. Formålet for NREP NSF IV (og dermed også for NIO RE I) er at generere et aggregeret afkast til investorerne ved at foretage investeringer i fast ejendom og fast ejendom-relaterede aktiviteter. Produktets afkast afhænger af det afkast, der oppebæres af investeringen i NREP NSF IV.
Forventet detailinvestor	Produktet udbydes til investorer som defineret i § 5, stk. 5, nr. 1 og 2 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde, m.v. Produktet er kun tilsigtet detailinvestorer med tilstrækkelig teoretisk viden og tidligere erfaring med private equity fonde, som kan bære tab af deres investering, med en lang investeringshorisont og som kan acceptere, at der ikke tilbydes løbende indløsning af K/S anparterne.
Periode	Produktet har ikke en udløbsdato. Intertrust har ikke ret til på egen hånd at lukke Produktet, men detailinvestorerne kan ikke forhindre lukning af Produktet, der vedtages på NIO Real Estate I K/S' generalforsamling. NIO RE I forventes at have afhændet dets investeringer omkring 31. december 2029 med mulighed for forlængelse i yderligere tre år. Produktet forventes at udløbe i forlængelse af, at NREP NSF IV har afhændet dets investeringer. Produktet kan ikke kræves indløst og kan som udgangspunkt ikke overdrages.

Hvilke risici er der, og hvilket afkast kan jeg få?

Risikoindikator



Den summariske risikoindikator angiver Produktets risikoniveau i forhold til andre produkter. Den viser sandsynligheden for, at Produktet vil tabe penge på grund af bevægelser i markedet, eller fordi vi ikke er i stand til at betale dig. Vi har klassificeret Produktet som 7 ud af 7, som er den højeste risikoklasse. Dermed vurderes de mulige tab ved den fremtidige performance på et meget højt niveau, og dårlige markedsbetingelser påvirker med stor sandsynlighed Produktets evne til at betale dig.

Vær opmærksom på valutarisiko. Du vil modtage betaling i en anden valuta, så det endelige afkast, som du modtager, afhænger af valutakursen mellem de to valutaer. Denne risiko er ikke omfattet af den ovenstående indikator. Du vil skulle foretage investeringen i og modtage betalinger fra Produktet i EUR.

Risikoprofilen afspejler risici ved de underliggende indirekte investeringer, inklusiv makroøkonomiske, politiske, finansierings- og valutarisici forbundet med investeringer i fast ejendom. Dette Produkt indeholder ikke nogen beskyttelse mod den fremtidige udvikling i markedet, så du kan tabe noget af eller hele din investering.

Under nogle omstændigheder kan du blive afkrævet yderligere betalinger til dækning af tab. Intertrust eller komplementaren kan ved konstatering af, at NIO RE I ikke har tilstrækkelig likviditet til at møde dets forpligtelser, kræve at investorerne skal betale et yderligere beløb på op til 10% af deres tilsagn til NIO RE I, som angivet i fondsdokumentation, dvs. at du kan tabe et beløb svarende til 110% af dit tilsagn til NIO RE I.

Resultatscenarier

Investering per 100.000 EUR		
Scenarier		10 år
Stressscenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	93.000 EUR -2%
Ufordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	131.000 EUR 5%
Moderat scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	167.000 EUR 10%
Fordelagtigt scenarie	Hvad du kan få tilbage efter omkostninger Gennemsnitligt afkast hvert år	188.000 EUR 12%

Denne tabel viser det beløb, som du kan få tilbage i løbet af 10 år, under forskellige scenarier, hvis du investerer 100.000 EUR. De viste scenarier illustrerer, hvorledes din investering kan udvikle sig. Du kan sammenligne dem med scenarierne for andre produkter. Da Produktet ikke kan indløses, og detailinvestorer kun i særlige tilfælde vil blive pålagt at sælge deres K/S anparter i investeringsperioden, er der kun medtaget scenarier ved udløbet af investeringsperioden.

De viste scenarier er et skøn over den fremtidige udvikling, baseret på historiske resultater, som viser, hvordan værdien af denne investering varierer, og er ikke en præcis indikator. Hvad du får, afhænger af udviklingen i markedet, og hvor længe du beholder Produktet. Stressscenariet viser, hvad du eventuelt får tilbage under ekstreme markedsforhold, og der er ikke taget højde for en situation, hvor vi ikke er i stand til at betale dig.

Dette Produkt kan ikke indløses. Det betyder, at det er svært at vurdere, hvor meget du får tilbage, hvis du indløser før udløbstiden. Enten kan du ikke indløse før tiden, eller du skal betale store omkostninger eller lide et stort tab, hvis du gør det.

De viste tal inkluderer alle omkostninger ved selve Produktet, men inkluderer måske ikke alle de omkostninger, som du betaler til din rådgiver. Der tages ikke højde for dine personlige skatteforhold, som også har betydning for, hvor meget du får tilbage.

Hvad sker der, hvis Intertrust eller NREP ikke er i stand til at foretage udbetalinger?

Detailinvestorer kan lide et finansielt tab, såfremt Intertrust misligholder sine forpligtelser over for NIO RE I eller NREP misligholder sine forpligtelser over for NREP NSF IV, idet dette kan have en negativ effekt på udviklingen i Produktets investeringer i NREP NSF IV.

Detailinvestorer kan lide et finansielt tab, hvis Produktet ikke er i stand til at foretage udbetalinger. Et eventuelt tab er ikke dækket af nogle former for investorgodtgørelse- eller garantiordninger. Detailinvestorer kan potentielt tabe hele deres investering.

Hvilke omkostninger er der?

Afkastforringelsen (RIY) viser, hvad effekten af de samlede omkostninger, som du betaler, har for det afkast på investeringen, som du eventuelt får. De samlede omkostninger omfatter engangsomkostninger, løbende omkostninger og yderligere omkostninger. De her viste beløb er selve Produktets kumulative omkostninger ved udløbet af investeringsperioden. Det forudsættes, at du investerer 100.000 EUR. Tallene er et skøn og kan ændre sig i fremtiden.

Omkostninger over tid

Investering per 100.000 EUR	
Scenarier	Hvis du indløser efter 10 år
Samlede omkostninger	51.710 EUR

Omkostningernes sammensætning

Nedenstående tabel viser hvordan det investeringsafkast, som du eventuelt får ved afslutningen af investeringsperioden, hvert år påvirkes af de forskellige omkostningstyper og betydningen af de forskellige omkostningskategorier.

Afkastforringelse pr. år for en investering på 100.000 EUR			
Engangs-omkostninger	Indtrædelsesomkostninger	0,2%	Effekten af de omkostninger du betaler, når du opretter din investering. Inkluderer de maksimale etableringsomkostninger til at etablere NIO RE I på op til 1,0% af tilsagnet, samt op til 0,2% af tilsagnet til at etablere NREP NSF IV. De faktiske niveauer afhænger af størrelsen på detailinvestorens endelige tilsagn til NIO RE I henholdsvis NREP NSF IV. I tillæg hertil betales en engangsomkostning på op til 1,0% af tilsagnet i up-front betaling.
	Udtrædelsesomkostninger	0,0%	Effekten af omkostninger, du påføres ved udløbet af din investering.
Løbende omkostninger	Porteføljetransaktionsomkostninger	0,0%	Effekten af omkostninger ved vores køb og salg af underliggende investeringer.
	Andre løbende omkostninger	2,8%	Effekten af omkostninger som hvert år betales til Intertrust for at forvalte dine investeringer, herunder løbende udgifter til administrator, management fee til Intertrust og NREP, udgifter for investeringsrådgivning til Nordic Investment Opportunities Fondsmæglerselskab A/S.
Yderligere omkostninger	Resultatgebyrer	0,0%	Effekten af resultatgebyret.
	Carried interests	2,2%	Effekten af carried interests. Intertrust modtager <u>ikke</u> carried interest. NREP modtager 50% af investorenes merafkast, som overstiger en IRR på 8% indtil, at NREP har modtaget et beløb svarende til 20% af summen af alle foretagne distributioner til investorerne. NREP modtager 20% af investorenes merafkast efter, at NREP har modtaget 20% af summen af alle foretagne distributioner.

Hvor længe bør jeg beholde det, og kan jeg tage penge ud undervejs?

Produktet har en investeringsperiode på forventeligt 10 år og er tilsigtet detailinvestorer med en lang investeringshorisont. Produktets investeringsperiode følger investeringsperioden for NREP NSF IV. Der tilbydes ikke løbende indløsning eller tilbagesalg af K/S anparter i investeringsperioden. K/S anparterne kan som udgangspunkt ikke overdrages.

Hvordan kan jeg klage?

Klager vedrørende Produktet skal stiles skriftligt til den klageansvarlige hos Intertrust AIFM Services A/S via følgende hjemmeside eller via brev eller e-mail til følgende adresse:

www.intertrustgroup.com/our-locations/europe/denmark
adis.cosovic@intertrustgroup.com
 Intertrust AIFM Services A/S
 Att.: Adis Cosovic
 Sundkrogsgade 2100
 DK-2100 København Ø

Anden relevant information

Produktets præsenterede risiko er ikke udtømmende, og du vil påtage dig risiko, som ikke er nærmere beskrevet i dette dokument. Dette dokument er suppleret af kommanditselskabsaftalen og øvrige fondsdokumenter vedrørende NIO Real Estate I K/S, som du får stillet til rådighed. En papirkopi af dette dokument stilles gratis til rådighed efter anmodning fra dig.